



CHORSTRAAT 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
- 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.



CHOORSTRAAT 6 's-HERTOGENBOSCH

Royaal wonen in de schaduw van de Sint Jan

Schilderachtig. Zo zouden we de ruime woning aan de Choorstraat 6 het liefst typeren. Hoge plafonds, een prachtige lichtinval, unieke details en, vanuit het huis én de ommuurde tuin, zicht op de Sint-Jan, die slechts op een twintigtal meters afstand staat. En als buren de schilderijen van de familie Slager; op nummer 8 bevindt zich immers Museum Slager, waar kunstwerken van opeenvolgende generaties van deze artistieke familie zijn verzameld. De trapgevel van het prachtige pand vermeldt het jaar 1891. Al 134 jaar wonen hier dus mensen, midden in het hart van Bourgondisch 's-Hertogenbosch, maar ook in de vredige rust die de achterzijde van de kathedraal kenmerkt.

Algemene informatie

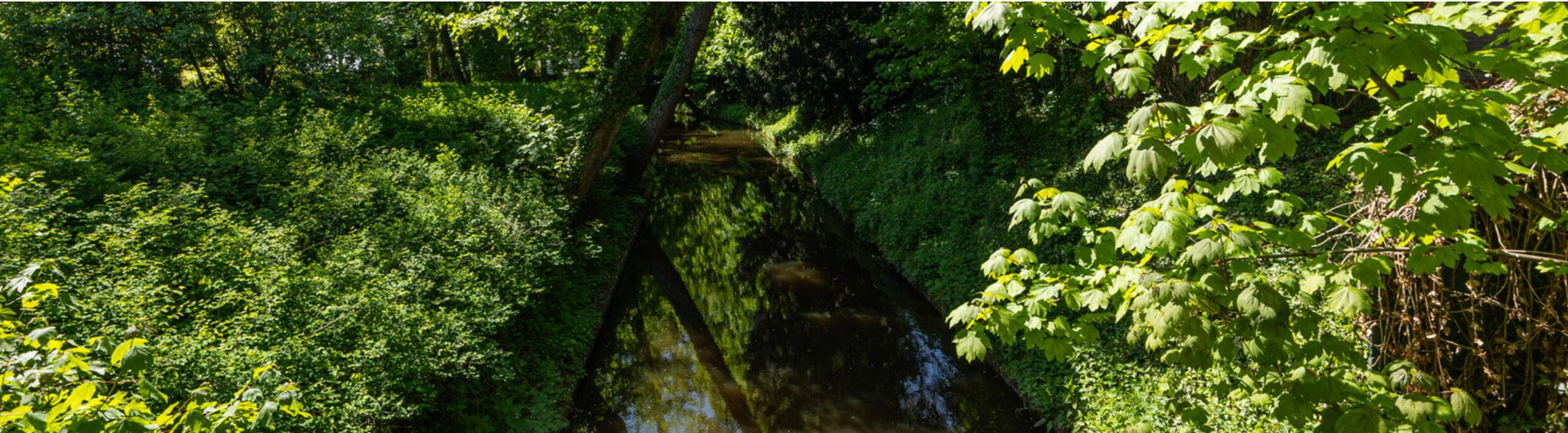
Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1905
Perceeloppervlakte:	262 m²
Woonoppervlakte:	220 m²
Inhoud:	1001 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Uiterst karakteristieke en stijlvolle woning gelegen op monumentale locatie
- Met achtertuin en 2 parkeerplaatsen
- Hartje centrum gelegen op steenworp afstand van alle voorzieningen

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel
Warm water:	c.v.-ketel
Electra:	voldoende groepen met beveiliging





BEGANE GROND

Via de Choorstraat betreedt u de zeer ruime hal van dit karakteristieke herenhuis; een ruimte die eerder het karakter heeft van een kleine bibliotheek. De fraaie inbouwkasten bieden alle ruimte voor uw boekencollectie, met daaronder veel praktische kastruimte. Bovendien zijn er in de hal nog twee vaste kasten aanwezig. Vanaf de vloer van Belgisch hardsteen voert een ruime eikenhouten trap naar de eerste verdieping. Maar laten we vooral eerst beneden blijven, want hier valt veel te ontdekken.

Vanuit de hal stapt u de living in; ruim en authentiek. Door de ramen en de deur in de gevel valt het zachte daglicht vanuit de tuin naar binnen. De bloedrode houten vloer geeft de ruimte karakter, terwijl het houten plafond zorgt voor sfeer. Hier zit u op koude dagen gezellig bij de houtkachel. Op warme dagen gaat de deur naar de fantastische binnentuin open: groen, ommuurd en vredig, met rondom zicht op de historie. In het andere deel van de living is ruimte voor een zeer royale eettafel, die in het verlengde kan staan van de enorme woonkeuken.

Achter de eettafel verraden een verhoging en een klein deurtje de toegang tot de kelder. Geen enorme opslagruimte, hoewel er plek genoeg is voor een fraaie wijncollectie, maar vooral een mooi en oorspronkelijk detail waarin de rijke historie van dit herenhuis zichtbaar wordt. Zo compact als de kelder is, zo ruim is de keuken. Ook hier weer een houten vloer en plafond, en verder een vrij strakke maar toch landelijke inrichting, met een ruim werkblad van Belgisch hardsteen.

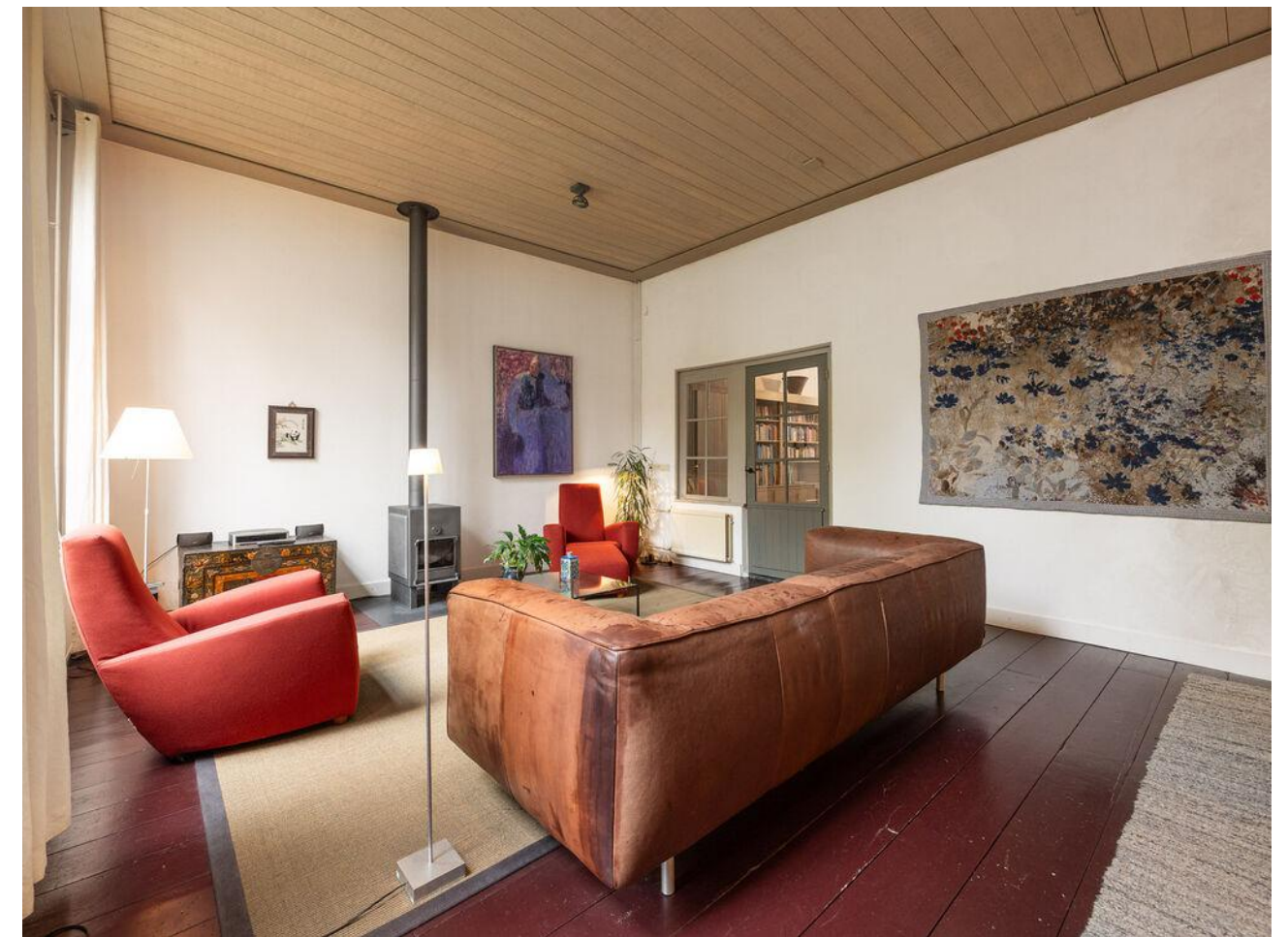
De keuken is ruim genoeg om als woonkeuken te fungeren, maar is ook een waar paradijs voor kookliefhebbers: met veel werkruimte, twee royale spoelbakken en een groot ILVE-fornuis met vier gaspitten en twee elektrische ovens. Van achter het aanrecht kijkt u uit op de idyllische tuin, en ook via de bovenramen in de achtergevel valt veel daglicht naar binnen. Boven de keuken is een bergzolder, bereikbaar via een luik; voor de kerstballen en de tent...

Achter de keuken ligt een open hal met links het toilet, voor uw zicht op de tuin, en rechts de deur naar buiten. En die tuin biedt enorm veel mogelijkheden. Groenliefhebbers komen hier zeker aan hun trekken, net als zoonanbidders en liefhebbers van historie. De tuin grenst aan diverse fraaie gevels, waaronder die van de kathedraal. Vanuit het Janskerkhof is er een toegang voor fietsers en voetgangers, evenals een royale poort waardoor u op eigen terrein twee auto's kunt parkeren in de overdekte carport.





清泉石上流
萬年堂









EERSTE en TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping

De eerste verdieping brengt ons twee kamers. Aan de voorzijde een ruime slaapkamer met een eigen wastafel, uitkijkend op de Choorstraat; een naam die verwijst naar het koor van de kathedraal. De achterraimte is enorm en momenteel ingericht als tweede woonkamer. Dankzij de grote ramen heeft u ook hier prachtig zicht op de binnentuin. In deze kamer is een lage wand geplaatst, met daarachter een eenvoudige tweede keuken. De sfeer op deze verdieping wordt versterkt door de houten vloer en het houten plafond en vooral door de enorme tegelkachel, die hier de absolute blikvanger is. Vanuit de hal tussen beide kamers bereikt u het toilet en de douche. Uiteraard biedt de achterkamer/keuken talloze mogelijkheden voor een andere indeling. Hier kunnen bijvoorbeeld ook moeiteloos twee slaapkamers en een badkamer worden gerealiseerd. Net wat uw behoefte is. De ruimte is er.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is een echte zolderverdieping met veel sfeervolle schuine wanden. We komen hier boven op een overloop die toegang geeft tot de voor- en achterkamer en een kast herbergt waarin de CV-ketel is weggewerkt. In beide kamers is het heerlijk slapen onder het schuine dak, waarvan de oude spanten zichtbaar zijn gehouden. De voorslaapkamer heeft een nis met wastafel, de achterkamer een bijzonder royale badkamer. Deze ruimte vraagt om een kleine verbouwing: als u het ligbad iets verplaatst, heeft u vanuit bad direct zicht op de nabijgelegen Sint-Jan.

Voor de mensen in Oeteldonk is 1891 een bijzonder jaar. Het was (samen met 1888) het enige jaar waarin er geen carnaval gevierd werd. Notabene wegens gebrek aan belangstelling. Voor u kan het een bijzonder jaar worden, omdat in dit jaar uw huis werd opgeleverd: een bijzondere, schilderachtige woning die ruimte en rust biedt, comfort en karakter.









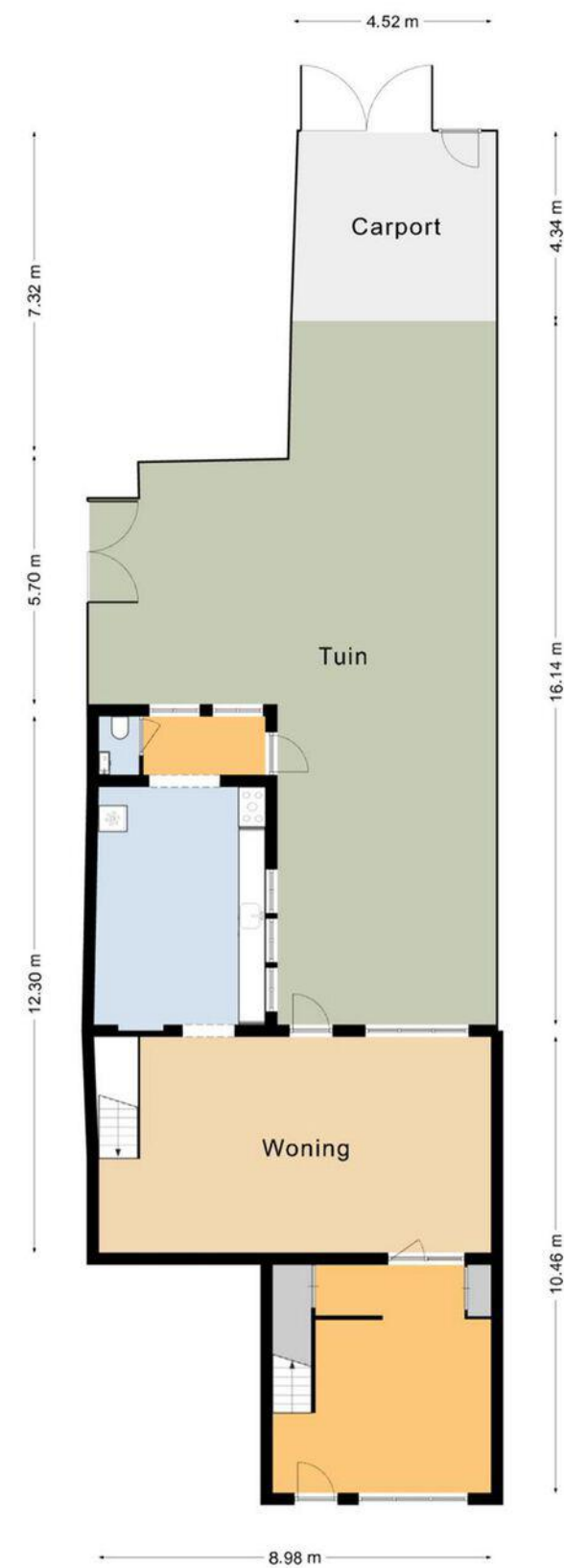
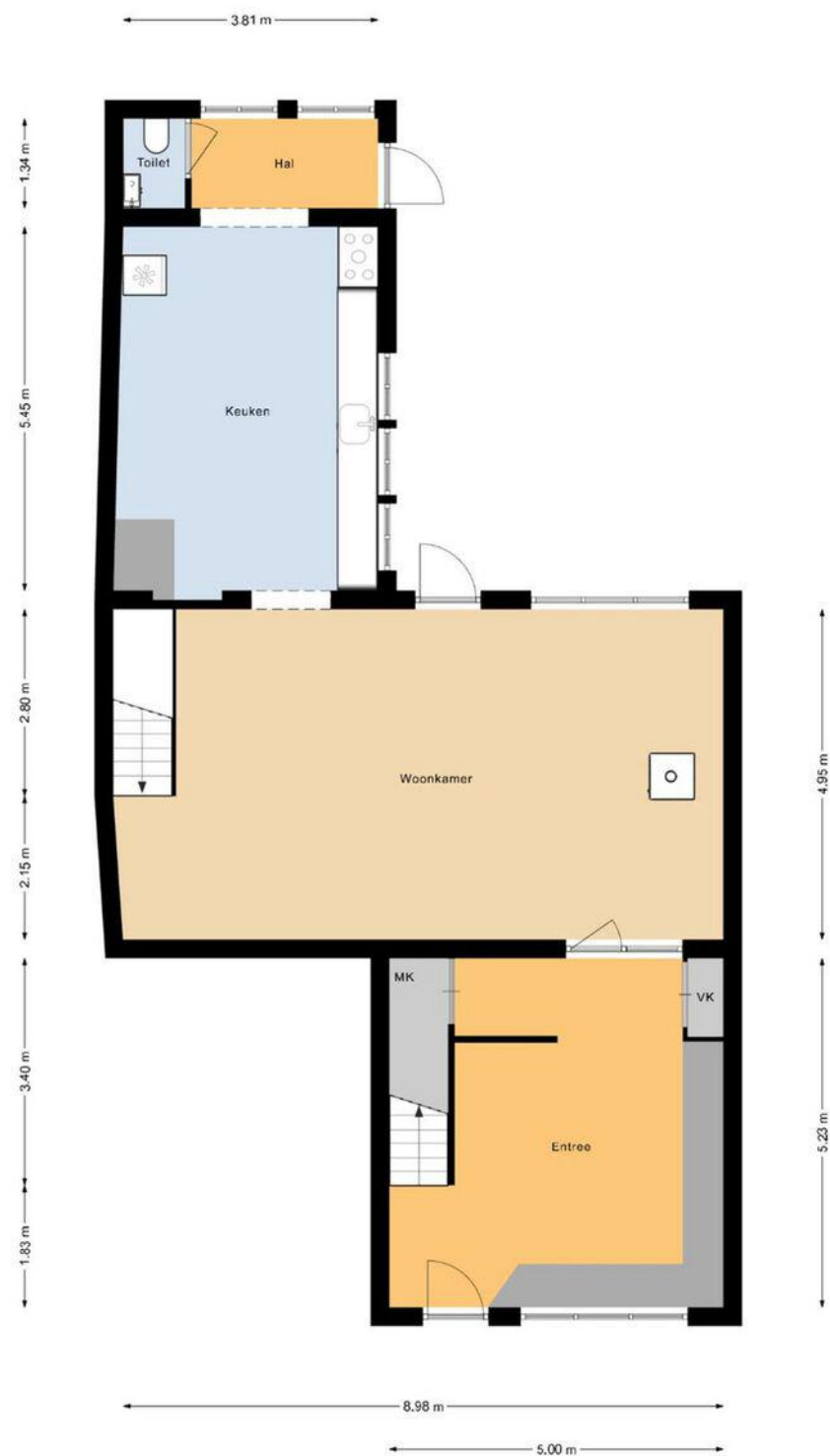




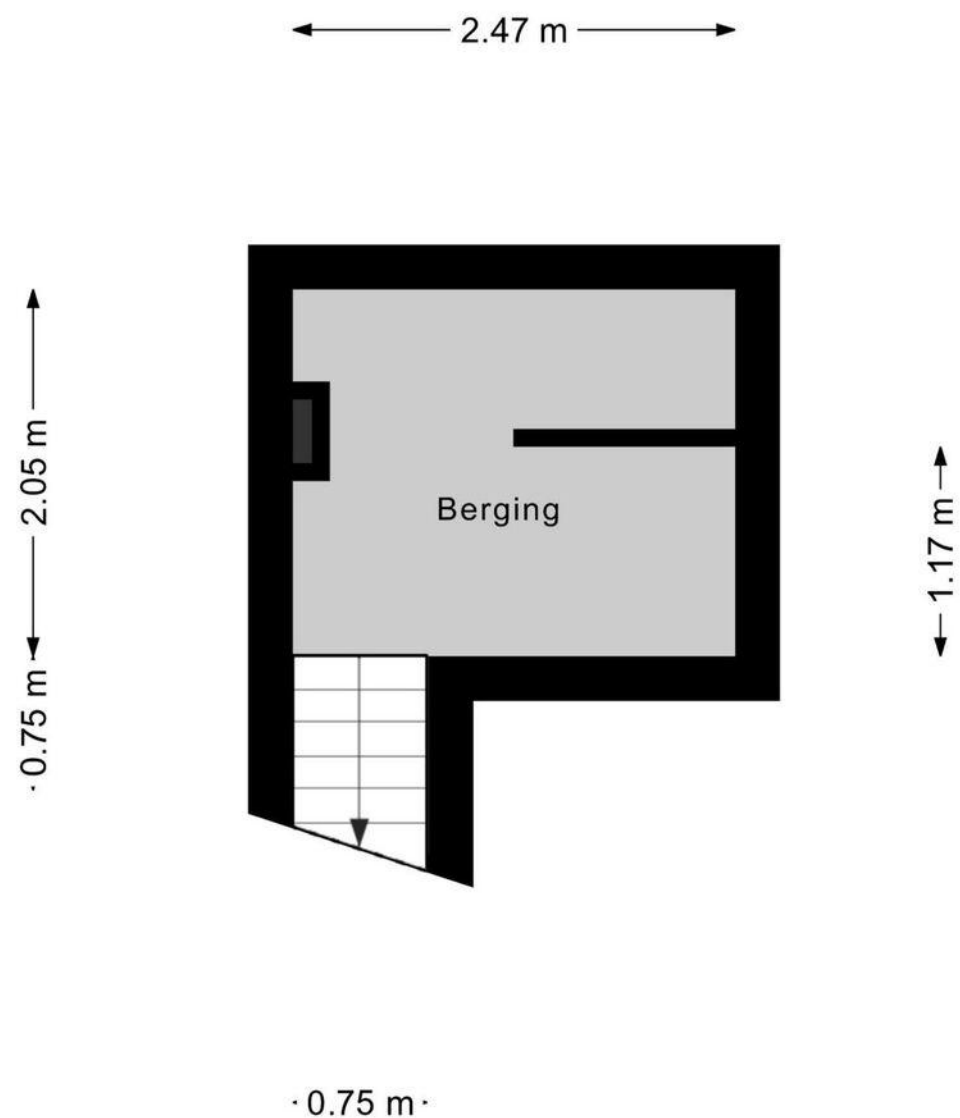












Voorwaarden

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

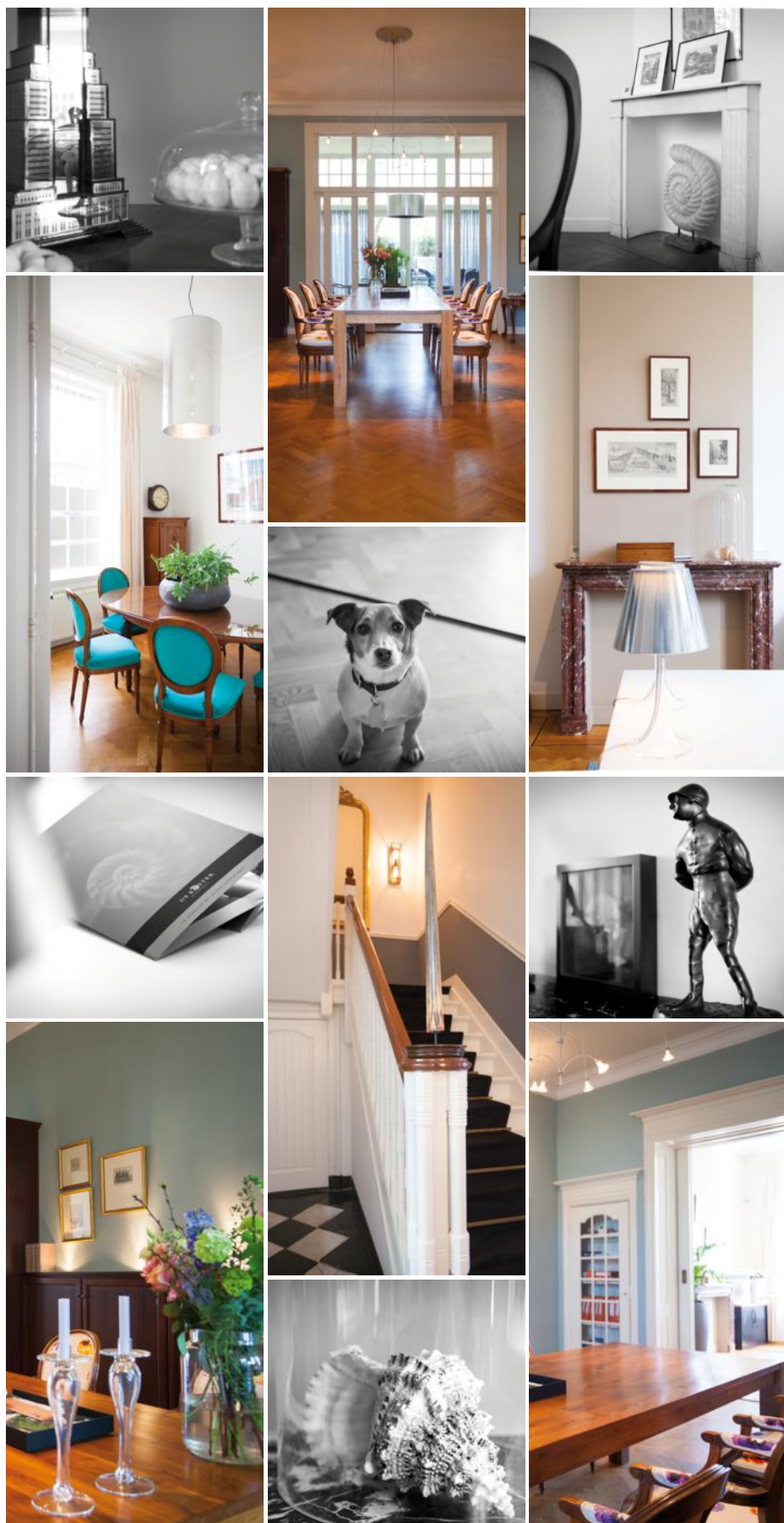
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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