

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Maastricht

Observantenweg 61

Vraagprijs € 1.095.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Maastricht
Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht

043 3479090
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Kenneth Kruse

k.kruse@damen-og.nl
043-3479090
06 40869228



FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 1.095.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1969
Isolatievormen	Dakisolatie, HR-glas

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	273 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	140 m ²
Inhoud	805 m ³
Oppervlakte overige in pandige ruimten	94 m ²
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	1 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achters tuin, voortuin
Hoofdtuin	Achters tuin
Tuin oppervlakte	142 m ²
Oriëntering	Noordoost
Heeft een achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	E
---------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit HR Topline
Bouwjaar	2010
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, gashaard
Heeft garage	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

OMSCHRIJVING

van de woning

Stijlvol vrijstaand woonhuis met garage, stadstuin en hoogwaardige afwerking op toplocatie in Sint Pieter.

Aan de geliefde en rustige Observantenweg, aan de voet van de Sint-Pietersberg en op loopafstand van het historische centrum van Maastricht, bevindt zich dit uitstekend onderhouden en smaakvol gemoderniseerde vrijstaande woonhuis. De woning beschikt over een inpandige garage, vier slaapkamers, een zonnige stadstuin én een externe berging. Door de royale raampartijen, stijlvolle afwerking en slimme indeling is dit een uiterst comfortabele gezinswoning op een van de mooiste plekken van de stad.

De woning is in 2010 uitgebreid en volledig gemoderniseerd met hoogwaardige, duurzame materialen. Recent zijn diverse belangrijke voorzieningen vernieuwd, zoals dakisolatie (2022), mechanische ventilatie, een intercom met camera en airconditioning. Dankzij de combinatie van moderne techniek, esthetische keuzes en een rustige ligging is dit een instapklare woning met veel comfort.

INDELING

Souterrain:

De woning is volledig onderkelderd en biedt meerdere functionele ruimtes. De royale garage (ca. 33m²) heeft een elektrische sectionaalpoort en directe toegang tot een praktische wasruimte met witgoed aansluitingen, een voorraadkelder en een ruime opslagruimte (ca. 20m²). Ook de cv-opstelling is gerealiseerd in de kelder (Nefit HR Topline, eigendom uit 2010).

Begane grond:

Via de representatieve entree met een stijlvolle garderobe kast, open vide en toegang tot het gastentoilet met wandcloset en fonteintje, de meterkast en de lichte, royale leefruimte (ca. 68m²). De woonkamer is voorzien van een sfeervolle Faber gashaard die jaarlijks wordt onderhouden en op koude dagen zorgt voor extra warmte en sfeer. De designradiator en fraaie parketvloer geven de ruimte extra stijl.

De open keuken met groot kookeiland is uitgevoerd in een luxe, greeploze opstelling en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur: een 5-zone inductiekookplaat, plafondafzuiging, vaatwasser, volautomatisch koffiesysteem, heteluchtoven, koelkast en spoelbak.

Via de schuifpui aan de voorzijde komt u in de gezellige, groene voortuin, een heerlijke plek om van de avondzon te genieten. Aan de achterzijde geven openslaande deuren toegang tot de beschutte stadstuin op het noordoosten, met zonnescherms en meerdere zitplekken.

Eerste verdieping:

De ruime overloop leidt naar vier comfortabele slaapkamers (ca. 6.7, 8.5, 11.5 en 14.5m²). De inloopkastenkamer en het kantoor zijn uitgerust met op maat gemaakte, stijlvolle inbouwkasten van Slangen Interieurbouw. De overige kamers zijn eveneens praktisch ingericht. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie en is uitgerust met een ligbad, inloofdouche, dubbele wastafel en een wandcloset. Alle kamers zijn voorzien van aluminium kozijnen met HR++ beglazing en stijlvol uitgerust met een mozaïek parketvloer.

Tweede verdieping:

Via een vlizotrap bereikt u de bergzolder, ideaal voor extra opslag. Het dak is in 2022 volledig geïsoleerd met Kingspan Unidek.

Tuin:

De fraai aangelegde en omsloten stadstuin ligt op het noordoosten en biedt veel privacy. De tuin vormt, mede dankzij het zonnescherm, een natuurlijk verlengstuk van de woonruimte. Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervolle voortuin met avondzon. In de achtertuin is tevens een praktische externe berging van ca. 5,3m² aanwezig. Tevens beschikt de tuin over een achterom.

Bijzonderheden:

- Vrijstaand woonhuis met inpandige garage en volledig souterrain;
- Woonoppervlak ca. 140m² exclusief souterrain en bergzolder;
- Stijlvolle afwerking met eiken parketvloer (begane grond) en mozaïek parket (verdieping)
- Aluminium kozijnen met HR++ beglazing en blauwe steen vensterbanken;
- Per vertrek een rol hor of een deur;
- Intercom met camera (2022) en Itho Daalderop mechanische ventilatie (2022);
- Dakisolatie (Kingspan Unidek, 2022);
- Faber gashaard in woonkamer, jaarlijks onderhouden;
- Twee airco's (woonkamer en hoofdslaapkamer);
- Designradiatoren op de begane grond;
- Deels voorzien van elektrische rolluiken aan de begane grond;
- Luxe keuken met o.a. 5-zone inductiekookplaat, plafondafzuiging, koffiemachine en heteluchtoven;
- Vier slaapkamers en een ruime badkamer met vloerverwarming;
- Zonnige, omsloten stadstuin op het noordoosten en groene voortuin met avondzon;
- Externe berging in de tuin van ca. 5,3m²;
- Stijlvolle maatwerkkasten van Slangen Interieurbouw;
- Rustige ligging in gewilde wijk Sint Pieter, op loopafstand van natuur en binnenstad;
- Alle afmetingen zijn indicatief en kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Omgeving

De woning ligt te Jekerdal-Sint Pieter, een zeer geliefde woonwijk in Maastricht. De wijk ligt nabij het centrum van de stad maar ook grenzend aan de natuurgebieden Sint Pietersberg en Jekerdal. De loopafstand tot het centrum bedraagt ca. 10 minuten. De winkels voor de dagelijkse boodschappen bevinden zich te Sint Pieter aan de Glacisweg en het winkelcentrum Carré aan de Bieslanderweg/Tongerseweg met o.a. Albert Heijn en Action. De lagere school (Bergweg) maar ook de medische voorzieningen zoals fysiotherapeut, apotheek en een medisch centrum liggen allemaal op loopafstand. De woning ligt op fietsafstand van het MECC, MUMC, het provinciehuis en is prima gelegen ten opzichte van de uitvalswegen. Er is voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg zowel betaald parkeren als parkeren voor vergunninghouders.

WONING

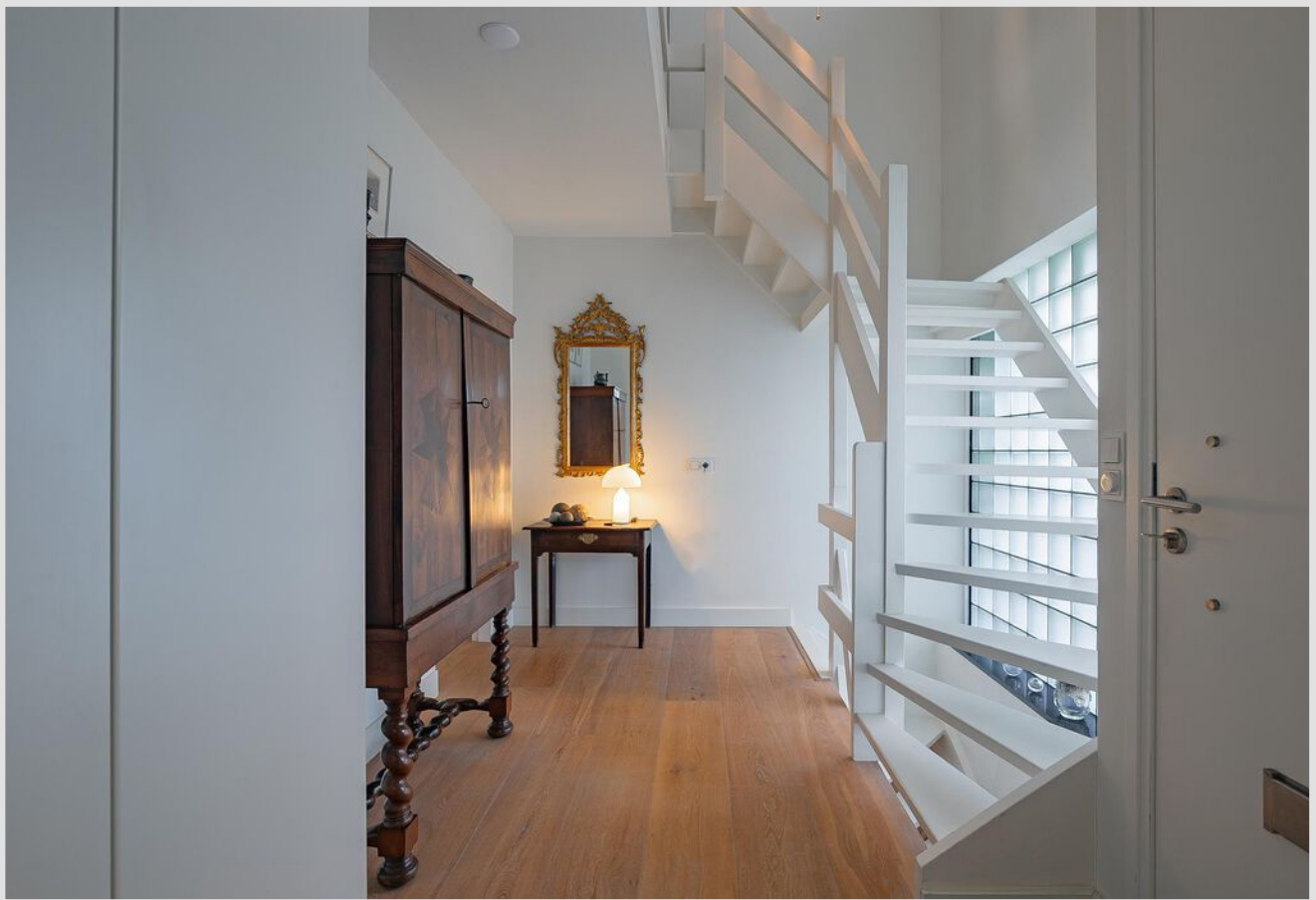
in beeld



























PLATTEGROND

Begane grond



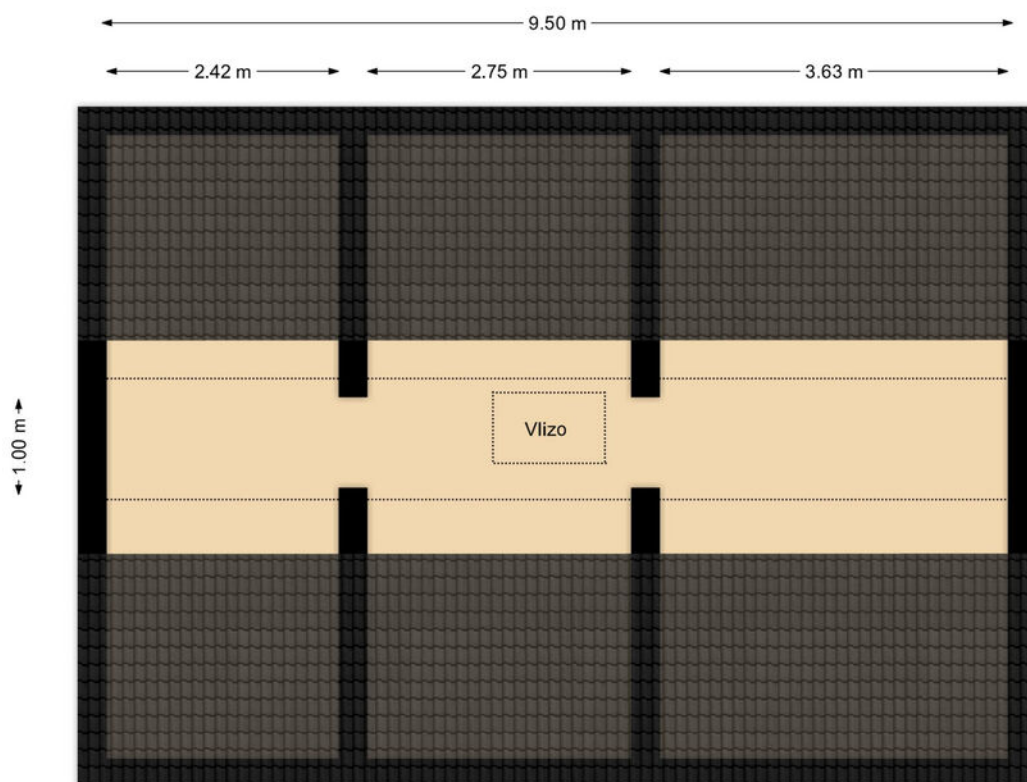
PLATTEGROND

Eerste verdieping



PLATTEGROND

Zolder



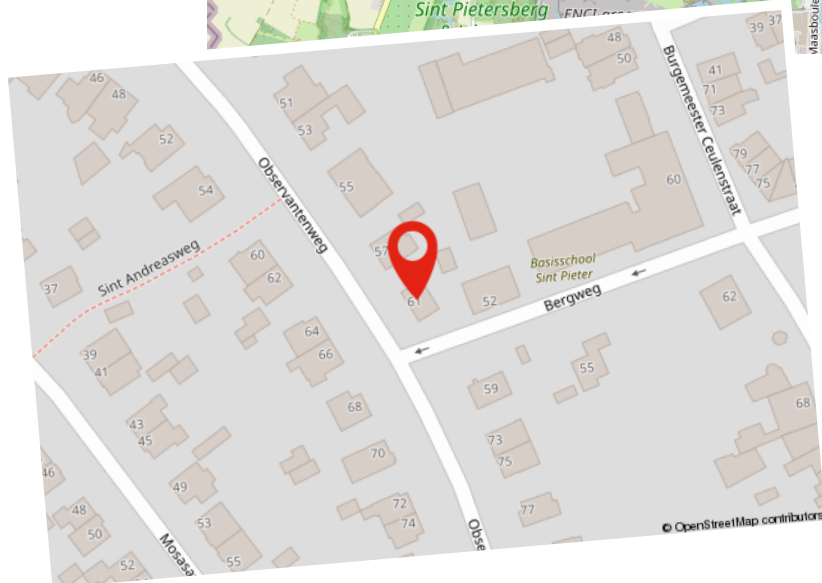
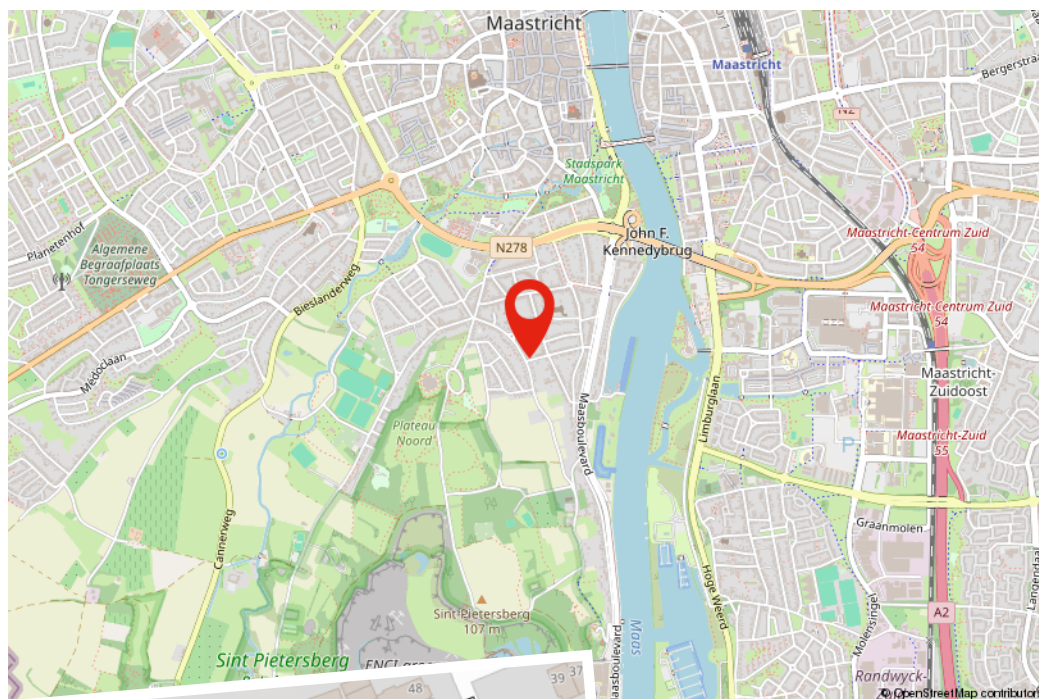
PLATTEGROND

Souterrain



LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 juli 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Sint Pieter Sectie B Perceel 3870 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 
---	--	--

Hypotheek

De beste hypotheek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheeken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090