



# KRUISBROEDERSHOF 3 's-HERTOGENBOSCH

DE KOSTER  
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE



# UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

## De Koster Makelaars

Het beeldmerk van ons kantoor, de Nautilus schelp, staat symbool voor geborgenheid en groei. De schelp herbergt een inktvissoort die zich beschermd voelt door zijn schelp. Telkens als hij door groei een beetje meer ruimte nodig heeft, bouwt hij zijn schelp een stukje uit. Ook wij mensen zoeken geborgenheid in ons huis en net als bij de inktvis kunnen we uit ons jasje groeien of gewoon behoefte hebben aan meer ruimte. De Koster Makelaars gaat graag met u op zoek naar een nieuwe veilige basis.

De Koster Makelaars, opgericht in 2002, is in de loop der jaren uitgegroeid tot een topspeler met als specialisme particuliere woningen in de Bossche binnenstad of directe omgeving.

De Koster Makelaars onderscheidt zich door hun klantgerichte benadering en weet als geen ander dat een thuis van onschatbare waarde is. Achter ieder pand zit een persoon en deze wordt centraal gesteld in de gehele transactie. Het is van groot belang dat een koper of verkoper op zo'n belangrijk moment persoonlijk en professioneel wordt bijgestaan. Verder kenmerkt De Koster Makelaars zich door hun kwaliteit.



Elke verkooppresentatie onderscheidt zich met professionele fotografie en NEN plattegronden.

Het kleine, zeer goed ingespeelde team, werkt voor een breed scala aan opdrachtgevers. Dit zijn met name particulieren, maar ook banken, vastgoedinvesteerders en projectontwikkelaars. U kunt bij De Koster Makelaars terecht voor:

- verkoopbemiddeling
- aankoopbemiddeling
- waardebepaling
- bedrijfsonroerend goed

De Koster Makelaars is actief in elke prijsklasse en heeft kennis van zowel starterswoningen als luxe vrijstaande villa's in huis. Door de flexibele houding en persoonlijke aanpak creëert De Koster Makelaars een meerwaarde en het spreekt voor zich dat dit niet altijd binnen kantooruren past.





# KRUISBROEDERSHOF 3 's-HERTOGENBOSCH

Markant tegenover de Sint-Cathrien, nabij 't Bossche Broek, in de oude binnenstad gelegen, ligt deze karakteristieke stadswoning (hoek) met privéparkeerplaats en tuin met berging. De hoge ramen, franse balkonnen en de fraaie voordeur met bovenlicht geven deze woning een extra karaktervolle uitstraling.

## Algemene informatie

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Soort woning:       | Hoekwoning         |
| Bouwworm:           | Bestaande bouw     |
| Bouwjaar:           | 1985               |
| Perceeloppervlakte: | 74 m <sup>2</sup>  |
| Woonoppervlakte:    | 107 m <sup>2</sup> |
| Inhoud:             | 408 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers:      | 4                  |
| Aanvaarding per:    | in overleg         |

## Bijzonderheden

- Karakteristieke stadswoning verdeeld over drie woonlagen
- Beschutte stadstuin met vrijstaande berging
- Privéparkeerplaats op afgesloten terrein achter de woning

## Technische gegevens:

|             |                               |
|-------------|-------------------------------|
| Verwarming: | c.v.-ketel                    |
| Warm water: | c.v.-ketel                    |
| Electra:    | voldoende groepen met aardlek |
| Isolatie:   | dubbel glas                   |









## BEGANE GROND

### Begane grond

Achter de karakteristieke voordeur met bovenlicht van nummer 3 komen we binnen in de entree met meterkast en het separate toilet met fonteyntje. Vanuit de entree is er direct toegang tot de woonkamer.

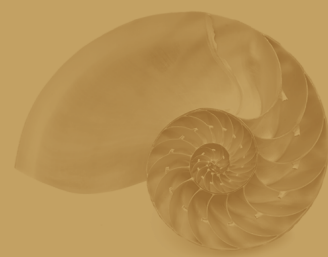
De houten vloer, het hoge plafond en de hoge ramen aan de voor- en achterzijde dragen bij aan het lichte en charmante karakter van de woonkamer.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer over in het eetgedeelte, waar voldoende ruimte is voor een grote eettafel, kortom een heerlijke plek om te tafelen/borrelen.

Aansluitend aan het eetgedeelte ligt deels verscholen de open keuken. Deze is uitgevoerd met donkergroene fronten en een houten werkblad, gecombineerd met een r.v.s. achterwand en r.v.s. afzuigkap. Als inbouwapparatuur treffen we een koelkast, oven, vaatwasmachine en een 4-pits inductiekookplaat. Via de ramen aan de achterzijde is er veel daglichttoetreding en een prettig zicht op de zeer verzorgde achtertuin. Deze is middels de keukendeur bereikbaar en vormt op mooie dagen een verlengstuk van de leefruimte.

De beschutte achtertuin biedt midden in de binnenstad een verrassend rustige plek om buiten te genieten, er is voldoende ruimte voor een zit- of loungehoek. De combinatie van de omliggende bebouwing en groene beplanting zorgt voor een besloten karakter.

Ideaal is de praktische vrijstaande berging, met ruimte voor onder andere fietsen, tuingeredschap en overige opslag.



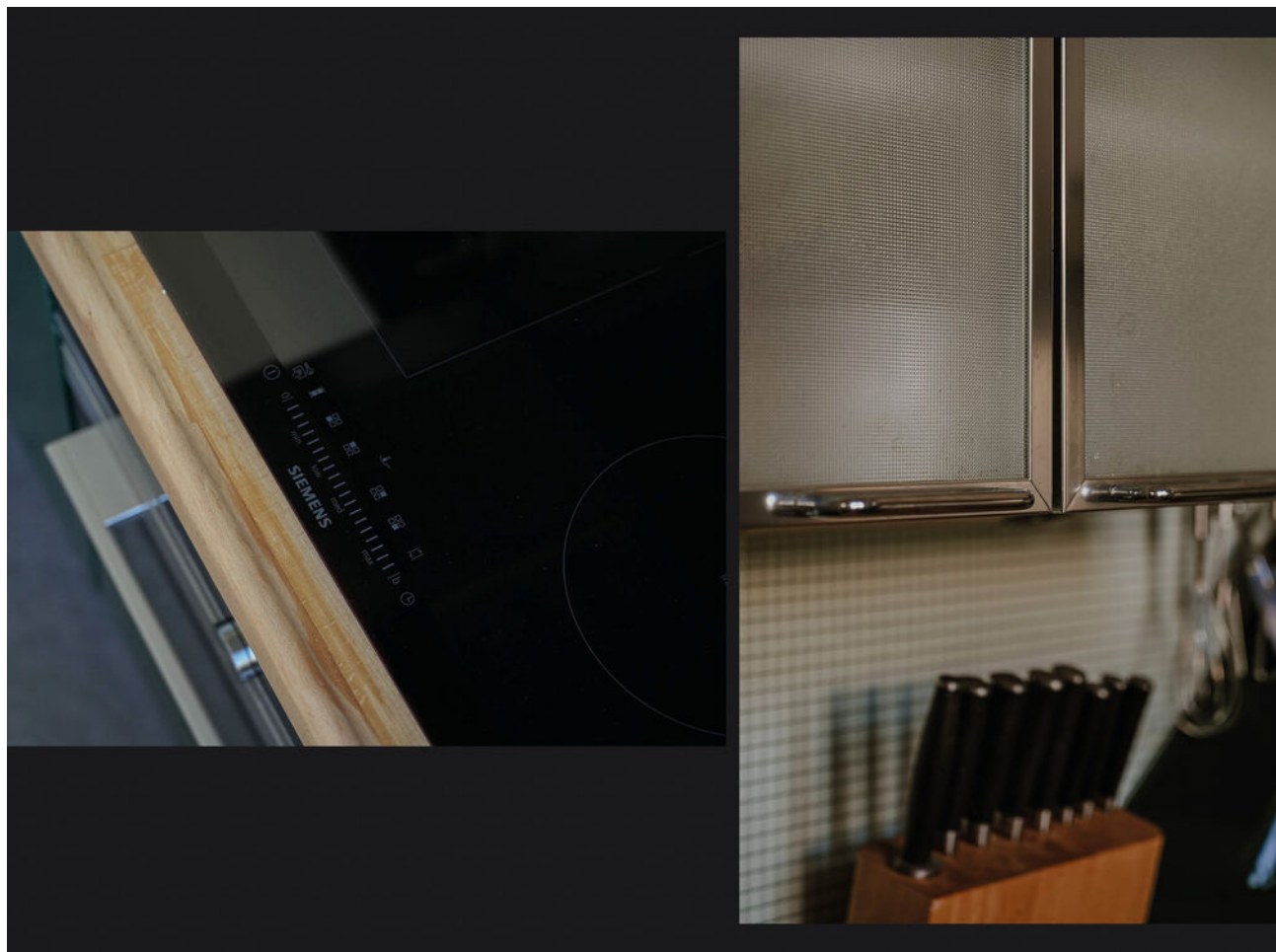




















## EERSTE VERDIEPING/TWEEDE VERDIEPING

### Eerste verdieping

De trapopgang voert naar de overloop met toegang tot twee slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer die zich over de breedte van de woning uitstrekt. De kamer beschikt over dubbel openslaande deuren met een Frans balkon, vanwaar je een blik op de tuin en het parkeerterrein kunt werpen.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer met een schitterend zicht op de Sint-Cathrien en haar karakteristieke woonomgeving, deze kamer wordt momenteel gebruikt als werk-/studeerkamer. Maar kan uiteraard ook als slaap- of logeerkamer worden ingericht, ook hier zorgen ramen en de openslaande deuren met Frans balkon voor veel lichtinval.

Tussen de slaapkamers bevindt zich de moderne badkamer, deze is uitgevoerd in een wit-zwarte kleurstelling en voorzien van een ligbad, een inloofdouche, een toilet, een brede dubbele wastafel met spiegel en een wandcloset.

### Tweede verdieping

De grote verrassing! Je verwacht niet zo'n enorm vloeroppervlak met dito mogelijkheden onder de kapconstructie. Thans heeft deze ruimte een multifunctioneel gebruik zijnde logeerkamer annex werk/hobbyruimte. Er zijn echter nog legio andere opties mogelijk, te denken valt onder andere ook aan het opsplitsen in twee kamers.

### Parkeren

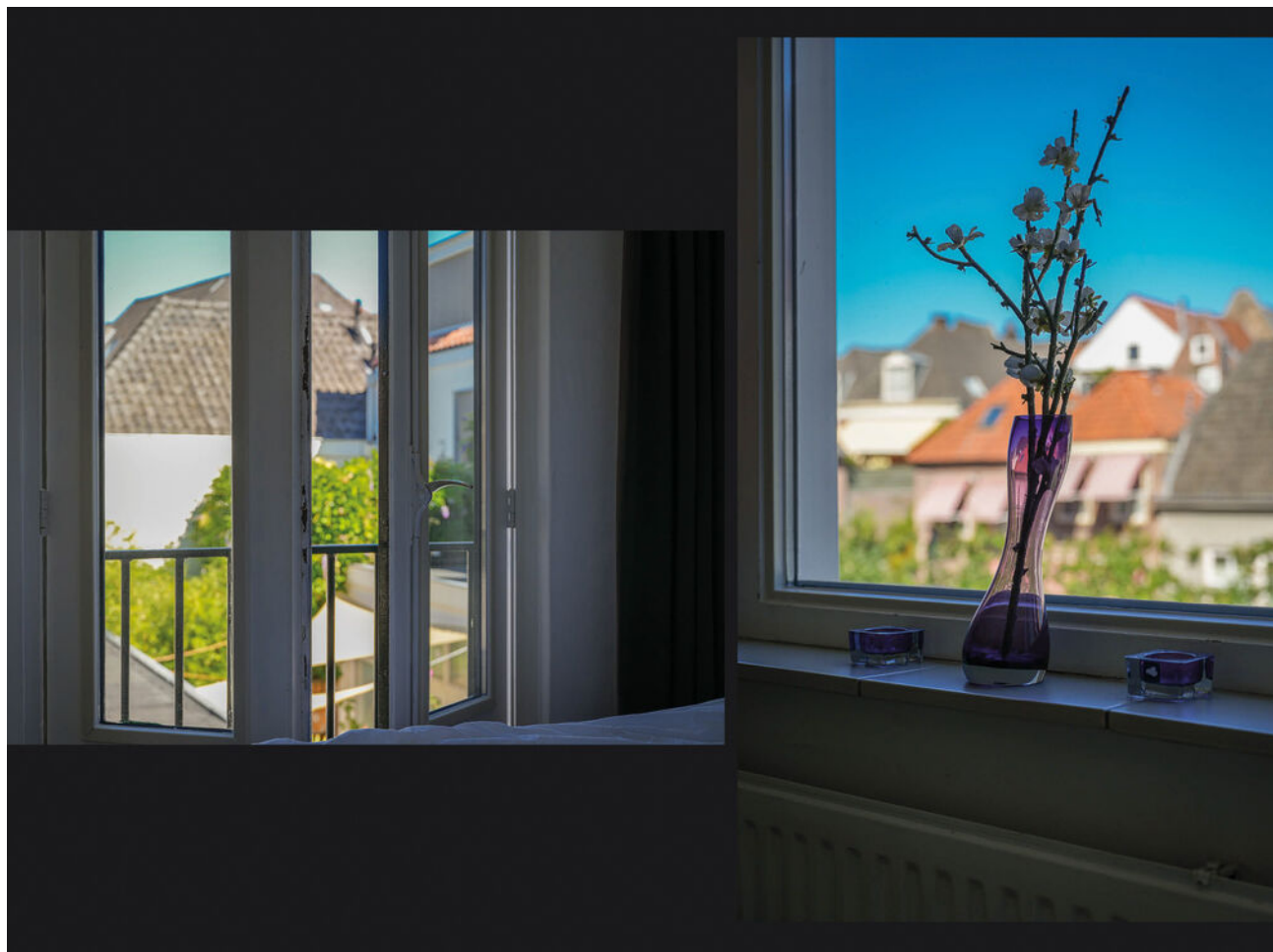
Bij de woning behoort één privéparkeerplaats op het afgesloten terrein achter de woning. Ultieme luxe midden in de binnenstad!



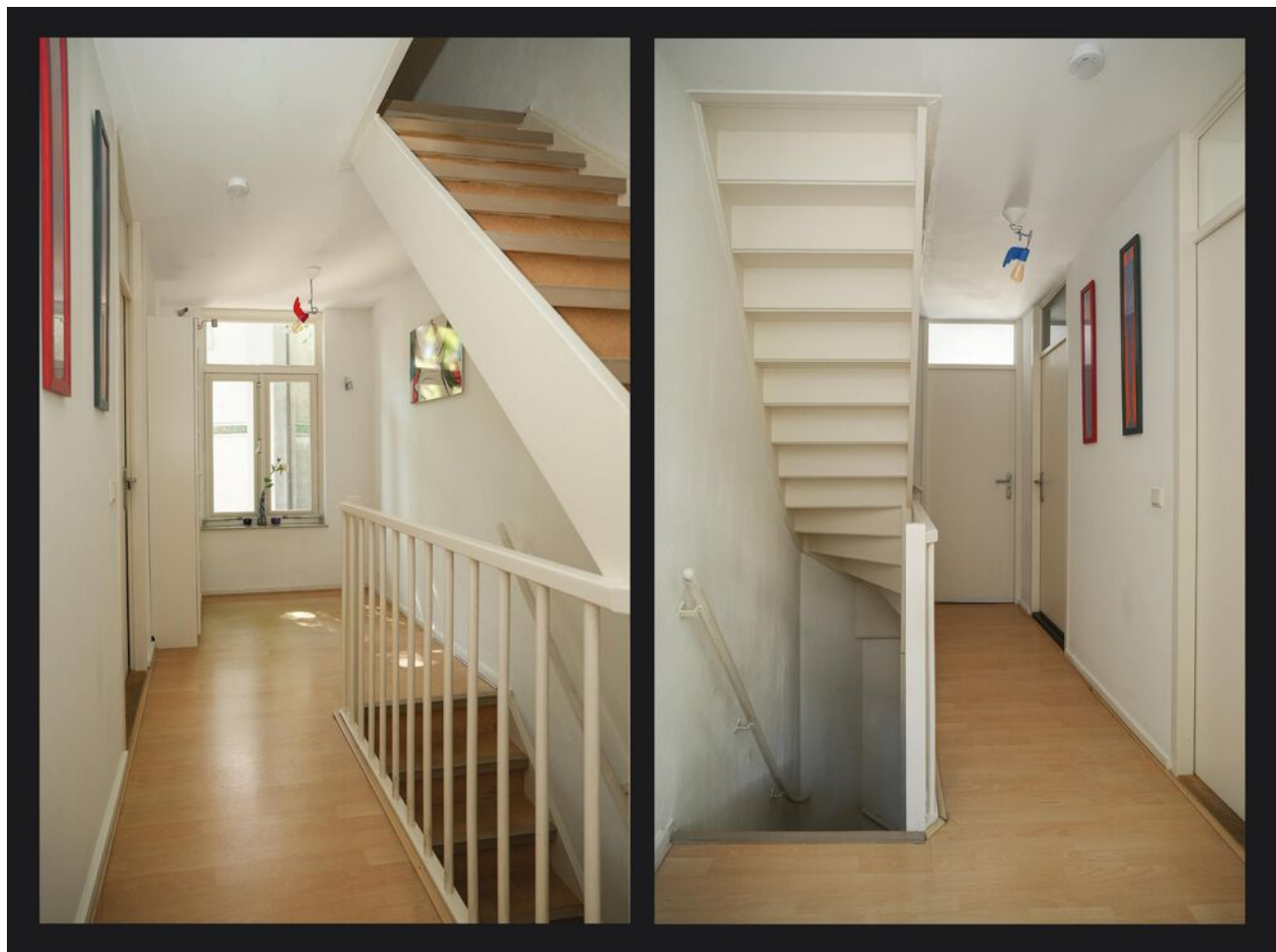
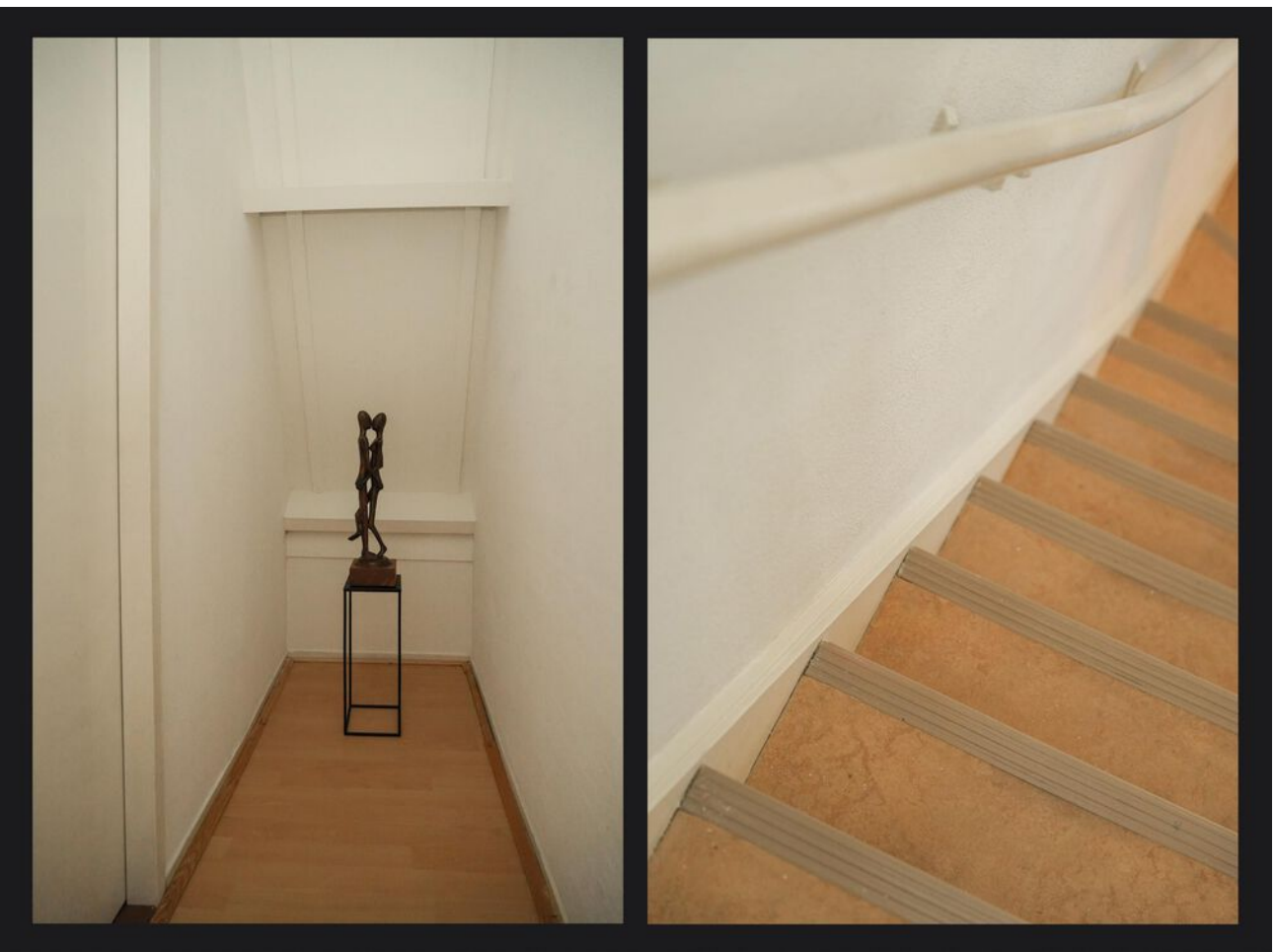


















## EXTERIEUR

### Ligging en omgeving

De ligging aan het Kruisbroedershof combineert twee kanten van 's-Hertogenbosch. Enerzijds woon je aan een rustige en autoluwe straat tegenover de Sint-Cathrien, anderzijds bevinden alle voorzieningen van de binnenstad zich op enkele minuten lopen.

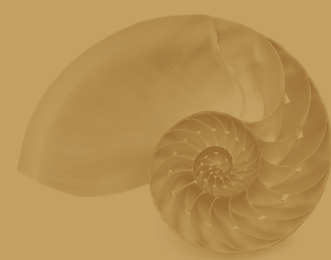
Zo wandel je gemakkelijk naar de Parade, de Sint-Jan, de Uilenburg en het Museumkwartier. Ook de winkels, restaurants, cafés en terrassen in het centrum liggen binnen handbereik. Voor de dagelijkse voorzieningen hoef je de auto dan ook nauwelijks te gebruiken.

Wie juist de rust en natuur wil opzoeken, loopt binnen korte tijd richting het Bossche Broek. Dit uitgestrekte natuurgebied grenst direct aan de historische binnenstad en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen of simpelweg even de stad achter je te laten. Juist de combinatie van het centrum en het groen op korte afstand maakt deze locatie bijzonder.

In de directe omgeving ligt tevens het Tilmanshofje. Dit beschutte stadsparkje ligt verscholen tussen de omliggende bebouwing en is onder andere bereikbaar via het Bleekerstraatje. Het vormt een rustige groene plek midden in de binnenstad.

Het Centraal Station ligt op loop- en fietsafstand. Ook met de auto is de bereikbaarheid goed; de uitvalswegen richting de A2, A59 en N65 zijn binnen korte tijd bereikbaar.

Kortom: een ruime stadswoning met drie slaapkamers, een eigen tuin, vrijstaande berging en privéparkeerplaats, gelegen op een rustige plek midden in de Bossche binnenstad en met het Bossche Broek op korte loopafstand.









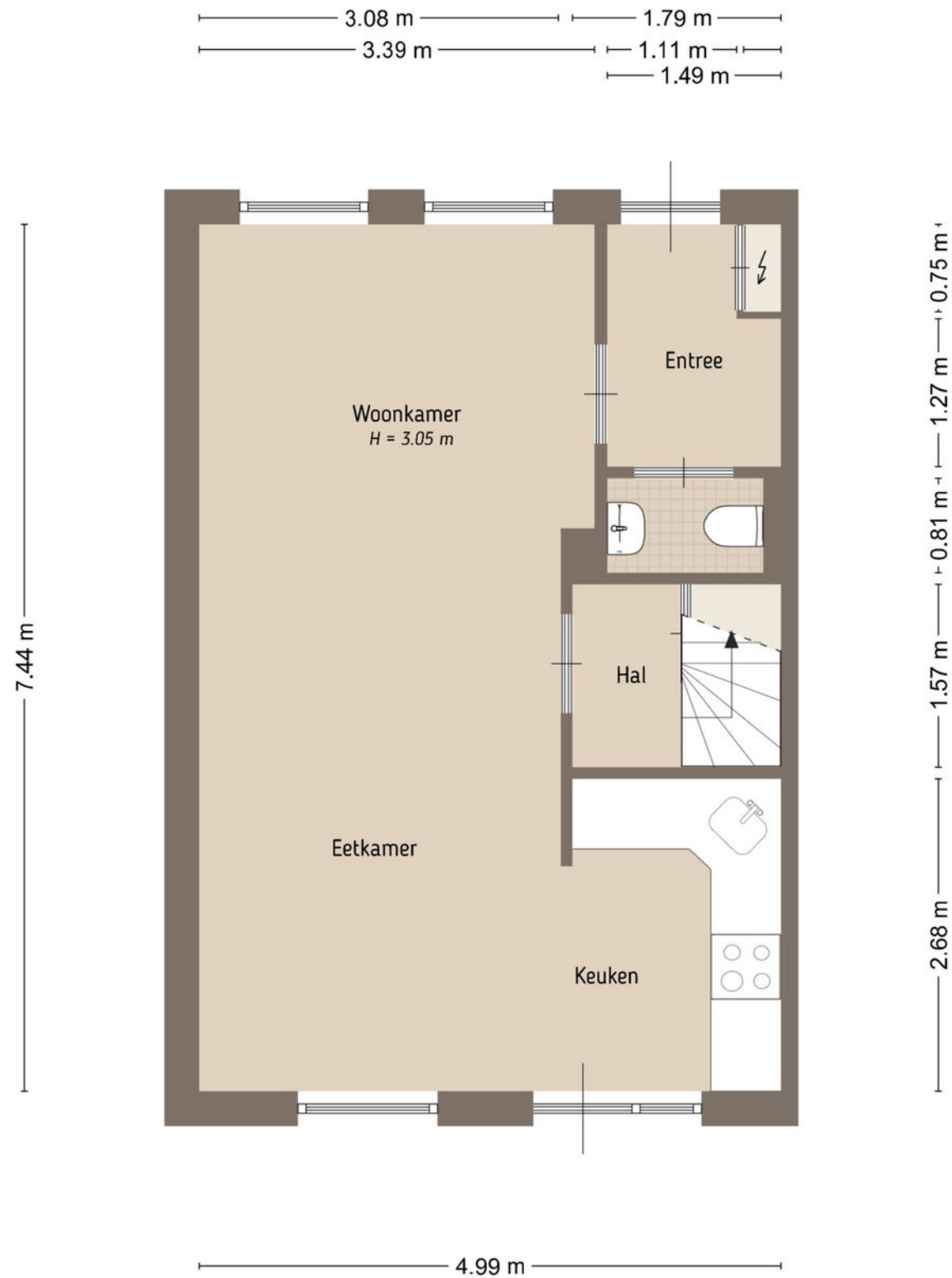








## BEGANE GROND



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## EERSTE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

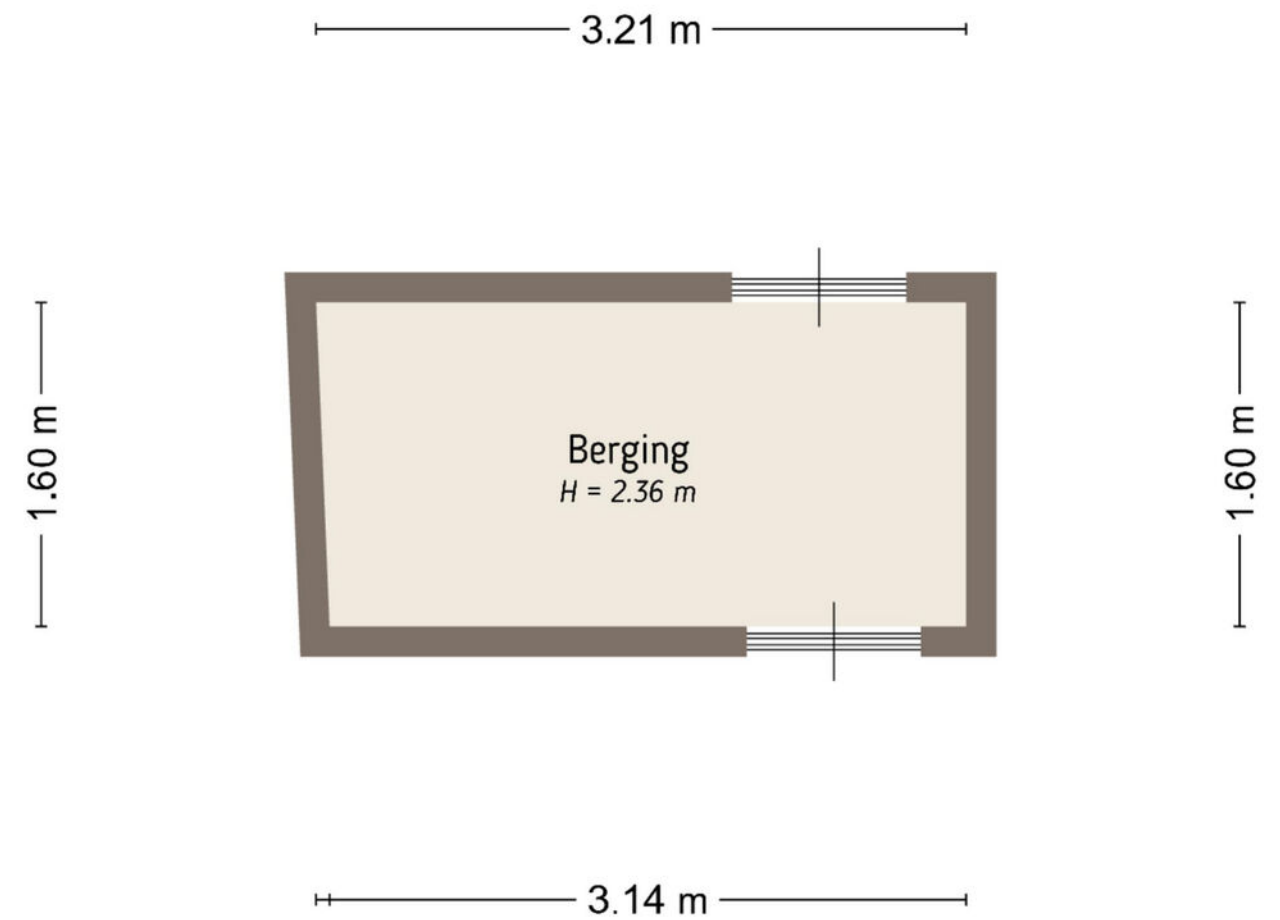


## TWEEDE VERDIEPING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## BERGING



De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl





De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.  
© maltipo.nl

## Voorwaarden

### Koopakte

Conform model NVM/de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Ondertekening van de koopovereenkomst binnen 2 werkdagen door koper en verkoper op ons kantoor aan het Julianaplein 13 te 's-Hertogenbosch.

### Financiering

Voordat koper tot onderhandeling overgaat dient koper zich op de hoogte gesteld te hebben van zijn financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, leningen e.d. alsmede inkomen.

### Bedenktijd

De koper, die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen de partijen opgemaakte getekende akte (in kopie) aan de koper ter hand gesteld is.

### Notaris

Door koper te bepalen.

### Waarborgsom

Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

### Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij verkoper niet bekend), heersende/lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten, en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

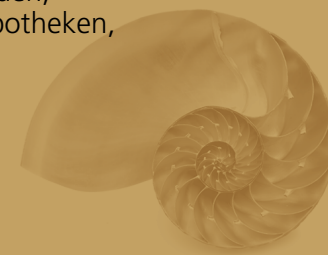
### Algemeen

De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

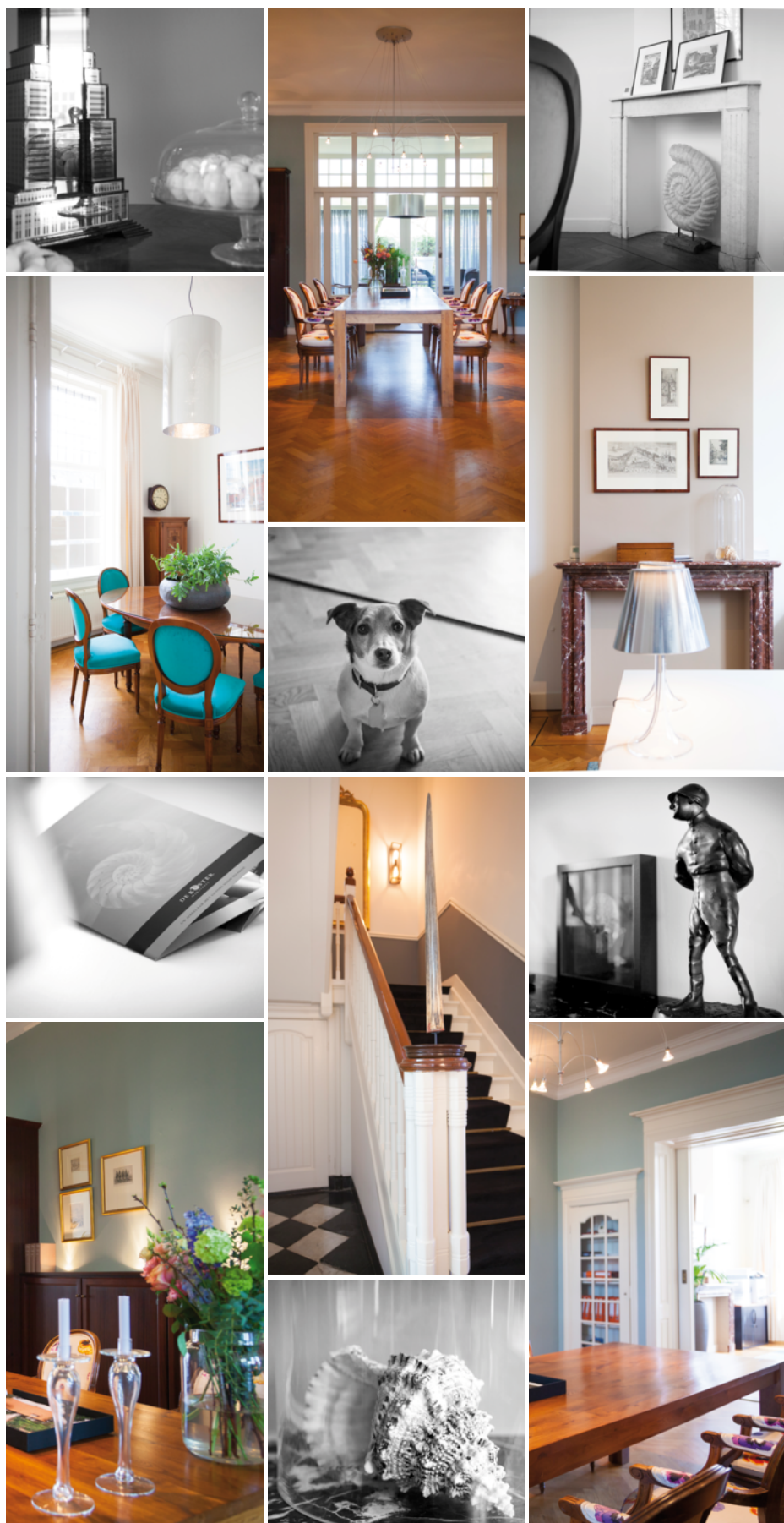
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Voorts behouden wij het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een mogelijke transactie met de ontvanger van deze informatie.

### Meetinstructie

De verkoopbrochure is met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld, waarbij voor wat betreft het vaststellen van de gebruiksoppervlakte gebruik wordt gemaakt van de meetinstructie. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.







## Het specialisme van de Koster Makelaars

De Koster Makelaars heeft zich in de afgelopen jaren ook gespecialiseerd in andere facetten van de onroerend goed markt, zoals monumenten, landgoederen en ander cultureel erfgoed. Bij transacties van dergelijke objecten komen hele andere zaken om de hoek kijken dan bij een transactie in de reguliere woningmarkt.

### Landgoederen

Realisatie natuurschoonwet landgoederen: Als eigenaar, vruchtgebruiker of erfpachter van een landgoed, kunt u het landgoed laten rangschikken onder de Natuurschoonwet. Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed gemakkelijker in stand kunnen houden. De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen. De Koster Makelaars heeft de kennis in huis om u hierin bij te staan en uw aanvraag te begeleiden.

### Monumenten

Onroerende zaken die als monument aangemerkt zijn kunnen als volgt gecategoriseerd worden:

- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

Elk type monument heeft zijn eigen regels en wetgeving. Voor alle monumenten geldt dat de eigenaar verplicht is tot instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteiten. De Koster Makelaars heeft zich gespecialiseerd in de aan- en verkoop van monumenten. Bij een transactie van een monument krijgt men te maken met additionele regelgevingen en vergunningen. Hierin kan De Koster Makelaars u wegwijs maken en begeleiden. Bij bijvoorbeeld een beoordeling van een omgevingsaanvraag is het monumentenaspect een extra aandachtspunt. Maar ook bij het vraagstuk lage rentelening óf subsidie kunt u geadviseerd worden.

### Cultureel erfgoed

Onder cultureel erfgoed vallen o.a. kloosters en andersoortig erfgoed zoals fabrieken, scholen en watertorens. Omdat ieder gebouw wat onder cultureel erfgoed valt zo uniek is, kunnen de regels omtrent elk object anders zijn. Cultureel erfgoed kan natuurlijk ook nog een monument zijn of zich op een landgoed bevinden. Kortom, u doet er verstandig aan hiervoor een specialist in de arm te nemen. Bij De Koster Makelaars bent u hiervoor aan het juiste adres.

Uw makelaar met gevoel voor waarde.







De Koster Makelaars • Julianaplein 13 • 5211 BA 's-Hertogenbosch • Telefoon (073) 614 10 50  
E-mail: [info@dekostermakelaars.nl](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**