



DUITLAAN 6 '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, vastgoedinvesteerders 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.



DUITLAAN 6 's-HERTOGENBOSCH

In de gewilde, kindvriendelijke woonwijk de Maaspoort, in een autoluwe straat nabij alle voorzieningen gelegen, bieden wij aan deze levensloopbestendige vrijstaande villa met dubbele inpandige garage, royale oprit, zwembad en fraai aangelegde tuin.

Algemene informatie

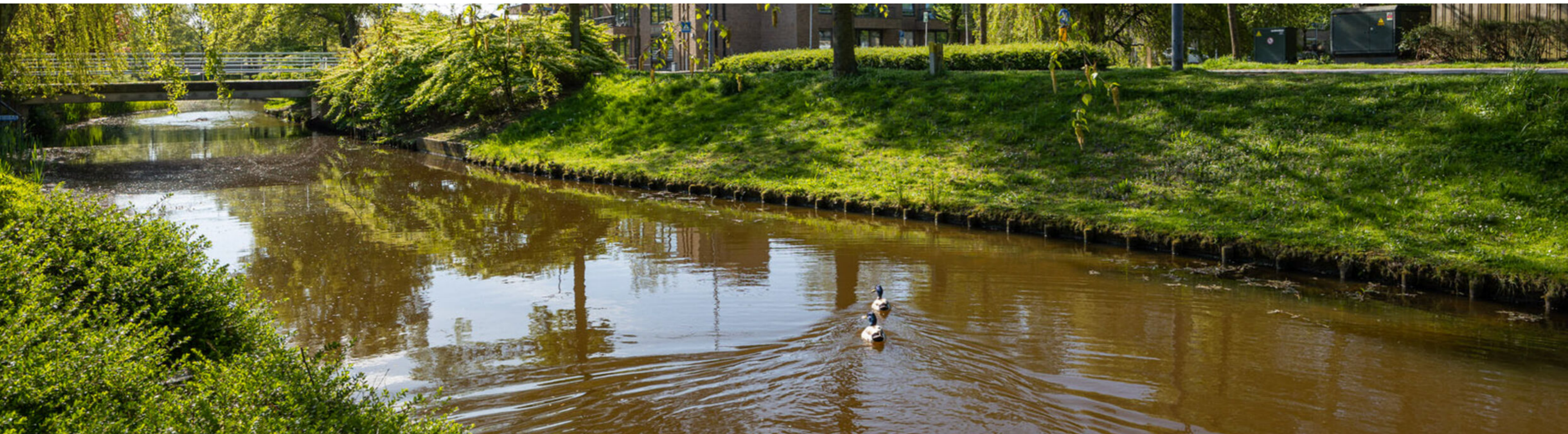
Soort woning:	Vrijstaand
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1994
Perceeloppervlakte:	906 m ²
Woonoppervlakte:	161
Inhoud:	1.053 m ³
Aantal kamers:	4
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Fijne woonwijk met veel voorzieningen
- Potentiële uitbreidingsmogelijkheden
- Goede bereikbaarheid t.o.v. uitvalswegen
- Beveiligingssysteem en intercom

Technische gegevens:

Verwarming:	C.v. ketel
Warm water:	C.v. ketel
Electra:	Voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	dak-vloer en dubbel glas





BEGANE GROND

Binnenkomend in de woning wordt meteen duidelijk dat deze ruim van opzet is. Vanuit de hal zijn alle ruimtes bereikbaar, waaronder de meterkast, het toilet, de dubbele inpandige garage, woonkamer en keuken. De toiletruimte is voorzien van een hangcloset en kraantje.

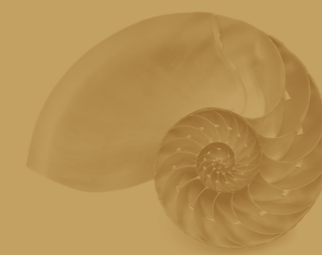
De royale en lichte living welke grotendeels middels de vele raampartijen een direct contact heeft met het buitenleven aan de achterzijde is een heerlijke ruimte om te vertoeven.

Opgedeeld is de living in een zitgedeelte en een gedeelte om te kunnen ontspannen en te kijken naar bijvoorbeeld de televisie of het lezen van een boek. Deze ruimte wordt verwarmd middels een convectorput waardoor het altijd aangenaam is. Vanuit de living is er de mogelijkheid om via dubbele schuifdeuren de heerlijke tuin te kunnen betreden. Nagenoeg de gehele begane grond is afgewerkt met wit glad gestucte wanden, airco en een parketvloer.

Ook de keuken, welke op haar beurt is onderverdeeld in een eet- en kookgedeelte is voorzien van moderne inbouwapparatuur waaronder: een combi-oven, een Quooker, afzuigkap, inductie kookplaat, koelkast, inbouw-vaatwasmachine en een dubbele spoelbak. Als afwerking is er gekozen voor een granieten werkblad en witte fronten met zwarte handgrepen.

Aan de andere zijde van de living kom je via een hal uit in de hoofdslaapkamer met een en-suite badkamer. De moderne badkamer is voorzien van onder andere een bidet, een hangcloset, een inloop regendouche en een wastafel met meubel voorzien van kast-/bergruimte.

De ruime slaapkamer welke is voorzien van een airco-unit biedt ruimte voor een tweepersoonsbed en een vaste kastenwand. Ideaal is ook hier de directe verbinding met tuin middels de schuifdeur.

















EERSTE VERDIEPING

Via de vaste houten trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, welke is opgesplitst in twee ruimtes. Eén ruimte is thans in gebruik als zolderruimte voor opslag en werd voorheen gebruikt als werkkamer. Een andere functie, zijnde bijvoorbeeld een extra slaapkamer, is uiteraard mogelijk. Wellicht is het een idee om deze kamer van een dakkapel te voorzien. De tweede ruimte wordt nu gebruikt als logeerkamer, via een groot dakraam, komt er voldoende natuurlijke lichtinval binnen.

Tussen deze twee ruimtes mag een praktische tweede badkamer uiteraard niet ontbreken. Deze is voorzien van een douche met wastafel en toilet.

De Cv installatie is subtiel weggewerkt in een nis naast de badkamer.







EXTERIEUR

Tuin - Zwembad - Vijver - Berging

De groene beschutte tuin met strakke vijver welke gelegen is op het zuidwesten, biedt ruimte voor het plaatsen van bijvoorbeeld een leuk tuinstel met parasol op het terras. Ook zijn er aan beide zijden van het terras srens alsmede een elektrisch bedienbare zonneluifel. Dit laatste is niet alleen tegen de zon, maar ook voor een extra stuk privacy toepasselijk.

Het is ultiem genieten in het zwembad, een groot deel van het jaar een vakantie-gevoel in je eigen achtertuin!

Er is de mogelijkheid voor het stallen van tuingereedschap en andere zaken in het aparte tuinhuisje welke gelegen is tegen de achterzijde van de woning.

Garage:

De inpandige garage welke via dubbele elektrische roldeuren toegankelijk is, biedt ruimte voor het stallen van twee auto's. Tevens is hier een wasbak met warm en koud water, een mogelijkheid voor de opstelling van wasapparatuur en kan deze ruimte mede worden gebruikt als verlengstuk van de bijkeuken.

Ligging

De woning is gelegen in een verkeersluwe straat met soortgelijke vrijstaande woningen, in de zeer geliefde en kindvriendelijke woonwijk 'de Maaspoort'. Alle voorzieningen, waaronder een tweetal winkelcentra, scholen, sportaccommodaties en recreatiemogelijkheden zijn op korte afstand gelegen.

Uitvalswegen waaronder rijkswegen A2 en A59 naar alle delen van het land zijn makkelijk en snel bereikbaar.

's-Hertogenbosch

Bourgondisch centrum van Nederland. Meest noordelijke en authentieke stad met de bruisende en gemoedelijke sfeer van het zuiden. Een stad met een rijke cultuurhistorie en een levendige Horeca, met een hoofdletter H. Wij noemen hier onder andere de Frans aandoende Korte Putstraat met een uniek aanbod van zeer luxe tot de bekende Bourgondische restaurants en eetgelegenheden, De Parade en De Uilenburg met eveneens een groot aanbod aan horecagelegenheden en de opstapplaats voor de boottocht over de Binnendieze. Super woon-, werk- en leefstad voor jong en oud!

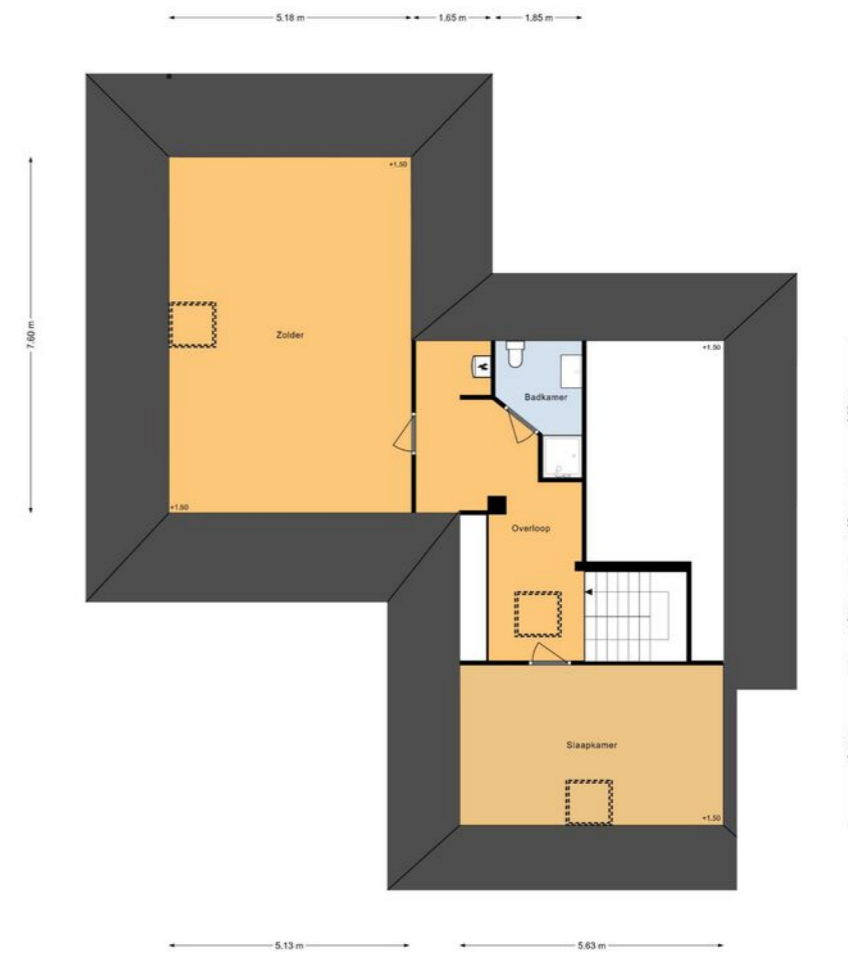


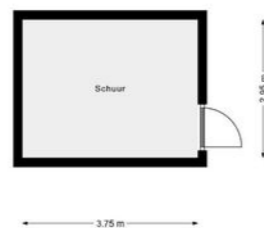












Voorwaarden

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

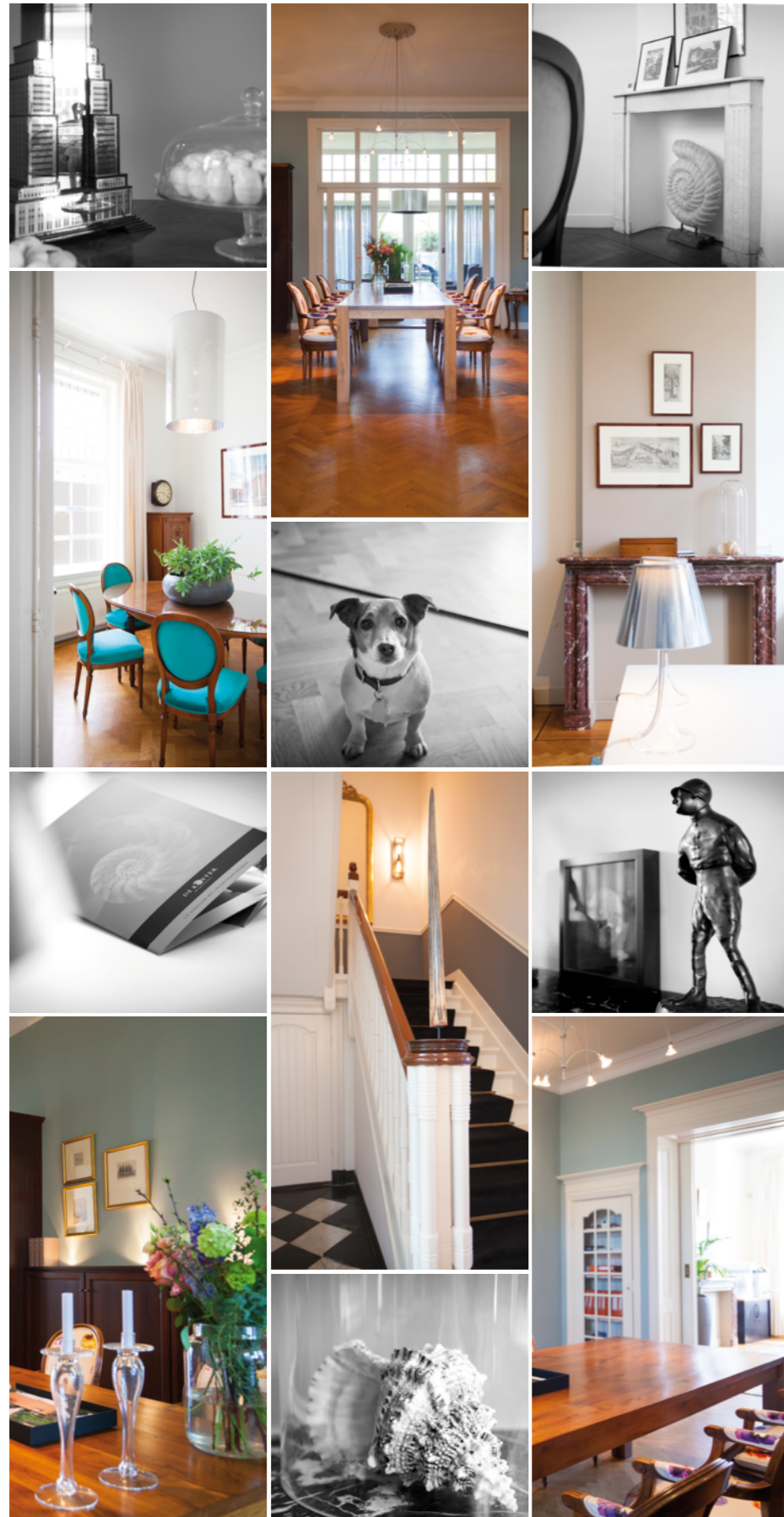
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.





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