



VUGHTERSTRAAT 138 '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 138 's-HERTOGENBOSCH

Een uniek all electric, hip en trendy tweekamer appartement, met overdekt terras en stadstuin. Dit alles verscholen achter een fraaie historische voorgevel, dit is een mooi voorbeeld van een duurzame, instapklare en bijzondere transformatie! Nummer 138 biedt direct wonen aan de Vughterstraat met alle voorzieningen op loopafstand. Van het Centraal Station tot alle winkels en horeca, dit is ultiem wonen hartje binnenstad!

Algemene informatie

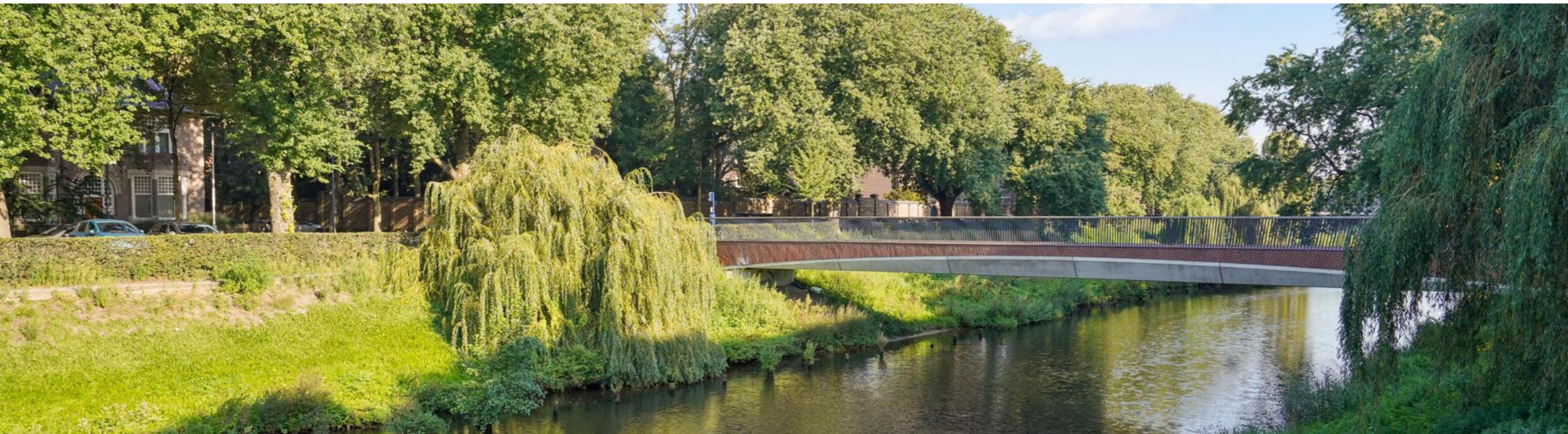
Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1900
Woonoppervlakte:	57 m ²
Inhoud:	198 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- top locatie nabij alle voorzieningen van de binnenstad
- gelegen nabij de uitvalswegen
- duurzaam: vloerverwarming en warmtepomp
- unieke stadstuin met overdekt terras

Technische gegevens:

Verwarming:	vloerverwarming geheel, warmtepomp
Warm water:	elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen voorzien van beveiliging
Isolatie:	muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas



BEGANE GROND

Achter de fraaie voordeur van nummer 138 wordt meteen duidelijk dat hier gebruik is gemaakt van hippe en trendy materialen. Enige kenmerken zijn de strak gestucte wanden en plafonds, de PVC vloer in visgraatmotief met zwarte bies, de chique zwarte keuken met inbouwapparatuur, de inbouwspots, de multifunctionele ruimte gelegen aan de achterzijde alsmede de unieke stadstuin zo maar even een greep.

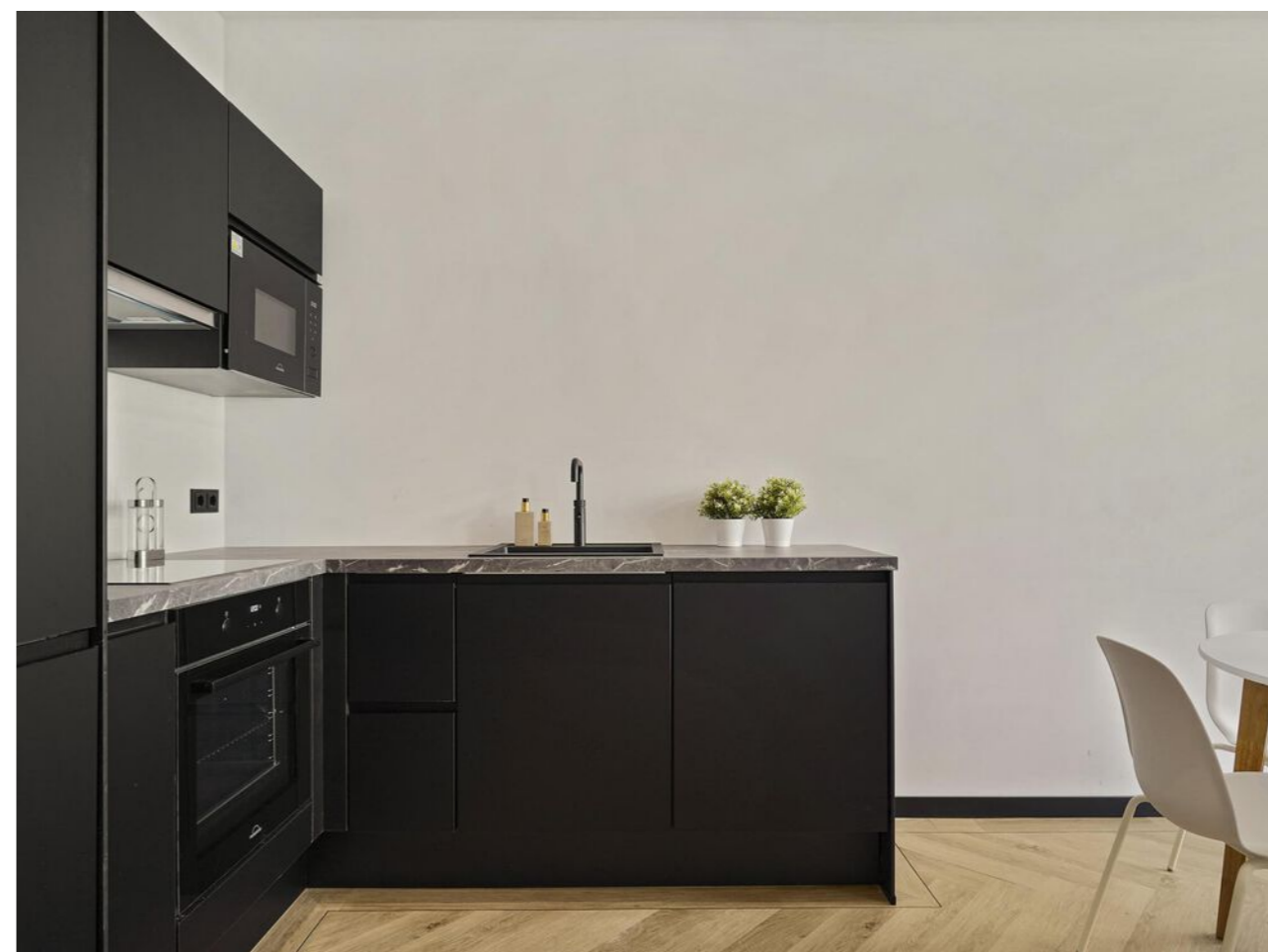
Open keuken

De L-vormige keuken, gelegen aan de voorzijde van dit appartement is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat, spoelbak met Quooker, oven, magnetron, afzuigkap, vaatwasser en een koelkast met aparte vriezer. Tevens is de keuken voorzien van greeploze in zwarte look uitgevoerde beneden- en bovenkastjes, waardoor er voldoende ruimte is voor het opbergen van bijvoorbeeld keukengerei. De keuken is voorzien van een kunststof keukenblad in marmeren look.

Ook is er de mogelijkheid aan de voorzijde voor het plaatsen van bijvoorbeeld een keukentafel met stoelen. Hierdoor is er contact met de levendige Vughterstraat waar altijd wel iets te zien of te beleven is.

Badkamer

De badkamer, gelegen in het hart van dit appartement, is voorzien van o.a. een inloofdouche voorzien van rainshower met handdouche, hangtoilet en wastafelmeubel met spiegel (met verlichting) is uitgevoerd in een donkere kleur betonciré op de wanden en een lichte kleur betonciré op de vloeren.







VERVOLG BEGANE GROND

Woonkamer/living

Aan de achterzijde is de woonkamer/living gesitueerd die multifunctioneel gebruikt zou kunnen worden. Te denken valt aan bijvoorbeeld een thuiswerkplek of ruimte voor het plaatsen van een heerlijke loungebank. Middels de schuifdeur is er een directe verbinding met de tuin, deze tuin is een verlengstuk van de living en omgekeerd.

Slaapkamer

Deze ruimte is slim weggewerkt ter hoogte van de living/ woonkamer door middel van een stoere zwarte houten deur. Ideaal wanneer je gasten of vrienden over de vloer krijgt, hiermee is namelijk het slaapgedeelte afgescheiden van de woonkamer/ living. De eye-catcher in deze ruimte is het behang in een print aan één zijde.

Technische ruimte/berging/wasruimte

Deze ruimte heeft diverse functies namelijk de opstelling van de warmte pomp, de verdelers voor de vloerverwarming alsmede de Wtw Installatie en aansluitingen wasmachine/droger. Uiteraard is er nog plaats voor de stofzuiger en andere items.

Duurzaamheid-All electric-Warmtepomp-Wtw Installatie

In deze woning zit een Inventum model-air warmtepomp. Deze warmtepomp zonder buitenunit en zonder gasaansluiting wint de warmte uit de lucht van de woning terug. De woning wordt 24 uur per dag geventileerd. De energie uit de lucht van de woning wordt vervolgens ingezet voor het verwarmen van de woning of voor warm tapwater. Een all-electric woning met een goed geventileerd binnenklimaat.

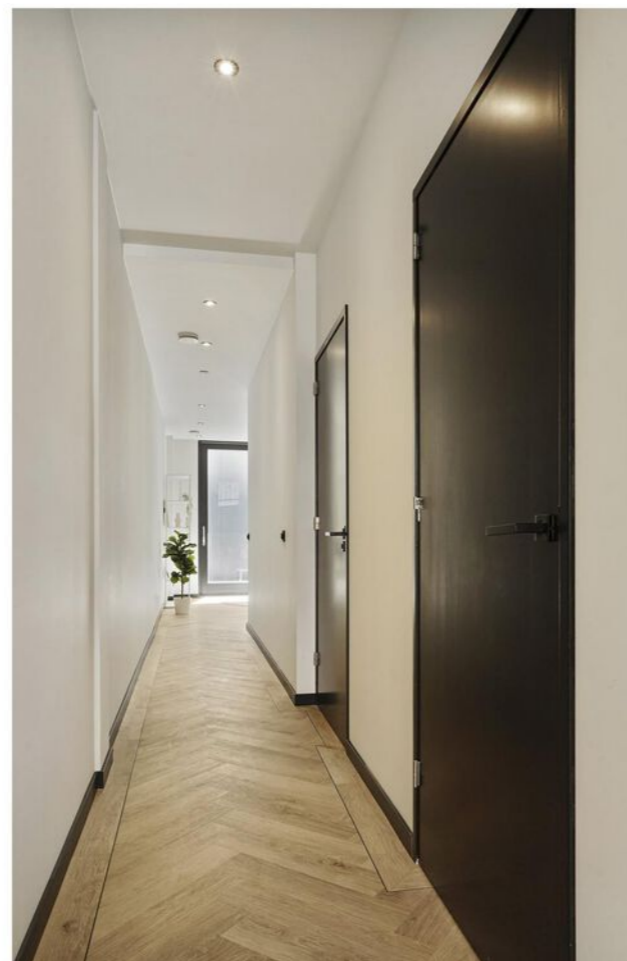
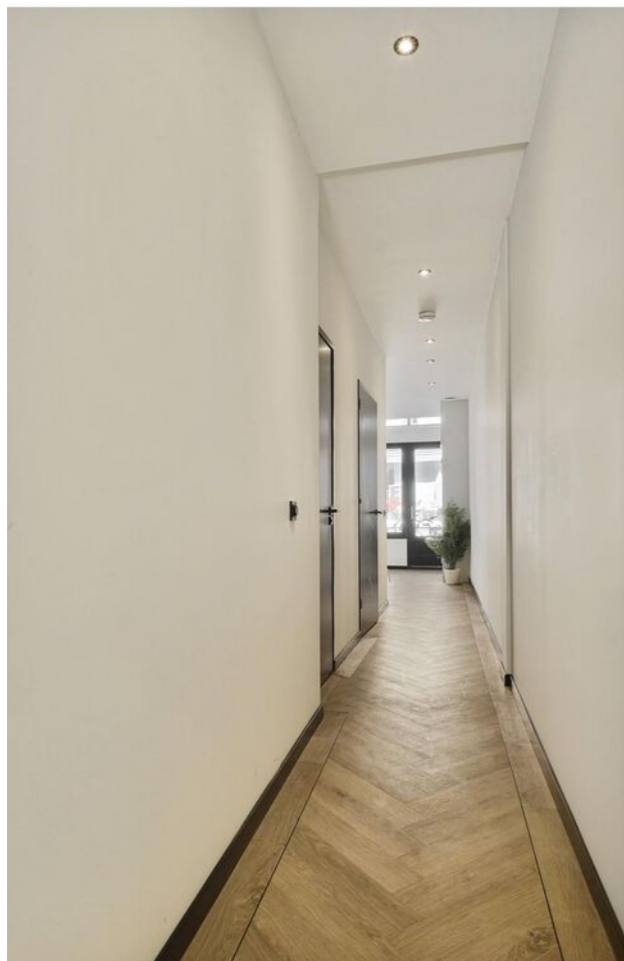












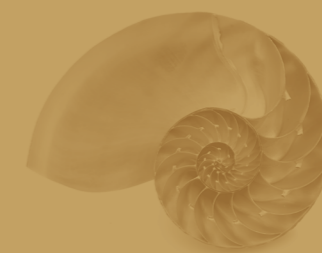
GESCHIEDENIS

Enige historie & ontwikkeling over het object en geschiedenis van de Vughterstraat

De voormalige winkelruimte (b.g.) aan de Vughterstraat 132 t/m 140 is recent getransformeerd tot een viertal bijzondere appartementen. Intern zijn de appartementen dus geheel en compleet nieuwbouw, dwz nieuwe leidingen, riool, wanden, plafonds, installaties, sanitair en keuken etc., Kortom extern is het gebouw van rond 1900, maar intern 2023. Zoals reeds vermeld oorspronkelijk gebouwd rond 1900, heeft de begane grond een rijke historie aan gebruikers en functies gekend, zijnde o.a. schoenenwinkel, fitness, kledingzaak, maar de meeste mensen zullen zich de Hästens beddenzaak herinneren. In 2003 is het object aan de Vughterstraat gesplitst in diverse bovenwoningen/ appartementen en winkel(s) begane grond. In 2022 zijn middels ondersplitsing de appartementen Vughterstraat 136-138 en 140 ontstaan, achter deze appartementen zal een ontwikkeling komen van een twee-onder-een kapwoning.

De Vughterstraat is ontstaan tijdens de eerste uitbreiding van de stad. In haar lange bestaan heeft de Vughterstraat drie belangrijke stadspoorten gekend. Op de grens van de Vughterstraat met de Schapenmarkt bouwde men rond 1220 de eerste Vughterpoort. Het was de belangrijkste Bossche straat: door de Vughterstraat kwamen de Brabantse hertogen indien zij hun noordelijke vestingstad wilden bezoeken. Daarom was de Vughterpoort de meest indrukwekkende Bossche stadspoort. En de Vughterstraat, geen rechte straat maar met fraai gebogen rooilijnen, leverde na elke tweehonderd meter een nieuw gezichtsveld op. Tot ver in de twintigste eeuw kende de Vughterstraat welliswaar vele winkels, maar er waren ook tal van woonhuizen in deze hoofdstraat aanwezig.

Heden ten dage behoort de Vughterstraat nog steeds tot één van de prominente centrum straten die naar de Markt leidt.





EXTERIEUR

Tuin

De unieke stadstuin gelegen op het zuidoosten is een heerlijke plek en biedt ruimte om een tuinset of een heerlijke lounge te plaatsen mede gelet op de verharde terrastegels. Thans heeft de achtertuin een grote zwart/grijze wand, op termijn zal deze verwijderd worden en zal de achtertuin grenzen aan nog nieuw te ontwikkelen woning(en) met tuin(en).

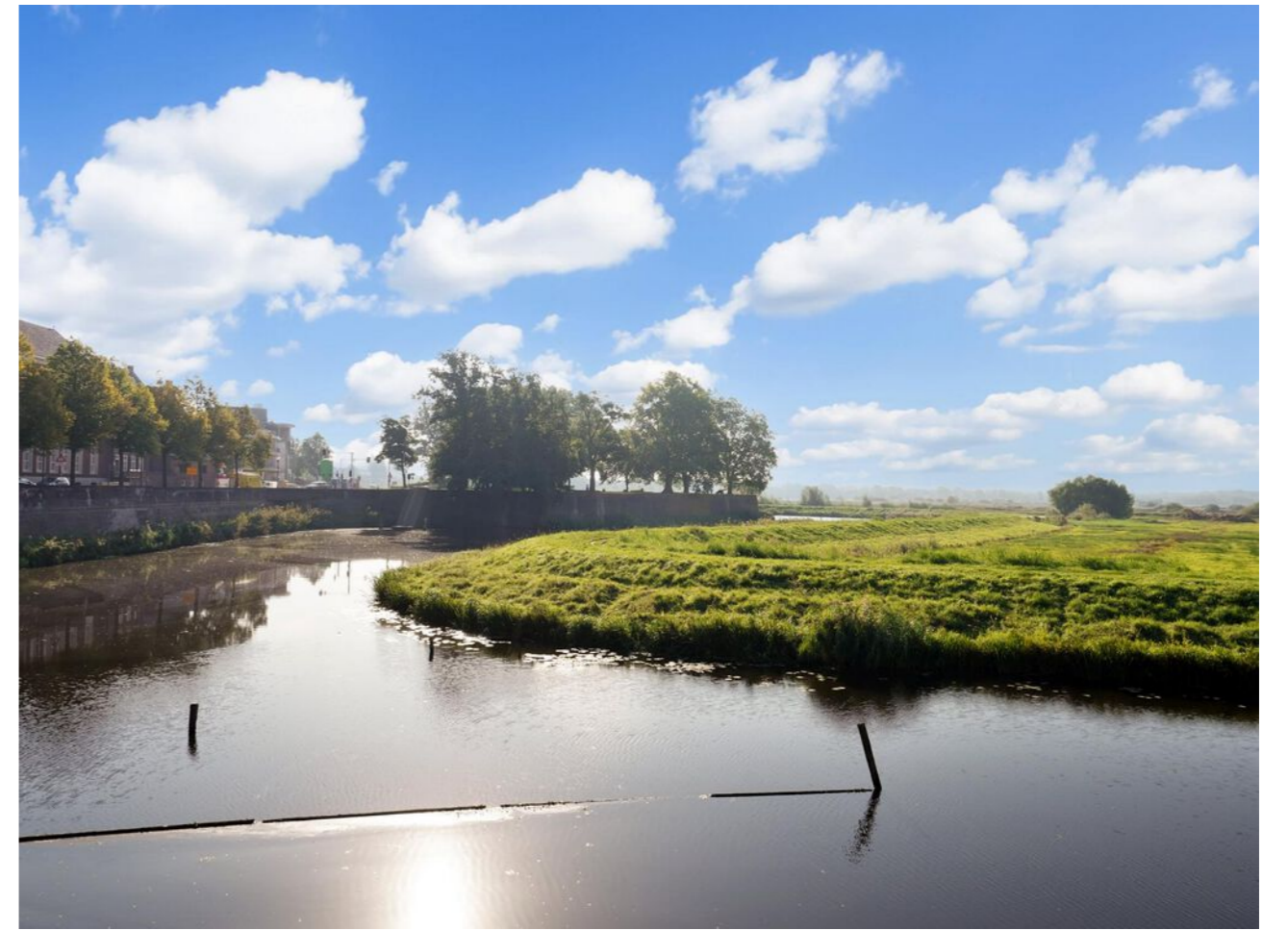
Ligging/'s-Hertogenbosch

Het appartement is gelegen aan één van de langste winkelstraten van de stad, welke gekenmerkt wordt door een rijk gevarieerd aanbod aan winkels. Het schitterende natuurgebied 't Bossche Broek is snel te bereiken. Nagenoeg om de hoek tussen de huizen verscholen, ligt een geweldig stadsparkje wat een heerlijke plek is voor bijvoorbeeld een brunch of een wijntje aan de grote vaste tafel of een spelletje schaak op aanwezige schaakbord. 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 nabij.

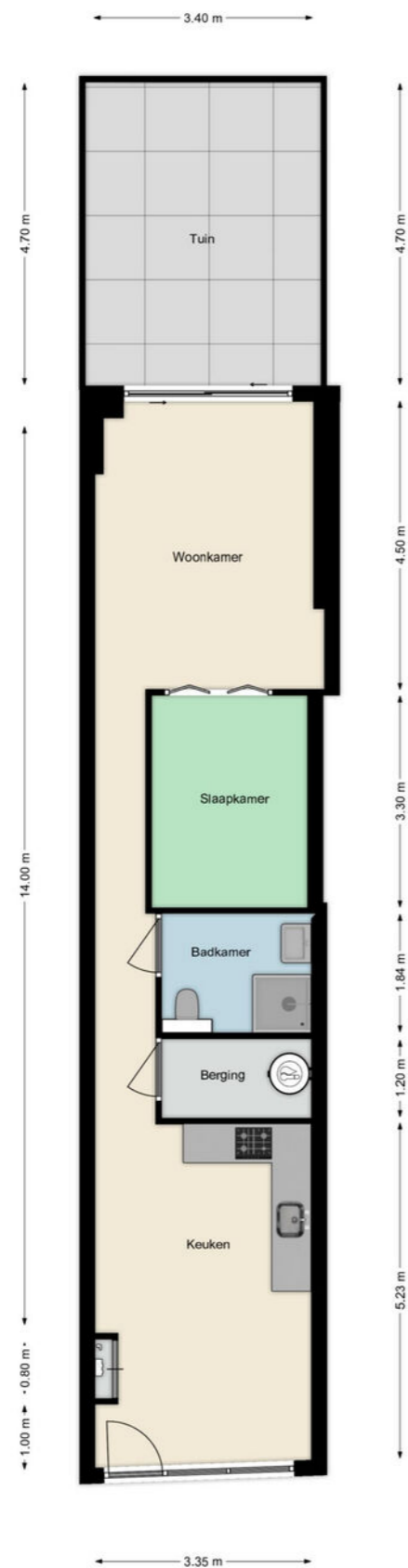
's-Hertogenbosch is een stad waar mensen zich thuis voelen. De winkelstad van het zuiden met een hoofdletter "W"! Een stad met een rijke cultuurhistorie, een uiterst karakteristiek centrum en een levendige Bourgondische sfeer. Maar ook een moderne, dynamische stad met een keur aan bedrijven in vooral 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.











Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
©Studio BLIEK www.studiobliek.nl

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

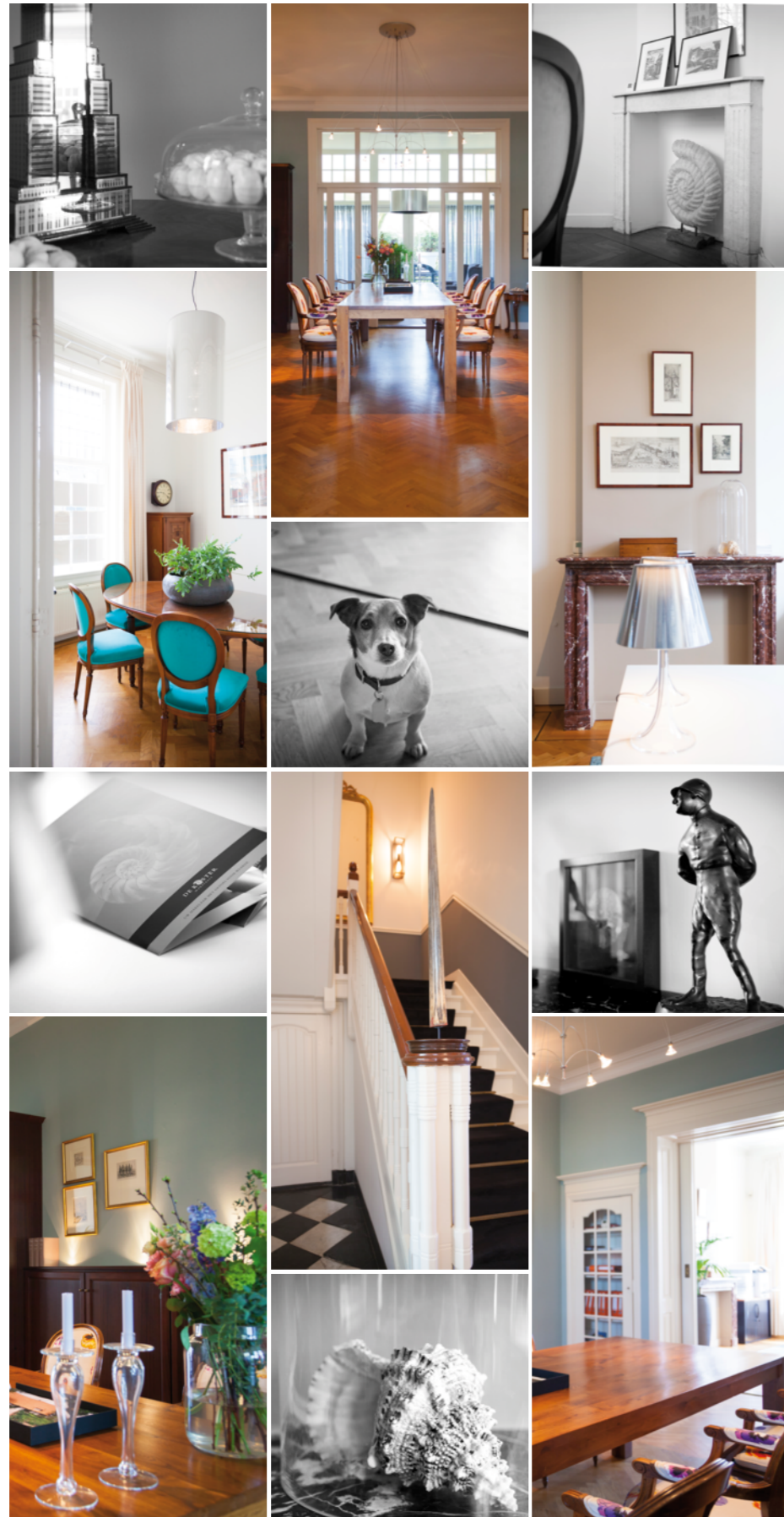
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.





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