

VAN NOREMBORGHSTRAAT 117
'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.





VAN NOREMBORGHSTRAAT 117
's-HERTOGENBOSCH

Midden in de geliefde wijk De Muntel op korte loop/fietsafstand van het bruisende centrum van Den Bosch ligt deze ruime en sfeervolle benedenwoning met een royale woon -en eetkamer, open keuken, ruime slaapkamer, welness-badkamer en een heerlijke stads-tuin op het zuidwesten.

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1925
Perceeloppervlakte:	0 m²
Woonoppervlakte:	95 m²
Inhoud:	370 m³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Heerlijke tuin op het zuidwesten gelegen
- Welness badkamer
- Gelegen op korte loop/fietsafstand van het bruisende centrum

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Indeling
Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal. Boven de voordeur en het raam aan de voorzijde bevinden zich fraaie glas-in-loodramen, die direct bij binnenkomst het karakter van de woning benadrukken. In de hal zijn grote praktische inbouwkasten aanwezig alsmede de meterkast. Vanuit hier is er toegang tot de woonkamer en de overige vertrekken van de woning.

De ruime woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en vormt samen met de eetkamer een royale leefruimte. De woonkamer is voorzien van een fraaie houten vloer en staat via een brede doorgang in directe verbinding met de eetkamer. Hierdoor ontstaat een ruimtelijk geheel met volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een royale eethoek.

Aansluitend bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals 5-pits gasfornuis, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De keuken staat in directe verbinding met de eetkamer, waardoor koken, eten en gezellig samenzijn hier mooi samenkomen.

Verbonden aan de eetkamer zit een multifunctionele kamer die afgesloten kan worden met originele ensuite deuren. De glas-in-loodramen boven deze ensuite deuren vormen een sfeervol en karakteristiek detail en sluiten mooi aan bij de authentieke uitstraling van de woning. Vanuit deze kamer kan je ook de tuin betreden.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime slaapkamer vanuit hier kun je via openslaande deuren de tuin betreden. Naast de slaapkamer bevindt zich een praktische inloopkast.

Een bijzonder onderdeel van de woning is de ruime badkamer, die met recht als een eigen wellnessruimte kan worden gezien. De badkamer beschikt over een ligbad, een separate douche voorzien van een sunshower, een wastafel en een sauna. Een heerlijke plek om na een lange dag volledig tot rust te komen.

Verder beschikt de woning over een separate toiletruimte, diverse vaste kastruimtes en een inpandige berging met de opstelling van de c.v. en aansluitingen voor de wasapparatuur.




































LG
DirectDrive 8kg













EXTERIEUR & BIJZONDERHEDEN

Ligging en omgeving

De Van Noremborghstraat 117 is gelegen in de populaire wijk De Muntel, aan de rand van de historische binnenstad van ‘s-Hertogenbosch.

De wijk kenmerkt zich door de karakteristieke bebouwing, rustige straten en de gunstige ligging ten opzichte van zowel het centrum als diverse groene voorzieningen.

Op korte afstand ligt het Prins Hendrikpark met de aangrenzende IJzeren Vrouw, een geliefde plek om te wandelen, hardlopen of ontspannen. Ook het natuurgebied Het Bossche Broek is per fiets goed bereikbaar en biedt volop mogelijkheden om te genieten van de natuur. Ook mag het Zuid-Willemspark in deze opsomming niet ontbreken.

Het gezellige centrum van ‘s-Hertogenbosch bevindt zich op korte afstand. Hier vindt u een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants, cafés en terrassen. Ook het Centraal Station is gemakkelijk bereikbaar, waardoor de woning niet alleen voor de binnenstad maar ook voor forenzen gunstig is gelegen. Praktisch is ook het zeer nabij gelegen Kardinaal van Rossumplein met diverse winkels en een supermarkt.

Bijzonderheden
Notaris is ter keuze verkoper, zijnde van Eeten notarissen te 's-Hertogenbosch.

In de koopovereenkomst worden de navolgende artikelen opgenomen:
- gebruiks-clausule
- "as is, where is" clausule, in dit kader zal artikel 6.3 van de NVM koopovereenkomst doorgehaald worden


Service Apotheek
Schaelaans









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 verkoper te bepalen.

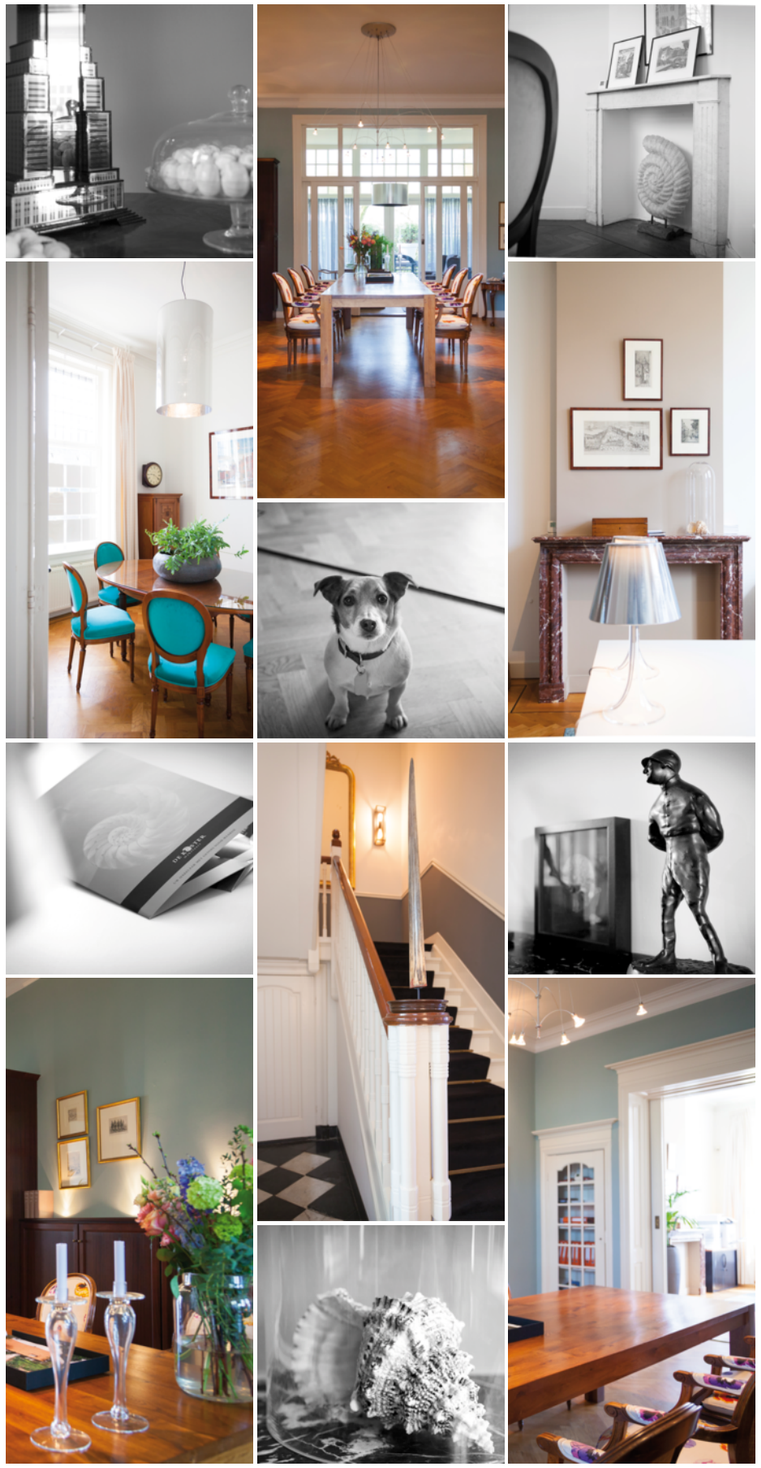
Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

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 hypotheken, 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

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

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