

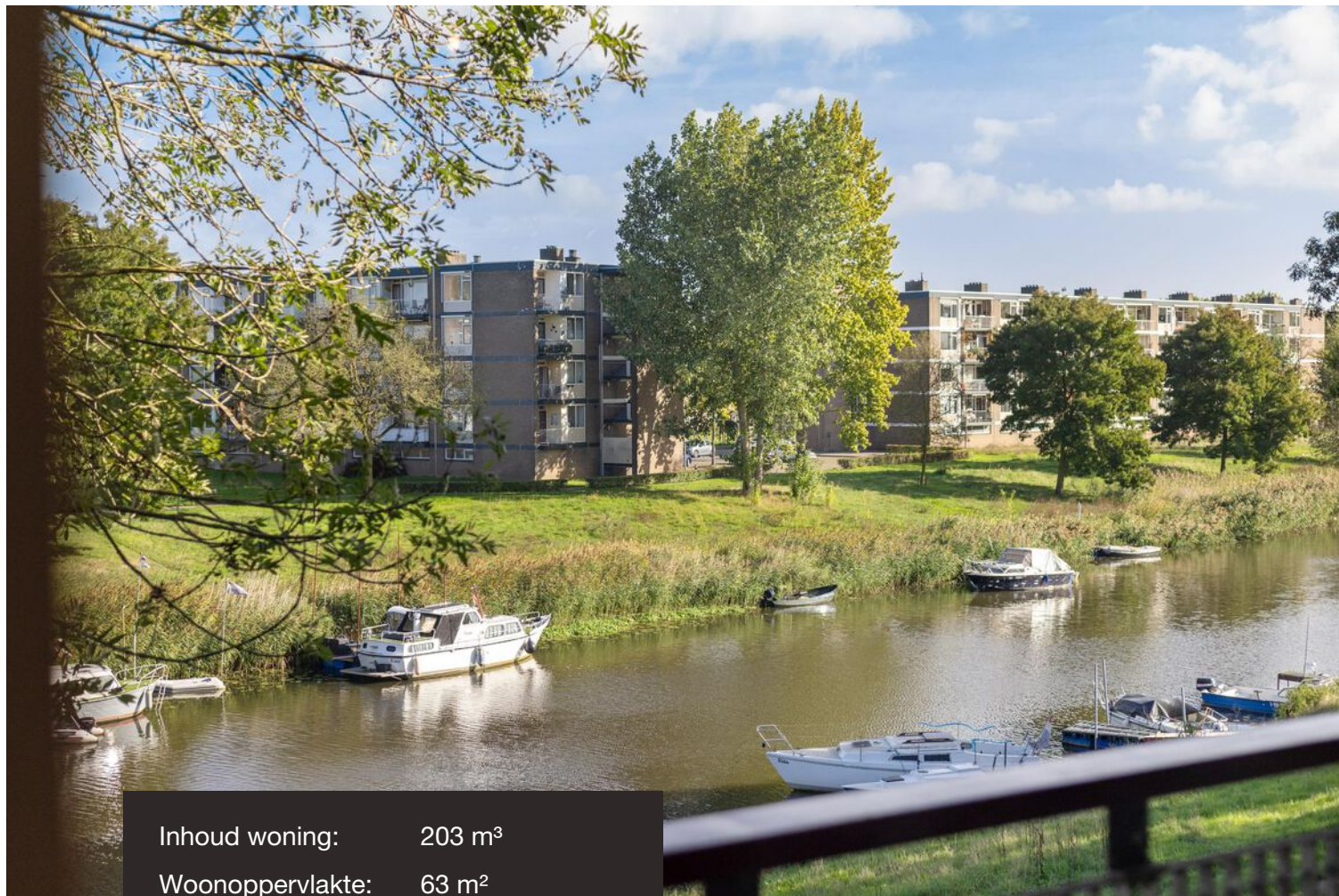


VERRASSEND COMPLEET APPARTEMENT MET ZONNIG BALKON!
'S-HERTOGENBOSCH, MAASSINGEL 364

viermakelaars

Tel. 073 621 5656 | www.viermakelaars.nl

KENMERKEN & SPECIFICATIES



Inhoud woning:	203 m ³
Woonoppervlakte:	63 m ²
Bouwjaar:	1963
V.v.E. bijdrage:	€ 259,76 p/m

- ✓ Overdekt balkon op het zuiden;
- ✓ Kunststof kozijnen met HR++ beglazing in slaapkamer en keuken;
- ✓ Kunststof kozijnen met dubbele beglazing in de woonkamer;
- ✓ Ruime privéberging van circa 6,5 m² op de begane grond.



ALGEMEEN

Op een fijne locatie in 's-Hertogenbosch-Oost ligt dit heerlijke en uitstekend onderhouden appartement op de tweede verdieping. Het appartement is in de afgelopen jaren grondig gemoderniseerd en is daardoor instapklaar en direct te betrekken. Een heerlijk licht appartement met een bijzondere en goede lichtinval, een overdekt balkon op het zuiden, een moderne en goed afgewerkte keuken, moderne badkamer én een ruime berging van circa 6,5 m² op de begane grond.

Bijzonder is dat het appartement, bereikbaar via de trappartij of lift, weer een zeer praktisch 3-kamerappartement is geworden. De oorspronkelijke tweede slaapkamer is door de plaatsing van een trendy wand, inclusief stalen kozijnwerk met glas, weer in ere hersteld. De wand kan bovendien eenvoudig weer worden verwijderd. Er is sprake van een ruime woonkamer, met aangrenzende hobby-/werk-/slaapkamer. Voor wie behoefte heeft aan een extra slaapkamer of werkkamer, kan deze kamer echt een uitkomst zijn. Daarmee biedt het appartement verschillende mogelijkheden en kan de indeling worden aangepast aan de wensen van de nieuwe eigenaar.

Ook het appartementencomplex zelf heeft de afgelopen jaren de nodige aandacht gekregen. Er is sprake van een actieve Vereniging van Eigenaren en diverse belangrijke onderdelen van het gebouw zijn vernieuwd of gerenoveerd. Zo zijn de balkons en galerijen aangepakt, is het trappenhuis verbeterd, het dak vernieuwd en is de centrale verwarmingsinstallatie gerenoveerd. Ook de liftinstallatie is recent vervangen.



INDELING

Het appartement is gelegen op de tweede verdieping en bereikbaar via de overdekte galerij. Bij binnenkomst kom je in het tochtportaal met toegang tot de hal. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken bereikbaar en bevindt zich de vernieuwde en uitgebreide meterkast.

De lichte woonkamer met aangrenzende hobby-/werk-/slaapkamer is zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen, ook in de eigentijdse scheidingswand, is er volop daglicht en ontstaat een aangename, ruimtelijke sfeer. Vanuit de woonkamer is er toegang tot het overdekte balkon gelegen op het zuiden. Een heerlijke plek om beschut van de zon te genieten en ondertussen uit te kijken over de wijk.

De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 11,5 m² en is voorzien van vernieuwde kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Ook in de keuken zijn kunststof kozijnen met HR++ glas aanwezig. De woonkamer beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing. De centraal gelegen badkamer is in 2020/2021 volledig gerenoveerd en modern afgewerkt. Er is een fraaie hoekdouche met zowel een hand- als stortdouche, een strak wit wastafelmeubel en eigentijds tegelwerk op de wanden. De oorspronkelijke granito vloer is behouden gebleven en geeft de badkamer een karaktervolle uitstraling. De separate toiletruimte is in dezelfde stijl uitgevoerd en beschikt over een fonteintje en een modern zwevend wandcloset.











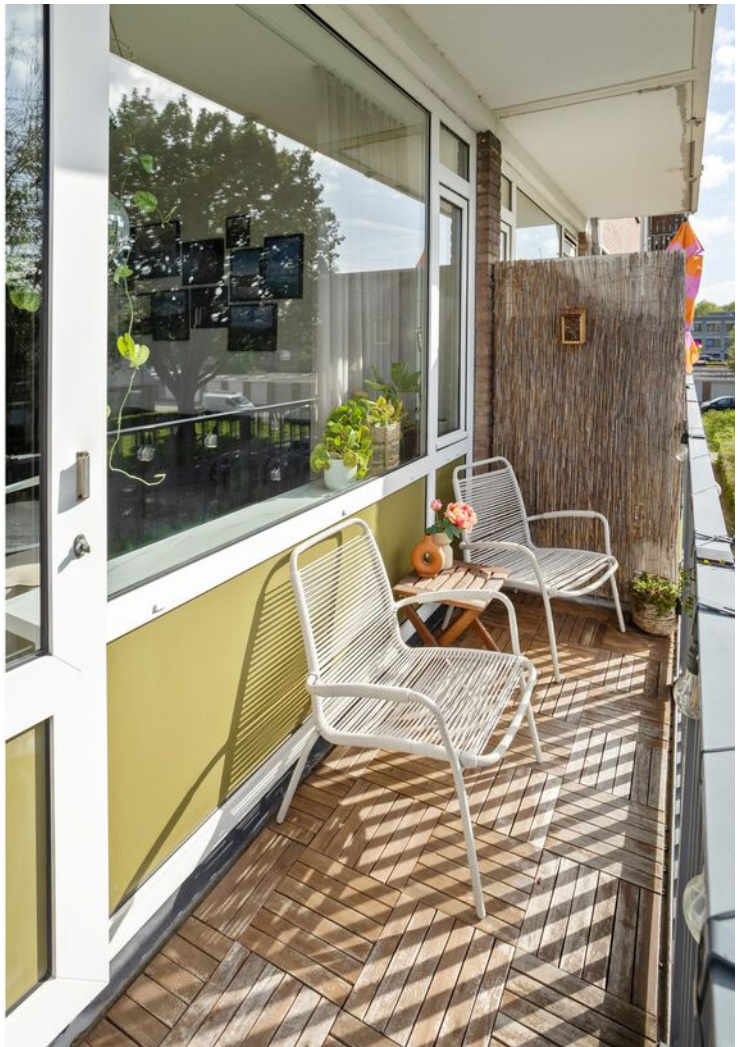
DE KEUKEN

De moderne keuken is uitgevoerd met een licht werkblad en beschikt over een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer en combi-oven/magnetron. De keuken biedt veel kastruimte en is praktisch ingericht. Voor warm water in de keuken en badkamer is een boiler aanwezig. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.











Begane grond: Via de centrale entree met bellentableau bereikt u de lift en het trappenhuis.



Op de begane grond bevindt zich een eigen berging van circa 6,5 m² en een algemene fietsenberging.







FIJN OM TE WETEN:

- Drie kamerappartement;
- Aanwezigheid van tweede slaapkamer cq. werkkamer;
- Overdekt balkon op het zuiden;
- Fraai uitzicht over de wijk en richting de rivier de Aa;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing in slaapkamer en keuken;
- Kunststof kozijnen met dubbele beglazing in de woonkamer;
- Vernieuwde en uitgebreide groepenkast met 8 groepen;
- Liftinstallatie volledig vervangen en gerenoveerd;
- Ruime privéberging van circa 6,5 m² op de begane grond;
- Balkons en galerijen gerenoveerd;
- Trappenhuis verbeterd;
- Dak van het complex vernieuwd;
- Centrale verwarmingsinstallatie gerenoveerd;
- Actieve Vereniging van Eigenaren;
- De servicekosten bedragen 259,76 incl. voorschot stookkosten.

Een verrassend compleet appartement met een zonnig balkon, een fraai uitzicht, veel comfort en bovendien de mogelijkheid om eenvoudig weer een derde kamer te creëren. Tel daarbij de groene omgeving, de rivier de Aa en de nabijheid van alle dagelijkse voorzieningen en de binnenstad op, en je hebt hier een fijne en veelzijdige plek om te wonen.

WONEN IN 'S-HERTOGENBOSCH - OOST



WONEN OP EEN FIJNE LOCATIE!

De ligging is een belangrijk pluspunt. Het appartement ligt in 's-Hertogenbosch Oost, met winkels en voorzieningen op korte afstand. Het Rivierenplein en Mgr. Van Roosmalenplein liggen om de hoek en voorzien in de dagelijkse boodschappen. Ook liefhebbers van groen en water komen hier aan hun trekken. De Oosterplas en het IJzeren Kind liggen dichtbij en bieden volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen, zwemmen en recreëren.

Vanuit de woonkamer en vanaf de galerij kijkt u bovendien uit richting de rivier de Aa, waar regelmatig bootjes voorbijvaren.

De gezellige binnenstad van 's-Hertogenbosch is in circa 10 minuten fietsen bereikbaar. Ook de uitvalswegen zijn snel en eenvoudig te bereiken.

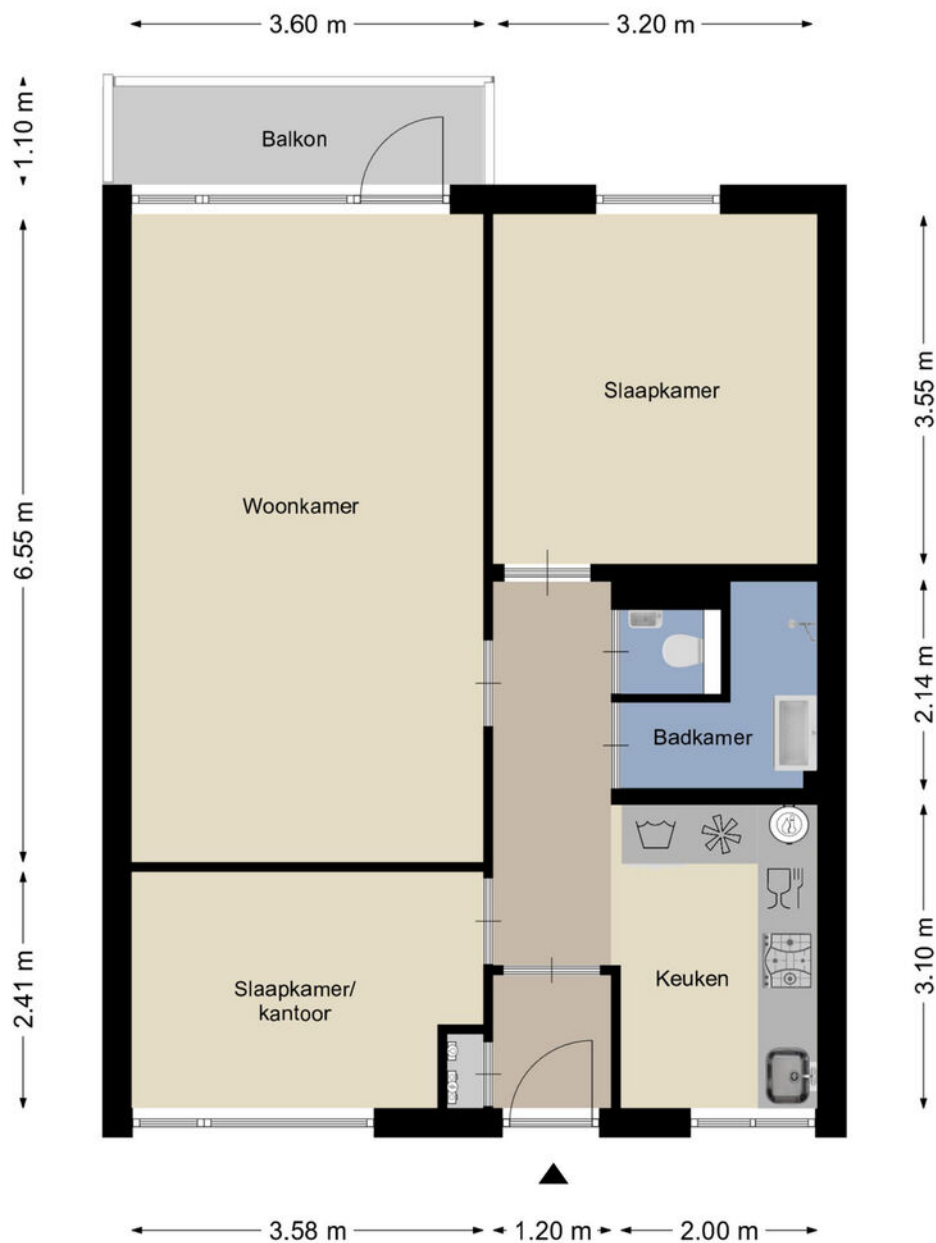




Alle informatie is met zorg samengesteld, wordt aan meerdere gegadigden verstrekt en is slechts een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Aan eventuele onvolkomenheden in deze brochure en aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Op de lijst van roerende zaken en onroerende zaken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

PLATTEGROND

APPARTEMENT

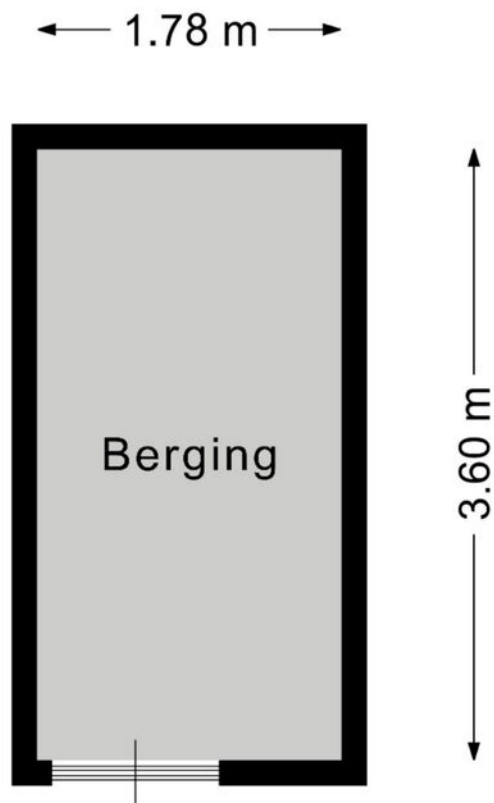


Appartement
Maassingel 364, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

PLATTEGROND

BERGING



Berging
Maassingel 364, 's-Hertogenbosch

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

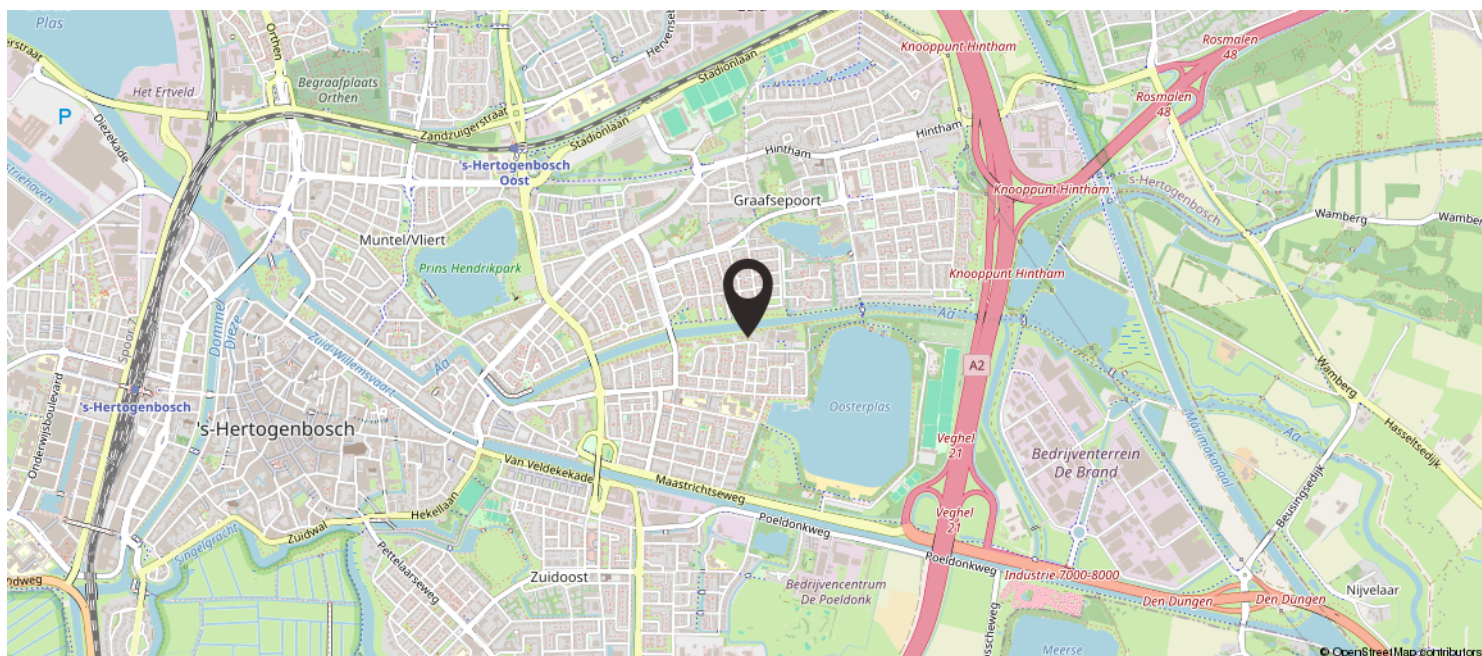
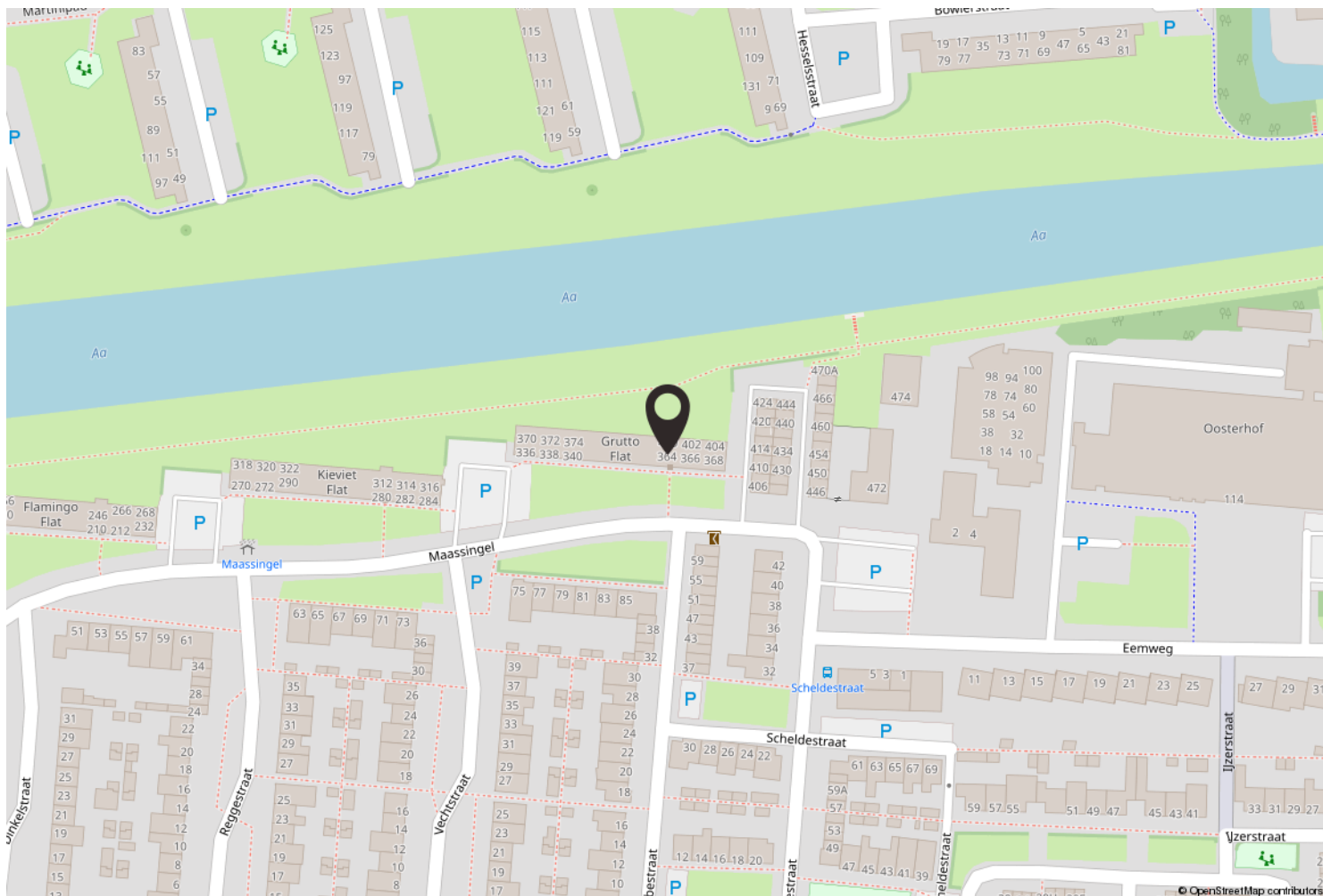
LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Pax kast op de slaapkamer			X
- Kapstok in de hal			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
Hangende plantenbakken balkonreling	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Balkon parasol (bordeauxrood)			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

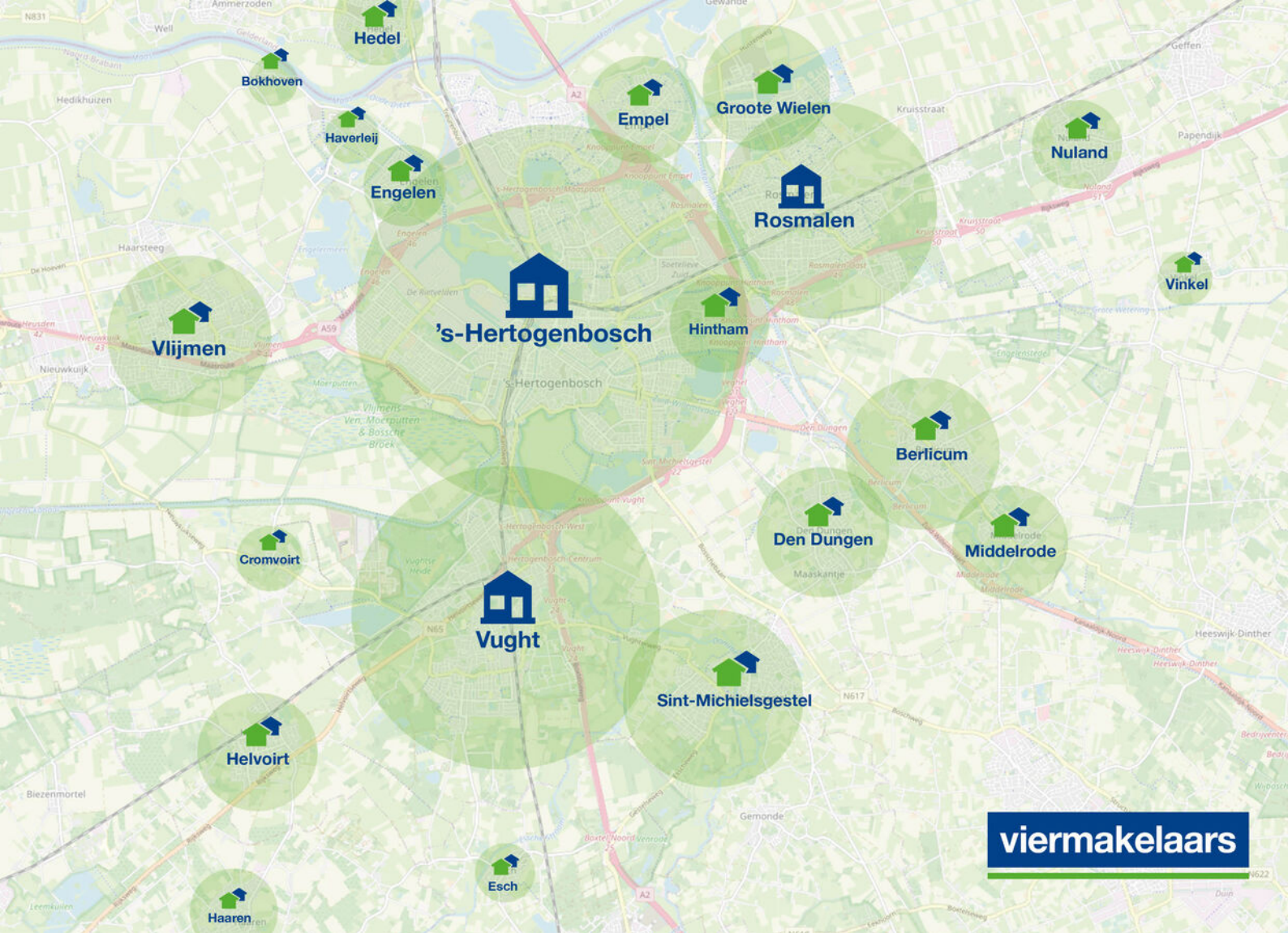
Ook makelaars in onroerende zaken zijn verplicht de identiteit van iedere cliënt (koper en verkoper) in persoon vast te stellen. Dit op grond van de op 1 augustus 2008 in werking getreden "Wet ter voorkoming van witwassen en financieren van terrorisme" (Wwft). Bij het aanleveren van uw personalia voor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



viermakelaars

WERKGEBIED

Wij kennen de regio en uw buurt op ons duimpje. De afgelopen jaren hebben we vele woningen mogen verkopen dankzij ons omvangrijk netwerk en sterk bereik. Wij zijn meer dan een makelaar, wij zijn ook een buurman, een adviseur, een specialist en een sparringpartner. We wonen in het werkgebied, kennen de markt, de mensen maar ook de juridische valkuilen. Bij Viermakelaars werken 11 gedreven medewerkers, die zich iedere dag met genoeg voor u inzetten.

VIERMAKELAARS IS STERK IN UW BUURT!





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, Bram de Backer en Robin Hartman 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!



DE SCHOOLMEESTERSTRAAT 8

Geschreven september 2026

Team van Viermakelaars, dank jullie wel voor de fijne manier waarop ik jullie bemiddeling heb ervaren. Mijn huis was bijna onmiddellijk verkocht. Natuurlijk ligt dit aan het fijne huis, de omgeving en nog wat factoren, maar een goede makelaar is zeker ook van levensbelang. En die had ik!

9,8

BERENKLAUW 13

Geschreven juli 2026

Dik tevreden, goede begeleiding en afspraak is afspraak. Alles hebben ze uit handen genomen zodat nergens omkijken naar hadden. Ik zou Viermakelaars zeker aanraden bij de verkoop van een huis.

8

viermakelaars



Walter Breedveldplein 2
5231 ME 's-Hertogenbosch

073-6215656
info@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl



Kerkstraat 5
5261 CP Vught

073-6110077
vught@viermakelaars.nl
www.viermakelaars.nl