



DODE NIEUWSTRAAT 66 '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.



DODE NIEUWSTRAAT 66 's-HERTOGENBOSCH

Hartje binnenstad in de gewilde Uilenburg gelegen, heerlijk licht en ruim driekamer-appartement met loggia, berging en gezamenlijke fietsenberging.
De gezellige terrasjes in de Korenbrugstraat, volop winkels en overige voorzieningen, alles op loop-fietsafstand. Ook is er volop natuur; wandelen parallel via de Dommel naar de natuurgebieden 't Bossche Broek en de Gement.

Algemene informatie

Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1962
Woonoppervlakte:	93 m ²
Inhoud:	324 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- ligging in het centrum nabij alle voorzieningen
- externe berging in souterrain
- gemeenschappelijke fietsenstalling in souterrain alsmede gemeenschappelijke binnentuin

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	via c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen voorzien van beveiliging
Isolatie:	dubbel glas, HR glas (gedeeltelijk)





BEGANE GROND en TWEEDE VERDIEPING

Begane grond

Gezamenlijke entree voorzien van bellentableau, brievenbussen en trappenhuis naar verdieping(en) en souterrain.

Tweede verdieping

Vanuit de hal zijn de woonkamer, badkamer, toilet, interne berging met o.a. opstelling voor wasapparatuur alsmede de hoofdslaapkamer toegankelijk.

Woonkamer

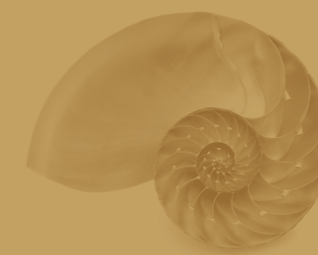
De heerlijk lichte en ruime woonkamer met uitzicht op o.a. de binnenplaats en de Karrenstraat, heeft meerdere grote raampartijen waardoor er een aangename hoeveelheid lichtinval is.

In het verlengde van het eetkamergedeelte van de woonkamer treffen we het zitgedeelte aan waar plaats is voor een royale loungebank en tafel. Kortom, een heerlijke plek om te vertoeven.

De woonkamer is, net zoals het gehele appartement, voorzien van een houtlook laminaat vloer.

Keuken

De moderne open keuken is voorzien van voldoende opberg- en kastruimte. Leuk detail zijn de decoratieve wandtegels, die het fraaie plaatje compleet maken. Als apparatuur treffen we een Quooker, een vaatwasser, koelkast met vriezer, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een combi magnetron aan. Een wijnklimaatkast maakt het plaatje compleet.













VERVOLG TWEEDE VERDIEPING

Slaapkamers

Via de hal is de eerste slaapkamer toegankelijk, welke eveneens zicht heeft op de levendige Karrenstraat, je woont hier letterlijk in het hart van de stad. De tweede slaapkamer is via de woonkamer te bereiken. Deze is thans in gebruik als werkkamer/study maar uiteraard is deze ruimte voor meerdere doeleinden te gebruiken.

Badkamer

De praktische en complete badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegel en een designradiator.

Toilet

Het separate toilet is uitgevoerd met een zwevend toilet en een kraantje.

Berging 1 (intern)

Vanuit de hal is een praktische interne berging bereikbaar. Hier is o.a. de opstelling van de c.v. installatie alsmede aansluiting voor wasapparatuur.







EXTERIEUR

Loggia

Vanuit de woonkamer is de intieme loggia bereikbaar. Hier is het heerlijk genieten van het buitenleven.

Berging 2 (extern)

In het souterrain is een externe berging gelegen, ideaal voor opslag.

Parkeren

Middels een parkeervergunning, aan te vragen bij de gemeente, is er de mogelijkheid om in de nabije omgeving te parkeren. Ook is er betaald parkeren mogelijk voor bezoek.

Ligging en omgeving

Over de ligging van dit appartementencomplex, in de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn. Alle faciliteiten, waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. De woning is gelegen in het oudere gedeelte van de binnenstad van 's-Hertogenbosch 'De Uilenburg'. Het betreft een sfeergebied met winkels, woningen, cafe's, (monumentale) woningen alsook restaurants waaronder Faran en NomNom, uiteraard mag café Reinders hier niet ontbreken.

Dat is het voordeel van leven en wonen in de binnenstad. Zoekt u de rust en de natuur; per fiets is het natuurreservaat 't Bossche Broek snel bereikbaar alsook de Citadel en het Zuid-Willemspark, waar u heerlijk kunt ontspannen en genieten. 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.

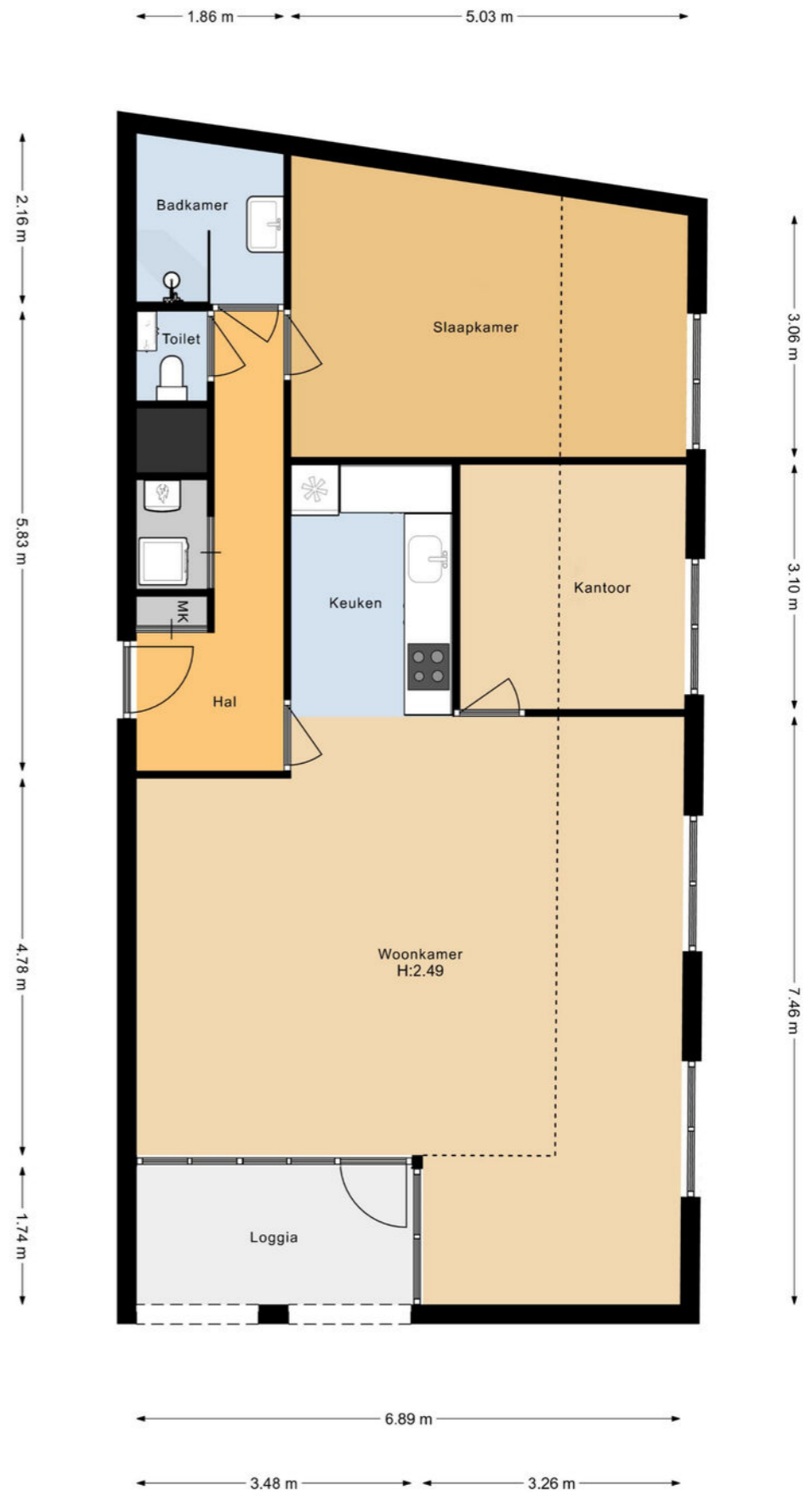


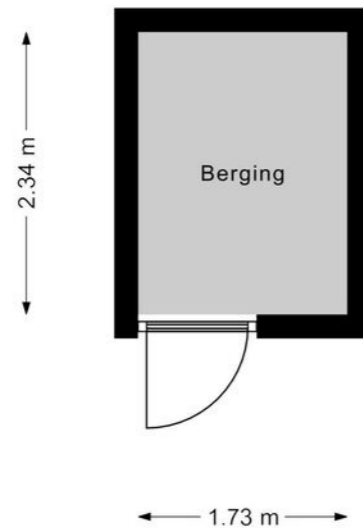












Voorwaarden

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

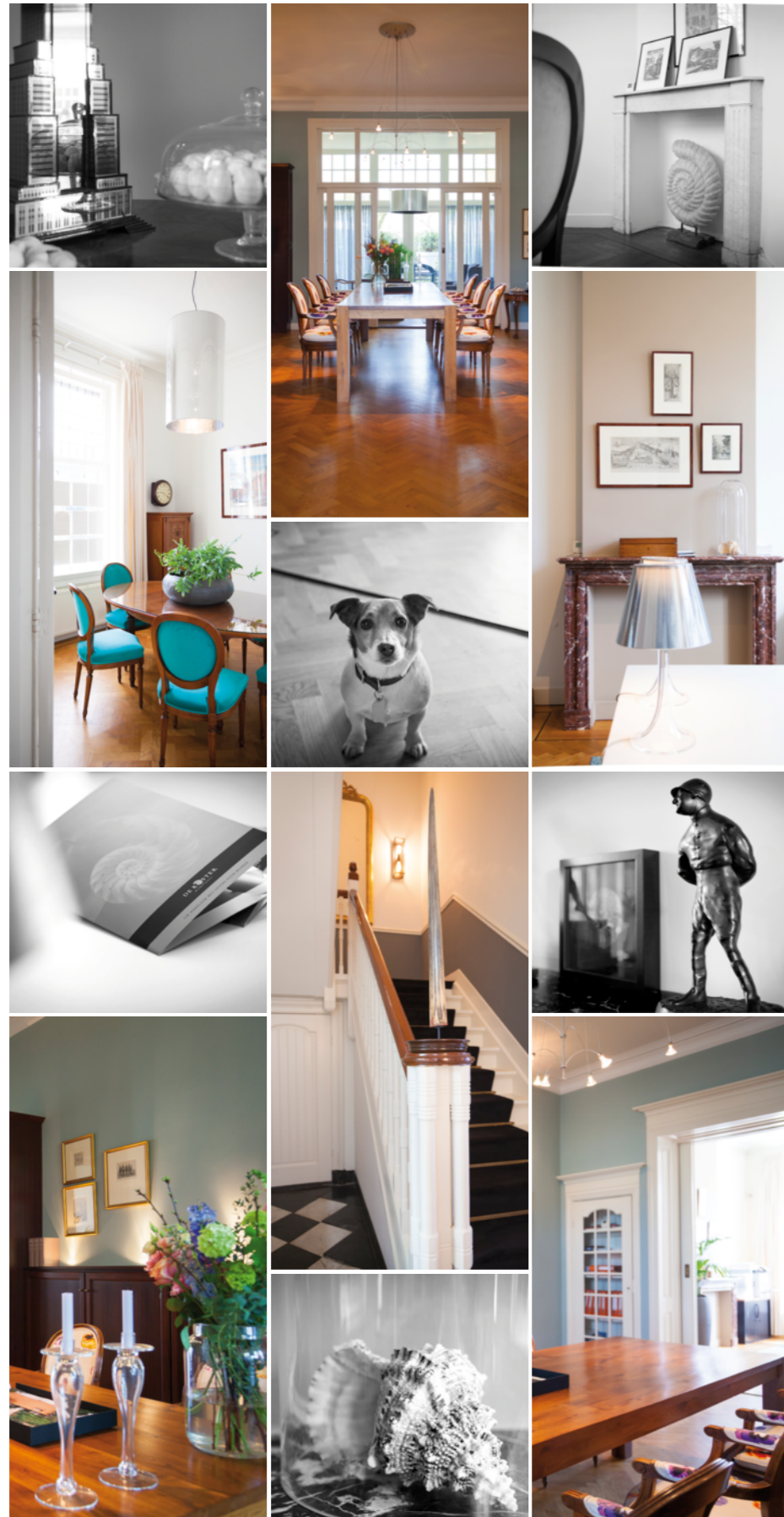
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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