



Hoogfrankrijk 48 - Maastricht

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

Omschrijving

Wonen in het historische centrum van Maastricht, op slechts enkele minuten lopen van het Vrijthof en de Markt?

Deze sfeervolle stadswoning combineert een geliefde, rustige woonlocatie met het gemak van alle centrumvoorzieningen binnen handbereik.

De woning beschikt onder meer over een ruime woonkamer met aanbouw, een complete keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer, een stadstuin én een dakterras. Bovendien is de woning de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en daarmee instapklaar.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: het vermaarde Vrijthof, de Markt en het kernwinkelgebied bevinden zich op circa 5 minuten loopafstand. Ook de universiteit, openbaarvervoersvoorzieningen en diverse uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar. In de directe omgeving zijn daarnaast diverse parkeermogelijkheden aanwezig.

Indeling

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal met meterkast (14 groepen en aardlekschakelaars). Vanuit de hal is tevens een praktische berging onder de trap bereikbaar, voorzien van een witgoed aansluiting. Het woongedeelte bestaat uit een gezellige eethoek aan de voorzijde, die naadloos overgaat in de sfeervolle woonkamer. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en staat in verbinding met de aan de achterzijde gerealiseerde aanbouw.

In deze aanbouw bevindt zich de halfopen keuken van circa 10 m² (4,00 x 2,50 m). De keuken is compleet uitgevoerd met een 4-pits gaskookplaat, rvs-afzuigkap, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en oven. Via openslaande deuren is er vanuit de keuken direct toegang tot de stadstuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. De hal en keuken zijn afgewerkt met een stenen vloer.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een modern separaat toilet en de badkamer. De ruime hoofdslaapkamer van circa 14 m² (4,00 x 3,48 m) bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een vaste kast. Hier is tevens de cv-ketel geplaatst. Vanuit deze slaapkamer is het dakterras bereikbaar. De tweede slaapkamer van circa 7,7 m² (3,96 x 1,94 m) ligt aan de voorzijde en is voorzien van een praktische vaste kastenwand. De luxe badkamer van circa 3,5 m² is modern uitgevoerd en beschikt over een inloopdouche met regendouche, wastafel met badkamermeubel en mengkraan, spiegel met ingebouwde verlichting en verwarming en een designradiator. Het dakterras is voorzien van kunstgras en biedt een leuk uitzicht op de achter de woning gelegen groenvoorziening met speeltuintje.

Tweede verdieping:

Via een losse trap is de zolderberging bereikbaar. Deze verdieping heeft een beperkte stahoogte en biedt aanvullende bergruimte.

Tuin:

De sfeervolle stadstuin is gelegen op het noordwesten en is zowel via de openslaande deuren vanuit de keuken als via een achterom bereikbaar.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met betonstenen, een kleine groene border en een houten erfafscheiding. Aan de achterzijde bevindt zich een poortje dat toegang biedt tot de achtergelegen groenvoorziening. Tevens is hier een kleine overkapping voor fietsen aanwezig.

Een fijne buitenruimte midden in de stad, met als extra pluspunt het terras op de eerste verdieping.

Bijzonderheden:

- Sfeervolle en instapklare stadswoning op een rustige en geliefde locatie in het historische centrum van Maastricht;
- Vrijthof, Markt en kernwinkelgebied op circa 5 minuten loopafstand;
- Ruime woonkamer met aanbouw en directe verbinding met de stadstuin;
- Complete, moderne keuken; koelkast en vaatwasser vernieuwd in 2023;
- Twee slaapkamers met praktische vaste kastruimte;
- Moderne badkamer en separaat toilet, beide vernieuwd in 2022;
- Voordeur inclusief kozijn vernieuwd in 2022;
- Kunststof kozijnen aan de voorzijde met dubbele beglazing, geplaatst in 1994;
- Houten kozijnen aan de achterzijde vernieuwd in 2010 en voorzien van HR++ beglazing;
- Cv-ketel uit 2025 (eigendom);
- Onderhoudsvriendelijke stadstuin op het noordwesten met achterom en fietsenberging;
- Dakterras met uitzicht op de achtergelegen groenvoorziening;
- Gunstige ligging nabij universiteit, openbaar vervoer, uitvalswegen en overige voorzieningen;
- Energie label D, geldig tot 7 oktober 2034;
- Alle genoemde maten zijn circa-afmetingen;
- Aan eventueel bijgevoegde tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kortom: een charmante en verrassend complete stadswoning met twee buitenruimtes, gelegen op een rustige plek midden in het bruisende historische centrum van Maastricht. Een woning die het comfort van stads wonen combineert met de sfeer en voorzieningen waar Maastricht om bekendstaat.

AANSPRAKELIJKHEID:

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens.

Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Aan deze brochure en eventuele tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

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 ("schriftelijkheidsvereiste").

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.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 435.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 4 kamers waarvan 2 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 272 m ³
Perceel oppervlakte	: 68 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 77 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1896
Ligging	: Aan rustige weg, in centrum
Tuin	: Achtertuin 18 m ²
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dakisolatie, Dubbel glas, HR++

Locatie



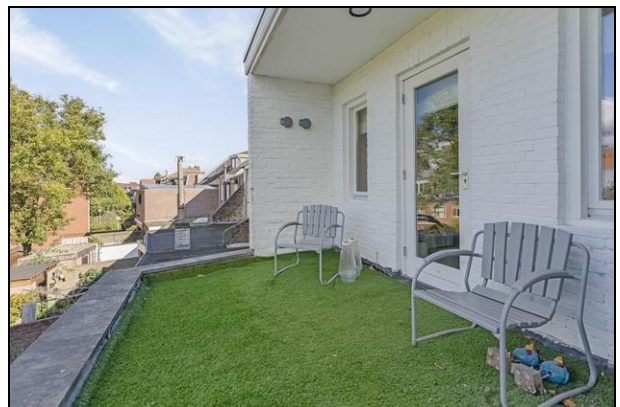
Foto's



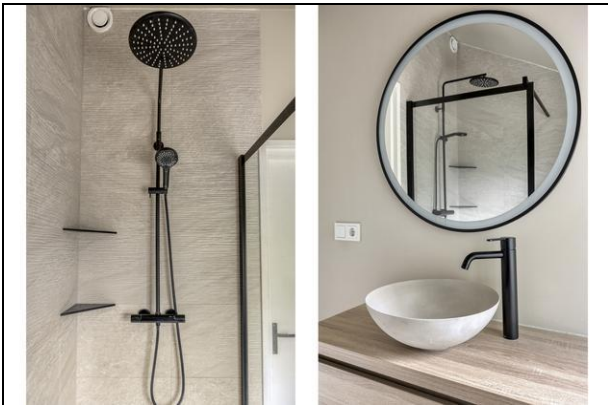
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

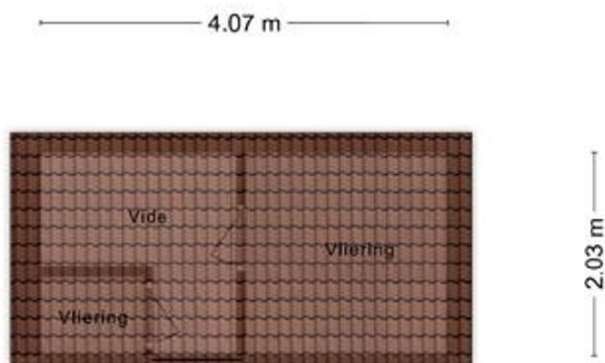




**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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 bieder 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.

Wilt u een afspraak maken bel dan: [043-8200020](tel:043-8200020)

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