



# ACHTER DE BIJENKORF 21 '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, vastgoedinvesteerders 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.



# ACHTER DE BIJENKORF 21 's-HERTOGENBOSCH

Tussen de Vugterstraat en de Westwal in gesitueerd, heerlijk appartement met balkon en berging. Deze verrassende woning is gelegen aan een rustig steegje, je waant je bijna in het buitenland. Alle voorzieningen van het centrum en het Centraal Station zijn op loopafstand. Ook loop je zo natuurgebieden 't Bossche Broek en De Gement in.

## Algemene informatie

|                  |                    |
|------------------|--------------------|
| Soort woning:    | bovenwoning        |
| Bouwworm:        | Bestaande bouw     |
| Bouwjaar:        | 1906               |
| Woonoppervlakte: | 55 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud:          | 214 m <sup>3</sup> |
| Aantal kamers:   | 2                  |
| Aanvaarding per: | in overleg         |

## Bijzonderheden

- heerlijk wonen op loopafstand van alle voorzieningen van de binnenstad
- rustig gelegen
- eigen externe berging

## Technische gegevens:

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





## BEGANE GROND en EERSTE VERDIEPING

Begane grond

Gezamenlijke entree/hal met separate meterkasten en trapopgang naar twee appartementen.

Eerste verdieping

Entree met toegang tot de woonkamer, de open keuken en het balkon.

Woonkamer

De gezellige woonkamer met een lichte laminaatvloer heeft een aangename hoeveelheid licht dankzij de vele raampartijen en de deur naar het balkon.

Open keuken

Onderdeel van de woonkamer is de in L-opstelling geplaatste moderne, open keuken. Deze beschikt over voldoende berg- en kastruimte. Als apparatuur treffen we: een vierpits gasfornuis met een afzuigkap, vaatwasser, een koelkast met vriesvak en een combimagnetron.











## TWEEDE VERDIEPING

### Tweede verdieping

Vanuit de overloop is de slaapkamer, de interne berging, het separate toilet en de badkamer te bereiken.

### Slaapkamer

De ruime slaapkamer is evenals de woonkamer licht. Deze kamer biedt voldoende ruimte voor kasten en ook voor een eventuele (thuis) werkplek.

### Badkamer

De royale badkamer is voorzien van een wastafel met spiegel en een douche. Ook is hier de mogelijkheid voor de aansluiting van wasapparatuur. Eventueel na een interne verbouwing, zou het mogelijk zijn om de badkamer te verkleinen om op deze manier een extra kamer te creëren.

### Interne berging/c.v.- ruimte

De voornoemde ruimte is in gebruik als c.v.- ruimte, maar is ook ideaal voor opslag.









## EXTERIEUR

### Balkon

Vanuit de woonkamer heb je toegang tot het balkon. Door de zonligging heb je de zon aan het einde van de dag, waardoor je heerlijk met een hapje en een drankje kunt genieten van de ondergaande zon.

### Externe berging

Op de begane grond is nog een externe berging gelegen, ideaal voor het opslaan van extra goederen of het stallen van je fiets.

### Ligging en omgeving

Deze woning is gelegen pal achter de Vughterstraat welke bekend staat als één van de langste winkelstraten van de stad, welke gekenmerkt wordt door een rijk gevarieerd aanbod aan winkels. Achter de Bijenkorf is een sfeervolle steeg tussen de Vughterstraat en de Westwal in; een karakteristiek en bijzonder straatje.

Dit leuke appartement, is gelegen in het zuidelijk deel van de historische binnenstad, met haar vestingwerken en het Sint Jansbolwerk. Een uniek stukje binnenstad met veel groen, dat op zomerse dagen zeer sfeervol aandoet, vanwege de vele plaids, die er worden uitgespreid om van het water en een glaasje drank te genieten. Daarnaast zijn natuurlijk ook de natuurgebieden 't Bossche Broek en De Gement op loopafstand. Diverse mogelijkheden dus om heerlijk te recreëren. Wat dacht je bovendien van een terrasje in de stad? Je hoeft er echt niet ver voor te lopen.

Eigenlijk tref je hier dé ideale mix tussen wonen in de stad en volop groen voor de deur en om de hoek. Alle voorzieningen liggen binnen handbereik; zo bevinden zich op loopafstand het Centraal Station, een diversiteit aan winkels, gezellige horeca zowel in de Uilenburg als in de binnenstad. Ook voor de auto is de ontsluiting goed. In enkele minuten zijn de snelwegen A2 en A59 bereikbaar.

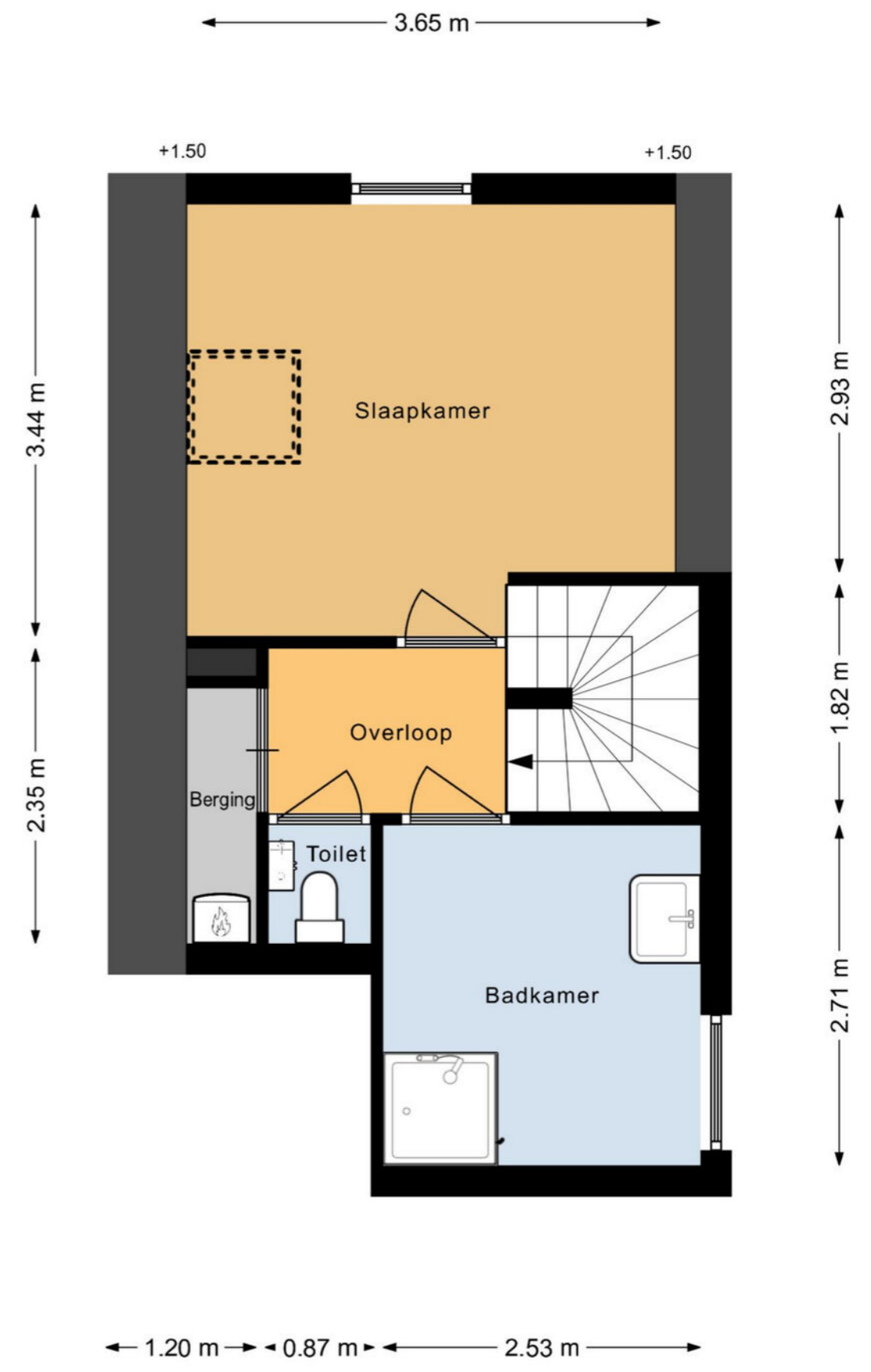
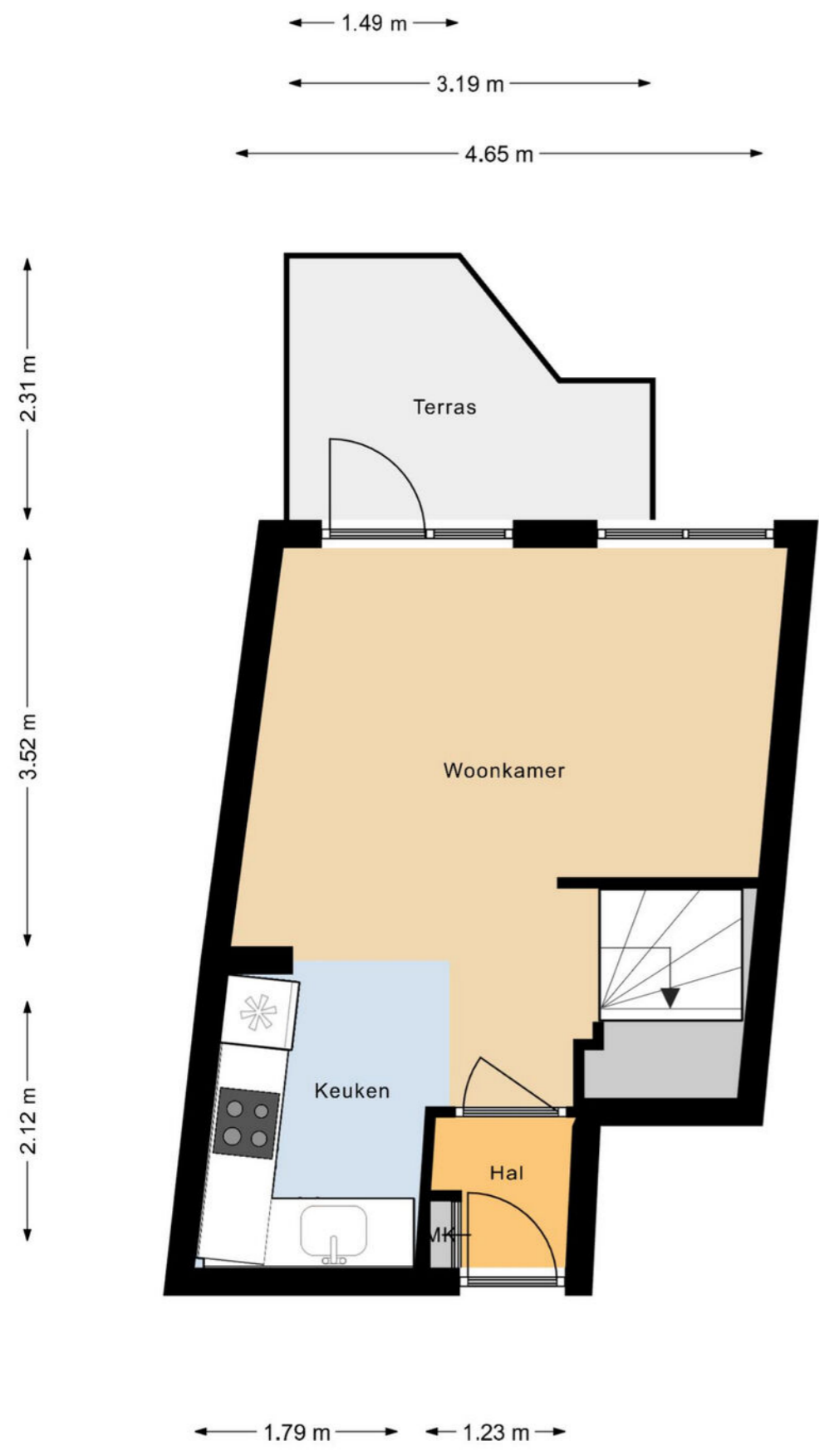




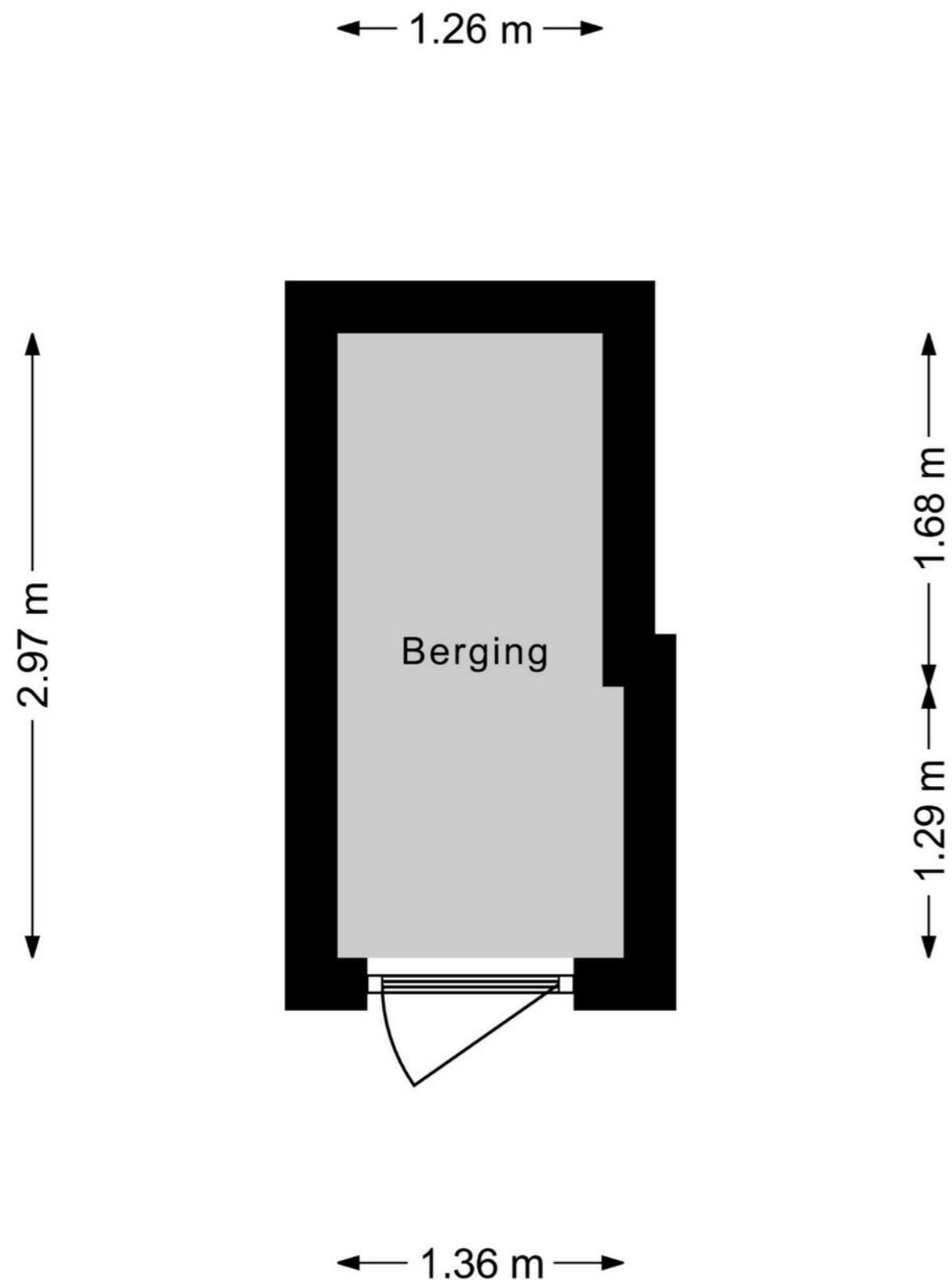












## Voorwaarden

### 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

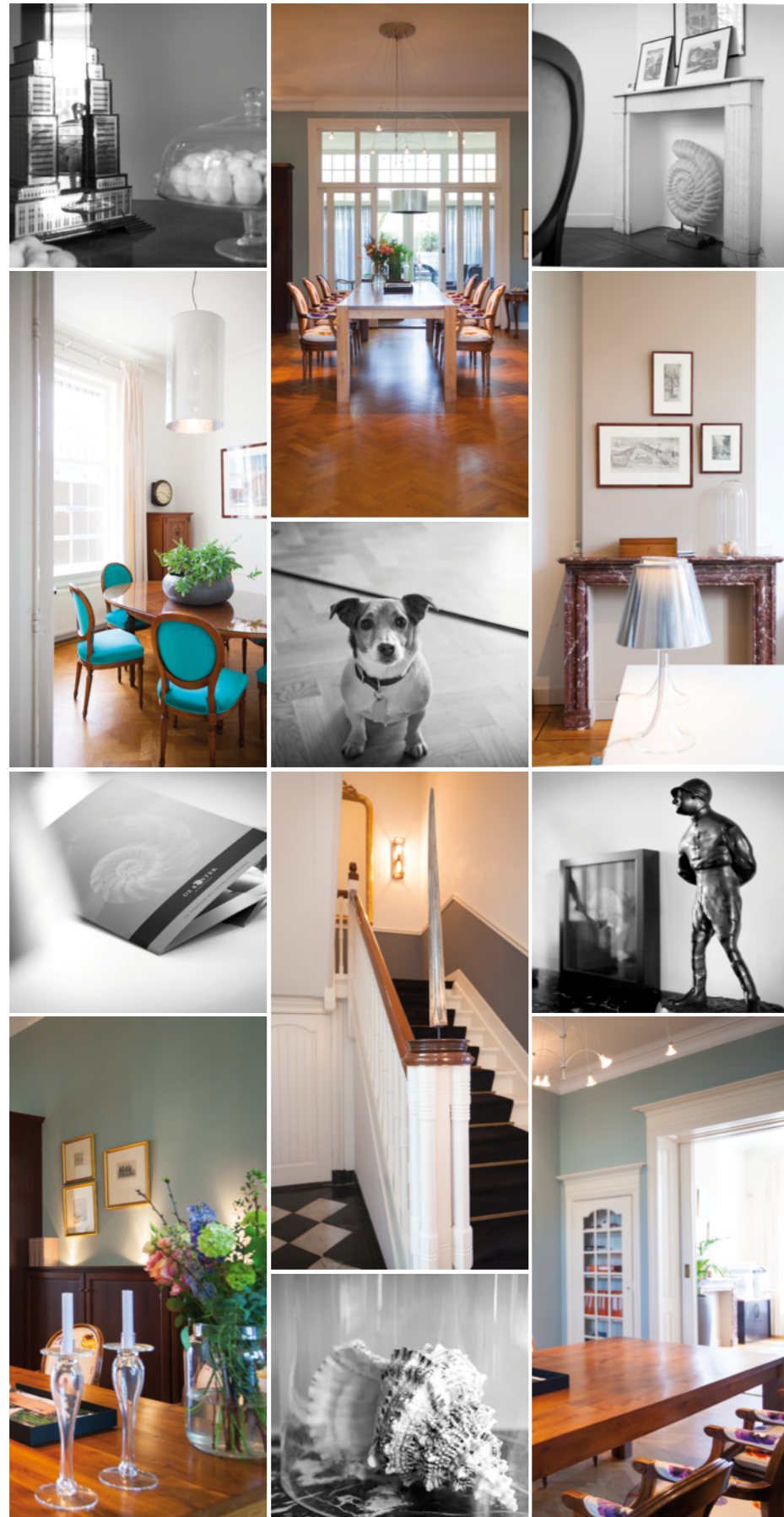
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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](mailto:info@dekostermakelaars.nl) • [www.dekostermakelaars.nl](http://www.dekostermakelaars.nl)

**UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE**