

Maastrichter Grachtstraat 36 D | MAASTRICHT

Vraagprijs € 325.000 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



Maastrichter Grachtstraat 36 D

Rustig en op leuke locatie in het hart van het bruisende en historische centrum van Maastricht gelegen, bovenwoning op de 3e, 4e en 5e verdieping met woonkamer, open keuken, 3 slaapkamers, zolder, badkamer en balkon (Zuid) gelegen Maastricht-Centrum (Boschstraatkwartier) aan Maastrichter Grachtstraat 36-D.

Het complex staat op eigen grond van de VvE, dus er is géén erfpacht van toepassing.

ALGEMEEN
Vraagprijs: € 325.000,-- k.k.
Aanvaarding: in overleg
Onderhoud: goed
Bouwjaar: 1985
Woonoppervlak: circa 78 m^2
Overige inpandige ruimte: 15 m^2
Gebouwgebonden buitenruimte: circa 4 m^2
Externe bergruimte: circa 4 m^2
Inhoud: circa 315m^3
Energielabel: B (geldig tot: 22-09-2031)

INDELING
Begane grond:
Hoofdentree met video intercom, bellentableau en lift. Bergingenstraat met privé berging.

3e Verdieping:
Via de dakstraat is de entree bereikbaar. Entree/hal meterkast en bergkast alwaar cv-ketel (eigendom 2025). Deels wit betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje. Ruime woonkamer 7.80 x 5.15/2.90 met open keuken en open verdiepingstrap. Totaaloppervlak woonkamer en keuken ca. 35m^2. De keuken is voorzien van een lichte aanbouwcombinatie met combi oven, gaskookplaat en afzuigkap. Hal, woonkamer en keuken voorzien van laminaatvloer. Vanuit de woonkamer toegang naar het balkon (Zuid).

4e Verdieping:
Overloop met bergkast. Drie slaapkamers, respectievelijk 3.90 x 2.90, 2.90 x 2.85 en 2.80 x 2.15, allen voorzien laminaatvloer. Geheel wit betegelde badkamer met douchecabine, wastafel, 2e toilet (hangcloset), handdoekradiator en aansluitpunt wasapparatuur.

5e Verdieping:
Middels vlizotrap bereikbare ruime bergzolder ca. 15m^2.

BIJZONDERHEDEN
- Rustig gelegen, doch in het hart van het bruisende en historische stadscentrum van Maastricht.
- Eigen grond van de VvE dus géén erfpacht van toepassing!
- VvE bijdrage ca. € 208,- (inclusief o.a. water, reservering groot onderhoud, opstalverzekering).
- Let op: de toegevoegde plattegrond betreffen het type appartement. Maten kunnen afwijken.
- Energielabel B. Hardhouten kozijnen met dubbel glas.
- Bij beschikbaarheid kan er een parkeerplek in de parkeergarage (Q-park) worden gehuurd ad ca. € 153,- per maand. Betaald parkeren en parkeervergunning.
- Projectnotaris is Wyck Notarissen alwaar de overdracht dient plaats te vinden.
- Uitsluitend aankoop voor eigen bewoning. Kamerverhuur (voor bijvoorbeeld studenten cum annexis), gebruik als pension (o.a. airbnb of soortgelijk) is niet toegestaan. Dit wordt vastgelegd in de koopakte als kwalitatieve verplichting.
- Bij deze woning wordt te allen tijde in de koopakte een waarborgsom/bankgarantie van 10% opgenomen.

Alle aangegeven maatvoeringen betreffen circa maten.

Voor meer informatie of voor het maken van een afspraak tot bezichtiging kunt u contact opnemen ons kantoor 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 2 weken 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	1985
Woonoppervlakte	78 m²
Overige inpandige ruimte	15 m²
Gebouwgeb. buitenruimte	4 m²
Externe bergruimte	4 m²
Inhoud	315 m³
Energielabel	B

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	mechanische ventilatie, lift

















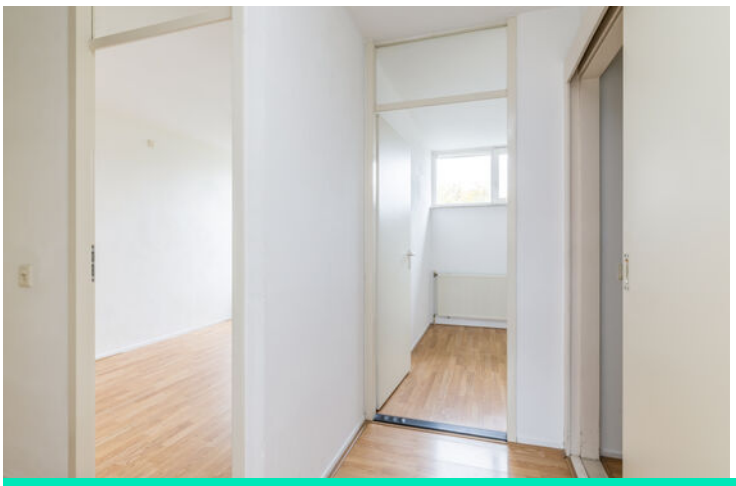


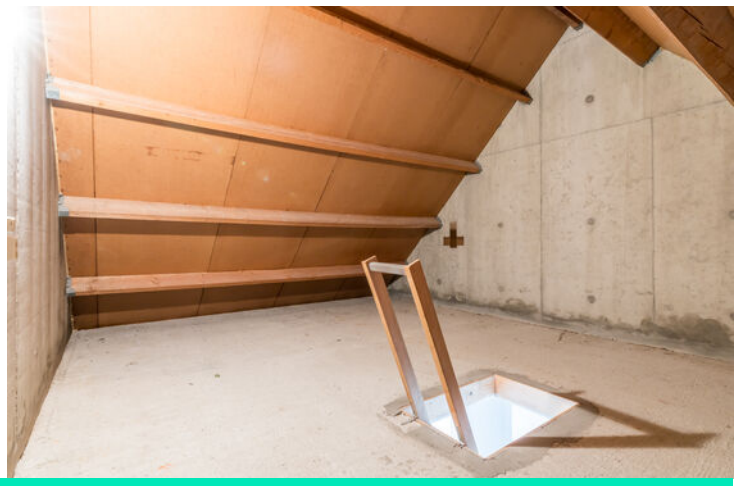



























BOOT-
TOCHTEN



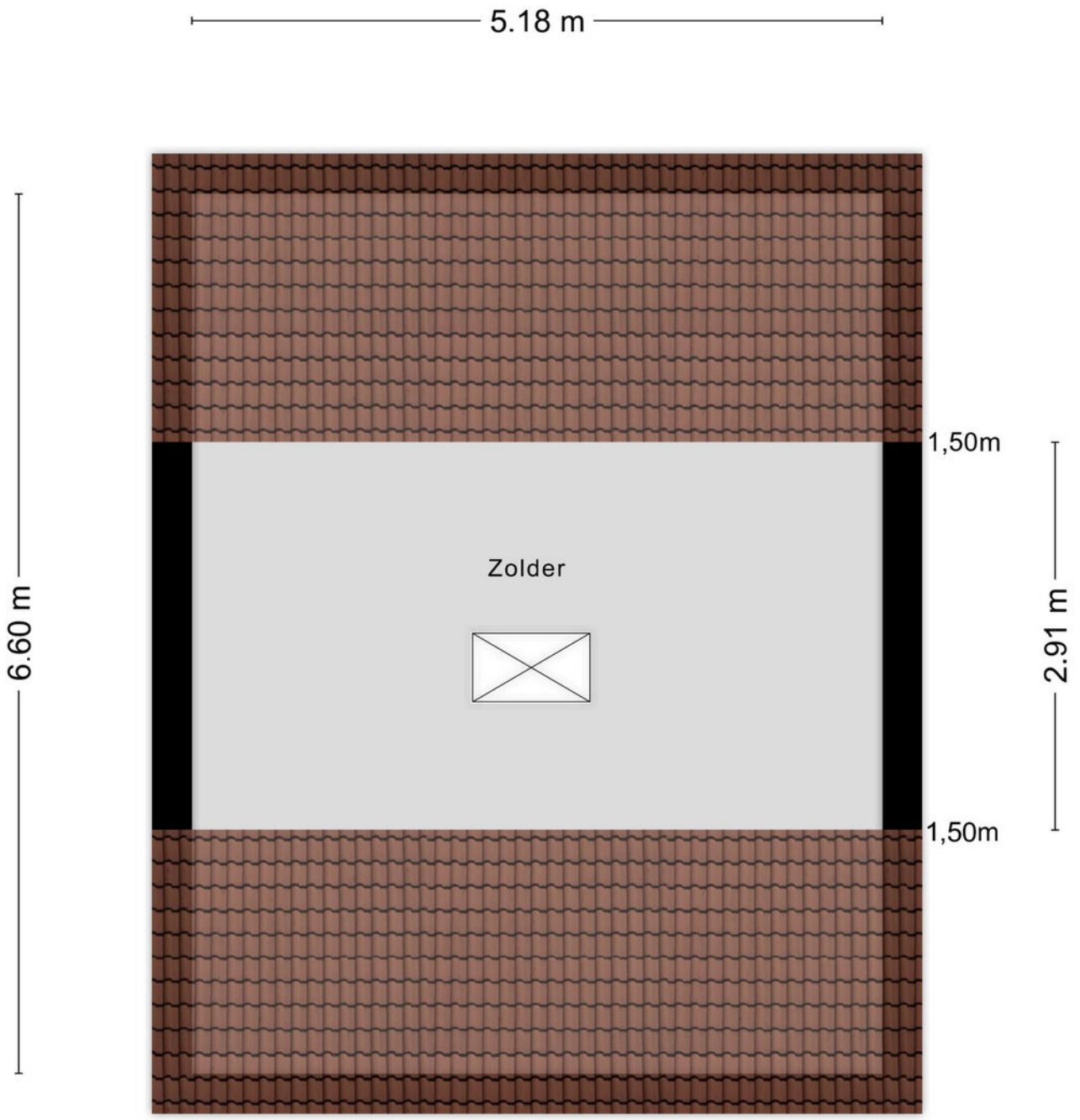
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



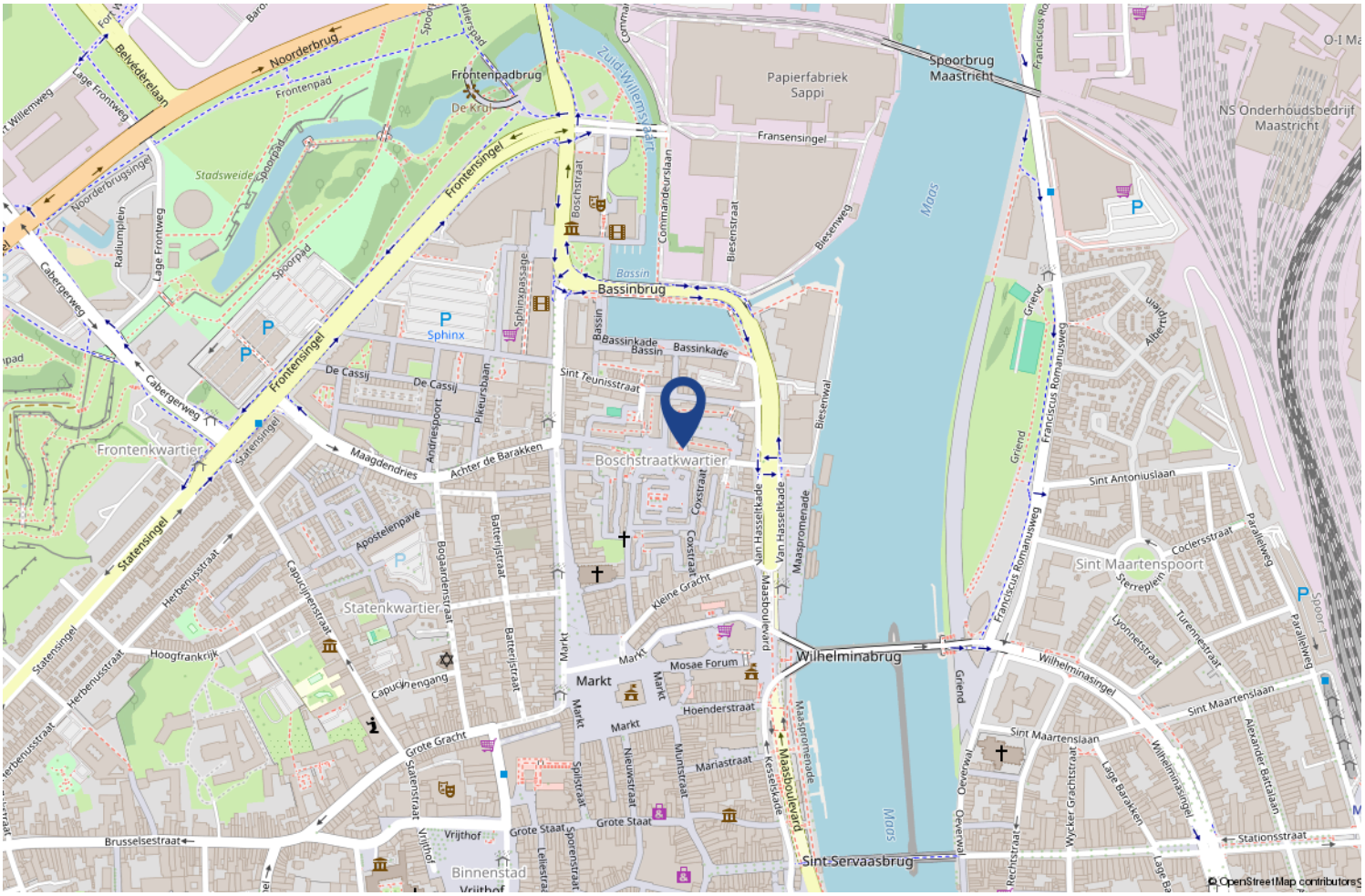
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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