HRS DYNAMIS

Makelaars met verstand van zaken!

Marie Koenenlaan 68

5237 BL 'S-Hertogenbosch | € 525.000 k.k.

Kenmerken

- Eindwoning
- 117 m²
- 4 Slaapkamers
- Maaspoort

Welkom in uw nieuwe thuis

073- 80 000 08

info@hrswonen.nl

www.hrs.nl

Uw contactpersonen

Romy Oosterling
Vastgoedadviseur

073 80 000 08
Romy@hrs.nl

Inga Mol
Office Manager

073 80 000 08
inga@hrs.nl

> Wij maken van deze prachtige woning uw nieuwe thuis.

Inhoud

04 De woning
06 Begane grond
10 1ste verdieping
12 2de verdieping
14 Tuin
16 Bijzonderheden
17 Plattegronden
21 Kadastrale kaart
22 Wonen in
24 Wijkstatistieken
25 Extra informatie
30 Onze dienstverlening
31 Klanttevredenheid
32 Ons team

De woning

In de populaire en groene woonwijk Maaspoort ligt deze stijlvolle en compleet vernieuwde woning aan de Marie Koenenlaan 68. Met vier slaapkamers, energielabel A, zonnepanelen en een eigentijdse afwerking is dit een woning waar je eigenlijk alleen nog maar je verhuisdozen hoeft uit te pakken.

De Marie Koenenlaan ligt in Maaspoort, een groene en gezinsvriendelijke woonwijk met diverse basisscholen en voorzieningen in de directe omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum Lokerenpassage op korte afstand. Ook het Maasoevergebied met de uiterwaarden en de Maas is dichtbij. Het centrum van 's-Hertogenbosch en de uitvalswegen A2 en A59 zijn uitstekend bereikbaar.

Specificaties

Vraagprijs:	€ 525.000,- k.k.	**Aantal kamers:**	5
Soort woning:	eengezinswoning	**Aantal slaapkamers:**	4
Woonoppervlakte:	117 m²	**Aantal woonlagen:**	3
Externe bergruimte:	6 m²	**Tuinligging:**	noord
Perceeloppervlakte:	157 m²	**Bouwjaar:**	1988
Inhoud:	391 m³	**Energielabel:**	A

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de rustige en warme uitstraling op. De woonkamer biedt volop ruimte voor een fijne zithoek en eethoek en staat mooi in verbinding met de keuken. Deze is wat ons betreft één van de echte blikvangers van het huis. De Japandi stijl, natuurlijke tinten en strakke afwerking zorgen voor een moderne, maar tegelijkertijd tijdloze uitstraling.

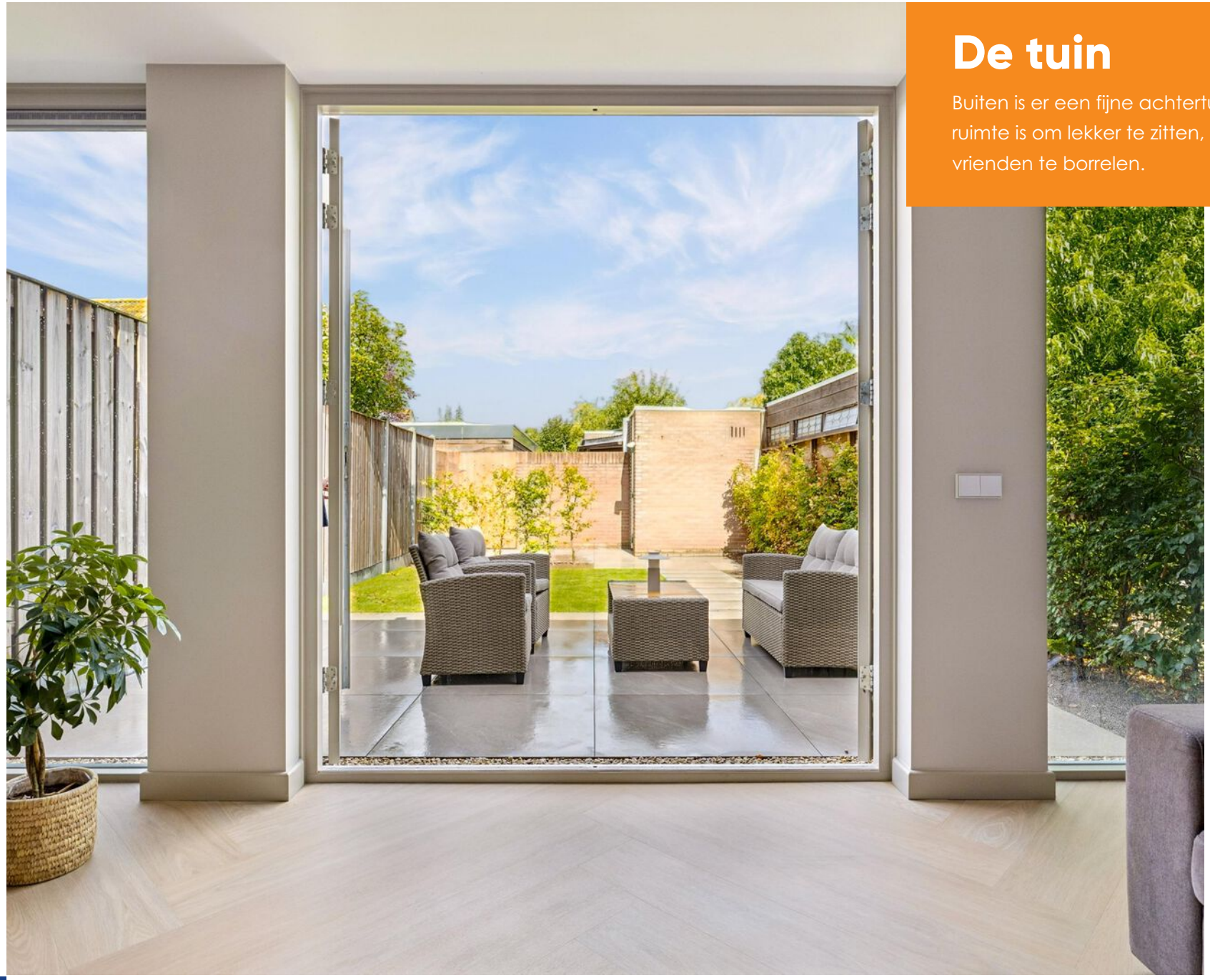
1ste verdieping

Ook de rest van de woning is de afgelopen jaren met veel aandacht vernieuwd. Zo sluit de moderne badkamer met zachte beige tinten perfect aan bij de sfeer van het huis. Met in totaal drie slaapkamers is er bovendien volop ruimte voor een gezin, een thuiswerkplek of bijvoorbeeld een eigen dressing.

2de verdieping

Op de tweede verdieping bevindt zich een voorzolder met witgoedaansluiting en nieuwe Cv-ketel, vervolgd door een ruime slaapkamer met dakkapel.

Ook op het gebied van wooncomfort zit je hier goed. De woning beschikt over energielabel A en zonnepanelen.



De tuin

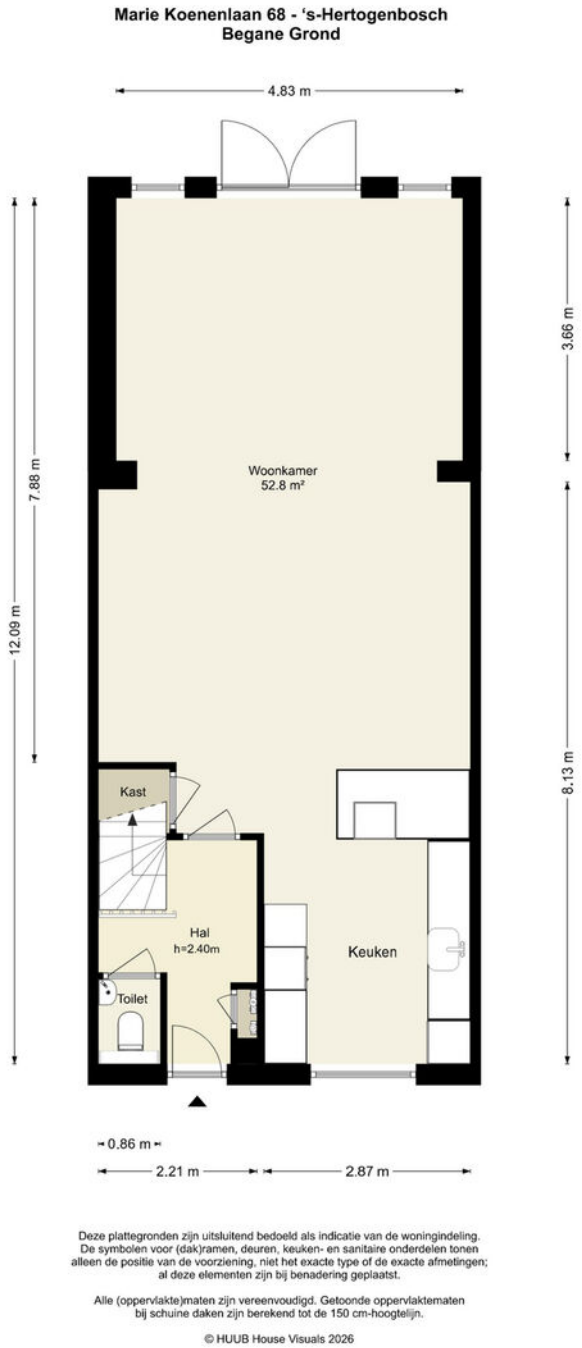
Buiten is er een fijne achtertuin waar voldoende ruimte is om lekker te zitten, te eten of met vrienden te borrelen.

Bijzonderheden

De afgelopen jaren compleet vernieuwd;
Vier slaapkamers;
Stijlvolle keuken in Japandi stijl;
Moderne badkamer in rustige beige tinten;
Energielabel A;
Zonnepanelen en een nieuwe cv-ketel;
Perceel van 157 m²;
Gelegen in de populaire woonwijk Maaspoort.

Plattegrond

Begane grond



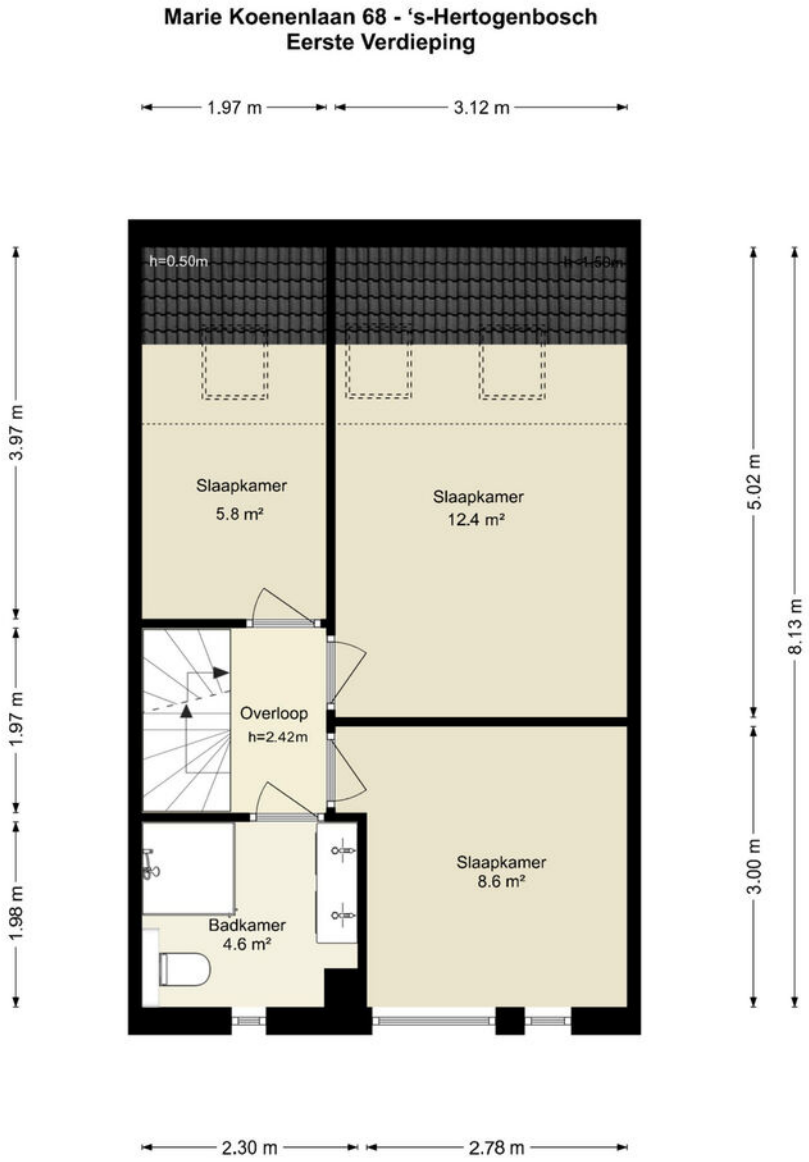
Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Eerste verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

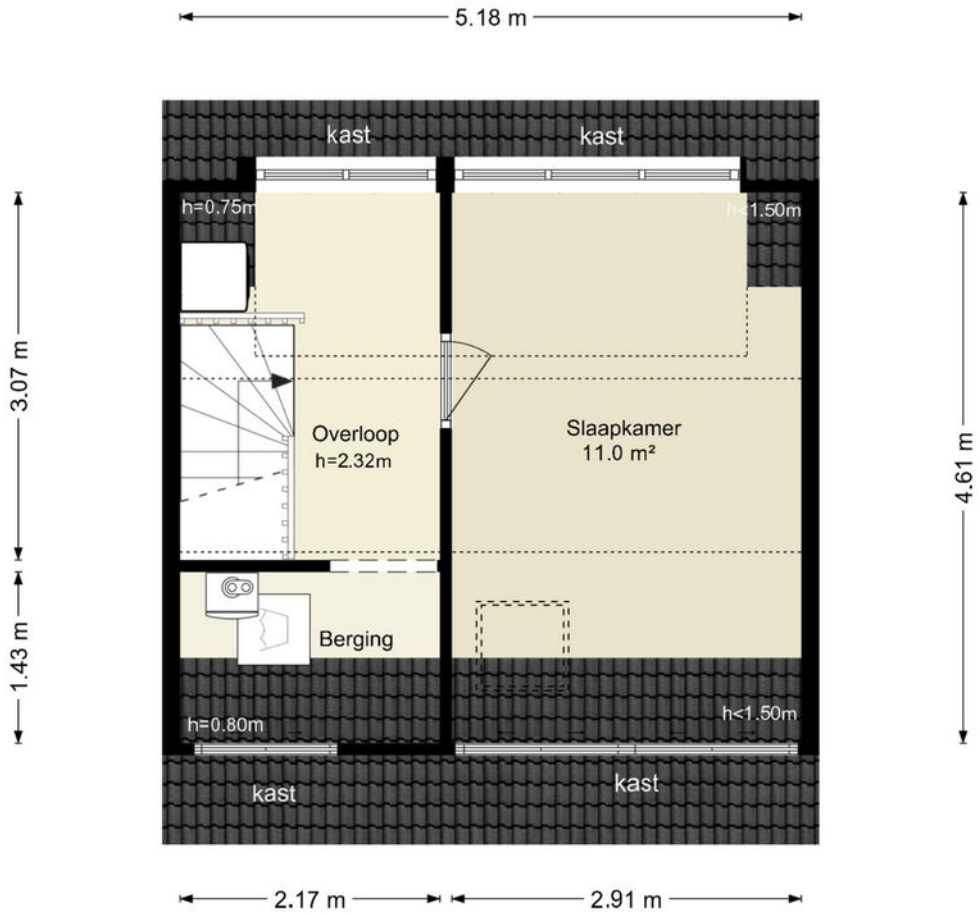
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Tweede verdieping

Marie Koenenlaan 68 - 's-Hertogenbosch
Tweede Verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

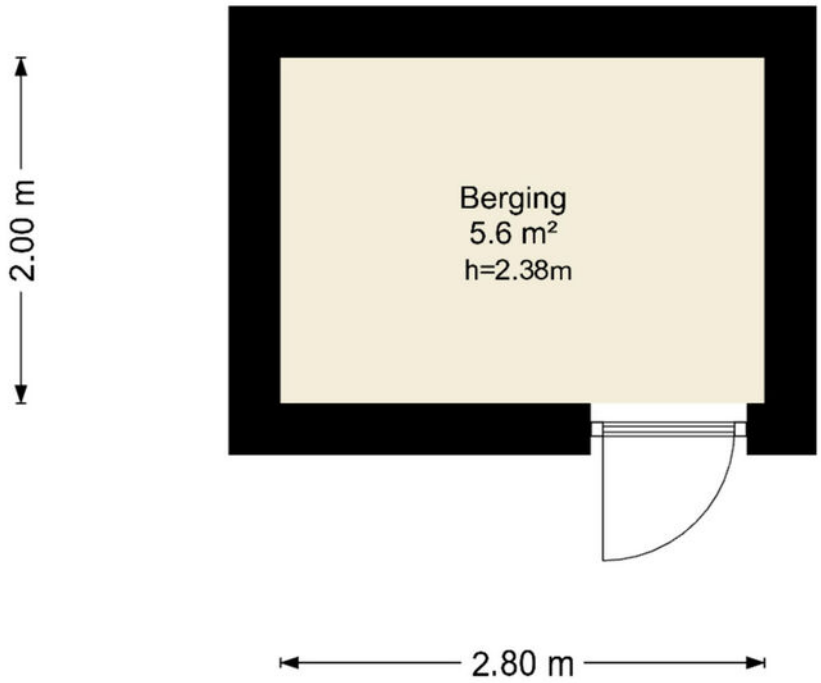
Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Plattegrond

Berging

Marie Koenenlaan 68 - ‘s-Hertogenbosch
Berging



Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld als indicatie van de woningindeling. De symbolen voor (dak)ramen, deuren, keuken- en sanitaire onderdelen tonen alleen de positie van de voorziening, niet het exacte type of de exacte afmetingen; al deze elementen zijn bij benadering geplaatst.

Alle (oppervlakte)maten zijn vereenvoudigd. Getoonde oppervlaktematen bij schuine daken zijn berekend tot de 150 cm-hoogtelijn.

© HUUB House Visuals 2026

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wonen

Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente 's-Hertogenbosch
Sectie T
Perceel 2464

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Kadastrale kaart

Gemeente:	's-Hertogenbosch
Sectie:	T
Huisnummer:	68
Perceelnummer:	2464
Grootte:	157 m²

'S-HERTOGENBOSCH

Over de stad

Gemeente 's-Hertogenbosch
De bourgondische hoofdstad van de provincie Noord-Brabant is de meest gastvrije stad. De gemeente kent een uitstekende ligging. Met drie treinstations en de toeritten naar de A50, A59 en A65 zijn de steden Utrecht, Eindhoven en Tilburg in circa 30 minuten bereikbaar. De ligging aan de Maas biedt volop recreatie- en (water-) sportgelegenheden.

Naast de goede bereikbaarheid en cultuur, kent de stad 's-Hertogenbosch ook vele voorzieningen op het gebied van onderwijs en sport. Meerdere hogescholen en enkele gymnasia zijn gevestigd in en rondom 's-Hertogenbosch.

Wijkstatistieken

Buurtinformatie - 's-Hertogenbosch / De Staatsliedenbuurt

Mannelijke inwoners
51%

Auto(s) per inwoner
1,1 per huishouden

Middelbare school
5 km

De huisarts
700 m

Vrouwelijke inwoners
49%

Gemiddelde woningwaarde:
€ 499.000

De school
700 m

De supermarkt
900 m

Leeftijd

0 - 14: 14% | 15 - 24: 8% | 25 - 44: 24% | 45 - 64: 28% | 65+: 25%

Huishoudens

Eenpersoons: 29% | Zonder kinderen: 38% | Met kinderen: 33%

Koop / huur

Koop: 78% | Huur: 22%

Extra informatie

Meer weten?
www.hrs.nl

Algemene voorwaarden
De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte. Voor de verkoop zijn voorwaarden gesteld die hieronder zijn opgenomen. Bij het uitbrengen van een bieding en het sluiten van de koopovereenkomst dient men bekend te zijn met deze verkoopvoorwaarden en deze te aanvaarden. Bij de uiteindelijke koopakte wordt
een consumentenuitleg verschaft.

Hypotheek
Indien gewenst verzorgen wij voor u, geheel vrijblijvend en kosteloos, een berekening c.q. offerte voor uw eventuele hypotheek. Als onafhankelijke hypotheek- en assurantieadviseur werken wij met alle hypotheekverstrekkers en verzekeraars.

Aansprakelijkheid
Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt, doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Lijst van zaken
Een lijst van zaken is in deze brochure aanwezig.

Bedenktijd
De koper, die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 00.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.
Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.
De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.
Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

Mededelingsplicht verkoper
Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot mogelijk aanwezige gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht.

Koopakte
De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.
Op de koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

Mededeling tot verkoop

Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen.

Biedverloop

Het biedverloop bij onderhandelingen over onroerende zaken kent diverse bijzonderheden die u het best vooraf met de makelaar kunt bespreken.

Gunning

Verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn en/of haar keuze. Een overeenkomst komt tot stand, indien overeenstemming is bereikt over de koopsom, oplevering, bijkomende voorwaarden, roerende zaken en de koopovereenkomst is ondertekend en de wettelijke bedenktijd is verlopen.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken, gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. De waarborgsom (of bankgarantie) is gebruikelijk 10% van de koopsom en wordt voldaan aan de notaris.
Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze opgenomen in de koopakte.
Het verdient aanbeveling in plaats van een waarborgsom van 10% van de koopsom te storten bij de notaris, een bankgarantie van 10% van de koopsom bij de notaris te doen deponeren in verband met mogelijke discussie met de inspecteur van de Inkomstenbelasting.

Erfdienstbaarheden en bijzondere bepalingen

Aan elke onroerende zaak kunnen bijzondere bepalingen verbonden zijn. Deze worden dan aan elke opvolgende eigenaar opgelegd. Ze staan gewoonlijk in het eigendomsbewijs. Een kopie van het eigendomsbewijs is op te vragen via de makelaar. Bepalingen die het gebruik van de onroerende zaak (kunnen) beperken vindt u, indien van toepassing, in deze informatie onder aanvullende clausules.

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventuele bewapening kan aantasten.

Extra informatie

Asbest clausule

Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1983 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen te worden, die extra verwijderingskosten met zich mee kunnen brengen. Na 1983 is vrijwel geen losgebonden asbest meer toegepast. De toepassing en verkoop van asbest zijn sinds 1 juli 1993 nagenoeg verboden.

Toelichtingsclausule NEN2580

Deze brochure is door ons kantoor met de meeste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons ter hand gestelde gegevens en tekeningen. Derhalve kunnen wij geen garanties verstrekken, noch kunnen wij op enigerlei wijze eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden.
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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Registratie koopovereenkomst

Op grond van deze wet kan de koopovereenkomst van een woonhuis nog slechts schriftelijk worden aangegaan. Een door beide partijen getekend exemplaar of afschrift hiervan moet aan de koper ter hand worden gesteld. De koper heeft dan (vanaf de dag erop volgend, 00.00 uur) gedurende drie werkdagen het recht de koop te ontbinden.
Daarnaast heeft de koper het recht de koopovereenkomstin te schrijven in de openbare registers. Gedurende de bedenktijd kan dit slechts wanneer de akte is opgesteld en mede ondertekend door een notaris. Deze inschrijving/ registratie biedt de koper bescherming tegen rechtshandeling en rechtsfeiten, die zich na de dag van inschrijving hebben voorgedaan zoals vervreemding, bezwaring, verhuur, faillissement of onder bewindstelling. Deze inschrijving heeft slechts effect indien de juridische levering (eigendomsoverdracht) binnen 6 maanden na de inschrijving zal plaatsvinden. De kosten welke hieraan zijn verbonden, komen voor rekening van koper.

Onderzoeksplicht koper

Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan, komen eventuele nadelige gevolgen hiervan volledig voor zijn en/of haar rekening.

De wet identificatieplicht bij dienstverlening

Deze wet brengt mee dat wij onze opdrachtgevers dienen te identificeren aan de hand van een geldig paspoort, een Nederlands rijbewijs of een geldig verblijfsdocument. Kopieën van deze documenten dienen tevens bij de koopakte te worden gevoegd.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak meer dan (bij 25+) jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen.
Tenzij de verkoper de kwaliteit hiervan gegarandeerd heeft, staat hij niet in voor de funderingen, de vloeren, de leidingen, voor de elektriciteit, water en gas, de riolering en de afwezigheid van enig ongedierte c.q. schimmels (zoals bijvoorbeeld houtworm, boktor, zwam etc.). Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerend te werken op het in artikel 6.3 van de koopakte omschreven woongebruik.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsom en de overige voorwaarden.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 6 weken na de dag dat overeenstemming is bereikt over de koopsomen de overige voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Notariskeuze

Indien door de koper de notariskeuze niet binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst kenbaar wordt gemaakt aan HRS Wonen, zal de koopovereenkomst worden verzonden naar een willekeurig notariskantoor dat aangewezen zal worden door HRS Wonen, met het verzoek om voor levering te willen zorgdragen. Koper is alsdan, voor wat betreft de akte van levering, gebonden aan deze notaris of diens plaatsvervanger, hierna verder te noemen notaris.
De koper is in principe vrij een notaris te kiezen, mits de notaris is gevestigd in de gemeente waarin het verkochte object is gelegen, dan wel de notaris is gevestigd in een directe buurgemeente binnen een straal van 15 kilometer hemelsbreed rondom het verkochte object.

Onderhoud

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

Kosten/Overdrachtsbelasting

Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper wel/niet uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil'). Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn.

Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Onze dienstverlening

Ik wil mijn huis verkopen

Wij kennen uw wijk, uw straat en uw potentiële kopers. Hierdoor bepalen onze ervaren makelaars samen met u de optimale vraagprijs en realiseren wij aantoonbaar het beste verkoopresultaat.

- Sneller verkocht dan de gemiddelde verkoop
- Kleiner verschil tussen koopsom en vraagprijs dan de gemiddelde verkoop
- Lokale en landelijke dekking en marketing

Ik wil een huis kopen

U staat op het punt een huis te kopen. Eén van de grootste aankopen in uw leven. Het kopen van een huis vereist deskundigheid, ervaring, een realistische blik en onafhankelijk advies. Daarom neemt u een aankoopmakelaar mee.

- Het in kaart brengen van uw woonwensen en het geven van een realistisch woonadvies
- Uw ideale huis eerder vinden, nog voordat deze op Funda staat
- Tijdig advies en raad op de juiste momenten

Ik wil mijn huis laten taxeren

Bij de koop van een huis, een verbouwing of bij het oversluiten van uw hypotheek heeft u een taxatierapport nodig. Onze taxateurs kennen de regio en leveren een leesbaar, betrouwbaar en door alle partijen geaccepteerd taxatierapport.

- Objectief en betrouwbaar
- Taxatierapport binnen 5 werkdagen na opname van de woning
- Tegen een aantrekkelijk tarief!

Klanttevredenheid

Alles naar wens geweest?
Laat een beoordeling achter op www.funda.nl

Verkoop gemiddelde

9,5

Op basis van 45 **reviews**

funda

Het hele team van HRS makelaars is zeer kundig en klantvriendelijk. Ik gun iedereen zo'n makelaar en zal ze zeker aanbevelen.

10 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 18 juni 2025

HRS is een deskundig makelaarskantoor met bevlogen en betrokken adviseurs. De samenwerking is heel plezierig en de prijs-kwaliteit verhouding is werkelijk top!

10 **Een funda gebruiker**
Geschreven op 2 mei 2025

Aankoop gemiddelde

9,0

Op basis van 5 **reviews**

funda

Ons team

Ruben Greve RM RT
Directeur en NVM Makelaar en taxateur

06 11 30 34 51
ruben@hrswonen.nl

Ruby Ertinger
Vastgoedadviseur

073 80 000 08
ruby@hrs.nl

Inga Mol
Office Manager

073 80 000 08
inga@hrs.nl

Larissa van Lindt RM RT
NVM Makelaar en taxateur

06 39 76 70 74
larissa@hrswonen.nl

Lietje Tiebosch
Vastgoedadviseur

073 80 000 08
lietje@hrs.nl

Romy Oosterling
Assistent Makelaar

013 53592 35
romy@hrs.nl

Aantekeningen

Wordt dit uw nieuwe thuis?

Neem contact met ons op!

HRS Makelaars
Brugstraat 33
5211 VS ´s-Hertogenbosch

073 80 000 08
info@hrswonen.nl

www.hrs.nl