



VERGILIUSLAAN 94 '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.



VERGILIUSLAAN 94 's-HERTOGENBOSCH

In de wijk Zuid op de vijfde verdieping gelegen, fantastisch ruim vierkamer appartement met garage en twee balkons, die u een schitterend uitzicht bieden op zowel de Zuiderplas als deels op de skyline van 's-Hertogenbosch.

Algemene informatie

Soort woning:	portiekflat
Bouwworm:	bestaande bouw
Bouwjaar:	1977
Woonoppervlakte:	181 m ²
Inhoud:	567 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Op loop-/fietsafstand van de voorzieningen alsmede de binnenstad
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Twee balkons met schitterend uitzicht over de skyline en omgeving

Technische gegevens:

Verwarming:	blokverwarming
Warm water:	centrale voorziening
Electra:	voorzien van voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	dubbel glas
Airco:	2x airco units





BEGANE GROND en VIJFDE VERDIEPING

Begane grond

Ruime en verzorgde hal met brievenbussen, bellentableau, trappenhuis, lift en leeshoek.

Vijfde verdieping

Overloop met toegang naar eigen externe berging en voordeur van de woning.

Achter de voordeur van nummer 94 komen we in de ruime entree/hal met toegang tot het gastentoilet en de meterkast.

Woonkamer

Vanuit de entree gaan we naar binnen in de zeer ruime en lichte woonkamer met grote raampartijen, die u een schitterend uitzicht bieden op o.a. 't Bossche Broek en via het zijraam op de bekende Sint-Janskathedraal.

Door de grote raampartijen komt er tevens een aangename hoeveelheid licht binnen. Vanuit de woonkamer (v.v. airco unit) is het balkon te bereiken. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar van de eerste zonnestralen en het prachtige groen in de omgeving te genieten.

Keuken

De complete, luxe en separate keuken, uitgevoerd in een L-opstelling, is uitgerust met een kookplaat, oven, afzuigkap en magnetron. Via het keukenraam is er eveneens een schitterend zicht op de wijde omgeving.

















VERVOLG VIJFDE VERDIEPING

Slaapkamers

Een tweede hal (v.v. tweede airco unit) leidt naar het royale slaappgedeelte met toegang tot drie ruime slaapkamers, twee bergingen en een ruimte met aansluitingen voor was-apparatuur alsmede een tweetal badkamers.

De heerlijke hoofdslaapkamer aan het einde van de hal heeft een luxe en-suite badkamer.

De andere twee slaapkamers kunnen gebruik maken van de tweede badkamer.

Badkamers

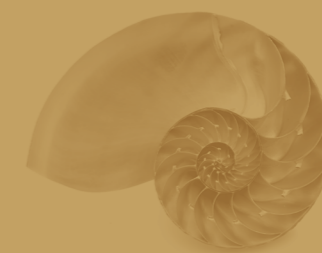
Twee luxe en moderne badkamers, beiden voorzien van betonciré op de wanden en een donkere tegelvloer.

Badkamer 1: deze is voorzien van een inloopdouche, toilet en een wastafelmeubel met spiegel.

Badkamer 2: uitgerust met een ligbad met whirlpool in hoekopstelling en een groot wastafelmeubel.

Balkon/loggia

De twee voornoemde slaapkamers hebben ieder direct toegang tot het balkon. Een heerlijke plek om te genieten van de middag zon, ook het uitzicht zal nimmer vervelen.













EXTERIEUR

Balkon

Het appartement beschikt over zowel een balkon op het zuiden als een balkon/loggia op het westen. Beiden bieden u een heerlijke plek om op zonnige dagen buiten te zitten en te genieten van een geweldig uitzicht over de stad en haar omgeving en de volop aanwezige natuur.

Garagebox

Op de begane grond heeft u de beschikking over een garagebox met kanteldeur. Deze garage geeft de ruimte voor het stallen van een auto en/of te gebruiken als extra bergruimte.

Ligging en omgeving

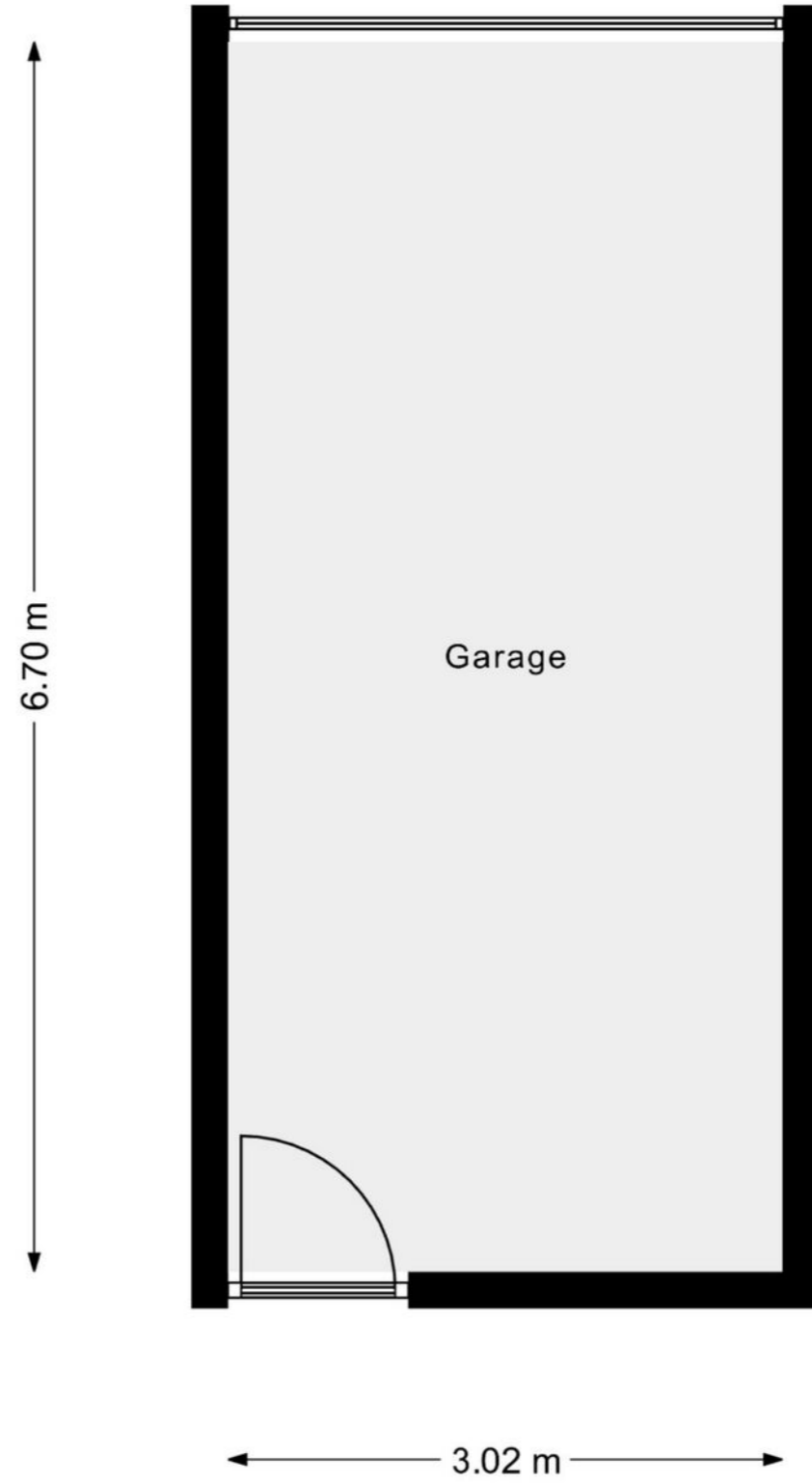
Dit appartement is gelegen in de wijk Zuid, één van de populairste wijken van de stad. Centraal gelegen nabij het centrum maar ook op enkele minuten van de snelweg A2.

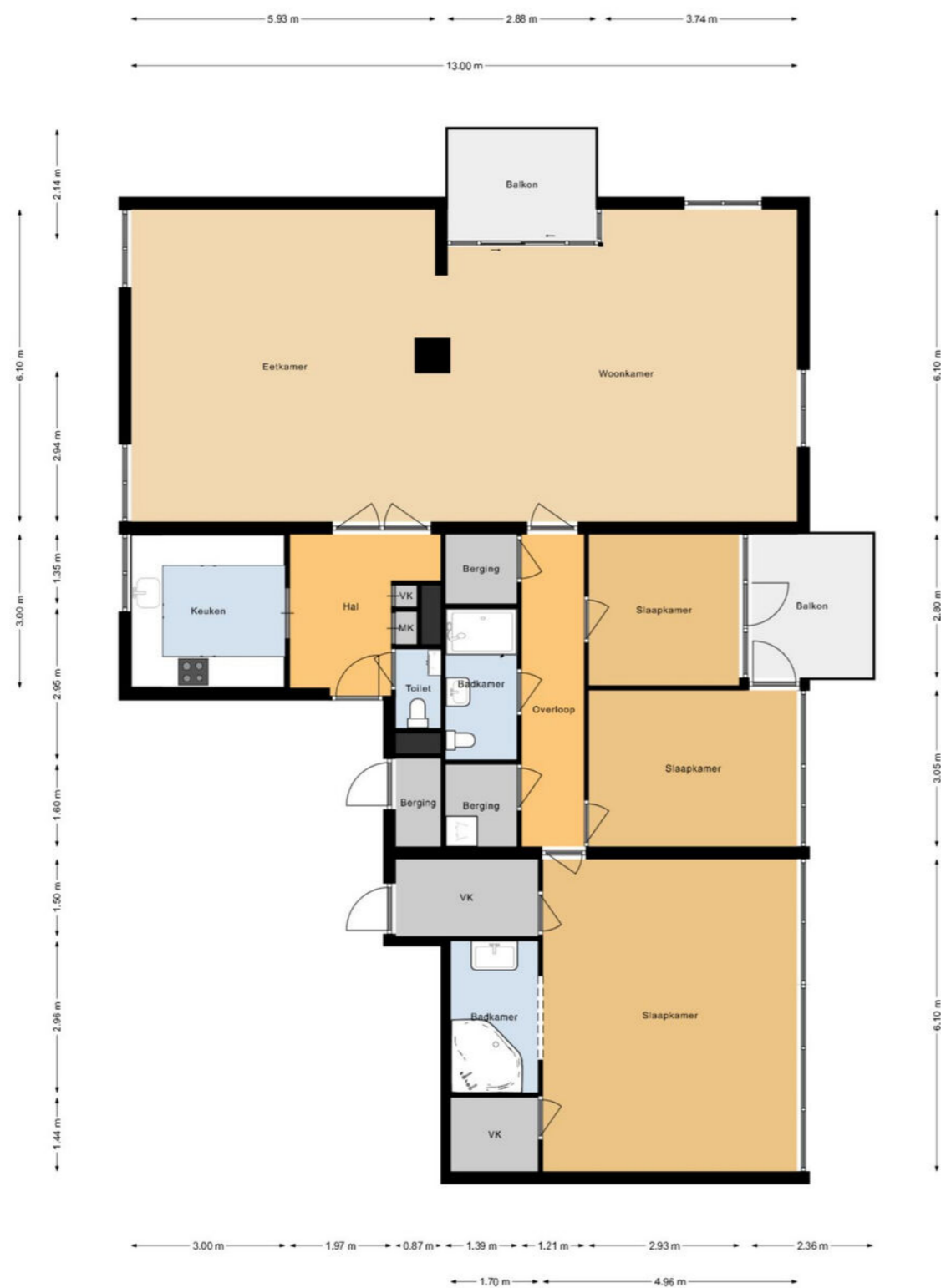
Op loopafstand van het appartement zijn er in een kleinschalig winkelcentrum verschillende winkels ten behoeve van uw dagelijkse boodschappen en een supermarkt.

Qua natuur is de Vergiliuslaan ook een perfecte uitvalsbasis; het natuurgebied 't Bossche Broek ligt nagenoeg aan uw voeten. Het Zuiderpark met o.a. het rugbyveld en tennisbanen ligt ook in de directe omgeving. Ook de golfbaan is op korte afstand aan het einde van de Pettelaarseweg.

Kortom, voor eenieder is er wat te beleven in Zuid en dat alles op loop-/ fietsafstand van het Centrum van onze Brabantse provinciehoofdstad met alle voorzieningen op het gebied van winkels, horeca en cultuur.







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

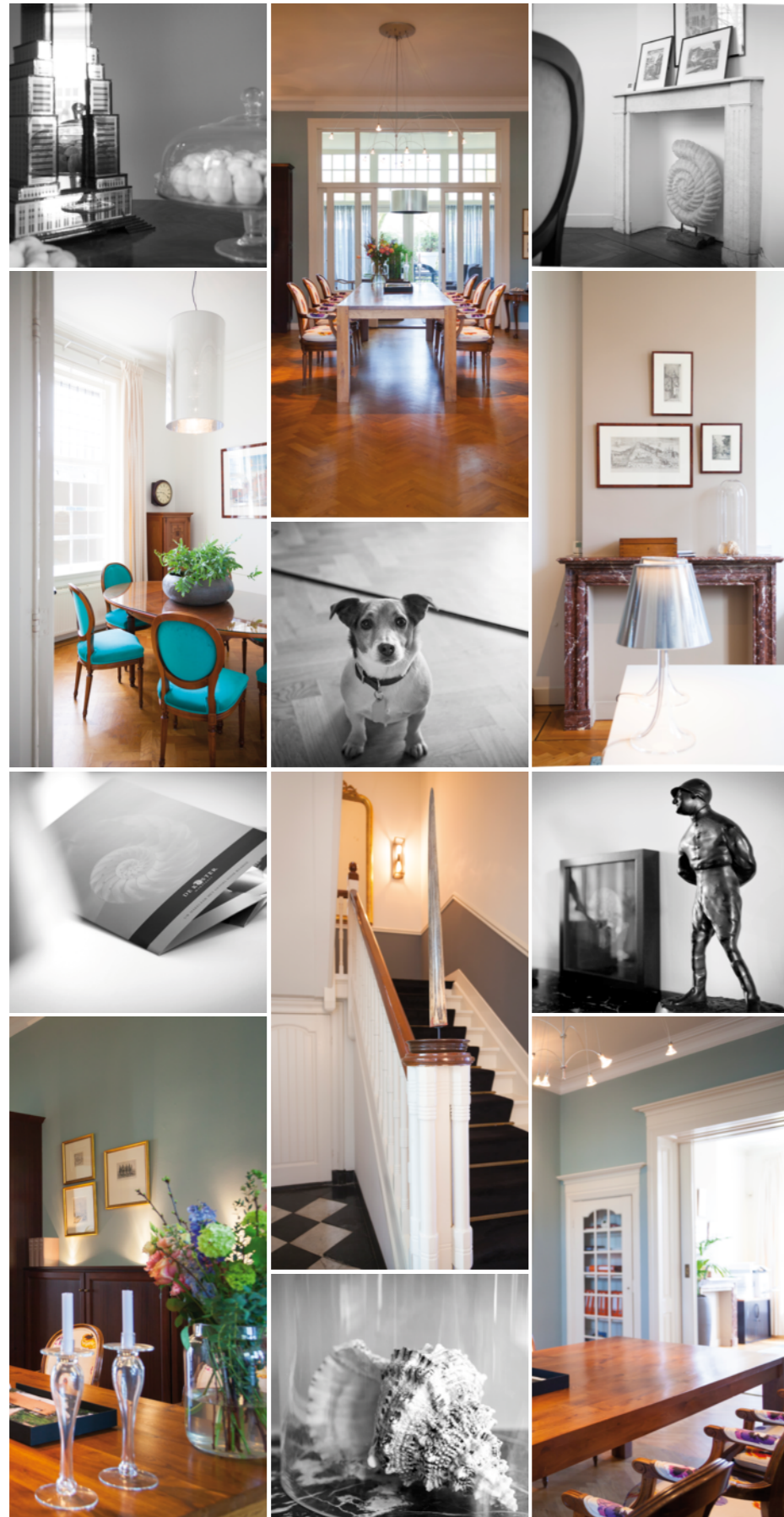
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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