



Batterijstraat 34 - Maastricht

Vraagprijs € 779.000,- k.k.

Omschrijving

WONEN IN HET HART VAN MAASTRICHT

Ontdek de bijzondere sfeer van dit royale monumentale herenhuis met zonnige tuin en inpandige parkeerplaats, gelegen in het geliefde Statenviertel. Een historische stadswijk met een prettig woonklimaat, gekenmerkt door sfeervolle straten en een grote diversiteit aan karakteristieke en monumentale panden.

Deze markante eindwoning betreft een Rijksmonument uit circa 1665 en is door de jaren heen met zorg gerenoveerd en onderhouden. Een belangrijke modernisering van de woning vond plaats rond 1990. De Batterijstraat ligt midden in het historische Statenviertel van Maastricht, een buurt die bekendstaat om haar bijzondere verzameling monumentale bebouwing.

Het sfeervolle en goed onderhouden stadspand ligt aan de relatief rustige Batterijstraat, terwijl het levendige historische centrum van Maastricht zich op korte loopafstand bevindt. Hier geniet je volop van gezellige terrassen, uitstekende restaurants, stijlvolle boetieks en een rijk cultureel aanbod. Ook geliefde plekken als het Bassin met zijn karakteristieke binnenhaven, de Markt en natuurlijk het beroemde Vrijthof bevinden zich vlakbij. Openbaar vervoer en de uitvalswegen richting België en de rest van Nederland zijn goed bereikbaar. Het centraal station bereik je bovendien in slechts circa vijf minuten per fiets.

INDELING

Souterrain

Vanuit de hal zijn via een groot luik en een vaste houten trap twee fraaie gewelfde kelders bereikbaar. Eén van deze ruimtes is ingericht als wijnkelder.

Begane grond

De huidige hoofdingang bevindt zich aan de Uitbelderstraat en geeft toegang tot een compacte entreehal, die uitkomt in de royale en sfeervolle woonkamer. Indien gewenst kan de oorspronkelijke entree aan de voorzijde van het pand eenvoudig in ere worden hersteld.

De lichte woonkamer van circa 45 m² is afgewerkt met marmeren plavuizen en beschikt over een open haard en dubbele openslaande deuren naar de fraaie, zonnige tuin. Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken met een witte keukenopstelling en diverse inbouwapparatuur. Ook de keuken is voorzien van een marmeren vloer en openslaande deuren naar de tuin.

Daarnaast bevinden zich op de begane grond een portaal met garderobe, de meterkast en een toiletruimte met fonteintje.

Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer leidt de trap naar een ruime overloop, die toegang biedt tot drie royale slaapkamers van circa 10, 15 en 20 m². Twee van de slaapkamers zijn voorzien van vaste kasten.

De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, een separate douche, een wandcloset en een dubbele wastafel.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de zolderverdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime voorzolder van circa 14

m², die uitstekend geschikt is als werkruimte. Deze verdieping beschikt tevens over bergruimte, een moderne cv-installatie en aansluitingen voor de wasapparatuur.

Aansluitend ligt een royale slaap-/werkkamer van circa 25 m², voorzien van twee dakkapellen en aanvullende bergruimte.

Tuin en parkeerplaats

De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten en circa 9,15 x 7,95 meter groot, is verzorgd aangelegd met een beklinderd terras, diverse borders en een achterom.

Achter in de tuin bevindt zich de toegang tot een gemeenschappelijke inpandige garage, die via een poort aan de Uitbelderstraat bereikbaar is. De garage biedt plaats aan vier auto's, waarvan één parkeerplaats privé bij deze woning behoort.

Laat je verrassen door de combinatie van historie, ruimte en een bijzondere ligging die deze karaktervolle woning te bieden heeft. Wonen in alle rust, met het bruisende hart van Maastricht letterlijk om de hoek.

Wij nodigen je graag uit om de sfeer en mogelijkheden van dit unieke stadspand tijdens een bezichtiging zelf te ervaren.

ALGEMENE INFORMATIE

- Bouwjaar: oorspronkelijk 1665; belangrijkste renovatie circa 1990
- Woonoppervlakte: ca. 171 m²
- Overige inpandige ruimte: ca. 28 m² (kelder)
- Tuin: ca. 73 m²
- Bouwvolume: ca. 707 m³
- Rijksmonument nr. 26699: "Huis met brede lijstgevel, XVIII, segmentboogvensters en ingangsomlijsting met bovenlicht van Naamse steen. Gevelsteen met ruiter en 1665"
- Keurig onderhouden met o.a. wit gevelschilderwerk
- Betonnen verdiepingvloeren
- Houten kozijnen
- Mechanische ventilatie
- Dakisolatie en deels voorzien van dubbele beglazing
- Energielabel D (geldig tot 17-06-2036)
- Verwarming/warmwatervoorziening: HR cv-combiketel (Remeha, 2021) in combinatie met radiatoren
- Keuken voorzien van o.a. koelkast, heteluchtoven, inductiekookplaat en afzuigkap
- Privéparkeerplaats in naastgelegen garage (appartementsrecht)
- Aanvaarding in overleg

AANSPRAKELIJKHEID

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

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

Koper heeft te allen tijde het recht om op eigen kosten een bouwkundige keuring te (laten) uitvoeren of een deskundige te raadplegen voor een volledig beeld van de onderhoudsstaat.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 779.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Eindwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 707 m ³
Perceel oppervlakte	: 145 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 171 m ²
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1665
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum, beschutte ligging
Tuin	: Achtertuin 73 m ²
Garage	: Inpandig, Parkeerplaats
Isolatie	: Dakisolatie, Gedeeltelijk dubbel glas

Locatie



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



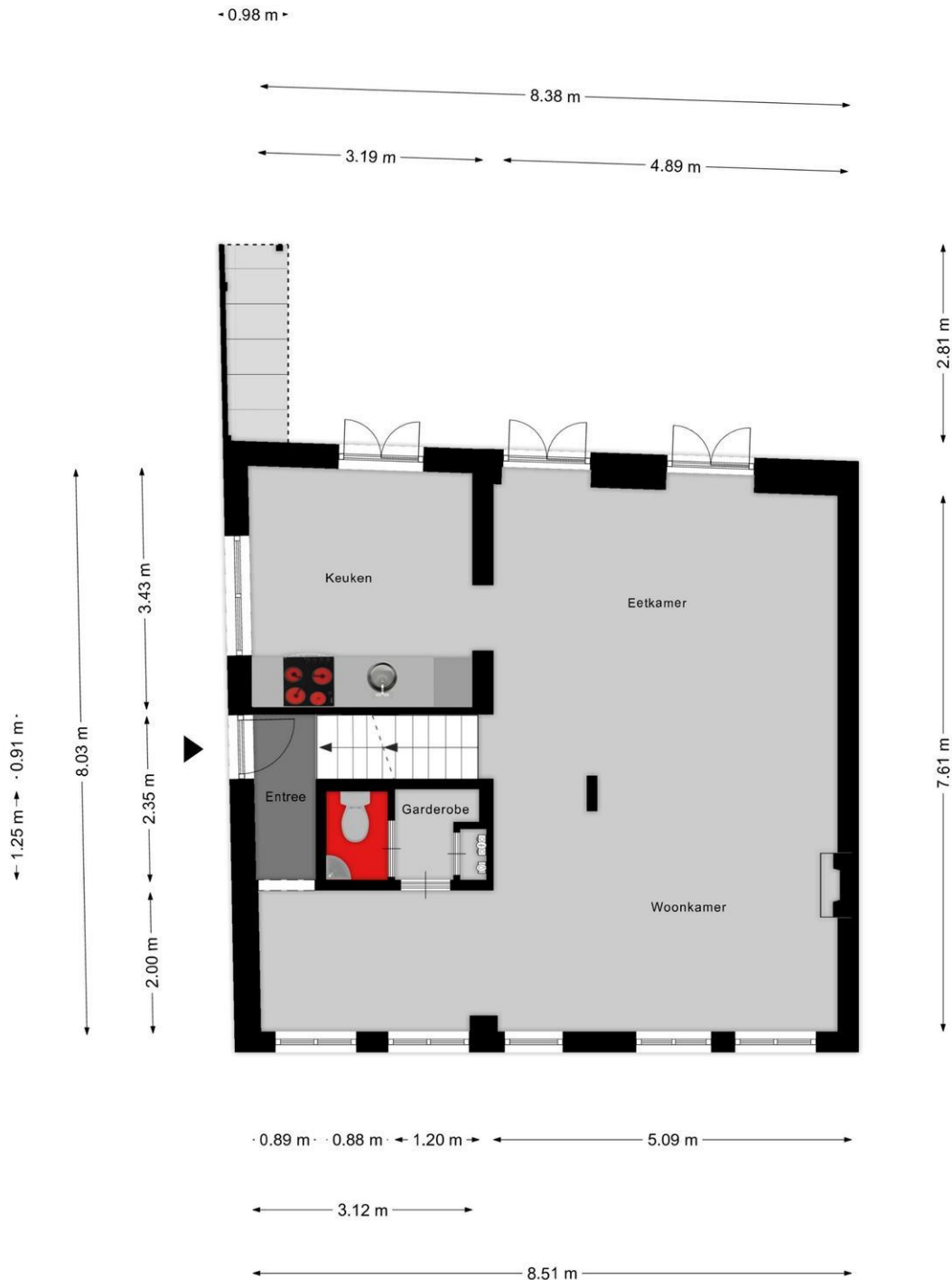
Foto's



Foto's



Begane grond



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

Perceel



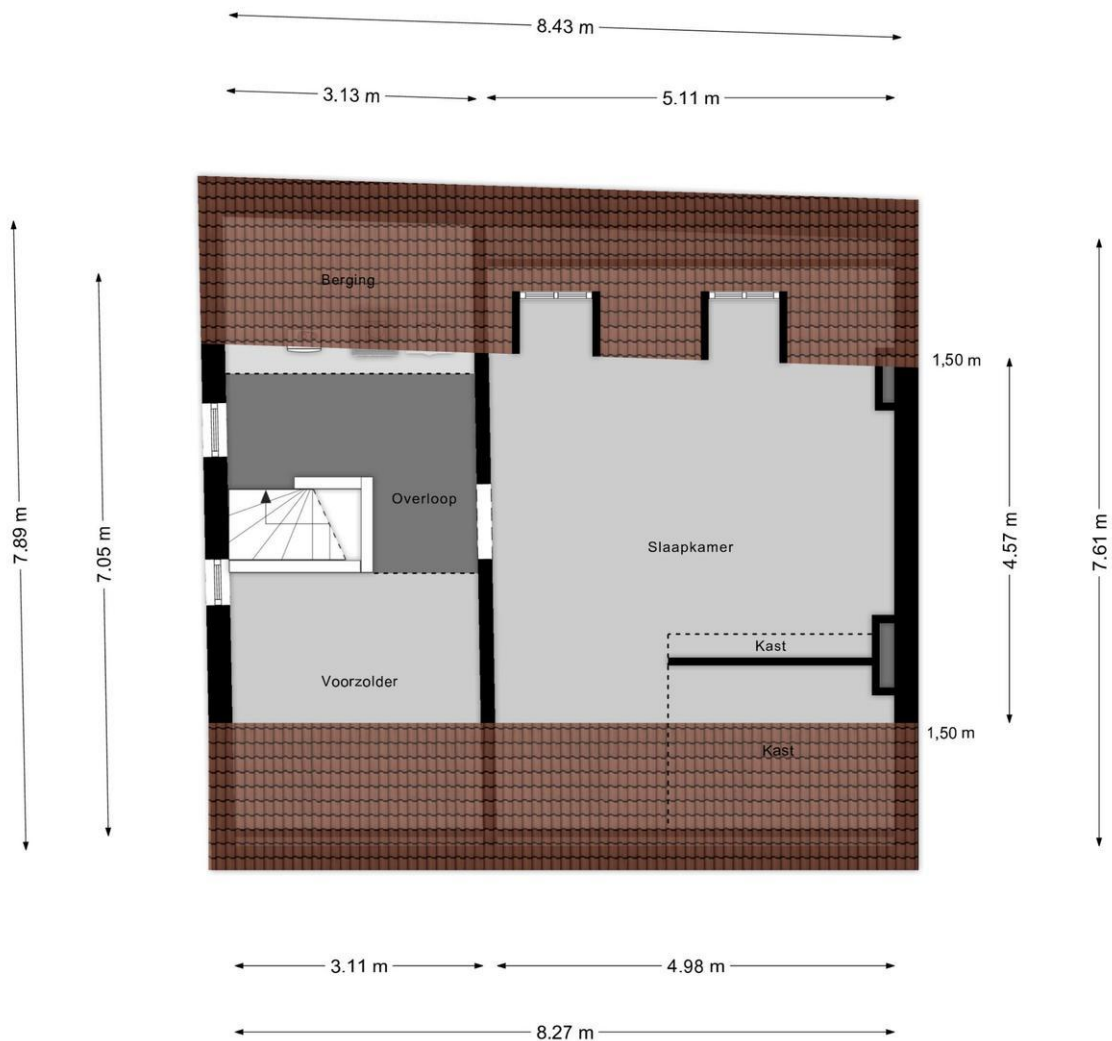
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



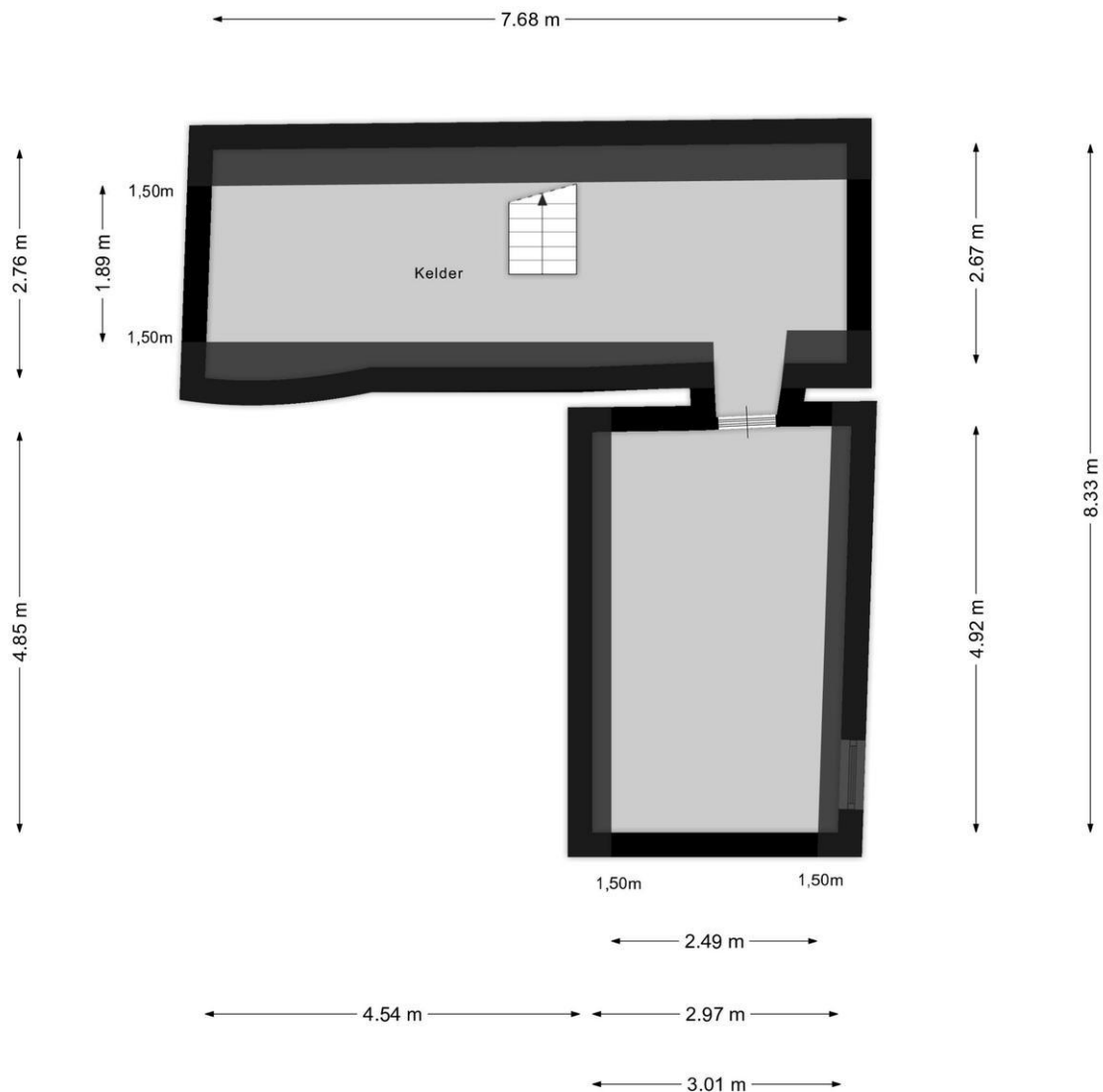
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

2e verdieping (zolder)



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

Souterrain



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

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