



POSTELSTRAAT 2A '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.



POSTELSTRAAT 2A 's-HERTOGENBOSCH

Achter een charmante en monumentale gevel in autoluwe en één van de mooiste straten van de Uilenburg gelegen, verrassend, intern hagelnieuw en charmante benedenwoning met intieme stadstuin. Op loopafstand van het Station, alle voorzieningen van de heerlijke binnenstad alsmede volop natuur waaronder 't Bossche Broek en de Gement.

Conform de NEN 2580 meetinstructie bedraagt het woonoppervlak 93 m². Echter door de ruime kelder, de ruimte op de eerste verdieping en de ruime kamers op de begane grond wordt dit appartement in werkelijkheid als groter ervaren. Totaal is

Algemene informatie

Soort woning: benedenwoning
Bouwworm: Bestaande bouw
Bouwjaar: 1775, 2024
Woonoppervlakte: 93 m²
Inhoud: 386 m³
Aantal kamers: 3
Aanvaarding per: in overleg

Bijzonderheden

- gemoderniseerd en instapklaar
- gelegen in een autoluwe straat
- heerlijke onderhoudsvrije tuin

Technische gegevens:

Verwarming: via airco units (tevens ook koeling)
Warm water: boiler
Electra: voorzien van voldoende groepen met beveiliging
Isolatie: dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas





BEGANE GROND / SOUTERRAIN

Gezamenlijke entree voor de huisnummers 2 en 2A, voorzien van een bellentableau met video intercom. Vanuit de gezamenlijke entree is de voordeur van nummer 2A bereikbaar.

Woon- eetkeuken

De eyecatcher bij binnenkomst is de hippe & moderne open keuken met riant kookeiland. Deze keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur (nagenoeg allemaal Siemens) te weten een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, koelkast met aparte vriezer, een combimagnetron alsmede een combi stoomoven. Uiteraard is er ook voldoende kast- en bergruimte aanwezig, het enige wat je nog moet doen is het plaatsen van een gezellige grote tafel met stoelen en het genieten kan beginnen.

Woonkamer

Vanuit de keuken is de ruime woonkamer met vide toegankelijk. Kenmerkend is het vele licht via de grote achtergevel met schuifpui en ook de dakramen dragen hier aan bij. De grote verrassing van deze woning is toch wel de via een luik in de woonkamer te bereiken kelder.

Kelder

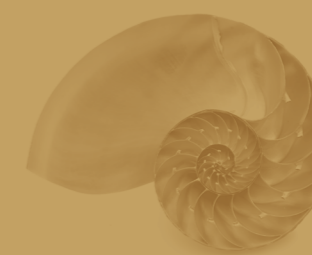
Middels een vaste trap komen we in de zeer sfeervolle kelder. Ideaal te gebruiken als wijn- of borrel kelder, echt een ruimte waar met vrienden tot in de late uurtjes kan worden genoten van het Bourgondische leven.

Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche met rainshower/handdouche, een dubbel wastafelmeubel met een grote spiegel met verlichting en een designradiator. In een nis is de opstelling voor wasapparatuur gemaakt.

Toilet

In dezelfde look & feel als de badkamer is er een separaat toilet met fonteintje.















EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer

Via de vaste trap vanuit de woonkamer is deze verdieping toegankelijk. Deze heerlijke en bovenal lichte ruimte met dakramen is een heerlijk en rustig gelegen slaapkamer midden in de stad.





EXTERIEUR

Tuin

De unieke stadstuin is toegankelijk via de loopdeur vanuit de tussenhal of via de schuifdeur van de woonkamer. Dit is in feite met mooi weer een verlengstuk van de woonkamer en omgekeerd. Deze intieme en besloten stadstuin heeft voldoende mogelijkheid voor een royale tuinset, ook is er een mogelijkheid om nog enkele groenborders aan te leggen.

Parkeren

Middels een parkeervergunning aan te vragen via de gemeente 's-Hertogenbosch is er de mogelijkheid om te kunnen parkeren in de nabije omgeving. Ook is er de mogelijkheid van betaald parkeren en parkeren voor bezoekers via een bezoekersparkeersysteem.

VvE

De VvE is thans in oprichting en de splitsingsakte is in voorbereiding. De genoemde servicekosten zijn derhalve indicatief.

Duurzaamheid

Het appartement is zeer goed geïsoleerd, o.a. middels wand- en dakisolatie. Ook zijn de ramen van dubbel glas en is er in de woonkamer sprake van dubbele ramen/kozijnen. Het warm water is geregeld via een boiler en de verwarming middels airco units. Ook kan er middels de airco units worden gekoeld. De units betreffen een A merk met een zeer gunstig verbruik.

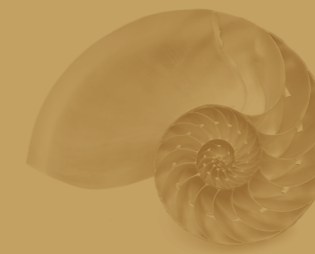


LIGGING EN OMGEVING

De Postelstraat en in het verlengde de Kruisstraat is een levendige maar voor doorgaand verkeer afgesloten straat in de populaire Uilenburg!

We treffen er een mix van functies aan zoals hippe interieur- en specialiteiten winkels, leuke restaurants en cafés, vintage kledingzaken, kantoren en natuurlijk wordt er ook volop gewoond. De nabijgelegen Vugtherstraat is een zeer lange gevarieerde winkelstraat met eveneens een brede mix van functies zoals winkelen (ook een AH en een EKO Plaza), wonen, werken en horeca.

Over de ligging van deze woning in de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn: alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. Van het Centraal Station, de Sint Jan tot de gezellige terrasjes in o.a. de Uilenburg, de Parade, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels! Dat is het voordeel van leven en wonen in de binnenstad. Zoekt u de rust en de natuur, op loopafstand is het natuurreserveaat 't Bossche Broek waar u heerlijk kunt ontspannen, nog dichterbij is het stadsparkje wat onderdeel is van de Mariënborg.



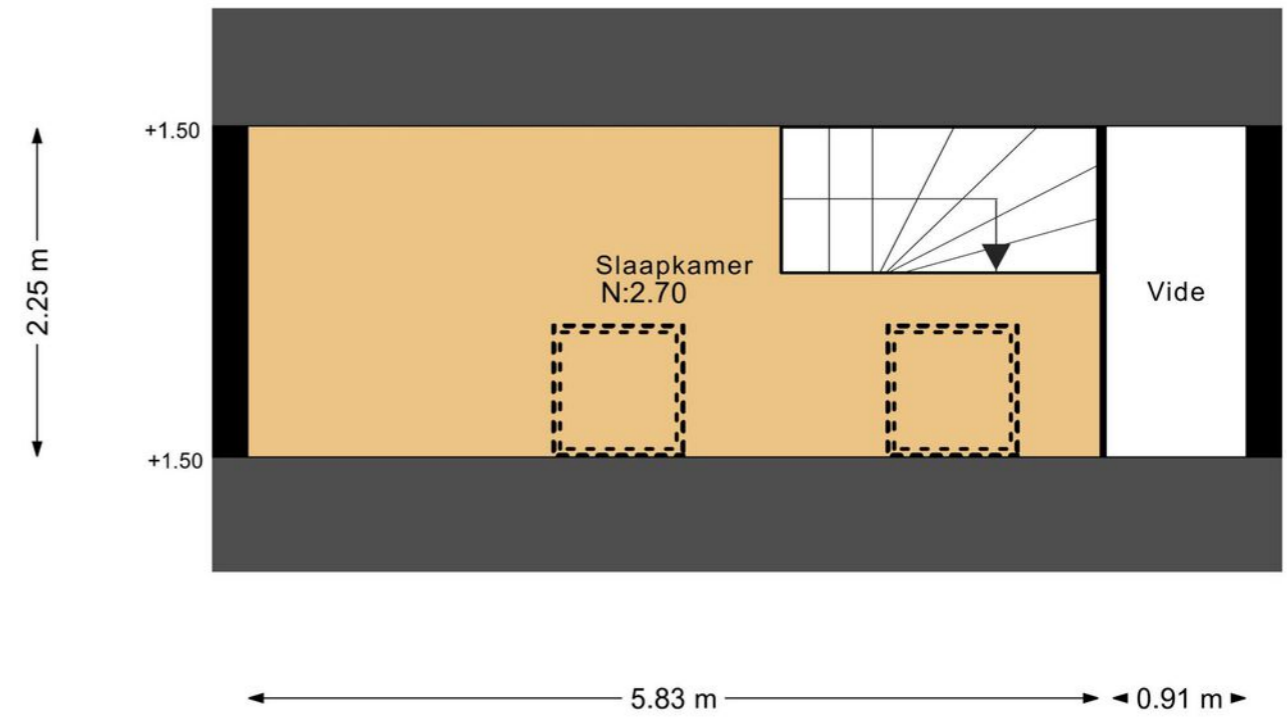


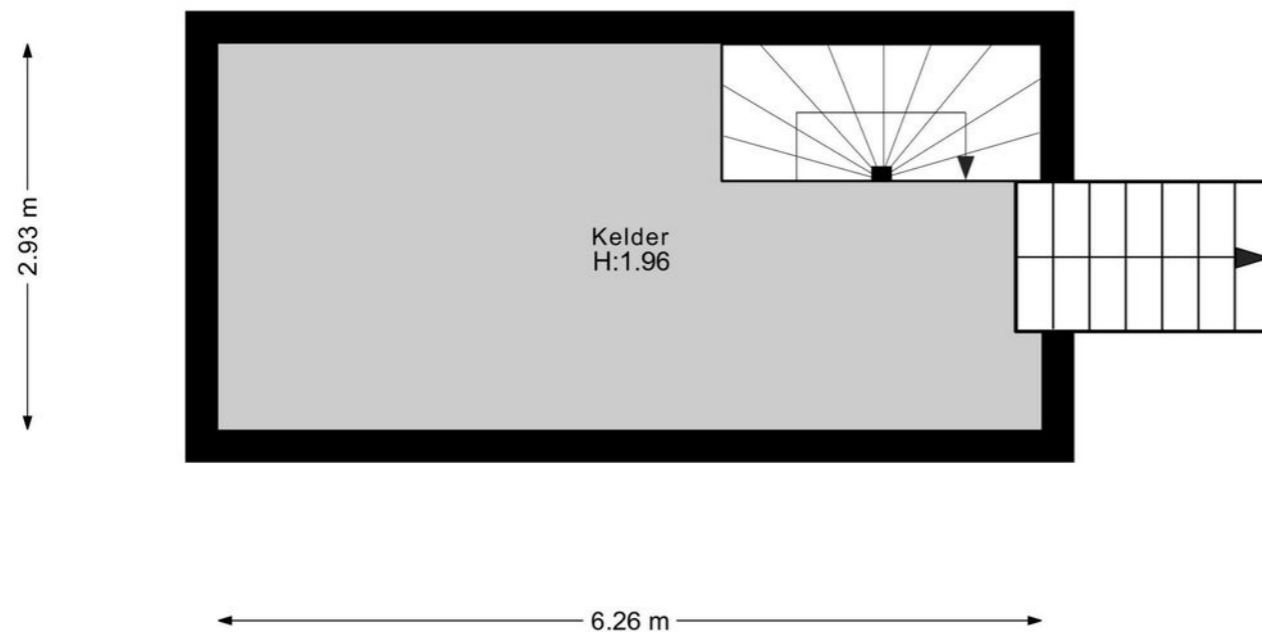












Voorwaarden

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

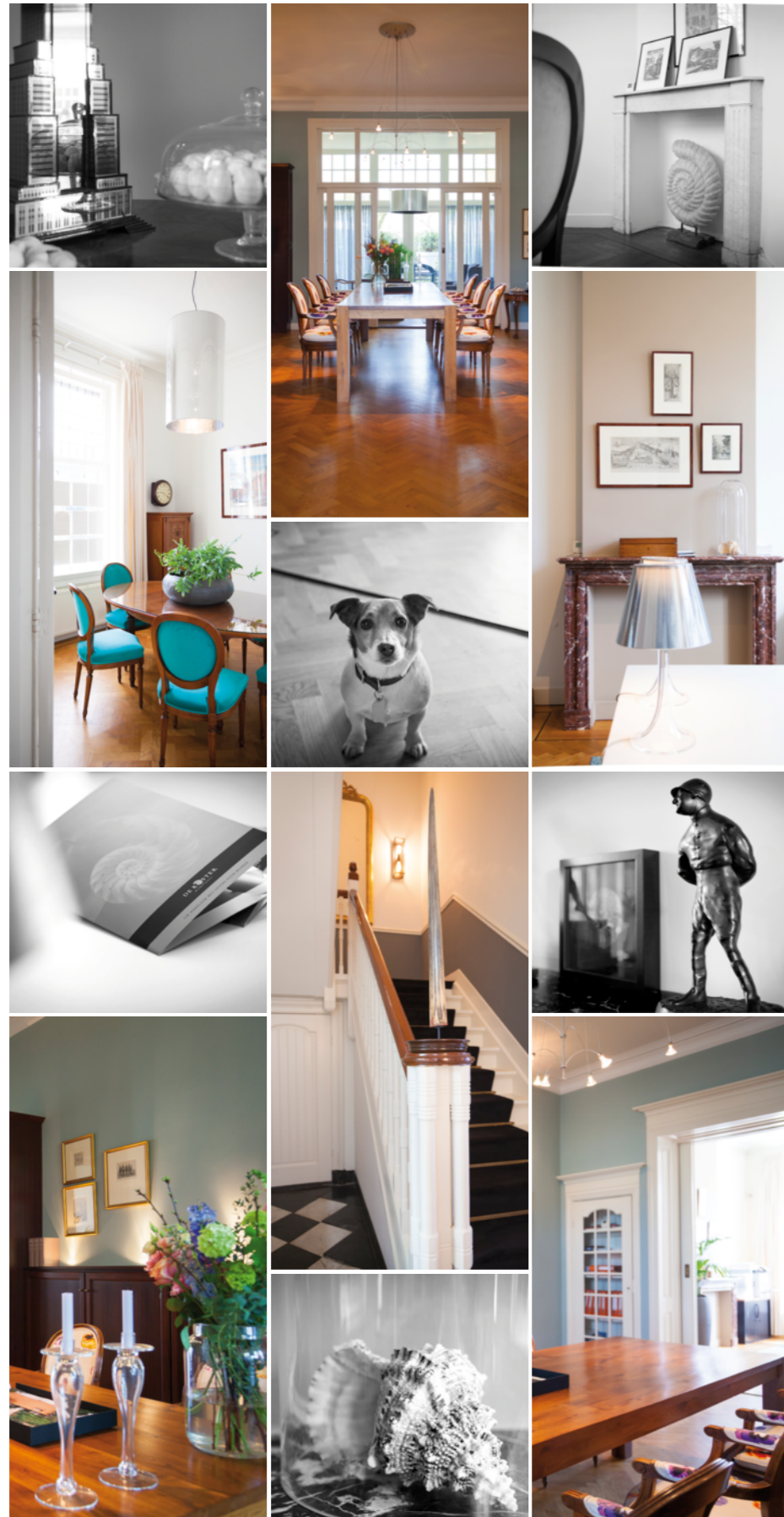
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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