



## VERWERSSTRAAT 47-47A '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 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.





# VERWERSSTRAAT 47 's-HERTOGENBOSCH

In de statige Verwersstraat, op steenworp afstand van het Noord-Brabants Museum gelegen rijksmonumentaal, riant en uniek herenhuis! Eén van die objecten, die zelden op de markt komen! Deze stijlvolle stadswoning, die al in 1634 bekend stond als "het Wit Leeuwke", biedt een zee aan woonoppervlakte alsmede een idyllische stadstuin aan de achterzijde.

## Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1634
Perceeloppervlakte:	304 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	416 m <sup>2</sup>
Inhoud:	2045 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	10
Aanvaarding per:	In overleg

## Bijzonderheden

- Stijlvol monumentaal herenhuis met stadstuin
- Unieke woning in één van de meest statige straten van het centrum

## Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	via c.v.-ketel en geiser
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas







## BEGANE GROND

Achter de voordeur komen we binnen in een imposante, lange hal met aan weerszijden lambrisering en aan het einde een orangerie-achtige gietijzeren koepel en de voor deze woningen zo typerende authentieke zwart-witte marmeren vloer. Uiteindelijk kunt u aan het einde van deze lange hal met een deur naar de achtertuin.

Links van de hal liggen de diverse woonvertrekken met achtereenvolgens de voorkamer, bijkamer, study, eetkamer, keuken, toilet en woonkamer annex serre. Heel veel woonvertrekken, die uiteraard ook voor andere doeleinden ingericht/ gebruikt kunnen worden.

De voorkamer biedt middels hoge ramen uitzicht op de vele monumentale panden in de Verwersstraat.

Deze ruimte is momenteel ingericht als ontvangstkamer en kenmerkt zich door een hoog, fraai gestuct plafond, een prachtige marmeren schouw en stijlvolle houten vloer.

De voorkamer is via een tussengelegen bijkamer (waarschijnlijk ooit een soort "dienkamer" geweest) en study verbonden met de eetkamer, die middels hoge ramen zicht heeft op de keuken.

De keuken is ingericht met een in L-vorm opgestelde keukeninrichting en in de nis een mooi fornuis, in stijl passend bij deze woning. De keuken is voorzien van een lichtkoepel in het plafond, die zorgt voor het nodige daglicht in deze ruimte. Vanuit de keuken is de riante kelderruimte bereikbaar, waar u voldoende ruimte heeft om een collectie mooie wijnen aan te leggen/op te slaan. Tevens biedt deze fraaie gewelvenkelder nog de nodige bergruimte.

Aan de achterzijde komen we dan in de sfeervolle woonkamer annex serre, die meteen een mooi uitzicht biedt op de idyllische stadstuin. Ook deze ruimte wordt gekenmerkt door authentieke details, zoals paneeldeuren, een hoog plafond, hardstenen antieke schouw en glas-in-lood bovenlichten, verwerkt in de hoge serredeuren. Dubbele openslaande deuren geven vanuit de serre toegang tot de geheel onmuurde binnenstadstuin, waardoor uw privacy gewaarborgd is.

De tuin is onderhoudsarm ingericht met een kleine border. Hoge bomen (mede in de buurtuinen) bepalen de sfeer hier en zorgen ervoor dat u, zittend in uw tuin, heerlijk kunt genieten van vogelgefluit.

































## VERDIEPINGEN

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is een ruime overloop met grote vaste kastenwand, vier royale slaapkamers, twee badkamers en een separaat toilet. De badkamers zijn ingericht met een wastafelmeubel met twee wastafels en een inloofdouche, respectievelijk een ligbad met douche en wastafel. Via een vaste trap is er boven de woonkamer een verrassende kamer die voor meerdere doeleinden geschikt te maken is.

### Tweede verdieping

Op de tweede verdieping is een grote centrale zolderruimte met aan weerszijden een slaapkamer. Uiteraard bestaat hier de mogelijkheid tot het creëren van meer slaapkamers, indien dit wenselijk zou zijn. Op deze verdieping is een eenvoudige badkamer met ligbad, toilet en wastafel, alsmede een wasruimte met de aansluitingen voor de wasapparatuur en een keukenblok met stromend water.

### Derde verdieping

De derde verdieping biedt een grote vide met aan weerszijde nog de nodige bergruimte.



















## EXTERIEUR

### Tuin

De omsloten en veel privacy biedende achtertuin is gelegen op het zuidwesten en mede vanwege het groen in de omliggende tuinen een fantastische plek om heerlijk buiten te zitten.

### Algemeen

De woning dateert oorspronkelijk waarschijnlijk uit 1634. In de monumentenbeschrijving van historische panden in 's-Hertogenbosch vinden we de onderstaande informatie terug: "Het Wit Leeuwke" 1634

In oorsprong een laatmiddeleeuws woonhuis, vernieuwd omstreeks 1800 en later. Het heeft een bakstenen voorgevel met Louis XVI-ornamenten, kroonlijst triglyphen, fraaie voordeur met houtsnijwerk (klassieke vaas, guirlande). In het pand is het volgende te zien: gang met zwart- en wit marmeren vloertegels, paneeldeuren, 19e eeuwse stucplafonds en een marmeren schoorsteenmantel in de voorkamer. Verder is er een overdekt binnenplaatsje (rond de eeuwwisseling) met keuken, een zijgang naar het achtererf met glaskap op gietijzeren draagconstructie en een voormalig los achterhuis met kamer, waarin stookplaats en stucplafond (19de eeuws).

Kortom, u treft hier een stijlvol en zeer royaal herenhuis met vele authentieke details, gelegen in het centrum van de stad. Niet alle in de bovenstaande monumentenbeschrijving genoemde details zijn gehandhaafd.

### Aandachtspunten

- De dubbele bestemming van de woning is wonen/kantoor (bestemmingsplan 2013); dit betekent dat de begane grond ook commercieel ingericht kan/mag worden. U mag er alleen geen horeca vestigen. Dit betekent dus dat de woning ook uitstekend geschikt is voor de combinatie wonen/werken.
- Feitelijk bestaat de woning uit de nummers 47 en 47a, dit zal als zodanig ook opgenomen worden in de koop- en transportakte.
- De woning is enigszins gedateerd en verdient modernisering, wat mede de mogelijkheid biedt het geheel naar eigen wensen en inzichten (uiteraard met respect voor de monumentenstatus) aan te passen. De woning is in 2020 door de Monumentenwacht geïnspecteerd. Dit rapport ligt ter inzage op ons kantoor.
- De oudersdomsclausule en "as is where is" clausule zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst.







## LIGGING en OMGEVING

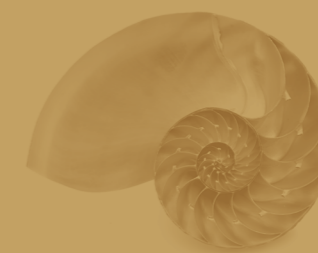
De Verwersstraat is een van de meest stijlvolle en exclusieve winkelstraten in het centrum, om de hoek van de Parade. Vele oude panden kenmerken het beeld van deze straat. Allure alom!

De bourgondische stad 's-Hertogenbosch heeft eigenlijk geen nadere toelichting. De charme van de monumentale binnenstad gecombineerd met de rijke cultuurhistorie (Sint Janskathedraal, Parade, Museumkwartier en vele monumentale panden) bepalen de sfeer van de Brabantse hoofdstad.

Lopend door het centrum van de stad ontkomt je niet aan de vele gezellige terrasjes in de nabijheid van de Korte Putstraat, Parade en Uilenburg, evenals natuurlijk het veelzijdige en trendy winkelaanbod, met name in de sfeervolle zijstraatjes van de hoofdroute. Wonen in de binnenstad maakt dan ook dat dit alles binnen handbereik is.

Behoeft u een lange wandeling in de natuur? Ook dat is mogelijk! Aan het eind van de Verwerstraat steekt u zo over naar natuurgebied 't Bossche Broek.

's-Hertogenbosch wordt omsloten door de snelwegen A2 en de A59 en heeft een Centraal Station met uitstekende verbindingen naar alle bestemmingen.



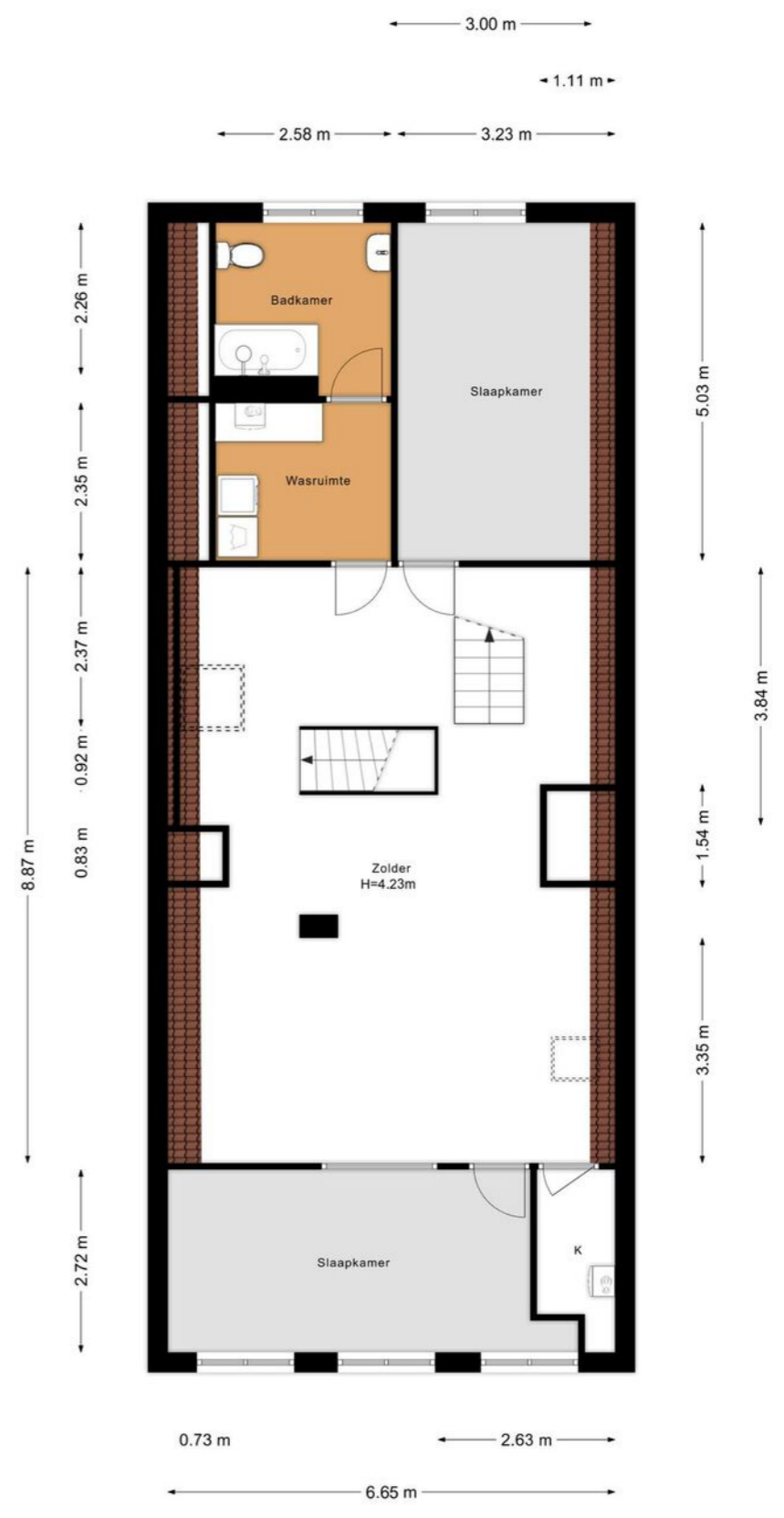
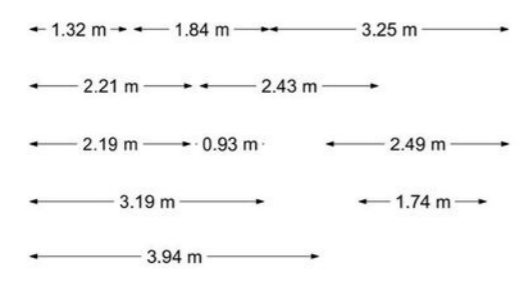




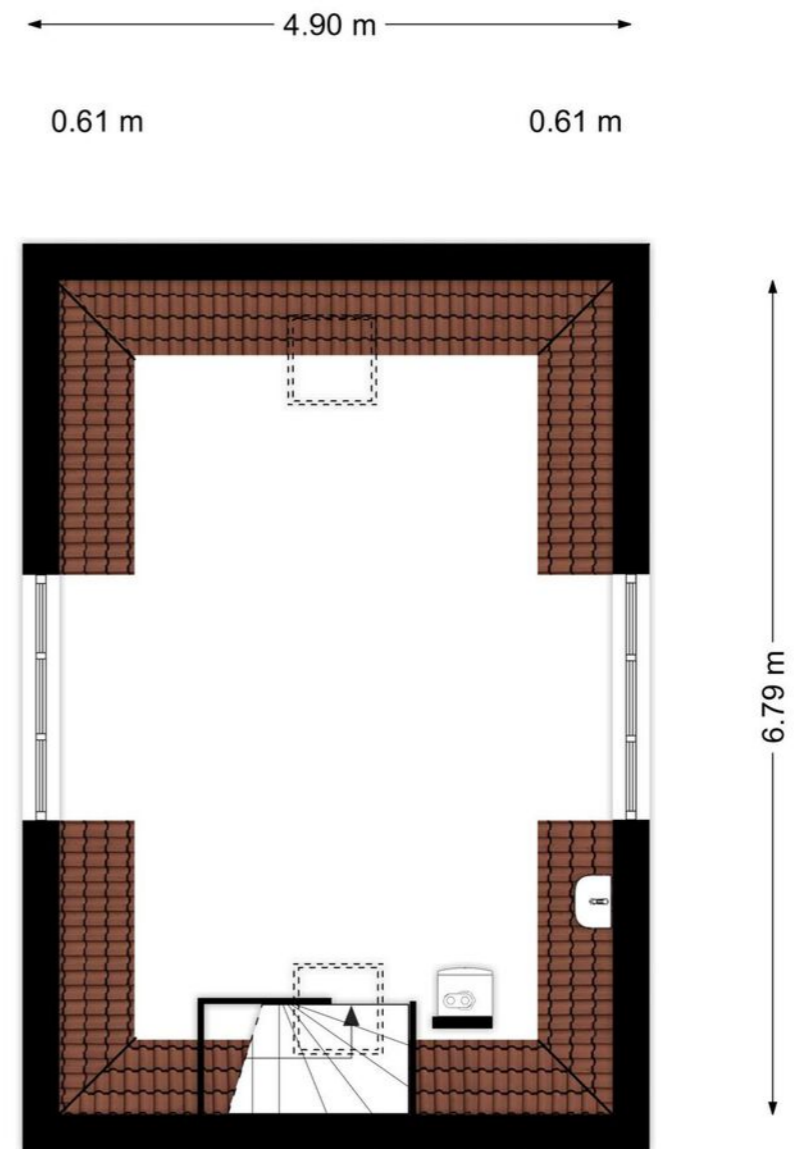
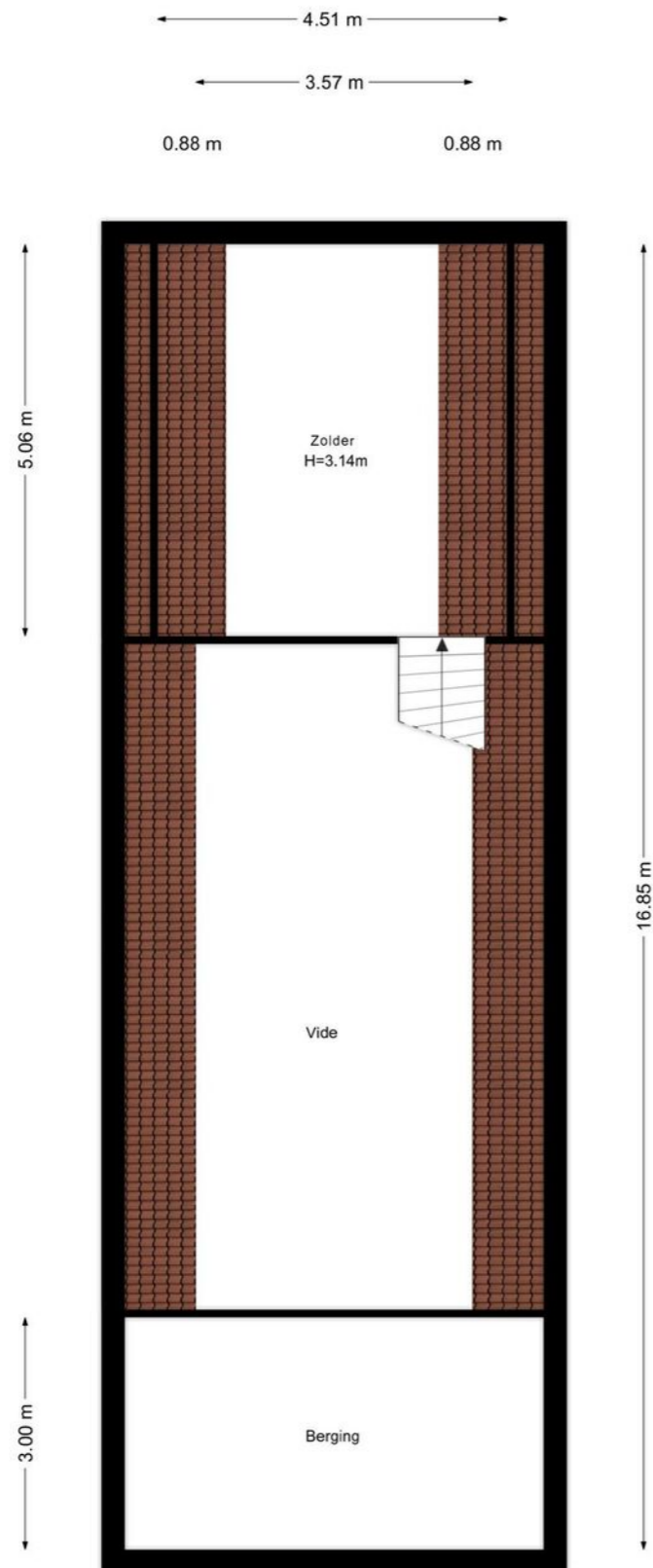




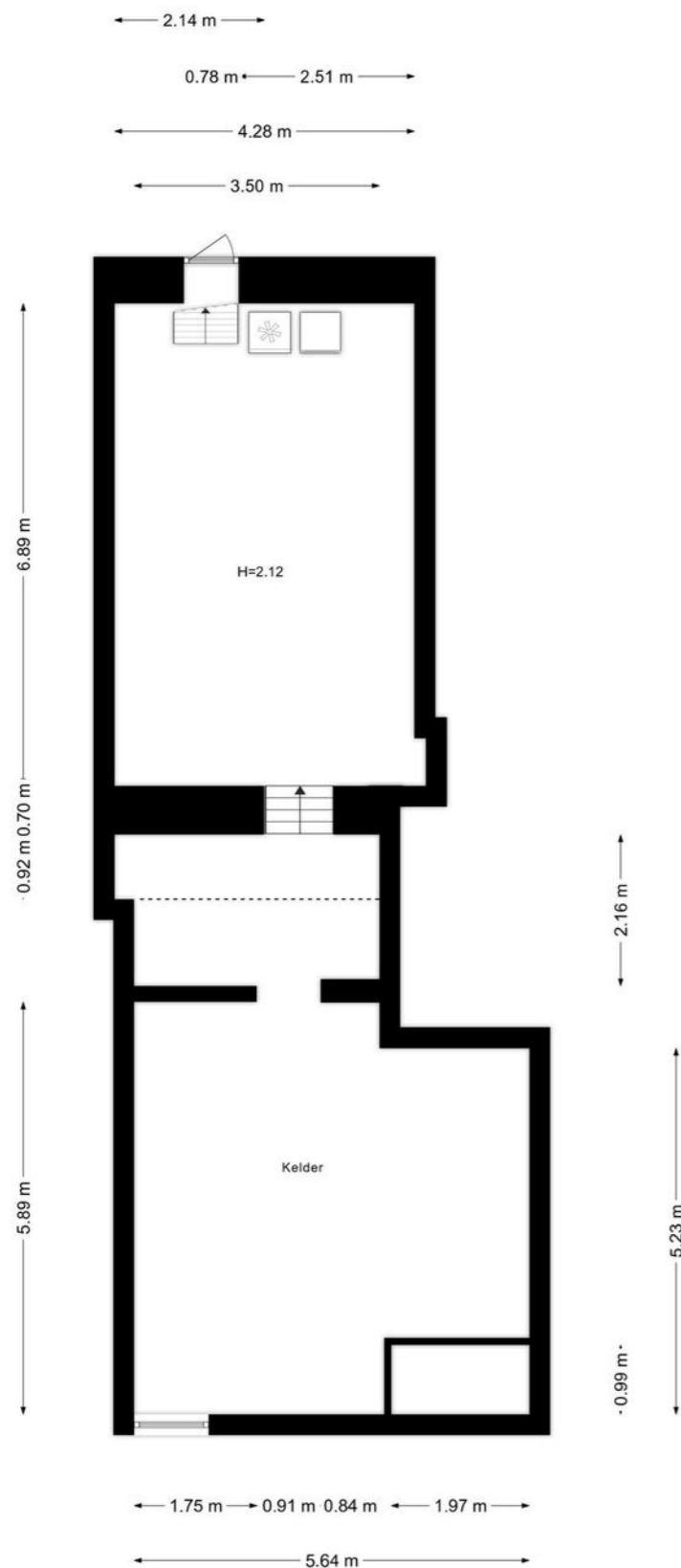












## Voorwaarden

### 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

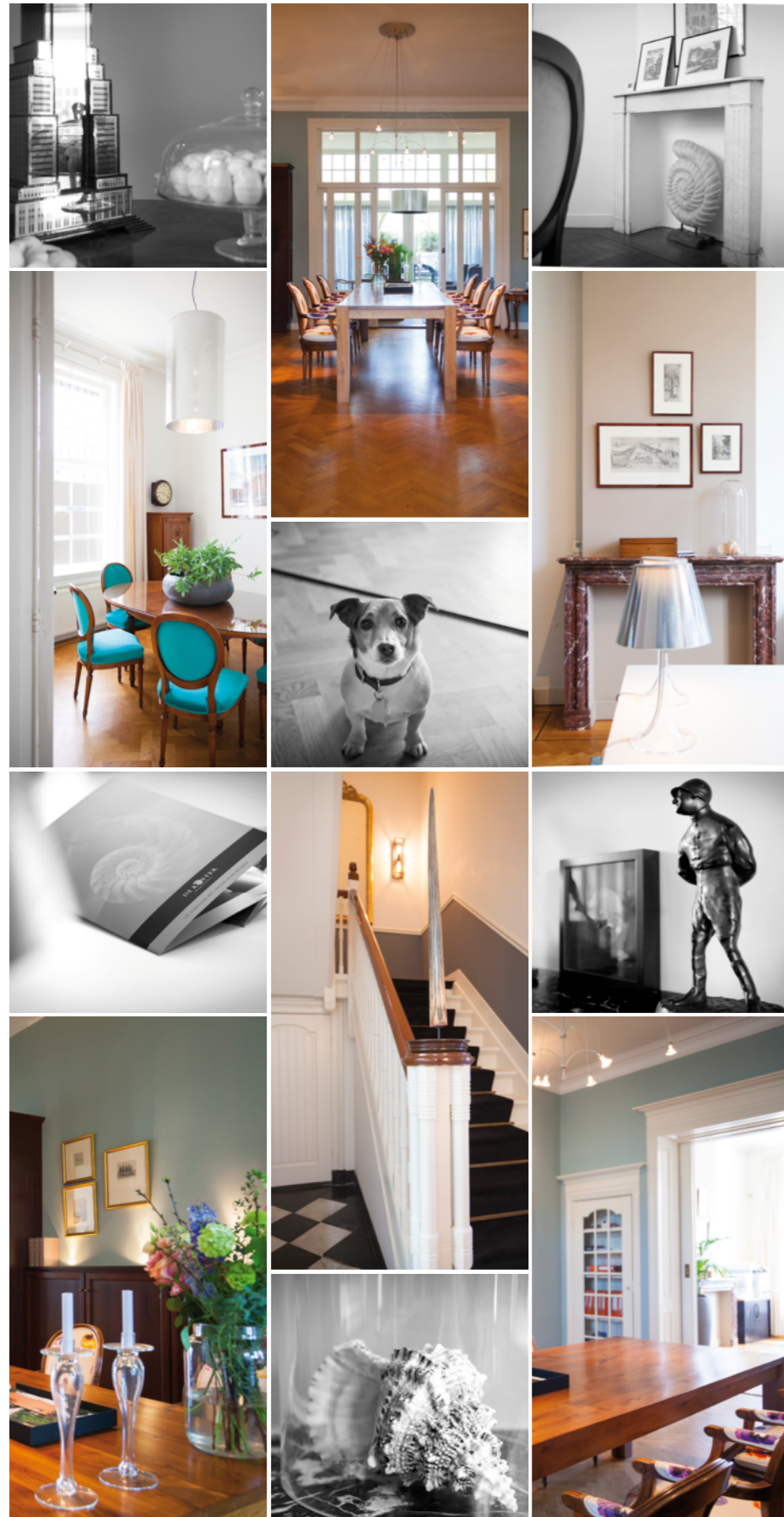
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, 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**