Moliusstraat 6
5212 TP 's-Hertogenbosch



NL WONEN
UW HUIS, ONZE PASSIE

“Jaren '30-charme met het comfort van nu!”

Ben je op zoek naar een sfeervolle bovenwoning met karakter én een moderne afwerking? Dan is deze woning aan de Moliusstraat 6 zeker het bekijken waard!

Deze charmante jaren '30-woning beschikt over authentieke details, een vernieuwde keuken en badkamer, twee slaapkamers en een heerlijk dakterras. Met bovendien een nieuwe cv-ketel uit 2026 en energielabel C is dit een fijne plek waar je je al snel thuis zult voelen.

BOUWJAAR	1930
WOONOPPERVLAKTE	73 m²
SLAAPKAMERS	2
ENERGIELABEL	C


Molluusstraat


2A





“Een lichte leefruimte waar authentieke details de sfeer bepalen”

De voordeur geeft toegang naar de benedenwoning en de eigen voordeur op de begane grond naar de ruime hal met de trapopgang naar de eerste verdieping. Een fijne, veilige toegang tot de woning.

De lichte woonkamer vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Het karakteristieke glas-in-loodraam geeft de ruimte een authentieke uitstraling en zorgt voor een sfeervol detail. De lichte pvcvloer en neutrale wandafwerking vormen een mooie basis voor ieder interieur. Dankzij de praktische indeling is er volop ruimte voor een gezellige zithoek en een ruime eethoek.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken, die in 2026 volledig is vernieuwd. De moderne lichte keukenopstelling is voorzien van koel-vriescombinatie, vaatwasser, inductie kookplaat en een combioven. De strakke afwerking en lichte kleuren zorgen voor een frisse uitstraling. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot het dakterras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een tweede slaapkamer. Deze ruimte is ideaal als slaap-, werk- of logeerkamer. Ook is er een modern toilet op de woonverdieping.












Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.


Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.






Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.


Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.


















Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.


Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.



“Een heerlijke sl aapverdieping met een frisse, moderne uitstraling”

2e VERDIEPING

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich de ruime slaapkamer, waar de dakkapellen zorgen voor een aangename lichtinval en extra ruimte. Er is voldoende plek voor een tweepersoonsbed en kastruimte, waardoor je hier een comfortabele en rustige slaapkamer kunt creëren.

De badkamer is in 2026 volledig gerenoveerd en uitgevoerd in een moderne, tijdloze stijl. De ruimte beschikt over een comfortabele inloopdouche met glazen douchewand en een stijlvol wastafelmeubel met opbergruimte. De lichte wandafwerking en strakke details geven de badkamer een frisse en verzorgde uitstraling.

Daarnaast is er op deze verdieping praktische bergruimte aanwezig, ideaal voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.






Deze afbeelding is gemaakt met AI en dient ter illustratie.











“Een eigen plekje buiten, midden in de stad”

DAKTERRAS

Vanuit de keuken stap je zo het dakterras op. Een fijne buitenruimte waar je heerlijk kunt genieten van een kop koffie, een goed boek of een gezellige borrel.

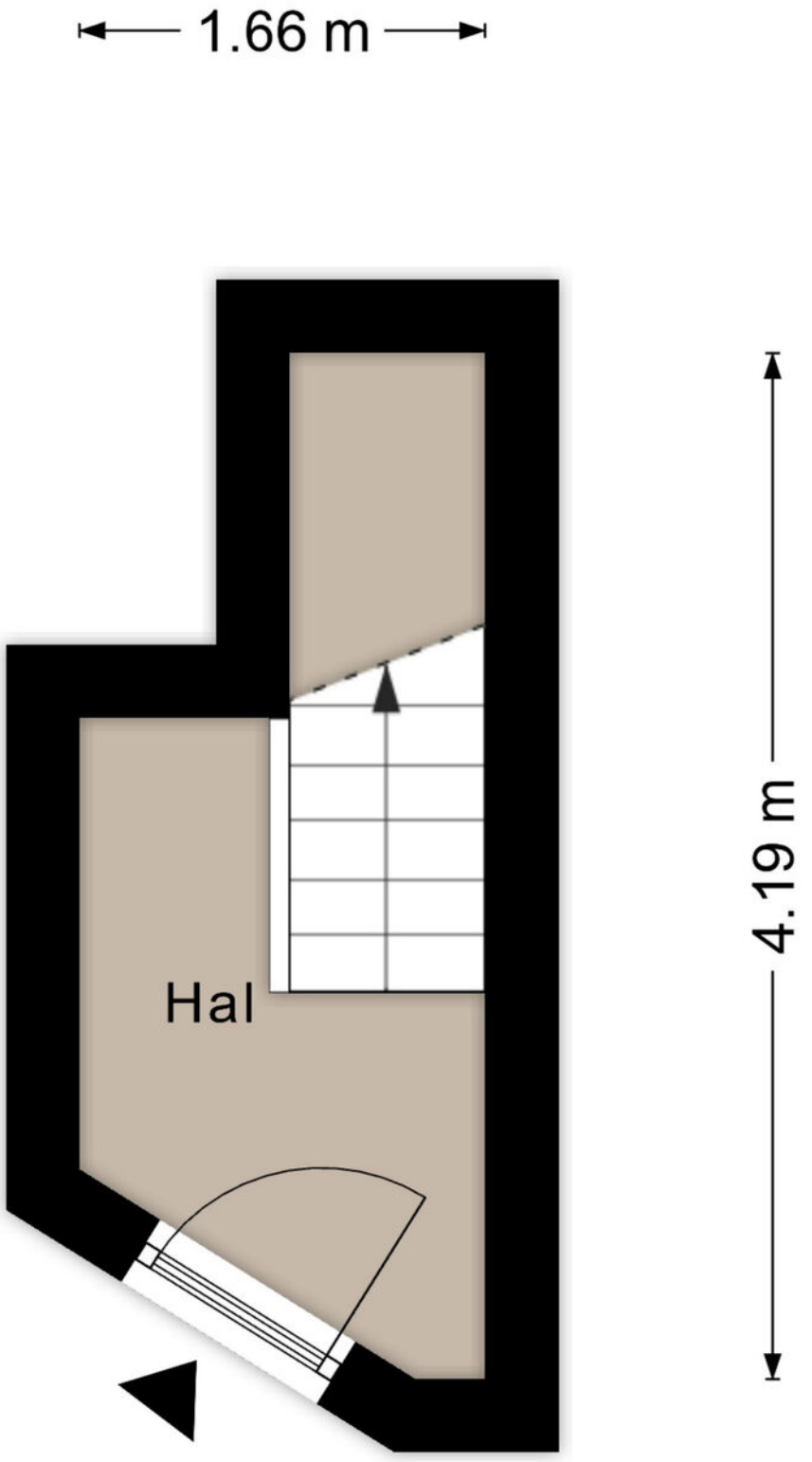




BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke bovenwoning uit de jaren '30.
- Gelegen in de geliefde wijk De Muntel.
- Energielabel C.
- Cv-ketel vernieuwd in 2026.
- Moderne keuken met inbouwapparatuur uit 2026.
- Badkamer volledig gerenoveerd in 2026.
- Twee slaapkamers.
- Sfeervol glas-in-loodraam in de woonkamer.
- Eigen dakterras.
- De meters gas, water, electra en aansluiting CAI zijn gezamenlijk met Moliusstraat 4, met een tussenmeter voor gas en electra.
- Op korte afstand van de Bossche binnenstad.
- De wijk De Muntel is aangewezen als beschermd stadsgebied.
- Kortom; Ben jij op zoek naar een karakteristieke bovenwoning met moderne voorzieningen, een fijne buitenruimte en een centrale ligging in 's-Hertogenbosch? Dan zou de Moliusstraat 6 zomaar jouw nieuwe thuis kunnen zijn!

Entree



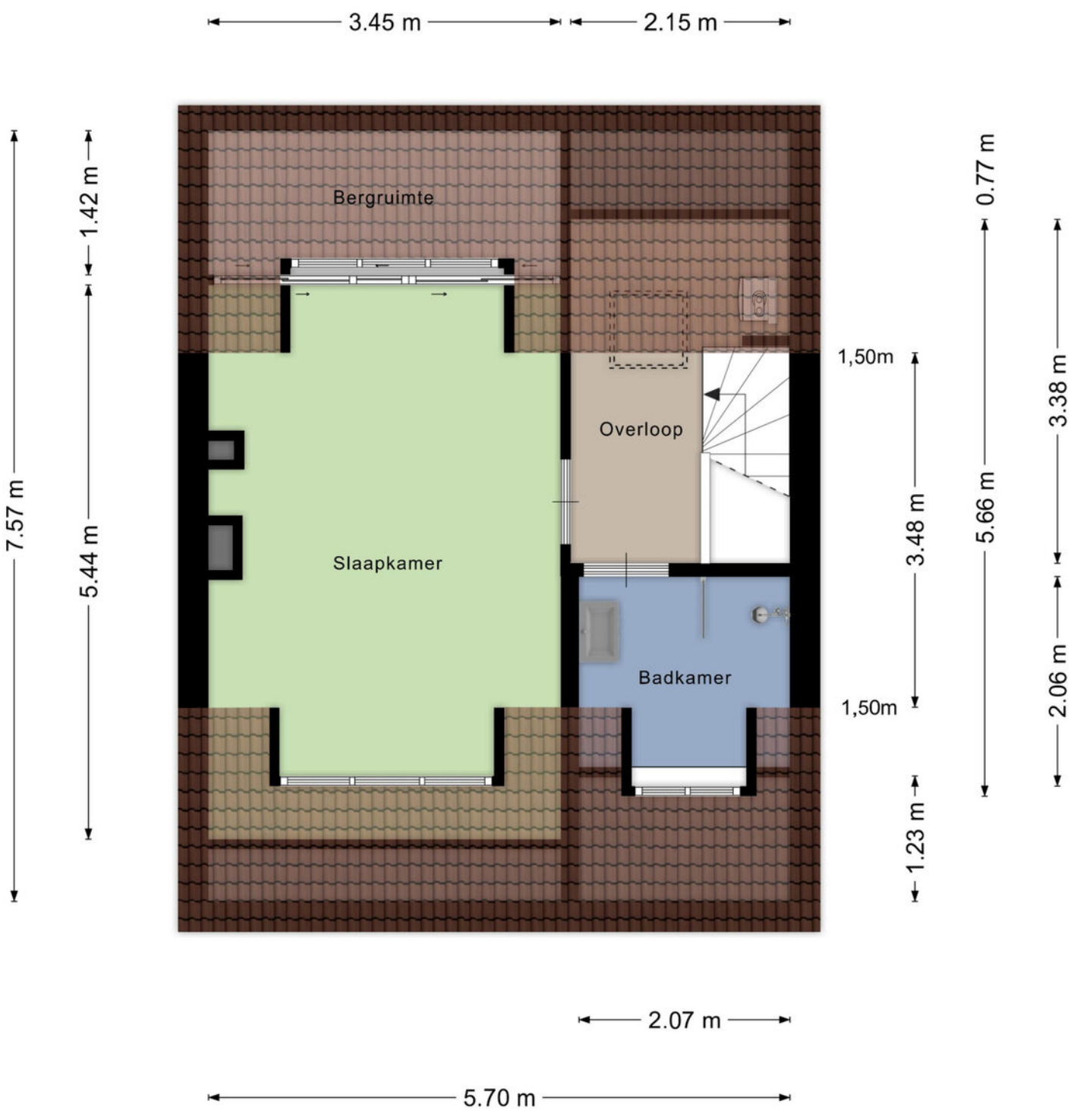
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



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

Tweede verdieping

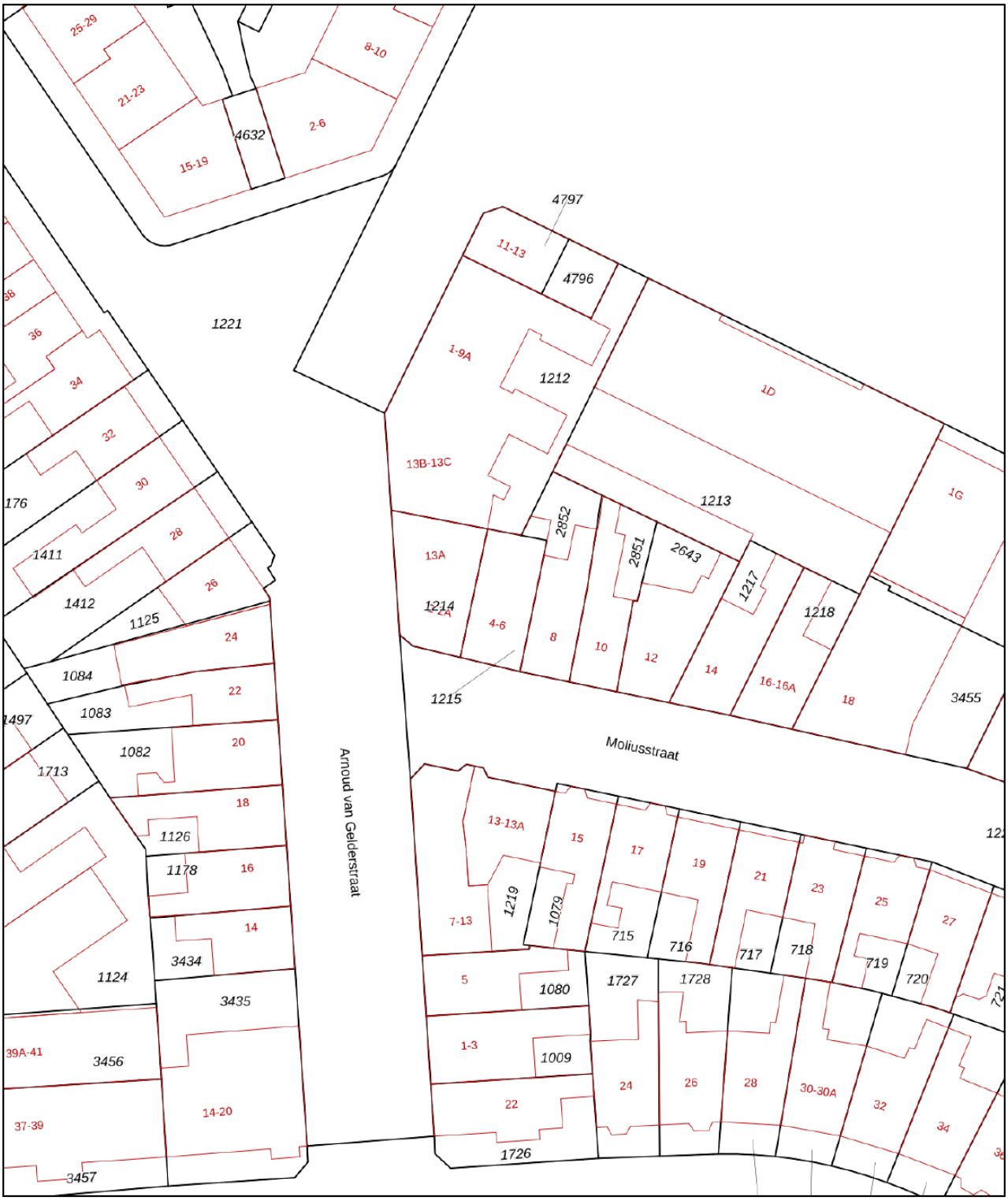


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Moliusstraat 6



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	's-Hertogenbosch
Sectie	C
Perceel	1215

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

“De charme van een karakteristieke woonwijk, met de stad om de hoek”

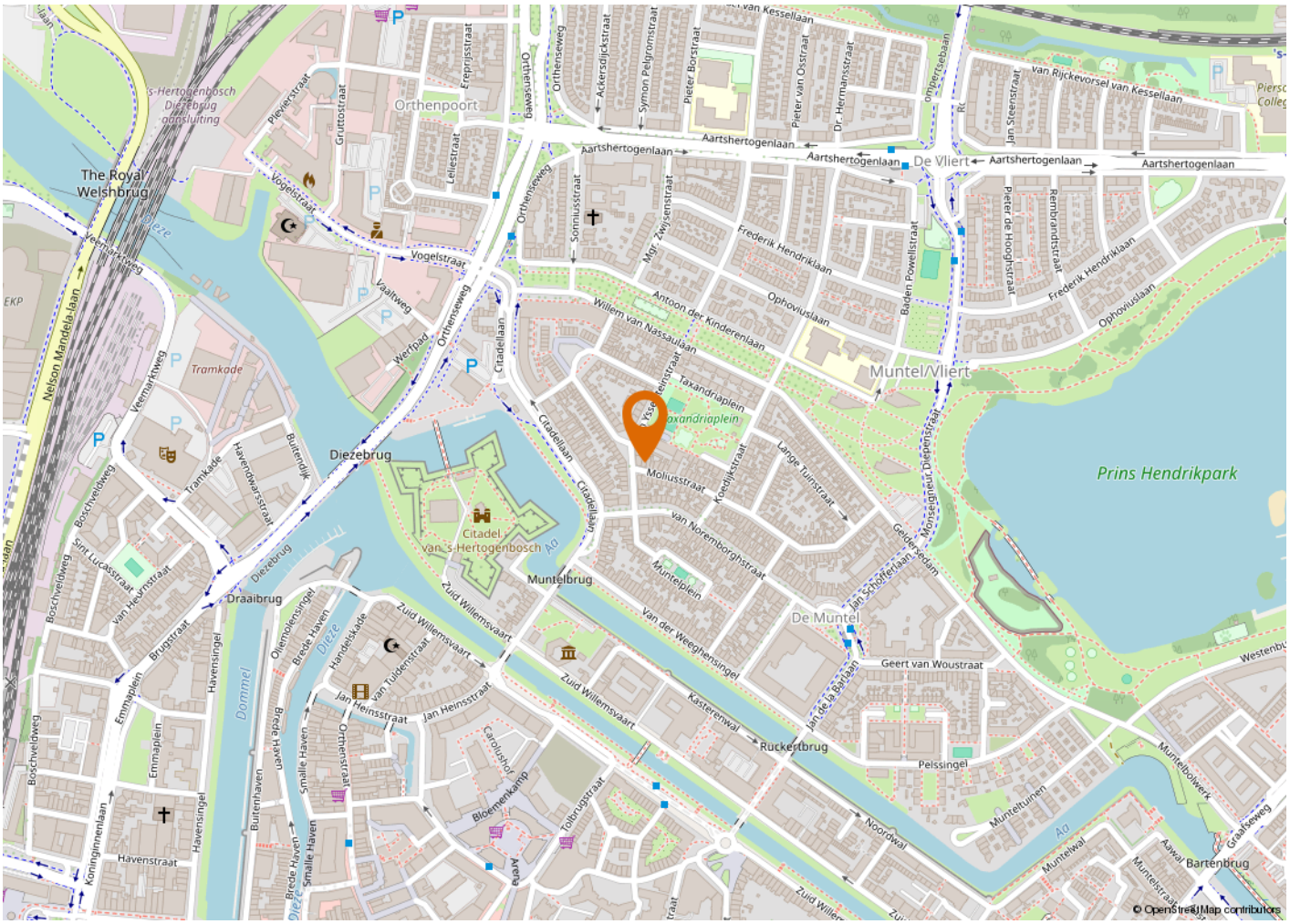
LOCATIE

De Moliusstraat ligt in de karakteristieke wijk De Muntel, een sfeervolle woonomgeving met prachtige jaren '30-architectuur en een prettige, stadse uitstraling.

Ook de gezellige Bossche binnenstad, met haar sfeervolle straatjes, terrassen, restaurants en leuke boetiekjes, is eenvoudig te voet of met de fiets bereikbaar. Ideaal voor een middag winkelen, een gezellige lunch of een avondje uit.

Qua bereikbaarheid zit je hier goed. Zowel het Centraal Station als station 's-Hertogenbosch Oost bevinden zich op fietsafstand en via de nabijgelegen uitvalswegen bereik je eenvoudig de omliggende steden.

Zo combineer je het gezellige stadsleven met het gemak van een goed bereikbare woonlocatie.







KENMERKEN

VRAAGPRIJS	€ 450.000,-
AANVAARDING	In overleg
BOUWJAAR	1930
BESTEMMING	Woonruimte

OPPERVLAKTEN EN INHOUD

WONEN	73 m²
GEBOUWGEBONDEN BUITENRUIMTE	10 m²
INHOUD	240 m³

ENERGIE

ENERGIELABEL	C
ISOLATIE	dak isolatie, dubbel glas
WARM WATER	C.v.-ketel
VERWARMING	C.v.-ketel
CV KETEL	2026

ONDERHOUD

ONDERHOUD BINNEN	Goed
ONDERHOUD BUITEN	Goed

BUITENRUIMTE

TYPE TUIN	Dakterras
POSITIE	Noordwest

VASTE LASTEN

OZB	€188,65 per jaar
SERVICEKOSTEN (VVE)	€85,- per maand

Buurtinformatie

Leeftijd



0 - 14: 11%
15 - 24: 14%
25 - 44: 31%
45 - 64: 27%
65+: 17%

Koop / huur



Koop: 35%
Huur: 65%

Huishoudens



Eenpersoons: 58%
Zonder kinderen: 22%
Met kinderen: 20%

47%

53%

0,6 per huishouden

ALGEMENE INFORMATIE

VERANTWOORDING
Op deze pagina wordt in het kort ingegaan op verschillende termen. Omdat hier kort op algemene informatie wordt ingegaan is deze informatie dan ook niet uitputtend, dit vanwege de complexiteit.

ONDERZOEKSPLICHT
De koper heeft een onderzoeksplicht. Voordat u een bod uitbrengt, onderzoekt u in het algemeen wat voor u van belang kan zijn voor het nemen van de aankoopbeslissing.

HET BOD
In het bod dienen de volgende zaken besproken te worden:
- De geboden koopsom
- Datum van aanvaarding
- Eventuele overname van roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden

ONTBINDENDE VOORWAARDE
U krijgt niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor de financiering. Deze dient u bij uw bod te vermelden. Zodra er overeenstemming wordt bereikt, kan de koper gedurende een periode van circa 4 tot 8 weken gebruik maken van een ontbindende voorwaarde. Over deze voorwaarde moeten partijen overeenstemming bereiken voor de mondelinge verkoop/koop. De ontbindende voorwaarde houdt in dat bij het niet verkrijgen van een passende financiering de koop niet doorgaat. Zonder verdere gevolgen kan de overeenkomst worden ontbonden. Deze mededeling dient goed gedocumenteerd te geschieden.

RECHTSGELDIGE KOOPOVEREENKOMST PAS NA 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. Zie ook 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
De mondelinge overeenkomst zal worden vastgelegd in de koopakte. De koopakte is overeenkomstig het NVM model. Ondertekening vindt eerst plaats door de verkoper en vervolgens door de koper. Uiterlijk binnen 5 dagen na de totstandkoming van de mondelinge overeenkomst dient de koopakte door beide partijen te zijn ondertekend.

NOTARIS
De koopakte wordt ontvangen door de notaris. De notaris wordt door de koper aangewezen.

WAARBORGSOM/ BANKGARANTIE
Voor de zekerheid tot nakoming van de verplichtingen, wordt door de koper een waarborgsom gestort. Deze waarborgsom omvat 10% van de koopsom. Deze wordt op een aparte rekening van de notaris gestort.
In plaats van deze waarborgsom te storten kan de koper een schriftelijke bankgarantie doen stellen. Deze bankgarantie moet afgegeven zijn door een in Nederland gevestigde bankinstelling.

OPLEVERING
Het pand wordt opgeleverd in dezelfde staat als waarin de koper de zaak heeft bezichtigd. Daarbij horen alle rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken, heersende en lijdende erfdienstbaarheden. Vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen. Dit wordt door de notaris gecontroleerd bij het passeren van de transport/ leveringsakte.

BATEN EN LASTEN
Baten, lasten en verschuldigde canons komen voor rekening van koper. Dit gebeurt met ingang van eigendomsoverdracht. De baten en lasten die op dat moment lopen worden tussen partijen verrekend via de notaris.

VRIJBLIJVEND ADVIES
Bent u van plan om een andere woning te kopen, denkt u aan verandering van hypotheekvorm of heeft u andere vragen over de hypotheekmaterie, neem dan contact met ons op. Met onze samenwerkende onafhankelijke hypotheekadviseurs kan vrijblijvend naar uw financiële mogelijkheden gekeken worden.

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.

“Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevlogenheid aan”

ONS TEAM

Wij zijn een team van enthousiaste, gedreven en ervaren mensen die graag gehoor geven aan uw woonvraag. Al vanaf 2001 hebben wij vele klanten van dienst mogen zijn. Of het nu ging om de aankoop van een droomwoning, de verkoop van een woning met teveel kamers omdat de kinderen het huis uit zijn of de verkoop van een appartement om juist groter en groener te gaan wonen; wij stonden klaar voor deze duizenden mensen. Wij luisteren graag naar uw verhaal en gaan iedere samenwerking met veel plezier en bevlogenheid aan, waardoor wij de juiste resultaten behalen. Heeft u dus verhuisplannen of bent u gewoon nieuwsgierig wat een mogelijke verkoop voor u kan betekenen? Nodig ons dan uit voor een vrijblijvende kennismaking, zodat wij uw woonwensen om kunnen zetten in realiteit.

Wij wonen en werken al meer dan 21 jaar in de cultuurstad van het Zuiden, met zijn eeuwenoude binnenstad vol historische steegjes. ‘s-Hertogenbosch staat ook bekend om zijn bourgondische en gastvrije karakter, wat terug te vinden is in de vele culinaire restaurants, eetcafés, kroegjes en sfeervolle terrassen. Het winkelaanbod is al net zo divers. Er is ook veel prachtige natuur te vinden, voor elk wat wils en allemaal even mooi. Het is dan ook niet gek dat onze betrokkenheid met deze stad en zijn omliggende dorpen groot is. Zo ondersteunen wij diverse evenementen en sportclubs en hebben al jaren een eigen bedrijfshockey team in deze regio.

Bij het NL Wonen team werken de makelaars Mark Nieuwenhoven, Alain Lebon en Jesper van der Heijden en de binnendienst medewerker Daisy Wij zijn aangesloten bij de NVM, NWWI, NRVT en VastgoedCert-gecertificeerd.

NVM

