

DE VLACIE 1
'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.





DE VLACIE 1
's-HERTOGENBOSCH

Alle ruimte om je thuis te voelen

Vrijstaand wonen in het groene Engelen met verrassend veel leefruimte, 3 slaapkamers en 2 badkamers. Hier is voor iedereen een eigen plek. Buiten wacht een grote tuin rondom, met volop mogelijkheden om te genieten. Dit is een huis dat vandaag bij je past. En morgen nog steeds.

Algemene informatie

Soort woning:	villa
Bouwvorm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1955
Perceeloppervlakte:	560 m²
Woonoppervlakte:	163 m²
Inhoud:	552 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Vrijstaande jaren-50-woning met verrassend veel leefruimte
- Drie ruime slaapkamers en twee badkamers
- Groene, dorpse ligging in Engelen

Technische gegevens:

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



BEGANE GROND

De Vlacie 1 is een vrijstaande jaren-50 woning met een prettige, informele uitstraling. Het huis is ruim opgezet, zowel binnen als buiten, waardoor er voor iedereen plek is. De huidige bewoners wonen hier al bijna 25 jaar. In die tijd veranderen woonwensen, maar dit huis biedt veel mogelijkheden om daarin mee te groeien.

Wil je werken aan huis? Dat kan hier makkelijk; kies je favoriete werkplek maar uit. Heb je kinderen? Voor de kleintjes is er alle ruimte om te spelen, terwijl opgroeiende tieners juist hun eigen plek kunnen vinden.

De woonkamer

Je komt binnen in de hal, vanwaar je het toilet met fonteintje bereikt. Vanuit hier loop je verder naar de woonkamer. De grote ramen zorgen voor volop daglicht en bieden uitzicht op het groen rondom het huis. Er is alle ruimte voor een royale zithoek, met de houtkachel als centraal punt.

Aan de achterzijde ligt de eetkamer, met plaats voor een grote eettafel. De openslaande deuren geven direct toegang tot de grote tuin.

En dan is er nog een aparte kamer met een op maat gemaakte kastenwand en bureau. Nu in gebruik als werk- en muziekkamer, maar ook heel geschikt als speelkamer, hobbyruimte of rustige thuiswerkplek.

De leefkeuken

In de leefkeuken is plaats voor een eettafel, waardoor het een ruimte is waar je niet alleen komt om te koken. De keuken heeft massief houten kasten in Provençaals blauw, een werkblad van getrommeld Belgisch hardsteen en een Boretti-fornuis met inductiekookplaat. Verder vind je er een dubbele spoelbak, vaatwasser en boiler. Tevens is vanuit hier de kelder bereikbaar.

Aansluitend ligt de bijkeuken met aansluitingen voor wasmachine en droger en een grote voorraadkastenwand. Hier kun je alle voorraad en huishoudelijke spullen gemakkelijk kwijt, zonder dat ze in de keuken in de weg staan.














SOUL FOOD









EERSTE VERDIEPING

Een eigen plek voor iedereen

Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De houten vloeren en karakteristieke details geven de verdieping een prettige, huiselijke sfeer. De hoofdslaapkamer heeft vaste kasten, airconditioning en een eigen badkamer. De tweede slaapkamer beschikt over een klein, intiem balkon.

De derde slaapkamer is ontstaan door twee kamers samen te voegen. Daardoor is er volop ruimte voor bijvoorbeeld een slaapgedeelte met een eigen zit- of studiehoek, of een plek voor hobby's. Ook is er een aparte inloopkast. En wie extra bergruimte zoekt, kan via de vlizotrap naar de vliering die over de lengte van het huis loopt. Hier bevindt zich ook de cv-ketel.

Twee badkamers

De eerste badkamer is modern uitgevoerd en voorzien van een inloopdouche, wastafel en toilet. De badkamer bij de hoofdslaapkamer is een stuk uitgebreider, met onder andere een hoekbad, inloopdouche, dubbele wastafel en hamamtegels.

Een tuin waarmee je alle kanten op kunt

Rondom het huis ligt een grote tuin met een gazon, groene borders en volwassen beplanting. Ook de oude pruimenboom heeft hier zijn plek. Er is ruimte om te spelen, te tuinieren, lekker in de zon te zitten of gewoon buiten bezig te zijn. De overkapping is groot genoeg voor een zithoek en eettafel, waardoor je ook in het najaar nog lekker buiten zit dankzij de houtkachel.

De praktische ruimtes van het huis

Naast de tuin staat een vrijstaande garage met een aangebouwde houten schuur. Handig voor je fietsen en je tuingereedschap. Er is ook ruimte genoeg voor opslag van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Op het dak liggen achttien zonnepanelen, verspreid over verschillende dakvlakken.

Op de eigen oprit is plaats voor meerdere auto's. Niet alleen voor de bewoners zelf, maar ook voor bezoek. Bovendien is er een laadpunt voor een elektrische auto aanwezig.







































EXTERIEUR

Rustig wonen, alles dichtbij

Je woont hier in het dorpse deel van Engelen. Boodschappen en scholen zijn vlakbij, en ook het dorpshuis met gemeenteloket en een post voor eerstelijns gezondheidszorg bevinden zich op loopafstand. Verder vind je hier kinderopvang, buitenschoolse opvang en sport- en recreatievoorzieningen.

De binnenstad van Den Bosch is snel bereikbaar. Ook voor wie graag naar buiten gaat, is er genoeg te ontdekken. Je kunt wandelen of fietsen richting het Engelermeer, de Maas en het buitengebied van de Haverleij. Moet je voor je werk regelmatig de weg op? Via de nabijgelegen A59 en A2 rijd je gemakkelijk richting Tilburg, Eindhoven, Utrecht en Nijmegen.

Vlacie 1 In het kort

-Vrijstaande jaren-50-woning met verrassend veel leefruimte
-Warme, lichte woonkamer met houtkachel en uitzicht op het groen
-Ruime eetkamer met openslaande deuren naar de tuin
-Karaktervolle woonkeuken met Boretti-fornuis en praktische bijkeuken
-Aparte werk-, speel- of hobbykamer met maatwerk kastenwand
-Drie ruime slaapkamers, waarvan één ontstaan uit twee kamers
-Twee badkamers, waaronder een luxe badkamer met hamamtegels
-Grote tuin rondom met volwassen groen en een sfeervolle overdekte buitenruimte
-Vrijstaande garage, berging en eigen oprit voor meerdere auto's
-Laadpunt voor elektrische auto en 18 zonnepanelen
-Groene, dorpse ligging in Engelen, dichtbij voorzieningen en de binnenstad van Den Bosch
-Goede bereikbaarheid via de A59 en A2



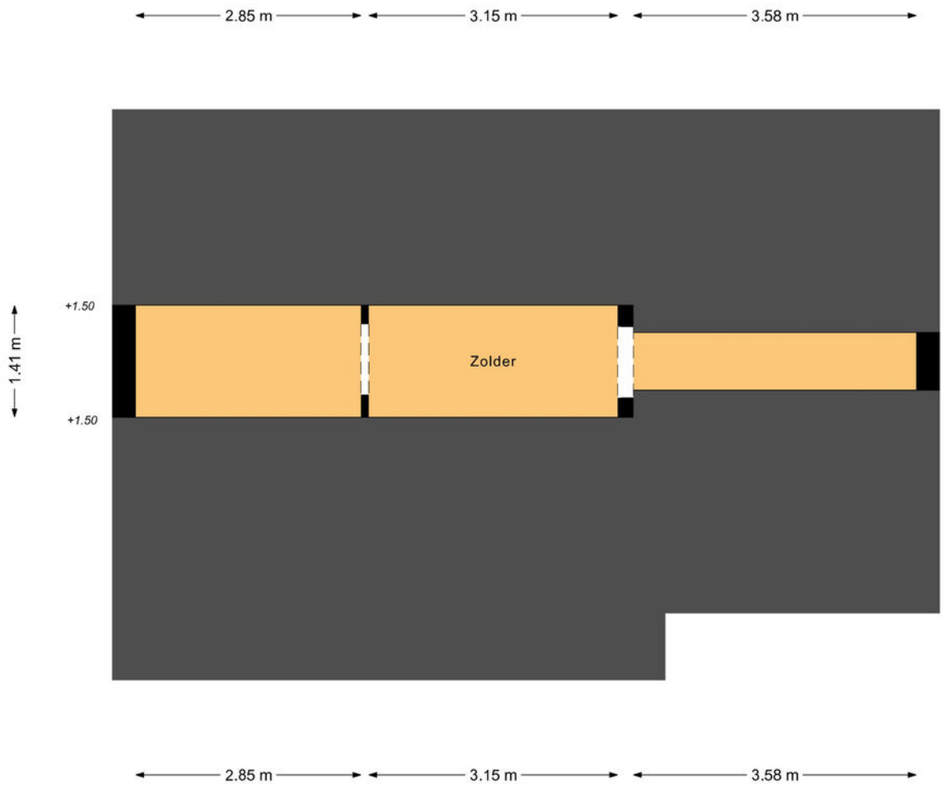


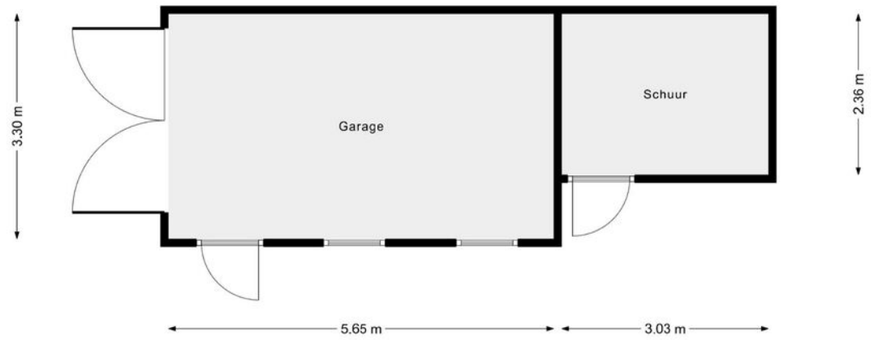


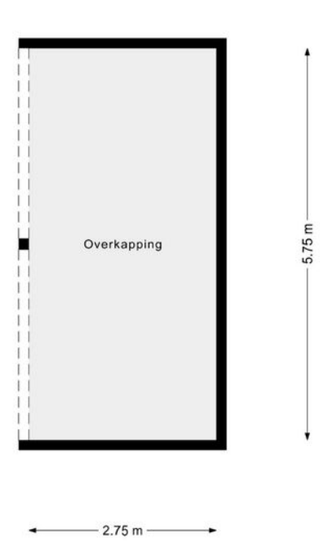


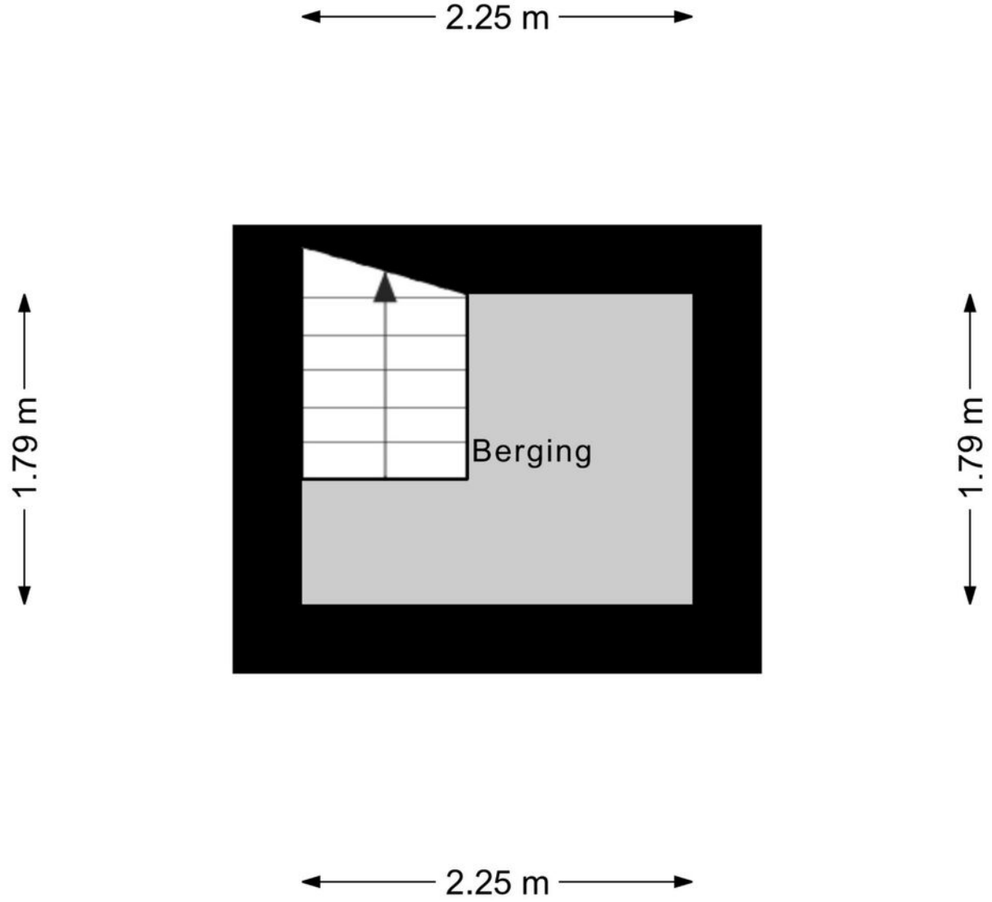

1.57 m
2.79 m
2.96 m
2.96 m
3.56 m
4.59 m
2.66 m
Eetkamer
Kantoor
Keuken
Woonkamer
Hal
MK
Toilet
Bijkeuken
3.56 m
5.76 m
1.57 m
3.01 m
2.98 m
3.53 m


4.22 m
+1.50
+1.50
2.46 m
3.30 m
2.87 m
+1.50
Badkamer
VK
Dakterras
VK
VK
Slaapkamer
Slaapkamer
Slaapkamer
Overloop
Slaapkamer
VK
Badkamer
2.47 m
1.05 m
4.61 m
2.20 m
1.54 m
3.57 m


2.85 m
3.15 m
3.58 m
+1.50
1.41 m
Zolder
+1.50
0.72 m
2.85 m
3.15 m
3.58 m


3.30 m
Garage
Schuur
2.36 m
5.65 m
3.03 m


Overkapping
5.75 m
2.75 m



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.

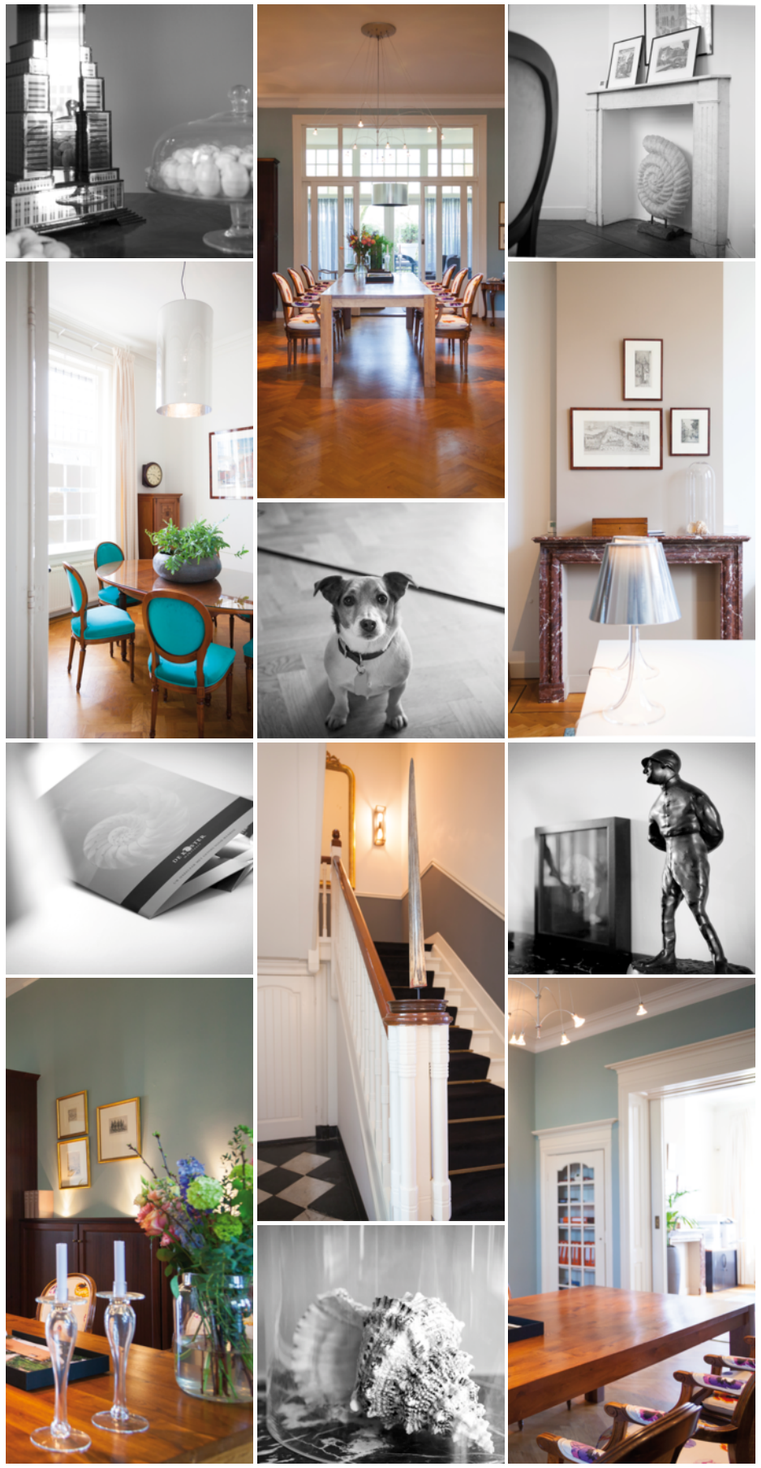
Waarborgsom
Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen 3 weken na overeenstemming een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort respectievelijk gesteld groot 10 % van de koopsom.

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 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