



Lange Tuinstraat 20

5212 SH 'S-HERTOGENBOSCH

 Bouwjaar 1925

 Woonoppervlak 71 m²

 Energielabel C

VRAAGPRIJS € 400.000,- k.k.



Hekellaan 6-8 | 5211 LX 's-Hertogenbosch
073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl

Lange Tuinstraat 20

's-Hertogenbosch

Sfeervolle maisonnette met een heerlijk lichte woonkamer, een royale slaapkamer met de mogelijkheid om weer twee slaapkamers te realiseren, een balkon met ochtendzon en een eigen ruime berging. Deze charmante bovenwoning is centraal gelegen in de geliefde wijk De Muntel, op loopafstand van de bruisende binnenstad van 's-Hertogenbosch. Hier woont u in een karakteristieke, vooroorlogse woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

De ligging is ideaal! Het gezellige stadscentrum met de Sint Janskathedraal, de vele winkels, restaurants en terrassen ligt op slechts tien minuten lopen. Het Prins Hendrikpark met de IJzeren Vrouw, de Verkadefabriek en diverse buurtwinkels bevinden zich in de directe omgeving. Het Centraal Station is enkele minuten fietsen, en ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken. Parkeren kan voor de deur. Een 24-uurs parkeervergunning is direct verkrijgbaar, en tegen een zeer gunstig tarief kunnen uw bezoekers hun auto ook kwijt in de wijk.

Begane grond:

Eigen entree met de meterkast en trapopgang naar de 1e verdieping. Via een afsluitbare poort aan de overzijde van de straat is de eigen berging te bereiken. Ook als u hier meerdere fietsen stalt, blijft er ruimte over voor gereedschap of andere spullen.

1e verdieping:

Via de met sisal beklede trap bereikt u de overloop met de toiletruimte, een praktische inbouwkast en de trapopgang naar de 2e verdieping. De in 2024 gerenoveerde toiletruimte is voorzien van een hangcloset en een fonteintje.

De woonkamer is heerlijk licht en sfeervol dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. Door de gunstige ligging biedt het zitgedeelte uitzicht op zowel de Lange als de Korte Tuinstraat. De massief eiken vloer zorgt voor een warme uitstraling. Bij de open keuken aan de achterkant is genoeg ruimte voor een gezellige eethoek.

De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur: een gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. De diepe inbouwkast is groot genoeg voor een oven/magnetron en allerlei voorraad. Vanuit de keuken heeft u toegang tot het gezellige balkon aan de achterzijde. In het ochtendzonnetje kunt u hier heerlijk ontspannen. Het balkon beschikt bovendien over een praktische bergkast.

 71 m² Woonoppervlak

 1 slaapkamers

 2 kamers

 1 badkamer

2e verdieping:

De trap leidt naar de overloop op de 2e verdieping, die toegang biedt tot de slaapkamer, badkamer en een separate gerenoveerde toiletruimte met aansluiting voor de wasmachine.

De royale slaapkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning en beschikt over grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor geniet de ruimte veel natuurlijk daglicht. Oorspronkelijk waren hier twee slaapkamers. Door de huidige indeling met een slaapgedeelte en een werkplek, is een deel van de overloop te gebruiken als walk-in closet. De oude situatie met twee slaapkamers is desgewenst eenvoudig te herstellen. De badkamer is keurig afgewerkt en beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel, een handdoekradiator en een kast voor de cv-ketel. De inbouwspots zijn dimbaar, en overdag zorgt het grote raam voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. De badkamer en de toiletten zijn bovendien voorzien van mechanische ventilatie.

Net als de andere woningen in de straat is deze sfeervolle bovenwoning in 2010 gerenoveerd, geïsoleerd en geheel voorzien van HR++-beglazing. Daarbij zijn karakteristieke elementen zoals de paneeldeuren behouden gebleven. Het beheer van de VvE is uitbesteed aan een professionele partij. Het buitenschilderwerk is onlangs nog gedaan (2026).

Het hedendaagse wooncomfort, de prettige lichtinval en de flexibele indelingsmogelijkheden maken dit een bijzonder fijne plek om thuis te komen. En dat alles op een uitstekende locatie in de geliefde wijk De Muntel, op een steenworp van de gezellige Bossche binnenstad.

Kenmerken

Kenmerken woning

Vraagprijs	€ 400.000,- k.k.
Bouwjaar	1925
Type woning	appartement
Energielabel	C
Verwarming	c.v.-ketel
Isolatie	muurisolatie

Oppervlaktes

Woonoppervlakte	71 m²
Inhoud	239 m³
Overige inpandige ruimte	1 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	4 m²

Indeling

Aantal kamers	2
Aantal slaapkamers	1

Buitenruimte & voorzieningen

Berging	ja vrijstaand steen
---------	---------------------

Wonen in De Muntel

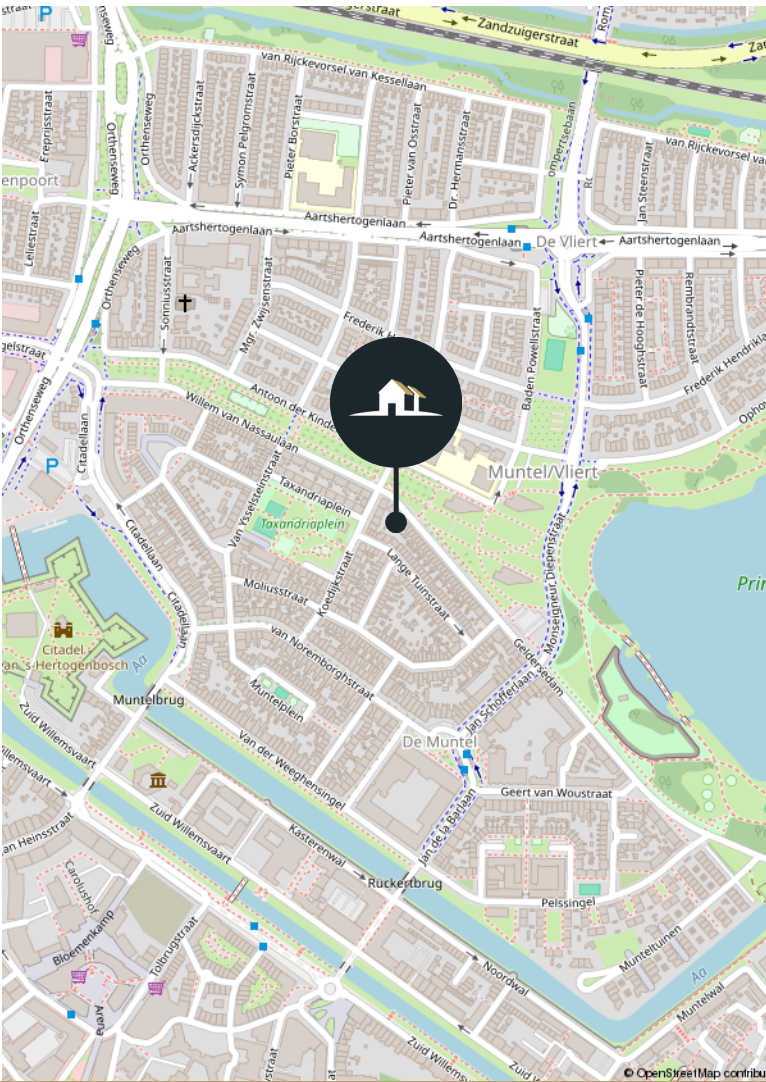
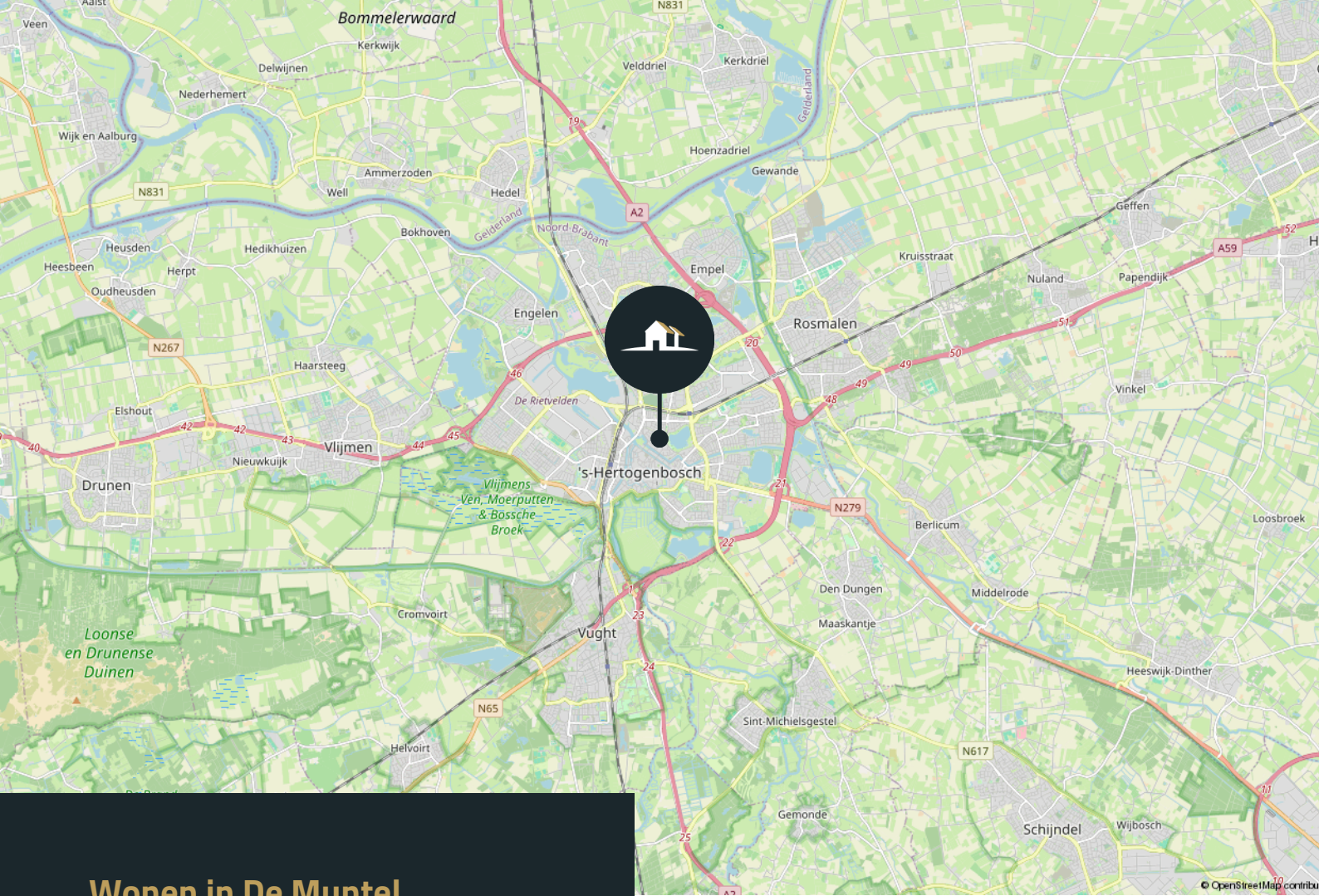
Karaktervolle stadswijk
Een charmante vooroorlogse wijk grenzend aan het centrum van ‘s-Hertogenbosch. Bekend om de gezellige sfeer en architectuur.

Centrale ligging
Binnen 5 minuten op de fiets naar het centrum en het Centraal Station.

Openbaar vervoer
Meerdere bushaltes met verbindingen naar diverse wijken van de stad.

Voorzieningen
Supermarkt, basisschool, restaurants en het Prins Hendrikpark op loopafstand.

Stijlvol wonen
Woningen met karakter, gelegen in een wijk met betrokkenheid en samenhang.



Zien is ervaren **Woning in beeld**





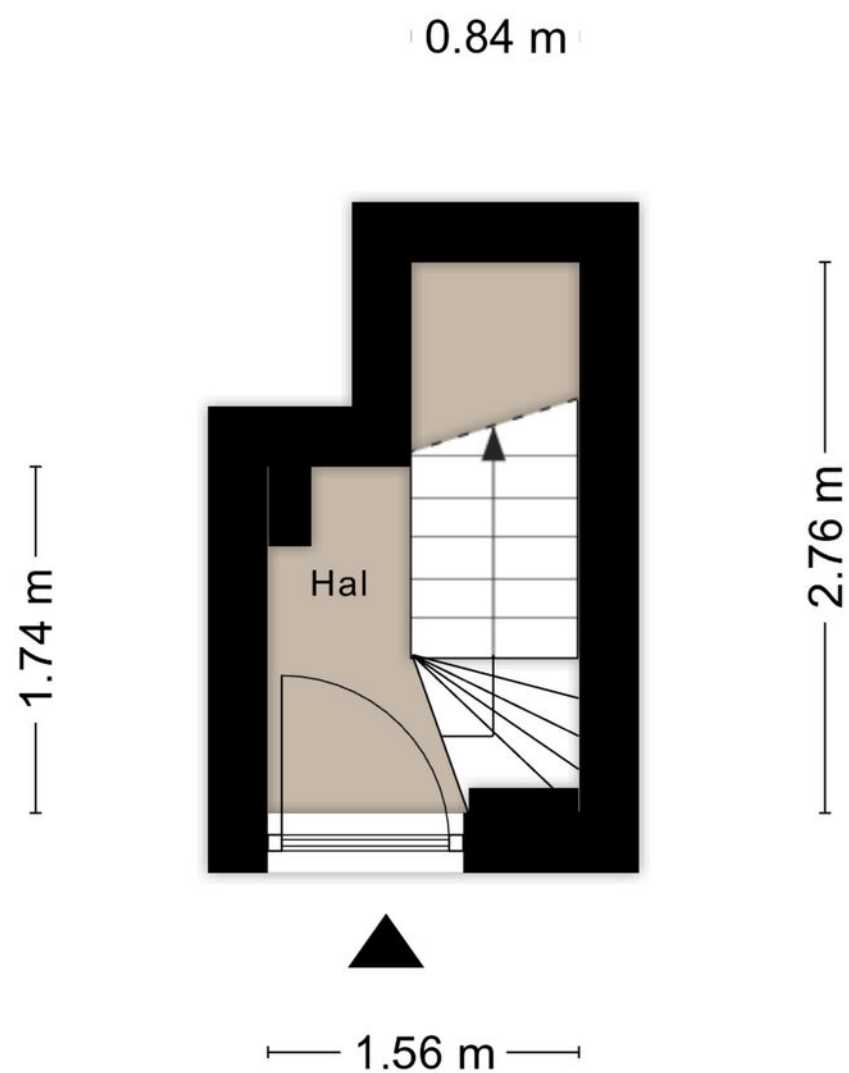








Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond

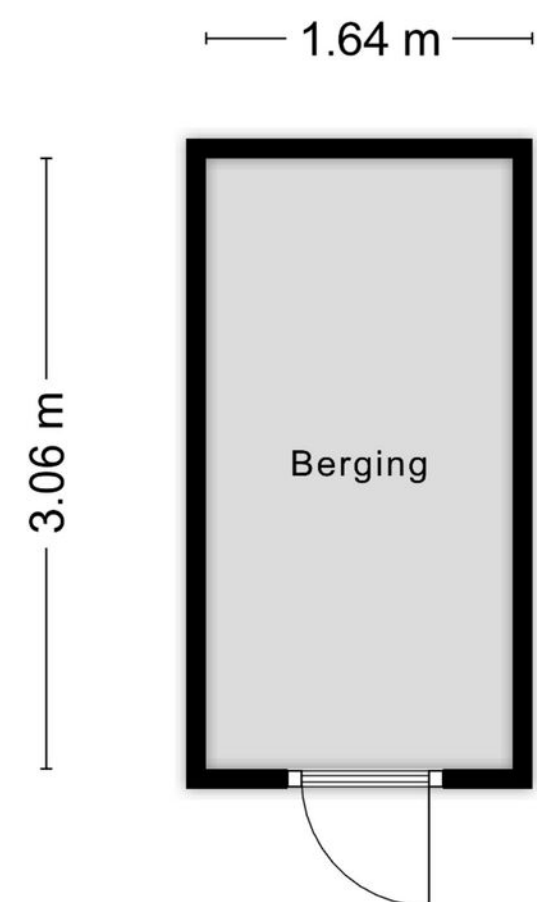


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	✗		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	✗		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		✗	
- losse (hang)lampen		✗	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast tweede overloop	✗		
- Inbouwkast naast badkamer	✗		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	✗		
- gordijnen		✗	
- overgordijnen		✗	
- rolgordijnen	✗		
- jaloezieën	✗		
- Houten shutters woonkamer			✗
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	✗		
- houten vloer(delen)	✗		
- plavuizen	✗		
Overig, te weten			

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Inbouwkast keuken/woonkamer	✗		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	✗		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	✗		
- afzuigkap	✗		
- combi-oven/combimagnetron		✗	
- koelkast			✗
- vaatwasser	✗		
- koffiezetapparaat		✗	
- Koffiemaler		✗	
Keukenaccessoires, te weten			
- kastje/lampjes boven wasbak	✗		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	✗		
- toiletrolhouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- fontein	✗		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	✗		

Lijst van zaken

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

Beschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	✗		
- toilet	✗		
- toilethouder	✗		
- toiletborstel(houder)	✗		
- Spiegelkastje badkamer	✗		
- Wasmachine			✗
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	✗		
(Voordeur)bel	✗		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	✗		
Rookmelders	✗		
(Klok)thermostaat	✗		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	✗		
Waterslot wasautomaat		✗	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	✗		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	✗		
Tuin - Inrichting			
Gevelbloembakken balkon	✗		

Meer dan 50 jaar thuis in 's-Hertogenbosch en omstreken

Boumij is al sinds 1975 een gevestigde naam op de Bossche woningmarkt. Een makelaarskantoor met een stevig fundament, gebouwd op betrouwbaarheid, lokale kennis en een persoonlijke benadering. Wat ooit begon als een klein kantoor met een heldere visie, is uitgegroeid tot een moderne organisatie met een sterk netwerk in en rond 's-Hertogenbosch en omstreken.

Onze missie is helder: mensen écht goed helpen bij het kopen of verkopen van een woning. Niet via standaardtrajecten, maar met aandacht, kennis en maatwerk. Want geen klant, geen woning, geen situatie is hetzelfde. Daarom bieden wij een dienstverlening die verder gaat dan alleen een verkoopbord in de tuin. We denken met u mee, adviseren, regelen en ontzorgen.

Bij Boumij geloven we dat makelaardij draait om mensenwerk. Dat ziet u terug in onze aanpak: persoonlijk, betrokken, maar altijd professioneel. Onze makelaars zijn NVM-gecertificeerd, goed opgeleid en bovenal lokaal geworteld. Ze kennen de buurten en wijken van binnen en van buiten, weten wat er speelt en schakelen snel wanneer dat nodig is. Die regionale verankering is een van onze grootste krachten.



Algemene informatie

Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Meetcertificaat

Al onze woningen zijn door een deskundige opgemeten. Het meetcertificaat is aan u verstrekt conform de meetinstructie van de NVM. 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.

Financiering van de woning

Voordat u tot onderhandeling overgaat, dient u zich als koper op de hoogte te stellen van uw financieringsmogelijkheden op basis van onder meer uw arbeidssituatie, leningen en inkomen. Komt u met de verkoper tot overeenstemming? Dan maken wij een koopovereenkomst op. Vaak zal hierin een ontbindende voorwaarde worden opgenomen omtrent de financiering van de woning. Indien u gebruik wenst te maken van de ontbindingsmogelijkheid dan gaan wij ervan uit dat u bij meerdere geldverstrekkers heeft geïnformeerd naar uw mogelijkheden.

Overeenstemming

Een koop is pas juridisch gesloten als beide partijen (koper en verkoper) de schriftelijke overeenkomst hebben getekend.

De koopovereenkomst

De koopovereenkomst wordt door de verkopende makelaar opgemaakt conform het model van de NVM (Nederlandse Vereniging van Makelaars). Tot deze koopakte behoren diverse bijlagen, waaronder onder andere:

- Toelichting op de koopakte;
- Kadastrale informatie;
- Eigendomsbewijs;
- Bij een appartementsrecht tevens: splitsingsakte en beschikbare informatie omtrent de Vereniging van Eigenaars.
- Eventuele overige informatie aangaande de woning welke voor koper belangrijk is.

Wettelijke bedenktijd

U heeft als koper drie dagen bedenktijd voor de koop van bestaande bouw. Deze termijn begint om 00:00 uur op de dag die volgt op de dag dat de opgemaakte en getekende akte – in kopie – aan u ter hand is gesteld.

We werken met korte lijnen, vaste aanspreekpunten en duidelijke communicatie. Of het nu gaat om de verkoop of verhuur van een woning of nieuwbouwadvies – u kunt rekenen op een deskundig team dat met u meedenkt en u stap voor stap begeleidt. En dankzij onze onafhankelijke hypotheekadviseurs bieden wij ook ondersteuning op financieel gebied, met duidelijke taal en scherpe voorwaarden.

Ons kantoor is gevestigd aan de Hekellaan in 's-Hertogenbosch. Centraal gelegen, goed bereikbaar, met eigen parkeergelegenheid én altijd een kop koffie klaar. Wij houden van heldere afspraken, transparantie en gewoon doen wat we zeggen.

Dat is Boumij. Al meer dan 50 jaar vertrouwd dichtbij.

Meer weten of kennis maken? Kijk op www.boumij.nl of kom bij ons langs.



Waarborgsom of bankgarantie

Wij willen u er op attenderen dat een eventuele koper, tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen, bij de notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom van de woning dient te storten.

Baten, lasten en verschuldigde canons

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

Notaris

De notaris is door u, de koper, aan te wijzen, mits anders vermeld in deze brochure.

Koper dient uiterlijk binnen 1 kalenderweek na ondertekening van de koopovereenkomst, de notariskeuze kenbaar te maken. Indien de keuze niet binnen deze termijn kenbaar is gemaakt, is verkoper vrij een notaris aan te wijzen.

Ouderdomsclausule (wordt toegevoegd indien de woning ouder is dan 35 jaar)

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat deze woning meer dan __ jaar oud is, hetgeen betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3 van de koopakte komt het geheel of en ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor zover deze het gevolg zijn van de ouderdom van de woning voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule (kan worden toegevoegd indien de woning gebouwd is voor 1993)

In het verkochte kunnen, gezien het bouwjaar, asbesthoudende stoffen aanwezig zijn. Bij eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen dienen op grond van milieuwetgeving speciale maatregelen te worden genomen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper van alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid van enig asbest in het verkochte kan voortvloeien.

Feitelijke bewoning, verkoper heeft de woning nooit zelf bewoond

Wanneer de woning wordt verkocht maar nooit door de verkoper is bewoond. (bijvoorbeeld als de woning voorheen verhuurd is geweest of de woning wordt verkocht i.v.m. erfkwestie etc.) dan wordt onderstaande clause opgenomen.

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij de onroerende zaak nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van cq. gebreken aan de onroerende zaak waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij de onroerende zaak zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijk eigenschappen cq. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te doen voeren.

Oplevering

De woning wordt aan u opgeleverd in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover deze bij de verkoper bekend zijn).

Overige informatie

De eigenaar van deze woning heeft ons opdracht gegeven te bemiddelen bij de verkoop van zijn woning. Dit heeft voor de koper uiteraard geen enkele financiële consequentie. Voor het behartigen van uw belangen, als koper, raden wij u aan een eigen NVM Makelaar in de arm te nemen. Voor meer informatie en een eventuele bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Benieuwd wat wij voor u kunnen betekenen?



Een woning kopen of verkopen doet u niet elke dag. Daarom nemen wij graag de tijd om samen met u te kijken naar uw wensen, vragen en mogelijkheden.

Of u nu geïnteresseerd bent in deze woning, op zoek bent naar iets anders, of gewoon eens wilt sparren over uw plannen, wij staan voor u klaar.

Plan een bezichtiging of maak een afspraak voor een vrijblijvend kennismakingsgesprek.

We ontmoeten u graag, op ons kantoor, bij u thuis of bij een woning die uw aandacht heeft getrokken.



Contactgegevens

073 - 61 22 344
info@boumij.nl

Hekellaan 6-8
5211 LX Den Bosch



De service van Boumij hypotheeken

Wij zijn een onafhankelijk hypotheekadvieskantoor, gespecialiseerd in het verstrekken van hypotheekadvies. Wij bieden een op uw persoonlijke situatie afgestemd advies en helpen u graag bij het kiezen van de beste hypotheek voor uw situatie.

Uiteraard vertellen wij u onderstaand wat wij u kunnen bieden.

Wenst u van onze klanten zélf te horen hoe zij onze dienstverlening ervaren hebben? Kijk dan vooral ook even op: <https://www.advieskeuze.nl/advies/5211lx/boumij-hypotheeken/beoordelingen>

Wat bieden wij u?

Onafhankelijk advies:

Wij zijn niet verbonden aan een specifieke bank, waardoor wij objectief kunnen vergelijken en het beste aanbod voor u als klant kunnen vinden.

We hebben de keuze uit een ruim assortiment van geldverstrekkers en banken. Daarbij kijken we verder dan enkel een rentetarief. We zoeken samen naar de hypotheek die geheel past bij uw wensen, dat maakt ons werk juist zo leuk!

Expertise:

Ons kleine, hechte team heeft jarenlange ervaring in de branche, zowel binnen het intermediair als binnen het bankwezen.

Erkend Financieel Adviseur:

Al onze hypotheekadviseurs zijn Erkend Financieel Adviseur, wat betekent dat we voldoen aan strenge kwaliteitseisen en onze kennis permanent up to date houden.

Persoonlijke begeleiding:

Wij bieden u persoonlijke begeleiding en hulp bij het hele hypotheekproces dat komt kijken bij het afsluiten van een hypotheek, van het eerste advies tot de uitbetaling.

Een afspraak maken?

U kunt ons bellen via 073-8222 001 of stuur een e-mail naar hypotheeken@boumij.nl



073 - 61 22 344 | info@boumij.nl | www.boumij.nl