



# KOESTRAATJE 1 '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.





# KOESTRAATJE 1 's-HERTOGENBOSCH

Onderdeel van een bijzonder en monumentaal (gemeentelijk) herenhuis is dit zeer royale, moderne en luxe 4-kamer appartement met lift, 3 slaapkamers, 3 badkamers, dubbel balkon en eigen parkeerplaats en berging in de naastgelegen parkeergarage. Dit is resideren in de mooie Verwersstraat in het Museumkwartier. Werkelijk alle voorzieningen van de binnenstad alsmede natuurgebied 't Bossche Broek zijn op loop- fietsafstand.

## Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1823
Woonoppervlakte:	240 m <sup>2</sup>
Inhoud:	827 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

## Bijzonderheden

- 1 eigen parkeerplaats in afgesloten parkeerkelder
- berging in naastgelegen parkeerkelder
- alle voorzieningen van de binnenstad op loop-/fietsafstand
- alarminstallatie
- lift

## Technische gegevens:

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







## BEGANE GROND en EERSTE VERDIEPING

### Begane grond

U komt binnen in een verzorgde entree/hal met bergkast, intercom, meterkast, lift naar verdieping(en) alsmede de trapopgang naar de eerste verdieping.

### Eerste verdieping

Aangekomen op deze verdieping kunt u via de overloop met trapopgang naar de tweede verdieping alsmede de liftinstallatie en uiteraard de woonkamer en de keuken.

### Woonkamer

De woonkamer is heerlijk ruim en uitgerust met een gashaard en grote en hoge raampartijen. De ruimte heeft een aantal kenmerkende details; denk aan mooie inbouwspots, strak gestucte wanden en brede eiken vloerdelen. Via voornoemde raampartijen heeft u zicht op de levendige Verwersstraat. Dit is een van de mooiste straten van het Museumkwartier met als schuine overburen natuurlijk het Noordbrabants museum. De straat biedt een mix van functies, zijnde luxe winkels, hoog niveau horeca, luxe kantoren en wonen en cultuur. De straat wordt ook wel de Bossche PC-Hoofdstraat genoemd.

### Open keuken

De woonkamer loopt naadloos over in de open keuken. De moderne in L-opstelling uitgevoerde keuken met eiland en mogelijkheid tot baropstelling is uitgevoerd in hoogglans wit. Als inbouwapparatuur treffen we een o.a. een combi magnetron, koelkast, 4 pits kookplaat en een afzuigkap.

### Terras 1

Vanuit de keuken is het deels overdekte dakterras toegankelijk, een heerlijke plek om te BBQ-en, borrelen of gewoon lekker de dag te starten met een kopje koffie.

























## TWEEDE VERDIEPING

Middels een vaste trap of via de lift komen we op de zeer riante overloop van deze verdieping. Hiervandaan zijn alle kamers en de badkamers bereikbaar.

Ook hier is weer gekozen voor hoogwaardig en repeterend materiaalgebruik waardoor de sfeer van de eerste verdieping wordt doorgevoerd.

We treffen dus dezelfde brede eiken vloerdelen, strakke wanden en plafonds, inbouwspots en volop op maat gemaakte wandkasten.

### Terras 2

Vanuit de overloop is het tweede terras bereikbaar. Ook hier is het eveneens heerlijk toeven.

### Drie slaapkamers

De drie slaapkamers verdeeld over deze verdieping zijn ieder voorzien van op maat gemaakte kasten, eiken vloerdelen alsmede individuele badkamers. Twee slaapkamers zijn voorzien van een airco.

### Badkamers

Iedere slaapkamer heeft een eigen en moderne badkamer, nagenoeg in dezelfde stijl uitgevoerd met stucwerk, witte tegelwanden en donkere tegelvloer.

Sanitair:

Badkamer 1: inloopdouche, wastafel met spiegel, hangtoilet en ligbad

Badkamer 2: inloopdouche, wastafel met spiegel

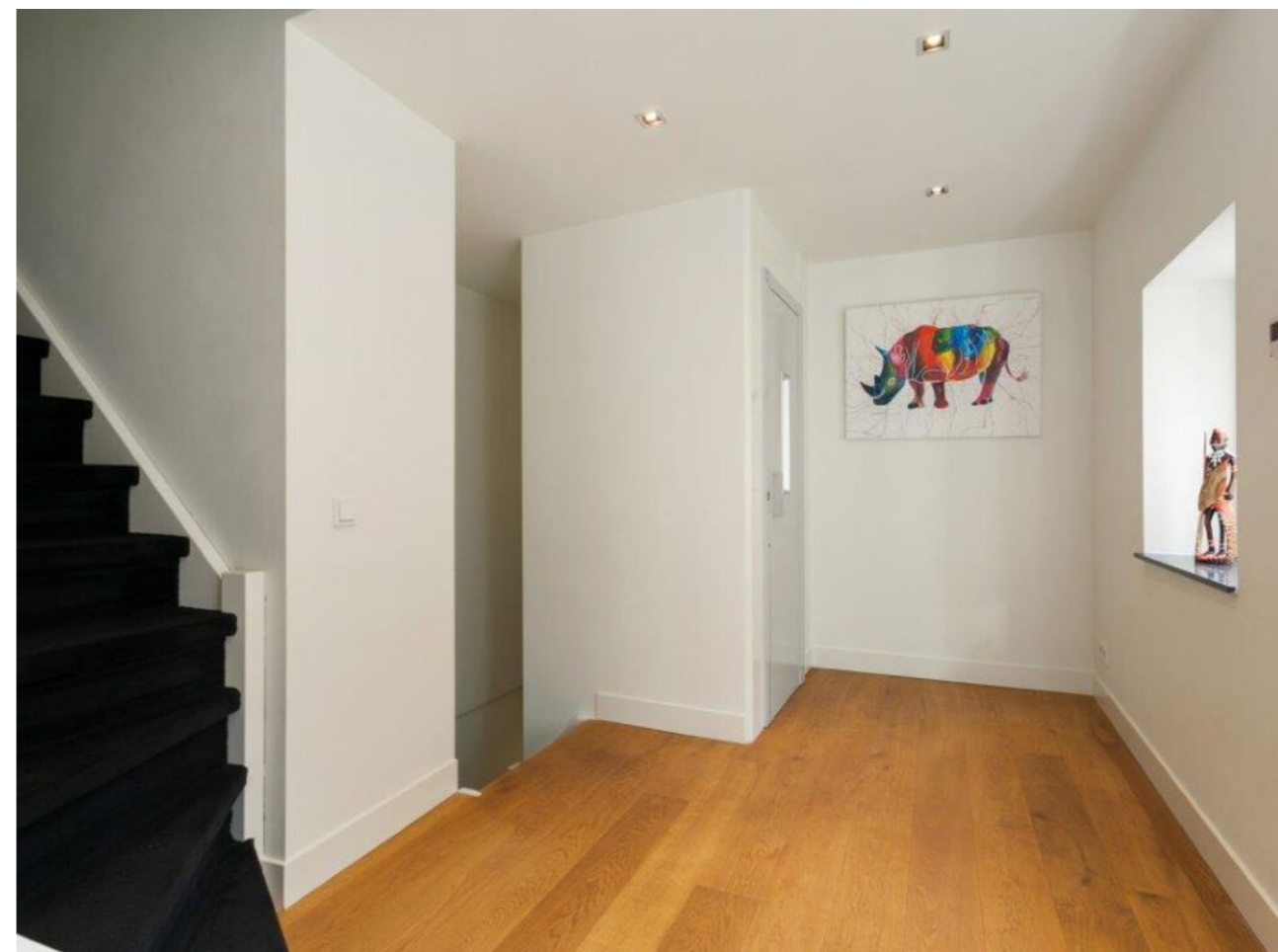
Badkamer 3: inloopdouche, wastafel met spiegel, ligbad en designradiator.

### Toilet

Praktisch is het aparte (gasten) toilet op de overloop, deze is uitgevoerd in dezelfde stijl als de badkamer(s).

### Interne berging

Ideaal te gebruiken ten behoeve van opslag. Ook is hier de cv-installatie gesitueerd en is er een praktische pantry gemaakt uitgevoerd met spoelbak, kortom alles binnen handbereik.

























## EXTERIEUR

### Balkons

Vanuit de keuken op de eerste verdieping alsmede vanuit de overloop op de tweede verdieping, zijn de twee afzonderlijke balkons toegankelijk. Beide balkons zijn voorzien van houten vloerdelen.

### Parkeren & Berging

Tot het appartement behoort één parkeerplaats in de ruime parkeerkelder en berging, (te bereiken via de Lange Putstraat). Deze plaats en berging zijn onderdeel van de V.v.E. Sint Janshof, het naastgelegen luxe appartementencomplex.

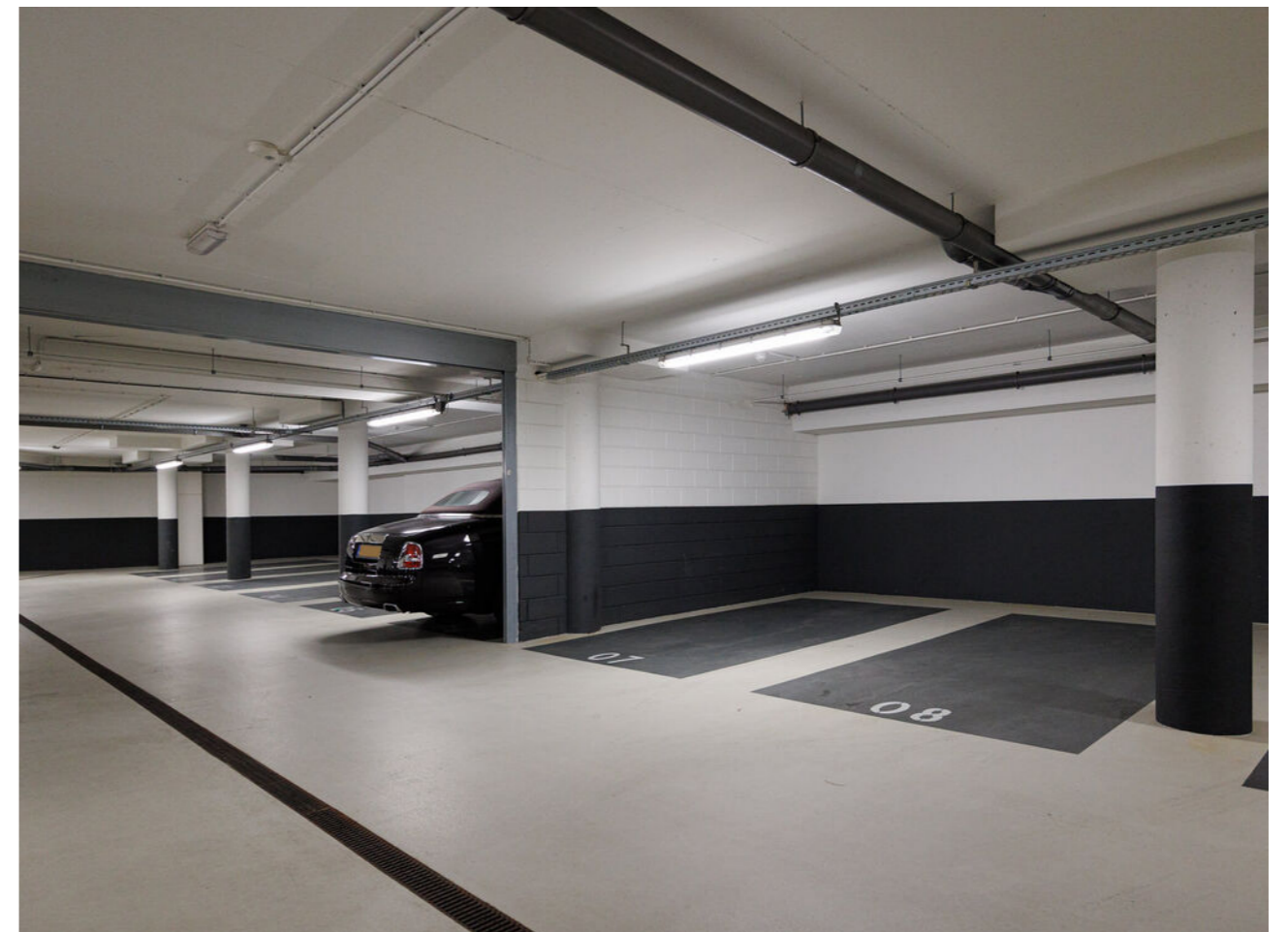
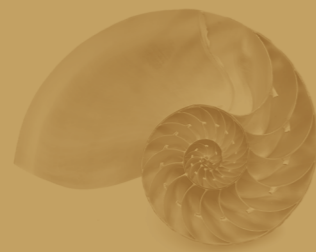
### V.v.E.

De thans in oprichting zijnde V.v.E. zal bestaan uit drie appartementen zijnde Verwersstraat 78 en het tweede appartement op de verdieping zijnde Verwersstraat 76. De servicekosten dienen nog bepaald te worden.

### De ligging en omgeving

De ligging, omgeving en wonen in de Verwersstraat: De ligging van dit stijlvolle appartement aan de statige Verwersstraat is uniek; aan de rand van de oude binnenstad in het Museumkwartier! De Verwersstraat is een van de meest stijlvolle en exclusieve winkelstraten in het centrum, om de hoek van de Parade. Vele historische en monumentale panden en een mix van de functies wonen, winkelen, werken en natuurlijk het Noord Brabants museum bepalen hier het beeld. We noemen als winkels bijvoorbeeld Vanilia, Pauw, RAW Interiors en diverse antiekzaken. Qua horeca is er eveneens een enorme diversiteit; te denken valt o.a. aan Pizzabeer Deeg, le VIN'x, Fabuleux en Eetbar de Stadt.

Alle voorzieningen van het centrum zijn op loopafstand; de vele winkels, culturele bezienswaardigheden, het theater en eetgelegenheden, zowel op de Parade als in de nabijgelegen Korte Putstraat. Op zondag kunt u gewoon naar de bakker en slager op het nabijgelegen Fonteinpleintje en ook het Centraal Station is op loop-/fietsafstand. Qua natuur loop je binnen enkele minuten naar het natuurgebied 't Bossche Broek of het Zuiderpark. Kortom een ideale uitvalsbasis.







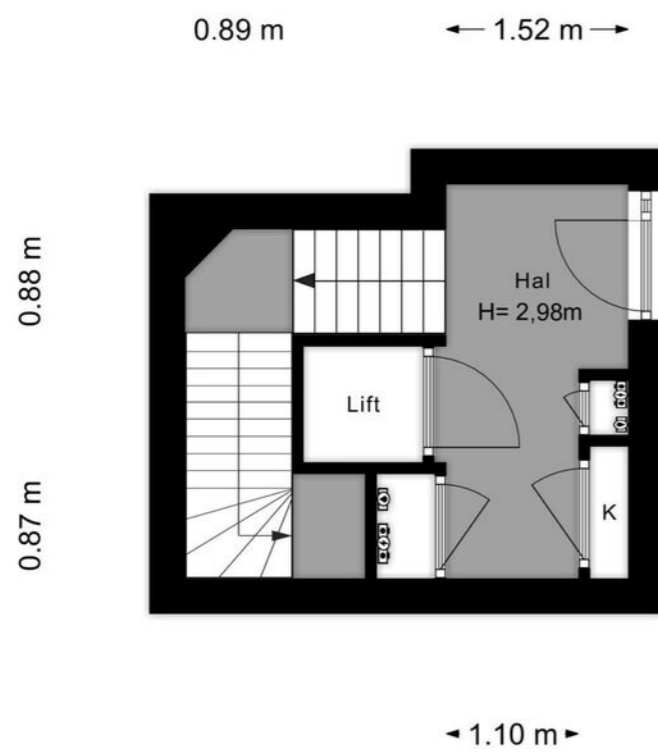




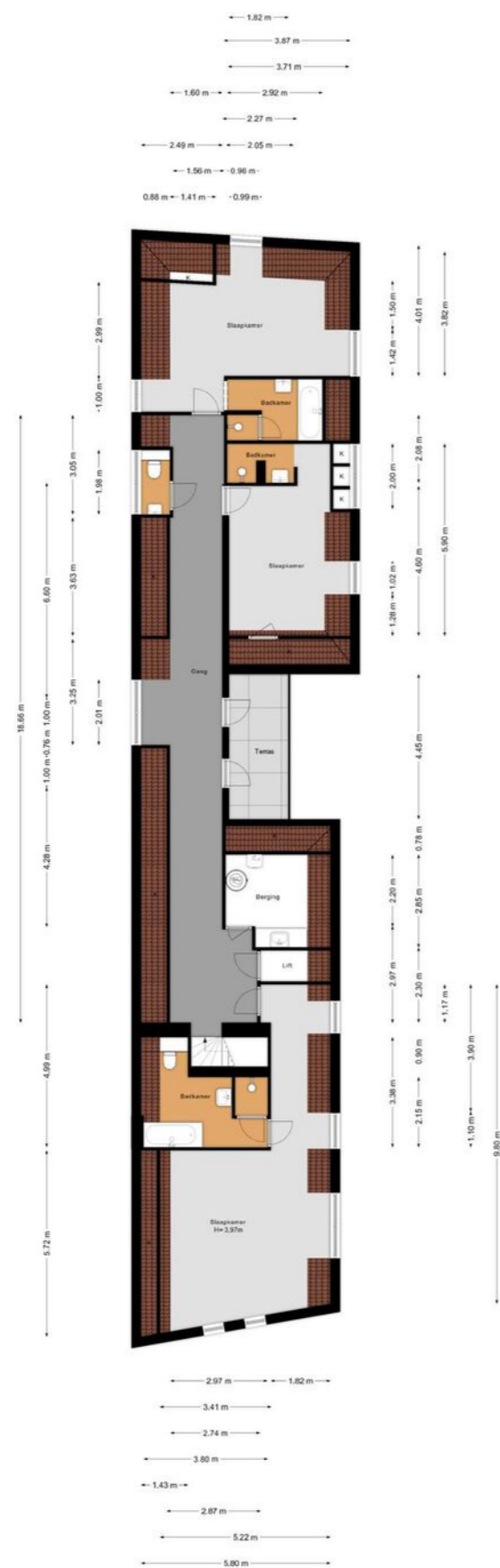












## Voorwaarden

### 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.











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**