



# ZUID WILLEMSVAART 111 '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.





# ZUID WILLEMSVAART 111 's-HERTOGENBOSCH

**Zeer riant/XXL wonen in een robuust, modern hoek-herenhuis in nieuwstaat (b.j. 2020) aan de Zuid-Willemsvaart in het nieuwe Gasthuiskwartier. Deze woning wordt gekenmerkt door 5 woonlagen met hoge en lichte ruimtes in luxe uitvoering. De woning beschikt over maar liefst 6 slaapkamers en 3 badkamers. Een ruime studio met eigen entree, een heerlijke stadstuin, twee parkeerplaatsen en eigen berging in de parkeerkelder en eveneens zeer riante gezamenlijke fietsenstalling.**

## Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	2020
Perceeloppervlakte:	94 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	240 m <sup>2</sup>
Inhoud:	942 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	8
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- twee parkeerplaatsen in parkeerkelder
- externe berging in parkeerkelder
- "extra" studio in herenhuis
- 6 zonnepanelen en een waterontharder
- elektrische sunscreens, alarminstallatie en domotica

## Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, vloerverwarming geheel, warmte terugwininstallatie
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen voorzien van beveiliging
Isolatie:	volledig geïsoleerd







## BEGANE GROND en SOUTERRAIN

De hoofdentree is middels een kleine trap bereikbaar op de "bel"-etage waar je binnenkomt in een portaal met garderobe en het (gasten) toilet. Hierna kom je direct in het hart van dit herenhuis; de riante en strakke open keuken in combinatie met de splitlevel woonkamer.

### Open keuken

De moderne en strakke in L-vorm opstelling keukeninrichting beschikt over de navolgende inbouwapparatuur: een combi magnetron, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak met Quooker kraan, koelkast en een vaatwasser. De keuken is uitgevoerd in een moderne look met een strak Italiaans natuurstenen werkblad dat de moderne uitstraling van dit herenhuis completeert. Het zitgedeelte van deze royale keuken is ruim boven straatniveau gesitueerd en heeft daardoor deels zicht op de Zuid Willemsvaart-/park. Een gebied dat thans volop in ontwikkeling is en na gereedkoming het woongenot aanzienlijk zal verhogen. Op de site van de gemeente 's-Hertogenbosch zijn afbeeldingen beschikbaar van de gehele herinrichting van het Zuid Willemspark.

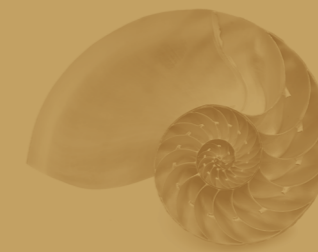
### Living

De mooie leefkeuken staat in open verbinding met de sfeervolle, iets lager gelegen living, die aan de achterzijde van de woning ligt. Door de hoogte (4.66 m) ook hier weer een enorm gevoel van ruimtelijkheid; met hoge raampartijen (voorzien van elektrische bedienbare zonwering) met dubbele openslaande deuren trekken de idyllische stadstuin als het ware bij de woonruimte. De zeer verzorgde, met groene borders, aangelegde stadstuin met achterom is voorzien van verlichting, sproeinstallatie en een kleine bergkast. Ook zijn er voorbereidingen getroffen voor de installatie van een buitenkeuken.

De woonkeuken en de hal van de bel-etage en het souterrain zijn uitgevoerd in een gietvloer, de woonkamer is voorzien van brede eiken ruwe vloerdelen. Absoluut vermeldingswaardig zijn de twee zijramen van deze hoekwoning. Deze versterken het ruimtelijke effect en vermeerderen de lichttoetreding.

### Souterrain/studio

Het souterrain heeft een eigen entree (separaat afsluitbaar en voorzien van geluidsdichte muur aan binnenzijde) aan de voorzijde die toegang biedt tot de hal en de badkamer. Vanuit hier is de "studio", als het ware een separaat appartement in het herenhuis, met een eigen pantry keuken voorzien van spoelbak met kookplaat, toegankelijk. De moderne badkamer is voorzien van een hangtoilet, wastafel met spiegel en een inloopdouche. Achter deze studio, ligt een XXL-bergruimte waar u echt heel veel ruimte aantreft om de niet dagelijkse zaken op te bergen.



































## EERSTE VERDIEPING

De trapopgang biedt toegang tot de overloop waar we een separaat toilet aantreffen en daarnaast de riante hoofdslaapkamer met fantastische walk-in-closet, de moderne badkamer en een tweede slaapkamer.

### Slaapkamers

De hoofdslaapkamer met Frans balkon (2x) is aan de voorzijde gelegen met een fraai zicht op het Zuid Willemspark. Aansluitend aan deze kamer bevindt zich een praktische walk-in-closet. De tweede slaapkamer, gelegen aan de achterzijde, is multifunctioneel te gebruiken en is thans in gebruik als study.

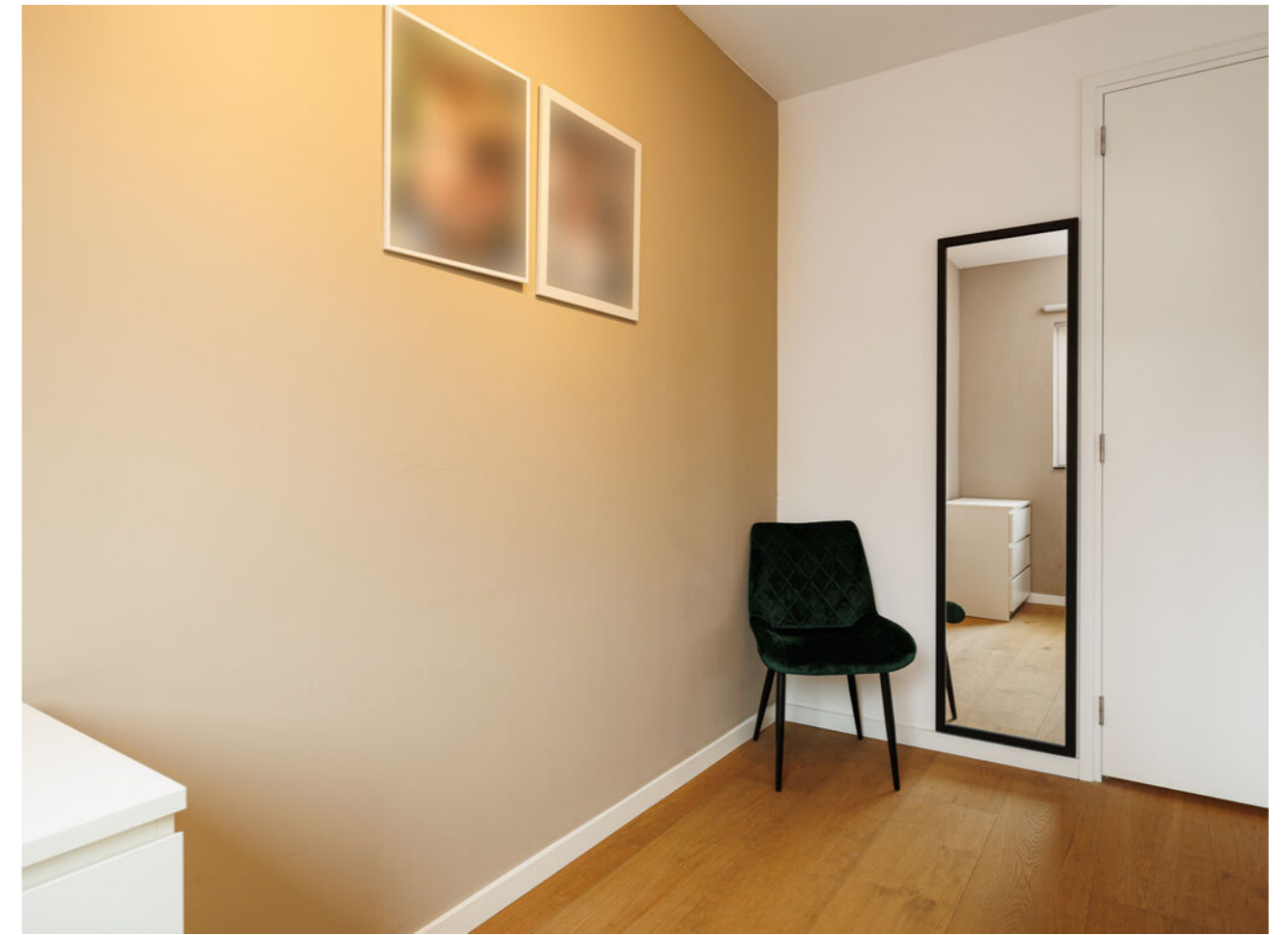
### Badkamer

De luxe en moderne badkamer op deze verdieping is ingericht met een heerlijk ligbad, een grote wastafel met twee kranen, een douche en een designradiator.

Deze gehele verdieping, op de badkamer na, is voorzien van houten vloerdelen.





















## TWEEDE VERDIEPING

Op de tweede verdieping treffen we een overloop met de toegang tot een tweetal slaapkamers en de derde badkamer.

### Slaapkamers

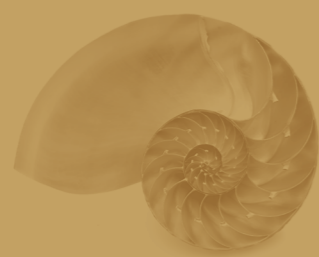
De slaapkamers liggen respectievelijk aan de voor- en aan de achterzijde. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een Frans balkon (2x) en heeft een leuke studiehoek.

### Badkamer

De moderne strakke badkamer is ingericht met een douche, een wastafel met spiegel en een designradiator.

### Toilet

Een separaat toilet uitgevoerd in dezelfde stijl als het overige sanitair.

















## DERDE VERDIEPING

Op deze verdieping vinden we nog eens twee slaapkamers en een interne berging.

### Slaapkamers

Aan de voorzijde is een slaapkamer gelegen met een Frans balkon de kamer aan de achterzijde is thans in gebruik als kledkamer. Leuk detail is de zeer ruime overloop, ingericht met zitje.

### Interne berging/ wasruimte

Een tweede interne bergruimte met opstelling van de CV-installatie, wasmachine aansluitingen alsmede de WTW installatie.













## EXTERIEUR

### Exterieur

#### Tuin

De heerlijke stadstuin, gelegen op het zuidwesten, biedt u de mogelijkheid om al vroeg in het voorjaar beschut te gaan zitten. Dit is natuurlijk ook het unieke en bijzondere van deze woning; u heeft altijd de keuze tot een lekker glaasje in eigen tuin, dan wel op één van de vele gezellige terrassen in het centrum.

#### Algemeen

Dit uiterst fraaie en moderne herenhuis in nieuwstaat (2020) wordt gekenmerkt door een zeer hoog afwerkingsniveau en is gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen. Licht, ruimte, hip & trendy, luxe, instapklaar en een speelse indeling. U treft het hier allemaal! De moderne bouw heeft vanwege de hoge plafonds, de speelse indeling en de trapjes aan de voorzijde een klassieke touch van een oud herenhuis.

#### Parkeren/Berging/Fietsenberging

De woning heeft de beschikking over maar liefst twee parkeerplaatsen in de parkeerkelder. In de parkeerkelder is een ruime eigen berging aanwezig. De verdieping onder het autoparkeerdek betreft een XXL- fietsenberging voor de bewoners van het Gasthuiskwartier.

#### Gasthuiskwartier

Gesitueerd op het voormalige terrein van het Groot Ziekengasthuis treffen we hier te midden van monumentale panden een bijzonder fraai, nieuw stukje binnenstad met de potentie om het leven, naast wonen en werken, te vieren. De omgeving van de tegenover gelegen Zuid Willemsvaart wordt thans getransformeerd tot het Zuid Willemspark een ruim 10/12 kilometer lange oase van water en groen, waardoor het natuurlijk nog fijner wonen wordt in dit stukje binnenstad. Kortom: een ambiance van luxe, sfeervol en duurzaam wonen in een authentiek stukje binnenstad.







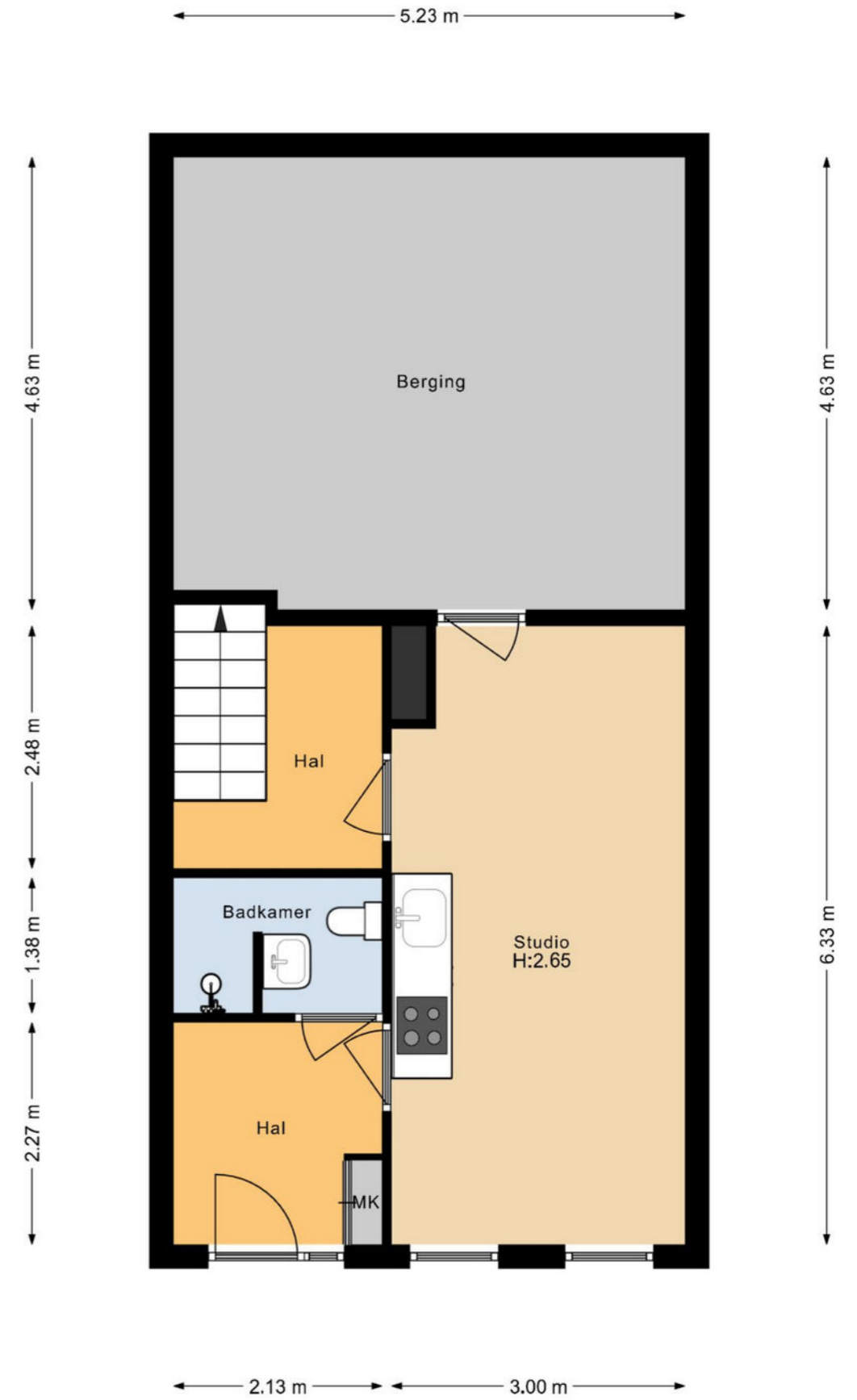




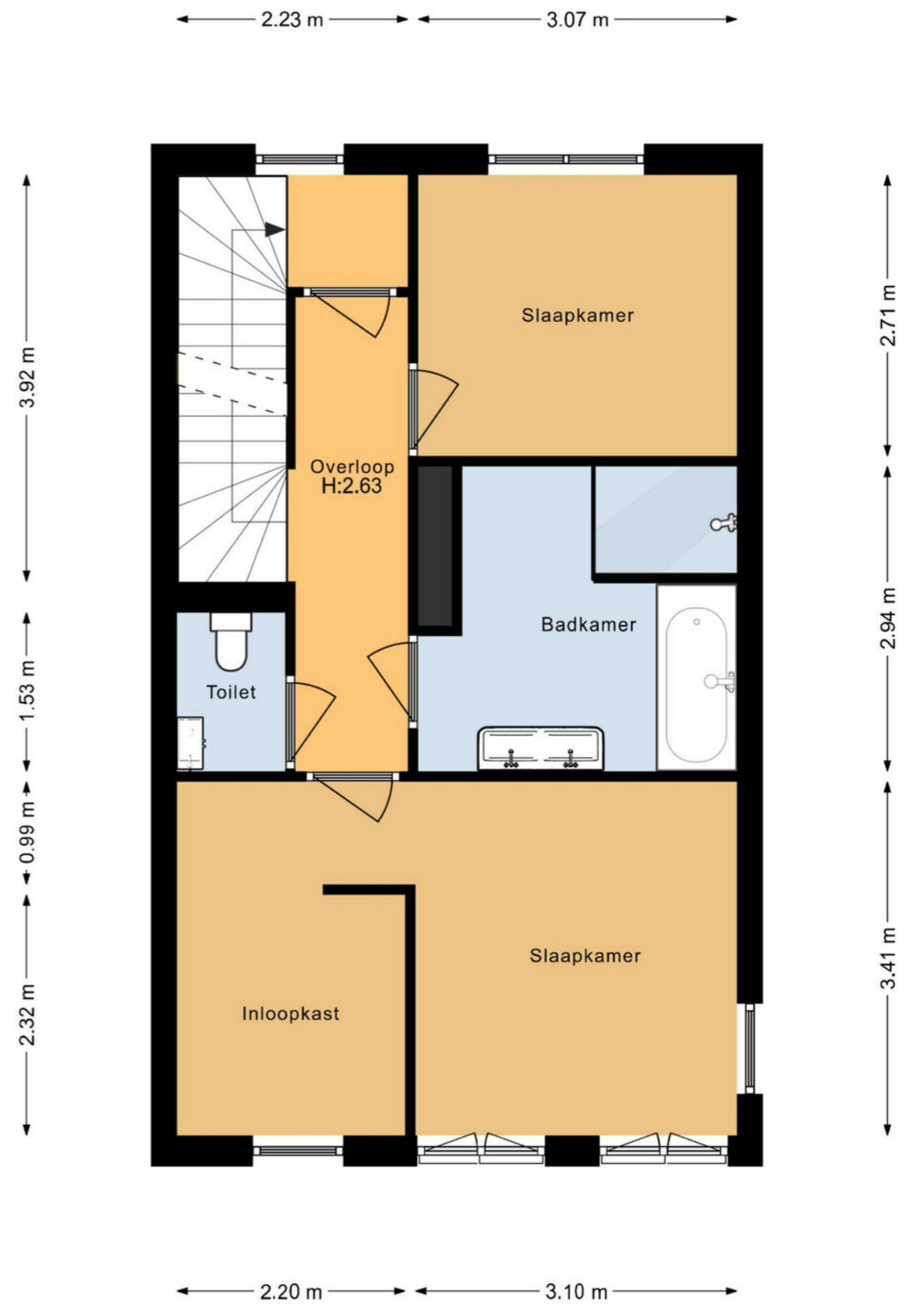
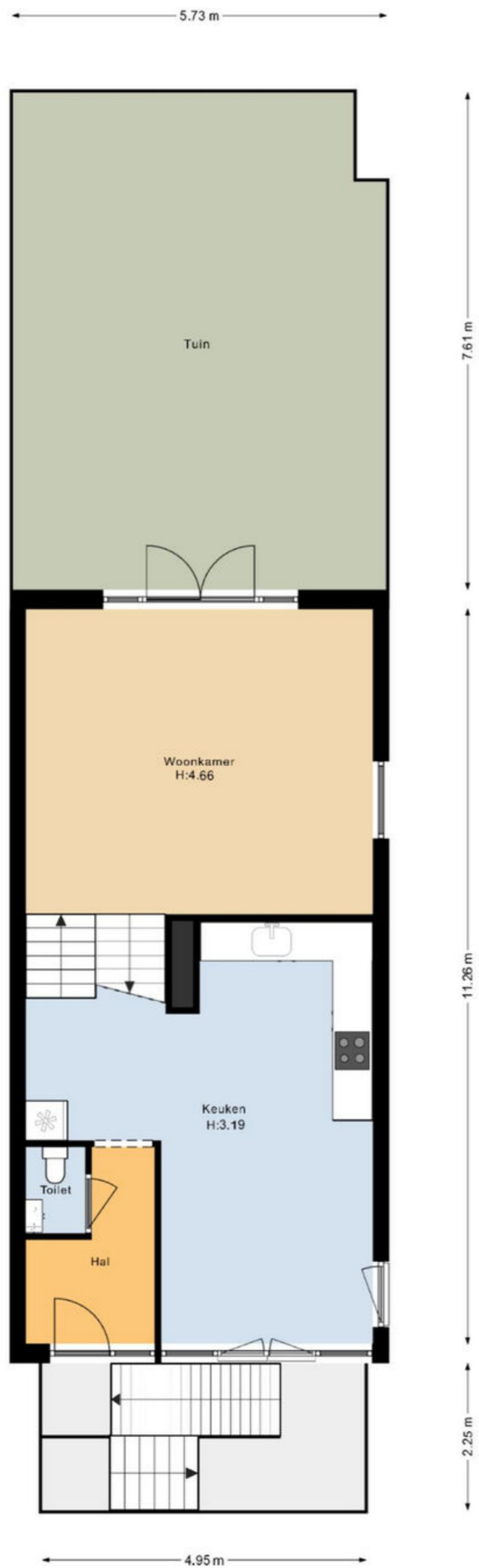




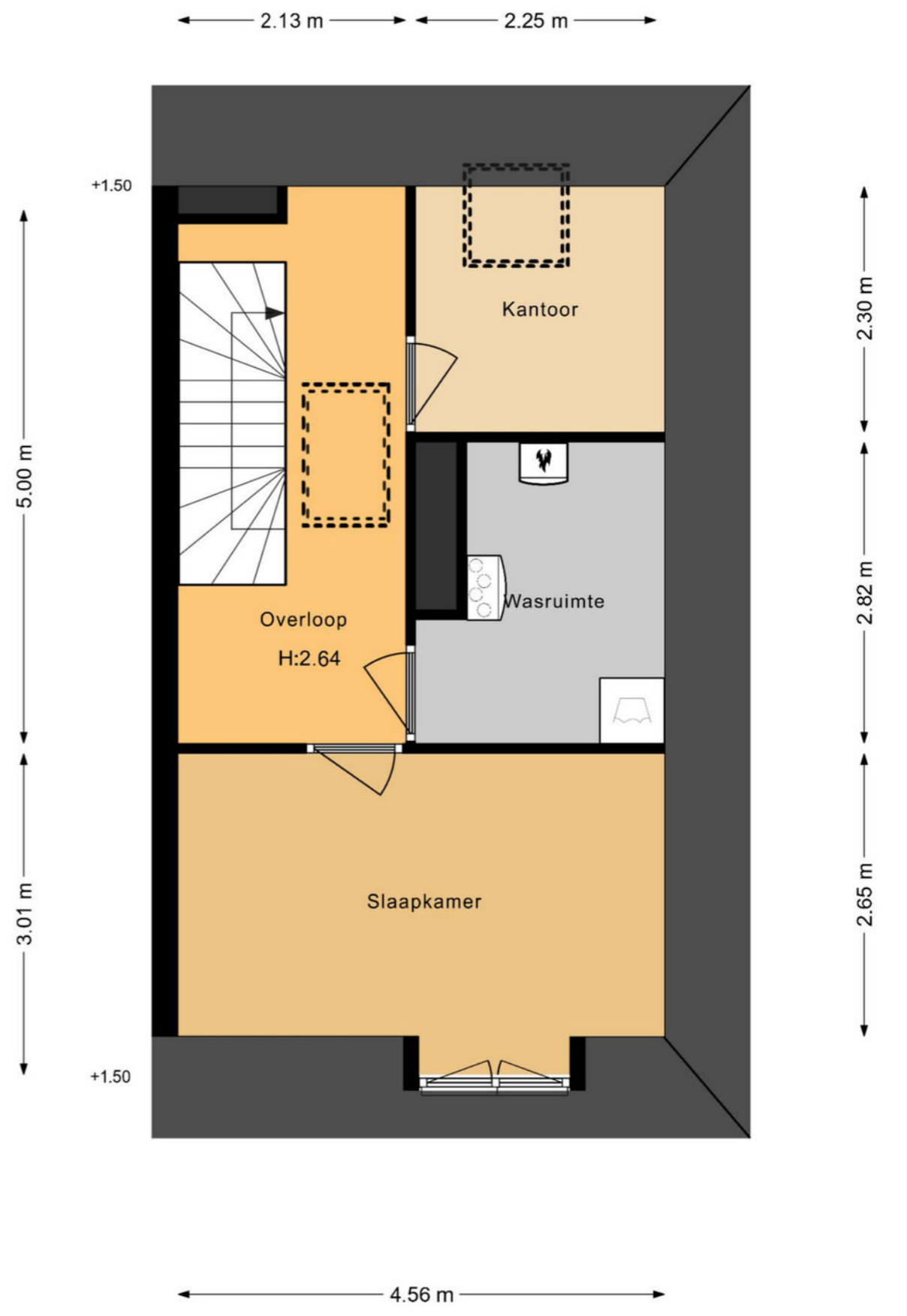
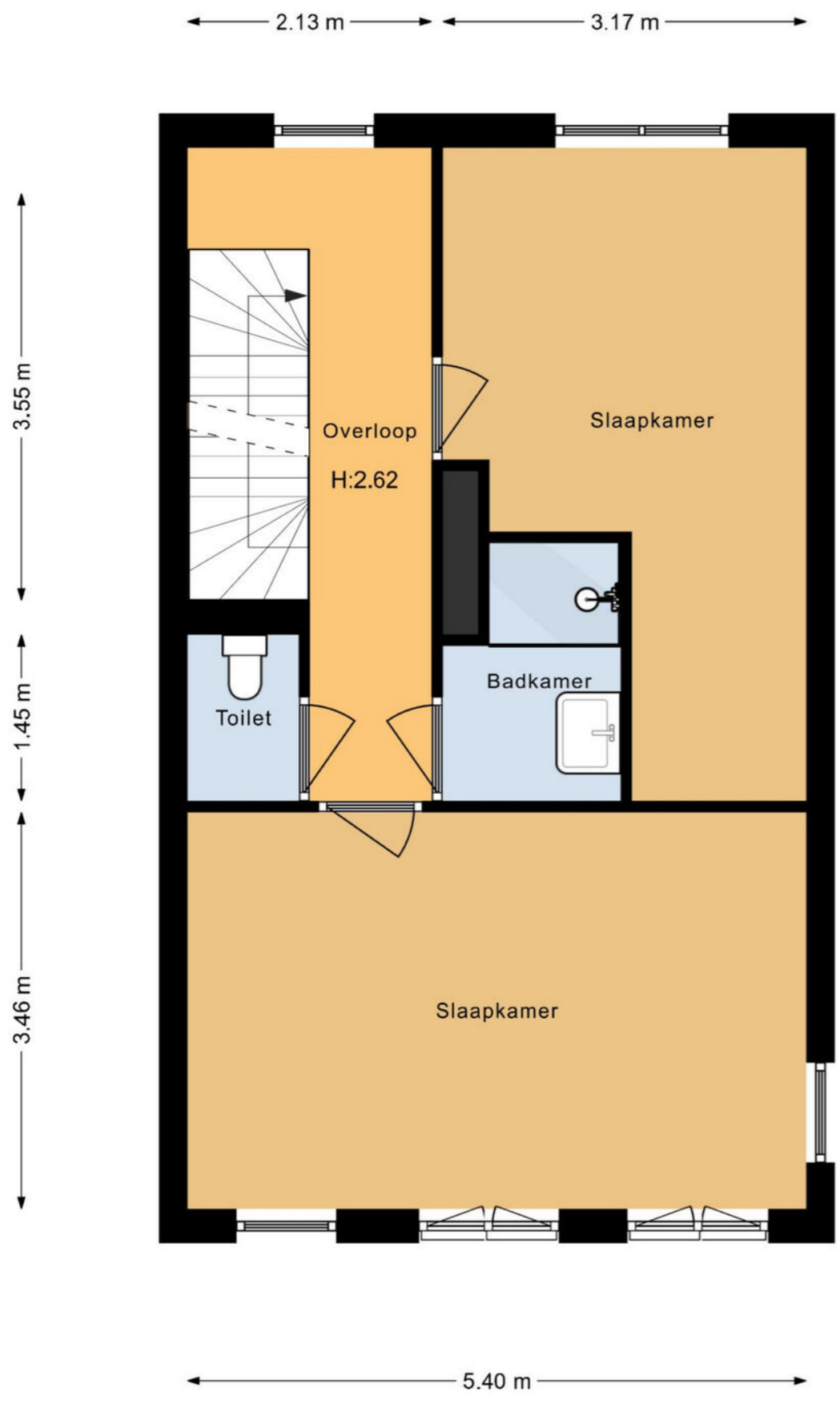




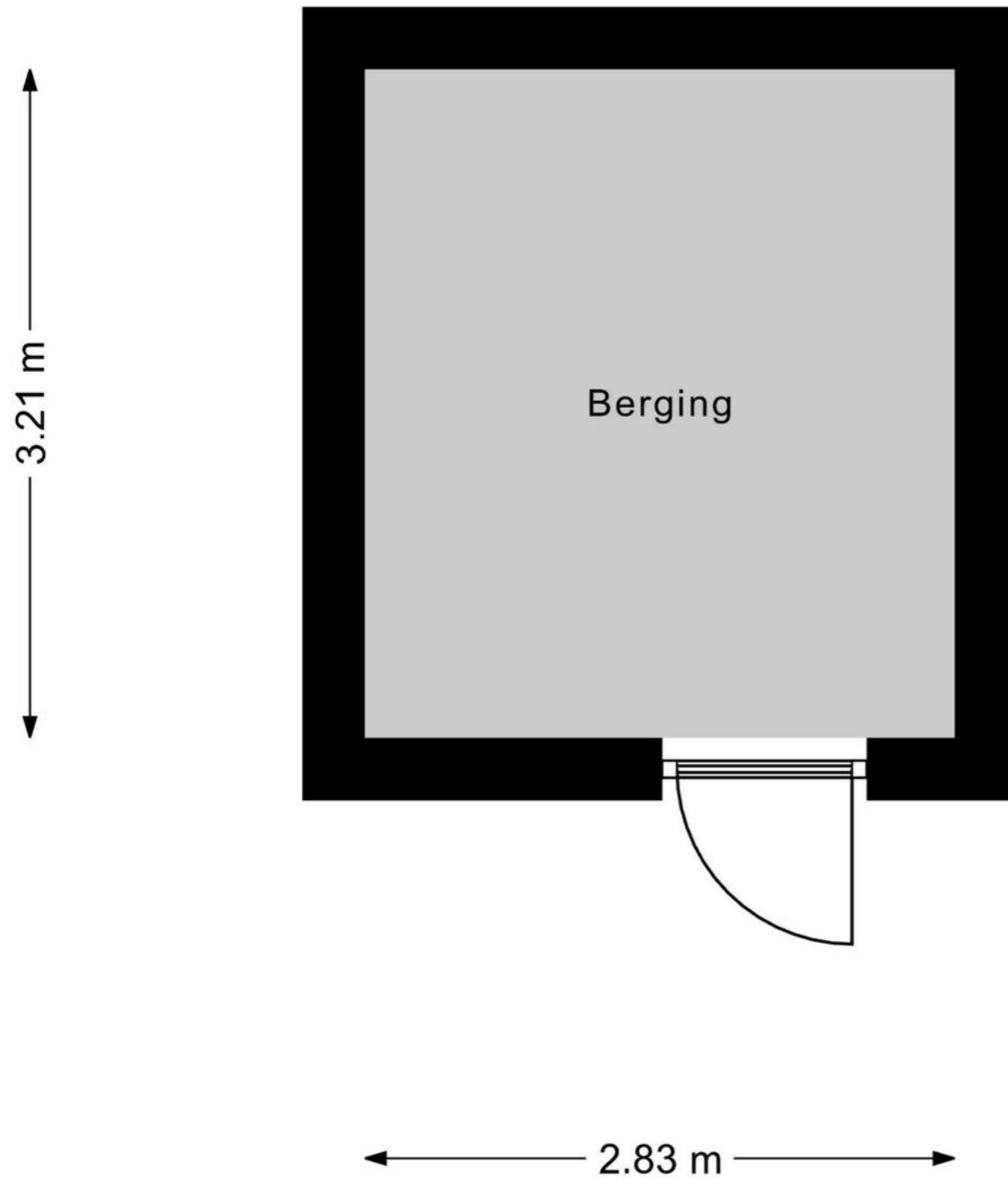












## Voorwaarden

### 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.

### Bedenkijd

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.

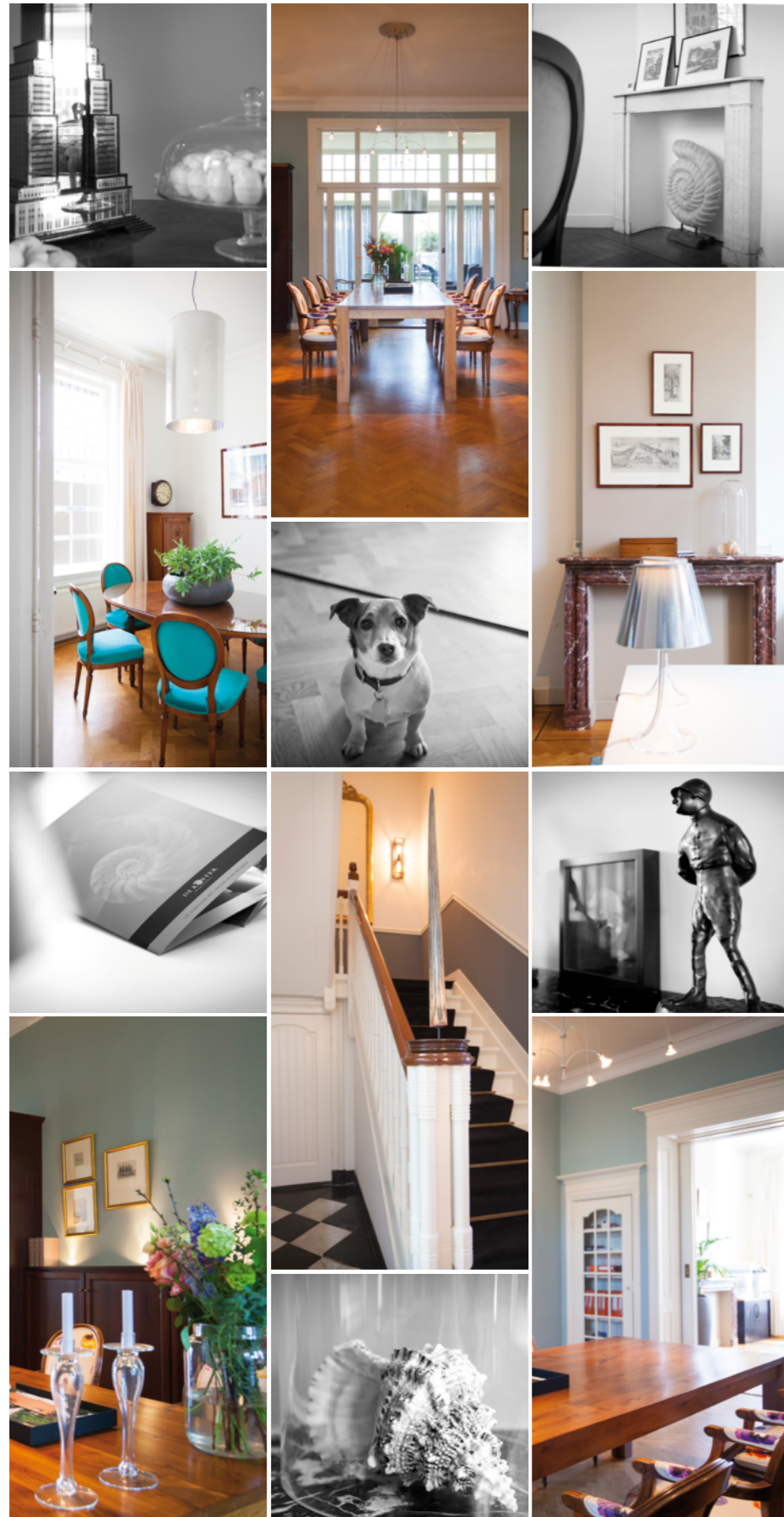
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit, ons inziens, betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Eventuele bijgevoegde 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**