



TE KOOP

**Groen van Prinstererlaan 70
's-Hertogenbosch**

073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

vastgoedpro 



TOEKOMSTBESTENDIG WONEN OP DE MAASPOORT IN EEN RUIME SEMI-BUNGALOW

Bent u op zoek naar een ruime semi-bungalow op Maaspoort? Aan de Groen van Prinstererlaan 70 bieden wij nu een fijne, levensbestendige woning aan, die aan de achterzijde is uitgebouwd met een grote garage, welke inpandig bereikbaar is.

De woning is voorzien van 2 slaapkamers en een badkamer op de begane grond en op de verdieping beschikt u over nog een grote slaapkamer (voorheen waren dit 2 slaapkamers) met een eigen doucheruimte.

Indeling

Entreehal met meterkast (7 groepen en 1 aardlekschakelaar) en toiletruimte (modern uitgevoerd met wandcloset, fontein met onderkast en vloer en wanden geheel betegeld).

De ruime woonkamer is netjes afgewerkt met een 'warme' houten multiplankvloer, welke is voorzien van vloerverwarming.

Met een oppervlakte van circa 46 m² (inclusief de open keuken) heeft u hier de beschikking over een fijne leefruimte, welke aan de voorzijde van de woning is gelegen. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle gashaard.

Het glas in de ramen aan de voorzijde (en 1 zijraam van de woonkamer) is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in HR+ + beglazing.

Via een (aluminium) schuifpui heeft u direct toegang tot en zicht op de patiotuin.

De open keuken is uitgevoerd in hoekopstelling. Deze (eenvoudig uitgevoerde) keuken is voorzien van boven- en onderkasten, een kunststof (toplaag) aanrechtblad en voorzien van een 4-pits gaskookplaat, RVS vlakscherm afzuigkap en een vaatwasmachine.

Via een portaal zijn o.a. de 2 slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De slaapkamers zijn ruim van afmeting en afgewerkt met een laminaatvloer en een tegelvloer.

De badkamer is voorzien van een douchecabine, wandcloset, wastafelmeubel met spiegelkast en verlichting en een design radiator. De wanden zijn betegeld in een lichte kleurstelling en een lichtkoepel zorgt voor voldoende daglichtinval.

Vanuit een slaapkamer is de wasruimte/bijkeuken en de grote garage bereikbaar.

In de wasruimte/bijkeuken kunt u uw wasmachine en evt. droger plaatsen en is een stortbak aanwezig.

Er is nog voldoende bergruimte aanwezig om bijv. losse kasten te plaatsen.

Ook in de wasruimte/bijkeuken is een lichtkoepel aanwezig voor voldoende daglichtinval.

De garage (ca 46 m²!) is geheel in spouw gebouwd, voorzien van 1 grote lichtkoepel en 2 ramen en voorzien van een elektrisch bedienbare (met afstandsbediening) sectionaaldeur.

Het is natuurlijk heel fijn en prettig om uw eigen auto in de garage te parkeren en dan nog voldoende bergruimte over te houden voor bijv. stallen van fietsen, tuinmeubilair etc. De garage is voorzien van krachtstroom aansluiting.

Maar de garage is ook zodanig uitgevoerd, dat deze in de toekomst ook een andere functie dan garage kan vervullen, zoals bijvoorbeeld een praktijkruimte of kantoor aan huis, of uitbreiding van de woonoppervlakte met het realiseren van een extra kamer (informeer voor de mogelijkheden en evt. benodigde omgevingsvergunning altijd bij de gemeente).

Zo is de garage al voorzien van vloerverwarming (deze is nu afgekoppeld) en krachtstroom (niet aangesloten op dit moment).

Verdieping

Vanuit het portaal is de verdieping te bereiken.

U heeft hier de beschikking over een grote slaapkamer, maar dit waren origineel 2 slaapkamers.

Deze heerlijk ruime kamer is netjes afgewerkt met o.a. een laminaatvloer en een grote ingebouwde kastenwand.

En ook fijn is, dat deze slaapkamer een eigen sanitaire voorziening heeft: een badkamer, uitgevoerd met een douchecabine, wastafelmeubel met spiegel en toilet.

De CV-combiketel (Nefit Trendline HRC30/CW5 II, bouwjaar 2016) is, net zoals de mechanische ventilatie unit, netjes weggewerkt in een kast.

Tuin

Deze woning is voorzien van een net uitgevoerde voortuin en een ommuurde patiotuin.

Hierdoor heeft u in de achtertuin een optimale privacy en kunt u heerlijk van het buitenleven genieten (en omdat er geen hoge bebouwing in de directe omgeving is, heeft u bijna altijd wel zon).

De tuin is grotendeels verhard met sierbestrating en voorzien van diverse borders met gevarieerde beplanting.

Bijzonderheden

- * toekomstbestendig wonen in een ruime semi-bungalow met 2 ruime slaapkamers en een badkamer op begane grond
- * 1 extra (slaap-)kamer op de verdieping met eigen badkamer
- * grote garage, inpandig bereikbaar, maar ook geschikt te maken voor evt. andere functies en gebruik
- * energielabel C.

Maatvoering

- * woonoppervlakte: circa 124 m²
- * oppervlakte overig inpandige ruimte (garage): circa 46 m²
- * inhoud woning circa 400 m³, inhoud garage circa 190 m³ (inclusief wasruimte/bijkeuken)
- * bouwjaar: 1987.

Ligging

Deze fijne semi-bungalow is rustig gelegen op een hoek in de woonwijk Maaspoort. Parkeren kan op openbare parkeerplaatsen direct voor en ook naast de woning (Eemland) en uiteraard evt. in de eigen garage.

Op enkele fietsminuten afstand is het overdekte winkelcentrum "Lokerenpassage" gelegen. Dit winkelcentrum biedt een keur aan winkels, zoals 2 grote supermarkten, HEMA, Kruidvat, Etos, opticiens, bakker, schoenmaker, kledingzaak, groenteboer enz.

Ook een ruim aanbod aan scholen, diverse sportaccommodaties en recreatieve mogelijkheden, een apotheek, huisartsenpraktijk e.d. is er binnen de Maaspoort en dus vaak op loop- of fietsafstand bereikbaar.

Wonen op Maaspoort is dan ook wonen in een veelzijdig woongebied: u zult zich er snel thuis voelen!

De centrale ligging zorgt er ook voor, dat bijvoorbeeld de bruisende binnenstad snel en goed bereikbaar is, zowel met de eigen auto, als op de fiets of met het openbaar vervoer (bushalte aan de Troelstradreef, op slechts enkele minuten loopafstand van de woning gelegen).

Gaat u met de auto verder weg, dan is het goed te weten, dat de in- en uitvalswegen van de A2 en A59 ook vlot en goed bereikbaar zijn.

De brochure met indelingstekeningen is uitsluitend afgedrukt als hulpmiddel, om u zo goed mogelijk te oriënteren omtrent de indeling, maar niet over afwerking etc. De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van aan ons ter hand gestelde tekeningen.

De mogelijkheid blijft aanwezig dat er wijzigingen zijn geweest tijdens de bouw of daarna, of dat er bouwtechnisch is afgeweken van die tekening (ook qua maten).

Bij de bezichtiging ziet u de werkelijkheid waarvan u bij uw eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor u regelen.

Deze documentatie is met veel zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Deze wooninformatie wordt/werd naar meer geïnteresseerden gezonden en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

KENMERKEN

Soort woning	Semi-bungalow met grote garage
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	1987
Woonoppervlakte	circa 124 m ²
Overig inpandige ruimte (garage)	circa 46 m ²
Aantal verdiepingen	2
Totaal aantal slaapkamers	3
Slaapkamers op begane grond	2
Inhoud	circa 590 m ³ (inclusief garage)
Sanitair	2 badkamers, waarvan 1 op begane grond
Energie label	C
Verwarmingssysteem	CV-combiketel, gedeeltelijk voorzien van vloerverwarming, gashaard (woonkamer)











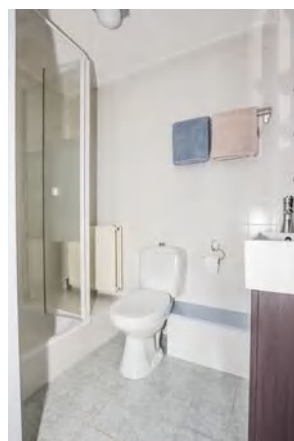








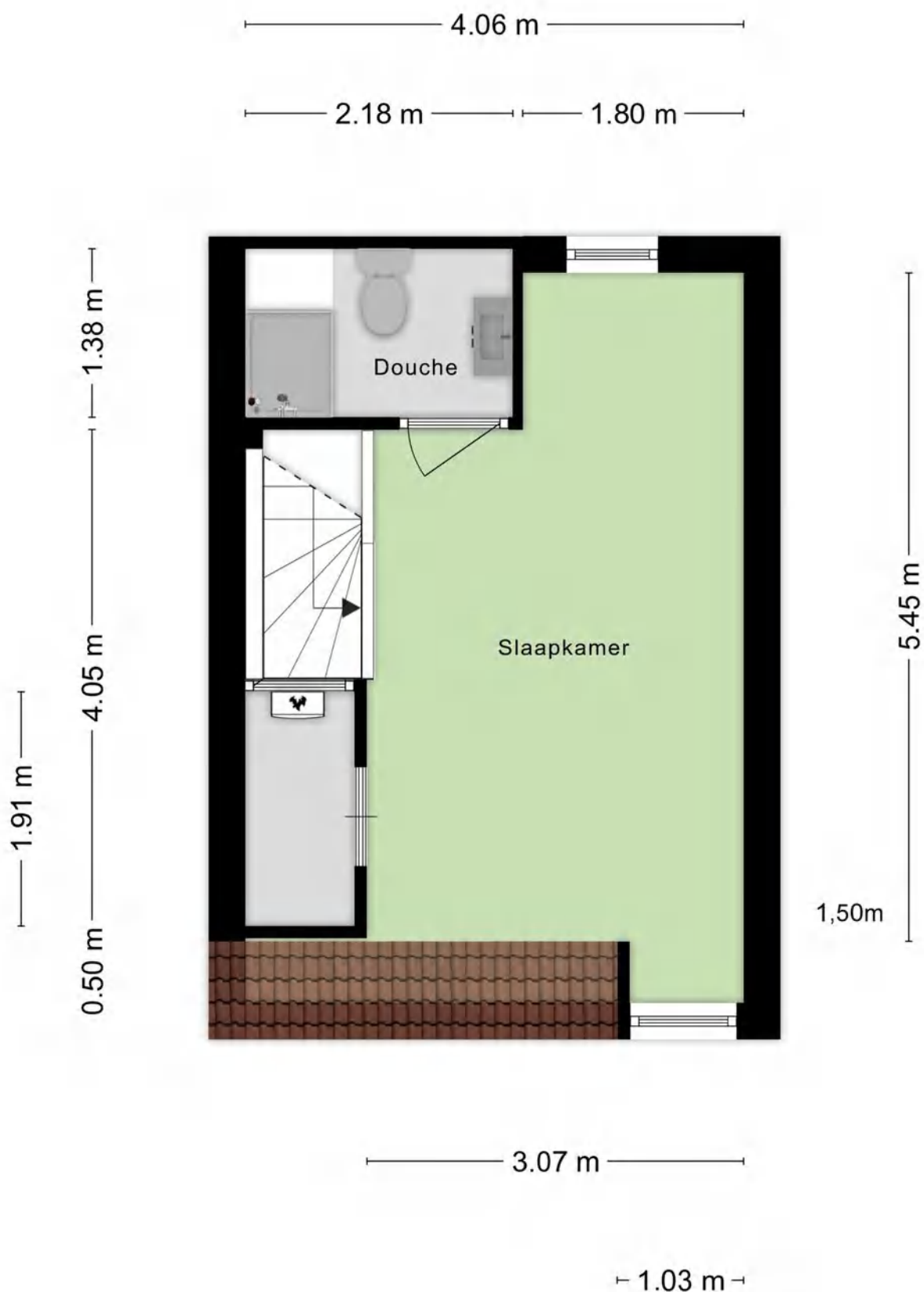








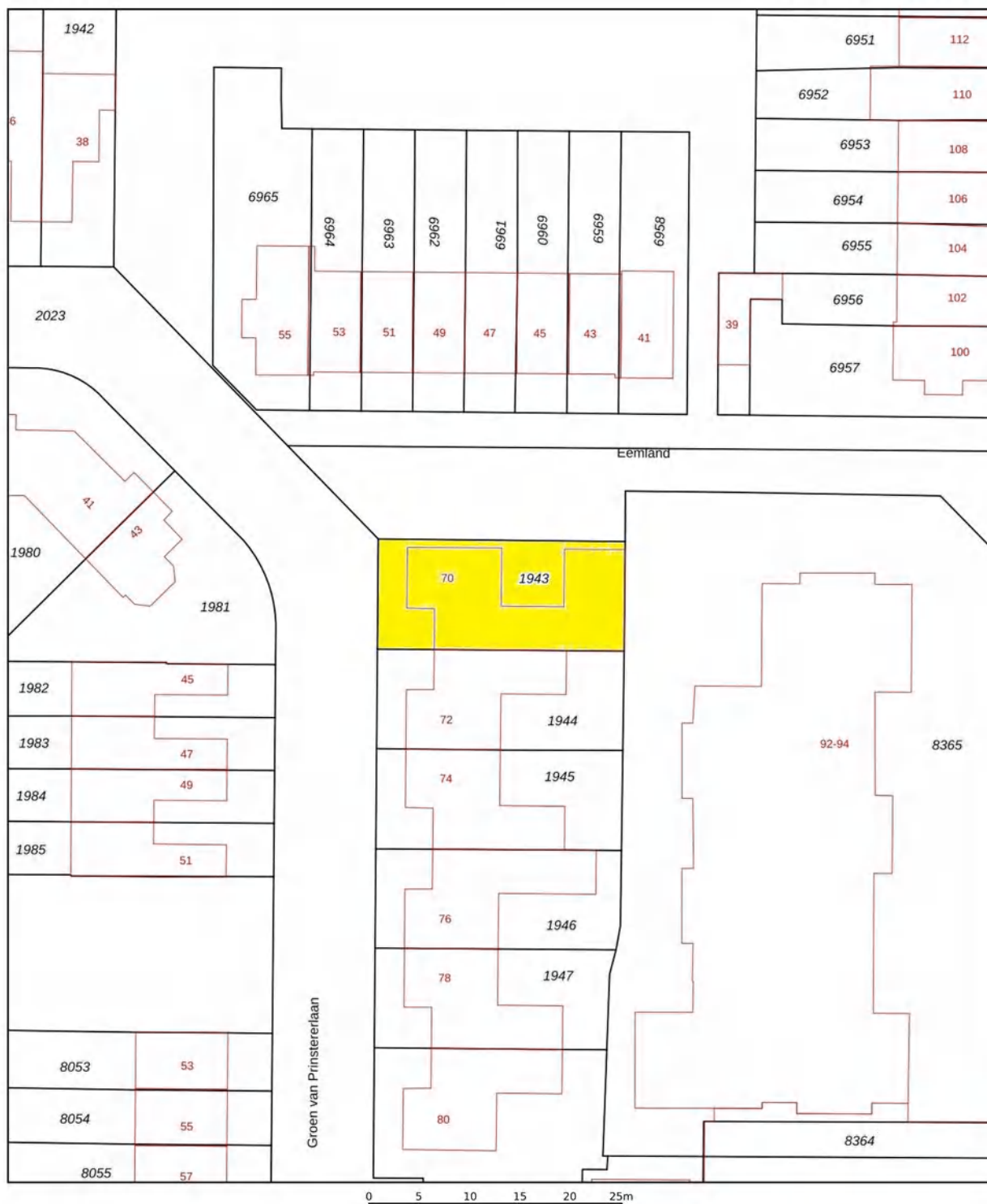
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Kadastrale kaart

Uw referentie: Gr v Prinstererln 70



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch Sectie T Perceel 1943 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.	kadaster 
--	---	--

Lijst van zaken

Persoonlijke gegevens

Naam:	De heer en mevrouw F.L. Vermeulen
Adres te verkopen woning:	Groen van Prinstererlaan 70, 5237 CG 's-Hertogenbosch
Datum:	

Voor de onderstaande zaken -ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. De lijst is bedoeld om duidelijkheid te scheppen om discussies achteraf te voorkomen.

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☒	☐	☐
- losse (hang)lampen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Losse kasten op slaapkamers	☐	☐	☒	☐
- Dichte kast in hobbykamer (beg gr voorzien)	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking op trap	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐	☐
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen (sanitaire ruimten en garage)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
Gashaard (in woonkamer)	☒	☐	☐	☐
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– Spiegelwanden (in hal)	☒	☐	☐	☐
– schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
– Koel-/vriescombinatie	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Keukenrolhouder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
– Haakje	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Haakje	☒	☐	☐	☐
- Wasafelmeubel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- boiler	☐	☐	☐	☒
- geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

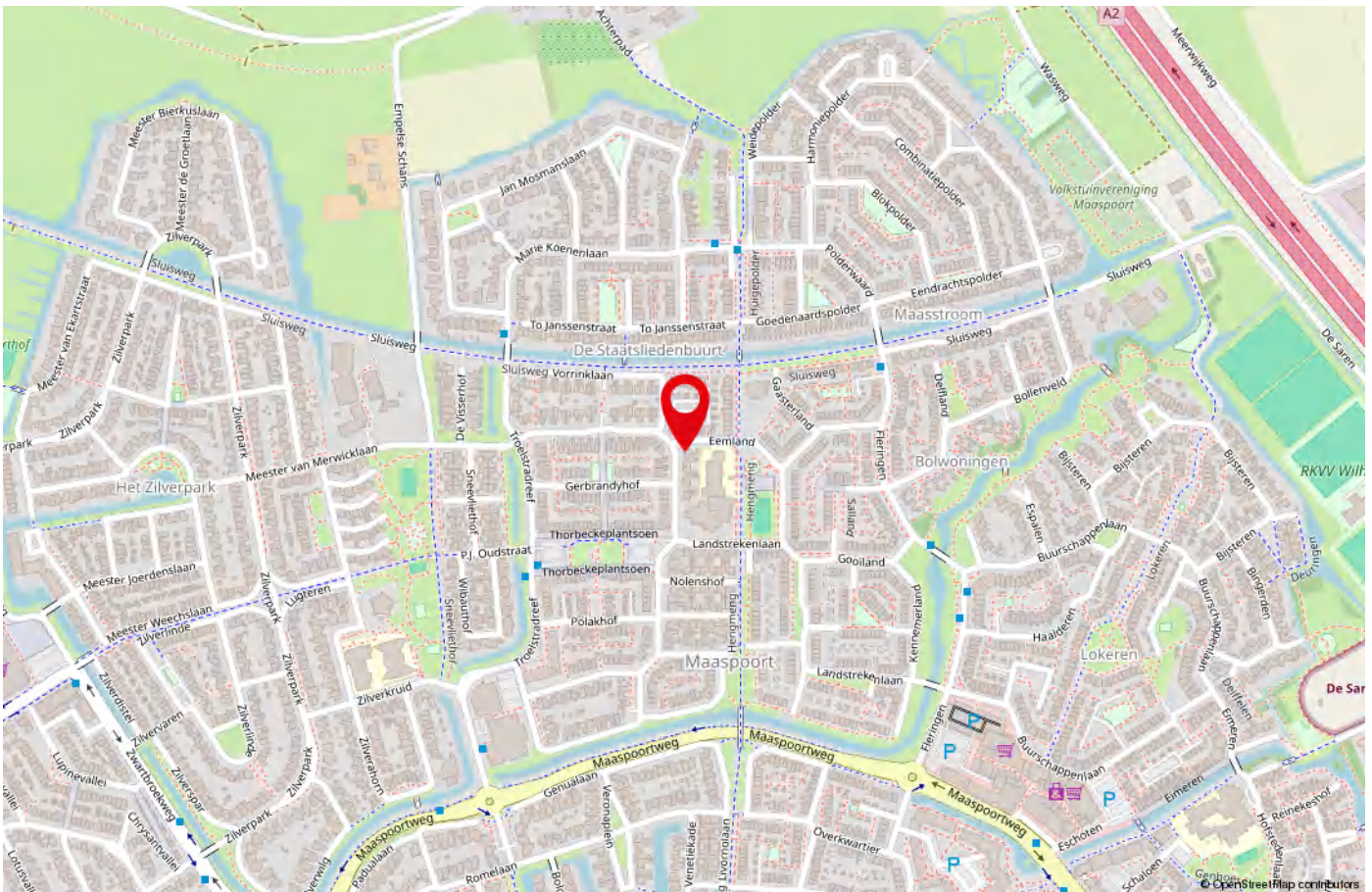
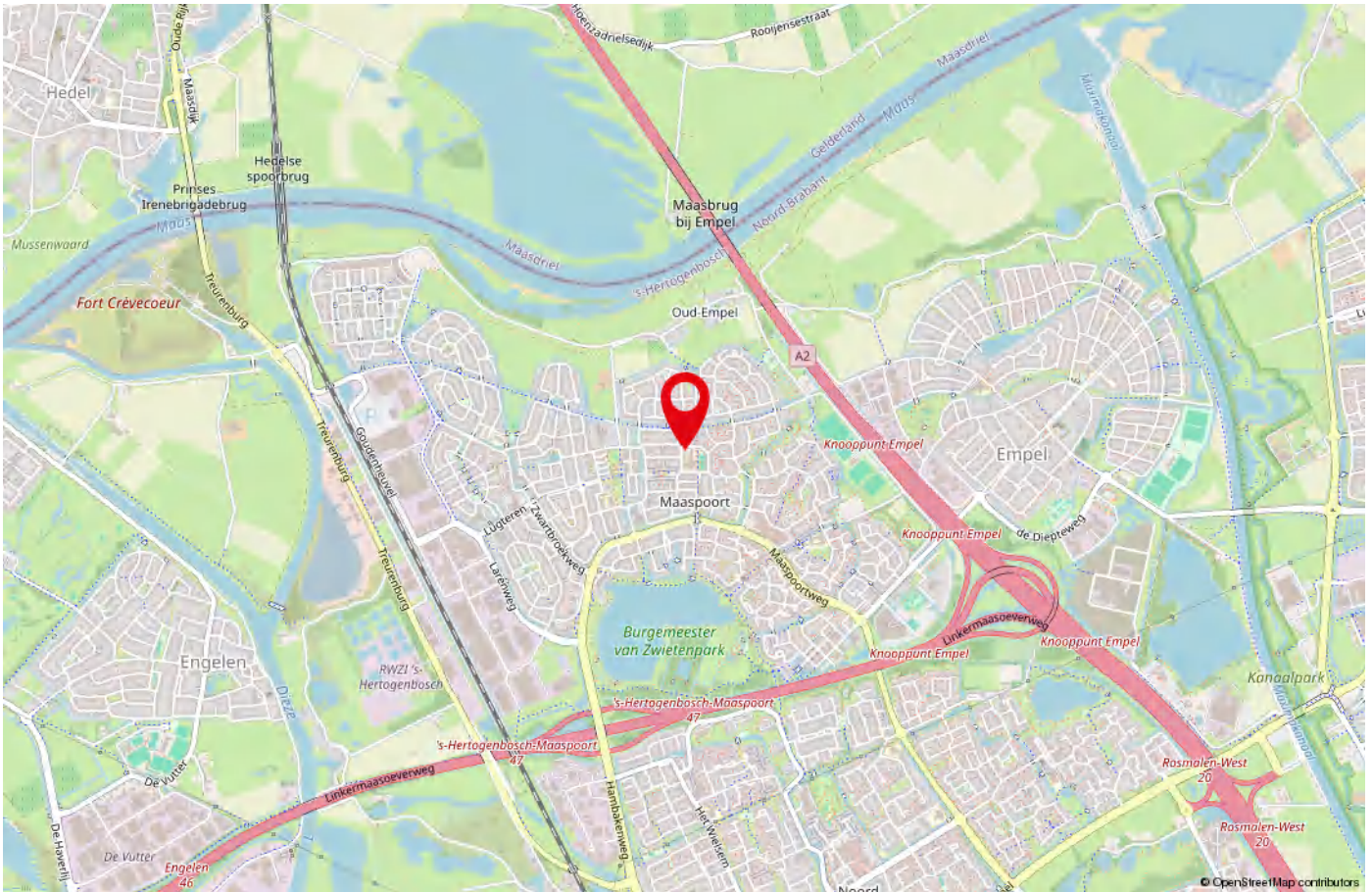
Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☐	☐	☒
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Tuin				
Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging garage	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder) 2x	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Lijst van zaken

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Wordt overgenomen door koper
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				



vastgoedpro

Over Vastgoedpro

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, Vastgoedpro.

Bij Vastgoedpro zijn ruim 700 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten.

De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden.

Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij Vastgoedpro moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning.

Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een Vastgoedpro aankoopmakelaar in de arm.

Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces.

Daarnaast zorgt een Vastgoedpro aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt, zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop.

Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een Vastgoedpro aankoopmakelaar bij u in de buurt.



Koopovereenkomst

wordt door Peter Brouwers Makelaardij bv opgemaakt. Ondertekening dient plaats te vinden uiterlijk 5 dagen na het tot stand komen van een mondelinge overeenstemming. Desgewenst wordt het concept aan u toegezonden/gemailed. Het standaard model koopakte van Vastgoedpro wordt gehanteerd.

Notaris

door koper te bepalen. Aangezien ons kantoor alvorens naar de notaris te gaan de woning met partijen gezamenlijk inspecteert, adviseren wij om een plaatselijke/regionale notaris in te schakelen.

Voorbehoud financiering

voordat u als koper in onderhandeling wenst te treden dient u zich er eerst van op de hoogte te stellen wat uw financiële mogelijkheden zijn op basis van bijv. uw arbeidssituatie, evt. leningen etc. Peter Brouwers Makelaardij BV zal u daar graag bij van dienst zijn. Ons kantoor heeft een samenwerkingsverbanden met onafhankelijk werkende erkend hypotheekadviseurs, die u graag van dienst zijn bij een verantwoorde hypotheekkeuze en de diverse verzekeringen.

Waarborgsom

tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper, wordt door koper binnen 7 weken na datum koopovereenkomst een waarborgsom of bankgarantie in handen van de notaris gestort, respectievelijk gesteld, ter grootte van 10% van de koopsom.

Bedenktijd

na ondertekening van de koopakte heeft de koper een wettelijk bepaalde bedenktijd van 3 dagen. De Algemene Termijnenwet is van toepassing. Binnen deze periode kan de koper, zonder verdere opgaaf van reden, afzien van de koop.

Oplevering

in de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Ons kantoor zal u kort vóór het bezoek aan de notaris (i.v.m. de eigendomsoverdracht) uitnodigen de woning te inspecteren.

Baten en lasten

alle baten, lasten en eventueel verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen voor rekening van koper vanaf de datum van notarieel transport. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de lasten en/of belasting wegens het feitelijk gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend. Dit geldt ook voor de evt. bijdrage aan de VvE (bij appartementen) De notaris verzorgt deze verrekening.

Algemeen/aansprakelijkheid

bij het samenstellen van deze brochure is de uiterste zorgvuldigheid betracht. Toch kunnen er geen rechten worden ontleend aan eventuele onjuistheden in de beschrijving en de tekeningen. Deze informatie wordt/werd aan meerdere geïnteresseerden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De Algemene Consumentenvoorwaarden van Vastgoedpro zijn van toepassing.

Ná de bezichtiging

u kunt zich voorstellen, dat óók voor de verkoper het verkopen van zijn/haar woning een spannende aangelegenheid is. Ons kantoor is ingeschakeld door de verkoper om hen optimaal te begeleiden bij de verkoop. Wij adviseren u gebruik te maken van de diensten van een aankopende makelaar. Een Vastgoedpro makelaar is daar dé aangewezen persoon voor; betrouwbaar en professioneel, integer en met de nodige kennis van zaken.

Wij verzoeken u vriendelijk om uw bevindingen binnen 3 dagen na de bezichtiging aan ons kenbaar te maken, óók als u geen interesse meer heeft in de woning. Wij kunnen onze opdrachtgever dan vervolgens juist informeren.





OVER PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV

Peter Brouwers Makelaardij, al meer dan 35 jaar de actieve woningmakelaar en taxateur voor 's-Hertogenbosch en omgeving. Ook voor u!

**PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV neemt de TIJD
VOOR PERSOONLIJKE DIENSTVERLENING**
Ervaar het zelf en bel ons voor meer informatie!
Bel 073 – 6425657 of kijk op onze website:
www.peterbrouwersmakelaardij.nl.

Hoe beoordelen onze opdrachtgevers ons kantoor?
Kijk op www.wieisdebestemakelaar.nl en krijg een goed beeld van onze actieve werkwijze. Ook voor u!

De woninginformatie van Peter Brouwers Makelaardij is te zien op alle belangrijke websites, o.a. op www.peterbrouwersmakelaardij.nl, www.funda.nl, www.maaspoortmakelaars.nl, www.huislijn.nl en www.jaap.nl.

Hebt u aan- of verkoopplannen? Peter helpt ook u om uw droom te realiseren en u volledig te begeleiden en ontzorgen bij de aan- en verkoop. Bel of mail Peter voor de mogelijkheden.

073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

vastgoedpro 

