



**Maastrichter Grachtstraat 34 B**

**6211 BG Maastricht**

**Vraagprijs € 398.000,- k.k.**



## Omschrijving

Royaal maisonnette appartement (115m<sup>2</sup>!) in het hart van het bruisende en historische centrum van Maastricht gelegen. Het appartement is gesitueerd op de 1e en 2e verdieping met grote woonkamer, open keuken, 3 ruime slaapkamers, badkamer en twee balkons gelegen Maastricht-Centrum (Boschstraatkwartier) aan Maastrichter Grachtstraat 34-B.

Noot: complex staat op eigen grond van de VvE, dus géén erfpacht van toepassing.

Begane grond:

Vanuit hoofdentree is de bergingenstraat bereikbaar met privé berging 2.10 x 1.75.

1e Verdieping:

Via een trap is het overdekte portaal bereikbaar. Entree/hal met meterkast en trapberging. Deels wit betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Royale woonkamer 10.50 x 4.65/4.00/4.25 met open keuken en nette laminaatvloer. Totaaloppervlak woonkamer en keuken bedraagt ca. 46m<sup>2</sup>! De keuken is voorzien van een lichte aanbouwcombinatie met combioven, gaskookplaat, afzuigkap en losse koelkast. Vanuit de woonkamer toegang naar het balkon (Zuid).

2e Verdieping:

Overloop met bergkast en cv-kast alwaar cv-ketel (eigendom). Voor rekening van verkoper wordt er in 2025 nog een nieuwe cv-ketel geplaatst!

Drie ruime slaapkamers, respectievelijk 5.65 x ca. 3.60 met toegang naar een 2e balkon op Zuid, 4.10 x 2.60 en 3.70 x 2.20, allen voorzien van nette laminaatvloer. Geheel wit betegelde badkamer met douchecabine, wastafel, 2e toilet (hangcloset), handdoekradiator en aansluitpunt wasapparatuur.

Bijzonderheden:

- Rustig gelegen, doch in het hart van het bruisende en historische stadscentrum van Maastricht.
- Voor rekening van verkoper wordt er nog een geheel nieuwe cv-ketel geplaatst.
- Eigen grond van de VvE dus géén erfpacht van toepassing!
- VvE bijdrage € 212,85,- (incl. o.a water, opstalverzekering, reservering onderhoud etc.)
- Gunstig energielabel A. Hardhouten kozijnen met dubbel glas.
- Bij beschikbaarheid kan er een parkeerplek in de parkeergarage (via Q-park) worden gehuurd ad ca. € 146,- per maand. Betaald parkeren en parkeervergunning.
- Projectnotaris is Wyck Notarissen alwaar de overdracht dient plaats te vinden.
- Uitsluitend aankoop voor eigen bewoning. Kamerverhuur (voor bijvoorbeeld studenten cum annexis), gebruik als pension (o.a. airbnb of soortgelijk) is niet toegestaan. Dit wordt vastgelegd in de koopakte als kwalitatieve verplichting.
- Bij deze woning wordt te allen tijde in de koopakte een waarborgsom/bankgarantie van 10% opgenomen alsmede een ouderdoms- en niet bewoningsclausule.

Alle aangegeven maatvoeringen betreffen circa maten.

Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak tot bezichtiging kunt u contact opnemen ons kantoor 088-4504666

Nadere informatie / disclaimer

- 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 (bv.



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 ná 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, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden. Royaal

## Kenmerken

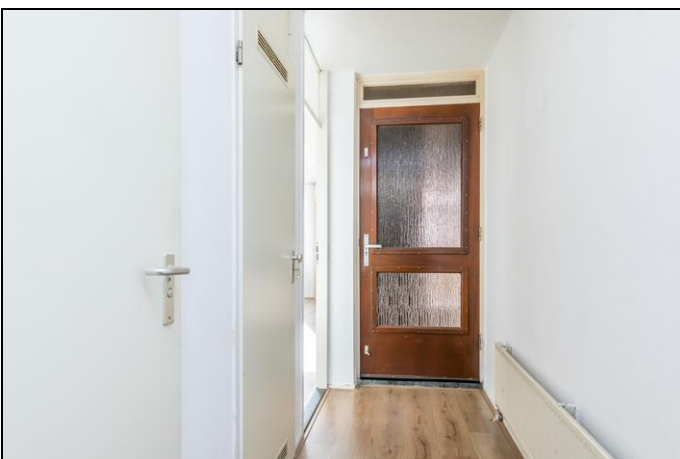
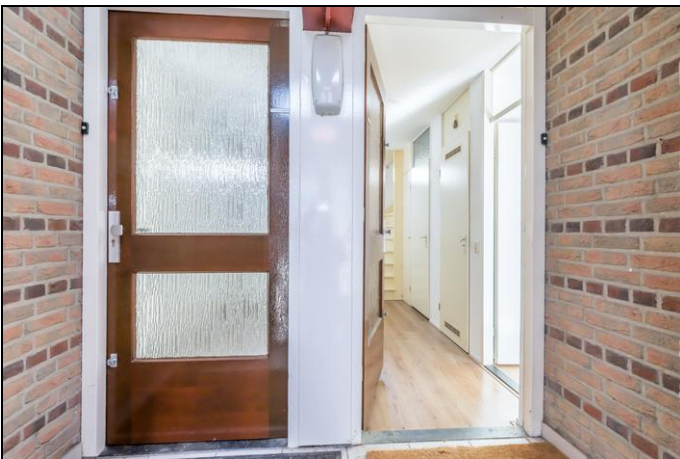
Vraagprijs	€ 398.000,00
Soort	Appartement
Open portiek	Nee
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	359 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	115 m <sup>2</sup>
Soort appartement	Maisonnette
Bouwjaar	1985
Ligging	In centrum
Tuin	Geen tuin
Garage	Geen garage
Energielabel	A
Verwarming	C.V.-Ketel
Voorzieningen	Mechanische ventilatie
C.V.-ketel	Nefit HR (Gas gestookt combiketel uit 2011, eigendom)

## Locatie

Maastrichter Grachtstraat 34 B  
6211 BG MAASTRICHT



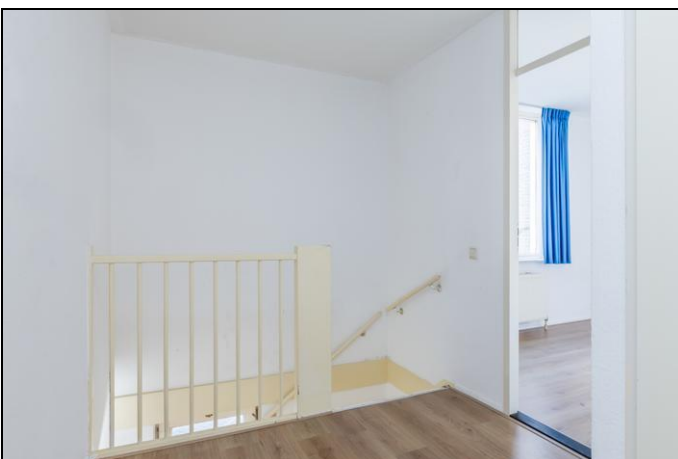
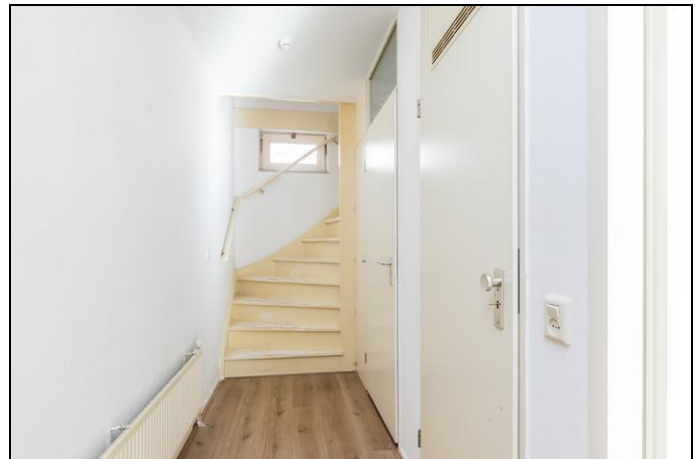
## Foto's



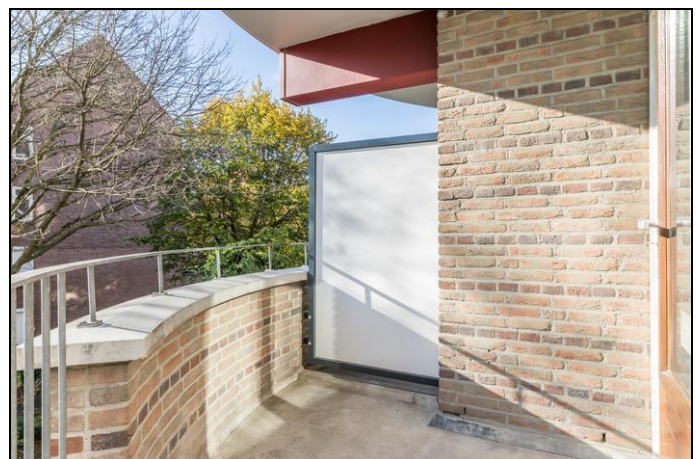
## Foto's



## Foto's



## Foto's



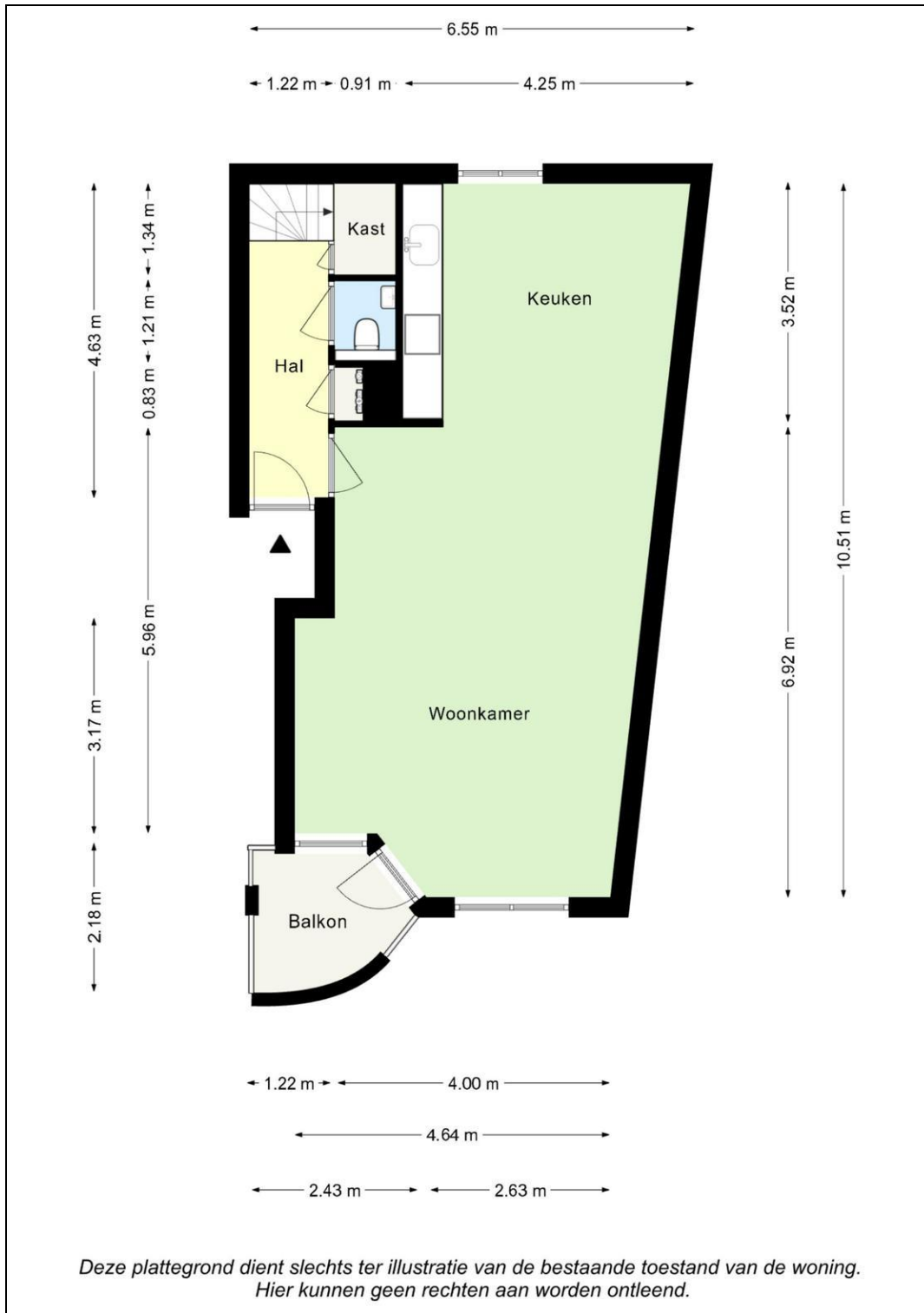
## Foto's



## Foto's



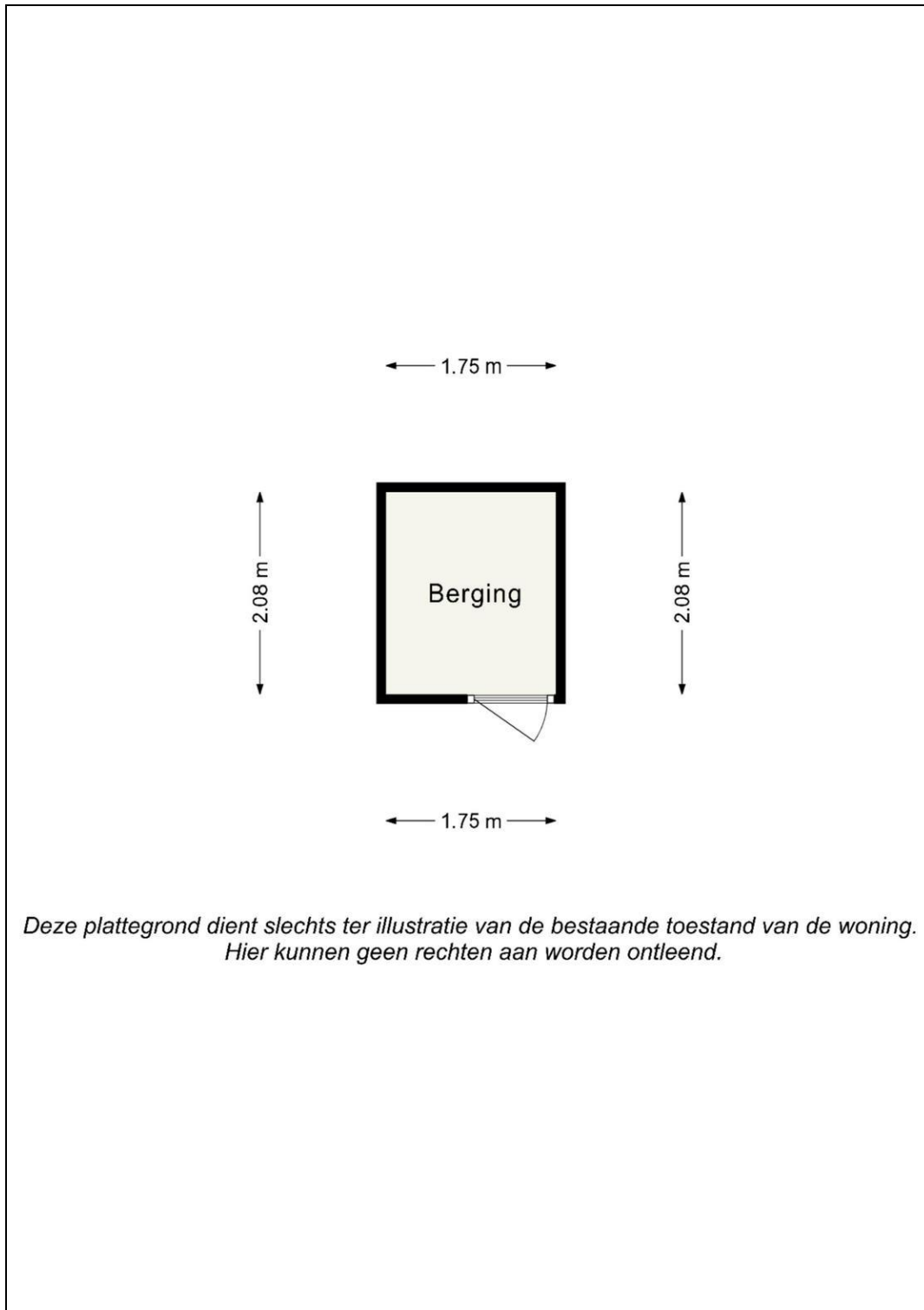
# Plattegrond



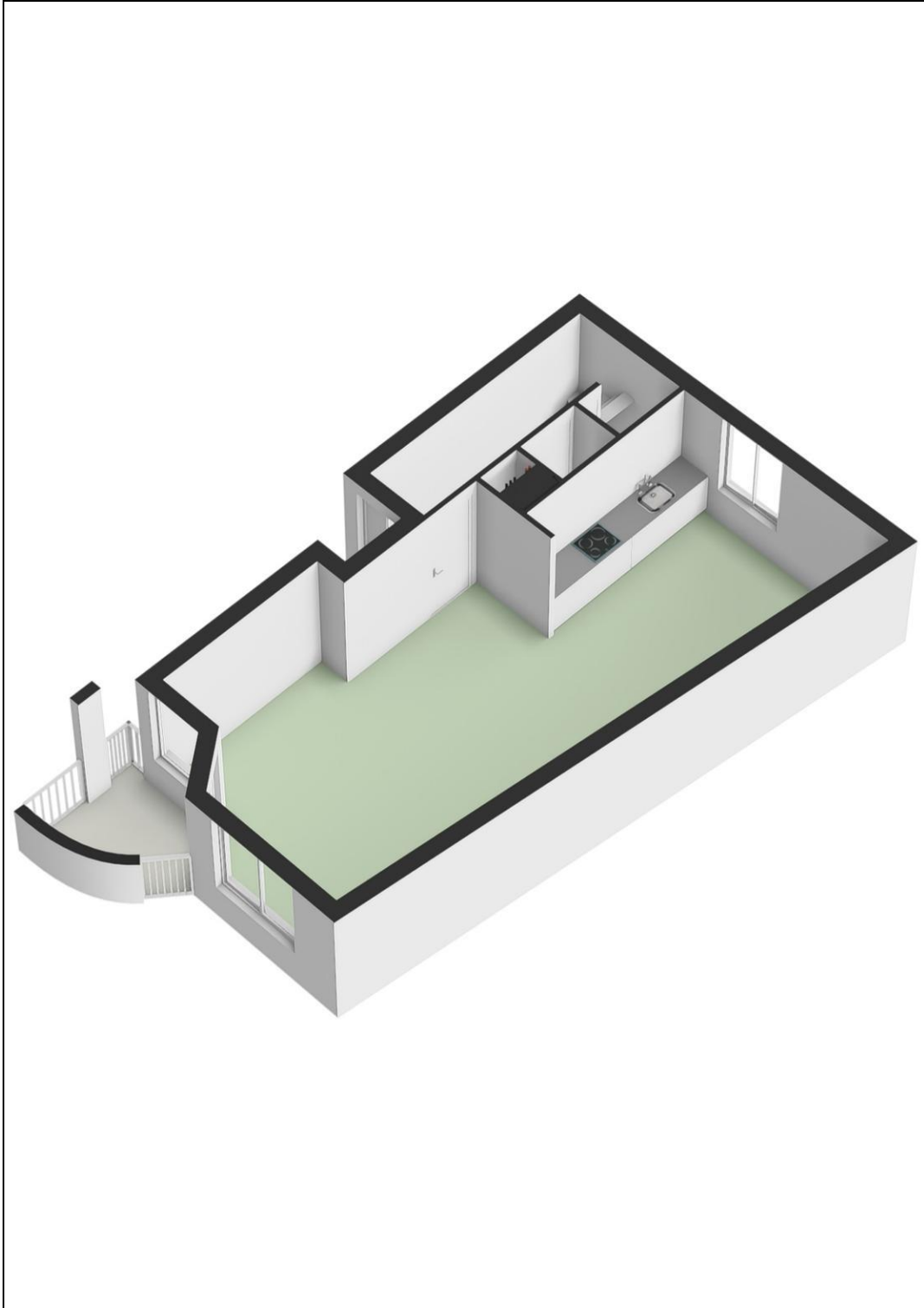
# Plattegrond



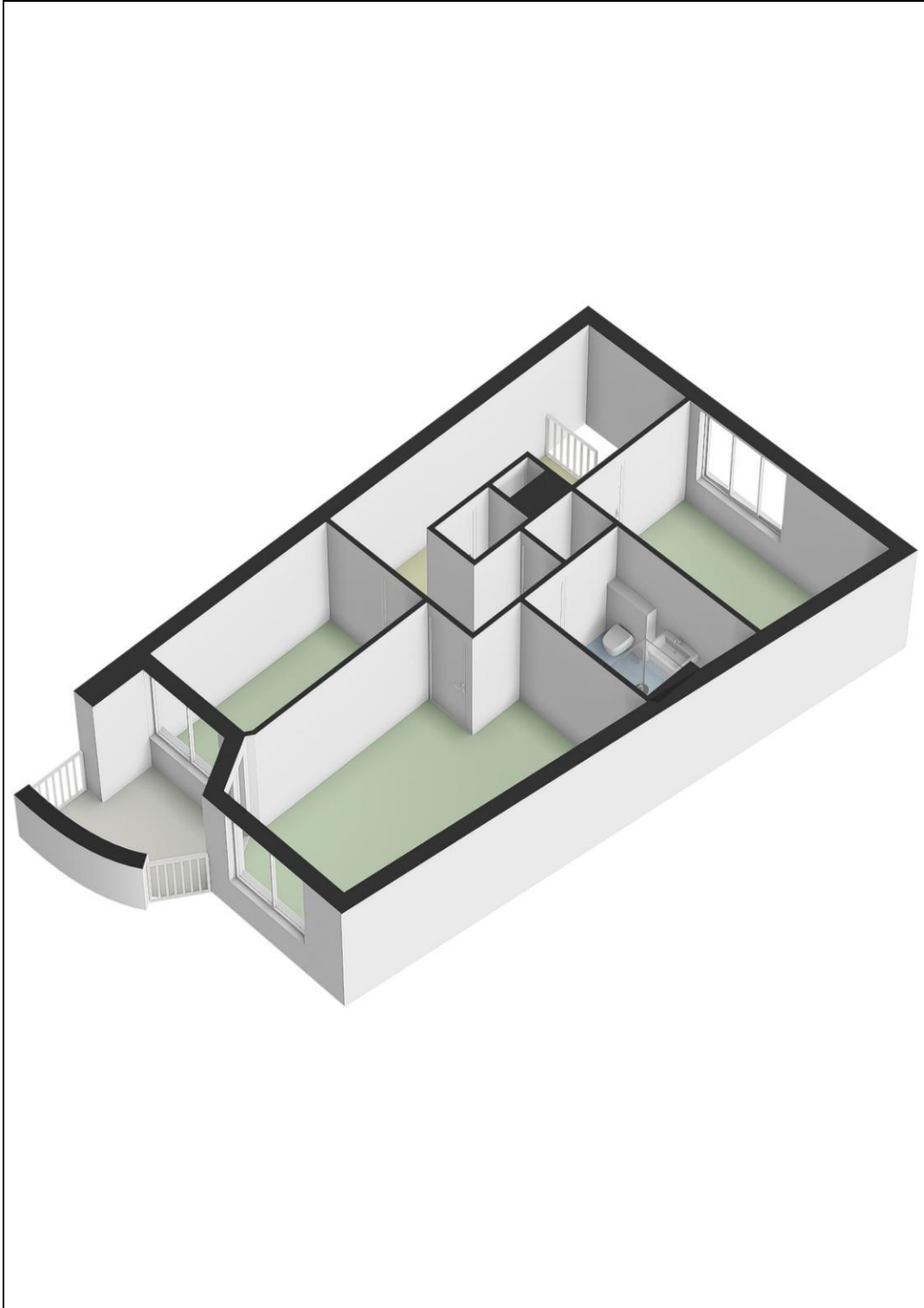
## Plattegrond



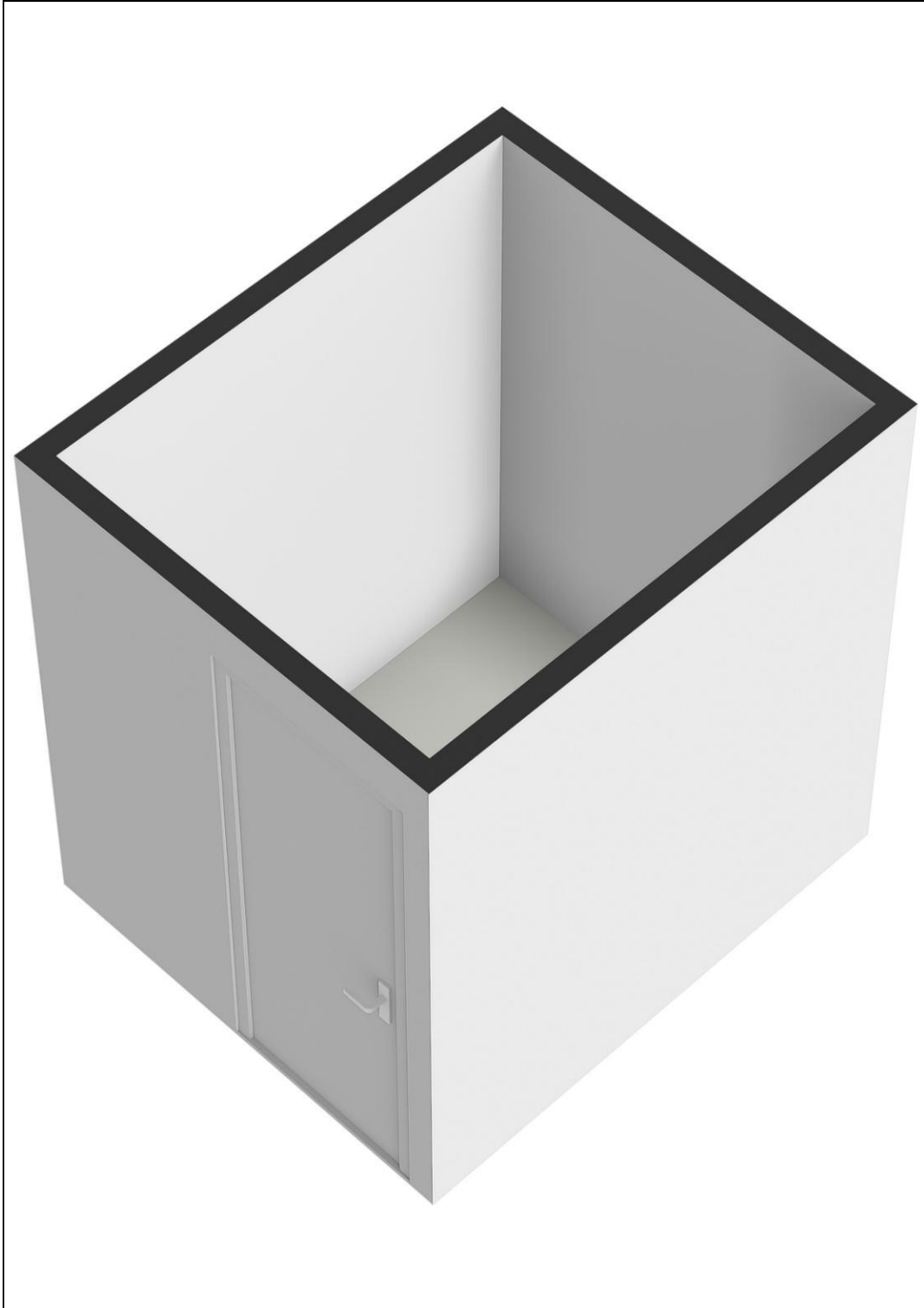
# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond



# Kadaster

Kadastrale gegevens	
Adres	Maastrichter Grachtstraat 34 B
Postcode / Plaats	6211 BG Maastricht
Gemeente	Maastricht
Sectie / Perceel	A / 8485
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Indexnummer	34
Soort	Volle eigendom

Kadastrale gegevens	
Adres	Maastrichter Grachtstraat 34 B
Postcode / Plaats	6211 BG Maastricht
Gemeente	Maastricht
Sectie / Perceel	A / 8485
Oppervlakte	m <sup>2</sup>
Indexnummer	145
Soort	Volle eigendom



# Zekerheuts heeft voor al uw financiële vragen een oplossing.

## Hypotheekadvies is persoonlijk advies.

Alles draait immers om uw persoonlijke wensen en mogelijkheden. Voordat de hypotheek is gesloten worden allerlei gegevens over uw leefsituatie doorgenomen. Daarna gaat u in principe voor lange tijd een lening aan. Redenen genoeg om een hypotheekadviseur in de arm te nemen waar u op kunt vertrouwen.

## Verstand van zaken

Onze hypotheekadviseurs en hypothecaire planners zijn zeer deskundig op het gebied van hypotheek. Ook in bv een echtscheidings situatie of bij overlijden weten hebben onze adviseurs meestal een oplossing voor jullie.

## Het verzekeringspakket van Zekerheuts:

Wij zijn altijd op zoek naar verzekeringsoplossingen voor onze klanten waar goede voorwaarden en de beste premies onderdeel vanuit maken. Wij maken graag een offerte voor u.

## ALGEMENE INFORMATIE

Zodra er een overeenstemming is over de prijs, opleveringsdatum en andere voorwaarden zal door ZekerHeuts een koopovereenkomst worden opgemaakt met de gebruikelijke voorwaarden, onder meer bevattende de navolgende clausules:

### Notaris

Volgens keuze van de koper (tenzij anders vermeld).

### Waarborgsom

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

### Oplevering

In de huidige staat met alle daarbij behorende rechten, aanspraken zichtbare en onzichtbare gebreken (voor zover bij de verkopende partij niet bekend) heersende/leidende erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten en vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

### Bedenktijd en ondertekenen overeenkomst

Koper verplicht zich tot het ondertekenen van de koopovereenkomst binnen een periode van 5 dagen nadat hij een concept van deze overeenkomst heeft ontvangen. De koper heeft een bedenkijd van drie dagen. Deze termijn vangt aan om 0.00 uur op de dag na ontvangst van de door beide partijen getekende koopovereenkomst door de koper. De ontbindingsverklaring moet de verkoper binnen drie dagen hebben ontvangen, dus voor 24.00 uur van de laatste dag. Ten minste twee van de drie dagen mogen geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Eindigt de bedenkijd op een zaterdag, zondag of feestdag, dan wordt de termijn verlengd tot de eerstvolgende werkdag.

### Kosten koper

De kosten, rechten en overdrachtsbelasting die uit de overeenkomst en de eigendomsoverdracht voortvloeien zijn voor rekening van de koper.

## **OM MISVERSTANDEN TE VOORKOMEN**

Hieronder geven wij antwoord op veel voorkomende vragen en misverstanden die zich voordoen in het traject van bezichtiging tot en met de uiteindelijke aankoop van een woning. Lees deze informatie goed, zo voorkomt u teleurstellingen.

### **Wanneer ben ik in onderhandeling?**

U kunt niet afdwingen dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Dus: als de verkoper een tegenbod doet. Ook kan de verkopende makelaar uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is. U bent *niet* in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

### **Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**

Dat mag. Een onderhandeling hoeft nog niet tot een verkoop te leiden. De verkoper kan daarnaast wellicht graag willen weten of er meer belangstelling is. De eersteieder hoeft nog niet de beste te zijn. Daarom gaan de bezichtigingen door. Vaak zal de makelaar een belangstellende vertellen dat hij zoals dat heet 'onder bod' is. Een belangstellende mag dan wel een bod uitbrengen, maar krijgt daar geen antwoord op tot de onderhandelingen met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

### **Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**

Het antwoord is ja. Als de vraagprijs alleen een uitnodiging is tot het doen van een bod (zoals beschreven onder 'Als ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?'). Tijdens een onderhandeling doen partijen vaak over en weer biedingen. Als de potentiële koper een tegenbod doet dat afwijkt van het bod dat de verkopende partij eerder heeft gedaan, dan vervalt het eerdere bod van de verkopende partij. Dus ook als partijen 'naar elkaar toekomen' in het biedingsproces kan de verkoper ineens besluiten om toch zijn tegenbod weer te verhogen en de koper om zijn bod weer te verlagen.

### **Hoe komt de koop tot stand?**

Als de verkoper en koper het eens worden over de belangrijkste zaken bij de koop (dat zijn bijvoorbeeld de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), dan legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in de koopakte. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is belangrijk dat de partijen het ook eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt. Naast de eerder genoemde punten worden meestal nog enkele aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen. Denk bijvoorbeeld aan de boeteclausule. Zodra de verkoper en de koper de koopakte hebben ondertekend en de koper (of eventueel de notaris) een afschrift van de akte heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze bedenktijd kan de koper alsnog afzien van de aankoop van de woning. Ziet de koper tijdens de bedenktijd niet af van de koop, zijn de financiën rond en vormen ook eventuele andere ontbindende voorwaarden geen obstakel meer, dan zal op de afgesproken opleveringsdatum de overdracht plaatsvinden bij de notaris.

### **Als ik de vraagprijs biedt, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Over deze vraag bestaan veel misverstanden. Het hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft bepaald dat als u de vraagprijs uit een advertentie of woninggids biedt, u dan een bod doet. De vraagprijs wordt dus gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. De verkoper kan dan nog beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt of dat hij de makelaar een tegenbod laat doen.

### **Wat is een optie?**

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning wordt vaak ten onrechte het begrip 'optie' gebruikt. In deze context betekent dit dat een verkopende makelaar bepaalde toezeggingen kan doen aan een belangstellende koper. De makelaar zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financieringsmogelijkheden of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen: de verkoper en verkopende makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **Als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging, als ik de eerste ben die de woning bezichtigd of als ik de eerste ben die een bod uitbrengt, moet de makelaar in deze gevallen ook het eerste met mij in onderhandeling gaan?**

Op deze drie vragen is het antwoord nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. De verkopende makelaar heeft wel de verplichting u daarover te informeren. Het is verstandig dat als u serieus belangstelling heeft de makelaar te vragen wat uw positie is. Dat kan veel teleurstellingen voorkomen. Doet de makelaar u een toezegging, dan dient hij deze na te komen.

### **Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**

Nee. Voor rekening van de koper komen de kosten die de overheid 'hangt' aan de overdracht van een woning (voor eigenbewoning). Dan bedraagt de overdrachtsbelasting (2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers. Als de verkoper een makelaar inschakelt om zijn woning te verkopen, dan moet hij ook zelf met de makelaar afrekenen voor deze dienst (makelaarscourtage). De makelaar dient bij de verkoop vooral het belang van de verkoper en dus niet van de koper. Het kan daarom eveneens voor de koper van belang zijn een eigen makelaar in te schakelen.

### **Heeft u plannen om uw woning te verkopen?**

#### **Dan zijn wij u graag van dienst!**

Wanneer u plannen heeft om uw woning te verkopen, heeft u de keuze uit tientallen makelaars. Een algemene gedachte is dat er weinig verschil tussen de diverse makelaars is en de werkwijzen onderling niet veel verschillen. Maar niets is minder waar! Wij zijn ervan overtuigd dat onze actieve aanpak tot een beter verkoopresultaat leidt!

Bel 088-4504600 of kijk op [www.zekerheutsmakelaardij.nl](http://www.zekerheutsmakelaardij.nl)

### **Overbruggingsgarantie**

Misschien is de woning die u bezichtigd heeft, wel uw droomwoning, maar heeft u uw oude woning nog niet verkocht. Uiteraard wilt u het risico van dubbele woonlasten zoveel mogelijk vermijden. Zekerheuts makelaardij biedt u de zogenaamde overbruggingsgarantie. Zowel voor kopers als verkopers biedt deze regeling interessante mogelijkheden. Vraag een van onze makelaars gerust voor meer informatie.

### **Gratis waardebeoordeling van uw woning!**

Een gesprek met een van onze makelaars is altijd gratis en zonder verdere verplichtingen. Ook de uitvoering van een gratis waardebeoordeling is geheel kosteloos en vrijblijvend. Bel 088-4504600 voor een oriënterend gesprek, second opinion of gratis waardebeoordeling van uw woning!