



Bighelaardij BV
Fuutlaan 38
5221 GR Engelen
073 633 0600
info@bighelaardij.nl
bighelaardij.nl

Korte Tuinstraat 34, 's-Hertogenbosch

€ 435.000,- KK



Klik [hier](#) voor de unieke website van deze woning

Klik [hier](#) voor de dataroom met stukken van het Kadaster

Klik [hier](#) voor de embedded video

Klik [hier](#) voor de interactieve Plattegronden

Klik [hier](#) voor de Virtual Reality Tour

Klik [hier](#) voor de contactgegevens van de makelaar

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 460.000,- k.k.
Status	beschikbaar
Aanvaarding	in overleg

Bouw

Soort woning	appartement
Soort appartement	bovenwoning
Aantal woonlagen	3
Woonlaag	2
Kwaliteit	normaal
Bouwworm	bestaande bouw
Bouwjaar	1925
Bouwperiode	1906-1930
Open portiek	nee
Onderhoud binnen	uitstekend
Onderhoud buiten	uitstekend
Dak	plat dak
Keurmerken	energie Prestatie Advies
Voorzieningen	tv kabel

Energie

Energie label	C
Verwarming	c.v.-ketel
Warm water	c.v.-ketel
C.V.-ketel	gas gestookte combi-ketel uit 2024 van Intergas combi compact HR eco type 24CW3 2022, eigendom

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte	68 m²
Inhoud	242 m³
Bergruimte oppervlakte	4 m²

Indeling

Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	2

Buitenruimte

Ligging	aan rustige weg
---------	-----------------

Bergruimte

Schuur/berging	vrijstaand steen
----------------	------------------

Omschrijving

Bovenwoning bestaande uit twee verdiepingen en een breed balkon op loopafstand van de Bourgondische Bossche binnenstad.

De wijk zelf, de Muntel stamt uit het begin van de vorige eeuw en heeft een bijzondere architectuur welke ook in het interieur terugkomt: de proporties van de raampartijen, de balustraden op de overlopen en de onmiskenbare paneeldeuren.

Tip: Download de brochure met interactieve links.

Indeling

De trapopgang leidt naar de overloop met mooie trappartijen en een groot raam met volop lichtinval. Hier bevindt zich ook het toilet met wandcloset en fraaie grote tegels en een inbouwkast.

De woonkamer is van het type doorzon en je kijkt hier een end weg, over het plantsoentje de Lange Tuinstraat in. Aan de achterzijde kijkt u over uw eigen balkon en de binnentuinen geflankeerd door het monumentale poorthuis. Deze woonkamer heeft een mooie harde vloer voorzien van geluiddempende isolatie.

De keuken is Voorzien van een high end moderne lichte keuken met volop kastruimte en inbouwapparatuur. Via de balkondeur bereik je het woningbede terras.

Eerste verdieping

Op de eveneens lichte overloop van deze verdieping bevindt zich de witgoedruimte voor de wasmachine en de vrijwel nieuwe HR-CV-ketel.

De ouderslaapkamer aan de achterzijde is licht, ruimtelijk en biedt uitzicht over de binnentuinen. De badkamer is net als de keuken, smaakvol, afgewerkt met kostbare, en goed gekozen materialen.

De tienerkamer aan de voorzijde is ook ruim en biedt uitzicht over het verlengde van de Lange Tuinstraat.
De berging bevindt zich op de begane grond.

Balkon

Woningbreed balkon met uitzicht over de binnentuinen.

Bijzonderheden

Deze woning is turn key ofwel instapklaar. Alles is pas gedaan en je kunt er zo in. De bewoner moet onverwacht verhuizen voor haar werk.

Een smaakvolle perfect afgewerkte, fraai geschilderde bovenwoning, met een keuken en badkamer als echte blikvangers.

Het uitzicht is bijzonder fraai.

De Bossche binnenstad bevindt zich op loopafstand.

Het centraal station bevindt zich op 1500 meter en station Oost op 1600 meter afstand.

Een paar honderd meter verderop bevindt zich het Prins Hendrik park met een meer genaamd de IJzeren vrouw.

Kortom, wanneer u een appartement zoekt;

- in een rustige wijk

- zonder verkeersgedruis

- met een bijzonder architectonisch signatuur,

- vlak bij de binnenstad wilt wonen,

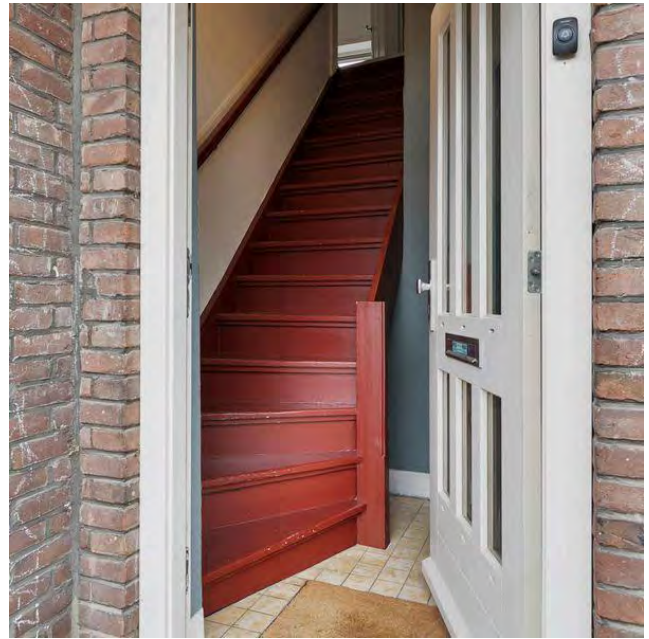
- uit wilt kunnen waaien in een uitgestrekt park

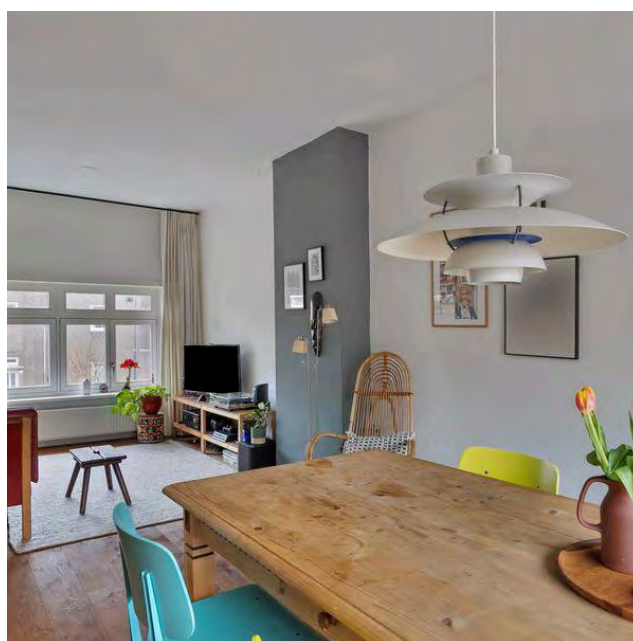
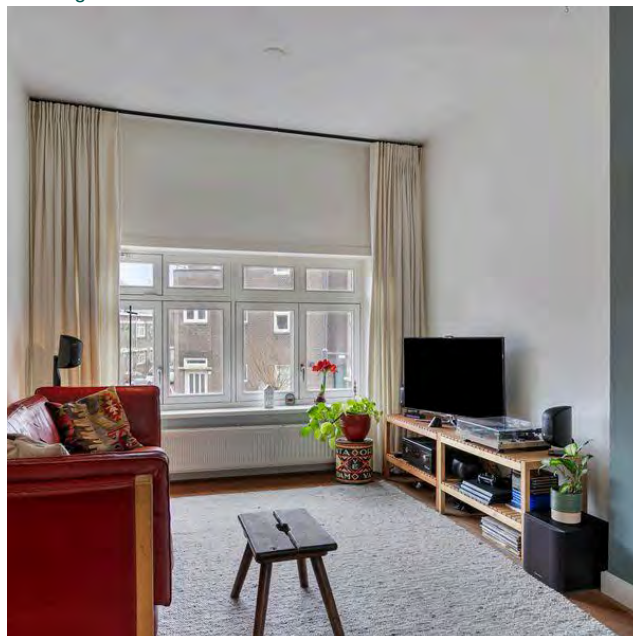
- in de nabijheid van een station

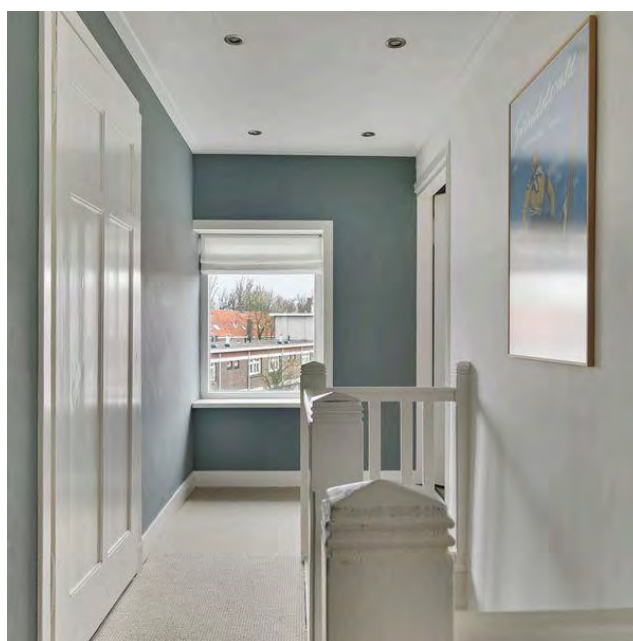
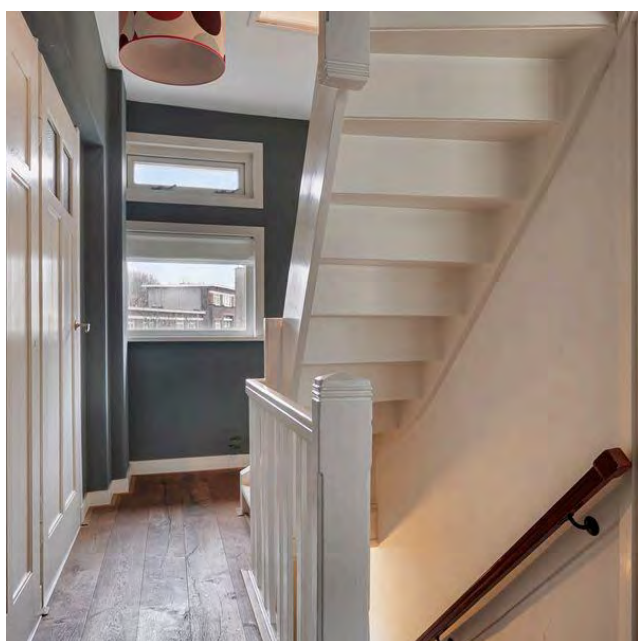
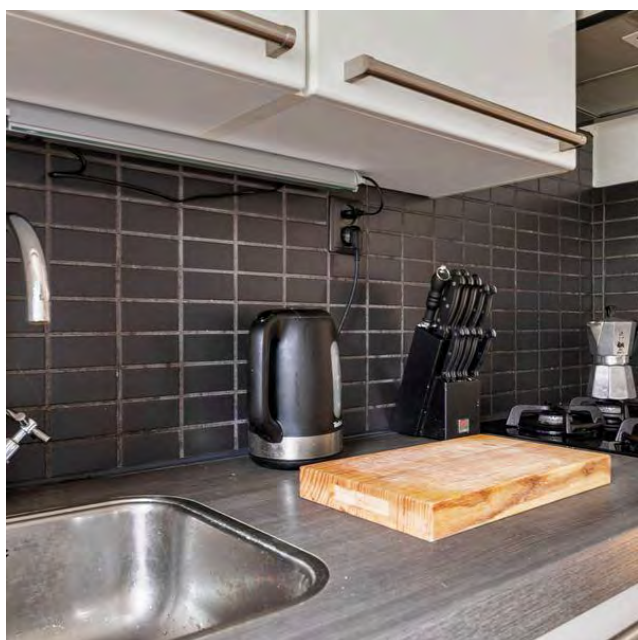
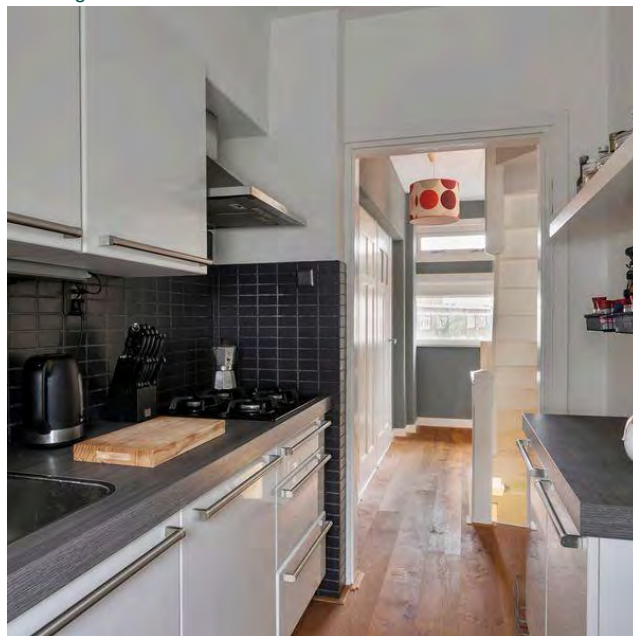
- en een zeer hoog afwerkingsniveau

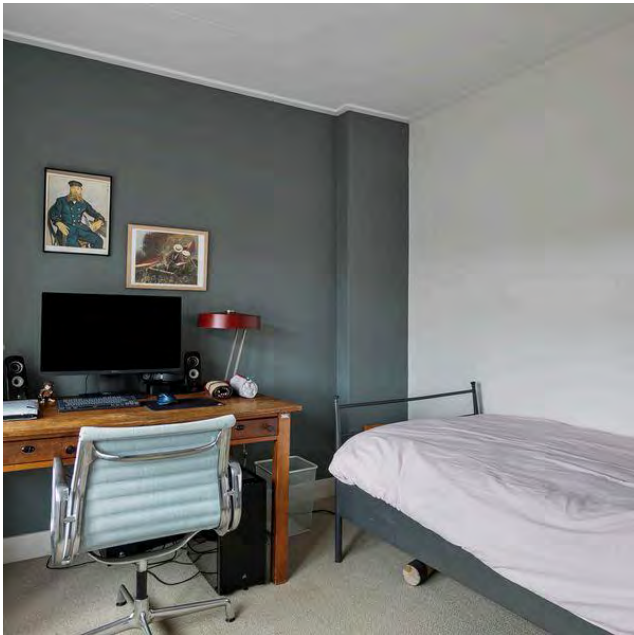
Dan is dit een unieke kans.

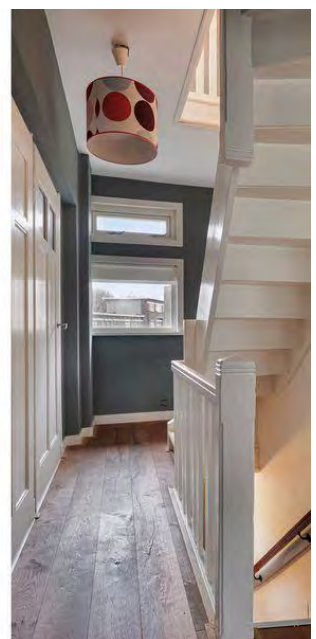
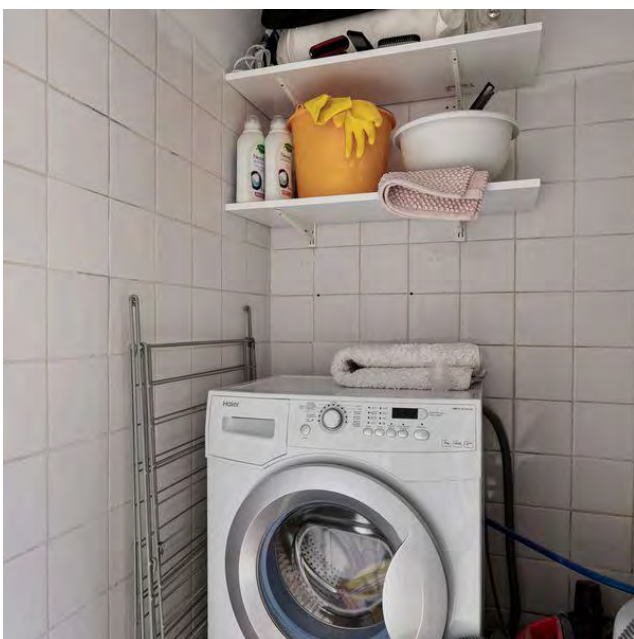
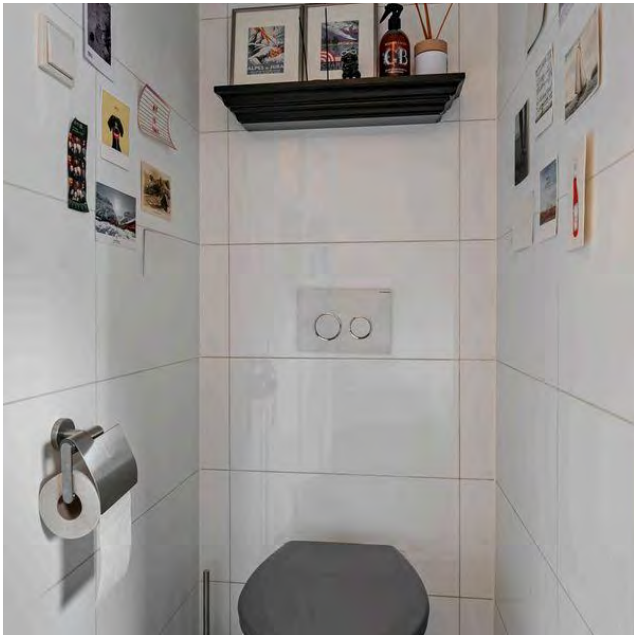
Foto's



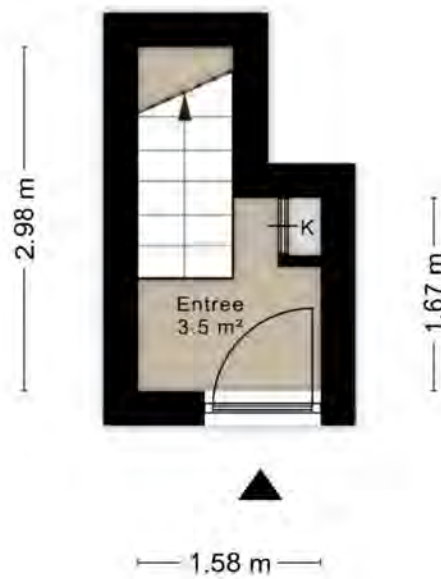








Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



Korte Tuinstraat 34, 's-Hertogenbosch

ZIEN24⁰¹



Object

Adres

Postcode, plaats

Opdrachtgever

Datum

Meetrapport

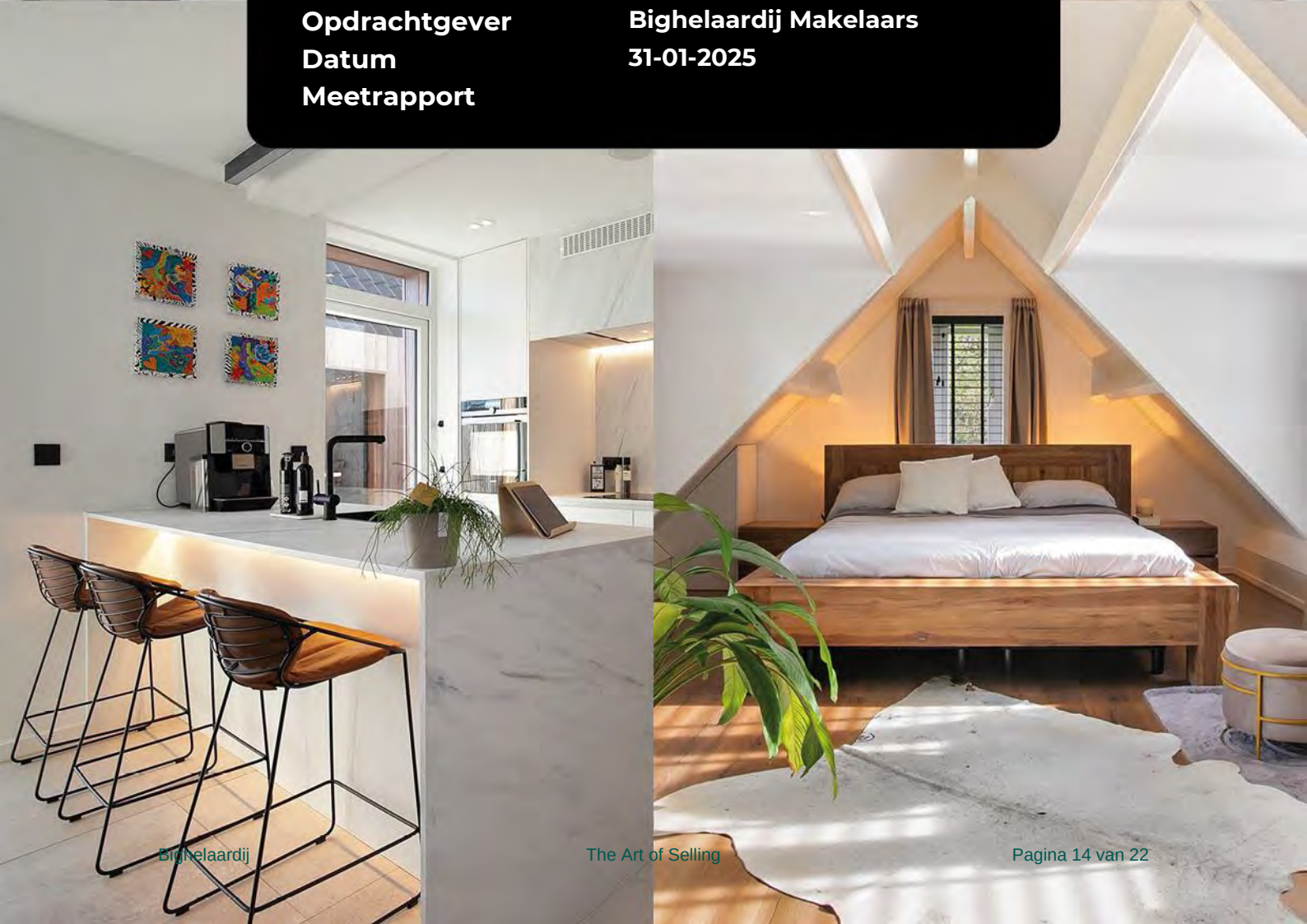
Woning

Korte Tuinstraat 34

5212 SL, 's-Hertogenbosch

Bighelaardij Makelaars

31-01-2025



Inhoud

Meetcertificaat	3
Toelichting bij rapport	4
Informatie over het rapport	4
Gehanteerde begrippen en meettechnisch kader	4
Bruto vloeroppervlak (BVO)	4
Bruto inhoud	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	5
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	5
Gebouwgebonden buitenruimte	5
Externe bergruimte	5
Voorbehouden & Aannames	5
Vlakkentekening	7
Meetstaat	8

Meetcertificaat

Zien24 heeft in opdracht van Bighelaardij Makelaars dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Korte Tuinstraat 34
Postcode/plaats	5212 SL, 's-Hertogenbosch
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	31-01-2025
Datum meetrapport	31-01-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	68,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,80	M ²
Externe bergruimte	4,60	M ²
Bruto vloeroppervlak woning	86,20	M ²
Bruto inhoud woning	242,25	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zien24, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Toelichting bij rapport

Informatie over het rapport

Zien24 heeft een meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven.

Het meetrapport is opgesteld conform de NTA:2011 NL.

De meting en berekeningen zijn conform de richtlijnen NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhouden van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008 en voor zover relevant conform de NTA 2581 'Opstellen van meetrapporten volgens NEN2580'. Met uitzondering van de afwijkingen aangegeven in de meetinstructie Juli 2020 opgesteld door NVM, Vastgoed Pro, VBO, VNG, NRVt en de Waarderingskamer. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Gehanteerde begrippen en meet technisch kader

Hieronder een beknopte uitleg de gehanteerde begrippen en werkwijze. Voor de complete tekst dient u de norm te raadplegen alsmede de hiervan afgeleide "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen volgens NEN2580" en de "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen volgens NEN2580".

Bruto vloeroppervlak (BVO)

De bruto vloeroppervlakte van een ruimte wordt als volgt gemeten: de lengte vermenigvuldigd met de breedte van de ruimte (gemeten op vloerniveau tot aan de buitenmuren).

- Hierbij wordt niet meegerekend: Schalmgat of een vide met een oppervlakte groter of gelijk aan $\geq 4 \text{ m}^2$ (inclusief de ruimte van de trap zelf).
- Indien binnenruimte aan een andere woning grenst, dan moet de helft van de gedeelde muur worden meegerekend.
- Indien een Gebouw gebonden Buitenruimte aan de woning grenst (bijv. balkon, carport, overkapping: overdekt en/of gefundeerd), moet het grondoppervlak van de buitenmuur worden toegerekend aan het BVO van de woning.

Bruto inhoud

Voor de berekening van bruto inhoud worden er vaste aannames voor vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gemaakt. Voor deze constructies wordt standaard 30cm gerekend.

Uitzondering: voor de begane grond of keldervloer wordt standaard 40cm gerekend. Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

Totale gebruiksoppervlakte

De totale gebruiksoppervlakte van een woning wordt onderverdeeld in vier oppervlakten:

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouw gebonden buitenruimte;
- Externe bergingruimte.

Voorwaarden voor de totale gebruiksoppervlakte:

1. De ruimte moet 1,50 m of hoger te zijn (met uitzondering van ruimte onder trappen).
2. Dragende en niet-dragende binnenwanden worden meegerekend.

De volgende onderdelen worden niet meegerekend tot gebruiksoppervlak:

- Een oppervlakte van een vide, trapgat (of combinatie van beiden) waarvan de oppervlakte groter is of gelijk is aan 4m²;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie (bijv. een kolom) wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend, indien deze 0,50 m² of groter is;
- De oppervlakte van een liftschacht wordt niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend.

Gebruiksoppervlakte wonen

De gebruiksoppervlakte wonen wordt berekend als volgt:

Totale gebruiksoppervlakte - gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

Een ruimte is Overig Inpandig wanneer:

- Het hoogste punt van de ruimte tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog is;
- Het hoogste punt van de ruimte boven de 2 meter is, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2 meter is kleiner dan 4m²;
- De ruimte is alleen geschikt als bergruimte wanneer deze niet gebruikt kan worden als leefruimte, bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of garage
- Er is sprake van een bergzolder, wanneer deze toegankelijk is via een inklapbare trap óf een zolder met onvoldoende daglicht (raam is kleiner dan 0,5m²).

Gebouw gebonden buitenruimte

Een gebouw gebonden buitenruimte is niet of gedeeltelijk omheind door muren en heeft daardoor geen vaste omgrenzing. Bij een appartement op de begane grond dient een terras ook als gebouw gebonden buitenruimte, wanneer deze rust op een drager geïntegreerd in de bouwconstructie. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt óók gerekend tot gebouw gebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouw gebonden buitenruimte wordt onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot het einde van de overkapping.
- Bij niet-overdekte gebouw gebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte telt als externe bergruimte wanneer er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Als er meerdere externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes bij elkaar opgeteld. Eigenlijk alles wat los zit van het hoofdgebouw wordt beschouwd als externe bergruimte, voorbeelden zijn een tuinhuisje, berging, garagebox.

Voorbehouden & aannames

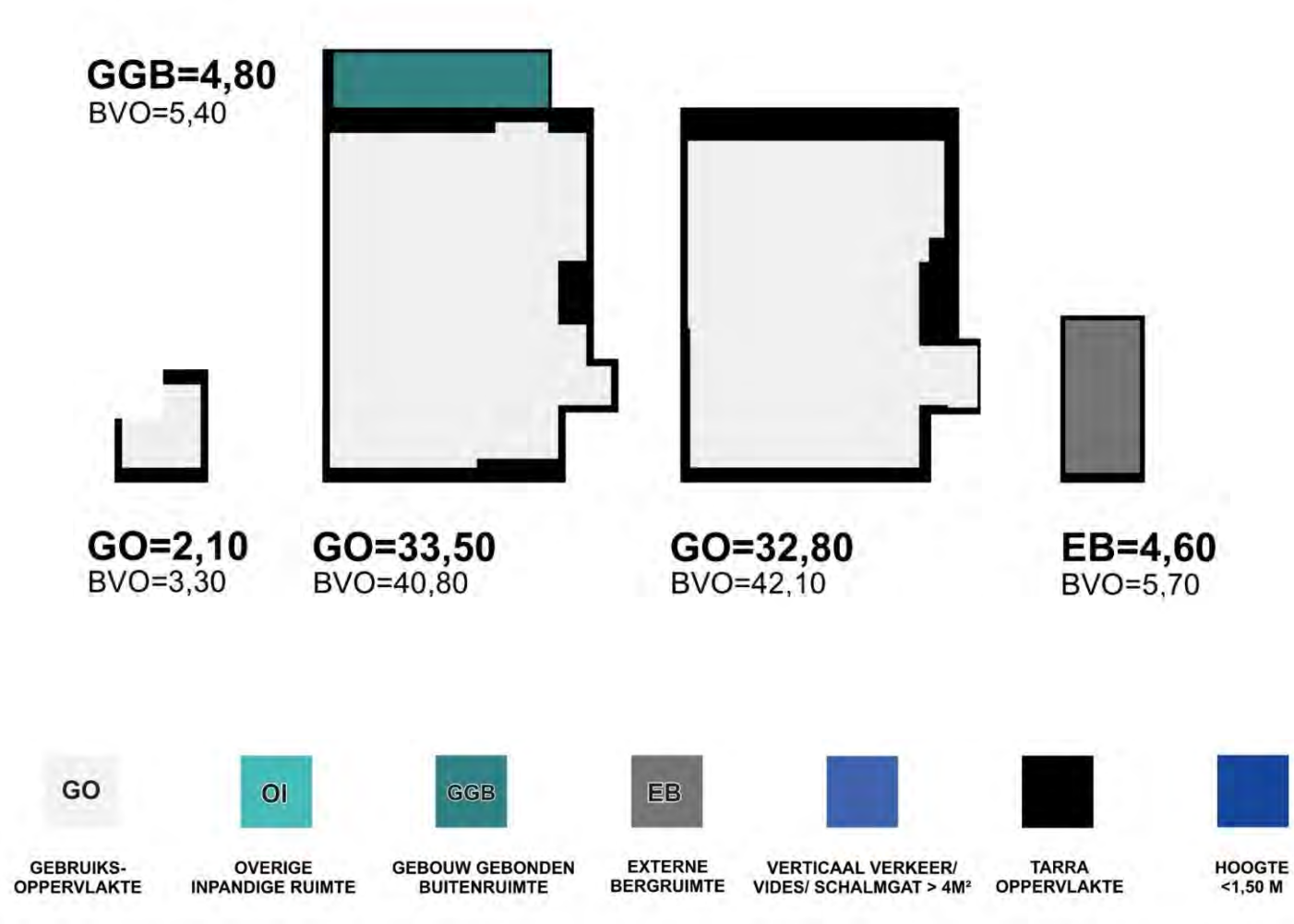
Bij gebouwen van 200 m² en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5% (er van uitgaand dat de totale lengte- /breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt).

Bij gebouwen kleiner dan 200 m² geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie, bedraagt minder dan 1 m².

Belangrijk: omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt de gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Er worden vaste aannames omtrent vloeren, dakconstructie en woning scheidende muren gedaan. Voor deze constructies wordt een aanname gesteld van 30 cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer, deze wordt aangenomen als 40 cm.

Vlakkentekening

Deze vlakkentekening behoort bij het adres: Korte Tuinstraat 34, 5212 SL, 's-Hertogenbosch met datum: 31-01-2025



Meetstaat

ZIEN24

Object opgesplitst per bouwlaag

	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Tarra oppervlakte	GO Gebruiksoppervlakte Wonen	OI Overige Inpandige Ruimte	GGB Gebouwgebonden Buitenruimte	EB Externe Bergruimte	h < 1.50m Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	vide Vides/ Schalmgat > 4 m ²
Begane Grond	3,30	1,20	2,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	3,30	1,20	2,10	-	-	-	-	-
Eerste Verdieping	46,20	7,90	33,50	0,00	4,80	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	40,80	7,30	33,50	-	-	-	-	-
Balkon (Niet overdekt)	5,40	0,60	0,00	-	4,80	-	-	-
Tweede Verdieping	42,10	9,30	32,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Woon-/werkruimte	42,10	9,30	32,80	-	-	-	-	-
Extra	5,70	1,10	0,00	0,00	0,00	4,60	0,00	0,00
Berging (EXT)	5,70	1,10	-	-	-	4,60	-	-
Totalen (incl. bijgebouwen)	97,30	19,50	68,40	0,00	4,80	4,60	0,00	0,00
Procentueel tov BVO	100%	20,04%		0,00%	4,93%	4,73%		
Totalen (alleen woning)	86,20							

