



**KARAKTERISTIEKE HOEKWONING  
'S-HERTOGENBOSCH, CITADELLAAN 14**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 520 m<sup>3</sup>  
Woonoppervlakte: 155 m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 182 m<sup>2</sup>  
Bouwjaar: 1929

- ✓ Karakteristieke woning met authentieke elementen;
- ✓ Gelegen net buiten het gezellige centrum van 's-Hertogenbosch;
- ✓ Men dient wel rekening te houden met serieuze renovatiekosten.



## ALGEMEEN

---

Op een van de mooiste punten van 's-Hertogenbosch, op de grens van de Muntel en de binnenstad, staat dit ruime karakteristieke herenhuis op een mooi hoekperceel. Deze woning kent nog veel authentieke elementen, zoals paneeldeuren met glas-in-lood.

De woning ligt aan de Aa, tegenover het Museum Kruithuis (het nieuwe Vesting- en Watermuseum) en om de hoek van de Citadel en de Zuid-Willemsvaart. Hier woon je praktisch in het centrum, in een prettig en mooi rijtje woningen.

De wijk 'De Muntel' (1917) is een populaire woonwijk, gelegen net buiten het centrum van 's-Hertogenbosch. Het is een vooroorlogse woonwijk met karakteristieke woningen en is beschermd als gemeentelijk stadsgezicht. In de Van Noremborghstraat en aan het Kapelaan Koopmansplein bevinden zich enkele winkels, een supermarkt en enkele restaurants (Marokkaans, Italiaans en Surinaams). Met slechts 5 minuten lopen bent u in het centrum van 's-Hertogenbosch. Ondanks dat de wijk compact bebouwd is en op steenworp afstand van de binnenstad ligt, is er veel groen in de directe omgeving. Zo zijn er de IJzeren Vrouw met daaromheen het 'Prins Hendrik Park', De Citadel en in de Muntel zelf ligt het Taxandriaplein met een grote speeltuin.



## BEGANE GROND EN TUIN

---

De entree/vestibule met meterkast en deur naar de hal verwelkomt u. De hal biedt toegang tot de toiletruimte, de trapopgang met daaronder een grote trapkast, de woonkamer en de keuken. De riante woonkamer is hoog (2,80 meter) en baadt in het licht dankzij een tweetal erkers en de openslaande deuren naar de tuin. Zeker het uitzicht door de verrassende tweede erker, in de zijgevel van de woning, is prachtig. Op de vloer van de woonkamer ligt authentieke vloerbedekking en centraal in het midden van de kamer het rookkanaal. Aan de tuinzijde van de woning bevindt zich de dichte keuken, voorzien van een eenvoudig keukenblok. Aangrenzend ligt de bijkeuken met een eigen buitendeur, aansluitpunten voor de wasapparatuur en de c.v.-installatie. Achter de bijkeuken ligt nóg een kamer, die bijvoorbeeld als speelkamer of werkkamer benut kan worden. De achter-/zijtuin ligt weliswaar op het noordoosten, maar biedt veel mogelijkheden. De tuin is nagenoeg geheel betegeld en voorzien van een kleine praktische overkapping voor het plaatsen van fietsen. Uniek aan deze woning dat er geparkeerd kan worden op eigen perceel.





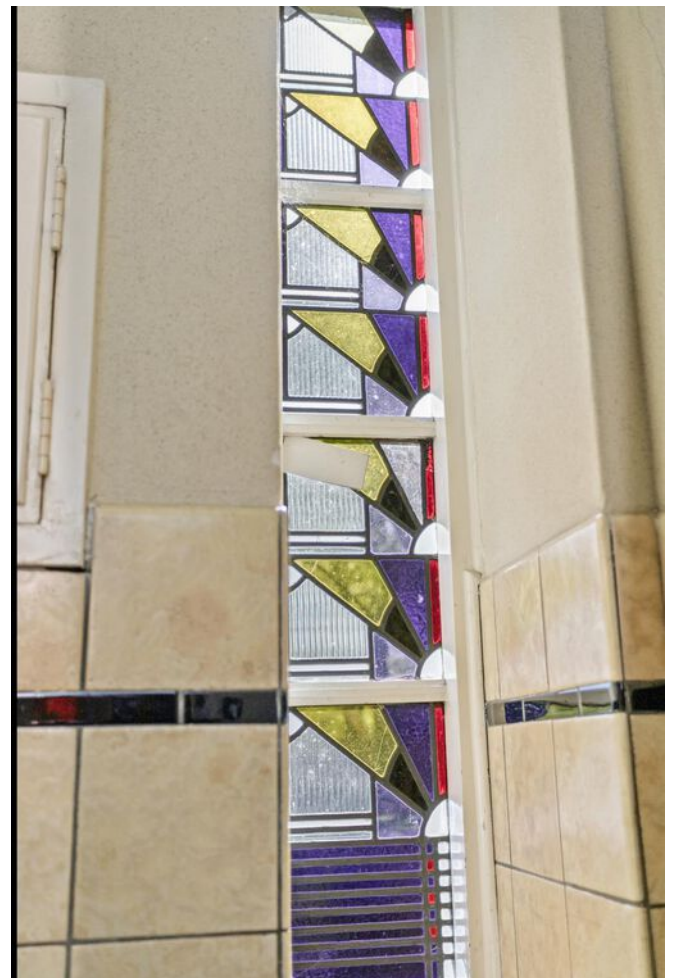












## HAL

Leuke authentieke elementen zijn terug te vinden in de ruime hal.



## EERSTE VERDIEPING

Ook de eerste verdieping is hoog: 2,67 meter. Een ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Twee slaapkamers bevinden zich aan de tuinzijde en één aan de voorzijde. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kast, wastafel en deuren naar een charmant balkonnetje. De twee slaapkamers aan de tuinzijde beschikken beide ook over vaste kasten en de grootste heeft extra zijramen en openslaande deuren naar een balkon. De badkamer biedt ruimte aan een ligbad/douche, toilet en wastafel. Openslaande ramen zorgen naast licht voor natuurlijke ventilatie.











## TWEEDE VERDIEPING

De zeer ruime zolderverdieping met een verrassend hoge nok (3,82 meter) biedt zeer veel ruimte en een prachtig uitzicht door de ramen van de dakkapel. De zolder kan naar eigen wens worden ingedeeld en biedt ongekeerde mogelijkheden, bijvoorbeeld voor extra slaapkamers met een voorzolder en een bergvlisering.







## FIJN OM TE WETEN:

---

### Feiten en cijfers:

- Schitterend gelegen, nabij het centrum, de Zuid-Willemvaart, de Aa, de Citadel, Brabants Historisch Informatie Centrum, De Dieze, Watersport vereniging De Waterpoort, roeivereniging De Hertog;
- Zeer ruime woning met tuin;
- Schitterend gelegen, nabij het centrum;
- Parkeren op eigen terrein;
- Houdt rekening met serieuze renovatiekosten.

De woning wordt na bijna 50 jaar bewoning door een zelfstandige dame verkocht 'as is where is', in de staat waarin de woning zich nu bevindt, zonder garanties. De koper aanvaardt de woning 'zoals deze is' en accepteert alle risico's met betrekking tot eventuele gebreken of tekortkomingen.



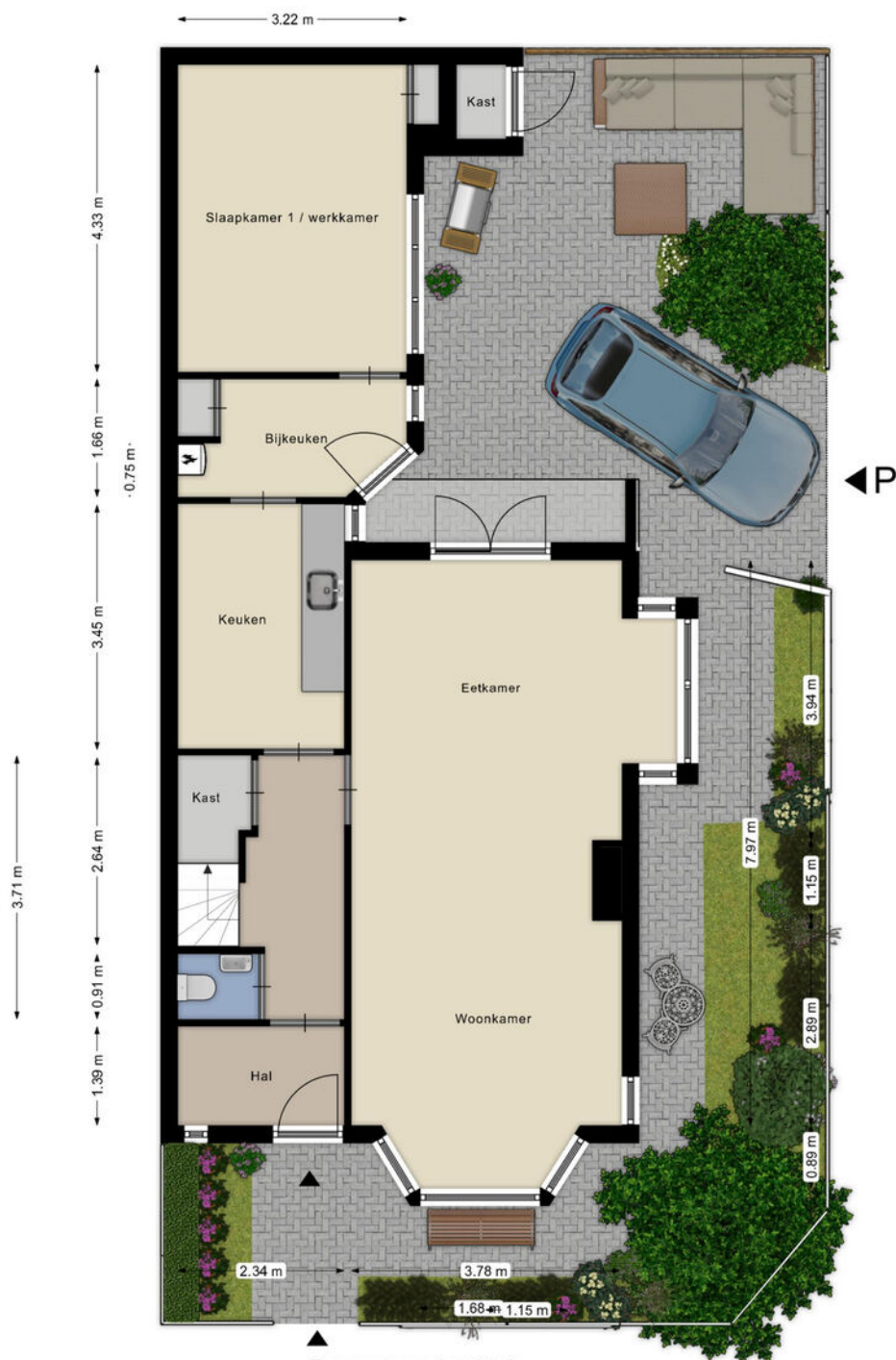




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



**Begane grond met tuin**  
**Citadellaan 14, 's-Hertogenbosch**

Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

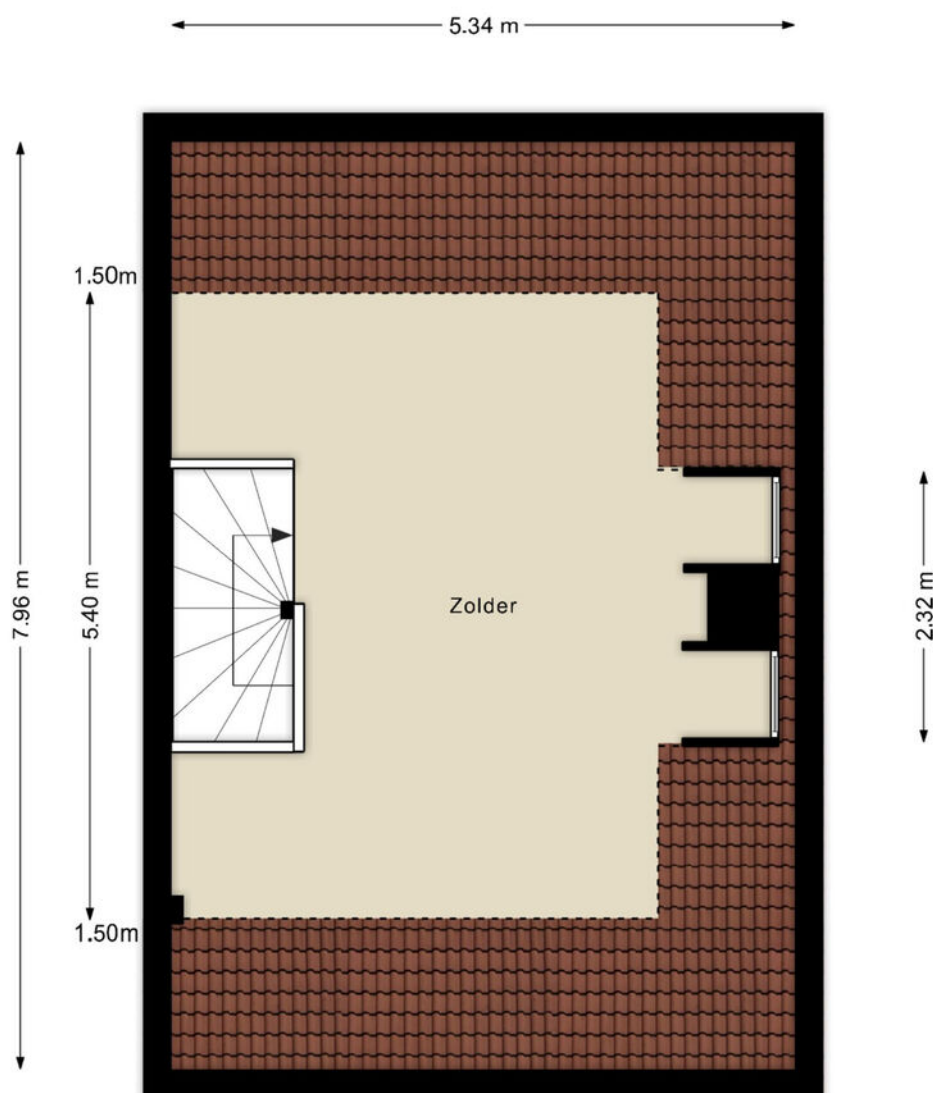
## EERSTE VERDIEPING



**Eerste verdieping**  
**Citadellaan 14, 's-Hertogenbosch**  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



**Tweede verdieping**  
**Citadellaan 14, 's-Hertogenbosch**  
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

# LIJST VAN ZAKEN

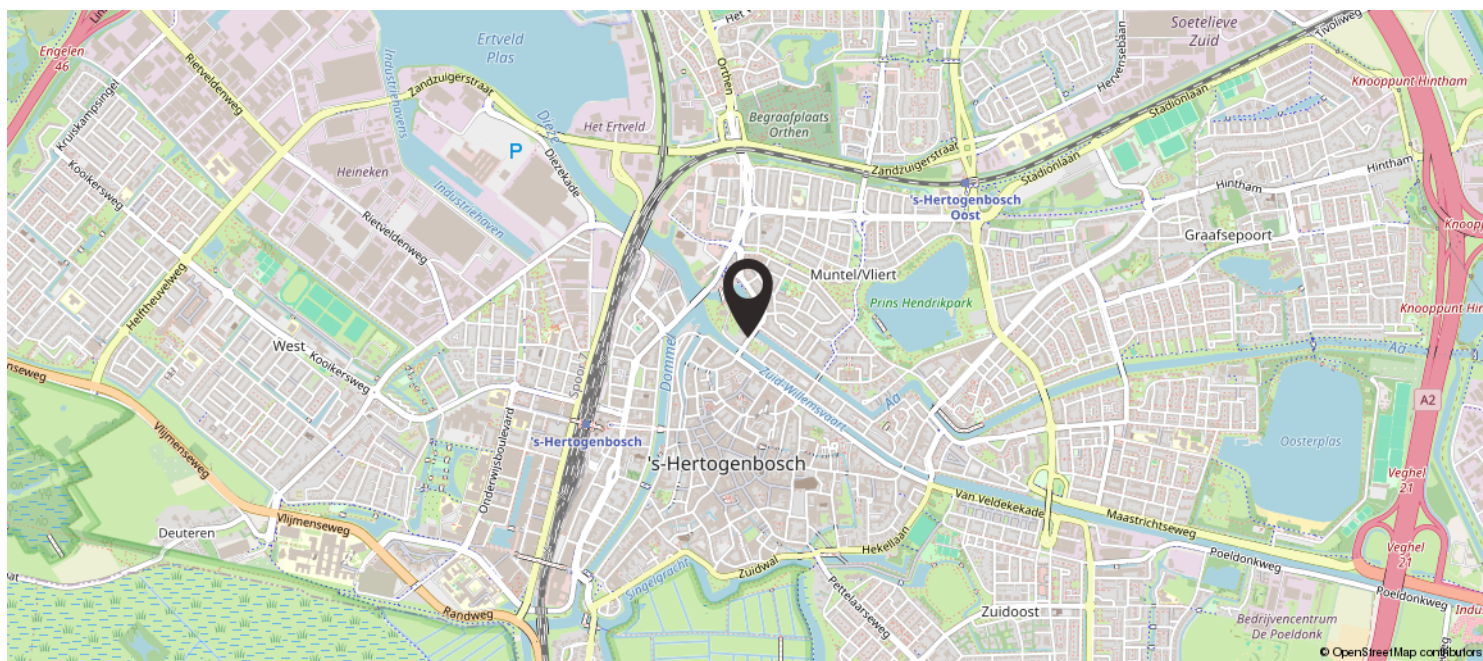
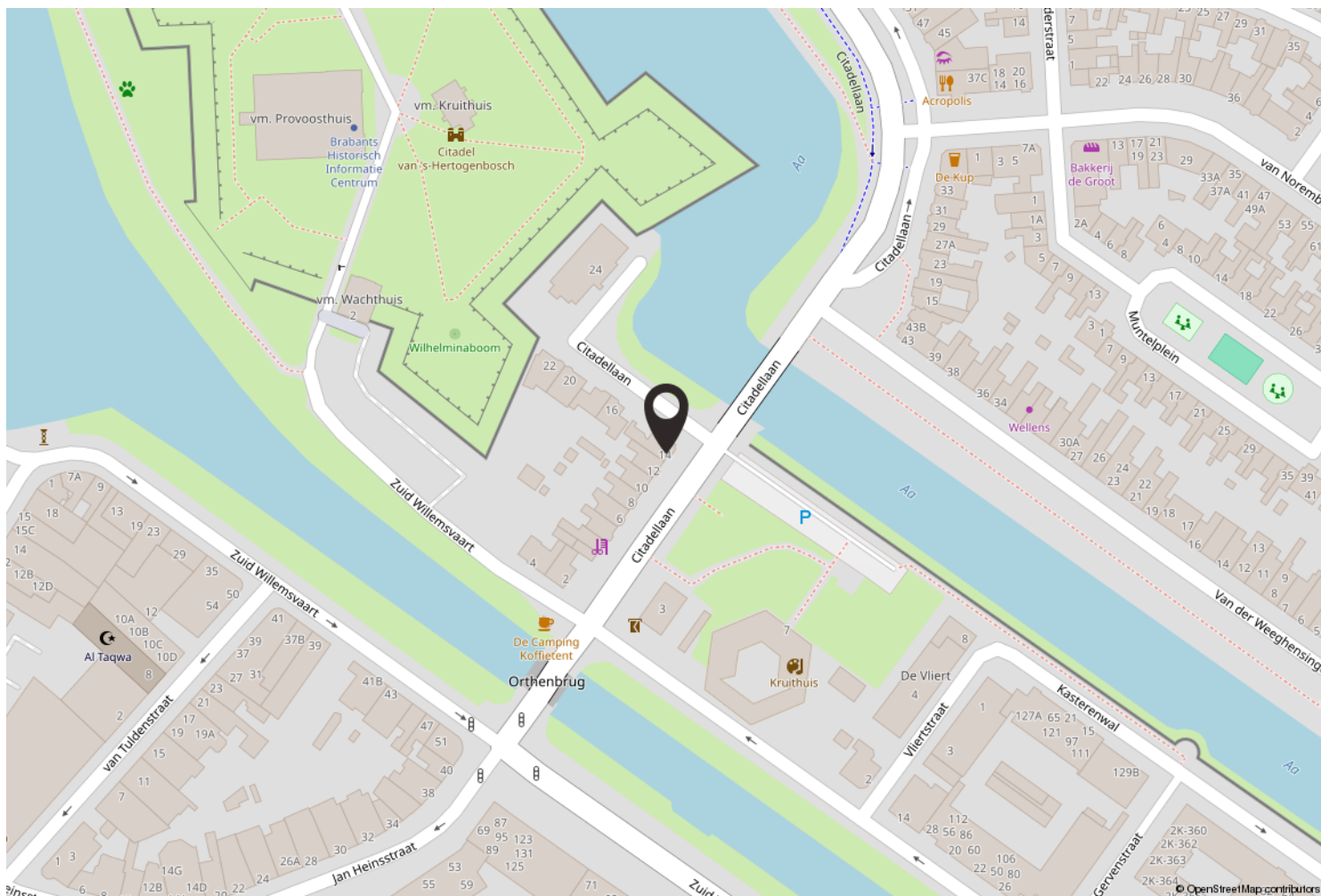
	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels		X	
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis		X	
- afzuigkap		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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 5 weken 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. 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 onaangerend 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 gebruiksoverlakte. 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 en Bram de Backer 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.

# 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.

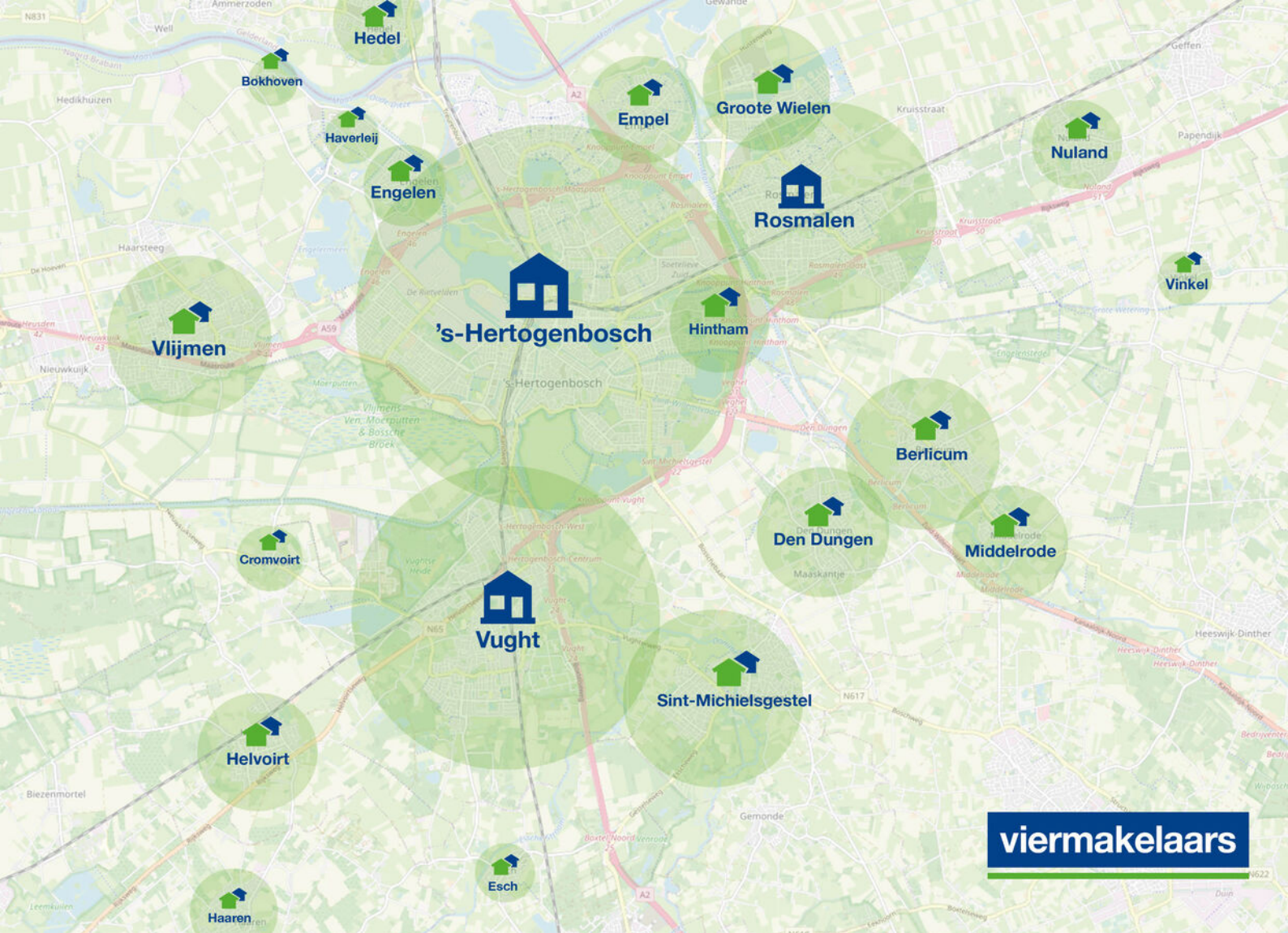
Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen 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



# 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 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg 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!



## ROMPERTDREEF 28

Geschreven maart 2024

Het contact en de besprekingen rondom de verkoop waren zeer positief. Een duidelijke onderbouwing van wat het huis zou gaan opbrengen. Ook de bezichtigingen werden prima door gecommuniceerd en achteraf duidelijk doorgesproken.

8

## HOOGSTRAAT 12

Geschreven maart 2024

Niet de eerste keer bij Viermakelaars. We kennen Bram de Backer inmiddels al best een tijd en het is altijd weer heerlijk met hem te 'werken'. Hij heeft veel kennis, is een goede adviseur en voor ons de beste makelaar. Daarnaast is hij als persoon ook nog eens top! Ik raad Bram en Viermakelaars iedereen aan. Volgende keer (als die er is) zeker weer!

10

# 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

