



HADEWYCHSTRAAT 90 '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.



HADEWYCHSTRAAT 90 's-HERTOGENBOSCH

Op korte afstand van de Bossche binnenstad in de wijk Zuid ligt deze fijne drie kamer benedenwoning met verrassende royale achtertuin op het zuidoosten met een stenen en XL houten berging met overkapping. De ligging maakt het plaatje compleet: het gezellige stadscentrum, het Zuiderpark, de Zuiderplas, het Bossche Broek en de winkels bij de Zuiderpassage en Pettelaarseweg zijn allemaal binnen handbereik!

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1952
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	67 m ²
Inhoud:	245 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Royale achtertuin met overkapping
- Twee slaapkamers
- Nabij de Bossche binnenstad met alle voorzieningen om de hoek

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Indeling

Begane grond

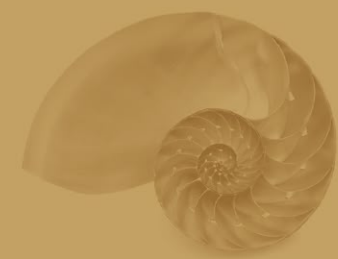
Entree

Via de gezamenlijke entree met de karakteristieke gele wandtegels, bellentableau en brievenbussen bereik je snel de entree van de woning. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken toegankelijk en bevindt zich het separate toilet.

Woonkamer

Aan de voorzijde ligt de fijne, ruime woon- en eetkamer met een fraai zicht op al het groen voor het gebouw. Er is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een grote eettafel en de grote ramen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht. Tevens zijn er elektrische zonnescreens aanwezig.

De woonkamer heeft een prettig open karakter en is zeer recent volledig aangepakt: de wanden zijn opnieuw gestuct en geschilderd. Ook is er een nieuwe vloer met vloerverwarming gerealiseerd met een visgraat p.v.c. vloer.







VERVOLG BEGANE GROND

Slaapkamers

Aan de achterzijde van de woning liggen de twee slaapkamers, deze zijn ook helemaal up-to-date met strak stucwerk, p.v.c. vloer met vloerverwarming, rolluiken en een frisse kleur. De hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en heeft een grote kastenwand. Deze slaapkamer is bereikbaar vanuit de woonkamer. De tweede slaapkamer is eveneens goed van formaat en leent zich uitstekend als slaap-, werk- of logeerkamer, deze is bereikbaar vanuit de hal.

Keuken

Via de hal komen we binnen in de verzorgde keuken, deze is uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een koelkast, vaatwasser, oven, 4 pits gasfornuis, r.v.s. afzuigkap en beschikt over voldoende bergruimte.

Badkamer

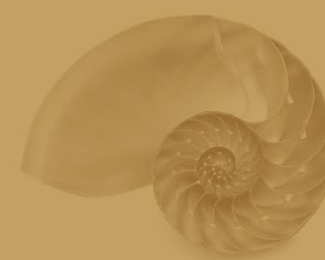
Aansluitend aan de keuken zit de badkamer deze is begin 2025 volledig vernieuwd en is modern uitgevoerd en uitgerust met een douche en wastafelmeubel met grote spiegel voorzien van verlichting en anti condens.

Tuin

En dan misschien wel de verrassing van deze woning: de achtertuin. Er is volop plaats voor een grote eettafel, meerdere zitplekken en groen, waardoor je hier echt een eigen plek buiten kunt creëren. Voor schaduw kun je onder de overkapping terecht. Kortom een heerlijke plek om te vertoeven!

Bergingen

In de vrijstaande houten berging is water aangesloten, ideaal voor het aansluiten van je wasapparatuur. Via de overdekte achterom is de tweede stenen berging bereikbaar alsmede de achterom.

















EXTERIEUR

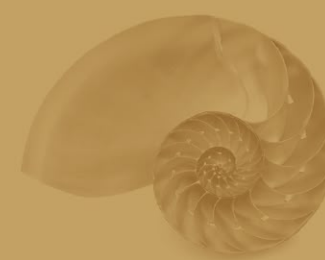
Ligging en omgeving

De Hadewychstraat ligt aan de rand van de Bossche binnenstad en combineert daardoor het gemak van centraal wonen met verschillende groene en recreatieve plekken in de omgeving. Vanuit de woning wandel of fiets je binnen korte tijd naar het centrum van 's-Hertogenbosch met zijn uitgebreide aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen.

Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige gezamenlijke voortuin. Bewoners kunnen hier gebruikmaken van de gezamenlijke picknicktafels en regelmatig worden er buurtbarbecues georganiseerd. Een fijne plek om buiten te zitten en buurtgenoten te ontmoeten, midden in de stad.

Ook voor wie graag de natuur opzoekt is de ligging ideaal. Het Zuiderpark ligt in de directe omgeving en ook de Zuiderplas en het Bossche Broek zijn gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast ligt het Zuid-Willemspark op korte afstand. Langs het water is hier een prettige groene omgeving ontstaan waar je kunt wandelen, fietsen en even aan de drukte van de stad kunt ontsnappen. Daarmee hoef je niet te kiezen tussen wonen bij de stad of bij het groen: hier heb je beide dichtbij.

Daarnaast zijn dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar en zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een goede verbinding met de rest van de stad en de regio.



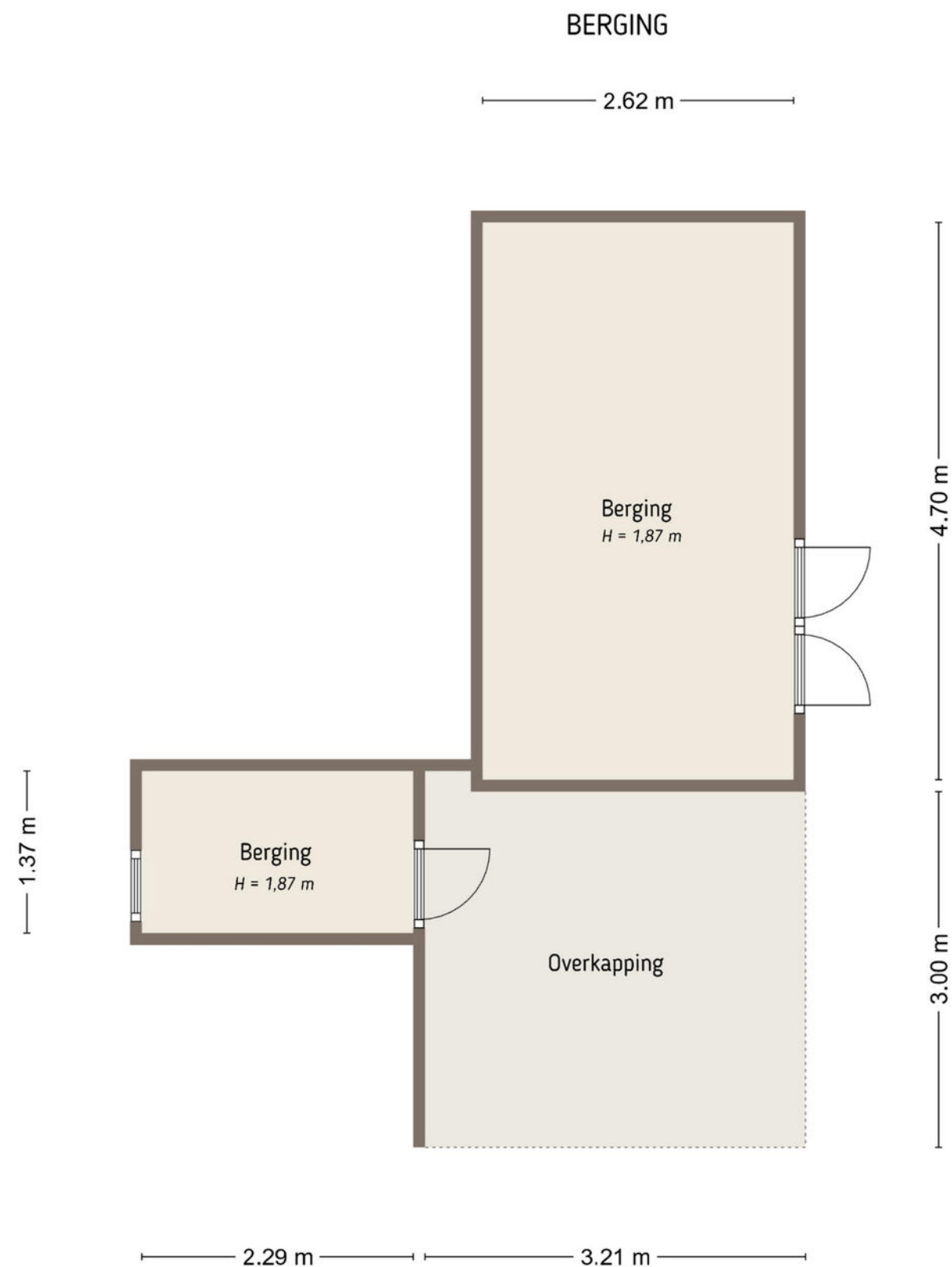








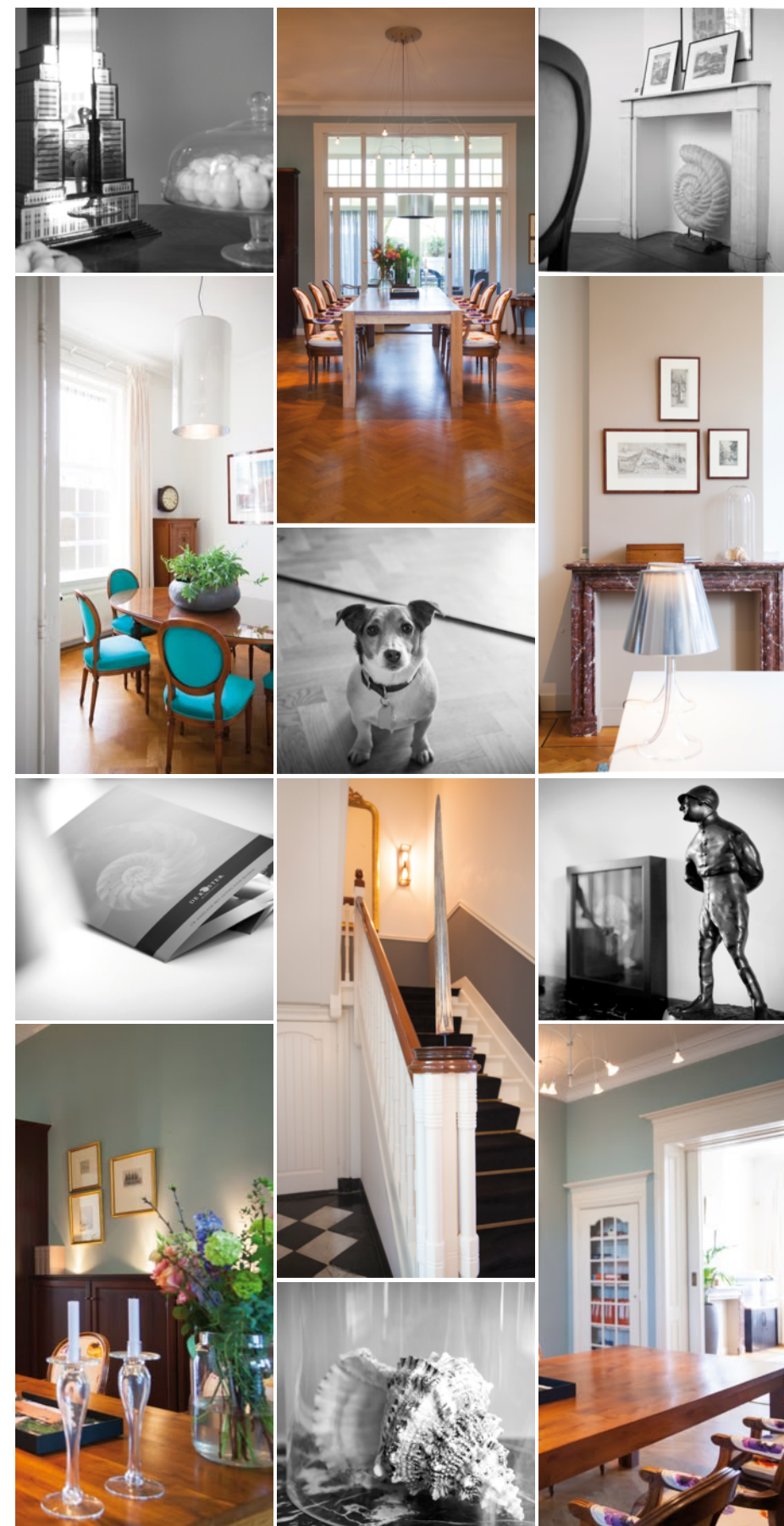
De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl



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



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



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.



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.





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