



TE KOOP

**To Janssenstraat 4
's-Hertogenbosch**

073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl

**Vastgoed
Ned.**





OVER PETER BROUWERS MAKELAARDIJ BV

Peter Brouwers Makelaardij is - met meer dan 37 jaar ervaring - een actieve woningmakelaar voor de gehele regio 's-Hertogenbosch. Ook voor u!

Peter Brouwers neemt de tijd voor persoonlijke dienstverlening.

Ervaar dit ook 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.
Onze opdrachtgevers waarderen vooral onze persoonlijke aanpak en o.a. de goede en laagdrempelige bereikbaarheid. Spreekt dit u ook aan?

De woninginformatie van ons kantoor is te zien op alle belangrijke websites, zoals bijvoorbeeld op www.peterbrouwersmakelaardij.nl, www.vastgoednederland.nl en www.funda.nl.

Hebt u aan- of verkoopplannen? We helpen ook u graag om uw droom te realiseren en u volledig te begeleiden en ontzorgen bij de aan- en verkoop.
Bel of mail ons voor een vrijblijvende afspraak.

Tel: 073 - 642 56 57
Mail: info@peterbrouwersmakelaardij.nl

INSTAPKLARE EENGEZINSWONING AAN HET WATER MET ZONNIGE, AANGELEGDE ACHTERTUIN EN EIGEN OPRIT MET LAADPAAL

Ruimte, rust en water, deze uitgebouwde eengezinswoning in de populaire wijk Maaspoort heeft het allemaal. Met een zonnige tuin op het zuiden, een sfeervolle overkapping aan het water, eigen oprit en vier slaapkamers is dit de ideale woning voor wie ruim en comfortabel wil wonen!

Aan de rustige en kindvriendelijke To Janssenstraat in de wijk Maaspoort ligt deze verrassend ruime en over de gehele breedte uitgebouwde woning, met een unieke ligging grenst de achtertuin aan het water. Achter de voorgevel schuilt een instapklaar huis met een heerlijk lichte en vooral grote woonkamer, moderne keuken, vier slaapkamers en een diepe achtertuin op het zuiden met vrij uitzicht over groen en water.

De woning is netjes onderhouden en biedt alles wat je nodig hebt: veel leefruimte, een zonnige tuin, een eigen parkeerplaats met laadpaal en een fijne ligging dicht bij alle belangrijke voorzieningen.

Indeling

Begane grond

Je komt binnen via de hal, welke is uitgevoerd met de meterkast (voorzien van een moderne groepenkast) en een modern toilet met wandcloset en fonteintje.

Vanuit hier stap je de royale, tuingerichte woonkamer in, welke aan de achterzijde over de volle breedte is uitgebouwd. Dankzij de openslaande tuindeuren en grote raampartijen is de woonkamer bijzonder licht en heb je prachtig uitzicht op de tuin.

De wanden zijn afgewerkt met Spachtelputz, het plafond met stucwerk en de moderne laminaatvloer, welke in visgraat motief is gelegd, geeft het geheel een warme en luxe uitstraling.

De woonkamer is voorzien van een elektrisch bedienbare zonnescreeen en een elektrisch bedienbare zonneluifel. Daarmee houd je de woonkamer aangenaam koel en met een achtertuin gericht op het zuiden is dat erg prettig!

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne open keuken in U-opstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een combi-magnetron, koelkast, gaskookplaat (4 pits + wokbrander), moderne afzuigkap en vaatwasmachine. Er is voldoende kast- en laderuimte en de keuken is voorzien van een grote apothekerskast.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer.

De luxe badkamer is uitgevoerd in een eigentijdse kleurstelling en voorzien van een douchecabine met regendouche, dubbele wastafel met meubel, een wandcloset, designradiator en een raam voor daglicht en (extra) ventilatie.

De slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren en de 2 slaapkamers aan de achterzijde zijn uitgevoerd met elektrisch bedienbare rolluiken.

De hoofdslaapkamer beschikt bovendien over airconditioning (uitgevoerd als split-unit).

Omdat het dak op de eerste verdieping niet begint te hellen, zoals je wel vaak ziet bij woningen op de Maaspoort, zijn de slaapkamers (en de badkamer) extra / opvallend ruim. Je hebt hierdoor volop ruimte om de slaapkamers goed in te richten.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de ruime zolderverdieping.

Hier vind je een voorzolder met aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-opstelling (Intergas Kombi Kompakt HR combiketel, bouwjaar 2006) en extra bergruimte onder de lage kap.

De zolderkamer is dankzij de brede dakkapel extra ruim en heerlijk licht en perfect te gebruiken als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

De dakkapel is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.

Tuin

De opvallend diepe achtertuin, aangelegd met niveauverschil richting het water, is een absoluut pluspunt!

Met een gunstige zonligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon.

De tuin is fraai aangelegd met een ruim terras, groene borders en als blikvanger een sfeervolle houten overkapping (ca 2,75 x 2,75 meter) aan het water. Een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de rust en het uitzicht.

Oprit en berging

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit (voorzien van laadstation t.b.v. een elektrische auto) en een stenen berging van ca. 5 m² voor het plaatsen van fietsen of extra opslag.

Ligging

De woning ligt aan een rustige straat zonder doorgaand verkeer, midden in de geliefde wijk Maaspoort. In de directe omgeving vind je diverse scholen, kinderopvang, speeltuinen en sportvoorzieningen. Het overdekte winkelcentrum Lokerenpassage met supermarkten, horeca en winkels ligt op korte fietsafstand.

Ook de natuur is dichtbij: het Maasoevergebied met haar wandel- en fietsroutes ligt praktisch om de hoek.

Het bruisende centrum van 's-Hertogenbosch is met de fiets, auto of het openbaar vervoer uitstekend bereikbaar; de bushalte bevindt zich op loopafstand.

Belangrijke kenmerken

- Bouwjaar: 1988
- Woonoppervlakte: ca. 123 m²
- Perceeloppervlakte: 165 m²
- Inhoud: ca. 410 m³
- Energielabel C
- Ruim uitgebouwde woonkamer
- Moderne keuken en badkamer
- Vier ruime slaapkamers
- Achtertuin op het zuiden, gelegen aan waterloop
- Houten overkapping aan het water
- Eigen oprit met laadpaal
- Geïsoleerd (vloer, dak, gevel, dubbel glas)
- Glasvezel internet aanwezig
- Rustige, kindvriendelijke ligging nabij voorzieningen.

Kortom

To Janssenstraat 4 is een instapklare gezinswoning met verrassend veel ruimte, een zonnige tuin op het zuiden en een unieke ligging aan het water.

Een plek waar je elke dag geniet van rust, comfort en het buitenleven — en dat alles binnen handbereik van winkels, scholen en de stad.

Interesse?

Laat je verrassen door de ruimte, het licht en de prachtige ligging aan het water.

Maak snel een afspraak met Peter Brouwers Makelaardij voor een bezichtiging – wij leiden je graag persoonlijk rond!

De woningbrochure 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 tekeningen (ook qua maten).

Bij de bezichtiging zie je de werkelijkheid, waarvan je bij een eventuele koop uitgaat. Daar is uiteindelijk de bezichtiging voor, die wij graag voor jou 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	uitgebouwde tussenwoning
Aanvaarding	in overleg te bepalen
Bouwjaar	1988
Gemoderniseerd	ja
Woonoppervlakte	123 m ²
Overig inpandige ruimte	5 m ²
Perceelsoppervlakte	165 m ²
Aantal verdiepingen	3
Aantal slaapkamers	4
Inhoud	410m ³
Sanitair	moderne badkamer en toilettruimte
Verwarmingssysteem	CV combiketel, airco op 1 slaapkamer
Tuinligging	zuid
Tuin	netjes aangelegd en voorzien van overkapping
Eigen parkeerplaats	ja, met laadpaal
Energie label	C







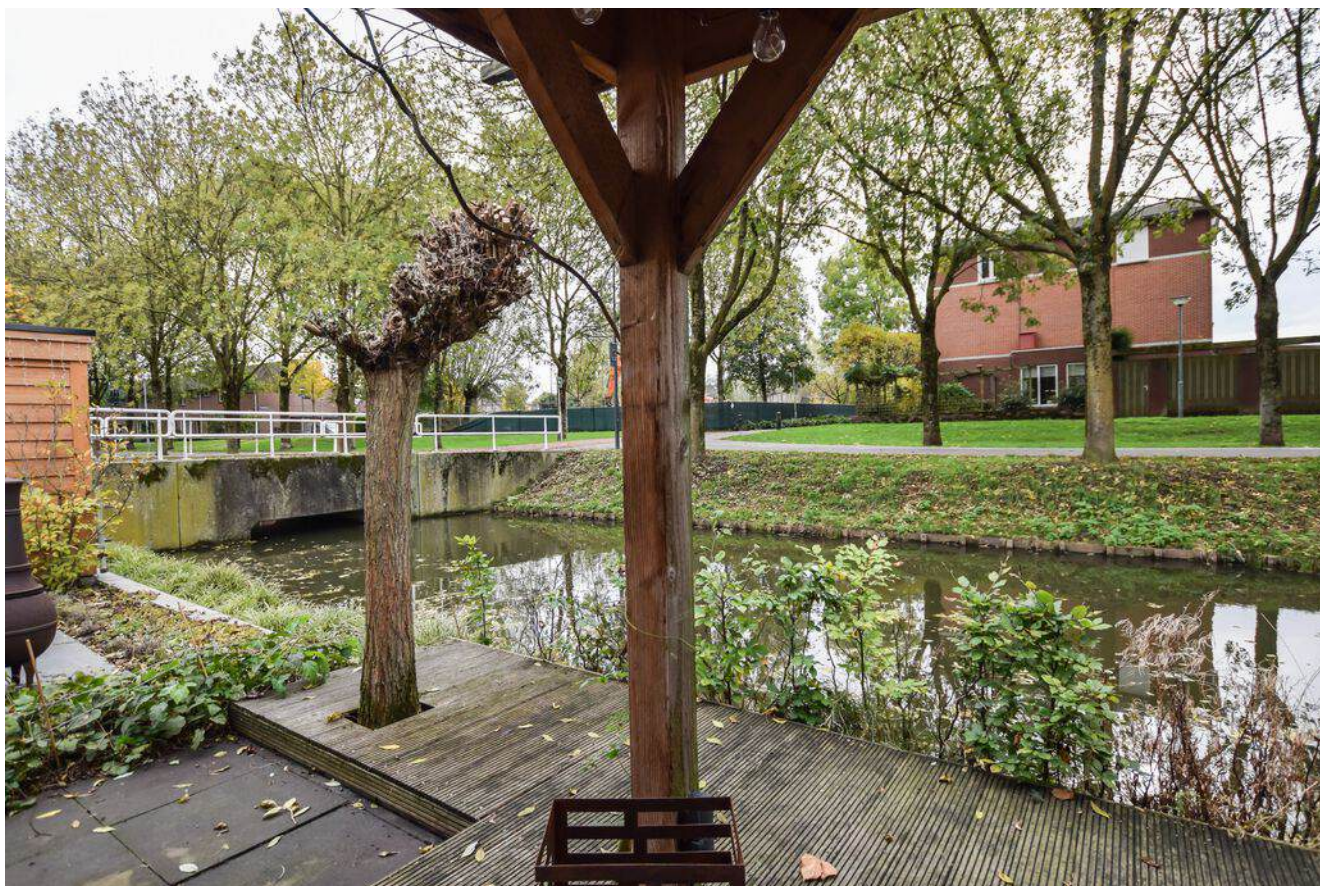










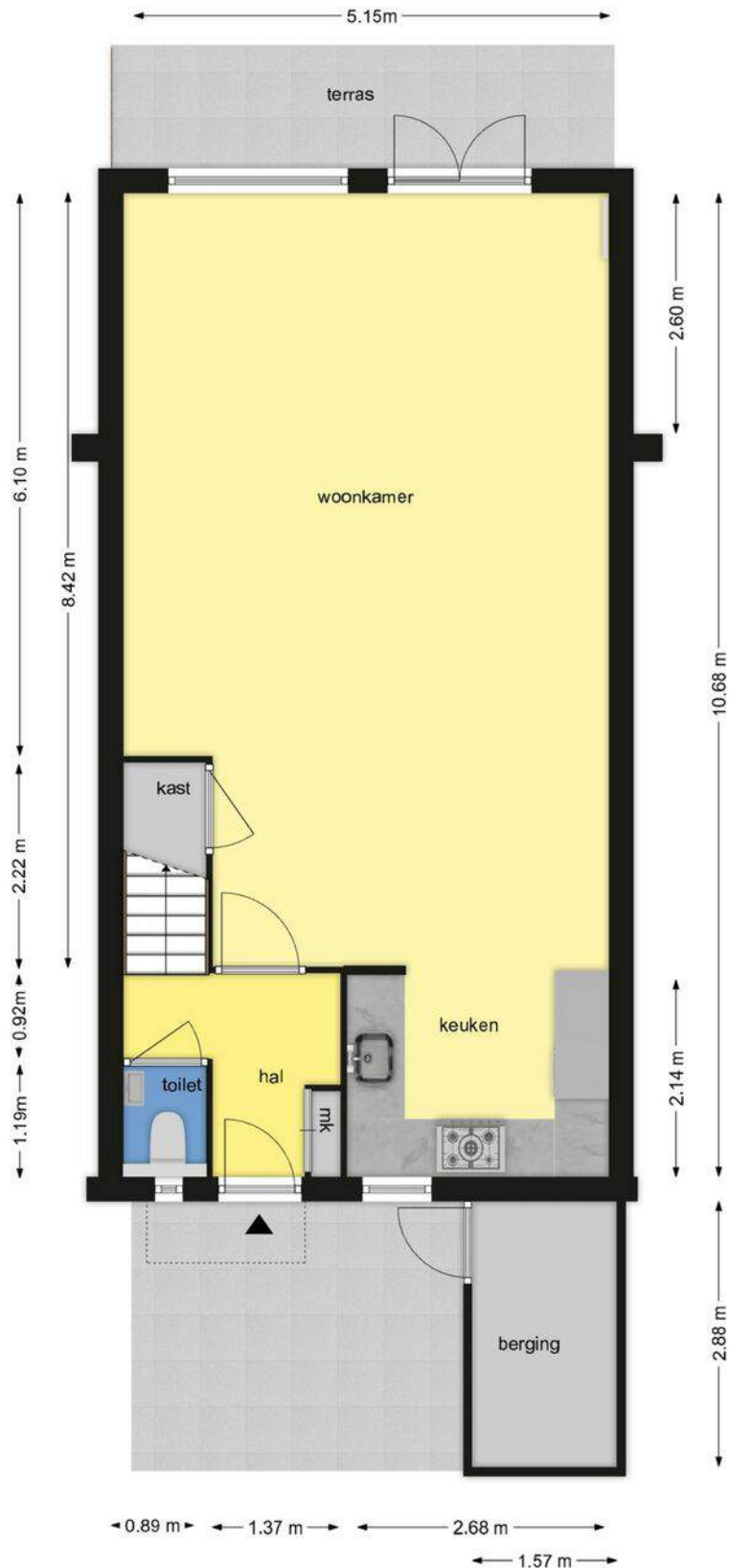








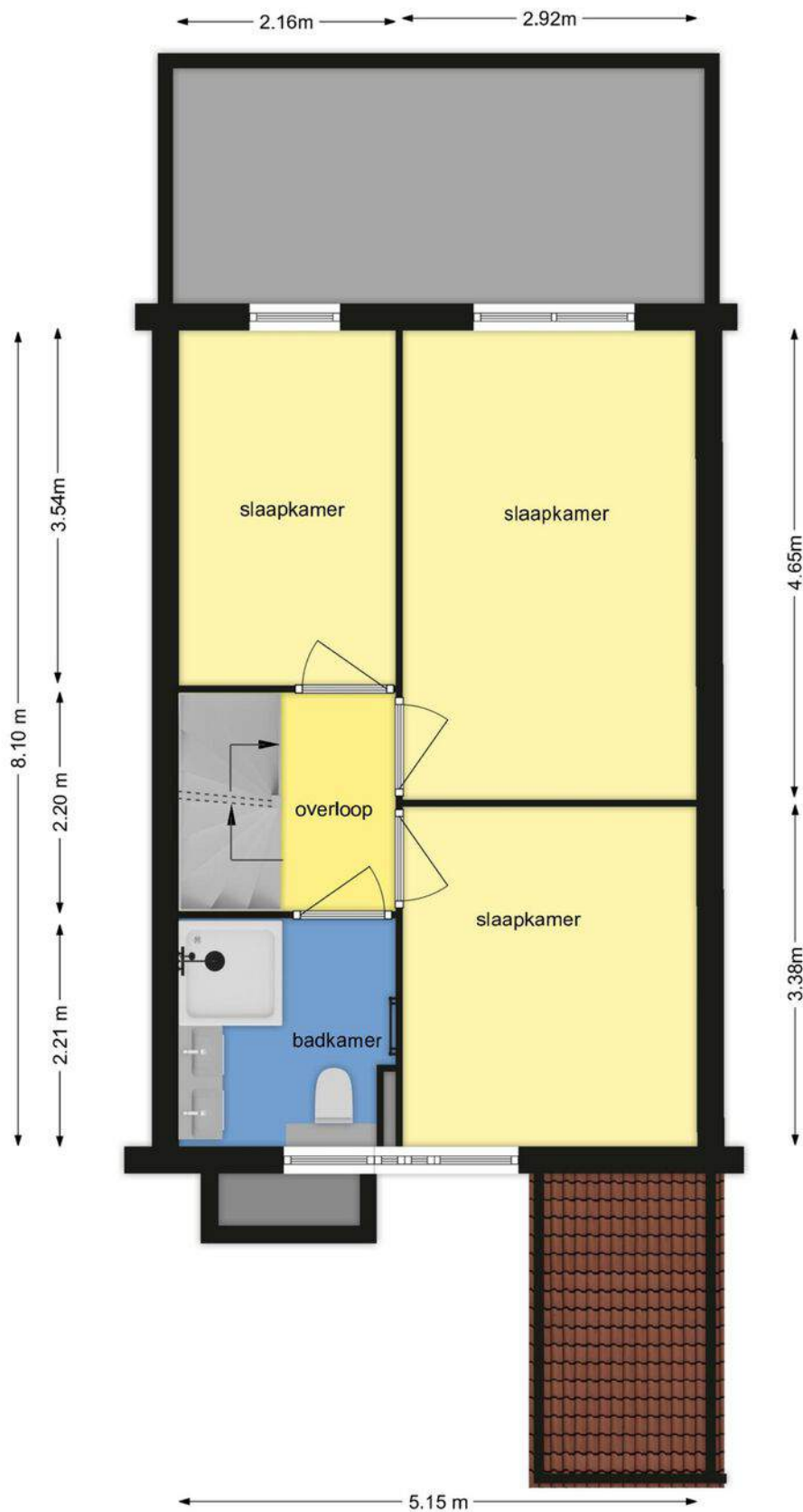




BEGANE GROND

To Janssenstraat 4, 5237 CW 's-Hertogenbosch

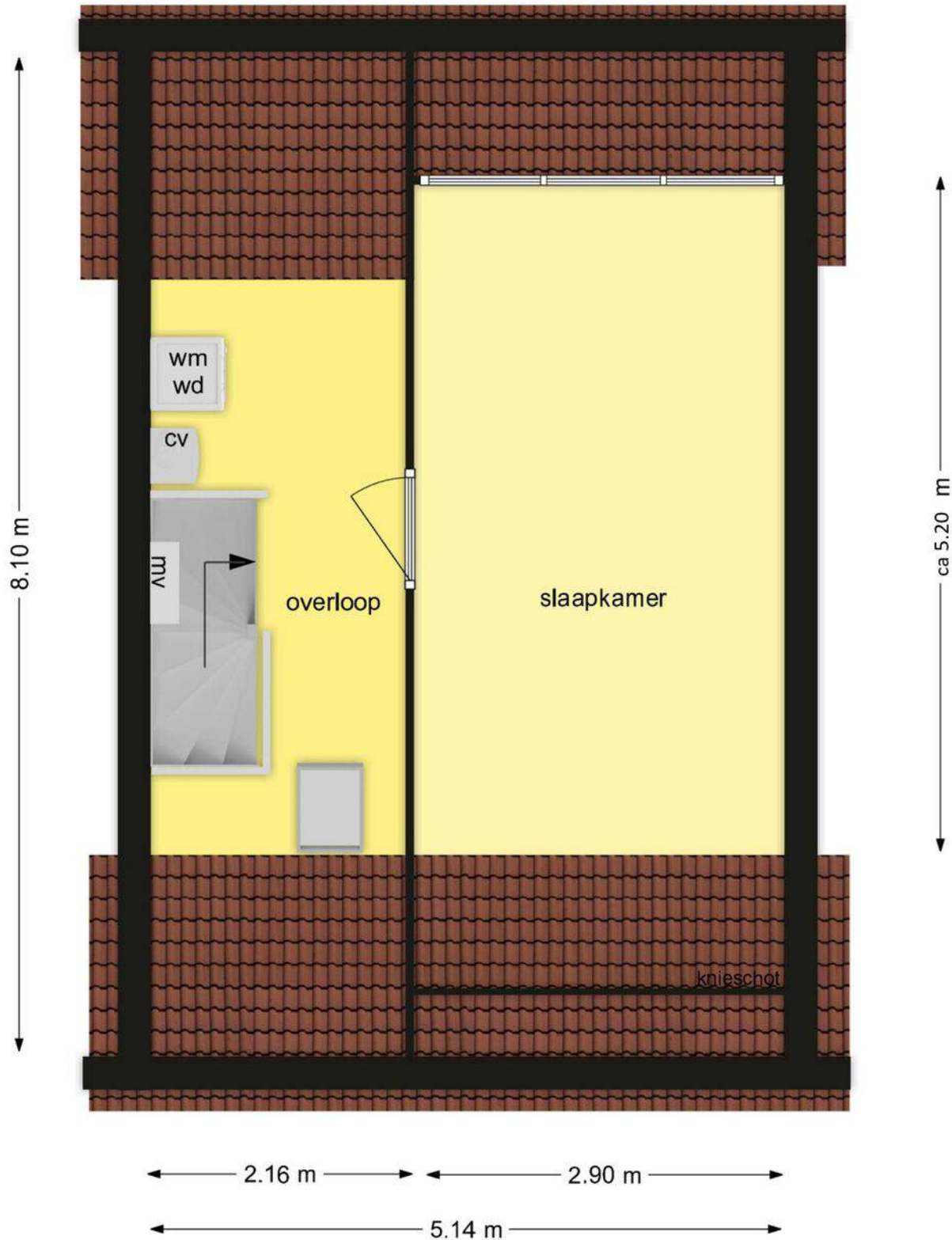
Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl



EERSTE VERDIEPING

To Janssenstraat 4, 5237 CW 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl



TWEEDE VERDIEPING

To Janssenstraat 4, 5237 CW 's-Hertogenbosch

Deze tekening en maatvoering zijn ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten aan worden ontleend.
We staan niet in voor de juistheid van de plattegrond. © cadtek.nl

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **To Janssenstraat 4, 5237 CW 's-Hertogenbosch**

Datum: **november 2025**

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:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☒	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Oven (= defect)	☒	☐	☐	☐
– Combi-oven/magnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
– Vaatwasmachine	☒	☐	☐	☐
– Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
– Wandrekje	☐	☒	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toiletaccessoires:				
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

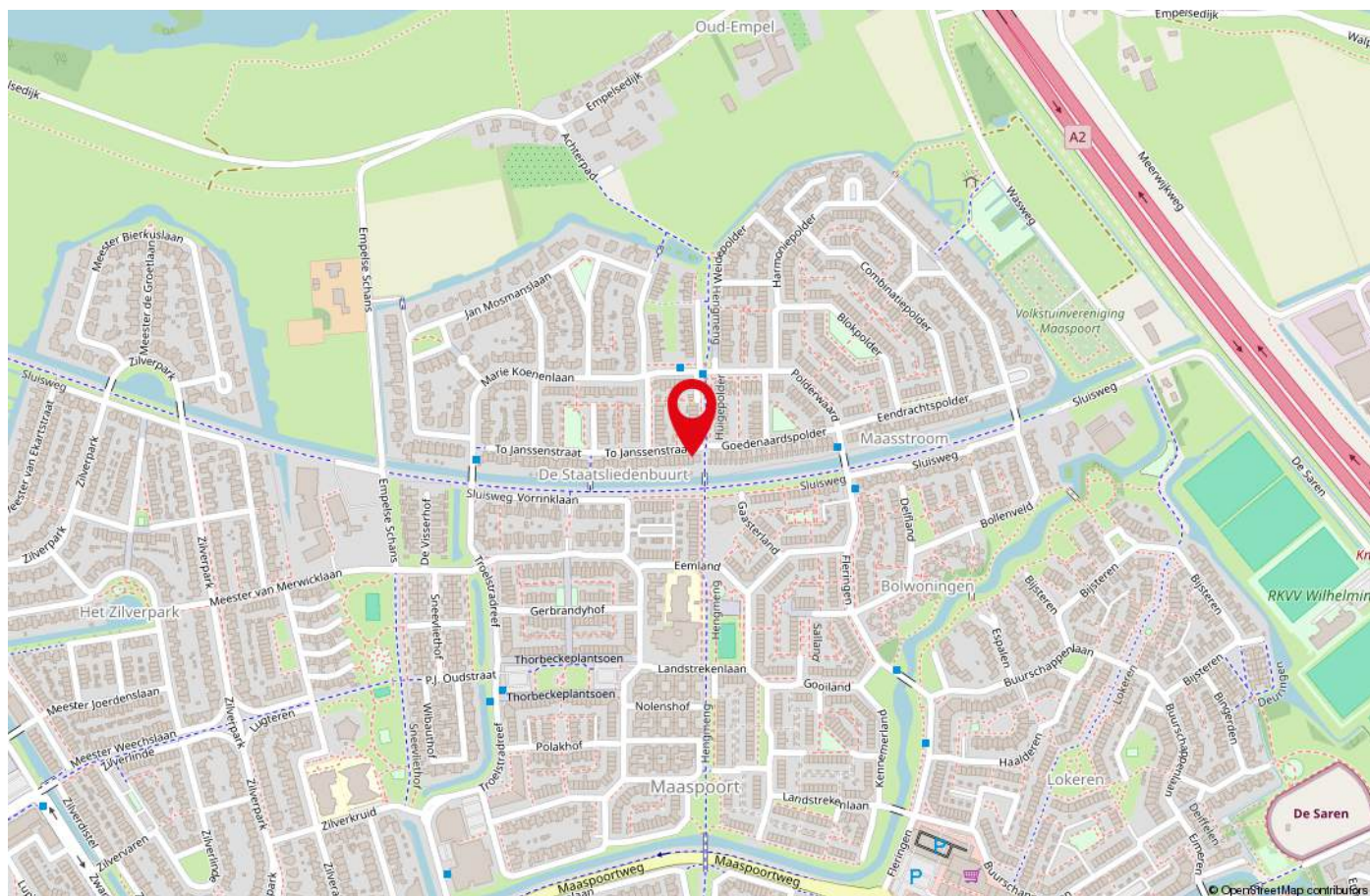
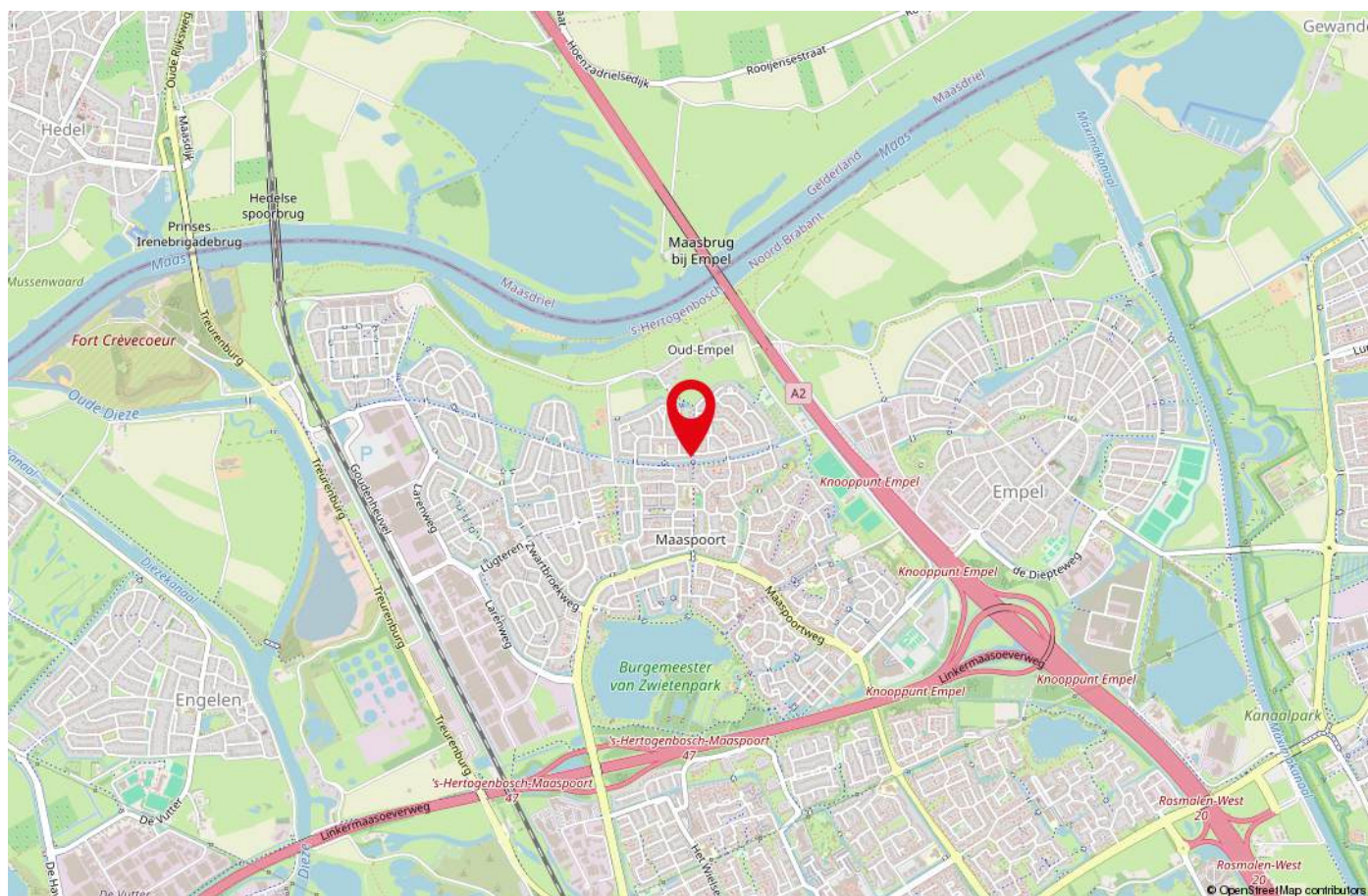
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- Toiletrolhouder	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
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	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

	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	☒	☐	☐	☐
Kast + wandrekken in berging tegen de muur bevestigd	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
Overkapping (in achtertuin)	☒	☐	☐	☐
Loungebank + bijbehorende kussens	☒	☐	☐	☐
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
- Kattenluik	☒	☐	☐	☐
- Vijverpomp en filter	☒	☐	☐	☐

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:				
-				
-				



Vastgoed Ned.

Over Vastgoed Nederland

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij Vastgoed Nederland, de Nederlandse branchevereniging van makelaars, taxateurs en bouwkundigen.

Bij Vastgoed Nederland zijn meer dan 2.000 makelaars, taxateurs en bouwkundigen 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 Vastgoed Nederland, moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse verplichte educatie.

Daarom kies je als verkoper of als koper natuurlijk voor een professional van Vastgoed Nederland. Het zijn vakmensen die de emotionele lading van een huis kopen, verkopen, huren en verhuren begrijpen. Die begrijpen wat het inhoudt als je een woning of appartement zoekt of verkoopt.

Een makelaar van Vastgoed Nederland houdt zich aan de Beroeps- en gedragscode en handelt altijd vanuit het belang van de opdrachtgever. Ook kennen Vastgoed Nederland makelaars de markt en geven zij dankzij een uitgebreide database goed advies. Zo sta je als verkoper óf als koper sterker in de onderhandeling.

De gecertificeerde Vastgoed Nederland-makelaar ...

- is aangesloten bij een gerenommeerde en brede branchevereniging
- staat voor kwaliteit en integriteit
- is bouwkundig onderlegd of heeft een bouwkundige in zijn netwerk
- is deskundig en kent de markt als geen ander
- heeft een hoge servicegraad
- is transparant over de werkzaamheden en kosten
- beschikt over actuele, relevante woningmarktcijfers en weet deze goed te interpreteren
- is een praktijkgerichte en creatieve adviseur.



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 Vastgoed Nederland 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 samenwerkingsverbanden met onafhankelijk werkende, erkende hypotheekadviseurs, die u graag van dienst zijn bij een verantwoorde hypotheek-keuze 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 Vastgoed Nederland 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 makelaar van Vastgoed Nederland 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.





073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl