WONEN

BEGINT BIJ BEN MORDANG MAKELAARDIJ



BENMORDANG
Makelaardij

KROONRUWE 2 TE MAASTRICHT

VRAAGPRIJS € 299.000,- K.K.





Kenmerken

Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Kamers	4
Woonoppervlakte	84 m^2
Perceeloppervlakte	188 m^2
Inhoud	377 m^3
Overige inpandige ruimte	22 m^2
Gebouw gebonden buiten ruimte	0 m^2
Externe bergruimte	10 m^2
Bouwjaar	1960
Tuin	Achtertuin, voortuin
Garage	Geen garage
Verwarming	Cv ketel
Warmwatervoorziening	Combiketel
Elektrische installatie	9 groepen, 3 aardlekschakelaars
Isolatie	Dubbel glas
Overige voorzieningen	Rolluiken, airconditioning
Onderhoud	Te moderniseren
Aanvaarding	In overleg
Bijzonderheden	Zonnepanelen Bij de verkoop van deze woning is de ouderdomsclausule van toepassing
Energielabel	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk

TE MODERNISEREN HOEKWONING

Aan een rustig woonerf in de wijk Malberg ligt deze hoekwoning met drie slaapkamers, een praktische provisiekelder, royale bergzolder, zonnige achtertuin en een lichte doorzonwoonkamer met open keuken. De woning biedt volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Ligging
De woning bevindt zich in het stadsdeel Malberg. Op korte afstand vindt u diverse winkelvoorzieningen, waaronder winkelcentrum Manjefiek Malberg en winkelcentrum Brusselsepoort, waar u terecht kunt voor uw dagelijkse boodschappen en andere voorzieningen. Daarnaast liggen scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden binnen handbereik. De bereikbaarheid is goed dankzij goede verbindingen met zowel het openbaar vervoer als het wegennet. Via de nabijgelegen Maastrichtse ringweg (N278) en de A2 bent u snel onderweg richting het stadscentrum, omliggende wijken en andere steden.

Bijzonderheden
- Woning dient gemoderniseerd te worden, waardoor u deze volledig naar eigen smaak kunt inrichten.
- Centrale verwarming, leidingsysteem met radiatoren, merk ?, bouwjaar 12/2006 (huur); huurcontract dient door koper te worden overgenomen.
- Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Grotendeels voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, privacy en isolatie.
- Airconditioning in woonkamer en in slaapkamer aan voorzijde aanwezig.
- Grotendeels voorzien van een laminaatvloer.
- Voorzien van 8 zonnepanelen, wat bijdraagt aan lagere energielasten.
- Mogelijkheid tot het realiseren van een vaste trap naar de zolderverdieping, waardoor extra gebruiksruimte kan worden gecreëerd.
- In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen vanwege het bouwjaar van de woning.
- Op korte afstand van groen en speelvoorziening.
- Het NEN2580 meetrapport is ter inzage beschikbaar.
- Rustig gelegen aan een woonerf.





BEGANE GROND

Via de entree betreedt u de hal, voorzien van een tegelvloer. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de provisiekelder en de woonkamer.





De toiletruimte is voorzien van een staand toilet.



KELDER

Vanuit de hal is het souterrain bereikbaar. Hier bevindt zich een praktische provisiekelder met een hoogte van circa 1,90 meter. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag van voorraad, huishoudelijke spullen of gereedschap. Tevens bevind zich hier de aansluiting voor de wasmachine en de meterkast.





WOONKAMER

De doorzonwoonkamer heeft grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor er veel lichtinval is. De open keuken is uitgevoerd in een L-vormige opstelling. De keuken beschikt over een inductiekookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser.




DIRTY





TUIN

De achtertuin is gelegen op het noordwesten en is bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken. Daarnaast beschikt deze tuin over een praktische achterom en een vrijstaande berging voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Door de hoekligging geniet u bovendien van extra gevoel van ruimte rondom de woning.



1e VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet, voorzien van een laminaatvloer en uitgerust met airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.
De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken eveneens over een laminaatvloer.













BADKAMER

De badkamer is ingericht met een zwevend toilet, een wastafelmeubel, een douchecabine en een designradiator.



ZOLDER

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de ruime bergzolder. Met een nokhoogte van circa 2,20 meter biedt deze verdieping verrassend veel bergruimte. Tevens bevindt zich hier de opstelplaats van de HR-combiketel (bouwjaar 12/2006). Met het realiseren van een vaste trap kan deze verdieping nog beter worden benut, waardoor extra functionele ruimte ontstaat.



GROENVOORZIENING

Een van de grote pluspunten van deze woning is de ligging nabij diverse groenvoorzieningen.

Kinderen kunnen veilig buiten spelen, hondenbezitters kunnen direct de natuur in en natuurliefhebbers genieten ieder seizoen van een prachtig uitzicht op het omliggende groen.







Informatie

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 (bijv. 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 na 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.

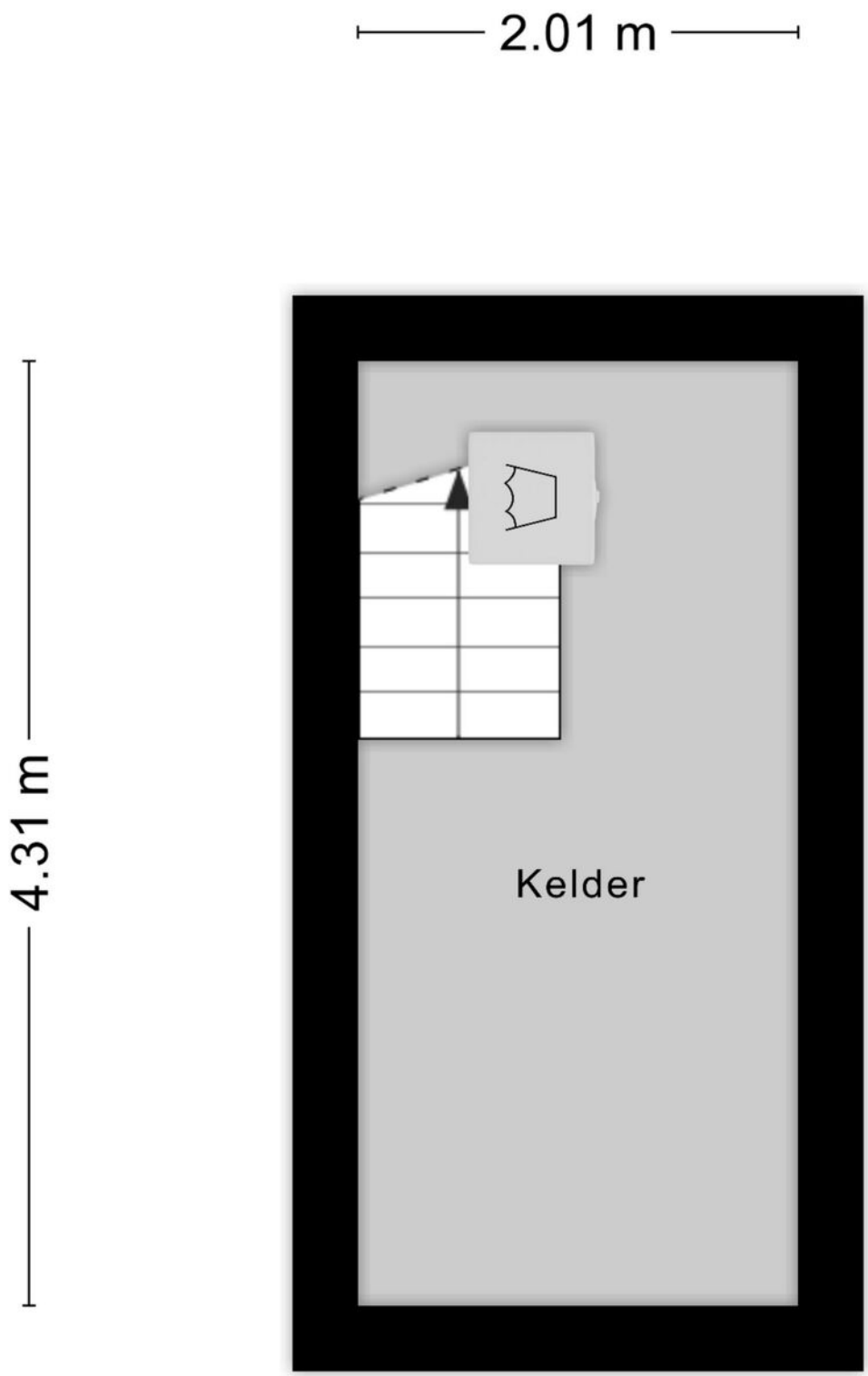
Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.

Plattegrond overzicht woning



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond begane grond



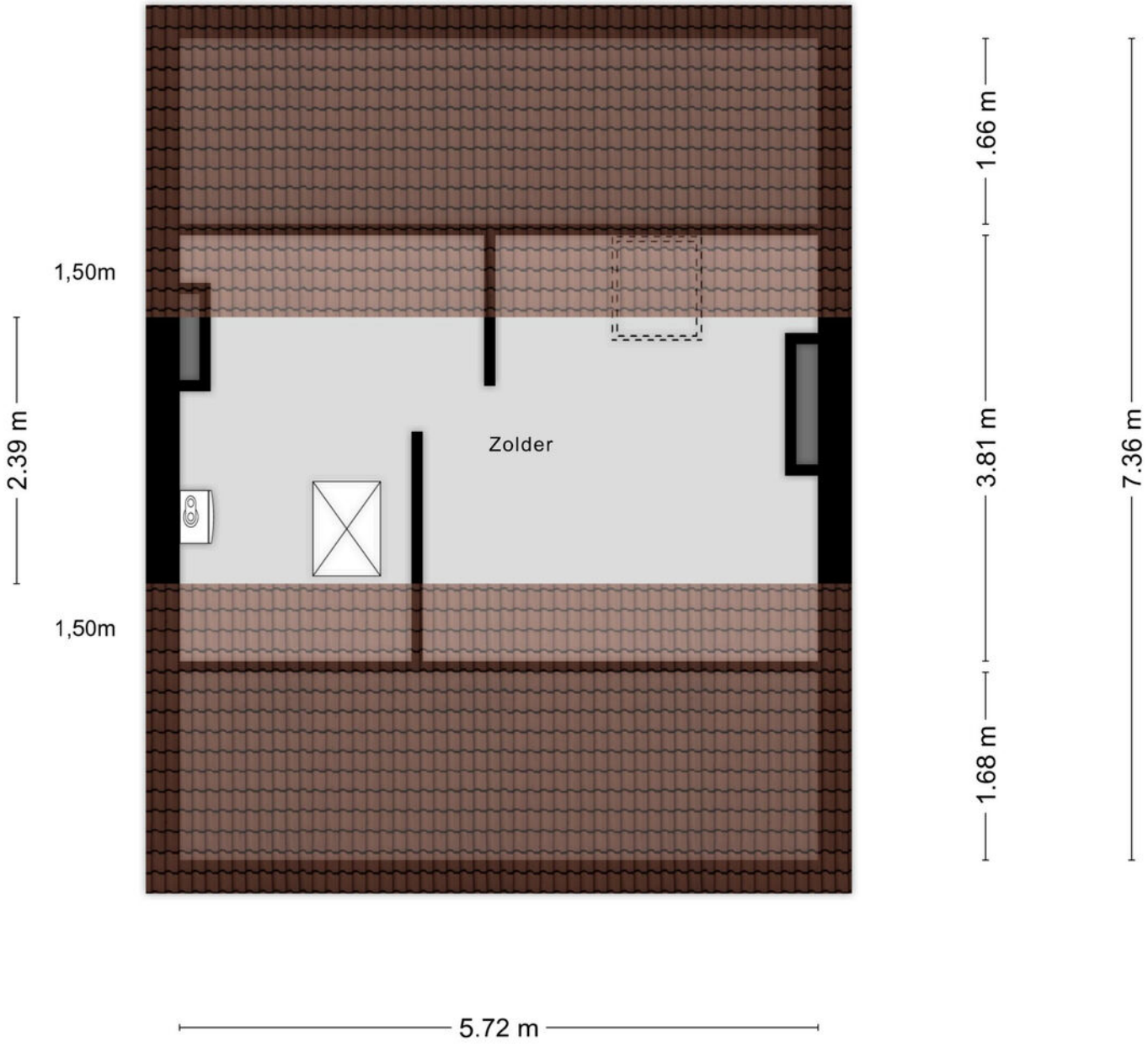
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond 1e verdieping



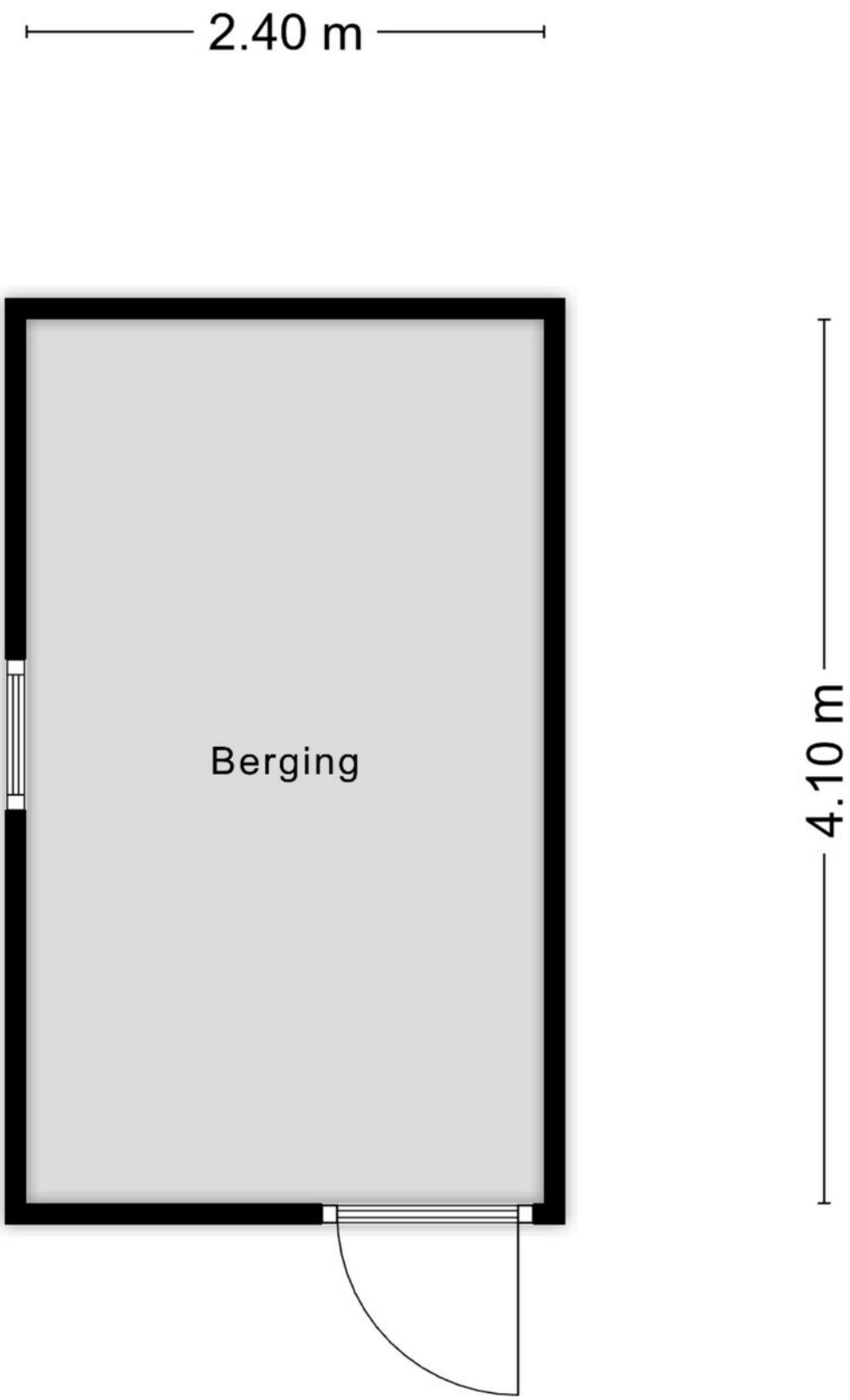
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond berging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

Percelenrapport



Perceel	MAASTRICHT N 2181
Kenmerk	Kroonruwe 2, 6218BW Maastricht
Datum	12-10-2026

Inhoud:

1. **Informatie**
2. **Visualisatie**
3. **Toelichting**

Schriftelijkheidsvereiste

Een overeenkomst komt tot stand door aanbod en aanvaarding. Een huurder doet bijvoorbeeld het aanbod om een huurwoning tegen een bepaalde prijs te huren. De verhuurder aanvaardt dit aanbod. Doordat verhuurder het aanbod van de huurder heeft aanvaard, is er een huurovereenkomst ontstaan. Partijen hebben wilsovereenstemming bereikt. Sinds 1 september 2003 geldt er voor de aankoop van een woning op deze hoofdregel een uitzondering. De koop van een woning moet namelijk schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd.

In 2011 heeft de Hoge Raad een uitspraak gedaan over het 'schriftelijkheidsvereiste' (http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:HR:2011:BU7412).

Kort samengevat ging het in deze zaak over een particuliere verkoper en een particuliere koper welke mondelinge overeenstemming hadden bereikt over de verkoop van een woning. De particuliere verkoper weigerde ná de mondelinge overeenstemming met koper de koopovereenkomst te ondertekenen. De centrale vraag was of de particuliere verkoper gebonden was aan een mondelinge overeenkomst en verplicht was om de koopovereenkomst te ondertekenen. Volgens de Hoge Raad was dit niet het geval. Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend.

In een vraag en antwoord zetten wij de gevolgen van het schriftelijkheidsvereiste op een rijtje. In de laatste vraag wordt er aandacht besteed aan het tuchtrecht.

Een particuliere verkoper heeft met een particuliere koper mondelinge overeenstemming bereikt over de verkoop van zijn woning. Is er sprake van een rechtsgeldige koop?
Nee. Sinds 2003 moet de koop van een woning schriftelijk worden aangegaan indien de koper een particulier is. Dit wordt ook wel het 'schriftelijkheidsvereiste' genoemd. Wetgever heeft het schriftelijkheidsvereiste opgenomen in artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Zolang de koopovereenkomst niet op schrift is gesteld en niet door koper is ondertekend, is de koop niet bindend. Volgens de Hoge Raad vloeit eveneens uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek voort dat verkoper zich op dit standpunt kan stellen. Met andere woorden: er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!

Kan de particuliere koper de koopovereenkomst nog ontbinden als hij eenmaal is ondertekend door partijen?
Ja. Naast het schriftelijkheidsvereiste heeft de wetgever in 2003 de bedenktijd ingevoerd. Binnen de bedenktijd kan de koper zonder opgaaf van redenen de koopovereenkomst ontbinden. De bedenktijd stelt koper in de gelegenheid een deskundige in te schakelen en een overhaaste koopbeslissing te herstellen. De bedenktijd duurt drie dagen en gaat in ná de terhandstelling van een afschrift (kopie) van de koopovereenkomst en mag niet eindigen op een zaterdag of een zondag. Daarnaast moeten in de termijn van drie dagen tenminste twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of erkende feestdag zijn. Een voorbeeld. Als de koopovereenkomst donderdag ter hand wordt gesteld, start de bedenktijd op vrijdag om 0:00 uur. De bedenktijd eindigt op maandag om 24:00 uur.
Koper kan daarnaast de koopovereenkomst ontbinden als hij een beroep doet op een ontbindende voorwaarde welke is opgenomen in de koopovereenkomst, bijvoorbeeld het voorbehoud van financiering.

Kan verkoper een particuliere koper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Verkoper kan geen rechten ontlenen aan een mondelinge overeenstemming als de koper een particulier is. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.

Kan een particuliere koper de particuliere verkoper dwingen om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en het ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Als een particulier verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondeling overeenstemming, kan verkoper hiertoe niet verplicht worden. Volgens de Hoge Raad vloeit dit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek.
Volgens de Hoge Raad is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Let op! Verkoper moet dus wel een particulier zijn!
De makelaar heeft de koop bevestigd via de e-mail. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst? Ja. Het verzenden van een e-mail waarin de koop wordt bevestigd wordt niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst.

De makelaar heeft een concept van de koopovereenkomst verzonden. Kan de particuliere verkoper zich dan nog steeds op het standpunt stellen dat er geen sprake is van een rechtsgeldige koopovereenkomst?
Ja. Het verzenden van een concept van de koopovereenkomst wordt eveneens niet gezien als een ondertekende koopovereenkomst

Kan een particuliere koper schadevergoeding eisen als een particuliere verkoper weigert om zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná mondelinge overeenstemming?
Nee. Als een particuliere verkoper weigert zijn medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming, bestaat er, behoudens zeer bijzondere omstandigheden, geen verplichting tot het vergoeden van schade.

Wat zijn dan deze ‘zeer bijzondere omstandigheden’?
Daar heeft de Hoge Raad zich nog niet over uitgelaten. Toekomstige rechtsspraak zal moeten uitwijzen wat hieronder moet worden verstaan. De Hoge Raad heeft wel aangegeven wat niet valt onder zeer bijzondere omstandigheden. Ten eerste is dat de situatie als verkoper een hoger bod ontvangt van een derde en hierop ingaat. Ten tweede is dat de situatie als koper alsnog de voorkeur geeft aan de aankoop van een ander woonhuis.

Indien er sprake is ´van zeer bijzondere omstandigheden´ kan dan de weigerende partij verplicht worden om de koopovereenkomst te ondertekenen?
Nee. Indien er sprake is van zeer bijzondere omstandigheden dan kan de weigerende partij niet ertoe worden veroordeeld om alsnog medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst. Enkel en alleen een schadevergoeding kan worden geëist.

Mag een NVM-makelaar verkoper het advies geven om geen medewerking te verlenen aan het opmaken en ondertekenen van de koopovereenkomst ná een mondelinge overeenstemming?
Ja. Een NVM-makelaar dient de belangen van zijn opdrachtgever te behartigen. De tuchtrechter heeft in het verleden geoordeeld dat wanneer ná die mondelinge overeenstemming en vóór de schriftelijke koopovereenkomst een bod van een nieuwe gegadigde wordt gedaan, de NVM-makelaar de particulier verkoper op de hoogte moet stellen van dit nieuwe bod. Daarnaast moet de NVM-makelaar de particuliere verkoper informeren dat er in juridisch opzicht geen rechtsgeldige koopovereenkomst is ontstaan en verkoper vrij is om met de nieuwe bieder in onderhandeling te treden.

Ons kantoor

Op zoek naar een makelaar met een moderne en krachtige aanpak? Dan maken we graag kennis. Ben Mordang Makelaardij is **al sinds 1998** actief in Maastricht en omstreken. Sinds die tijd is er veel veranderd. Zo maakten de huis-aan-huis bladen plaats voor het internet met zijn talloze mogelijkheden om woningen te presenteren en te verkopen. Eén ding is echter nooit veranderd en dat is onze persoonlijke **full-service dienstverlening.**

PERSOONLIJK & FULL-SERVICE

Een huis kopen of verkopen doe je meestal maar één of twee keer in je leven. Vaak is dit dan ook emotioneel, zakelijk en financieel ingrijpend. Er komt veel bij kijken: taxatie, financiering, verzekering, staat van onderhoud, bezichtigingen, onderhandelingen en overdracht. En dan nog de wetgeving die bepaalde rechten en plichten oplegt. Wij adviseren en begeleiden je vanaf de eerste vrijblijvende kennismaking tot en met de overdracht van de woning bij de notaris. Wij komen graag bij je thuis om kennis te maken met jou en jouw woning natuurlijk

WAAROM BEN MORDANG MAKELAARDIJ?

- NVM-makelaar met bijbehorende kennis en kwaliteit
- Een uitstekende presentatie op toonaangevende websites
- Integere en transparante werkwijze
- Een persoonlijke en deskundige benadering

OPENINGSTIJDEN

Maandag tot en met vrijdag	09:00-17:00 uur enkel op afspraak

Woning kopen of verkopen: Ben Mordang Makelaardij

043 - 352 06 55 / benmordang.nl

Contact

T. +3143 3520655
E. info@benmordang.nl

Wij zijn dagelijks geopend van maandag t/m vrijdag van 09:00 tot 17:00 uur. Enkel op afspraak.

BENMORDANG
Makelaardij

NVM