



**Sint Teunisstraat 33 B | Maastricht**

**vraagprijs € 398.000 k.k.**



Zekerheuts Makelaardij  
Adelbert van Scharnlaan 171  
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij  
Mesweg 1  
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666  
E-mail: [makelaardij@zekerheuts.nl](mailto:makelaardij@zekerheuts.nl)  
Internet: [www.zekerheuts.nl](http://www.zekerheuts.nl)



# Sint Teunisstraat 33 B Maastricht

**Royaal maisonnette appartement (115m2!) 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.**

## **ALGEMEEN**

Vraagprijs: € 398.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: 1985

Woonoppervlak: circa 124 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte: circa 3 m<sup>2</sup>

Inhoud: circa 406 m<sup>3</sup>

Energie label: C (geldig tot: 28-10-2031)

## **INDELING:**

### **Begane grond:**

Vanuit hoofdentree is de bergingenstraat bereikbaar met privé berging 190 x 160.

### **1e Verdieping:**

Via een trap is het overdekte portaal bereikbaar. Entree/hal met meterkast en verdiepingstrap. Deels wit betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Royale woonkamer 10.30 x 4.50/3.85/2.85 met open keuken. Totaaloppervlak woonkamer en keuken bedraagt ca. 38m<sup>2</sup>. De keuken is voorzien van een eenvoudige aanbouwcombinatie met combioven, gaskookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de woonkamer toegang naar het balkon (Noord).

### **2e Verdieping:**

Overloop met royale berging 2.20 x 1.95, bergkast en cv-kast alwaar cv-ketel (eigendom, nieuw 2026). Twee ruime slaapkamers, respectievelijk 4.85 x 2.20 en 3.75 x 2.90. Geheel wit betegelde badkamer met douchecabine, wastafel, 2e toilet (hangcloset), handdoekradiator en aansluitpunt wasapparatuur.

### **3e verdieping:**

Overloop met 2e entree. Derde slaapkamer 3.90 x 3.80 en berging 3.40 x 1.25.

## **BIJZONDERHEDEN**

- Rustig gelegen, doch in het hart van het bruisende en historische stadscentrum van Maastricht.
- Eigen grond van de VvE dus géén erfpacht van toepassing!
- VvE bijdrage € 249,64 (incl. o.a. water, opstalverzekering, reservering onderhoud etc.)
- Energielabel C. Hardhouten kozijnen met dubbel glas.
- Bij beschikbaarheid kan er een parkeerplek in de parkeergarage (via Q-park) worden gehuurd ad ca. € 153,- 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 annex), 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

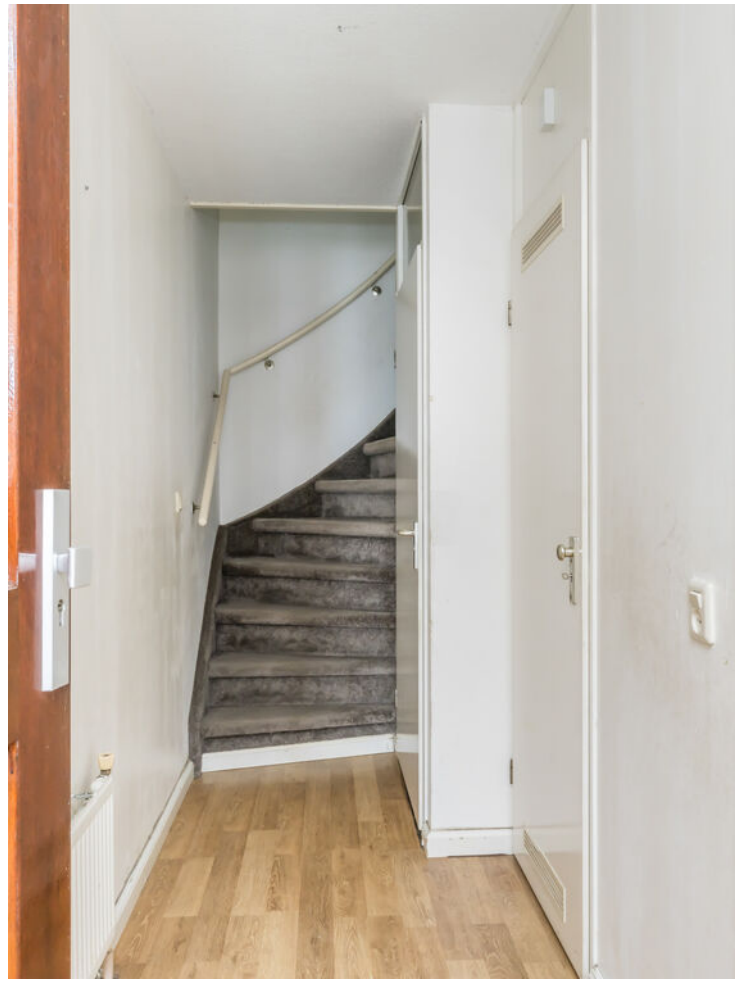
- Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").
- De termijn die wordt opgenomen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



## Kenmerken

Bouwjaar	1985
Woonoppervlakte	124 m <sup>2</sup>
Gebouwgeb. buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	3 m <sup>2</sup>
Inhoud	406 m <sup>3</sup>
Energie label	C

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Ligging	in centrum
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie

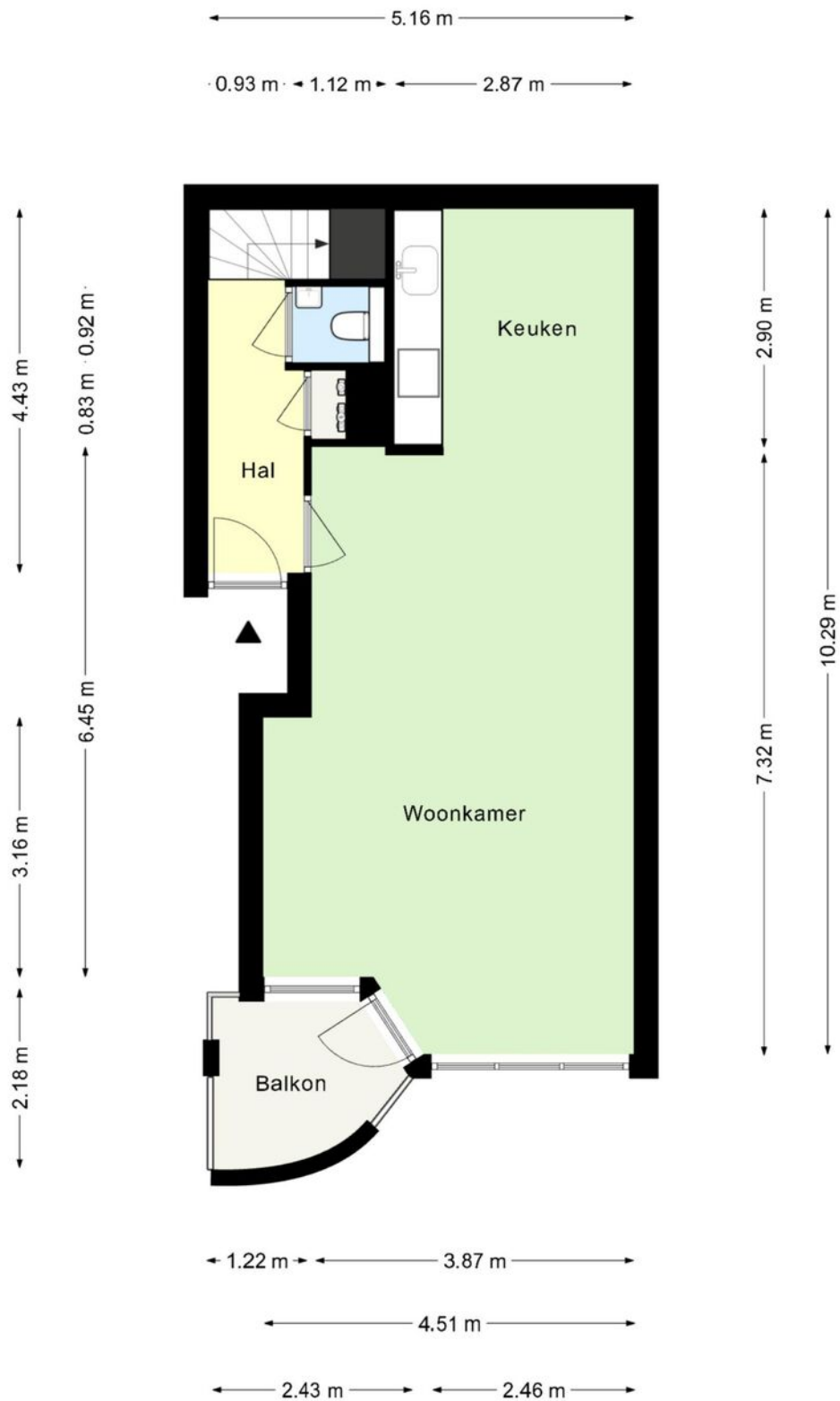




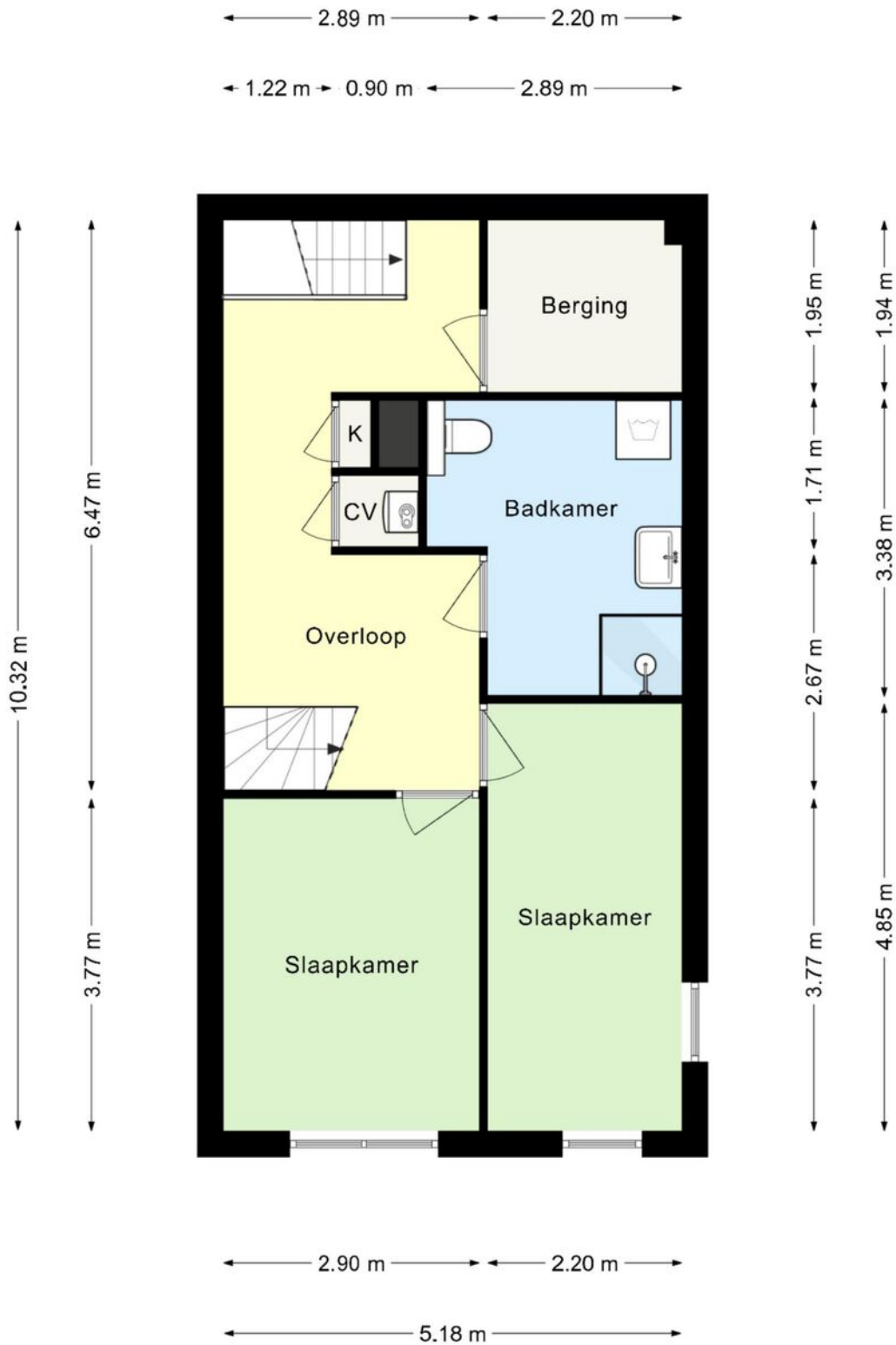




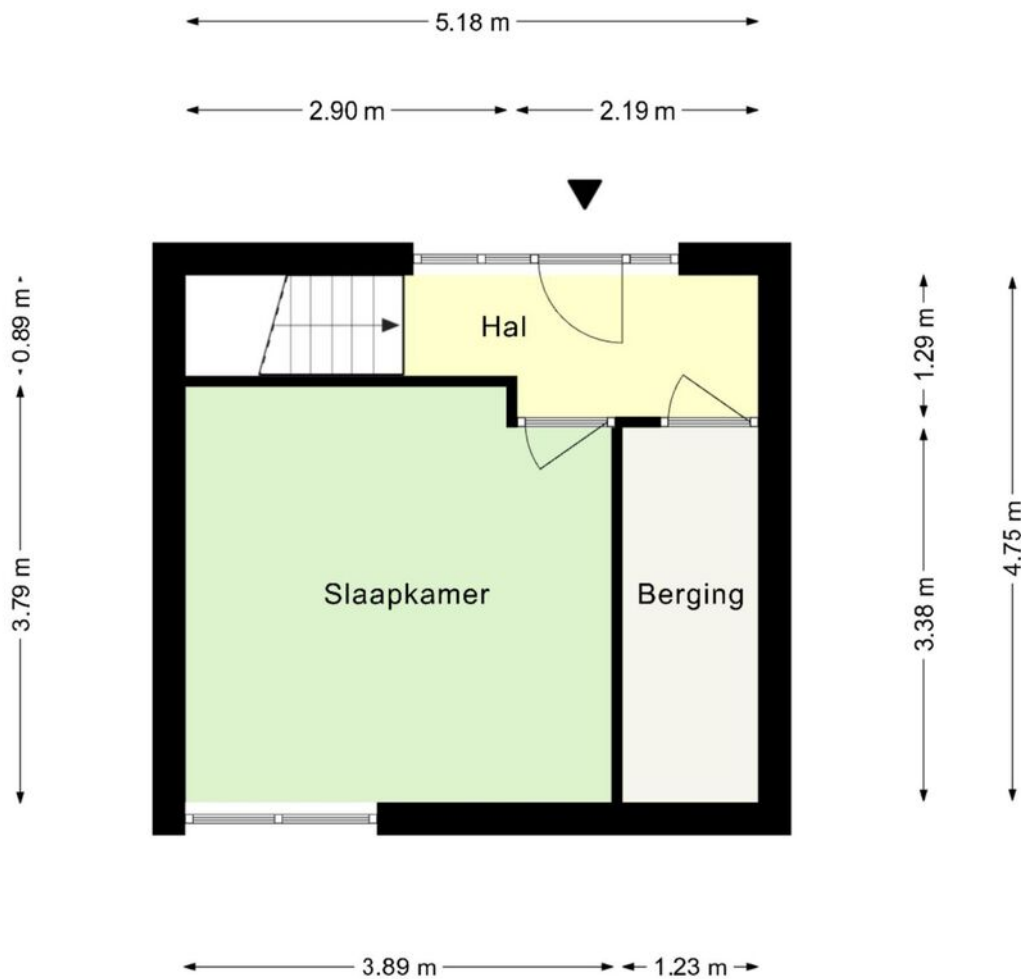




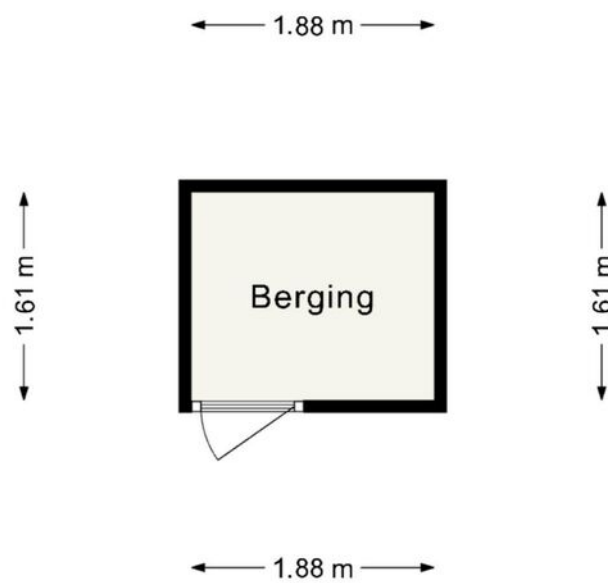
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



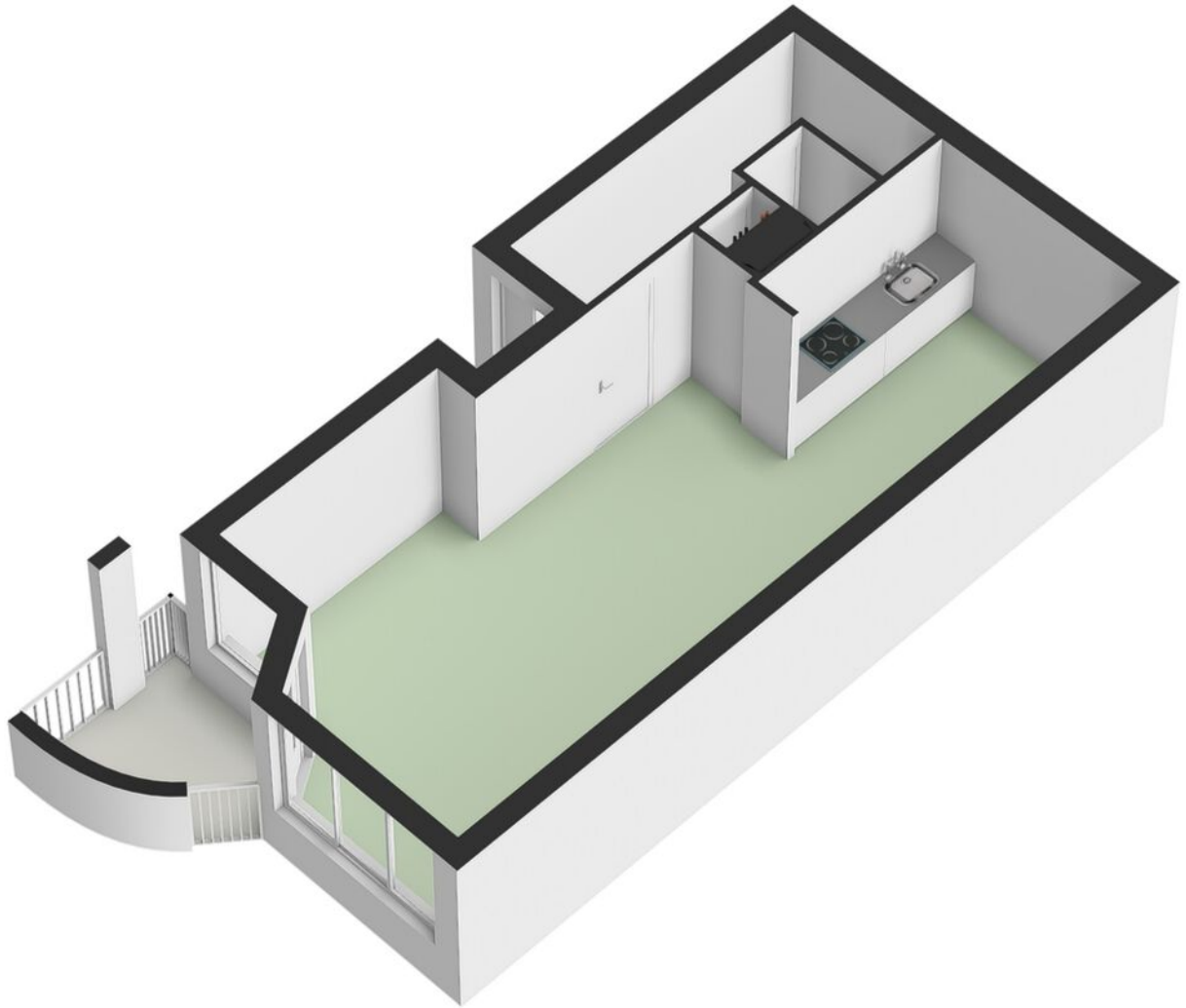
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



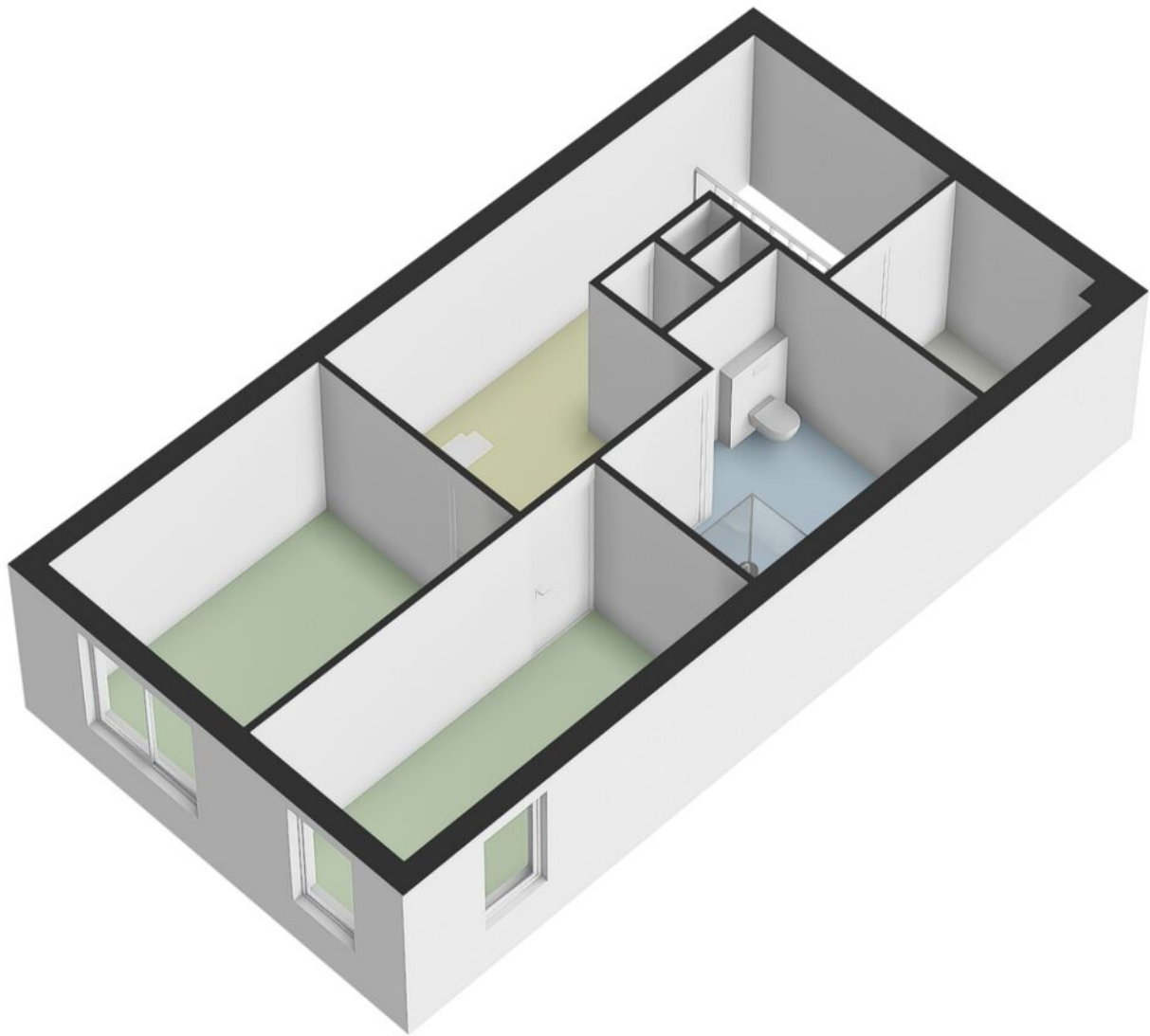
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



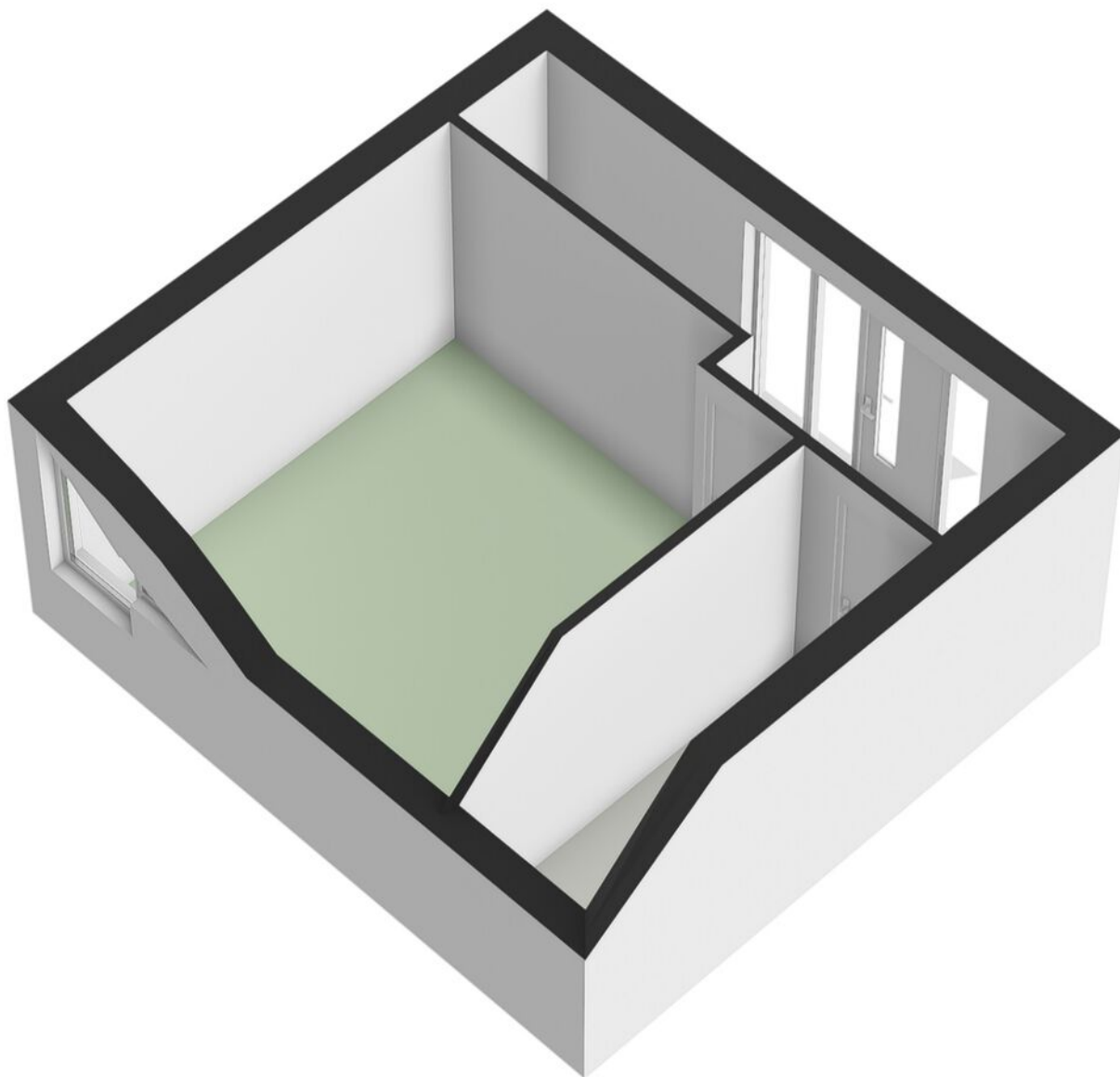
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



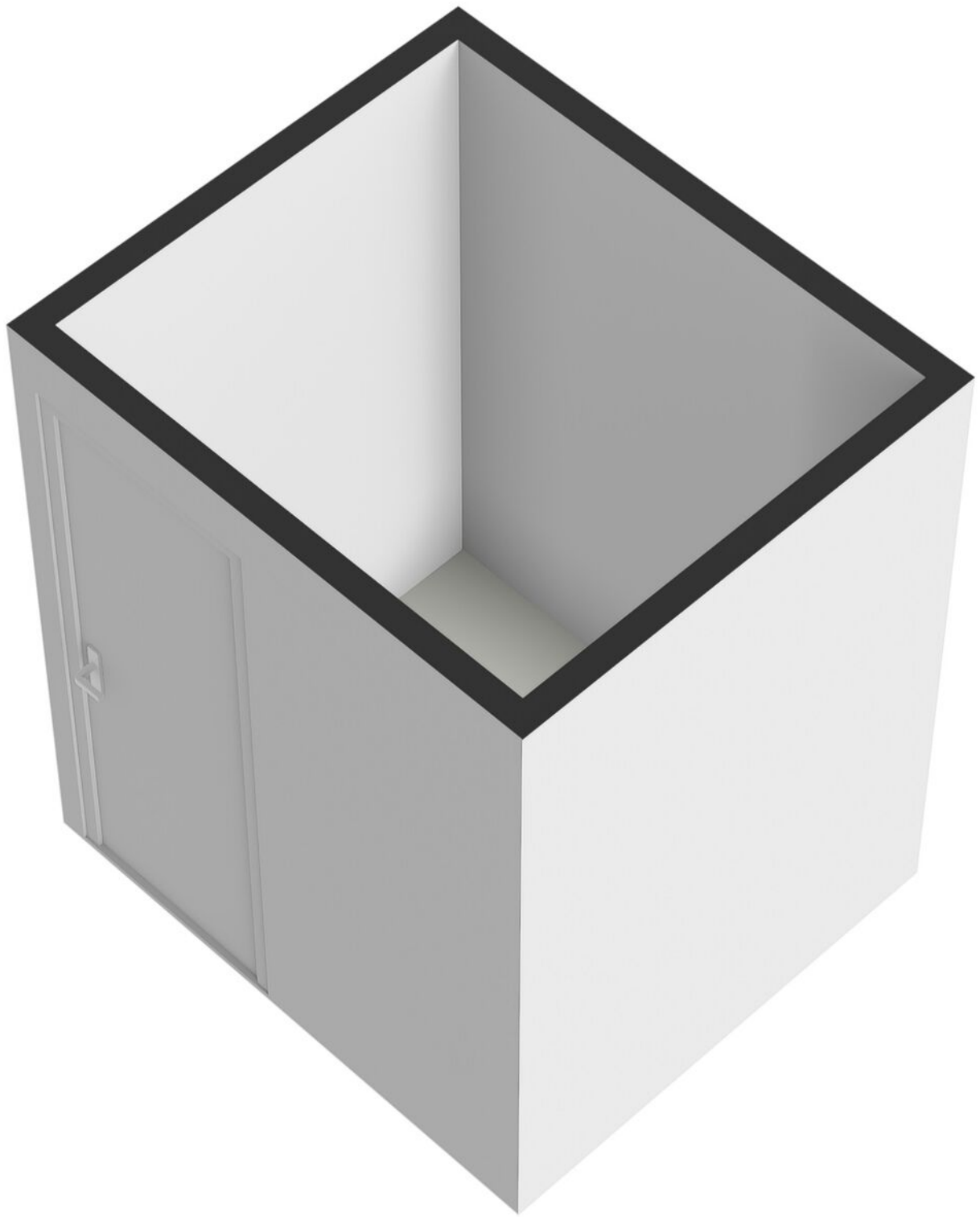
Parterre 3D

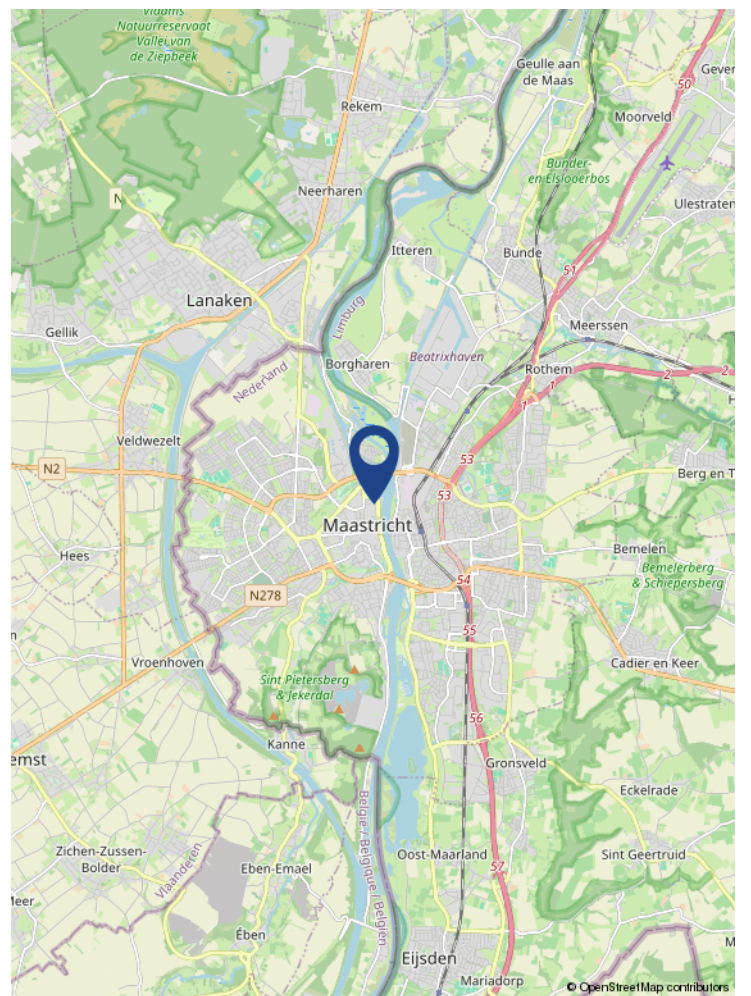
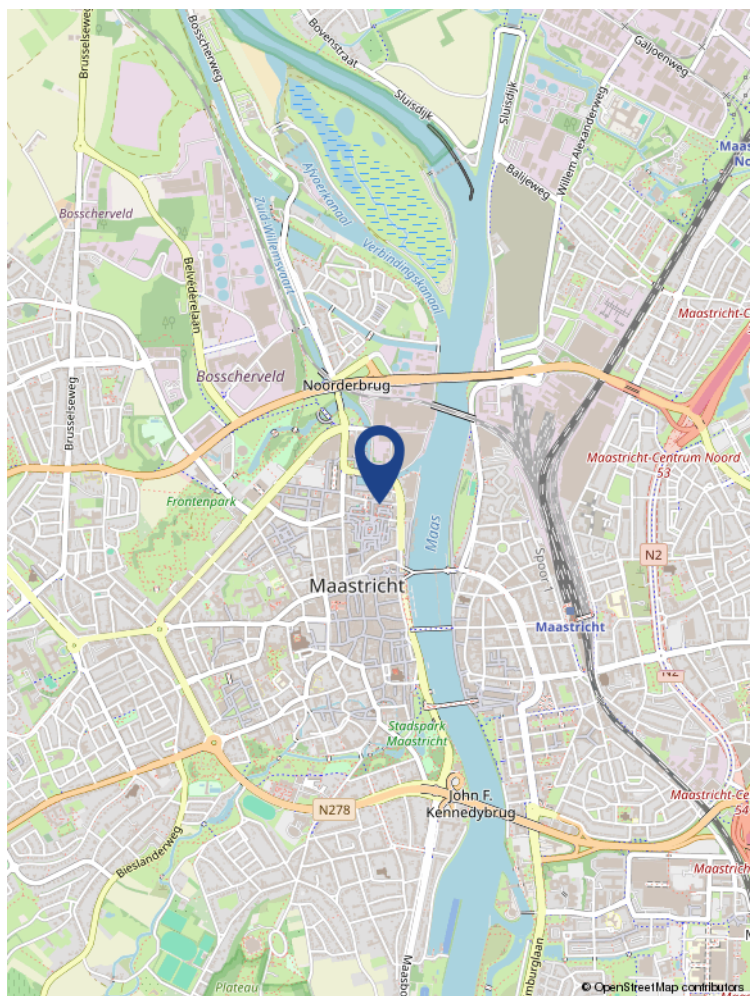
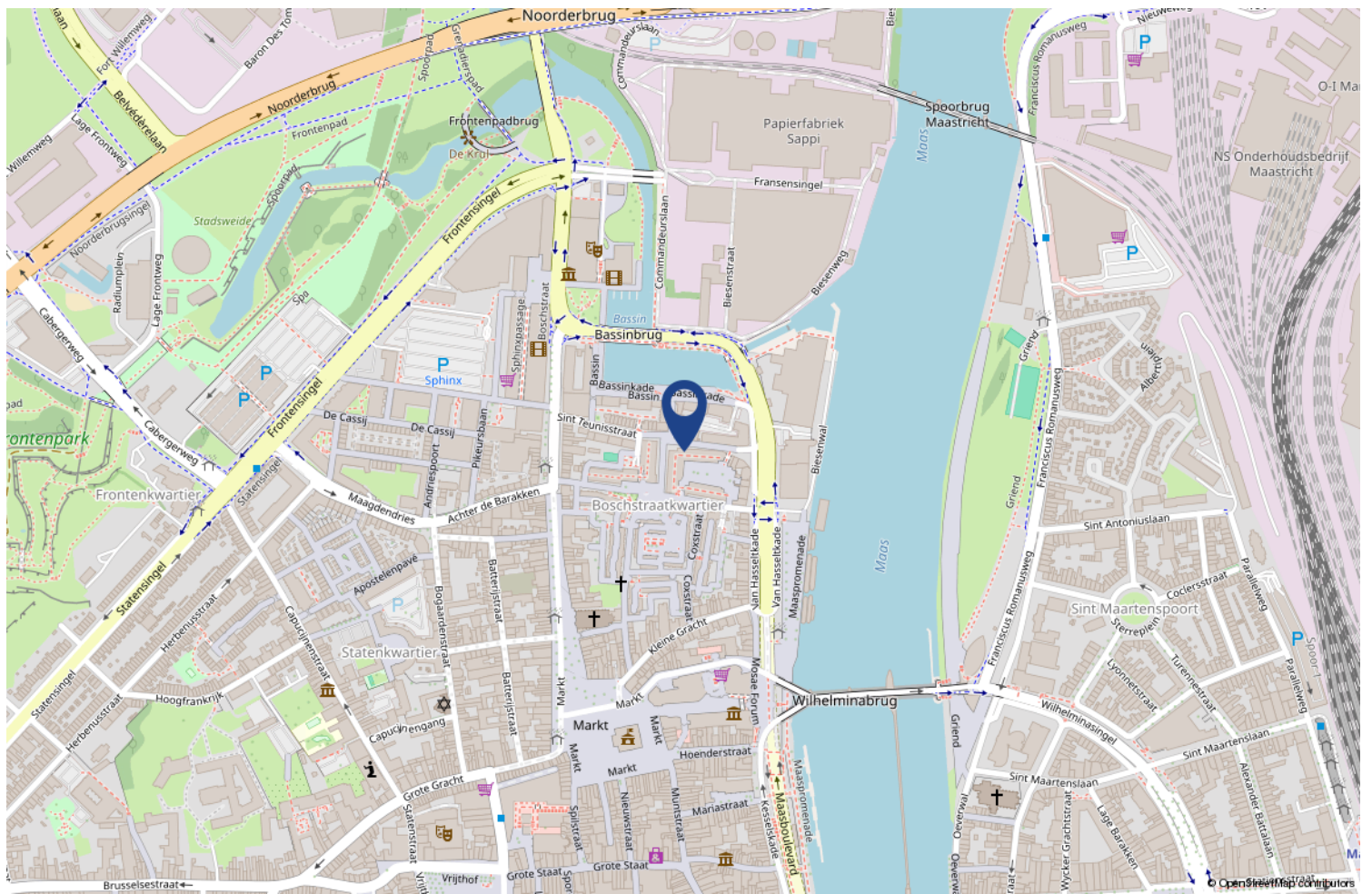


Eerste verdieping 3D



Tweede verdieping 3D





Locatie op de kaart



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

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

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

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

### **3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

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

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

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

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin 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 dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

### **6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

### **7. 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 niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM 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 financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

### **8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

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

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.