



BARBARAPLAATS 81 '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.



BARBARAPLAATS 81 's-HERTOGENBOSCH

Verscholen aan een sfeervol stadsparkje, met prachtige historische gevel, midden in de binnenstad, ligt deze ruime 4-kamer bovenwoning met berging op de begane grond. De woning combineert de rust en het groen van de Barbaraplaats met de levendigheid van de binnenstad. De Markt, winkels, restaurants en cafés bevinden zich op korte loopafstand, evenals het Centraal Station.

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1983
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	115 m ²
Inhoud:	366 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg, kan spoedig

Bijzonderheden

- Verscholen middenin het centrum
- Drie slaapkamers
- Instapklare bovenwoning
- Drie ruime bergingen

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND/ TWEEDE VERDIEPING

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree aan de Barbaraplaats bereikt u het centrale trapportaal. Op de begane grond bevindt zich tevens een externe, bij de woning behorende berging waar bijvoorbeeld fietsen veilig kunnen worden gestald.

Tweede verdieping

Entree

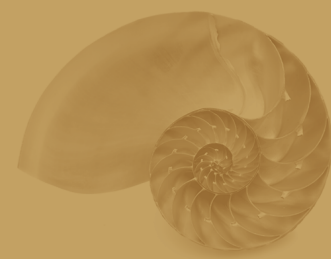
Via het trappenhuis bereikt u de entree van de woning. Vanuit hier komt u in de ruime hal, die toegang geeft tot de verschillende vertrekken op deze verdieping en tot de trap naar de derde verdieping. Aan de hal grenzen een moderne separate toiletruimte met fontein en een inpandige berging; ideaal voor extra opslag.

Woonkamer

De royale woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning. De hoge plafonds en grote raampartijen zorgen voor een ruimtelijk gevoel en veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer is er een fraai uitzicht over het groene stadsparkje van de Barbaraplaats.

Open keuken

Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de open keuken. De moderne keukeninrichting is uitgevoerd met een spoeliland en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combi-oven met stoom-functie, vaatwasser, gasfornuis en rvs-afzuigkap. Door de open verbinding met de woonkamer vormt de keuken een vanzelfsprekend onderdeel van de leefruimte.











DERDE VERDIEPING

Overloop

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer I

De hoofdslaapkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een Frans balkon. De kamer biedt voldoende ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een kledingkast.

Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is eveneens aan de voorzijde gelegen en is royaal van formaat. De twee Velux dakramen bieden prettig natuurlijk licht maar kunnen ook verduisterd worden. Deze kamer kan uiteraard ook uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer.

Slaapkamer III

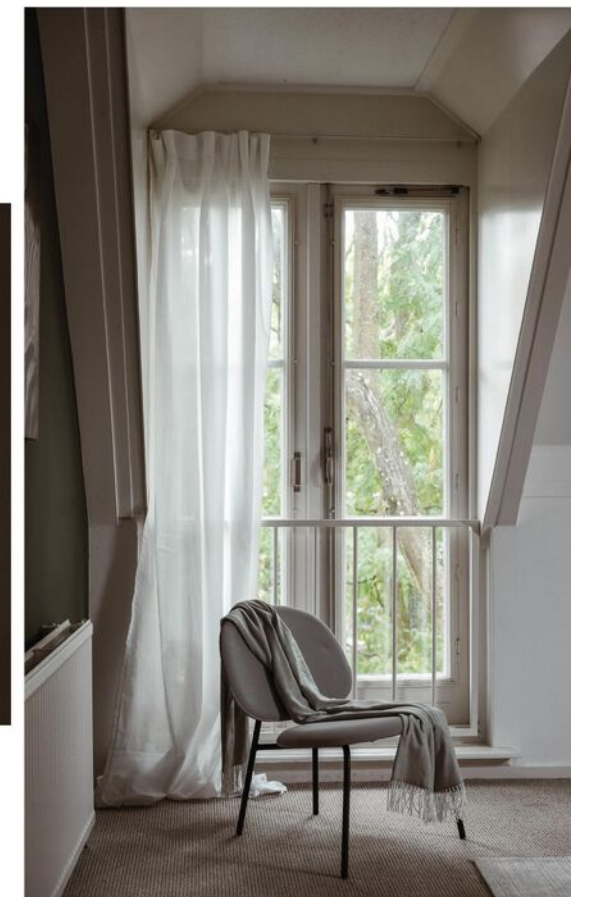
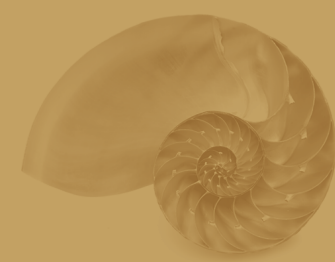
De derde slaapkamer beschikt tevens over een Velux dakraam met verduistering en kan naar wens worden ingericht als slaapkamer, babykamer, werkkamer of walk-in closet.

Badkamer

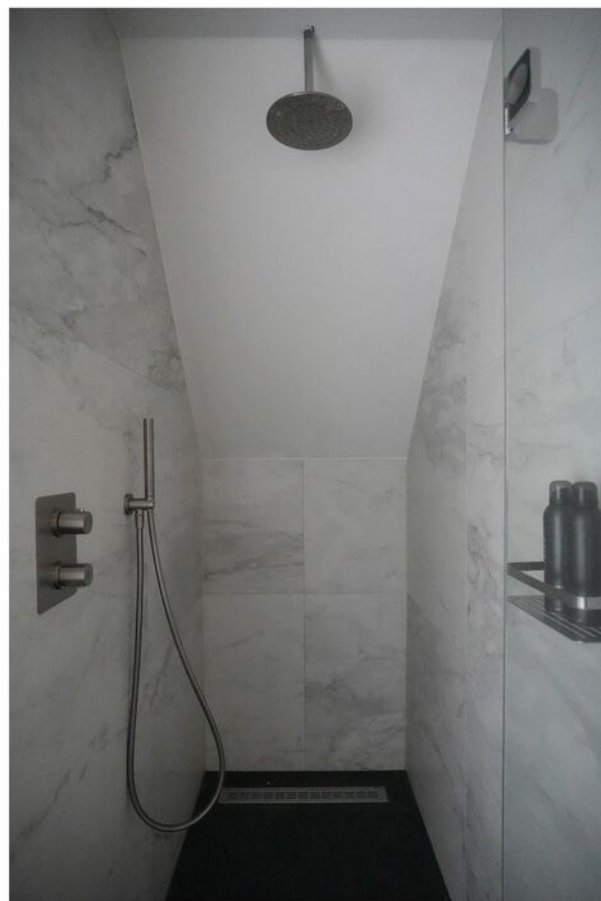
De badkamer is modern en strak uitgevoerd en beschikt over een douche, dubbele wastafel met bergruimte en toilet.

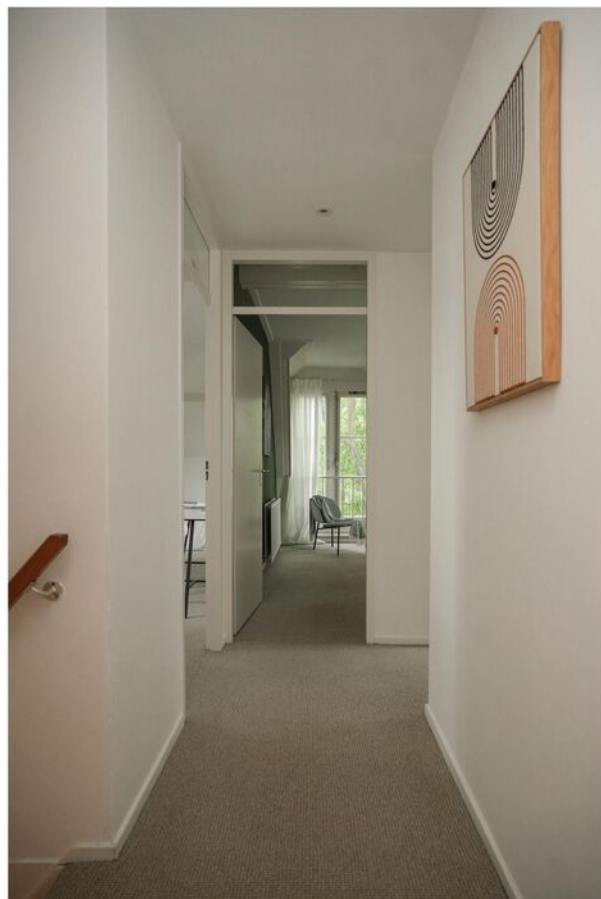
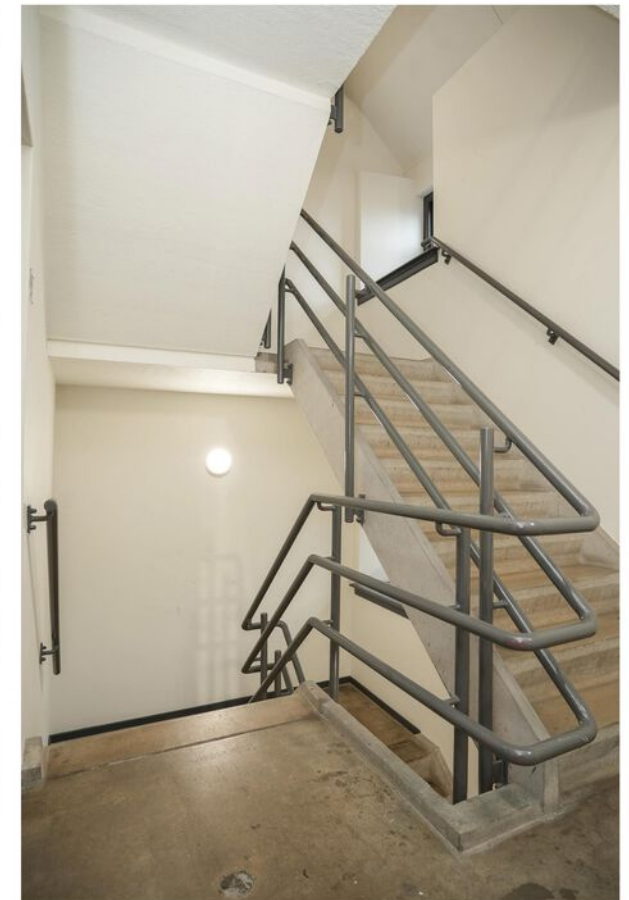
Berging

Op deze verdieping bevindt zich de tweede inpandige berging met opstelling c.v. en aansluitingen voor de wasapparatuur.









EXTERIEUR

Ligging en omgeving

Het gebouw waarin de bovenwoning zich bevindt, heeft een historische gevel uit 1350 die herinnert aan het pakhuis dat op deze locatie stond. Verschillende historische kenmerken zijn nog altijd herkenbaar, waaronder de grote raampartijen, hoge plafonds en de kenmerkende laaddeur op de bovenste verdieping.

In 1983 is het gebouw gerenoveerd en in 2016 is de bovenwoning intern nagenoeg geheel opnieuw aangepakt. Hierdoor is een mooie combinatie ontstaan van een karakteristieke buitenzijde en comfortabel, hedendaags wonen aan de binnenzijde.

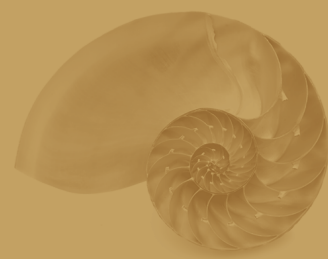
De Barbaraplaats is een bijzondere plek in de historische binnenstad van 's-Hertogenbosch. Via het sfeervolle Verlengde Straatje van Best loopt u de Barbaraplaats op, waar u zich door het groene en besloten stadsparkje even buiten de drukte van de binnenstad waant. De vele bomen geven de plek een rustige en beschutte sfeer.

Zodra u de Barbaraplaats verlaat, bevindt u zich midden in het centrum. De Markt, winkels, cafés en restaurants liggen op korte loopafstand. Ook de sfeervolle Uilenburg en de Korte Putstraat, bekend om hun uitgebreide aanbod aan restaurants en cafés, bevinden zich in de directe omgeving.

Voor wie de stad graag afwisselt met natuur ligt ook het Bossche Broek op korte afstand. Dit uitgestrekte natuurgebied aan de rand van de historische binnenstad biedt volop mogelijkheden om te wandelen, hardlopen en te genieten van de omgeving.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Het Centraal Station bevindt zich op loopafstand en via de belangrijkste uitvalswegen zijn onder andere de A2 en A59 snel bereikbaar.

De combinatie van het karakteristieke pand, het groene en besloten stadsparkje en de ligging midden in de historische binnenstad maakt de Barbaraplaats tot een bijzondere plek om te wonen.









APPARTEMENT

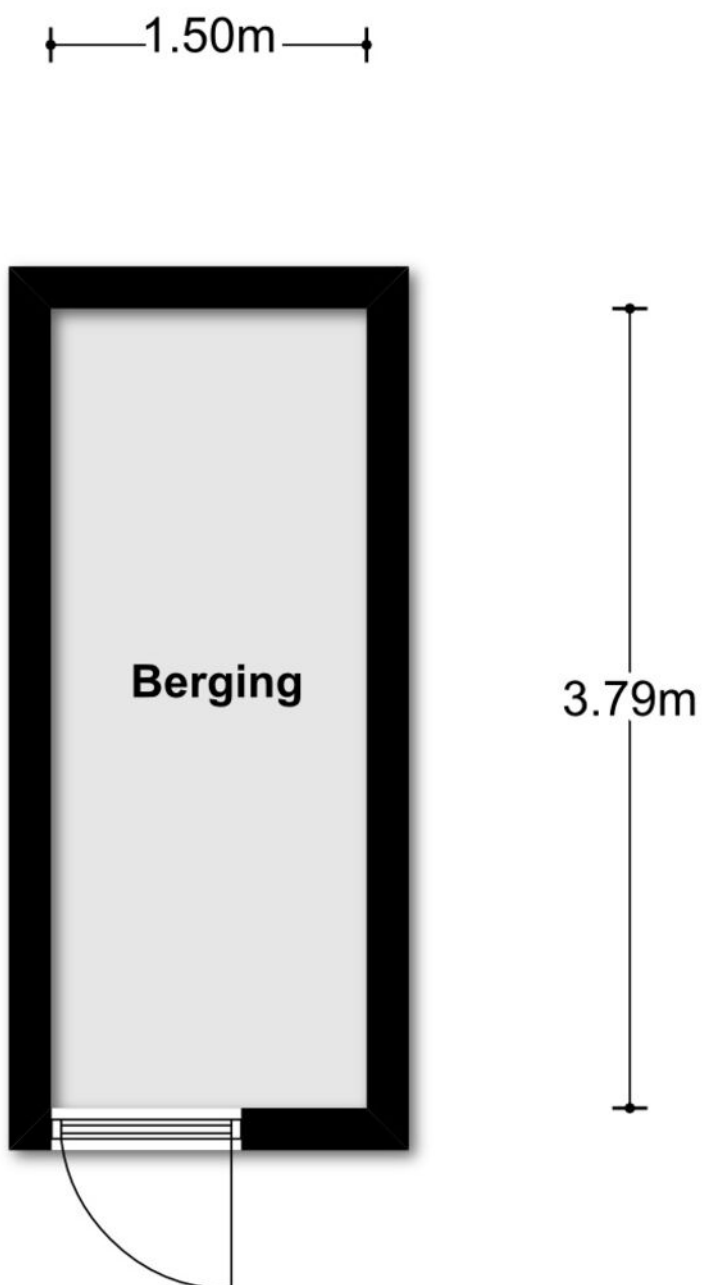


De plattegronden zijn door Maltipo geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.
© maltipo.nl

EERSTE VERDIEPING APPARTMENT



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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.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.

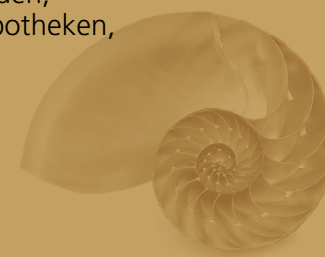
Algemeen

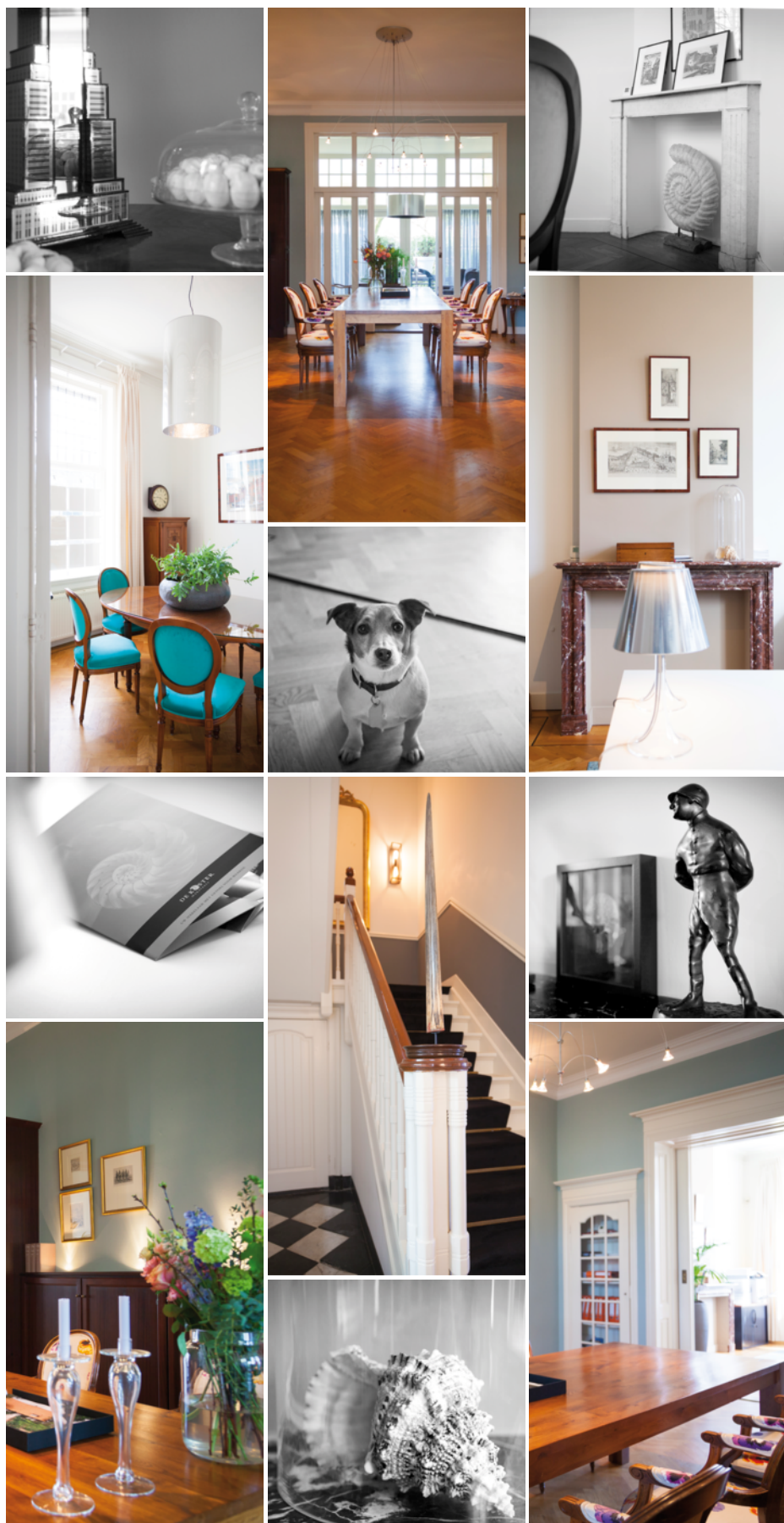
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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