

**TE KOOP**

# van Akenweg 96

Maastricht



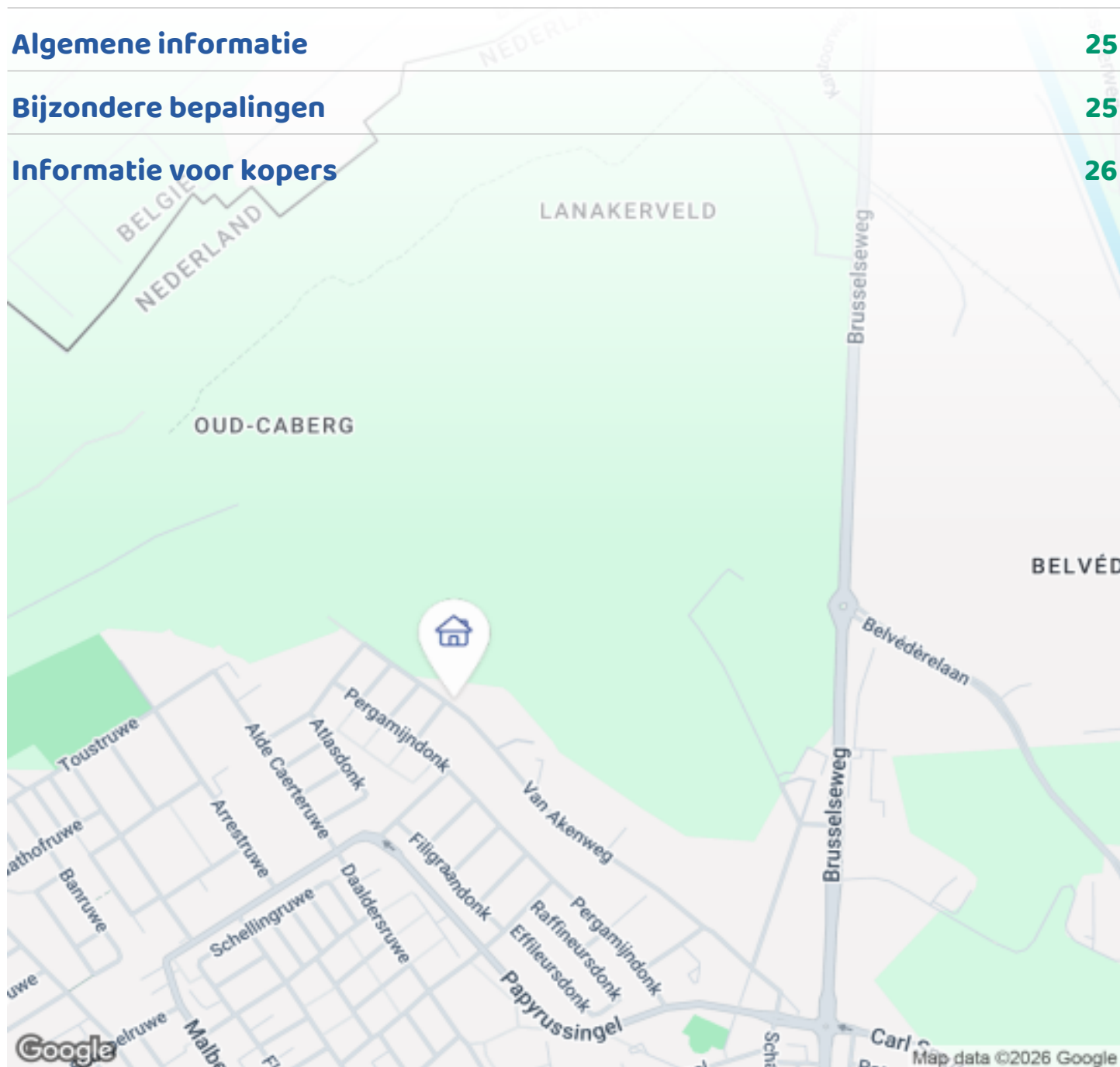
Vraagprijs

**€ 1.395.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: van Akenweg 96, Maastricht

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



UNIEKE VRIJSTAANDE WOONBOERDERIJ IN  
MAASTRICHT MET MOGELIJKHEID TOT  
PRAKTIJKRUIJTE OF GASTENVERBLIJF

## OMSCHRIJVING

Deze door architect Haenen volledig verbouwde woonboerderij combineert privacy, ruimte en luxe met een gunstige ligging in de charmante Maastrichtse wijk Oud-Caberg. Oud-Caberg is een van de best bewaarde geheimen van Maastricht, het ligt direct aan de rand van een uitgebreid wandelgebied en toch op slechts 10 fietsminuten van het Vrijthof. De straat met een scala aan luxe monumentale hoeves trekt steeds meer jonge bewoners aan. Directe uitvalswegen naar de A2 garanderen een perfecte verbinding met populaire bestemmingen in en rondom Maastricht zoals het MUMC+ en Maastricht University. Ook ASML is binnen 1 uur bereikbaar.

Aankoop van de naastgelegen vleugel is bespreekbaar.



**Woningbrochure: van Akenweg 96, Maastricht**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

## INDELING

Begane grond met mogelijkheid tot kantoor, praktijk of gastenverblijf.

De rechtereuleug van deze carréboerderij (bouwjaar ca. 1780) biedt ca. 292m<sup>2</sup> woonruimte. De ruime open keuken vormt het centrale punt van de woning en is uitgerust met Gaggenau-gaskookplaten, Bosch vaatwasser en Liebherr (wijn)koelkasten. De aangrenzende living heeft vier openslaande deuren naar de tuin en zicht op de achterliggende weides. Hoogtes, zichtlijnen en een houtkachel van Dik Geurts bepalen de sfeer.

Een entresol fungeert als werkruimte en creëert verbinding tussen de verdiepingen.

### Kantoor, praktijk of gastenverblijf

Aan de straatzijde bevindt zich een multifunctionele ruimte (ca. 20m<sup>2</sup>) met eigen ingang, toilet en kitchenette – geschikt als kantoor, praktijk of gastenverblijf.

### Eerste verdieping

Via een open trap bereikt men vier slaapkamers (ca. 9 – 16m<sup>2</sup>), waarvan twee met dakramen en originele balken. De grootste kamers zijn intern te koppelen en kunnen met de benedenruimte een zelfstandig appartement vormen. De badkamer beschikt over een dubbele inloopdouche, vrijstaand bad en dubbele wastafel. Separaat toilet en inbouwkasten aanwezig.

### Tweede verdieping

Bereikbaar via een houten trap. Royale slaapkamer (ca. 20m<sup>2</sup>) onder geïsoleerd dak, met voorbereide aansluitingen voor sanitair.

### Tuin

Rondom de woning ligt een verzorgde tuin van ca. 1.000m<sup>2</sup> met meerdere terrassen, graspartijen en bloemborders. De manshoge beukenhaag waarborgt privacy. De mogelijkheid bestaat om de tuin uit te breiden met 655 m<sup>2</sup> zodat het totale perceel 1655 m<sup>2</sup>

wordt. De manshoge beukenhaag waarborgt privacy. Aan de achterzijde biedt een groot terras dan uitzicht op weides richting België. Bijna alle ruimtes op de begane grond hebben tuincontact.

## BIJZONDERHEDEN:

Perceeloppervlakte: ca. 1000 m<sup>2</sup> uit te breiden tot 1655 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte: ca. 300 m<sup>2</sup>

Bouwjaar ca. 1780

Goede bereikbaarheid, enkele minuten van A2, waardoor snelle bereikbaarheid MUMC en ASML Exclusief verbouwd door bureau ZuidArchitecten, Raymond Haenen

Grote living (51m<sup>2</sup>) met entresol van 20 m<sup>2</sup>

Inpandige multifunctionele ruimte met eigen entree, toilet, douche en keukenopstelling, eventueel te gebruiken als gastenverblijf, praktijk of kantoor

Gemeentelijk monument “kenmerkend bouwwerk” onder registratienummer GM-3866.

Twee badkamers met 3 x inloopdouche, een wandcloset, twee wastafels, een apart toilet Cv installaties Nefit ecomline HR in eigendom 2009 Reddot Design Award kozijnen hout/aluminium

Gehele begane grond geïsoleerde gevlinderde

betonvloeren voor zien van vloerverwarming

Lage temperatuur radiatoren op de bovenverdieping

Centrale ligging ten opzichte van het centrum van

Maastricht, Luik en Aken

# FOTO'S



Woningbrochure: van Akenweg 96, Maastricht

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



Woningbrochure: van Akenweg 96, Maastricht

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: van Akenweg 96, Maastricht

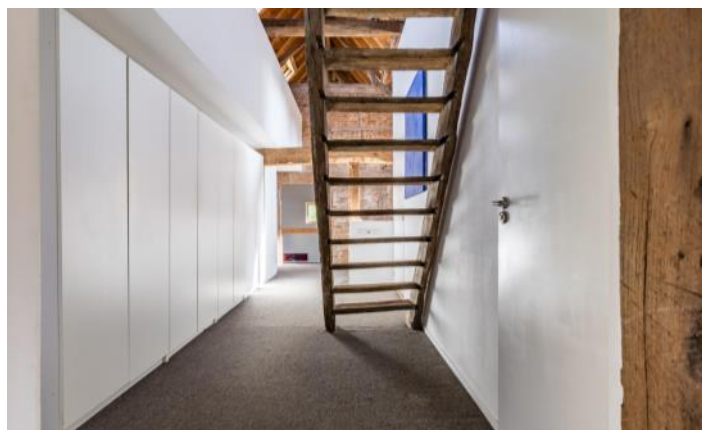
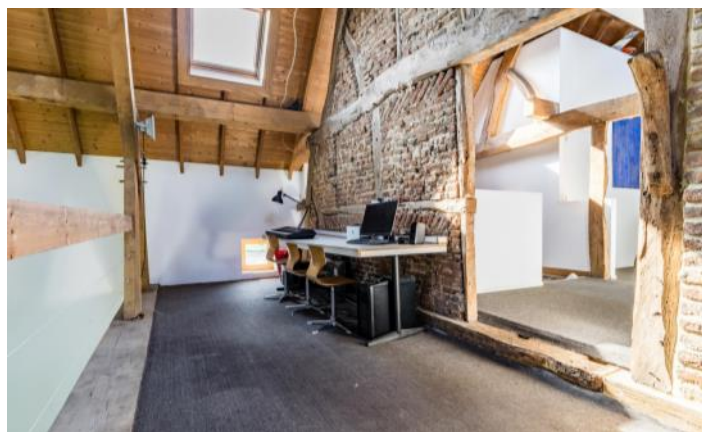
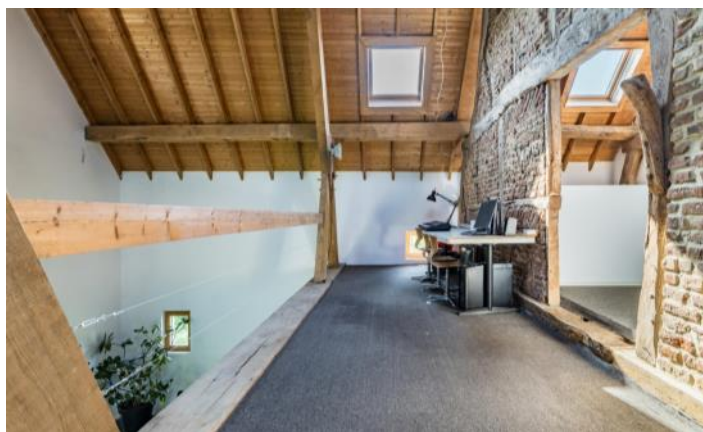
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: van Akenweg 96, Maastricht

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# FOTO'S



# FOTO'S



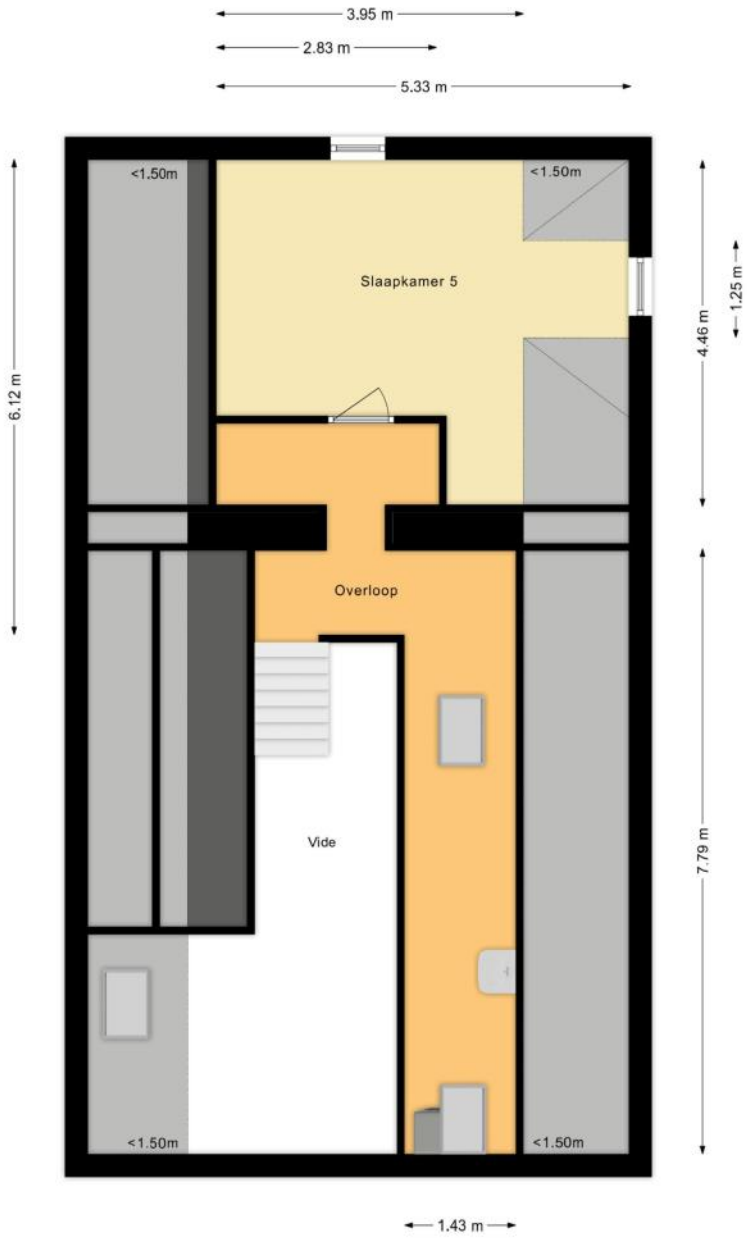
# PLATTEGROND



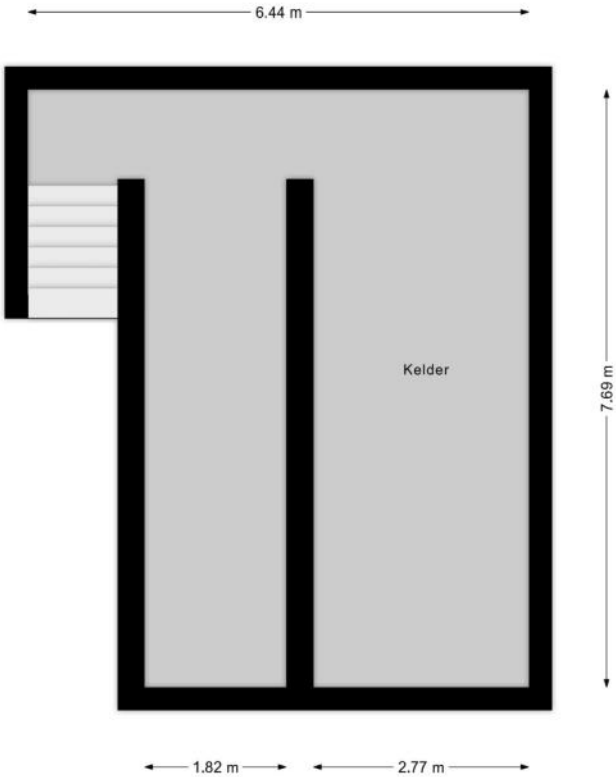
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Woonboerderij, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1773
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1655 m <sup>2</sup>
Inhoud	1495 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	292 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	40 m <sup>2</sup>

#### \* 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	8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, 2 wastafels, inloopdouche
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel, Natuurlijke ventilatie

## Energie

Isolatie	Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit HR
Bouwjaar cv-ketel	2009
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, Landelijk gelegen
Tuin	Tuin rondom, Plaats
Achtertuint	500 m <sup>2</sup> (20m diep en 25m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

# KENMERKEN

## Parkeergelegenheid

---

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren
--------------------------	-------------------

---

## Kadastrale gegevens

### Oud-Vroenhoven H 1456

---

Oppervlakte	1655 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

---

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gemeentelijk monument en kwalitatieve verplichting op gedeelte van perceel t.b.v. gemeente.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
Vaatwasser	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
(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



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oud-Vroenhoven	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie H	
— Bebouwing		Perceel 1456	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 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](https://www.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](https://www.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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.