



VUGHTERSTRAAT 244 '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.



VUGHTERSTRAAT 244 's-HERTOGENBOSCH

Op toplocatie in de Bossche binnenstad gelegen, zeer karakteristieke en charmante boven- en gedeeltelijk benedenwoning met een royaal dakterras op de eerste verdieping (45 m²) met fantastisch uitzicht op 't Bossche Broek. De woning is gelegen op loopafstand van alle voorzieningen, het Centraal Station en de uitvalswegen naar de snelwegen.

Algemene informatie

Soort woning:	beneden + bovenwoning
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1600
Perceeloppervlakte:	0 m ²
Woonoppervlakte:	194 m ²
Inhoud:	735 m ³
Aantal kamers:	0
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Fantastisch dakterras
- Drie slaapkamers en twee badkamers
- Mogelijk te koop met Vughterstraat 246

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen
Isolatie:	dubbel glas





BEGANE GROND en VERDIEPING

Via de voorzijde aan de Vughterstraat komt u de woning binnen in de hal met trapopgang naar de eerste verdieping. De eerste verdieping is feitelijk de woonverdieping.

Echter op de begane grond is een extra zij-entree aan de Bonte Huid (een smalle steeg vanuit de Vughterstraat te bereiken), waarna u binnenkomt in de royale berging aan de achterzijde van de woning. Middels deze berging is eveneens een hal met trapopgang naar de woonverdieping te bereiken. Enkele jaren geleden hebben de huidige bewoners op de begane grond achter de berging een extra slaapkamer en badkamer gecreëerd; een ideale plek voor bijvoorbeeld logees.

De woonverdieping is een uiterst sfeervolle ruimte; woonkamer en keuken lopen moeiteloos in elkaar over en het riante terras maakt het plaatje hier helemaal compleet. De fraaie vloer combineert uitstekend met de groen geschilderde balken alsmede met de inrichting van de keuken, waar de vloer gedeeltelijk is voorzien van retro Portugese tegels.

De woonkamer aan de voorzijde heeft twee grote ramen, waardoor hier de nodige lichtinval is, maar vanwaar u ook een heerlijk uitzicht heeft op de levendige Vughterstraat. Feitelijk is de living ingedeeld met twee zithoeken. Ook de tweede zithoek heeft grote ramen aan de zijkant, waardoor deze verdieping echt prettig licht oogt. Mooie ingebouwde kasten maken de "look and feel" compleet.

Middels enkele tredes omlaag komen we dan in de sfeervolle keuken met aansluitend het fraaie terras. Mede door de imposante balken en de openslaande deuren naar het terras zou je de hele dag in deze ruimte willen vertoeven. De keuken is aan één zijde ingericht met een keukenmeubel. De antraciet getinte, in L-vorm opgestelde keukeninrichting, combineert uitstekend met de gele vloer- en wandtegels en is voorzien van een 5-pits gasfornuis, koelkast met mini-vriesvak, vaatwasser, oven, magnetron en afzuigkap alsmede een grote authentieke gootsteen.

Het terras aan de achterzijde van de woning biedt de bewoner relatief veel privacy. De vele potten en het groen nodigen uit om direct plaats te nemen hetzij aan de grote tafel, hetzij in de loungehoek, waar het eveneens heerlijk toeven is. Wie heeft er nog zin om een terrasje te pakken in de stad, als je zelf over zo'n mooi terras beschikt? Het terras biedt een schitterend uitzicht over deels de omgeving en 't Bossche Broek!





















TWEEDE VERDIEPING en ALGEMEEN

Terug nu naar binnen, waar we vanuit de hal, waar overigens ook de toegang tot het toilet is, de trap naar de tweede verdieping nemen. Deze verdieping is ingericht met een grote slaapkamer aan de voorzijde, een kleinere slaapkamer met dakkapel, een royale badkamer voorzien van douche, toilet en wastafel, alsmede een berging met de opstelling van de cv-ketel.

Feitelijk heeft u dus de beschikking over drie slaapkamers en twee badkamers, gelegen op de begane grond en op de tweede verdieping.

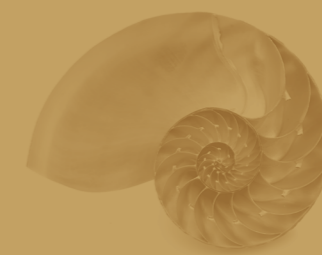
Algemeen

De royale berging op de begane grond biedt u ruimte voor het stallen van de fietsen met daarnaast de nodige bergruimte. Eén wand is voorzien van een grote vaste kast.

Ligging

De woning is gelegen aan één van de langste winkelstraten van de stad, welke gekenmerkt wordt door een gevarieerd aanbod aan winkels. Alle voorzieningen zijn op loopafstand, o.a. ook het Centraal Station.

Maar wordt de stad toch even te veel en is het terras toch even te klein, dan biedt het natuurgebied 't Bossche Broek een uitwijkmogelijkheid om al wandelend of fietsend, heerlijk te ontspannen.







Foto's BEGANE GROND

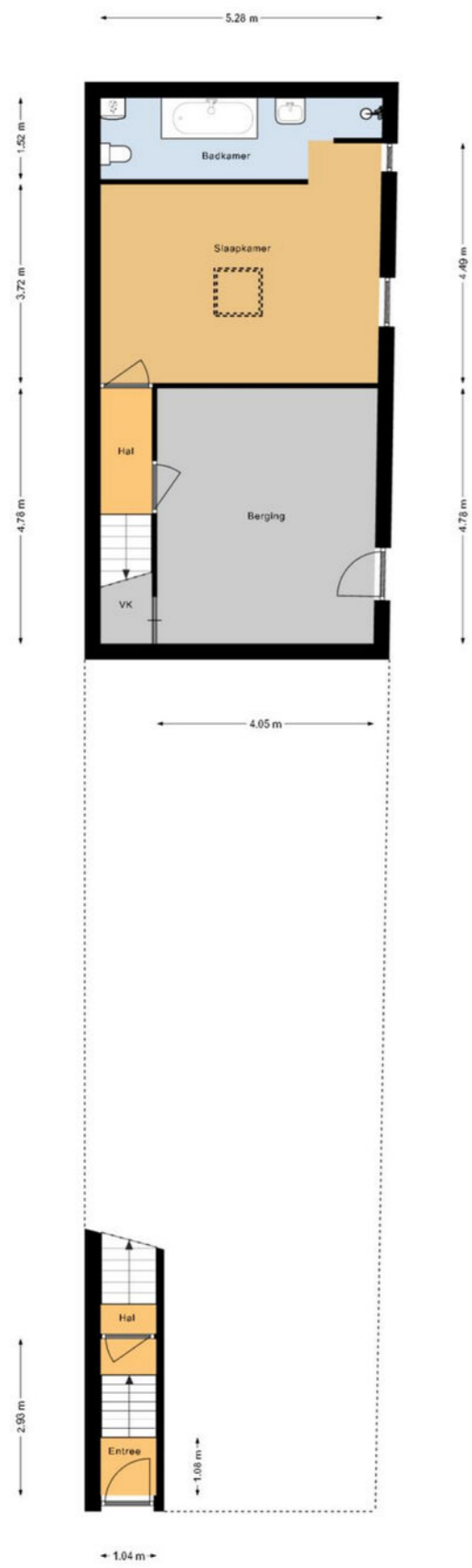
Op de navolgende pagina's treft u de foto's van de begane grond verdieping met slaapkamer, badkamer en berging.

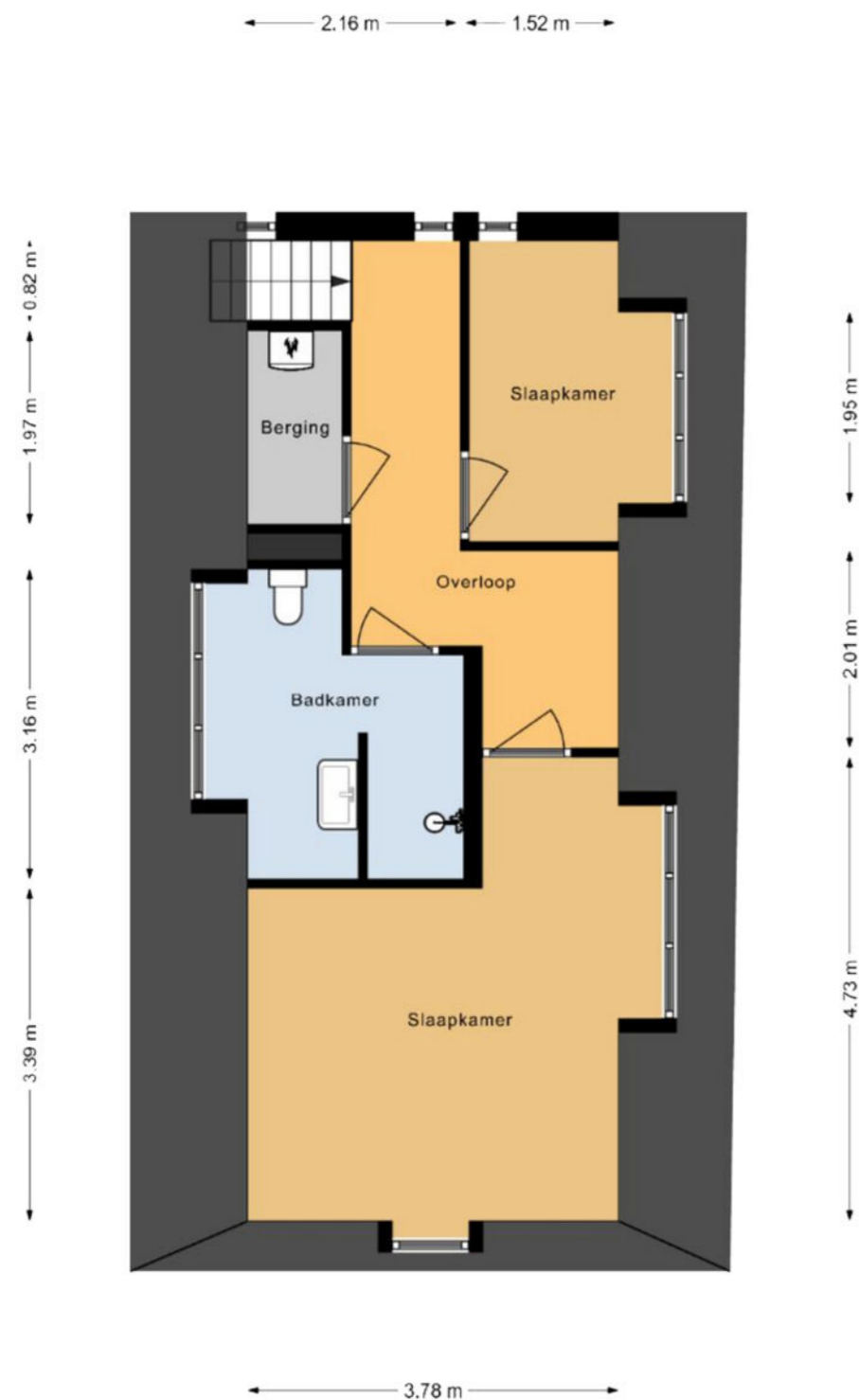
Dit gedeelte is gelegen aan de achterzijde van de woning.











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

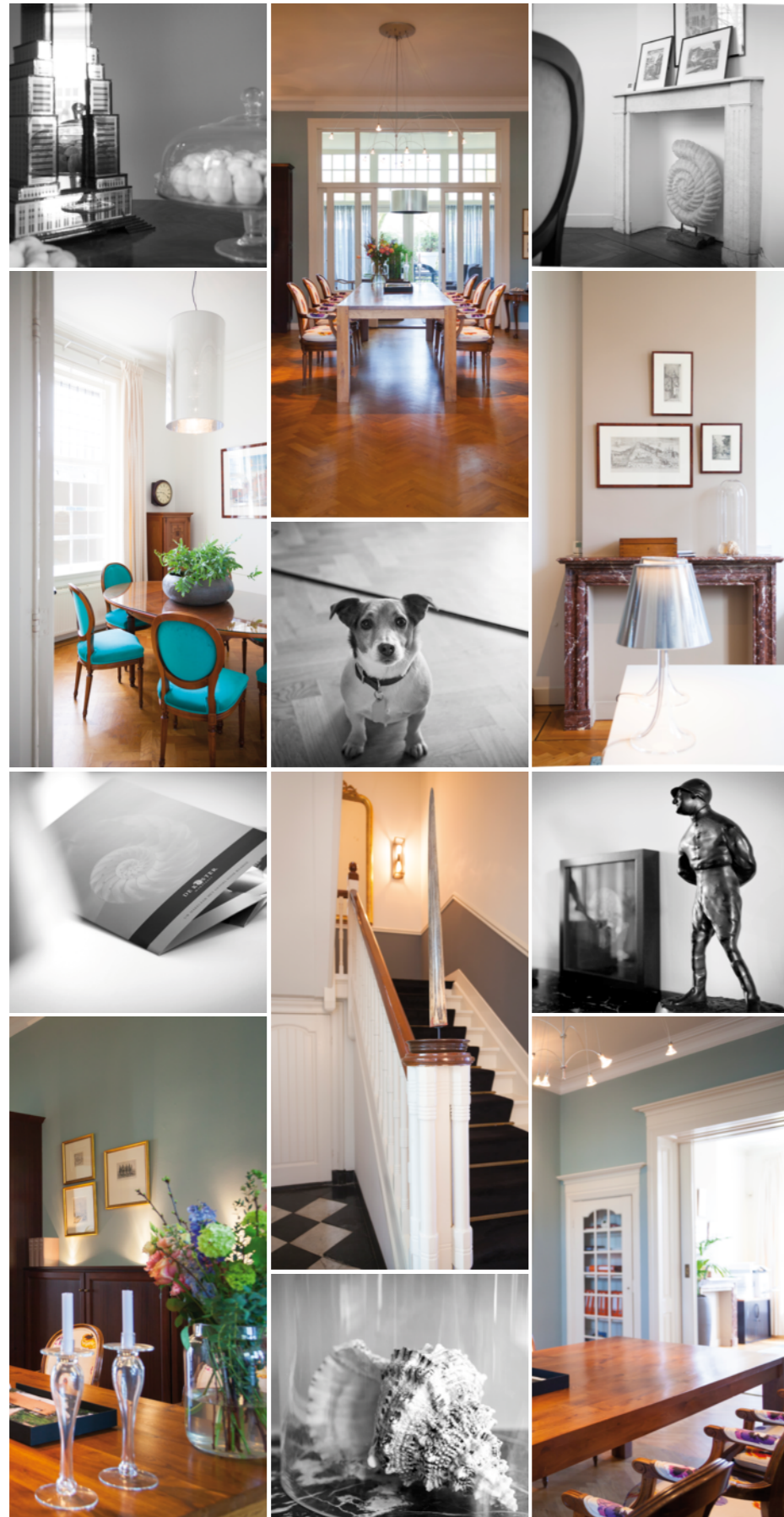
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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