



MOLENSTRAAT 27 '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.



MOLENSTRAAT 27 's-HERTOGENBOSCH

In het hart van de Uilenburg op de eerste verdieping ligt dit goed onderhouden en zéér charmant twee-kamer appartement met een heerlijk besloten en zonnig dakterras. Op loop-/fietsafstand zijn het Station, de gezellige horecazaken, volop winkels en alle andere voorzieningen van de binnenstad gelegen.

Algemene informatie

Soort woning:	bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1900
Woonoppervlakte:	63 m ²
Inhoud:	190 m ³
Aantal kamers:	2
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- nabij alle voorzieningen van de binnenstad alsmede het Centraal Station
- heerlijk dakterras
- goed onderhouden, instapklaar

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND EN EERSTE VERDIEPING

Frisse en verzorgde entree met meterkast en gezamenlijke trapopgang naar de appartementen.

Eerste verdieping

Bij binnenkomst ervaar je meteen de charmante sfeer die aanwezig is en het zeer verzorgde afwerkingsniveau.

Vanuit de hal/entree zijn de interne berging, ruime woonkamer, de badkamer, de slaapkamer, de keuken alsmede de tweede interne berging te bereiken.

Woonkamer

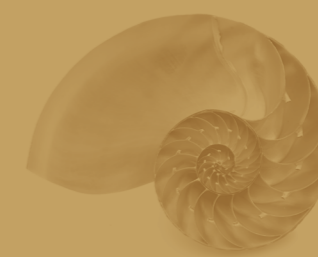
De woonkamer, met vier grote raampartijen, is aan de voorzijde gelegen aan de karakteristieke Molenstraat. De ramen zorgen voor meer dan voldoende lichtinval. Vanuit deze ramen heb je een leuk zicht op de passanten en de toeristen die de Uilenburg ontdekken.

De living is in feite opgesplitst in een zitgedeelte aan de voorzijde en meer dan voldoende ruimte voor een grote tafel om met vrienden/familie aan te kunnen zitten aan de achterzijde.

Keuken

De separate keuken biedt voldoende kastruimte en is voorzien van de navolgende inbouwapparatuur: r.v.s. afzuigkap, spoelbak met mengkraan, vaatwasser, een 4-pits gasfornuis en een combimagnetron. Ook is er een heerlijke koffiecorner met als onderdeel een ingebouwde koelkast met aparte vriezer.

Aansluitend treffen we de tweede interne berging aan, ideaal te gebruiken voor opslag. Tevens is hier de opstelling van de c.v. installatie gesitueerd alsmede de aansluitingen voor wasmachine en droger.













VERVOLG EERSTE VERDIEPING

Slaapkamer

De ruime aan de achterzijde gelegen slaapkamer, is net zoals de rest van de woning, voorzien van brede houten vloerdelen en gestucte wanden. Leuk detail zijn de dubbele openslaande deuren naar het dakterras, ideaal!

Badkamer

De moderne, witte badkamer is voorzien van een zwevend closet, wastafelmeubel met spiegelwand en een inloofdouche met rainshower en handdouche.







EXTERIEUR

Exterieur

Dakterras

Het heerlijke besloten, zonnige en sfeervolle dakterras aan de achterzijde, is voorzien van onderhoudsarme composiet vloerpanelen en is ingericht met diverse bakken met groen. Door de grootte is er plaats voor een loungeset, waardoor hier de dag gestart kan worden met een kop koffie of waar heerlijk met vrienden kan worden geborreld.

Ligging en omgeving

Het appartement is gelegen in een rustig gedeelte van het karakteristieke stadsdeel Uilenburg op loopafstand van het Centraal Station, divers aanbod aan winkels, horecagelegenheden met dito terrasjes en alle andere voorzieningen van de Bossche binnenstad.

De Uilenburg is één van de meest authentieke stukjes binnenstad, waar alleen al vanwege de mooie uitstraling van de karakteristieke panden altijd een gezellige sfeer heerst. Toeristische trekpleisters als het Museumkwartier en de Sint Jans kathedraal zijn eveneens lopend te bereiken. Ook niet te vergeten is de iets verderop in de straat gelegen opstapplaats voor de binnenvaartsschepen, je kunt de stad ook ontdekken per boot!

Houdt u meer van de natuur, dan loopt u via de Vughterstraat en het trekpuntje zo 't Bossche Broek in en kunt u volop genieten van het groen in dit mooie natuurgebied.

Zoals reeds vermeld is het Centraal Station is op loopafstand en zijn de ontsluitingswegen naar de A2 en A59 in de onmiddellijke omgeving.

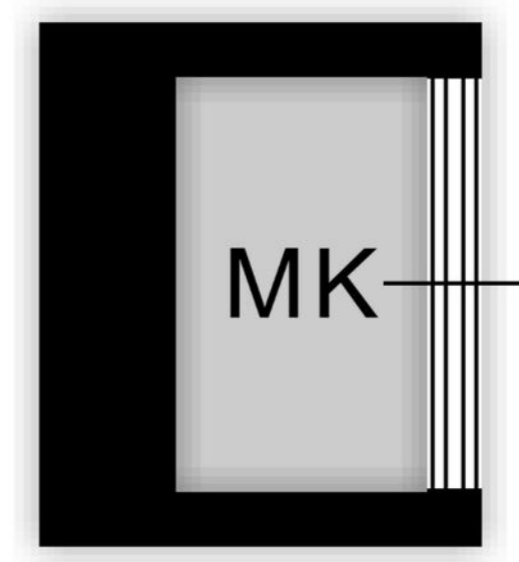


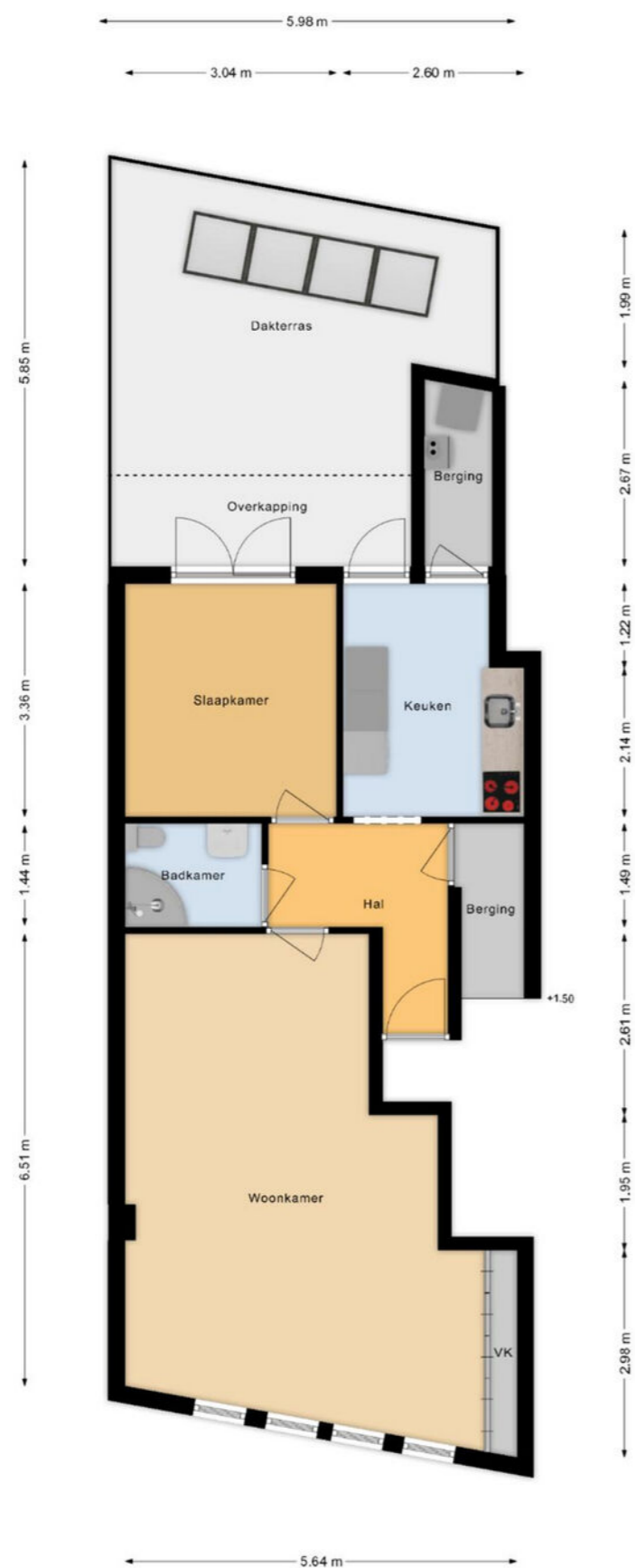












Voorwaarden

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

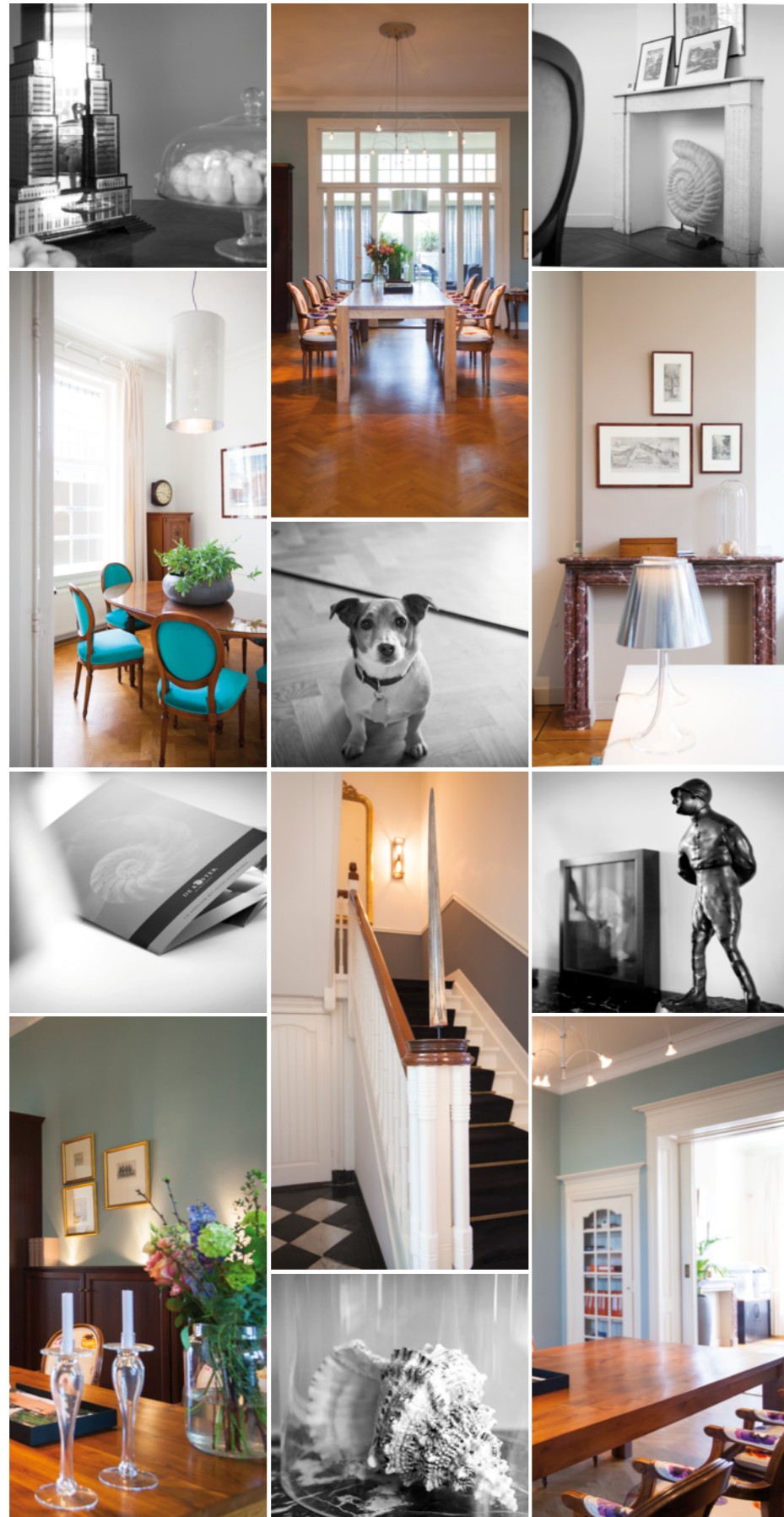
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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