



CHIRURGIJNSTRAAT 13 '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
- waardebepaling
- 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.



CHIRURGIJNSTRAAT 13 's-HERTOGENBOSCH

Trendy en stijlvol wonen in het Gasthuiskwartier in dit royale en moderne herenhuis op historische locatie in hartje 's-Hertogenbosch. Dit is wonen in de binnenstad, waar moderne architectuur harmonieus samengaat met historische panden, zonder in te leveren op rust, ruimte en comfort!
Een stijlvolle en instapklare stadswoning met maar liefst 4 slaapkamers, een heerlijke stadstuin én twee eigen parkeerplaatsen, alsmede een berging in de gezamenlijke parkeerkelder. Hier geniet je dagelijks van het bruisende stadsleven, terwijl je thuiskomt in een oase van rust en luxe.

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2020
Perceeloppervlakte:	114 m²
Woonoppervlakte:	173 m²
Inhoud:	644 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Een master-bedroom met walk-in closet en badkamer om van te dromen
- Energielabel A
- Met heerlijke stadstuin en 2 parkeerplaatsen

Technische gegevens:

Verwarming:	cv ketel - wtw installatie - vloerverwarming
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	volledig geïsoleerd





BEGANE GROND

Indeling

Begane grond – Licht, luxe en leefruimte

De entree straalt direct klasse uit: een ruime hal met garderobenis en modern gastentoilet leidt je naar een royale leefruimte, waar de stijlvolle PVC vloer in houtlook en hoge plafonds een gevoel van ruimte en elegantie creëren.

De luxe open design keuken is gesitueerd aan de achterzijde en een lust voor het oog! Modern en classy design wordt hier gecombineerd met alle wenselijke apparatuur, waardoor het hier heerlijk kokkerellen is! De verwende kok treft hier een royaal kookeiland met een inductiekookplaat met geïntegreerde bladafzuiging, een royaal werkblad en een zee aan bergruimte. De op maat gemaakte achterwand herbergt een vaatwasser, koelkast, oven, magnetron en opnieuw veel bergruimte in de plafondhoge kasten. Een uiterst stijlvol geheel, dat verradt dat hier met oog voor design ingericht is, waarbij een efficiënte indeling zeker niet vergeten is. Hier is volop plek voor het plaatsen van een lange eettafel, waar veel mensen gezellig kunnen aanschuiven.

De geheel uit glas bestaande achterwand zorgt voor een zee aan licht en geeft middels dubbele openslaande deuren toegang tot de heerlijk "groene" achtertuin, waar het met name in de zomer heerlijk toeven is. De veel privacy biedende tuin is een kleine groene oase in het midden van het centrum, waar volop plek is voor het plaatsen van een eettafel en/of een gezellige loungehoek. Een kleine tuinkast en achterom completeren het geheel.

De royale zithoek aan de voorzijde is ingericht met een moderne en sfeervolle gashaard. Hier is het, zeker nu de herfst weer zijn intrede doet, dé plek om heerlijk te loungen en tv te kijken, dan wel met een goed boek plaats te nemen op een lekker plekje bij de haard. Doordat de afscheiding naar de hal is voorzien van een moderne taatswand, zijn kamer en hal nagenoeg één en beide ook lekker licht.









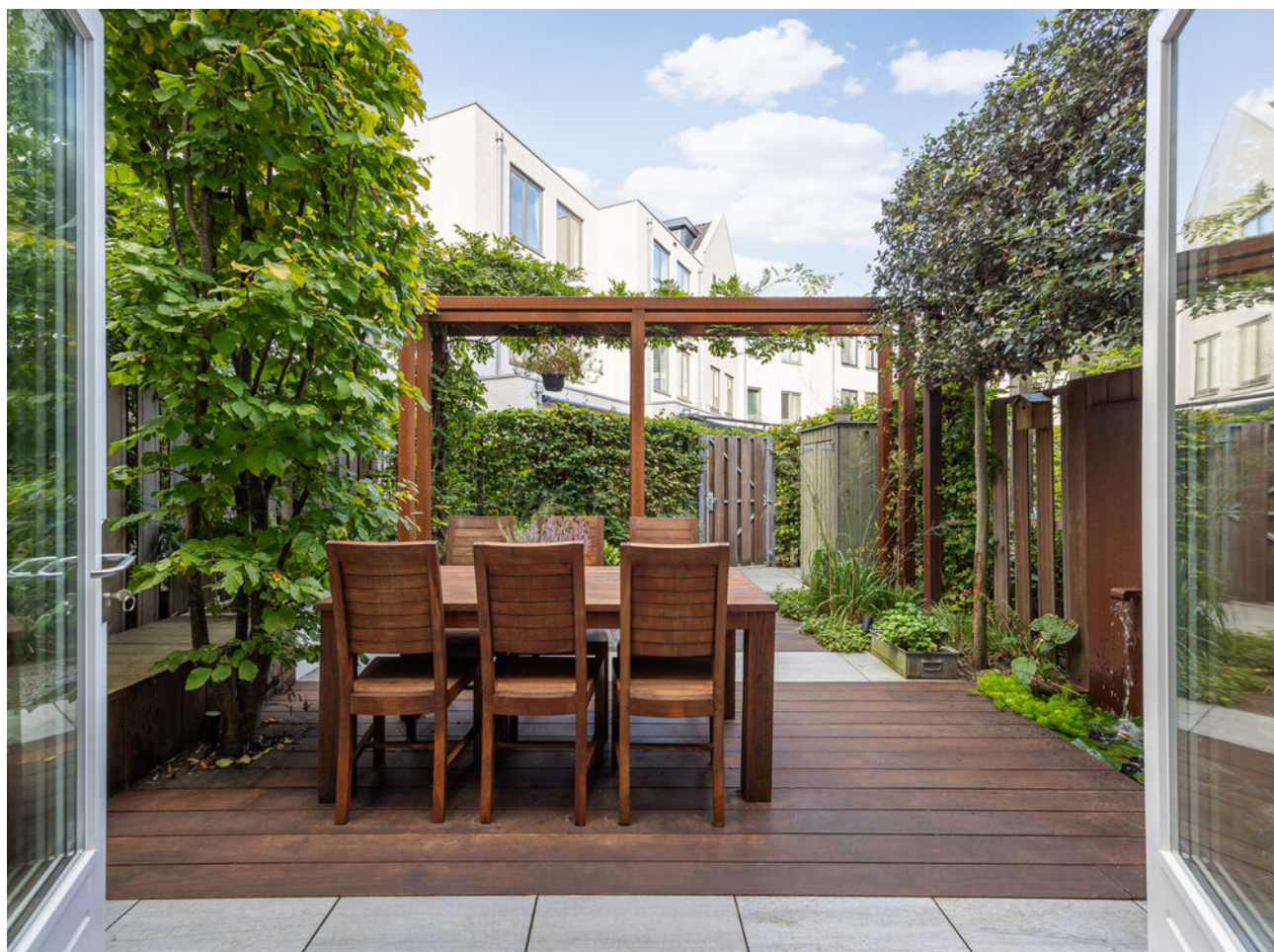












EERSTE en TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping – Comfort en luxe

Via de luxe trap in de woonkamer, die in stijl weer perfect aansluit op de vloer van de begane grond, is de overloop op de eerste verdieping bereikbaar. Deze overloop geeft toegang tot de royale master-bedroom, die in een 5-sterren hotel niet zou misstaan. De ruime, over de volle breedte aan de achterzijde gelegen slaapkamer, met doorloop naar de riante badkamer en eveneens riante walk-in-closet, is ware luxe. Hier is alles op maat gemaakt, wat de luxueuze uitstraling nog eens extra cachet geeft. De complete badkamer is ingericht met een royaal ligbad, inloopdouche met rainshower en dubbele wastafel. Separaat bevindt zich het tweede toilet in bijpassende stijl.

Op deze verdieping is nog een tweede kamer, die momenteel is ingericht als "utility room" met de aansluitingen voor het witgoed.

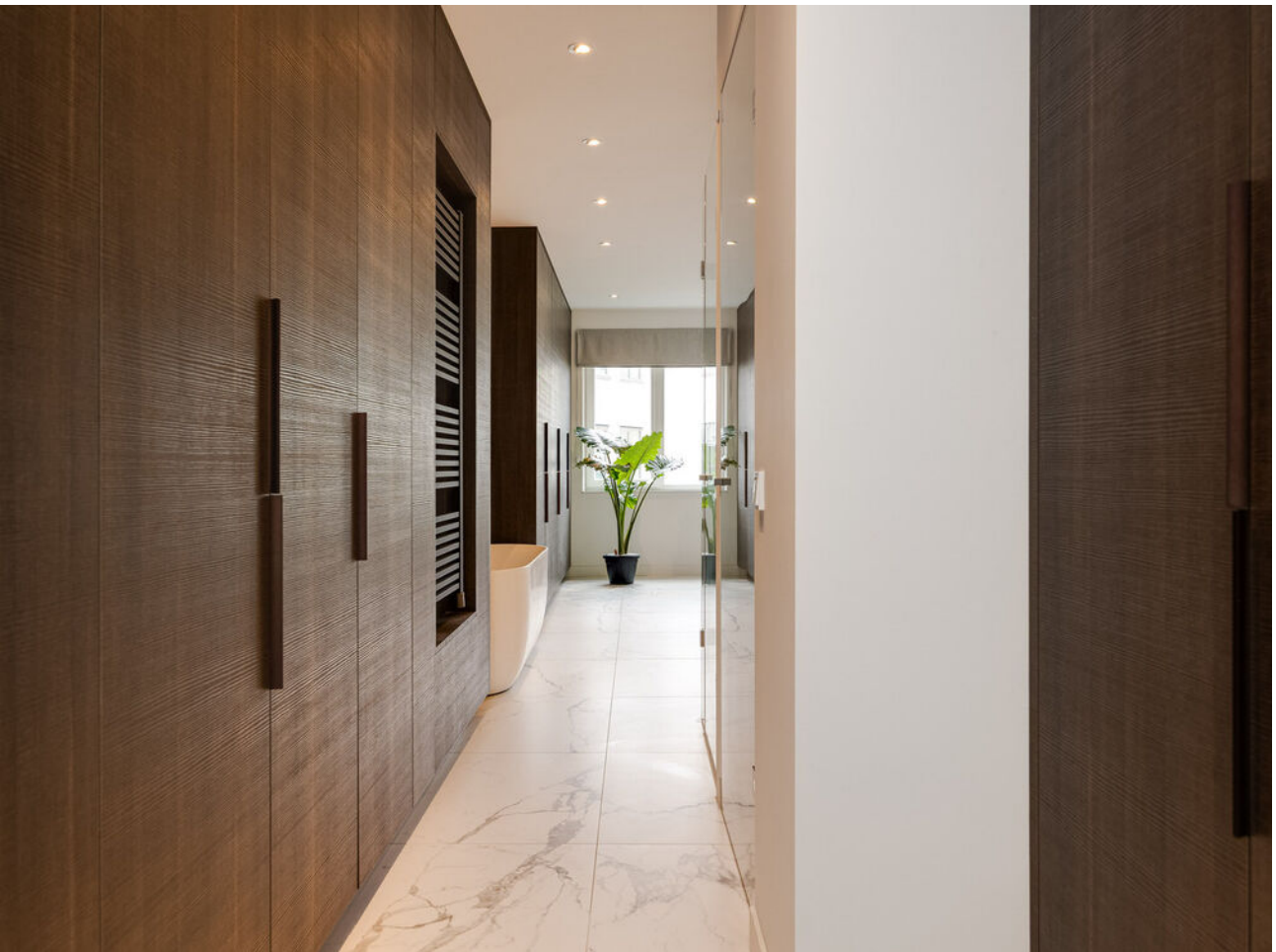
Tweede verdieping – Duurzaam en doordacht

Deze verdieping verrast met liefst twee comfortabele slaapkamers, een complete 2e badkamer en een technische ruimte met de duurzame installaties (WTW-systeem en cv-ketel). Deze zijn volledig geïntegreerd en zorgen het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

De overloop staat in open verbinding met een soort van derde kamer, waardoor hier naast een praktische werkhoek ook nog ruimte is voor een gezellige zit- of chillruimte. De tweede badkamer is ingericht met een dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.













EXTERIEUR

Woonhoogtepunten op een rij:

- * Royale woonoppervlakte van ca. 173 m²
- * Volwaardige slaapkamers verdeeld over twee woonlagen
- * Volledig voorzien van vloerverwarming
- * Fraai aangelegde stadstuin met achterom
- * Twee privé parkeerplaatsen in afgesloten parkeerkelder
- * Ruime berging én een grote gezamenlijke fietsenstalling met oplaadpunten
- * Energiezuinig (label A): warmte-terugwininstallatie en vloerverwarming
- * Hoogwaardige afwerking: maatwerk inbouwkasten, prachtige vloeren, stijlvol sanitair
- * Perfecte ligging: hartje centrum, op loopafstand van winkels, horeca en het Zuid Willemspark

Tuin – Groen genieten in de stad

De beschutte stadstuin biedt veel privacy en is lekker groen aangelegd. Hier is ruimte om heerlijk te tafelen of te loungen! Een heerlijke "buitenplek" midden in het centrum.

Parkeren & berging – Veilig en praktisch

In de ondergelegen parkeerkelder beschik je over twee privéparkeerplaatsen. De ruime privéberging is voorzien van handige stellingrekken. Fietsen? Die stal je in de grote, afgesloten gezamenlijke fietsenstalling met oplaadpunten.

Gasthuiskwartier – Wonen met een verhaal

Het Gasthuiskwartier is een unieke, duurzame stadswijk op historische grond: het voormalige terrein van het Groot Ziekengasthuis. Omgeven door monumenten, gezellige winkelstraten, terrassen, cultuur en het fraaie Zuid Willemspark langs het water. Hier woon je letterlijk in het hart van 's-Hertogenbosch, maar dan met alle moderne gemakken van nieuwbouw.

Samengevat:

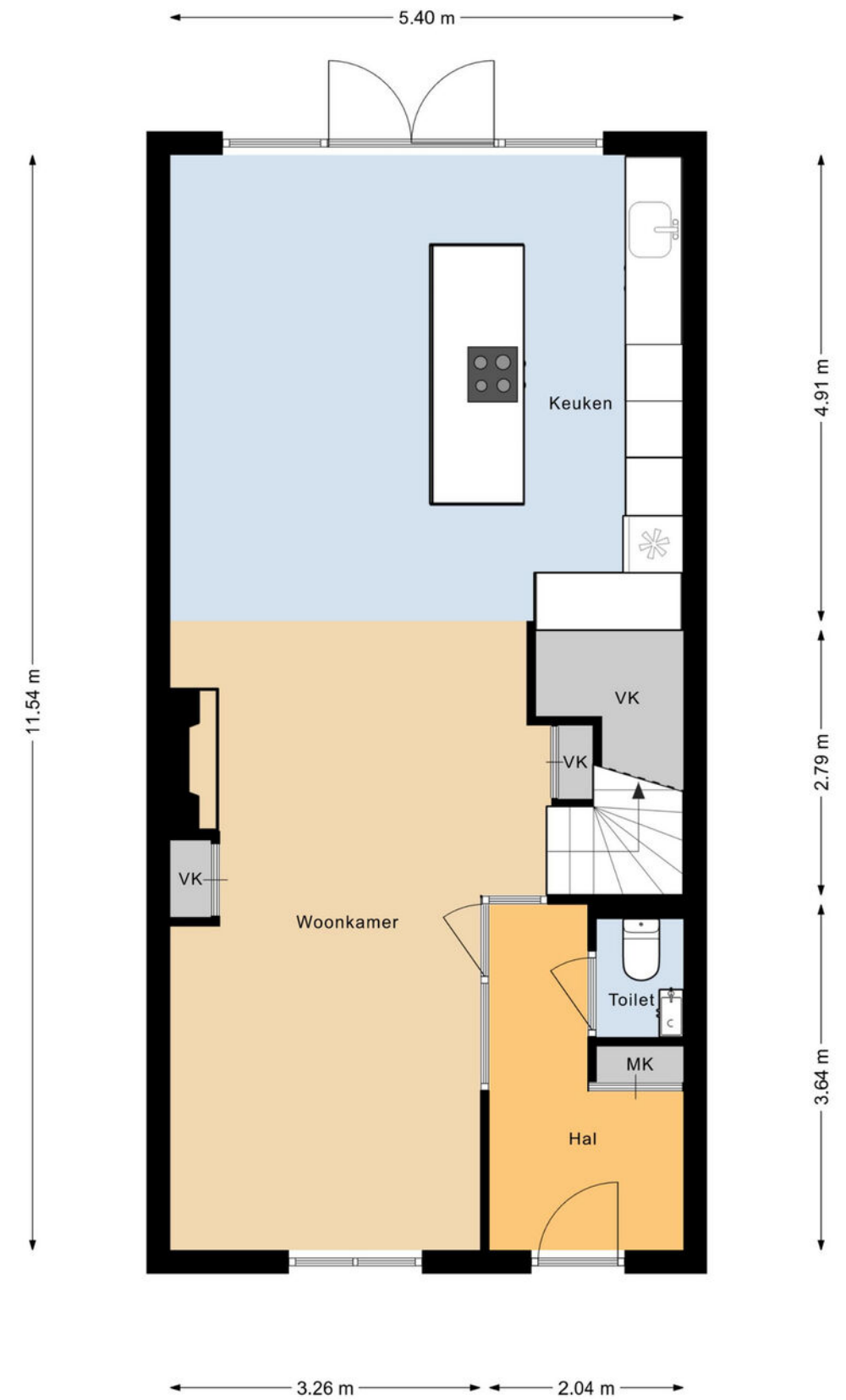
Een eigentijdse, energiezuinige en zeer comfortabele stadswoning met luxe afwerking, verrassend veel ruimte en twee eigen parkeerplaatsen. Ideaal voor wie een stedelijke lifestyle wil combineren met rust, kwaliteit en groen.

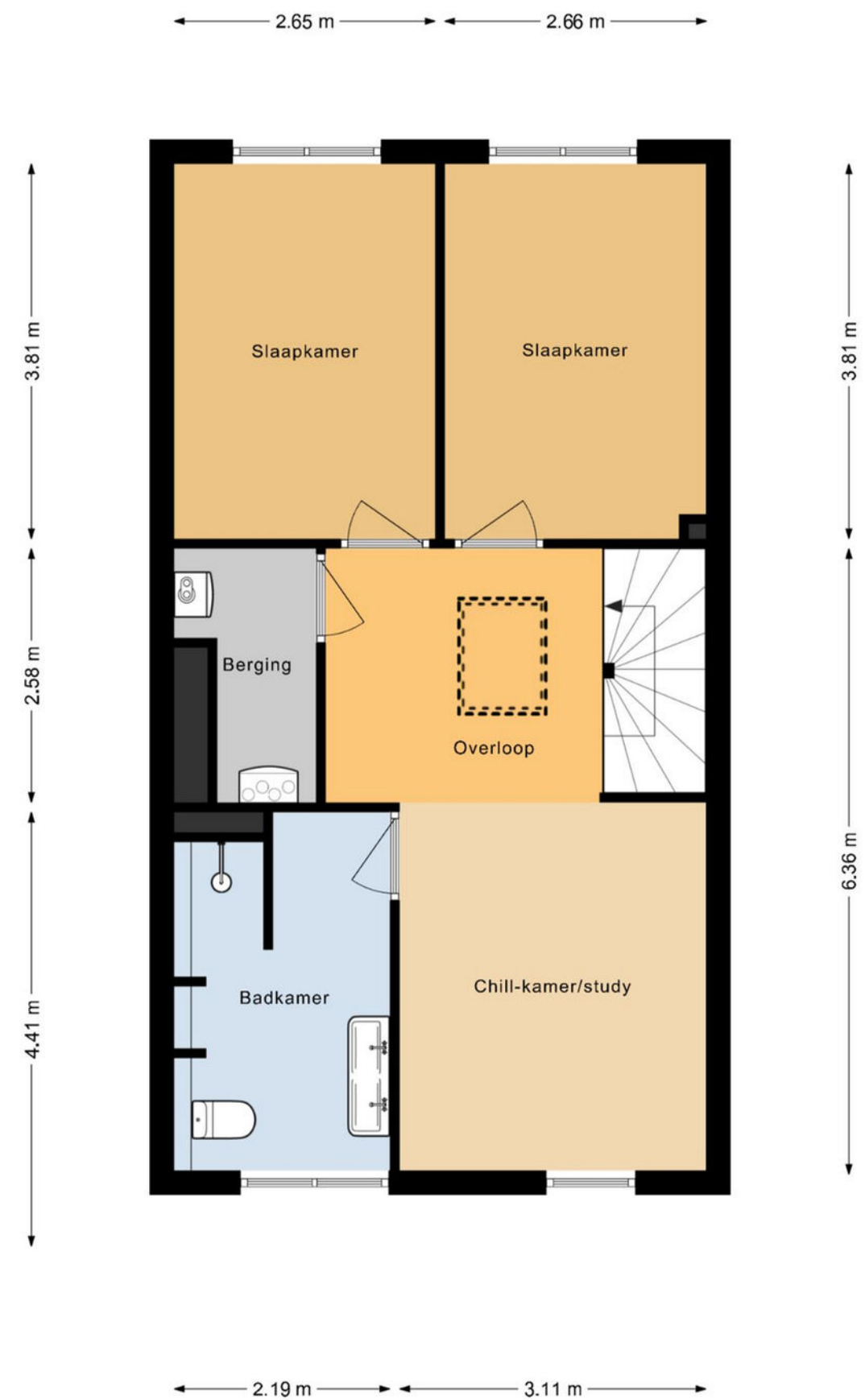
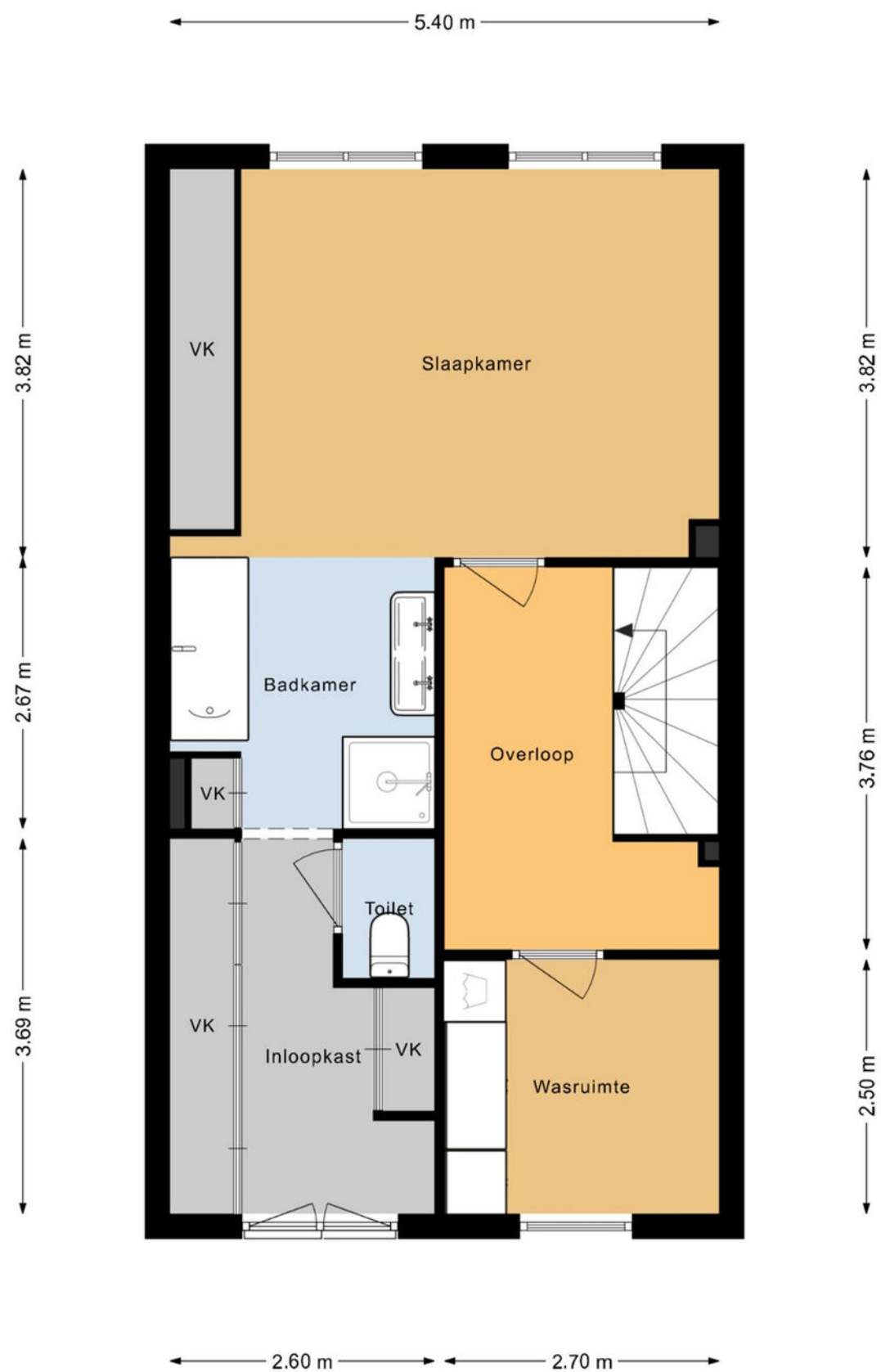


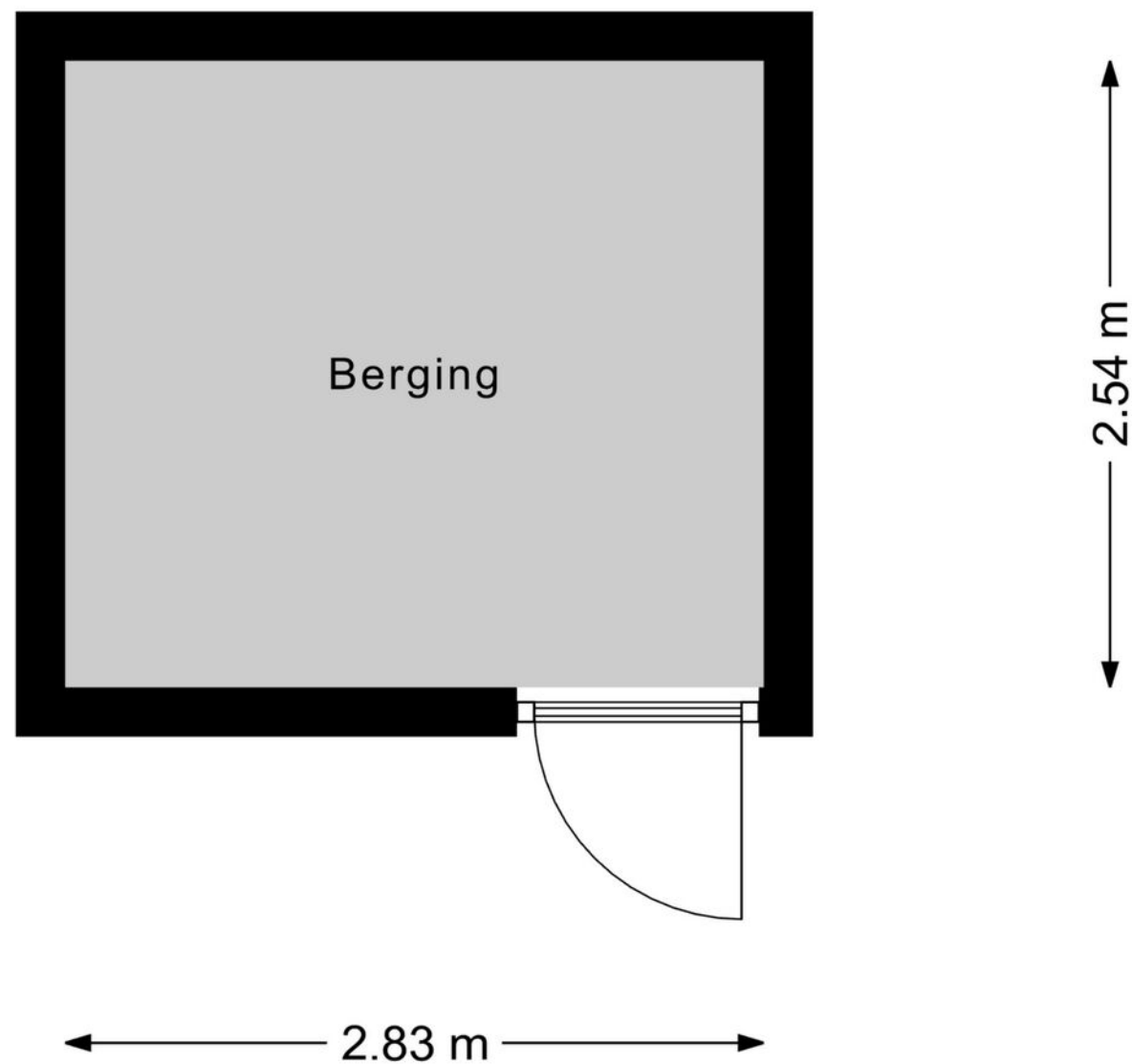












Voorwaarden

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.

Bedenktime

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

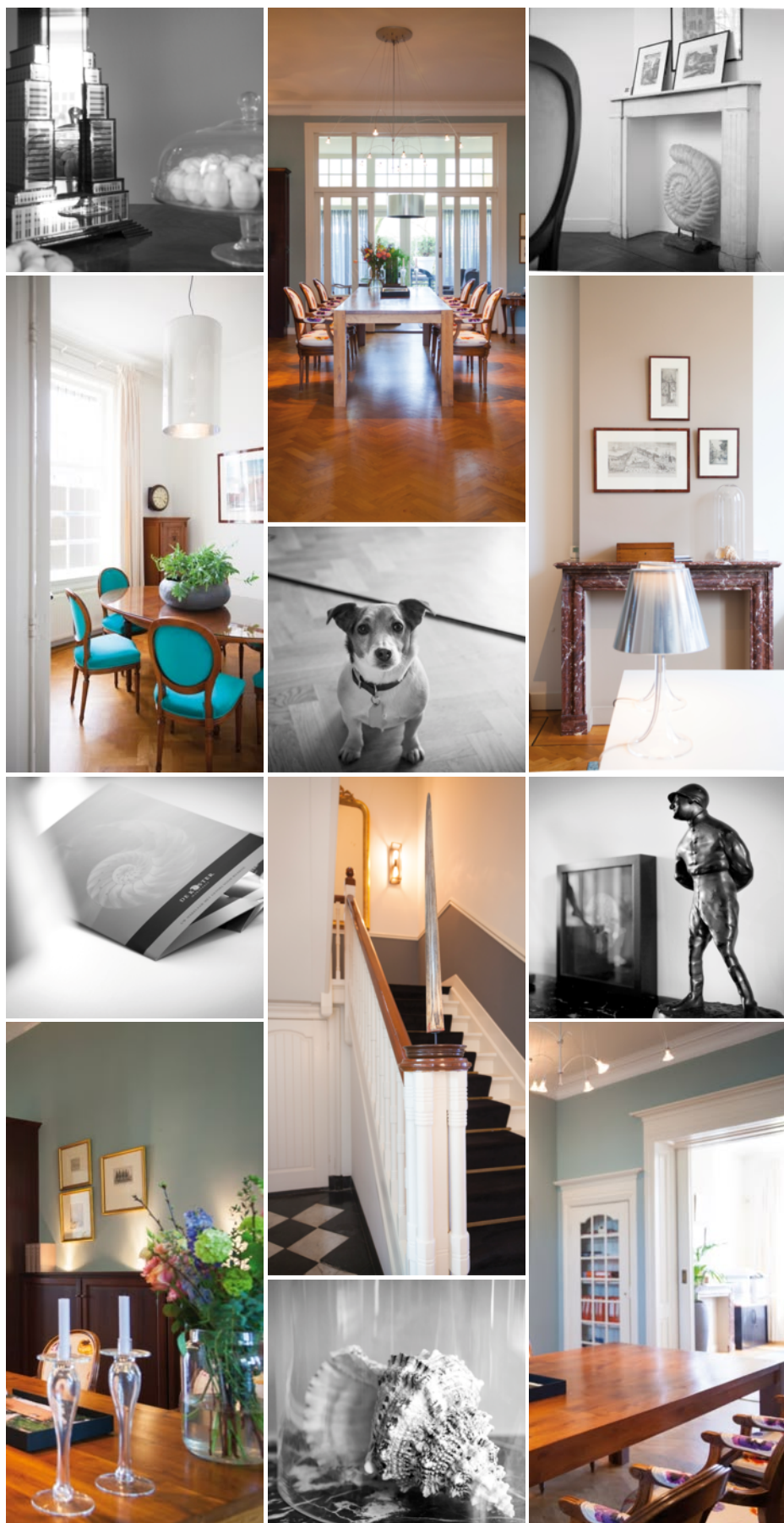
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

Meetinstructie

De verkoopbrochure is met de uiterste zorgvuldigheid samengesteld, waarbij voor wat betref het vaststellen van de gebruiksoppervlakte gebruik wordt gemaakt van de meetinstructie. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. 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 monumentenaspect 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