



VUGHTERSTRAAT 106 '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
- waardebeoordeling
- 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 106 's-HERTOGENBOSCH

Achter de trapgevel van De Drie Dordtsche Maagden schuilt een verrassend modern pand. Drie verdiepingen waar je zelf bepaalt hoe je wilt wonen, werken of allebei. Een eigen atelier, een winkel met woning erboven of gewoon een heerlijk huis midden in de stad.

Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1664
Perceeloppervlakte:	44 m ²
Woonoppervlakte:	112 m ²
Inhoud:	507 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Rijksmonument
- Drie woonlagen
- Gelegen midden in de Bossche binnenstad

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Vughterstraat 106. Wat maak jij ervan?

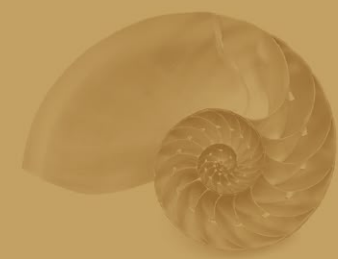
Midden in de Vughterstraat staat nummer 106, bekend als De Drie Dordtsche Maagden. Het pand maakt deel uit van een bijzonder rijtje rijksmonumenten met karakteristieke trapgevels. Achter de monumentale gevel wacht een verrassend eigentijds interieur.

Verdeeld over drie verdiepingen heb je hier volop mogelijkheden om wonen en werken te combineren. Misschien zie je hier een woonhuis voor je, een winkel met woning erboven, een atelier of juist een fijne combinatie van die functies.

Achter de gevel

Via de karakteristieke winkelpui kom je binnen in een ruime, open ruimte. De oude houten vloer geeft de ruimte meteen karakter. Op een deel van de wand is het oorspronkelijke metselwerk zichtbaar. Dat vormt een mooi contrast met de strakke afwerking, het donkere plafond en de moderne verlichting. Aan de achterzijde zijn een kitchenette en bar ingericht.

De ruimte kan bijvoorbeeld dienstdoen als winkel, galerie of atelier, maar je kunt er ook een woonkeuken of werkplek van maken. Grote ramen aan de straatzijde brengen daglicht binnen en geven zicht op de Vughterstraat. Op de tussenverdieping vind je een aparte ruimte met wastafel en een separaat toilet. Vanaf hier loopt de trap verder naar de eerste verdieping.









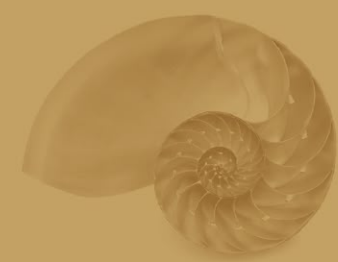
EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

Wonen boven de Vughterstraat

Aan de voorzijde van de eerste verdieping ligt een ruime kamer met uitzicht op de straat. Deze is nu ingericht als kantoor, maar kan ook een woonkamer worden. Aansluitend ligt de keuken, met spoelbak, vaatwasser en kastruimte. Aan de achterzijde bevinden zich de sanitaire voorzieningen: een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet. Je kunt deze verdieping als woonverdieping gebruiken, of de kamers op jouw manier over het huis verdelen.

Onder de kap

Op de tweede verdieping vind je aan de voorzijde een slaapkamer. Aan de achterkant ligt een tweede ruimte, bijvoorbeeld te gebruiken als kleedkamer, werkplek of bergruimte.











EXTERIEUR

Midden in de stad

De Vughterstraat is een van de bekendste winkelstraten van Den Bosch, met winkels, cafés en restaurants tussen historische gevels. Vanaf nummer 106 wandel je zo naar de Uilenburg, de Markt, de Parade en de Korte Putstraat. Ook de Sint-Jan en het Museumkwartier liggen dichtbij. Het Centraal Station is op loopafstand. En voor natuur hoef je ook niet ver: je bent in een paar minuten in het Bossche Broek of de Gement.

Vughterstraat 106 in het kort

Of je hier nu wilt wonen, werken of allebei: je kunt de verschillende ruimtes op allerlei manieren gebruiken. Beneden is plek voor een winkel, atelier of kantoor; boven kun je wonen. En als je het hele pand als woonhuis wilt inrichten, kan dat natuurlijk ook.

- Karakteristiek monumentaal pand in hartje Den Bosch
- Drie verdiepingen en een tussenverdieping
- Bijzondere combinatie van historische elementen en moderne afwerking
- Begane grond met grote winkelpui, oude houten vloer en originele bakstenen muur
- Voorzien van kitchenette, keuken, sanitaire voorzieningen en slaapkamer
- Veel mogelijkheden voor wonen, werken of een combinatie van beide
- Geschikt om naar eigen wens in te delen, binnen de geldende regels
- Gelegen in de levendige Vughterstraat, tussen winkels en horeca
- Markt, Uilenburg, Parade en Korte Putstraat op loopafstand
- Ook het Centraal Station en het Bossche Broek dichtbij
- Dichtbij uitvalswegen A2 en A59

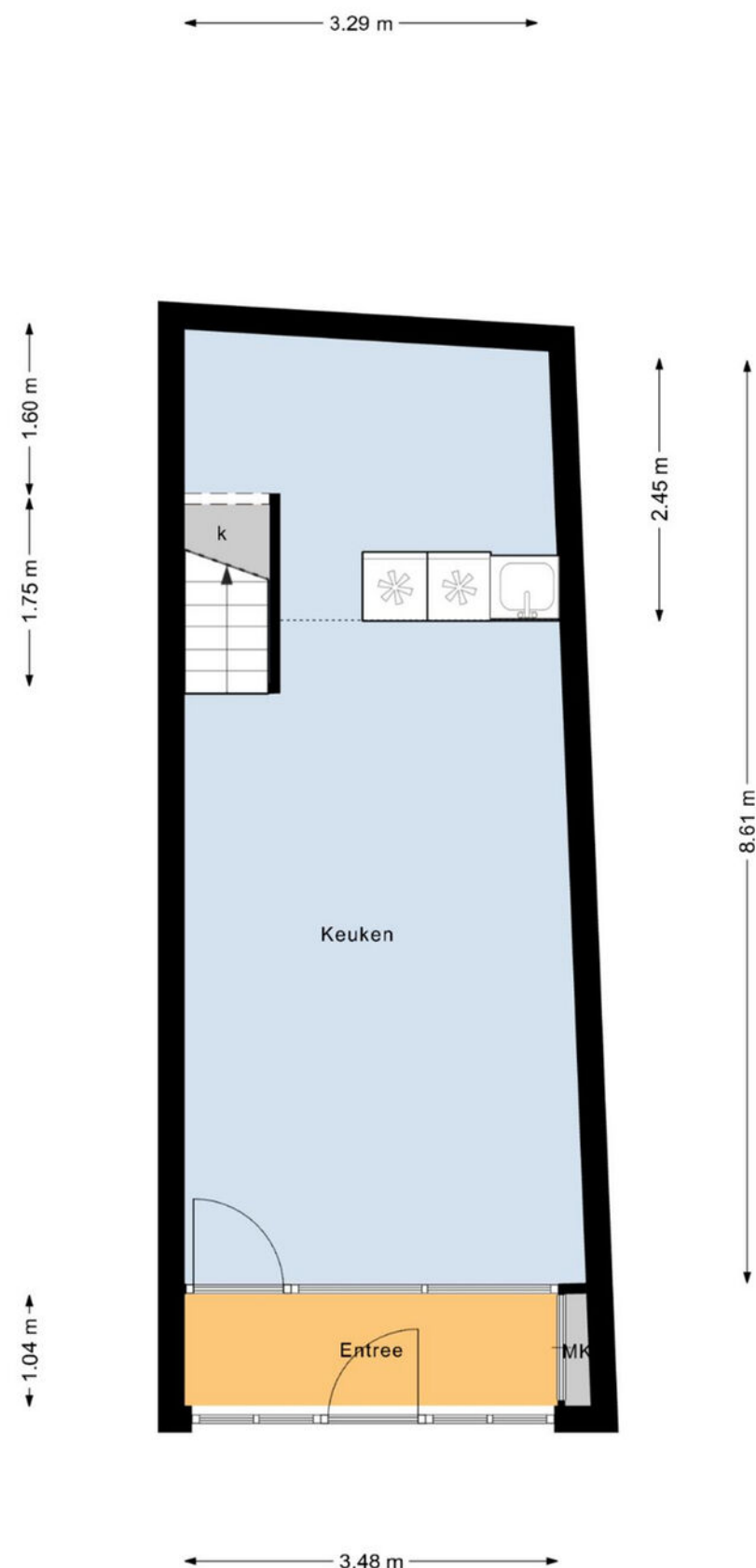












Voorwaarden

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

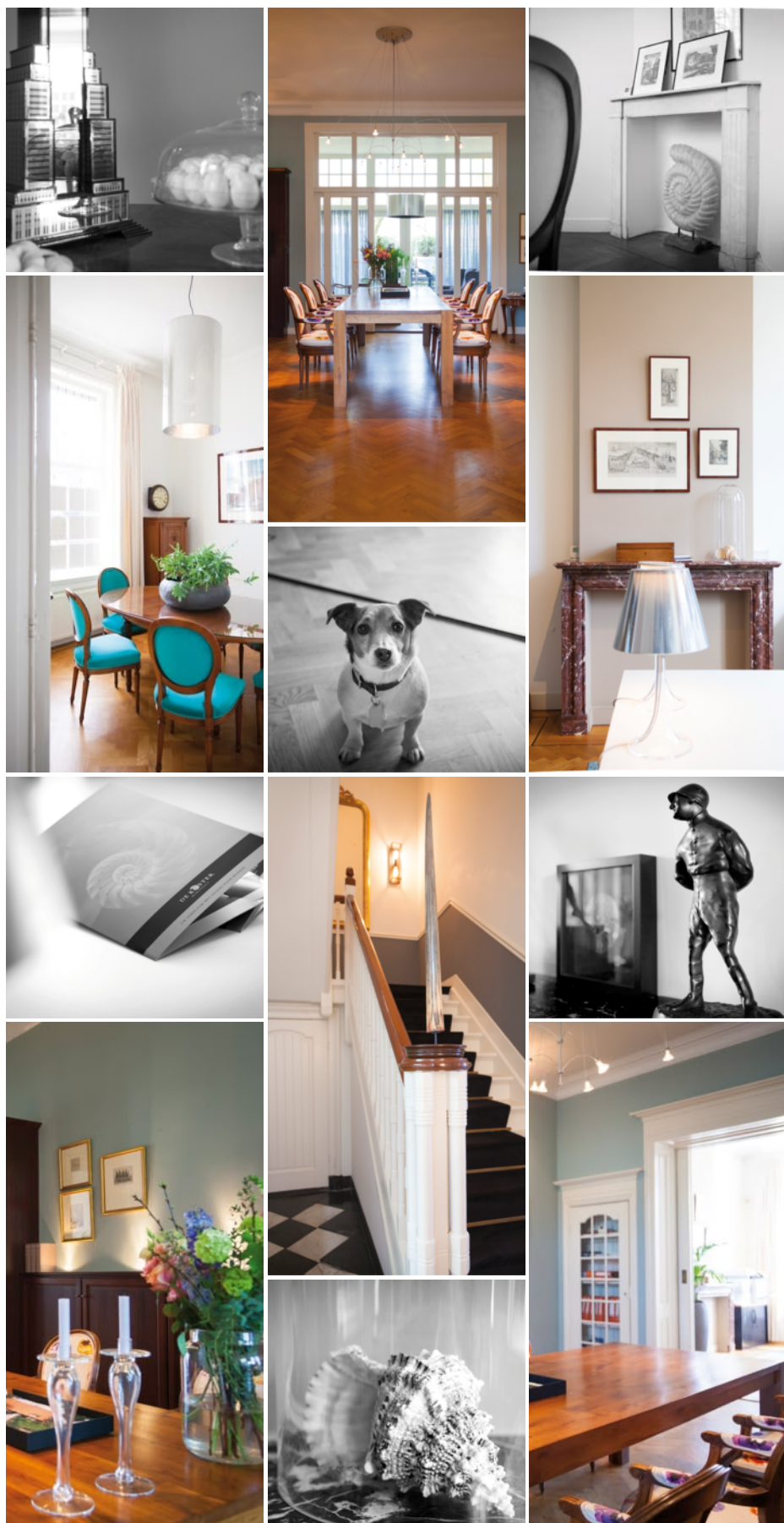
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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