



FOCUS
makelaars



Maasboulevard 121, 5237 WN 's-Hertogenbosch

Vraagprijs € 925.000,- k.k.



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



Omschrijving

Maasboulevard 121, 5237 WN 's-Hertogenbosch

In verkoop bij Tim de Rouw: Wonen op een van de mooiste locaties van 's-Hertogenbosch, direct aan de Maas!

Dit exclusieve semi-penthouse combineert ruimte, comfort en een fenomenaal uitzicht. Met maar liefst 167 m² woonoppervlak, circa 85 m² aan buitenruimte, drie ruime slaapkamers, twee parkeerplaatsen én een uniek vrij uitzicht over de Maas en haar uiterwaarden, betreft dit een appartement dat slechts zelden beschikbaar komt. Vanaf de royale terrassen geniet u dagelijks van een steeds veranderend panorama van water, natuur en voorbijvarende schepen. Hier ervaart u het gevoel van permanent vakantie vieren, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

ENKELE HOOGTEPUNTEN

- Uniek en blijvend vrij uitzicht over de Maas;
- Circa 85 m² aan buitenruimte verdeeld over twee royale terrassen;
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Mogelijkheid tot realiseren van een tweede badkamer;
- Mogelijkheid tot creëren van een royale woon-/leefkeuken;
- Badkamer en toiletruimte vernieuwd in 2023;
- Twee eigen parkeerplaatsen, beide voorzien van een laadpaal;
- Extra ruime privéberging van circa 10 m²;
- Gelegen op een absolute toplocatie in de geliefde wijk Maasoever.

Vraagprijs: € 925.000,- k.k.

Aanvaarding: in overleg

APPARTEMENT

Gelegen op de derde verdieping van een uitstekend onderhouden appartementencomplex. Het appartement kenmerkt zich door de royale maatvoering, de grote raampartijen en de uitzonderlijke hoeveelheid buitenruimte. Vanuit vrijwel alle verblijfsruimten ervaart u een prettig gevoel van licht, ruimte en uitzicht.

De woning is grotendeels voorzien van een fraaie eikenhouten parketvloer, gecombineerd met spachtelputz wandafwerking.

HAL / ENTREE

Ruime ontvangsthall met garderobenis, praktische bergkast, vernieuwde toiletruimte (2023) voorzien van wandcloset en fonteintje, toegang tot de bijkeuken en het slaapgedeelte. Via dubbele openslaande deuren bereikt u de living.

WOONKAMER

De royale woonkamer vormt zonder twijfel het hart van het appartement. Dankzij de grote raampartijen profiteert u van veel daglicht en een prachtig uitzicht richting de Maas. Er is volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een grote eettafel. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot het balkon en één van de dakterrassen.

KEUKEN EN BIJKEUKEN

De keuken is uitgevoerd in een massief houten hoekopstelling met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met de opstelling van de cv-ketel en aansluitingen voor was- en





FOCUS
makelaars

droogapparatuur.

Een interessante mogelijkheid is het betrekken van de huidige werkkamer bij de keuken. Hierdoor ontstaat een spectaculaire woon-/leefkeuken van ruim formaat, passend bij de maatvoering van het appartement. Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot het dakterras aan de voorzijde.

SLAAPKAMERS

Het appartement beschikt over drie uitzonderlijk ruime kamers.

Slaapkamer 1 (ca. 23 m²): Royale master bedroom gelegen aan de rustige achterzijde van het appartement.

Slaapkamer 2 (ca. 18 m²): Momenteel ingericht als fitnessruimte, maar uitstekend geschikt als tweede slaapkamer of logeerkamer.

Slaapkamer 3 (ca. 22 m²): Ruime kamer aan de westzijde van het appartement, momenteel in gebruik als kantoor/werkkamer. Deze ruimte is tevens uitstekend geschikt als slaapkamer of kan worden betrokken bij de keuken ten behoeve van een royale woon-/leefkeuken.

BADKAMER

In 2023 volledig vernieuwde badkamer uitgevoerd in hoogwaardige materialen.

De badkamer beschikt over:

- Inloopdouche met Sunshower;
- Dubbele wastafel met meubel;
- Verlichte en verwarmde spiegel;
- Japans toilet met automatische spoelfunctie.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om de naastgelegen inpandige berging te transformeren tot een tweede badkamer, waardoor het appartement uitermate geschikt wordt voor gasten, thuiswonende kinderen of dubbele bewoning.

BUITENRUIMTE

Een absoluut onderscheidend kenmerk van dit appartement is de buitenruimte van circa 85 m². De twee royale dakterrassen bieden op ieder moment van de dag de keuze tussen zon en schaduw. Hierdoor kunt u optimaal genieten van het buitenleven. Het terras aan de Maaszijde biedt een werkelijk schitterend uitzicht over de rivier, de uiterwaarden en het omliggende landschap. Een uitzicht dat nooit verveelt en ieder seizoen een ander decor vormt.

PARKEERPLAATSEN EN BERGING

Bij het appartement behoren twee parkeerplaatsen:

- Eén parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage;
- Eén parkeerplaats op het afgesloten buitenterrein.

Beide parkeerplaatsen zijn voorzien van een eigen laadpaal voor elektrische auto's. Daarnaast beschikt het appartement over een extra ruime privéberging van circa 10 m².

LIGGING EN LOCATIE

Het semi-penthouse is gelegen op één van de meest gewilde locaties van de Maaspoort: direct aan de Maas en grenzend aan de uiterwaarden. Hier woont u letterlijk aan het water. Vanuit de woonkamer en vanaf het terras geniet u dagelijks van een panoramisch uitzicht over de rivier, het voorbijvarende scheepvaartverkeer en de omliggende natuur. De combinatie van water, lucht en groen zorgt voor een uitzonderlijk gevoel van rust, vrijheid en ruimte. Tegelijkertijd bevinden winkelcentrum Maaspoort, sportvoorzieningen, scholen, openbaar vervoer en diverse recreatiemogelijkheden zich op korte afstand. Ook het historische centrum van 's-Hertogenbosch is eenvoudig per



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars

fiets bereikbaar. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de A2 en A59 zijn steden als Eindhoven, Utrecht, Tilburg en Nijmegen uitstekend bereikbaar.

BIJZONDERHEDEN

- Semi-penthouse met circa 167 m² woonoppervlak;
- Circa 85 m² buitenruimte verdeeld over twee royale terrassen;
- Vrij en blijvend uitzicht over de Maas en uiterwaarden;
- Drie zeer ruime slaapkamers;
- Mogelijkheid tot realiseren van een vierde slaapkamer;
- Mogelijkheid tot creëren van een royale woon-/leefkeuken;
- Mogelijkheid tot realiseren van een tweede badkamer;
- Badkamer vernieuwd in 2023;
- Toiletruimte vernieuwd in 2023;
- Sunshower aanwezig in badkamer;
- Grotendeels voorzien van eikenhouten parketvloer;
- Twee eigen parkeerplaatsen;
- Beide parkeerplaatsen voorzien van een eigen laadpaal;
- Extra ruime privéberging van circa 10 m²;
- Lift aanwezig;
- Gelegen op een absolute toplocatie direct aan de Maas;
- Energielabel A;
- Actieve en gezonde VvE;
- Aanvaarding in overleg.

Bent u op zoek naar een exclusief appartement waar ruimte, comfort en een werkelijk uniek uitzicht samenkomen? Dan nodigen wij u graag uit om Maasboulevard 121 zelf te ervaren. Pas tijdens een bezichtiging ontdekt u de rust, het uitzicht en de bijzondere woonbeleving die dit semi-penthouse te bieden heeft. Neem contact op met ons kantoor voor een persoonlijke rondleiding. Wij laten u deze unieke woning met trots zien.

Makelaar Tim de Rouw:

"Sommige woningen moet je niet alleen bekijken, maar vooral beleven."

Vraagprijs € 925.000,- k.k.



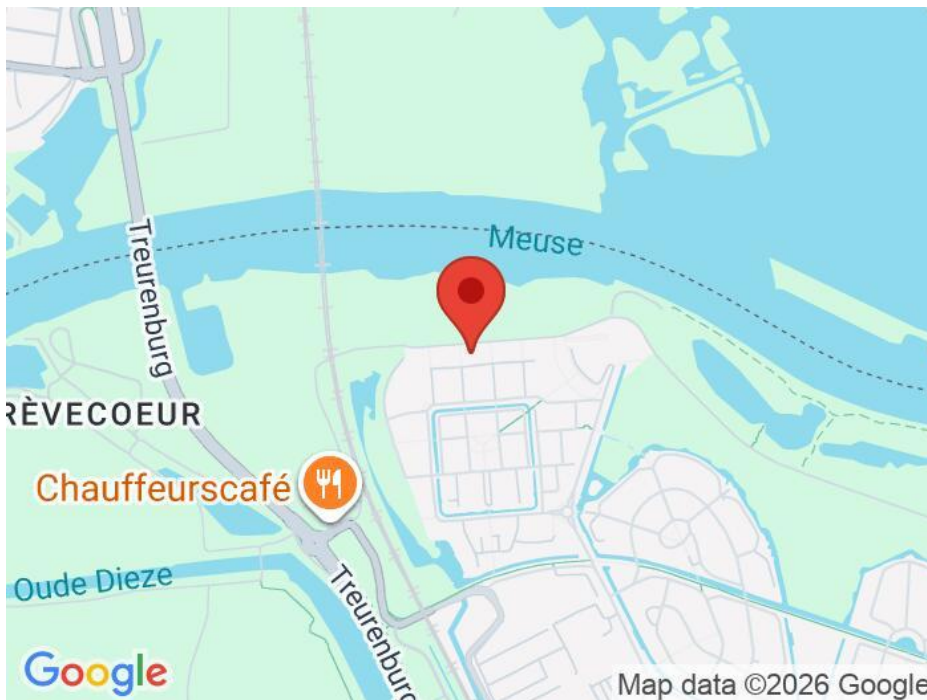
Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl

Kenmerken

Vraagprijs	: € 925.000,00
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 553 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 167 m ²
Soort appartement	: Penthouse
Bouwjaar	: 2000
Ligging	: Aan water, aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging, aan vaarwater
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerkelder, Parkeerplaats
Energielabel	: A
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Volledig geïsoleerd
C.V.-ketel	: Vaillant (Gas gestookt combiketel uit 2013, eigendom)

Locatie

Maasboulevard 121
5237 WN 'S-HERTOGENBOSCH





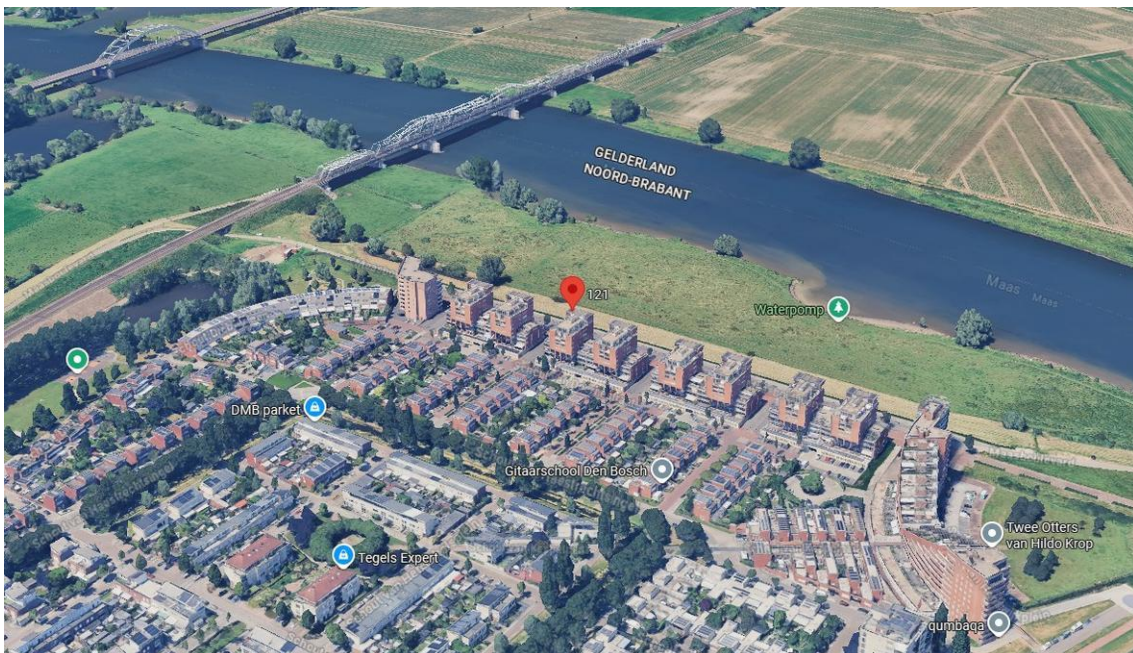
FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl





FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



















FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl





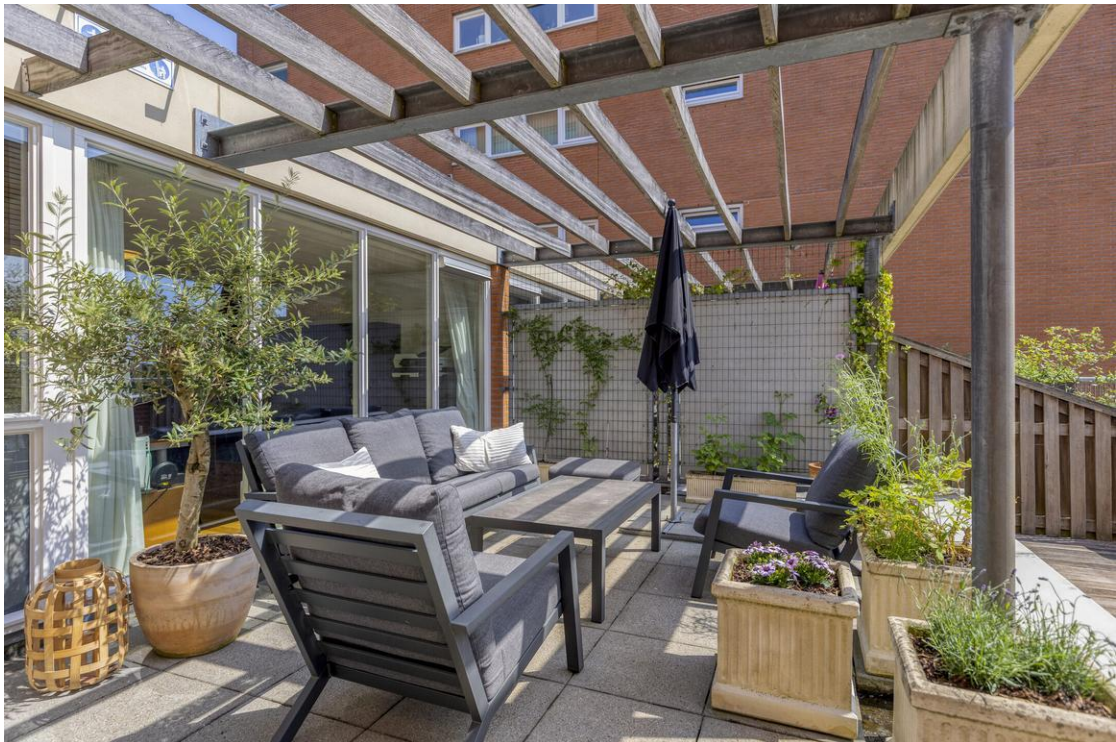
FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl





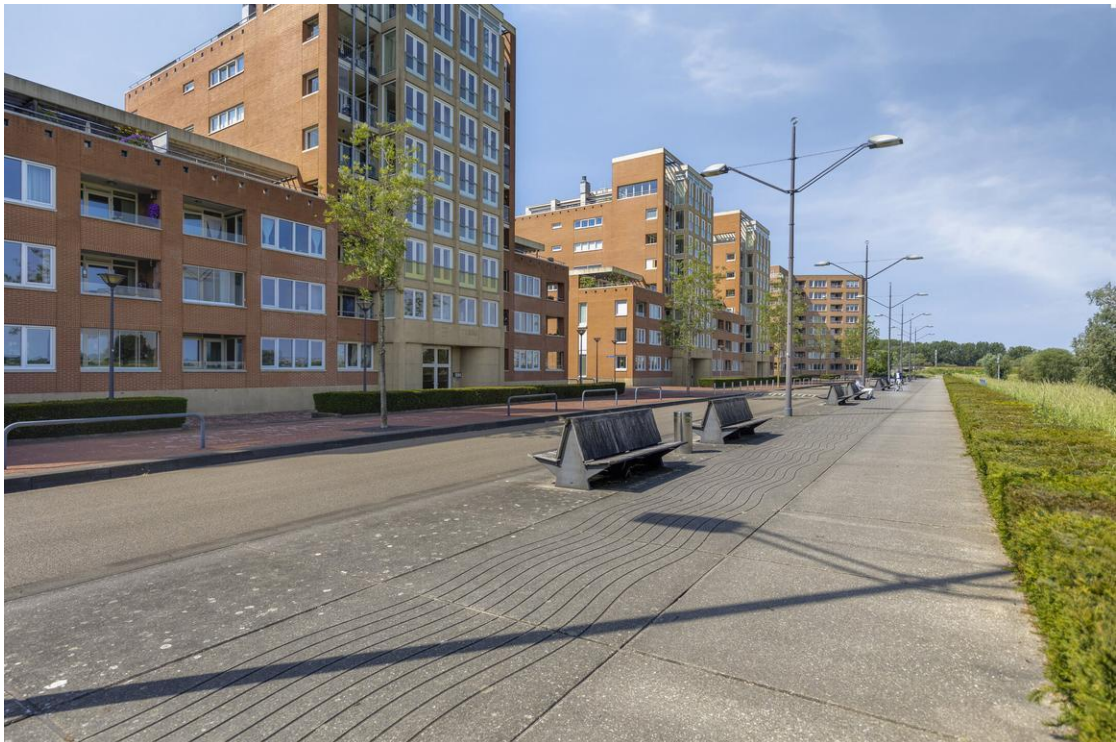
FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl



FOCUS
makelaars



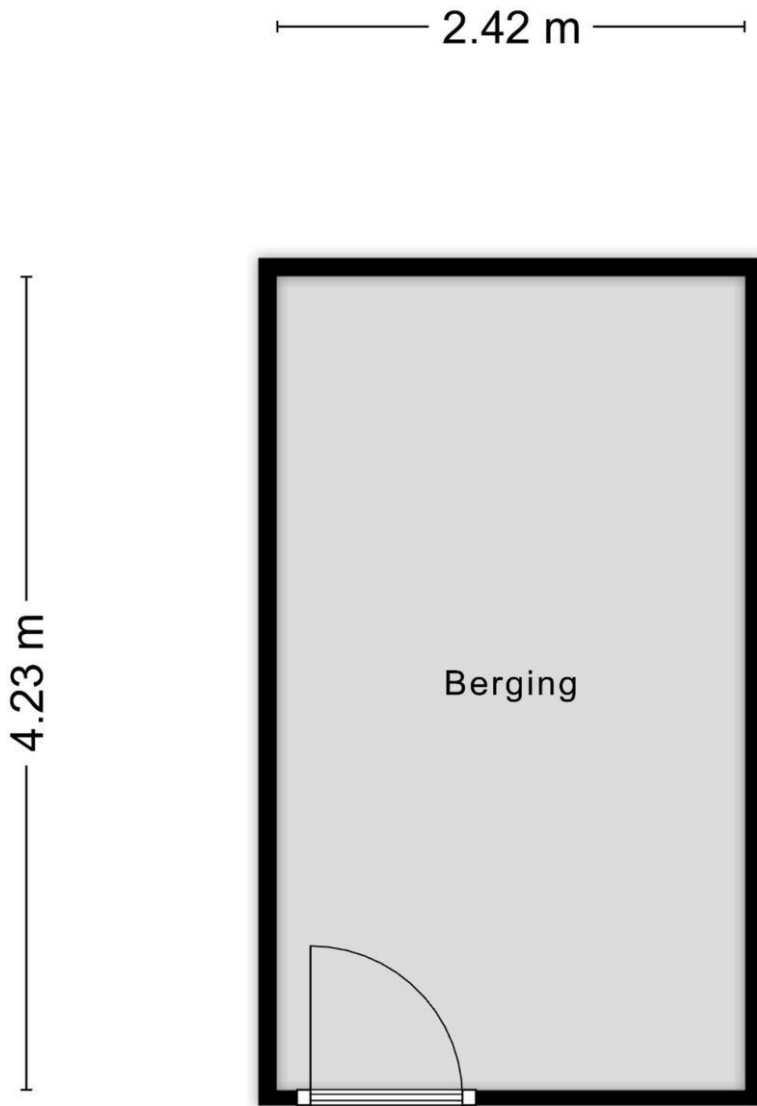
Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl

Plattegrond



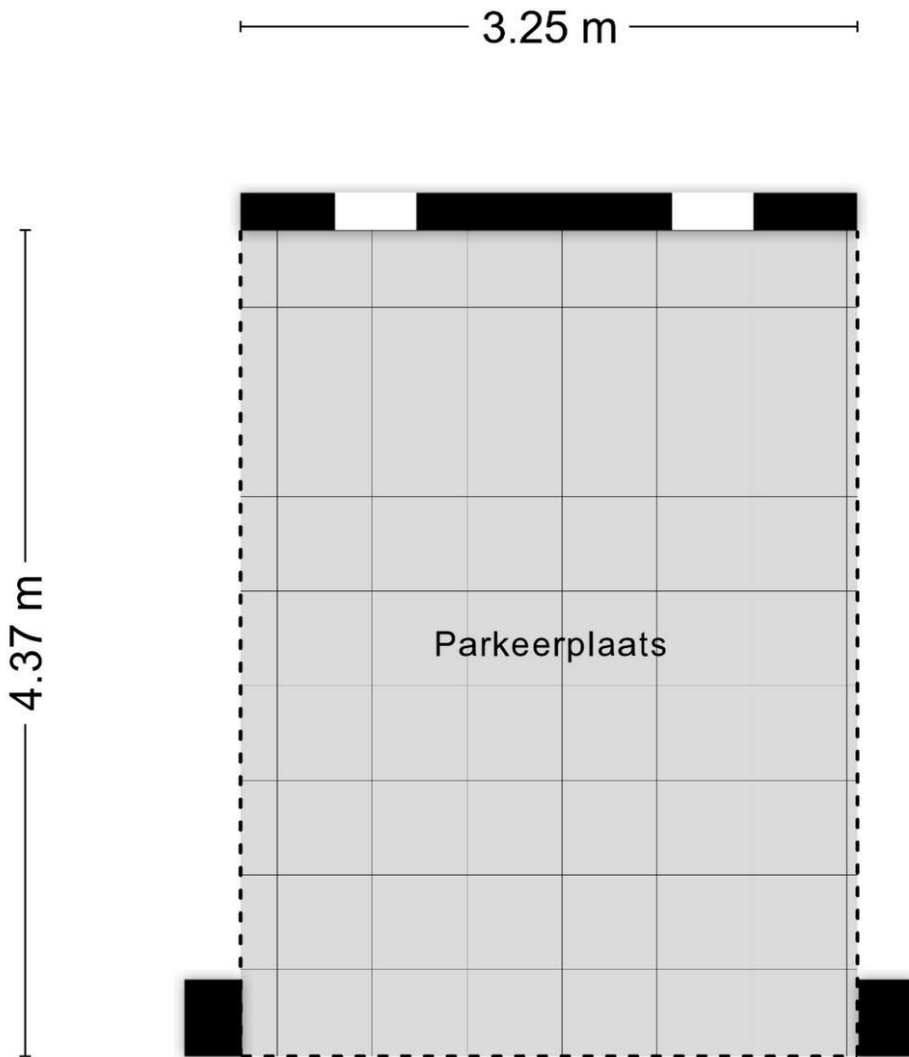
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



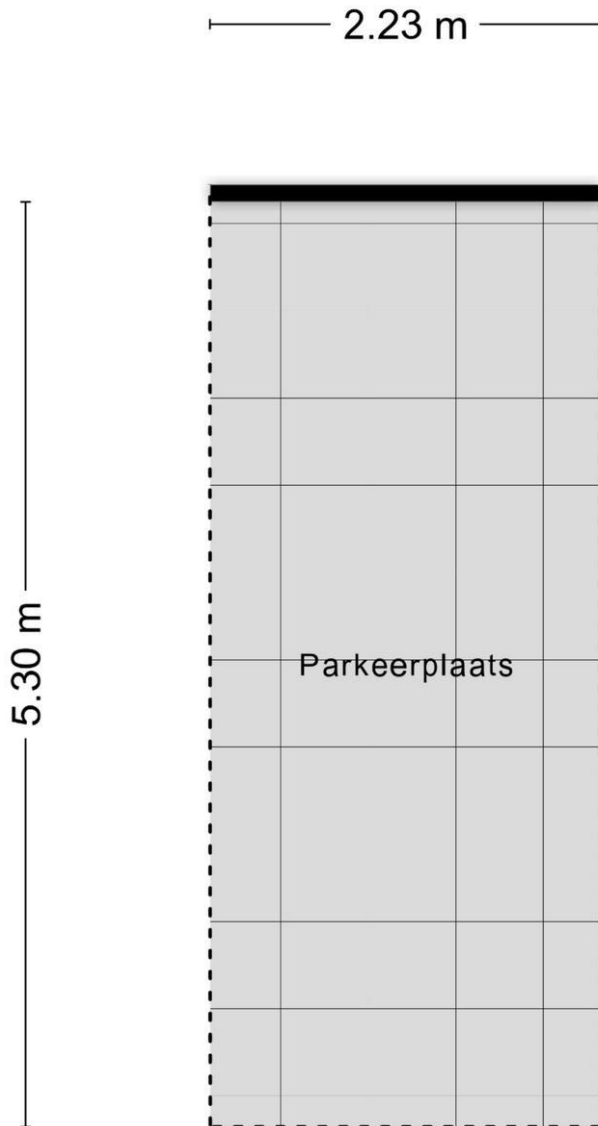
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



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

Plattegrond



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



FOCUS
makelaars



Era Focus Makelaars Eindhoven
Hurksestraat 60
5652 AL, EINDHOVEN
Tel: 040-2180078
E-mail: eindhoven@erafocus.nl
www.erafocus.nl