

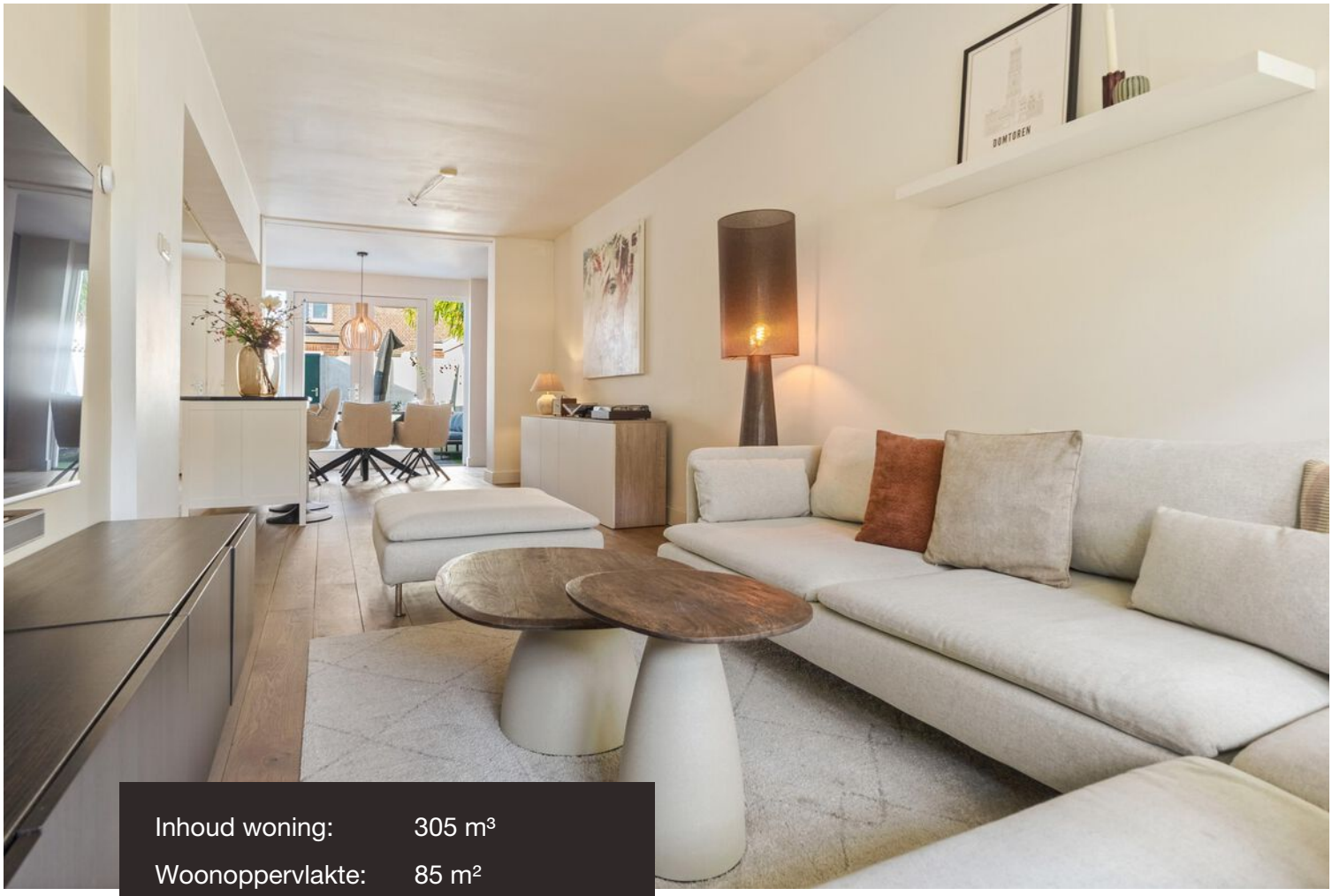
STIJLVOL WONEN MET KARAKTER, OP STEENWORP AFSTAND VAN DE BINNENSTAD

'S-HERTOGENBOSCH, KORTE TUINSTRAAT 32

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN
& SPECIFICATIES



Inhoud woning:	305 m³
Woonoppervlakte:	85 m²
Perceeloppervlakte:	85 m²
Bouwjaar:	1925

- Zeer goede isolatie en energielabel A+, muur- en dakisolatie en HR++-glas;
- Nieuwe HR-cv-ketel uit 2025;
- 12 zonnepanelen van elk 455 Wp, geplaatst in 2025;
- Begane grond in 2025 vernieuwd en geïsoleerd; volledig voorzien van een eikenhouten vloer.



WELKOM AAN DE KORTE TUINSTRAAT 32 TE 'S-HERTOGENBOSCH!

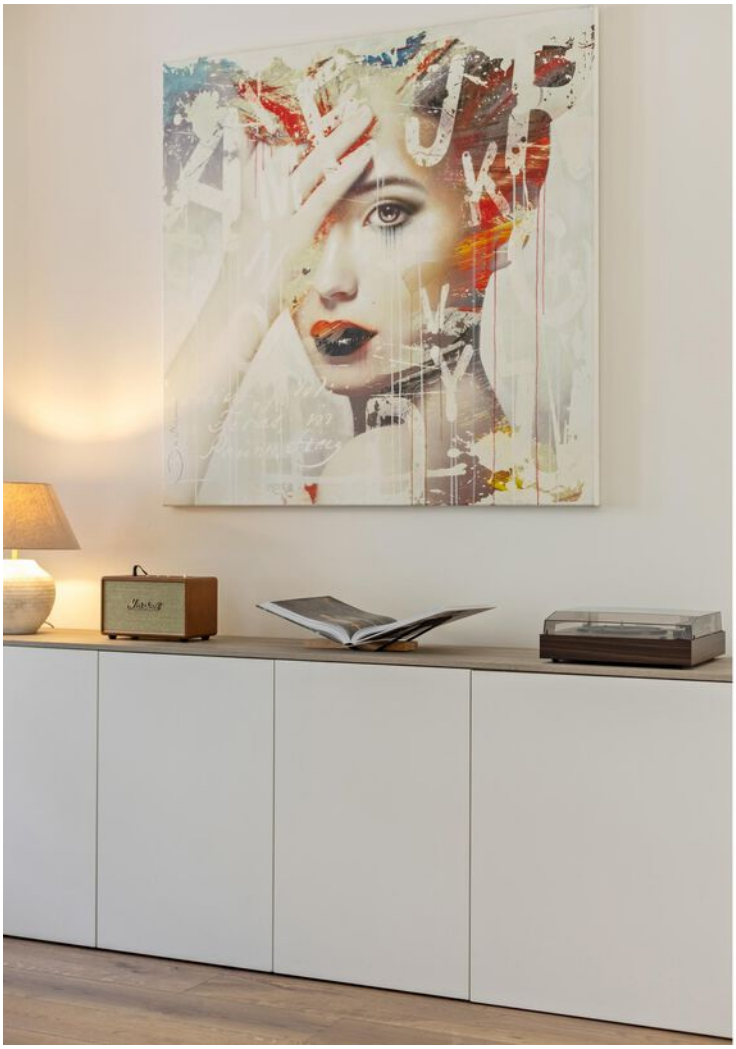
In de populaire wijk De Muntel, op loopafstand van de Bossche binnenstad en vlak bij stadspark Prins Hendrik en de IJzeren Vrouw, staat deze tot in de puntjes verzorgde, uitgebouwde en karakteristieke jaren ’20-woning. Authentieke charme gecombineerd met hedendaags wooncomfort en een uitstekend energielabel A+: de woning is de afgelopen jaren grondig aangepakt, helemaal up-to-date en voorzien van een ruime uitbouw aan de tuinzijde.

Via de voordeur stap je binnen in de hal, met toegang tot het moderne toilet en de witgelakte trap naar boven. De lichte, ruime en uitgebouwde woonkamer van in totaal 35 m² biedt een sfeervolle zithoek aan de voorzijde van de woning en een eetgedeelte aan de tuinzijde. De begane grond is voorzien van een warme eikenhouten vloer, die bijdraagt aan de gezellige uitstraling. Dankzij de open verbinding tussen de woonkamer, eetkamer en keuken voelt de begane grond ruimtelijk en uitnodigend aan. Er is een praktische trapkast voor de nodige opbergruimte.

Aan de tuinzijde is meer dan voldoende ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige diners met vrienden of familie. Via de achterdeur stap je direct je eigen fijne achtertuin in.













DE KEUKEN

De keuken is modern uitgevoerd met een zwart aanrechtblad, een extra eetbar, witte kasten en hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.













DE TUIN

De woning beschikt over een sfeervolle stadstuin, gelegen op het noordwesten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt voldoende ruimte voor een fijne zithoek. De buitenkeuken maakt het geheel compleet en is ideaal voor gezellige zomerse dagen en avonden. Hier geniet je heerlijk van een kop koffie in de namiddagzon of een ontspannen avond buiten. Grenzend aan de aanbouw bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra. Deze is ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen en andere benodigdheden.

De tuin is bovendien achterom bereikbaar via de brandgang, die uitsluitend toegankelijk is voor aanwonenden.





EERSTE VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één is ingericht als thuiswerkplek c.q. ruime kastenkamer. De verdieping is in 2025 voorzien van een nieuwe PVC-vloer. Vanuit deze slaapkamer is een aparte ruimte bereikbaar, waar de wasmachine en droger staan opgesteld. De ruime master bedroom aan de achterzijde is licht en sfeervol en biedt volop ruimte voor een groot bed.

De luxe badkamer bevindt zich eveneens aan de achterzijde en is voorzien van een inloopdouche met handdouche, douchegoot en glazen wand, een modern en strak wastafelmeubel met opberglades en een designradiator. Daarnaast beschikt de badkamer over mechanische ventilatie en een raam dat zorgt voor daglicht en extra ventilatiemogelijkheden. Het witte tegelwerk op de wanden, de antracietkleurige vloertegels en het warme groene accent op de wand vormen samen een stijlvol geheel.

Via de overloop is de cv-ruimte bereikbaar. Hier bevindt zich tevens een praktische kast met de opstelling van de cv-ketel (2025).






















32





FIJN OM TE WETEN:

- Zeer goede isolatie en energielabel A+, voorzien van muur- en dakisolatie en HR++-glas;
- Nieuwe HR-cv-ketel (Intergas 28/24) uit 2025;
- 12 zonnepanelen van elk 455 Wp, geplaatst in 2025;
- De voorgevel is in 2025 extra geïsoleerd met Ifoam;
- De begane grond is in 2024 volledig vernieuwd en geïsoleerd;
- Moderne en uitgebreide meterkast;
- Achtertuin met stenen berging en achterom.


32


32



OMGEVING - WONEN IN DE MUNTEL EN DE VLIERT!

De wijken De Muntel en De Vliert zijn populaire woonwijken, gelegen net buiten het centrum van ’s-Hertogenbosch. Het zijn vooroorlogse wijken met karakteristieke rijwoningen en beneden- en bovenwoningen. Beide wijken zijn aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. In de Van Noremborghstraat en aan het Kapelaan Koopmansplein bevinden zich diverse winkels, een supermarkt en verschillende restaurants met onder andere een Marokkaanse, Italiaanse en Surinaamse keuken.

Binnen slechts vijf minuten lopen sta je midden in het centrum van ’s-Hertogenbosch. Ondanks de compacte bebouwing en de ligging op steenworp afstand van de binnenstad, is er volop groen in de directe omgeving. Zo vind je hier de IJzeren Vrouw met het omliggende Prins Hendrikpark, De Citadel en in De Muntel zelf het Taxandriaplein met een grote speeltuin. Ook qua bereikbaarheid is de ligging ideaal. Zowel station ’s-Hertogenbosch Oost als station ’s-Hertogenbosch Centraal bevinden zich op korte afstand. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten de snelwegen A59 en A2. Dit maakt de locatie een uitstekende uitvalsbasis voor zowel werk als vrije tijd.

Ben jij op zoek naar een karakteristieke woning op een heerlijke locatie, vlak bij het centrum van ’s-Hertogenbosch? Plan dan snel een bezichtiging en laat je verrassen door deze sfeervolle woning!


KORTE TUINSTRAAT







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.

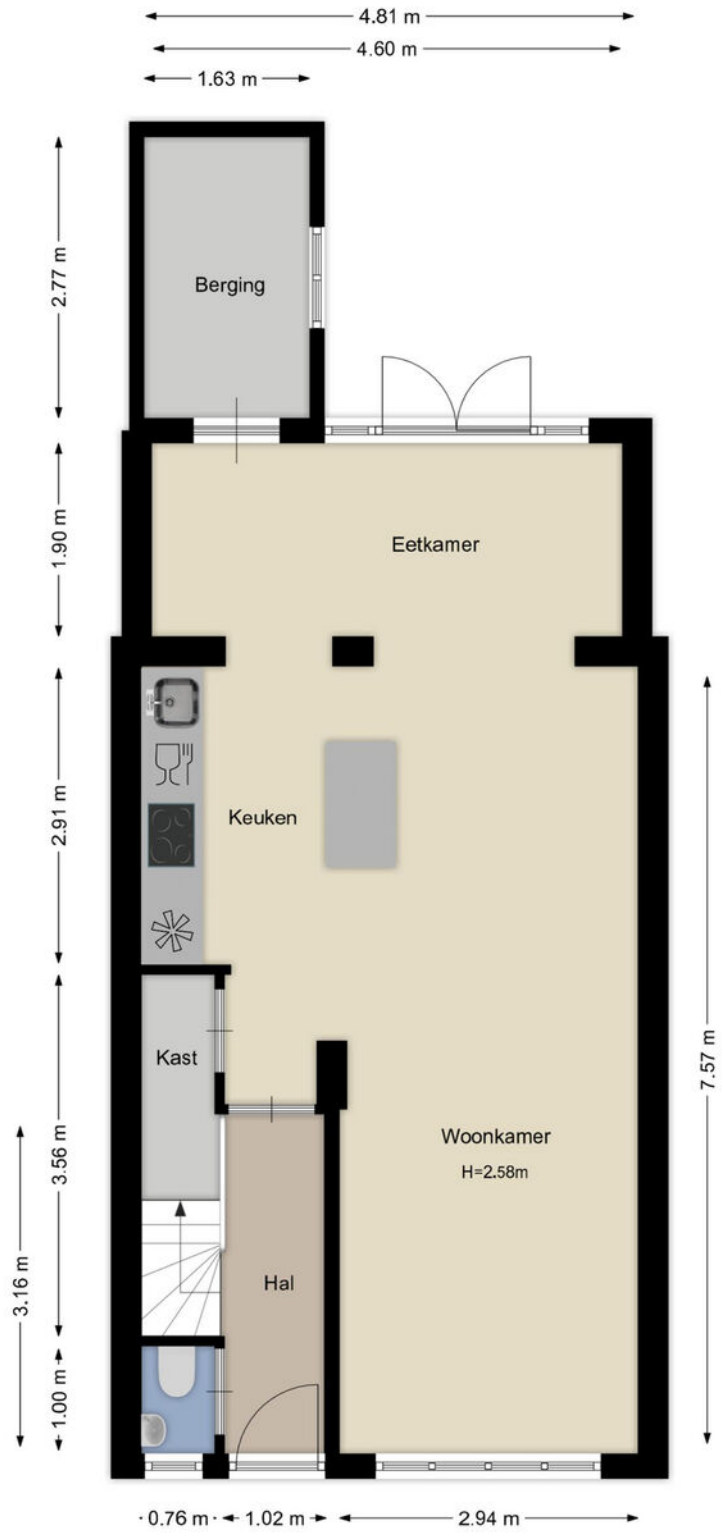
PLATTEGROND
BEGANE GROND MET TUIN



Begane grond met tuin
Korte Tuinstraat 32, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

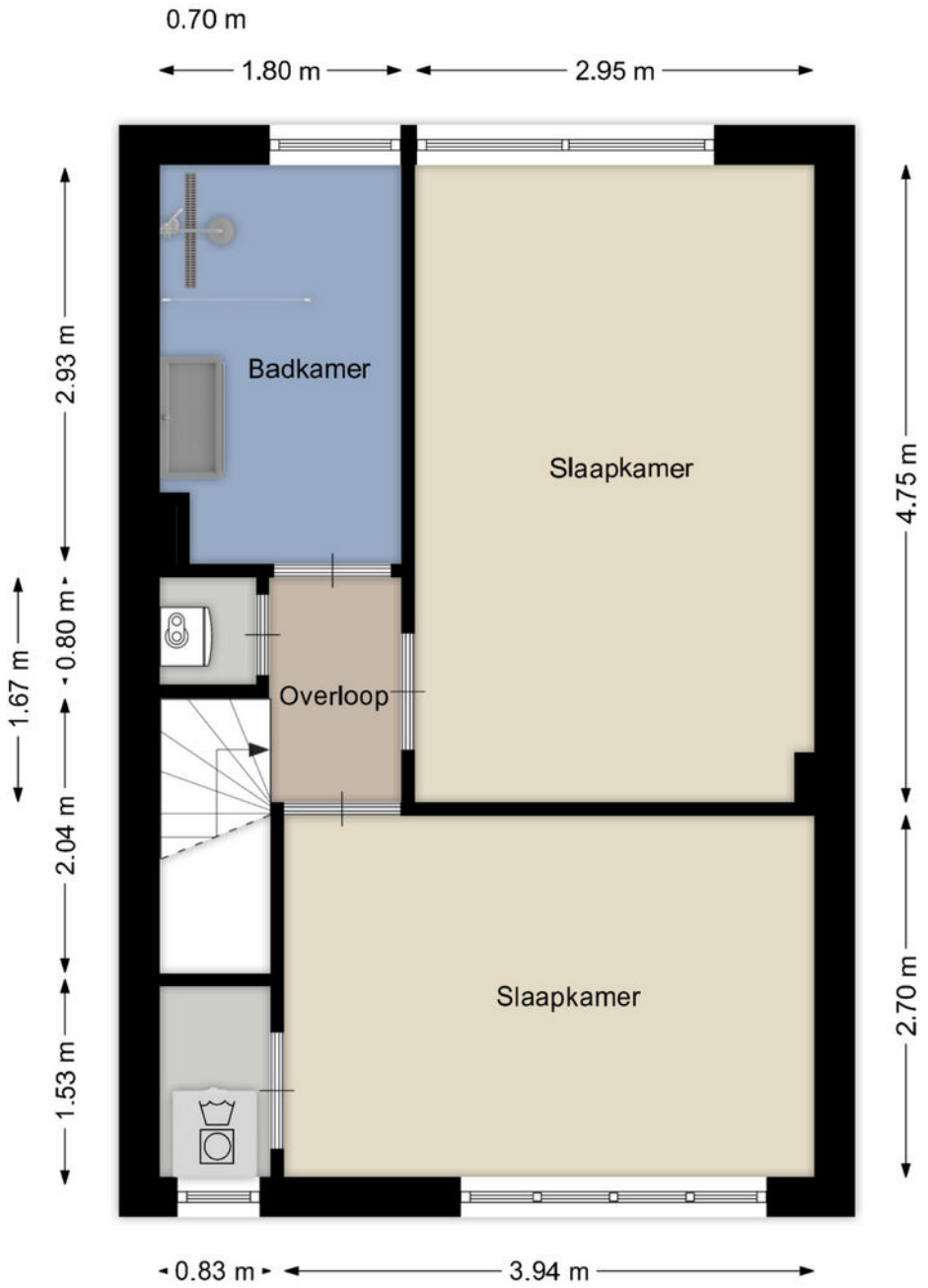
PLATTEGROND
BEGANE GROND



Begane grond
Korte Tuinstraat 32, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND
EERSTE VERDIEPING



Eerste verdieping
Korte Tuinstraat 32, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast(en) slaapkamer(s)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- PVC	X		
Overig, te weten			
- Schoenenkast h	X		
- Legplank hal	X		
- Boekenplanken woonkamer			X
- TV meubel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Legplanken keuken	X		
- Legplanken kelderkast	X		

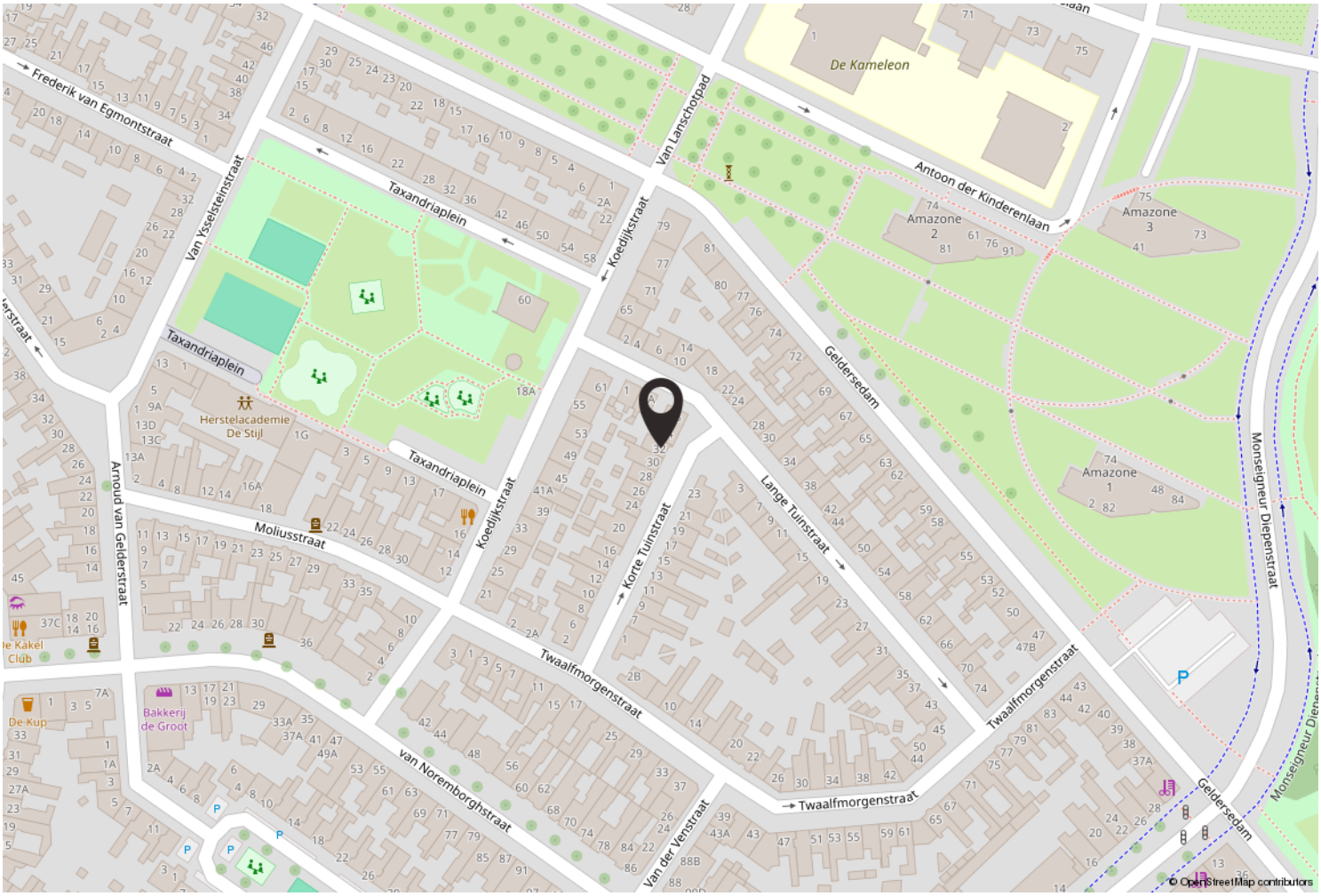
LIJST VAN ZAKEN

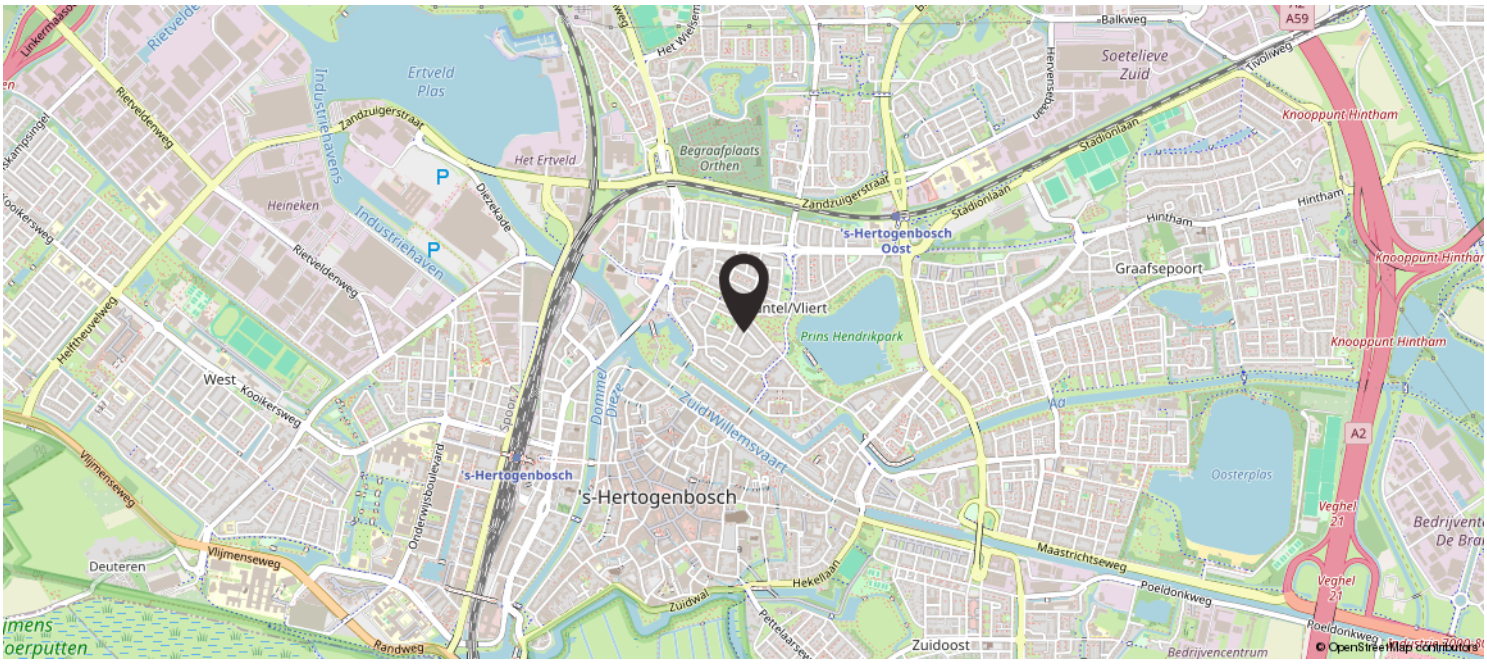
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Kookeiland/bar			X
- Handdoek haakje (1x)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Legplank toilet	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Handdoek haakjes (4x)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Buitenkeuken	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Hanglampjes		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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 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.

AANKOOPBEGELEIDING

Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?
Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

Waarom een aankoopmakelaar:
Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.
Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

DE STAPPEN BIJ AANKOOP

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte



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.



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