



PARKLAAN 4 '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.



PARKLAAN 4 's-HERTOGENBOSCH

Fraai gelegen karakteristiek herenhuis met een zee aan ruimte

Natuurlijk is dit uit de kunst wonen: op de rand van het stadscentrum met de natuur van het Bossche Broek voor de voordeur. Een riant pand met vier slaapkamers en kleinere multifunctionele kamers, twee badkamers en een voor, zij- en achtertuin. Maar het is niet alleen maar uit de kunst... het is ook in de kunst wonen. Want deze woning is een kunstwerk. Een pand dat in 1928, in de bloeitijd van de Amsterdamse School, gerealiseerd werd. Alles wat de Amsterdamse School zo geliefd maakt, draagt het in zich. Het is immers niet alleen functioneel maar laat ook tot in de kleinste details kunstzinnige expressie zien. De woning is speels en creatief met veel verschillende fraaie kozijnen en houtwerk, symmetrisch glas-in-lood, prachtig metselwerk en unieke verticaal geplaatste dakpannen. Alle karakteristieke details van dit pand zijn bewaard gebleven. Dit huis is een museumstuk en tegelijkertijd een heerlijke ruime woning waar je je gauw thuis in voelt.

Algemene informatie

Soort woning:	herenhuis
Bouwworm:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1928
Perceeloppervlakte:	193 m ²
Woonoppervlakte:	205 m ²
Inhoud:	788 m ³
Aantal kamers:	7
Aanvaarding per:	in overleg

Bijzonderheden

- Monument, bouwstijl Amsterdamse school
- Iedere verdieping een badkamer en 3 kamers
- Op loopafstand van alle voorzieningen

Technische gegevens:

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





BEGANE GROND

Benedenverdieping

We komen deze monumentale (Rijks) woning binnen via een zwaar houten voordeur met horizontale roeden. Ook tussen de vestibule en de feitelijke gang vinden we een deur die van de tekentafel van architect Nijsten komt.

In de gang zelf ligt een zwarte hardstenen vloer en zien we de boogjes die typerend zijn voor de Amsterdamse School. Aan de wanden opvallend fraaie lambrisering. Een brede, luie trap leidt naar boven. Wij blijven echter nog beneden. Direct links in de hal bevindt zich een toilet met fonteintje.

Vanuit de hal hebben we toegang tot de ruime kelder die hoog genoeg is om te staan en ruim genoeg (15 m²) voor een mooie collectie wijnen.

Daarnaast is ook de ruimte onder de mooie trap benut voor opbergruimte: hier vindt u een ruime trapkast. Loopt u rechtdoor, dan komt u in de keuken met veel kastjes en laden, maar zonder bovenkastjes, zodat het geheel heel ruimtelijk oogt. Twee ovens, een flink fornuis en lekker veel werkruimte. Deze zeer functionele keuken geeft ruimte aan culinaire ambities. Vanuit de keuken loopt u via een deur de gezellige achtertuin in.

In de riante woonkamer zou u even rustig moeten gaan zitten om alle details in u op te nemen: de gebogen vensterpartij aan de voorzijde bijvoorbeeld. Aanschouw in alle rust het glas-in-lood, bekijk het monumentale houtwerk en verbaas u over de radiator die exact de boog van de gevel volgt.

Bezie de visgraatparketvloer met een bijzondere bies die dezelfde boog volgt en werp als u daar toch staat een blik naar buiten waar u fantastisch zicht op het Bossche Broek heeft.

De woonkamer heeft een grote schouw, die een enorme inbouwkast huisvest en een charmant raam in de zijgevel. Achter in de kamer twee openslaande deuren naar de tuin. Door de belijning en mooie lichtinval straalt de woonkamer een bepaalde rust uit die in 1920 wellicht gewoon was, maar die nu bijzonder voelt.











EERSTE VERDIEPING

De ruime trap brengt ons op de eerste verdieping met direct rechts een zeer ruime badkamer. Volledig wit en ook volledig. Want u vindt hier niet alleen een heerlijk ligbad en een ruime douche, maar ook twee wastafels en een toilet.

Ook hier weer de voor dit huis zo typerende kozijnen én een deur naar het balkon. Naast de badkamer aan de achterzijde een heerlijk rustige slaapkamer met twee inbouwkasten en airconditioning.

Aan de voorzijde van de woning is de grootste slaapkamer ruim en prachtig. Het meeste licht valt hier binnen door de zeven raampjes die in een boog geplaatst zijn en die je zicht bieden op de natuur aan de overzijde van de Parklaan. De kamer is voorzien van sfeervol laminaat en ook deze slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast.

Naast deze enorme kamer vinden we nog een kleinere kamer aan de voorzijde die momenteel gebruikt wordt als walk in closet, maar die ook prima als kleine slaapkamer kan dienen uiteraard.









TWEEDE VERDIEPING & OMGEVING

De tweede verdieping

Op de bovenste verdieping ervaart u het voordeel van de verticale pannendaken. Door het ontbreken van een puntdak hebt u op deze verdieping evenveel ruimte als op de eerste verdieping. Daar is goed gebruik van gemaakt.

U treft hier een ruime badkamer met inloopdouche, wastafel en het derde toilet en nog eens twee riante slaapkamers en een slaapkamer thans in gebruik als waskamer. De kamer aan de achterzijde is ruim en heeft karakteristieke kozijnen. De drie inbouwkasten bieden hier een zee aan bergruimte.

De kamer aan de voorzijde is weer een visitekaartje van de architect. We zien hier de typerende boog in de gevel aan de voorzijde, waar daglicht naar binnen valt en nog een tweetal lichtkoepels die voor het daglicht zorgen. Ook hier weer een inbouwkast maar nu met de C.V.-ketel daar in geplaatst.

Als we naar buiten lopen om de tuin te aanschouwen, zowel achter, als naast, als voor de woning, blijft onze blik steeds weer naar de gevel gaan: het speelse metselwerk, de bakgoten met grote overstek, de hardstenen dorpels, het smeedijzer en de enorme vlakken met oude dakpannen. Dit is eigenzinnige, bijna sprookjesachtige architectuur.

Maar laten we met al dat schoons niet de praktische zaken hier buiten vergeten: u vindt hier twee terrassen, een handige achterom én een schuur (van steen) voor bijvoorbeeld de fietsen, barbecue en het tuingeredschap.

Parklaan 4 is al met al een woning met een duidelijk signatuur, veel ruimte en een perfecte ligging. Iets verderop in de straat vindt u restaurant de Garage en Noble-gastrohouse en om de hoek loopt u de Vughterstraat en de rest van het winkel- en uitgaansgebied in. Vanaf hier bent u in enkele minuten op de A2, maar ook op het station. Maar weggaan is eigenlijk jammer, want dit is een woning om in thuis te komen. Een woning die vraagt om een nadere kennismaking.



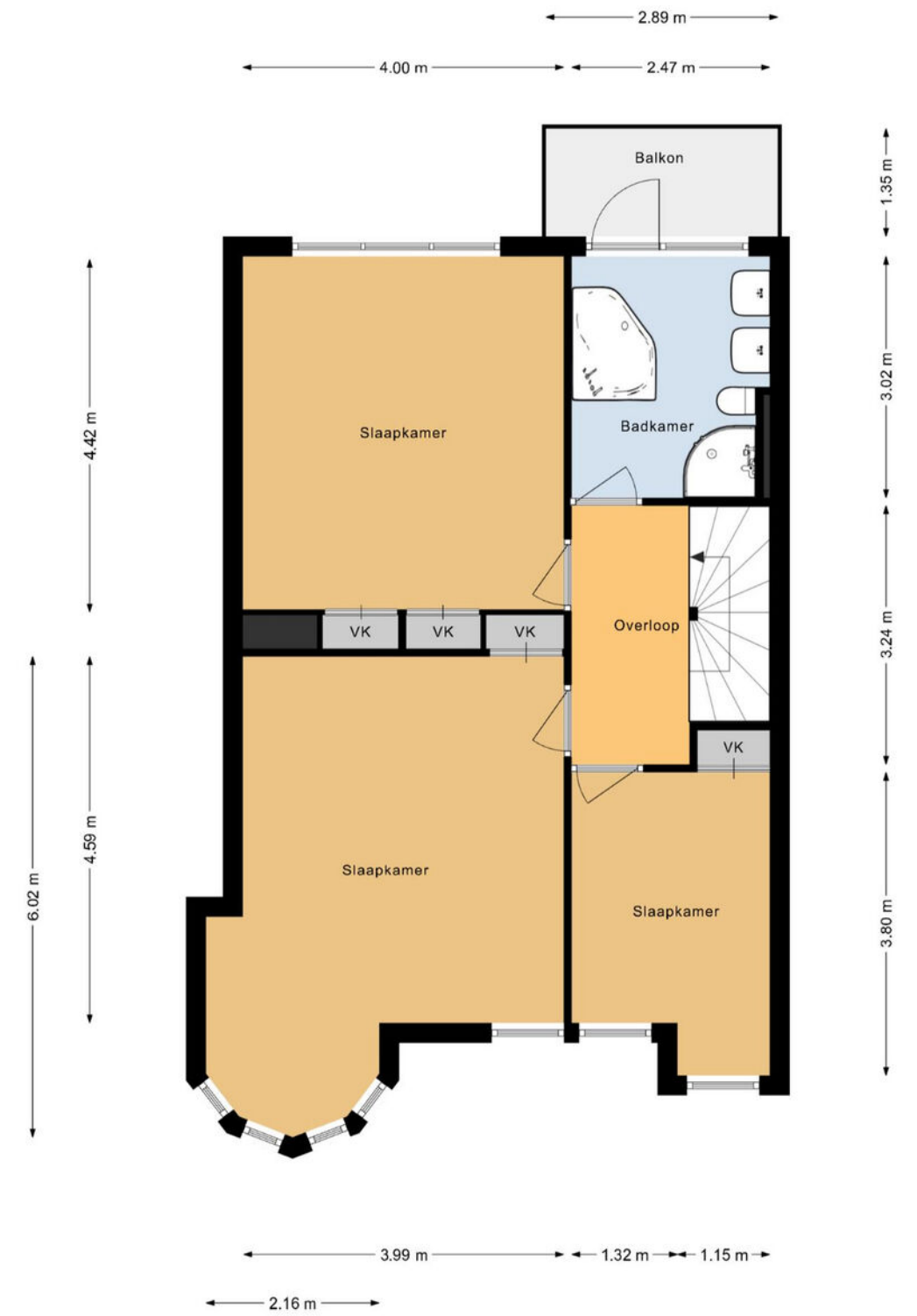


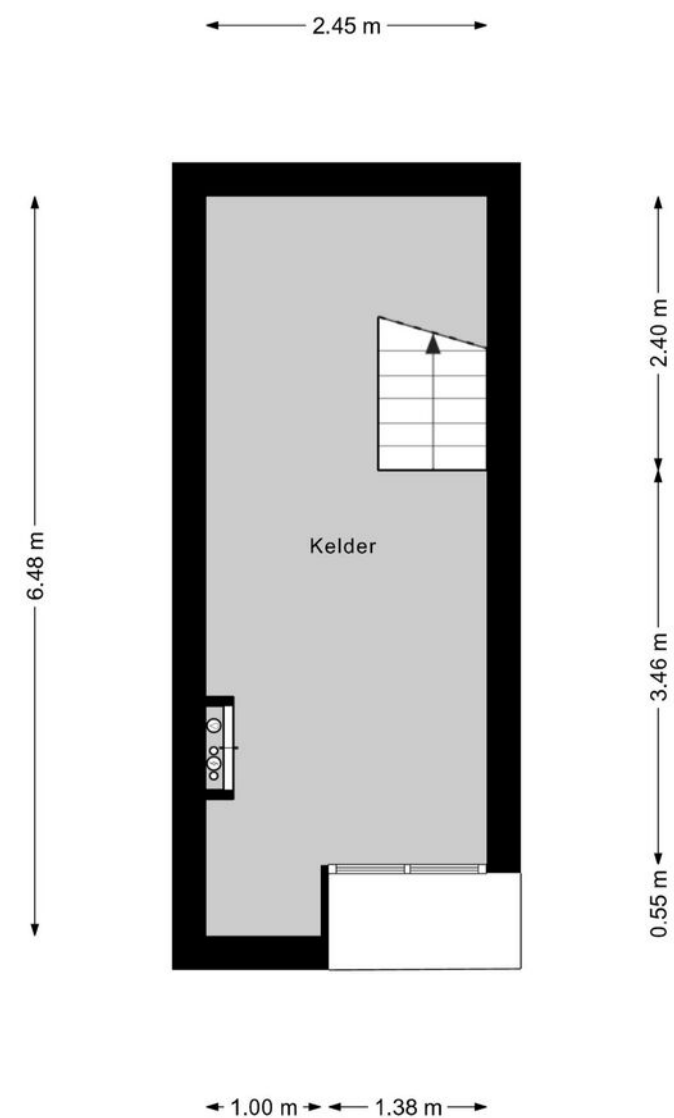


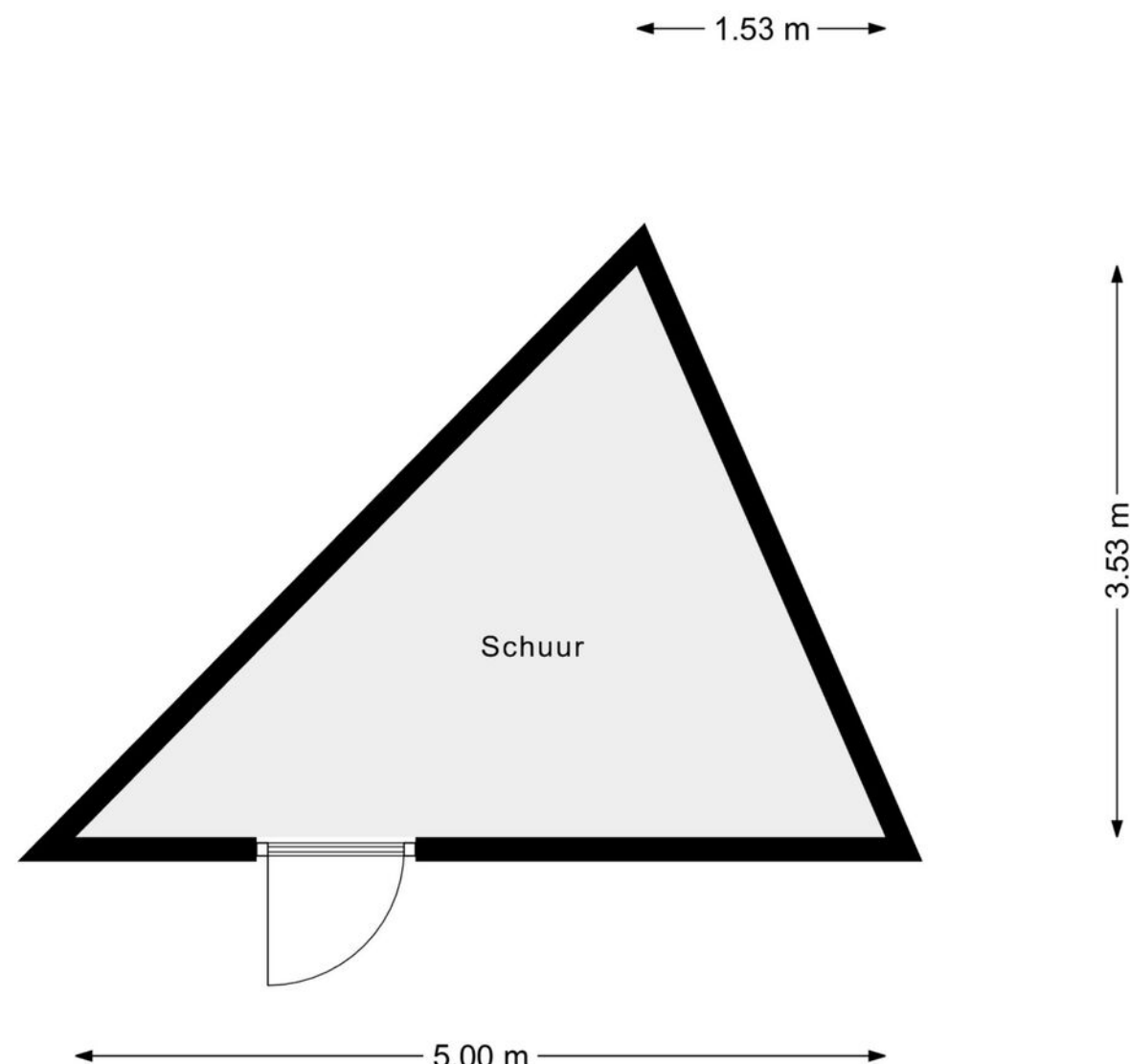












Voorwaarden

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.

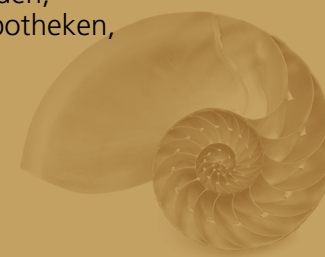
Algemeen

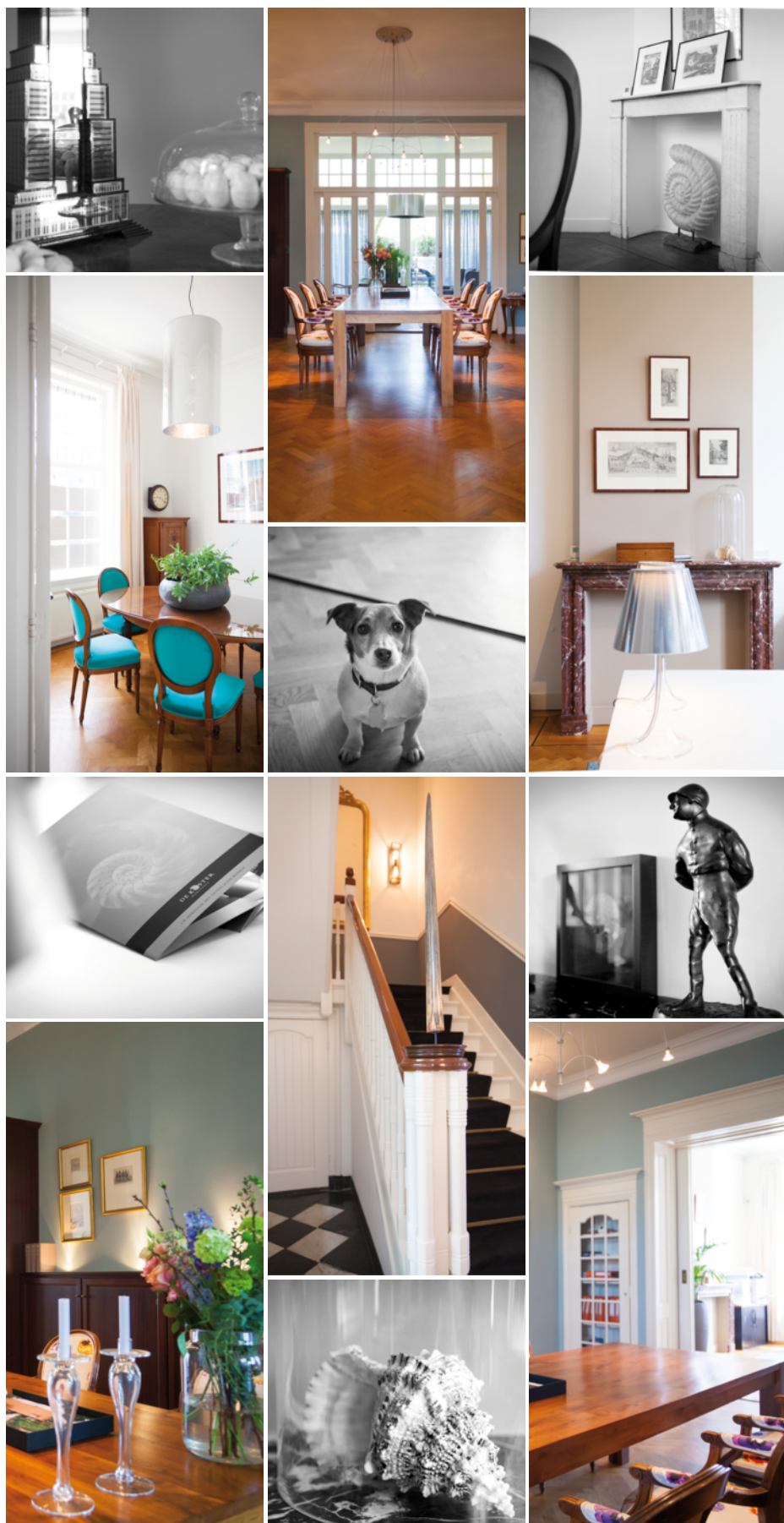
De NVM voorwaarden zijn van toepassing.

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 betreft 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