



VISSTRAAT 34 '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.



VISSTRAAT 34 's-HERTOGENBOSCH

Royaal en bijzonder vier-kamer appartement met mooie loggia en medegebruik van riant dakterras. Ideaal wonen midden in het sprankelende centrum van 's-Hertogenbosch op loopafstand van alle voorzieningen en Centraal Station met de mogelijkheid van overname van de nabij gelegen parkeerplaats (huur).

Algemene informatie

Soort woning:	Bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Perceeloppervlakte:	n.v.t.
Woonoppervlakte:	164 m ²
Inhoud:	449 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Royale bovenwoning met maar liefst 3 buitenterrassen
- Hartje centrum met loggia en dakterras
- Op loopafstand van alle voorzieningen in het pittoreske stadsdeel De Uilenburg

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	elektrische boiler eigendom





BEGANE GROND/ VERDIEPING

Begane grond

Gemeenschappelijke entree met brievenbussen en video-intercom.
Lift en trappenhuis

Souterrain

In het souterrain van het complex ligt heel praktisch de fietsenstalling. Vanuit de fietsenstalling loopt u met uw fiets zo de stad in of uit, net wat u wil, tenminste als u niet blijft "hangen" in één van de leuke zaken in de Bourgondische Lepelstraat.

Tweede verdieping

We komen nummer 34 binnen in de hal met toegang tot het toilet en meterkast.

De riante living is aan de achterzijde van het appartementencomplex gelegen. Deze heerlijk lichte ruimte is voorzien van een echte sfeermaker in de vorm van een open haard en biedt vanuit de vele ramen zicht op het in het seizoen fraai ingerichte gezamenlijke terras. Tevens is er een fraai zicht op de vele authentieke gevels van de Lepelstraat.

De moderne woonkeuken is gelegen aan de Kruisstraat-zijde en de drie ramen laten dan ook een mooi beeld zien van deze voor Bossche begrippen uiterst karakteristieke straat met zijn mooie gevels.

Uiteraard heeft u door de vele ramen ook veel lichtinval in de keuken. De luxe keukeninrichting (Bulthaup) is voorzien van de nodige inbouwapparatuur, zoals o.a. 4 pits keramische kookplaat met r.v.s. afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast en vriezer en een combi magnetron/oven.

Tevens treft u hier nog de nodige bergruimte, niet alleen in de kastruimte van het keukenmeubel, maar ook in de praktische bijkeuken.















DERDE VERDIEPING

Derde verdieping

De ruime overloop op de derde verdieping biedt toegang tot de beide slaapkamers, de luxe badkamer, de walk-inn closet, het separate toilet alsmede de bergruimte met opstelling van de cv-ketel en de aansluitingen voor het witgoed.

De hoofdslaapkamer is een stijlvolle en mede vanwege de hoogte prettig ruime kamer. Sfeerbepalend zijn zeker de houten spanten die hier grotendeels in het zicht zijn gebleven. Velux dakramen zorgen ervoor dat het lekker licht is in deze kamer en de airco zorgt op warme dagen voor de nodige verkoeling.

De tweede slaapkamer is gelegen aan de voorzijde (Kruisstraat) van de woning. Ook hier treffen we de afwerking met de houten kapconstructie/ spanten nog in het zicht.

De moderne badkamer is voorzien van alle gemakken, zoals een vrijstaand ligbad, een riant wastafelmeubel met dubbele wastafel en een douchecabine. Uiteraard ontbreekt de vloerverwarming niet. Vanuit het Velux dakraam heeft u in de verte zicht op de voor 's-Hertogenbosch zo typerende Sint Jans kathedraal.









EXTERIEUR

Buitenleven

Vanuit de woonkamer is de bij het appartement behorende loggia van ca. 8,5 m² direct bereikbaar. Hier is het heerlijk beschut zitten en genieten van het buitenleven.

Ideaal aan dit appartement is de mogelijkheid om zowel heerlijk beschut buiten te kunnen zitten op de loggia als op het gezamenlijke royale terras eveneens gelegen aan de achterzijde van het appartement. Dit algemene dakterras met meerdere zitplaatsen biedt de mogelijkheid om wat ruimer buiten te zitten en is natuurlijk een fantastische plek als u eens met meerdere mensen buiten wilt genieten. Waar tref je nog zo'n buitenruimte in het hart van de stad?

Parkeren

De mogelijkheid bestaat om de nabij gelegen (huur) parkeerplaats (bij van Lanschot aan de Hooge Steenweg) over te nemen. Tevens bestaat de mogelijkheid om een parkeervergunning in de tegenover gelegen parkeergarage aan de Visstraat aan te vragen bij de gemeente 's-Hertogenbosch.

De ligging en omgeving

Deze bovenwoning is in het hart van de binnenstad van 's-Hertogenbosch nabij de historische binnenhaven in een markant en karakteristiek appartementencomplex gelegen. Het complex bestaat uit een klein aantal winkels op de begane grond (zoals Berkeley herenmode en bakkerij-lunchroom Royal) en op de verdiepingen woon-appartementen.

Het appartement ligt aan de rand van de Uilenburg, aan de Bourgondische Kruisstraat en Lepelstraat. In de directe omgeving treffen we een brede gevarieerde mix van de functies wonen, kantoren, winkels zoals o.a. voornoemde winkels, een supermarkt en veel trendy restaurants en cafés.

Over de ligging van dit appartement in de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn.

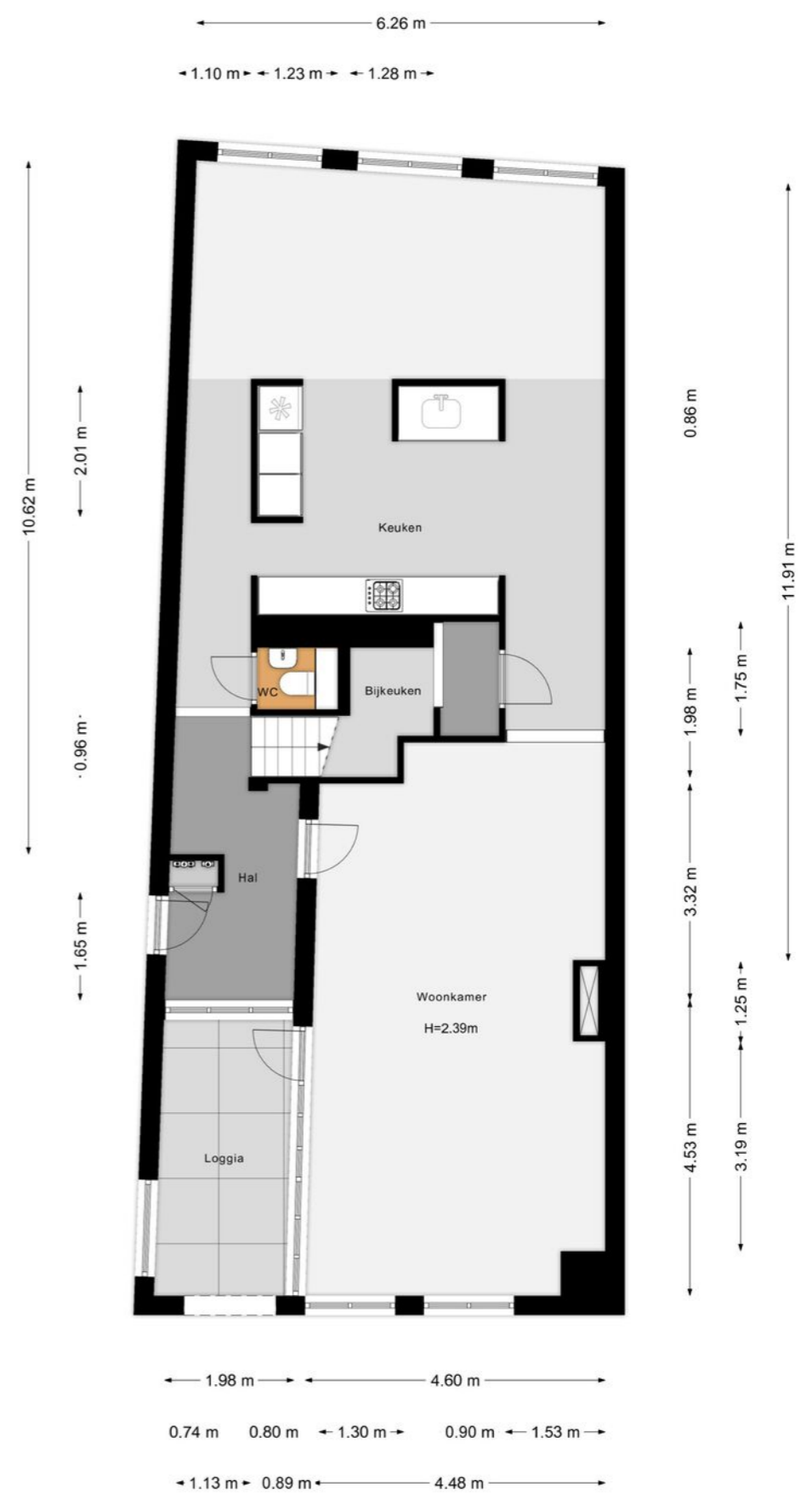
Alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. Van de Sint Jan tot de gezellige terrasjes op de Parade, het Museumkwartier, het Station en natuurlijk de winkels, dat is het voordeel van leven en wonen nabij de binnenstad. Zoekt u de rust en de natuur, op 10 minuten loopafstand is het natuurreserveaat het Bossche Broek waar u heerlijk kunt ontspannen.

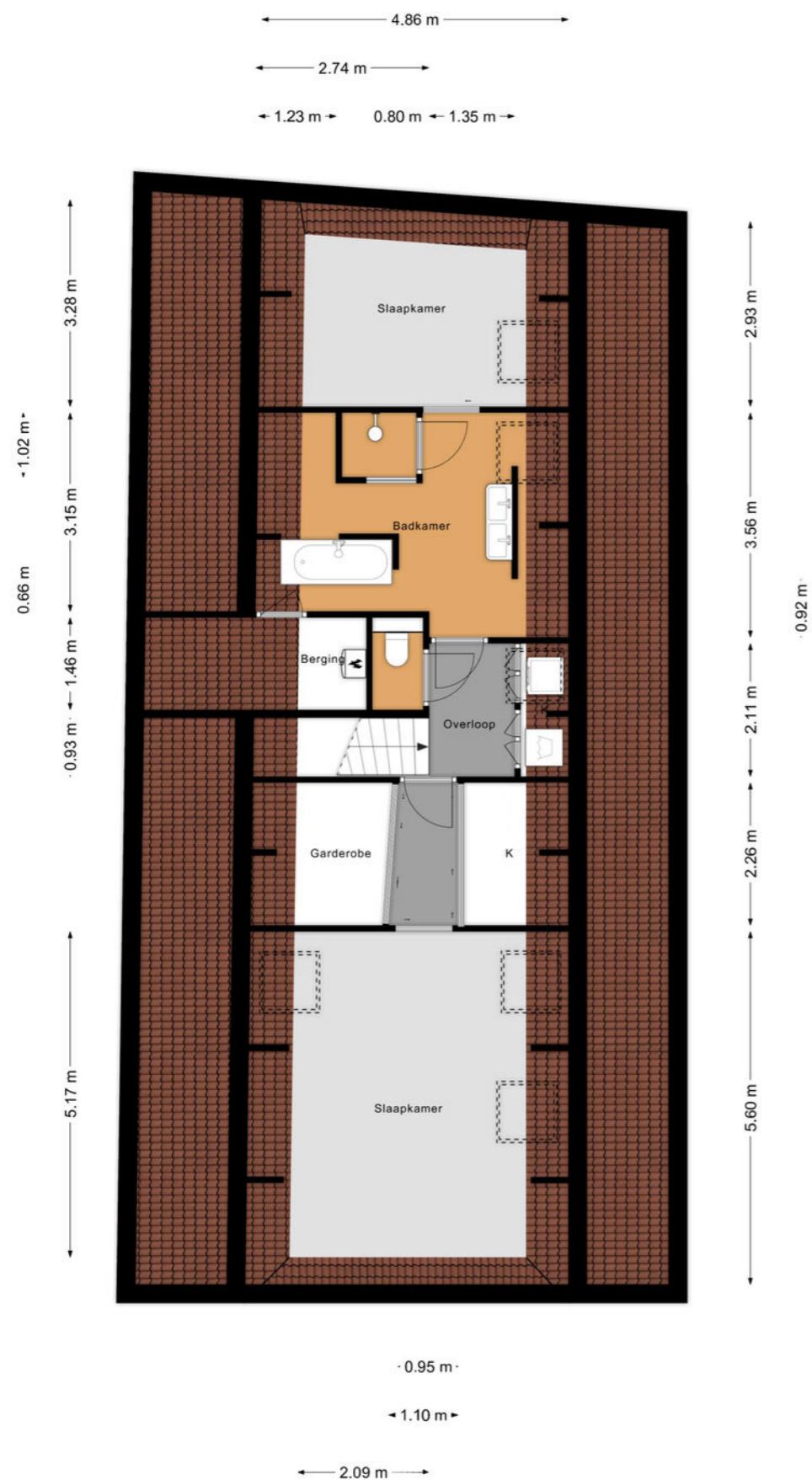












Voorwaarden

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

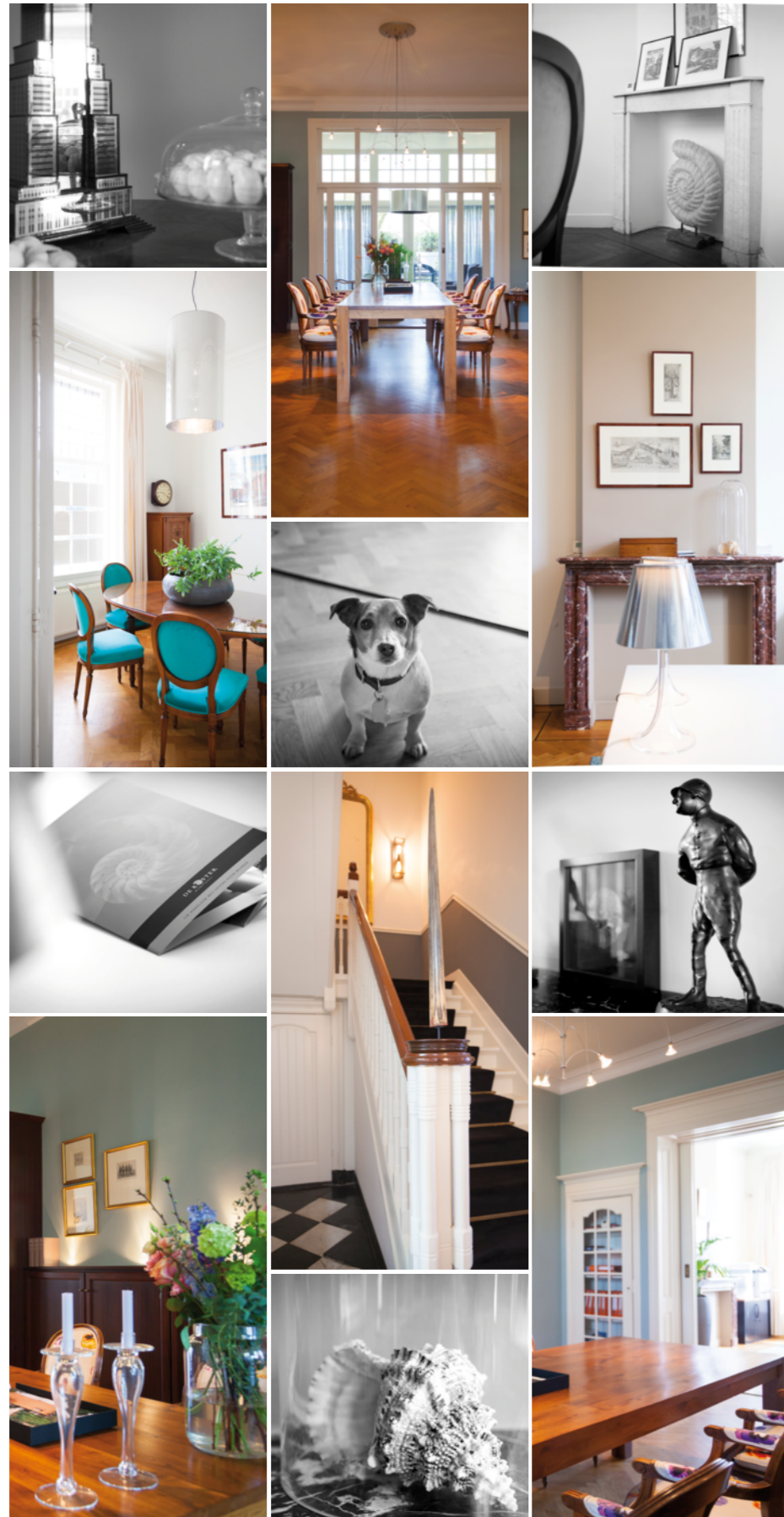
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.



