



VISSTRAAT 22 '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.



VISSTRAAT 22 's-HERTOGENBOSCH

Verrassend, achter een karakteristieke gevel gelegen, hip en trendy driekamer appartement (Rijksmonumentaal) in een markant vormgegeven appartementengebouw. Met een privé dakterras alsmede het medegebruik van het bijzondere, collectieve riante dakterras. Alle voorzieningen van de binnenstad alsmede het Centraal Station zijn op loopafstand, kortom een heerlijke plek om te wonen en te genieten van alles wat de stad te bieden heeft.

Algemene informatie

Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1978
Woonoppervlakte:	111 m ²
Inhoud:	406 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Alle voorzieningen van de binnenstad zijn op loop-/ fietsafstand
- heerlijk dakterras (individueel als gemeenschappelijk)
- op loopafstand van Centraal Station
- zowel beschermd stads- en dorpsgezicht als Rijksmonument

Technische gegevens:

Verwarming:	blokverwarming, open haard
Warm water:	elektrische boiler eigendom
Electra:	voldoende groepen voorzien van beveiliging
Isolatie:	vloerisolatie, HR++ glas





BEGANE GROND en EERSTE VERDIEPING

Begane grond

Gemeenschappelijke entree voorzien van postbussen en bellentableau alsmede toegang tot de liftinstallatie en het trappenhuis.

Eerste verdieping

We komen nummer 22 binnen in de verzorgde entree/hal met toegang tot de royale woon-/leefkamer, badkamer, separaat toilet alsmede de slaapkamer(s). Enkele details die hier direct opvallen zijn de hoge plafonds (ca. 3,25 m), het fraaie en strakke stucwerk, de eikenhouten vloeren alsmede de grote raampartijen, kortom een heerlijke ruimte.

Woonkamer

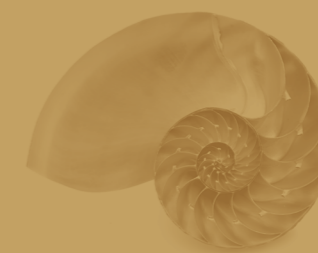
De lichte woonkamer met hoge plafonds heeft grote raampartijen, waardoor er een aangename hoeveelheid licht binnenkomt en er een heerlijk zicht is op het dakterras. Aan de voorzijde treffen we de zithoek en het eetgedeelte, met voldoende ruimte voor een royale lounge en een eettafel met stoelen. Ook is er nog een echte sfeermaker in de vorm van een open haard.

Keuken

Onderdeel van de woonkamer is de stijlvolle, moderne keuken met kookeiland en baropstelling. De keuken beschikt over voldoende berg- en kastruimte en als inbouwapparatuur treffen we: een vaatwasser, inductie kookplaat, afzuigkap in het plafond, koelkast en een oven/stoomoven.

Berging (intern)

De interne berging, gelegen pal naast de leefkeuken, beschikt over aansluitingen voor wasapparatuur en de elektrische boiler.















VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Slaapkamers

Vanuit de overloop zijn twee slaapkamers bereikbaar. Deze zijn gelegen aan de levendige Kruisstraat en zijn voorzien van grote raampartijen. Verrassend aan de hoofdslaapkamer is het stalen raamkozijn, wat een afscheiding vormt tussen de woonkamer/open keuken en deze slaapkamer. Door deze ingenieuze keuze wordt de ruimtelijkheid versterkt en zorgt dit voor lichttoetreding over de volle lengte van het appartement.

Verdere kenmerken van deze bijzondere kamer zijn de maatwerkkasten, het vrijstaande ligbad en een oud element in de muur voor het mariabeeld.

Al met al een sfeerervaring die bij een boutique hotel niet zou misstaan!

De tweede slaapkamer heeft eveneens de voornoemde raampartijen met zicht op de Kruisstraat. Deze kamer is een multifunctionele ruimte, die voor diverse doeleinden geschikt is. Denk bijvoorbeeld aan een study/thuiswerkplek.

Badkamer

De hippe en trendy badkamer is voorzien van een strakke gietvloer en de wanden zijn bedekt met betonciré, er is een heerlijke inloopdouche met rainshower en handdouche, wastafelmeubel met spiegel en een designradiator.

Toilet

Het toilet is in identieke stijl als de badkamer uitgevoerd.









EXTERIEUR

Dakterras

Via de dubbele openslaande deuren vanuit de woonkamer is het royale dakterras (ca. 23 m²) bereikbaar. Hier is het heerlijk genieten van al het moois dat de binnenstad alsmede de omgeving te bieden heeft. Een bijzonder element is de hottub; een extra relax element!

Souterrain

Vanuit het trappenhuis is de gezamenlijke fietsenberging toegankelijk met achterom. Hier staat uw fiets altijd droog! Een grappig weetje is dat de achterom direct uitkomt in de gezellig Uilenburg

Ligging en omgeving

Dit driekamer appartement is in het hart van de binnenstad van 's-Hertogenbosch deels aan de historische binnenhaven in een markant en karakteristiek appartementencomplex gelegen. Het complex bestaat uit een klein aantal winkels op de begane grond (zoals Berkeley herenmode en bakkerij-lunchroom Royal) en op de verdiepingen woon-appartementen.

De entree van de appartementen is aan de Visstraat, het appartement nr. 22 is aan de Kruisstraat gelegen. Dit is een levendige straat met veel passanten, aan de rand van de Uilenburg. We treffen in de directe omgeving een mooie en een brede gevarieerde mix van de functies wonen, kantoor, winkels aan, zoals o.a. voornoemde winkels, een supermarkt en in de Kruisstraat en de Lepelstraat zijn er veel leuke restaurants en cafés gelegen.

Over de ligging van dit appartement in de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn. Alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. Van de Sint Jan tot de gezellige terrasjes op de Parade, het Museumkwartier, het Station en natuurlijk de winkels, dat is het voordeel van leven en wonen nabij de binnenstad. Zoekt u de rust en de natuur, op 10 minuten loopafstand is het natuureservaat 't Bossche Broek waar u heerlijk kunt ontspannen.













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

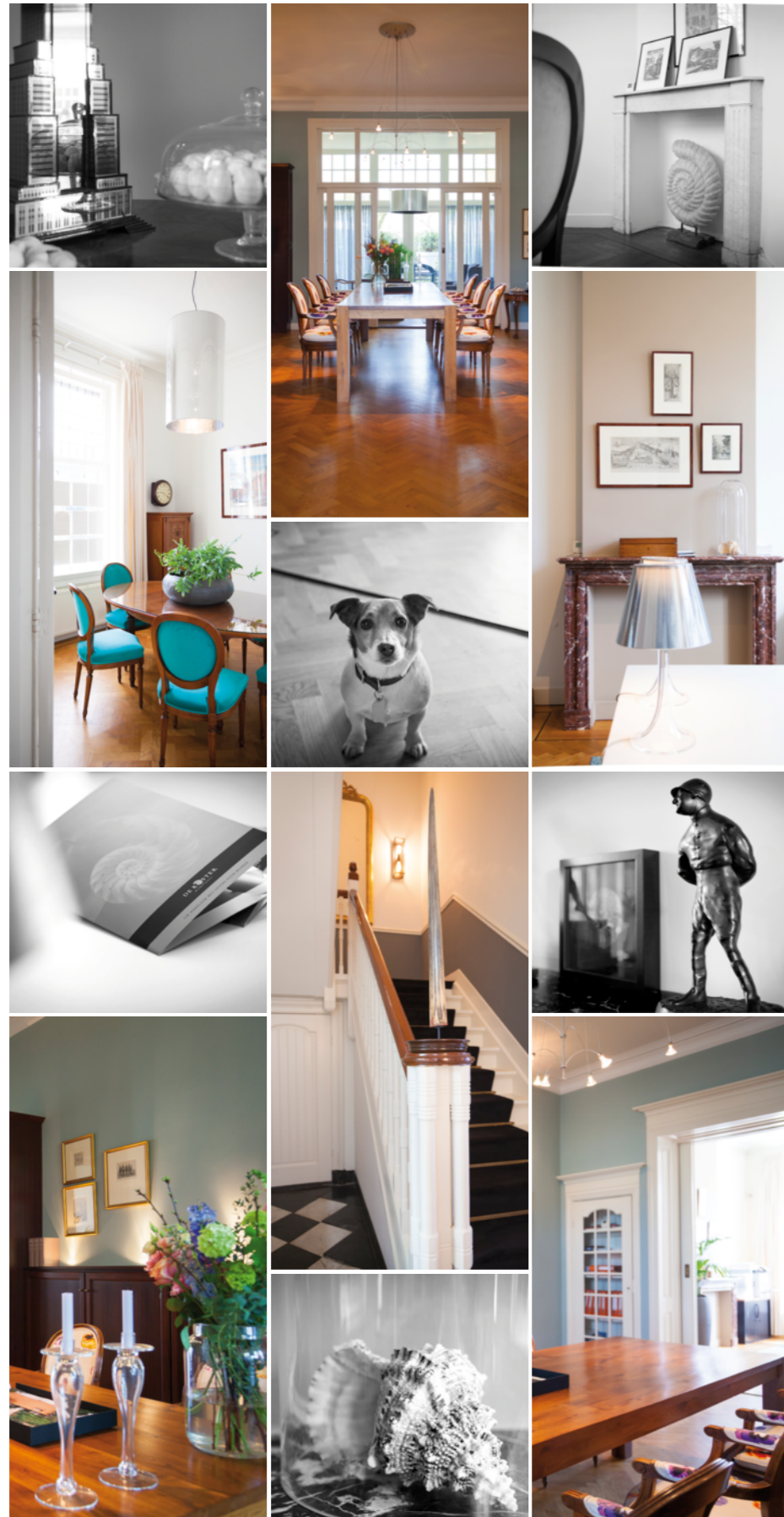
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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