



Hertogsingel 6 6214 AD Maastricht

Vraagprijs € 875.000,00 kosten koper

Omschrijving

Hertogsingel 6, 6214 AD Maastricht

RIANT EN STATIG HERENHUIS MET TWEE ZELFSTANDIGE ENTREES

Aan de fraaie Hertogsingel, op korte afstand van het historische centrum van Maastricht, ligt dit statige en karaktervolle herenhuis met een woonoppervlakte van circa 259 m². Het pand is verdeeld over een zelfstandige benedenwoning van circa 103 m² – voorheen in gebruik als praktijkruimte – en een royale bovenwoning van circa 156 m² met vier slaapkamers en een zonnig dakterras op het zuidwesten. Beide woonlagen beschikken over een eigen entree en zijn plaatselijk bekend als Hertogsingel 6 en Hertogsingel 6A.

Dankzij de huidige indeling biedt het herenhuis uiteenlopende gebruiksmogelijkheden. Het geheel leent zich uitstekend voor dubbele bewoning, een combinatie van wonen en werken, een praktijk of kantoor aan huis, bewoning door meerdere generaties of samenvoeging tot één royaal familiehuis. De twee huisnummers zijn niet kadastraal gesplitst.

Het herenhuis staat op een royaal perceel van 372 m². De circa 25 meter diepe achtertuin is op deze centrale locatie een bijzonder waardevolle en verrassende buitenruimte. De tuin ligt op het zuidwesten, biedt veel privacy en vormt een rustige plek midden in de stad. Ook de bovenwoning beschikt over een royale buitenruimte in de vorm van een zonnig dakterras met vrij uitzicht op het groen.

De oorspronkelijke uitstraling van het herenhuis is op veel plaatsen fraai bewaard gebleven. Authentieke paneel- en stijldeuren, rijk geornamenteerde plafonds, hoge vertrekken en het indrukwekkende trappenhuis zorgen voor de sfeer en allure die kenmerkend zijn voor dit type stadspand. Deze historische elementen worden gecombineerd met onder meer een warmtepomp, dubbele beglazing en 22 zonnepanelen, wat resulteert in een energielabel B voor de bovenwoning en een energielabel D voor de benedenwoning.

Ook de ligging is uitstekend. Het pand bevindt zich aan een statige singel aan de rand van het historische centrum van Maastricht. De binnenstad, het Vrijthof, winkels, restaurants, culturele voorzieningen en dagelijkse faciliteiten zijn eenvoudig bereikbaar. Tegelijkertijd bieden de diepe achtertuin en het dakterras opvallend veel rust en privacy.

INDELING

De woning beschikt over twee huisnummers, maar is niet kadastraal gesplitst.

HERTOGSINGEL 6

De begane grond is vrijwel geheel voorzien van een laminaatvloer en vormt een complete, zelfstandige woonruimte met een eigen entree, een royale living met open keuken, een slaapkamer, badkamer en directe toegang tot de achtertuin.

Via de entree met tochtportaal wordt de overloop bereikt. Vanuit deze centrale ruimte zijn Hertogsingel 6A, het moderne separate toilet, de living, de slaapkamer en de achtertuin toegankelijk. De toiletruimte is voorzien van een wandcloset en een fontein.

De sfeervolle en bijzonder royale living 1244 x 404/381 wordt gekenmerkt door rijk geornamenteerde plafonds en een prettige verbinding met de achtertuin. Door de royale lengte biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het creëren van afzonderlijke zit- en eetgedeelten.

De moderne open keuken sluit mooi aan op de leefruimte en is voorzien van een kookeiland met spoelbak, een gasfornuis, koelkast met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap en combioven/magnetron. Vanuit de living is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar.

De ruime slaapkamer 636 x 359 biedt toegang tot de eigen badkamer. De geheel betegelde badkamer 241 x 118 is ingericht met een dubbele vaste wastafel met meubel en een douchecabine.

Achtertuint:

De circa 25 meter diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten. Door de royale diepte, de beschutte ligging en de optimale privacy vormt de tuin een bijzonder aangename buitenruimte. Hier kan vrijwel midden in de stad in alle rust van de zon en het groen worden genoten. Achter in de tuin bevindt zich een praktische buitenberging.

HERTOGSINGEL 6A

Souterrain:

Het souterrain bestaat uit meerdere praktische kelderruimten die geschikt zijn voor opslag. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de boiler (eigendom).

Begane grond:

Eigen entree met tochtportaal.

De representatieve hal is voorzien van diverse authentieke elementen en geeft toegang tot het karakteristieke trappenhuis. Vanuit de hal zijn tevens Hertogsingel 6 en het souterrain rechtstreeks bereikbaar.

Eerste verdieping:

De ruime overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en wordt gekenmerkt door fraaie authentieke details. Vanuit de overloop zijn de gesloten keuken, de separate toiletruimte met fontein, de woonkamer en hobbyruimte/slaapkamer I toegankelijk.

Hobbyruimte/slaapkamer I: 470 x 317 is een royaal en multifunctioneel vertrek met een rijk geornamenteerd plafond en openslaande deuren naar het balkon. De ruimte is geschikt als slaapkamer, werkkamer, bibliotheek of hobbyruimte.

De royale woonkamer 925 x 364 beschikt over een open haard en openslaande deuren naar het dakterras. Dankzij de royale afmetingen is er voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een afzonderlijk eetgedeelte.

Het dakterras 832 x 301/271 ligt op het zuidwesten en is voorzien van een zonnescherm. Het terras biedt vrij uitzicht op het omliggende groen en vormt een rustige en zonnige buitenruimte op korte afstand van de binnenstad.

De gesloten keuken 368 x 352 biedt voldoende ruimte voor een praktische keukenopstelling en is voorzien van een spoelbak, oven, magnetron, inductiekookplaat, vaatwasser, afzuiging en koelkast.

Tweede verdieping:

De overloop geeft toegang tot de slaapkamers II, III en IV en de badkamer. Via een vaste trap is tevens de derde verdieping bereikbaar.

Slaapkamer II 465 x 379 is een royaal bemeten slaapkamer met uiteenlopende inrichtingsmogelijkheden.

Slaapkamer III 461 x 322 biedt eveneens ruim plaats aan een volwaardige slaapkamerinrichting.

Slaapkamer IV 435/322 x 366/197 kan worden gebruikt als slaapkamer, werkkamer of logeerkamer.

De badkamer 341/262 x 341/177 is voorzien van een douche, toilet en wastafelmeubel. In de badkamer bevindt zich tevens een praktische bergkast met aansluiting voor de wasmachine en een huurboiler.

Derde verdieping:

Via de vaste trap zijn de zolderruimten 577/461 x 383 en 330/191 x 456 bereikbaar. Deze verdieping biedt royale bergruimte en aanvullende gebruiksmogelijkheden. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de Nefit cv-ketel (eigendom, 2020).

ALGEMEEN

Het statige herenhuis beschikt over een totale woonoppervlakte van circa 259 m², verdeeld over een benedenwoning van circa 103 m² en een bovenwoning van circa 156 m².

Het perceel heeft een oppervlakte van 372 m².

De woning beschikt over twee eigen entrees en twee huisnummers, maar is niet kadastraal gesplitst.

De circa 25 meter diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten en beschikt over een buitenberging.

De bovenwoning beschikt over een royaal dakterras op het zuidwesten.

De Nefit HR cv-ketel is eigendom en dateert uit 2020.

De Inventum EDR-boiler dateert uit 2020 en wordt gehuurd. De maandelijkse huurkosten bedragen € 24,95.

De Quatt-warmtepomp is eigendom en dateert uit 2024.

In augustus 2023 zijn 22 zonnepanelen geplaatst.

Hertogsingel 6 beschikt over energielabel D.

Hertogsingel 6A beschikt over energielabel B.

Het pand is aangewezen als gemeentelijk monument en aangemerkt als kenmerkend bouwwerk. De monumentale bescherming heeft betrekking op de buitenzijde van het pand.

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

Vraagprijs	: € 875.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 10 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.447 m ³
Perceel oppervlakte	: 372 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 259 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Herenhuis
Bouwjaar	: 1903
Ligging	: Open ligging
Tuin	: Achtertuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 250 m2
Energie label	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel, Warmtepomp
Isolatie	: HR++ glas
Voorzieningen	: Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen

Locatie

Hertogsingel 6
6214 AD MAASTRICHT



Foto's



Foto's



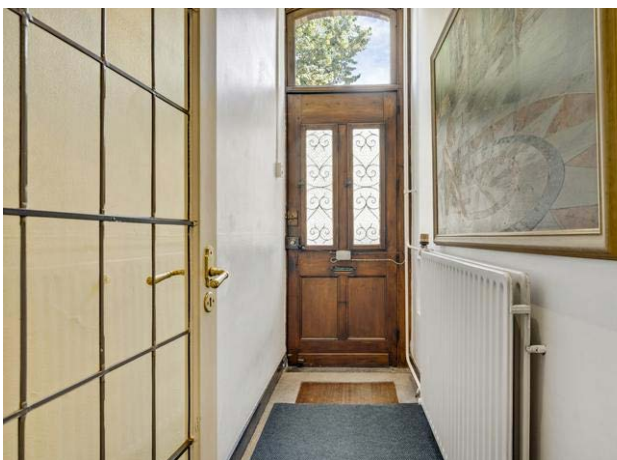
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



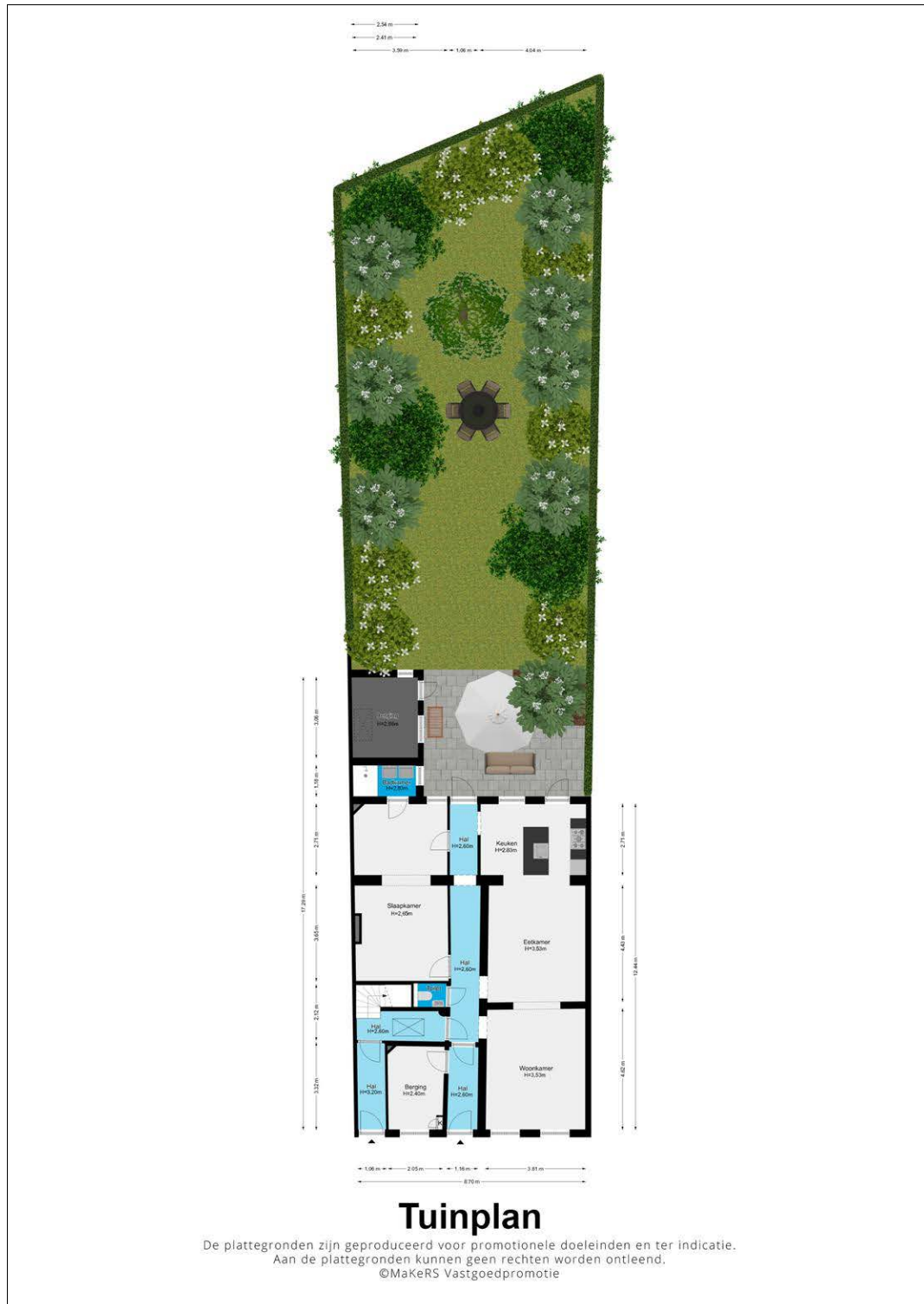
Foto's



Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



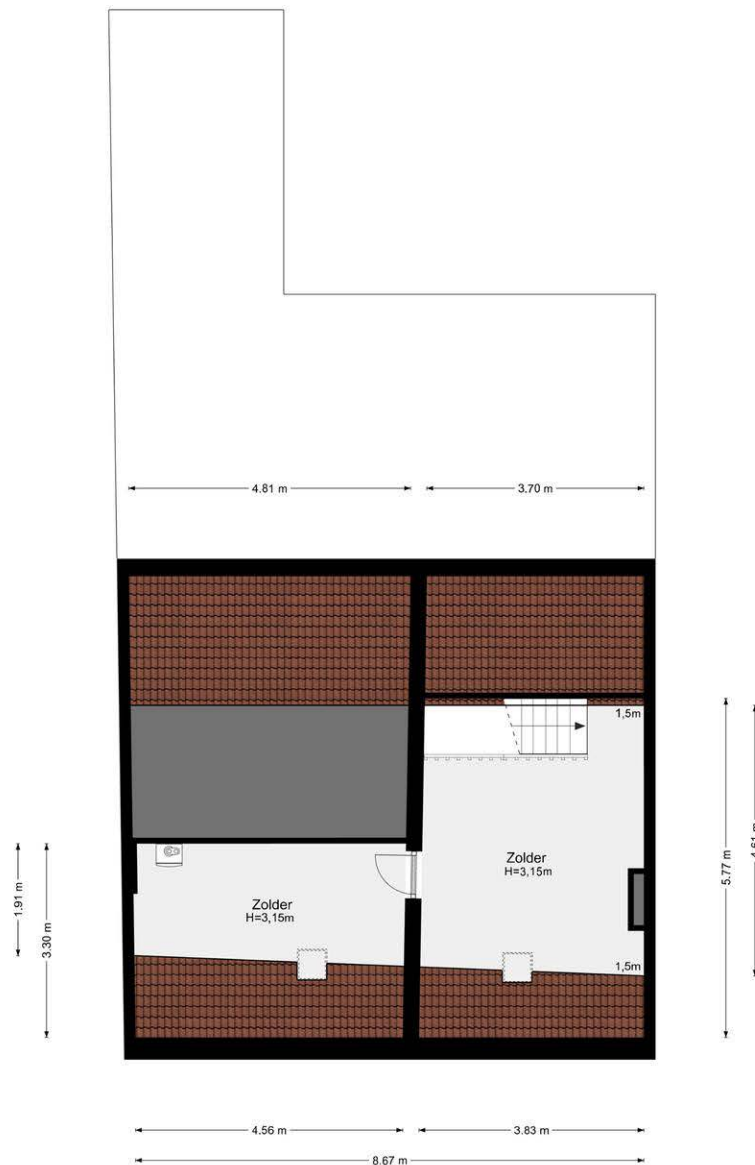
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

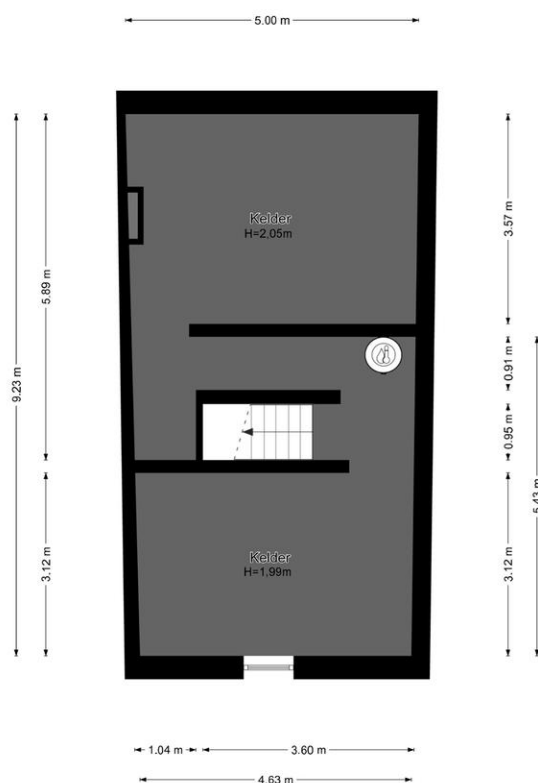
Plattegrond



Derde verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☒	☐	☐	☐
- Alleen hanglamp zwart op slaapkamer 2 gaat mee	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- Klerenkast (wit 6 deurs) slaapkamer 2, klerenkast/schuifkast met spiegel slaapkamer 1	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Vitrages	☒	☐	☐	☐
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☒	☐	☐	☐
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☒	☐	☐	☐
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐	☐
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☒	☐	☐	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☒	☐	☐	☐
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☐	☐	☒
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
Tuinbeelden 2 stuks gaan mee	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☐	☐	☐	☒
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- Huurcontract boiler volta				
-				

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