

WONEN

BEGINT BIJ BEN MORDANG MAKELAARDIJ



LATOURLAAN 33 TE MAASTRICHT

VRAAGPRIJS € 775.000,- K.K.

Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type	Halfvrijstaande woning
Kamers	5
Woonoppervlakte	162 m ²
Perceeloppervlakte	443 m ²
Inhoud	653 m ³
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Gebouw gebonden buiten ruimte	1 m ²
Externe bergruimte	23 m ²
Bouwjaar	1970
Tuin	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Garage	Vrijstaand steen
Verwarming	Cv ketel
Warmwatervoorziening	Combiketel
Elektrische installatie	9 groepen, aardlekschakelaar
Isolatie	dak en muurisolatie, dubbel glas, 2e dakkapel HR++ glas
Overige voorzieningen	Parkeergelegenheid op eigen terrein
Onderhoud	Goed
Aanvaarding	In overleg
Bijzonderheden	Afgewerkt met hoogwaardige materialen
Energielabel	C met als einddatum 28-06-2028
Ligging	In woonwijk

PRACHTIG UITGEBOUWDE WONING

Op uitstekende locatie gelegen in de wijk “Campagne” ligt dit uitgebouwd half vrijstaand woonhuis voorzien van garage met ruime oprit, een royale woonkamer, een open luxe keuken met kookeiland, 4 slaapkamers en mooie zonnige tuin op het zuiden.

LIGGING

De woonwijk Campagne is gelegen in het zuid-westelijk deel van Maastricht en wordt begrensd door de wijken Biesland en Wolder. Deze woning is gelegen nabij winkels, scholen, natuur- en wandelgebied (Jekerdal) en het stadscentrum. Goed bereikbaar per bus, fiets en auto. Goede bereikbaarheid uitvalswegen.

BIJZONDERHEDEN

- Luxe afgewerkt met kwalitatief goede materialen.
- Voorzien van dak en muurisolatie.
- Volledig voorzien van dubbele beglazing. 2e dakkapel is voorzien van HR++ glas.
- Remeha cv-ketel 2021. De cv ketel is gehuurd en het contact gaat over op de koper.
- Aanbouw voorzien van lichtstraat.
- Parkeergelegenheid op eigen terrein.
- Begane grond voorzien van eiken plankenvloer.
- Achtergevel begane grond voorzien van zonnescherm.
- Met de aanbouw is de woonruimte aanzienlijk uitgebreid.





BEGANE GROND

Via de voortuin komt u bij de entree van de woning. De woning is ook achterom te bereiken. In de hal bevindt zich de toiletruimte, de garderobe, de meterkast, de trapopgang en de toegangsdeur naar het souterrain en de woonkamer.



TOILETRUIMTE





WOONKAMER

De royale woonkamer heeft een mooie lichtinval door de lichtstraat en royale schuifpui aan de achterzijde. De schuifpui is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Het eetgedeelte is aan de achterzijde van de woonkamer gesitueerd. Een ruime plek met mooi uitzicht op de achtertuin. De aanbouw is aan weerszijden voorzien van een design-radiator.





OPEN KEUKEN

De keuken is gelegen aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer. De moderne luxe keuken met kookeiland is voorzien van een 4-pitsinductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. De keuken biedt veel bergruimte door de ruime opstelling.







TUIN

De ruime zonnige en beschutte achtertuin biedt een royaal terras aan de achtergevel. Aan de achtergevel is een zonnenscherm geplaatst die het volledige terras kan voorzien van schaduw. De tuin is verder voorzien van gazon en vaste beplanting.

De voortuin is deels beklemd en deels voorzien van vaste beplanting.





GARAGE MET DIEPE OPRIT

De vrijstaande stenen garage is ruim en heeft toegang tot de achtertuin middels een tuindeur. Parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen oprit of openbaar parkeren.



1e VERDIEPING

Via de trap in de hal naar de eerste verdieping, waar er licht binnenkomt door de aanwezigheid van het raam in het trapgat. De overloop met aangrenzend 3 slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping.





BADKAMER

De moderne badkamer is voorzien van een toilet, wastafel en een ligbad met douchevoorziening.





2e VERDIEPING

Via de vaste trap bereikt u de overloop op de tweede verdieping. Vanuit de overloop heb je toegang tot twee bergingen (met opstelplaats cv-ketel) en de vierde slaapkamer. Deze slaapkamer met dakkapel biedt eveneens toegang tot een berging.





SOUTERRAIN

Ruime kelder onderverdeeld in 2 ruimtes, in gebruik zijnde als was- en provisieruimte.

Plattegrond overzicht woning



Plattegrond begane grond



Plattegrond 1e verdieping



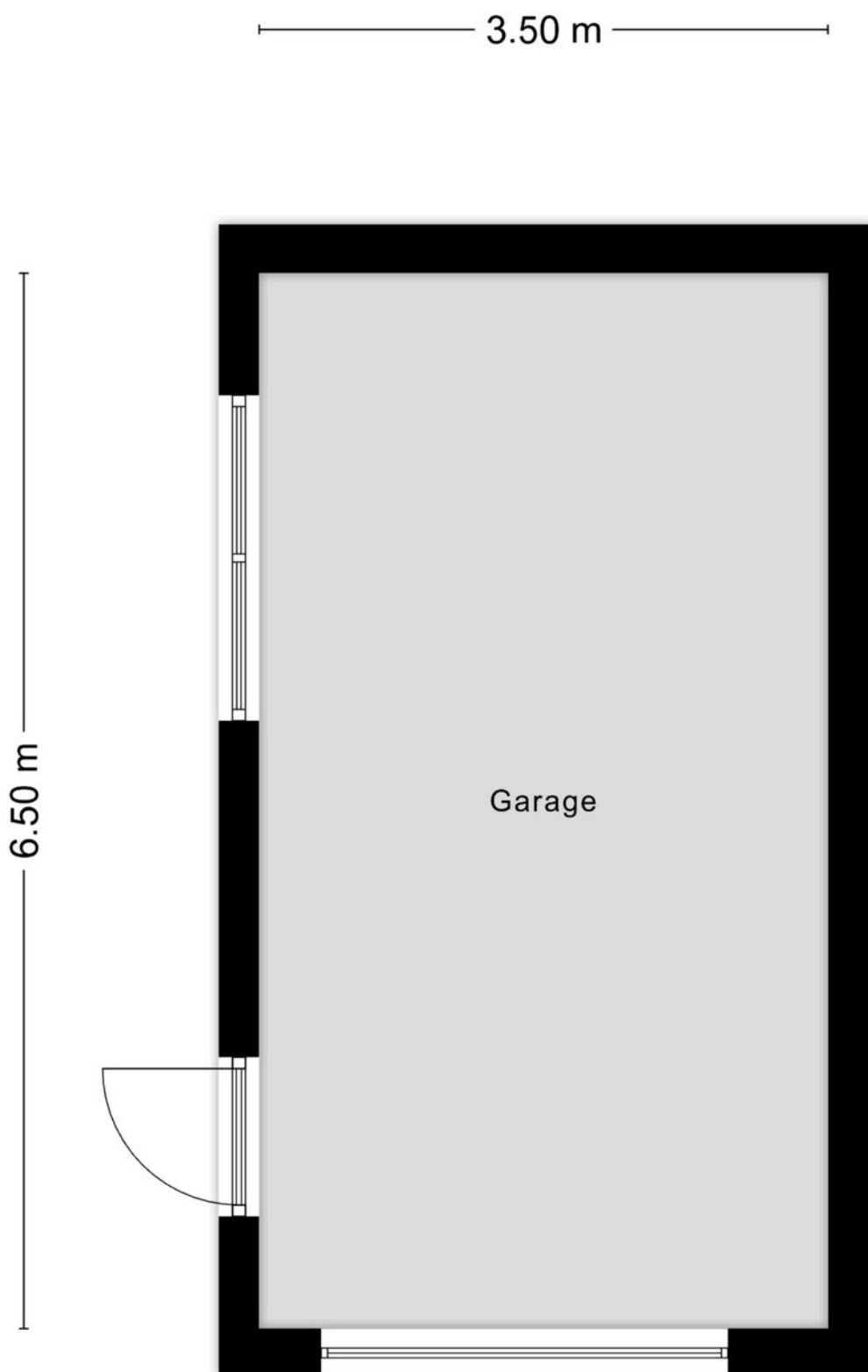
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 2e verdieping



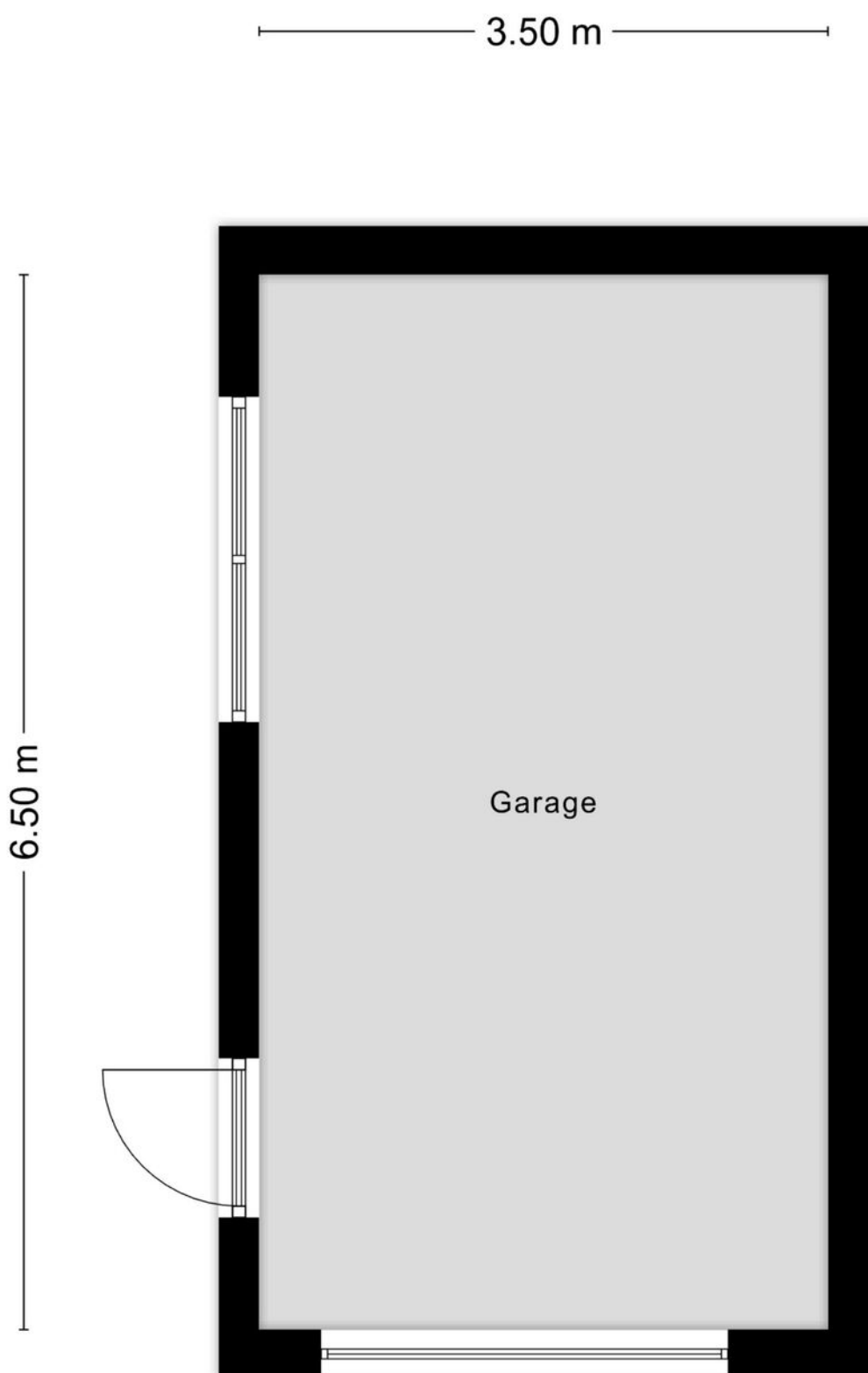
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond garage



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

Plattegrond berging

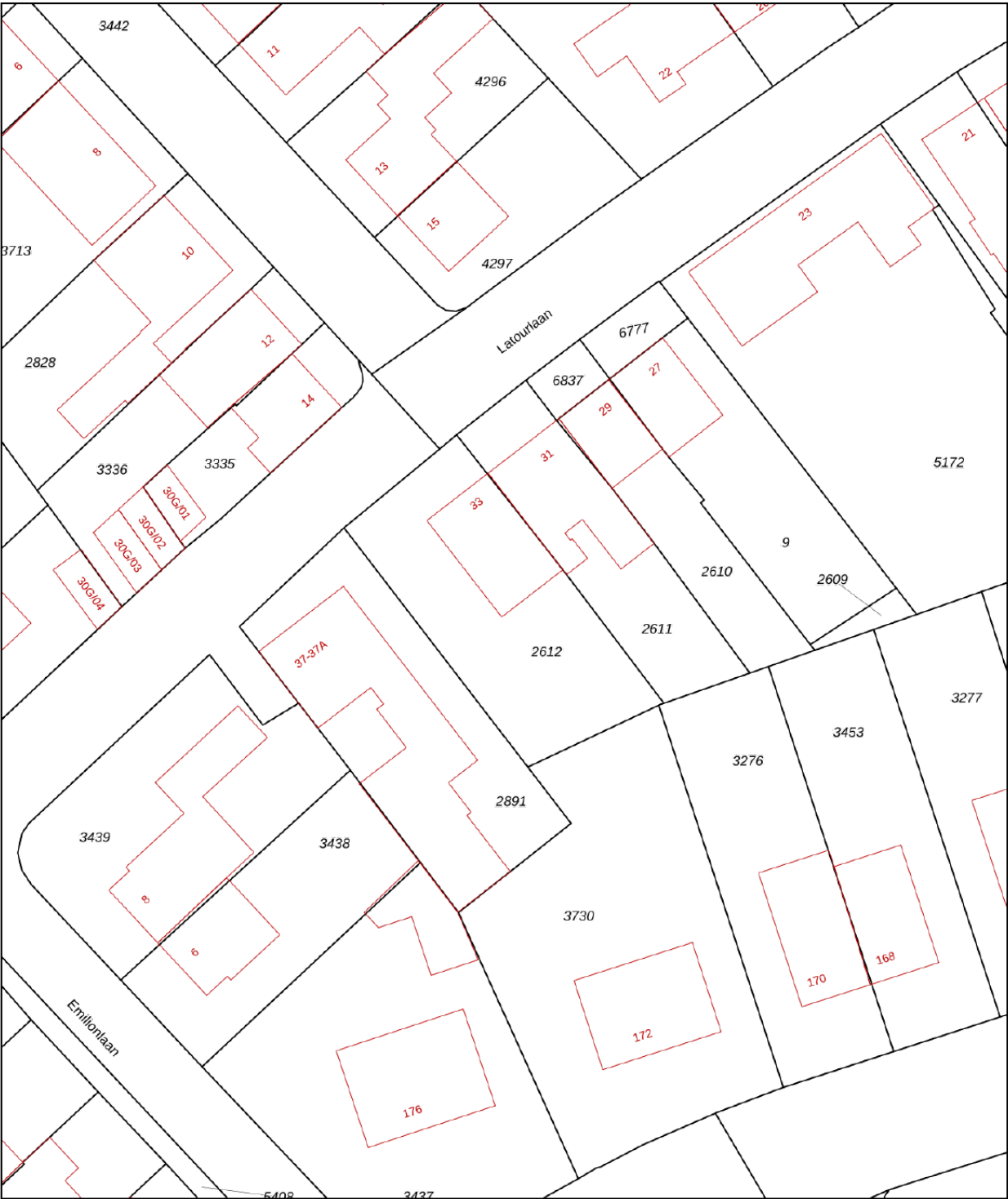


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6213GG33



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maastricht

O

2612

kadaster

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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Informatie

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Een huurder doet bijvoorbeeld het aanbod om een huurwoning tegen een bepaalde prijs te huren. De verhuurder aanvaardt dit aanbod. Doordat verhuurder het aanbod van de huurder heeft aanvaard, is er een huurovereenkomst ontstaan. Partijen hebben wilsovereenstemming bereikt. Sinds 1 september 2003 geldt er voor de aankoop van een woning op deze hoofdregel een uitzondering. De koop van een woning moet namelijk schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

In 2011 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over het 'schriftelijkheidsvereiste' (<http://deedlink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2011:BU7412>).

Kort samengevat ging het in deze zaak over een particuliere verkoper en een particuliere koper welke mondelinge overeenstemming hadden bereikt over de verkoop van een woning. De particuliere verkoper weigerde ná de mondelinge overeenstemming met koper de koopovereenkomst te ondertekenen. De centrale vraag was of de particuliere verkoper gebonden was aan een mondelinge overeenkomst en verplicht was om de koopovereenkomst te ondertekenen. Volgens de Hoge Raad was dit niet het geval. Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In een vraag en antwoord zetten wij de gevolgen van het schriftelijkheidsvereiste op een rijtje. In de laatste vraag wordt er aandacht besteed aan het tuchtrecht.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?

Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. Wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door koper is ondertekend, is de koop niet bindend. Volgens de Hoge Raad vloeit eveneens uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek voort dat verkoper zich op dit standpunt kan stellen. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!

Kan de particuliere koper de koopovereenkomst nog ontbinden als hij eenmaal is ondertekend door partijen?

Ja. Naast het schriftelijkheidsvereiste heeft de wetgever in 2003 de bedenktijd ingevoerd. Binnen de bedenktijd kan de koper zonder opgaaf van redenen de koopovereenkomst ontbinden. De bedenktijd stelt koper in de gelegenheid een deskundige in te schakelen en een overhaaste koopbeslissing te herstellen. De bedenktijd duurt drie dagen en gaat in ná de terhandstelling van een afschrift (kopie) van de koopovereenkomst en mag niet eindigen op een zaterdag of een zondag. Daarnaast moeten in de termijn van drie dagen tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn. Een voorbeeld. Als de koopovereenkomst donderdag ter hand wordt gesteld, start de bedenktijd op vrijdag om 0:00 uur. De bedenktijd eindigt op maandag om 24:00 uur.

Koper kan daarnaast de koopovereenkomst ontbinden als hij een beroep doet op een ontbindende voorwaarde welke is opgenomen in de koopovereenkomst, bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering.

Kan verkoper een particuliere koper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Verkoper kan geen rechten ontlenen aan een mondelinge overeenstemming als de koper een particulier is. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Als een particulier verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming, kan verkoper hiertoe niet verplicht worden. Volgens de Hoge Raad vloeit dit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!

De makelaar heeft de koop bevestigd via de e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst? Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

De makelaar heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?

Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst

Kan een particuliere koper schadevergoeding eisen als een particuliere verkoper weigert om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?

Nee. Als een particuliere verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming, bestaat er, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, geen verplichting tot het vergoeden van schade.

Wat zijn dan deze ‘zeer bijzondere omstandigheden’?

Daar heeft de Hoge Raad zich nog niet over uitgelaten. Toekomstige rechtsspraak zal moeten uitwijzen wat hieronder moet worden verstaan. De Hoge Raad heeft wel aangegeven wat niet valt onder zeer bijzondere omstandigheden. Ten eerste is dat de situatie als verkoper een hoger bod ontvangt van een derde en hierop ingaat. Ten tweede is dat de situatie als koper alsnog de voorkeur geeft aan de aankoop van een ander woonhuis.

Indien er sprake is ‘van zeer bijzondere omstandigheden’ kan dan de weigerende partij verplicht worden om de koopovereenkomst te ondertekenen?

Nee. Indien er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden dan kan de weigerende partij niet ertoe worden veroordeeld om alsnog medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst. Enkel en alleen een schadevergoeding kan worden geëist.

Mag een NVM-makelaar verkoper het advies geven om geen medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming?

Ja. Een NVM-makelaar dient de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. De tuchtrechter heeft in het verleden geoordeeld dat wanneer ná die mondelinge overeenstemming en vóór de schriftelijke koopovereenkomst een bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan, de NVM-makelaar de particulier verkoper op de hoogte moet stellen van dit nieuwe bod. Daarnaast moet de NVM-makelaar de particuliere verkoper informeren dat er in juridisch opzicht geen rechtsgeldige koopovereenkomst is ontstaan en verkoper vrij is om met de nieuwe bieder in onderhandeling te treden.

Ons kantoor

Op zoek naar een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Dan maken we graag kennis. Ben Mordang Makelaardij is **al sinds 1998** actief in Maastricht en omstreken. Sinds die tijd is er veel veranderd. Zo maakten de huis-aan-huis bladen plaats voor het internet met zijn talloze mogelijkheden om woningen te presenteren en te verkopen. Eén ding is echter nooit veranderd en dat is onze persoonlijke **full-service dienstverlening**.

PERSOONLIJK & FULL-SERVICE

Een huis kopen of verkopen doe je meestal maar één of twee keer in je leven. Vaak is dit dan ook emotioneel, zakelijk en financieel ingrijpend. Er komt veel bij kijken: taxatie, financiering, verzekering, staat van onderhoud, bezichtigingen, onderhandelingen en overdracht. En dan nog de wetgeving die bepaalde rechten en plichten oplegt. Wij adviseren en begeleiden je vanaf de eerste vrijblijvende kennismaking tot en met de overdracht van de woning bij de notaris. Wij komen graag bij je thuis om kennis te maken met jou en jouw woning natuurlijk

WAAROM BEN MORDANG MAKELAARDIJ?

- NVM-makelaar met bijbehorende kennis en kwaliteit
- Een uitstekende presentatie op toonaangevende websites
- Integere en transparante werkwijze
- Een persoonlijke en deskundige benadering

OPENINGSTIJDEN

Maandag tot en met vrijdag
Zaterdag

09:00-17:00 uur
enkel op afspraak



Woning kopen of verkopen: Ben Mordang Makelaardij

043 - 352 06 55 / benmordang.nl

Contact

Herdenkingsplein 50 A
6211 PZ Maastricht
T. +3143 3520655
E. info@benmordang.nl

Wij zijn dagelijks geopend van maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 17:00 uur



BENMORDANG
Makelaardij

