



GULDENVLIESSTRAAT 23 '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.



GULDENVLIESSTRAAT 23 's-HERTOGENBOSCH

In de populaire wijk 't Zand gelegen zeer charmante benedenwoning (Rijksmonumentaal) met verzorgde en besloten stadstuin. De ligging is zonder meer strategisch: uitvalswegen, het Centraal Station, natuurgebied 't Bossche Broek en het centrum van de stad, alles is nabij. Parkeren is super geregeld namelijk in de praktisch naast gelegen parkeergarage.

Algemene informatie

Soort woning:	benedenwoning
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1894
Woonoppervlakte:	67 m ²
Inhoud:	286 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- goede ligging t.o.v. uitvalswegen
- moderne en nieuwe badkamer
- modern, hip en instapklaar appartement
- parkeren in naastgelegen P-garage
- gelegen in brede straat welke onderdeel woonerf is

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Entree/hal met toegang naar de ruime woonkamer/living, nieuwe badkamer en de separate keuken.

Woonkamer

Bij binnenkomst vallen meteen de authentieke elementen op waaronder de paneeldeuren met architraven, de hoge plafonds en de eveneens hoge raampartijen.

Je "proeft" als het ware het monumentale karakter van het bouwjaar 1894 vermengd met het hedendaagse comfort.

De woonkamer met parketvloerdelen is opgedeeld in een zit- en eetgedeelte, waar ruimte is voor het plaatsen van een royale lounge alsmede een grote tafel.

Slaapkamer

De aan de achterzijde rustig gelegen slaapkamer is voorzien van brede houten vloerdelen, een hoog plafond en net zoals de gehele woning strak gestucte wanden. Ideaal is de directe toegang naar de badkamer via de slaapkamer.

Badkamer

Vanuit zowel de hal alsmede de slaapkamer is de moderne en nieuwe badkamer bereikbaar. Deze is uitgevoerd met een inloopdouche voorzien van een rainshower met handdouche, hangtoilet, een wastafelmeubel met spiegel en een design-radiator. Ook zijn er de aansluitingen voor was-apparaat/droger.

Keuken

De knusse L-keuken qua look&feel passend bij het bouwjaar, met voldoende kast- en bergruimte, heeft nog de originele schouw. Er is een grote koel-vriescombinatie, een 1 1/2e spoelbak, een 5-pits gasfornuis met r.v.s. afzuigkap.

Ook in de keuken is er een hoog plafond met sierlijsten en een fraaie tegelvloer in retro-look.















EXTERIEUR

Berging (extern)

Vanuit de stadstuin is de bergruimte met opstelling van de CV-installatie toegankelijk.

Stadstuin

Uniek aan dit heerlijke appartement is de intieme en fijne stadstuin, vanuit de keuken loop je hier zo in.

De tuin is nagenoeg onderhoudsvrij en bestaat in feite uit een groot terras, wat je heerlijk kan voorzien van groen maar ook zeker geschikt als BBQ plek bijvoorbeeld.

Aangezien de straat heerlijk breed is, bestaat er ook de mogelijkheid om een setje voor nr. 23 te plaatsen zodat je in de zon kunt zitten en genieten.

Parkeren

Een parkeervergunning is aan te vragen via de gemeente en biedt de mogelijkheid tot het parkeren in de moderne twee laags parkeergarage, kortom altijd plaats en veilig parkeren. Ook is de infrastructuur van de gehele woonwijk ingericht als woonerf (dus autoluw) met veel groen, fraaie bestrating, stenen banken en speeltoestellen voor kinderen.



LIGGING EN OMGEVING

Ligging en omgeving

De Guldenvliesstraat ligt net buiten het centrum in de wijk 't Zand. Dit gebied is ook het eerste gebied dat omstreeks 1885 buiten de oorspronkelijke stadsmuren is bebouwd. De wijk heet 't Zand omdat de grond ongeveer 4 meter is opgehoogd om bebouwing mogelijk te maken. Kenmerkend voor de wijk is het duidelijke stratenplan evenals het feit dat de wijk een zekere onderlinge architectonische samenhang vertoont. Dit blijkt o.a. uit een veelvuldig gebruik van traditionele bouwtechnieken en veelal toepassingen van 17e-eeuwse Hollandse renaissance stijlenmerken.

Over de ligging van de woning ten opzichte van 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, de Uilenburg, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels, dat is het voordeel van leven en wonen nabij de binnenstad. De woning ligt ook op loopafstand van de hippe/ trendy wijk het Paleiskwartier. De "groene" verbinding wordt gevormd door de stijlvolle brug Ponte Palazzo en de wijk biedt eveneens een keur aan voorzieningen. Zoekt u de rust en de natuur, op loopafstand is het natuurreserveaat 't Bossche Broek, waar u heerlijk kunt ontspannen.

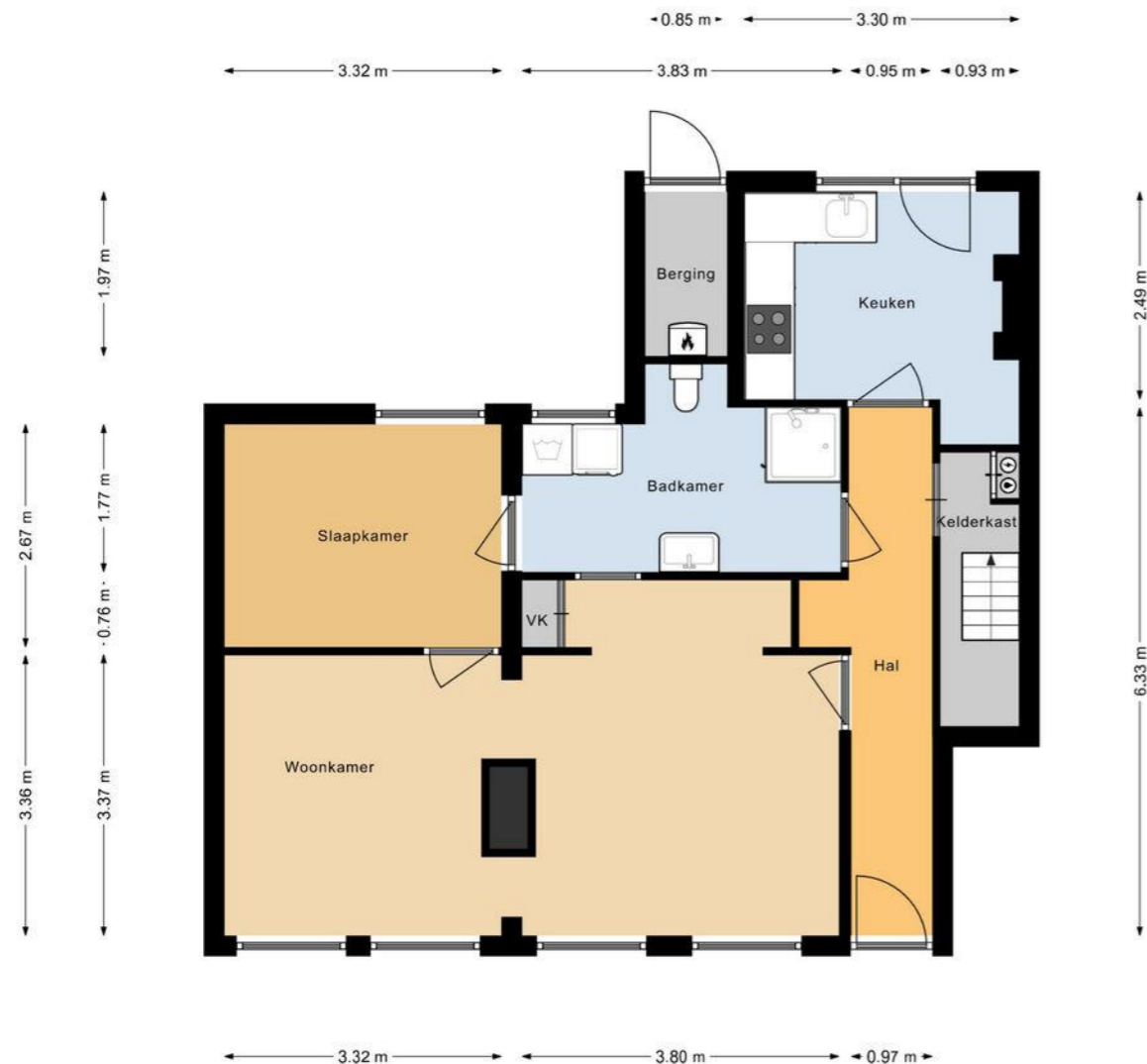












Voorwaarden

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

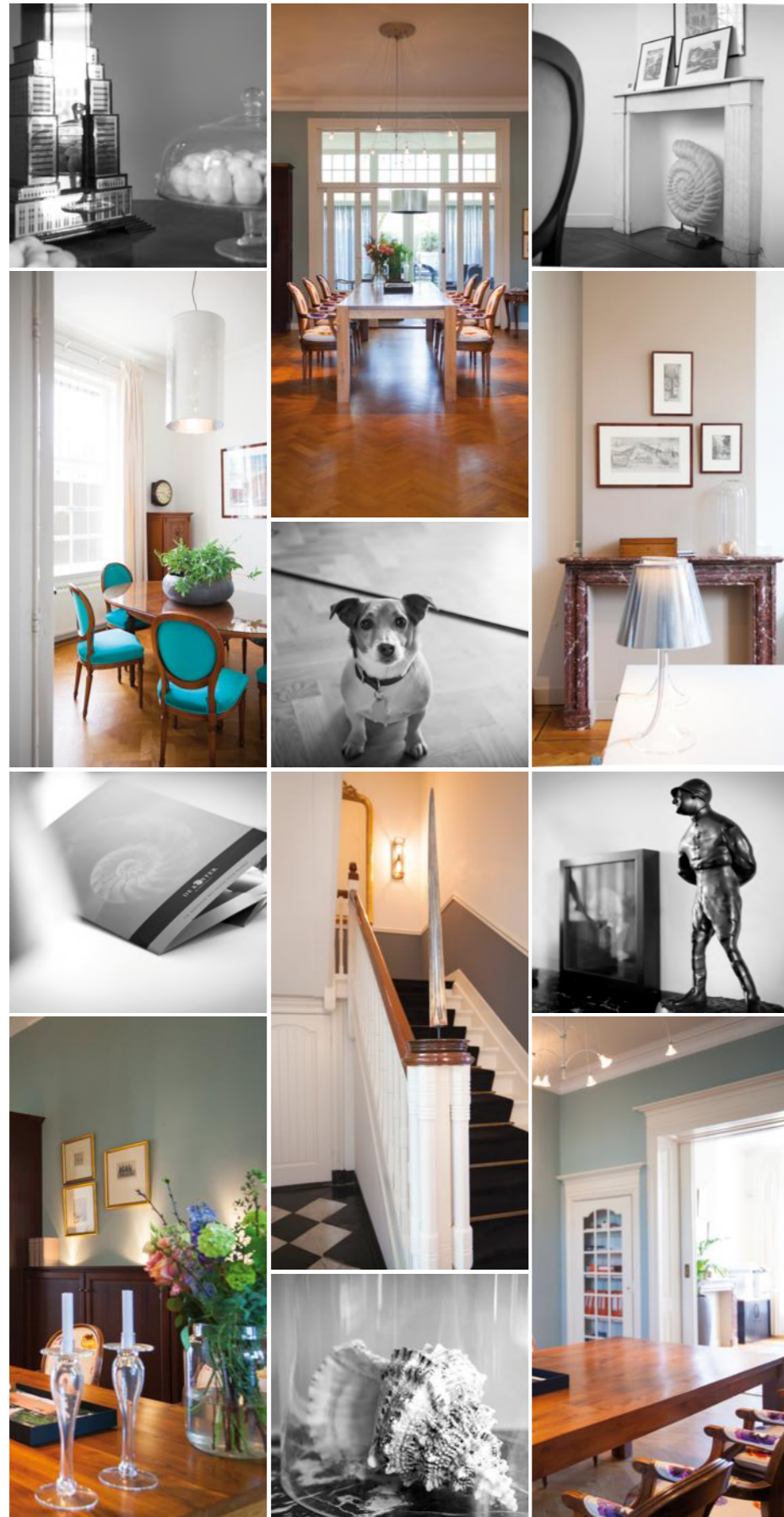
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 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 • www.dekostermakelaars.nl

UW MAKELAAR MET GEVOEL VOOR WAARDE