



WILLEM VAN ORANJELAAN 87  
'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.



# WILLEM VAN ORANJELAAN 87 's-HERTOGENBOSCH

**Zeer riant half vrijstaand herenhuis met zeldzaam grote tuin met achterom en vrijstaande garage. Een heerlijk familiehuis dat wacht op een nieuw gezin! Dit alles nabij natuurgebied 't Bossche Broek en als bijna achterbuur natuurgebied het Gement.**

## Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1933
Perceeloppervlakte:	725 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	191 m <sup>2</sup>
Inhoud:	700 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- heerlijk familiehuis nabij natuur
- parkeermogelijkheid op eigen terrein
- volop natuur in directe omgeving
- riante tuin met vrijstaande garage

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND

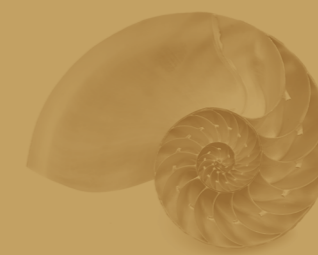
Via de fraaie voordeur met glas in lood ramen, komen we binnen in de voorhal. Vanuit de hal zijn het (gasten) toilet, de voorraadkasten, de woonkamer alsmede de woonkeuken te bereiken.

### Woonkamer

De ruime en uitgebouwde woonkamer met prominente schouw en wengé vloer, is opgesplitst in een zitgedeelte aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de achterzijde met serre. Door de dubbele openslaande deuren is de tuin in feite een verlengstuk van het eetgedeelte en omgekeerd. Aan de voorzijde is ook nog een heerlijke study, de ideale plek voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek! De woonkamer is een fijne ruimte en heeft een aangename lichtinval door de grote raampartijen alsmede de lichtstraat. Het is hier heerlijk toeven met zowel aan de voor- als achterzijde volop groen.

### Woonkeuken

De in L-opstelling landelijke stijl uitgevoerde en uitgebouwde woonkeuken (voorzien van een granieten werkblad), gelegen aan de achtertuinzijde, is zeer royaal. Als inbouwapparatuur treffen we aan: een vaatwasser, koelkast met aparte vriezer, een dubbele afzuigkap en een dubbele (gas) kookplaat. Tevens beschikt de keuken over voldoende berg- en kastruimte en is er een mogelijkheid om vanuit hier naar de tuin te gaan. Kortom; een heerlijke ruimte voor de echte kookliefhebber!













## EERSTE VERDIEPING

Via de chique beklede trap, is de overloop toegankelijk. Hiervandaan zijn de slaapkamers alsmede de verschillende badkamers en de trapopgang naar de tweede verdieping toegankelijk.

### Kamers (slaapkamers)

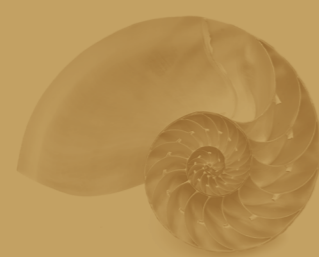
De ouderslaapkamer gelegen aan de achterzijde is voorzien van een vaste kast en heeft een directe toegang naar de walk in closet welke voorzien is van een wastafelmeubel en designradiator. Prettig is de deur naar het dakterras met een prachtig zicht op de XXL achtertuin. De tweede slaapkamer met balkon, gelegen aan de voorzijde, is ook voorzien van een vaste kast en tevens een wastafel met spiegel.

### Badkamer

De badkamer is modern en licht uitgevoerd en is gelegen aan de voorzijde. De ruimte is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een ligbad.

### Waskamer

Een separate kamer is in gebruik als wasruimte. Verder treffen we in deze ruimte een zwevend toilet en een spoelbak.







## TWEEDE VERDIEPING

Tweede verdieping

Deze verdieping is heerlijk licht door de dakkapel, die nagenoeg over de volledige breedte van de achtergevel is geplaatst. Deze multifunctionele ruimte is onderverdeeld in een slaapgedeelte aan de voorzijde en een (thuis) werkplek aan de achterzijde. Eventueel is deze ruimte nog in te delen als twee kamers.

Badkamer

Uiteraard mag een badkamer op deze verdieping niet ontbreken. Deze is voorzien van een hangtoilet, wastafel met spiegel alsmede een douche.

Vliering

Via een vlizotrap is de bergvliering bereikbaar, ideaal voor (extra) opslag!







## EXTERIEUR

### Tuin

De ruime en beschutte XXL tuin, voorzien van o.a. verschillende groenborders, gazon, jeu de boules baan en terrassen, maakt dit familiehuis compleet. Uiteraard mag de zij-ingang aan de voortuin alsmede de grote poort aan de achterzijde niet onbenoemd blijven.

### Parkeren

Ideaal is de mogelijkheid om te kunnen parkeren met meerdere auto's op eigen terrein aan de achterzijde. Tevens is er de mogelijkheid om op straat middels een parkeervergunning te kunnen parkeren. Een parkeervergunning is aan te vragen via de gemeente en biedt de mogelijkheid om in de nabije omgeving en in de straat te kunnen parkeren. Voor bezoekers is er een bezoekers parkeersysteem.

### Garage

Gelegen in de achtertuin is een praktische garage met berging en overkapping. Ideaal voor de stalling van bijvoorbeeld uw klassieker en tuingerei alsmede een plek om heerlijk te kunnen genieten onder de overkapping.

### Ligging, omgeving

De woning is gelegen in de geliefde wijk Vughterpoort, ingeklemd tussen de natuurgebieden 't Bossche Broek en de (direct te bereiken via de naastgelegen brug over de randweg en het spoor) Gement. De strategische ligging van deze woning nabij alle uitvalswegen en tevens op loop-/fietsafstand van het centraal station, diverse basis- en middelbare scholen en het centrum van de stad alsmede tegenover het voor velen bekende punt Bastion Vught/ restaurant Noble met het er naast gelegen pontje van en naar het natuurgebied 't Bossche Broek maakt deze woning uniek!

Eigenlijk zijn alle mogelijkheden tot ontspanning en vertier op steenworp afstand!

De enkele jaren geleden geopende golfbaan Bernardus, gelegen in het landelijke en groene Cromvoirt en inmiddels bekend bij alle golf liefhebbers, is gelegen op slechts 12 minuten rijden van de woning.

Het centrum van de Brabantse hoofdstad met alles waar de binnenstad zo bekend om is, is op loopafstand: de vele historische panden, de gezellige terrasjes op de Uilenburg, Parade en de Markt, en niet te vergeten het trendy nabijgelegen eetcafé "Buurt" en ook de culinaire hotspot Noble, culturele bezienswaardigheden zoals o.a. de Sint Jan, het Museumkwartier en natuurlijk de overige winkelstraten met hun divers aanbod aan speciaalzaken.

Niet voor niets wordt 's-Hertogenbosch de winkelstad en cultuurstad van het zuiden genoemd. Het Centraal Station en de uitvalswegen naar de A2, A59 en A65 zijn eveneens nabij.



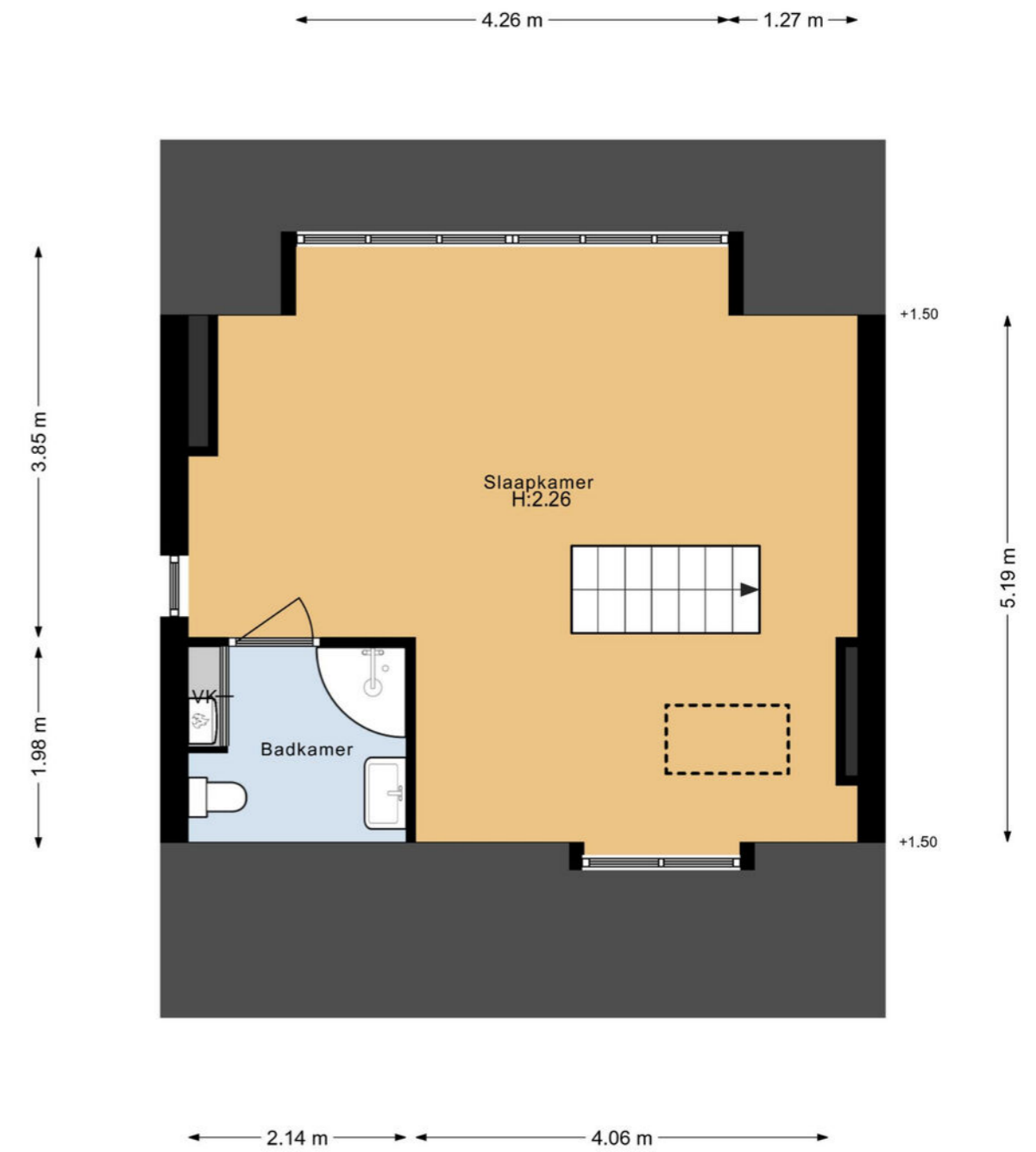




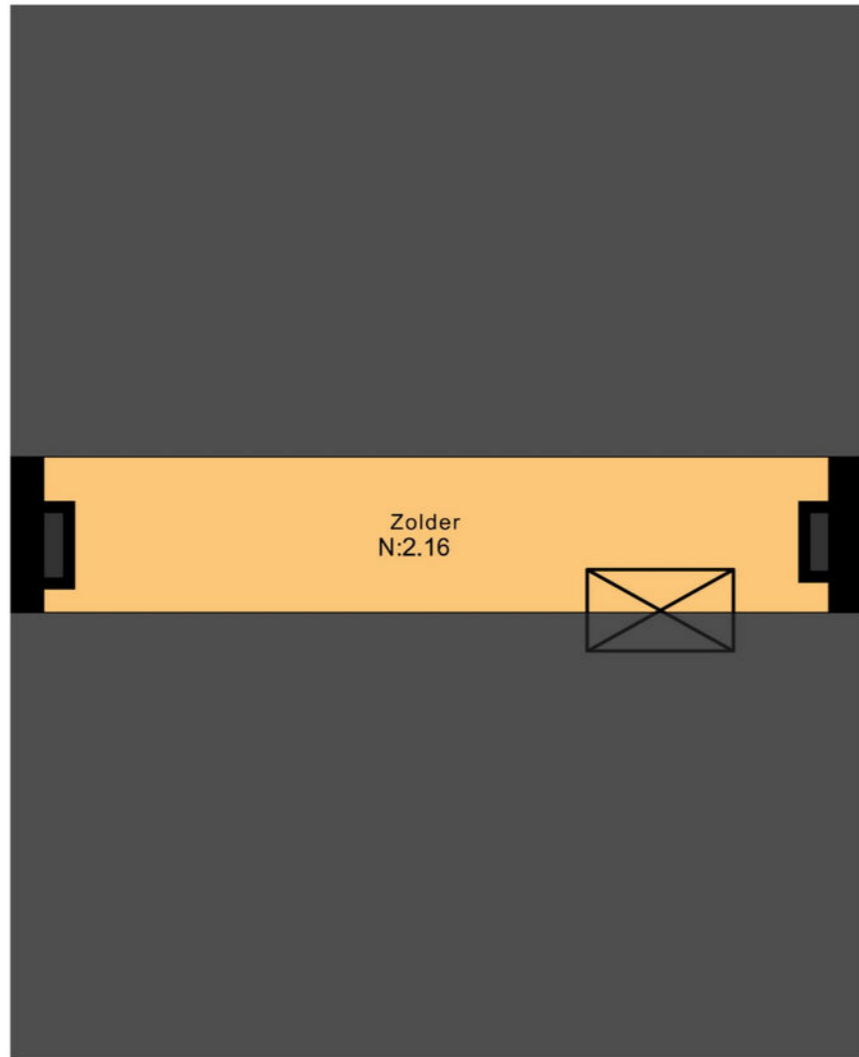








6.59 m



Zolder  
N:2.16

+1.50

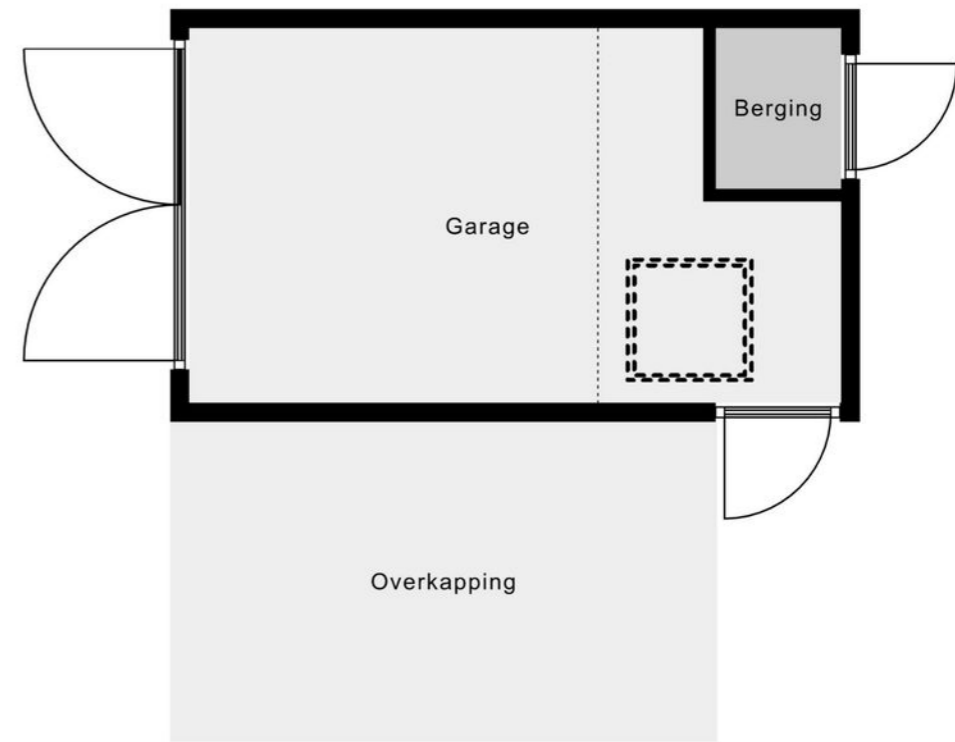
+1.50

1.27 m

6.45 m

4.06 m 0.99 m

2.96 m



Berging

Garage

Overkapping

1.27 m

1.59 m

2.53 m

4.32 m



## 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.

### Bedenktime

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

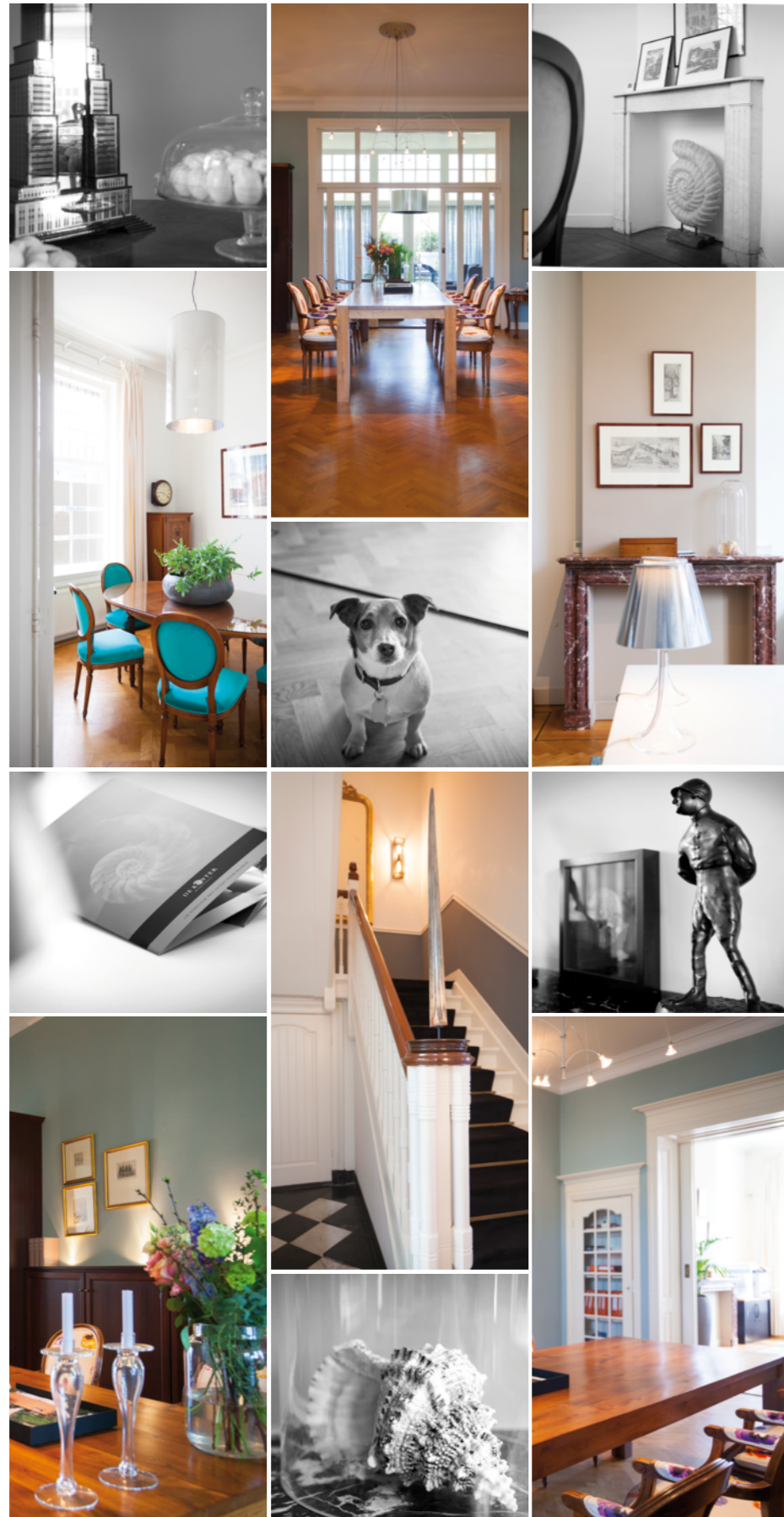
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**