



**Sint Theresiaplein 13  
6213 CG Maastricht**

**Vraagprijs € 865.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Sint Theresiaplein 13, 6213 CG Maastricht

Vrijstaand geschakelde monumentale villa met volop karakter en uitzonderlijke potentie.

Op een royaal perceel van 360 m<sup>2</sup> ligt deze vrijstaand geschakelde, karaktervolle villa met een woonoppervlakte van ca. 171 m<sup>2</sup>. De woning beschikt over vier volwaardige slaapkamers, een zonnige voor- en achtertuin en een eigen oprit. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een sfeervolle woning met de mogelijkheid om geheel naar eigen wens te moderniseren en er een stijlvolle, eigentijdse familiewoning van te maken.

Als gemeentelijk monument onderscheidt deze villa zich door haar authentieke architectuur en bijzondere details. Kenmerkende elementen zoals de fraaie stijldeuren, glas-in-loodramen, het imposante trappenhuis en de karakteristieke ronde ramen zijn behouden gebleven en vormen een prachtige basis voor een hoogwaardige renovatie waarbij historie en modern wooncomfort samenkomen.

De royale zijtuin, direct grenzend aan de woonkamer, heeft een uitstekende zonligging en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een fraai aangelegde tuin met veel privacy. De sfeervolle binnentuin grenst aan de keuken en is gelegen op het noordwesten.

De villa is gelegen op een uitstekende locatie aan het Sint Theresiaplein, met een eigen oprit, vrij uitzicht aan de voorzijde en in de geliefde, rustige woonwijk Biesland, op korte afstand van het stadscentrum, natuurgebieden en diverse voorzieningen.

#### INDELING

##### Souterrain:

Overloop ca. 437 x 191 cm met opstelling van de meterkast.

Kelderruimte ca. 335 x 316 cm met aansluitingen voor wasautomaat en droger en de opstelling van de elektrische boiler (Inventum, huur € 22,42 per maand).

##### Begane grond:

Representatieve entree/hal met plavuizenvloer, authentieke details, een fraai trappenhuis en glas-in-loodramen.

Geheel betegelde toiletruimte met fontein.

Woonkamer: ca. 874 x 385 cm, voorzien van een schoorsteen, grote raampartijen met glas-in-loodramen en een parketvloer. Dankzij de royale afmetingen en de directe ligging aan de zonnige zijtuin biedt deze leefruimte uitstekende mogelijkheden voor het creëren van een royale living met optimaal tuincontact. Ook kan er een verbinding met de eetkamer gerealiseerd worden.

##### Zijtuin:

Direct grenzend aan de woonkamer, heeft een uitstekende zonligging en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van een fraai aangelegde tuin met veel privacy.

Eetkamer: ca. 461 x 324 cm met plavuizenvloer.

Tussenhal met toegang tot de kelder en de achtertuin.

Deels open keuken: ca. 195 x 269 cm, voorzien van een plavuizenvloer, spoelbak, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast. Ook hier zijn volop mogelijkheden om een moderne woonkeuken te realiseren die perfect aansluit op de tuin.

**Binnentuin:**

De op het noordwesten gelegen tuin beschikt over meerdere terrassen, een achterom en een stenen buitenberging van ca. 6 m<sup>2</sup>, voorzien van water en elektra.

**Eerste verdieping:**

Overloop met het fraaie oorspronkelijke trappenhuis en een karakteristiek glas-in-loodraam.

Slaapkamer I: ca. 439 x 376 cm, met directe toegang tot de badkamer.

Slaapkamer II: ca. 407 x 375 cm, voorzien van een vaste wastafel.

Slaapkamer III: ca. 382 x 329 cm, met inbouwkast en vaste wastafel.

Geheel betegelde badkamer van ca. 440 x 196 cm, voorzien van een inloopdouche, dubbele wastafel en wandcloset.

**Tweede verdieping:**

Via een vaste trap bereikbare zolderverdieping van ca. 625 x 392 cm, voorzien van een dakraam en de opstelling van de Remeha Inventum cv-ketel (bouwjaar 2013, huur, € ... per maand).

Slaapkamer IV beschikt over twee dakramen, een karakteristiek rond raam met vrij uitzicht, een vaste wastafel en de opstelling van de elektrische boiler (Inventum, huur € 19,66 per maand).

## ALGEMEEN

Vrijstaand geschakelde gemeentelijke monumentale villa, kenmerkend bouwwerk GM-736 (enkel wijzigingen aan buitenzijde is vergunningsplichtig, informeer bij Gemeente Maastricht voor verdere details).

Vier volwaardige slaapkamers.  
Eigen oprit met parkeergelegenheid.  
Authentieke details zoals glas-in-loodramen, stijldeuren, ronde ramen en een fraai trappenhuis zijn behouden gebleven.  
Royale zijtuin met uitstekende bezonning en veel privacy.  
Binnentuin op het noordwesten.

Een unieke kans om een karaktervolle villa geheel naar eigen smaak te moderniseren, waarbij historische charme en hedendaags wooncomfort op bijzondere wijze kunnen worden gecombineerd.  
Gelegen op een toplocatie aan het Sint Theresiaplein in de geliefde woonwijk Biesland, met vrij uitzicht aan de voorzijde en alle voorzieningen binnen handbereik.

## VERDERE INFORMATIE

### Disclaimer:

Deze presentatie is zo zorgvuldig mogelijk opgesteld, wijzigingen zijn voorbehouden, aangegeven maten zijn bij benadering. Aan deze presentatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

### Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijv. financieringsvoorbehoud) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

### Waarborgsom:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 3 dagen ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper:

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.

### Huurtoestellen:

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-ketel, boiler, zonnepanelen, mechanische ventilatie etc. dan dienen deze door de koper te worden overgenomen.

### Opkoopbescherming:

In de Gemeente Maastricht geldt vanaf 1 oktober 2022 een Huisvestingsverordening - opkoopbescherming voor woningen. Informeer bij de Gemeente Maastricht voor de voorwaarden.

## Kenmerken

|                                        |                                                            |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 865.000,00 kosten koper                                |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                 |
| <b>Type woning</b>                     | : Vrijstaande woning                                       |
| <b>Aantal kamers</b>                   | : 9 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)                         |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : 762 m <sup>3</sup>                                       |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 360 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : 171 m <sup>2</sup>                                       |
| <b>Soort woning</b>                    | : Villa                                                    |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1938                                                     |
| <b>Ligging</b>                         | : Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht              |
| <b>Tuin</b>                            | : Tuin rondom                                              |
| <b>Hoofdtuin</b>                       | : Tuin rondom                                              |
| <b>Energie label</b>                   | : E                                                        |
| <b>Verwarming</b>                      | : C.V.-Ketel                                               |
| <b>Isolatie</b>                        | : Enkel glas                                               |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Rolluiken, TV kabel, Dakraam                             |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Remeha Inventum (Gas gestookt combiketel uit 2013, huur) |

## Locatie

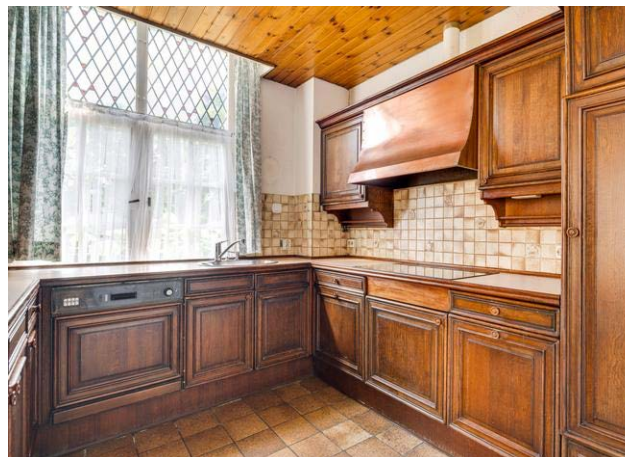
Sint Theresiaplein 13  
6213 CG MAASTRICHT



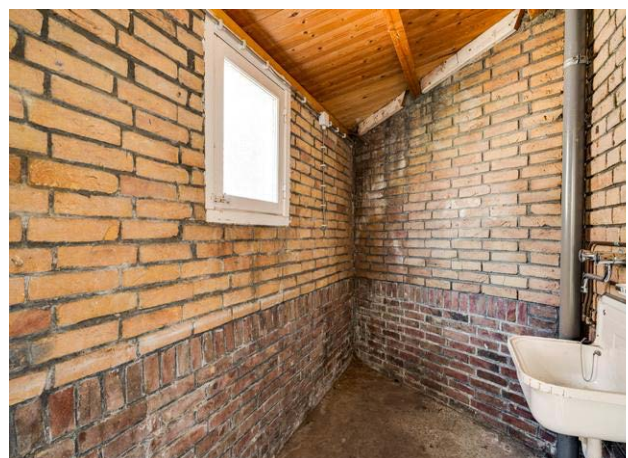
## Foto's



## Foto's



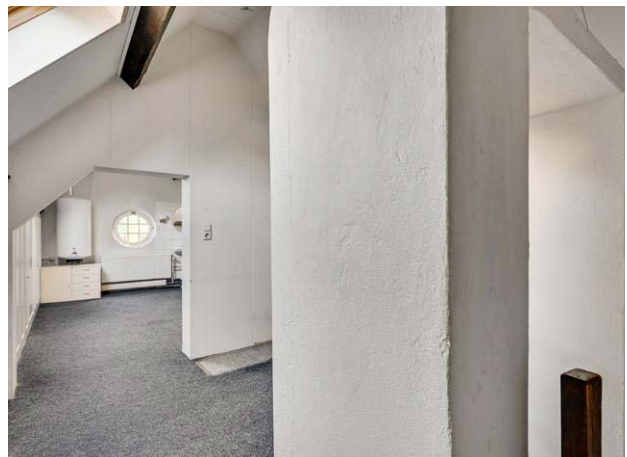
## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



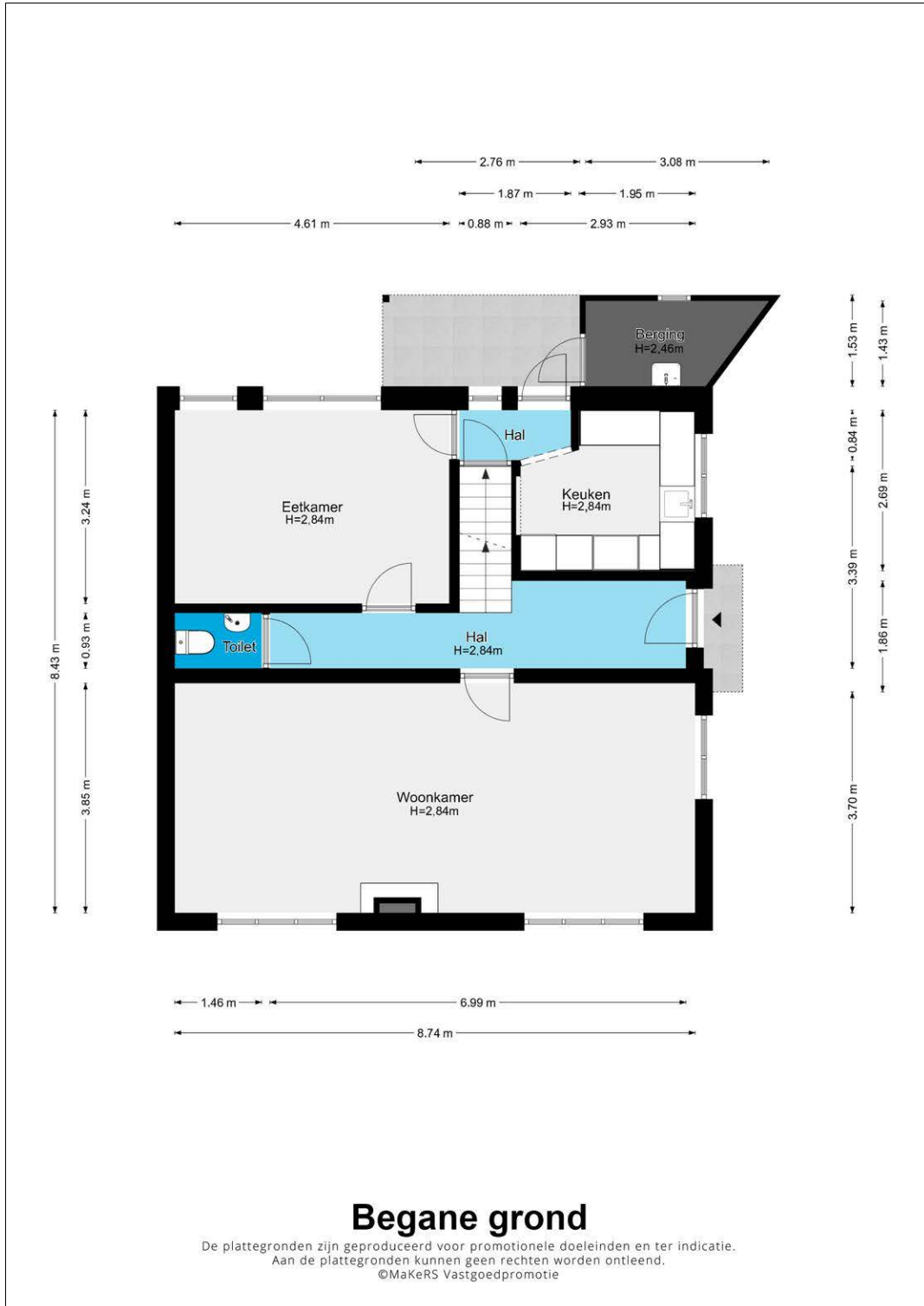
## Foto's



# Plattegrond



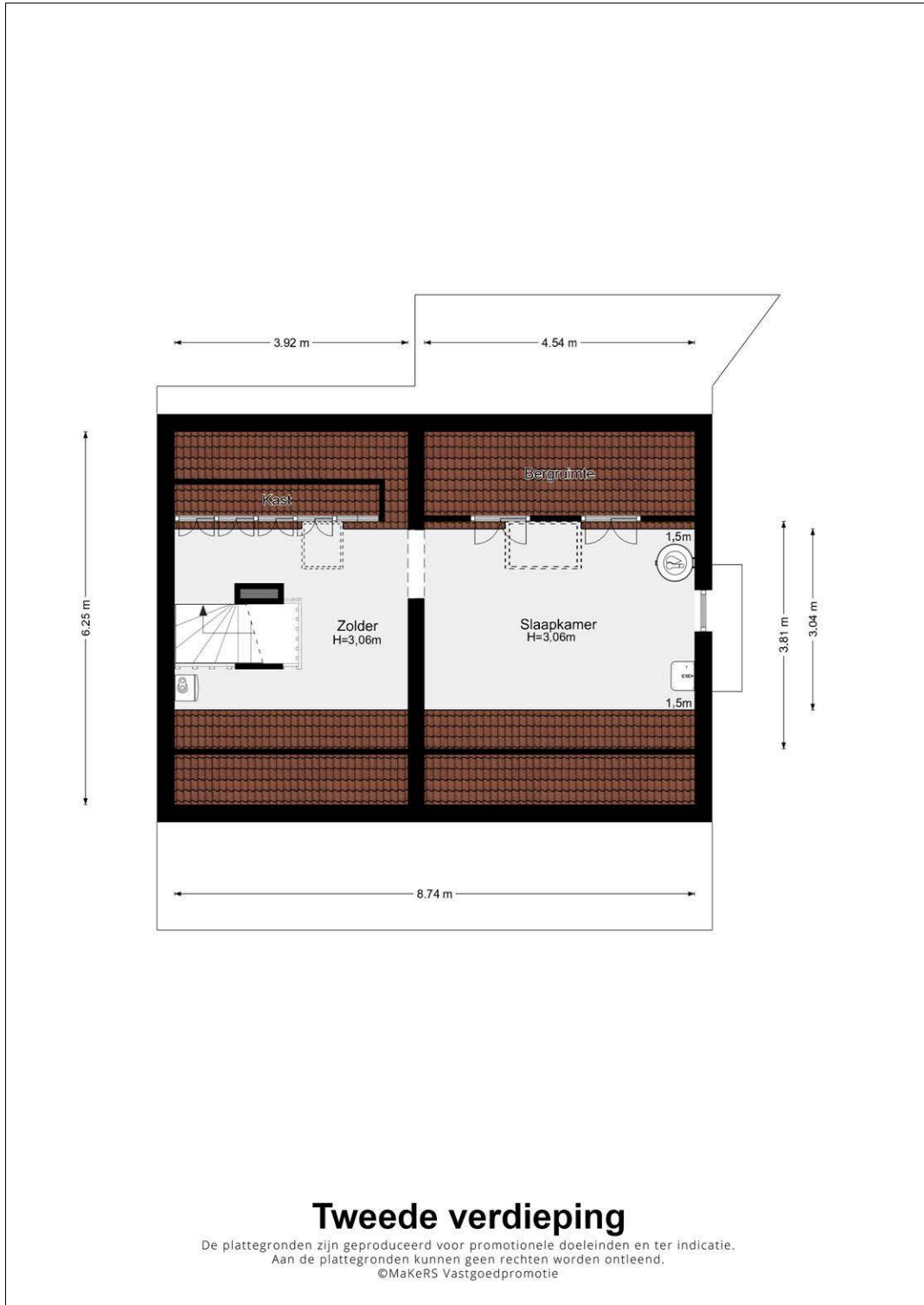
## Plattegrond



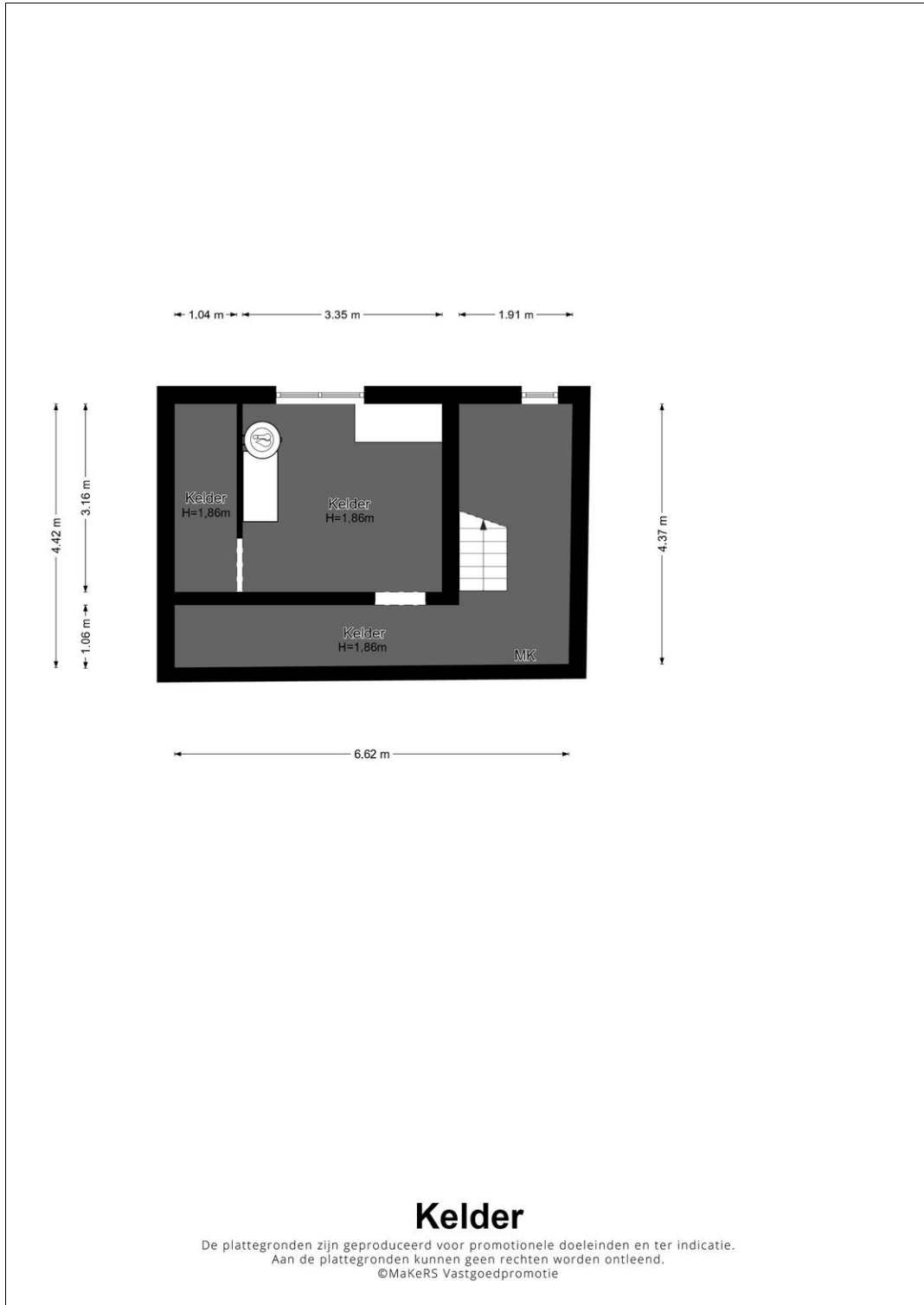
# Plattegrond



## Plattegrond



## Plattegrond





## Visschedijk Makelaardij

Visschedijk Makelaardij is een eigentijds en kleinschalig makelaarskantoor in Maastricht. We geloven erin dat klein een grote kracht is. Het maakt alles veel persoonlijker. De lijnen zijn kort, we kunnen snel schakelen en zijn goed bereikbaar. Dat vinden we belangrijk. Ook is er altijd ruimte voor een ontmoeting, een gesprek en gaat alle aandacht naar uw wensen en naar de woning.

Vanuit ons kantoor, gelegen in het hart van het historisch centrum van Maastricht, het Jekerkwartier, bedienen we de woningmarkt die voor ons reikt van Maastricht tot de nabije omgeving. We kennen het gebied, weten wat er leeft en hoe u daar als koper en verkoper handig op inspeelt. We wonen nog steeds in de buurt Villapark – Sint Pieter, de buurt waar onze onderneming is opgericht. Daarmee hebben we met de verhuizing van ons kantoor "Best of both worlds" gekregen; 2 locaties die ons veel energie en inspiratie geven.

Wij zijn aangesloten bij de **NVM** (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoedprofessionals in Nederland. Als NVM-makelaar voldoen wij aan strenge kwaliteitseisen en blijven wij continu op de hoogte van de laatste marktontwikkelingen, wetgeving en ethische richtlijnen. Dit betekent dat u kunt rekenen op deskundige begeleiding, transparant advies en een eerlijke aanpak – precies wat u mag verwachten van een makelaar die werkt met hart voor het vak én oog voor úw belang.



**Visschedijk Makelaardij B.V.**  
**Looiershof 16**  
**6211 MC, MAASTRICHT**  
**Tel: 043-3101890**

**E-mail: [info@visschedijkmakelaardij.nl](mailto:info@visschedijkmakelaardij.nl)**