

VUGHTERSTRAAT 100
'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.





VUGHTERSTRAAT 100
's-HERTOGENBOSCH

Een unieke cityloft in ruim 500 jaar Bossche historie.

In het hart van de historische binnenstad van ‘s-Hertogenbosch, achter de gevel van Vughterstraat 100, ligt een royale ruimte van circa 126 m². Het pand maakt deel uit van het historische ‘t Blauwlaken, met een geschiedenis die teruggaat tot omstreeks 1600.

Hoge plafonds, lange zichtlijnen en een rauw karakter vormen de basis voor een cityloft waarin historie en eigentijds wonen samenkomen. De ruimte wordt casco opgeleverd, zodat je indeling en afwerking volledig naar eigen smaak bepaalt. De reeds vergunde indeling dient daarbij als inspirerend vertrekpunt.

Geen kant-en-klare woning, maar de kans om op loopafstand van alles wat de stad te bieden heeft een volledig eigen woonplek te creëren.

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwvorm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1564
Perceeloppervlakte:	0 m²
Woonoppervlakte:	126 m²
Inhoud:	593 m³
Aantal kamers:	0
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Eigen te realiseren cityloft
- Midden in de historische Bossche binnenstad

Technische gegevens:

Elektra:	voldoende groepen met aardlek
Isolatie:	uit te werken door koper











BEGANE GROND

Wat deze loft echt bijzonder maakt, is de enorme openheid van de ruimte. Zodra je binnenkomt, vallen het industriële karakter, de lange zichtlijnen, de hoge plafonds van circa 3,80 meter en de grote ramen meteen op. Je kunt bijvoorbeeld kiezen voor een gietvloer die straks als een geheel door het appartement heen loopt en voor een krachtig architectonisch geheel zorgt.

De mogelijkheden zijn enorm, de impressies en voorgestelde indeling laten zien welke mogelijkheden deze bijzonderde ruimte biedt. Het casco karakter biedt alle vrijheid om de ruimte volledig naar eigen smaak en woonwensen vorm te geven.

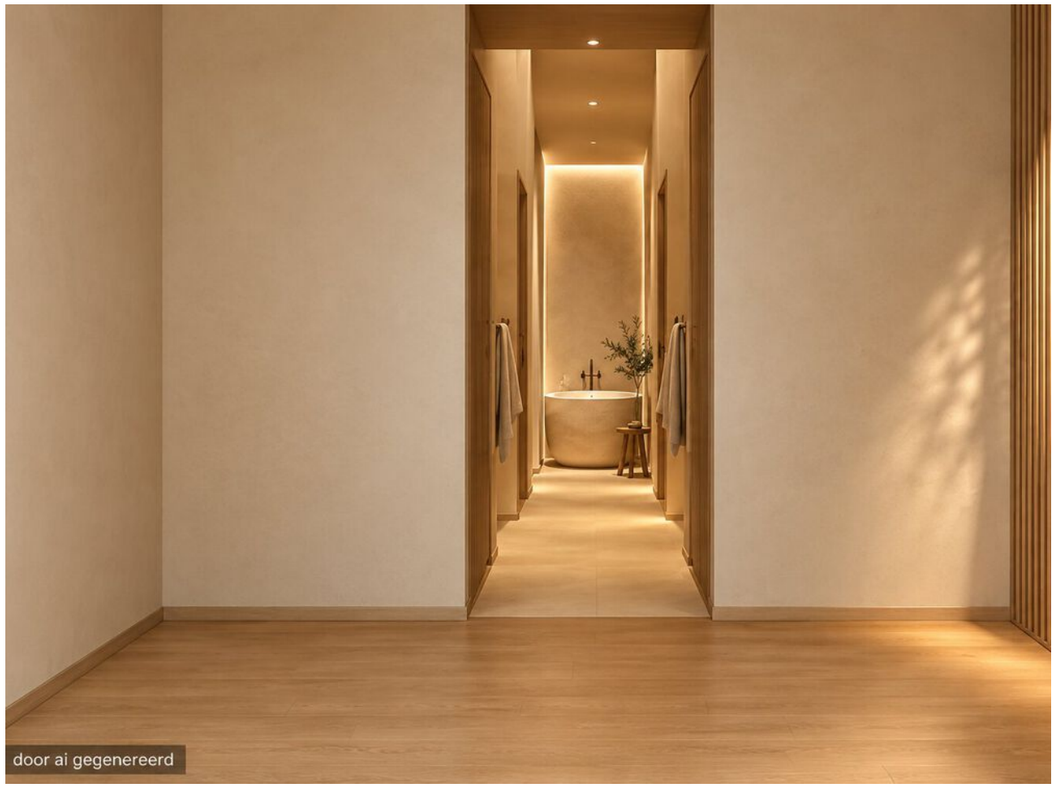
Voor deze loft is reeds door de gemeente een bouwvergunning verleend.
De architect (Kuin en Kuin) heeft de navolgende indeling bedacht: royale entree/hal aan de Vughterstraat, XL slaapkamer met inloopkast en complete badkamer, kleine gastenbadkamer met douche en toilet, inpandige berging/bijkeuken, werk/ studeerkamer, zeer royale woon/eetkeuken met kookeiland.













EXTERIEUR

De ligging en omgeving

De ligging van het appartement is ideaal. Midden in de Vughterstraat woon je op een steenworp afstand van alles wat de Bossche binnenstad te bieden heeft. Gezellige terrassen, restaurants, winkels en andere voorzieningen bevinden zich op loopafstand.

Ook natuurliefhebbers kunnen hier hun hart ophalen. Met het pontje bereik je binnen enkele minuten het Bossche Broek en ook natuurgebied De Gement ligt dichtbij. Daarnaast zijn het Centraal Station en de uitvalswegen richting de A2 en A59 uitstekend bereikbaar.

Naast de ligging kent deze locatie een bijzondere historie. Het historische gebouw staat bekend onder de naam 't Blauw Laken en dateert uit omstreeks 1600. Aan de achterzijde grenst het gebouw deels aan de historische Binnendieze en is er een besloten parkeerterrein gelegen.
Bij het appartement behoort geen eigen parkeerplaats.
Parkeren is mogelijk via het gemeentelijke vergunningensyteem en via de parkeervoorzieningen in de binnenstad.

Bijzonderheden

-In de koopovereenkomst zullen de volgende clausules worden opgenomen; niet-gebruikersclausule en "As is where is" clausule
- De NVM lijst van zaken en de vragenlijst zullen niet van toepassing zijn

- De ruimte is voorzien van riool en elektra, je dient zelf een wateraansluiting aan te vragen

- Indien gewenst dien je ook een gasaansluiting aan te vragen





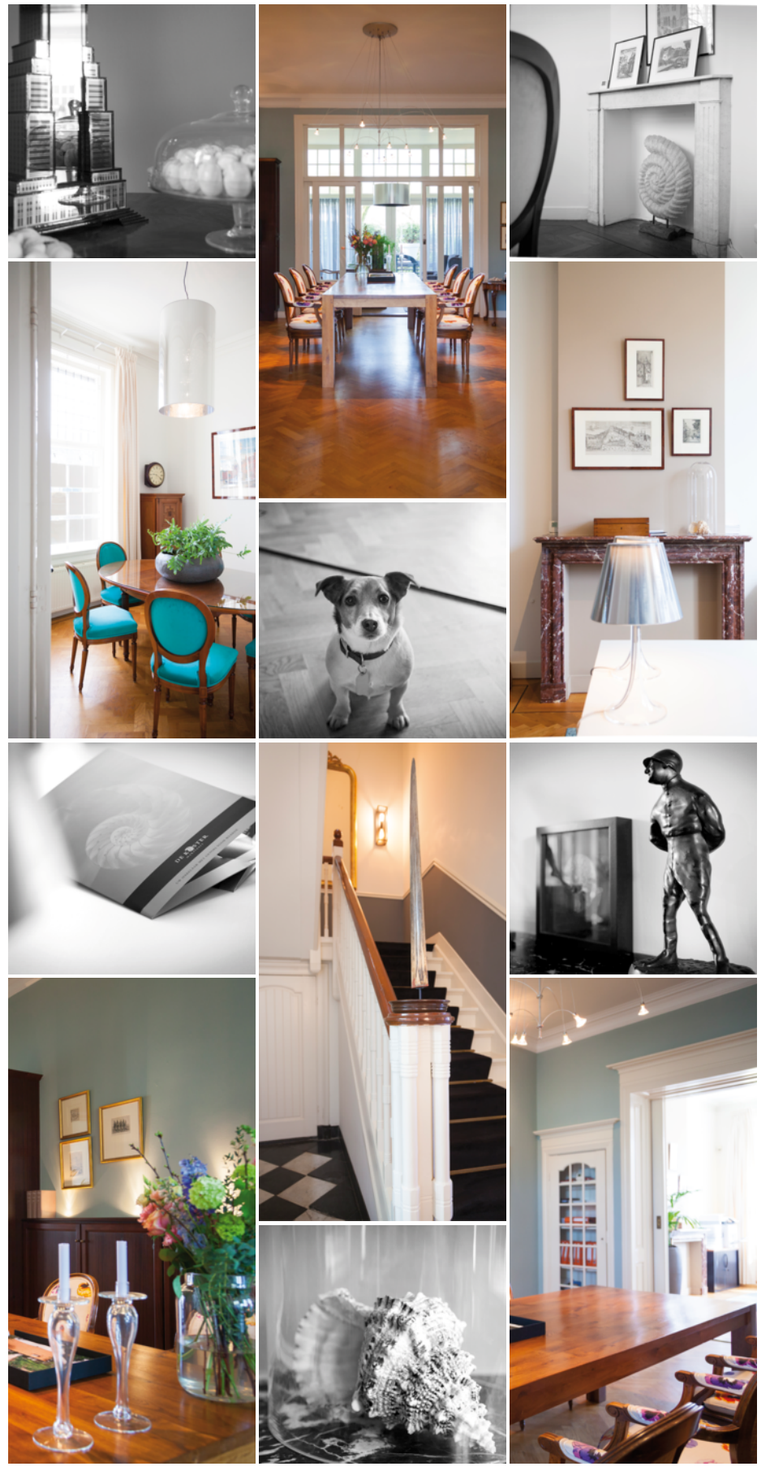





BOOSCHE FASHION OUTLET




4.56 m
5.88 m
4.13 m
9.51 m
Woonkeuken
Kantoor
Bergruimte
Badkamer
Hal
Slaapkamer
MK
18.30 m
3.50 m
6.50 m
4.71 m



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.



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

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