



VUGHTERSTRAAT 166 C  
"De Clock-Henne"  
'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, vastgoedinvesteerdere 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 de 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 166 C 's-HERTOGENBOSCH

**Uniek in zijn klasse, zeer bijzonder en uiterst sfeervol drie-kamer appartement met riant dakterras gelegen in het markante en rijks-monumentale gebouw "de Clock Henne"! Alle voorzieningen zijn op deze locatie uiteraard binnen handbereik, zowel de stedelijke voorzieningen als een mooi stadspark en natuurgebied 't Bossche Broek.**

## Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning (Loft)
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1739
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	112 m <sup>2</sup>
Inhoud:	410 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	In overleg

## Bijzonderheden

- Uniek appartement met riante dakterras in monumentaal gebouw "de Clock-henne"
- Rijksmonument
- Uiterst sfeervolle woning

## Technische gegevens:

Verwarming/koeling:	c.v.-ketel, VRF-multi split systeem
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	dubbel glas





## BEGANE GROND/ VERDIEPING

### Begane grond

Op de begane grond is de gezamenlijke entree voor zowel de winkel als de woningen. Uiteraard is dit complex voorzien van een video intercom-installatie met een module om de deur van de algemene ruimte op afstand te openen. Vervolgens treffen we een tweede voordeur, die naar de magnifieke trappartij van de appartementen leidt.

In deze hal is de toegang tot de ruime eigen berging van ca. 11 m<sup>2</sup> en treffen we eveneens de eigen meterkast, die o.a. is voorzien van krachtstroom.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is de entree naar het appartement. Achter de voordeur is de trapopgang naar de tweede verdieping.

### Tweede verdieping

Aangekomen op de tweede verdieping treffen we een royale hal met de toegang tot de diverse ruimtes.

De sfeervolle en zeer royale woonkamer staat in open verbinding met de evenzo ruime keuken. Dit alles is gelegen onder de imposante en originele kapconstructie, die mede vanwege de hoogte (ca. 4,8 m) zeer sfeerbepalend is in deze riante ruimte. Voeg hierbij nog de prachtige, monumentale dakkapel en je weet dat je hier een absoluut unieke ruimte aantreft, die met niets anders in het centrum vergelijkbaar is.

In de woonkamer is royaal plek voor het plaatsen van een heerlijke loungehoek en stoere eettafel.

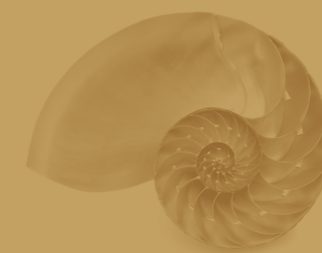
De woonkamer is voorzien van 2 binnenunits waarmee de ruimte elektrisch gekoeld en verwarmd kan worden (VRF-multispit-systeem).

De keukeninrichting is laag gehouden, wat uiteraard het ruimtelijk effect extra versterkt.

De moderne en strakke Bulthaup keuken is voorzien van een vrijstaand kookeiland met een zee aan bergruimte. De op maat gemaakte wandkast is voorzien van apparatuur en de nodige kastuime.

De complete apparatuur bestaat uit een

- Afzuigkap (r.v.s.) en 4pits gaskookplaat (Gaggenau)
- Bordenwarmer (Miele)
- Vaatwasmachine (Gaggenau)
- Koelkast met vriesvak (Miele)
- Oven/magnetron (Miele)
- Ruim voldoende kast- en bergruimte















## vervolg VERDIEPING

In de woonkamer staat een eiken trap, die leidt naar de hoger gelegen idyllische logeerkamer. Een romantische ruimte onder het dak met een fraai zicht op met name het dakterras.

Vanuit de woonkamer lopen we door naar de naastgelegen multifunctionele ruimte, die thans dienst doet als werkkamer/study. Vanuit deze kamer is er een deur naar het fantastische dakterras en heb je natuurlijk ook een mooi uitzicht op dit riante dakterras van ruim 50 m<sup>2</sup>, waar je de hele dag zon kunt hebben (als hij schijnt natuurlijk) alsmede maximale privacy.

Onlangs is op dit terras nog een mooie terrasoverkapping geplaatst, waardoor je nog langer van de geneugten van het buitenleven kunt genieten. Door de hoogte heb je een vrij uitzicht op de verre omtrek, waarin uiteraard de karakteristieke Sint Jan een prominente plek inneemt, evenals de vlakbij gelegen Sint Catharinakerk.

Vanwege de rustige ligging aan de achterzijde zijn vogels en kerkklokken het enige dat je hier hoort. Uit de wind, knus bij de eigen monumentale gevel en kapconstructie kun je heerlijk wegdromen. Het terras is zoals gezegd voorzien van een mooie overkapping, onderhoudsvrije vloerdelen, water en stroom.

Terug nu naar binnen waar we via de hal de hoofdslaapkamer inlopen. Deze kamer is eveneens aan de achterzijde gelegen en biedt uitzicht op het stadsparkje, waarover later meer. Ook hier bepaalt de originele kapconstructie het sfeervolle plaatje. De slaapkamer is ingericht met een met een op maat gemaakte kastenwand voorzien van lades, roedes en extra bergruimte. Ook hier treffen we een unit aan die de ruimte elektrisch kan koelen of verwarmen.

Naast de hoofdslaapkamer ligt de badkamer, die zeer recent geheel gemoderniseerd/vernieuwd is. De ruimte is voorzien van een daklicht en ingericht met een eigentijdse inloepdouche, een ruim wastafelmeubel met 2-persoons wastafel en een modern hangend toilet.

In de hal is dan tenslotte nog de toegang tot het gastentoilet.











## ALGEMEEN

Het appartement omvat de volledige bovenste etage van het Rijksmonument 'De Clock-Henne'. Gebouwd in 1739 en bij de opsplitsing in appartementen helemaal gerenoveerd. Het buitenschilderwerk is uitgevoerd in 2018 volgens verftechnisch advies en in samenspraak met monumentendienst. Hierbij zijn ornamenten, pleisterwerk en het houtwerk (ook privégedeelten) gerenoveerd. In 2022 heeft een "aanvullende" schilderbeurt plaats gehad.

VVE

Kleinschalige, actieve VVE (vier leden) met een professioneel bestuur (MVGGM). Professioneel meerjaren onderhoudsplan en alle verzekeringen aanwezig, positieve exploitatie, inschrijving KvK en een bankrekening.

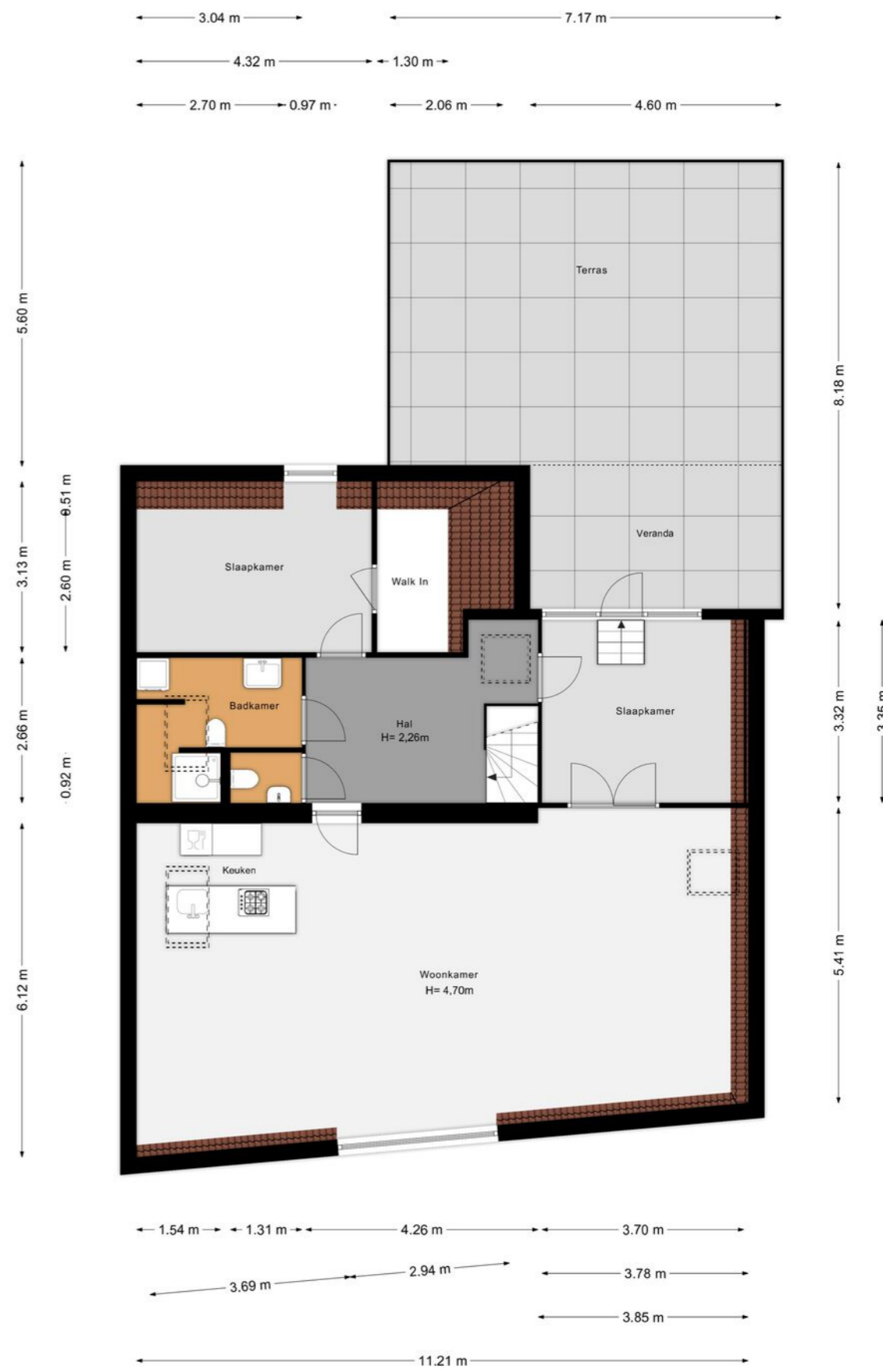
Ligging

Dit unieke appartement is gelegen aan één van de langste winkelstraten van de stad, welke gekenmerkt wordt door een rijk gevarieerd aanbod aan winkels. Ook het schitterende natuurgebied 't Bossche Broek is snel te bereiken. Voor kinderen is er om de hoek tussen de huizen verscholen, een geweldig stadsparkje en speelterrein (wellicht een van de mooiste van stad). Een heerlijke plek ook voor ouders om aan te schuiven voor een brunch of een wijntje aan de grote vaste tafel. De schaakstukken staan klaar om ook de intellectuele capaciteiten even uit te dagen.

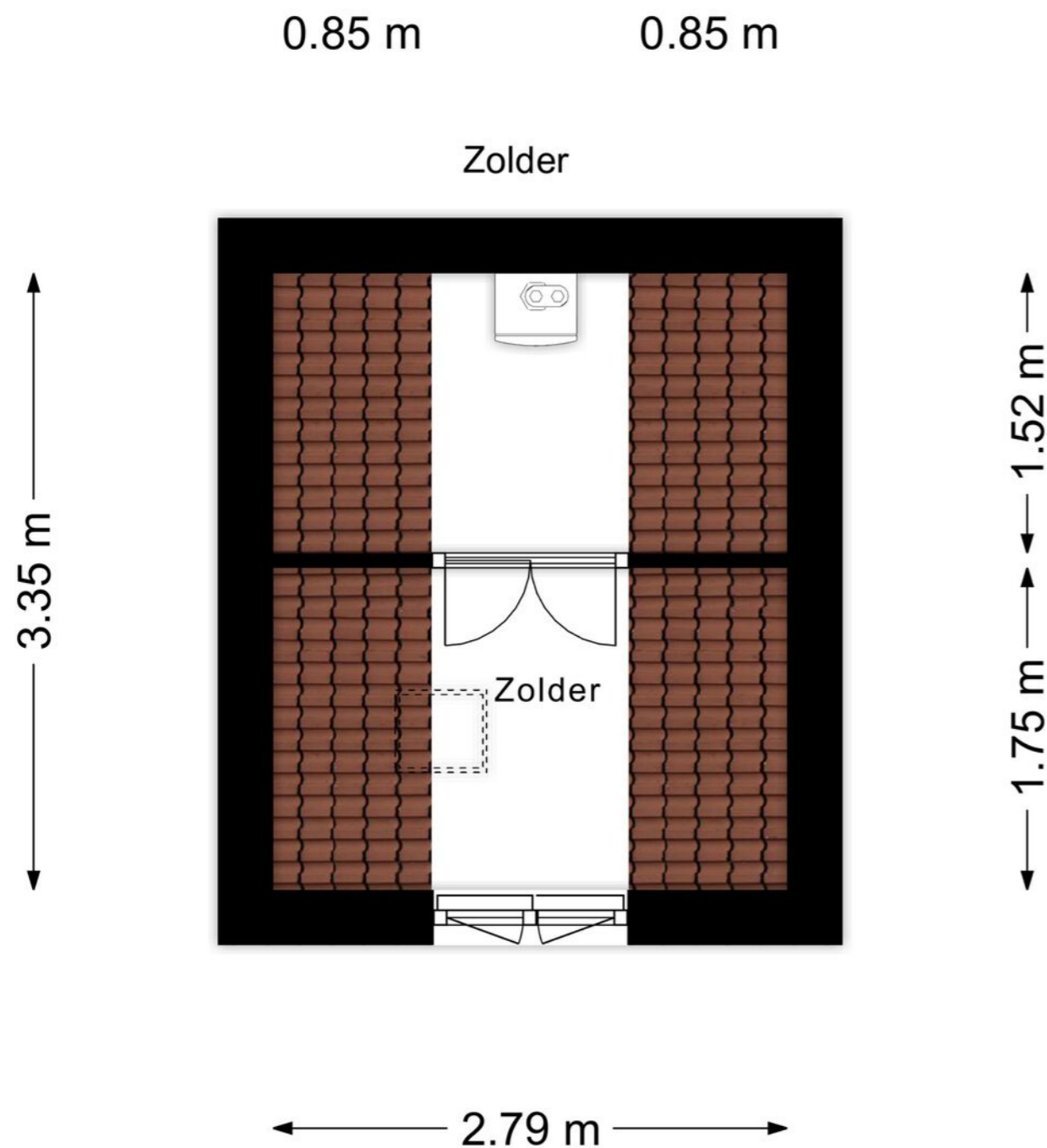
Eigenlijk is alles waar de binnenstad zo bekend om is op loopafstand: de gezellige terrasjes in de Korte Putstraat, de Uilenburg, Parade en de Markt, culturele bezienswaardigheden zoals o.a. de Sint Jan, het Museumkwartier en natuurlijk de overige winkelstraten. Het Centraal Station en de uitvalswegen zijn ook zeer nabij.

's-Hertogenbosch is een stad waar mensen zich thuis voelen. De winkelstad van het zuiden met een hoofdletter "W"! Een stad met een rijke cultuurhistorie, een uiterst karakteristiek centrum en een levendige Bourgondische sfeer. Maar ook een moderne, dynamische stad met een keur aan bedrijven in vooral de dienstverlenende sector. 's-Hertogenbosch wordt omsloten door de A-2 en de A-59 en heeft een Centraal Station met uitstekende verbindingen naar alle bestemmingen.









## 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 hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Algemeen

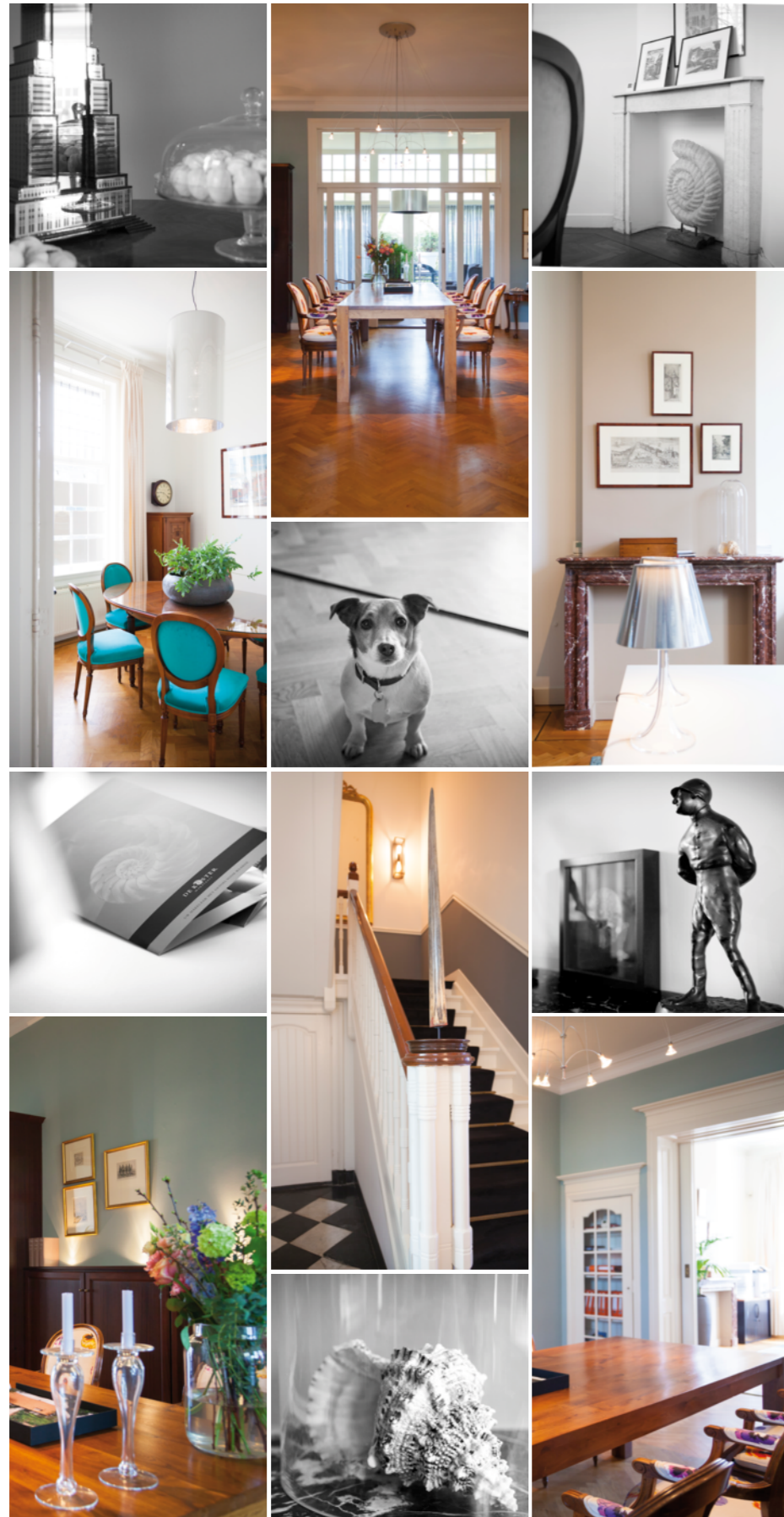
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

### Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. 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 monumentaspect 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](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**