



JAN HEINSSTRAAT 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, 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.



JAN HEINSSTRAAT 34 's-HERTOGENBOSCH

Op markante locatie aan de rand van het centrum, monumentaal, zeer sfeervol en verrassend herenhuis met bijzondere achtertuin. Deze woning is door de huidige bewoners intensief gerestaureerd/gerenoveerd en mede daardoor een klasse apart. In de directe omgeving treffen we o.a. het Zuid-Willemspark, de Citadel, het Kruithuis, de Verkadefabriek, de Tramkade, een bioscoop, het Centraal Station, volop winkels en alle overige stedelijke voorzieningen op loop- en fietsafstand. Kortom, een zeer strategische en prettige uitvalsbasis!

Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Perceeloppervlakte:	164 m ²
Woonoppervlakte:	162 m ²
Inhoud:	528 m ³
Aantal kamers:	6
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Monument (gemeentelijk)
- Bijzondere achtertuin met veel privacy
- Woning intensief gerestaureerd/gerenoveerd
- Authentieke details alsmede modern confort
- Zonnepanelen (8x)

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	vloerisolatie, dubbel glas





BEGANE GROND

Begane grond/Beletage

De voordeur van nr. 34 biedt toegang tot het instapklare split-level herenhuis met een ruimtelijke hal met toegang naar het souterrain, de woonkamer en study.

Woonkamer

De intieme woonkamer ligt ruim boven straatniveau, dit zorgt voor extra privacy. De ruimte heeft een mooi klassiek en authentiek plafond met lijsten, een strakke parketvloer, een vaste kast en prettige daglichttoetreding via de twee glas-in-loodramen. Een mooi detail is de opengewerkte binnenmuur zonder stucwerk waardoor het metselwerk van het bouwjaar nog deels zichtbaar is.

Op de overloop treffen we verder onder de trap, verscholen achter een spiegelwand, de garderobe en bergruimte, via een glazen deur is de study te bereiken. Dit is de enige kamer die geen paneeldeur(en) heeft zoals we die elders in de gehele woning aantreffen.

Study

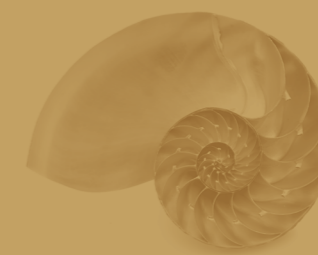
Een heerlijke kamer aan de achterzijde van de woning met een grote achterpui voorzien van dubbel openslaande deuren/frans balkon. Uiteraard zijn er meerdere functies denkbaar voor deze kamer. Een Wengé parketvloer siert de vloer.

Souterrain

Woon-eetkeuken

Bereikbaar middels een klein trapje achter een schuif-paneeldeur komen we in de gezellige woon-eetkeuken. Deze is voorzien van een moderne gietvloer met vloerverwarming en een echte sfeermaker in de vorm van een strakke gashaard. De keuken is geïnstalleerd aan weerszijden en is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: een kookplaat met geïntegreerde afzuigkap, combi-oven, combi-magnetron, koelkast, vriezer, keukenboiler en een vaatwasmachine. Er is voldoende bergruimte en aan weerszijden is er een werkblad.

Aan de straatzijde zijn er twee ramen, waardoor er ruimte is voor een grote tafel. Zittend aan deze tafel kunt u rode schoentjes, stoere cowboy laarzen, hippe sneakers en elegante naaldhakken bewonderen!

















EERSTE VERDIEPING

Tussenverdieping

Toilet

Via het fraaie trappenhuis komen we op de tussenverdieping voorzien van een modern toilet met fonteintje.

Eerste verdieping

Overloop

Slaapkamer

Via de overloop komen we in de ruime hoofdslaapkamer welke is voorzien van drie mooie glas-in-loodramen met voorzetramen, een ingebouwde kast en kledingkasten.

Badkamer

Een heerlijke, moderne uitgevoerde badkamer met een ligbad, ruime inloopdouche, zwevend closet en twee losse wandmeubels met ieder een spiegelkast.







TWEEDE VERDIEPING

Overloop/kamer

Met deur afgesloten verdieping via vaste trap komen we op een XXL overloop met twee Velux dakramen, die in feite als logeerkamer in gebruik is. Verder treffen we een grote wandkast met aansluitingen voor de wasmachine en droger aan. Ook zijn er twee zijramen en een bergkast met Nefit cv-ketel.

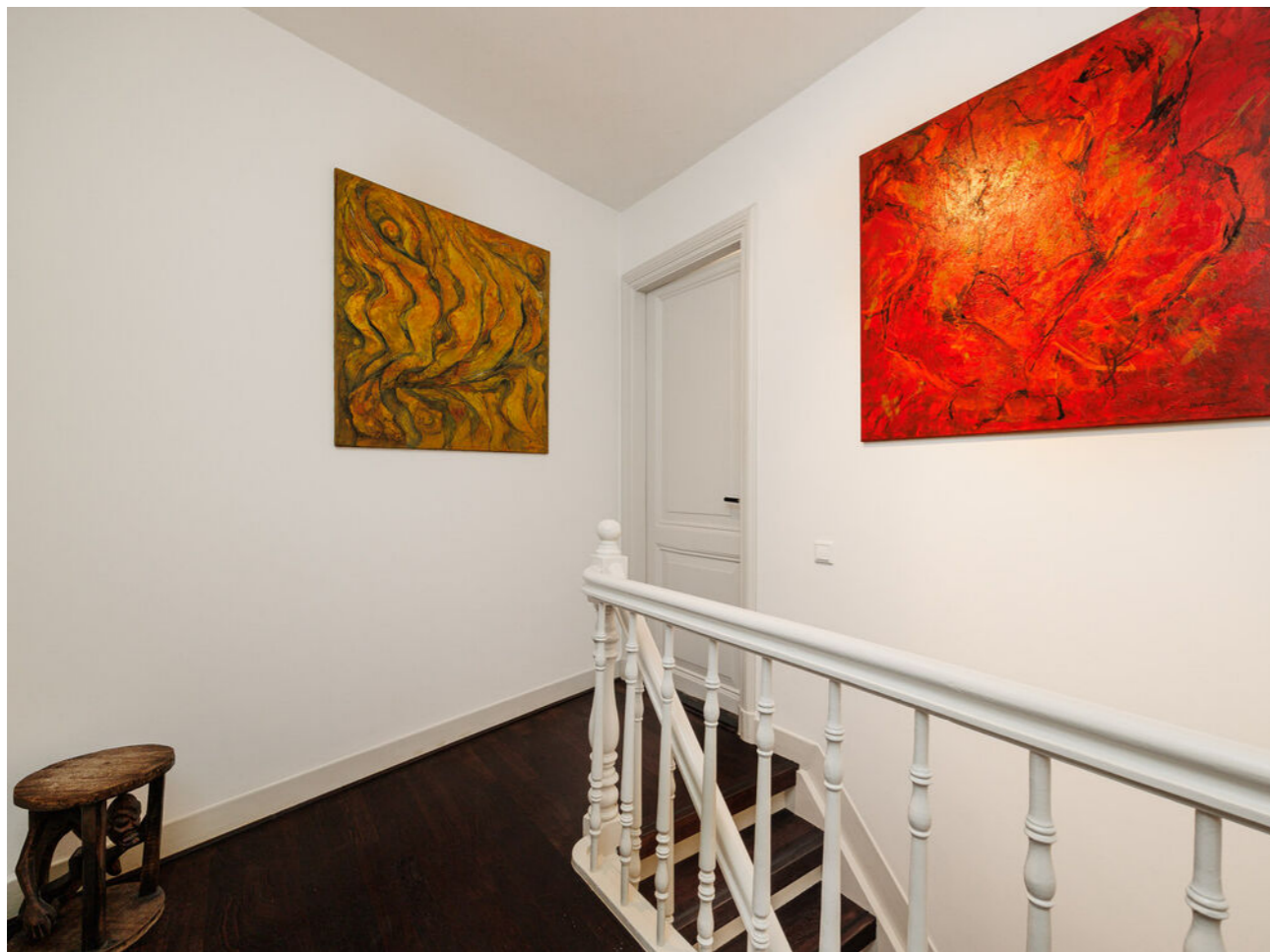
Slaapkamer

Aan de achterzijde, heel rustig gelegen, vinden we nog een tweede (logeer) kamer op deze verdieping.

Badkamer

Uiteraard mag op deze verdieping een badkamer niet ontbreken. Deze is voorzien van een inloopdouche met deur en rainshower, toilet en een designradiator.









EXTERIEUR

Tuin

Via de keukendeur is er een privé-pad tussen de tuinmuren dat leidt naar de achtertuin van nummer 34. Deze tuin ligt heel rustig temidden van het huizenblok Zuid-Willemsvaart-van Tuldenstraat en de Jan Heinsstraat. Een bijzondere en zeldzame plek van de vroege ochtend tot de avond. De tuin is onder architectuur aangelegd en ook voorzien van een vrijstaande houten berging met overkapping, welke is voorzien van elektra en water.

Restauratie/renovatie

De huidige bewoners hebben in 2016 onder begeleiding/toezicht van een architect en de monumentenafdeling van de Gemeente het herenhuis intensief aangepakt, onderstaand volgt een niet limitatieve opsomming van de werkzaamheden:

- constructief, diverse nieuwe steunbalken bij verdiepingvloeren en dak
- alle elektra vernieuwd inclusief meterkast
- alle leidingen intern vervangen
- dakbedekking deels vernieuwd
- alle wanden aan de zijde van huisnr. 32 geïsoleerd
- schoorsteen opgemetseld en afgedicht
- souterrain compleet iets dieper uitgegraven en nieuwe vloer met isolatie en vloerverwarming aangebracht
- wanden souterrain geïnjecteerd
- nieuwe keuken
- nieuwe badkamers (2x), sanitair en toilet
- een aantal ramen en deuren vervangen in dezelfde stijl & uitvoering zoals oorspronkelijk
- dubbele beglazing aangebracht
- nieuwe parketvloer laten leggen van Wengé
- gashaard aangelegd in souterrain
- aanbrengeen nieuwe pui (met veiligheidsglas) in achtergevel v/h souterrain alsmede achtergevel 1e verdieping
- intern diverse stuc werkzaamheden
- schilderwerkzaamheden
- complete vervanging hang- en sluitwerk
- installatie 8 zonnepanelen







LIGGING EN OMGEVING

Ligging en omgeving

De Jan Heinsstraat bevindt zich op een steenworp afstand van de Markt, het Centraal Station, winkelcentrum 'de Arena' (100 m) en natuurlijk een keur aan gezellige terrasjes en restaurants.

's-Hertogenbosch is een fantastische "woonstad"! Een plek waar mensen zich snel thuis voelen, vanwege de levendige Bourgondische sfeer. Winkelstad van het zuiden met een divers aanbod aan winkels! Een stad ook met een rijke cultuurhistorie; Museumkwartier, Sint Jans kathedraal en vele historische panden zijn kenmerkend voor de binnenstad. Echter 's-Hertogenbosch is zeker ook een moderne, dynamische stad met een keur aan bedrijven in vooral de dienstverlenende sector.

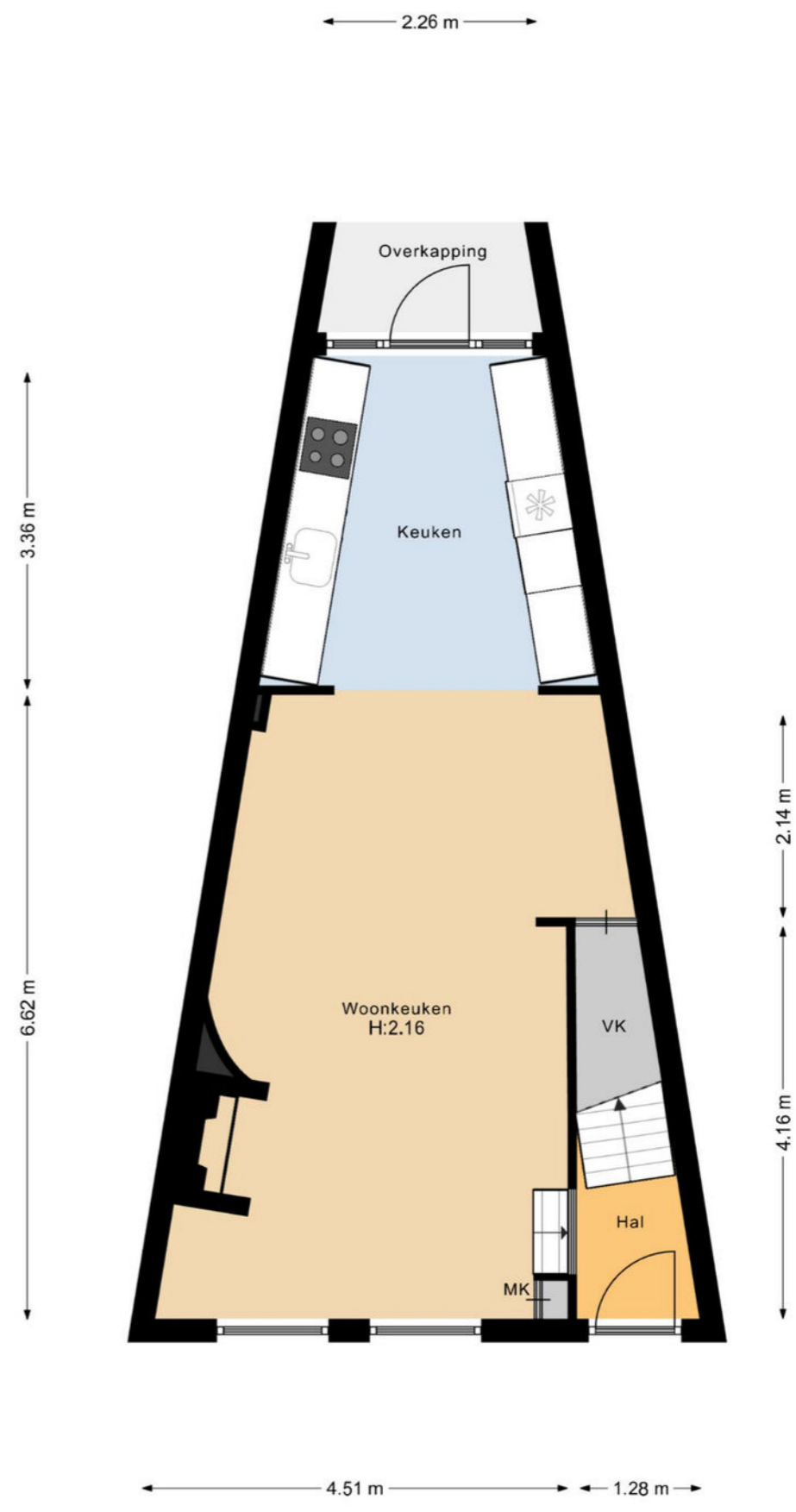
Zoekt u de rust en de natuur; op loopafstand ligt het sfeervolle Zuid-Willemspark alsmede de Citadel en het Frederik Hendrikpark/ IJzeren Vrouw. Per fiets is het natuurreservaat 't Bossche Broek snel bereikbaar, waar u eveneens heerlijk kunt ontspannen. Kortom aan groen en ontspanning geen gebrek! 's-Hertogenbosch wordt omsloten door de A2 en de A59 en heeft een Centraal Station met uitstekende verbindingen naar alle bestemmingen.

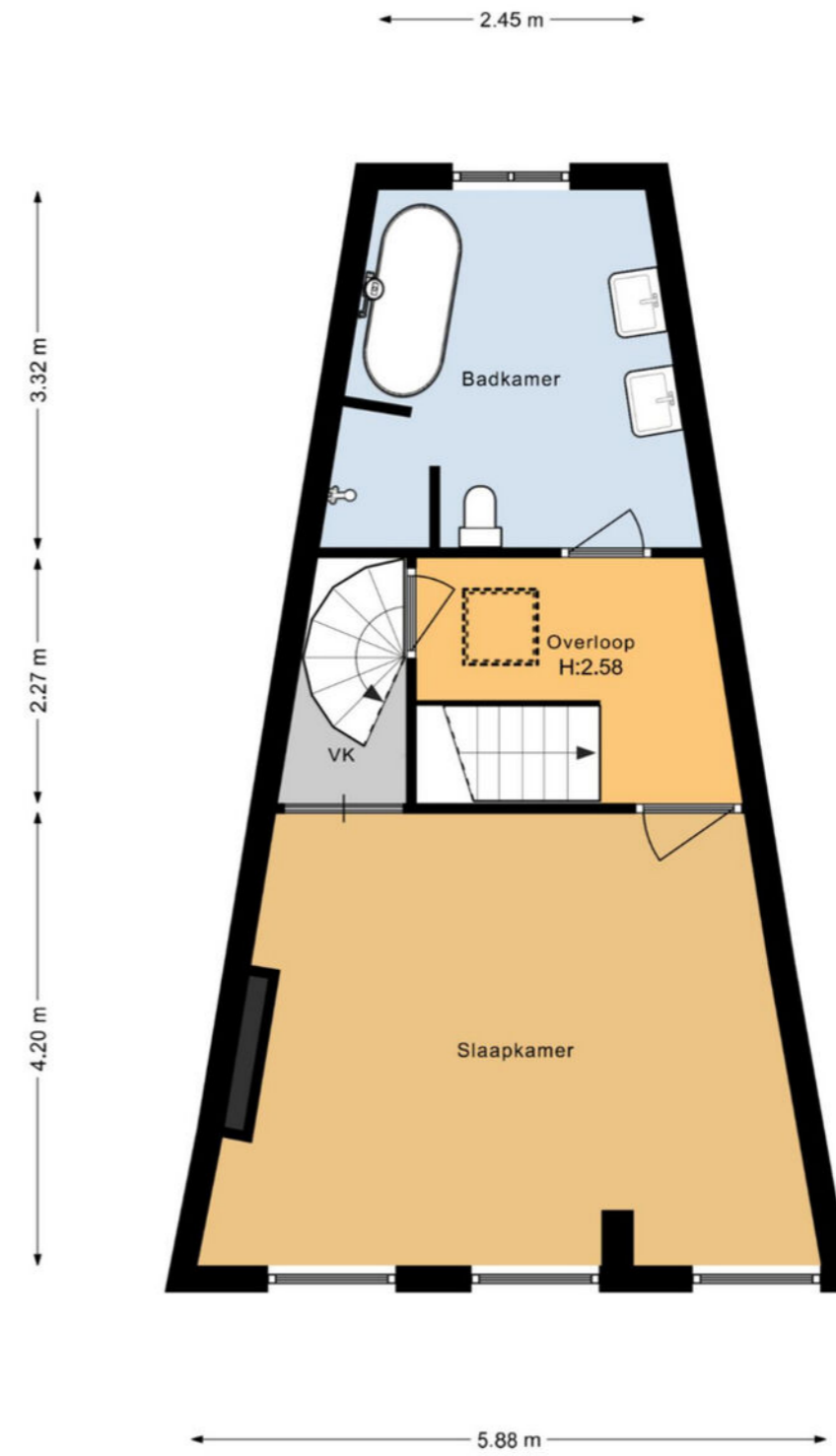
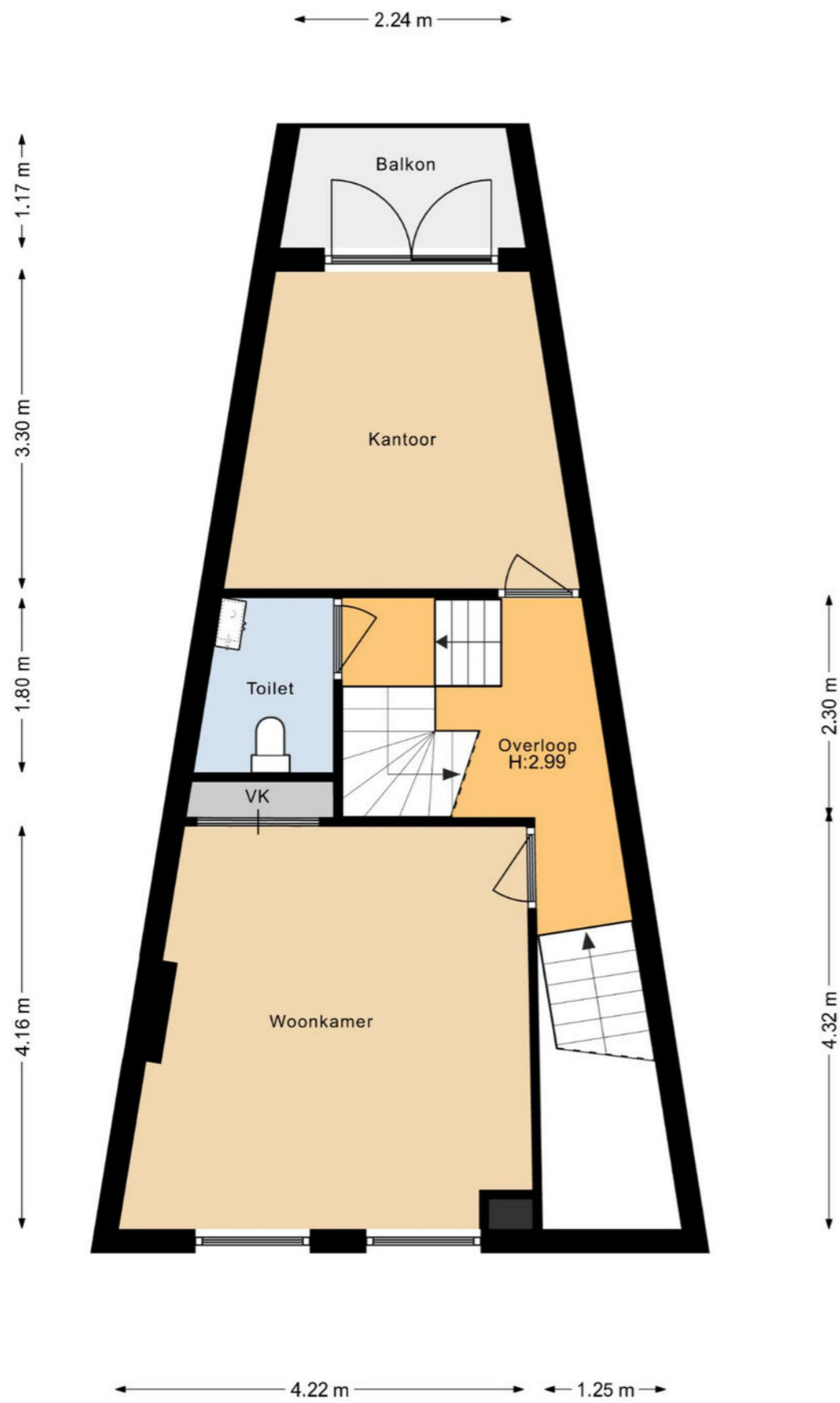
Parkeren

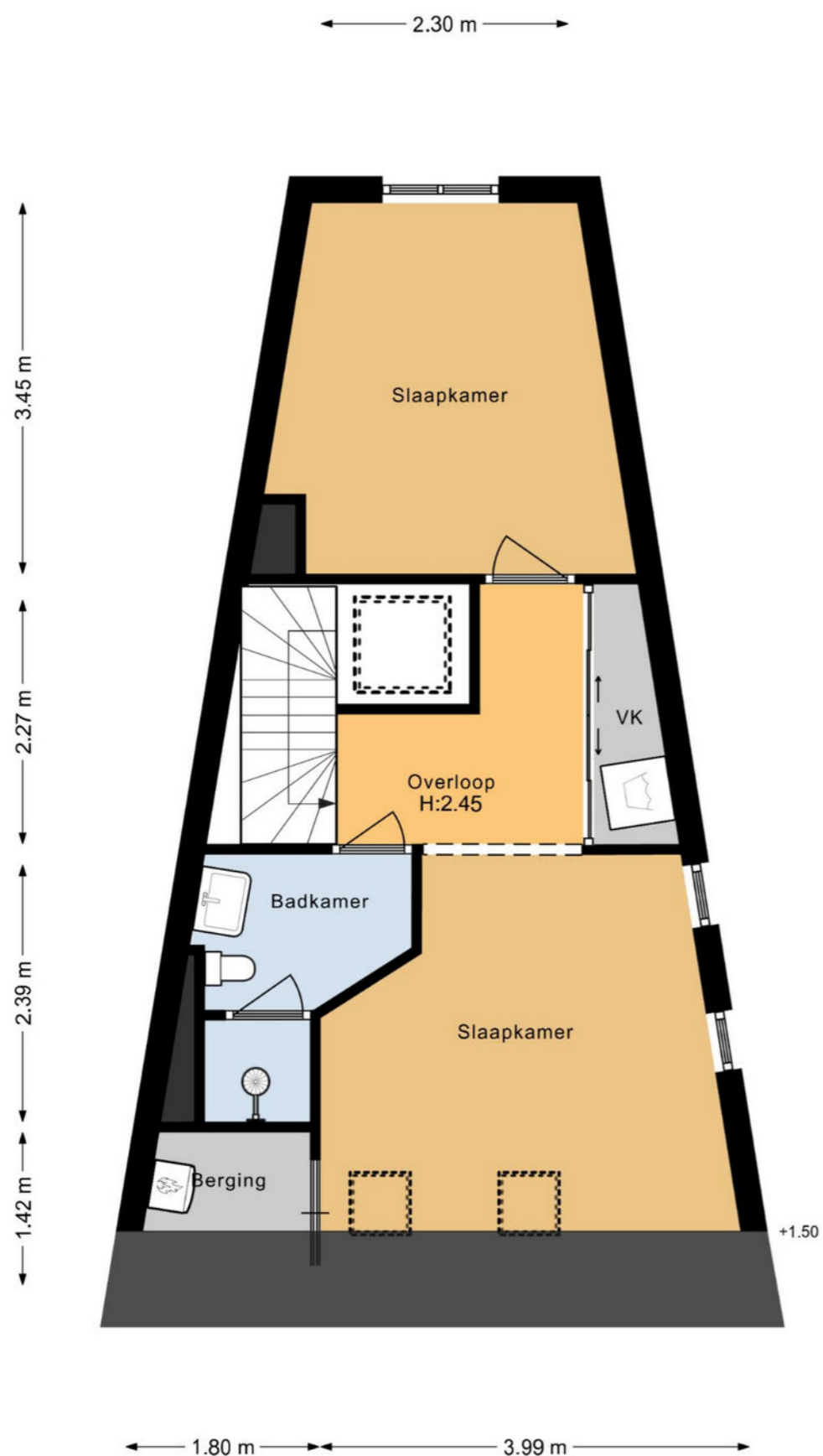
In de nabije omgeving kan middels een vergunning, welke aan te vragen is bij de gemeente, geparkeerd worden. Voor bezoekers is er een bezoekers parkeersysteem. Ook betaald parkeren is uiteraard mogelijk.











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

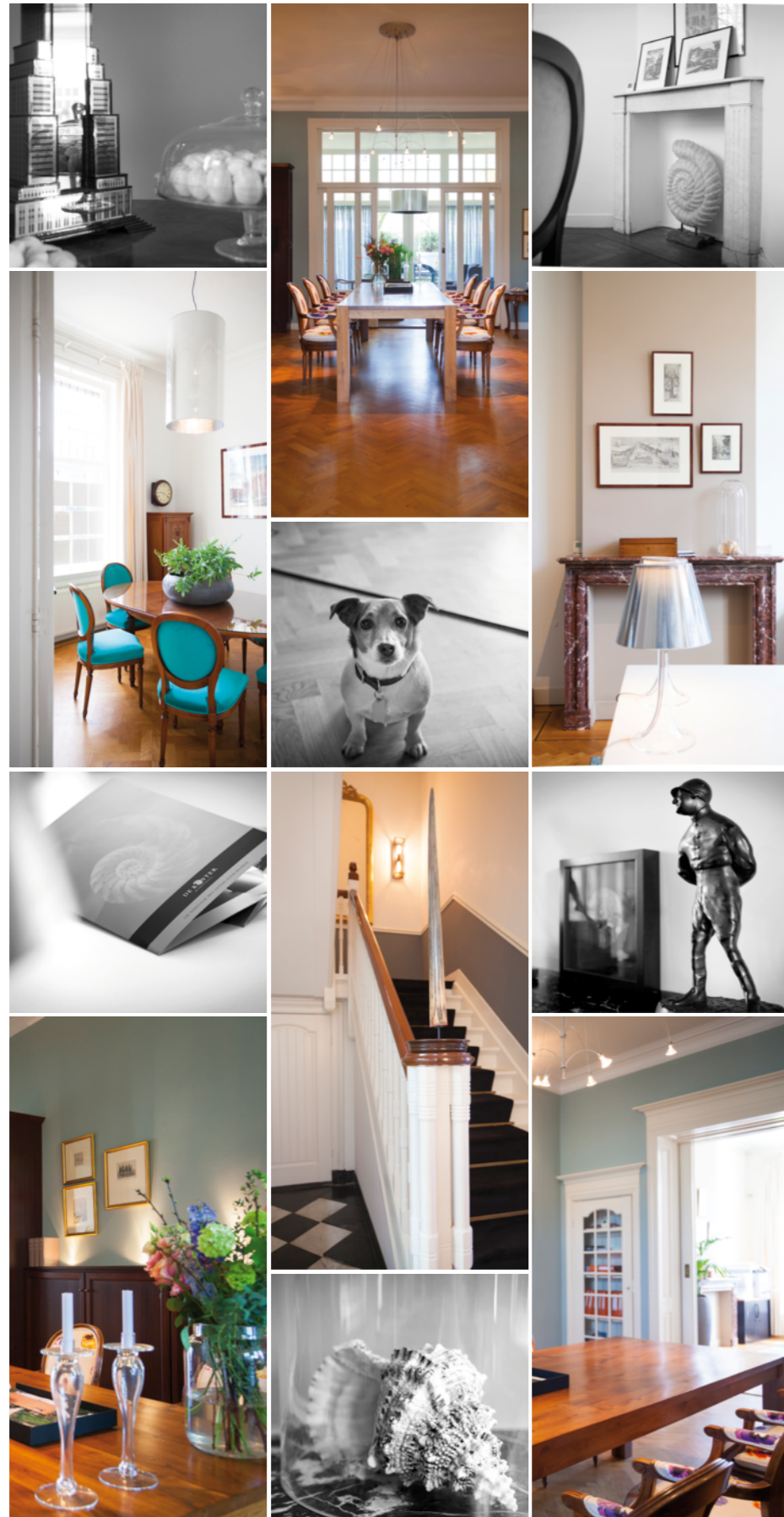
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 gebruiksoveroppervlakte. 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