

CANNERWEG 203
MAASTRICHT



MEER INFORMATIE?
043-8200020

Lap & Pleters
HYPODOMUS 
HUIS. HYPOTHEEK. HYPODOMUS.



Kenmerken

Soort woning:	hoekwoning
Bouwjaar:	1928
Aanvaarding:	in overleg
Perceeloppervlakte:	234 m ²
Woonoppervlakte:	157 m ²
Inhoud:	627 m ³



Algemene omschrijving

Sfeervol wonen tussen stad en natuur in geliefd Biesland

Op een prachtige locatie in de geliefde Maastrichtse woonwijk Biesland ligt deze buitengewoon sfeervolle hoekwoning uit circa 1928. De woning beschikt over een zonnige tuin op het zuidoosten, een ruime berging/kleine garage en parkeergelegenheid op eigen terrein. Hier woont u op slechts enkele minuten van zowel de historische binnenstad van Maastricht als het idyllische Jekerdal, waar de meanderende rivier de Jeker een uniek en groen natuurlandschap heeft gevormd. Een zeldzame combinatie van rust, ruimte, natuur en stedelijke voorzieningen maakt deze woning bijzonder aantrekkelijk.

Deze karaktervolle woning is in 2014 volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij authentieke details zoals fraaie glas-in-loodramen zorgvuldig behouden zijn gebleven. Dankzij de royale aanbouw aan de achterzijde, de hoogwaardige afwerking en de uitstekende staat van onderhoud is de woning zonder meer instapklaar.

De woning is traditioneel gebouwd met deels gemetselde bakstenen gevels en deels 'verputzte' mergelstenen gevels, houten verdiepingvloeren, houten kozijnen en een zadeldak met dakkapellen en keramische dakpannen op de hoofdbouw. De moderne aanbouw is voorzien van hoogwaardige pvc-dakbedekking en de ruime berging/kleine garage beschikt over een zadeldak met bitumineuze dakbedekking. Het geheel is grotendeels bouwkundig nageïsoleerd en voorzien van HR++-beglazing, 10 zonnepanelen en een HR-cv-installatie in combinatie met een hybride warmtepomp.

Oude en nieuwe elementen zijn op een bijzonder smaakvolle wijze samengebracht. De royale woonkeuken in de aanbouw staat in open verbinding met de sfeervolle woonkamer aan de voorzijde, waardoor een heerlijke leefruimte is ontstaan waarin licht, comfort en gezelligheid centraal staan.

Vanuit de aanbouw is het contact met de tuin optimaal. De volledig omheinde achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten en is ingericht met onder meer een speelgazon van kunstgras, een royaal terras met houten pergola en een fraaie buitenhaard. Achter in de tuin bevindt zich de ruime berging/kleine garage (ca. 14 m²) met openslaande houten deuren. Dankzij de achterom en de uitstekende privacy vormt deze tuin een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

INDELING

Souterrain

Via een kelderportaal met authentieke ingebouwde vlaaienkast bereikt u zowel een provisiekelder van mergelsteen (ca. 6 m²) als een sfeervolle gewelfde wijnkelder (ca. 7 m²).

Begane grond

De entree met hal, garderobe en meterkast bevindt zich in de moderne aanbouw. Vanuit de hal zijn de ruime toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de leefruimten bereikbaar.

De royale woonkeuken vormt het hart van de woning en is voorzien van alle moderne gemakken. Dankzij de grote raampartijen en directe verbinding met de tuin geniet deze ruimte van een prachtige lichtinval en een optimaal tuincontact.

Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken met aanrecht, spoelbak en witgoedaansluitingen.

De sfeervolle woonkamer aan de voorzijde staat in open verbinding met de woonkeuken. Samen vormen deze ruimtes een riante living van circa 66 m².

Eerste verdieping

Via een authentieke eikenhouten trap bereikt u de overloop op de eerste verdieping.

De slaapkamer aan de achterzijde (ca. 12 m²) beschikt over een vaste kastenwand en biedt een fraai uitzicht op de achtertuin en het groene Jekerdal. De tweede slaapkamer (ca. 10 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning.

De moderne, vrijwel geheel betegelde badkamer (ca. 7 m²) is uitgerust met een ligbad, een inloopdouche, een wandcloset en een stijlvol badkamermeubel met dubbele wastafel.

Zolderverdieping

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping.

De ruime ouderslaapkamer (ca. 17 m²) beschikt over diverse ingebouwde bergruimten en een grote dakkapel aan de achterzijde, met wederom een prachtig uitzicht over het Jekerdal.

Aan de voorzijde bevindt zich de vierde slaapkamer (ca. 10 m²), eveneens voorzien van een dakkapel, diverse ingebouwde bergruimten en een wastafelmeubel.

Verder bevindt zich op deze verdieping een separate technische ruimte met de cv-installatie, hybride warmtepomp en mechanische ventilatie.

ALGEMEEN

- Bouwjaar: circa 1928; volledig gerenoveerd en gemoderniseerd in 2014.
- Perceeloppervlakte: 234 m².
- Woonoppervlakte: ca. 157 m².
- Inhoud: ca. 627 m³.
- Vrijwel volledig bouwkundig nageïsoleerd.
- Geheel voorzien van HR+++-beglazing.



- Geheel voorzien van HR++-beglazing.
- Energielabel C (geldig tot 15-06-2036).
- Voorzien van 10 zonnepanelen met een totale capaciteit van 3.800 Wp.
- Volledig gemoderniseerde elektrische installatie.
- Verwarming en warmwatervoorziening via een HR-cv-combiketel (Itho Daalderop, 2014) in combinatie met een hybride warmtepomp (Quatt Hybrid Duo, 2024).
- Vloerverwarming op de begane grond; radiatoren op de verdiepingen.
- Luxe en uitgebreide woonkeuken voorzien van gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koel-/vriescombinatie, heteluchtoven, stoomoven, warmhoudlade en Grohe Red kokendwaterkraan.
- Aanbouw en alle slaapkamers voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- Alarminstallatie aanwezig.
- Laadpaal aanwezig (ter overname).
- Woonkamer voorzien van pvc-vloer; aanbouw afgewerkt met keramische vloertegels; verdiepingen grotendeels voorzien van laminaatvloeren.
- Mechanische ventilatie aanwezig in diverse ruimtes.
- Inbouwverlichting aanwezig in meerdere vertrekken.

Aanvaarding in onderling overleg.

Tot slot

Bent u op zoek naar een karaktervolle, uitstekend onderhouden en verduurzaamde woning op een toplocatie in Maastricht? Dan is deze bijzondere hoekwoning absoluut een bezichtiging waard. Laat u verrassen door de unieke combinatie van authentieke charme, hedendaags wooncomfort, een prachtige tuin en het vrije uitzicht richting het Jekerdal. Hier woont u werkelijk op een van de mooiste plekken van Biesland.

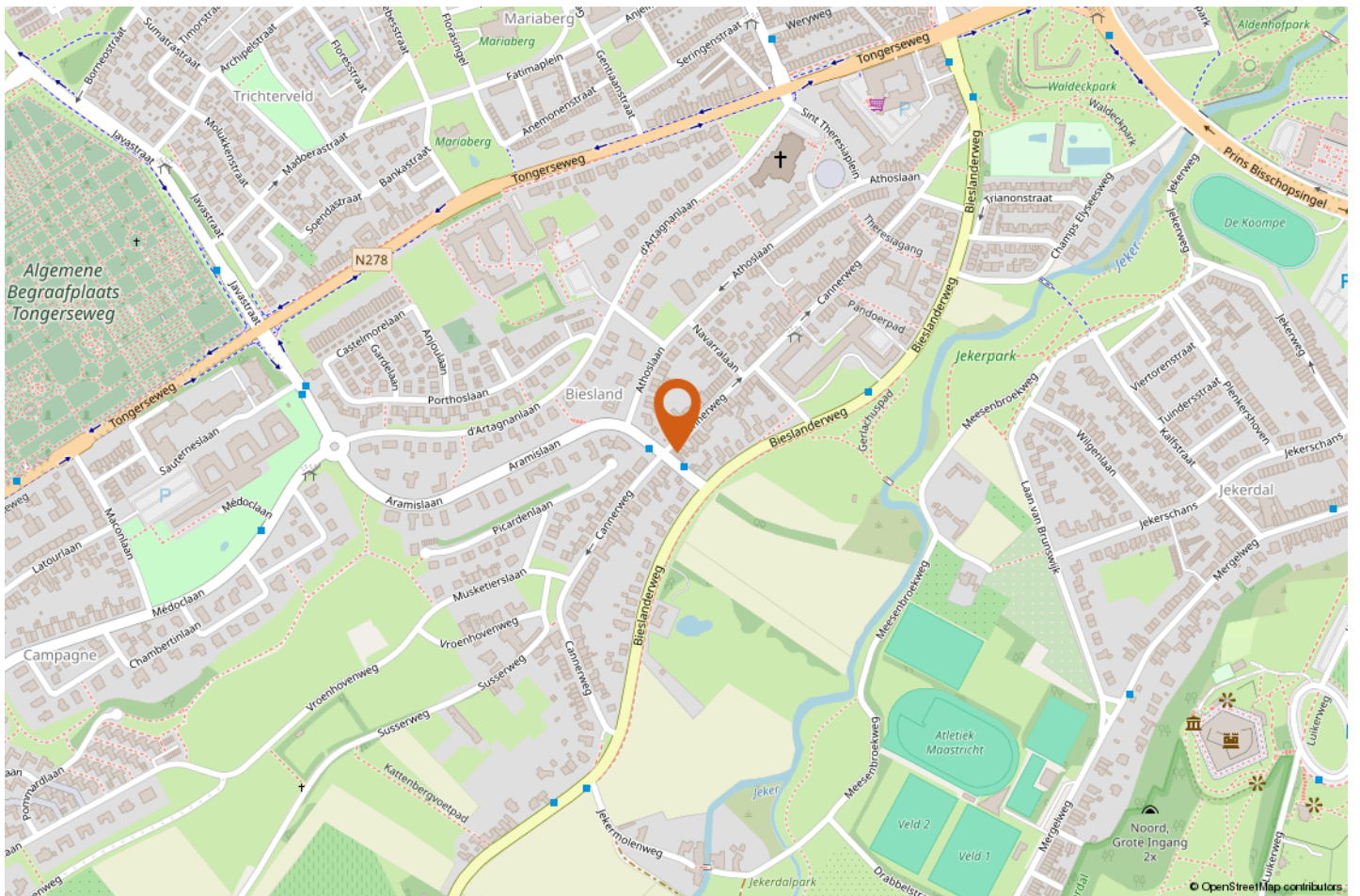
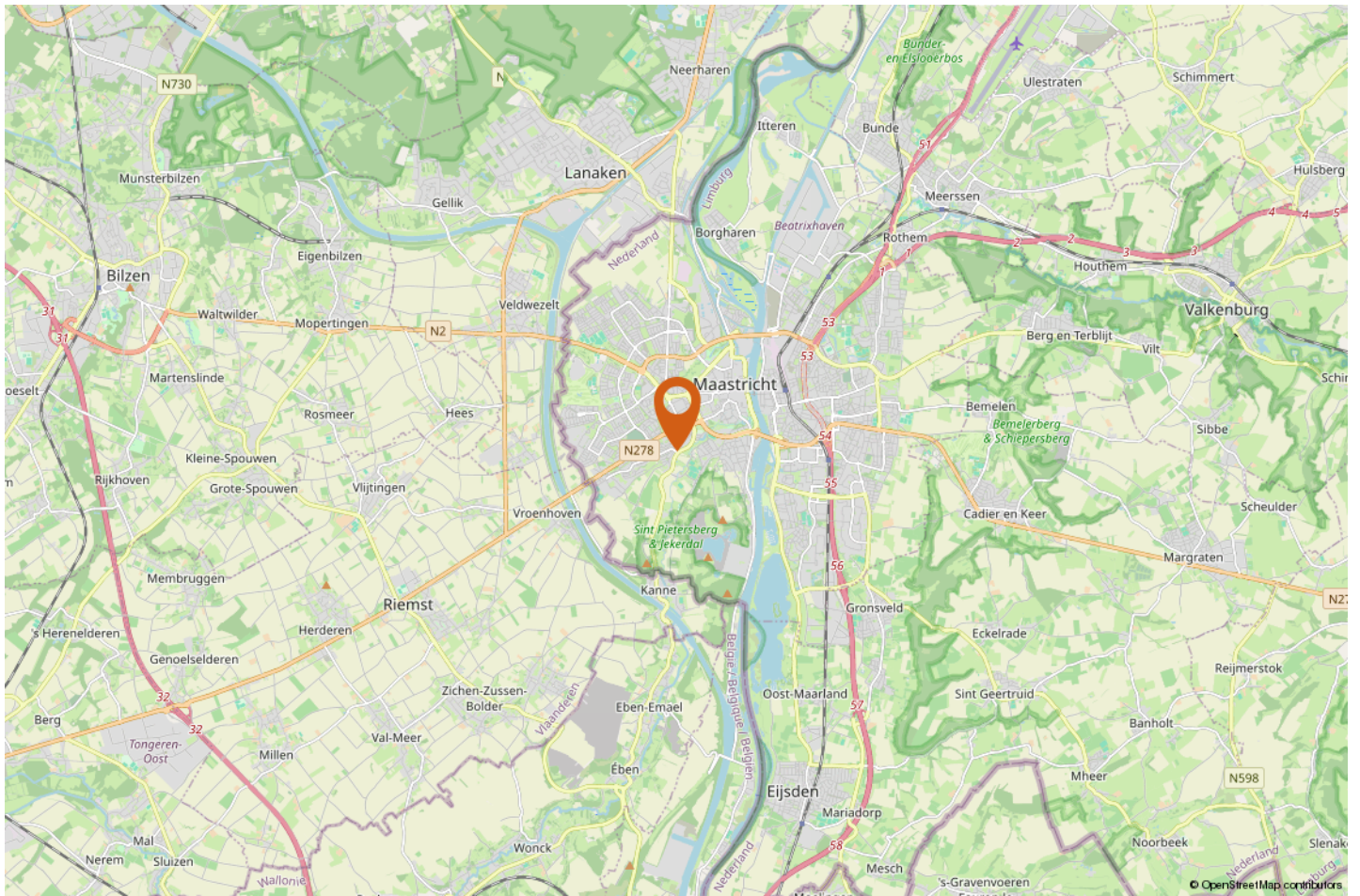
AANSPRAKELIJKHEID

Bovenstaande informatie geeft een globale omschrijving van het object en is deels gebaseerd op door derden verstrekte gegevens. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorgvuldigheid is samengesteld, kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.

Een koopovereenkomst komt uitsluitend tot stand nadat deze schriftelijk is vastgelegd en door beide partijen is ondertekend.

De koper heeft te allen tijde het recht om, op eigen kosten, een bouwkundige keuring te laten uitvoeren of een deskundige te raadplegen teneinde volledig inzicht te verkrijgen in de bouwkundige en onderhoudstechnische staat van het object.





















































Plattegronden

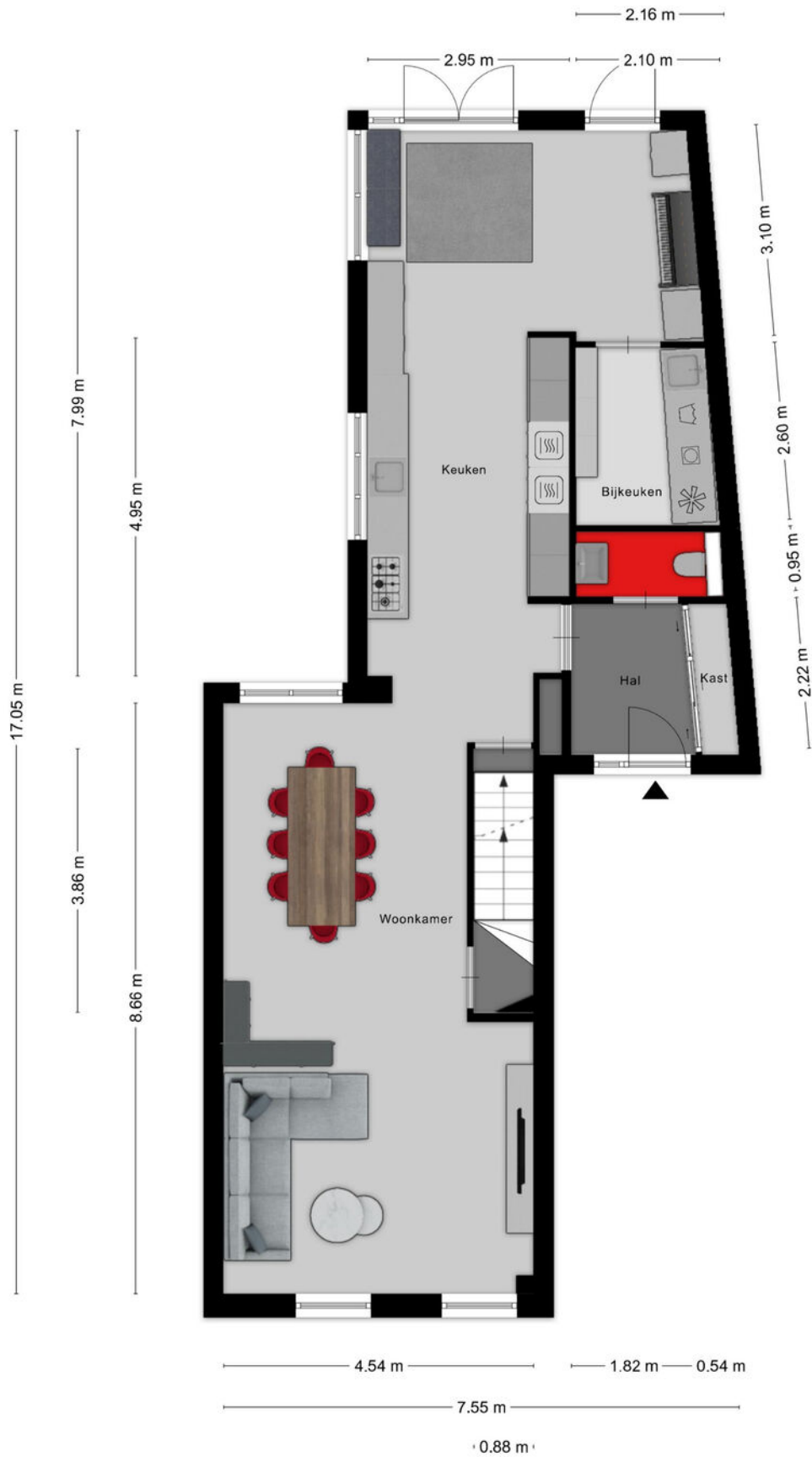
Perceel



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zieber www.zieber.nl

Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

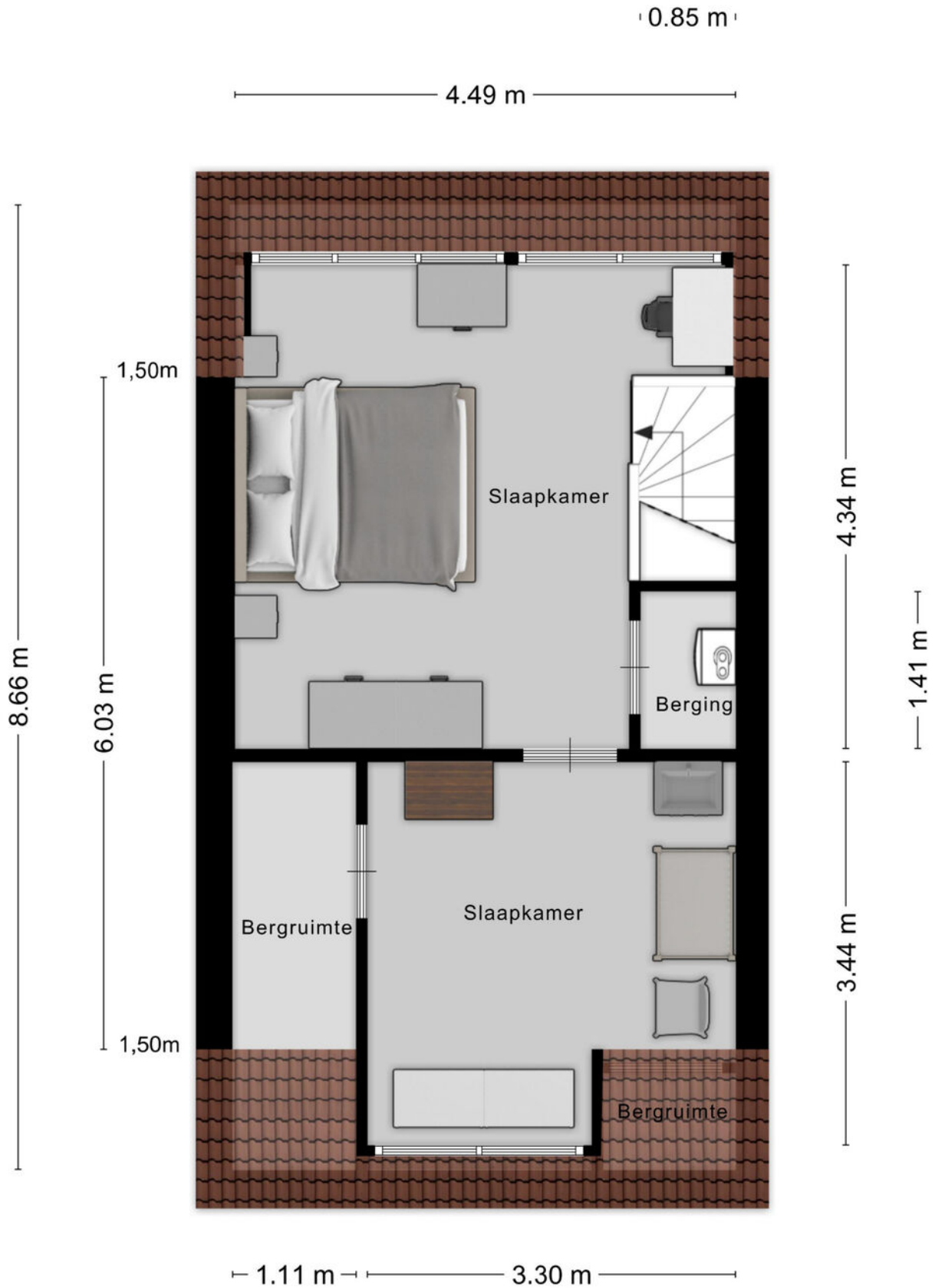
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

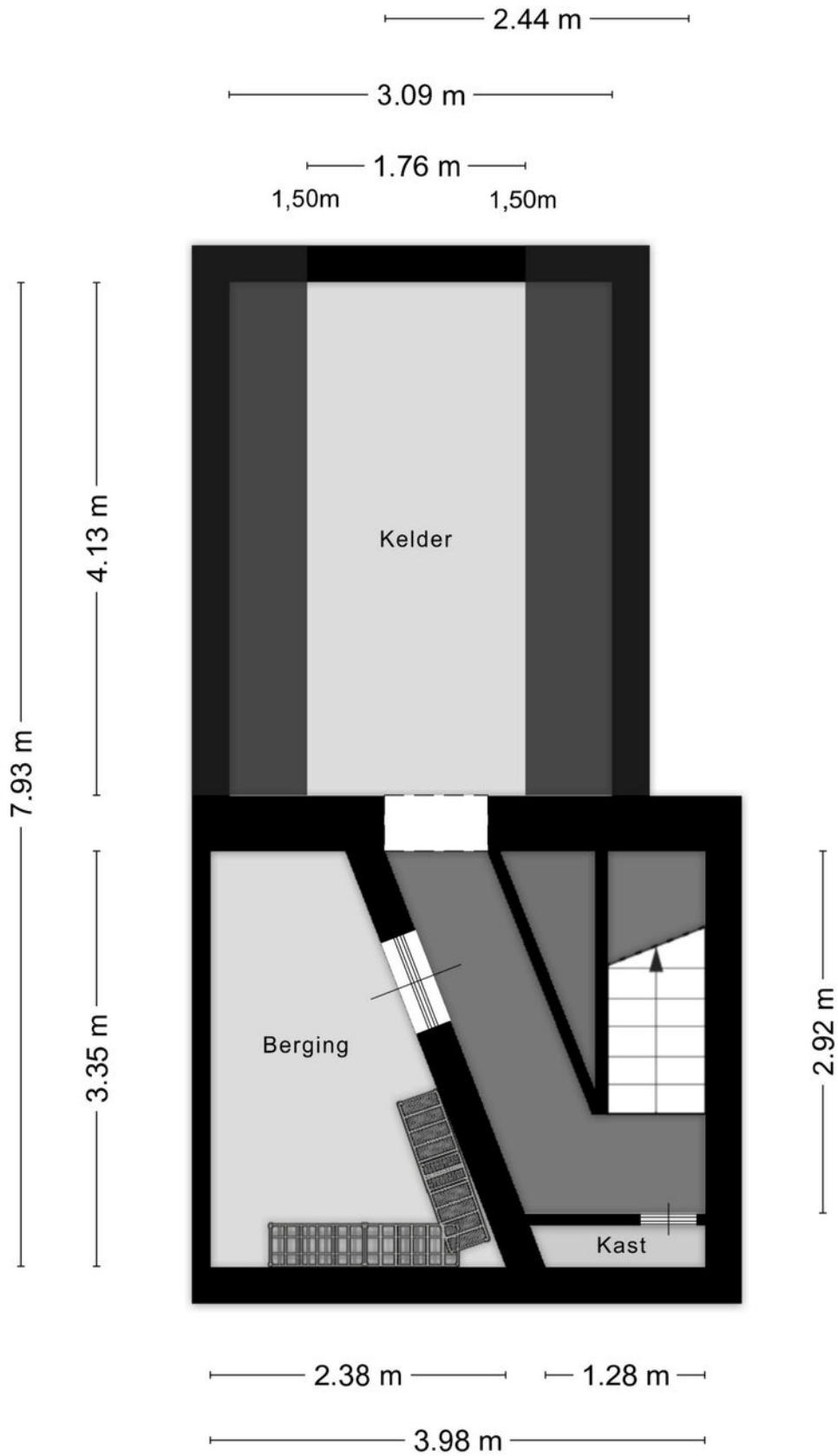
Zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Kelder



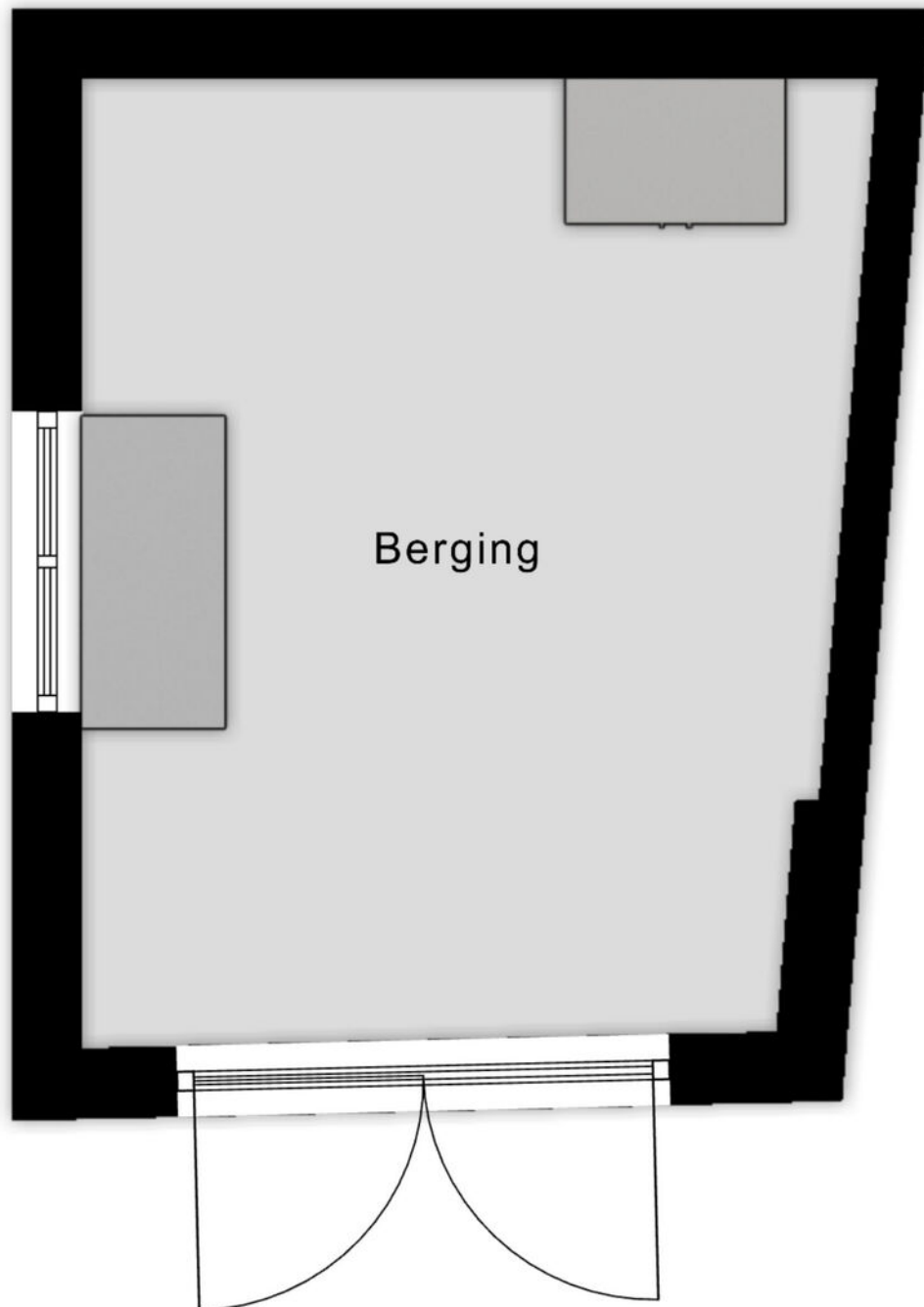
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegronden

Berging

3.33 m

4.07 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

DE VOORWAARDEN

Aansprakelijkheid: Alle gegevens in deze Informatiebrochure zijn met grote zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. Ten aanzien van de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De verkoop geschiedt onder voorbehoud van goedkeuring van de opdrachtgever. Deze informatie is geheel vrijblijvend.

Ouderdomsclausule: Het is de koper bekend van welk bouwjaar de onroerende zaak dateert. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, kunnen bij oudere woningen aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. Het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst komt voor rekening en risico van de koper.

Koopakte: Indien er tussen partijen overeenstemming is bereikt over de prijs, de opleveringsdatum en eventuele andere voorwaarden wordt door ons kantoor een koopakte opgemaakt conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels, zoals deze voorkomen in de modelkoopakte die is opgesteld door de NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden (zoals het verkrijgen van hypotheek, Nationale Hypotheek Garantie en dergelijke), worden alleen vermeld als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. Voor zover er in deze brochure aanvullende clausules zijn vermeld, worden deze indien van toepassing opgenomen in de koopakte.

Notaris: De kopende partij bepaalt de keuze voor de notaris, tenzij anders is vermeld. Indien de kosten voor het opvragen van de restantschuld bij de geldverstrekker van de verkoper en de kosten voor het doorhalen van de inschrijving bij het kadaster van een hypothecaire (overbruggings)lening of beslag meer bedragen dan: € 200,- inclusief BTW per gehele of gedeeltelijke doorhaling, dan zal het meerdere voor rekening van de koper komen. De kadasterkosten voor voormelde doorhaling zijn bij de bedragen inbegrepen.

Waarborgsom: Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van de kopende partij wordt door de kopende partij binnen 1 week na het verlopen van de ontbindende voorwaarden voor het verkrijgen van de financiering (indien van toepassing), een waarborgsom in handen van de notaris gestort ter grootte van 10% van de koopsom.

Toelichtingsclausule NEN2580: De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit.

Het schriftelijkheids vereiste: Een mondelinge overeenstemming is niet rechtsgeldig! Met andere woorden: er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en beide een exemplaar hebben ontvangen. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

HEEFT U NOG VRAGEN?

Vanaf het moment dat uw interesse gewekt wordt in een woning tot het moment waarop u het contract van uw nieuwe huis tekent, loopt u tegen allerlei vragen aan. Niet zo vreemd, want een huis kopen doet u niet elke dag. Een makelaar van de NVM (Nederlandse Vereniging voor Makelaars) doet dat wel, daarom kunnen we u op de meeste vragen snel een goed antwoord geven. Hieronder beantwoorden we de 10 meest gestelde vragen zodat u weet waar u staat wanneer u op zoek gaat naar dat huis van uw dromen.

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. Zodra beide partijen de koopakte hebben ondertekend en de koper een afschrift van deze akte heeft ontvangen, treedt voor u als particuliere koper de wettelijke bedenktijd van drie dagen in werking.

Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de aankoop. Doet u dit niet, 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.

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 bidders 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. Mag een makelaar van de NVM een belachelijk hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar waarvoor hij zijn woning verkoopt. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

8. Kan ik een optie krijgen?

Nee. Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Hypodamus werkt in de bestaande woningbouw nooit met een optie omdat de verkopende partij zichzelf dan buitenspel zet.

9. 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. Heeft u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

10. 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, 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 maar, valt nimmer in de ontbindende voorwaarde voor de financiering.

Meer informatie?

Wij beantwoorden uw vragen graag. U kunt ook eens kijken op de site van NVM www.nvm.nl of loopt u eens binnen bij een NVM-aankoopmakelaar in de buurt. Hij neemt graag de tijd voor u.



Over Hypodamus

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodamus 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 Hypodamus 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 Hypodamus 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 woningen 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 antwoord op al uw vragen gaat u naar www.hypodamus-maastricht.nl

HYPODOMUS MAKELAARS

Hypodomus Maastricht

Maagdendries 131

6211 RW Maastricht

Tel: 043-8200020

maastricht@hypodomus.nl

Hypodomus Deurne

Diepenbroek 9

5754 BM Deurne

Tel: 0493-820066

deurne@hypodomus.nl

Hypodomus Breda

Mathenessestraat 67-A2

4834 EA Breda

Tel: 076-8200044

breda@hypodomus.nl

Hypodomus Bergen op Zoom

Westersingel 47

4611 HR Bergen op Zoom

Tel: 0164-820020

bergenopzoom@hypodomus.nl

Hypodomus Eindhoven

Aalsterweg 134 B

5615 CJ Eindhoven

Tel: 040-8200020

eindhoven@hypodomus.nl

Hypodomus Leiden

Haarlemmerstraat 268

2312 GL Leiden

Tel: 071-8200011

info@hypodomusrickrijnbeek.nl

Bezoek onze website:

www.hypodomus-maastricht.nl

Informatie over de andere vestigingen vind je op:

www.hypodomus.nl