



CHORSTRAAT 27 '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.



CHORSTRAAT 27 's-HERTOGENBOSCH

De Parade, de Sint Jan, het vernieuwde Theater aan de Parade alsmede de Bossche binnenstad als burens; dat is wonen in het prestigieuze appartementencomplex aan de Choorstraat - Papenhulst in een modern en luxueus drie kamer appartement met zeer ruim, overdekt balkon. Enerzijds zicht op de binnencour en anderzijds deels zicht op de Parade, een eigen parkeerplaats alsmede een berging in het souterrain. Tevens zijn natuurgebied 't Bossche Broek en het Zuiderpark op een steenworp afstand gelegen.

Algemene informatie

Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	2007
Woonoppervlakte:	119 m ²
Inhoud:	483 m ³
Aantal kamers:	3
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- op loopafstand van alle voorzieningen van de binnenstad alsmede de natuurgebieden
- eigen parkeerplaats en berging in afgesloten parkeerkelder

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, elektrische vloerverwarming (deels)
Warm water:	via, c.v.-ketel
Electra:	voorzien van voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	dubbel glas (HR++)





BEGANE GROND en EERSTE VERDIEPING

Aan de historische gevel aan de Choorstraat, treffen we het bellentableau met brievenbussen vervolgens komen we in de centrale entree/hal waarbij het hoge afwerkingsniveau van het gehele complex o.a. tot uiting komt in de gekozen vloertegels, lambrisering en de fraaie glas in lood ramen. Het onderhavige appartement is gelegen in een kleinschalig gebouw, wat destijds in 2007 tussen de oude bebouwing en het theater in is gerealiseerd. Een grappig detail is, dat je via een poort direct op de Parade staat!

Eerste verdieping

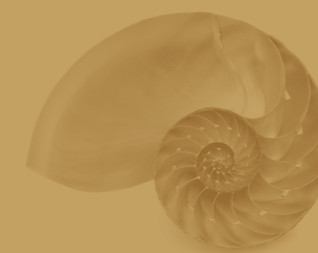
Aangekomen op de eerste verdieping treffen we allereerst de royale overloop die toegang biedt tot de voordeur van het op deze verdieping gelegen appartement alsmede een externe berging met opstelling cv ketel en wasmachine en droger aansluiting.

Het gehele, tot in detail afgewerkte, appartement is voorzien van een PVC vloer in een lichte tint. Alsook strak gestucte wanden en plafonds alsmede verschillende inbouwspots. Vanuit de hal zijn alle kamers toegankelijk, waaronder: de twee slaapkamers, badkamer, woonkamer en het moderne toilet.

Woonkamer/leefkeuken

De riante, sfeervolle living is feitelijk onderverdeeld in een woon-/eetkamer gedeelte met gashaard en anderzijds een open keuken. Deze ruimtes voelen heerlijk licht aan doordat er gebruik is gemaakt van grote raampartijen aan weerszijden.

De keuken, bestaande uit een spoel/kookeiland met vaste kastenwand heeft veel bergruimte met baropstelling, als apparatuur treffen we een Quooker, een kookplaat met aparte wokbrander, afzuigkap, een koelkast met aparte vriezer, een oven, vaatwasser en een koffie apparaat. Het aanrecht is een strak composietblad. Het plafond is eveneens als de hal voorzien van inbouwspots.













VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Kamers (slaapkamers)

De grote slaapkamer heeft een luxe vaste kastenwand over nagenoeg de gehele breedte aan één zijde van de kamer met mogelijkheid voor een inbouw tv. Multifunctioneel is de tweede slaapkamer, dit is een ideale logeer- / studyruimte.

Badkamer

De moderne badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche met rainshower en handdouche, een dubbele wastafel met kranen uit de muur en een spiegel, designradiator, elektrische vloerverwarming alsmede een sauna.











EXTERIEUR

Terras

Via een schuifpui loopt de woonkamer vloeiend over in een terras met heaters, welke nagenoeg het gehele jaar te gebruiken is, doordat de afwerking met glaswanden open en dicht kunnen. Ook is vanuit de twee slaapkamers het terras bereikbaar.

Parkeren/berging

Tot het appartement behoren één parkeerplaats in de afgesloten kelder alsmede een tweede externe berging. Ideaal voor het stallen van (extra) voorraad.

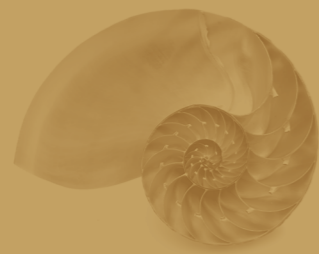
Ligging en omgeving

Het complex van de appartementen omzoomt een centrale binnencour die een oase van rust biedt. De gevelpartijen markeren een stuk geschiedenis van de stad, terwijl de architectuur en de bouw van de luxe appartementen die erachter liggen het wonen van nu en morgen vertegenwoordigen. Op een kwaliteitsniveau dat alleen al door de locatie en de historische waarde daarvan wordt verhoogd.

Deze cour is privéterrein en eigendom van de VvE waarvan de toekomstige eigenaar natuurlijk deel uitmaakt.

De bourgondische Brabantse hoofdstad behoeft eigenlijk geen nadere toelichting. Eenieder wordt blij van deze historische stad met zijn grote diversiteit aan voorzieningen, winkels, culturele en culinaire hoogstandjes. Naast het riante aanbod aan voorzieningen is ook de natuur op loopafstand. Zijnde het prachtige Zuiderpark alsmede natuurgebied 't Bossche Broek, waar u heerlijk kunt wandelen, fietsen en recreëren.

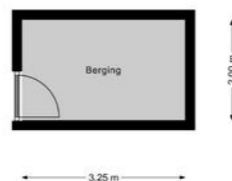
De ontsluitingswegen naar de snelwegen A2, A59 en A65 zijn eveneens in de onmiddellijke nabijheid.











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

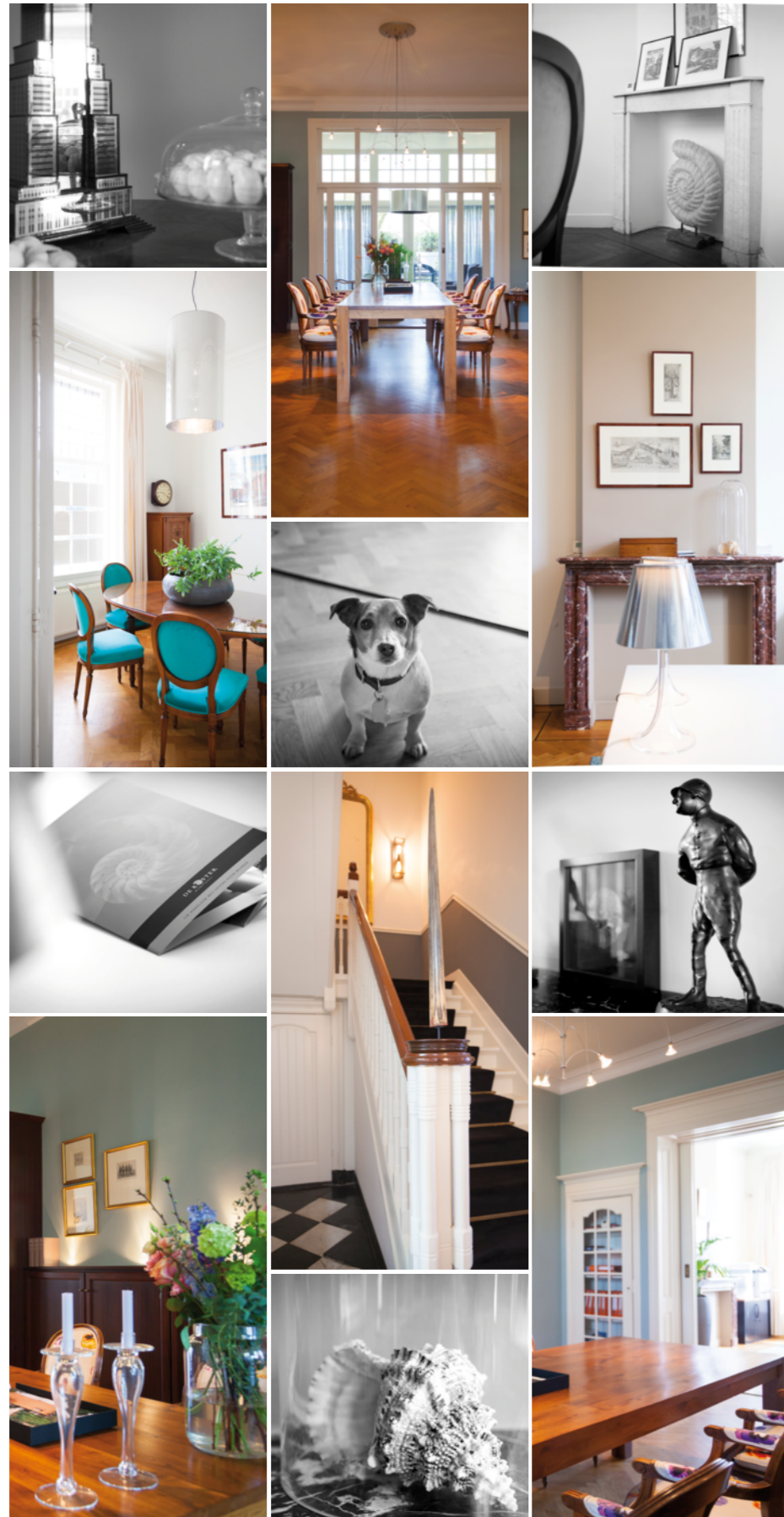
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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