



TE KOOP

**Maaspoortweg 247
'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

MODERN AFGEWERKT EN INSTAPKLAAR DRIEKAMERAPPARTEMENT IN DE MAASPOORT

Ben je op zoek naar een instapklaar en ruim appartement, centraal gelegen in de Maaspoort boven het overdekte winkelcentrum?

Aan de Maaspoortweg bieden we een fijn (starters-)appartement aan. Dit appartement ligt op de eerste verdieping en heeft o.a. 2 ruime slaapkamers, een moderne hoekkeuken, badkamer en toiletruimte. Met een woonoppervlak van 72 m2 en een groot balkon van bijna 9 m2 is het hier heerlijk wonen.

En instapklaar is hier ook écht instapklaar; meubels inruimen en wonen maar!

Indeling

Via de centrale ingang van het appartementengebouw (met intercomsysteem) bereik je met de trap of de lift het appartement op de eerste verdieping.

Indeling appartement

Achter de voordeur wacht een gang en van hieruit bereik je de diverse ruimten. In deze gang tref je al de mooie, 'warme' laminaatvloer aan, die doorgelegd is in de woonkamer, open keuken en grote slaapkamer.

De ruime woonkamer (met open keuken) van ca 34 m2 is netjes afgewerkt met stucwerk wanden. De grote raampartijen laten lekker veel licht door in de woonkamer en keuken.

De open keuken is modern en uitgevoerd in hoekopstelling.

Behalve veel kastruimte (boven- en onderkasten en laden) beschikt de keuken over de volgende inbouwapparatuur: combimagnetron/oven, gaskookplaat, RVS recirculatie afzuigkap en een koelkast.

Vanuit de gang is de bijkeuken bereikbaar; hier tref je de CV-combiketel aan en kun je de wasmachine en droger plaatsen. Daarnaast is de ruimte ook nog prima te gebruiken als extra opbergruimte.

De CV-ketel is netjes weggewerkt in een kast (moderne Remeha Hoog Rendementsketel, bouwjaar 2017).

Vanuit de gang zijn de twee slaapkamers te bereiken:

- Slaapkamer 1: ca 2,78 x 4,33 meter
- Slaapkamer 2: ca 1,80 x 4,33 meter.

De grote slaapkamer is afgewerkt met een laminaatvloer.

De tweede slaapkamer, die evt. ook prima als kantoor-, of hobbyruimte gebruikt kan worden, is afgewerkt met zeil.

De badkamer is modern uitgevoerd met een (kwartronde) douchecabine met thermostaatkraan en regen- en handdouche en een wastafelmeubel met spiegel, voorzien van geïntegreerde verlichting.

De vloer en wanden zijn hier volledig betegeld. De designradiator zorgt voor een aangename temperatuur en voor het ophangen en drogen van je handdoeken.

Heel prettig is, dat het toilet apart van de badkamer is uitgevoerd. Dit separate toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De vloer en wanden zijn ook hier volledig betegeld.

Balkon

Aan de voorzijde van het appartement bereik je vanuit de woonkamer het ruime balkon. Met een afmeting van 5,96 x 1,48 meter is dit balkon ruimer dan je normaal gesproken verwacht bij een vergelijkbaar appartement.

Het balkon is gelegen op het zuid-westen en is daarmee ideaal gelegen qua bezonning.

Berging

Bij dit appartement hoort een eigen berging, gelegen op de begane grond in het complex. (afmeting circa 2,70 x 1,88 meter). Ideaal voor opslag van je spullen, maar natuurlijk ook voor het stallen van jouw fiets(en).

Vereniging van Eigenaars (VvE)

Als eigenaar van een appartementsrecht word je automatisch lid van de Vereniging van Eigenaars. De VvE zorgt o.a. voor het collectief belang van alle eigenaren. De maandelijkse bijdrage wordt o.a. gebruikt voor klein en toekomstig onderhoud (reserveringen), opstalverzekering, elektraverbruik algemene ruimten, onderhoud lift, schoonmaakkosten algemene ruimten, kosten eigen waterverbruik (appartement) enz.

Het reserveren voor toekomstig onderhoud is de grootste kostenpost in de jaarlijkse begroting, maar zorgt ervoor dat in de toekomst het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd kan blijven worden.

Een actieve VvE zorgt er met een goede financiële administratie voor dat dit soort zaken goed geregeld is. De VvE van dit complex is een zeer gezonde VvE.

Bijdrage VvE

De servicekosten bedragen € 264,65 per maand (2026) en hierbij is het eigen waterverbruik inbegrepen.

BIJZONDERHEDEN

- * gemoderniseerd en instapklaar appartement
- * gelegen op 1e verdieping met ruim balkon
- * 2 slaapkamers
- * gemoderniseerde badkamer en separate toiletruimte
- * hoekkeuken met inbouwapparatuur
- * centrale ligging boven winkelcentrum Maaspoort
- * het appartement is voorzien van isolerende beglazing
- * energielabel A.

MAATVOERING

- * woonoppervlakte appartement: 72 m²
- * oppervlakte balkon: 9 m²
- * oppervlakte berging: 5 m².

CENTRALE LIGGING

Het appartement is centraal in de populaire woonwijk Maaspoort gelegen, direct boven het winkelcentrum Maaspoort/Lokerenpassage.

In dit moderne winkelcentrum tref je o.a. aan: 2 supermarkten (Jumbo en AH), een HEMA, boekhandel, 2 drogisten (Kruidvat en Etos), opticiens, slijterij, kledingzaak, schoenmaker, restaurant, cafetaria's enz. Alle gemakken heb je hier letterlijk onder één dak omdat dit winkelcentrum overdekt is.

Alle overige voorzieningen, zoals sportaccommodaties, recreatiegebied Noorderplas, basisscholen, medische centra e.d. tref je op korte afstand aan binnen de Maaspoort.

De Maaspoort is goed bereikbaar, zowel met het openbaar vervoer als met eigen vervoer. Daarnaast is het bruisende hart van de stad 's-Hertogenbosch op slechts enkele (auto)-minuten verwijderd.

Openbare parkeermogelijkheden vind je direct voor en achter het appartementencomplex, rondom het winkelcentrum.

Wonen in Maaspoort is wonen in een veelzijdig woongebied en je zal je er snel thuis voelen!

OPENBAAR VERVOER

De bushalte is nagenoeg tegenover het appartement gelegen en brengt je rechtstreeks naar het centrum en centraal station.

Algemeen

De brochure met indelingstekeningen is uitsluitend afgedrukt als hulpmiddel, om u zo goed mogelijk te oriënteren over de indeling, maar niet over afwerking etc.

De gegevens zijn in de meeste gevallen afkomstig van een aan ons kantoor ter hand gestelde tekening en zijn puur ter indicatie.

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.

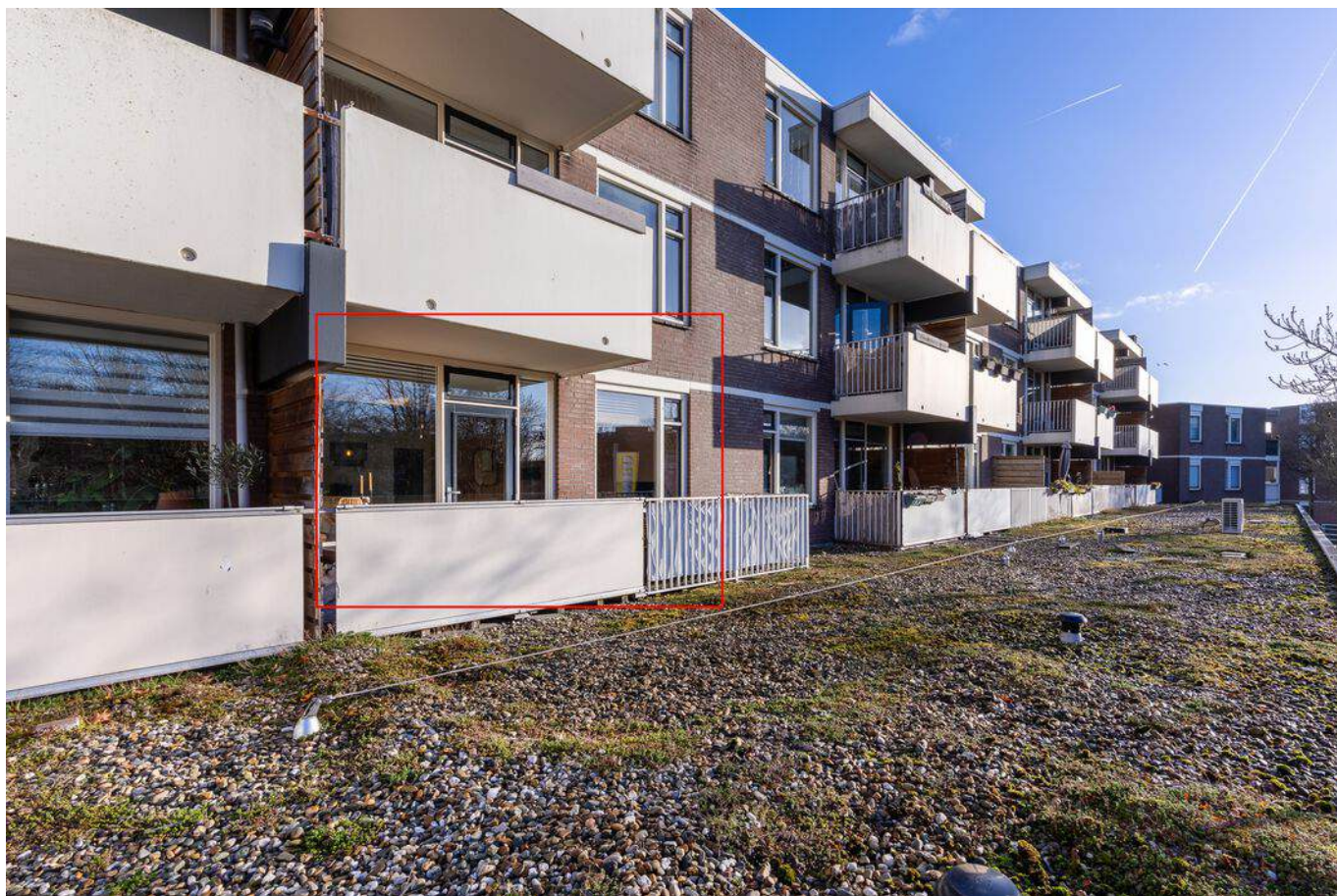
Deze documentatie is met veel zorg samengesteld. Aan enige onjuistheden en/of onvolkomenheden kunnen echter geen rechten worden ontleend.

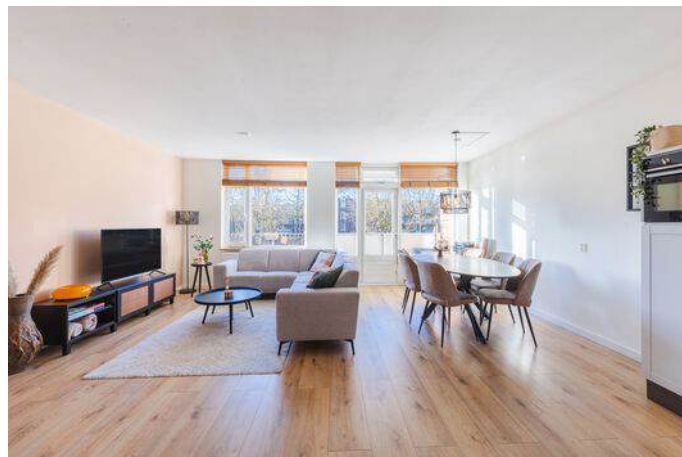
Deze wooninformatie wordt/werd naar meer geïnteresseerden gezonden en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

KENMERKEN

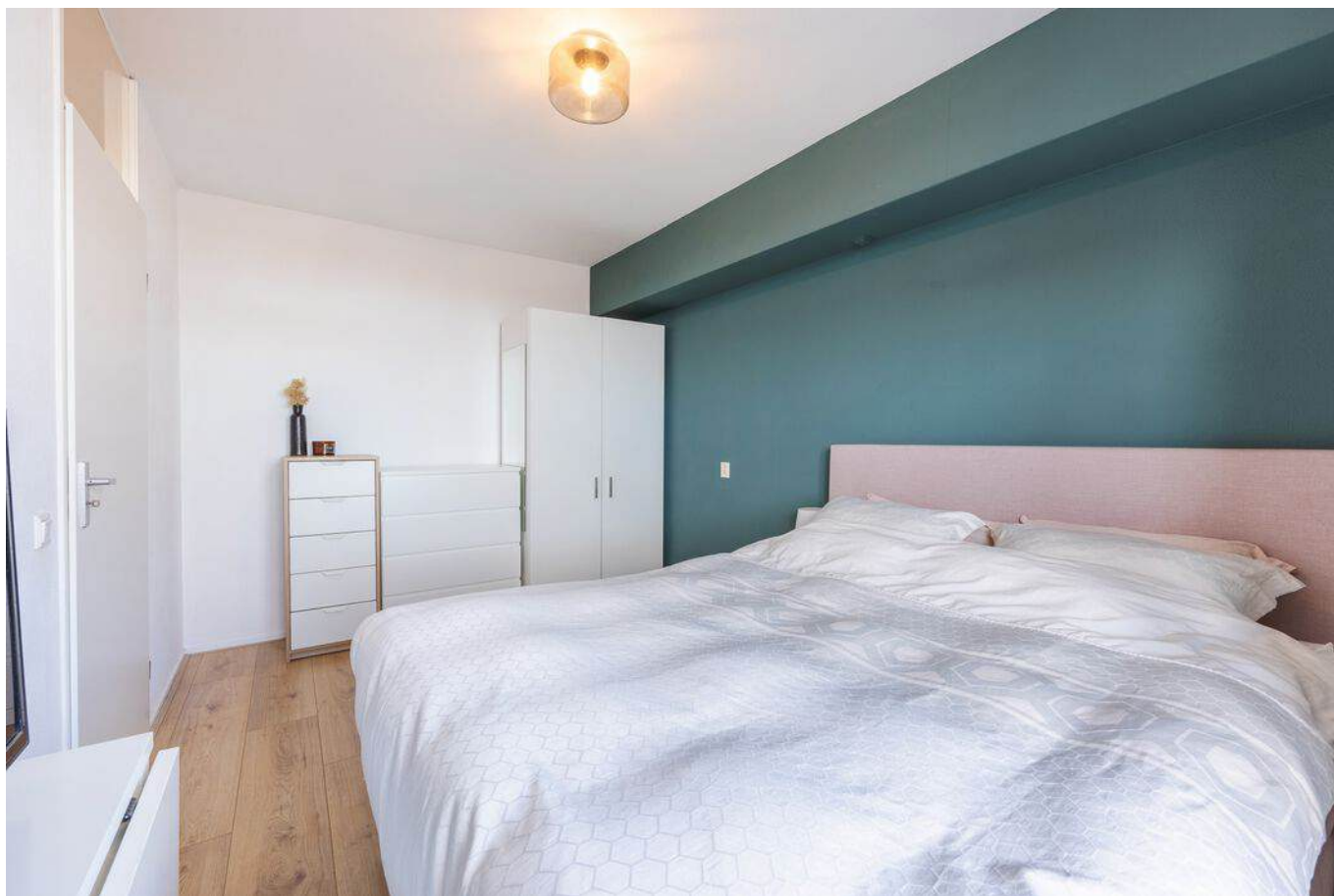
Type appartement	galerijflat
Oplevering	in overleg
Bouwjaar	1985
Gemoderniseerd	ja
Woonoppervlakte	circa 72 m2
Oppervlakte balkon	circa 9 m2
Oppervlakte berging	circa 5 m2
Gelegen op verdieping	1
Appartementencompleet met ja lift	
Aantal slaapkamers	2
Sanitair	moderne badkamer
Separaat toilet	ja
Energie label	A
Verwarming	CV-combiketel (eigendom)













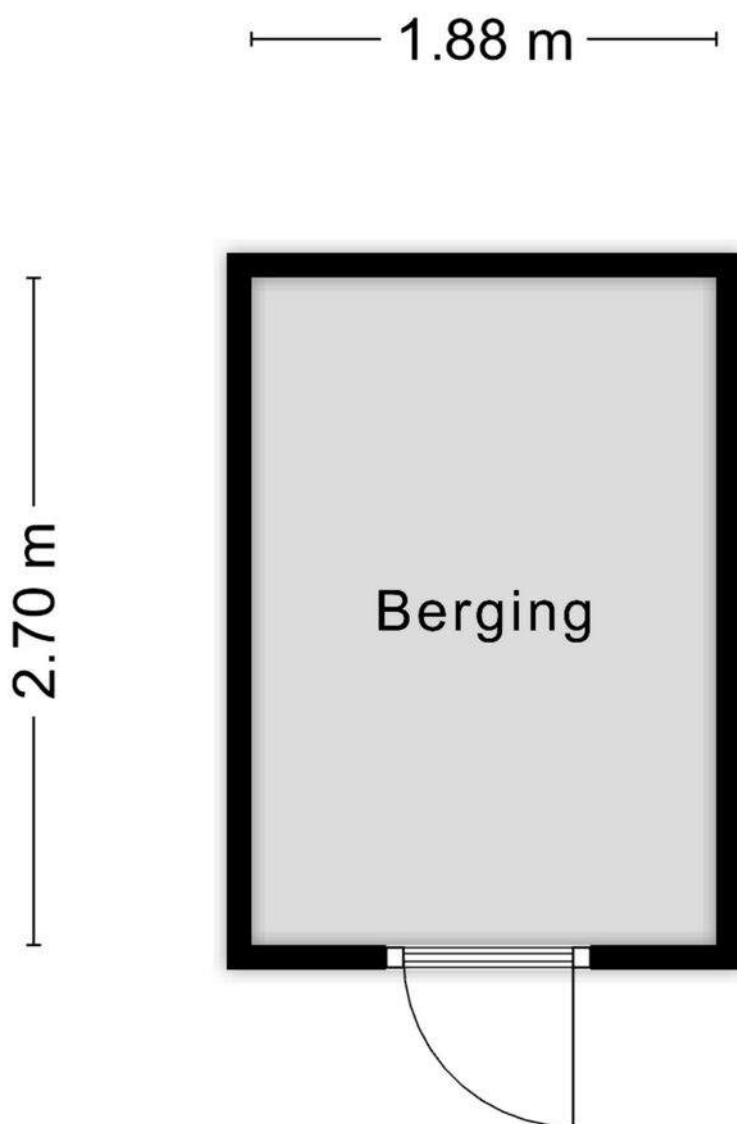








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Maaspoortweg 247, 5235 KE '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:				
- Legplanken in witgoedruimte	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☐	☐	☒	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages	☐	☐	☐	☒
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☒	☐	☐	☐
- jaloezieën	☐	☐	☒	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
- Vliegenhor bij balkondeur	☒	☐	☐	☐
- Vliegenhor kiepramen bij slaapkamers	☒	☐	☐	☐
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat	☒	☐	☐	☐
- plavuizen	☐	☐	☐	☒
- zeil (kleine slaapkamer)	☒	☐	☐	☐
- vlonders balkon	☒	☐	☐	☐

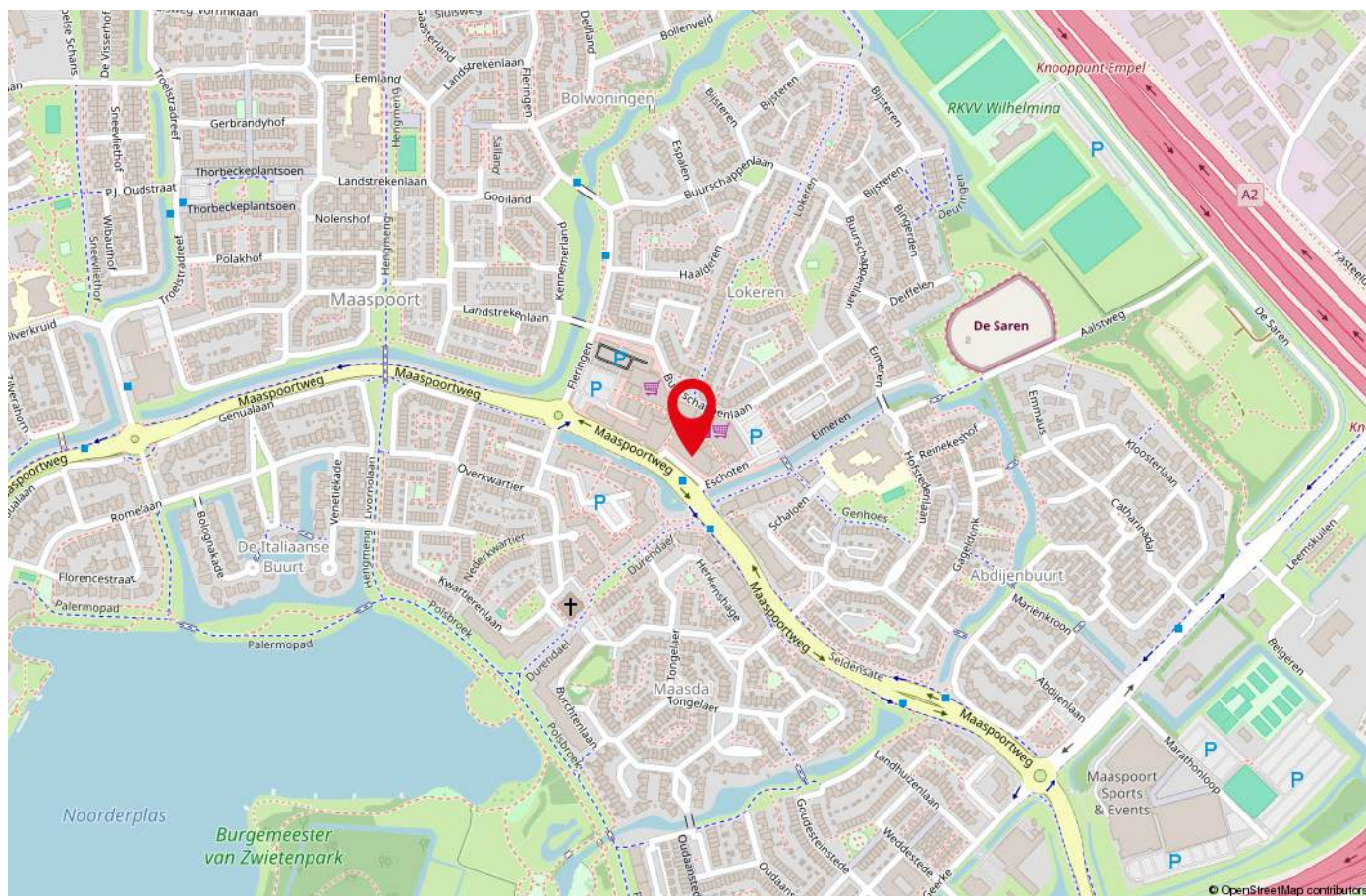
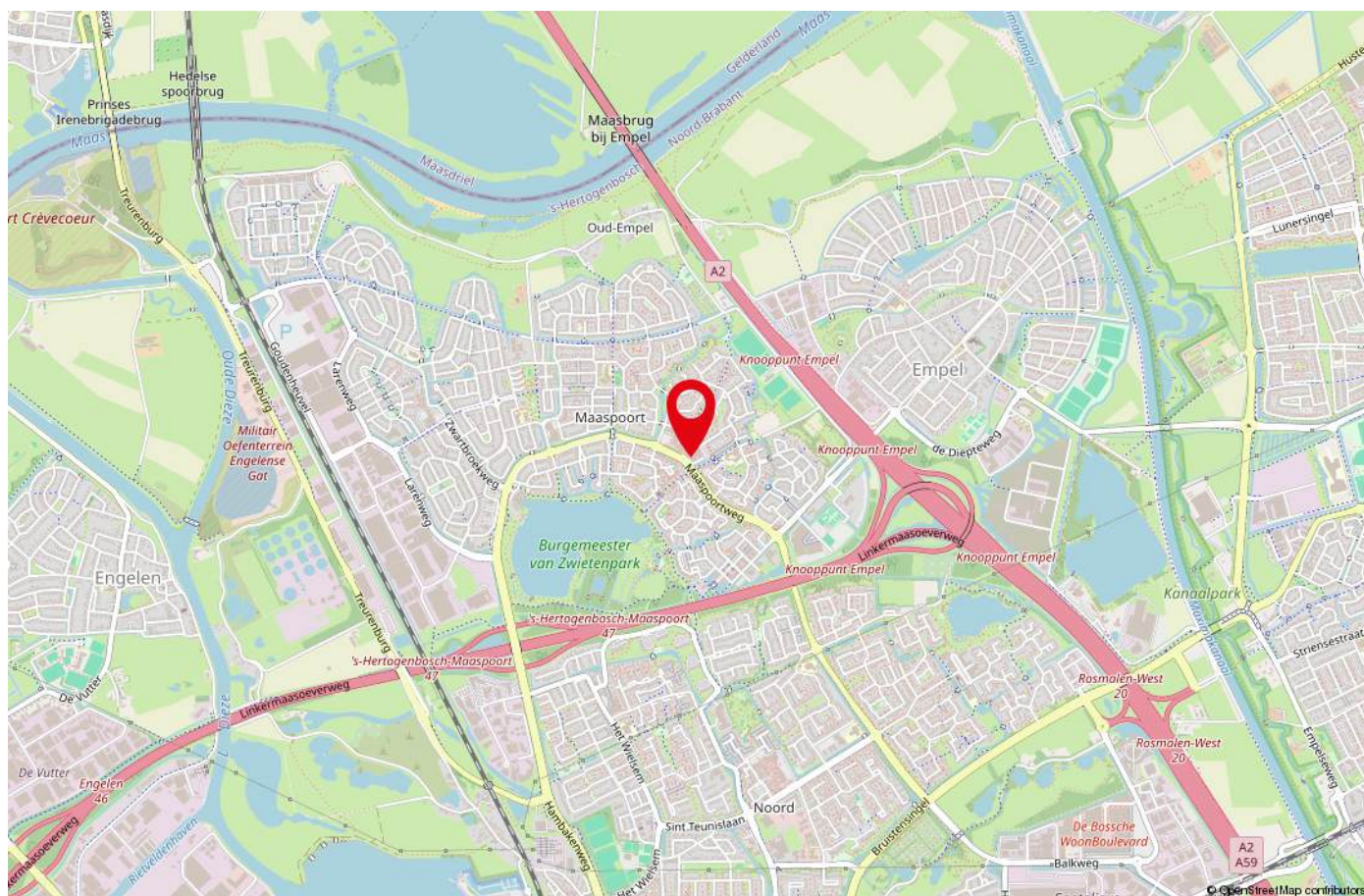
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkameraccessoires:				
- Douhecabine	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel met spiegel	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Wasmachine	☐	☐	☒	☐
Vaatwasmachine	☐	☐	☒	☐
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</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.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– Gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
– Combi oven/magnetron	☒	☐	☐	☐
– Koelkast	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Sanitair/sauna				
Toiletaccessoires:				
– Toilethouder	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒

	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	☐	☐	☐	☒
1 Kast in berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Overig				
Overige tuin, te weten:				
- (sier)hek	☐	☐	☐	☒
- vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

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:				
-				
-				



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.



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.





073 642 56 57

www.peterbrouwersmakelaardij.nl
info@peterbrouwersmakelaardij.nl