



VUGHTERSTRAAT 24 B '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 24 B 's-HERTOGENBOSCH

Hip en trendy wonen, in een modern en royaal appartement met fijn dakterras in het centrum van de Brabantse hoofdstad gelegen met het Stadskantoor als buurman. Deze zeer aantrekkelijke combinatie van een authentiek gebouw enerzijds en anderzijds een volledig nieuw, modern en luxe appartement is klaar voor bewoner(s)!

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1560
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	93 m ²
Inhoud:	381 m ³
Aantal kamers:	0
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Toplocatie hartje stad
- Intern geheel nieuw!
- Veilig en rustig wonen

Technische gegevens:

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





ENTREE B.G.-EERSTE VERDIEPING

Het winkel-woonhuis aan de Vughterstraat 24/26 bestaat uit de winkel van Hype Heroes en twee woon-appartementen op de verdiepingen en een achterhuis. Aan de linkerkant van de fraaie winkelpui is de hal en trap naar de eerste verdieping. Deze opgang deel je met de andere woningen, nummer 24 b is heerlijk rustig aan de achterzijde op het Zuid-Westen gelegen, een ideale locatie zo midden in de stad.

Eerste verdieping

Via een verzorgde hal/overloop kom je bij de voordeur van 24 b. Hier treffen we een markante en authentieke trap met wandverlichting naar de tweede verdieping aan en een ruime inpandige berging/garderobe met keurig achter een gordijn de aansluitingen voor wasmachine/droger alsmede de opstelling van de uiteraard nieuwe c.v. ketel.







TWEEDE VERDIEPING

Overloop naar slaapkamer en badkamer en een grote stoere stalen deur naar de living met open keuken.

Royale living

Bij binnenkomst wordt je oog meteen getrokken naar de luxe en trendy uitstraling. Strakke wanden en hoog plafond voorzien van spots en een sfeervolle visgraatvloer gecombineerd met lichte en grote raampartijen bepalen het beeld.

Open keuken

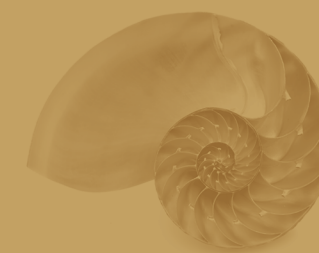
Een echte eye-catcher is de strakke nieuwe keukeninrichting bestaande uit een wandmeubel met fraaie nissen voorzien van verlichting en een kook- en spoeliland. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur zoals een Bora afzuigstelsel, een vaatwasser, koelkast en een mooie koper kleurige kraan met spoelbak. Ook is er meer dan voldoende bergruimte in de wand en het eiland.

Slaapkamer

Ook hier strakke gestucte wanden en plafonds en de visgraatvloer die in de gehele woning gelegd is. Vanuit de slaapkamer is er nagenoeg hetzelfde uitzicht op het Stadskantoor en veel rust en privacy.

Badkamer

Deze zou niet misstaan in een boutique hotel, een ingetogen luxe uitstraling met twee wastafels, een zwevend closet, een ruime inloopdouche met handdouche & rainshower en een designradiator.



















EXTERIEUR

Exterieur

Via een kleine trap met bordes in de woonkamer is een dakterras op het Zuid-Westen bereikbaar. Er zijn geen directe burens met buitenruimte, het zicht wordt mede bepaald door de achterzijde van het Stads Kantoor en natuurlijk de toren van de Sint Jan. Kortom, een mooie buitenruimte waar nagenoeg de hele middag de zon schijnt. Verder is het hier bijna muisstil en heb je niet in de gaten dat je in hartje 's-Hertogenbosch zit. Geweldig om hier van een kopje koffie of ander drankje te genieten in de zon.

Algemeen

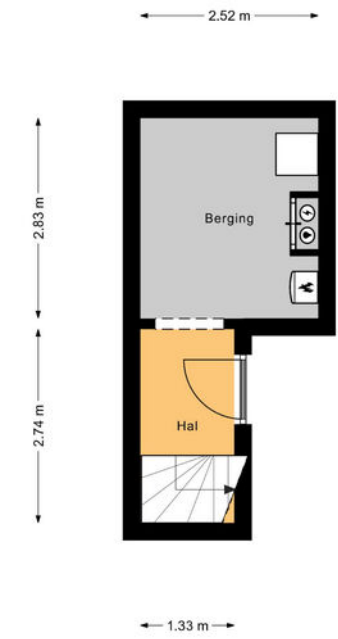
Het appartement is intern in 2023 geheel gerealiseerd en voorzien van een hippe en high-end afwerking. Door het gebruik van de houten visgraatvloeren en luxe en mooie materialen is hier een moderne, lichte, prettige en ruimtelijke uitstraling gecreëerd. Met 't Bossche Broek eveneens op loopafstand is dit een fantastische woonlocatie, waar stedelijke voorzieningen ideaal gecombineerd worden met de natuur binnen handbereik.

's-Hertogenbosch

Wonen in de binnenstad van onze charmante en bruisende Brabantse hoofdstad; wie wil dat nu niet? 's-Hertogenbosch is een stad waar mensen zich thuis voelen. Alle winkels, musea, restaurants en terrassen waar 's-Hertogenbosch bekend om staat, liggen op loopafstand. We noemen de Uilenburg, de Parade, de Markt en de Korte Putstraat. Echter dit zijn al lang niet meer de enige hotspots van de stad. Ook in de overige straatjes van de stad tref je unieke en trendy restaurants en terrassen. Het Museumkwartier, de Verkadefabriek en de Sint Jan zijn lopend te bereiken. Daarentegen rijdt je eveneens moeiteloos de stad uit en zijn de aansluitingen naar de A2, A59 en A65 nagenoeg om de hoek gelegen.









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

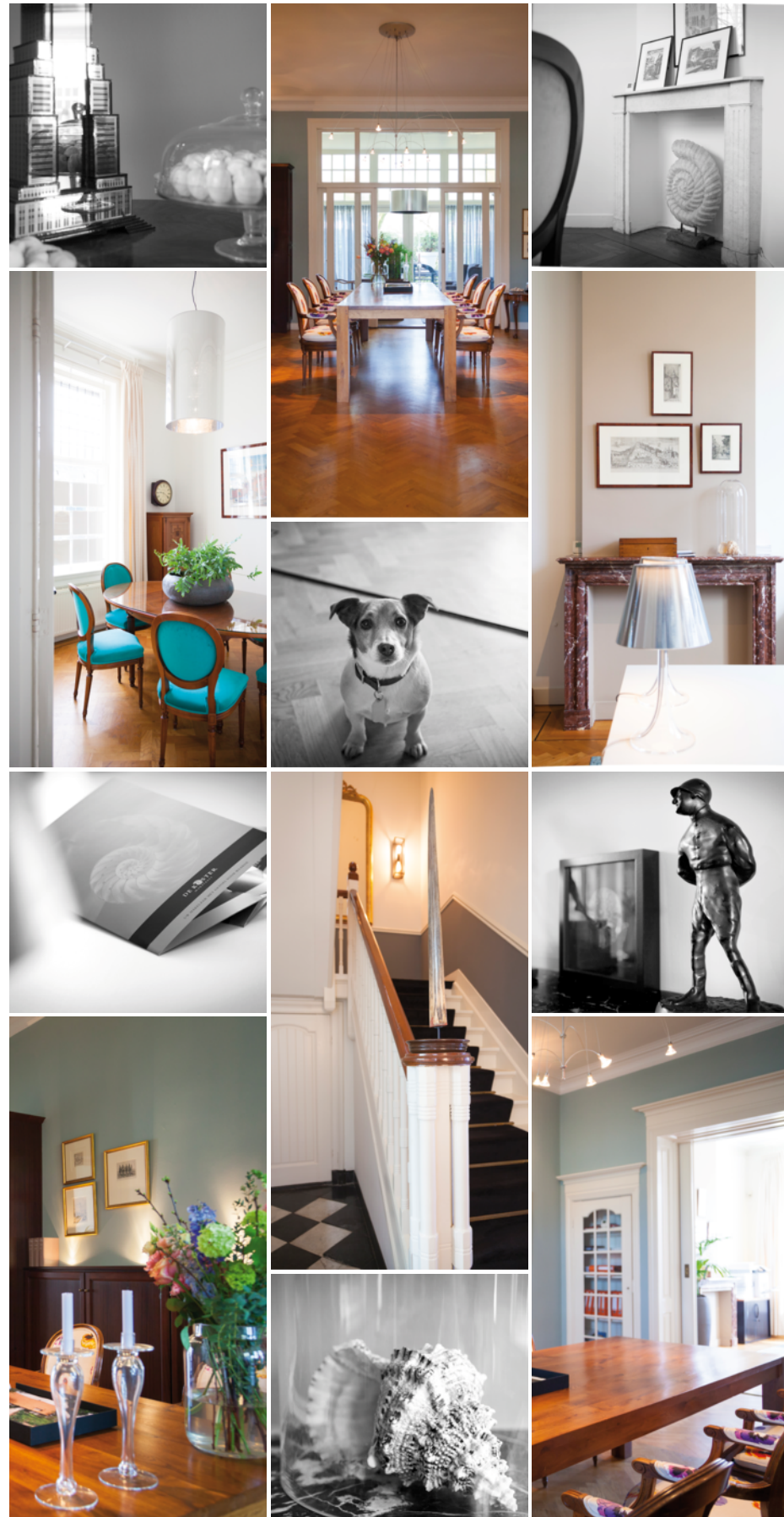
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.





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