

TE KOOP

Brandenburgerweg 12

Maastricht



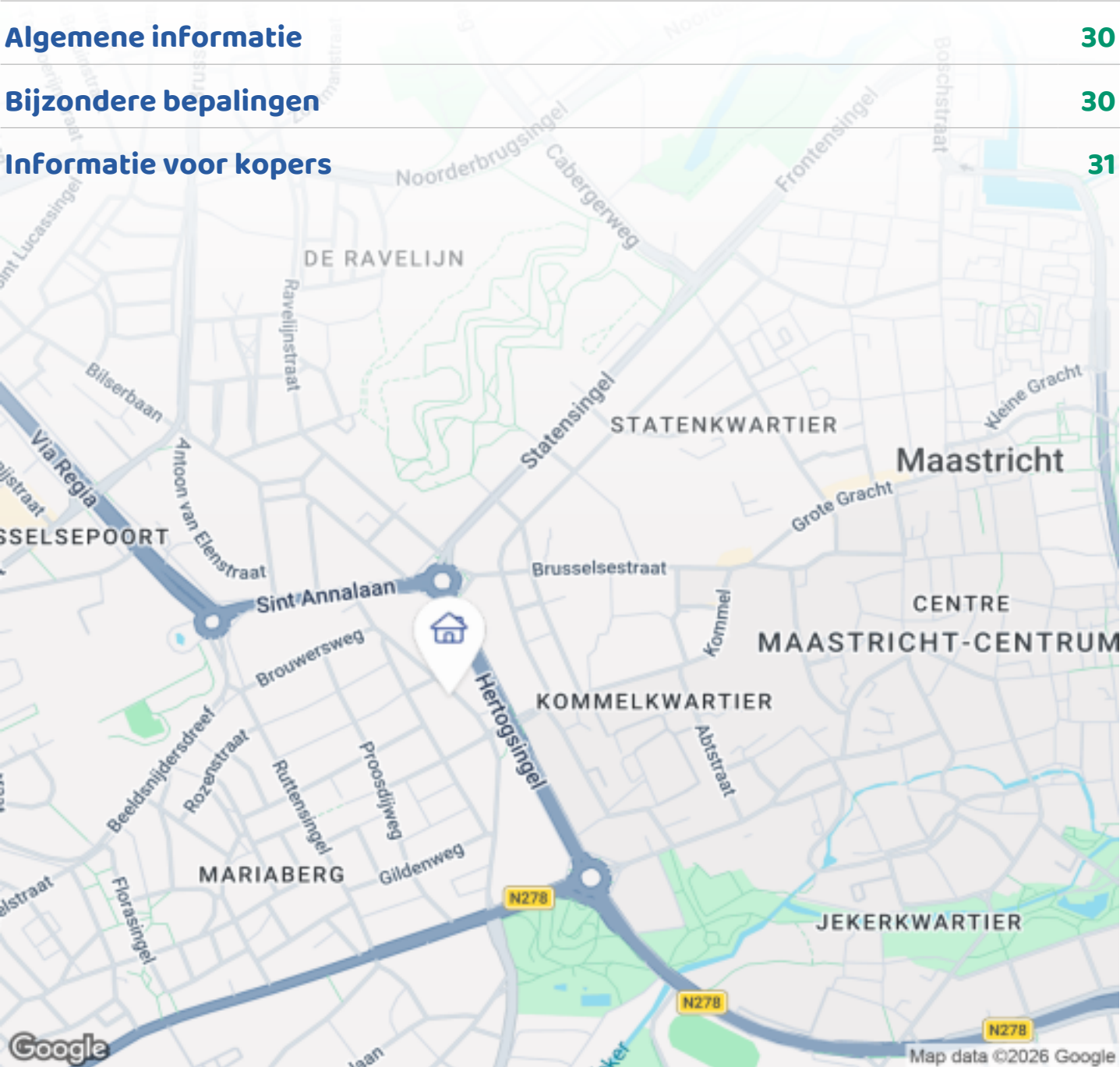
Vraagprijs

€ 629.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	24
Zakenlijst	27
Huis op de kaart	29
Algemene informatie	30
Bijzondere bepalingen	30
Informatie voor kopers	31



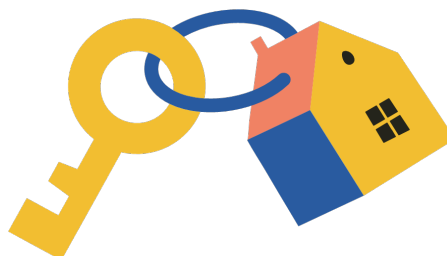
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Karaktervol herenhuis nabij het historische centrum van Maastricht, met sfeervolle studio en diepe, zonnige tuin

Op loopafstand van het historische centrum van Maastricht ligt dit mooie herenhuis. Een karaktervolle woning met verrassend veel ruimte, royale leefvertrekken en een diepe achtertuin op het zuidwesten. Een fijne plek voor wie graag centraal woont, maar ook waarde hecht aan groen, rust en een heerlijke buitenruimte.

Met circa 163 m² gebruiksoppervlakte wonen, verdeeld over vier bouwlagen, biedt deze woning volop mogelijkheden. Naast de ruime woonkamer en keuken beschikt het huis over meerdere slaapkamers, een in 2024 vernieuwde badkamer, een sfeervolle studio met kitchenette, een ruime kelder en een grote vliering. De woning heeft recent diverse vernieuwingen ondergaan. Zo zijn de wanden en plafonds recent strak gestuct, is door vrijwel de gehele woning nieuw



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

bamboeparket gelegd, is de elektrische installatie vernieuwd en centrale ventilatie aangebracht. De vernieuwde badkamer vormt een extra pluspunt. Tegelijkertijd biedt het huis nog ruimte om de afwerking en indeling verder aan te passen aan persoonlijke woonwensen.

De combinatie van karakter, ruimte en ligging maakt dit herenhuis aantrekkelijk als royaal familiehuis, maar ook voor wie behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimtes of de mogelijkheden van de verschillende ruimtes optimaal wil benutten.

Centraal wonen, met groen binnen handbereik. De ligging is ook zeer aantrekkelijk: het historische stadscentrum, het stadspark, gezellige cafés en restaurants, winkels en dagelijkse voorzieningen zijn op loopafstand. Ook groenvoorzieningen en speelgelegenheden zijn in de nabije omgeving aanwezig. Daarnaast zijn de uitvalswegen goed bereikbaar.

Hier combineer je het gemak van stedelijk wonen met de mogelijkheid om thuis te genieten van rust, ruimte en een groene omgeving.

Begane grond – royale leefruimtes en verbinding met de tuin

Via de entree kom je in de hal en de aansluitende gang, die toegang geven tot de ruime, gesloten keuken en de royale woon-eetkamer.

De woonkamer valt op door haar ruimte en grote raampartijen, die zorgen voor een aangename lichtinval en een warme sfeer. De ruime keuken biedt uitzicht op de achtertuin.

Vanuit zowel de keuken als het woongedeelte is de tuin rechtstreeks bereikbaar. De schuifdeuren zorgen voor verbinding met de buitenruimte, waar je beschut kunt zitten en optimaal kunt genieten van het buitenleven. De diepe achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je vooral in de middag en avond van de zon kunt genieten. Er is volop ruimte voor groene beplanting, een gezellig terras en eventueel een eigen moestuin. De combinatie van deze royale buitenruimte en de ligging nabij de Maastrichtse binnenstad maakt de woning bijzonder aantrekkelijk.

Door vrijwel de gehele woning ligt bamboeparket, dat

zorgt voor een eigentijdse en stijlvolle uitstraling. In de hal en keuken ligt de bestaande tegelvloer, die al meer dan veertig jaar deel uitmaakt van de woning.

Onder de woning bevindt zich een ruime kelder met volop bergruimte, bijvoorbeeld voor voorraad, hobbyspullen en seizoensgebonden spullen.

Eerste verdieping – ruime kamers en een nieuwe badkamer

De eerste verdieping beschikt over een ruime overloop met een berging en aansluitingen voor de wasmachine en droger.

De badkamer is in 2024 vernieuwd en voorzien van een ligbad met douchemogelijkheid, een dubbele wastafel en een designradiator. Vanuit de badkamer geeft een deur toegang tot een dakterras, vanwaar je uitkijkt over de tuin.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer met uitzicht op het groen en een rustige ligging. Aan de voorzijde ligt een tweede, eveneens ruime kamer, die zich uitstekend leent als slaapkamer, werkruimte of logeerkamer.

Daarnaast bevindt zich aan de voorzijde een kleinere kamer, momenteel in gebruik als kastenkamer. Ook deze ruimte kan naar wens worden ingericht als hobbykamer, kleedkamer of compacte werkplek.

Tweede verdieping – extra kamers en een sfeervolle studio

Via de trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee kamers aan de voorzijde en een sfeervolle studioruimte aan de achterzijde.

De studio is geïsoleerd en beschikt over een pantry en nieuwe dakramen die zorgen voor een prettige lichtinval. Deze veelzijdige ruimte leent zich bijvoorbeeld voor thuiswerken, hobby's of het ontvangen van gasten. Op deze verdieping bevindt zich tevens een apart toilet.

De overige kamers bieden eveneens volop mogelijkheden en kunnen, afhankelijk van de gewenste indeling, worden gebruikt als slaap-, werk- of hobbykamer.

Boven deze verdieping bevindt zich een ruime vliering, ideaal voor het opbergen van spullen die niet dagelijks

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

nodig zijn.

Ruimte en mogelijkheden voor de toekomst

Dit herenhuis biedt een aantrekkelijke combinatie van karakter, royale leefruimtes en een rustige tuin op een centrale locatie. De verschillende ruimtes maken de woning geschikt voor uiteenlopende woonwensen, van een groot gezin tot een combinatie van wonen, werken en hobby's.

De studio en de verschillende kamers bieden bovendien flexibiliteit in het gebruik van de woning. Eventuele verhuurmogelijkheden zijn afhankelijk van de geldende regelgeving, vergunningen en de juridische en bouwkundige situatie.

Ook op het gebied van duurzaamheid zijn er mogelijkheden om verder te onderzoeken. Zo is het dak geschikt voor zonnepanelen en biedt de tuin ruimte voor het kweken van eigen groenten en kruiden.

Parkeren is mogelijk in de straat en de directe omgeving, volgens de geldende parkeerregels en vergunningsvoorwaarden.

Een karaktervol herenhuis met ruimte om te leven, een sfeervolle studio en een diepe, rustige en zonnige tuin. Een bijzondere combinatie van stedelijke levendigheid en groen, op loopafstand van het historische centrum van Maastricht.

10 highlights van dit herenhuis in Maastricht

1. Toplocatie nabij het historische centrum – Op loopafstand van de binnenstad, het stadspark, gezellige cafés, restaurants en winkels.
2. Karaktervol herenhuis uit 1932 – Een charmante woning met een eigen uitstraling en authentieke elementen.
3. Circa 163 m² woonoppervlakte – Royale leefruimtes, verdeeld over vier bouwlagen.
4. Diepe, zonnige achtertuin op het zuidwesten – Een bijzondere buitenruimte voor de binnenstad, met volop zon in de middag en avond.
5. Ruime woonkamer en keukens – Grote raampartijen, veel lichtinval en een fijne verbinding met de tuin.
6. Sfeervolle studio – Ideaal als werkruimte, hobbyruimte of plek voor gasten.
7. Meerdere slaapkamers en flexibele kamers, drie wc's

en twee keukens – Veel mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's.

8. Vernieuwde badkamer uit 2024 – Met ligbad, douchemogelijkheid, dubbele wastafel en designradiator.

9. Recente vernieuwingen – Strak gestucte wanden en plafonds en vrijwel overal nieuw bamboeparket. Nieuwe elektrische installatie, centrale ventilatie.

10. Extra ruimte en toekomstpotentieel – Een ruime kelder, grote vliering en mogelijkheden om de tuin te benutten voor een moestuin en een dak geschikt voor zonnepanelen.

The 10 highlights of this townhouse in Maastricht

1. Prime location near the historic center – Within walking distance of the city center, the city park, cozy cafés, restaurants, and shops.
2. Characterful townhouse from 1932 – A charming home with a unique look and authentic elements.
3. Approximately 163 m² of living space – Generous living areas spread over four floors.
4. Deep, sunny southwest-facing backyard – An exceptional outdoor space for the city center, with plenty of sun in the afternoon and evening.
5. Spacious living room and kitchen – Large windows, lots of natural light, and a great connection to the garden.
6. Charming studio – Ideal as a workspace, hobby room, or space for guests.
7. Multiple bedrooms and flexible rooms, three toilets, and two kitchens – Many possibilities for a family, working from home, or hobbies.
8. Renovated bathroom from 2024 – With bathtub, shower capability, double washbasin, and designer radiator.
9. Recent updates – Smoothly plastered walls and ceilings and new bamboo parquet almost everywhere. New electrical installation and central ventilation.
10. Extra space and future potential – A spacious cellar, large attic, and opportunities to use the garden for a vegetable garden and roof's suitability for solar panels.

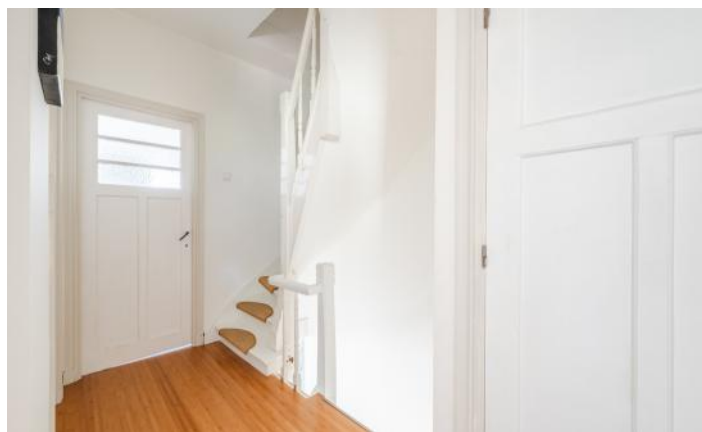
















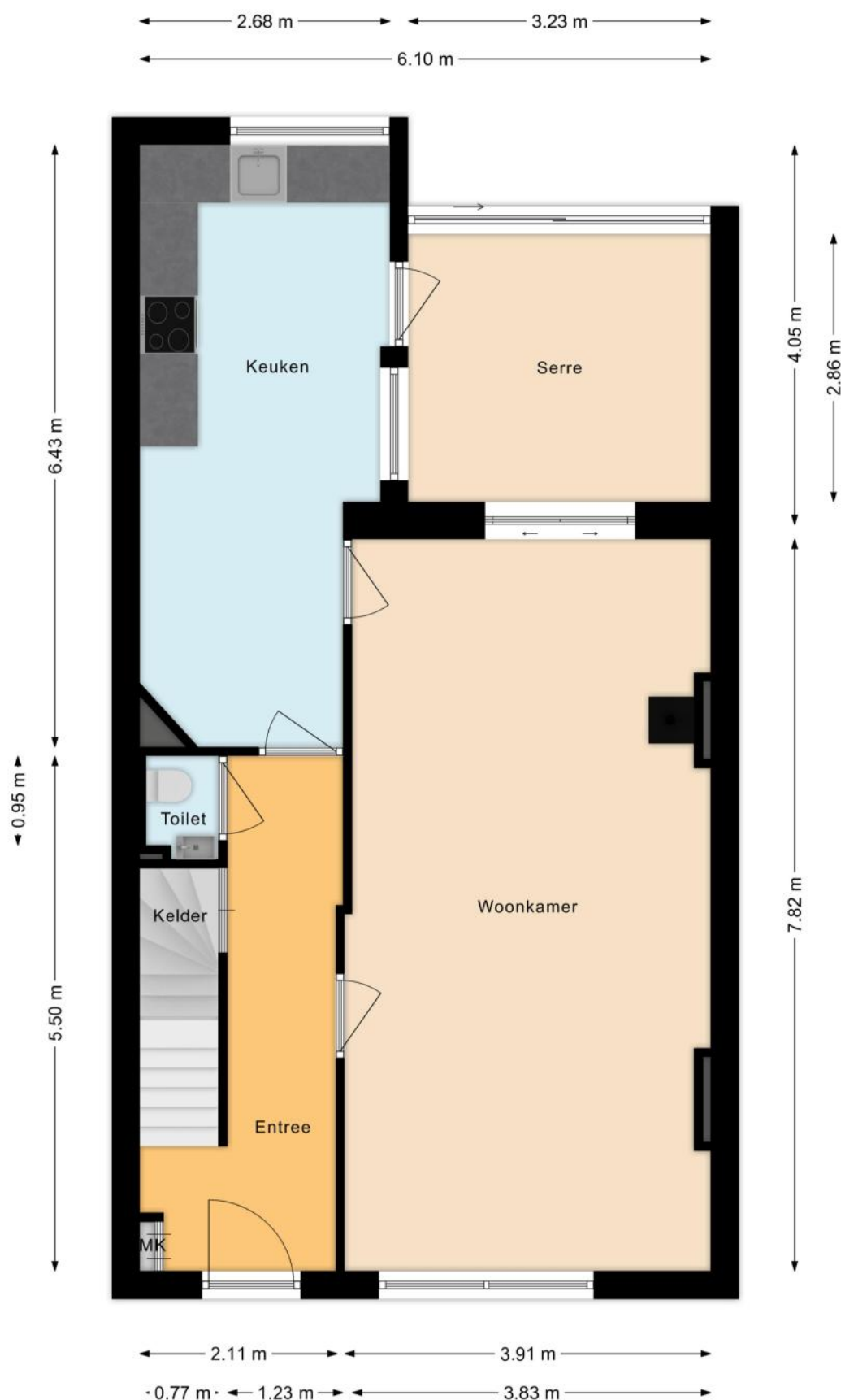




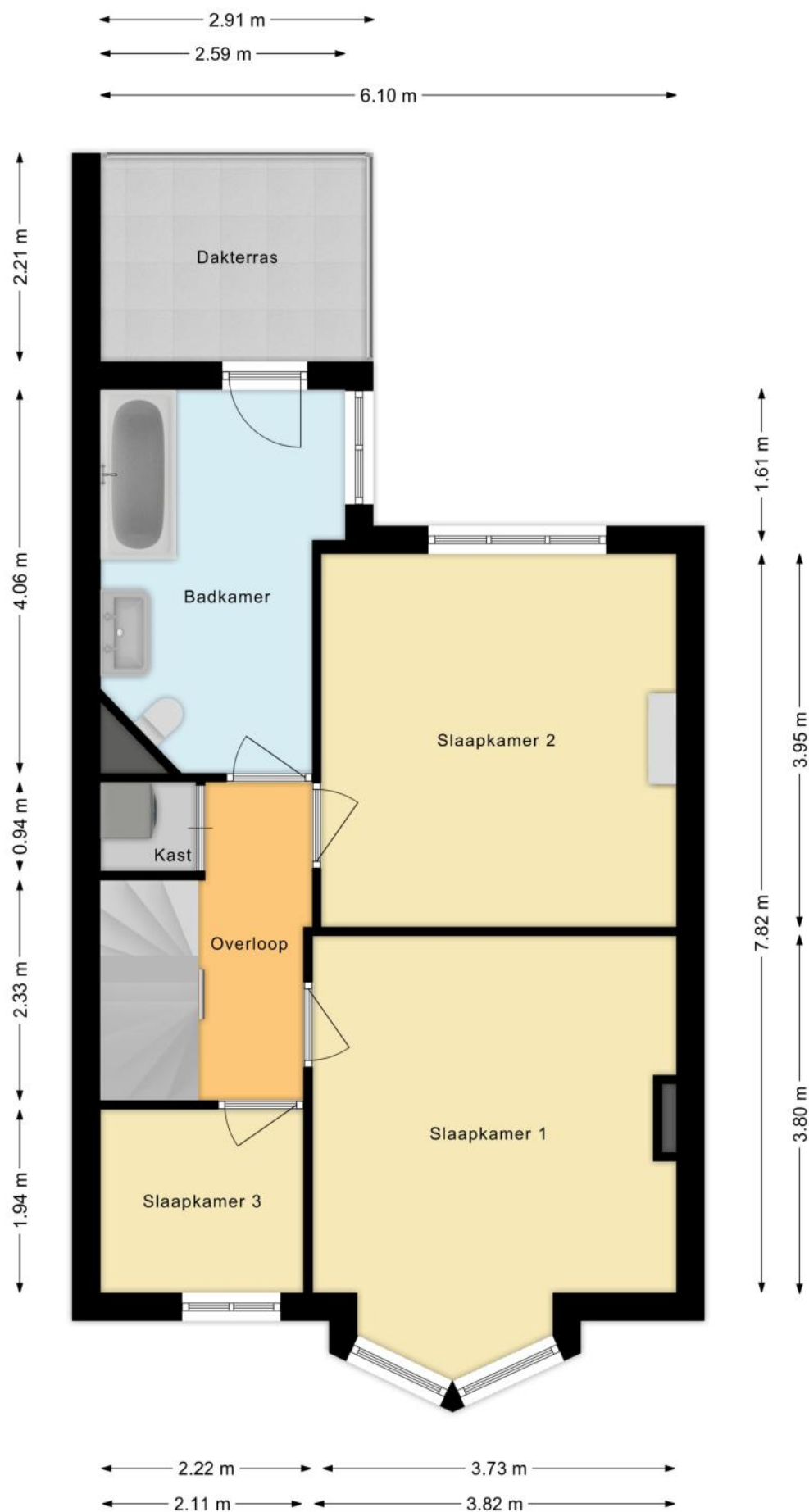




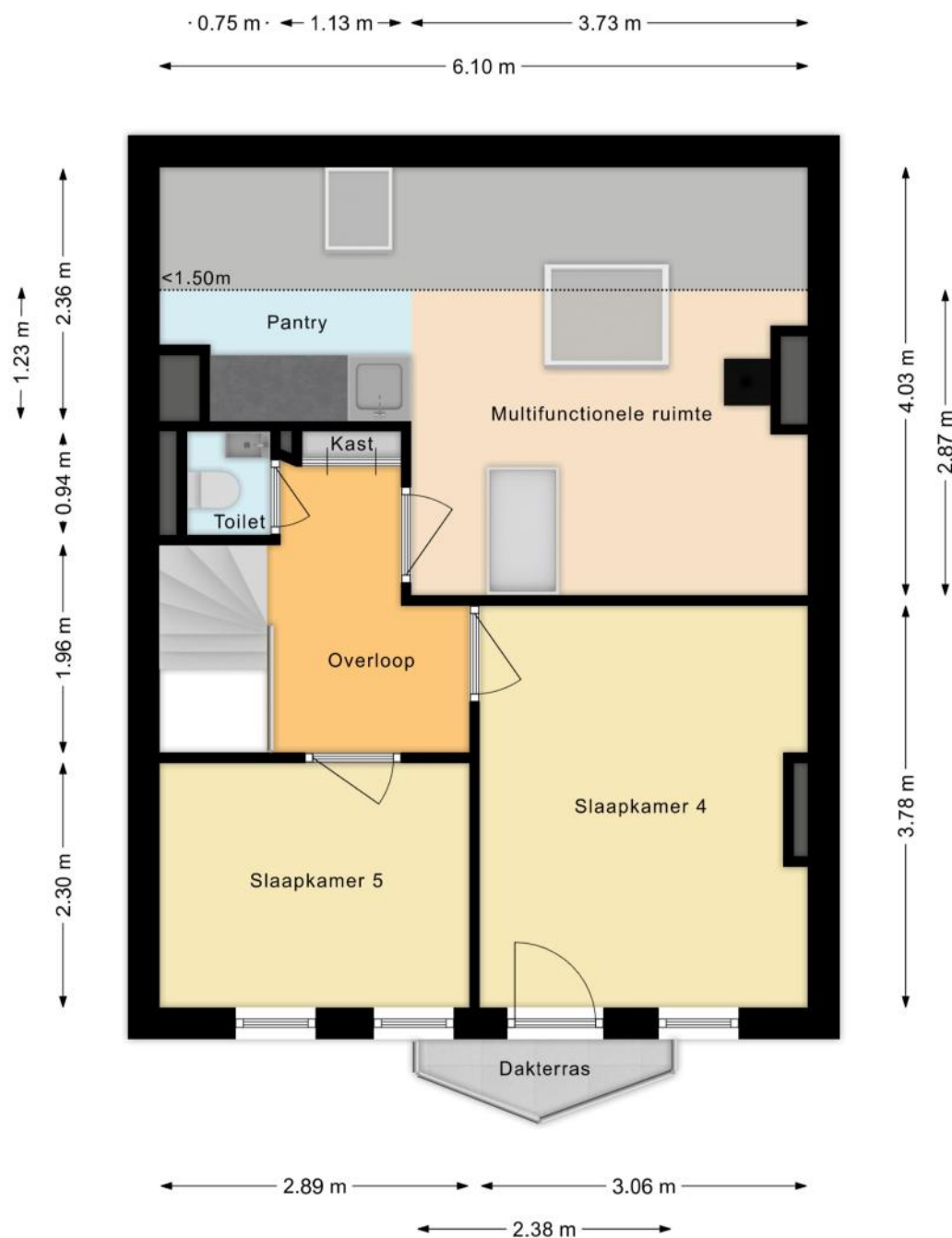
PLATTEGRONDEN



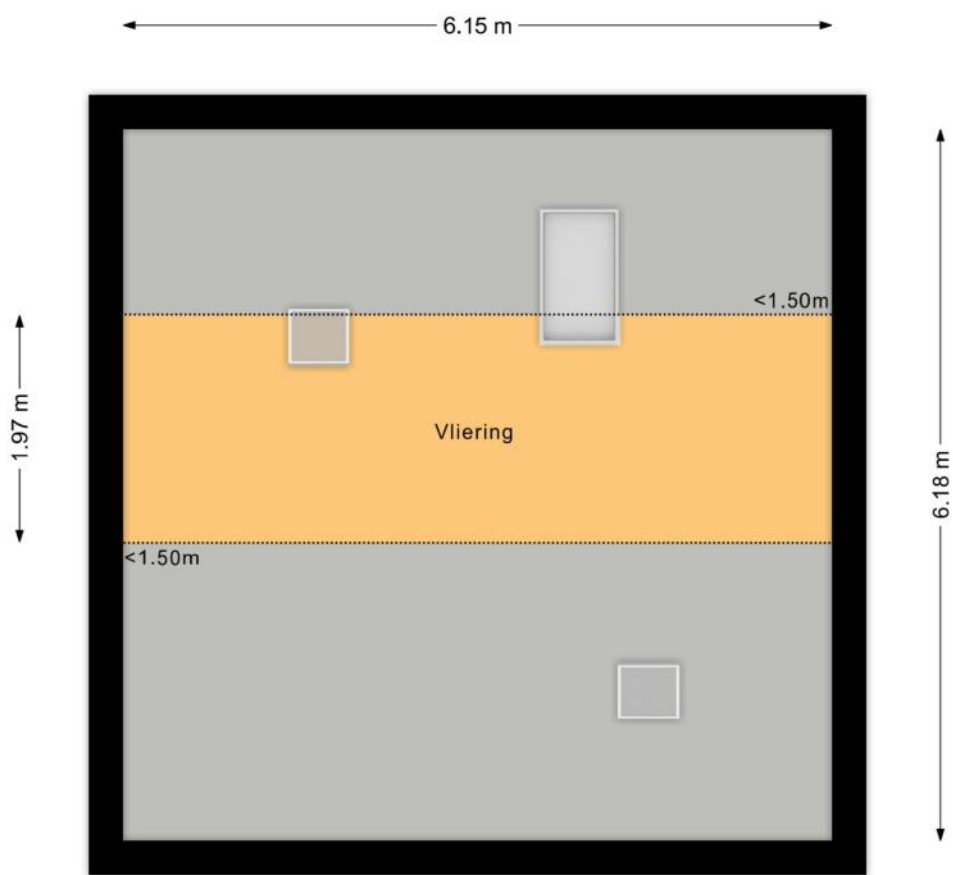
PLATTEGRONDEN



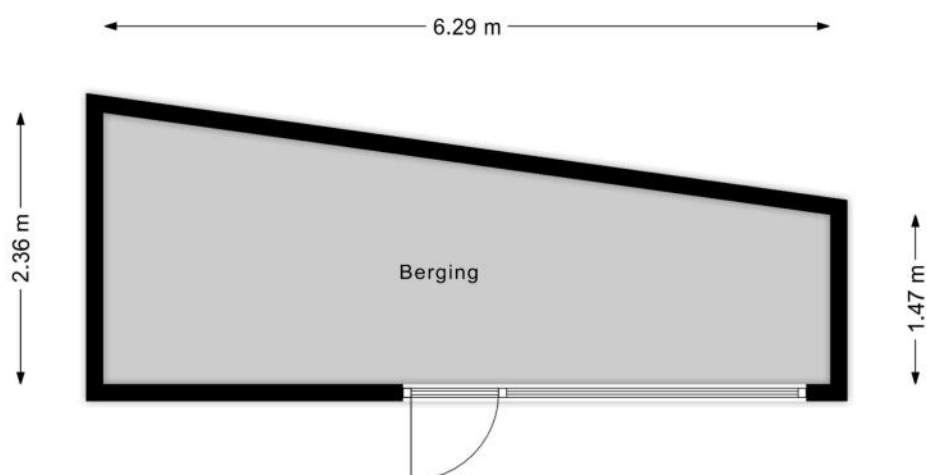
PLATTEGRONDEN



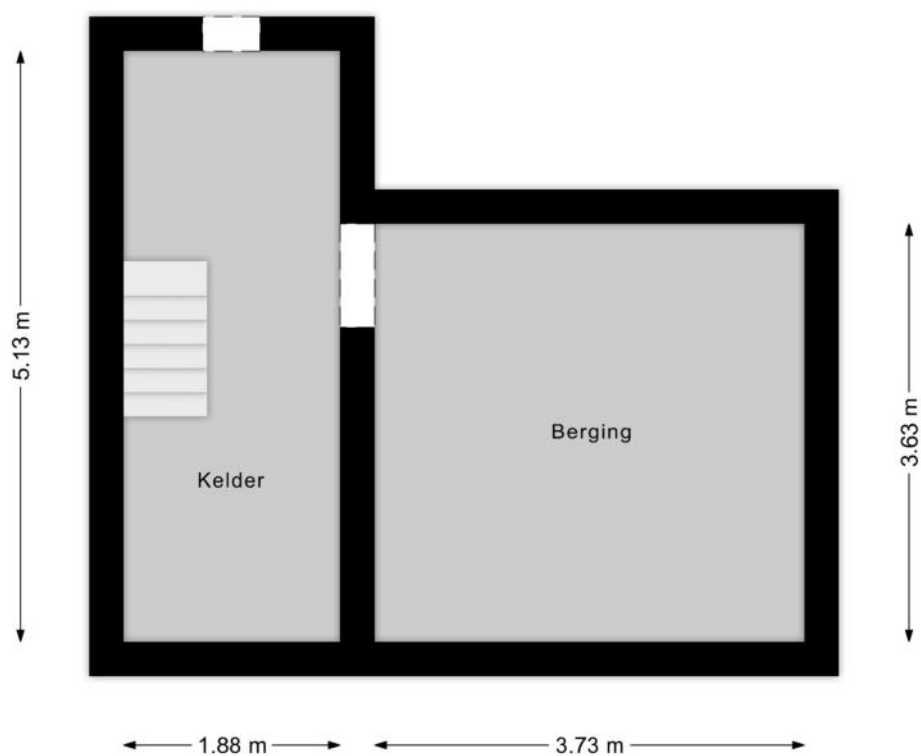
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1932
Specifiek	Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	174 m ²
Inhoud	720 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	165 m ²
Overige inpandige ruimte	36 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	8 m ²
Externe bergruimte	12 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, Grotendeels dubbelglas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha
Bouwjaar cv-ketel	2025
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuin
Achtertuin	100 m ² (15m diep en 6,6m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig, balkon aanwezig

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Betaald parkeren, Parkeervergunningen
--------------------------	--

Kadastrale gegevens

Maastricht D 3511

Oppervlakte	174 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels		●	
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Tuinmeubilair blijft achter



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie D

Perceel 3511

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.