



TE KOOP

**Maasboulevard 81
'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 38 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.aanbod.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

Bent u op zoek naar een ruim appartement met een prachtig (vrij) uitzicht over de rivier De Maas en de uiterwaarden? En wilt u een ruime woonkamer, 2 slaapkamers en 2 balkons?

Aan de Maasboulevard 81 bieden we nu een appartement aan, gelegen op de 4e verdieping, met een eigen berging en een parkeerplaats in de parkeergarage ontbreekt het u hier aan niets!

Het appartement is goed onderhouden, doch eenvoudig van afwerking met o.a. nog de eerste (originele) badkamer en keuken.

Dit geeft u wel de mogelijkheid om het appartement helemaal naar uw eigen zin te verbouwen en af te werken.

Indeling

Begane grond

Op de begane grond bevindt zich de verzorgde entreehal met de brievenbussen, de lift voor invalide of rolstoel gebruikers, de videofooninstallatie en toegang tot het trappenhuis en de lift.

Van hieruit bereikt u gemakkelijk de vierde verdieping, waar het appartement is gelegen.

Indeling appartement

Vanuit de lift of trappenhuis is het appartement inpandig bereikbaar.

De ruime entreehal (met een handige garderobekast) geeft toegang tot de woonkamer en de keuken en de lange gang tot de twee slaapkamers, toilet en badkamer.

De woonkamer, bereikbaar vanuit de hal via 2 glazen deuren, is aangenaam ruim en heeft veel daglichtinval dankzij de grote ramen. De woonkamer is goed in te richten met een ruim zit- en eetgedeelte. De vloer is modern afgewerkt met PVC en de kamer is voorzien van o.a. inbouwspots.

Vanuit de woonkamer heeft u een schitterend en weids uitzicht over de Maas en uiterwaarden, waar u iedere dag weer van kan genieten met zo'n uitzicht!

Aan de voorzijde bevindt zich een ruim balkon van circa 6 m², die zomers een lekkere verkoeling geeft.

Vanuit de woonkamer bereikt u de (dichte) keuken.

De keuken is ruim van opzet en voorzien van een groot keukenblok in L-opstelling, welke is voorzien van veel (onder)kastruimte en laden.

Het grote aanrechtblad is uitgevoerd met een dubbele RVS spoelbak en een gaskookplaat (met daarboven een motorloze RVS afzuigkap). Boven het aanrechtblad zijn inbouwspots aangebracht.

Naast de keuken is de bijkeuken geplaatst. U kunt hier gemakkelijk uw was- en of droogmachine plaatsen. Er blijft nog voldoende bergruimte over om bijv. als voorraadruimte te dienen voor de keuken. Ook is hier de mechanische ventilatie unit geïnstalleerd.

In de keuken is een CV-kast aanwezig. Netjes weggewerkt treft u hier de moderne (eigen) HR-combiketel (Remeha Tzerra Ac HR/CW4, bouwjaar 2018, welke in januari 2021 is geïnstalleerd) aan.

Vanuit de hal bereikt u, via de lange gang, het toilet, de badkamer, een handige vaste kast en de twee slaapkamers. De twee ruim bemeten slaapkamers, welke beide afgewerkt zijn met een laminaatvloer en vaste kastenwand met schuifdeuren.

Afmeting slaapkamers: circa 3,97 x 4,09 meter en 5,87 x 2,97 meter.

De tweede slaapkamer geeft direct toegang tot het eigen (tweede) balkon.

Dit inpandige balkon van circa 6 m² is pal op het zuiden gelegen, dus ook heerlijk te gebruiken als u van de zon houdt.

De badkamer is uitgevoerd met een groot hoek-ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel met bijbehorende spiegel en kast.

De vloer en wanden zijn hier geheel betegeld, het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots.

De (naast de badkamer gelegen) toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje. De vloer en wanden zijn ook hier betegeld. Het verlaagde plafond is voorzien van inbouwspots.

Naast de centrale hal (op de 4e verdieping) bevindt zich de meterkast. Uiteraard betreft het hier een moderne elektrische groepenkast met 5 automatische zekeringen en 2 aardlekschakelaars.

Naast de meterkast is nog een handige vaste kast beschikbaar.

VvE

Als eigenaar van een appartementsrecht wordt u 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 groot toekomstig onderhoud (reserveringen), opstalverzekering met glasdekking, elektraverbruik algemene ruimten, onderhoud lift, schoonmaakkosten algemene ruimten enz.

Het reserveren voor toekomstig onderhoud is een grote kostenpost in de jaarlijkse begroting, maar zorgt er voor, dat in de toekomst het noodzakelijke onderhoud uitgevoerd kan blijven worden, zoals liften en schilderwerkzaamheden.

Een actieve VvE zorgt er met een goede financiële administratie voor, dat dit soort zaken goed geregeld is.

Bijdrage VvE

De maandelijkse bijdrage aan de VvE bedraagt per 1/1/2026 € 244,33 per maand.

Veilig parkeren

U parkeert uw auto veilig en gemakkelijk in de (via een elektrisch op afstand bedienbare poort) afgesloten parkeergarage op uw eigen parkeerplaats. Zo hoeft u nooit naar een parkeerplaats te zoeken en staat uw auto veilig en droog! Een fijne gedachte.

Aan de achterzijde van het appartementengebouw zijn openbare (gratis) parkeermogelijkheden voor o.a. uw bezoekers.

Berging

In de kelder, parkeerplaats niveau, heeft u de beschikking over een eigen berging.

Afmeting berging: circa 2,26 x 4,26 meter.

De berging is voorzien van verlichting en een dubbele wandcontactdoos.

Maatvoering

- * woonoppervlakte circa 120 m²
- * oppervlakte balkon 1: circa 6 m²
- * oppervlakte balkon 2: circa 6 m²
- * oppervlakte berging: circa 9,5 m².

Bijzonderheden

- * op vierde verdieping gelegen portiek-appartement
- * ruim appartement op toplocatie aan de Maas
- * het appartement is goed onderhouden, maar modernisering van o.a. sanitair en keuken is op zijn plaats
- * videofoon installatie aanwezig
- * prachtig vrij uitzicht, dus iedere dag weer genieten van een prachtig panorama!
- * eigen parkeerplaats in de parkeergarage
- * eigen berging op begane grond

* energielabel: B.

* Het appartementen complex heeft aan de achterzijde (zuiden) zonnepanelen staan die gebruikt worden voor algemene energie voorzieningen.

Ligging

Dit appartement is gelegen in het appartementencomplex Aera, direct aan de Maasboulevard en rivier De Maas gelegen.

U heeft een fantastisch uitzicht over al het water en groen, dat ons (Brabantse) land te bieden heeft.

U geniet hier dagelijks van het optimale 'buitengevoel, dat deze woonomgeving geeft.

De Maasoever, waar het appartement is gelegen, is een van de jongste woonwijken van de Maaspoort in 's-Hertogenbosch.

Deze moderne woonwijk kenmerkt zich door haar veelzijdigheid en uitstekend voorzieningenniveau.

Zo treft u naast een uitgebreid winkelaanbod ook scholen, kinderdagverblijven, sportaccommodaties, recreatiegebieden (o.a. Noorderplas met Burgemeester van Zwietenplantsoen en Maasoever) aan en vaak op een steenworp afstand.

Wonen in Maaspoort is wonen in een veelzijdig woongebied; u zult zich er snel thuis voelen en hebt alle wenselijke voorzieningen binnen handbereik!

Winkelcentrum Lokerenpassage/ Maaspoort is fraai en geheel overdekt. Hier vindt u een scala aan winkels, o.a. 2 supermarkten (AH, Jumbo), HEMA, drogisten (Kruidvat, Etos), schoenmaker, slijter, bakker, slager, restaurant, opticiens enz.

Ook het wijkwinkelcentrum 'Goulmy- en Baarplein' met o.a. Plus supermarkt, een restaurant en moderne cafetaria is snel bereikbaar op enkele minuten fietsafstand.

U zit onmiddellijk aan de prachtige Maasdijk met zicht op de uiterwaarden en de fraaie flora en fauna. Ideaal om te ontspannen te voet of per fiets!

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 een aan ons ter hand gestelde tekening.

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.

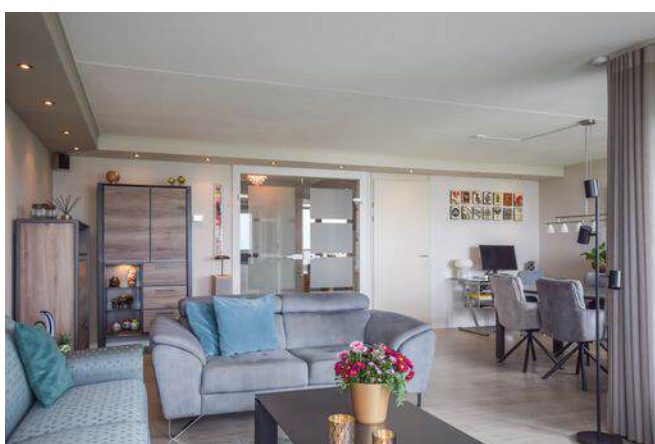
KENMERKEN

Soort woning	appartement
Aanvaarding	in overleg
Bouwjaar	2001
Woonoppervlakte	circa 120 m ²
Overig 2 balkons	circa 12 m ²
Oppervlakte berging	circa 9,5 m ²
Parkeerplaats	ja, in parkeerkelder
Aantal slaapkamers	2
Sanitair	complete badkamer en separaat toilet
Gelegen op	4e verdieping
Energielabel	B
Verwarmingssysteem	CV-combiketel
Ligging	aan Maasboulevard (uitzicht over Maas)

















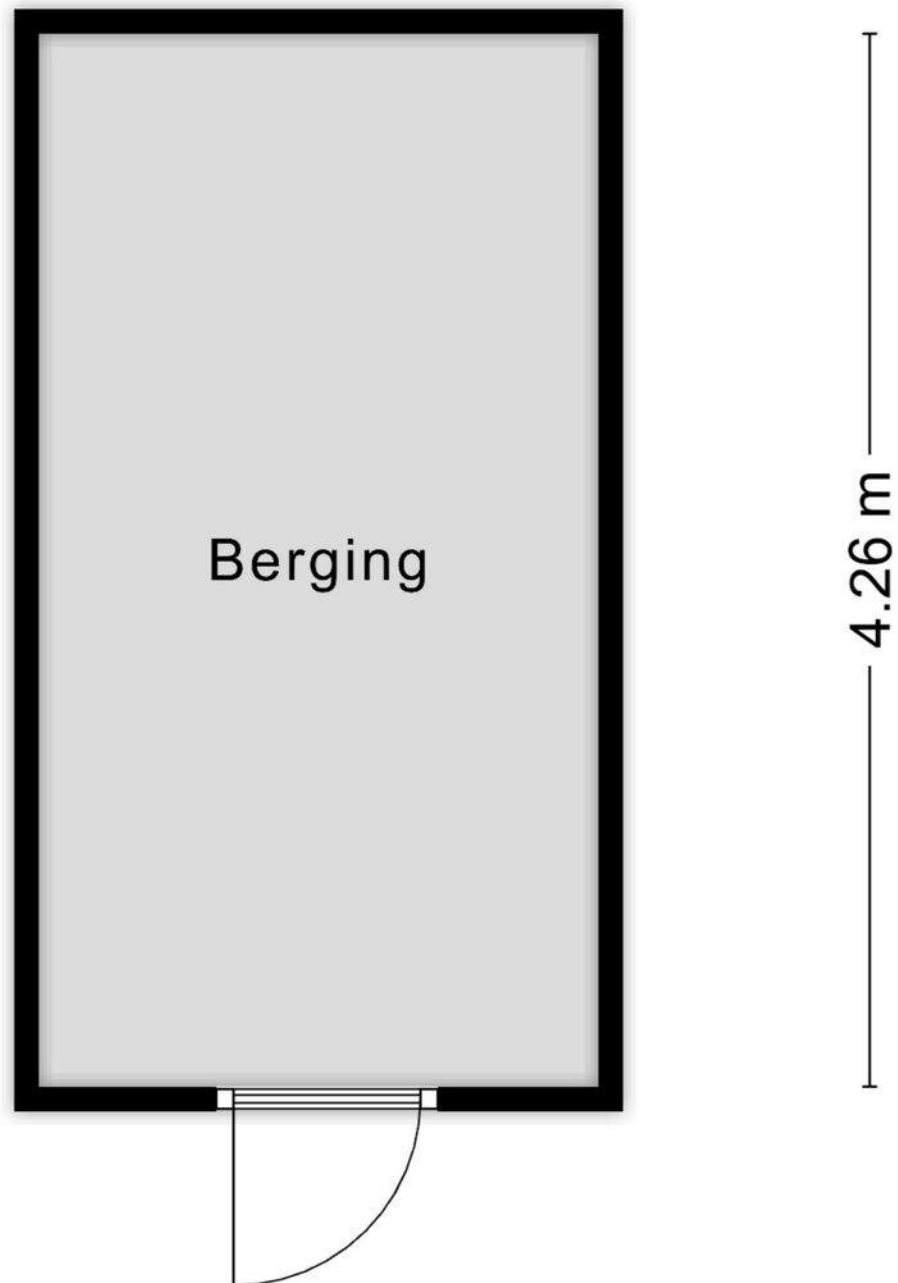






Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2.26 m



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

Persoonlijke gegevens

Naam:

Adres te verkopen woning: **Maasboulevard 81, 5237 WL '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	☐	☒	☐	☐
- verlichting 'lange gang' tegen plafond	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Inbouwkasten in 2 slaapkamers	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐	☐
- overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- vitrages (in between gordijnen)	☒	☐	☐	☐
- rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- lamellen	☐	☐	☐	☒
- jaloezieën (keuken)	☒	☐	☐	☐
- (losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- parketvloer	☐	☐	☐	☒
- houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- laminaat (slaapkamers)	☒	☐	☐	☐
- vloertegels	☒	☐	☐	☐
- PVC-vloer (woonkamer)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

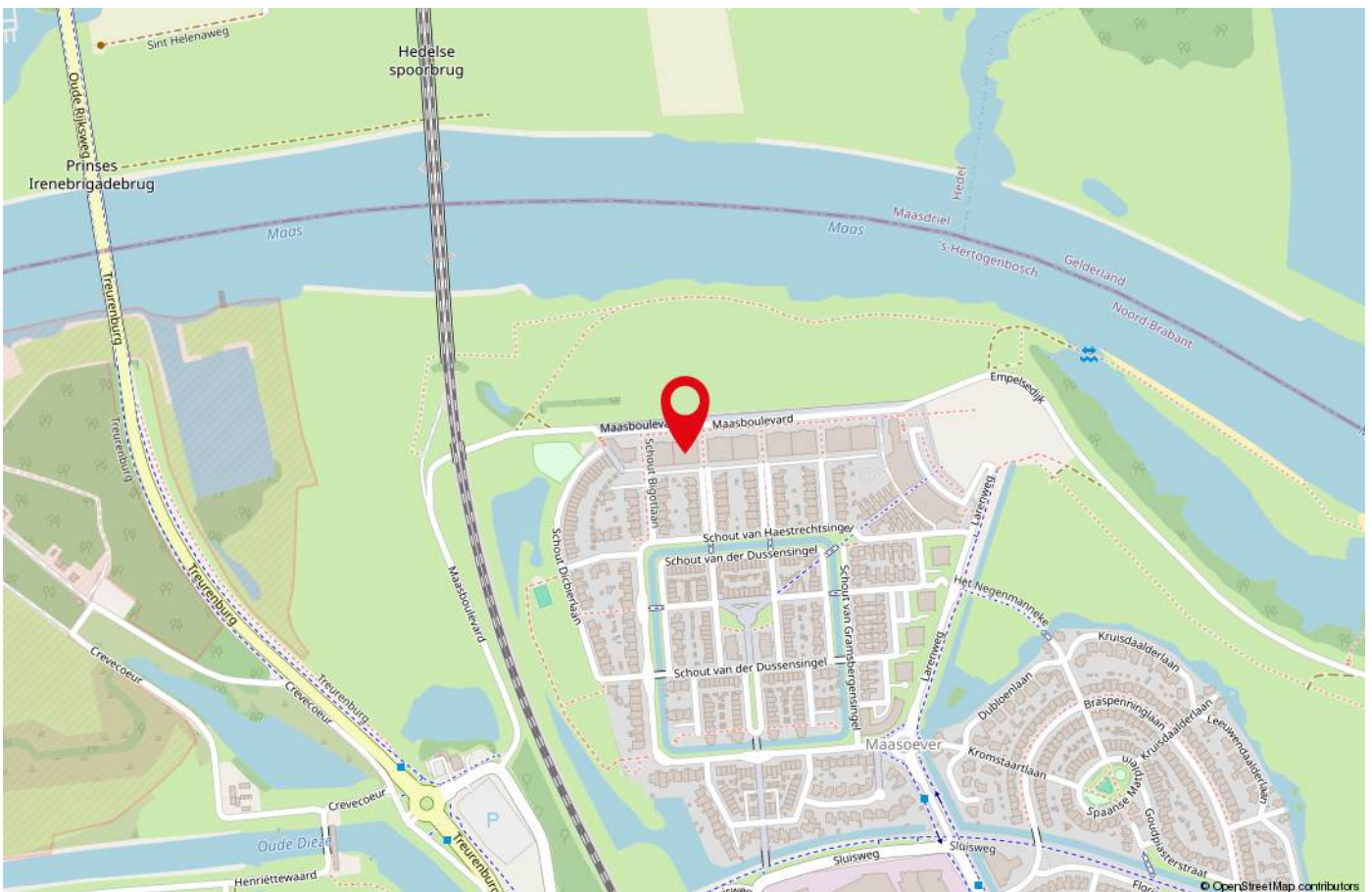
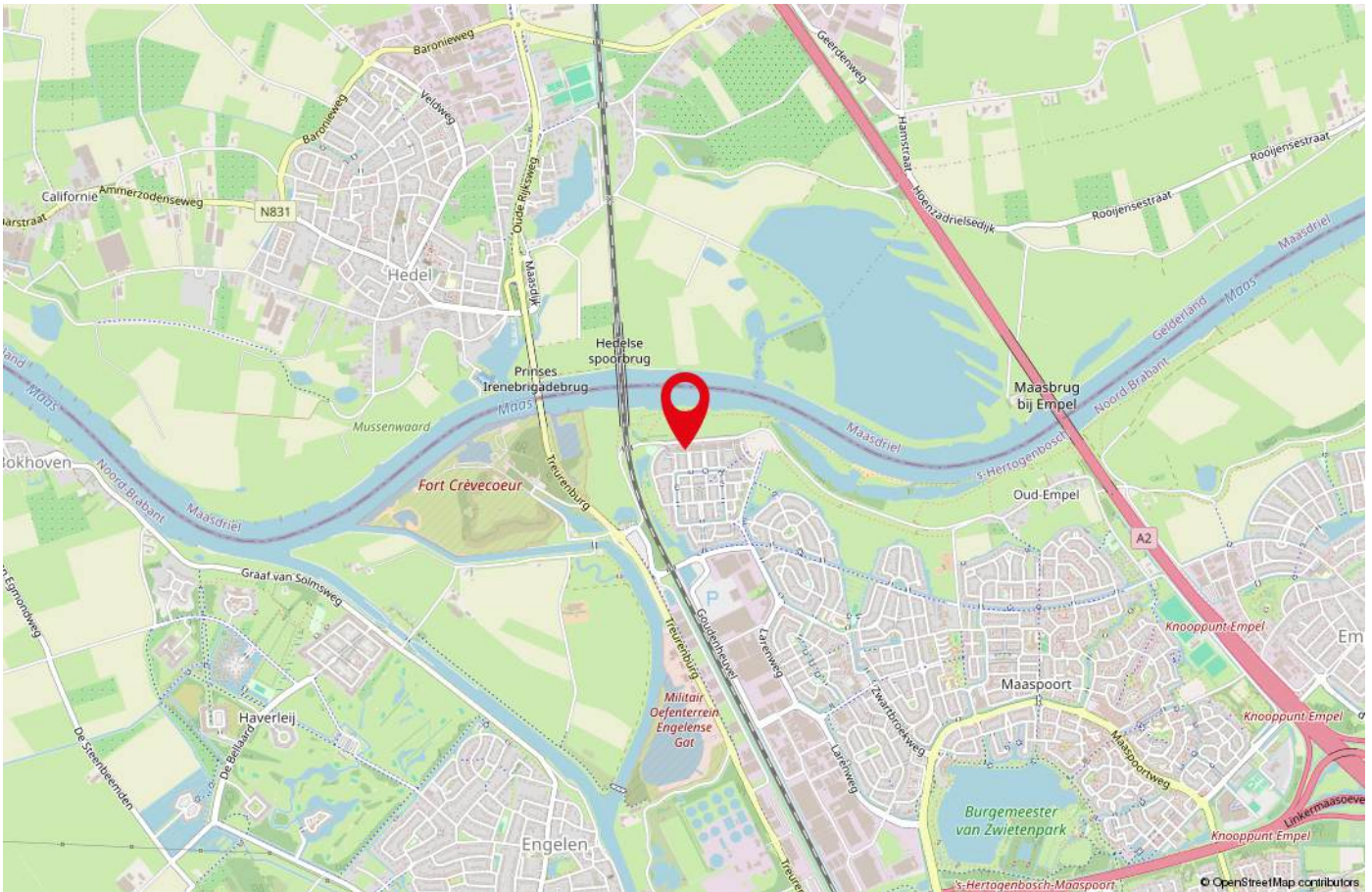
	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
– spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
– schilderij ophangstels	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
– 4-pits gaskookplaat	☒	☐	☐	☐
– Afzuigkap (motorloos, op MV aangesloten)	☒	☐	☐	☐
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
–	☐	☐	☐	☒
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 (in hal op 4 ^e verdieping bij lift)	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/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:				
-				
-				



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