



Korte Tuinstraat 32, 'S-Hertogenbosch



Wonen in 's-Hertogenbosch

Deze woning bevindt zich in de gewilde woonwijk De Muntel, op een steenworp afstand van het bruisende stadscentrum van 's-Hertogenbosch. Dit maakt het ideaal voor starters, stellen en kleine gezinnen die het gemak van stadsleven willen combineren met de rust van een groene omgeving.

De levendige binnenstad biedt een breed scala aan winkels, van unieke boetiekjes tot bekende ketens, en talloze gezellige eet- en drinkgelegenheden. Alles wat je nodig hebt, ligt binnen handbereik.

Wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt, is de nabijheid van natuur en ontspanning. Het prachtige Prins Hendrikpark, met de recreatieplas De IJzeren Vrouw, ligt op slechts 200 meter afstand. Ideaal voor een wandeling, picknick of sportieve activiteit. Ook het Zuiderpark is gemakkelijk per fiets te bereiken.

Voor wie het openbaar vervoer nodig heeft, ligt station 's-Hertogenbosch Oost op korte afstand en ben je binnen enkele minuten op de snelwegen A59 en A2, wat het de perfecte uitvalsbasis maakt voor zowel werk als vrije tijd.

Met al deze gemakken binnen handbereik, combineert deze woning het beste van stad en natuur.

Algemeen

Bouwjaar	1925
Inhoud	ca. 259 m ³
Woonoppervlakte	ca. 73 m ²
Externe bergruimte	ca. 5 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 85 m ²
Kadastraal	's-Hertogenbosch
Sectie	C
Nummer	4407
Aanvaarding	In overleg

Bijzonderheden

- Charmante jaren '20 tussenwoning met authentieke charme
- Instapklaar met twee ruime slaapkamers, moderne keuken en badkamer
- Sfeervolle achtertuin op het noordwesten met eigen berging en achterom
- Gelegen in een gezellige woonwijk, op loopafstand van het centrum van Den Bosch

Woning

Welkom aan de Korte Tuinstraat 32, een charmante jaren '20 woning gelegen in de gezellige woonwijk De Muntel, op loopafstand van het bruisende stadscentrum van 's-Hertogenbosch. Deze instapklare woning combineert karakteristieke details met hedendaags wooncomfort en is ideaal voor starters, stellen of kleine gezinnen die de dynamiek van de stad willen combineren met een rustige woonomgeving.







De woning

Begane grond

Via de voordeur stap je binnen in de hal met toegang tot het moderne toilet en de trap naar boven.

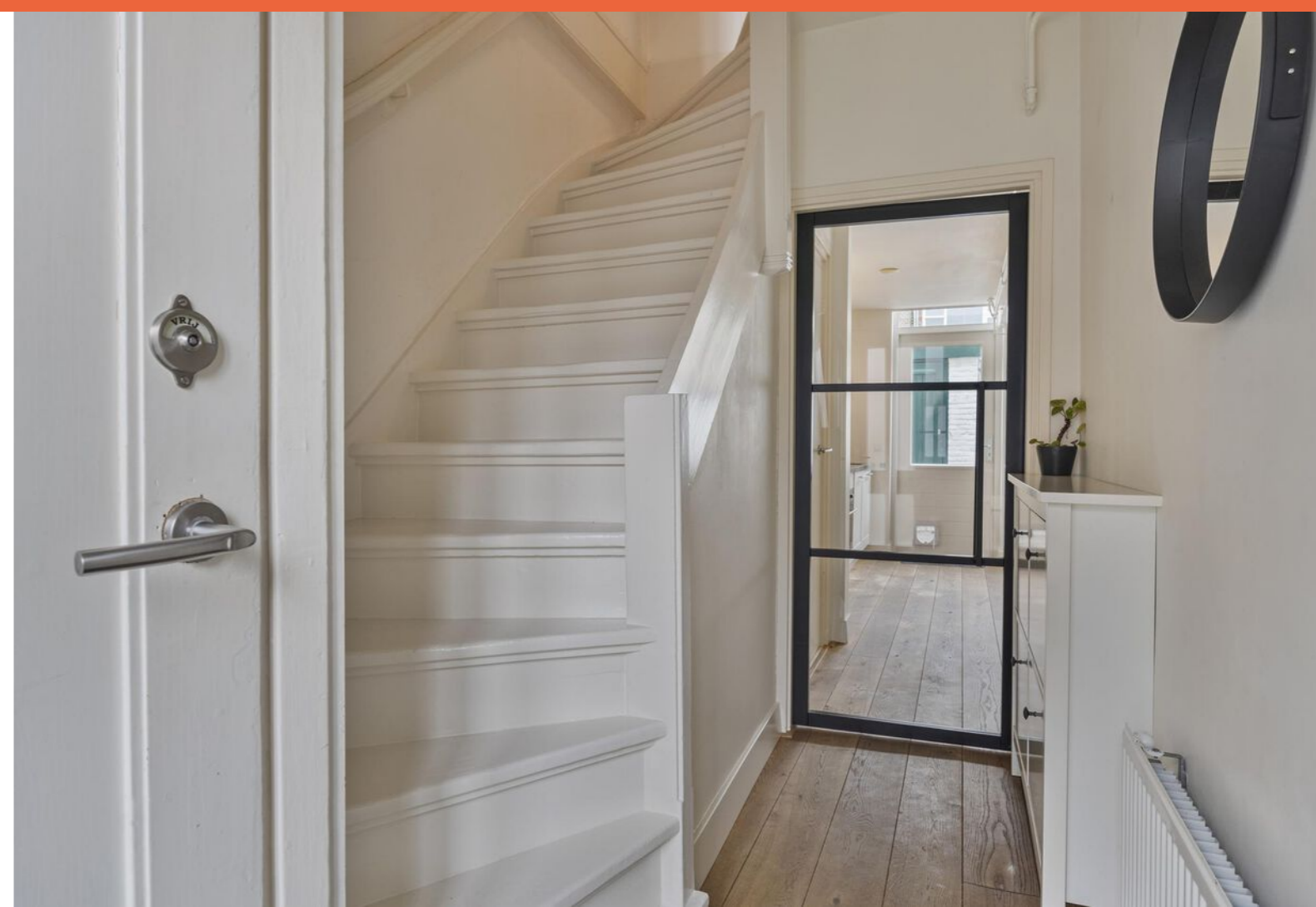
De lichte en ruime woonkamer biedt een sfeervolle zithoek aan de voorzijde van de woning.

De begane grond is voorzien van een warme houten vloer, wat bijdraagt aan de gezellige uitstraling. Dankzij de open verbinding met de eetkamer en keuken voelt de begane grond ruimtelijk en uitnodigend aan.

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

Ook is er een praktische trapkast, voor de benodigde opbergruimte.

Aan de tuinzijde is er 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 stadstuin in.











De Woning

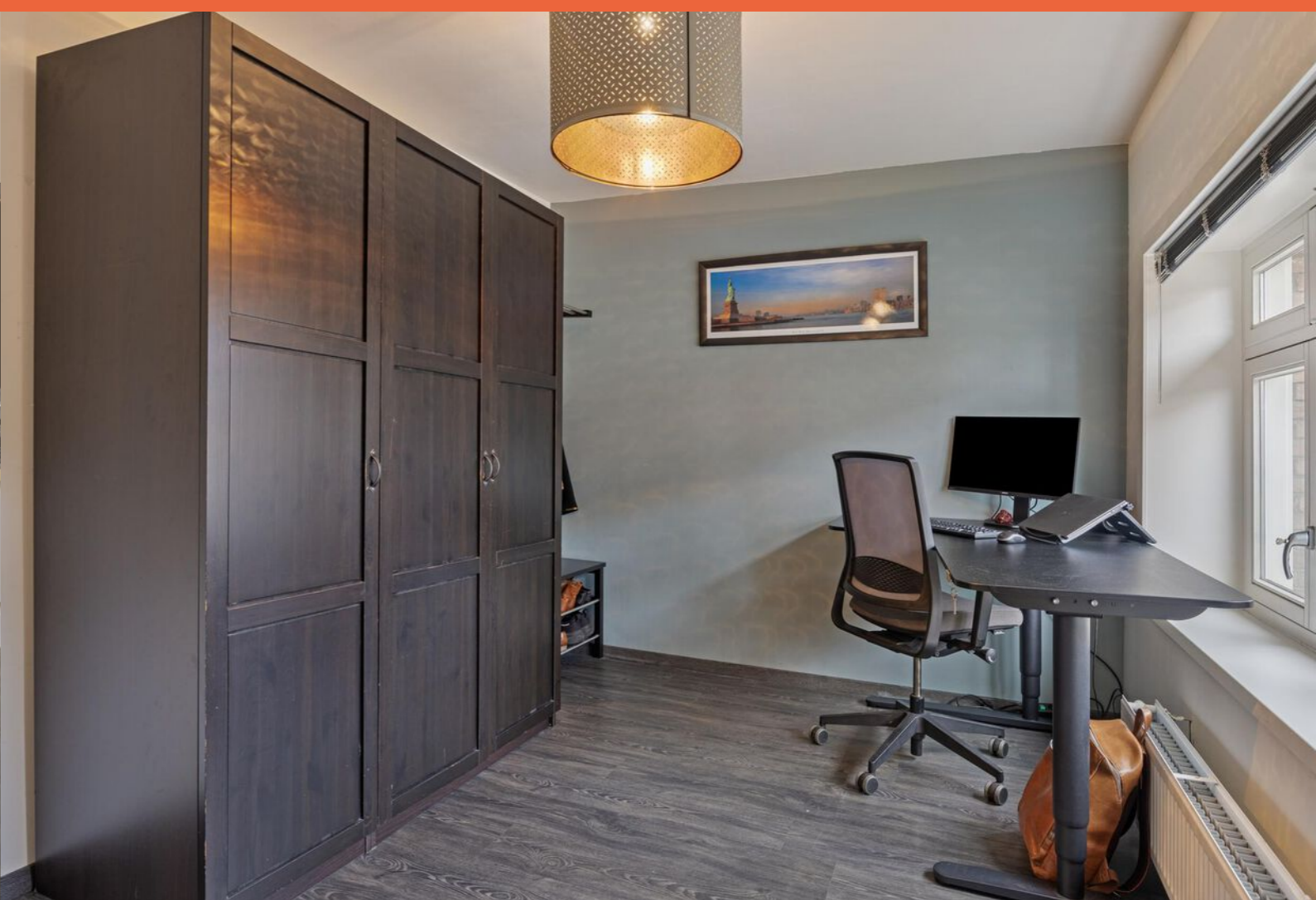
Eerste verdieping

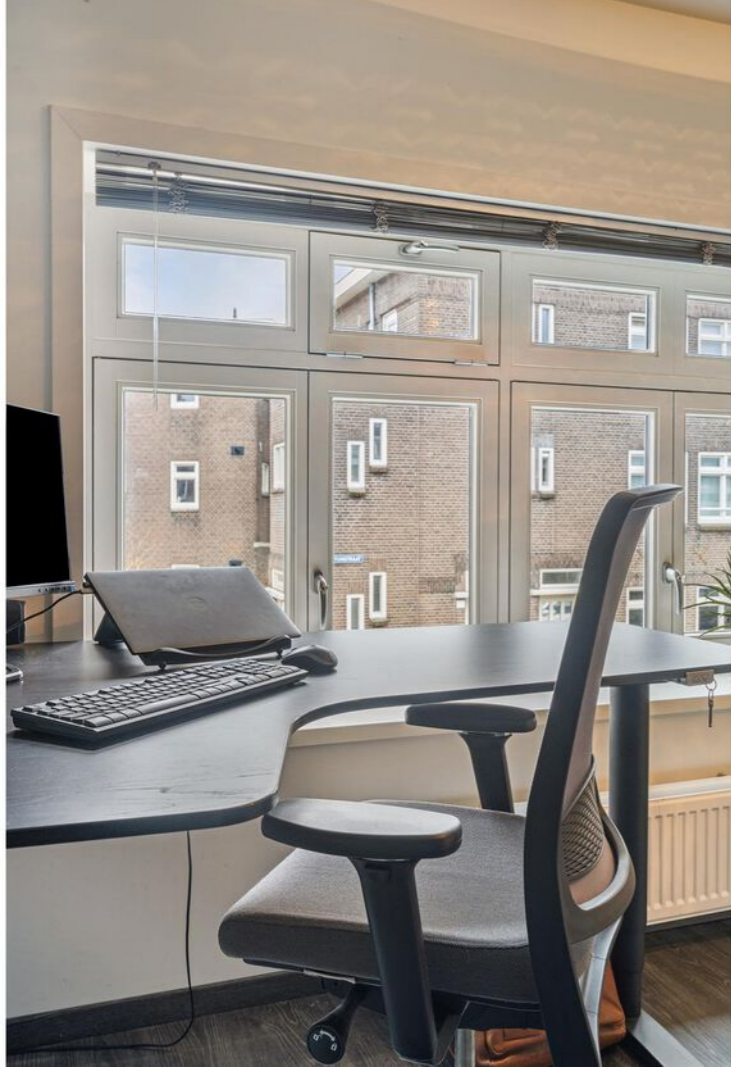
Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één is ingericht als thuiswerkplek. Via deze slaapkamer is er een aparte ruimte bereikbaar, voor de wasmachine en droger. De master bedroom is licht en sfeervol en biedt ruimte voor een groot bed en opbergruimte. De badkamer is modern en voorzien van een ruime inloopdouche, een breed wastafelmeubel met opbergruimte en een designradiator. Via de overloop is de CV ruimte bereikbaar..

Buitenruimte

De woning beschikt over een sfeervolle stadstuin gelegen op het Noordwesten. De tuin is onderhoudsvriendelijk ingericht en voorzien van een fijn groen zithoekje. Hier kun je heerlijk genieten van een kop koffie in de namiddag-zon of een ontspannen avond met vrienden. Achterin de tuin staat een vrijstaande stenen berging, voorzien van elektra, ideaal voor extra opslagruimte. De tuin is achterom bereikbaar via de brandgang, deze is enkel toegankelijk is voor aanwonenden.















Kadaster

Korte Tuinstraat 32, 'S-Hertogenbosch

Kadastrale kaart

Uw referentie: AAA



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 4407</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
---	--	--

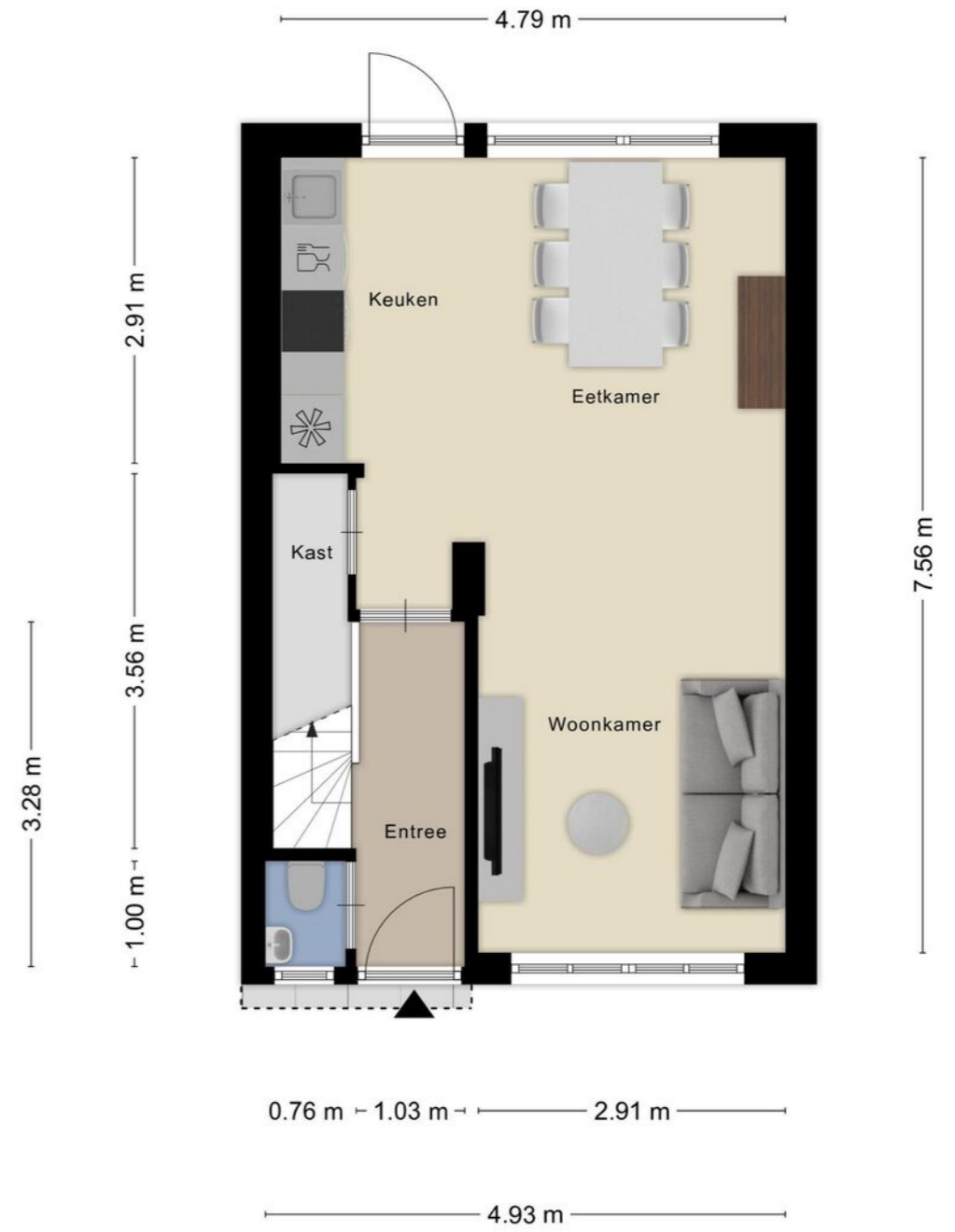


Plattegrond



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

Plattegrond



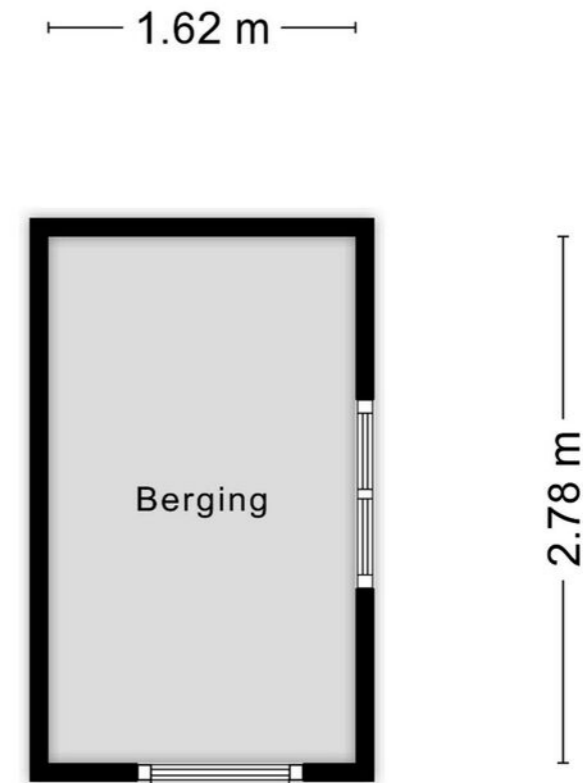
0.76 m 1.03 m 2.91 m
 4.93 m
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



Plattegrond



Plattegrond



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



Oomen Makelaardij

WAT VERDER BELANGRIJK IS VOOR EEN AANKOOP EN VERKOOP:

Brochure

Bij de samenstelling van deze brochure is de meeste zorgvuldigheid betracht, doch voor eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

De door ons verstrekte brochure dient uitsluitend te worden gezien als een uitnodiging tot nadere informatie, bezichtiging of het uitbrengen van een bod.

De aangegeven afmetingen op de plattegronden zijn indicatief, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend. Wijzigingen in prijs en uitvoering zijn voorbehouden.

Al onze aanbiedingen geschieden geheel vrijblijvend, deze brochure wordt onder voorbehoud van tussentijdse verkoop aan meerdere personen aangeboden.

Indien u verdere belangstelling heeft naar aanleiding van deze brochure, kunt u vrijblijvend contact opnemen met ons kantoor om een afspraak te maken voor een bezichtiging.

Vraagprijs

Een vraagprijs is een uitnodiging tot het doen van een bod. Doet u een bod dan bespreken wij dat met de verkopers en laten u daarna weten of zij met u in onderhandeling willen gaan.

Bieding

Een bieding is een bedrag dat door een kandidaat koper wordt geboden met de daarbij behorende (ontbindende) voorwaarden, de roerende zaken en de datum van de overdracht.

Op het moment dat er meerdere biedingen door de verkopende makelaar worden ontvangen, dan kan er door de makelaar in overleg met verkoper gekozen worden om alle partijen in de gelegenheid te stellen een uiterst bod uit te laten brengen.

Reactie

Zowel de verkoper(s) als de makelaar waardeert het zeer als u binnen enkele dagen uw reactie geeft over de woning die u bezichtigd heeft, ook wanneer u geen verdere interesse meer hebt.

Onderzoek plicht

Een verkoper van een woning heeft een meldingsplicht maar een eventuele koper is wettelijk verplicht om zelf ook onderzoek te doen. Een NVM makelaar kan u van dienst zijn bij een aankoop, deze weet van alle zaken die voor u van belang kunnen zijn. Naast de kennis van de koper en van zijn makelaar kunt u ook een bouwkundige keuring laten verrichten om een goede indruk van de bouwkundige staat van de woning te krijgen.

Ouderdomsclausule

Bij een oudere woning zijn de eisen van de bouwkwaliteit uit de tijd dat de woning gebouwd is, deze eisen lagen destijds op een lager niveau dan de huidige bouwnormen. Denk onder andere aan vloeren, leidingen, het toepassen van isolerende materialen en de standaard bouwmaterialen.

Kosten koper

Een koper dient er rekening mee te houden dat er naast de koopsom ook kosten voor de overdracht gemaakt moeten worden.

Voorbeelden hiervan zijn:

Overdrachtsbelasting, informeer eerst bij uw makelaar voor het actuele tarief.

Kosten notaris voor de akte van levering, hypotheekakte en kadastrale kosten.

Kosten voor het opmaken van een taxatierapport voor de hypotheek.

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'.

Koopakte

Het tekenen van de koopakte zal plaatsvinden ten kantore van de verkopende Makelaar of bij de verkopers.

Kopers zijn vrij om een Notaris naar eigen keuze te zoeken om de overdracht plaats te laten vinden.

Bedenktijd

Wettelijk is vastgelegd dat de koper na ondertekening van de koopakte 3 dagen bedenktijd heeft.

De koper kan in deze 3 dagen kosteloos en zonder opgaaf van een reden van de koop afzien.

Ontbindende voorwaarden

Een koper kan ontbindende voorwaarden in de koopovereenkomst op laten nemen. Op grond van een van deze voorwaarden kan de koper kosteloos van de overeenkomst afzien. Dit kan op basis van bijvoorbeeld het rond krijgen van een financiering of het verkrijgen van NHG zijn.

Financiering

De ontbindende voorwaarden voor de financiering bedragen minimaal 3 weken na het bereiken van de overeenstemming over de koop.

Graag adviseren wij u om vooraf al een gesprek te hebben met een hypotheekadviseur.

Hebt u geen vaste adviseur dan kunnen wij u eventueel van dienst zijn om een afspraak te maken bij een van onze relaties zoals een bank of een onafhankelijk hypotheekadviseur.

Een goed en gedegen hypotheekadvies kan u over 30 jaar hypotheek veel geld besparen.



Waarborgsom / bankgarantie

Een bedrag van 10 procent van de koopsom dient na 4 weken als waarborgsom bij de notaris op zijn rekening te zijn gestort. In plaats van de waarborgsom kan de bank ook een bankgarantie afgeven ter hoogte van hetzelfde bedrag.

Baten en lasten

De zakelijke lasten van een woning moeten worden voldaan door degene die op 1 januari van het jaar eigenaar van de woning is. Omdat de overdracht op een andere datum in het jaar plaats vindt zal de notaris het resterende bedrag van deze lasten vanaf die datum met de kopers verrekenen.

Betaling van de koopsom

Het bedrag van de koopsom dient voor de overdracht op de rekening van de notaris gestort te zijn.

Diensten

Als Register Makelaar Taxateur kunnen wij u uitstekend van dienst zijn bij:

Het verkopen van uw woning

Het aankopen van een woning

Het taxeren van uw woning, uw bedrijf of agrarisch vastgoed.

Oplevering

In de staat waarin de woning was bij de bezichtiging en het opmaken van de overeenkomst dient de woning ook opgeleverd te worden.

Voor de overdracht zal de woning door de koper en de makelaar geïnspecteerd worden.

Bij de inspectie worden ook de meterstanden opgenomen, deze dienen zowel door de koper als de verkoper doorgegeven te worden aan de betreffende nutsbedrijven.

Wichard van Pontlaan 86
5302 XC Zaltbommel

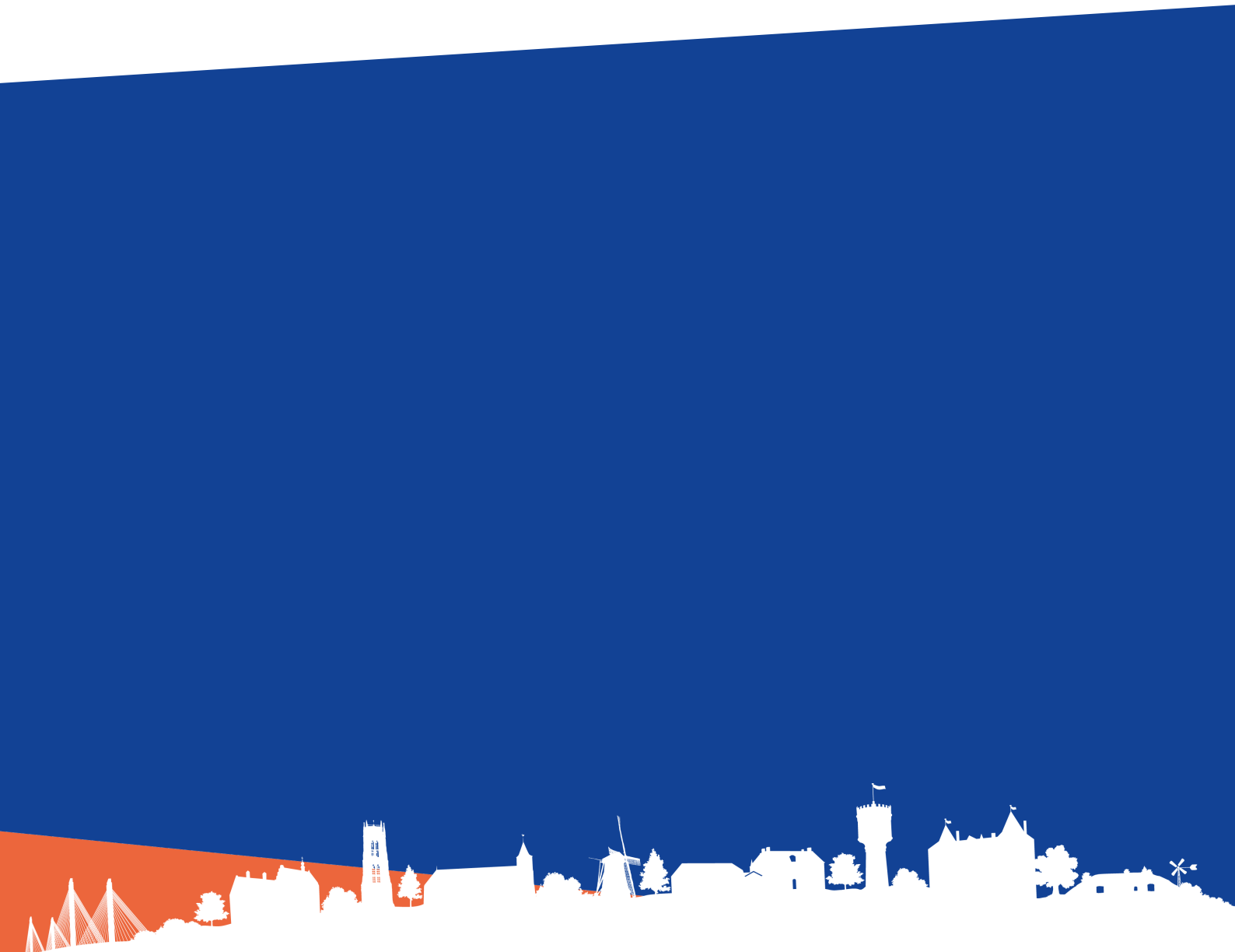
Tel: 0418 745381
Zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

KvK nummer: 70694281
BTW nummer: NL117890807B01



OOMEN

makelaardij & taxaties



Wichard van Pontlaan 86, 5302 XC Zaltbommel

Tel: 0418 745381 | zaltbommel@oomenmakelaardij.nl

oomenmakelaardij.nl

facebook.com/oomenmakelaardij

