



# ZOEMERENSTRAAT 14 '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.



# ZOEMERENSTRAAT 14 's-HERTOGENBOSCH

**Enjoy Gasthuiskwartier! De Zoemerstraat is een rustige straat midden in dit nieuwe stukje binnenstad, een mooie mix van nieuwe woningen en oude monumentale gebouwen. Dit nagenoeg nieuwe en instapklare herenhuis biedt ultiem woonplezier: royale en lichte ruimtes, vier ruime slaapkamers en twee badkamers en een stadstuin. Heel prettig zijn de twee parkeerplaatsen in de ondergelegen afgesloten parkeerkelder en dat alles in het bruisende centrum van de oude binnenstad.**

## Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2020
Perceeloppervlakte:	90 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	172 m <sup>2</sup>
Inhoud:	582 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- Duurzaam wonen o.a. 5 zonnepanelen
- twee parkeerplaatsen en een berging in afgesloten parkeerkelder
- nabij alle voorzieningen van de binnenstad

## Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voorzien van voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	volledig geïsoleerd





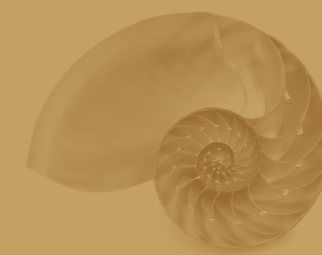
## BEGANE GROND

We komen nummer 14 binnen via de deels overdekte entree met garderobenis en gastentoilet. Via de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde is er veel natuurlijke lichtinval en voelt het meteen heerlijk aangenaam en ruimtelijk.

De keuken, gelegen aan de voorzijde van de woning, bestaat uit meerdere delen, te weten het kookgedeelte en twee vaste kastenwanden. Hier is voldoende bergruimte voor voorraad alsmede keukengerei etc. Als inbouwapparatuur is er o.a.: een fornuis met 5 pits gaskookplaat, een r.v.s. afzuigkap, spoelbak met mengkraan, vaatwasser en een koelkast met vriezer. Zeker het vermelden waard is het fraaie natuurstenen werkblad.

Grenzend aan de keuken is er ruimte voor een heerlijke zit. Ook aan de achterzijde zijn grote raampartijen waardoor je heerlijk wegkijkt in de groene beschutte stadstuin.

De wanden en plafonds zijn voorzien van strak stucwerk, er is een airco-unit en een fraaie sfeermaker in de vorm van mooie brede houten vloerdelen als vloerbedekking in de living en open keuken.















## EERSTE VERDIEPING

Vanuit de ruime overloop zijn alle vertrekken bereikbaar, waaronder het aparte toilet, de badkamer alsmede de werkkamer en de slaapkamer.

De kamer aan de voorzijde is thans in gebruik als werkkamer/ study. Maar andere functies zoals slaapkamer of kasten-kamer zijn uiteraard ook mogelijk.

Het midden van deze verdieping wordt gevormd door de moderne en licht uitgevoerde badkamer en is voorzien van een dubbele wastafel met spiegel, een ligbad, een inloopdouche voorzien van rainshower/ handdouche. De wanden alsmede de vloer zijn geheel voorzien van tegels.

Aan de tuinzijde van deze verdieping is thans de ruime hoofdslaapkamer gelegen, welk is voorzien van een airco-unit.

Nagenoeg de gehele verdieping is voorzien van strak gestucte wanden en plafonds alsmede van een zachte vloerbedekking.





## TWEEDE VERDIEPING

Deze verdieping heeft nagenoeg dezelfde indeling als de eerste verdieping. Eén slaapkamer aan de voorzijde en één aan de achterzijde. Een apart toilet en een moderne en eveneens licht uitgevoerde badkamer voorzien van een inloopdouche met rainshower/handdouche alsmede een wastafel met spiegel.

Ook is er een interne berging, waar ruimte is voor o.a. de c.v. installatie, w.t.w installatie alsmede de opstelling voor was-apparaat en de omvormer van de zonnepanelen (5 stuks).

Ook op deze verdieping strak gestucte wanden en plafonds alsmede zachte vloerbedekking.





## EXTERIEUR

### Tuin

De beschutte stadstuin, gelegen op het zuid-oosten is aangelegd met een terras en groene borders.

### Algemeen

Dit fraaie goed geïsoleerde herenhuis (bouwjaar 2020) is gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen en heeft 5 zonnepanelen. De woning is voorzien van een alarminstallatie en vloerverwarming.

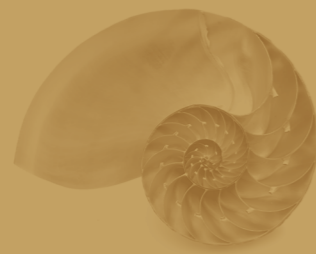
### Parkeren/Berging/Fietsenberging

De woning heeft de beschikking over twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder. De servicekosten voor de de parkeerplaatsen bedragen € 117,22 per maand. In de parkeerkelder is een ruime eigen berging aanwezig. De verdieping onder het autoparkeerdek betreft een XXL- fietsenberging voor veel bewoners van het Gasthuiskwartier.

### Gasthuiskwartier

Gesitueerd op het voormalige terrein van het Groot Ziekengasthuis vinden we hier te midden van monumentale panden een bijzonder fraai, nieuw stukje binnenstad met de potentie om het leven, naast wonen en werken, te vieren. De omgeving van de tegenover gelegen Zuid Willemsvaart wordt getransformeerd tot het Zuid Willemspark een ruim 10/12 kilometer lange oase van water en groen, waardoor het natuurlijk nog fijner wonen wordt in dit stukje binnenstad.

Kortom: een ambiance van luxe, sfeervol en duurzaam wonen in een authentiek stukje binnenstad.



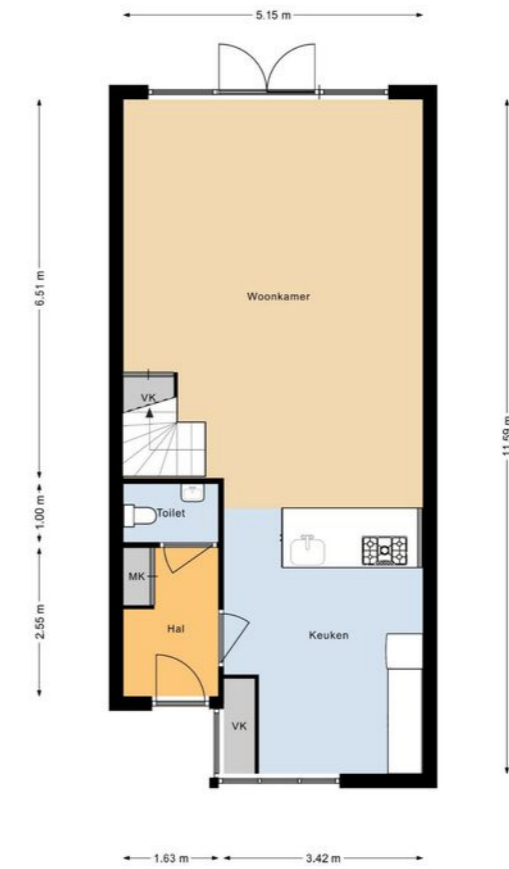




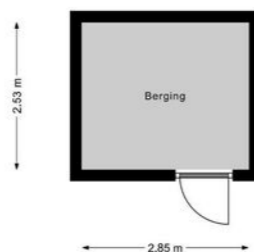












## Voorwaarden

### 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

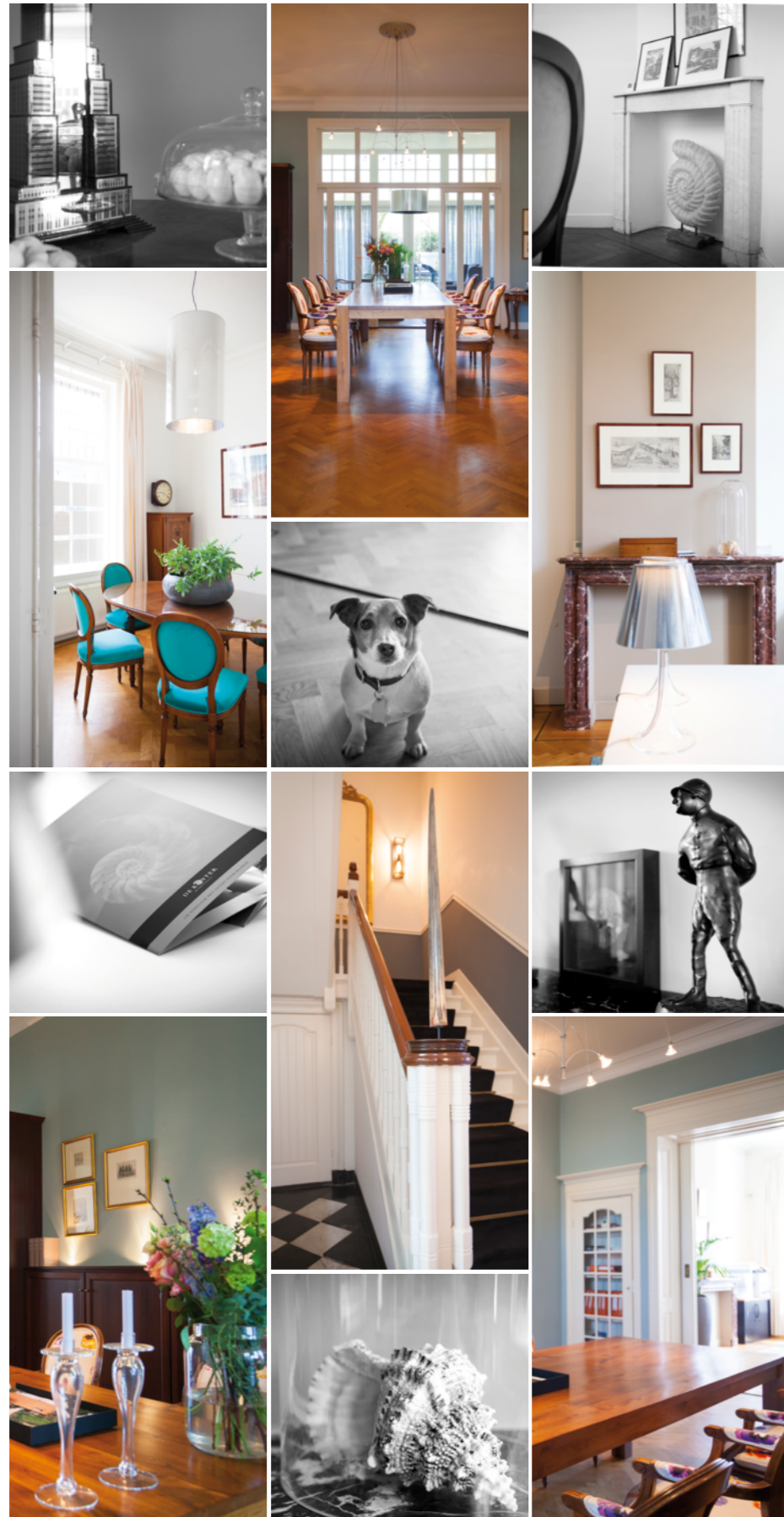
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 gebruiksovervlakte. 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.



