



HINTHAMERSTRAAT 69 A '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.



HINTHAMERSTRAAT 69 A 's-HERTOGENBOSCH

Midden in de gezellige en bruisende binnenstad, nabij de markt, bevindt zich dit recent gerealiseerde appartement in een karakteristiek rijksmonument. Het appartement met dakterras op de eerste verdieping maakt onderdeel uit van een woon-/winkelobject met een zeer markante hardstenen pilastergevel, daterend uit circa 1840 of mogelijk nog iets eerder. Tijdens de recente restauratie zijn diverse authentieke elementen zorgvuldig behouden en gecombineerd met het wooncomfort van nu.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1800
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	72 m ²
Inhoud:	347 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Gelegen in een karakteristiek Rijksmonument
- Monumentale details met moderne afwerking
- Ruim dakterras gelegen op het zuiden

Technische gegevens:

Verwarming:	warmtepomp, vloerverwarming geheel
Warm water:	elektrische boiler
Electra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas





BEGANE GROND/ EERSTE VERDIEPING

Begane grond

Middels de voordeur van de winkel bereik je de gezamenlijke entree en het verzorgde trappenhuis naar de appartementen. Al bij binnenkomst komt het historische karakter van het rijksmonument naar voren. Een deel van de oorspronkelijke bouwmuur is bewust in het zicht gelaten, waarbij het oude metselwerk een duidelijk contrast vormt met de strakke, moderne afwerking.

Entree

Achter de voordeur van nummer 69A komt u in de hal, die toegang geeft tot de ruime slaapkamer aan de voorzijde, het separate toilet en de woonruimte.

Woonkamer en open keuken

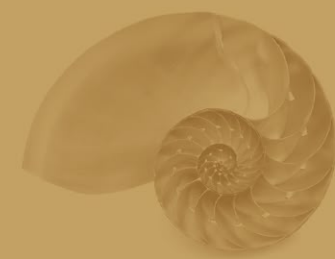
Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de lichte woonkamer met moderne open keuken. De plafondhoogte van ruim vier meter en de grote raampartijen zorgen voor een zeer ruimtelijk gevoel en een aangename hoeveelheid daglicht. De visgraat PVC-vloer loopt door over de gehele woonverdieping en vormt samen met de strakke keuken een rustig en eigentijds geheel.

De oorspronkelijke muurnissen en de karakteristieke smeedijzeren muurankers zijn tijdens de restauratie zorgvuldig behouden. Een ander mooi element zijn de 'ingelijsten' delen van de oude bouwmuur, deze elementen vormen een subtiele verwijzing naar de rijke historie van het rijksmonument. Deze authentieke elementen zorgen voor een mooi contrast met de moderne afwerking.

De moderne open keuken is voorzien van diverse inbouw-apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, vaatwasser, inductiekook-plaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven en voldoende kast -en bergruimte. Dankzij de praktische opstelling is er voldoende ruimte om comfortabel te koken en te tafelen.

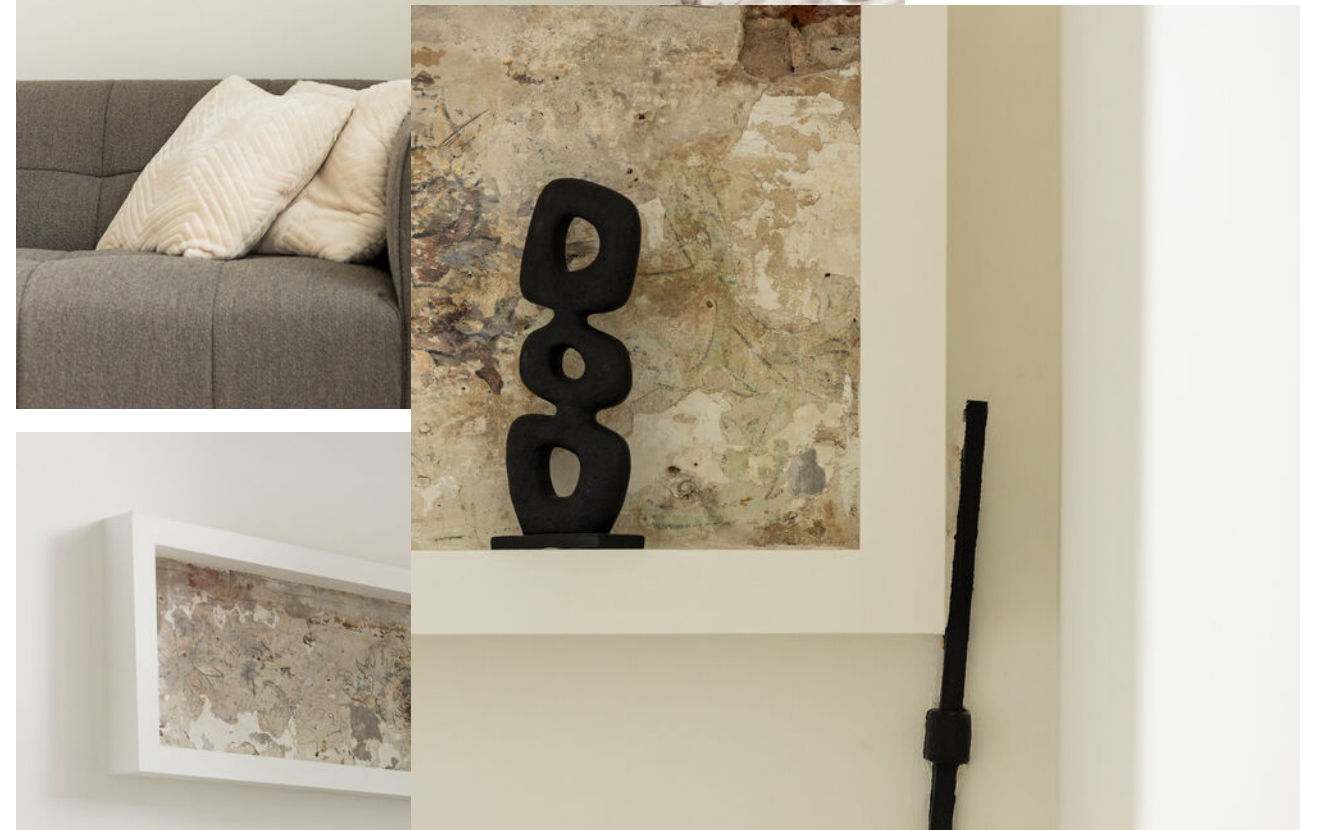
Dakterras

Via de dubbele openslaande deuren bereikt u het ruime dakterras, gelegen op het zuiden. Deze buitenruimte sluit direct aan op de woonkamer en vormt een prettige plek om buiten te zitten en te genieten van de zon. Vanuit zowel de woonkamer als het dakterras kijkt u uit over de karakteristieke daken van de Bossche binnenstad, met de toren van de Sint-Jan als herkenningspunt op de achtergrond.













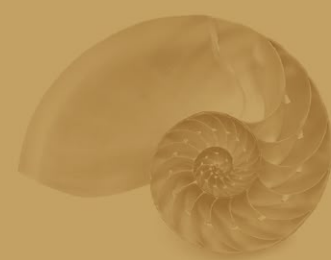
VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer en badkamer

De ruime slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van het appartement en biedt voldoende ruimte voor onder andere een tweepersoonsbed, bureau en een grote kledingkast. Vanuit de ramen in de slaapkamer kijkt u uit over de levendige deel van de Hinthamerstraat wat voetgangersgebied is ook wel Hinthamerpromenade genoemd.

De badkamer is rechtstreeks vanuit de slaapkamer bereikbaar en is modern uitgevoerd met een ruime inloopdouche, een dubbel wastafelmeubel en een hoogwaardige afwerking. De vrijgelegde bakstenen wand is tijdens de restauratie bewust zichtbaar gelaten en verwijst naar de oorspronkelijke constructie van het monumentale object. Hier komen historische details en hedendaags wooncomfort op een natuurlijke manier samen.

Aangrenzend aan de badkamer bevindt zich een praktische inpandige berging met de aansluitingen voor de wasapparatuur, warmtepomp en elektrische boiler.











EXTERIEUR

De ligging

De Hinthamerstraat behoort tot de bekendste en meest karakteristieke straten van de Bossche binnenstad. Vanuit het appartement bevindt u zich midden tussen een gevarieerd aanbod aan winkels, speciaalzaken, lunchrooms en restaurants, waardoor alle dagelijkse voorzieningen zich op korte loopafstand bevinden.

Ook voor liefhebbers van cultuur en historie is de ligging ideaal. De Sint-Janskathedraal, de Parade, de Markt, het Museumkwartier en een vaartocht over de Binnendieze liggen allemaal op enkele minuten wandelen. Daarnaast bevinden ook het Bossche Broek en het Prins Hendrikpark zich op korte afstand, waardoor ook rust en natuur altijd binnen handbereik zijn.

Het Centraal Station bereikt u binnen enkele minuten lopen, waardoor steden als Utrecht, Eindhoven en Tilburg uitstekend bereikbaar zijn. Ook met de auto is de woning gunstig gelegen ten opzichte van de A2 en de A59.

Bijzonderheden

Er wordt een NVM koopakte opgesteld met de niet-gebruikersclausule alsmede de ouderdomsclausule. De getoonde servicekosten betreffen een indicatie, de V.v.E is thans in oprichting.















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

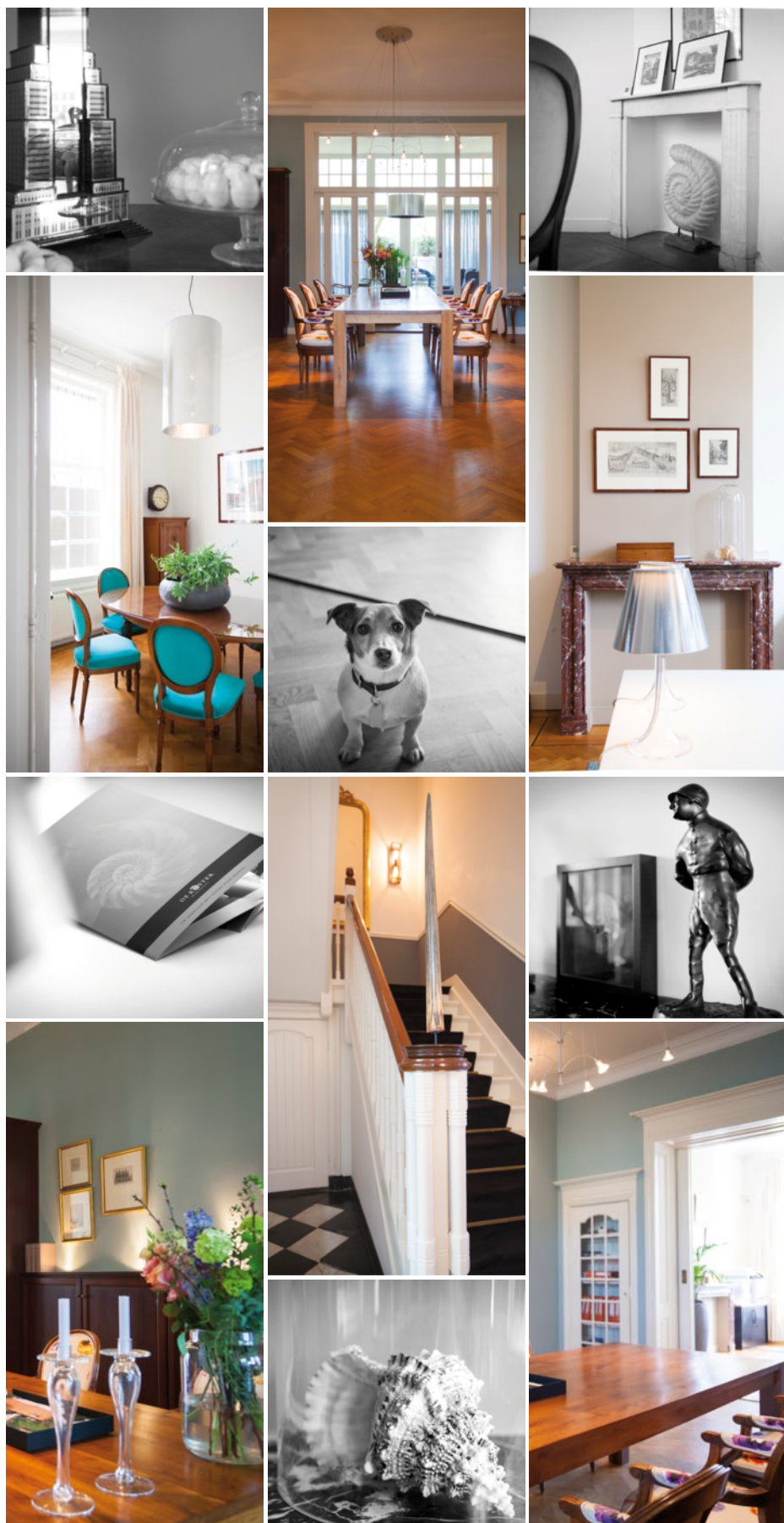
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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