



**WONEN AAN DE RAND VAN DE JONGE WIJK EMPEL-NOORD  
'S-HERTOGENBOSCH, MAÏSVELD 64**

**viermakelaars**

Tel. 073 621 5656 | [www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)

# KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning: 414 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: 121 m<sup>2</sup>

Perceeloppervlakte: 137 m<sup>2</sup>

Bouwjaar: 1998

- ✓ Goed geïsoleerde woning;
- ✓ Veel ruimte met maar liefst 5 slaapkamers;
- ✓ Gezellige leefkeuken met spoeleiland;
- ✓ Vloerverwarming in de woonkamer en keuken;
- ✓ Kindvriendelijke buurt.



## WELKOM AAN HET MAISVELD 64 TE 'S-HERTOGENBOSCH

---

Aan de rand van de jonge en zeer goede wijk Empel-Noord ligt deze fraai en modern vormgegeven tussenwoning. De woning beschikt over een moderne open keuken, grote woonkamer, overkapping, maar liefst 5 slaapkamers en is gelegen in een mooie woonstraat met afwisselende bebouwing, nabij de akkers en weilanden aan de Empelse Dijk.

Wonen in 'Empel' betekent wonen op de grens van het Bourgondische centrum van 's-Hertogenbosch en nabij de Kanaalzone en de uiterwaarden van de Maas. Een prachtige woonomgeving, vol levendigheid en gezelligheid. Het dorpscentrum van Empel ligt op loopafstand. Je kunt dus goed gebruik maken van alle voorzieningen die Empel te bieden heeft. Diverse scholen en sportgelegenheden zijn in de nabije omgeving en binnen enkele minuten zijn de uitvalswegen naar alle windrichtingen bereikbaar.

# INDELING

Via de voortuin kom je de woning binnen. De hal biedt plaats aan een garderobe, de meterkast en de vernieuwde toiletruimte voorzien van vrij hangend rimless wandcloset met Grohe fresh systeem en fonteinje. Vanuit hier heb je toegang tot de leefkeuken.

De erker aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en uitzicht op de voortuin en straat. Aan deze zijde bevindt zich ook de moderne keuken. Het keukeneiland vormt het hart van de ruimte en is uitgerust met een vaatwasser, spoelbak met kokend water kraan en aan de andere zijde een breed 6 pits gasfornuis met oven, een nis met de Amerikaanse koelkast en een koffiepantry. De keuken biedt bovendien veel opbergruimte met kasten voorzien van softclose sluitingen.

De eethoek sluit direct aan op de keuken en loopt door naar de woonkamer. Grote ramen geven hier een vrij zicht op de fraai aangelegde achtertuin met overkapping, bereikbaar via een loopdeur. Tegenover de eetkamer en keuken vind je de toegang tot de ruime inloopkast en doorgang richting de trap naar de eerste verdieping.

De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming en strakke stucwerk wanden en plafonds.













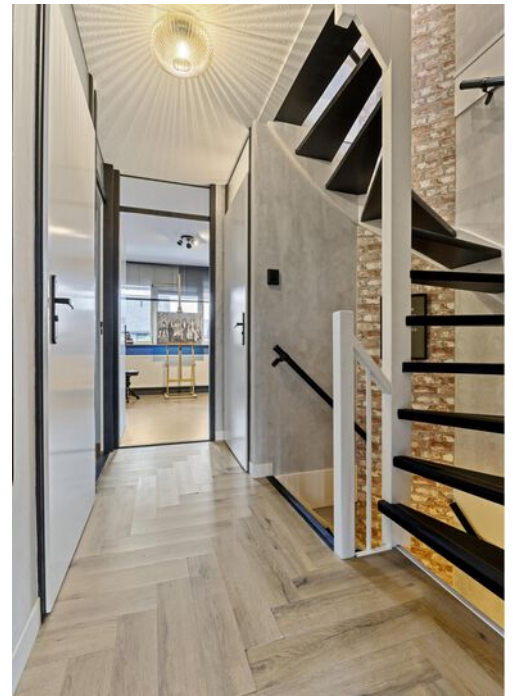


## TUIN

De achtertuin is middels een deur in de woonkamer te bereiken. De overkapping met twee grote daklichten zorgt ervoor dat je in vrijwel ieder seizoen van de tuin kan genieten. De tuin is fraai en onderhoudsarm aangelegd met o.a. een terras, en diverse beplanting een houten erfafscheiding. Achterin de tuin is een ruime stenen berging en achterom.







## EERSTE EN TWEEDE VERDIEPING

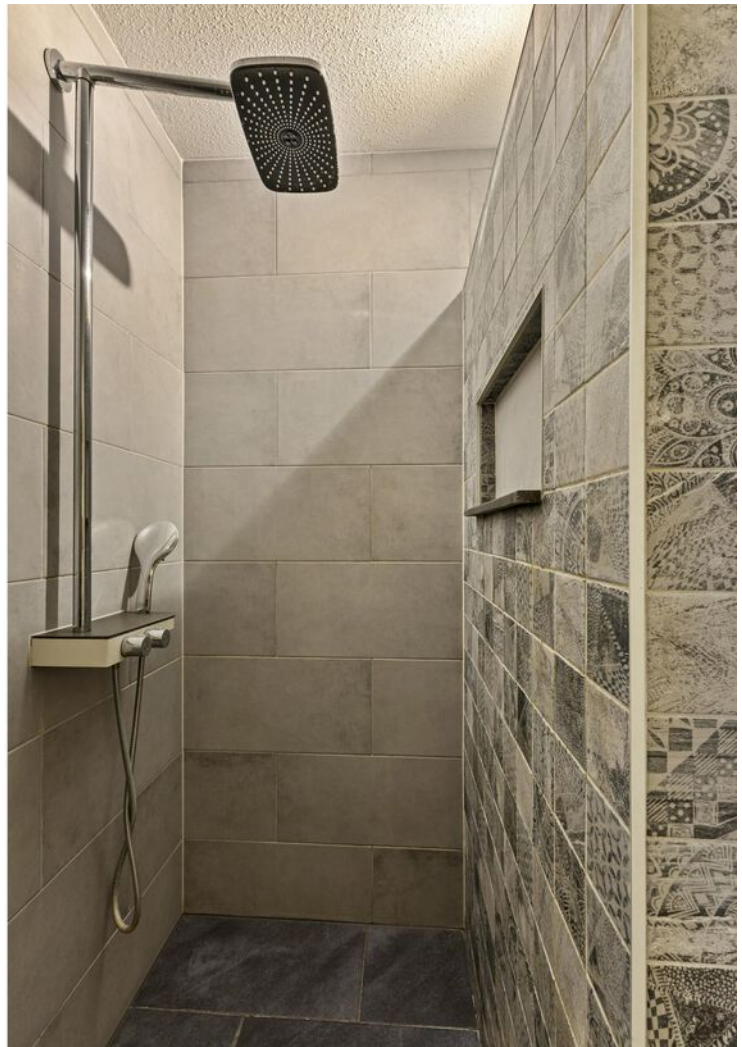
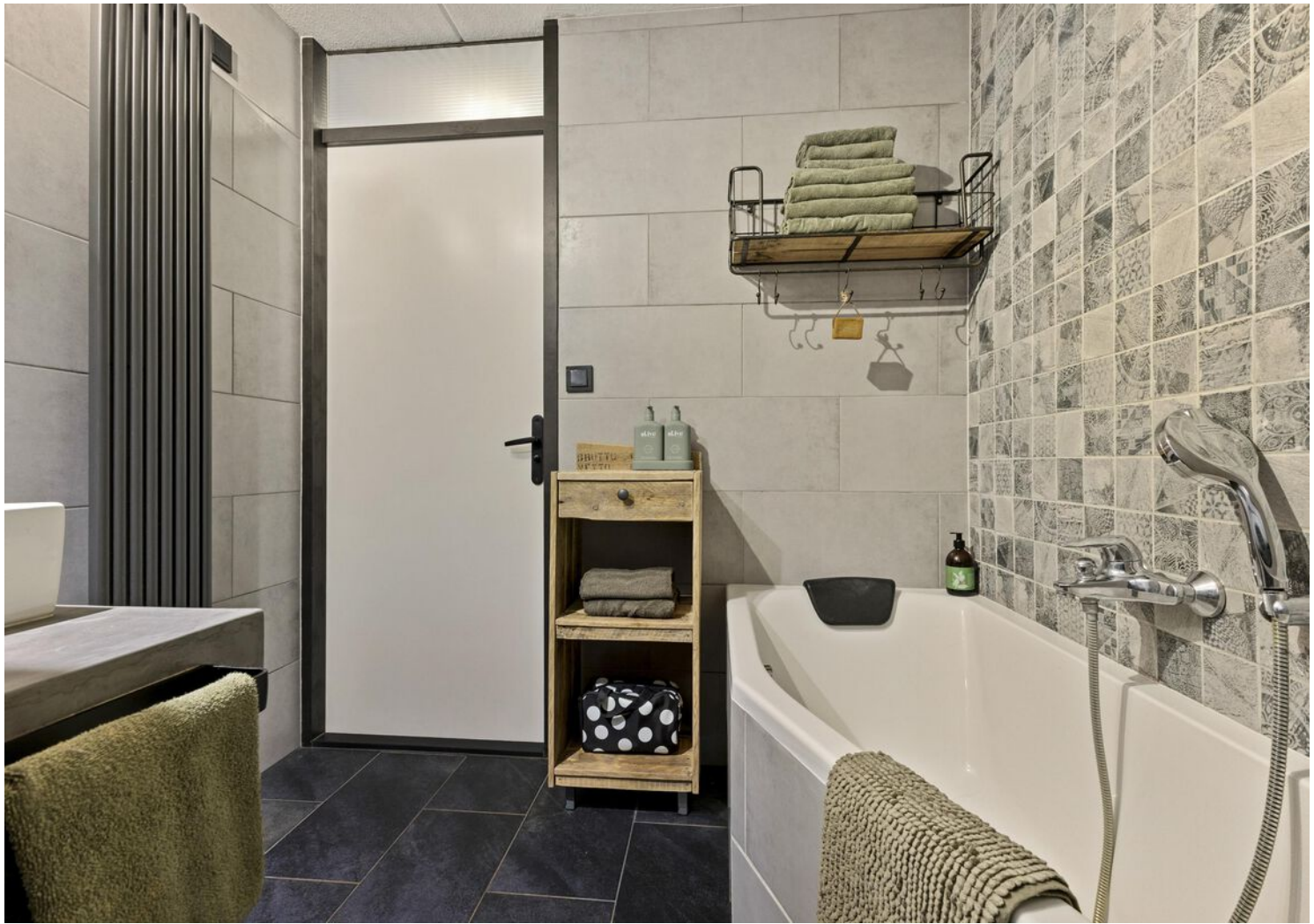
De eerste verdieping is ruim van opzet. De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, een complete badkamer en separaat toilet. Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde en één slaapkamer is gelegen over de volle breedte van de woning aan de voorzijde. Dankzij de breedte van deze ruime kamer is een fijne inloopkast gerealiseerd. Tevens beschikt deze kamer over een extra inbouwkast. De badkamer is in het verleden vergroot, volledig betegeld en het sanitair bestaat uit een ruime inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, wastafel met modern meubel, ligbad en een designradiator.

Middels een vaste trap bereik je de voorzolder op de tweede verdieping. De voorzolder biedt toegang tot de twee slaapkamers, bergkast en aparte ruimte voor de was- en droogapparatuur alsmede de opstelplaats van de cv-combiketel uit 2021 (eigendom). Beide slaapkamers zijn voorzien van een Velux dakraam en bevindt zich nog over de volledige breedte extra opbergruimte achter de knieschotten aan voor- en achterzijde.















Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken staat aangegeven wat er in het object wel of niet achterblijft ongeacht of het roerend dan wel niet roerend is.

# WONEN IN EMPEL



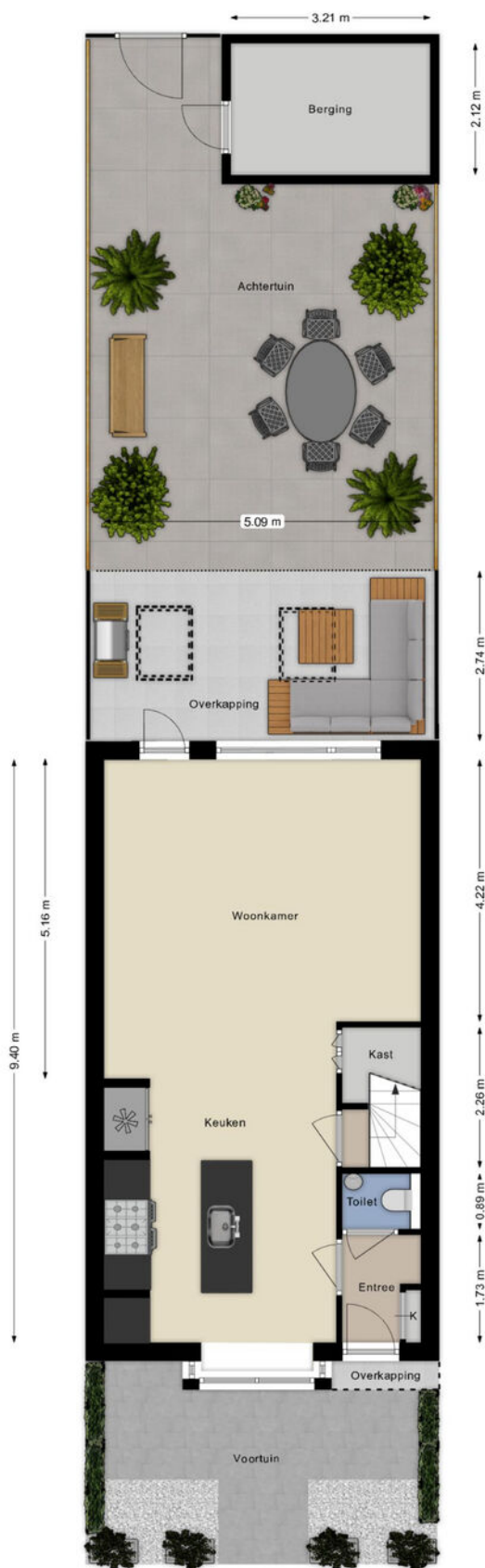
Empel biedt een prachtige woonomgeving waar natuur, levendigheid en recreatie prima met elkaar in balans zijn. Wonen in 'Empel' betekent wonen op de grens van het Bourgondische 's-Hertogenbosch, nabij de Kanaalzone en de uiterwaarden van de Maas.

Een hartelijke, warme en prachtige woonomgeving, waar kinderen veilig buiten kunnen spelen, met kinderopvang en een basisschool op loopafstand en diverse verenigingen in de buurt. In Empel en in de wijk hangt een gemoedelijke en gezellige sfeer, ook bij de winkel- en recreatievoorzieningen, sportverenigingen en in het café op de hoek. Wil men met de fiets of auto op pad: de bossche binnenstad ligt op slechts 7 km en de uitvalswegen A59 en de A2 zijn makkelijk te bereiken.



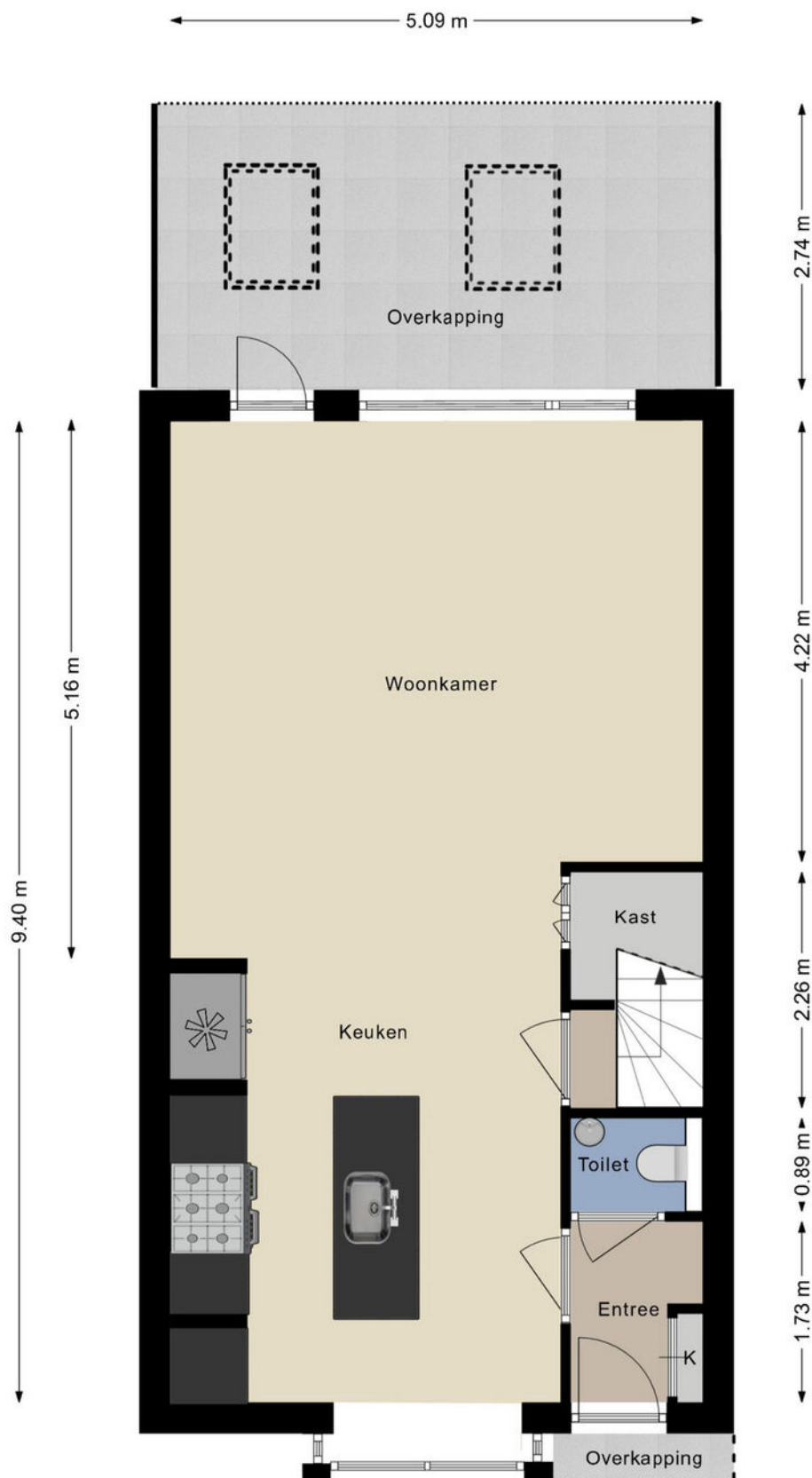
# PLATTEGROND

## BEGANE GROND MET TUIN



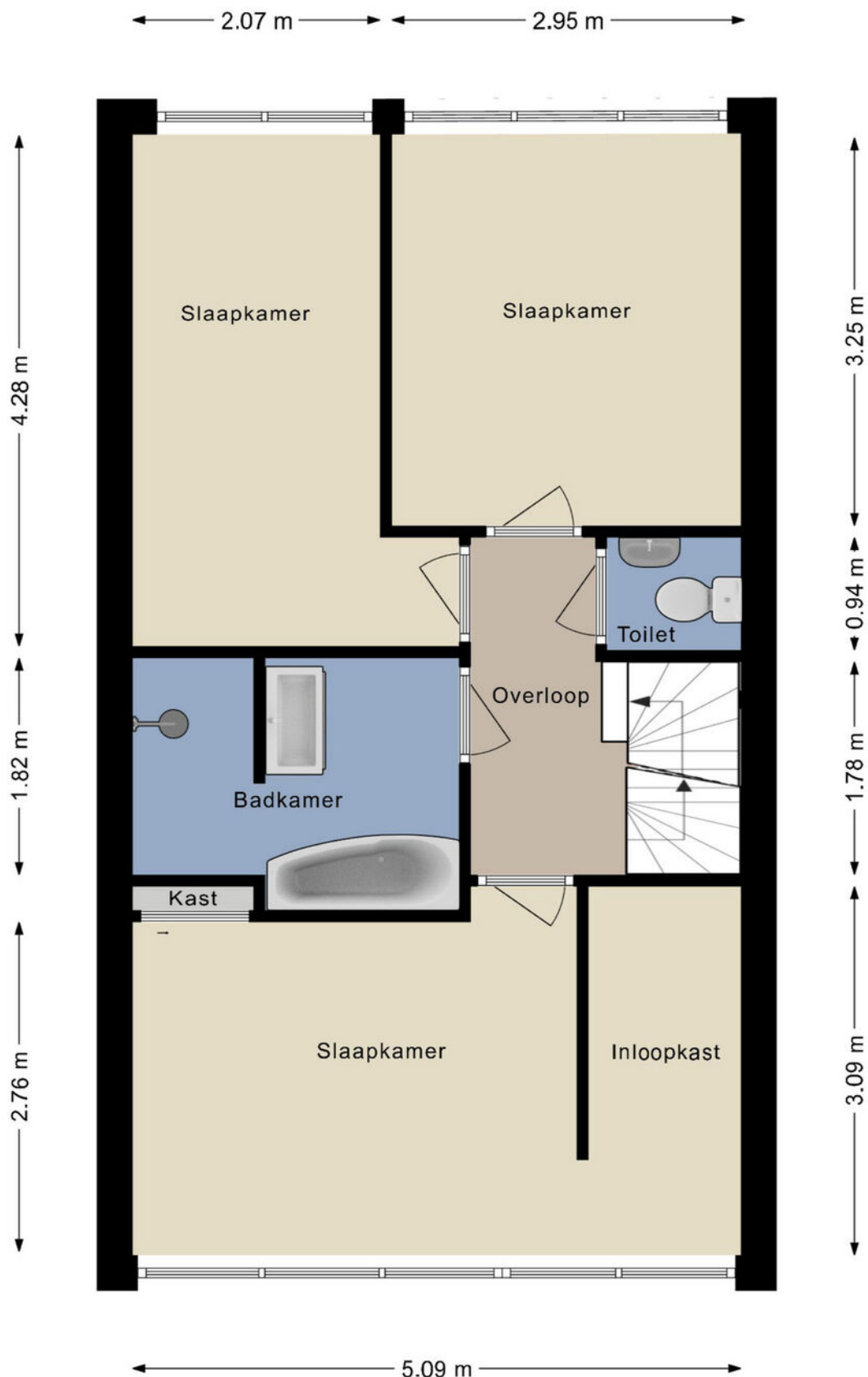
# PLATTEGROND

## BEGANE GROND



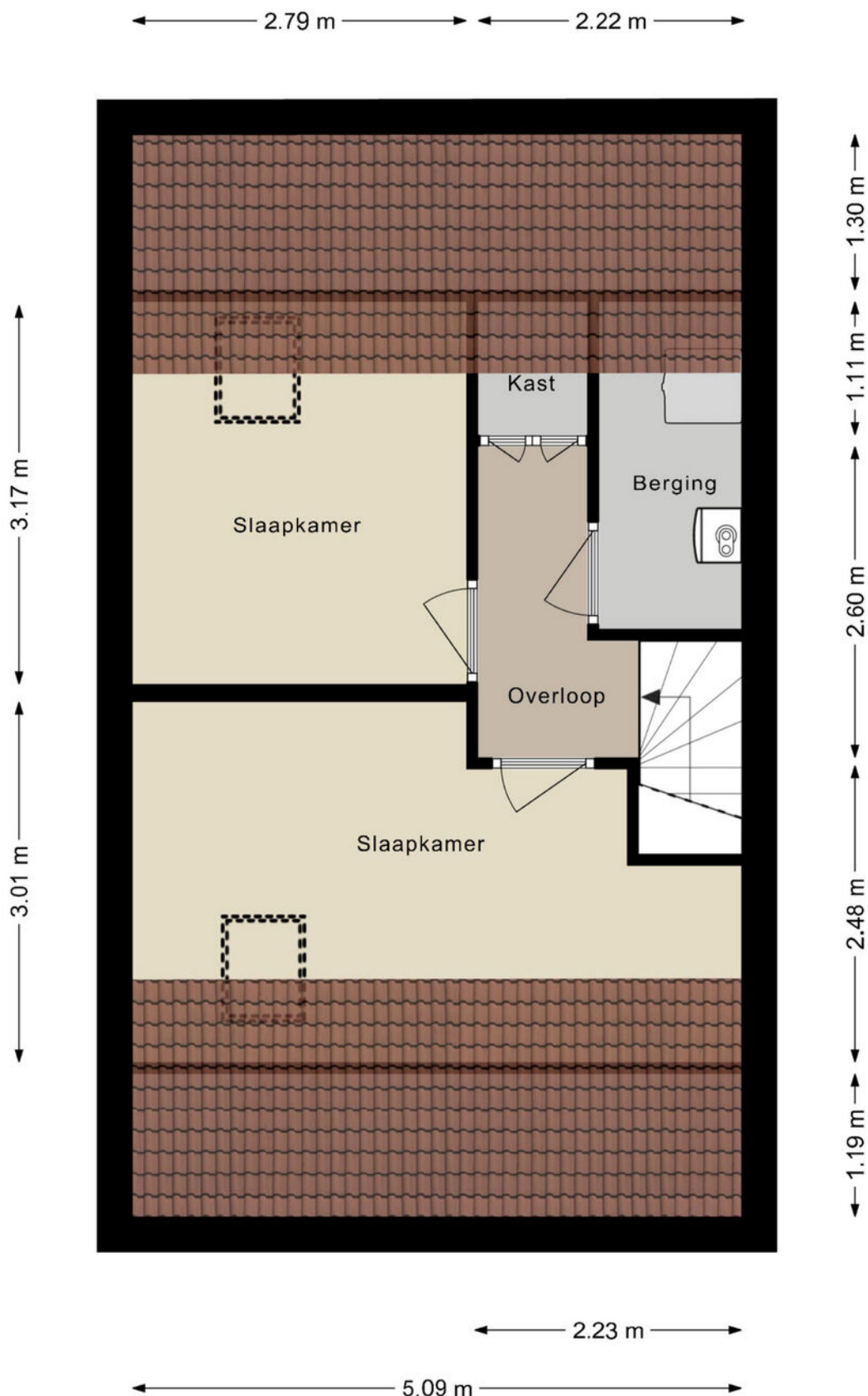
# PLATTEGROND

## EERSTE VERDIEPING



# PLATTEGROND

## TWEEDE VERDIEPING



# LIJST VAN ZAKEN

|                                                   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Woning - Interieur                                |               |          |              |
| Designradiator(en)                                | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                             |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                             | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers            |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                              |               | X        |              |
| - Buitenverlichting                               | X             |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten               |               |          |              |
| - Open ( Stolmen) kast zolder                     | X             |          |              |
| - Open kast ( stolmen) inloopkast ouderslaapkamer | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten          |               |          |              |
| - rolgordijnen                                    | X             |          |              |
| - lamellen                                        | X             |          |              |
| - jaloezieën                                      | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                        | X             |          |              |
| - Verduisterende rolgordijnen en horren dakramen  | X             |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                          |               |          |              |
| - houten vloer(delen)                             | X             |          |              |
| - laminaat                                        | X             |          |              |
| - plavuizen                                       | X             |          |              |
| Overig, te weten                                  |               |          |              |
| - Kapstok                                         | X             |          |              |
| Woning - Keuken                                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                      | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten               |               |          |              |
| - kookplaat                                       | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                    | X             |          |              |
| - afzuigkap                                       | X             |          |              |
| - oven                                            | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron                       |               | X        |              |
| - koel-vriescombinatie                            | X             |          |              |
| - vaatwasser                                      | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                               |               | X        |              |
| - Zeepompje (inbouw)                              | X             |          |              |

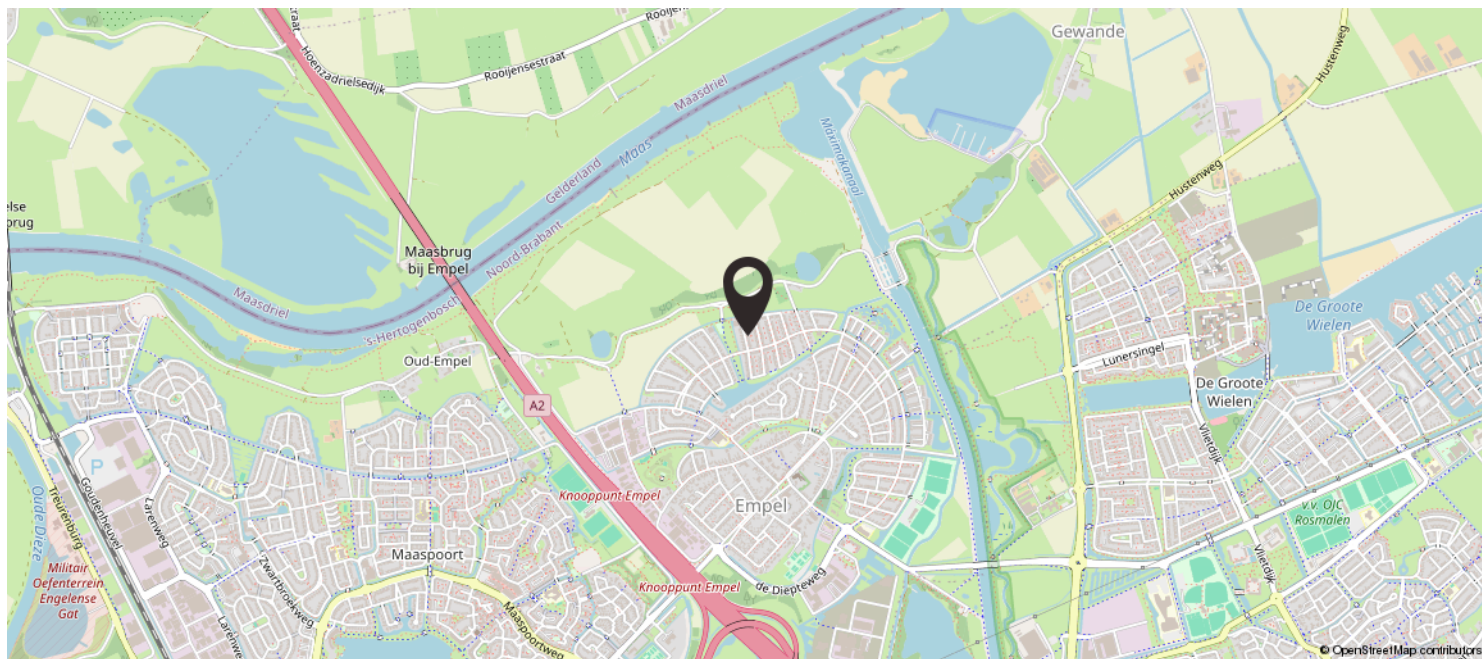
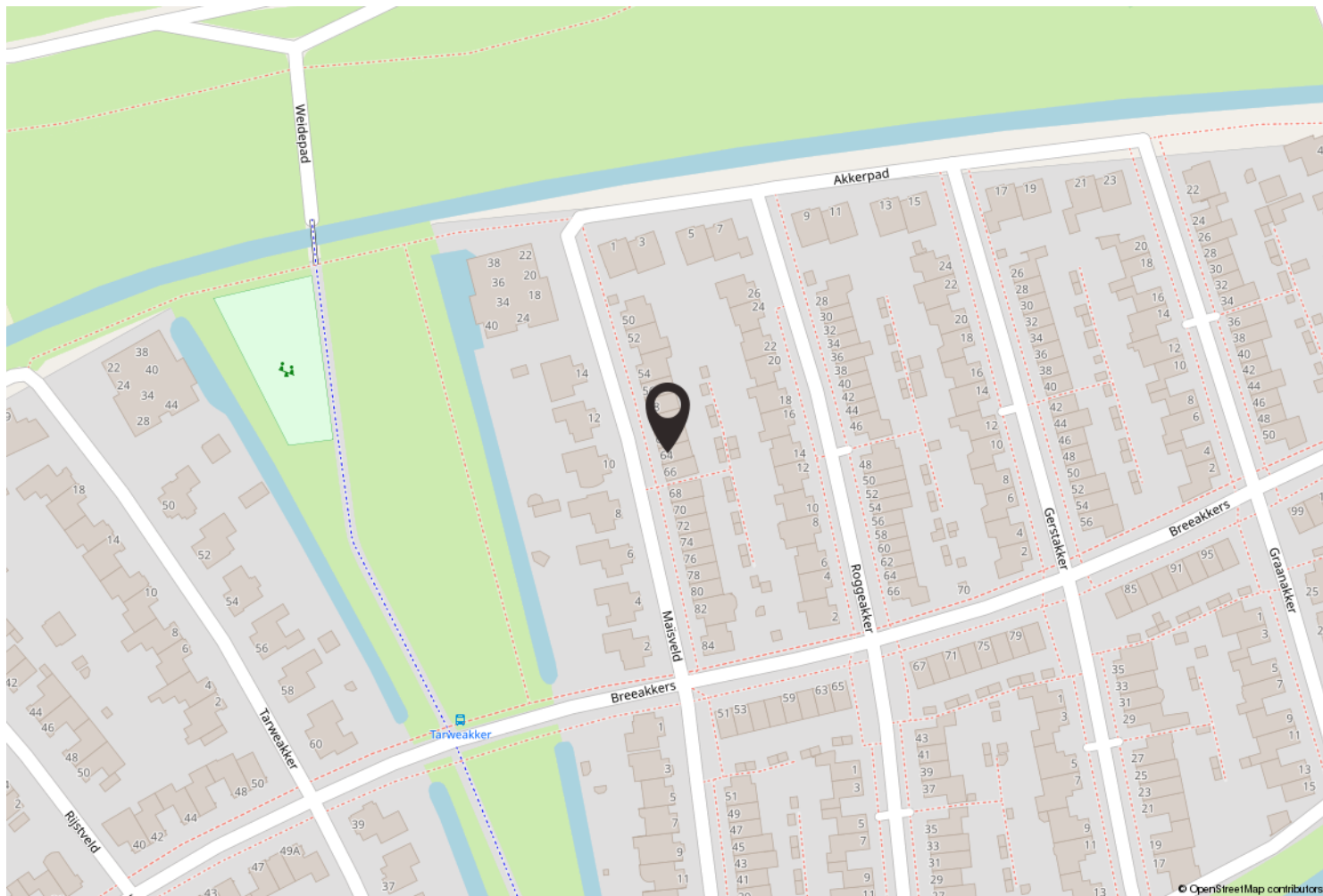
# LIJST VAN ZAKEN

|                                                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|-----------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - Kokend water kraan Howat (+boiler)                            | X             |          |              |
| Keukenaccessoires, te weten                                     |               |          |              |
| - Rail keukengerei                                              | X             |          |              |
| - Hanglamp boven keukeneiland                                   |               | X        |              |
| Woning - Sanitair/sauna                                         |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                               |               |          |              |
| - toilet                                                        | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                               |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                         |               | X        |              |
| - fontein                                                       | X             |          |              |
| - Pedaalemmer                                                   |               | X        |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                             |               |          |              |
| - ligbad                                                        | X             |          |              |
| - wastafel                                                      | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                | X             |          |              |
| - planchet                                                      |               | X        |              |
| - toiletkast                                                    |               | X        |              |
| - toiletrolhouder                                               |               | X        |              |
| - toiletborstel(houder)                                         |               | X        |              |
| - spiegels                                                      |               | X        |              |
| - losse badkamerkast naast bad                                  |               |          | X            |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/<br>energiebesparing |               |          |              |
| Brievenbus                                                      | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                   | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                 | X             |          |              |
| Rookmelders                                                     |               | X        |              |
| (Klok)thermostaat                                               | X             |          |              |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                               | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                           |               | X        |              |
| Horren                                                          | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                  |               |          |              |
| - CV-installatie                                                | X             |          |              |
| Tuin - Inrichting                                               |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                           | X             |          |              |
| Beplanting                                                      | X             |          |              |

# LIJST VAN ZAKEN

|                                            | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Veranda                                    | X             |          |              |
| Tuin - Verlichting/installaties            |               |          |              |
| Buitenverlichting                          | X             |          |              |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | X             |          |              |
| Tuin - Bebouwing                           |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                     | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging        |               | X        |              |
| Tuin - Overig                              |               |          |              |
| Overige tuin, te weten                     |               |          |              |
| - (sier)hek                                | X             |          |              |
| - vlaggenmast(houder)                      | X             |          |              |
|                                            |               |          |              |

# LOCATIE OP DE KAART



# BIEDINGS-, ONDERHANDELINGS- EN LEVERINGSVOORWAARDEN

## Voorbehoud van financiering

Voor dat de koper tot onderhandeling over gaat dient koper zich op de hoogte te hebben gesteld van zijn financieringsmogelijkheden op basis van inkomsten, werkomstandigheden, leningen en in het algemeen, de baten en lasten van het huishouden. Wij kunnen u vrijblijvend en ongebonden adviseren met betrekking tot gecertificeerde en gerespecteerde financiële dienstverleners die u deskundig en vertrouwd kunnen adviseren omtrent uw financiële mogelijkheden.

## Koopakte

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná 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.

Dit vloeit voort uit 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.

## Waarborgsom

Tot zekerheid van de nakoming van de verplichtingen van koper wordt door koper binnen één week na het verlopen van het voorbehoud voor financiering aan de notaris waar het transport gaat plaatsvinden een waarborgsom gestort of een bankgarantie gesteld ter grootte van 10% van de koopsom.

## Boeteclausule

In de koopovereenkomst wordt een boeteclausule opgenomen in verband met het feit dat contractanten elkaar in gebreke kunnen stellen indien één der partijen niet aan haar verplichtingen voldoet. Deze in gebreke stelling zou uiteindelijk (na evt. tussenkomst van de rechter) kunnen leiden tot een ontbinding van de overeenkomst. Hierbij kan aan de nalatige partij een boete worden opgelegd van 10% van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding en vergoeding van kosten van verhaal.

## Oplevering

De woning wordt in de huidige staat opgeleverd met alle daarbij behorende rechten, aanspraken, zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkoper niet bekend, daar de verkoper zich uiteraard aan de mededelingsplicht omtrent de hem bekende gebreken heeft te houden), heersende en lijdende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en plichten en vrij van hypotheken, beslagen en inschrijvingen daarvan.

## Baten en lasten

Alle baten, lasten en verschuldigde canons, waaronder begrepen heffingen die voortvloeien uit de akte van splitsing en/of reglement (indien van toepassing) komen vanaf de datum van het notarieel transport voor rekening van de koper. De lopende baten, lasten en dergelijke, met uitzondering van de onroerende zaakbelasting wegens het feitelijke gebruik, zullen tussen partijen naar rato worden verrekend.

## Keuze van notaris

Over het algemeen wordt de koper in de gelegenheid gesteld een notaris van zijn voorkeur te kiezen. Indien koper niet over een "vaste" notaris beschikt, kunnen wij koper vrijblijvend en ongebonden adviseren omtrent kwaliteit en tariefstelling van de notariskantoren binnen ons werkgebied. Maakt een koper deze keuze niet binnen 10 werkdagen na het ondertekenen van de akte dan zal de keuze van de notaris aan de makelaar zijn voorbehouden die de koopovereenkomst heeft opgemaakt.

## Kosten koper

De aanduiding 'k.k.' of 'kosten koper' houdt in dat de aan de verwerving van de onroerende zaak verbonden kosten voor rekening van de koper komen. Deze kosten bestaan uit een bijdrage aan de Staat der Nederlanden (overdrachtsbelasting), kadasterkosten in verband met de overschrijving van het kadastraal recht naar de nieuwe eigenaar in het hypotheekregister van het kadaster, notariskosten in verband met het aan de notaris verschuldigde honorarium voor de werkzaamheden voor het passeren van de akte van levering en (eventueel) de inschrijving van de hypotheekakte. Afhankelijk van de onroerende zaak, de notariskeuze en de hypotheeksoort bedragen de kosten koper circa 4 % van de koopsom (uitgaande van 2% overdrachtsbelasting). Enkele van de posten kosten koper zijn bij de belastingaangifte fiscaal verrekenbaar.

## Asbest

Asbest is in het verleden veel toegepast, ook in de woningbouw. Dit vanwege het feit dat het materiaal ook goede eigenschappen heeft: het was destijds goedkoop, het is sterk, isolerend en extreem hittebestendig. Indien het materiaal onaangeroerd blijft is het in principe ongevaarlijk. Particulieren mogen het materiaal tot een bepaalde hoeveelheid kosteloos afvoeren (mits goed ingepakt). In verband met de alom bekende negatieve eigenschappen van asbest is sinds 1 juli 1993 de verkoop van asbesthoudende materialen in Nederland verboden. Zeker woningen van voor die tijd kunnen echter (nog steeds) asbesthoudende materialen bevatten. Derhalve worden in koopaktes van woningen waarvan vermoed wordt dat deze asbest kunnen bevatten asbestclausules opgenomen, welke inhouden dat koper de aanwezigheid van asbest in het gekochte aanvaardt en accepteert.

## Identificatie

Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor het opmaken van een koopovereenkomst dient u een kopie van een geldig legitimatiebewijs te verstrekken.

## Algemeen

In verband met de duidelijkheid en de doorzichtigheid zijn de NVM voorwaarden van toepassing. Brochures, internetpagina's en informatiebladen worden met zorg samengesteld. Toch dient gesteld te worden dat alle maten circa maten zijn en aan de brochures, internetpagina's en informatiebladen geen rechten kunnen worden ontleend. De in brochures, op internetpagina's en in informatiebladen verstrekte informatie dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. In de brochure van de woning, ook beschikbaar via internet, is een lijst van roerende en onroerende zaken opgenomen. Ongeacht of zaken op deze lijst roerend of onroerend zijn, geeft verkoper middels deze lijst aan wat van toepassing is. Alleen na onderling overleg tussen partijen kan hiervan worden afgeweken.

## 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 gebruiksoverlappende vlakke. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# AANKOOPBEGELEIDING

## Heeft een NVM aankoopmakelaar nou echt zin?

Een vraag die zeer regelmatig wordt gesteld aan de medewerkers van ons kantoor.

Of u nu veel, weinig of geen ervaring heeft op de woningmarkt, een aankoopmakelaar aan uw zijde heeft altijd zin.

## Waarom een aankoopmakelaar:

Uw eigen aankoopmakelaar van Viermakelaars kent de woningmarkt en de regio van A tot Z en is beter, vaak ook sneller, op de hoogte van het mooiste aanbod.

Hij zoekt niet zomaar, neen, hij zoekt gericht naar een woning die aansluit bij uw specifieke woonwensen cq eisen. Tevens heeft de makelaar die u helpt bij uw zoektocht de beste interactie met de verkopend makelaar. Onafhankelijk berekend hij voor u de juiste marktwaarde. Om u te behoeden voor misstappen bekijkt onze makelaar het aan te kopen object niet door een té roze bril. Hij bekijkt het, zoals het hoort, zeer realistisch en uitermate objectief. Samen met u bepaalt hij de te volgen aankoopstrategie. Namens u onderhandelt hij met de verkoper of diens makelaar om tot de juiste en beste prijs te komen.

Een makelaar voor de aankoop van uw woning heeft dus écht zin.

## DE STAPPEN BIJ AANKOOP

---

- Vaststellen van uw woonwensen
- Invoeren in ons gratis zoekerssysteem
- U ontvangt het woningaanbod via e-mail
- Bezichtiging van door u geselecteerde woning(en)
- Verzorgen van een bouwkundig rapport (optioneel)
- Voeren van de onderhandelingen
- Controle van de koopovereenkomst
- Eindinspectie van uw huis en controle van de transportakte



## TEAM VIERMAKELAARS

Viermakelaars is een full service NVM-makelaarskantoor met vestigingen in zowel 's-Hertogenbosch als Vught. Het team van makelaars beschikt over jarenlange ervaring en een gezond verstand. Vakmensen die gedreven, helder en duidelijk zijn en een bijzondere meerwaarde kunnen bieden. De 4 makelaars kennen de regionale markt als geen ander omdat ze al tientallen jaren werken en ook wonen in de Bossche regio. Wij zijn actief in elke prijsklasse van de woningmarkt. Sinds de start van ons kantoor in 2003 is Viermakelaars uitgegroeid tot een van de grootste kantoren. Voor u een zeer deskundige partner die een zo optimaal mogelijke verkoop- of aankoop transactie tot stand brengt.

Stephan van Diepen, Jan Bax, Henk van Hoek en Bram de Backer stellen alles in het werk om de verkoop en/of aankoop van uw woning tot een groot succes te maken. De makelaars in het veld worden ondersteund door onze zeer ervaren en uitermate klantgerichte binnendienstmedewerkers. Voor alle promotionele uitingen, zoals bijvoorbeeld woningfotografie en/of styling, maken wij gebruik van zeer kundige eigen professionals.

ONZE KLANTEN  
GEVEN ONS EEN

9.3!



SCAN DE QR-CODE  
EN LEES VERDER OP  
ONZE WEBSITE!



## ONDERWIJSBOULEVARD 174

Geschreven juni 2025

Wij zijn uitermate tevreden over Viermakelaars. Vanaf het eerste contact was er sprake van grote betrokkenheid van de makelaar. In het hele proces zijn wij steeds op de hoogte gehouden, geadviseerd en geraadpleegd. Wij zijn uitermate tevreden over de betrokkenheid, de voortvarendheid en de professionaliteit van de makelaar en het makelaarskantoor. Daarnaast verliep de communicatie uitermate goed, via whatsapp, mail en telefoon.

10

## TWEEDE HERVENDREEF 45

Geschreven oktober 2025

Alle lof voor makelaarskantoor Viermakelaars. Er werd goed geluisterd naar onze wensen. Echte persoonlijke aandacht. Er werd alle tijd voor je genomen. Altijd gebeld/teruggebeld. Open visie. En de verkoop van ons huis is goed aangepakt. Super mooie brochure. Mede dankzij Viermakelaars hebben wij een mooi appartement gevonden.

10

# viermakelaars



Walter Breedveldplein 2  
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656  
[info@viermakelaars.nl](mailto:info@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)



Kerkstraat 5  
5261 CP Vught

073-6110077  
[vught@viermakelaars.nl](mailto:vught@viermakelaars.nl)  
[www.viermakelaars.nl](http://www.viermakelaars.nl)