



CAPUCIJNENPOORT 3 '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.



CAPUCIJNENPOORT 3 's-HERTOGENBOSCH

In de populaire wijk Uilenburg tussen de Postelstraat en rivier De Dommel in gelegen, bijzondere tussenwoning met dakterras, vier slaapkamers, inpandige berging, eigen parkeerplaats in parkeerkelder en besloten stadstuin met aansluitend fraaie, gemeenschappelijke binnentuin. Alles wat de binnenstad te bieden heeft is op loop- en fietsafstand, kortom een heerlijke locatie!

Algemene informatie

Soort woning:	eengezinswoning
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	125 m ²
Inhoud:	473 m ³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- bijzondere woning met parkeerplaats in parkeerkelder
- midden in het bruisende centrum met alle voorzieningen nabij
- stadstuin met aansluitend gemeenschappelijke binnentuin
- de woning maakt onderdeel uit van de VvE Oude Keizershof I, de thans maandelijkse servicekosten bedragen € 103,72

Technische gegevens:

Verwarming:	HR c.v.-ketel op gas (2021)
Warm water:	via c.v.-ketel
Electra:	voorzien van voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas





BEGANE GROND en SOUTERRAIN

Via de entree/hal met toilet en meterkast is de prettige woonkamer met open keuken toegankelijk.

Woonkamer

Deze ruimte met open haard is onderverdeeld in een zit- en eetgedeelte en middels de schuifpui is de besloten en intieme stadstuin/terras met achterom te bereiken.

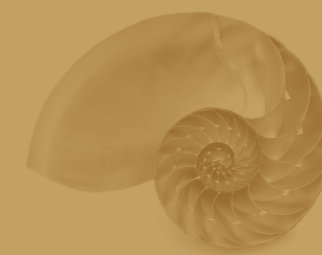
Open keuken

Aansluitend aan de woonkamer ligt de open keuken in lichte kleurstelling. Uiteraard is deze ruimte voorzien van de hedendaagse gemakken, te weten een koelkast, spoelbak met mengkraan, een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, magnetron en een oven.

De keuken ligt aan de voorzijde van de woning aan de autoluwe straat. Het enige wat je eigenlijk ziet zijn passanten of toeristen die door de Uilenburg struinen.

Souterrain - berging - parkeerplaats

Via de vaste trap kom je in het souterrain. Hier is de ruimte voor het stallen van (extra) spullen in de inpandige berging. Ook de parkeergarage is zo bereiken waar de eigen parkeerplaats is gelegen.













EERSTE VERDIEPING

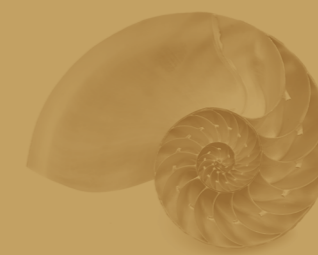
Via de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer toegankelijk.

Slaapkamers

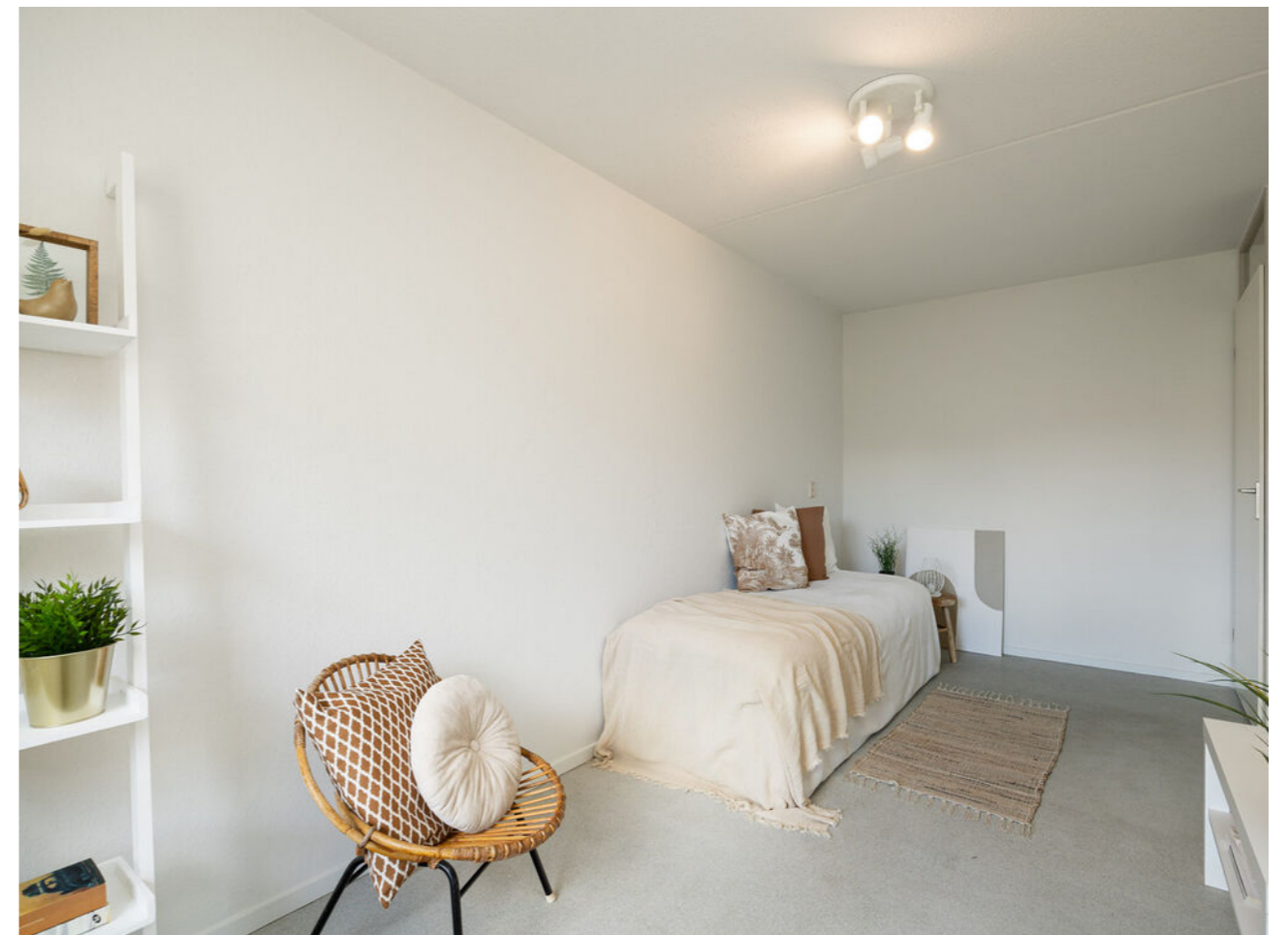
De ouderslaapkamer met kastenwand (spiegel) en balkon is tezamen met de tweede slaapkamer aan de tuinzijde gelegen. De derde slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning.

Badkamer

De originele badkamer is voorzien van een ligbad, douche, wastafel met spiegel, toilet en aansluitingen voor was-apparaat.









TWEEDE VERDIEPING

Via de overloop is de vierde (slaap)kamer, c.v. ruimte alsmede de patio toegankelijk.

Slaapkamer

De vierde, multifunctionele, (slaap)kamer is thans ingericht als logeerkamer. De kamer heeft veel lichttoetreding. Dit komt door de grote glaspui.

Balkon

Grenzend aan de vierde slaapkamer ligt de intieme patio. Een heerlijke, rustige plek op hoogte om te zitten, zo midden in de Uilenburg.

Interne berging

Aansluitingen voor was-apparatuur alsmede opstelling CV-installatie. Ideaal ook voor opslag of na een kleine verbouwing om hier een extra (kleine) badkamer te realiseren.







EXTERIEUR

Stadstuin - Binnentuin

Vanuit de woonkamer is via de schuifpui de intieme stadstuin/terras te bereiken. Direct grenzend aan deze privétuin is er een gemeenschappelijke binnentuin.

Uniek zo midden in de Uilenburg is deze grote verscholen binnentuin met diverse terrassen. Deze besloten binnentuin is onderdeel van het appartementencomplex Oud Keizershof. De appartementen gelegen aan de Postelstraat, Capucijnenpoort, Uilenburg en Lamstraatje omringen de binnentuin.

Parkeren (via Capucijnenpoort)

Via de met een handzender bediende toegangspoort is het binnenterrein bereikbaar en vervolgens geeft een tweede poort automatisch toegang tot de parkeergarage. Hier is uw eigen plek voor het parkeren van een auto. Ook is er de mogelijkheid dat bezoek van bewoners van het complex kort kunnen parkeren op de daarvoor bestemde bezoekersplaatsen net buiten de parkeerkelder.

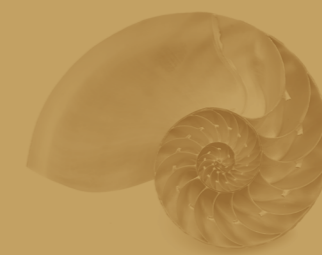
Omgeving

De Postelstraat en in het verlengde de Kruisstraat is een levendige, maar voor doorgaand verkeer afgesloten, straat in de populaire Uilenburg! We treffen er een mix van functies aan zoals hippe interieur- en specialiteiten winkels, leuke restaurants en cafés, vintage kledingzaken, kantoren en natuurlijk wordt er ook volop gewoond.

De nabijgelegen Vughterstraat is een zeer lange gevarieerde winkelstraat met eveneens een brede mix van functies zoals winkelen (ook een AH en een EKO Plaza), wonen, werken en horeca.

Over de ligging van deze woning in de binnenstad van de Brabantse hoofdstad kunnen we kort zijn: alle faciliteiten waar 's-Hertogenbosch zo bekend om staat, liggen op loopafstand. Van het Centraal Station, de Sint-Jan tot de gezellige terrasjes in o.a. de Uilenburg, de Parade, het Museumkwartier en natuurlijk de winkels! Dat is het voordeel van leven en wonen in de binnenstad.

Zoekt u de rust en de natuur, op loopafstand is het natuurreservaat 't Bossche Broek waar u heerlijk kunt ontspannen, nog dichterbij is het stadsparkje dat onderdeel is van de Mariënborg.









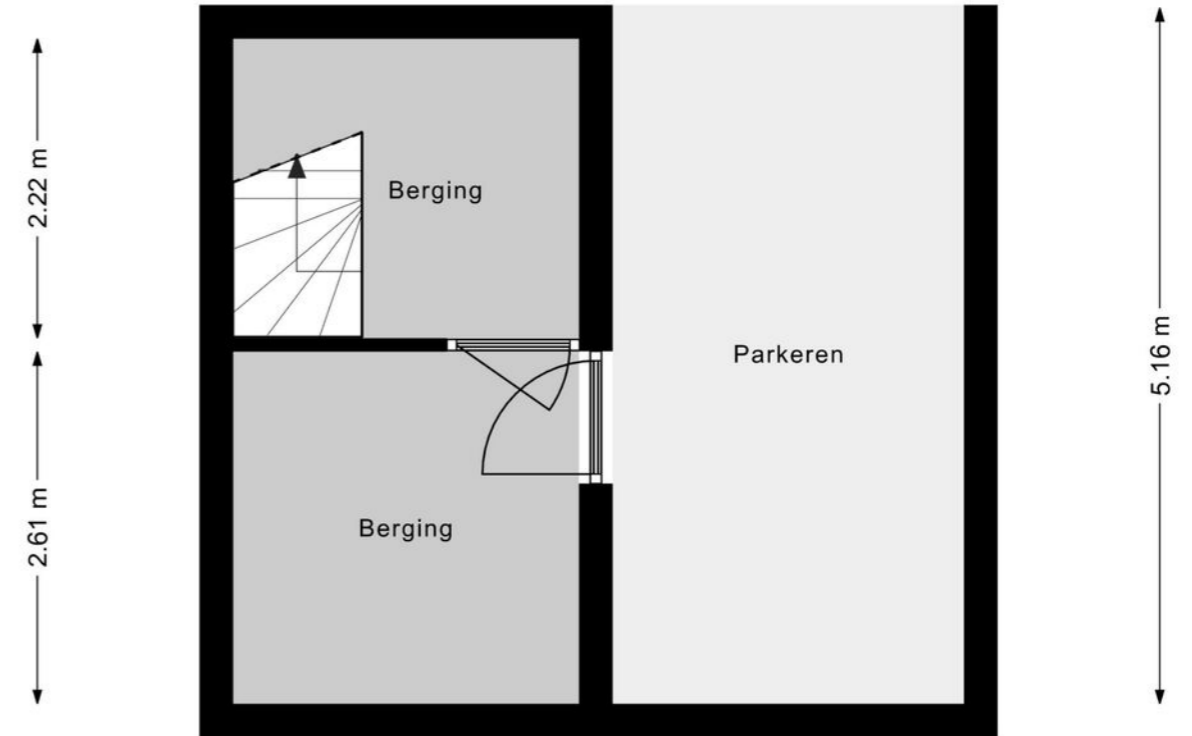




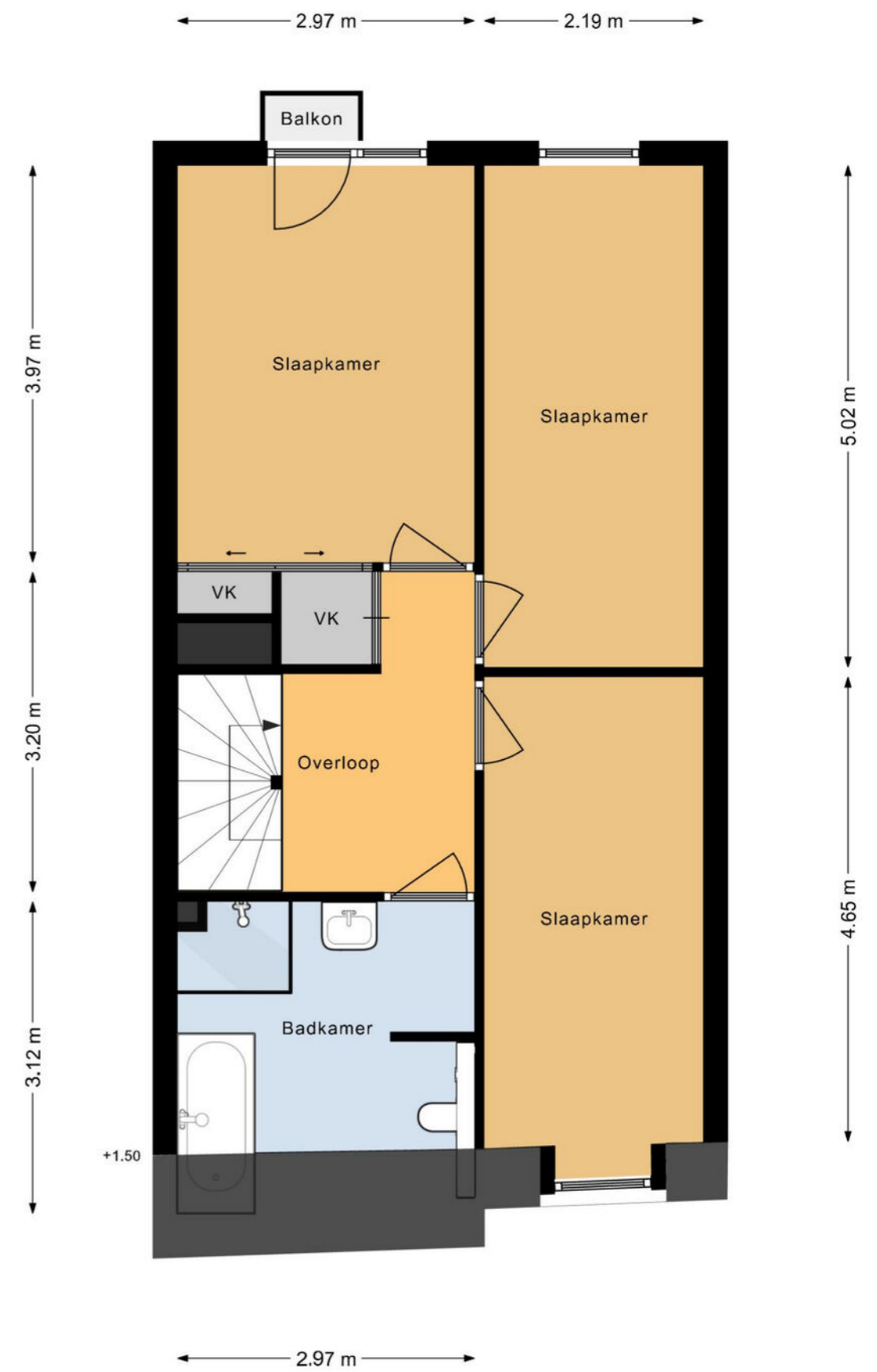
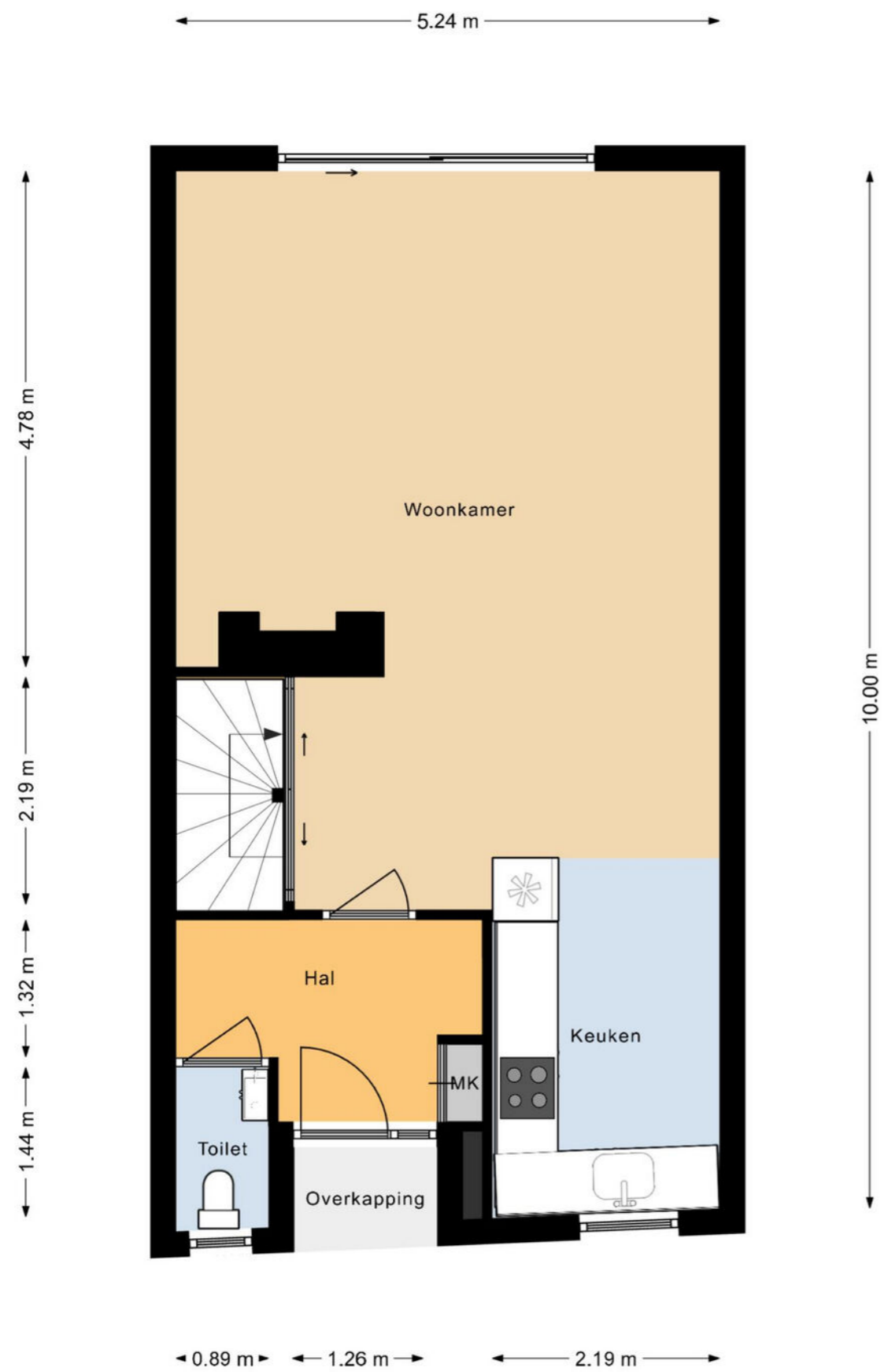


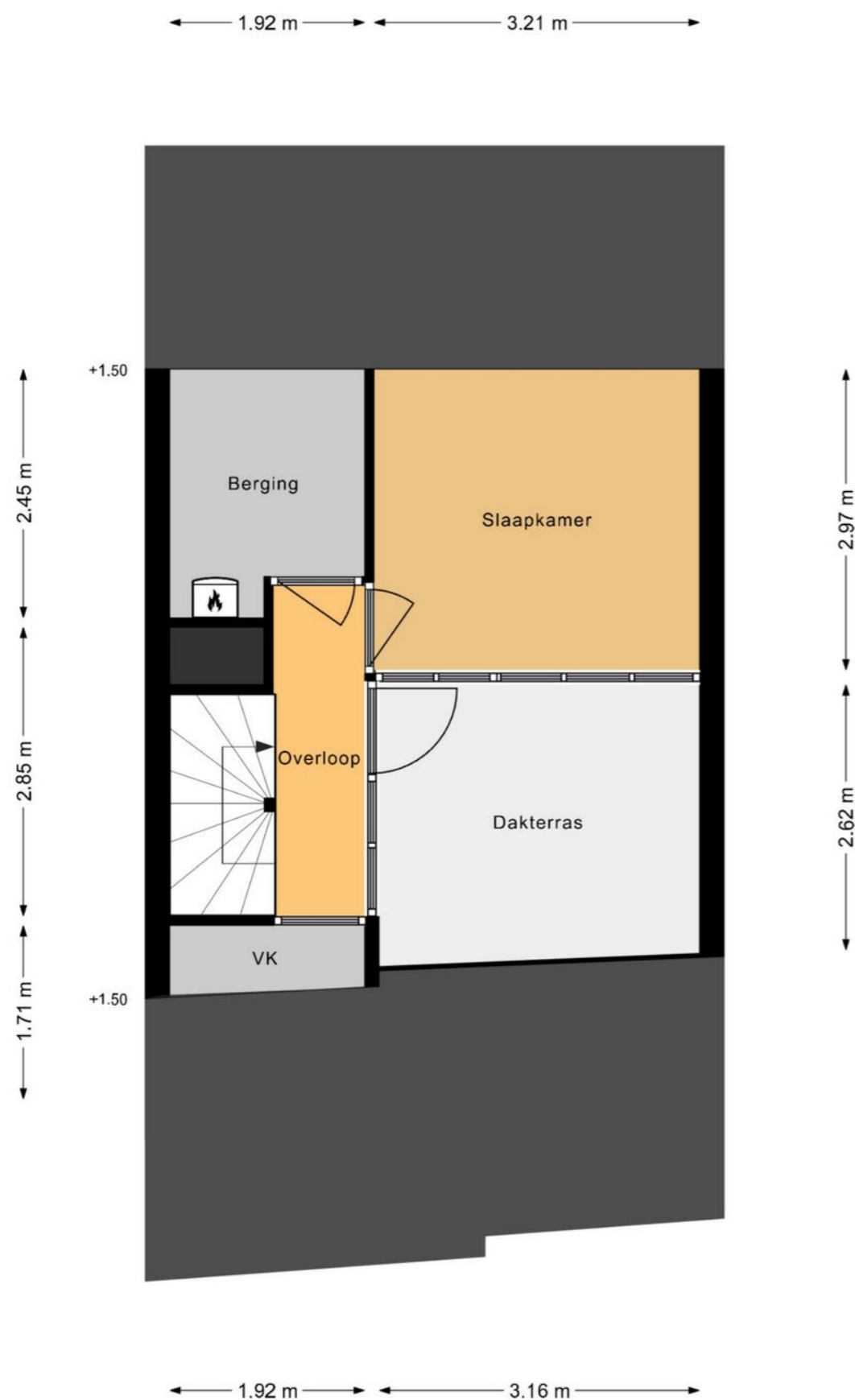


← 2.56 m → ← 2.60 m →



← 2.56 m → ← 2.60 m →





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

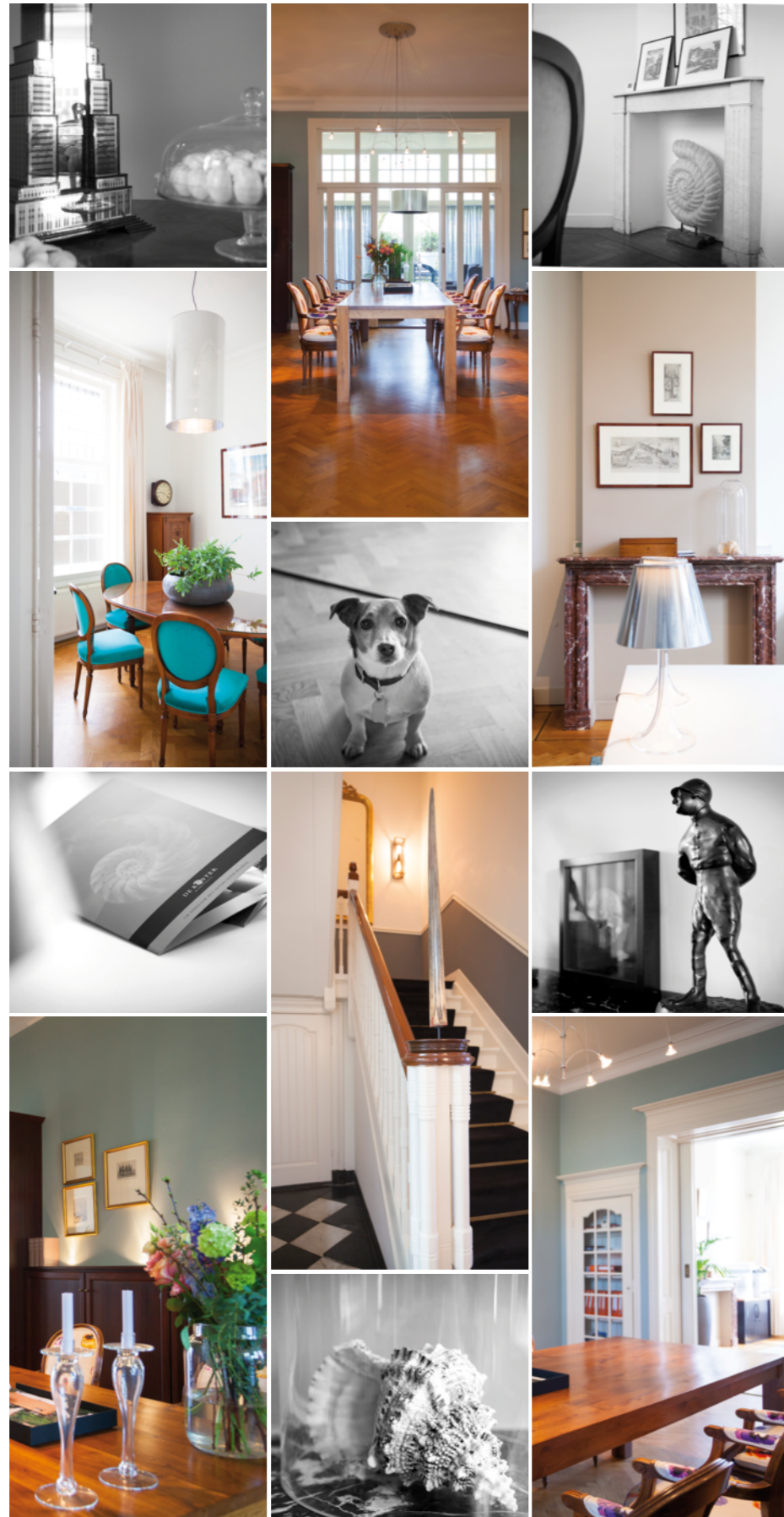
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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