



BEREWOUTSTRAAT 4 '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.



BEREWOUTSTRAAT 4 's-HERTOGENBOSCH

Gelegen in de karakteristieke wijk 'Uilenburg' midden in de historische binnenstad, ligt deze ruime, sfeervolle bovenwoning met een uniek dakterras van maar liefst 55 m² gelegen op het zuidwesten!
Deze woning heeft een mooie mix van het bouwjaar 1910 en hedendaagse luxe en comfort; geniet van de heerlijke moderne open keuken met kookeiland en de hotelwaardige badkamer.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1910
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	99 m ²
Inhoud:	325 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Royaal dakterras van ca. 55 m² op het zuidwesten
- Moderne keuken en luxe badkamer, beide vernieuwd in 2023

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND EN VERDIEPINGEN

Indeling

Begane grond

Via de eigen voordeur met bovenlicht voorzien van glas-in-loodramen komen we binnen in de hoge hal met typerende granito-vloer en trapopgang naar de woning, waar zich tevens de meterkast bevindt.

Eerste verdieping

Keuken

Aangekomen op de overloop vinden we hier de toegang tot het separate toilet, badkamer, woonkamer en trapopgang naar de tweede verdieping.

Aan de voorkant van het appartement bevindt zich de ruime open keuken met kookeiland (2023) met aansluitend het eetgedeelte, een heerlijke plek om gezellig te koken.

De keuken is uitgerust met verschillende inbouwapparatuur zoals een koel-vriescombinatie, combi-oven, vaatwasser en een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Woonkamer en dakterras

Aan de achterkant van het appartement bevindt zich het zitgedeelte, hier biedt een schuifpui toegang tot de grote verrassing, het unieke royale dakterras. Het deels besloten dakterras is op het zuidwesten gelegen dus je hebt hier geen gebrek aan zon! Dit is een fantastisch plek om heerlijk buiten te tafelen/borrelen of om 's-ochtends wakker te worden met een kop koffie.

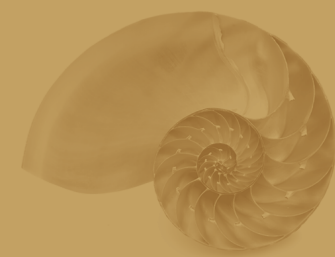
Badkamer

De luxe uitgevoerde badkamer (2023) is toegankelijk vanuit de overloop. Deze is uitgevoerd met een inloopdouche, groot ligbad, dubbel wastafelmeubel met daarboven een designspiegel en een groot wandmeubel.

Tweede verdieping

Vanuit de ruime overloop hebben we toegang tot twee slaapkamers, de inloopkast voor alle kleding en een kast met de c.v.-opstelling.

De hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning en de tweede kamer is thans ingericht als study, uiteraard zijn er meerdere indelingen mogelijk.







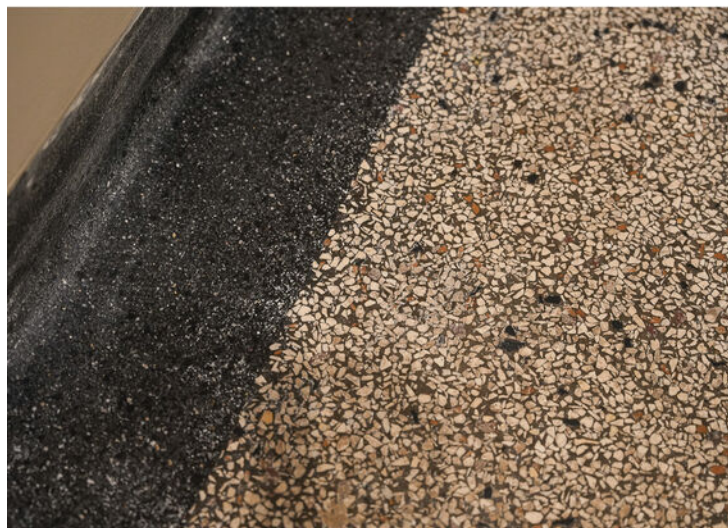












EXTERIEUR

Ligging

De Berewoutstraat ligt midden in de sfeervolle Uilenburg, een karakteristiek stukje van de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch.

Vanuit nummer 4 wandel je zo de gezellige straatjes met winkels, restaurants, cafés en terrassen in, terwijl ook de Markt, de Parade, de Sint-Jan en het Museumkwartier binnen enkele minuten te bereiken zijn.

Juist de combinatie van de historische omgeving en de levendigheid van de binnenstad maakt dit een bijzondere plek om te wonen.

Kenmerkend voor de omgeving is het vele groen, enerzijds rivier de Dommel met haar uiterwaarden aan het einde van de straat met aangrenzend Bastion Maria en het populaire Bolwerk St-Jan anderzijds de kloostertuin/Mariëburgpark zijnde een oase van rust nagenoeg schuin tegenover gelegen.

Of zeker niet te vergeten ook op korte loopafstand ligt het charmante Tilmanshofje, een geliefd stadsparkje met speelgelegenheid, een grote picknicktafel en een schaaktafel.

Wilt u echt even de stad uit? Het natuurgebied 't Bossche Broek ligt nagenoeg om de hoek op ongeveer 5 minuten loopafstand en biedt volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen of simpelweg te genieten van het groen.

Qua vervoer is de Berewoutstraat ook een prima en strategische locatie: het Centraal Station is op loopafstand en alle uitvalswegen zijn nabij. Parkeren is mogelijk doormiddel van het vergunningensysteem van de gemeente en er zijn diverse parkeergarages op loopafstand bereikbaar.





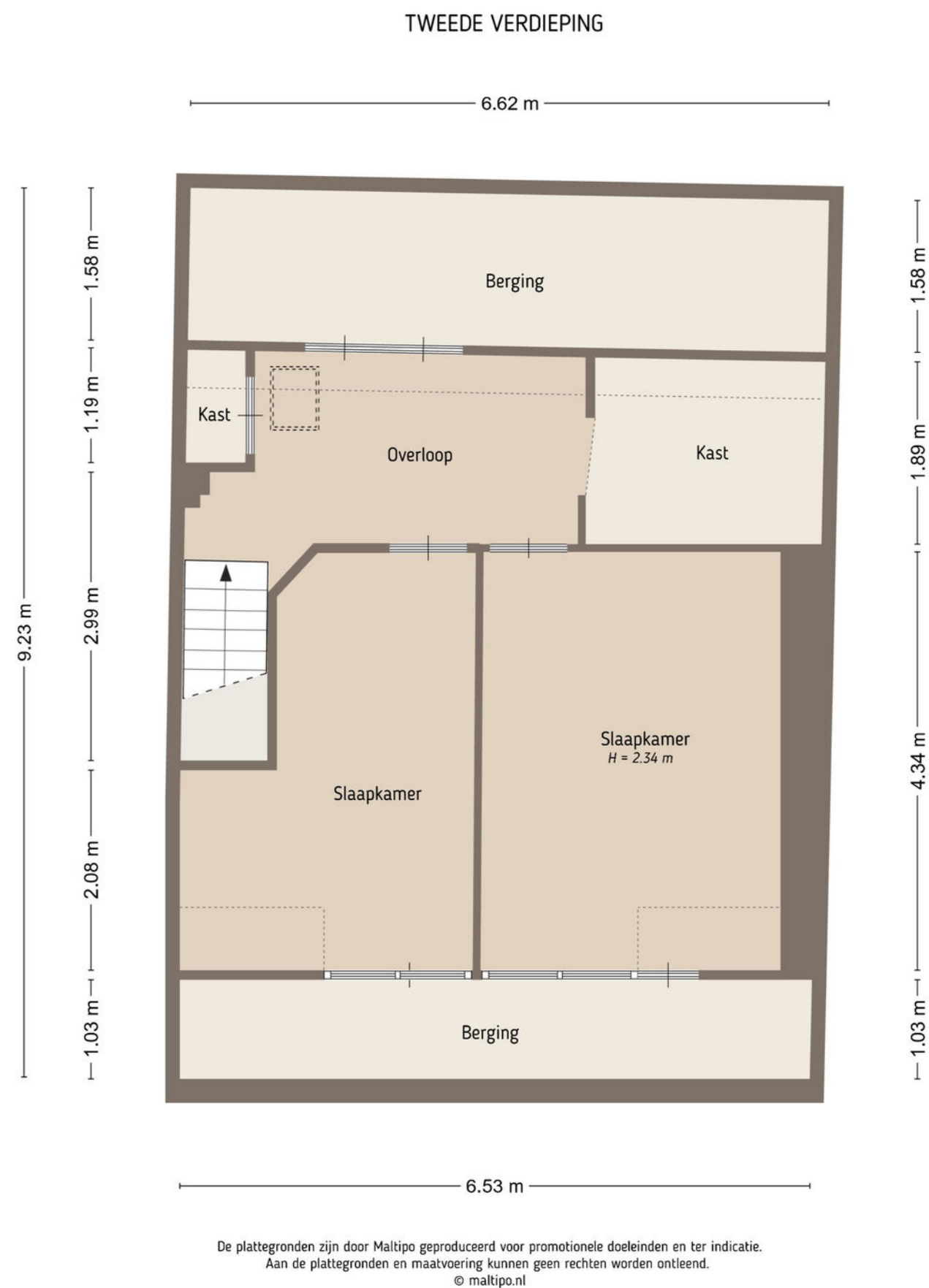






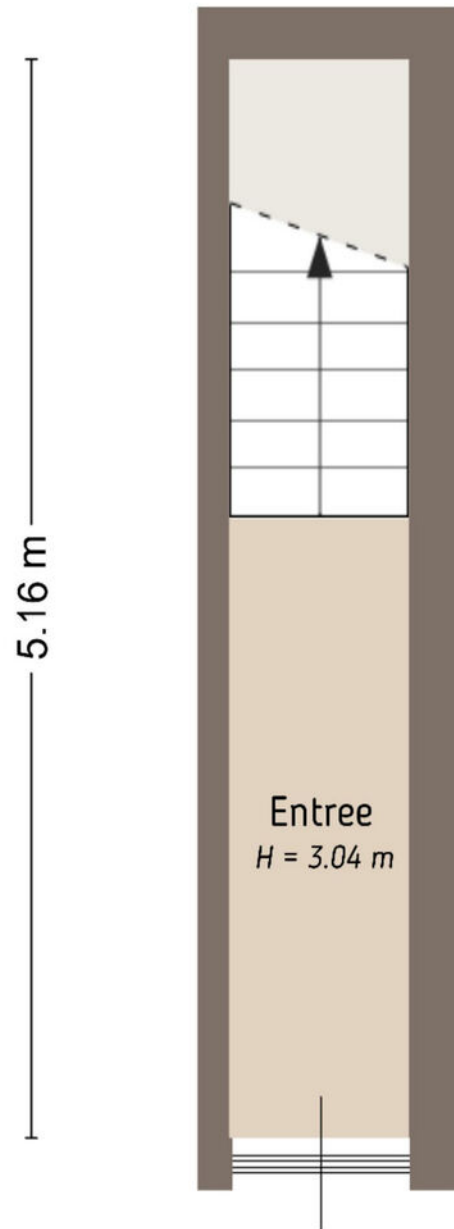






ENTREE

± 0.86 m ±



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.

Bedenktime

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.

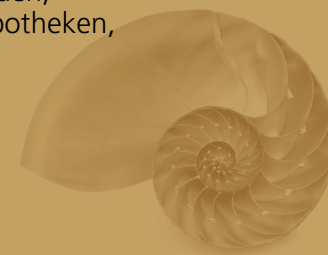
Algemeen

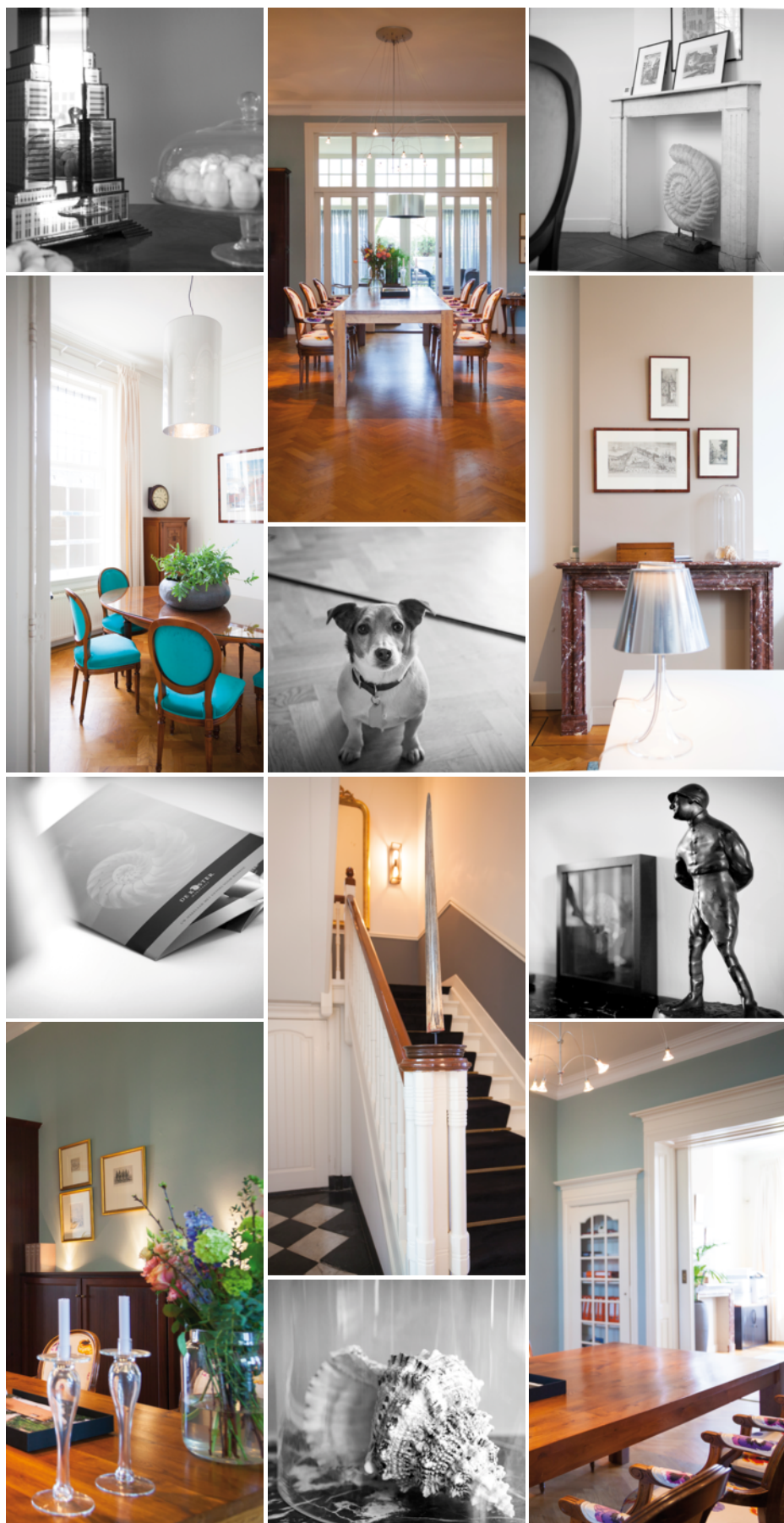
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE