



VERWERSSTRAAT 104 '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.



VERWERSSTRAAT 104

's-HERTOGENBOSCH

Op fraaie locatie in het Museumkwartier, op loopafstand van enerzijds alle voorzieningen en anderzijds ook van een bijzonder natuurgebied, exclusief herenhuis met patio-tuin en royaal en fraai terras met een zeldzaam uitzicht! De perfecte combinatie van klassieke charme en hedendaags comfort maakt deze woning tot een waar juweeltje. Recentelijk gerenoveerd met oog voor detail en gebruik van mooie én duurzame materialen, koper dient alleen nog intern af te bouwen/in te richten.

Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1903
Perceeloppervlakte:	92 m²
Woonoppervlakte:	168 m²
Inhoud:	695 m³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Gelegen in het museumkwartier
- Duurzame woning
- Fantastisch zicht op de unieke St-Jan

Technische gegevens:

Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warm water:	elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen met aardlek





BEGANE GROND

Onderstaande beschrijving geeft een beeld van een mogelijke indeling, het is aan koper natuurlijk om eigen keuzes te maken/te laten installeren.

Begane grond

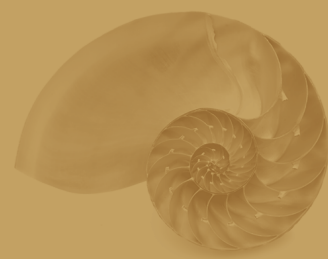
Grote hal met meterkast

Toiletruimte

Bij binnenkomst via de voordeur wordt u direct "begroet" door een luxe woonkeuken. De mogelijkheid bestaat om een groot (schier)kook eiland te plaatsen voorzien van alle apparatuur.

Ideaal is de kamer direct naast de voordeur, alwaar diverse functies denkbaar zijn, zoals kantoor/studyruimte, kinderspeelkamer etc etc.

Zeer bijzonder is de via dubbel openslaande deuren te bereiken patio-tuin, een oase van rust en een bijzonder verlengstuk van de begane grond!









EERSTE VERDIEPING

Eerste verdieping

Grote overloop.

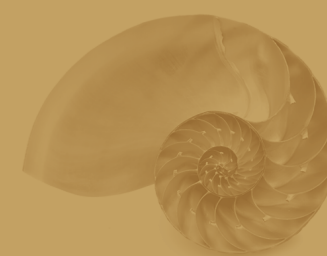
Twee slaapkamers, rustig gelegen aan de achterzijde van de woning.

Badkamer

Separaat toilet

Klein intiem balkon

Mooie kamer aan de Verwersstraat-zijde met zwarte authentieke schouw, deze kamer kan een slaapkamer zijn maar ook bijvoorbeeld een t.v./woonkamer.









TWEEDE VERDIEPING

Tweede verdieping

Overloop

Opstelling warmtepomp en overige apparatuur.

Op de tweede verdieping vindt u de master-bedroom, in het verlengde is er de voorbereiding voor een complete badkamer. Vanuit deze slaapkamer alsmede het dakterras is er een prachtig uitzicht op de tuinen van de Peper- en Verwersstraat en natuurlijk ook unieke de Sint-Jan.

Algemeen

Duurzaamheid

Deze onlangs duurzaam gerenoveerde woning combineert de charme van een klassieke buitenkant met het comfort van moderne, luxe afwerkingen.

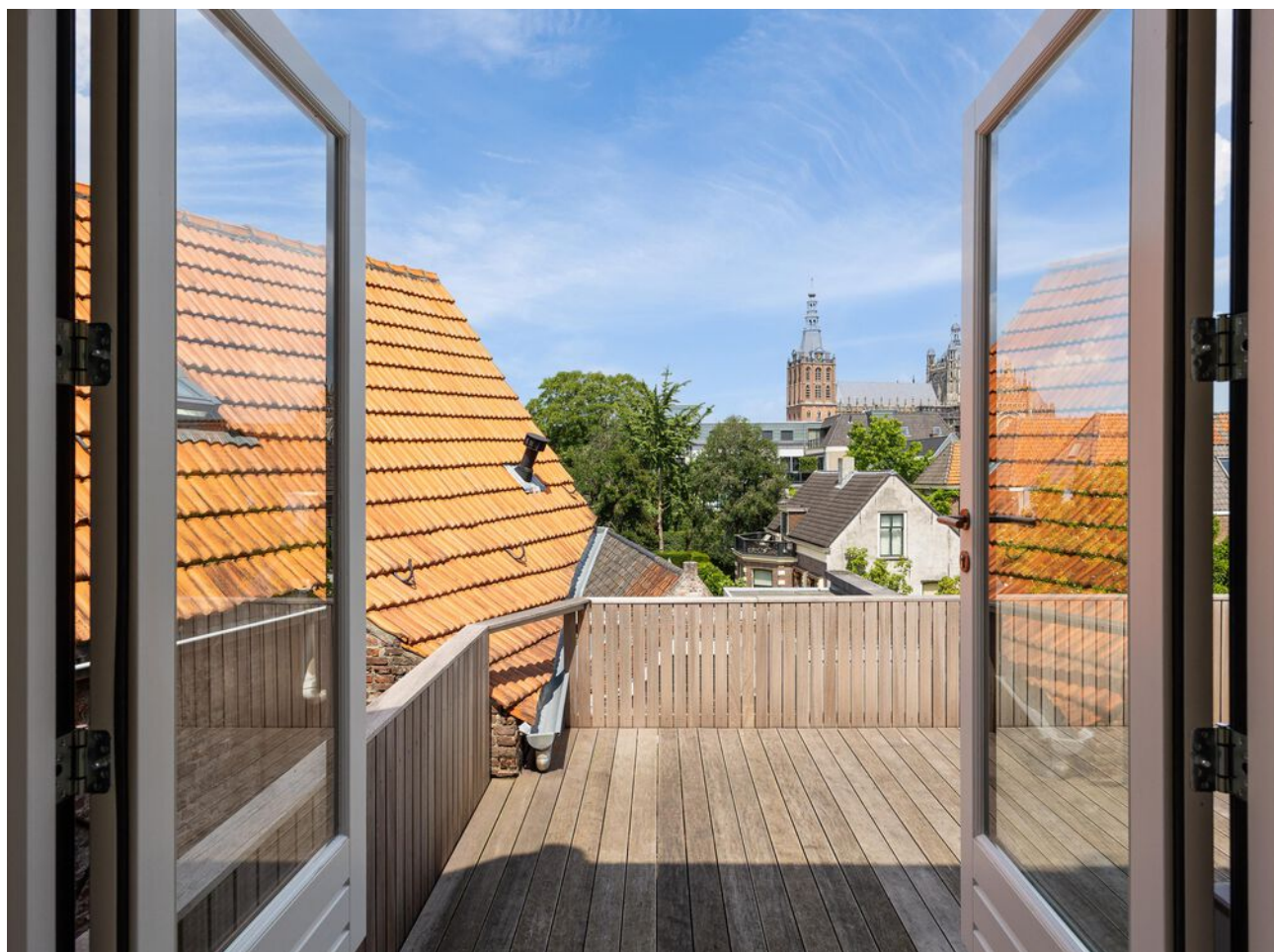
De woning is geheel geïsoleerd, voorzien van een warmtepomp en de voorbereiding voor zonnepanelen is ook reeds gemaakt. Deze warmtepomp zonder buitenunit en zonder gasaansluiting wint de warmte uit de lucht van de woning terug. De woning wordt 24 uur per dag geventileerd. De energie uit de lucht van de woning wordt vervolgens ingezet voor het verwarmen van de woning of voor warm tapwater. Kortom: Een all-electric woning met een goed geventileerd binnenklimaat. Geheel en uiterst duurzaam gebouwd op de toekomst dus.











EXTERIEUR

Ligging en omgeving

De Bossche Verwersstraat is zeker niet alleen maar een winkelstraat. Natuurlijk treft u hier een verleidelijk, hoogstaand en zeer divers winkelaanbod, maar het uitgebreide aanbod van exclusieve restaurants in de onmiddellijke omgeving is niet te versmaden en zal zeker een heerlijk gastronomisch avondje bieden.

Het fraaie Museumkwartier met het Noord-Brabants- en Designmuseum biedt eveneens voor elke cultuursnuiver wat wils. Laat u hier verrassen door de opmerkelijke mix van ambacht, kunst en eten & drinken.

Een stijlvolle Bourgondische straat (ook wel de Bossche P.C. Hooftstraat) waar het heerlijk toeven is en veel meer te beleven valt dan u zou denken.

Uiteraard treft u om de hoek De Korte Putstraat met zijn vele terrasjes en zijn de Markt en de Parade op loopafstand.

Het natuurgebied 't Bossche Broek evenals het Zuiderpark zijn op loopafstand van de woning en voor de dagelijkse boodschappen is het winkelcentrum aan de Pettelaarseweg een must. Hier kunt u uw auto ook gemakkelijk parkeren.

Parkeren

Voor de bewoners van de Verwersstraat bestaat de mogelijkheid tot het aanvragen van een parkeervergunning in zowel de Wolvenhoek als in de Sint-Jan parkeergarage.

In de koop van de Verwersstraat is een parkeerplaats in nabij gelegen parkeergarage voor de eerste twee jaar van bewoning inbegrepen.

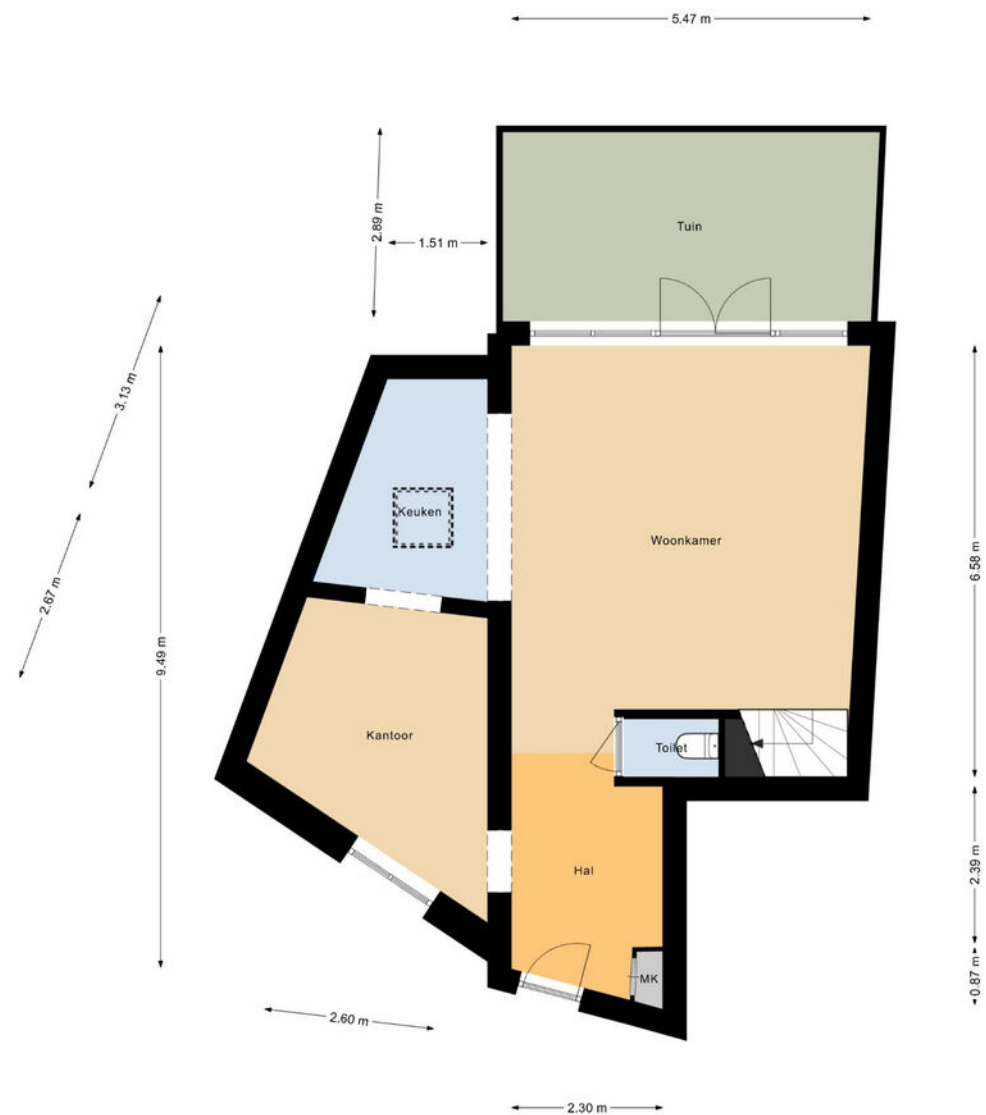














Voorwaarden

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.

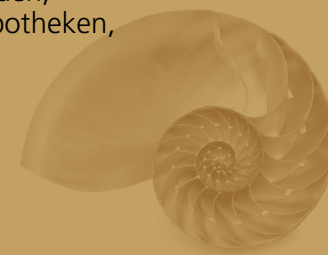
Algemeen

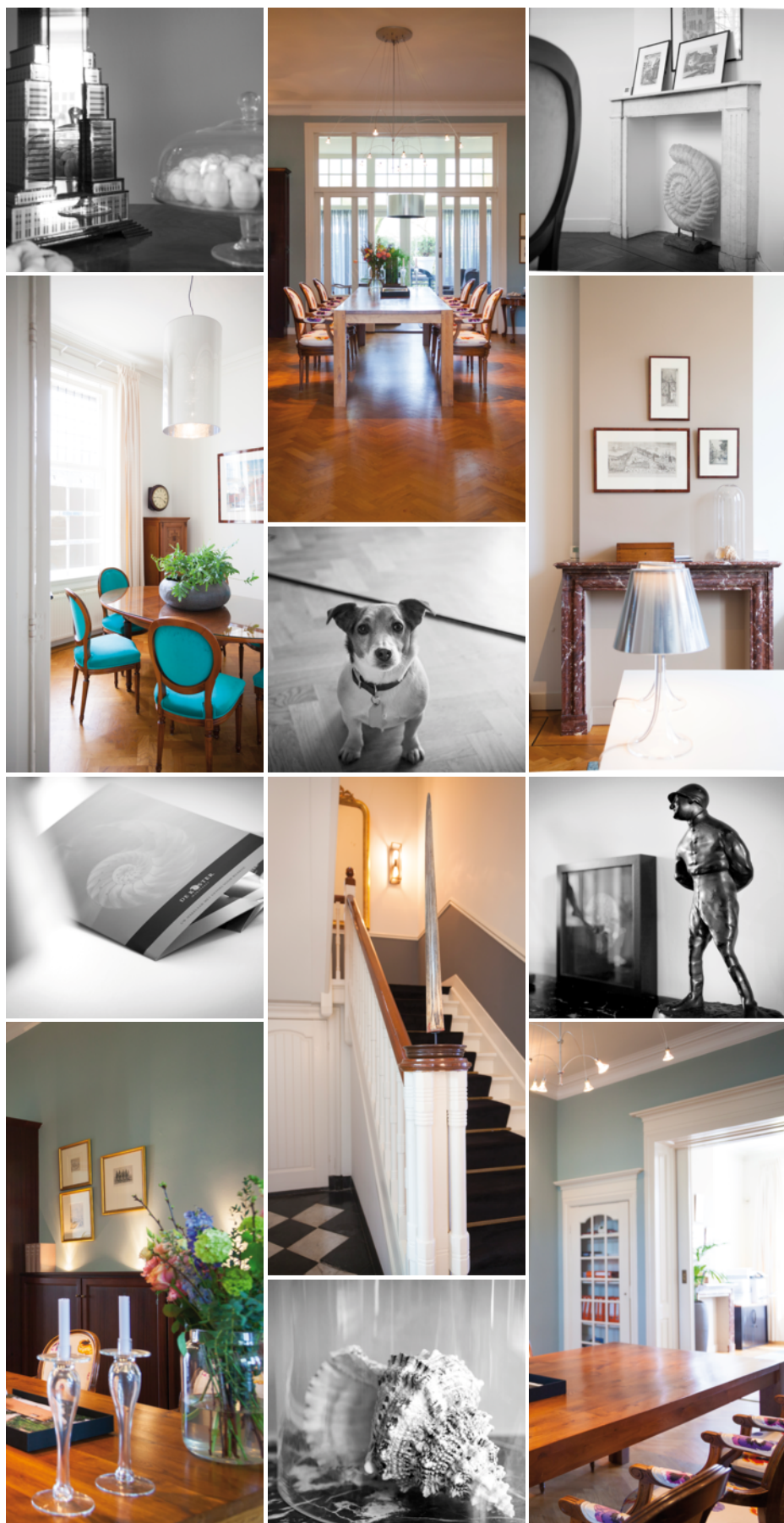
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE