



Alexander Battalaan 32 B 02, 6221 CD Maastricht

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

Omschrijving

Stijlvol wonen in een monumentaal herenhuis en voormalige koffiebranderij, Huize Hustinx, aan de geliefde Alexander Battalaan in Wyck

Wonen aan een van de mooiste en meest karakteristieke lanen van Maastricht? Aan de statige Alexander Battalaan, midden in het geliefde stadsdeel Wyck, bevindt zich dit uitzonderlijk fraaie appartement. Gelegen in een prachtig gemeentelijk monument, combineert deze woning historische charme met hedendaagse luxe, comfort en kwaliteit.

De Alexander Battalaan behoort tot de meest gewilde woonlocaties van Maastricht. Deze lommerrijke, statige laan in de historische Stationsbuurt in de levendige wijk Wyck wordt gekenmerkt door indrukwekkende herenhuizen, authentieke architectuur en een rustige, stijlvolle woonomgeving. Hier woont u op loopafstand van het centraal station, het bruisende stadscentrum, gezellige terrassen, restaurants en alle dagelijkse voorzieningen.

Het appartement bevindt zich in Huize Hustinx, een voormalige koffiebranderij. Dit exclusief gerenoveerd herenhuis bestaat uit vijf hoogwaardige appartementen. Bij de recente renovatie is werkelijk aan elk detail aandacht besteed. Hoogwaardige materialen, een verfijnde, high end afwerking en een doordacht ontwerp zorgen voor een luxe woonbeleving van het hoogste niveau.

De stijlvolle keuken is uitgevoerd in hoogwaardige materialen en voorzien van alle wenselijke moderne inbouwapparatuur, waaronder een geïntegreerde wijnklimaatkast en een uitgebreide ingebouwde Bora inductiekookplaat.

Ook de badkamer straalt kwaliteit en comfort uit dankzij de luxe afwerking en eigentijdse uitstraling.

Grote raampartijen zorgen voor een prachtige natuurlijke lichtinval en versterken het gevoel van ruimte en comfort.

Daarnaast beschikt het appartement over een eigen berging en de mogelijkheid om met een parkeervergunning direct voor de deur te parkeren – een groot voordeel op deze centrale locatie.

Ook op het gebied van brandveiligheid voldoet de woning aan een hoog niveau, wat bijdraagt aan een zorgeloze woonervaring.

Dit luxe instapklare appartement is ideaal voor starters, alleenstaanden, stellen, ouders die een hoogwaardige woonplek zoeken voor een studerend kind, maar ook voor beleggers die willen investeren in een duurzame en aantrekkelijke locatie waar de vraag naar kwalitatieve woonruimte onverminderd groot blijft.

Kortom: een unieke kans om zorgeloos te wonen in een prachtig gemeentelijk monumentaal pand, op een toplocatie in Maastricht, waar rust, karakter, luxe en stedelijke levendigheid op perfecte wijze samenkomen.

Kenmerken:

- Veel natuurlijk lichtinval.
- Aparte lichte, ruime slaapkamer.
- Luxe keuken met geïntegreerde wijnklimaatkast, Bora inductie kookplaat, ijskast, combi oven-magnetron.
- Exclusieve badkamer met inbouw kranen van een luxe designlijn.
- Monumentale details: aandacht voor origineel lijst- en sierwerk.
- Veiligheidssloten.
- 2e verdieping van 3 verdiepingen.

Bijzonderheden:

- Gelegen aan de prestigieuze Alexander Battalaan in Wyck.
- Onderdeel van een karakteristiek gemeentelijk monument.
- Gelegen in voormalige koffiebranderij Hustinx
- Volledig en hoogwaardig gerenoveerd.
- Karakteristieke entree met dito trappenhuis.
- Luxe keuken en badkamer.
- Uitstekende lichtinval door grote raampartijen.
- Eigen berging aanwezig.
- Parkeervergunning mogelijk direct voor de deur.
- Op loopafstand van station, winkels, horeca en stadscentrum.
- Uitstekend geschikt voor eigen bewoning, pied-a-terre én als investering.

Overige wetenswaardigheden:

- Een door verkoper aangewezen notaris verzorgt de aan- en verkoop van dit appartement, als ook de coördinatie van onderstaande punten:
- De Vereniging van Eigenaren is opgericht en ingeschreven in het handelsregister (KvK).
- Het concept van de splitsingsakte inclusief splitsingstekening ligt ter goedkeuring bij de notaris.
- Het MJOP wordt op dit moment opgesteld, waarna de periodieke bijdrage van de VvE wordt vastgesteld.
- Kopie polis Opstalverzekering is aanwezig.
- Uiteraard zullen alle gegevens zodra beschikbaar worden toegevoegd aan het online Move dossier van het appartement. Dit ten laatste voor of op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst.

Belangrijke informatie voor de koper.

Verkoopinformatie.

Bovenstaande informatie is met zorg samengesteld. Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend, verkopers noch verkopend makelaar kunnen aansprakelijk worden gehouden voor eventuele onjuistheden. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is, dan adviseren wij u deze op juistheid te (laten) controleren. Alle opgegeven maten en oppervlakken zijn indicatief.

Schriftelijkheidsvereiste.

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 zowel koper als verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). Tot het tijdstip van ondertekening door beide partijen voornoemd, zullen partijen jegens elkaar geen enkele verplichting hebben.

Waarborgsom of bankgarantie.

Koper dient binnen een week na het onvoorwaardelijk worden van de koopovereenkomst een waarborgsom te storten bij de notaris of een bankgarantie te stellen ten bedrage van tien procent van de koopsom.

Bouwkundige keuring

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te laten verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst.

Opkoopbescherming woningen

In de Gemeente Maastricht geldt vanaf 1 oktober 2022 een Huisvestingsverordening - opkoopbescherming voor woningen (<https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/opkoopbescherming-voor-woningen>).

Stylish living in a monumental mansion and former coffee roastery, Huize Hustinx, on the beloved Alexander Battalaan in Wyck

Living on one of the most beautiful and most characteristic avenues of Maastricht? On the stately Alexander Battalaan, right in the heart of the beloved district Wyck, lies this exceptionally beautiful apartment. Located in a magnificent municipal monument, this home combines historical charm with contemporary luxury, comfort, and quality.

The Alexander Battalaan is one of the most sought-after residential locations in Maastricht. This leafy, stately avenue in the historic Stationsbuurt in the lively Wyck district is characterized by impressive mansions, authentic architecture, and a calm, stylish living environment. Here you live within walking distance of the central station, the bustling city center, cozy terraces, restaurants, and all daily amenities.

The apartment is located in Huize Hustinx, a former coffee roastery. This exclusively renovated mansion consists of five high-quality apartments. During the recent renovation, attention was paid to every detail. High-quality materials, refined, high-end finishes, and a thoughtful design by Maastricht architect Gay Jongen provide a luxury living experience of the highest level.

The stylish kitchen is made of high-quality materials and equipped with all desirable modern built-in appliances, including an integrated wine climate cabinet and an extensive built-in Bora induction cooktop. The bathroom also exudes quality and comfort thanks to the luxurious finish and contemporary appearance.

Large windows provide beautiful natural lighting and enhance the sense of space and comfort.

In addition, the apartment has its own storage room and the possibility to park directly in front of the door with a parking permit – a major advantage in this central location. It also meets a high standard in terms of fire safety, contributing to a worry-free living experience.

This luxurious move-in-ready apartment is ideal for starters, singles, couples, parents looking for a high-quality home for a studying child, but also for investors who want to invest in a sustainable and attractive location where the demand for quality housing remains high.

In short: a unique opportunity to live worry-free in a beautiful municipal monumental building, in a prime location in Maastricht, where tranquility, character, luxury, and urban vibrancy come together perfectly.

Features:

- Lots of natural light
- Separate light, spacious bedroom
- Luxury kitchen with integrated wine cooler, Bora induction hob, refrigerator, combination oven-microwave
- Exclusive bathroom with built-in taps from Hans Grohe luxury design line
- Monumental details: attention to original moldings and decorative work
- Fire-resistant ceiling
- Fire-resistant monumental front door
- Security locks
- 2nd floor of 3 floors.

Details:

- Located on the prestigious Alexander Battalaan in Wyck.
- Part of a characteristic municipal monument.
- Located in the former Hustinx coffee roastery.
- Fully and high-quality renovated.
- Characteristic entrance with corresponding staircase.
- Luxury kitchen and bathroom.
- Excellent natural light due to large windows.
- Private storage available.
- Parking permit possible right in front of the door.
- Within walking distance of the station, shops, restaurants, and city center.
- Excellent for personal use, pied-à-terre, and as an investment.

Other noteworthy points:

- A notary appointed by the seller will handle the purchase and sale of this apartment, as well as the coordination of the points listed below:
- The Owners' Association has been established and registered with the Chamber of Commerce (KvK).
- The draft of the deed of division, including the division plan, is with the notary for approval.
- The multi-year maintenance plan (MJOP) is currently being prepared, after which the periodic contribution of the Owners' Association will be determined.
- A copy of the building insurance policy is available.
- Of course, all information will be added to the apartment's online Move file as soon as it becomes available, at the latest at the time of or before the signing of the purchase agreement.

Important information for the buyer.

Sales information.

The above information has been compiled with care. However, no rights can be derived from it, neither sellers nor selling agent can be held liable for any inaccuracies. If certain information is essential to you, we advise you to check it for accuracy. All specified sizes and surfaces are indicative.

Requirement to be in writing.

In order to protect the interests of both buyer and seller, it is expressly stated that a purchase agreement with regard to this immovable property is only concluded after both buyer and seller have signed the purchase agreement ("requirement to be in writing"). Until the time of signature by both parties aforesaid, the parties shall not have any obligation towards each other.

Deposit or bank guarantee.

Within one week after the purchase agreement becomes unconditional, the buyer must deposit a deposit with the notary or provide a bank guarantee in the amount of ten percent of the purchase price.

Technical inspection

The buyer is at all times entitled to have a structural investigation carried out at its own expense, or to consult other advisors in order to obtain a good insight into the state of maintenance or other aspects of the property. When making an offer, the buyer must immediately indicate whether he wishes to conduct such an investigation.

Housing Ordinance Buyout Protection

In the Municipality of Maastricht, from October 1, 2022, a Housing Ordinance - buyout protection for housing (<https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/opkoopbescherming-voor-woningen>) will apply.

Kenmerken

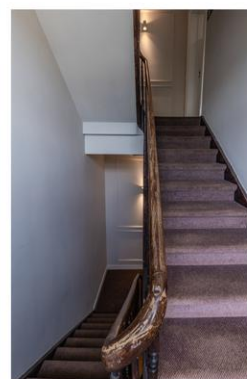
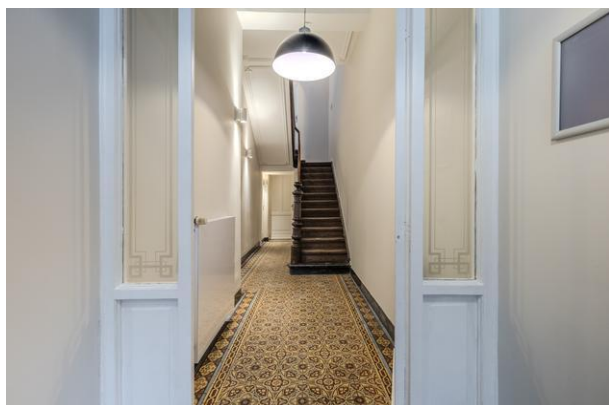
Vraagprijs	: € 349.000 k.k.
Soort	: Appartement
Open portiek	: Nee
Aantal kamers	: 3 kamers waarvan 1 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 185 m ³
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 49 m ²
Soort appartement	: Portiekflat
Bouwjaar	: 1893
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin	: Geen tuin
Garage	: Geen garage
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Grotendeels dubbelglas
C.V.-ketel	: Gas gestookt combiketel eigendom.

Locatie

Alexander Battalaan 32 B 02
6221 CD MAASTRICHT



Foto's



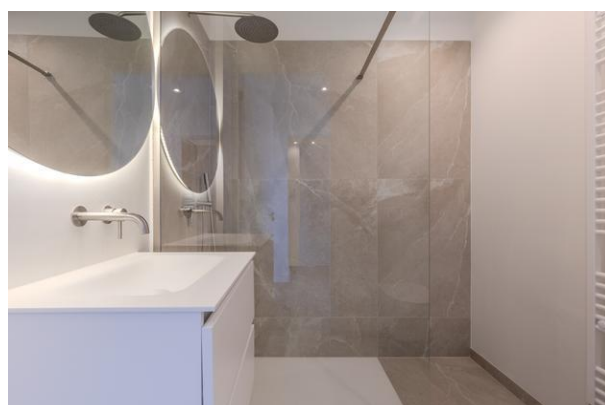
Foto's



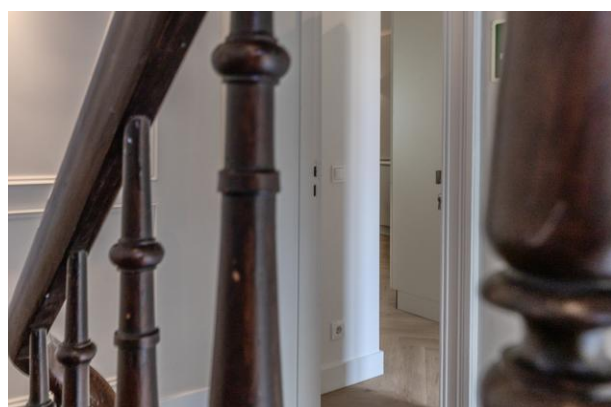
Foto's



Foto's

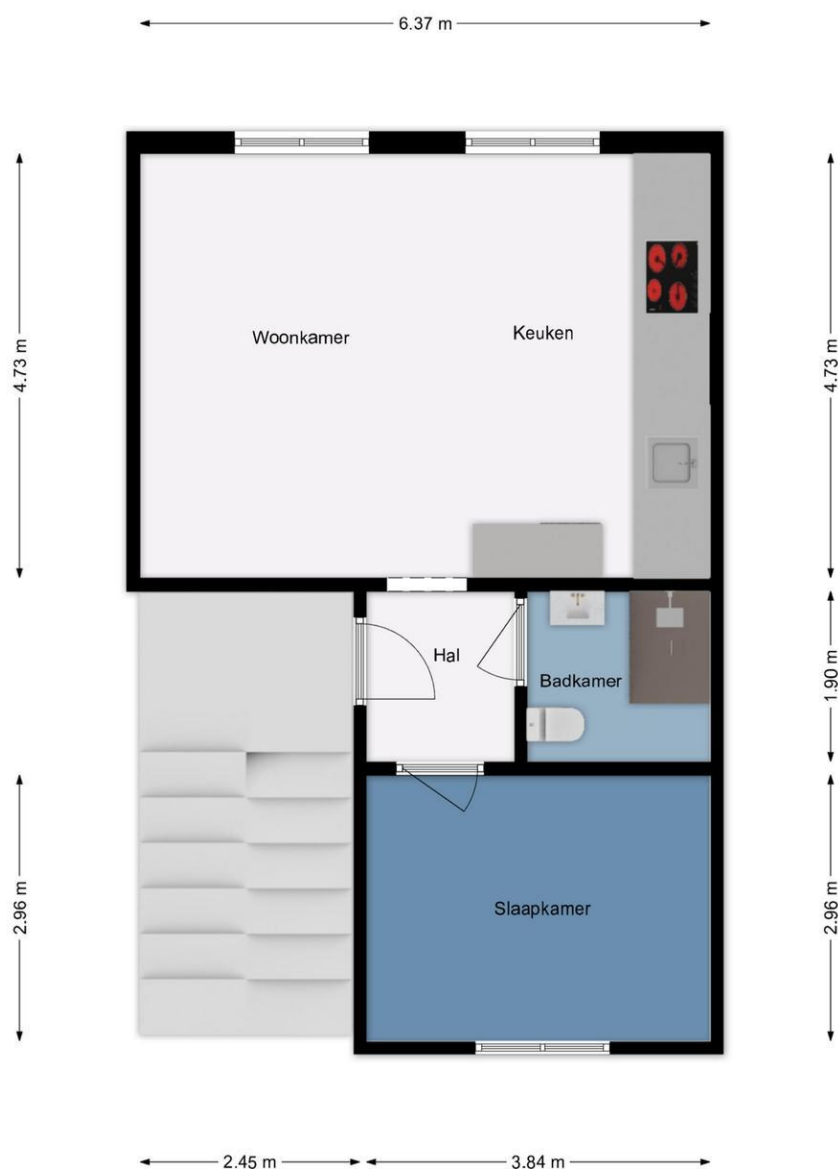


Foto's



Plattegrond

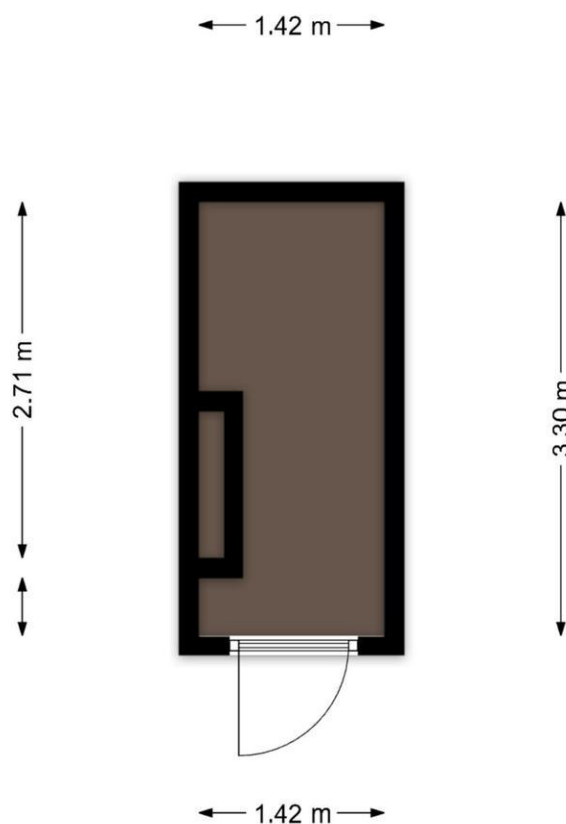
3de verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©OvaDo

Plattegrond

Kelder



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

©OvaDo

Achter de woning, dus

Je hebt je droomhuis gevonden. Er zijn nu veel zaken om te regelen. Bijvoorbeeld je verzekeringen en een hypotheek. Het is makkelijk om hierdoor het overzicht te verliezen. Want wat moet er nou eigenlijk allemaal gebeuren? De adviseurs van Fidus helpen jou dit overzicht te bewaren. Zowel bij de aankoop van het huis, het regelen van een hypotheek als bij het afsluiten van de juiste verzekeringen. Allemaal onder één dak! Wel zo makkelijk, dus.

Onze adviseurs houden hierbij altijd rekening met jouw situatie. Zodat jouw financiële bescherming voor nu én in de toekomst goed geregeld is. Hierbij houden we rekening met mogelijke veranderingen in je leven. Of als je van plan bent om jouw nieuwe woning helemaal te verbouwen. Wij zorgen ervoor dat jij zelfverzekerd bent over je financiële bescherming.

Meer informatie of een afspraak maken? Neem dan contact op met een Fidus vestiging bij jou in de buurt!

Al onze kantoren, dus

Fidus Apeldoorn apeldoorn@fidus.nl 055 301 01 01	Fidus Breezand. breezand@fidus.nl 0223-521234	Fidus de Bilt debilt@fidus.nl 030-2549191	Fidus Den Bosch Denbosch@fidus.nl 073-5481130	Fidus Dordrecht Dordrecht@fidus.nl 078-6163355
Fidus Echt Echt@fidus.nl 0475-542600	Fidus Geleen Geleen@fidus.nl 046-4235353	Fidus Haarlem Haarlem@fidus.nl 023-5321688	Fidus Heinoord Heinoord@fidus.nl 0186-603033	Fidus Rotterdam Rotterdam@fidus.nl 010-4031111
Fidus Kerkrade Kerkrade@fidus.nl 045-5411744	Fidus Koog a/d Zaan Koogaandezaan@fidus.nl 075-6352023	Fidus Maastricht Maastricht@fidus.nl 043-3503535	Fidus Oisterwijk Oisterwijk@fidus.nl 013-5136052	Fidus Zevenaar Zevenaar@fidus.nl 0315-241353
Fidus Rotterdam Centrum Rotterdamcentrum@fidus.nl 010-4110096	Fidus Sliedrecht Sliedrecht@fidus.nl 0184-212000	Fidus T Gooi tgooi@fidus.nl 035-6978700	Fidus Woerden Woerden@fidus.nl 0348-575000	

Fidus Altijd
zelfverzekerd

Hypotheekadvies Voor de hypotheek die het beste bij jou past!



Voor de hypotheek die het beste bij je past!

Een fijn huis vinden is al een hele uitdaging. Maar als je deze gevonden hebt begint het eigenlijk pas echt. Je moet verhuizen. Kortom je gaat spullen inpakken, nieuwe spullen uitzoeken, nadenken over welke kleur je op de muren wilt en hoe je de kamers gaat indelen. Ook je financiële zaken moeten geregeld worden. Zoals de hypotheek en alle verzekeringen die daarbij horen. Het gaat hierbij vaak over grote bedragen. Dat wil je goed geregeld hebben, dus! Onze adviseurs helpen je hier graag bij. Zij kijken met jou mee: wat heb je nodig en hoe kun je dat het meest voordelig regelen? Neem vrijblijvend contact op met een van onze adviseurs voor het best passende hypotheekadvies voor jou.

Kan ik deze woning betalen?!

Wil je weten of je deze woning kunt betalen of wil je een inschatting maken van je budget? Met onze hypotheekcalculator krijg je een goede indruk van wat je maximaal kunt lenen. Ga naar fidus.nl/hypotheek-berekenen en bereken de mogelijkheden. Heb je meer vragen over het berekenen van je maximale hypotheek? Onze adviseurs helpen kijken graag met je mee!

Fidus

Altijd
zelfverzekerd

Waardebepaling

De waarde van je woning weten, **dus**

Heb jij verhuisplannen?

Wij helpen je graag. Van het bepalen van de waarde van je huidige woning, het maken van de presentaties tot het vinden van de juiste kopers. We verzorgen het hele verkoopproces. Wel zo makkelijk, **dus**.

Wij zijn Fidus

Fidus zorgt voor al je financiële zaken. Van verzekeringen tot je pensioen. Of je nu je huis gaat verkopen of een hypotheek nodig hebt voor een nieuwe woning. Wij zijn er voor je. Want wij vinden het belangrijk dat je financiële zaken gewoon goed geregeld zijn.

Verzekeringen

Altijd een oplossing bij jouw situatie, **dus**.

Verzekeringen die passen bij jouw leven

Elk leven is anders en daarom heeft elk leven ook andere risico's. Wij willen niet dat je onnodig verzekert bent. Onze adviseurs kijken graag met je mee naar jouw persoonlijke situatie. Ze zorgen ervoor dat je alleen de verzekeringen afsluit die jij ook echt nodig hebt. Daardoor betaal je nooit te veel en ben je altijd goed verzekerd. Neem contact op met een van onze adviseurs en bespreek de mogelijkheden!

Verzekeringen voor iedere situatie

Wij werken onafhankelijk. Onze adviseurs zoeken dus altijd het product dat het beste bij jouw situatie past. Ook houden ze deze producten up-to-date. Zo bieden we je als klant nóg meer expertise op het gebied van particuliere én zakelijke verzekeringen, pensioenen en hypotheke.

Altijd een Fidus adviseur bij jou in de buurt

Bij Fidus werken meer dan 350 financiële adviseurs. Zo is er altijd een adviseur bij jou in de buurt. Veel van hen zijn verzekeringsadviseurs, makelaars of hypotheekadviseurs met jarenlange ervaring in de markt. Zij weten precies wat jij nodig hebt voor een zelfverzekerd leven.

Fidus Makelaardij Maastricht
Stationsstraat 14
6221 BP, MAASTRICHT
Tel: 043 - 200 52 00
E-mail: maastricht.makelaardij@fidus.nl
<https://makelaardij.fidus.nu>

