

# Matthias Wijnandsstraat 14

6221 AN Maastricht

Vraagprijs  
**€ 419.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 125 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 155 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 581 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1928**

Energielabel **G**

Vraagprijs  
**€ 419.000,-**  
kosten koper





# Matthias Wijnandsstraat 14

6221 AN Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Wyck) - Charmante en authentieke stadswoning, heerlijk rustig gelegen aan de Matthias Wijnandsstraat in Maastrichts favoriete stadsdeel Wyck, met o.a. een fijne stadstuin en 5 slaapkamers en berguimtes.

De woning is niet geheel instapklaar, modernisering en verduurzaming is wenselijk en zeker een waardevolle investering voor jarenlang woongenot op deze fantastische plek.

De behouden authentieke houten trap, erkers, en-suite-deuren en hoge plafonds zijn dankbare herinneringen uit de karakteristieke 20-er jaren.

De tuingerichte keuken, kelder, de ruime en vrije ligging van de op het noordwesten gelegen stadstuin (ca. 94 m<sup>2</sup>) en maar liefst 5 slaapkamers, de gemoderniseerde badkamer en een ruime berging op zolder maken het geheel tot een heerlijke eengezinswoning op een uitstekende woonlocatie.

De woning ligt op korte loopafstand van het centraal treinstation en het gezellige winkel- en uitgaansgebied van stadsdeel Wyck aan de oostzijde van de Maas en de stad Maastricht.

Kortom een buitenkans voor de liefhebber van Wyck die bereid is van dit leuke huis een thuis te maken.

Bel ons op 043-3506900 om uw interesse kenbaar te maken en een bezichtiging af te spreken.

## INDELING

Kelder:

Kelderruimte (ca. 16 m<sup>2</sup>) met een stahoogte van ca. 1,90 m, te bereiken vanuit de hal op de begane grond.

Begane grond:

Entree/hal, met toiletruimte, toegang tot woonkamer, keuken, kelder en trap naar de eerste verdieping.

Half betegelde toiletruimte, voorzien van staand closet en fonteintje.

Leefruimte (ca. 32 m<sup>2</sup>), welke is verdeeld in een woonkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) met en-suite eetkamer (ca. 17 m<sup>2</sup>) v.v. authentieke schuifdeuren en gaskachels.

Vanuit de eetkamer is er middels dubbele openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

De gesloten keuken (ca. 6 m<sup>2</sup>) is vanuit de gang te bereiken en heeft een eenvoudige keukeninrichting bestaande uit boven- en onderkasten, kunststof werkblad, RVS spoelbak, 4-pits gaskookplaat en een close-in boiler (eigendom). Ook vanuit de keuken kunt u naar de tuin.

Eerste verdieping:

Overloop, te bereiken middels authentieke houten trap v.v. tapijtloper, met toegang tot drie slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van resp. ca. 5, 16 en 16 m<sup>2</sup> en zijn allen voorzien van tapijt, de slaapkamer rechtsvoor heeft een charmant erkerkozijn.

Gemoderniseerde badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) gelegen aan de linker achterzijde, welke is voorzien van een enkele wastafel met siphonkap, vrijhangend closet met inbouwreservoir en een moderne inloofdouche met lage kunststof douchebak, hardglazen douchewand en modern douchegarnituur.



#### Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot twee slaapkamers en twee berguimtes.

De gehuurde geiser zal voor oplevering uit de woning verwijderd zijn.

De slaapkamers (resp. ca. 5 en 12 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde zijn beide voorzien van een dakkapel, de berging aan de achterzijde (ca. 6 m<sup>2</sup>) beschikt over een dakraam en opstelling voormalige geiser.

De berging aan de rechter achterzijde heeft toegang tot een bergvliering.

#### Bergvliering:

Middels ladder te bereiken bergvliering onder de schuine kap welke zich bevindt boven de slaapkamer rechtsvoor.

#### BUITEN

Fijne omsloten achtertuin (ca. 94 m<sup>2</sup>), gelegen op het noordwesten met deels zoninval, zowel te bereiken vanuit de keuken als vanuit de eetkamer. Er is geen achterom.

De houten tuinberging met witgoedaansluiting is dankzij de overkapping vanuit de keuken droog te bereiken en heeft een oppervlakte van ca. 4 m<sup>2</sup>.

De achtertuin is volledig ommuurd, deels bestraat en voorzien van borders met vaste beplanting.

#### BIJZONDERHEDEN

- Zeer rustige ligging in het charmante stadsdeel Wyck;

- Authentieke details als en-suite-deuren, houten trappen en hoge plafonds;

- 5 slaapkamers, een badkamer en twee toiletten;

- De houten kozijnen zijn v.v. enkel glas, verwarming middels gaskachels, geen warmwater voorziening;

- Onbeschoten kap met houten dakconstructie, houten verdiepingsvloeren behoudens entreehal en keuken;

- Omsloten achtertuin (ca. 92 m<sup>2</sup>) op het noordwesten met gemetselde berging, geen achterom;

- Parkeren direct voor de deur enkel voor vergunninghouders, einde van de straat zijn openbare parkeerplaatsen (betaald);

- Recent bouwtechnisch keuringsrapport op aanvraag te verkrijgen via de makelaar.

#### ENERGIELABEL

De woning beschikt over een definitief energielabel G, welke geldig is tot 31 oktober 2029.

#### OPLEVERING

In de huidige staat, enkele roerende zaken blijven achter, lijst bij makelaar opvraagbaar.

#### AANVAARDING

In onderling overleg, korte termijn mogelijk.

#### KADASTRAAL

Gemeente Maastricht, sectie E, nummer 1932, grootte 01 are en 55 centiare.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

Voetnoot:

#### NIET ZELF BEWOOND

In de koopovereenkomst zal de 'Niet zelfbewonings-clausule' worden opgenomen aangezien het de erfgenamen zijn die de woning verkopen welke niet recent de woning hebben bewoond.

#### OPKOOPBESCHERMING

De WOZ waarde van deze woning is lager dan EUR 402.000,-, derhalve is de opkoopbescherming van toepassing hetgeen impliceert dat kopen om te verhuren aan derden niet mogelijk is. Volg onderstaande link naar de gemeentelijke informatiepagina over de opkoopbescherming:  
<https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/opkoopbescherming-voor-woningen>

#### ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige toestand is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar en op basis van het rapport van de recent uitgevoerde bouwkundige keuring. Verkopers voldoen aan hun informatieplicht door het verstrekken van dit rapport en een door hen ingevulde vragenlijst welke bij de makelaar op te vragen zijn.

#### ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

#### ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

#### AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze verkoopinformatie slechts indicatief is. De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht. Wij attenderen de kopers er op dat, ondanks het verstrekken van de complete verkoopinformatie, de koper haar eigen onderzoeksplicht heeft en de koper wordt geacht alles wat waarneembaar is gezien te hebben. Wij adviseren de koper zich te laten begeleiden door een VBO/NVM Aankoopmakelaar.

#### KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt, kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid van hun aankoop en de overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend is.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning.

Kom kijken en overtuig u zelf, want pas tijdens een bezichtiging ervaart u de woning en kunt u voelen of de woning bij u past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-3506900



**Visualisatie**



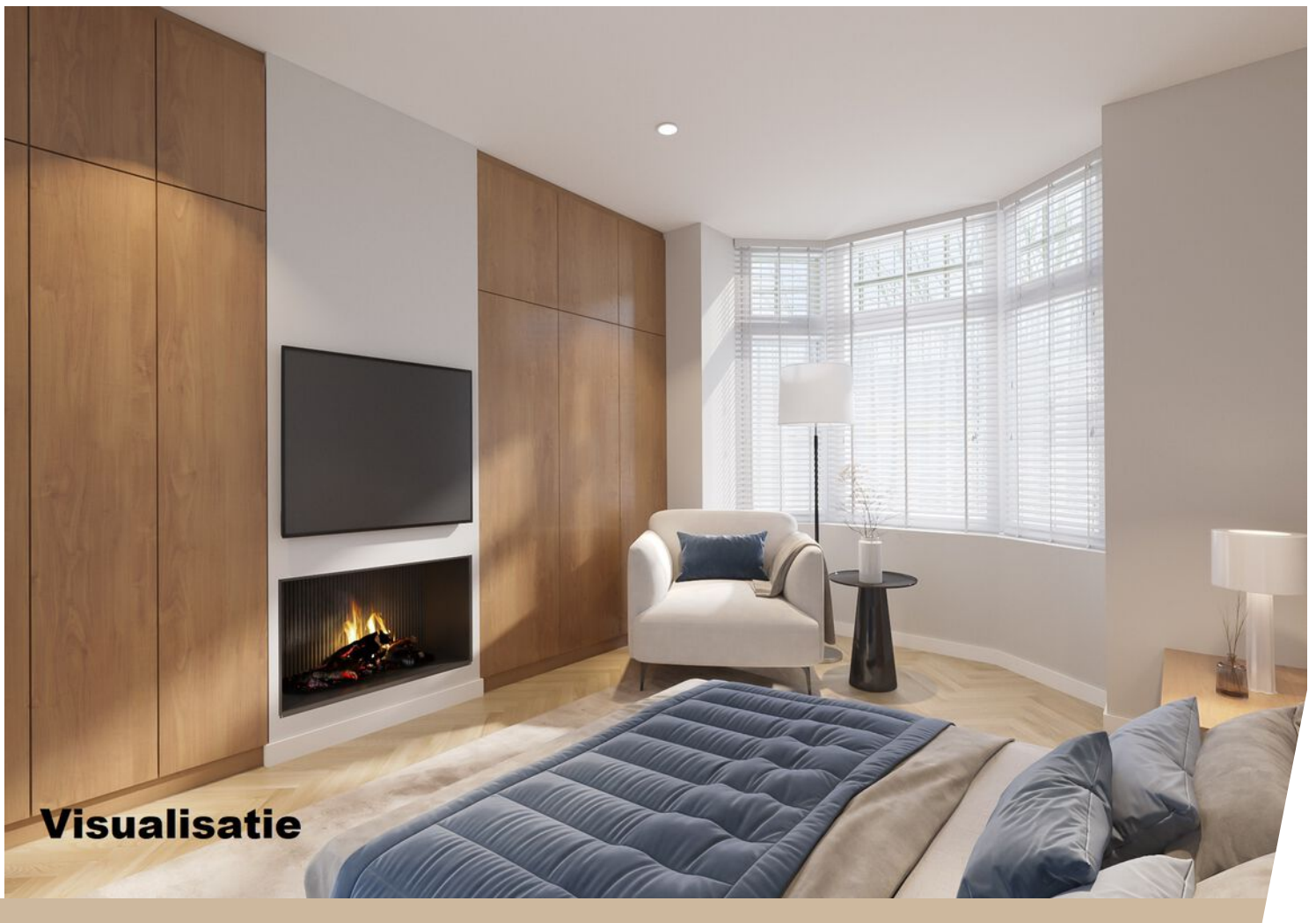






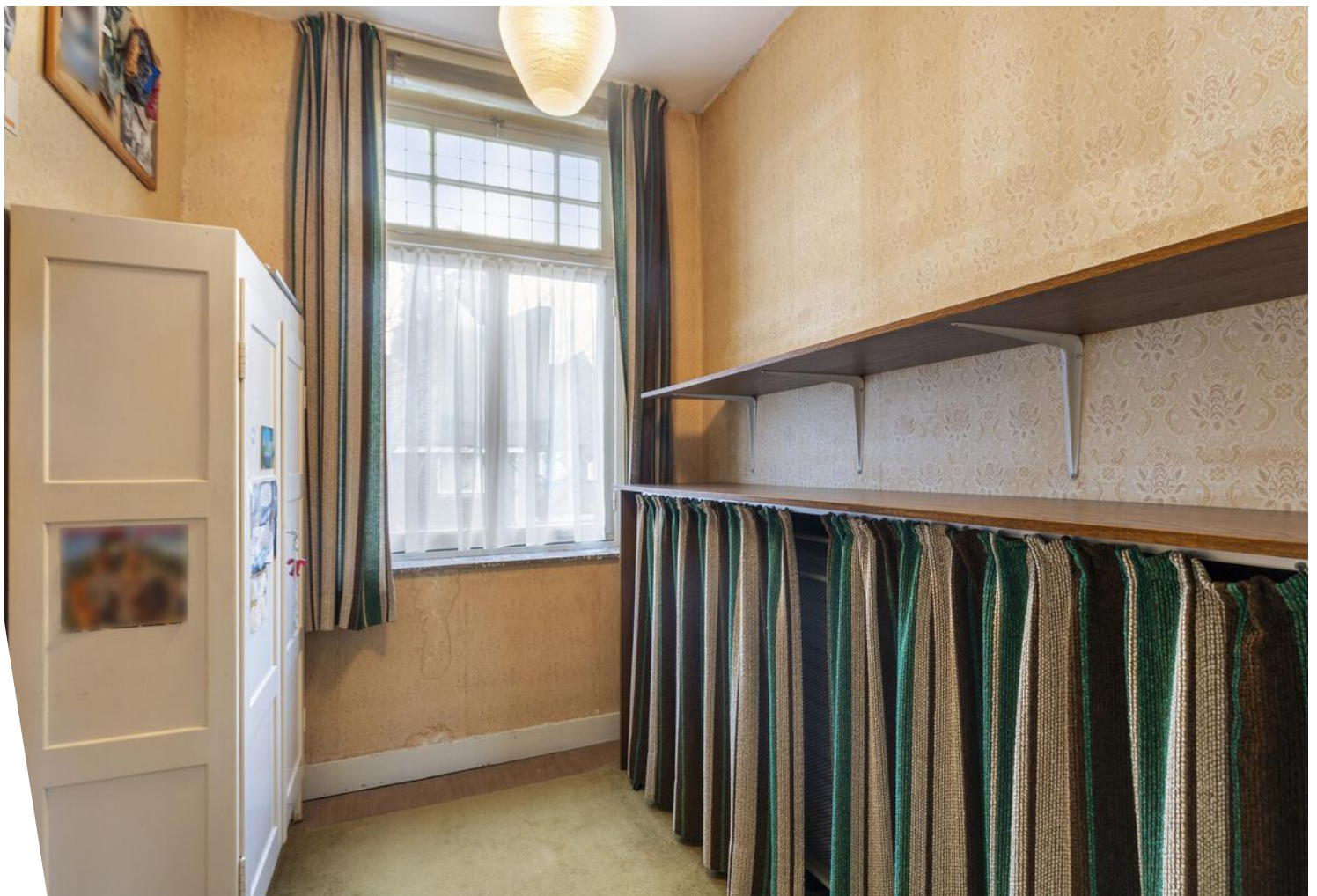






**Visualisatie**

































# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



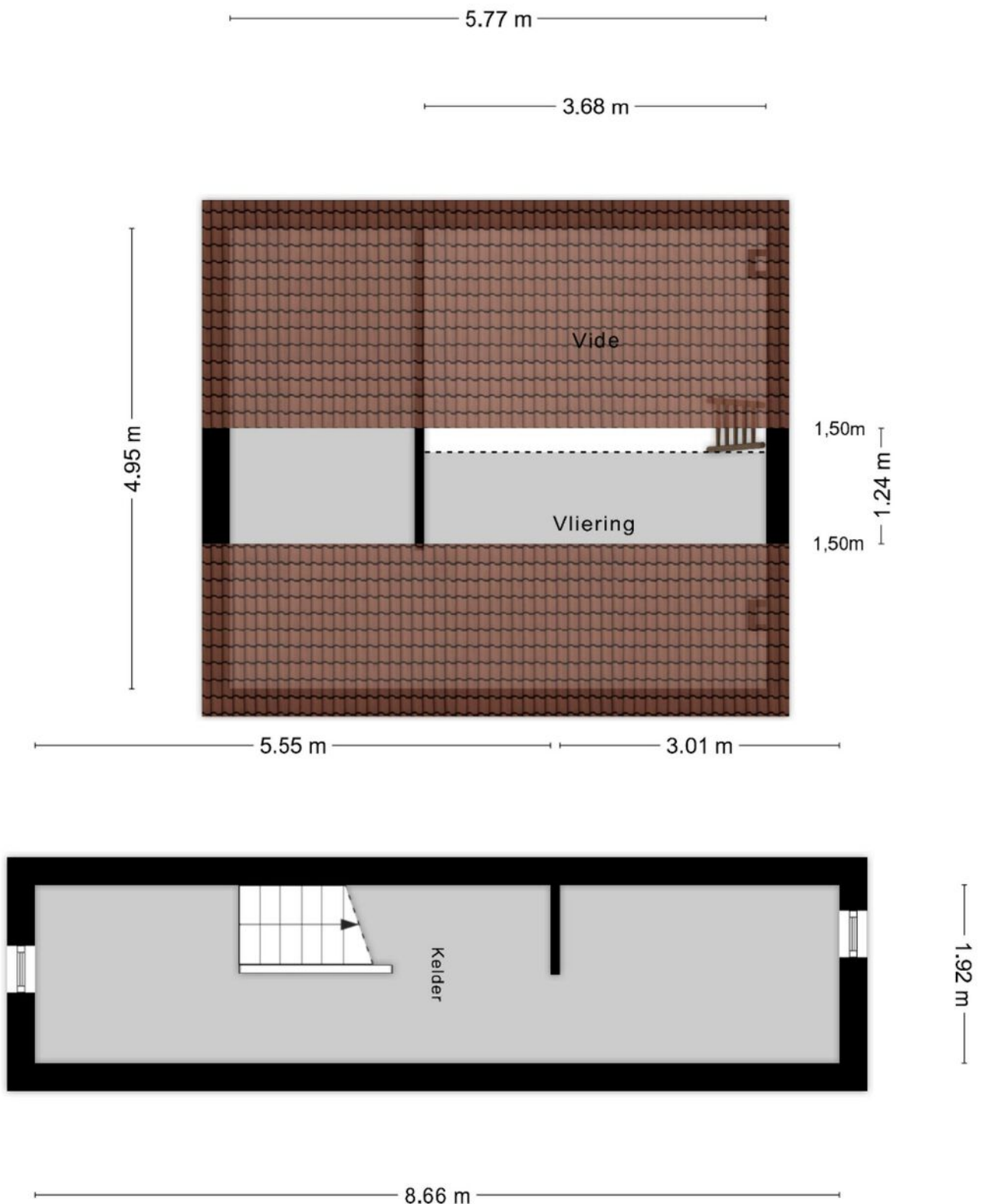
# Plattegrond



## ALTERNATIEVE INDELING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



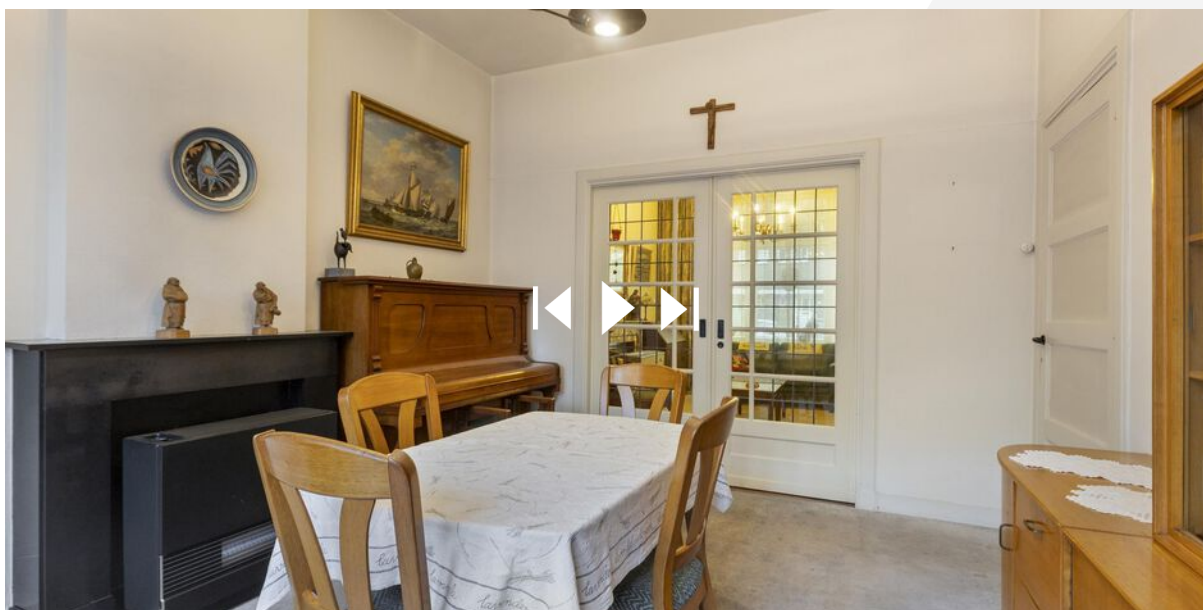
# Bekijk deze woning online!

**matthiaswijnandsstraat14.nl**



TIN VASTGOED  
Real Estate

Matthias Wijnandsstraat 14, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



<b>12345</b> 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	<b>Schaal 1: 500</b>	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Maastricht
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1932
	Bebouwing		

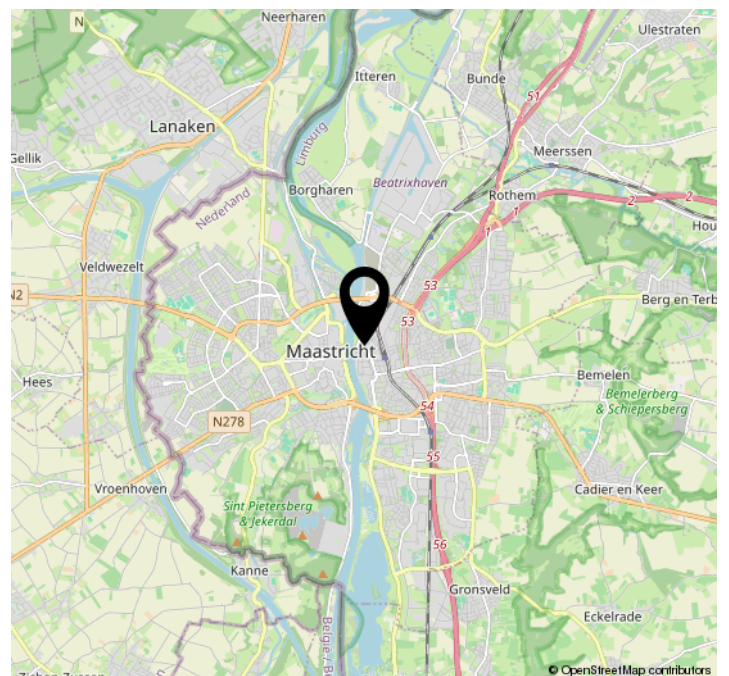
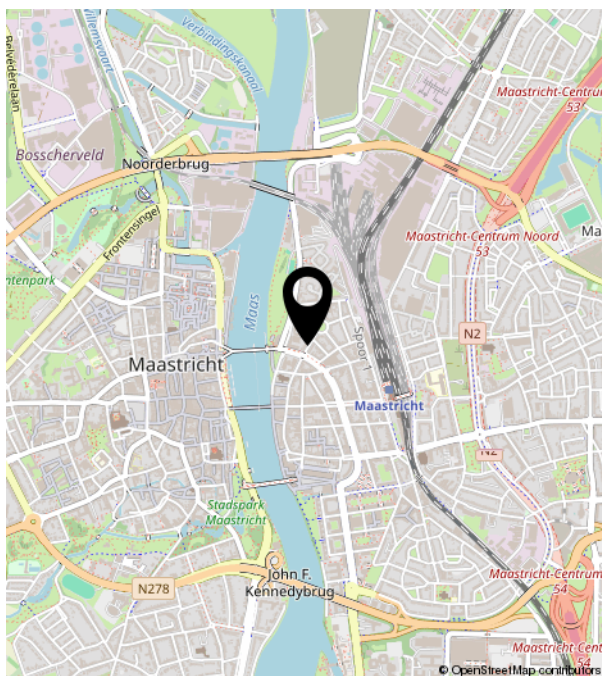
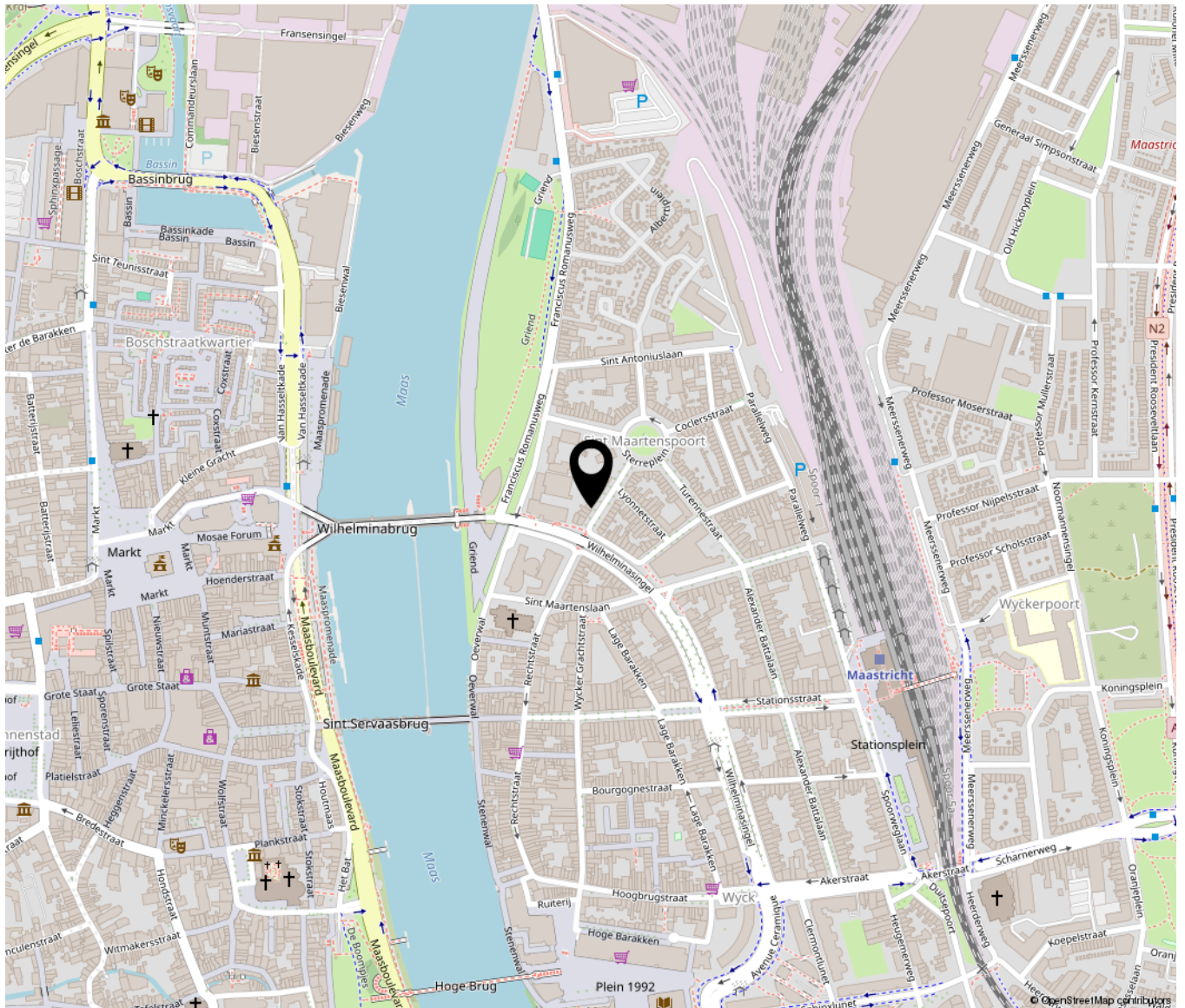
Voor een eensluidend uittreksel  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.





# Locatie op de kaart







**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht  
043-3506900 | [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl) | [www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl)