



**KARAKTERISTIEK JAREN '20 WONING MET MODERN COMFORT IN DE MUNTEL  
'S-HERTOGENBOSCH, KORTE TUINSTRAAT 16**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



KORTE TUINSTRAAT

Inhoud woning: 270 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 76 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 85 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1928

- ✓ Tot in de puntjes verzorgd;
- ✓ Begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- ✓ Achtertuin met berging en achterom;
- ✓ De woning is de afgelopen jaren op meerdere punten (na-)geïsoleerd.



## WELKOM AAN DE KORTE TUINSTRAAT 16 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

---

In de populaire wijk de Muntel, op loopafstand van de Bossche binnenstad en vlak bij stadspark Prins Hendrik en de IJzeren Vrouw, staat deze, tot in de puntjes verzorgde jaren '20 woning. Authentieke charme gecombineerd met modern wooncomfort: de woning is in de afgelopen jaren goed gemoderniseerd en helemaal up-to-date.

Indeling begane grond:

De hal, met een fraaie witgelakte trapopgang, muurnis en een prachtige vloer met natuurstenen (marmere) mozaïektegels met vloerverwarming, geeft direct de toon aan. Hier vind je ook de vernieuwde toiletruimte. De lichte woonkamer is afgewerkt met een PVC vloer met een geïsoleerde vloer met vloerverwarming en strak gestuikte wanden en plafonds. Aan de voorzijde een gezellige zithoek, aan de achterzijde de eethoek met open keuken.

De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals; een vaatwasser, gaskookplaat, combi-oven, koelkast en afzuigkap. De praktische trapkast naast de keuken biedt extra bergruimte, hier vind je ook de meterkast. Vanuit de keuken loop je zo de achtertuin in.











## TUIN

De tuin is gelegen op het westen en heeft een eigen achterom, dit kom je niet vaak tegen in de Muntel.

Ook vind je hier een stenen berging, ideaal voor fietsen, opslag en de tuinspullen.





## INDELING EERSTE VERDIEPING:

---

Op de eerste verdieping zijn twee strak afgewerkte slaapkamers, beiden met een eikenhoutenvloer. De ouderslaapkamer ligt aan de achterzijde. Aan de voorzijde bevindt zich een riante tweede slaapkamer, momenteel in gebruik als kledkamer met een grote inbouwkast, en in een separate ruimte binnen dezelfde kamer bevindt zich het washok met de wasmachineaansluiting.

Op de overloop is een praktische kast met de opstelling cv-ketel (2020).

De luxe en riante badkamer (2010), ligt aan de achterzijde en is voorzien van een inloopdouche met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met opberglades, hangkast voor de handdoeken en de dagelijkse doucheproducten en een raam voor daglicht en ventilatie. Dit in een moderne en speelse kleurstelling.









## FIJN OM TE WETEN:

---

- Tot in de puntjes verzorgd;
- Optimale isolatie met vloer-, muur- en dakisolatie, volledig voorzien van HR++ glas;
- In 2025 is de voorgevel nog extra geïsoleerd (Ifoam);
- In 2024 is de begane grond geheel vernieuwd en geïsoleerd;
- Begane grond is voorzien van vloerverwarming;
- Voorbereiding voor een toilet op de verdieping is getroffen (via kelderkast);
- Gehele woning voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Moderne en uitgebreide meterkast;
- Achtertuin met berging en achterom.



16

PEUGEOT



Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# WONEN IN DE MUNTEL- DE VLIERT



## DE MUNTEL EN DE VLIERT

De wijken de Muntel en de vliert zijn populaire woonwijken gelegen net buiten het centrum van 's-Hertogenbosch. De wijken zijn vooroorlogse woonwijken met karakteristieke rijwoningen en beneden- en bovenwoningen en beschermd als gemeentelijk stadsgezicht.

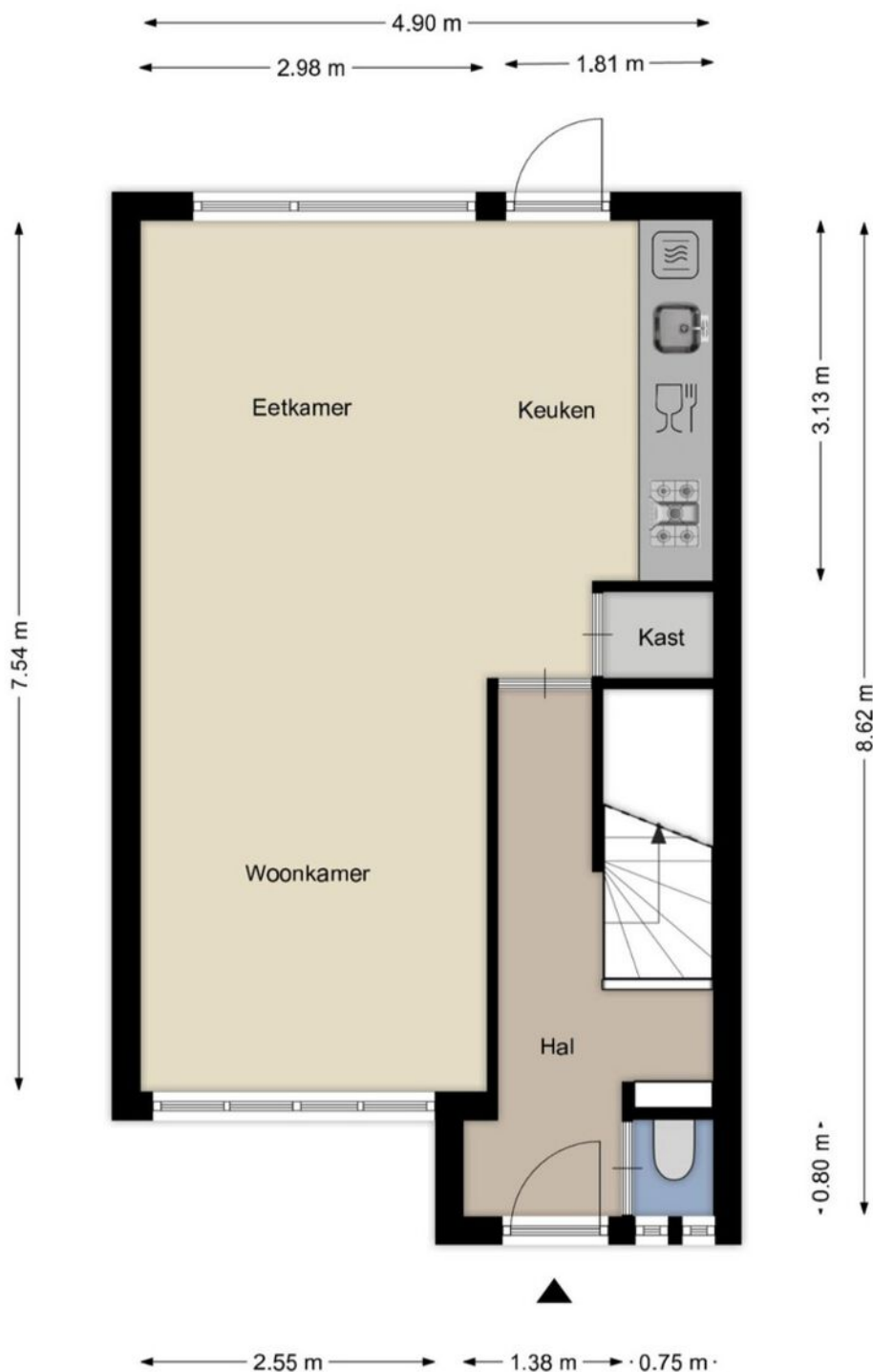
In de Van Noremborghstraat en aan het Kapelaan Koopmansplein bevinden zich enkele winkels, een supermarkt en enkele restaurants (Marokkaans, Italiaans en Surinaams). Met 5 minuten lopen bent u in het centrum van 's-Hertogenbosch. Ondanks het feit dat de wijken compact bebouwd zijn en op steenworp afstand van de binnenstad liggen is er veel groen in de directe omgeving. Zo zijn er de IJzeren Vrouw met daaromheen het 'Prins Hendrik Park', De Citadel en in de Muntel zelf ligt het Taxandriaplein met een grote speeltuin.





# PLATTEGROND

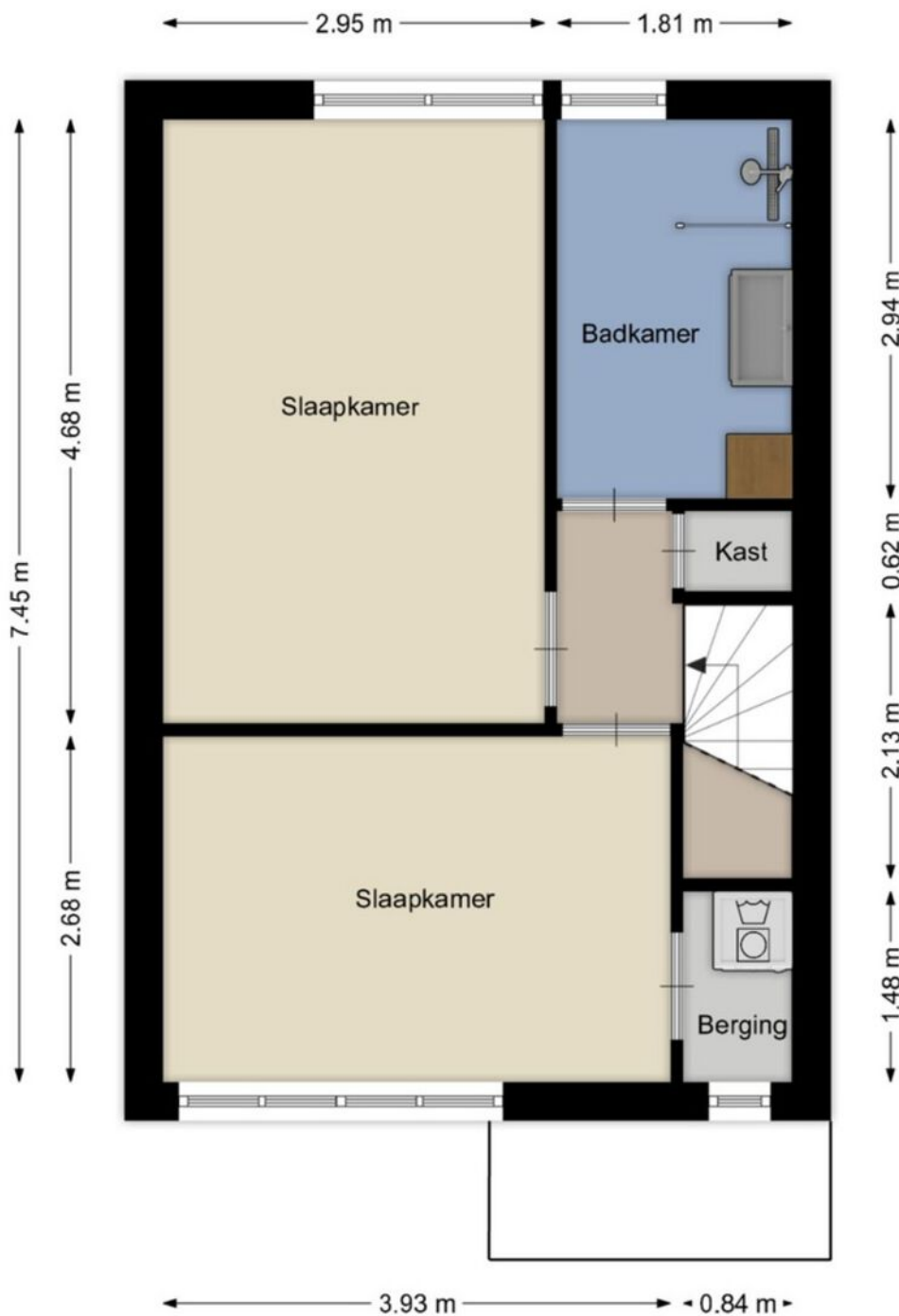
## BEGANE GROND



**Begane grond**  
**Korte Tuinstraat 16, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



**Eerste verdieping**  
**Korte Tuinstraat 16, 's-Hertogenbosch**  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

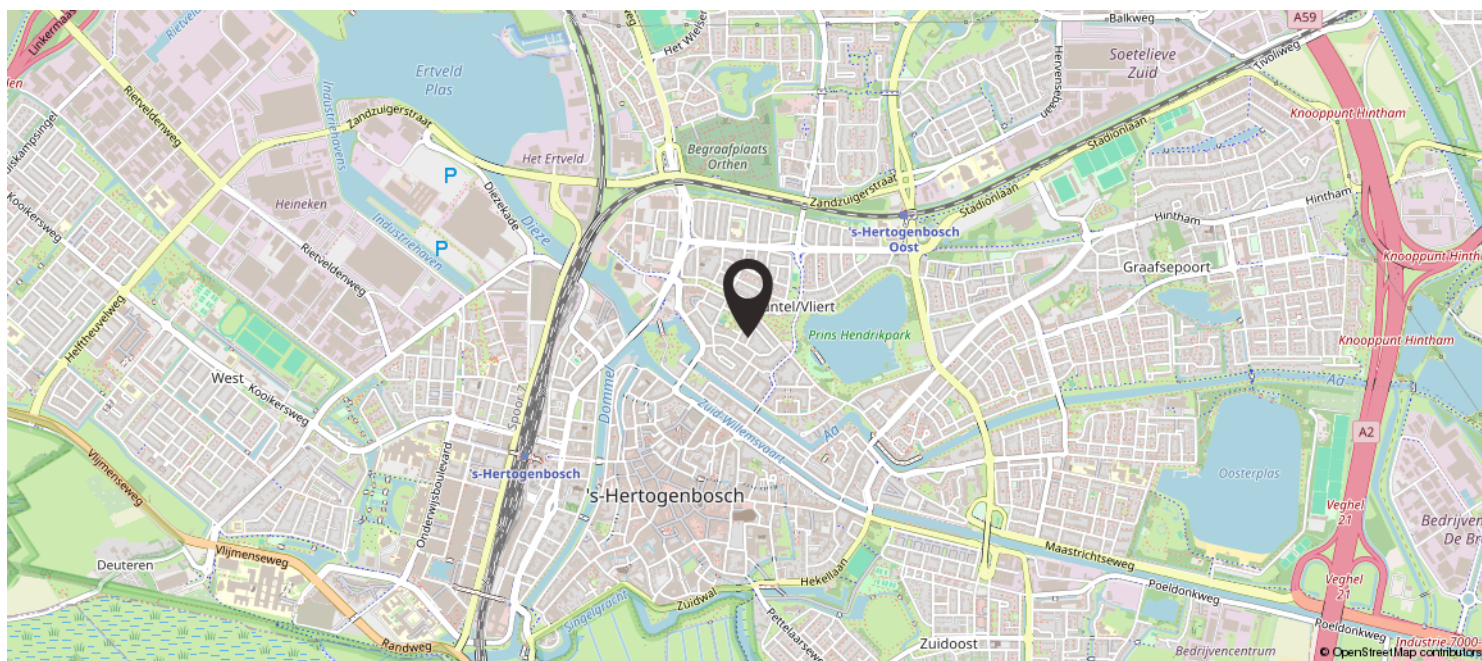
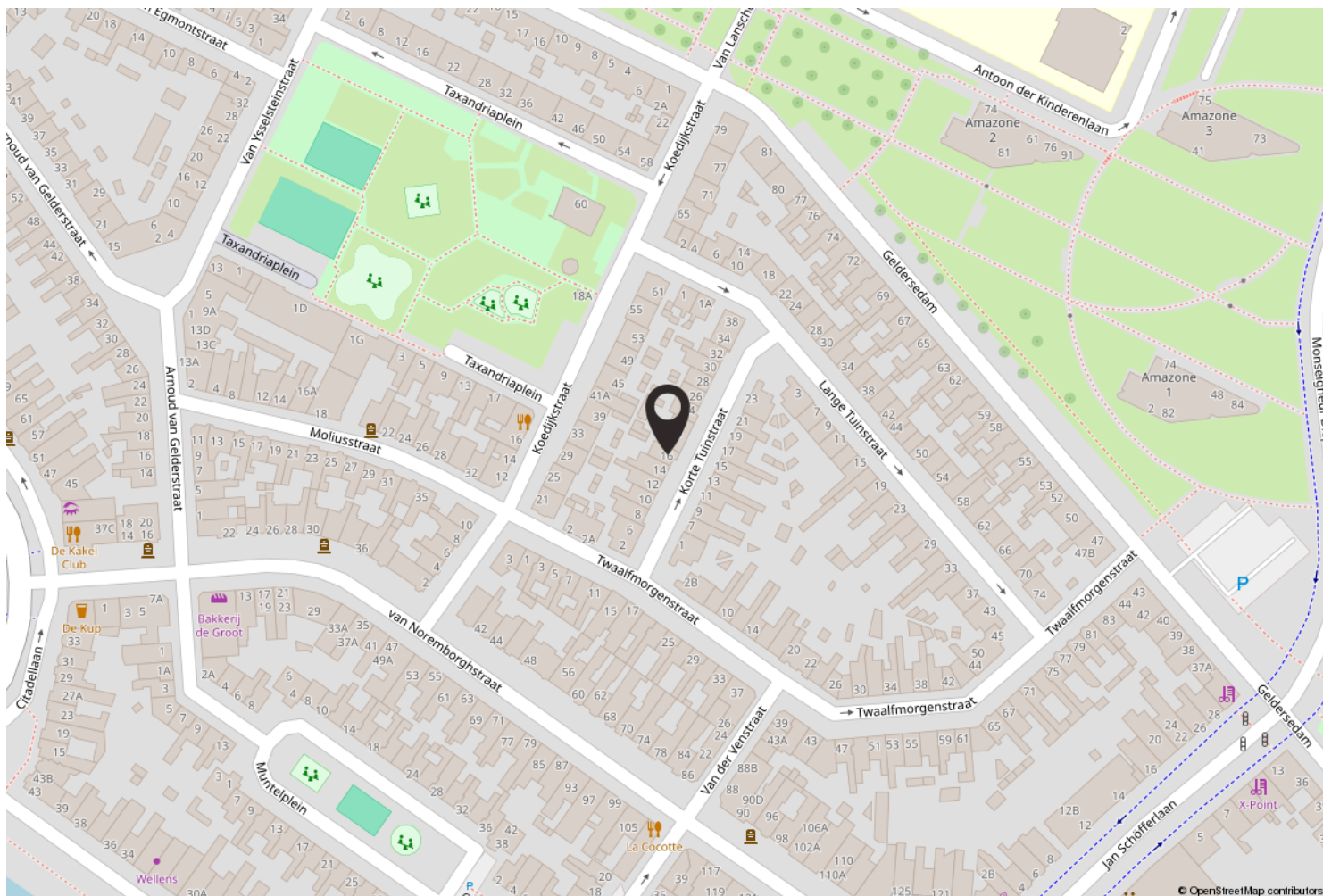
# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbouw kast slaapkamer voorzijde (Pax)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		

# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

# LOCATIE OP DE KAART



# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voordat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomen, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening.

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt overigens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangerend blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## Toelichtingsclausule NEN2580

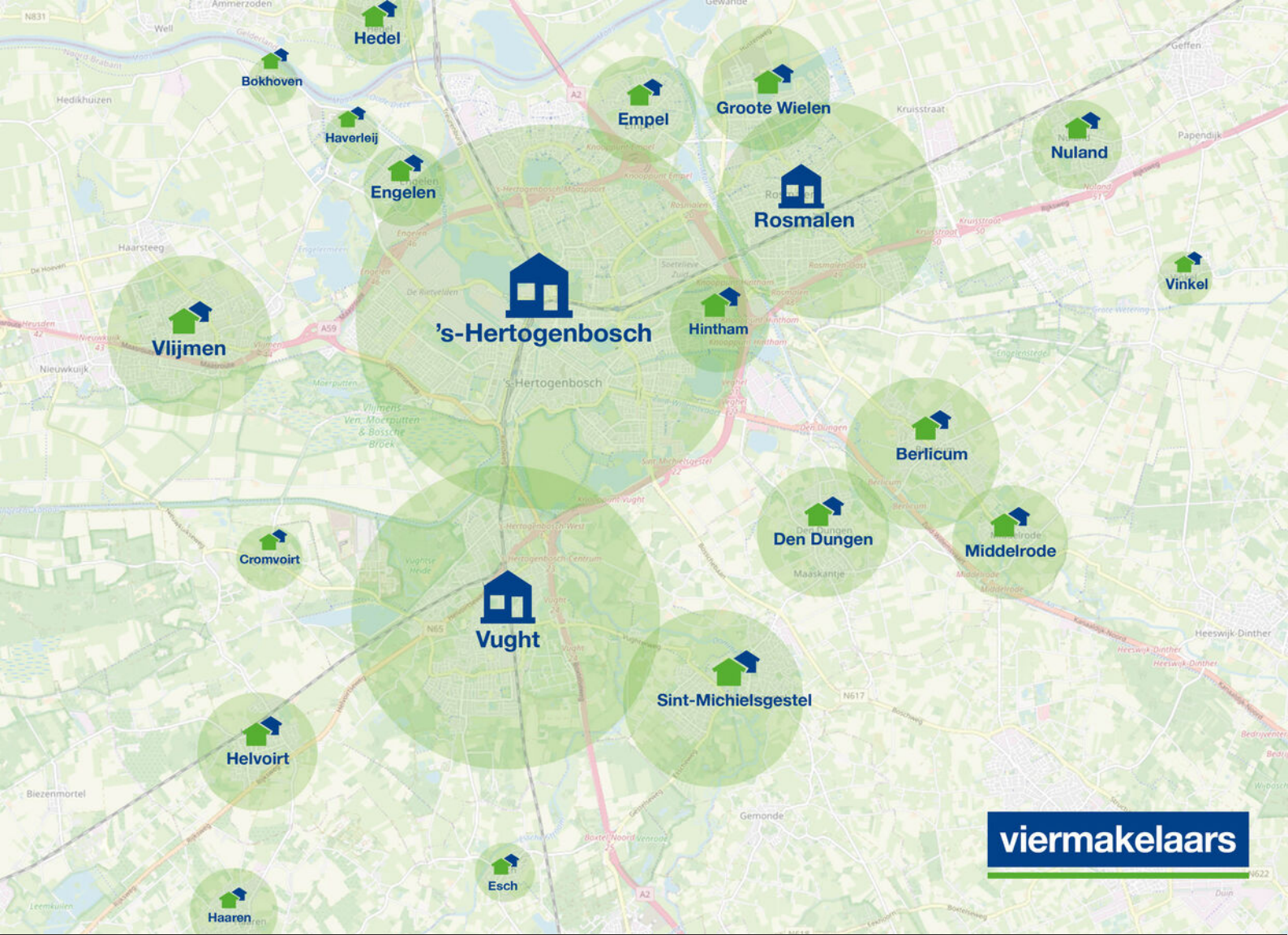
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.



# WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

## VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!



ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



## ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

## TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
info@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
vught@viermakelaars.nl  
www.viermakelaars.nl

