



KRUISBROEDERSHOF 23 '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.



KRUISBROEDERSHOF 23

's-HERTOGENBOSCH

Hartje centrum, super gelegen in idyllisch en autoluw gebied treffen we deze bijzonder sfeervolle woning met parkeerplaats. Een markante woning met een zeer karakteristieke uitstraling, echter met een relatief jong bouwjaar. Deze op de begane grond uitgebouwde stijlvolle woning biedt enorm veel sfeer en dito mogelijkheden met 4 slaapkamers en 2 badkamers. De fraaie ramen met roedeverdeling, de statige voordeur met het karakteristieke bovenlicht en het fraaie pleisterwerk dragen bij aan de voorname uitstraling van deze woning. Voeg hierbij de ligging, letterlijk tussen centrum en 't Bossche Broek, tegenover de monumentale Sint-Cathrien, en je weet dat het hier om een bijzonder object gaat!

Algemene informatie

Soort woning:	Herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1985
Perceeloppervlakte:	95 m²
Woonoppervlakte:	141 m²
Inhoud:	617 m³
Aantal kamers:	5
Aanvaarding per:	In overleg

Bijzonderheden

- Ruime woning op historische locatie
- Met parkeerplaats op afgesloten terrein
- 4 slaapkamers en op beide verdiepingen een badkamer

Technische gegevens:

Verwarming:	c.v.-ketel, gashaard
Warm water:	c.v.-ketel, gasboiler eigendom
Electra:	voldoende groepen met beveiliging
Isolatie:	gedeeltelijk dubbel glas





BEGANE GROND

Achter de beeldbepalende voordeur met bovenlicht van nummer 23 komen we in de hal met op maat gemaakte kastenwand, trapkast, meterkast en het toilet met fonteintje. In de gang ligt, evenals in de living, een fraaie eikenhouten parketvloer, die de "warme sfeer" van deze woning al meteen bij binnenkomst benadrukt.

Middels de glazen deur, kun je hier al meteen een blik in de living werpen, die uitnodigt om de woning verder te verkennen. De royale en lichte living wordt gekenmerkt door de grote ramen met roede-verdeling aan de straatzijde. De eikenhouten parketvloer gecombineerd met de fraaie hoge plinten past in stijl geheel bij de authentieke uitstraling van deze living, echter met een knipoog naar nu. Dubbele openslaande deuren bieden toegang tot de knusse achtertuin. Een heerlijke plek om op mooie dagen met een wijntje even heerlijk te "loungen" en te genieten van de ongelooflijke rust, terwijl je toch midden in de stad "vertoeft". In deze achtertuin is volop ruimte voor een gezellige eet- dan wel loungehoek al naar gelang de voorkeur. Tevens treffen we hier nog een praktische vrijstaande berging, die ook via de achterom te bereiken is.

De gedeeltelijk open moderne keuken is een waar genoegen om te verblijven. Middels de openslaande deuren is er rechtstreeks contact met de tuin; feitelijk bestaat de wand aan de tuinzijde grotendeels uit glas. Zo is het mogelijk om op zomerse dagen binnen en buiten lekker in elkaar te laten overlopen. Echter in deze tijden is het gezelliger om de gashaard aan te steken en te genieten van een knapperend vuurtje en heerlijke maaltijden in goed gezelschap aan de grote tafel. Het is heerlijk kokkerellen in de strakke donkergetinte moderne keukeninrichting met werkeiland, welke speels is gecombineerd met een rvs-fornuis met geïntegreerde afzuigkap en voorzien van 6-pits gasplaat, oven, koelkast, vaatwasser en royale witte bovenkasten. Je treft hier dus in ieder geval voldoende bergruimte.

De fraaie combinatie van keukenmeubel met de grote grijze vloertegels (voorzien van vloerverwarming) nodigt uit om plaats te nemen en heerlijk lang te tafelen of lekker even een aperitiefje te doen aan het eiland.

















EERSTE en TWEEDE VERDIEPING

Eerste verdieping

De ruime trapopgang voert naar de overloop met de toegang tot 3 fijne slaapkamers. In de beide kamers aan de achterzijde wordt de sfeer bepaald door de grote ramen met roedeverdeling, vanwaar je een blik op de tuin en het parkeerterrein kunt werpen. Deze ruimtes zijn momenteel ingericht als study en logeerkamer.

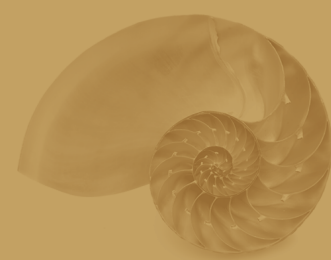
De kamer aan de voorzijde is heerlijk ruim en licht vanwege de grote dubbele ramen, die het evenwichtige karakter van het pand aan de buitenzijde benadrukken. Deze kamer biedt dan ook een schitterend uitzicht op de Sint Cathrien en haar karakteristieke woonomgeving. Deze ruimte is ingericht met een grote vaste kast. De ernaast gelegen in tijdloze kleuren uitgevoerde lichte badkamer is uitgerust met een douche, wastafelmeubel met twee wastafels en lekker veel "handdoekruimte" en een zwevend toilet.

Tweede verdieping

Verrassend ruime, volwaardige verdieping onder de schuine kanten van de kap. Hier treffen we de overloop en toegang tot een riante slaapkamer met 2 grote velux dakramen alsmede twee riante ingebouwde kasten aan weerszijden van de kamer. Veel praktische bergruimte dus!

De ernaast gelegen tweede moderne badkamer is ingericht met een grote inloopdouche, zwevend toilet en wastafelmeubel met wastafel. Deze badkamer is heerlijk comfortabel en voorzien van elektrische vloerverwarming.

Tenslotte treffen we op deze verdieping, vanaf de overloop toegankelijk, nog een separate berging met de opstelling van de CV-ketel en de aansluitingen voor het witgoed.











EXTERIEUR

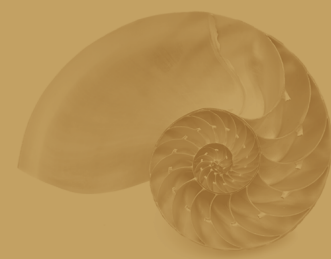
De woning, de ligging en omgeving

De ligging van deze woning is eigenlijk uniek! Enerzijds de rust en stilte van deze historische plek met zijn kenmerkende Sint Cathrien en anderzijds geniet u binnen enkele seconden van alle faciliteiten van de bruisende stad. We denken dan bijvoorbeeld aan o.a. de gezellige terrasjes op de Parade en de Uilenburg, het Museumkwartier, de Sint Jan, de bibliotheek en natuurlijk het scala aan winkels. Dat is het voordeel van leven en wonen in de binnenstad. Zoekt u de rust en de natuur, op loopafstand is het natuurreserveaat het Bossche Broek, waar u heerlijk kunt wandelen of even lekker uitwaaien.

In de onmiddellijke nabijheid ligt het Tilmanshofje; een charmant stadsparkje, lopend bereikbaar via de poort achter Parklaan 14, maar ook middels Bleekerstraatje/ Vugtherstraat. Een poortje biedt daar toegang tot dit kleine, verscholen en beschutte parkje; een verborgen juweeltje in het centrum. Hier kom je echt tot rust, midden in de stad tussen de monumentale panden. Er is o.a. een klein speeltuintje voor de kids, een stenen tafeltennistafel en een heus schaakspel voor de ouders. In de avond wordt het parkje gesloten.

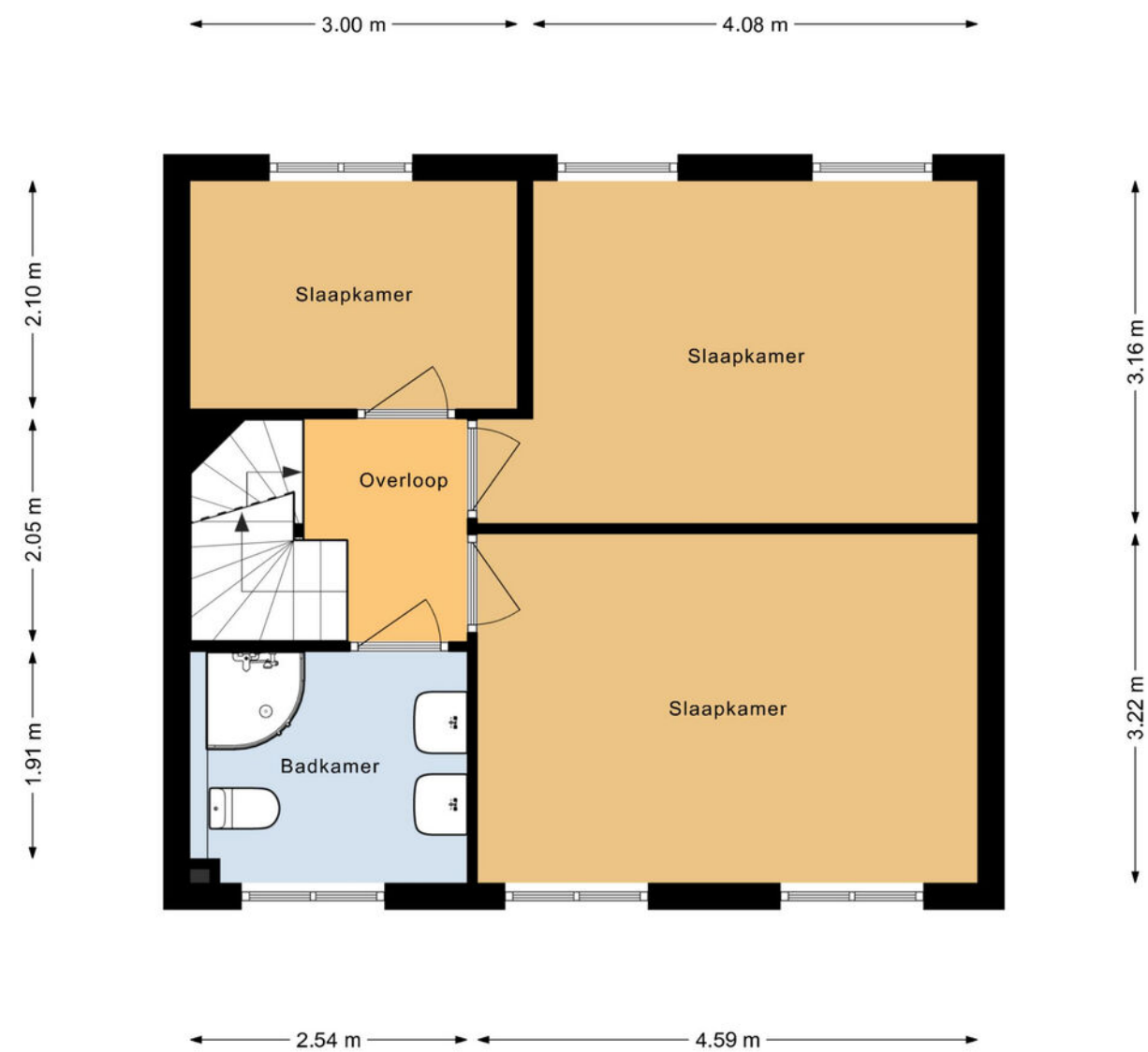
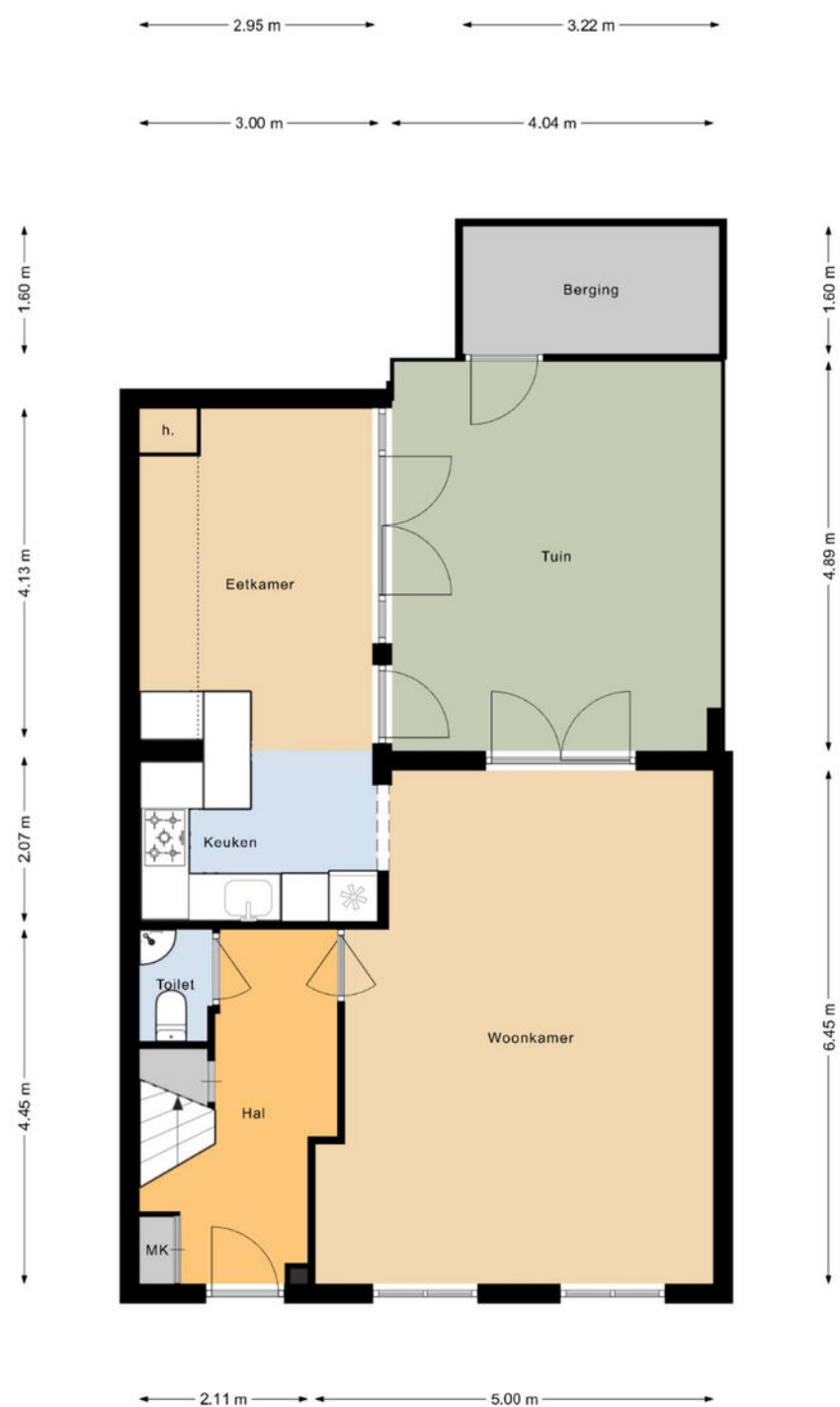
Tenslotte attenderen we er nog op dat het Centraal Station op loop/fietsafstand is en de uitvalswegen naar de A2, A59 en A65 op enkele minuten rijden zijn.

Kortom: een fraai uitgevoerde en ruime stadswoning met parkeerplaats in de sfeervolle omgeving van de Kruisbroedershof, waar de Kruisheren zich reeds in de vijftiende eeuw vestigden. De huidige Sint Cathrien is gebouwd op de oude klooster- en kapelfundamenten.











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.

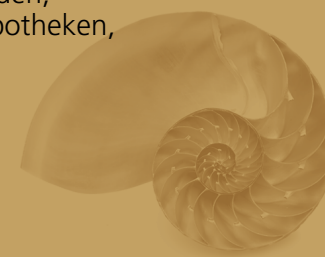
Algemeen

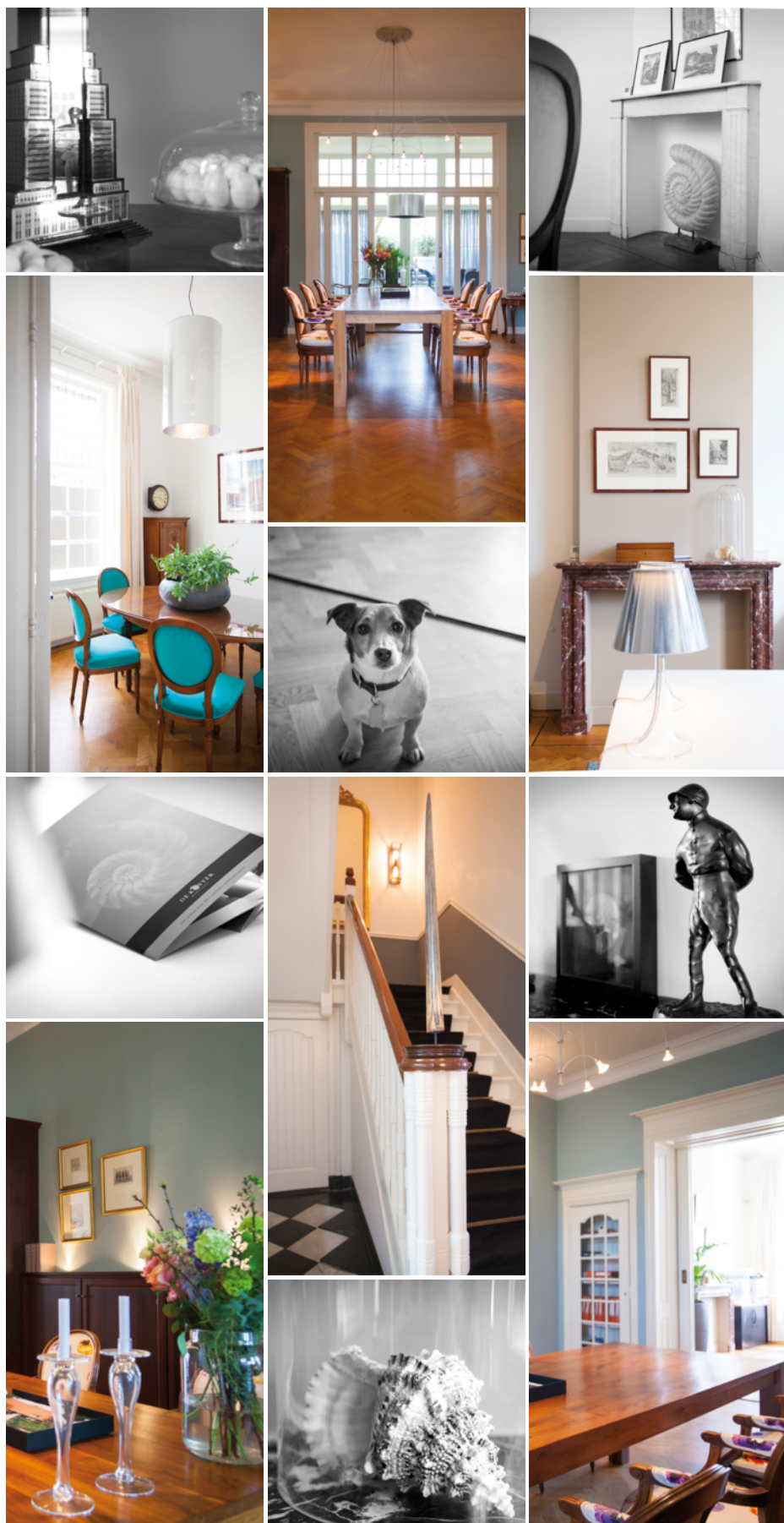
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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.

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