

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Maastricht

Sphinxlunet 38 E

Vraagprijs € 369.000 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, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Raymond Tijssens

r.tijssens@damen-og.nl
043-3479090
06 25351606

FACTS & FIGURES

Overdracht

Vraagprijs	€ 369.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1992
Isolatievormen	Muurisolatie, grotendeels dubbel glas, HR+

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	87 m ²
Inhoud	322 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	1
Aantal kamers	3 (waarvan 2 slaapkamers)

Locatie

Ligging	In centrum
---------	------------

Tuin

Type	Zonneterras
Tuin oppervlakte	14 m ²
Oriëntering	Zuid

Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

Uitrusting

Warm water	Stadsverwarming
Verwarmingssysteem	Stadsverwarming
Heeft schuur/berging	Inpandig

Kadastrale gegevens

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

OMSCHRIJVING

van de woning

Wonen op een toplocatie in het hart van Maastricht? In de geliefde en prestigieuze wijk Céramique bevindt zich dit uitstekend onderhouden appartement van circa 87 m², waar comfort, ruimte en een centrale ligging perfect samenkomen. De woning beschikt over twee comfortabele slaapkamers, een tijdloze badkamer en een separaat toilet, die beide met veel zorg zijn onderhouden.

De royale, zonnige loggia is een absolute eyecatcher en vormt een volwaardig verlengstuk van de woonkamer. De grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en vergroten de leefruimte, waardoor binnen en buiten op elegante wijze in elkaar overlopen. Het resultaat is een lichte, ruimtelijke en bijzonder aangename woonomgeving waarvan u het hele jaar door kunt genieten.

Wat direct opvalt, is de uitzonderlijk verzorgde staat van onderhoud. De huidige bewoner heeft het appartement jarenlang met veel liefde, zorg en aandacht bewoond en onderhouden, waardoor de woning in een bijzonder nette en instapklare staat verkeert.

De ligging is werkelijk uitstekend. Op korte loopafstand bevinden zich het historische stadscentrum van Maastricht en de sfeervolle wijk Wyck, met een uitgebreid aanbod aan boetieks, speciaalzaken, restaurants, cafés en terrassen. Ook het centraal station, de Universiteit Maastricht (UM), het MUMC+, het UWC en diverse uitvalswegen zijn snel en eenvoudig bereikbaar. Hier woont u in alle rust, terwijl alle voorzieningen en het bruisende stadsleven binnen handbereik liggen.

Appartement:

Met trap of lift te bereiken vierde verdieping. Vanuit de entree is er toegang tot de woonkamer van ca. 27m² waar het oog direct valt op de openslaande deuren naar de zonnige loggia (ca. 13m²). Een plek waar het zowel in de zomer als in de winter heerlijk zitten is. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer. De lichte halfopen keuken is voorzien van een keukenblok van ca. 6 jaar oud, veel kastruimte en een onderhoudsvriendelijke tegelvloer. Dankzij de royale raampartijen vormt het een prettige ruimte. Bovendien is er plek voor een gezellige eethoek, ideaal om de dag rustig te beginnen of samen na te tafelen. Vanuit de keuken is er toegang tot een praktische berging (ca. 3,5m²) alwaar zich de witgoed aansluiting bevindt. Het appartement beschikt over twee volwaardige slaapkamers (ca. 12m² en 9,5 m²) waarvan één uitermate geschikt is als thuiswerkplek of logeerkamer. De moderne badkamer is voorzien van een douche en wastafelmeubel. Een separaat toilet is vanuit de gang te bereiken.

Tuin:

Besloten gemeenschappelijke tuin voor bewoners binnen het complex. Een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en waar kinderen veilig kunnen spelen.

Souterrain

In het souterrain beschikt u over een ruime privéberging van circa 5 m². Daarnaast is er toegang tot een gezamenlijke fietsenstalling.

Kortom: een bijzonder verzorgd en instapklaar appartement op een van de meest gewilde locaties van Maastricht, waar ruimte, comfort, licht en een uitstekende bereikbaarheid samenkomen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar zorgeloos wonen in het geliefde Céramique.

Nadere bijzonderheden:

- Gelegen in appartementencomplex Porta II;
- Lift aanwezig;
- Verwarming en warm water middels stadsverwarming;
- Energielabel B, geldig t/m 30-05-2027;
- Het appartementencomplex is voorzien van zonnepanelen ten behoeve van de lift en gemeenschappelijke ruimtes;
- Het appartementencomplex omsluit een fraai park voor uitsluitend gebruik van de bewoners. Vanaf meerdere zijden toegankelijk;
- De maandelijkse VvE bijdrage voor het appartement met de berging bedraagt € 210,88 per maand;
- Gelegen op loopafstand (ca. 5 minuten) van het trein- en busstation;
- Alle afmetingen zijn indicatief en hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Omgeving:

Het appartement bevindt zich in de gewilde Céramique wijk—een nauwgezet herontwikkeld gebied uit de jaren '90 en 2000 dat naadloos aansluit op het historische centrum van Maastricht. Deze buurt kenmerkt zich door hoogwaardige, moderne appartementengebouwen ontworpen door internationaal gerenommeerde architecten, aangevuld met belangrijke culturele voorzieningen zoals het Bonnefanten Museum. Céramique beschikt over een aanzienlijke hoeveelheid semi-publieke en openbare groenvoorzieningen, wat zorgt voor een aangename, groene en duidelijk stedelijke omgeving. De centrale ligging, uitstekende voorzieningen en het verfijnde internationale architectonische karakter, samen met de aanwezigheid van een bloeiende expat gemeenschap, maken het bijzonder populair. Het centraal station, de Universiteit Maastricht (UM), het MUMC+, het UWC, evenals diverse uitvalswegen zijn uitstekend en snel bereikbaar. Een ideale combinatie van comfortabel wonen op een centrale toplocatie.

WONING

in beeld















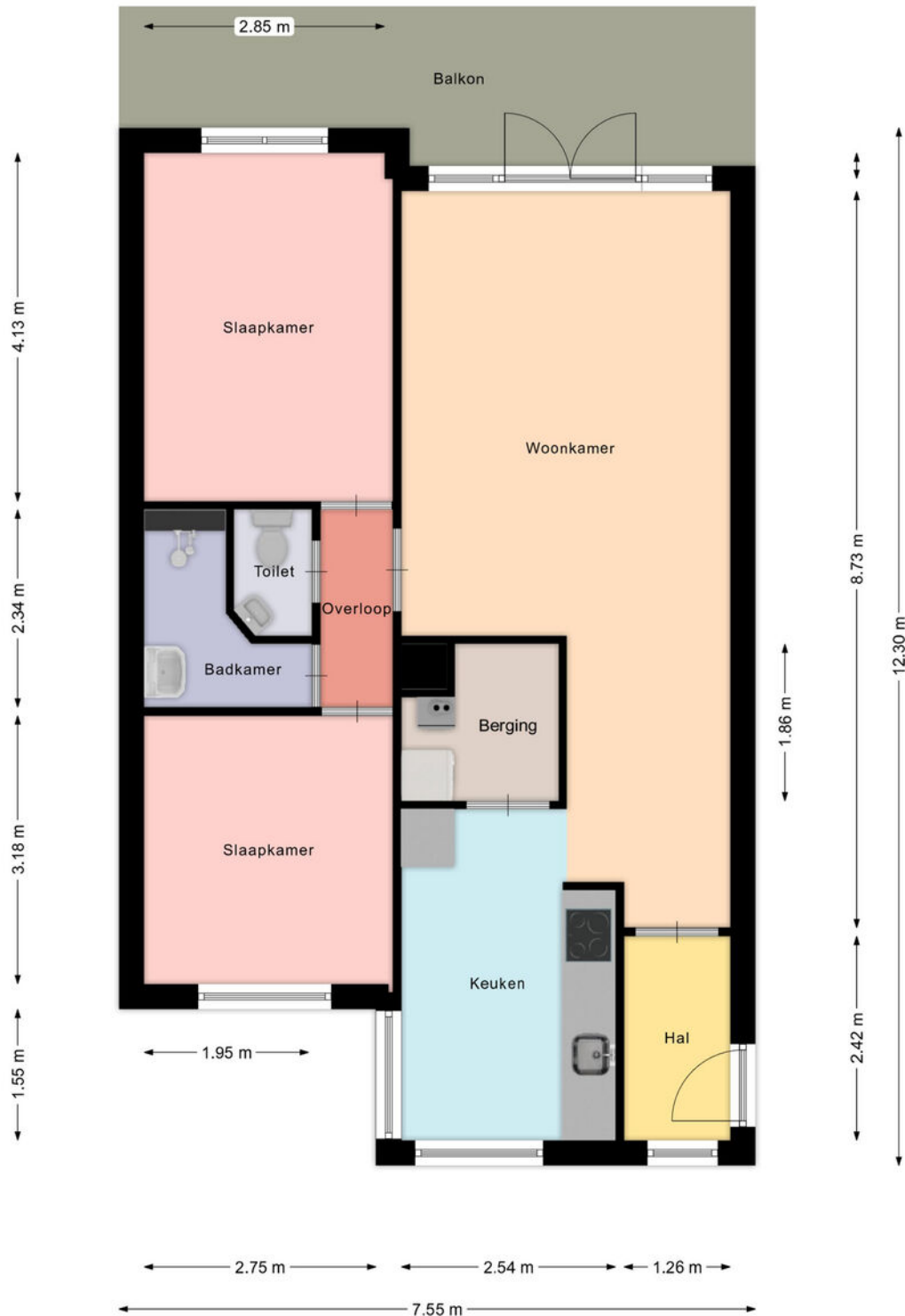








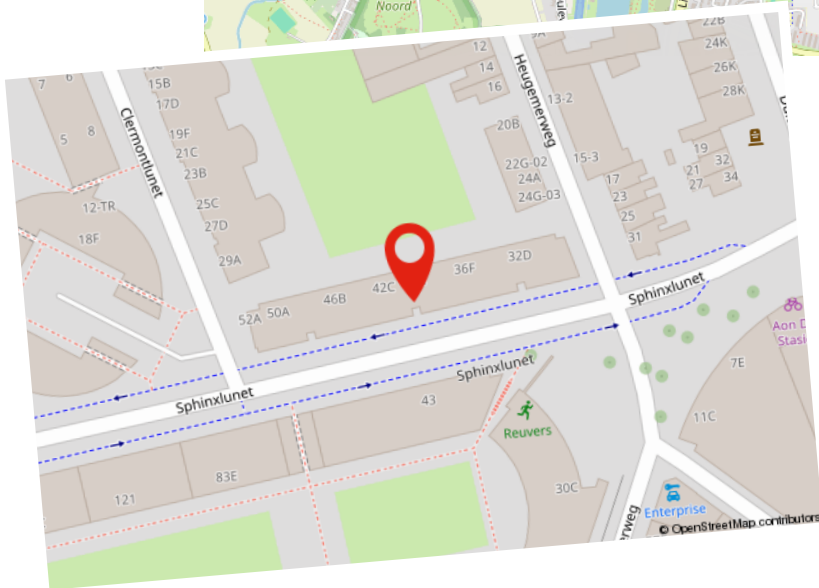
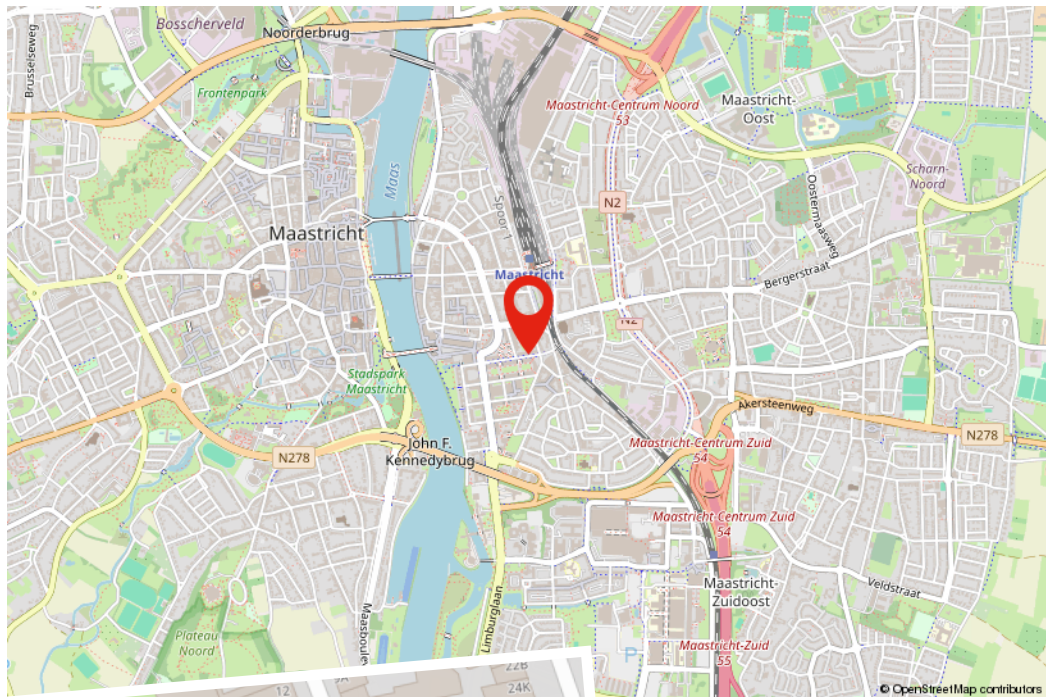
PLATTEGROND



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

LOCATIE

Woont u hier binnenkort?



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 hypotheek 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 per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- 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 en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. 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 en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

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 beroepsaansprakelijkheid. 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



Kantoor Roermond

Roerderweg 24
6041 NS Roermond
0475 - 577111

Kantoor Stein

Mauritsweg 90-A
6171 AJ Stein
046 - 2048890

Kantoor Susteren/Sittard

Raadhuisplein 2
6114 JH Susteren
046 - 2048890

Kantoor Heerlen

Akerstraat 112
6417 BN Heerlen
045 - 5712255

Kantoor Maastricht

Ambyerstraat Noord 72
6225 EG Maastricht
043 - 3479090

*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

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