



## **Petrus Regoutplein 22-B 04 - Maastricht**

**Vraagprijs € 579.000,- k.k.**

## Omschrijving

### Het Spoorgebouw – Waar erfgoed en eigentijds wonen samenkomen

Gelegen in het hart van het Sphinxkwartier in Maastricht, vormt het Spoorgebouw een uniek onderdeel van de voormalige Sphinx-fabrieken – ooit een van Nederlands meest toonaangevende industriële complexen. Gebouwd rond 1880 als goederenstation voor de spoorlogistiek van de keramiek- en sanitairindustrie, ademt dit robuuste pand nog altijd de sfeer van de industriële revolutie.

Met zijn karakteristieke bakstenen gevel en ijzeren constructiedetails is het Spoorgebouw niet alleen een architectonisch icoon, maar ook een levend monument binnen het vernieuwde Sphinxterrein. De afgelopen jaren is dit historische gebouw zorgvuldig herontwikkeld tot een plek waar wonen, werken en cultuur naadloos samenkomen.

In dit unieke monumentale kader presenteren wij met trots een bijzonder exclusief aanbod van moderne appartementen – waarvan inmiddels het merendeel is verkocht en nog slechts enkele appartementen beschikbaar zijn. Elk appartement combineert comfort, duurzaamheid en het karakter van weleer.

### Appartement B04 – Gelijkvloers wonen met karakter in het Spoorgebouw

Vraagprijs: € 579.000 k.k.

Woonoppervlakte: ca. 103 m<sup>2</sup> + privé berging (ca. 14 m<sup>2</sup>)

Energielabel: A+

VvE-bijdrage: € 241,- per maand

Stap binnen in Appartement B04, een stijlvol en bovendien levensloopbestendig 4-kamerappartement gelegen op de 1e verdieping van het historische Spoorgebouw. Hier komt industrieel erfgoed samen met modern wooncomfort.

### Indeling

#### 1e etage

Met de lift of trappenhuis bereik je op de 1e etage een inspannende galerij met authentieke elementen die toegang biedt tot dit sfeervolle appartement. Bij binnenkomst betreed je de hal met toegang tot een riante woonkamer, twee slaapkamers, een afzonderlijke wasruimte, een moderne badkamer en een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De woonkamer met hoog authentiek plafond en veel lichtinval is uiterst sfeerol en is tevens voorzien van een riante open keuken met een moderne keukeninrichting.

Diverse authentieke plafonds en elementen zijn behouden gebleven en geven de ruimtes een uniek karakter.

Badkamer: voorzien van royale inloepdouche en badmeubel met dubbele wastafel.

Vloerafwerking: lichte pvc-vloeren in hal, woonkamer en slaapkamers zorgen voor een frisse en eigentijdse uitstraling.

Open keuken: luxueuze en uitgebreide keukeninrichting voorzien van o.a. inductiekookplaat met randafzuiging, combi-oven, koel-/vriescombinatie en vaatwasser.

Uitzicht: Het appartement heeft uitzicht op het Sphinxkwartier en de fraaie skyline van Maastricht.

## Extra's

- Levensloopbestendig appartement (gelijkvloers).
- Ruime privé-berging (ca. 14 m<sup>2</sup>) in het souterrain.
- Gemeenschappelijke fietsenstalling, gemeenschappelijke berging en lift aanwezig in het complex.
- Parkeren: middels Q-Park abonnement op de nabijgelegen Frontensingel. De eerste 3 jaar zijn reeds inbegrepen in de koopsom.
- Duurzaam wonen: het appartement is volledig gasloos en aangesloten op de stadsverwarming.
- Projectnotaris: Wyck Notarissen te Maastricht.
- Overige info: [Spoorgebouw.nl](http://Spoorgebouw.nl)
- Aanvaarding in overleg.

Dit appartement is ideaal voor wie houdt van wonen in de stad, maar mét historie, comfort en uitzicht op het Sphinxkwartier.

## Aansprakelijkheid

De bovenstaande informatie biedt slechts een globale omschrijving van het object. De gegevens zijn deels gebaseerd op informatie verstrekt door derden. Hoewel wij deze informatie met de grootst mogelijke zorg hebben samengesteld, kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Aan deze brochure en eventuele plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst betreffende deze onroerende zaak eerst tot stand komt nadat beide partijen de overeenkomst schriftelijk hebben ondertekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De koper heeft te allen tijde het recht om op eigen kosten een bouwkundige keuring te laten uitvoeren of andere adviseurs te raadplegen, teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van het object.

## Kenmerken

Vraagprijs	: € 579.000,- k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamers
Inhoud woning	: 403 m <sup>3</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 103 m <sup>2</sup>
Soort appartement	: Portiek-appartement
Bouwjaar	: Eind 2025
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Parkeerplaats
Isolatie	: Volledig geïsoleerd (A+ label)

## Locatie



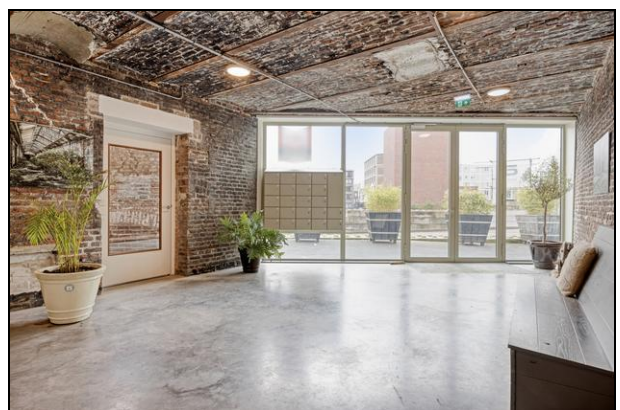
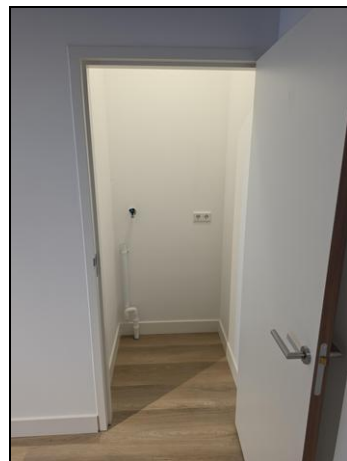
## Foto's



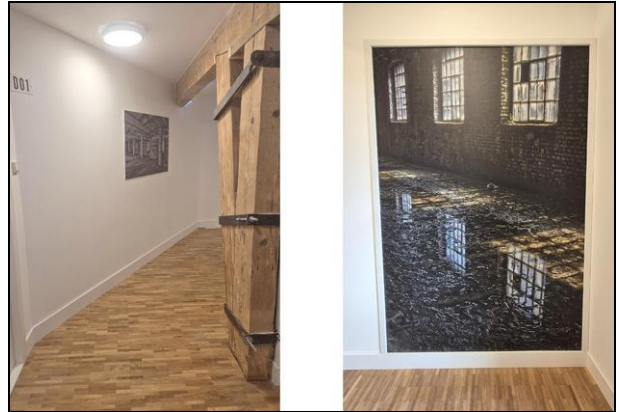
## Foto's



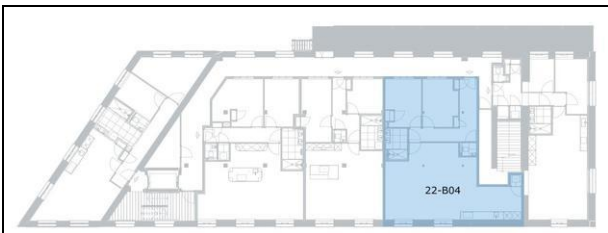
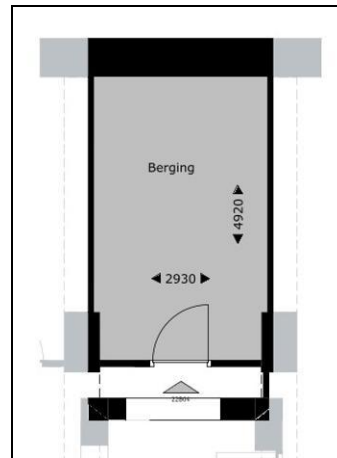
## Foto's



## Foto's



## Foto's

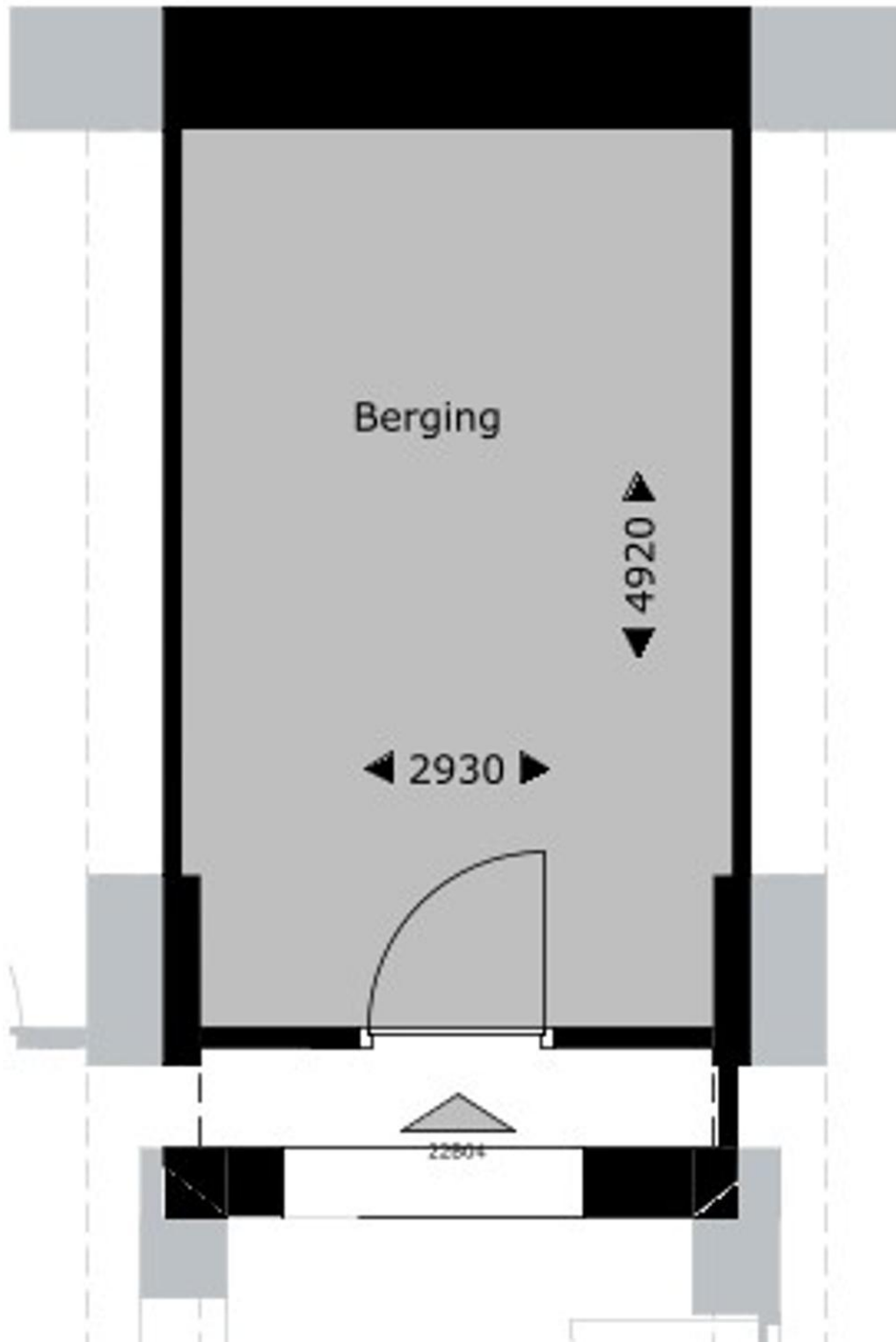


**22 B04 (1<sup>e</sup> verdieping)**

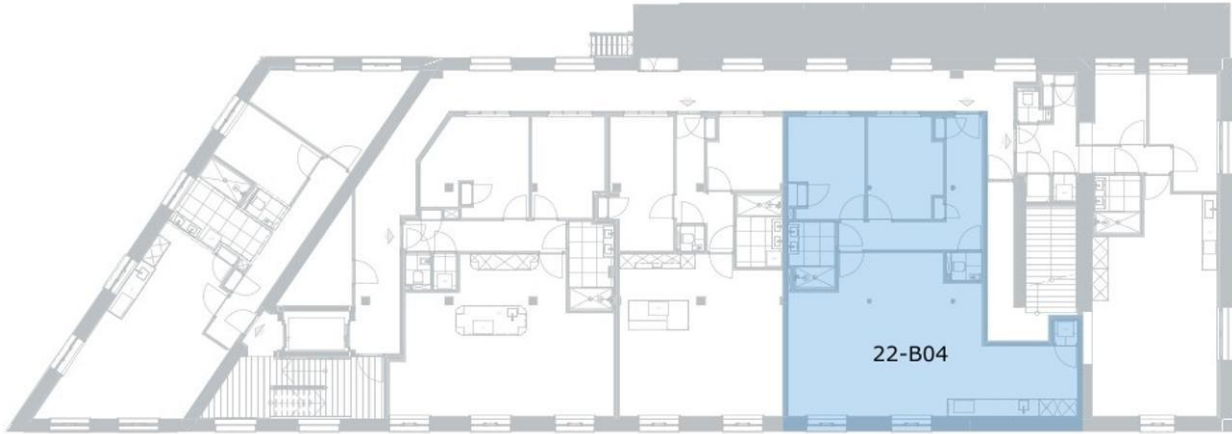


1e verdieping (4.020+ / 5.620+)

**22 B04 (berging in het souterrain)**



**Situering 22 B04 (1<sup>e</sup> verdieping)**



## Wat u ook moet weten

### Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij een beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### Het uitbrengen van een bod

Wij adviseren uw bieding altijd schriftelijk te bevestigen. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop.

Als u kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen.

U dient dit wel expliciet bij een bod te vermelden.

### Koopakte

Als u het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte zal altijd bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

### Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct zijn. Alle door Hypodomus en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

## Over Hypodomus

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus kunt u terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen, verkopen of financieren van een huis. Als NVM Makelaar zijn we ons ervan bewust wat er van ons wordt verwacht. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Ons team van ervaren specialisten staat middenin de markt en is continu voor u bezig, zodat u zonder zorgen een huis kunt kopen of uw eigen woning kunt verkopen. Onze makelaar werkt nauw samen met zijn collega Erkende Hypotheekadviseur om u te helpen bij het realiseren van uw woonwens.

### **Koop uw huis voordelig en zonder zorgen met een NVM aankoopmakelaar**

Een huis kopen samen met een NVM aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld. De risico's en belangen zijn groot bij de aanschaf van onroerend goed. De lokale marktkennis, bouwkundige en juridische ervaring van een NVM makelaar zorgen ervoor dat u met zekerheid uw droomhuis kunt kopen.

### **Neem eenmalig kosteloos een aankoopmakelaar van Hypodomus mee.**

Het is belangrijk dat u goed voorbereid aan de slag gaat als u één van de grootste aankopen van uw leven gaat doen. Een aankoopmakelaar van Hypodomus verdient zichzelf altijd terug en kan u alles vertellen over de kansen die u heeft. En dat is vaak veel meer dan u denkt. Uiteraard kan dit alleen bij woning welke wij niet in verkoop hebben.



In ons kantoor in Maastricht, aan de Maagdendries 131 kunt u terecht voor alle hulp die u nodig heeft bij de aan- of verkoop van uw huis. Het ervaren team van makelaars en erkende hypotheekadviseurs staat altijd klaar voor advies en vragen.

**Voor een antwoord op al uw vragen gaat u naar: [www.hypodomus-maastricht.nl](http://www.hypodomus-maastricht.nl)**