



Binnenkort in de verhuur

Hertogsingel 49 B 6211 ND te MAASTRICHT Herenhuis met 120 m2 woonruimte over 2 woonlagen.

**Prachtig gerenoveerd en luxe afgewerkt herenhuis
aan de rand van centrum Maastricht**

Type	Eengezinswoning / rijwoning
Woonoppervlakte	120 m ²
Kamers	6
Slaapkamers	2
Max. huurperiode	24 maanden, onbepaalde tijd mogelijk
Beschikbaarheid	Waarschijnlijk in het 1 ^e kwartaal 2026

Locatie/licging:

Aan de periferie van het historische centrum van Maastricht ligt dit prachtige en recent (2023) gerenoveerde herenhuis (energielabel C) met 2 ruime slaapkamers en een werkkamer. Het centrum en vele voorzieningen zoals winkels en supermarkten, scholen, restaurants en cafés zijn binnen enkele minuten bereikbaar. Ideale ligging voor Expats werkzaam in het ziekenhuis of op de universiteit van Maastricht. Internationale school (United World College Maastricht-UWC) is slechts 15 minuten fietsen (10 minuten met de auto). Het openbaar vervoer is op loop- en fietsafstand: bushalte 3 minuten lopen, treinstation 10 minuten fietsen. Met de auto zijn de snelweg A2 en andere verbindingswegen eveneens binnen enkele minuten te bereiken.

Indeling:

Dit statige herenhuis heeft 2 verdiepingen. Op de begane grond de royale doorzon woonkamer "en suite" met tuinkamer en half open keuken met toegang naar de tuin. Beiden zijn vanuit de prachtige hal bereikbaar, evenals het toilet, de trap naar de 1^e verdieping en de trap naar het souterrain.

Op de verdieping treffen we 2 slaapkamers, een tussenkamer en extra (en separaat) toilet aan. De tussenkamer kan prima als werkkamer worden gebruikt. Deze ruimte geeft tevens toegang tot een ruim balkon/dakterras. Via de hoofdslaapkamer aan de voorzijde is de fraai afgewerkte badkamer te bereiken.

Souterrain:

De woning is gedeeltelijk voorzien van een kelder, opgedeeld in 2 ruimtes met betonvloer en voldoende stahoogte. In de tweede kelderruimte bevindt zich de CV installatie welke in 2023 is vernieuwd.

Begane grond:

Hal met toiletruimte, meterkast, trapopgang naar verdieping en met deur afgesloten toegang naar souterrain; hal en toilet zijn voorzien van mooie, authentieke vloertegels.

De woning heeft nog diverse originele details, waaronder tevens hoge plafonds (circa 3 m netto verdiepingshoogte).

Woonkamer (circa 43 m²) heeft via de tuinkamer zicht op en toegang tot het terras en de tuin, en is geheel voorzien van een PVC vloer met warme houtlook. De jaren-30 erker aan de voorzijde biedt mooi zicht op de Hertogsingel.

Halfopen keuken (circa 12 m²) is voorzien van een luxe, nieuwe keukenopstelling met composiet werkblad in marmermotief, een werkeiland met dito werkblad, veel kastruimte en moderne inbouwapparatuur waaronder BORA 4-pits inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, inbouw koelkast met vriesvak, inbouw combi-magnetron-oven en dezelfde PVC vloer als in de woonkamer. De tuinkamer en keuken zijn voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping:

Ook op de verdieping kenmerkt deze woning zich door de royale plafondhoogte (circa 2,77m). Vanaf de overloop zijn de kleine slaapkamer (circa 11 m²), de tussenkamer/werkkamer (circa 14 m²) en het toilet bereikbaar. De tussenkamer heeft een deur naar het balkon/dakterras en geeft toegang tot de hoofdslaapkamer (circa 17 m²), die evenals de woonkamer een erker aan de voorzijde heeft. De moderne, nieuwe badkamer (circa 9 m²) is bereikbaar via de hoofdslaapkamer en is uitgerust met een dubbele wastafel met badkamermeubel en verlichte spiegel, zeer ruime inloopdouche met thermostaatkraan. De ruimte voor uw wasmachine en -droger bevindt zich in een separate kast/wasruimte, in de badkamer.

In de badkamer en in de separate toiletruimte is de vloer afgewerkt met moderne, strakke vloertegels in warm betonmotief, passend bij de laminaatvloeren in de slaapkamers, werkkamer en op de overloop.

Buiten:

Geheel omsloten, aangelegde achtertuin met royaal terras. Ruim balkon/dakterras op verdieping grenzend aan werkkamer. Kleine, grotendeels verharde voortuin.

Parkeren:

Er is voldoende parkeerruimte direct voor de woning. Hiervoor is een gemeentelijke parkeervergunning nodig (Centrum West). Indicatie kosten hiervan is € 29,46 per maand (tarief dec 2025). Voor meer informatie zie:

<https://www.gemeentemaastricht.nl/parkeren-en-verkeer/parkeertarieven>

Bijzonderheden:

- Woonoppervlak: circa 120 m² exclusief souterrain van circa 20 m²
- De woning komt naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2026 beschikbaar;
- Huurperiode: 24 maanden, verlenging in onbepaalde tijd in overleg mogelijk na het 1^e jaar.
- Energielabel C;
- Gestoffeerde verhuur (vloeren en wanden zijn afgewerkt; zonder meubels);
- Huurprijs € 2.175,- per maand (kaal);
- Servicekosten (tuinonderhoud, waterverbruik, afschrijving stoffering) € 130,- per maand
- Exclusief kosten gas, elektriciteit, tv en internet;
- Totale huurprijs (gestoffeerd) incl. servicekosten: € 2.305,-
- Waarborgsom: € 4.350,-
- Huurvoorwaarde: inkomen minimaal 3,5x de huur, waarbij eventueel partnerinkomen voor 50% wordt meegerekend.
- Een screening kan onderdeel zijn van de acceptatieprocedure;
- Let op, er zijn geen huisdieren toegestaan en roken in de woning is niet toegestaan!

INDELING

Begane grond

Entree,

Gang,

Toiletruimte,

Woonkamer met ensuite deuren ca. 4 x 7 m

Tuinkamer 4 x 4 m met toegang tot en uitzicht op tuin en terras

Halfopen keuken ca. 4 x 3 m met toegang tot tuin en terras

Terras en binnentuin

Totaal begane grond ca. 74 m².

1^e verdieping

Trap, overloop, toilet,

Kleine slaapkamer ca. 4 x 3 m

Grote slaapkamer met tussenkamer ca. 4 x 4,5 m en 4 x 4,5 m
met toegang tot het dakterras en de badkamer

Badkamer met wasmachineaansluiting in bergkast afm. ca. 3,0 x 3,5 m

Totaal eerste verdieping ca. 62 m².

Souterrain

Trap, kelderruimte met CV-installatie. Totaal ca. 21 m².

BESTEMMING

Wonen

PARKEREN

Aan de voorzijde, op de ventweg, diverse parkeerplaatsen voor vergunninghouders.

Per voordeur bestaat er recht op één parkeervergunning.

Verder is er ruime openbare betaalde parkeerfaciliteit in de omgeving aanwezig.

HUURPRIJSAANPASSING

Jaarlijks, op basis van de wijziging van het maandprijsindexcijfer volgens de CPI (consumentenprijsindex) reeks CPI-Alle Huishoudens (2015 = 100), gepubliceerd door het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Voor het eerst per 1 juli 2027.

BETALINGEN

Huur per maand vooruit. Servicekosten zoals onderhoud CV en waterafrekening 1x per jaar.

VOORZIENINGEN

Energievoorziening (gas, electra, internet) via eigen aansluiting en eigen meters.

De watermeter is gezamenlijk gedeeld met het pand 49A. Met interne watermeters wordt het waterverbruik jaarlijks verrekend. Jaarlijks stelt de verhuurder een afrekening op.

In het pand is een degelijke draadloze Wifi-installatie beschikbaar.

OPLEVERING

Momenteel is het pand verhuurd, de huidige huurders kijken uit naar een koopwoning.

Ik heb berichten ontvangen dat het pand in het eerste kwartaal van 2026 mogelijk vrijkomt.

Wanneer u interesse hebt laat het mij weten dan informeer ik u zodra de opzegging van de huidige huurder binnen is en we een afspraak voor bezichtiging kunnen maken.

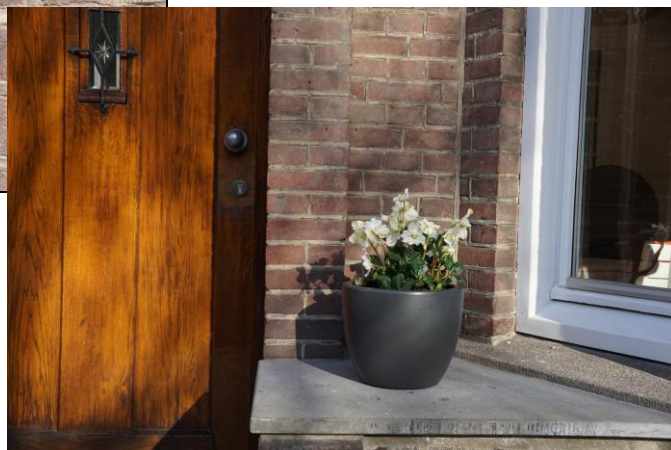
ZEKERHEIDSTELLING

Bankgarantie of waarborgsom ter grootte van twee maanden huur exclusief servicekosten.

HUUROVEREENKOMST

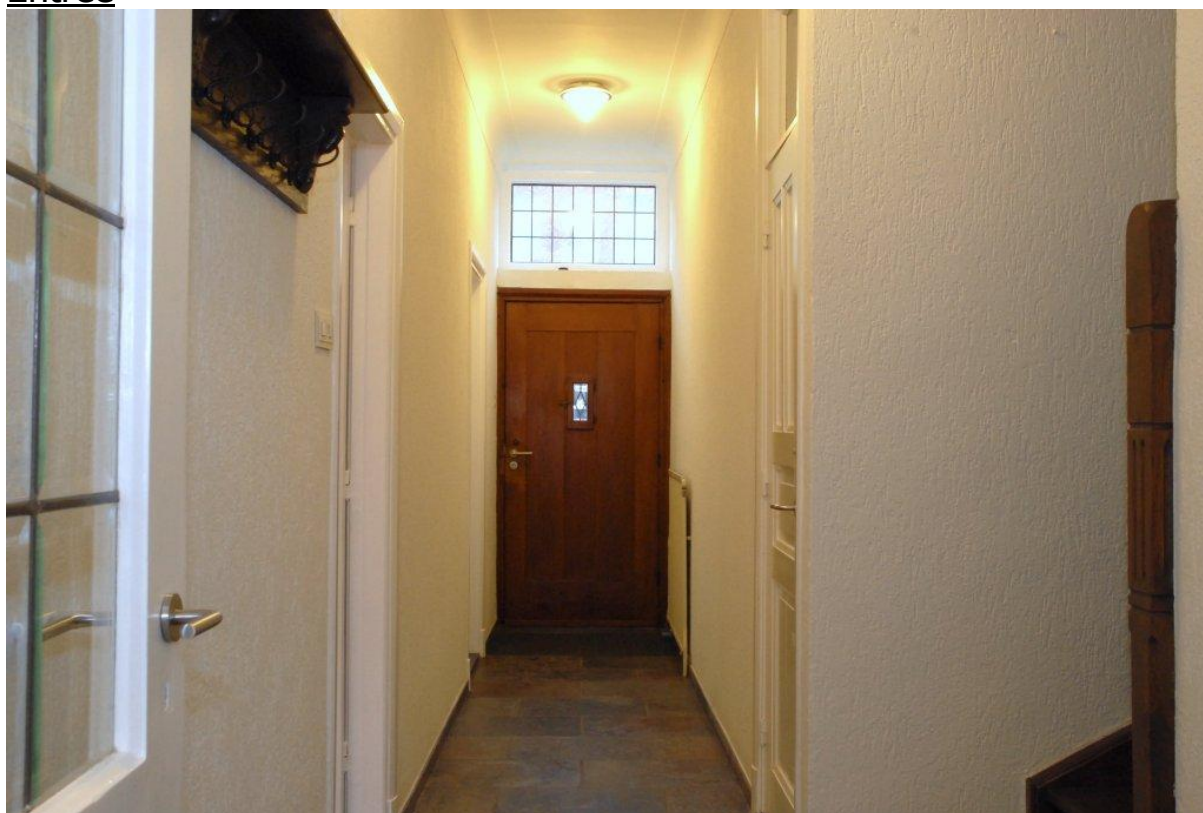
Huurovereenkomst op basis van het standaardmodel voor woonruimte van de Raad voor Onroerende Zaken (ROZ) 2017 met bijbehorende algemene bepalingen.

***Deze omschrijving is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen echter geen rechten aan worden ontleend.***

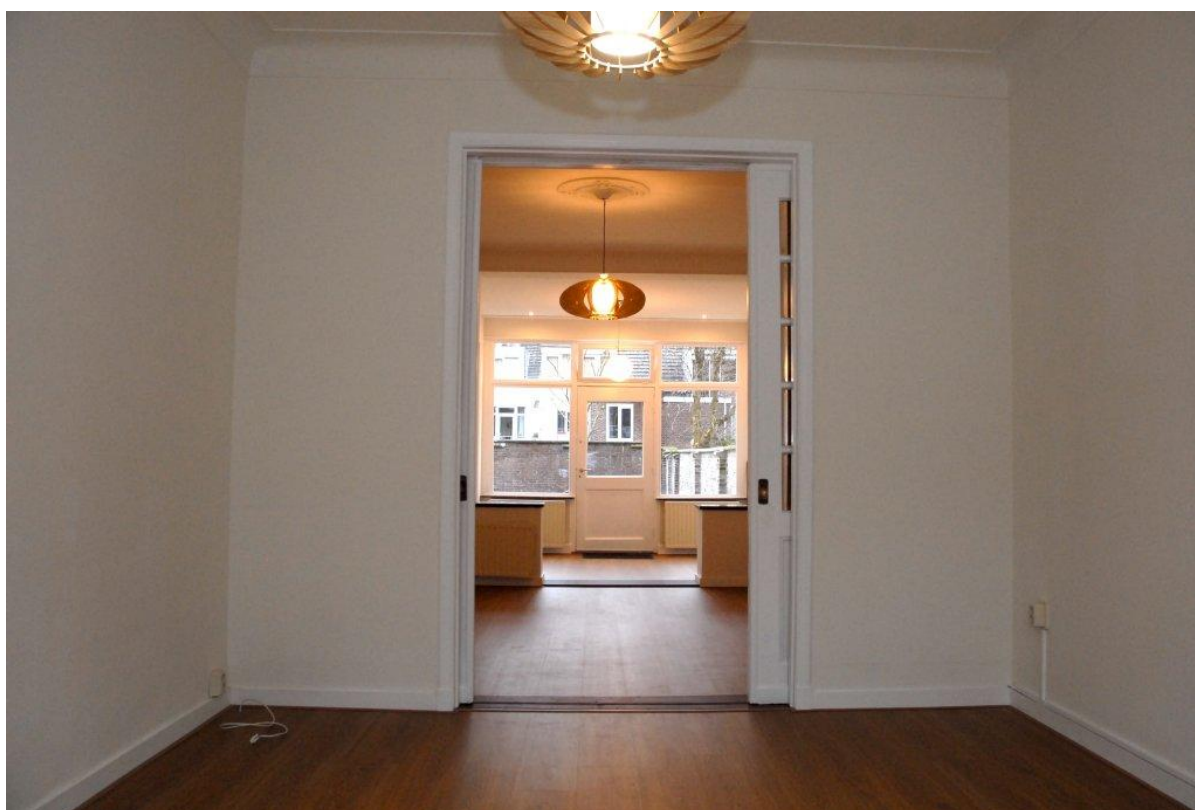


Begane Grond:

Entree



Woonkamer



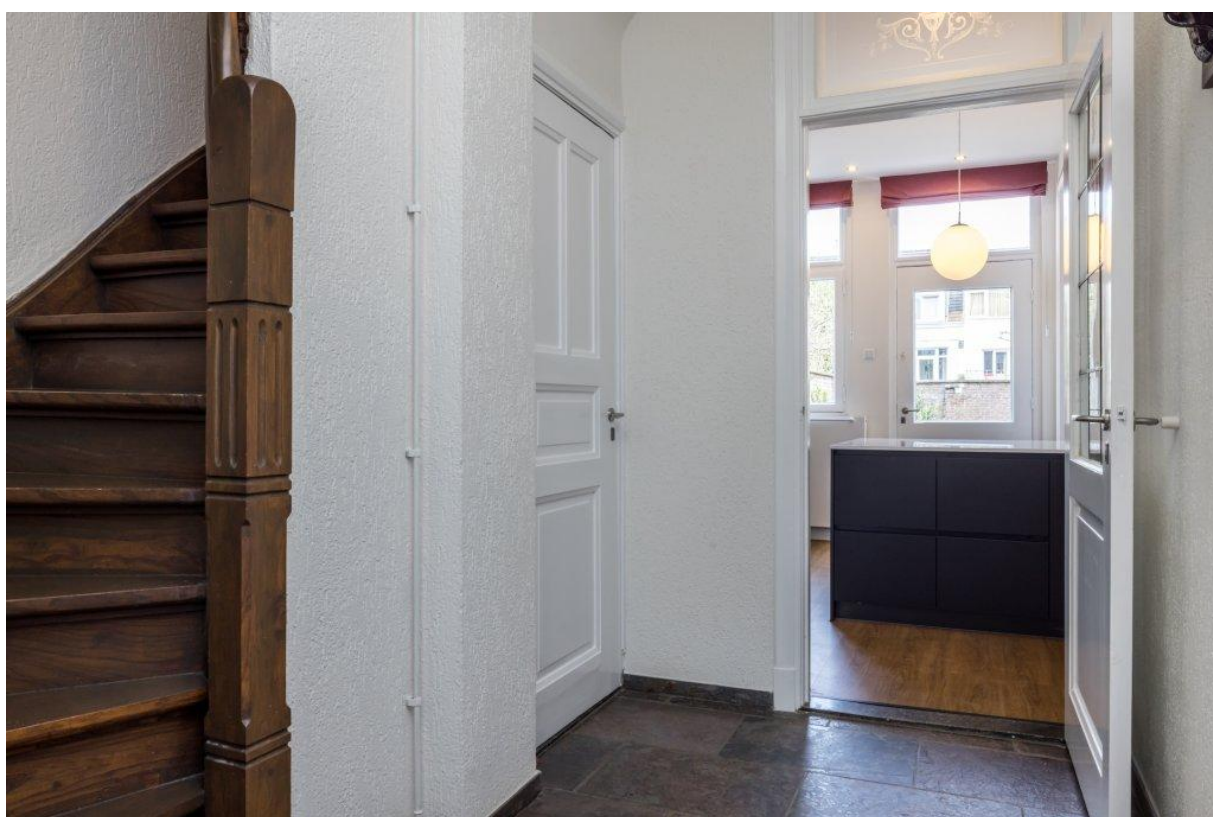




NB: Het tuinmeubilair is uitgezonderd van het verhuurde

Keuken

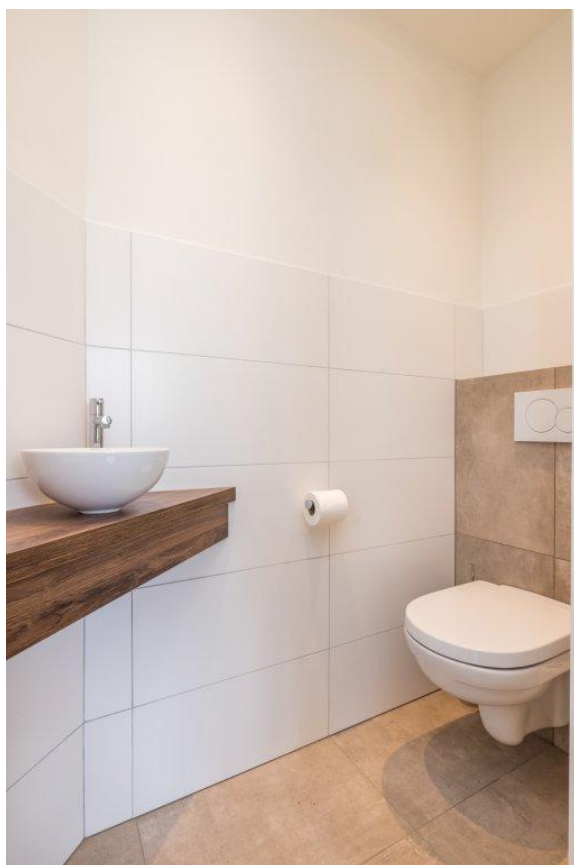






1e verdieping:

Toilet



Kleine Slaapkamer



Tussenkamer

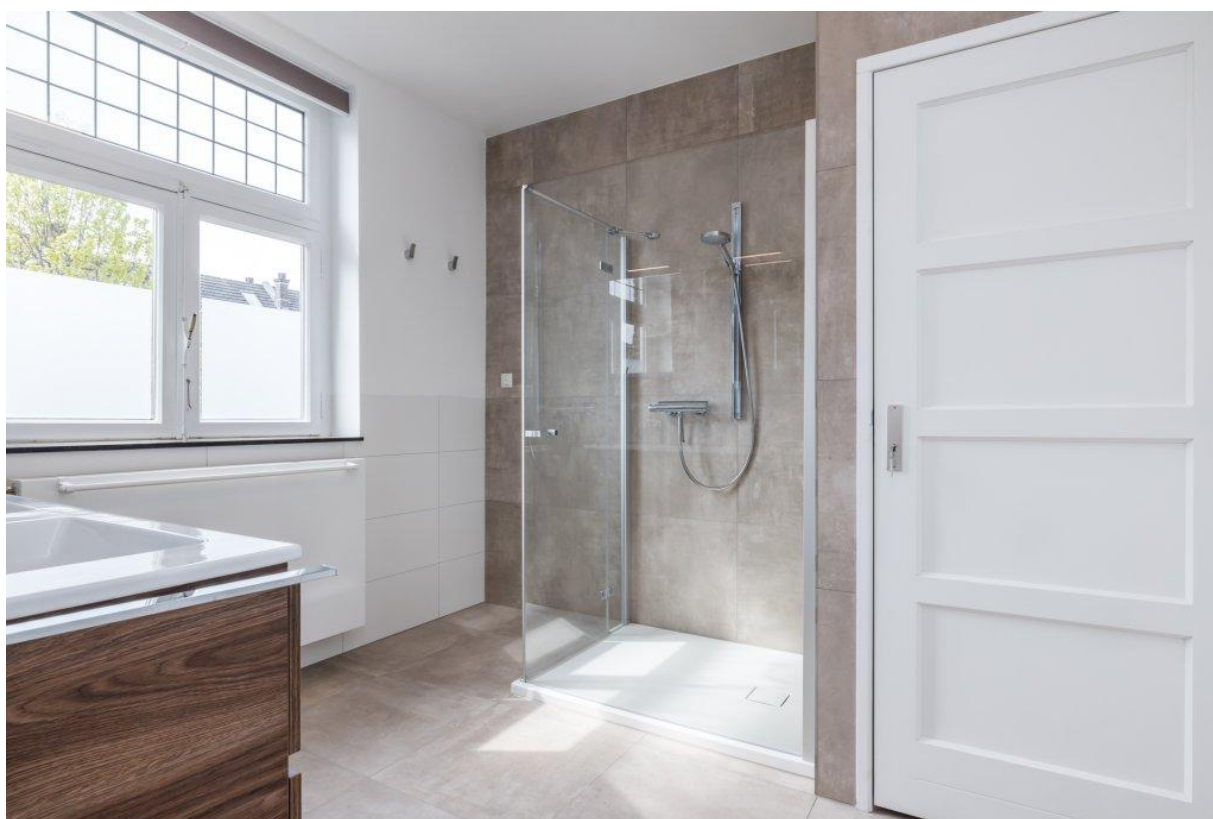




Grote slaapkamer



Badkamer



Souterrain

Tussenkelder met trap



NB: van de ruimte onder de trap is geen overzichtsfoto beschikbaar

Kelderruimte met CV ketel

2.9 x 3.8 mtr.



Overzichtstekeningen



Begane grond

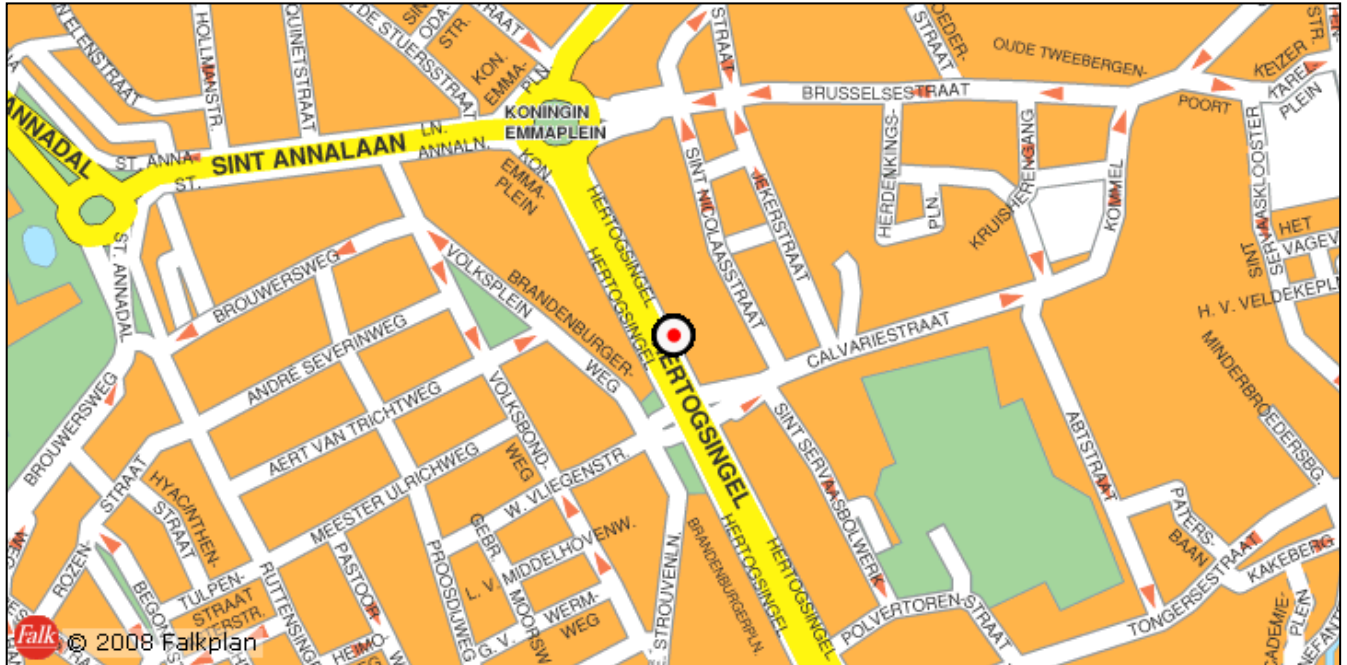


Eerste verdieping

NB: de kelderruimte bevindt zich onder het toilet, trap en de keuken.
De kelderruimtes aan de voorzijde van het pand behoren toe aan de woning 49A (2^e etage).

Ligging / Situatieschets

Hertogsingel 49B te 6211 ND Maastricht



INFORMATIE

Wij hebben getracht deze documentatie met zorg en zo uitgebreid mogelijk samen te stellen.
Desondanks kunnen hieraan geen rechten worden ontleend.
Slechts de feitelijke situatie geeft u een juist beeld.

Meer inlichtingen:

Jos Dielemans
Tel. 0653 66 57 58
e-mail jos@dielemans.biz