



JULIANAPLEIN 7 's-HERTOGENBOSCH

DE KOSTER
makelaars

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE

JULIANAPLEIN 7 's-HERTOGENBOSCH

Op toplocatie, aan statig plein, te midden van soortgelijke herenhuizen, ideaal gelegen nabij het centrum, station en uitvalswegen, karakteristiek en monumentaal herenhuis met fraai aangelegde achtertuin met achterom.

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1911
Perceeloppervlakte:	253 m ²
Woonoppervlakte:	262 m ²
Inhoud:	1077 m ³
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Uniek en monumentaal object
- In chique en statige woonomgeving
- Op loopafstand van het Centraal Station en alle faciliteiten van het centrum

Technische gegevens:

Verwarming:	gaskachels
Warm water:	geijser
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND

De fraaie entree biedt toegang tot dit monumentale herenhuis, wat ontworpen is door architectenbureau van K.C. Suyling en Zn. en in 1911 is gerealiseerd in een Hollandse Neo-Renaissance stijl. Direct bij binnenkomst in het tochtportaal, wordt duidelijk dat de karakteristieken van de oorspronkelijke bouw nog volop aanwezig zijn. Zelden hebben wij een object in verkoop dat nog zo origineel is en waarvan de karakteristieken nog zo gaaf en goed onderhouden aanwezig zijn!

Uiteraard is de oorspronkelijke lambrisering van tegels nog aanwezig en bieden sfeervolle klapdeuren toegang tot de lange, imposante hal met statige trapopgang. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de woonvertrekken, de kelder en het toilet met closet en fontein. De kelder is op stahoogte en uiteraard ideaal voor uw wijnopslag.

We lopen binnen in de sfeervolle kamer-en-suite met de voor deze panden zo kenmerkende parketvloeren en fraai stuc plafond. De zitkamer is aan de voorzijde en de eetkamer met serre aan de achterzijde. Vanuit de zitkamer aan de voorzijde bieden de ramen u een mooi uitzicht op het Julianaplein en zijn stijlvolle omgeving en kenmerkende plein/ovonde met sierlijke en prominente bijzondere vaas.

Een klassieke schouw met kachel mag natuurlijk niet ontbreken in een dergelijke karakteristieke kamer&suite.

Middels de authentieke, hoge en-suite deuren (gedeeltelijk voorzien van glas in lood) lopen we binnen in de eetkamer, rustig gelegen aan de achterzijde van de woning. De ruime eetkamer is eveneens voorzien van een mooie schouw met open haard en biedt middels schuifdeuren toegang tot de serre met openslaande deuren naar het terras en de tuin aan de achterzijde.

Midden in het centrum treft u hier een schitterende en verzorgde ruime tuin met terras! Een voorrecht om in een dergelijk royale tuin plaats te nemen! Zo heeft u midden in het centrum altijd de keuze tussen een gezellig terras in het centrum of rustig met een drankje of hapje plaats te nemen in uw eigen zonnige achtertuin. Uiteraard biedt de achtertuin de mogelijkheid om aan de achterzijde het perceel te verlaten middels de Mayweg.

Tenslotte treffen we op deze verdieping nog de keuken met eveneens een deur naar de tuin. De keuken is ingericht met vaste kasten en een authentieke schouw met fornuis. De lichte keukeninrichting in landhuisstijl combineert uitstekend met de tijdloze zwart-witte tegelvloer en is opgesteld langs één wand. De keuken is voorzien van o.a. een kookplaat, oven en een koelkast.



















VERDIEPINGEN

Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt een ruime overloop, drie slaapkamers en een royale badkamer. Aan de linkerzijde van de overloop treffen we twee meer dan riante hoofdslaapkamers, waarin de karakteristieke marmeren schouwen bewaard zijn gebleven. Beide slaapkamers zijn voorzien van royale vaste kasten en de master-bedroom aan de achterzijde heeft bovendien openslaande deuren naar het terras op deze verdieping. De derde slaapkamer is iets kleiner qua afmetingen en gelegen aan de voorzijde van de woning. Tenslotte is er de badkamer, welke is ingericht met een ligbad, wastafel en toilet.

Tweede verdieping

Op de tweede verdieping treffen we opnieuw een ruime overloop met twee grote en een kleinere slaapkamer. Ook op deze verdieping uiteraard een badkamer, die is ingericht met een douche en toilet. Twee van de drie slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten en een wastafel. De overloop biedt toegang tot een tweede terras, gelegen aan de achterzijde van de woning.

Derde verdieping

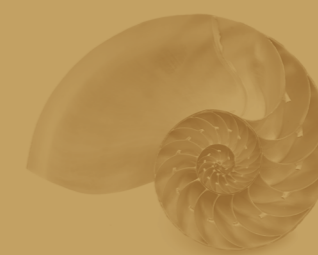
Op de derde verdieping is een grote zolderruimte, waar u uiteraard de nodige bergruimte aan treft. Altijd fijn om extra ruimte te hebben om wat spulletjes op te slaan.

Algemeen/onderhoud

De woning heeft nog vele authentieke details zoals mooie paneeldeuren, oorspronkelijke schouwen en veel glas-in-loodramen. In 1987 is de gehele voorzijde met de typische trapgevel opnieuw opgetrokken met hergebruik van de originele stenen inclusief nieuwe fundering.

Het geheel is in mooie staat van onderhoud; koper dient rekening te houden met eventuele kosten voor verduurzaming en centrale verwarming.

Voor Rijksmonumenten zijn er diverse fiscale en financieringsmogelijkheden via de overheid. Op o.a. de site monumenten en de belastingdienst staat hierover diverse info.









EXTERIEUR

Exterieur

De woning is aan de voorzijde voorzien van stijlvolle, geheel bij het pand passende, dieprode markiezen. Op zomerse dagen vormen zij een mooi herkenningspunt en detail van deze woning! De fraai met een terras en diverse groenborders aangelegde achtertuin is gelegen op het westen en biedt in de middag- en avonden volop zon. Achterin de tuin is een kleine overkapping geplaatst. Zoals al eerder aangegeven heeft de tuin een achterom naar de Maijweg.

Ligging

Over de ligging aan het statige Julianaplein en de situering ten opzichte van de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn. Alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo bekend om is, liggen op loopafstand. Van de Sint Jan tot de gezellige terrasjes op de Parade, de Uilenburg, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels. Ook het station en uitvalswegen liggen heel dichtbij.

Onlangs is de aangrenzende Koningsweg opnieuw aangelegd tot een verkeersluwe straat c.q. boulevard met veel ruimte voor groen; het daarop aansluitende Julianaplein met zijn fraai aangelegde ovonde heeft ervoor gezorgd dat de stad een prachtige "binnenkomer" heeft gekregen.

Zoekt u rust en natuur dan ligt op loopafstand 't Bossche Broek, waar u heerlijk kunt wandelen en ontspannen.

Kortom: Een verrassend ruime, stijlvolle en karakteristieke, monumentale woning met fraaie tuin, gelegen op een unieke locatie midden in het centrum van 's-Hertogenbosch.









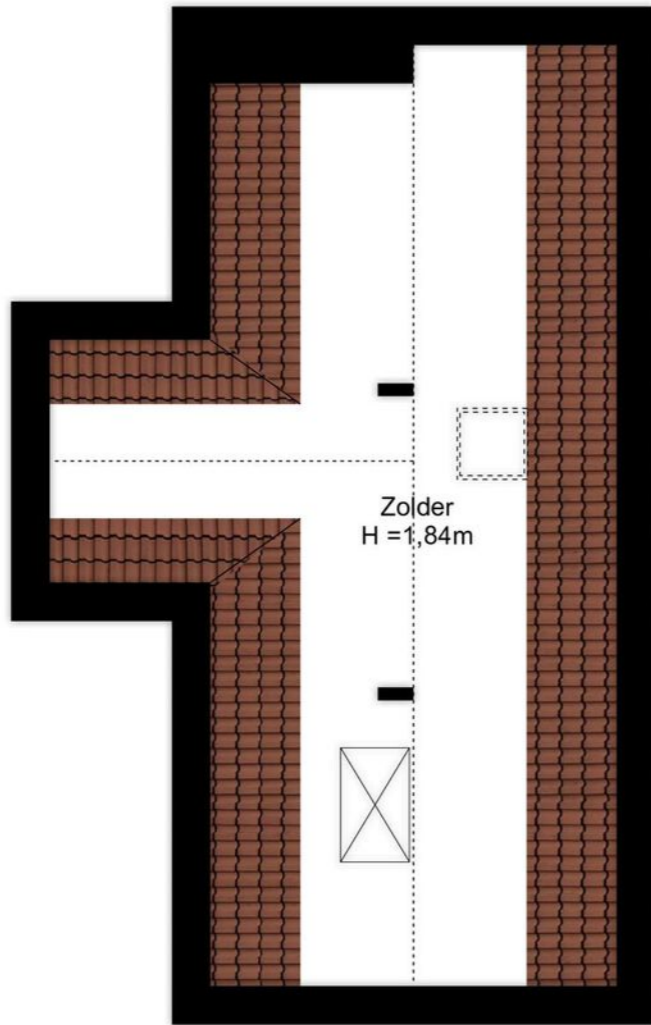






← 1.58 m → ← 1.58 m →

↑ 1.89 m ↓

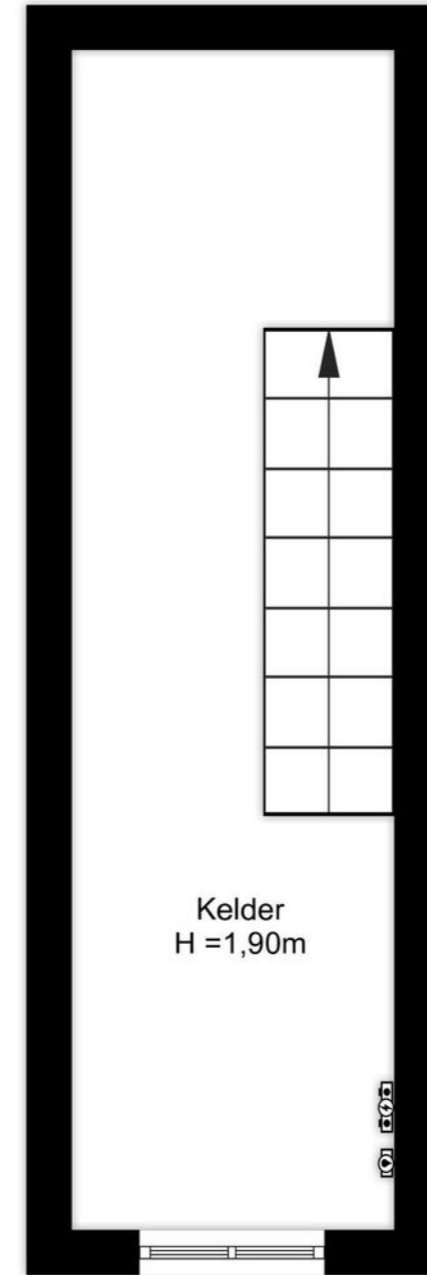


Zolder
H = 1,84m

↑ 7.33 m ↓

← 2.83 m →

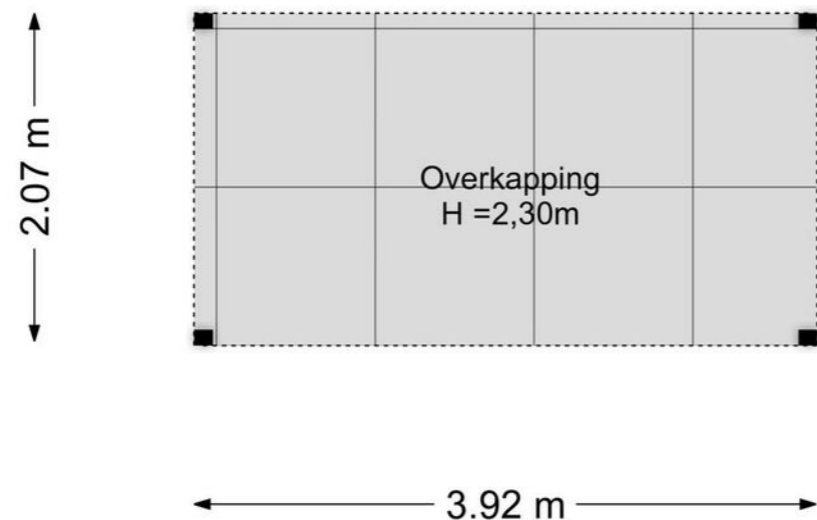
↑ 7.81 m ↓



Kelder
H = 1,90m

↑ 3.23 m ↓

← 2.14 m →



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.





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:

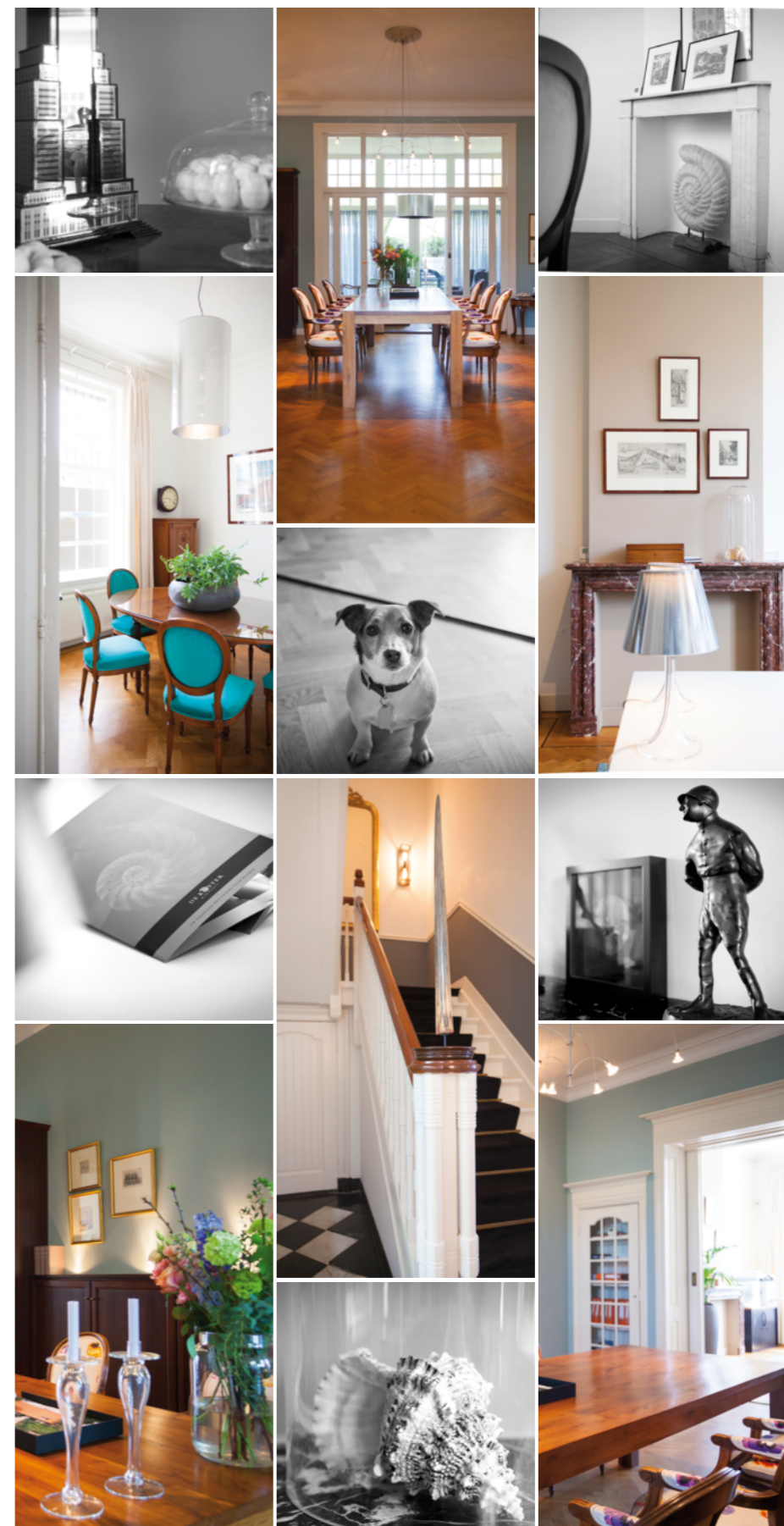
- gemeentelijk monument
- provinciaal monument
- rijksmonument

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 monumentenaspect 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