



HINTHAMERSTRAAT 123 A '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.



HINTHAMERSTRAAT 123 A 's-HERTOGENBOSCH

In het bruisende hart van de binnenstad van 's-Hertogenbosch gelegen, tweelaags monumentaal (gemeentelijk) bovenhuis met twee slaapkamers, een moderne, nieuwe badkamer en een dakterras met zicht op de St. Jan. Dit is ultiem genieten van de binnenstad met alle voorzieningen binnen handbereik.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2000
Woonoppervlakte:	122 m ²
Inhoud:	427 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- gelegen nabij alle voorzieningen van de binnenstad
- twee ruime slaapkamers, moderne nieuwe badkamer en een heerlijk buiten!
- sfeervol monumentaal appartement (energielabel B)

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND en EERSTE VERDIEPING

Dit monumentale gebouw (de voorgevel is van het bouwjaar 1500, in 2000 is het gebouw met uitzondering van de voorgevel vanaf de fundering geheel opnieuw opgebouwd) bestaat uit een commerciële ruimte op de begane grond en een tweetal appartementen op de verdieping(en).

Begane grond

Gezamenlijke entree met bellentableau en opgang naar verdieping(en). Meterkasten en een gedeelde ruimte onder de trap voor bijvoorbeeld het stallen van fietsen en dergelijke.

Eerste verdieping

Via de gezamenlijke brede trapopgang met bordesjes, is de entree te bereiken waarvandaan alle vertrekken alsmede het (gasten) toilet toegankelijk zijn. Enkele details vallen meteen op, waaronder de strak gestucte plafonds en de houten (parket) vloeren (gedeeltelijk).

Woonkamer

De woon-/eetkamer gelegen aan de voorzijde is opgedeeld in een zitgedeelte en een eetgedeelte. De living voelt heerlijk ruim en licht aan, mede door de hoge ramen. Door voornoemde ramen is er altijd wat te zien in de levendige Hinthamerstraat.

Keuken

De aan de achterzijde gelegen moderne keuken is uitgevoerd in een L-opstelling. Hier is gekozen voor één en dezelfde stijl fronten voor de keukenkasten welke ook terugkomen in het ziteiland en de servieskast. Hierdoor straalt de ruimte rust uit. Als apparatuur treffen we aan: een vaatwasser, warmhoudlade, magnetron, hete lucht oven, stoomoven, 4-pits gasfornuis met afzuigkap, koelkast en een vriezer. Doordat het ziteiland prominent in het midden staat, is het hier heerlijk om de dag te starten met bijvoorbeeld de krant en een kop koffie! Het dakterras is vanuit de keuken te bereiken, een heerlijk buiten zo midden in de stad.













TWEEDE VERDIEPING en DERDE VERDIEPING

Via de overloop zijn de slaapkamers, de badkamer alsmede de trap naar de derde verdieping (met praktische bergkast) te bereiken.

Slaapkamer

De hoofdslaapkamer gelegen aan de voorzijde, is zeer royaal te noemen. Grenzend aan deze kamer is de walk in closet gelegen, ideaal! De tweede slaapkamer aan de achterzijde is een multifunctionele kamer welke thans in gebruik is als logeerkamer.

Badkamer

De nieuwe moderne badkamer (2023), gelegen in het hart van deze verdieping, is voorzien van een inloopdouche met rainshower en handdouche, hangtoilet met bidetfunctie (betreft het tweede toilet), een ligbad en een wastafelmeubel met dubbele wasbak en daarboven een spiegelkast. Tevens is er veel bergruimte in de badkamer en mogen de twee bijpassende hangkasten niet onbenoemd blijven.

Derde verdieping

Middels een vaste trap is deze bergzolder toegankelijk. Deze ruimte is in gebruik voor opslag van goederen en voorraad. Tevens is hier de opstelling voor wasapparatuur alsmede de c.v. installatie.









EXTERIEUR

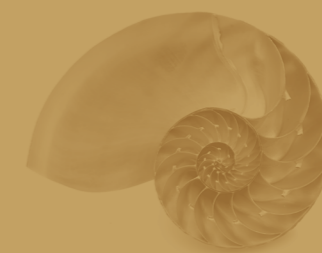
Dakterras

Via de deur vanuit de keuken is het royale terras (ca. 24 m² groot) op het zuid- westen te betreden. Het terras is ruim van opzet en er is ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een heerlijke loungeset en parasol. Zeer zeker mag het spectaculaire uitzicht op de St. Jan niet onbenoemd blijven.

Ligging, omgeving

De voorzijde van deze bovenwoning is gelegen aan één van de winkelstraten in hartje stad, zijnde de Hinthamerstraat. Deze wordt gekenmerkt door een rijk gevarieerd aanbod en een mix van functies van winkels-wonen-werken en horeca. Eigenlijk is alles waar de binnenstad zo bekend om is op loopafstand: de gezellige terrasjes op de Parade en de Markt, culturele bezienswaardigheden zoals o.a. de Sint-Jan en het Museumkwartier en natuurlijk de overige winkelstraten.

Het Centraal Station en de uitvalswegen zijn ook nabij. Parkeren is mogelijk door middel van betaald parkeren in de straat (voor de deur) en door middel van een vergunningensysteem. Er is ook een parkeergarage om de hoek. Hier kan eventueel ook via een vergunningensysteem worden geparkeerd. Een voorrecht om zo te kunnen wonen in het hart van het historisch centrum.

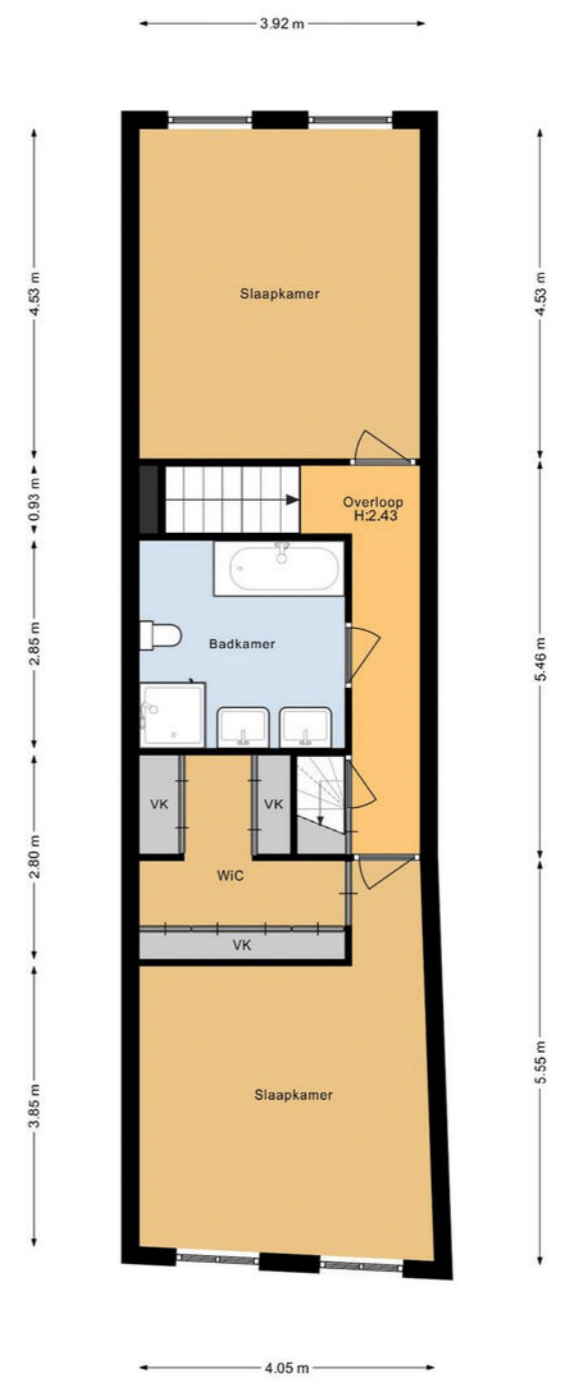
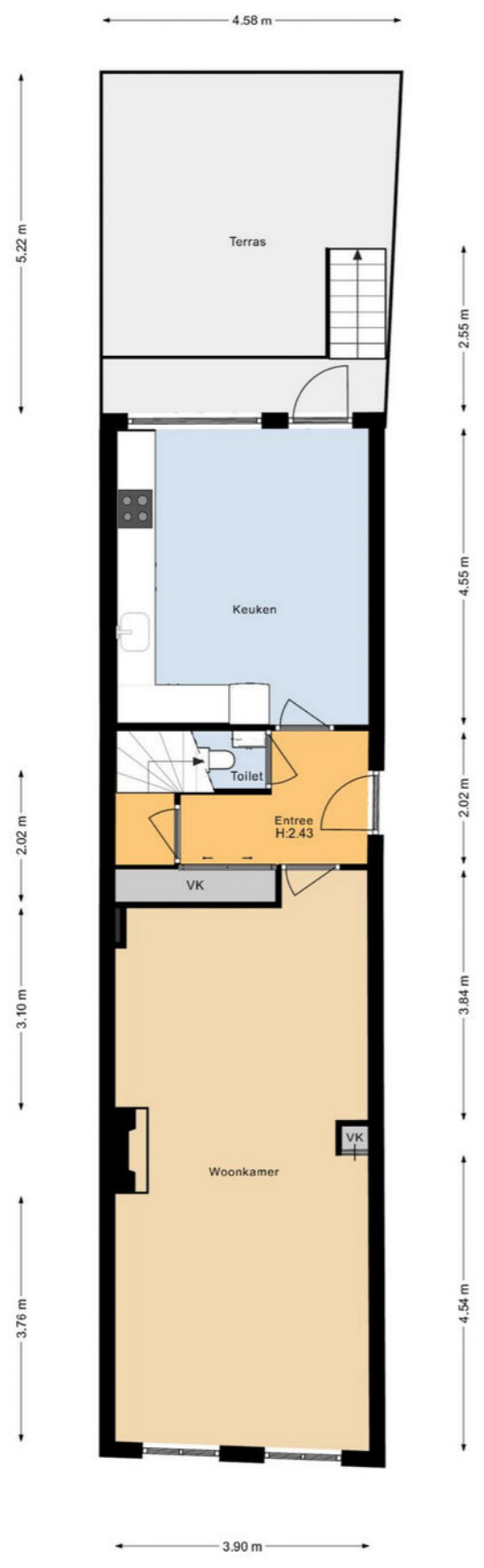


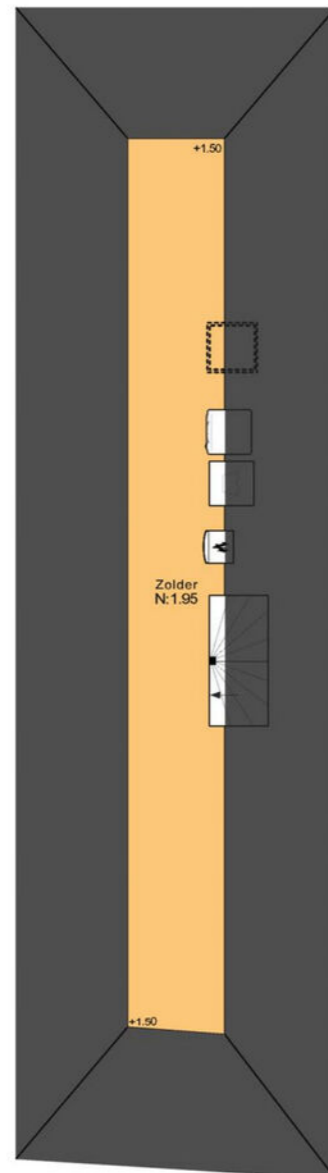












← 1.32 m →

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.

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

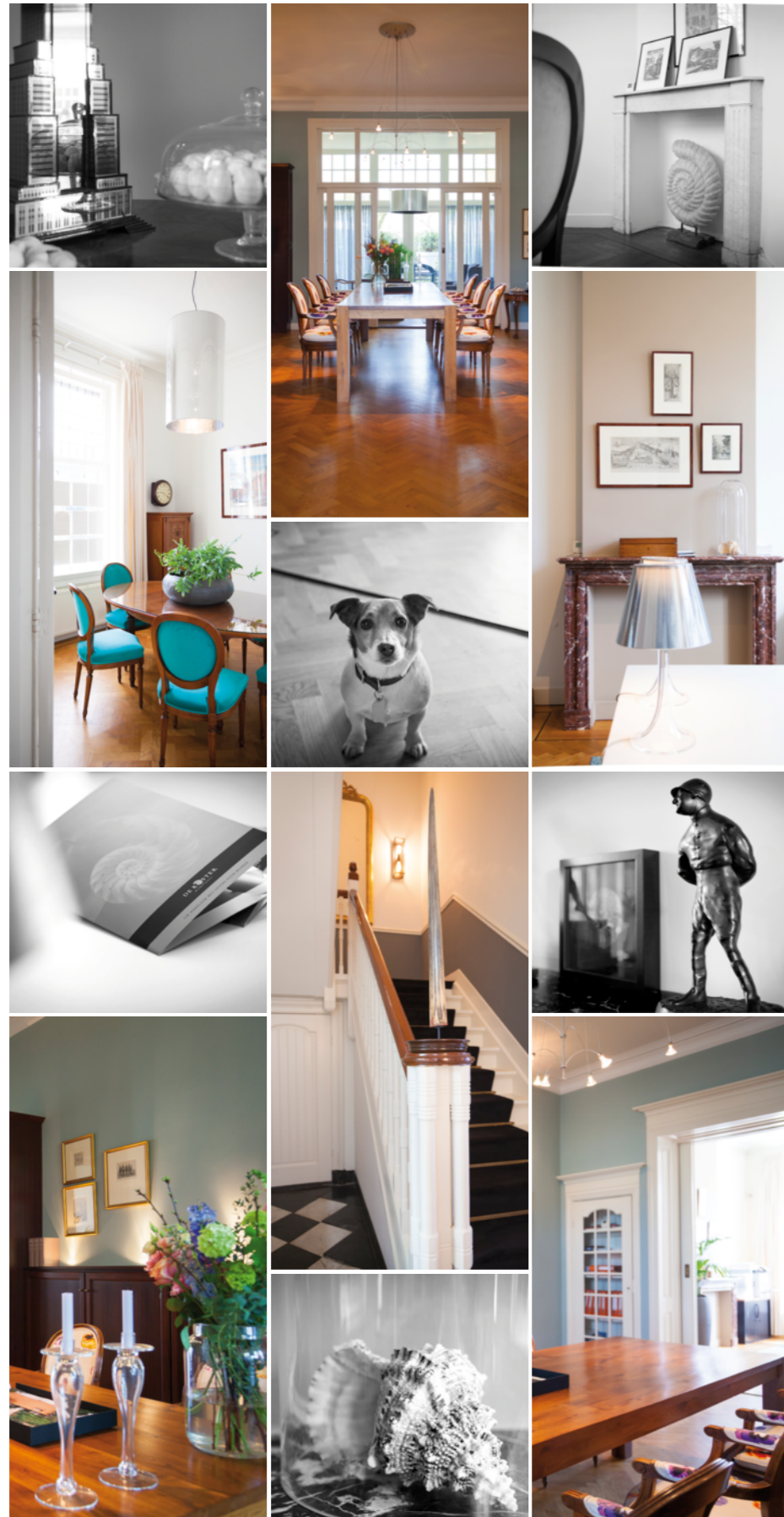
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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