

# Sint Annalaan 32 | MAASTRICHT

Vraagprijs € 385.000 k.k.


Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



# Sint Annalaan 32 MAASTRICHT

**Geheel te renoveren, verrassend ruim en karakteristiek 30-er jaren tussengelegen woonhuis met woonkamer, aanbouw, separate woonkeuken, 4 slaapkamers, 2 badkamers en kleine stadstuin gelegen te Maastricht - Brusselsepoort aan St. Annalaan 32.**

## ALGEMEEN

Vraagprijs: € 385.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: slecht
Bouwjaar: 1929
Woonoppervlak: circa 172 m²
Overige inpandige ruimte: 58 m²
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 8 m²
Inhoud: circa 810 m³
Energielabel: G (geldig tot: 11-11-2036)

## TYPERING
De Sint Annalaan is een bekende, groene laan op loop afstand van het historische stadscentrum van Maastricht. Diverse voorzieningen zoals winkels (o.a. Brusselsepoort), scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving, waardoor sprake is van een bijzonder prettige woonlocatie met een uitstekende bereikbaarheid.

## INDELING
Souterrain:
Voorraadkelder 7.50 x 6.05 verdeeld in meerdere ruimtes. Hier bevindt zich ook de optelplaats cv-ketel (oud en dient vervangen te worden).

**Parterre:**
Entree. Tochtportaal. Hal met terrazzovloer en trappenhuis. Woonkamer 7.55 x 4.80/4.40 met aanbouw 3.00 x 2.20 en voorzien van plankenvloerdelen. Tussenportaal met toiletruimte voorzien van urinoir. Separate woonkeuken 6.15 x 3.05 met gedateerde aanbouwcombinatie in U-opstelling. De totale oppervlakte van woonkamer met woonkeuken bedraagt maar liefst ca. 60m$^2$!

Vanuit de woonkameraanbouw en vanuit de de keuken toegang tot de nog aan te leggen stadstuin (Noord).

**1e verdieping:**
Bordestrap met tussenportaal alwaar toiletruimte met hangcloset en wastafel. Overloop. Twee ruime slaapkamers, respectievelijk 4.45 x 3.65 met schuifkast en toegang naar balkon 3.15 x 2.35 aan de achterzijde en 4.15 x 3.65. Beide voorzien van planken vloeren. Deels wit betegelde badkamer voorzien van douchecabine, wastafel handdoekradiator en aansluitpunt wasapparatuur.

**2e verdieping:**
Overloop met wastafel. Twee verdere slaapkamers, respectievelijk 4.15 x 3.65 en 4.45 x 3.70 (zolderkamer) met 2x dakkapel. Tweede badkamerruimte met 2e toilet (duoblok), wastafel en douchehoek.

**3e verdieping:**
Middels ladder naar de vlieringruimte ca. 6.00 x 1.55 alwaar berging met boiler.

## BIJZONDERHEDEN
- De woning dient nagenoeg geheel gerenoveerd/gemoderniseerd te worden.
- Koper aanvaardt het verkochte in de staat waarin het zich ten tijde van het sluiten van deze overeenkomst bevindt, met alle zichtbare en onzichtbare gebreken, rechten en verplichtingen, lasten en beperkingen, zoals deze feitelijk aanwezig zijn ("as is, where is").
- In de koopovereenkomst wordt o.a. opgenomen de niet bewoning- en de ouderdomsclausule.
- De woning heeft energielabel G.

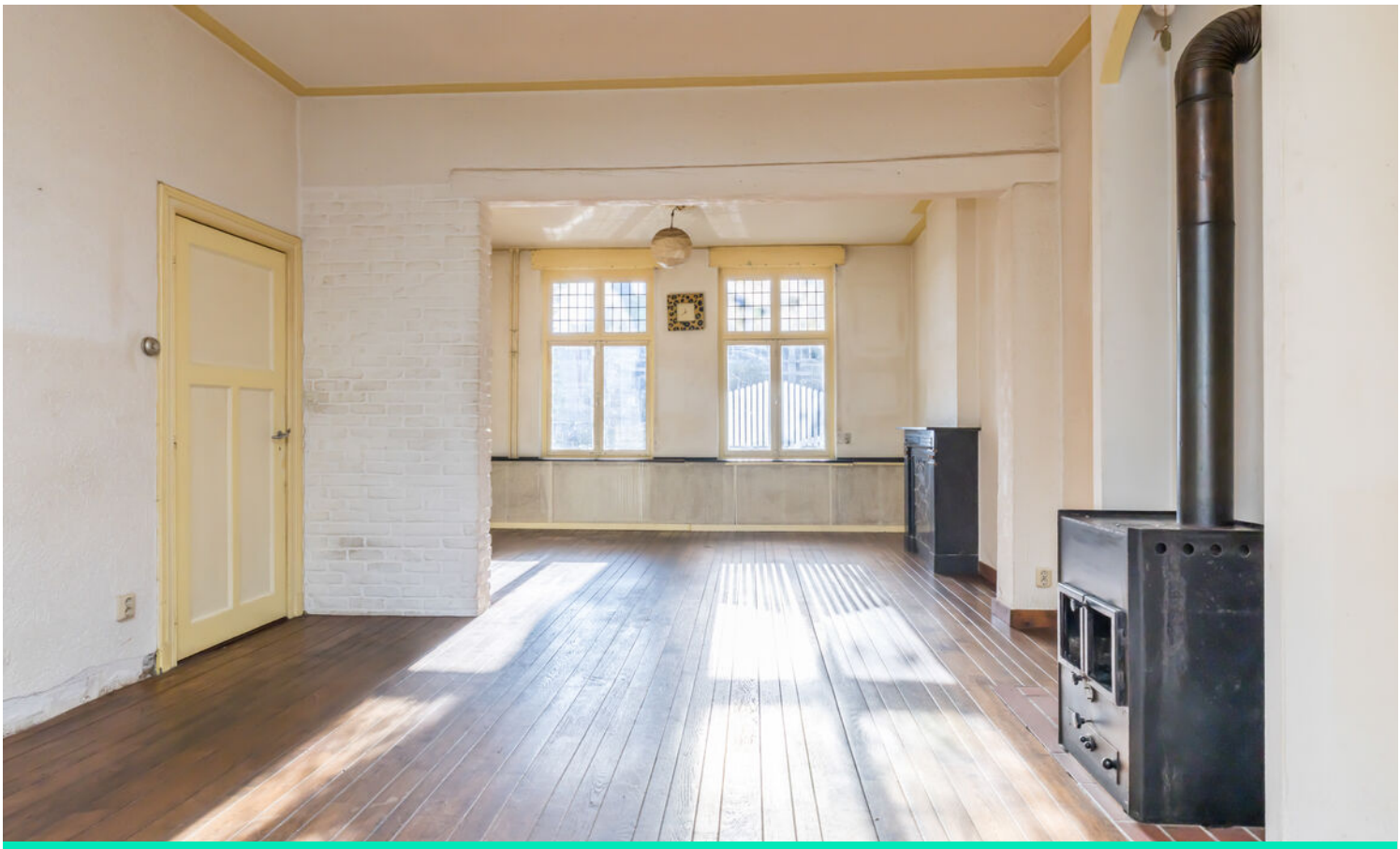
Alle aangegeven maatvoeringen betreffen circa maten.

Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak tot bezichtiging kunt u contact opnemen ons kantoor tel. nr.: 088-4504666.

Nadere informatie / disclaimer:
- 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”).
- De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
- 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.
- Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de NVM voorwaarden.
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C ). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;







# Kenmerken

| | |
|---|---|
| Bouwjaar | 1929 |
| Perceeloppervlakte | 137 m² |
| Woonoppervlakte | 172 m² |
| Overige inpandige ruimte | 58 m² |
| Gebouwgeb. buitenruimte | 8 m² |
| Inhoud | 810 m³ |
| Energielabel | G |

| | |
|---|---|
| Aanvaarding | in overleg |
| Ligging | in woonwijk |
| Verwarming | c.v.-ketel |

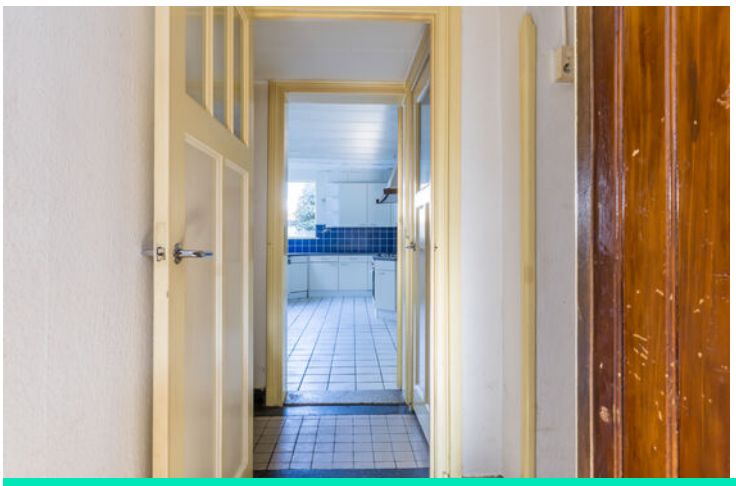


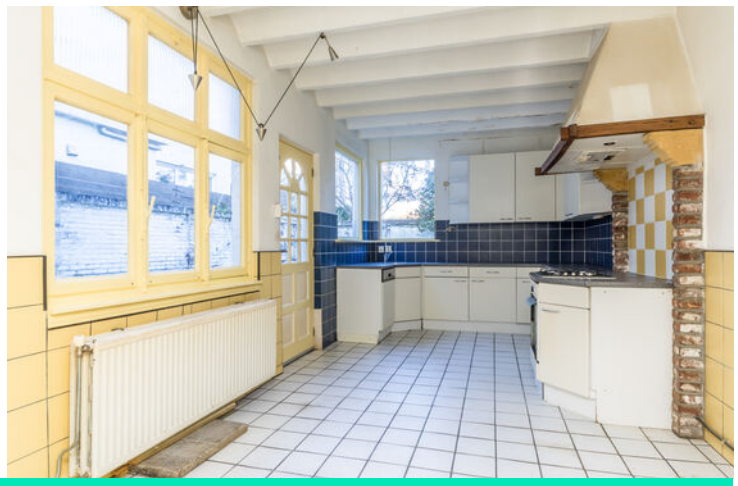






















































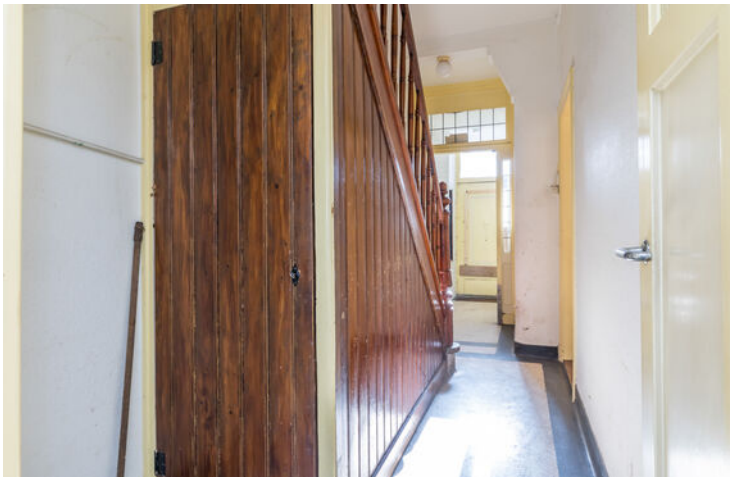






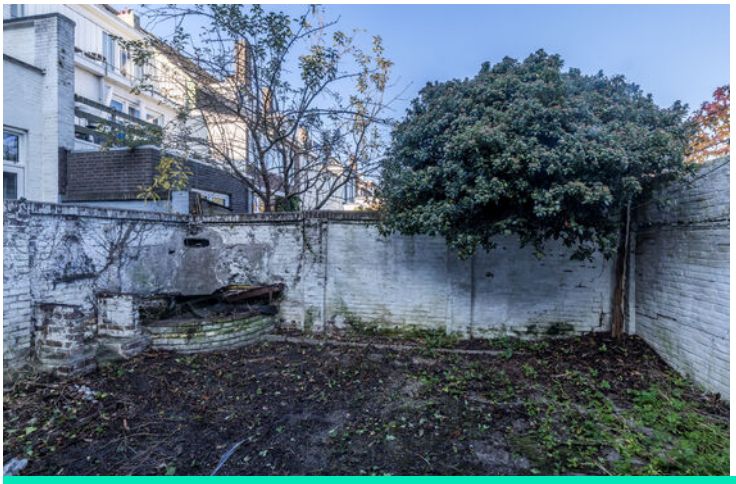












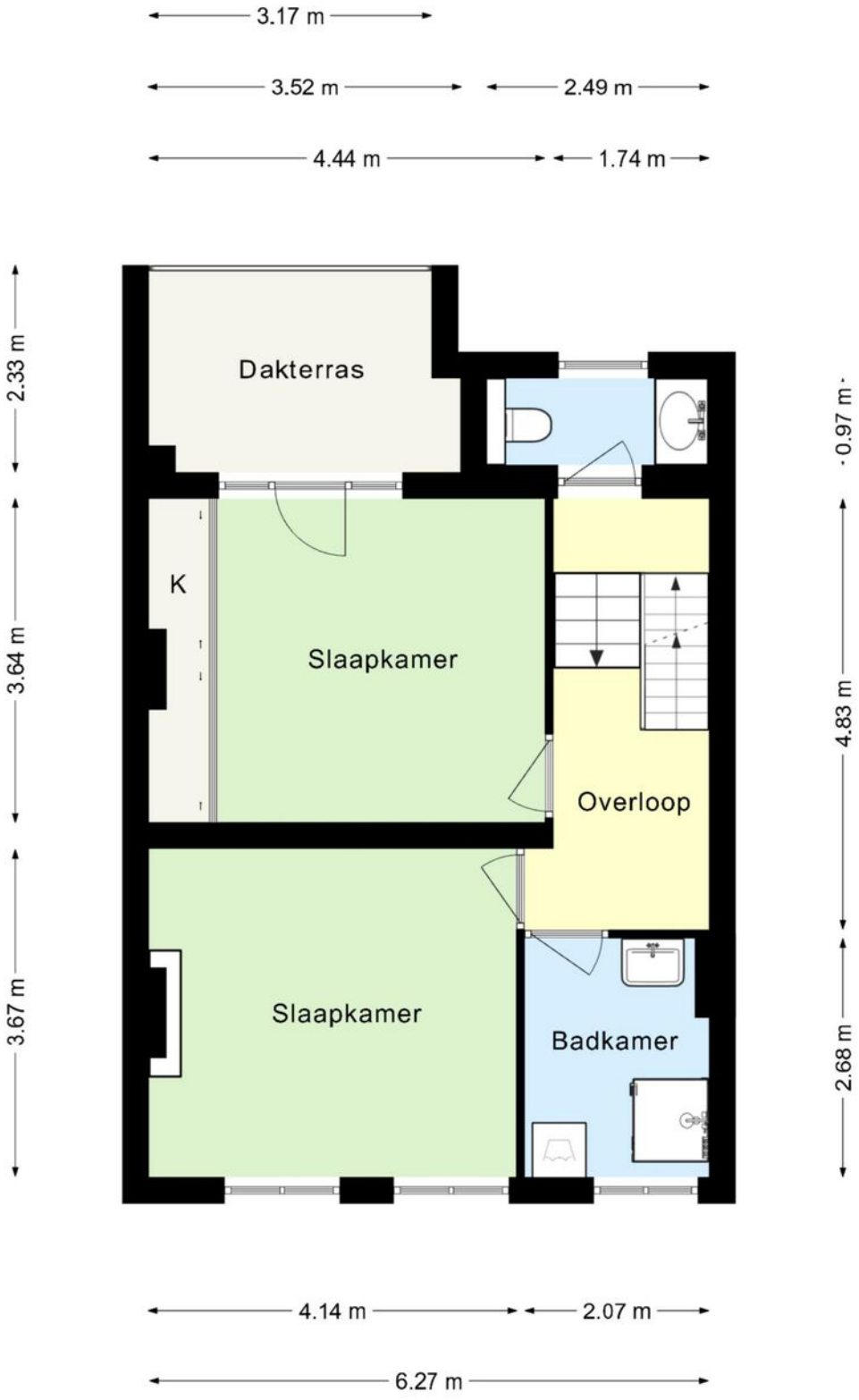




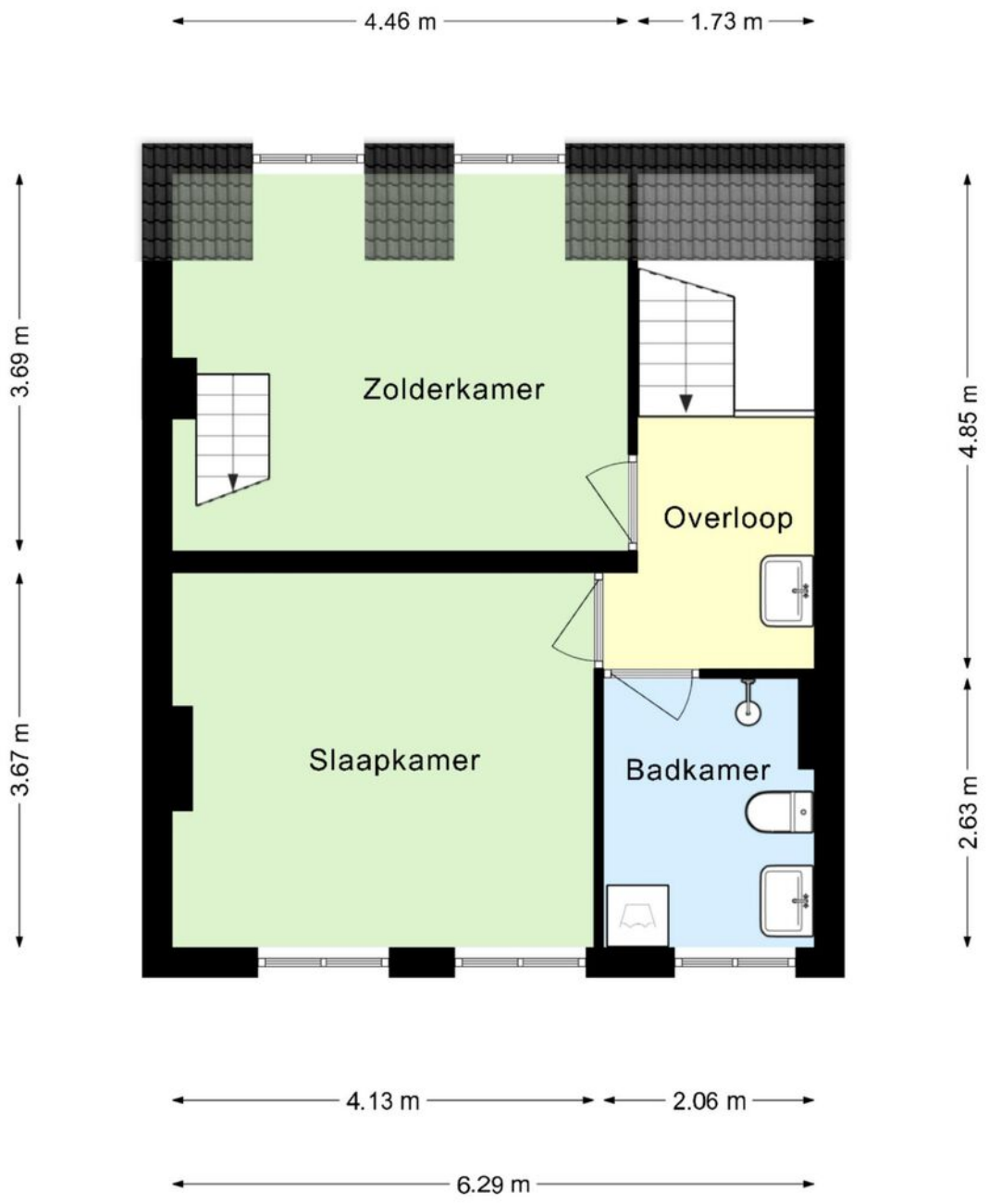




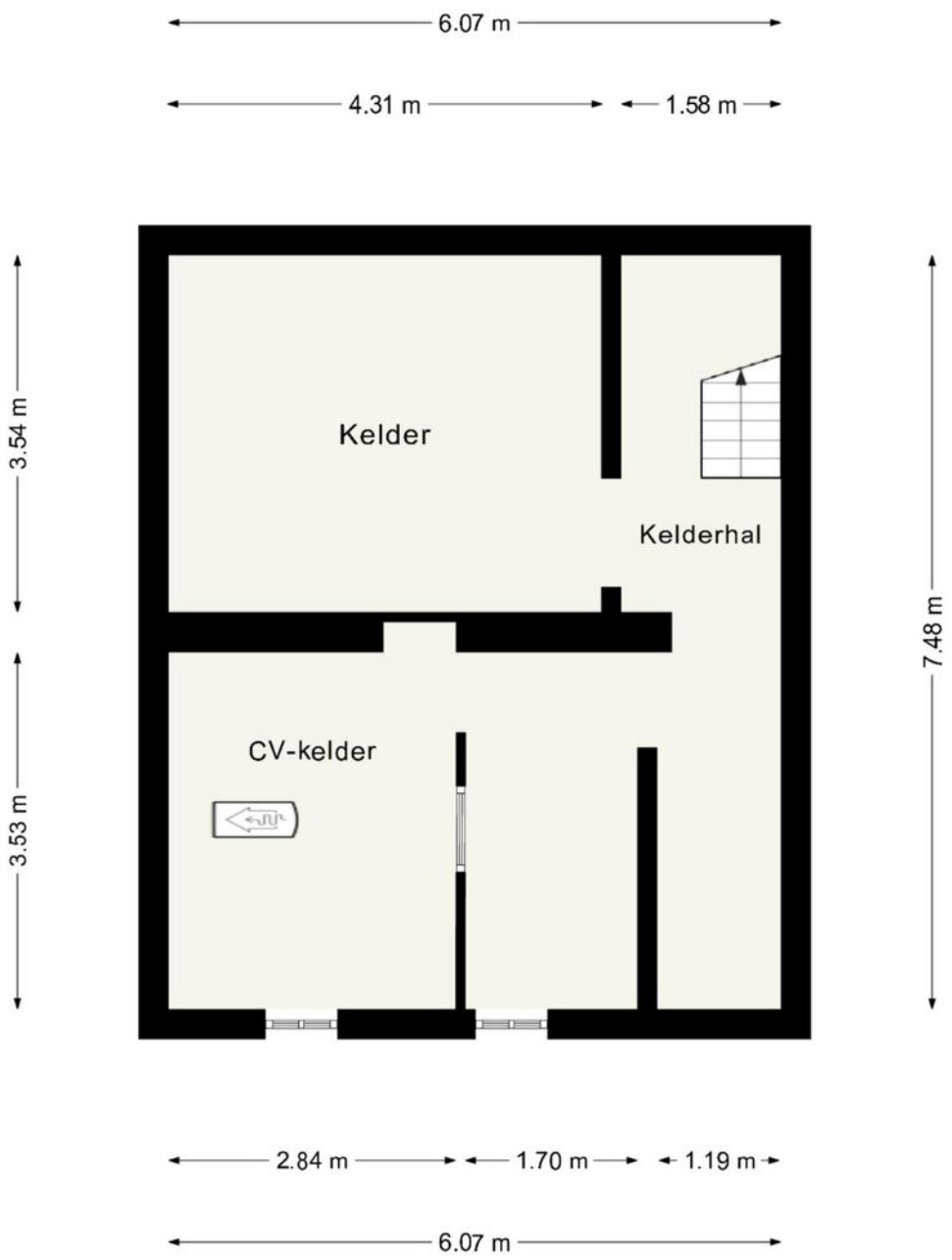

*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.*
*Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



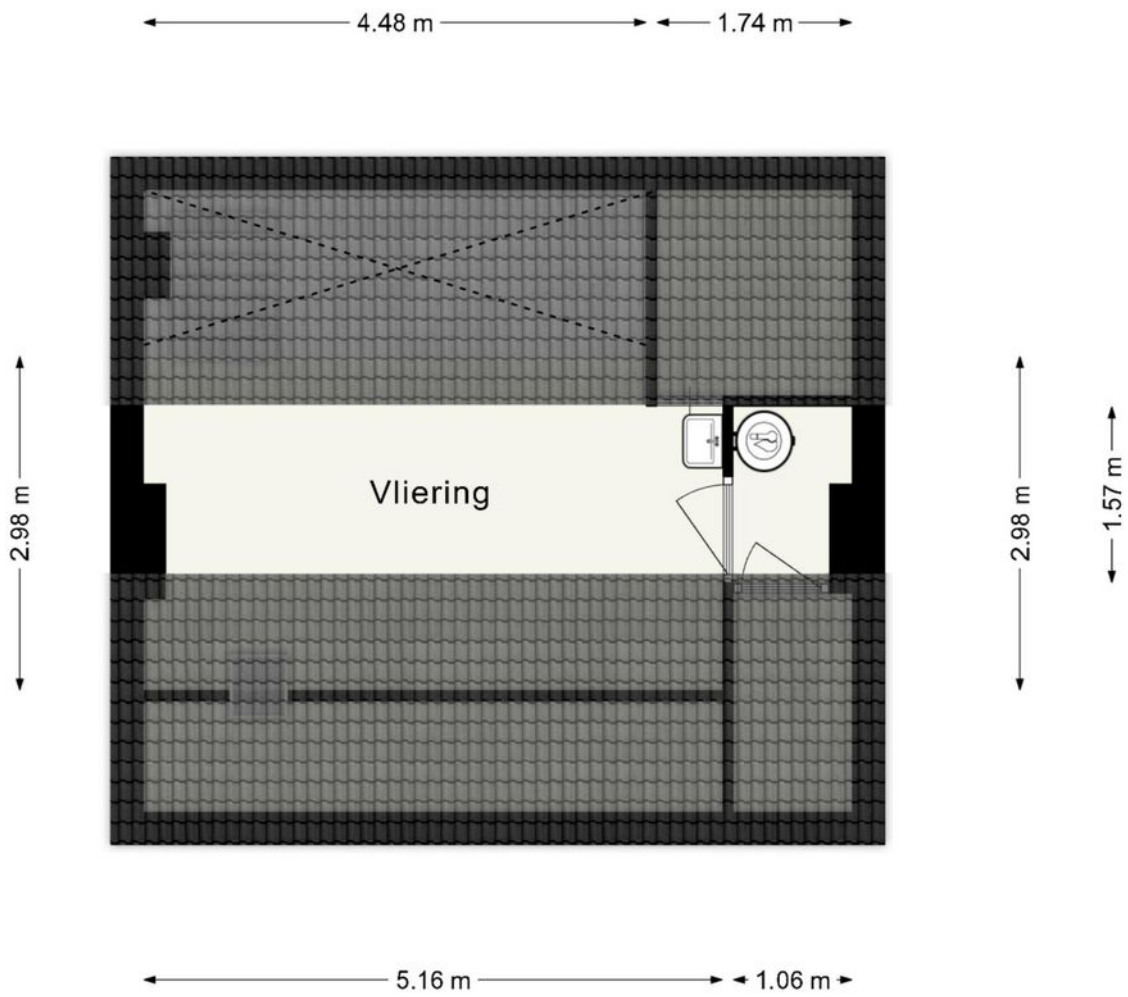

*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.*
*Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



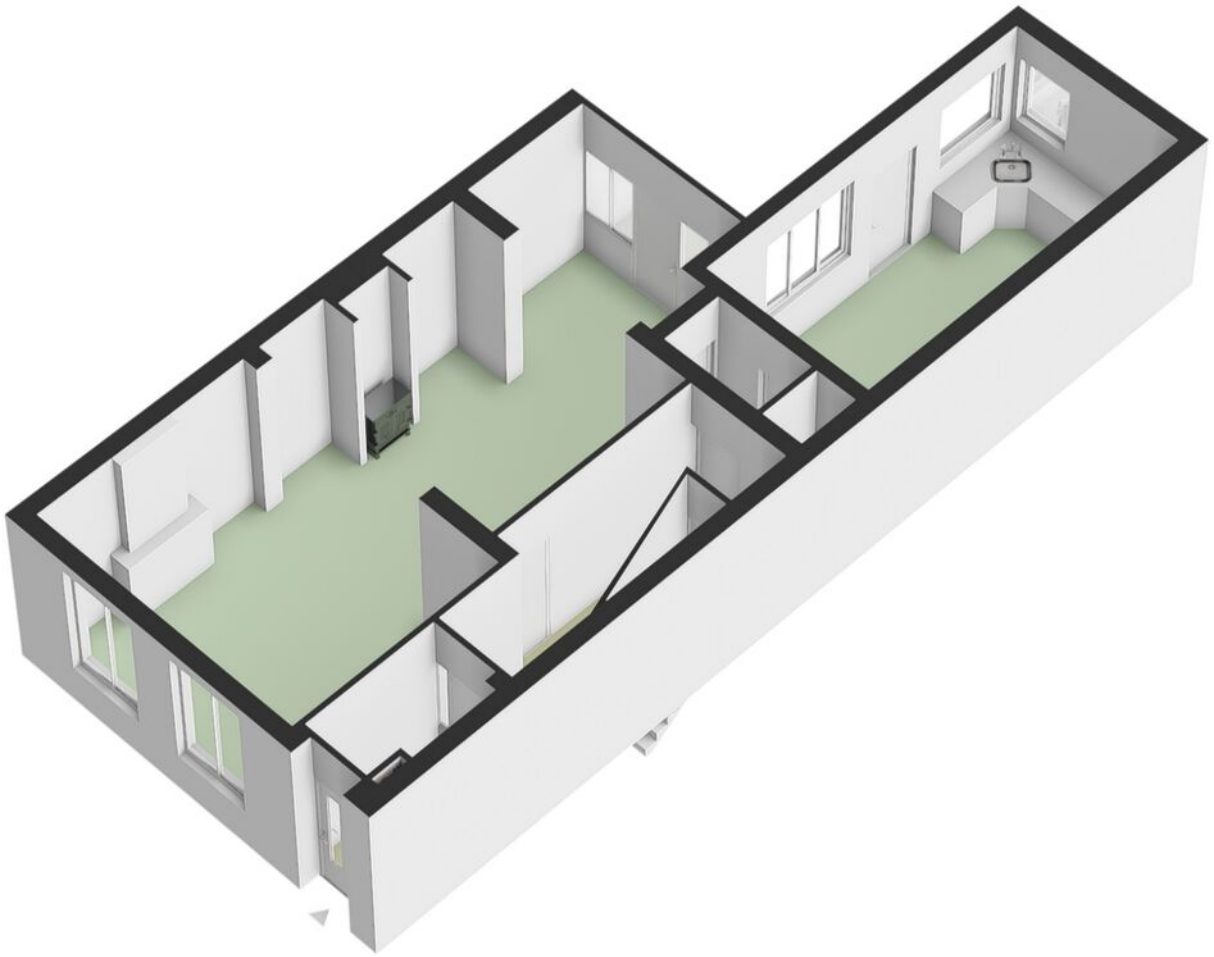

*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.*
*Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

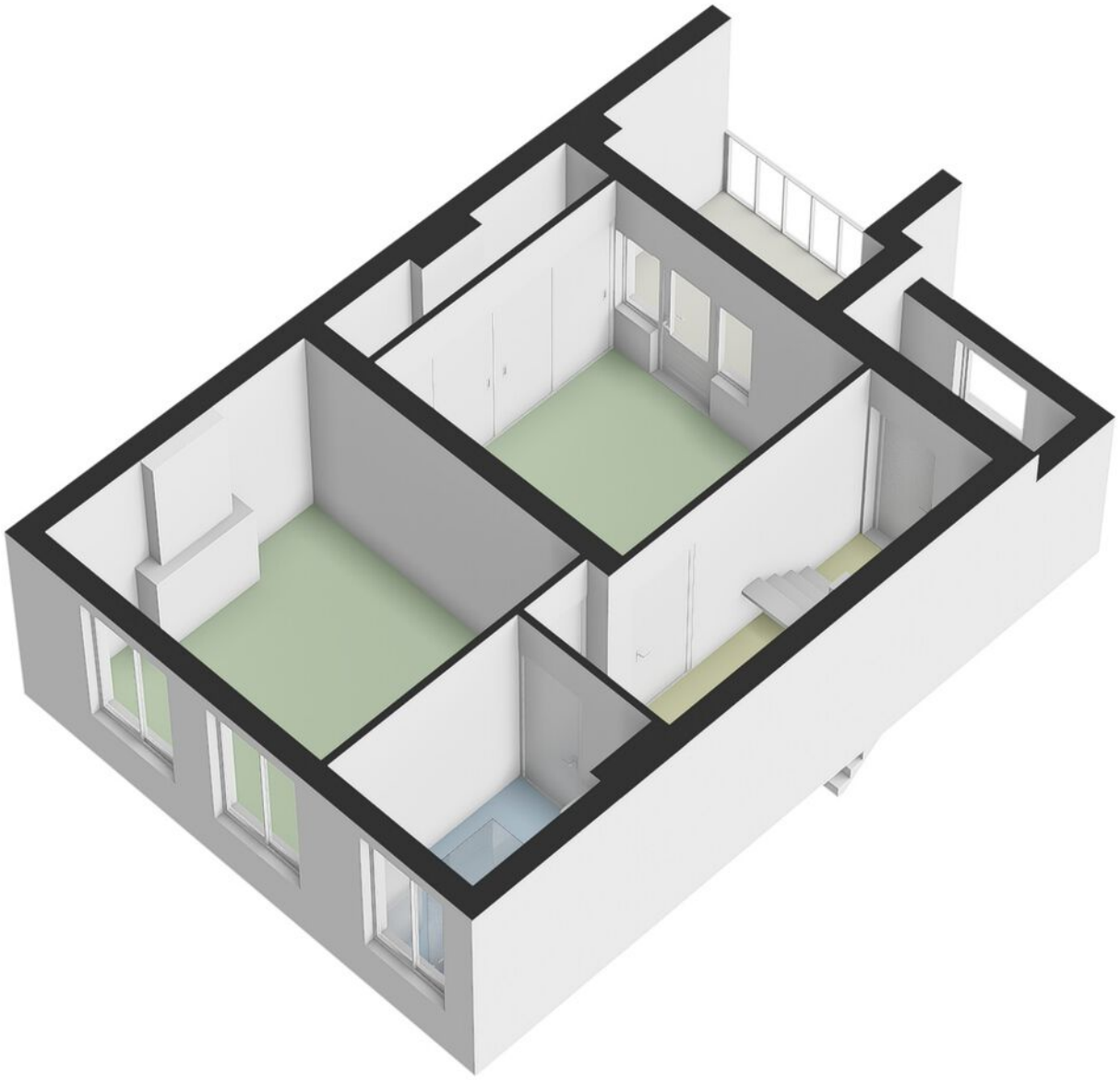


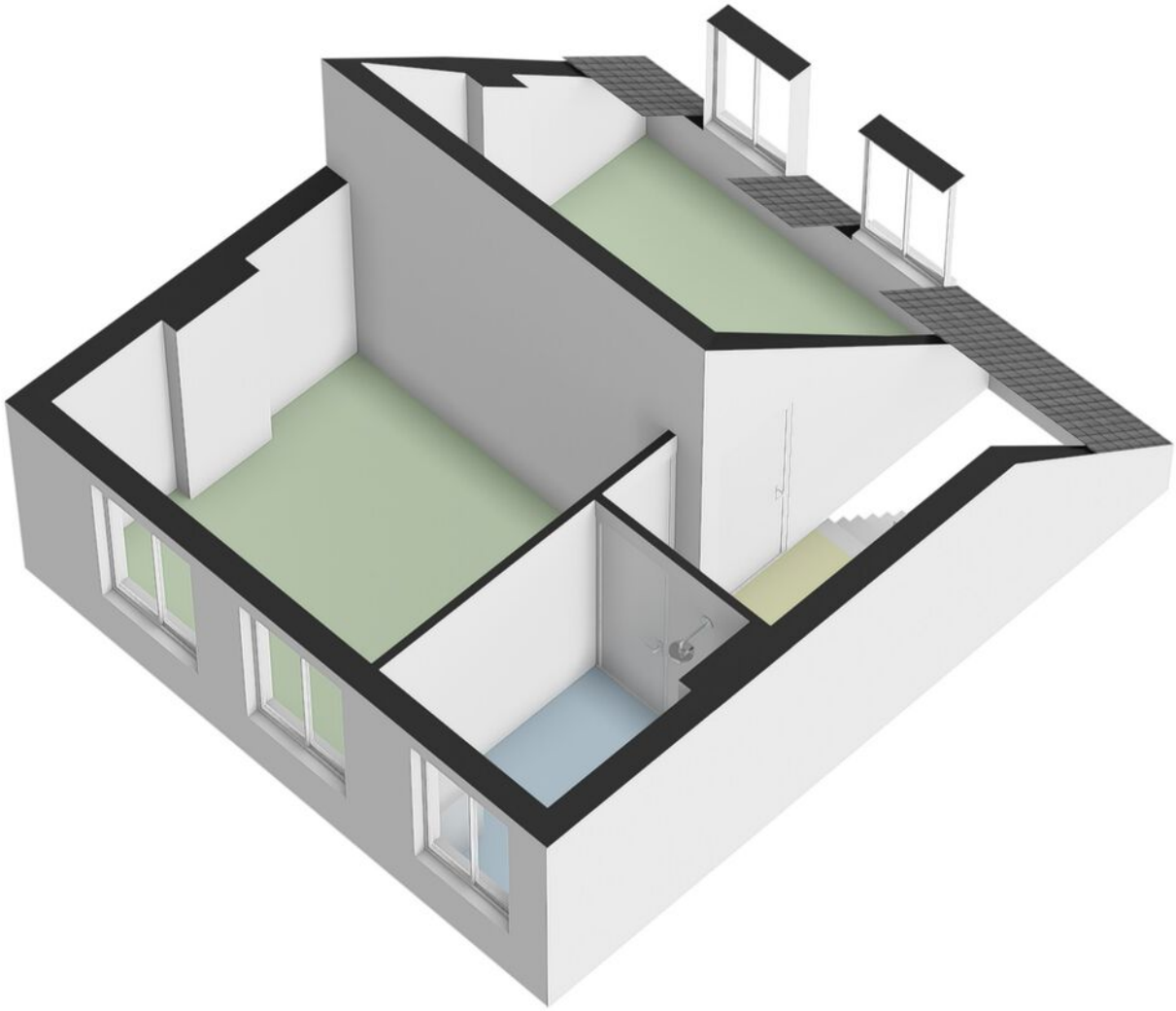

*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.*
*Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

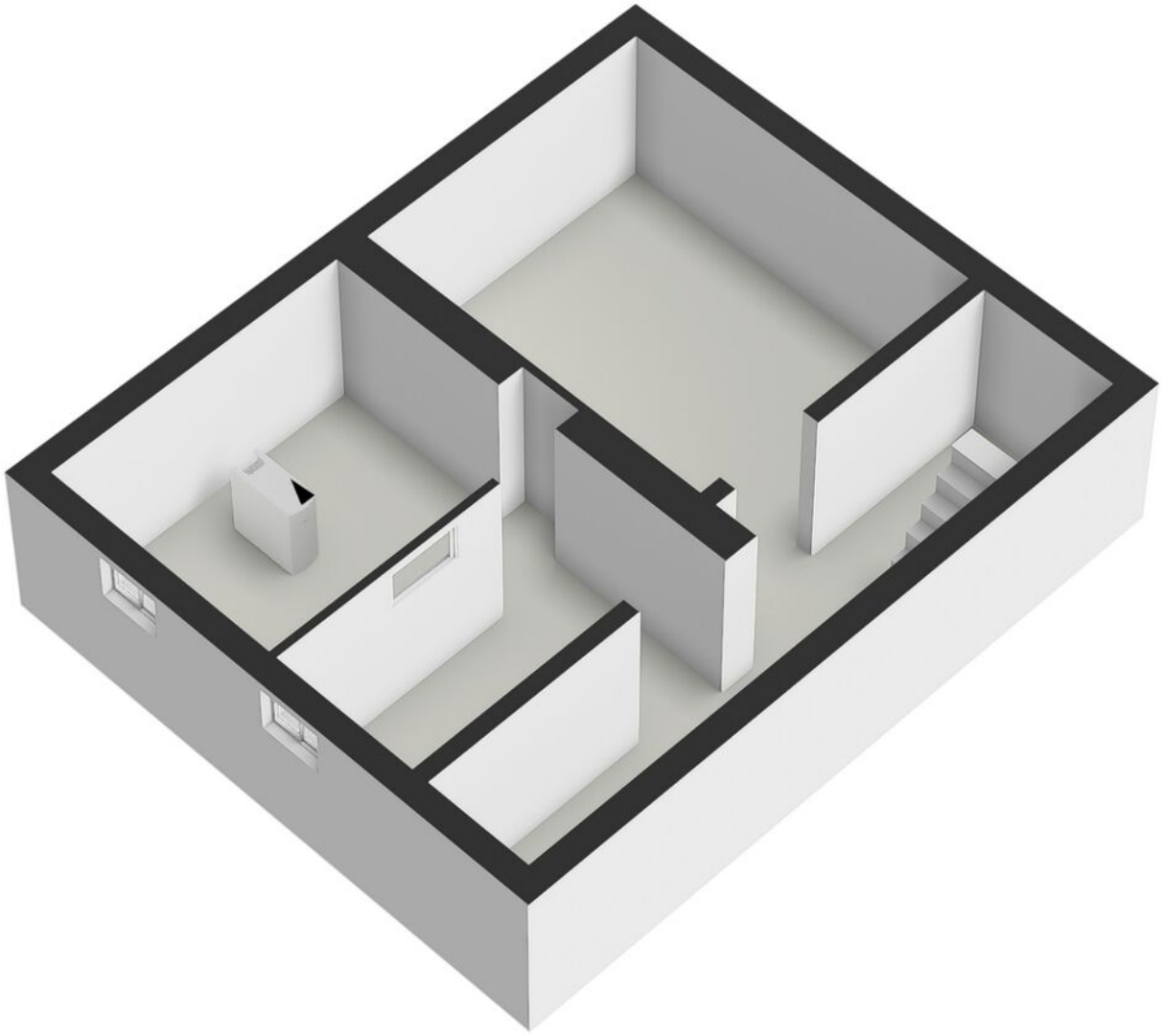


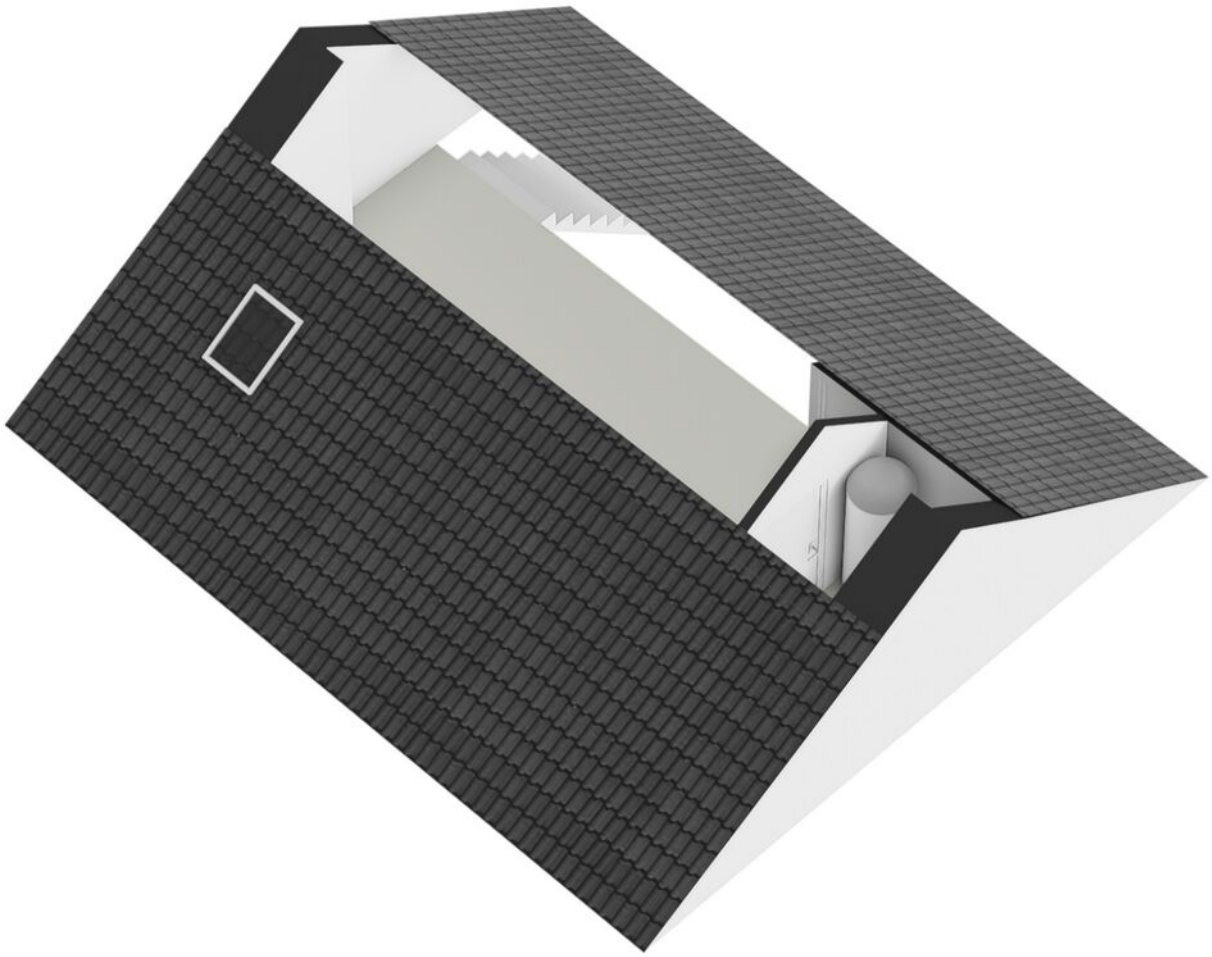

*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.*
*Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*














Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

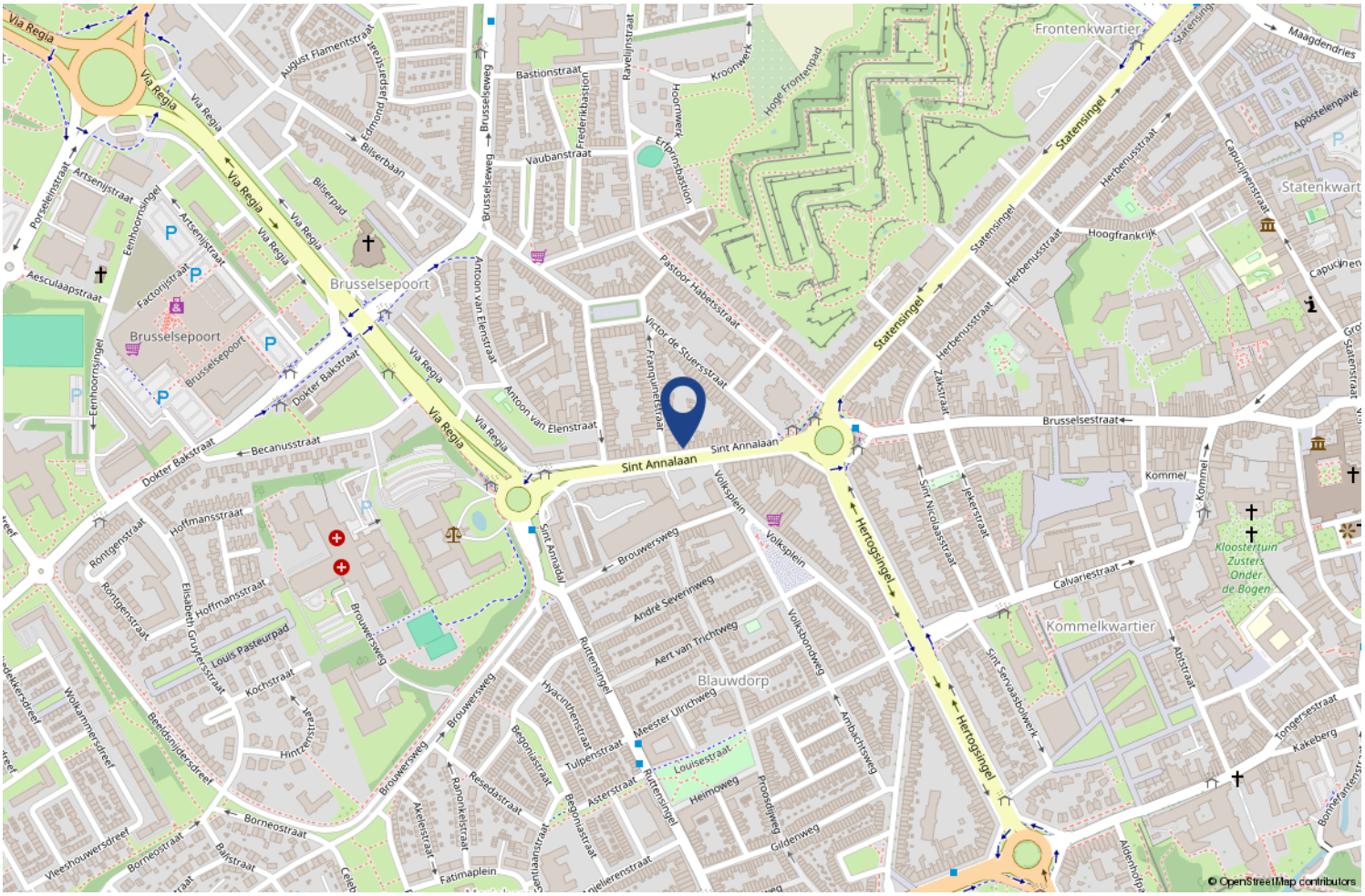
| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Maastricht |
| Sectie | D |
| Perceel | 2082 |

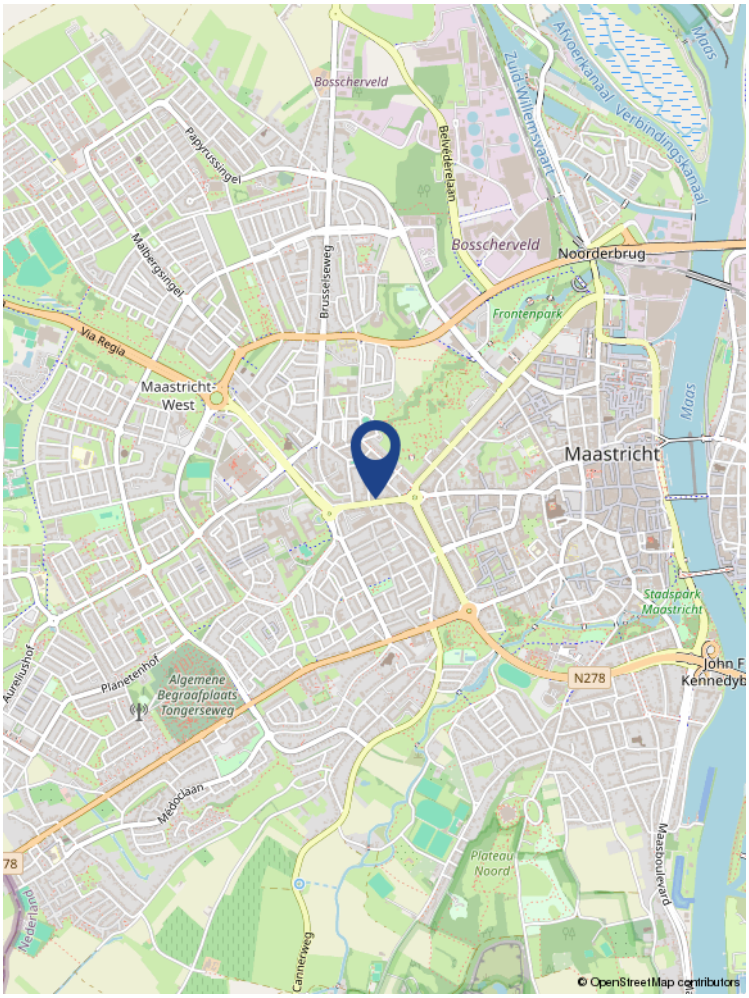
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 november 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

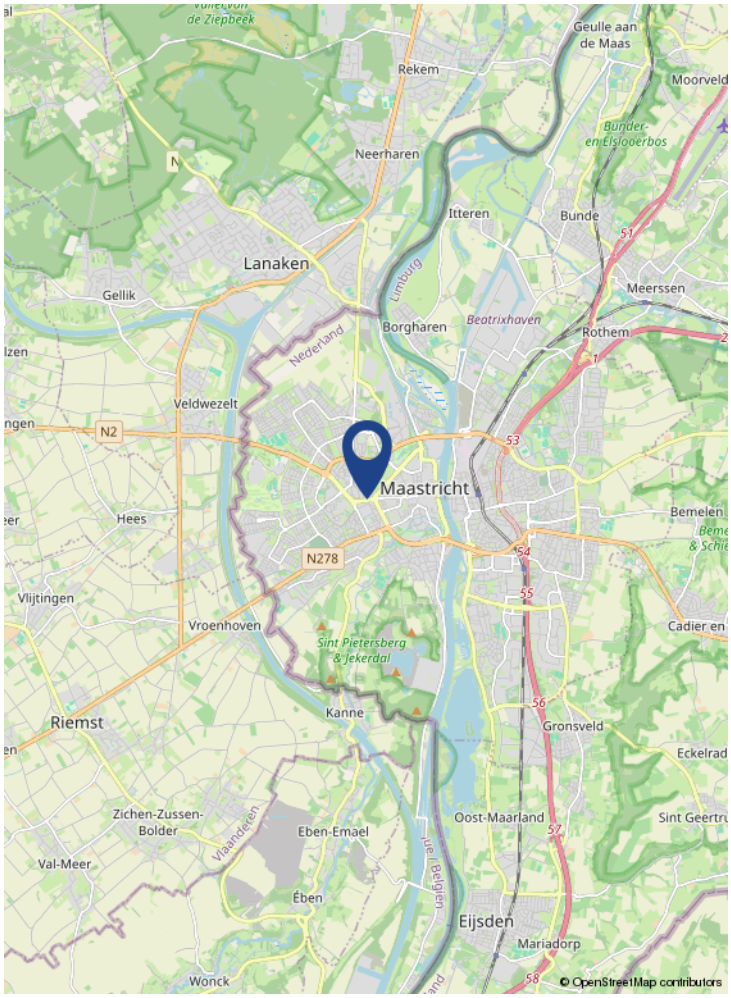
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

# Kadastrale kaart




# Locatie op de kaart

# Aantekeningen

**1. Wanneer ben ik in onderhandeling?**
U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

**2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?**
Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

**3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?**
Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

**4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?**
Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

**5. Hoe komt de koop tot stand?**
Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

**6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?**
Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bieders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

**7. Wat is een optie?**
Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

**8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?**
Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

**9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?**
Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.

# De meest gestelde vragen