



Mosasaurusweg 13

6212 EJ Maastricht

Corio Makelaars

Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVT Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVT Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVT Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.

De heer K.P. Hennekens

045-5272711

- Assistent Makelaar / Taxateur in opleiding

Mevrouw C.A.J. Pinckers

045-5272711

- Assistent Makelaar / Taxateur in opleiding



Mosasaurusweg 13 6212 EJ Maastricht

Inleiding

Charmante instapklare twee-onder-een-kapwoning met unieke architectuur en schitterend uitzicht op fort Sint Pieter, Maastricht.

Aan een rustige straat in de geliefde wijk Sint Pieter ligt een woning die direct in het oog springt. Mosasaurusweg 13 – ook wel bekend als het Zwaluwhuis – is een bijzonder vormgegeven twee-onder-een-kapwoning. De woning dateert uit 1957, waarbij de karakteristieke elementen met zorg zijn behouden. Hierdoor is een perfecte balans ontstaan tussen eigentijds wooncomfort, karakter en een tijdloze uitstraling.

De woning beschikt over 147m² woonoppervlakte met 4 (mogelijk 5) slaapkamers, kelderbergingen én een mooie voor- en achtertuin op een perceel van 329 m².



Mosasaurusweg 13 6212 EJ Maastricht

Inleiding

De woning is door de huidige eigenaren met veel zorg en respect voor de oorspronkelijke architectuur in 2010 gemoderniseerd en in 2023 verder verduurzaamd. Authentieke elementen, zoals het prachtige glas-in-lood, de royale vide en de karakteristieke trapopgang, vormen een fraai contrast met de eigentijdse inrichting.

De woning is v.v. spouw-, vloer- en dakisolatie, Hr.++ beglazing, drie airconditioningunits i.c.m. moderne installaties zoals zonnepanelen en thuisbatterij zorgen voor een energielabel A.

Het begint al bij de romantische gevel, de brede oprit en de uitnodigende voortuin die direct de aandacht trekken. De poort aan de zijkant geeft toegang tot een beschermt overdekt terras; perfect voor het stallen van uw elektrische fietsen of als je wilt genieten van een kop koffie. De ligging? Ideaal. Vanuit het huis heb je aan de achterzijde vergezichten richting de Sint-Janskerk én aan de voorzijde op het imposante Fort Sint Pieter. Verder zijn in de wijk Sint Pieter alle voorzieningen zoals o.a. scholen, parken, winkels aanwezig en ligt het bourgondische centrum van Maastricht om de hoek.



Ligging en indeling

Bij binnenkomst ervaart u direct de bijzondere sfeer van deze woning. De royale ontvangstshal met vide vormt het architectonische hart van het huis. In de gang is een fraai ingemetselde gevleugelde stier verwerkt, een bijzonder architectonisch detail dat symbool staat voor kracht, bescherming en wijsheid. Vanaf het souterrain tot en met de tweede verdieping loopt een indrukwekkend glas-in-loodraam waarin de vier jaargetijden zijn verbeeld. Het kleurrijke lichtspel dat hierdoor ontstaat geeft iedere verdieping een eigen karakter.

De eikenhouten vloer zorgt voor warmte en een stijlvolle basis, terwijl de fraaie U-vormige trap een echte blikvanger vormt. Vanuit de hal bereikt u de moderne toiletruimte.

De L-vormige woonkamer is royaal opgezet en profiteert dankzij de vele raampartijen en openslaande deuren aan zowel de voor- als achterzijde van een uitzonderlijke hoeveelheid daglicht. Binnen en buiten lopen naadloos in elkaar over. Aan de voorzijde geniet u vanaf het terras van een kop koffie met vrij uitzicht op Fort Sint Pieter, terwijl de sfeervolle gashaard tijdens de wintermaanden voor extra warmte en gezelligheid zorgt.



Ligging en indeling

De open keuken sluit perfect aan op de leefruimte en is compleet uitgevoerd met diverse luxe inbouwapparatuur, waaronder een vierpits gasfornuis, oven, vaatwasser, vriezer, Quooker met bruiswaterfunctie en een separate wijnklimaatkast. Een ideale plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreide diners met familie en vrienden.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze woning volledig voorbereid op de toekomst. De woning beschikt over vloer- en spouwmuurisolatie, dakisolatie met Unidek-platen, HR++ beglazing in houten kozijnen en drie airconditioningunits die naast koelen ook kunnen verwarmen. Daarnaast zijn de dakpannen vernieuwd en zorgen 16 zonnepanelen, gecombineerd met een 16 kWh thuisbatterij (2023), voor een energiezuinige en comfortabele woonomgeving.



Ligging en indeling

Eerste verdieping

Via de fraaie bordestrap kom je op de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers. Slaapkamer 1 aan de achterzijde is knus en ideaal als babykamer, walk-in closet of juist werkplek onder de nok. De tweede (kleine) slaapkamer is tevens praktisch ingericht met aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger. Slaapkamer 3 bevindt zich aan de voorzijde en springt in het oog dankzij dubbele tuindeuren naar het Franse balkon met het prachtige uitzicht op het Fort Sint Pieter en is uitgerust met een airconditioning voor optimaal comfort gedurende alle seizoenen.

De moderne badkamer is ruim van opzet en voorzien van een ligbad, inloopdouche, wandcloset en een dubbele wastafel. De stijlvolle badkamer is voorzien van een verlichte én verwarmde spiegel. Daarnaast zorgen zowel vloerverwarming als een designradiator voor optimaal comfort. Vanuit de overloop is tevens het overdekte balkon bereikbaar, een heerlijke plek om in alle rust van de ochtendzon te genieten.



Ligging en indeling

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, momenteel ingericht als ruime slaapkamer met airconditioning. Daarnaast bevindt zich hier een extra kamer met groot dakraam die zich uitstekend leent als atelier, hobbyruimte, werkkamer of vijfde slaapkamer.

Souterrain

Het souterrain bestaat uit twee praktische ruimtes. De eerste ruimte is ingericht als royale garderobe en technische ruimte. Aansluitend bevinden zich de wasruimte en provisieruimte met toegang tot de kruipruimte.



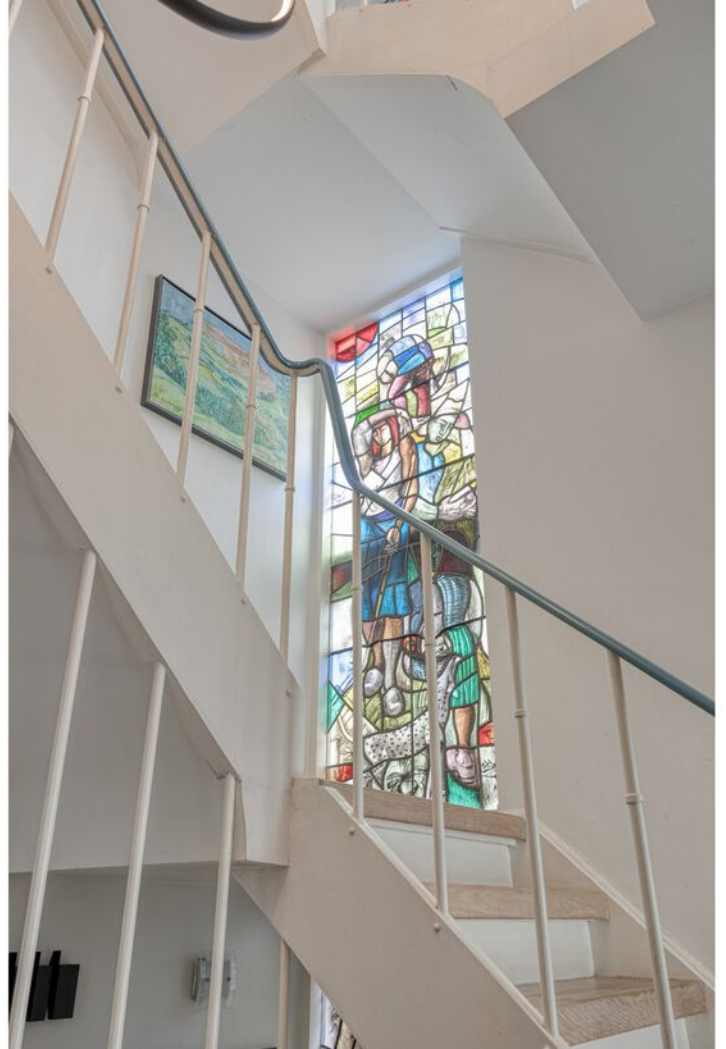
Ligging en indeling

Tuin

Aan de voorzijde beschikt de woning over een brede oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein. De fraai aangelegde voortuin biedt veel privacy en vormt tegelijkertijd een schitterend uitkijkpunt op Fort Sint Pieter.

De achtertuin is verhoogd aangelegd waardoor een prettig, vrijwel gelijkvloers geheel is ontstaan met veel privacy. Hier vindt u een verzorgd gazon, meerdere terrassen en volop ruimte om in alle rust van de zon te genieten. Het overdekte zijterras vormt bovendien een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar buiten te zitten.

Het Zwaluwhuis heeft de signatuur van Jef Scheffers, voormalig directeur van de Maastrichtse Kunstacademie en een vooraanstaand Limburgs kunstenaar. Zijn visie, waarin architectuur en kunst een harmonieus geheel vormen, komt overal in de woning terug. Het monumentale glas-in-loodraam dat de vier jaargetijden verbeeldt, de ingemetselde gevleugelde stier en de karakteristieke slak, de balkon balustrade zijn geen decoratieve details, maar maken onlosmakelijk deel uit van het oorspronkelijke ontwerp. Hierdoor bezit de woning niet alleen architectonische kwaliteit, maar ook een bijzondere cultuurhistorische en artistieke waarde.



Ligging en indeling

Bijzonderheden

- Vrij uitzicht op Fort Sint Pieter vanuit de voorzijde
- Uitzicht op de bekende Sint-Janskerk en de Sint-Servaasbasiliek vanuit de achterzijde
- Energielabel A
- 16 zonnepanelen met 16 kWh thuisbatterij (2023)
- Houten kozijnen met HR++

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient tegelijkertijd met het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.175.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1957
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	329 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	147 m ²
Inhoud	605 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	24 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	29 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1
Aantal balkons	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk
---------	--------------------------------

Tuin

Type	Voortuin
Oriëntering	Zuiden
Staat	Prachtig aangelegd

Kenmerken

Tuin 2 - Type	Achtertuint
Tuin 2 - Hoofdtuin	Ja
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Prachtig aangelegd

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Daalderop
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2010
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming Gashaard Vloerverwarming (gedeeltelijk)
Heeft airco	Ja
Heeft een balkon	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Heeft een frans balkon	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een dakraam	Ja

Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



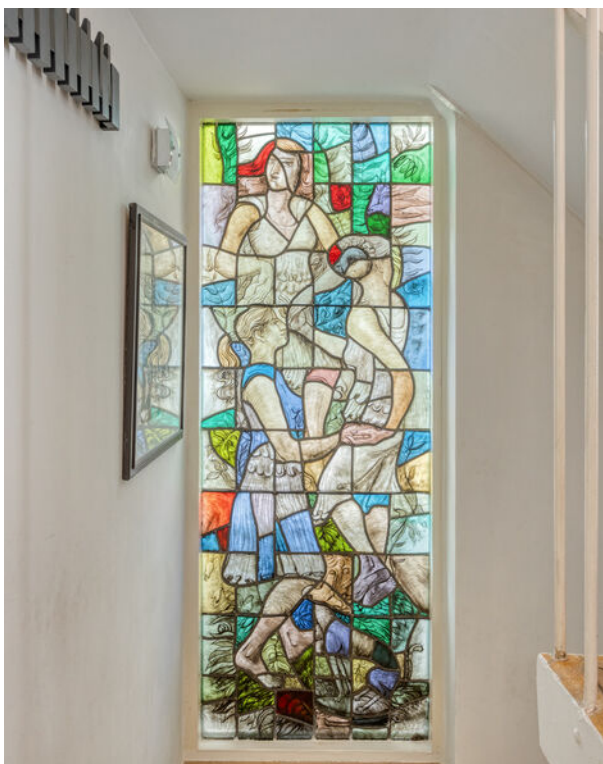
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Tekeningen



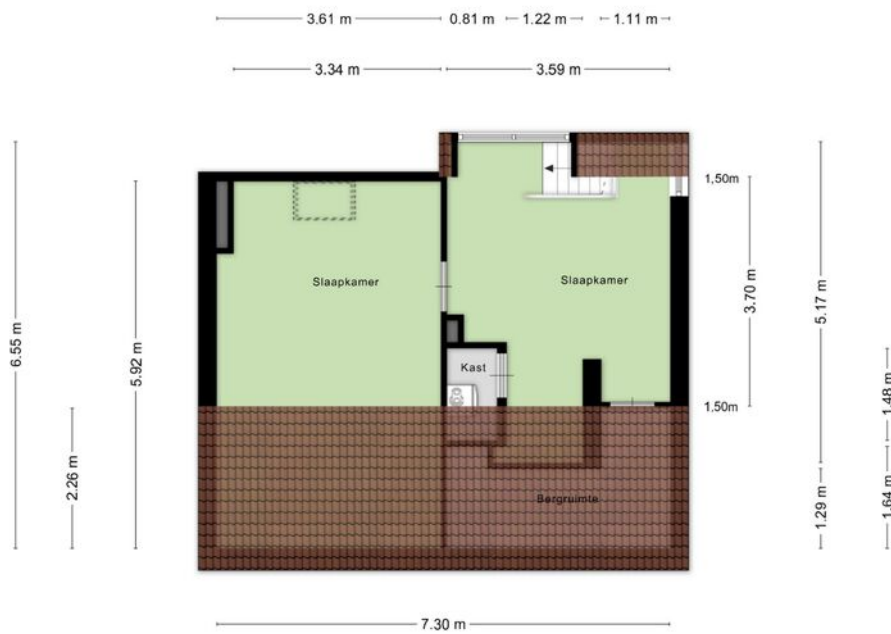
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tekeningen



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

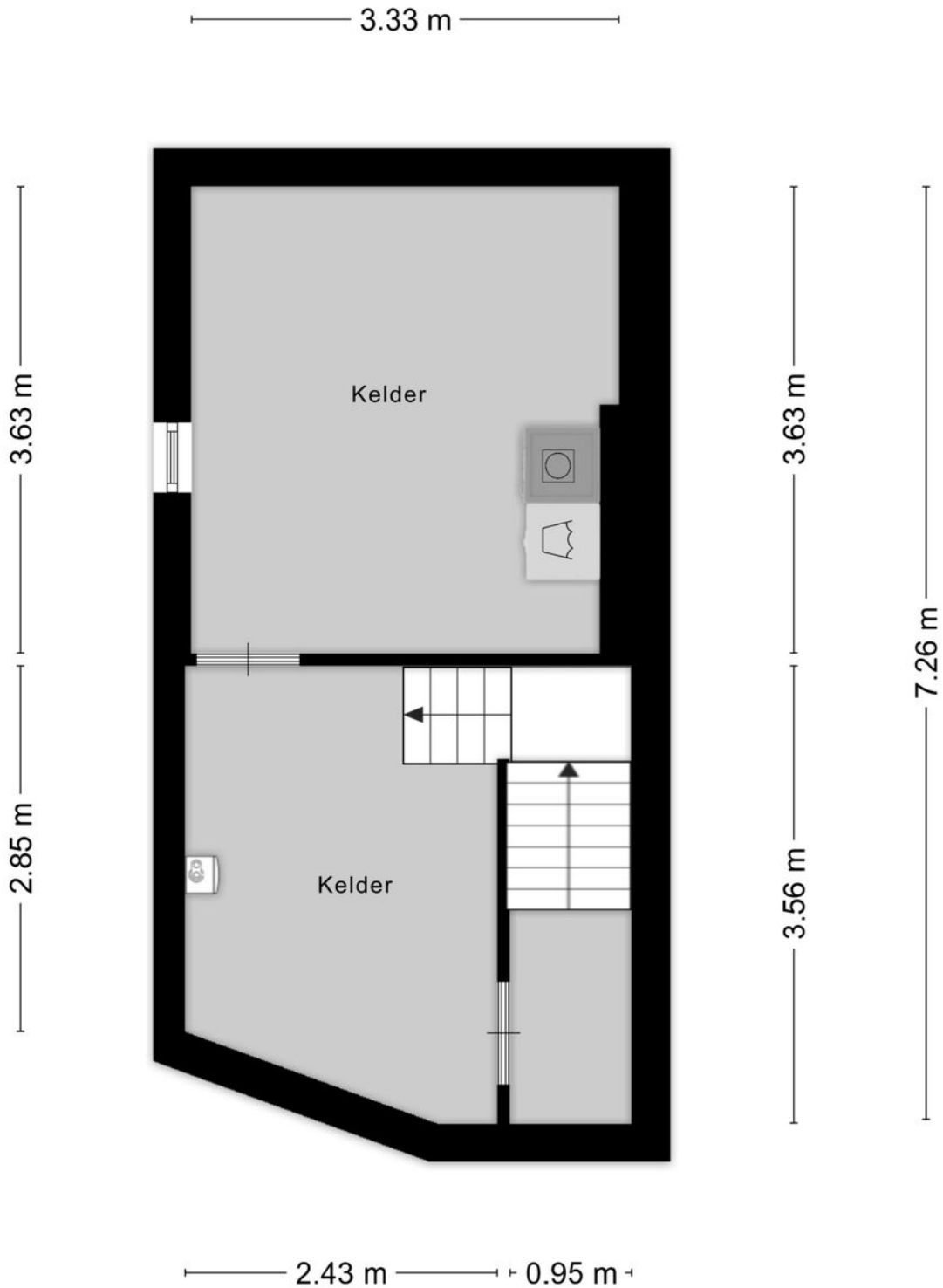
Tekeningen



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

CV

Tekeningen



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

Algemeen

Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Corio Makelaars B.V.

Stationstraat 145
6361 BH Nuth
045-5272711
info@coriomakelaars.nl