

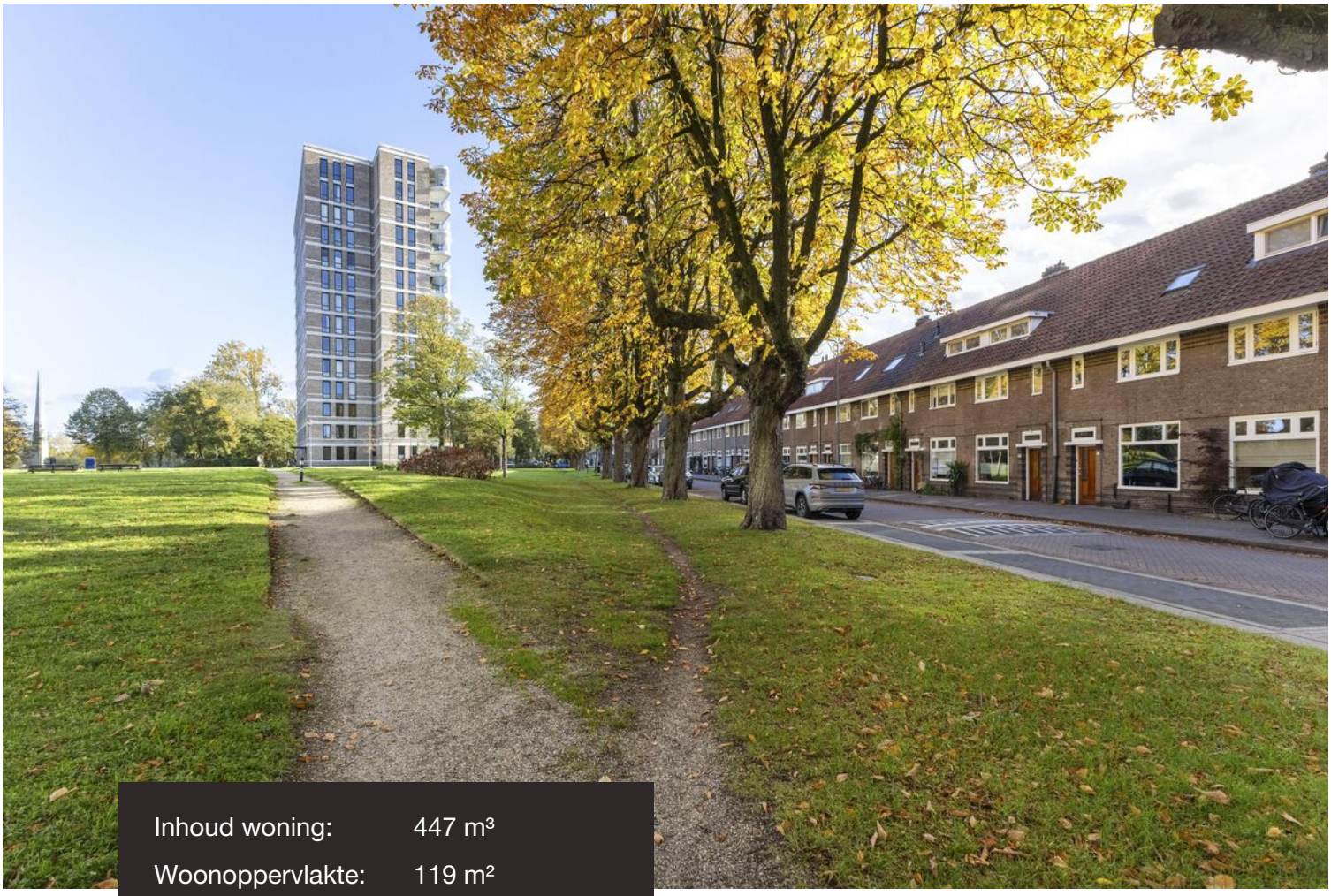
KARAKTERVOL JAREN ’30-WOONHUIS MET ZONNIGE STADSTUIN EN DAKTERRAS!

'S-HERTOGENBOSCH, GELDERSEDAM 69

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	447 m³
Woonoppervlakte:	119 m²
Perceeloppervlakte:	76 m²
Bouwjaar:	1933

- Sfeervol en goed onderhouden jaren ’30-woonhuis met veel authentieke details;
- 3 ruime slaapkamers;
- Stadstuin en dakterras gelegen op het zuidwesten;
- Keuken vernieuwd in 2024;
- Gelegen in de gewilde woonwijk "De Muntel".





WELKOM AAN DE GELDERSEDAM 69 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

In de populaire wijk "De Muntel" ligt dit karaktervolle en goed onderhouden jaren ’30-woonhuis’ met een vrije zichtlijn tussen de Amazones door richting de IJzeren Vrouw. Een sfeervolle vooroorlogse woning waarin authentieke elementen en een moderne afwerking op een mooie manier samenkomen. Denk aan paneeldeuren, hoge plafonds, diverse inbouwkasten en prachtige terrazzovloeren in de hal en keuken.

Via de originele voordeur kom je binnen in de karakteristieke hal met terrazzovloer, trapopgang en een praktische trapkast met meterkast. De lichte woonkamer is voorzien van een sfeervolle houten vloer, een open haard en twee authentieke inbouwkasten, ideaal voor bijvoorbeeld servies of audioapparatuur. De hoge plafonds en de prettige lichtinval versterken het ruimtelijke gevoel. Via de tuindeuren bereik je de zonnige stadstuin op het zuidwesten, waar je heerlijk kunt genieten van de middag en avondzon.

In het verlengde van de keuken bevinden zich de toiletruimte en een praktische bijkeuken. Deze is voorzien van een tegelvloer, aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelplaats van de cv-combiketel. Daarnaast biedt de bijkeuken volop bergruimte en een eigen toegangsdeur naar de stadstuin.








'S-HERTOGENBOSCH









DE KEUKEN

De moderne keuken is in 2024 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een rechte opstelling. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, 4-pits gaskookplaat, koelkast en vaatwasser. De authentieke terrazzovloer vormt een mooi contrast met de moderne keukeninrichting. Een raam met zicht op de stadstuin zorgt voor aangenaam daglicht.




















THE
PRETTIEST
THING
YOU
WEAR
IS
A
SMILE





EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

De ruime overloop met visgraatvloer biedt toegang tot twee royale slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met een praktische inbouwkast. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt eveneens over een ingebouwde kast. Beide slaapkamers zijn voorzien van een houten vloer, wat bijdraagt aan de sfeervolle uitstraling.

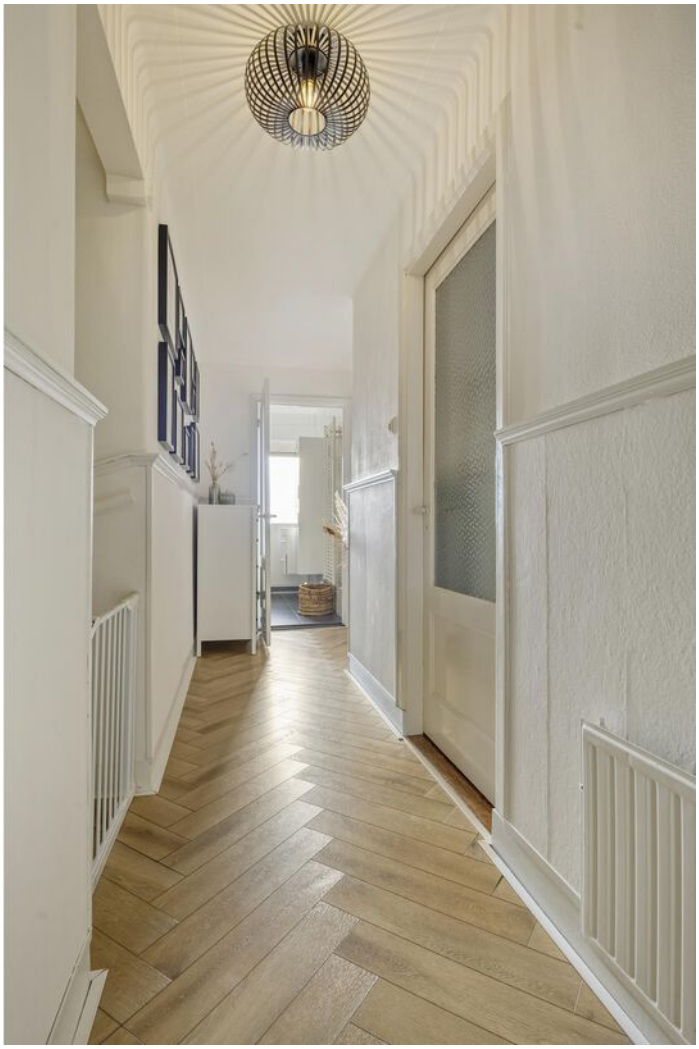
De lichte badkamer is ingericht met een comfortabele douche, een wastafelmeubel en een tweede toilet. Vanuit de badkamer is het dakterras bereikbaar.

De tweede verdieping is zonder twijfel één van de verrassingen van deze woning. Hier bevindt zich een prachtige master bedroom met een echte hotelsfeer! De hoge nok, houten vloer en royale dakkapel aan de achterzijde zorgen samen met het grote dakraam aan de voorzijde voor een heerlijk lichte en ruimtelijke slaapkamer. Een bijzonder detail is het ligbad-en-suite, waarmee deze verdieping een luxe en ontspannen uitstraling krijgt. Daarnaast beschikt de kamer over praktische inbouwkasten, airconditioning en extra bergruimte achter de knieschotten.










ECHO



















DAKTERRAS

Dit fijne dakterras op de eerste verdieping biedt volop ruimte voor een gezellige loungeset en vormt daarmee een heerlijke extra plek om buiten te ontspannen.

























FIJN OM TE WETEN:

- Sfeervol en goed onderhouden jaren ’30-woonhuis met veel authentieke details;
- Moderne keuken met inbouwapparatuur, volledig vernieuwd in 2024;
- Zonnige stadstuin op het zuidwesten met tuindeuren vanuit de woonkamer;
- Heerlijk dakterras op de eerste verdieping met ruimte voor een loungeset;
- Drie ruime slaapkamers en een praktische bijkeuken met volop bergruimte;
- Sfeervolle master bedroom met ligbad-en-suite, inbouwkasten, houten vloer en airconditioning;
- Diverse authentieke elementen, waaronder terrazzovloeren, paneeldeuren, inbouwkasten en hoge plafonds;
- Houten buitenkozijnen met isolerende beglazing;
- Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2026;
- Zandstenen open haard in de woonkamer, met een in 2025 gereinigd schoorsteenkanaal;
- Parkeren voor de deur middels een gemeentelijke parkeervergunning.









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 Muntel is één van de geliefde vooroorlogse woonwijken van ’s-Hertogenbosch. De wijk staat bekend om haar karakteristieke jaren ’30-architectuur, sfeervolle straten en prettige woonomgeving. Aan de Van Noremborghstraat en het Kapelaan Koopmansplein bevinden zich diverse winkels, een supermarkt en gezellige horecagelegenheden. Ook de levendige Bossche binnenstad ligt op slechts enkele minuten lopen, met een uitgebreid aanbod aan winkels, restaurants en terrassen.

Ondanks de centrale ligging is er volop groen in de directe omgeving. Zo liggen de IJzeren Vrouw en het omliggende Prins Hendrikpark op steenworp afstand. Ook het Taxandriaplein, met een grote speeltuin, is een fijne plek in de wijk.



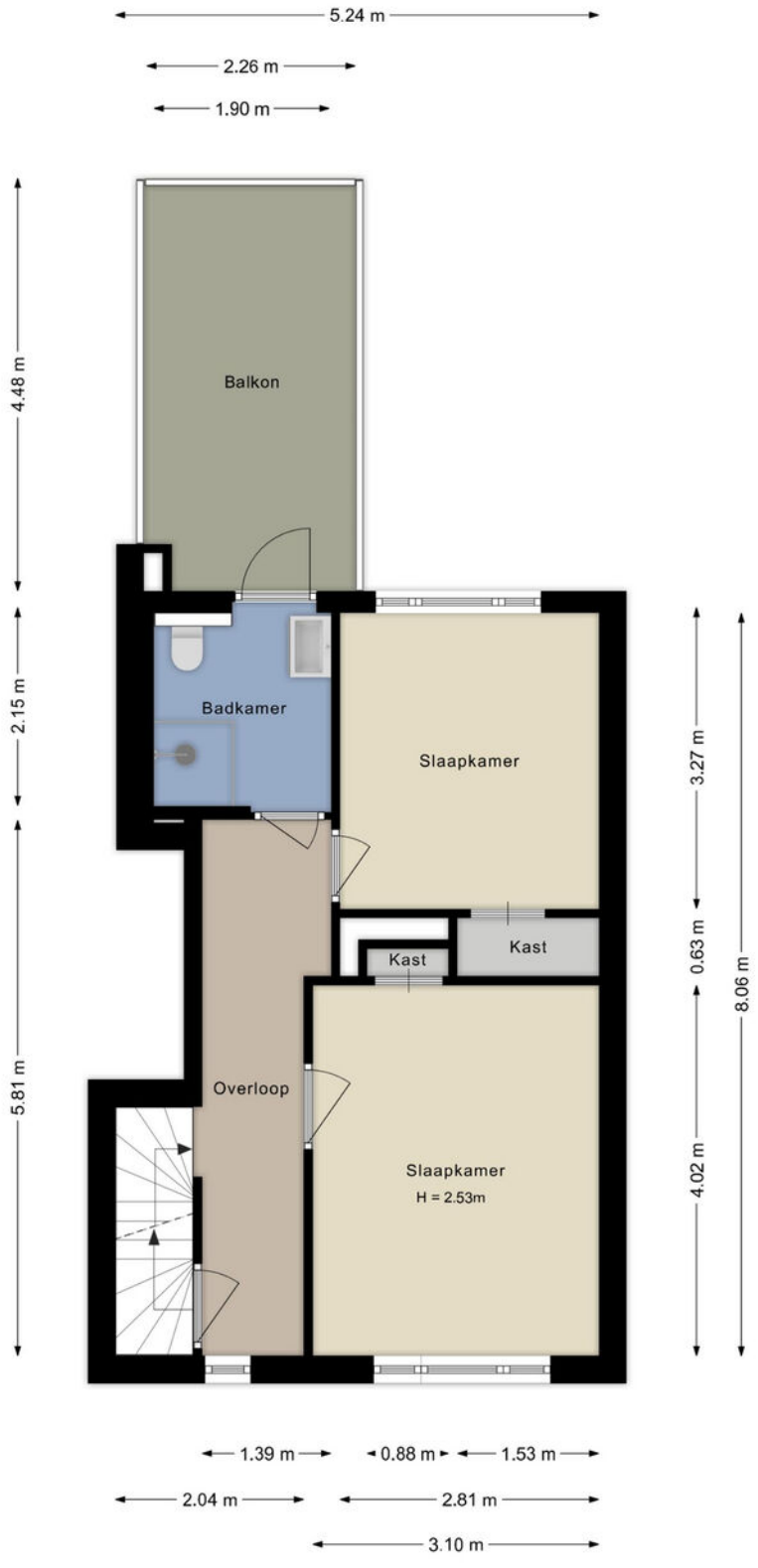
PLATTEGROND
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond
Geldersedam 69, 's-Hertogenbosch

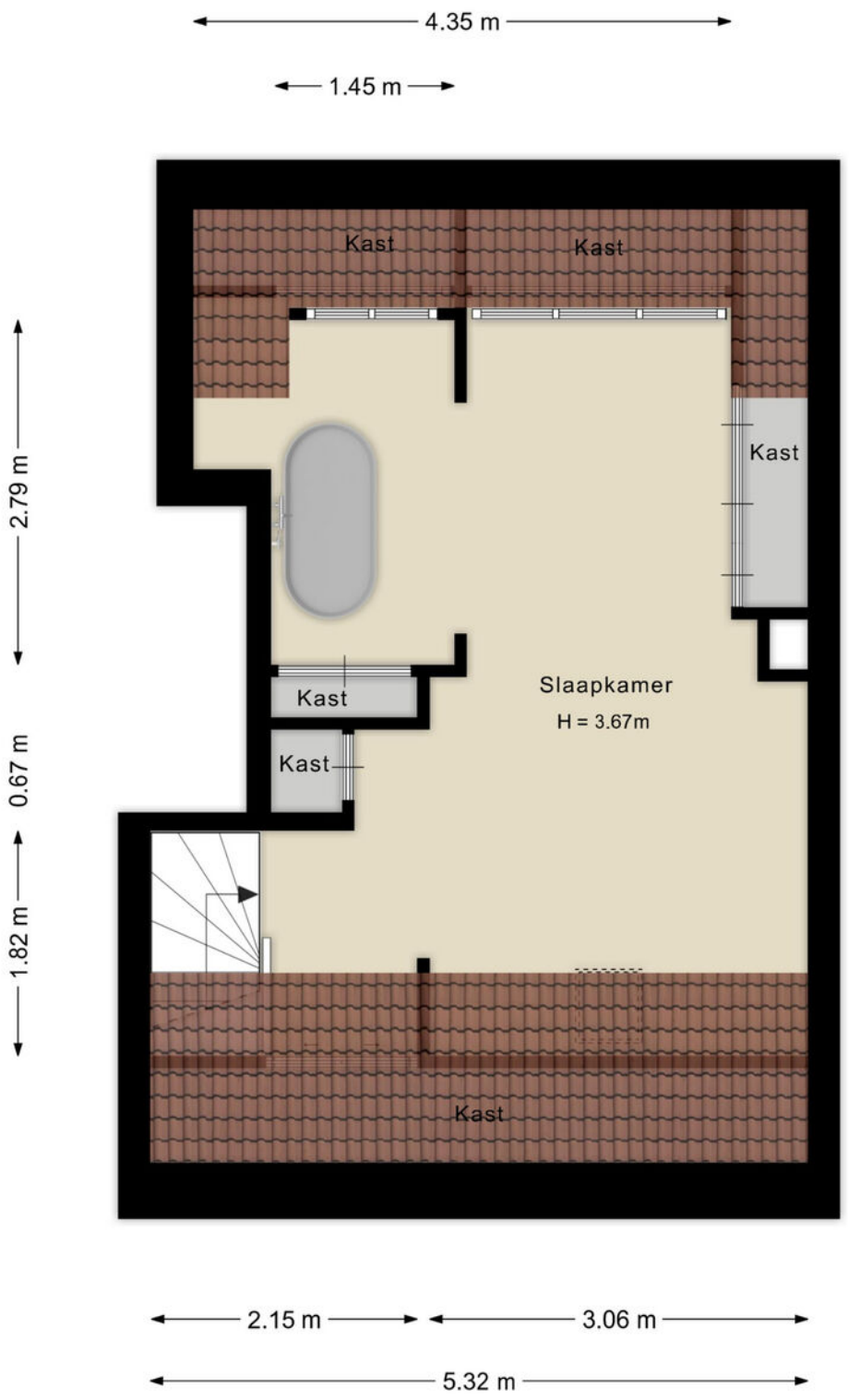
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Geldersedam 69, 5212 RC 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
TWEEDE VERDIEPING



Tweede verdieping
Geldersedam 69, 5212 RC 's-Hertogenbosch
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Staande kast woonkamer		X	
- Kasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren		X	
- Rolluiken op zolder	X		
- Gordijnen zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- PVC overloop boven	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- Kooltjes openhaard	X		
- Houtblokken openhaard		X	
- Achterplaat + bokken openhaard		X	
- Schilderijen		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

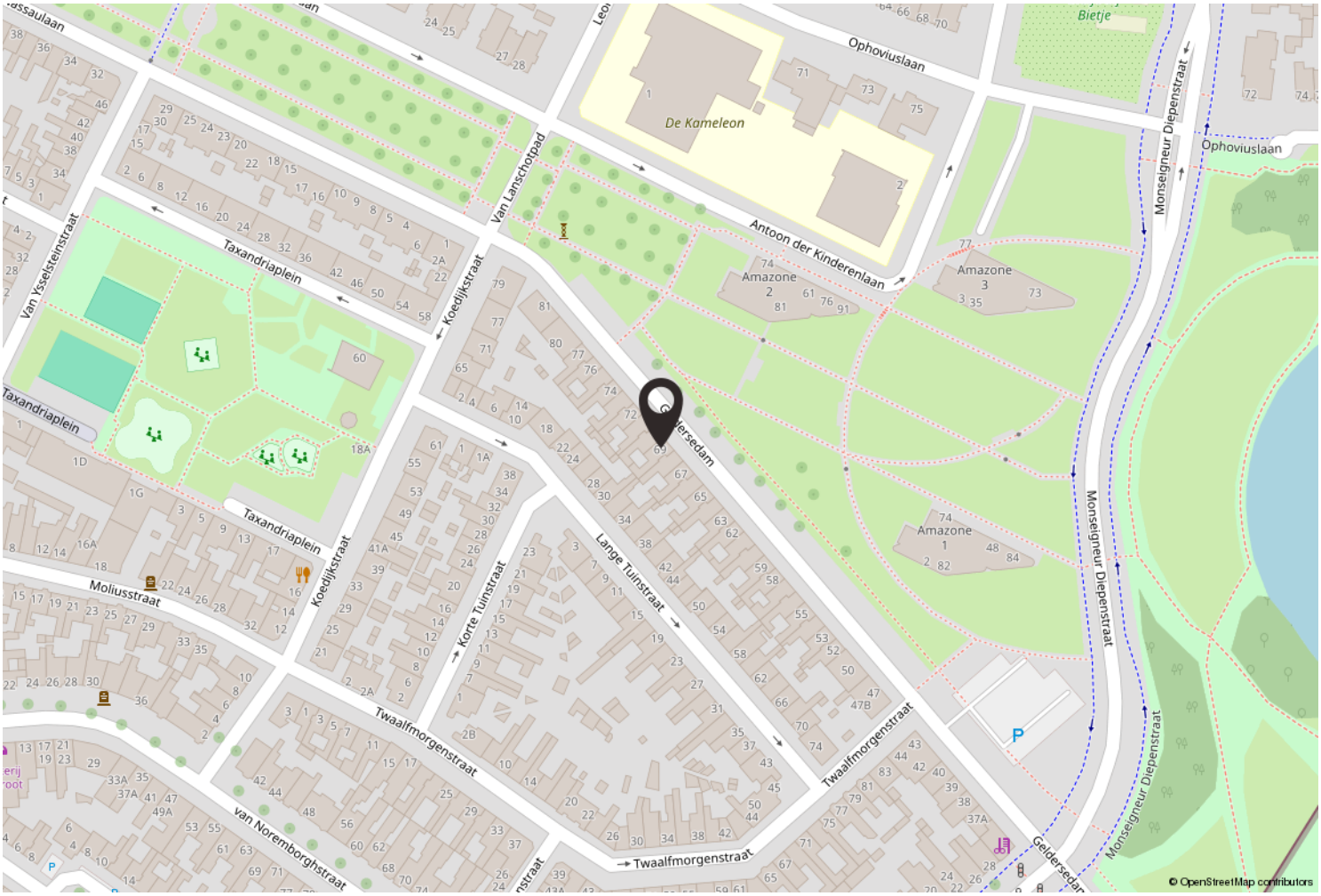
LIJST VAN ZAKEN

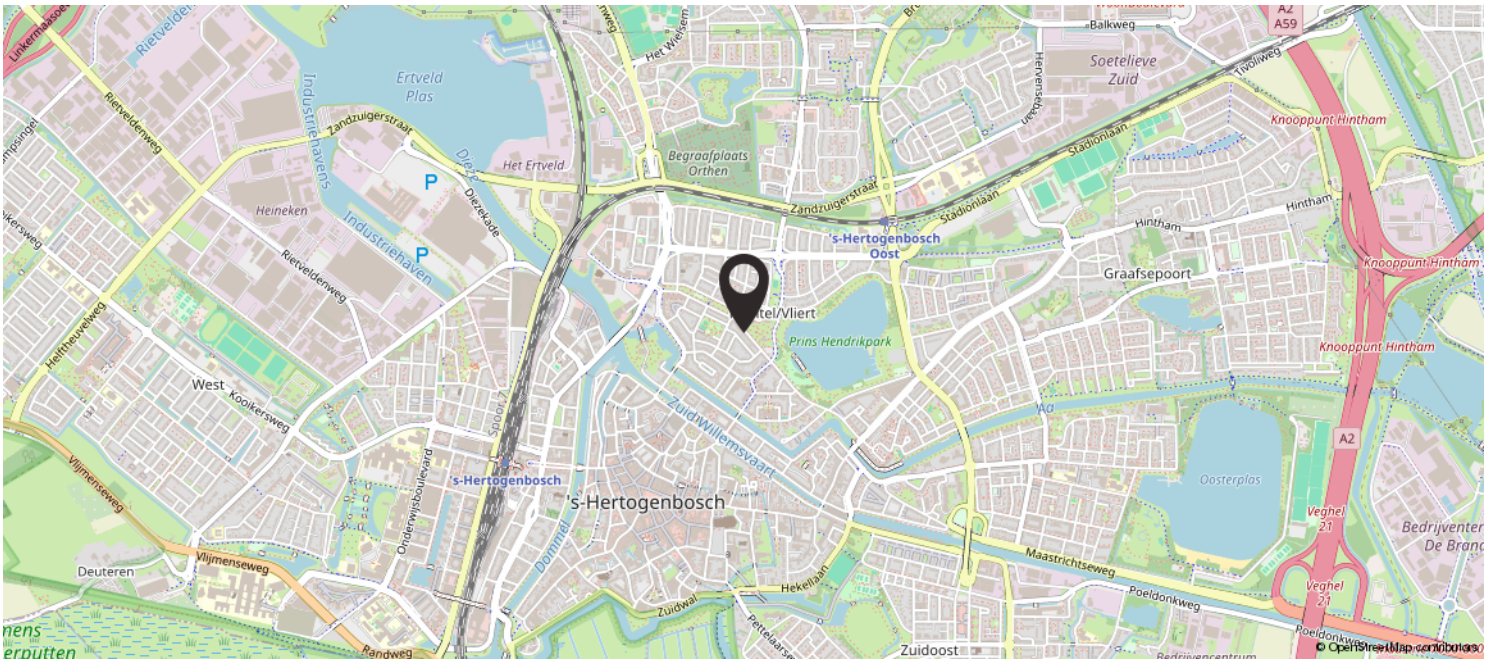
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Kruidenkastje		X	
- Koelvriescombinatie in bijkeuken/washok		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Badkamermeubel	X		
- Ligbad zolder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in pot		X	

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Prikkabel		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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 onaangeroerd 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.

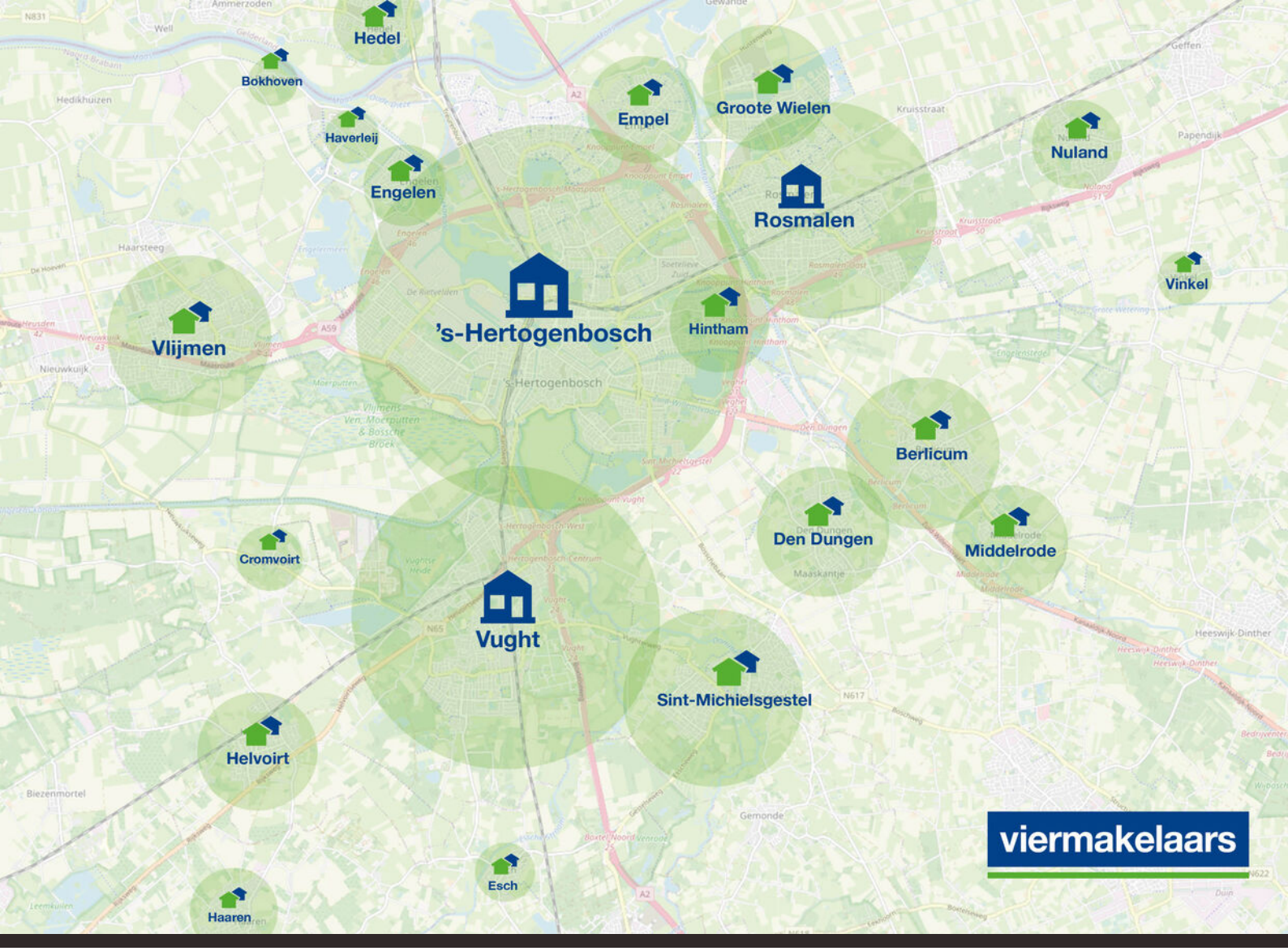
Toelichtingsclausule NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld 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, Bram de Backer en Robin Hartman 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 alleen gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoegen 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!

DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8

Geschreven september 2026

Team van Viermakelaars, dank jullie wel voor de fijne manier waarop ik jullie bemiddeling heb ervaren. Mijn huis was bijna onmiddellijk verkocht. Natuurlijk ligt dit aan het fijne huis, de omgeving en nog wat factoren, maar een goede makelaar is zeker ook van levensbelang.
En die had ik!

9,8

BERENKLAUW 13

Geschreven juli 2026

Dik tevreden, goede begeleiding en afspraak is afspraak. Alles hebben ze uit handen genomen zodat nergens omkijken naar hadden. Ik zou Viermakelaars zeker aanraden bij de verkoop van een huis.

8

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

funda NVM