

TE KOOP

Sint Nicolaasstraat 60

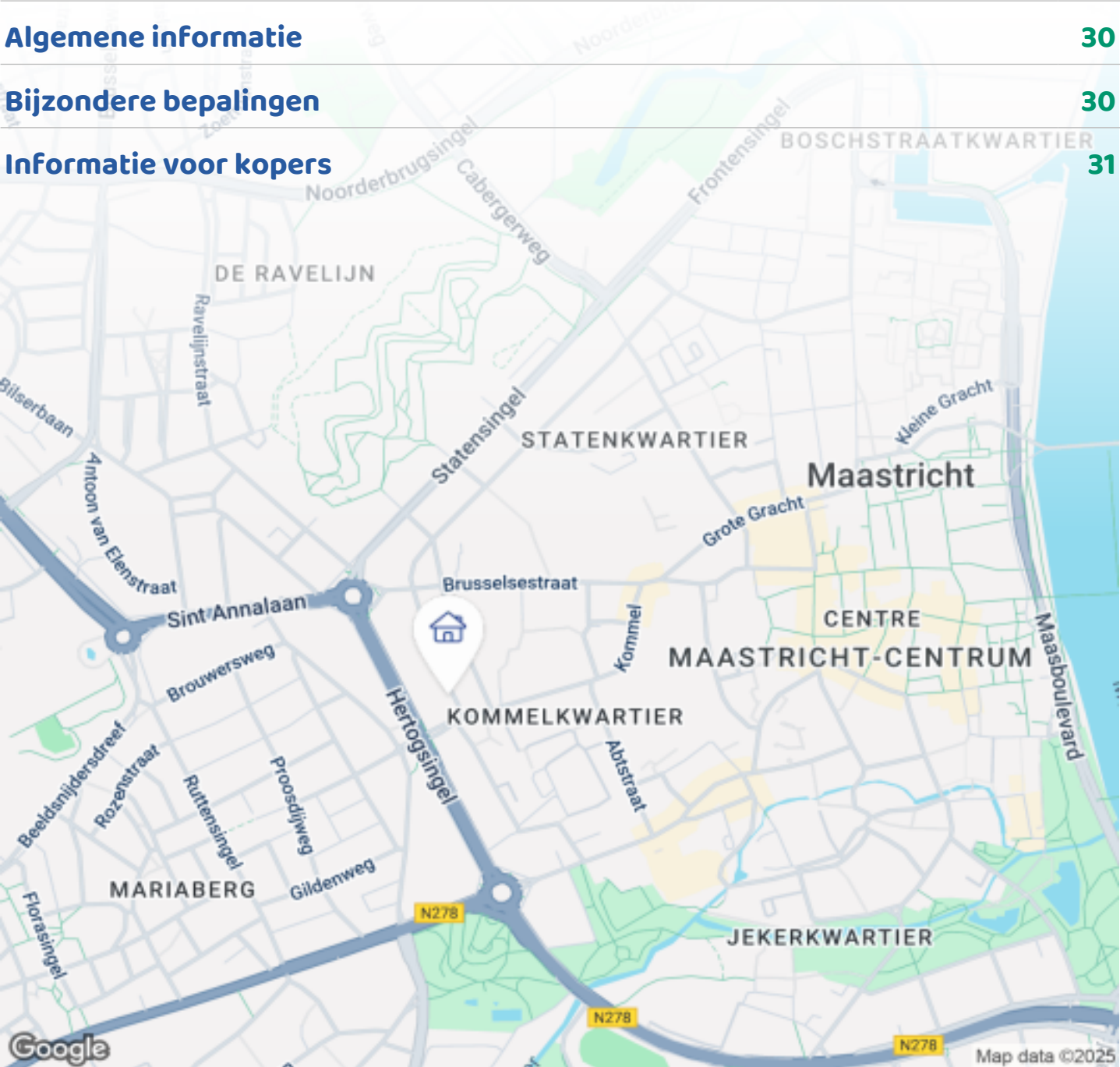
Maastricht



Vraagprijs
€ 745.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegrond	18
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



Woningbrochure: Sint Nicolaasstraat 60, Maastricht

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Dit unieke herenhuis uit 1928 ligt in het historische Kommelkwartier, op dik vijf minuten loopafstand van het bekende Vrijthof en het centrum met zijn vele restaurants, cafés, terrassen, winkels en galeries. Tegelijkertijd ligt dit huis in een rustige straat met woonhuizen en op steenworp afstand van het stadspark en het Jekerpark. Het huis heeft veel authentieke en charmante elementen, zoals tegelvloeren, hoge plafonds met ornamenten, schouwen, en suite deuren, trap, deuren, ramen en een Frans balkonnetje aan de voorkant. Het huis is door de vele ramen en de aangebouwde serre bijzonder licht.

Ook heeft dit unieke pand een royale stadstuin van 18 meter diep en bijna 6 meter breed gelegen op het zuidwesten, zodat je hier in alle seizoenen en op meerdere plekken van rust en groen kunt genieten. Deze combinatie van dynamiek van het centrum en de rust van de St. Nicolaasstraat en de ingesloten tuin maken dit pand tot een uniek, warm en licht thuis.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Begane grond:

Bij binnenkomst voel je je meteen welkom in dit ruime, lichte huis met bijna 200 m² woonoppervlakte en met veel originele details, zoals de tegels in de gang en de trap. Tevens bevinden zich in de gang de meterkast, het toilet met fonteintje en een bergkast met trap naar de kelder.

Links betreed je de ruime woonkamer met originele schouw, plafondornament en houten parketvloer. Via de originele en suite deuren kom je in de ruime en lichte tussenkamer, eveneens met parketvloer en originele schouw. Deze ruimte is ideaal voor een extra zithoek, speelkamer of werkruimte.

Via een open verbinding kom je in de royale en superlichte aangebouwde serre. Deze serre heeft een natuurstenen vloer met vloerverwarming en elektrische zonwering op het dak, een brede schuifpui en biedt over de volle breedte van het huis uitzicht op de idyllische en mooi aangelegde tuin, een oase van groen in het hartje van Maastricht.

De beschutte tuin is bijna 6 meter breed en ca 18 meter diep en bevat een houten schuur en twee terrassen. De ligging is op het zuidwesten. Met een sprankje zon waan je je al in Frankrijk.

De serre heeft ook een open verbinding naar de keuken, die slim en tijdloos is ingericht. De keuken heeft ook de originele tegelvloer en een zwart natuurstenen werkblad. Tevens bevat de keuken een afwasmachine (Bauknecht), een koelkast (AEG) en een BOSCH-gasfornuis en Siemens-afzuigkap. Via een glazen deur kom je weer in de hal.

Eerste verdieping:

Via de originele houten trap kom je op de eerste verdieping met een ruime overloop. Daar bevinden zich aan voor- en achterzijde twee royale slaapkamers, een kleine kamer (die dienst deed als waskamer) en een ruime badkamer met ligbad met whirlpoolfunctie, inloopdouche, wastafelmeubel en toilet. De badkamer heeft een natuurstenen vloer en wandbekleding die een luxe uitstraling geven aan de badkamer. Alle ramen aan de achterzijde hebben zonwering. Op de overloop en in de kamers ligt houten parketvloer. Beide grotere kamers hebben een originele schouw en de kamer aan de voorzijde biedt toegang tot een

karaktervol Frans balkonnetje.

Tweede verdieping:

Via nog een originele houten trap kom je op de tweede verdieping. De ruime overloop is licht door twee grote dakramen. Op deze verdieping ligt laminaatparket. De verdieping bevat een grote slaapkamer aan de voorzijde met grote dakkapel en ingebouwde kasten. Daarnaast zijn er aan voorkant een kamer met dakkapel en aan de achterzijde een kleinere kamer. En er bevindt zich op deze verdieping nog een grote ruimte met raam, thans in gebruik als zolderruimte, waar ook de CV-ketel hangt. Deze ruimte heeft ook nog een vide en verdere bergruimte. Indien gewenst, zou deze ruimte kunnen worden verbouwd tot een grote studio of hobby/werkruimte, of slaapkamer met vide. Parkeermogelijkheid is er (nagenoeg) voor de deur met een parkeervergunning. Een bushalte met goede verbindingen bevindt zich op zo'n 100 meter afstand en het treinstation op 2,8 km, binnen een kwartier bereikbaar met de bus of fiets. De snelweg bevindt zich op 1,3 km. Een supermarkt, bakker, delicatessenwinkel basisschool en kinderopvang bevinden zich ook allemaal binnen een straal van zo'n 400 meter. Er ligt glasvezelkabel tot aan de voordeur, in afwachting van de gemeente die nog de verbinding tot in de meterkast moet leggen.

Bijzonderheden:

- * Herenhuis uit 1928 met originele details
- * Ligging in Kommelkwartier, centrum, dichtbij Vrijthof
- * Ligging in rustige straat met woonhuizen, dichtbij parken
- * Perceel van 172m² en woongebruiksoppervlakte van ca 185m²
- * Grote ommuurde tuin van 108m² op zuidwesten
- * 2 lichte woonkamers, serre, open keuken en toilet op begane grond
- * 2 grote slaapkamers, ruime badkamer en waskamer op eerste verdieping
- * Grote slaapkamer, grote zolderruimte en 2 kleinere kamers op tweede verdieping

Oplevering in overleg

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

In English:

This unique mansion from 1928 is located in the historic Kommel Quarter, at a good five minutes' walking distance from the famous Vrijthof square and the city centre with its many restaurants, cafés, terraces, shops and galleries. At the same time, this house is located in a quiet street with residential houses and the city park and Jekerpark very nearby. The house has many authentic and charming elements, such as tiled floors, high ceilings with ornaments, marble mantelpieces, en suite doors, staircases, doors, windows and a French balcony at the front. The house is particularly bright due to the many windows and the attached conservatory.

This unique property also has a generous city garden of 18 metres deep and almost 6 metres wide located on the southwest, so you can enjoy peace and greenery here in all seasons and in several places. This combination of dynamics of the city centre and the tranquillity of the St Nicolaasstraat and the enclosed garden make this property a unique, warm and light home.

Ground Floor:

Upon entering, you immediately feel welcome in this spacious, bright home with nearly 200 m² of living space and many original details, such as the hallway tiles and the staircase. The hallway also includes the meter cupboard, a toilet with a small sink, and a storage cupboard with stairs leading down to the cellar.

To the left, you enter the generous living room with an original fireplace, ceiling ornament, and wooden parquet flooring. Through the original en suite doors, you reach the spacious and bright middle room, also featuring parquet flooring and an original fireplace. This space is ideal for an extra sitting area, playroom, or home office.

An open connection leads to the expansive and exceptionally bright rear extension: a conservatory. It features a natural stone floor with underfloor heating, electric sunshades on the roof, and wide sliding doors that span the full width of the house, offering a view of the idyllic, beautifully landscaped garden — a green

oasis in the heart of Maastricht.

The sheltered garden is almost 6 meters wide and approximately 18 meters deep and includes a wooden shed and two terraces. With its southwest-facing position, even a hint of sunshine brings a French holiday atmosphere.

The conservatory also connects openly to the kitchen, which is smartly and timelessly designed. The kitchen still features the original tiled floor and a black natural stone countertop. It includes a dishwasher (Bauknecht), refrigerator (AEG), gas stove (BOSCH), and extractor hood (Siemens). A glass door leads back into the hallway.

First Floor:

The original wooden staircase takes you to the first floor with a spacious landing. At both the front and rear are two large bedrooms, along with a smaller room (formerly used as a laundry room), and a spacious bathroom featuring a whirlpool bathtub, walk-in shower, vanity unit, and toilet.

The bathroom has natural stone flooring and wall finishes, giving it a luxurious look. All rear-facing windows have sun blinds. The landing and all rooms have wooden parquet flooring. Both larger bedrooms have original fireplaces, and the front bedroom provides access to a charming French balcony.

Second Floor:

Another original wooden staircase brings you to the second floor. The spacious landing is filled with light from two large skylights. This floor has laminate parquet flooring.

At the front, there is a large bedroom with a generous dormer and built-in wardrobes. Additionally, there's another front room with a dormer and a smaller room at the rear.

There is also a large space on this floor with a window, currently used as an attic, where the central heating boiler is located. This space also features a loft area and additional storage. If desired, it could be converted into a spacious studio, hobby or workroom, or a bedroom with a loft.

Parking is (almost) in front of the door with a parking

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

permit. A bus stop with good connections is about 100 metres away and the train station is 2.8 km away, reachable by bus or bike within 15 minutes. The highway is 1,3 km away. A supermarket, bakery, deli, primary school and childcare are also all within about 400 metres.

Fiber optic cable is installed up to the front door, pending the municipality to install the connection to the meter cupboard.

Details:

- * Mansion from 1928 with original details
- * Located in city centre, Kommelkwartier, near Vrijthof
- * Located in quiet street with residential houses, near parks
- * Plot of 172m² and living area of approx 185m²
- * Large walled garden of 108m² facing southwest
- * 2 bright living rooms, conservatory, open kitchen and toilet on ground floor
- * 2 large bedrooms, spacious bathroom and laundry room on first floor
- * Large bedroom, large attic space and 2 smaller rooms on second floor

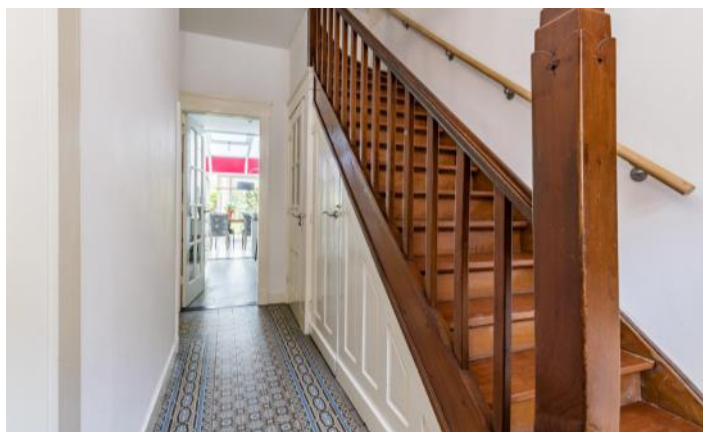
Delivery in consultation.

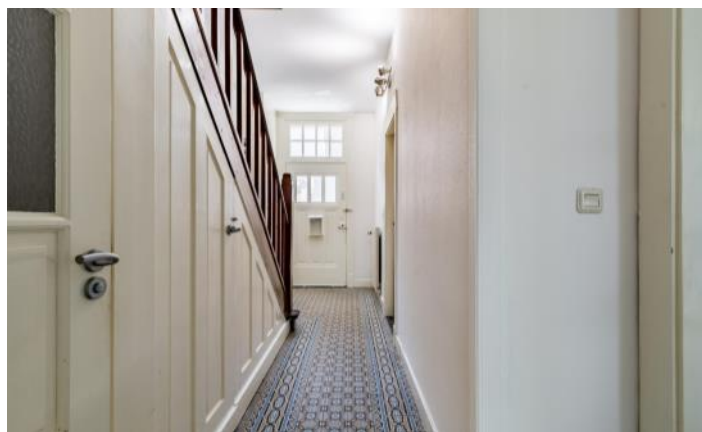


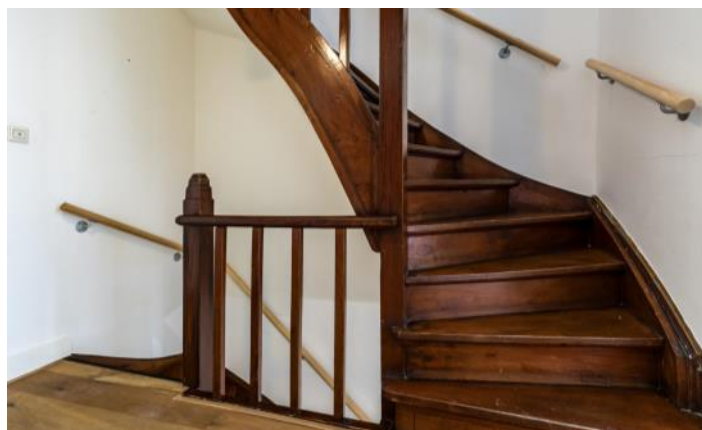


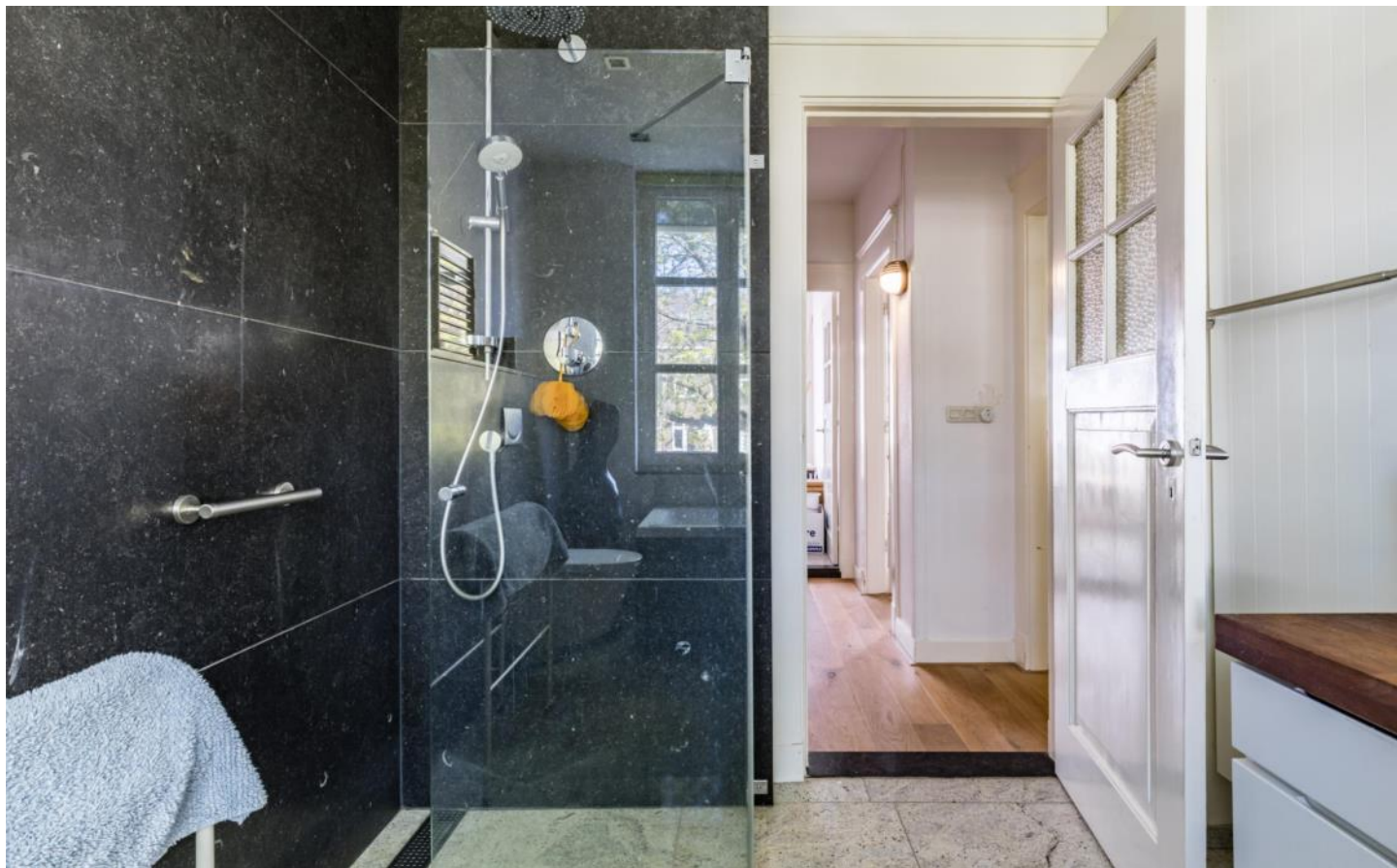


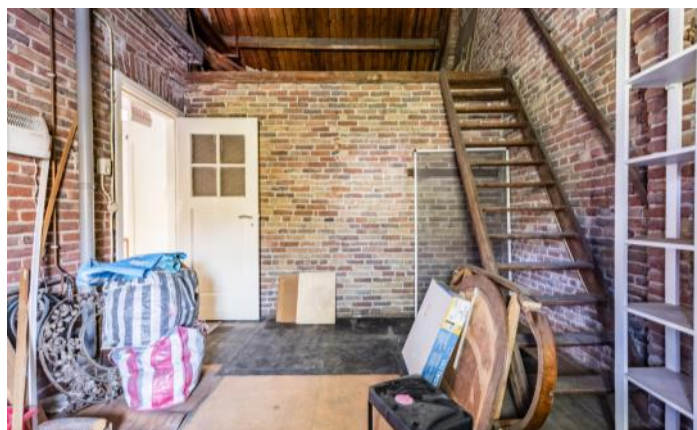


















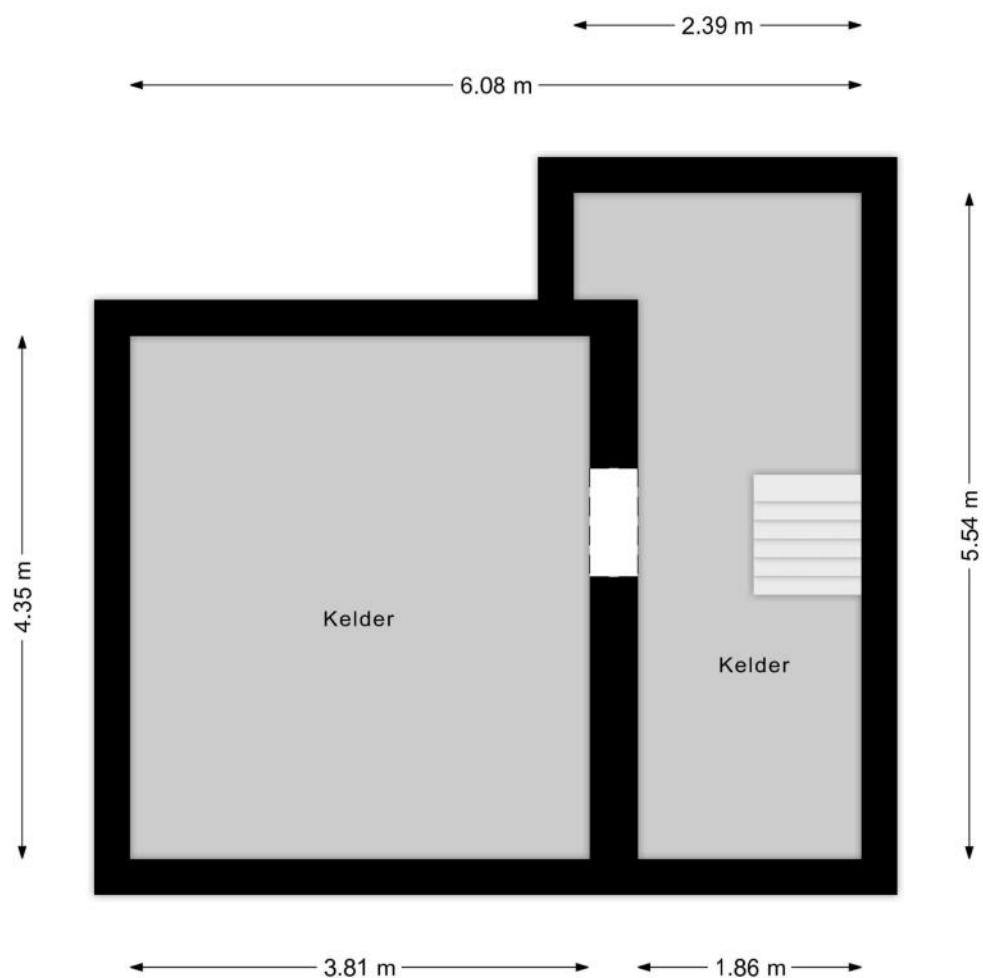
PLATTEGROND



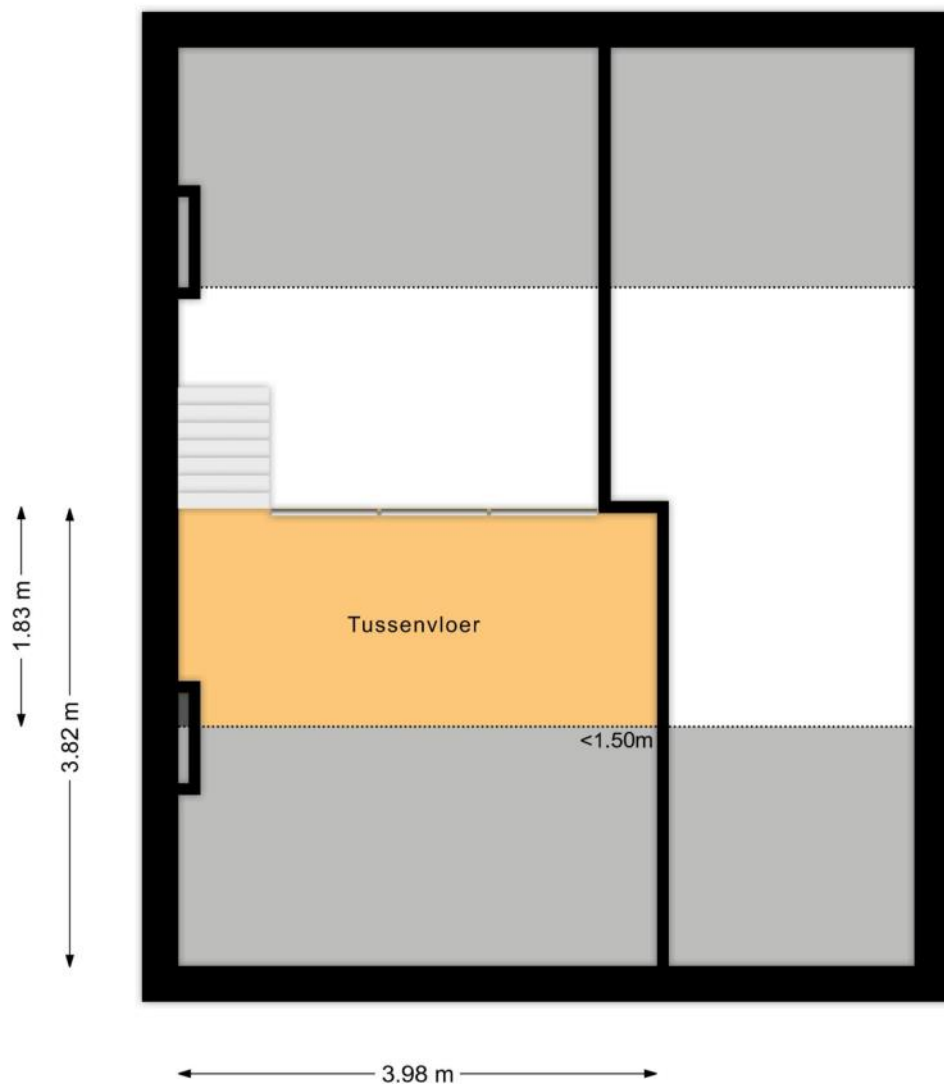
PLATTEGROND



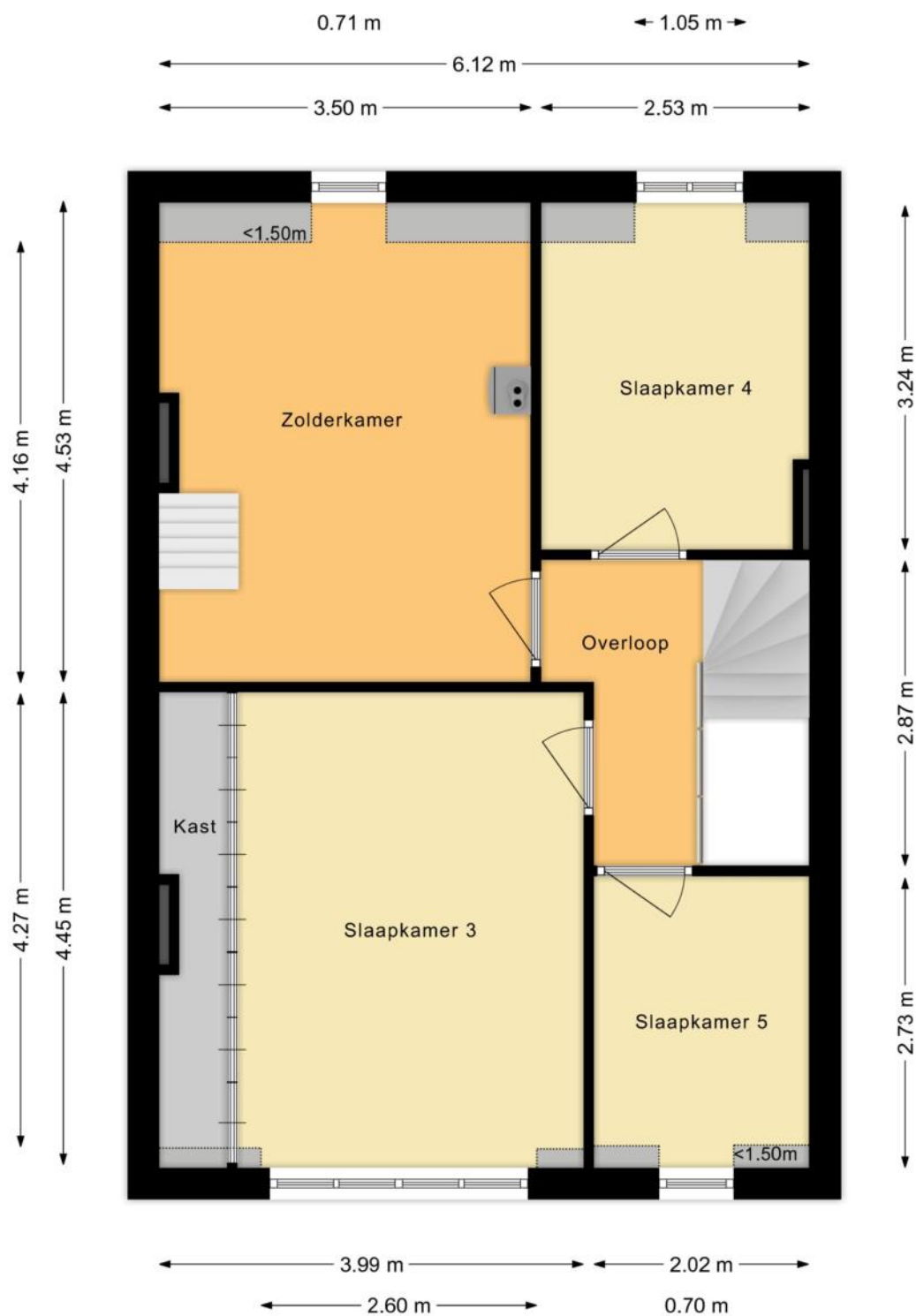
PLATTEGROND



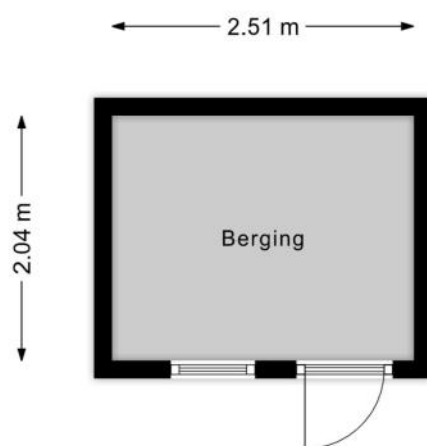
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Herenhuis, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1928
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	172 m ²
Inhoud	810 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	183 m ²
Overige inpandige ruimte	37 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²
Externe bergruimte	5 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	7 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Toilet, wastafelmeubel, inloopdouche, whirlpool
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Schuifpui, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energie label	D
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta 35c
Bouwjaar cv-ketel	2015
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In centrum, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	108 m ² (18m diep en 6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Maastricht D 1800

Oppervlakte	172 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Wastafelaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Wastafelmeubel	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie D

Perceel 1800

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 april 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst 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 wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.