

Bilserbaan 9

6217 JD Maastricht

Vraagprijs
€ 850.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 202 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 763 m²**

Inhoud **ca. 798 m³**

Bouwjaar **ca. 1920**

Vraagprijs
€ 850.000,-
kosten koper



Bilserbaan 9

6217 JD Maastricht



Omschrijving

Maastricht (BrusselsePoort) - Verrassend uitgebouwd duurzaam woonhuis met riant multifunctioneel bijgebouw, 60 m2 grote garage en ruim achterterrein / tuin met veel privacy, de bestemmingsmogelijkheden lijken oneindig bij dit onlangs gemoderniseerde woonhuis aan de Bilsersbaan.

Het bescheiden aanzicht van dit halfvrijstaande voormalige boerenwoonhuis uit 1920 verhuult meer dan je zou verwachten.

Het zijn ook de toevoegingen aan en bij de woning wat dit unieke en uitstekend gelegen domein zo aantrekkelijk maken, met name de volledige renovatie en de verduurzaming kan velen zeker aanspreken.

Eenmaal binnen is de kijk op de tuin vanuit de woningbrede aanbouw zeer verrassend, de dubbele garage (ca. 60 m2) is uitermate geschikt voor bijv. motorstalling of klusruimte, het naastgelegen volledig gerenoveerde bijgebouw heeft een royale multifunctionele ruimte op begane grond en 2 kamers en complete badkamer op de verdieping en is zeer geschikt voor hobby of werk aan huis want de eigen entree is bereikbaar via de rondom gelegen fraai aangelegde tuin welke op het zuidwesten is gelegen, met optimale privacy en gebruiksmogelijkheden.

Mede dankzij de recent uitgevoerde renovatie van de woning, uitbouw én verduurzaming (gasloos) is vrijwel alles in een perfecte staat van onderhoud waardoor het geheel instapklaar is. En dan de ligging: ook die is uitstekend!

Eenzijds de rustige ligging aan de Bilsersbaan (fietsstraat, eenrichtingsverkeer voor auto's), anderzijds de korte loopafstand tot het gemoderniseerde zeer complete winkelcentrum "Brusselse Poort", de uitstekende bereikbaarheid van openbaar vervoer en last but not least ...op slechts 15 wandelminuten van het bourgondische centrum van Maastricht.

INDELING (bekijk de plattegronden voor gedetailleerde maatvoering per ruimte):

Woonhuis:

Begane grond:

Vanuit de centrale hal/entree, welke net als het woongedeelte is voorzien van een gecoate betonvloer, heeft men toegang tot de inpandige fietsenberging met openslaande deuren aan de straatzijde, de meterkast met moderne groepenkast met voldoende groepen, de trapopgang naar de verdieping, het souterrain, de moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje.

De riante L-vormige woonkamer heeft een comfortabele zitgedeelte met houtkachel aan de straatzijde en een eetkamer met tuingericht de open keuken in de uitbouw, voorzien van lichtkoepels voor uitstekende lichtinval en een moderne keukenopstelling met o.a. kookeiland v.v. o.a. Franke kokend water kraan en Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuigkap, brede vrijstaande koelkast met dubbele deuren en luxe Bauknecht keukenapparatuur. De aangrenzende inpandige proviand- en witgoedruimte met pantry is een welkome aanvulling. Vanuit de woning is middels de brede schuifpui in de achtergevel het grote terras en de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot 3 ruime slaapkamers, de complete badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de 2e verdieping. De volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, een inloopdouche en een badkamermeubel.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de voorzijde van de woning, een slaapkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning. Alle slaapkamers zijn voorzien van een praktische laminaatvloer.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de royale zolderverdieping onder de schuine kap, welke is voorzien van kantelbare dakramen en een grote slaapkamer in U-vorm. In een muurkast is de 250 liter zonneboiler opgesteld tbv ondergelegen badkamer.

Souterrain:

Het souterrain is opgesplitst in 2 ruimtes met stahoogte. Een ruimte wordt momenteel gebruikt als provisieruimte en is voorzien van een tegelvloer. Een tweede ruimte is een ideale speelkamer of barruimte vanwege het buffet en is voorzien van een laminaatvloer.

Multifunctioneel bijgebouw: ca 9.00x 4.35m. Het volledige gerenoveerde bijgebouw is rondom geïsoleerd en voorzien van nieuwe installaties en afwerkingen en is volledig geschikt als Mantelzorgwoning te worden gebruikt, tot voor kort was dit met vergunning van de Gemeente Maastricht als zodanig in gebruik. Dit gebouw is multifunctioneel, het kan bijvoorbeeld uitstekend dienen als bedrijfsruimte / kantoor voor bijvoorbeeld een aan huis verbonden beroep, de privé woonsituatie blijft gewaarborgd wegens de gescheiden bereikbaarheid van dit gebouw buitenlangs de tuin en de zelfstandigheid qua voorzieningen en een eigen terras.

Zelfstandige bewoning of verhuur als woonruimte is qua bestemmingsplan momenteel niet toegestaan, om dit vergunningstechnisch mogelijk te maken dienen eerst een aantal aanpassingen plaats te vinden welke de makelaar van TIM Vastgoed aan u zal toelichten.

Tuinkamer: 4.53m x 3.87m

De vrijstaande voormalige tuinberging is gelegen in het midden van de omsloten achtertuin, grenzend aan het ruime terras, welke deels is open gemaakt en daarmee omgeturnd naar een vrijstaande tuinkamer, ideaal als buitenkeuken en (overdekte) tuinfeestjes.

Tuin:

Zowel de voortuin als zij- en achtertuin zijn recent fraai aangelegd. De omsloten achtertuin, welke gelegen is op het zuidwesten, beschikt o.a. over een riant zonneterras en speelveld, het brede pad aan de rechter zijde leidt naar de dubbele garage en het grote bijgebouw. Vanaf de parkeerplaatsen op de eigen oprit via de afsluitbare nieuwe poort naast de woning heeft men toegang tot dit binnenterrein en de tuin.

Garage: 8.04m/4.76m x 8.20m

Op het uiteinde van het perceel is de zeer ruime garage gelegen. Het betreft een intern open ruimte met 2 kantelpoorten en is zeer geschikt voor o.a. het stallen van auto's, maar kan ook worden gebruikt als werkplaats c.q. opslagruimte voor diverse materialen. Gezien er plaats is voor het stallen van meerdere voertuigen, zijn deze uitermate geschikt voor bijvoorbeeld oldtimers, aanhangwagens, caravan of camper, hiervoor dient dan wel de tuin iets aangepast te worden door de oprit opnieuw aan te leggen.

In de wijk is betaald parkeren, de 3 eigen parkeerplaatsen op eigen terrein aan de straatzijde zijn dan ook heel praktisch.

DUURZAAMHEID

Het geheel verkeerd in uitstekende staat van onderhoud.

Zowel het woonhuis als bijgebouw beschikken over (hard-)houten kozijnen met overal HR++ isolatieglas, de uitbouw op de begane grond heeft geïsoleerde aluminium kozijnen met HR++ isolatieglas.

Het dak van het bijgebouw en uitbouw zijn volledig vernieuwd, de schuine hoofddaken zijn in 2018 voorzien van zonnepanelen, totaal 29 stuks welke toereikend zijn voor het huidige gebruik (3-5 personen).

Zowel de woning als bijgebouw zijn volledig gasloos, hier wordt geen vastrecht meer voor betaald. Daarmee is de woning al helemaal klaar voor de toekomst en zogenaamd 'all electric' te gebruiken, koken gebeurt middels inductiekookplaat en verwarming middels Welltherm infrarood panelen in alle woonruimtes, het warme water wordt via zonneboilers c.q. de Quooker verzorgd. De dual airco is ten behoeve van de bijverwarming en koeling van de woonkamer/keuken op de begane grond in de woning. Dit alles geeft een heel prettig klimaat in huis wat zelfs, indien gewenst, via WiFi en app op de telefoon is aan te sturen.

Energie label:

De woning heeft een definitief energielabel A, geldig tot 28-07-2033.

Kenmerken:

- Uitstekend onderhouden duurzaam woonhuis (energielabel A);
- Multifunctioneel bijgebouwd met o.a. keuken, toilet & badkamer, 2 kamers op verdieping;
- Riante garage voor het stallen van bijvoorbeeld motor of materialen;
- Royaal perceel, totaal bijna 800 m².
- Rustig gelegen, maar doch zéér centraal t.o.v. centrum, winkelcentrum en OV.

BEZICHTIGING

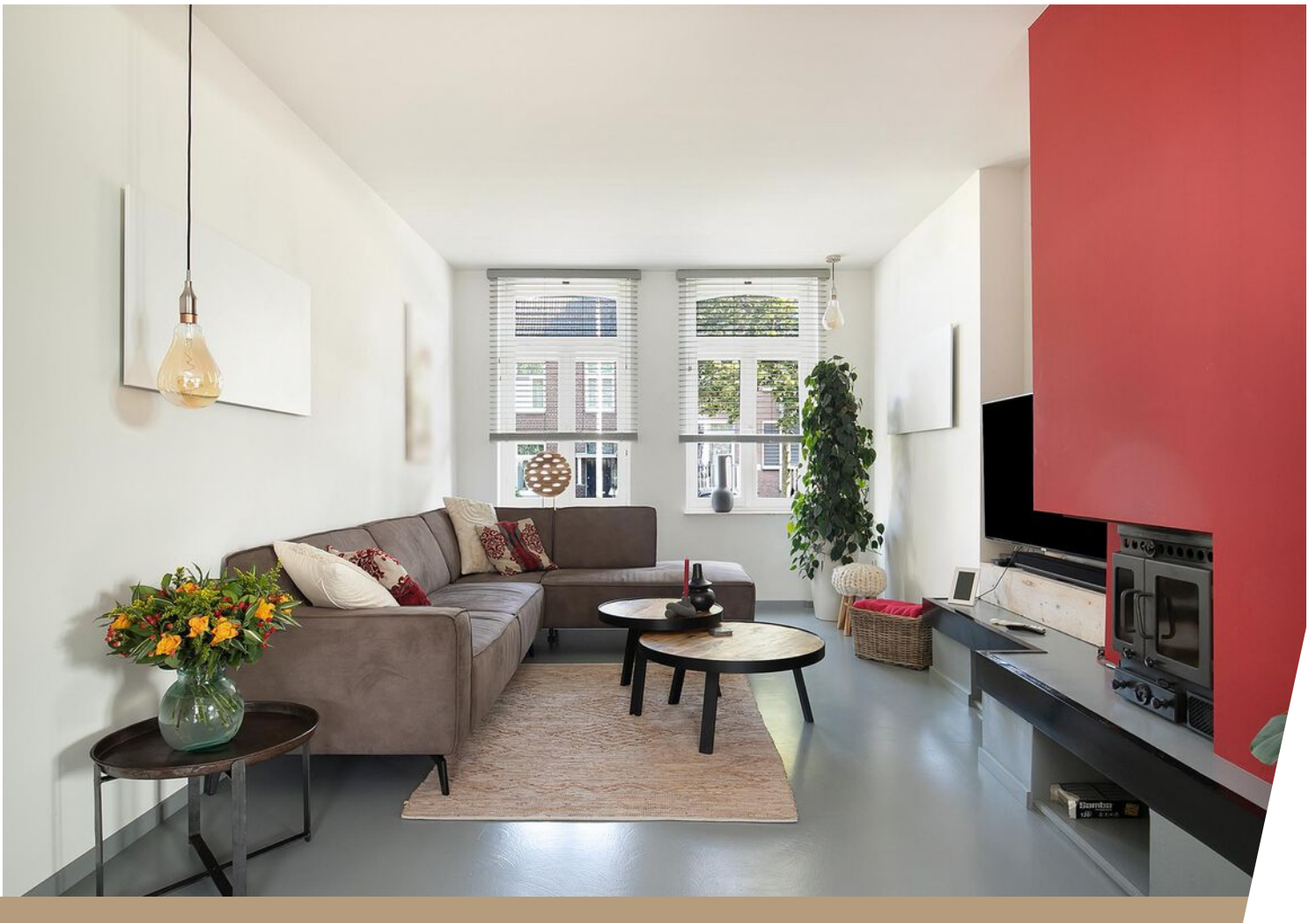
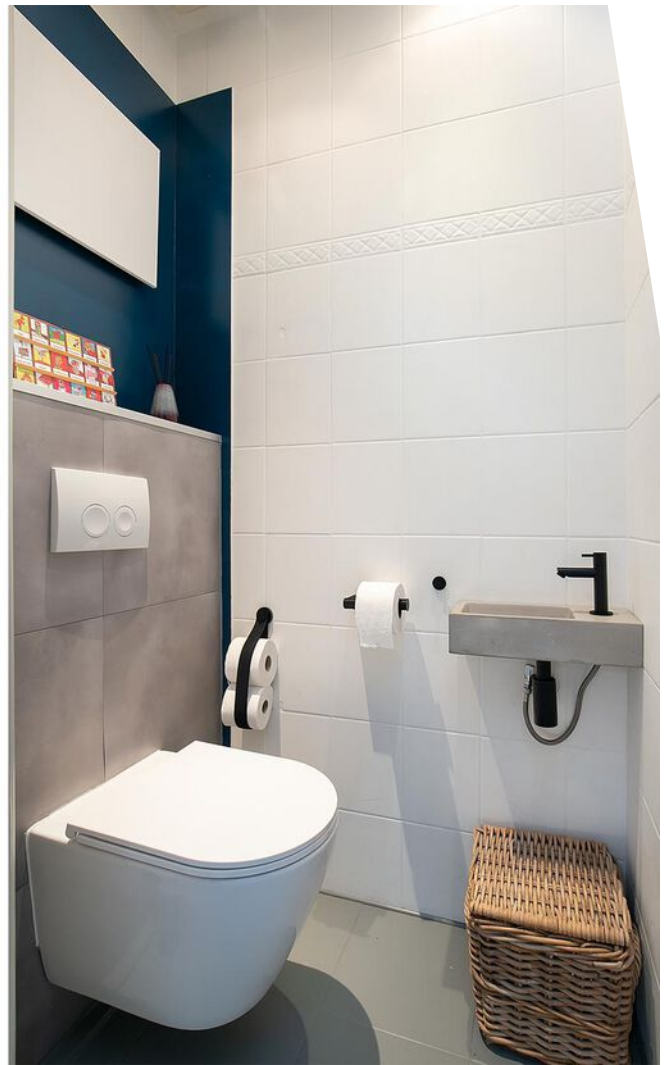
Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

AANVAARDING

De datum van oplevering van de woning is in overleg.

TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

Graag verwijzen wij je naar ons woningdossier op [Move.nl](https://www.move.nl) welke na het maken van een afspraak voor bezichtiging toegankelijk is.

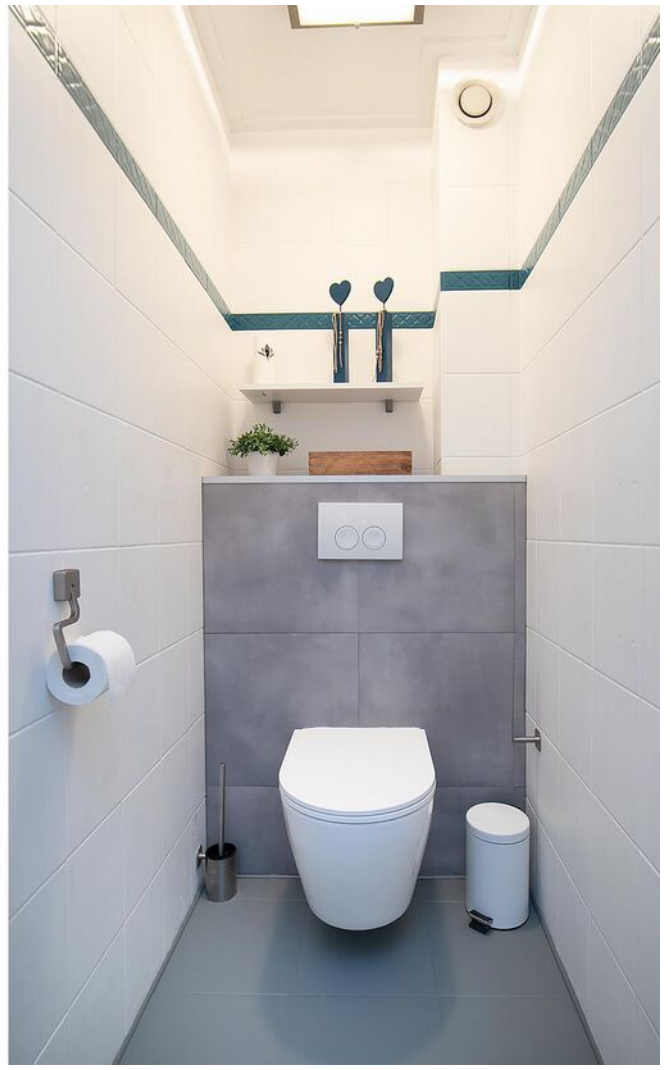


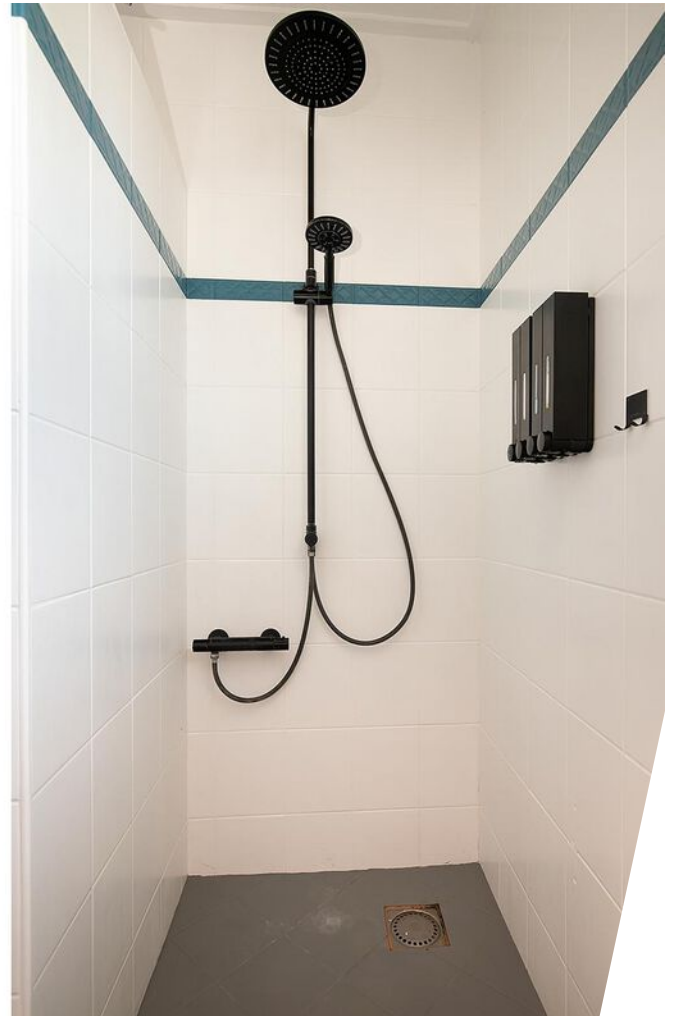


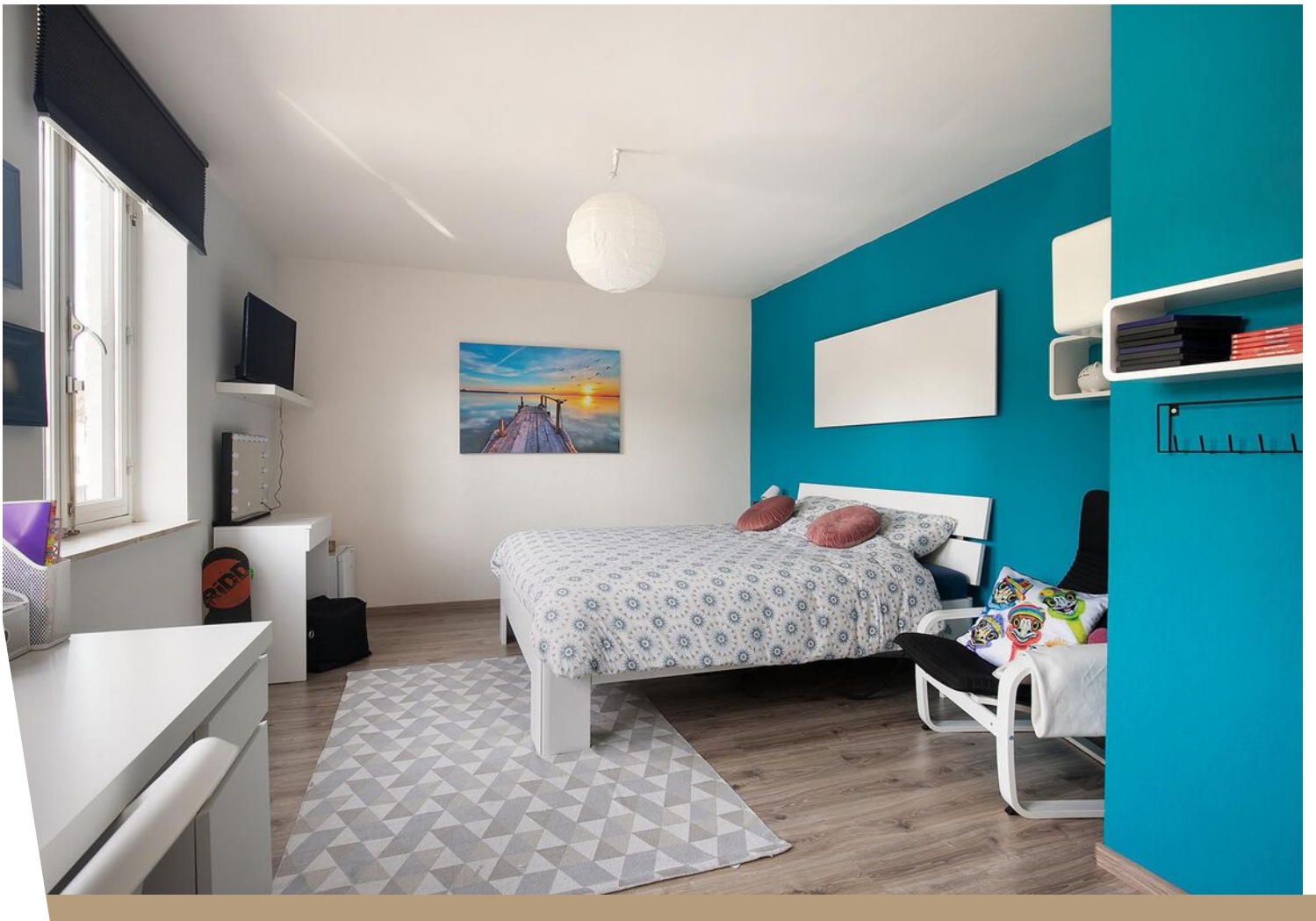


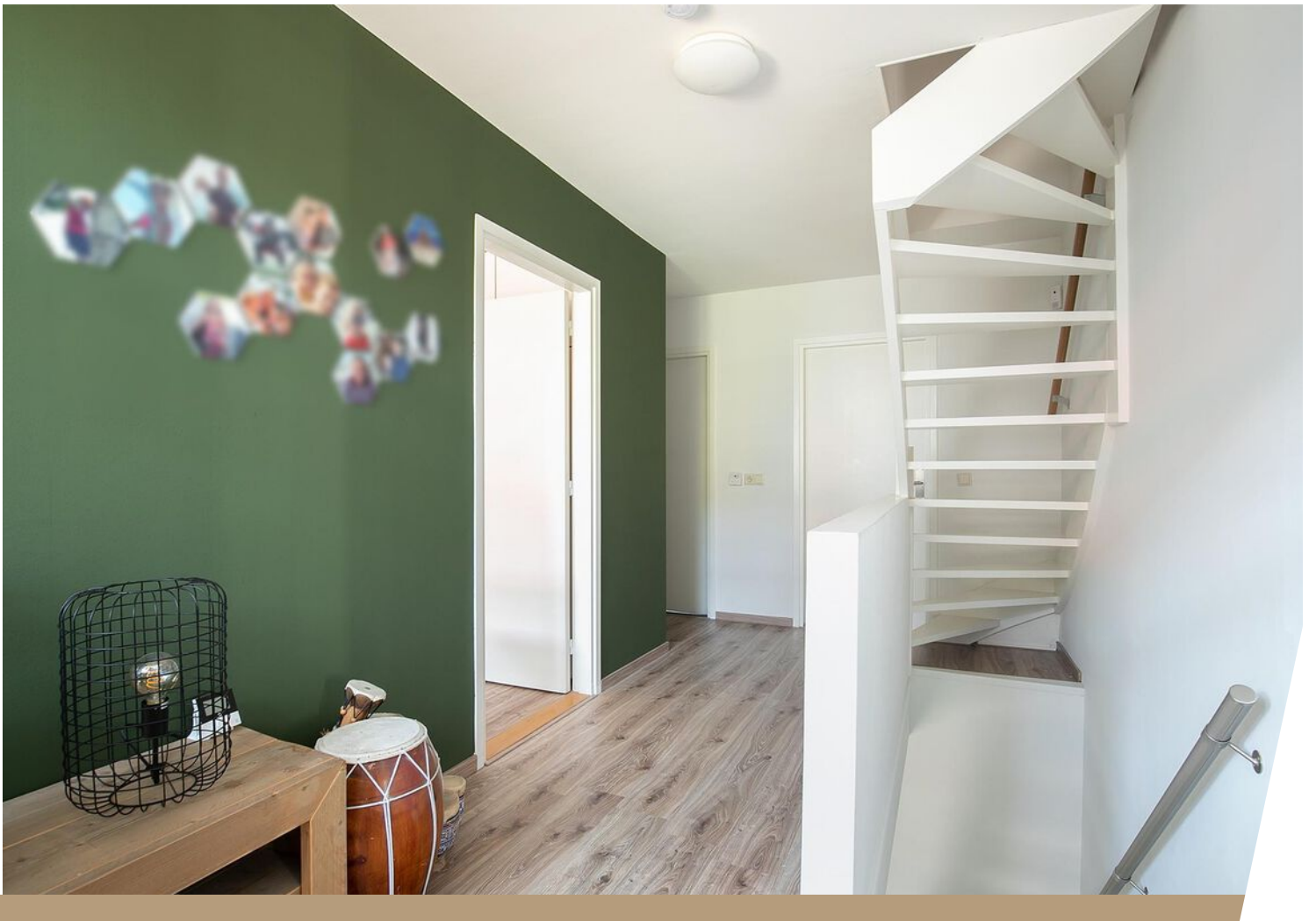


















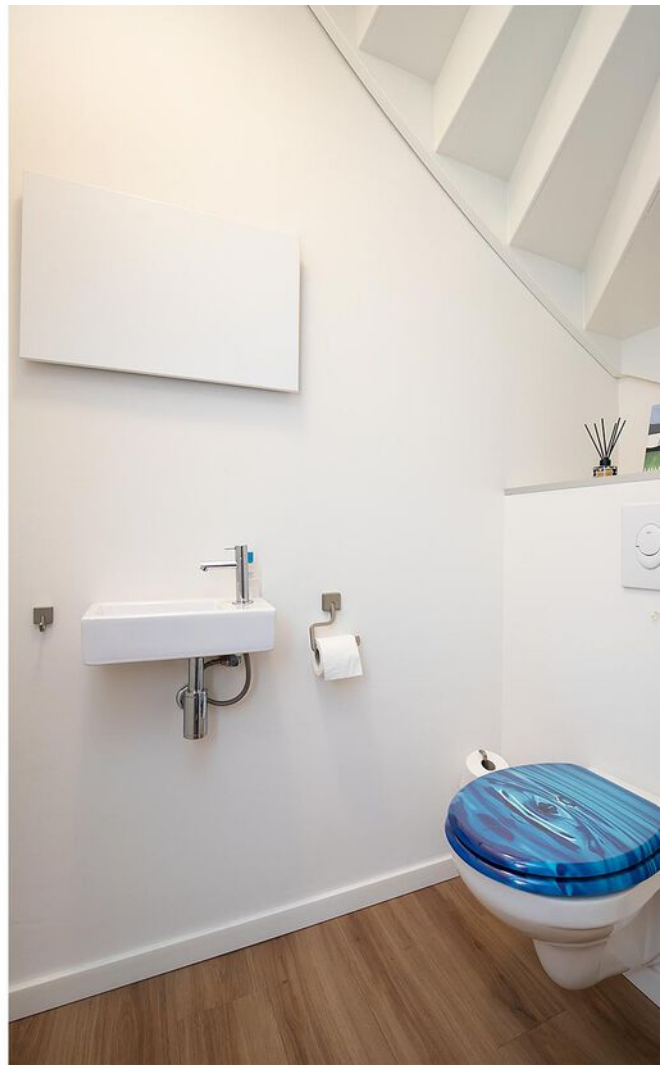




Multifunctionele ruimte









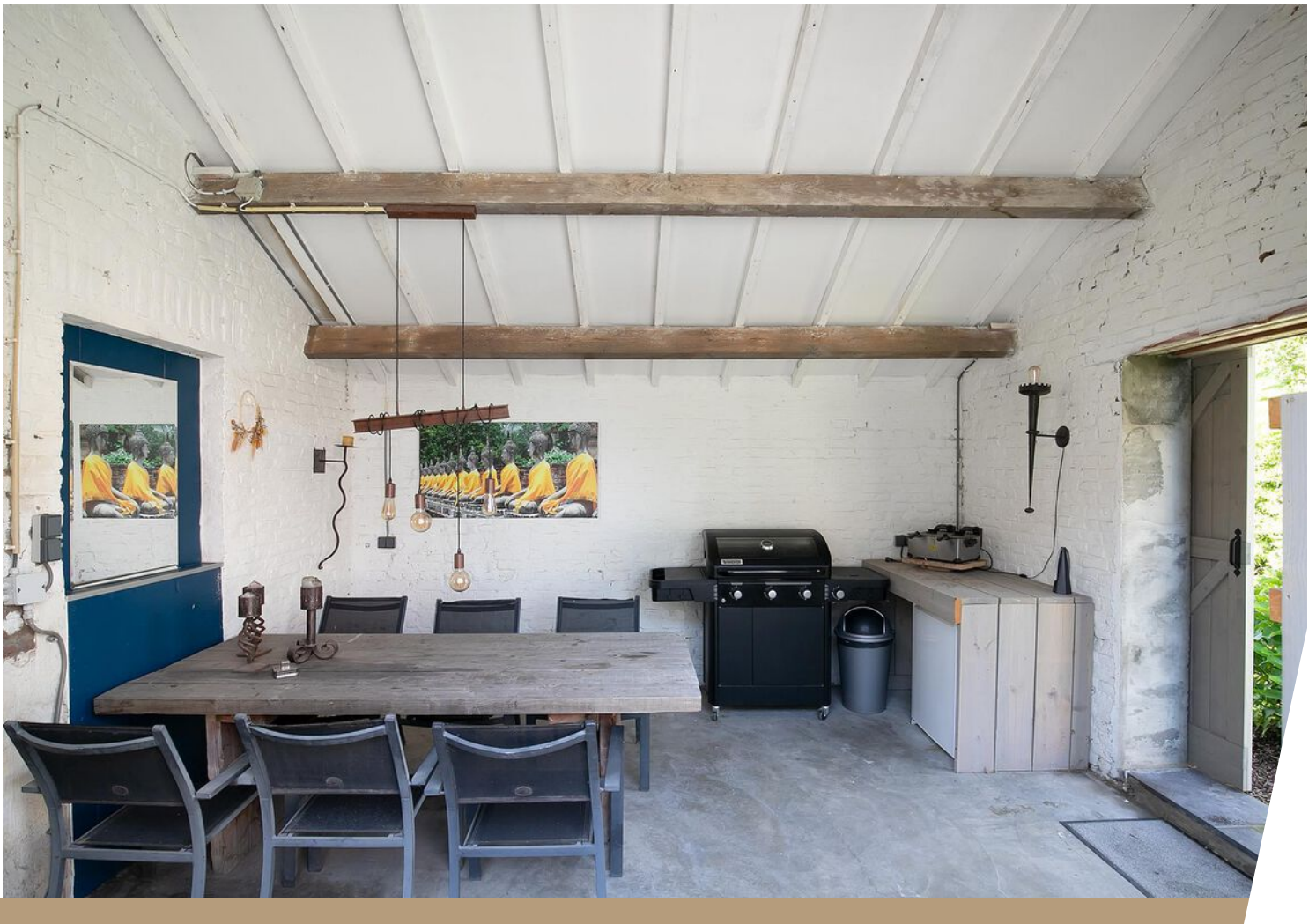








Tuinkamer





Bekijk deze woning online!

bilserbaan9.nl


EIN
T.M. VASTGOED
This is Home.com

Bilserbaan 9, Maastricht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Plattegrond



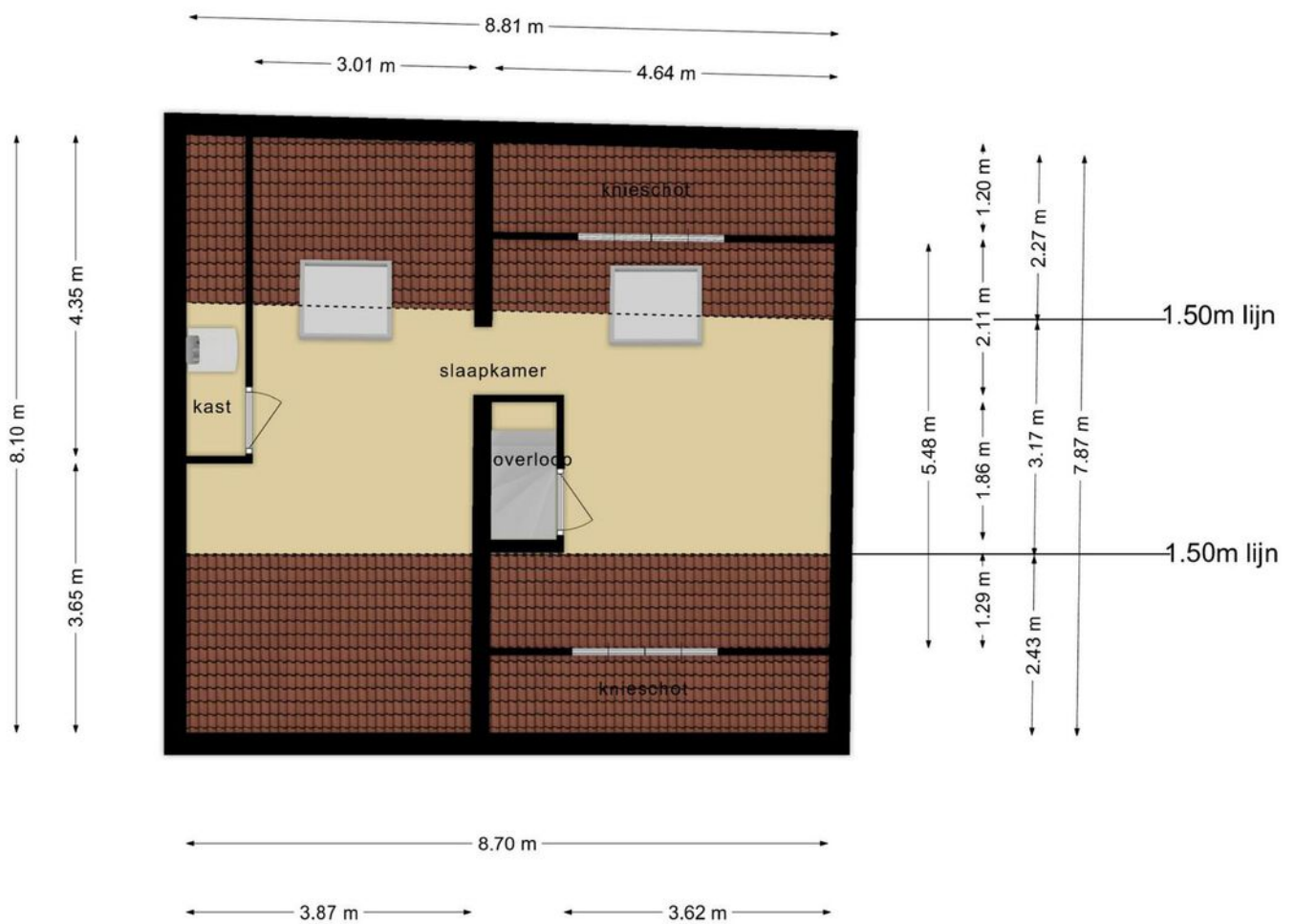
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Plattegrond



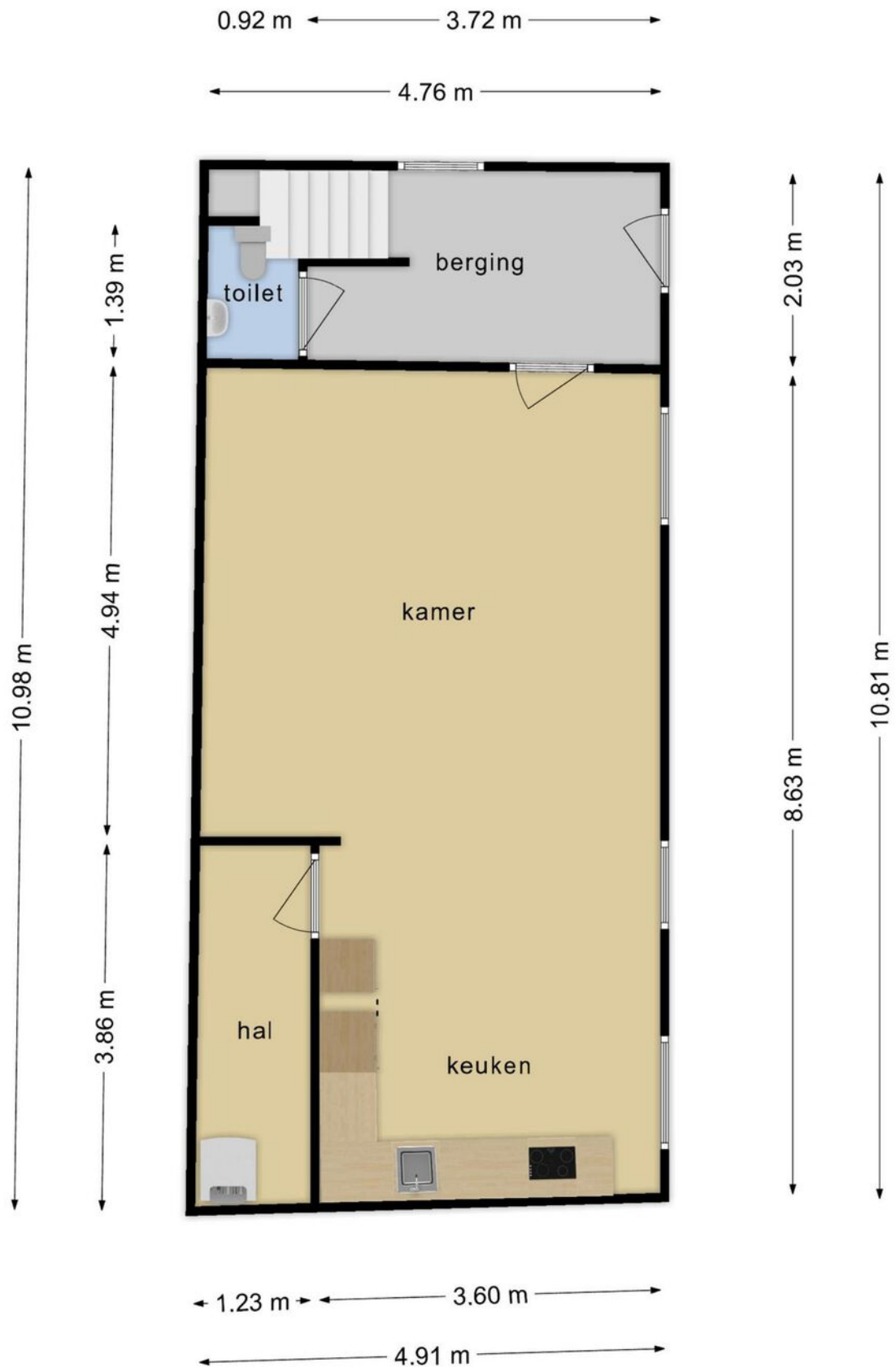
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



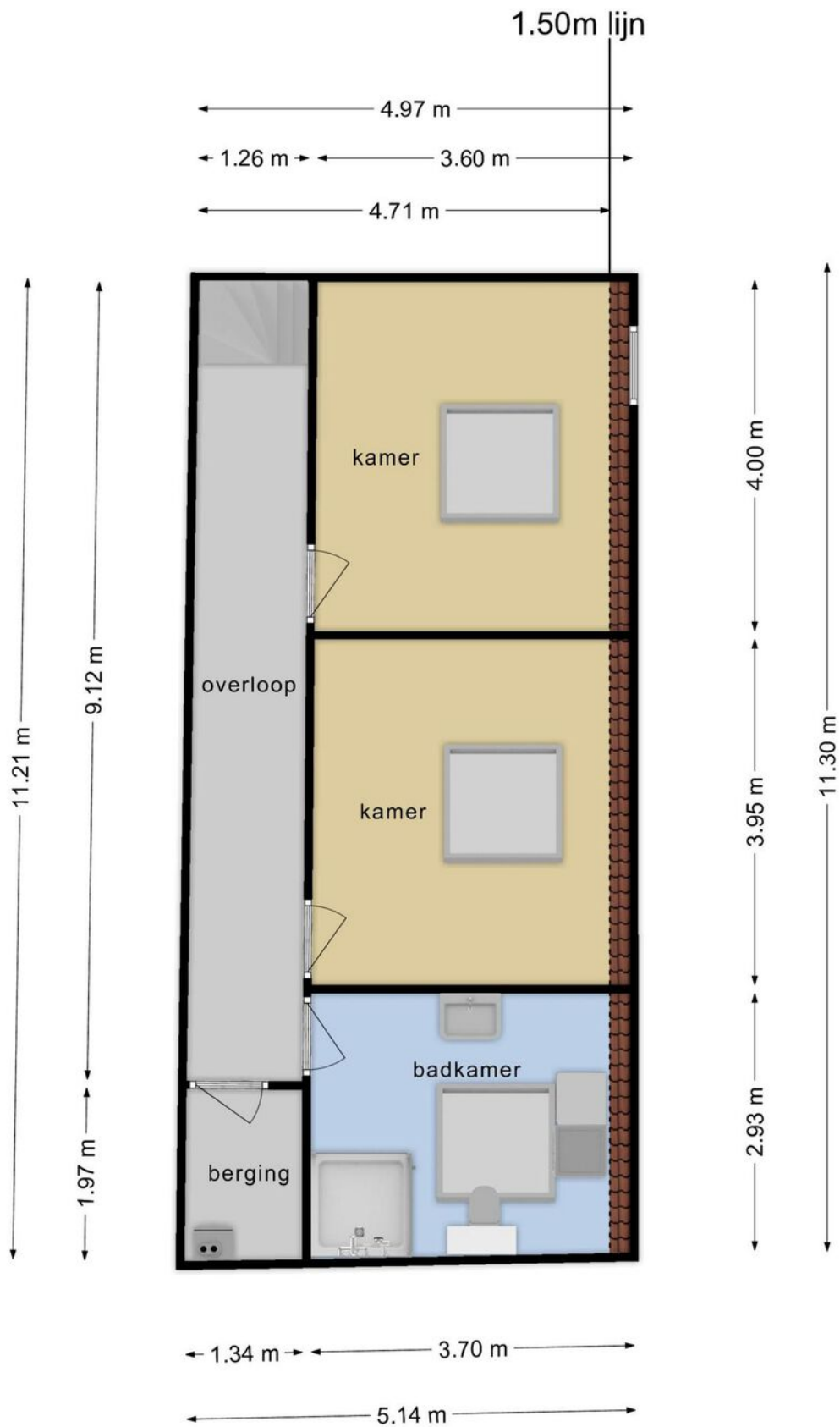
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



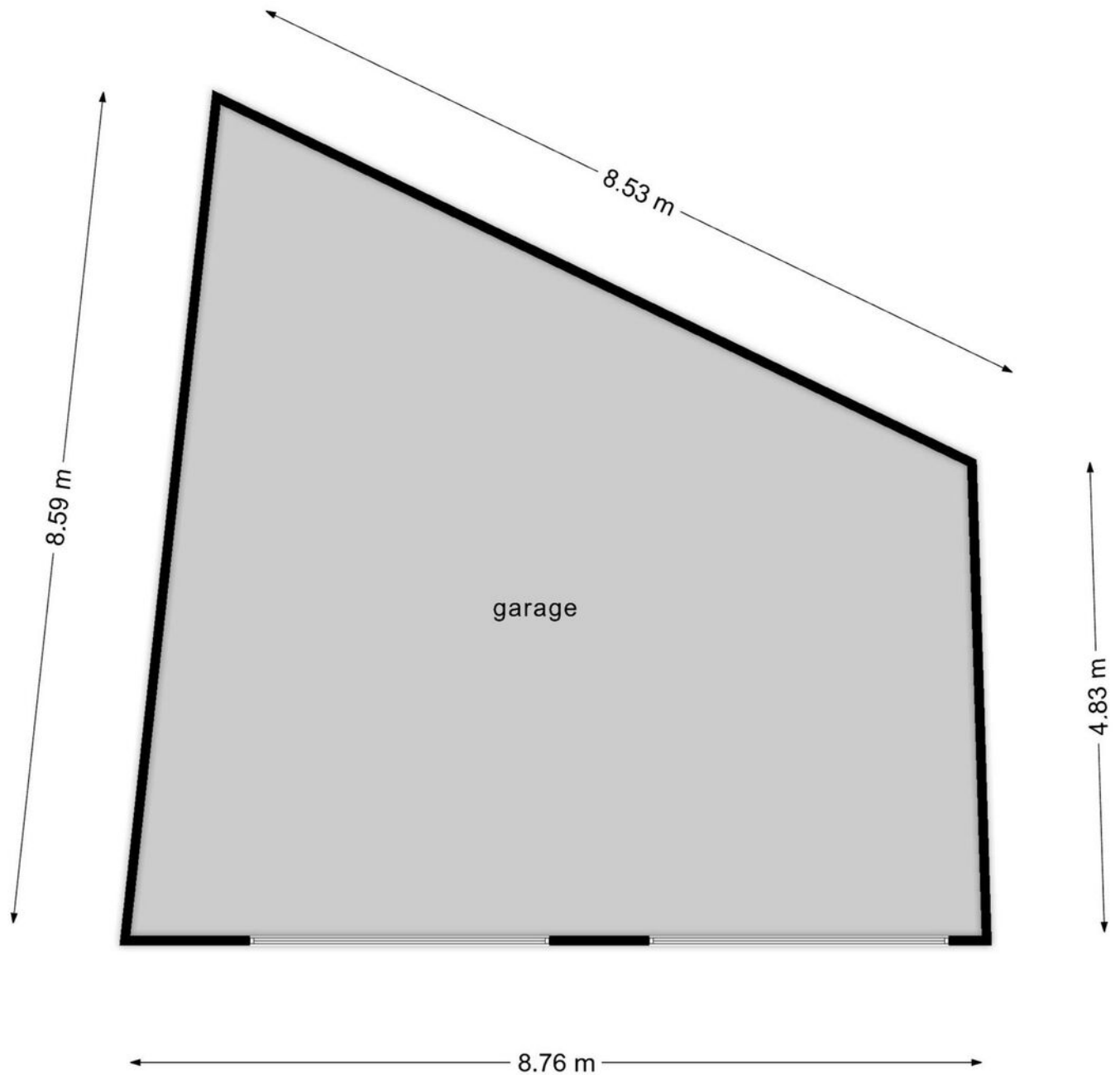
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



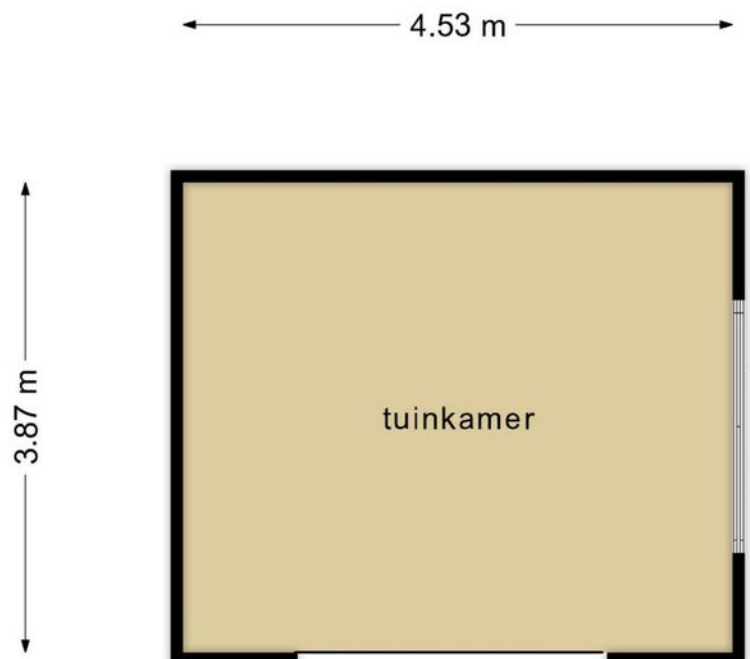
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



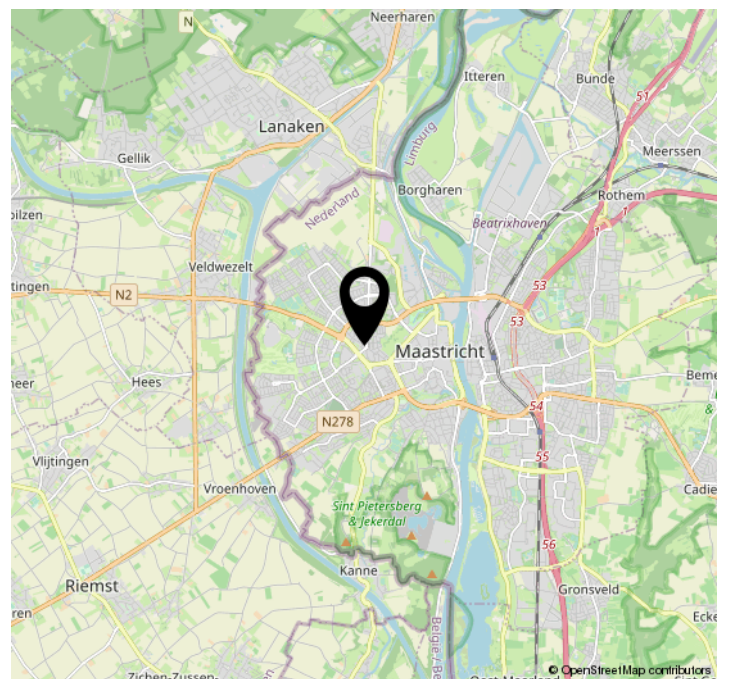
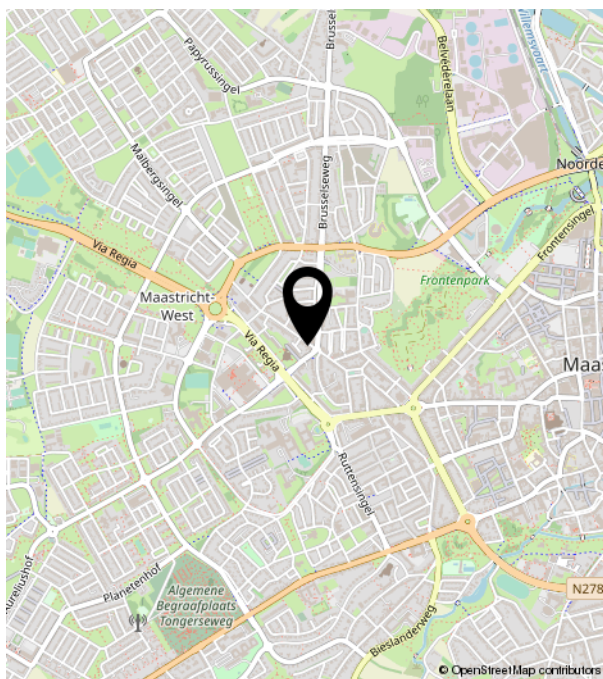
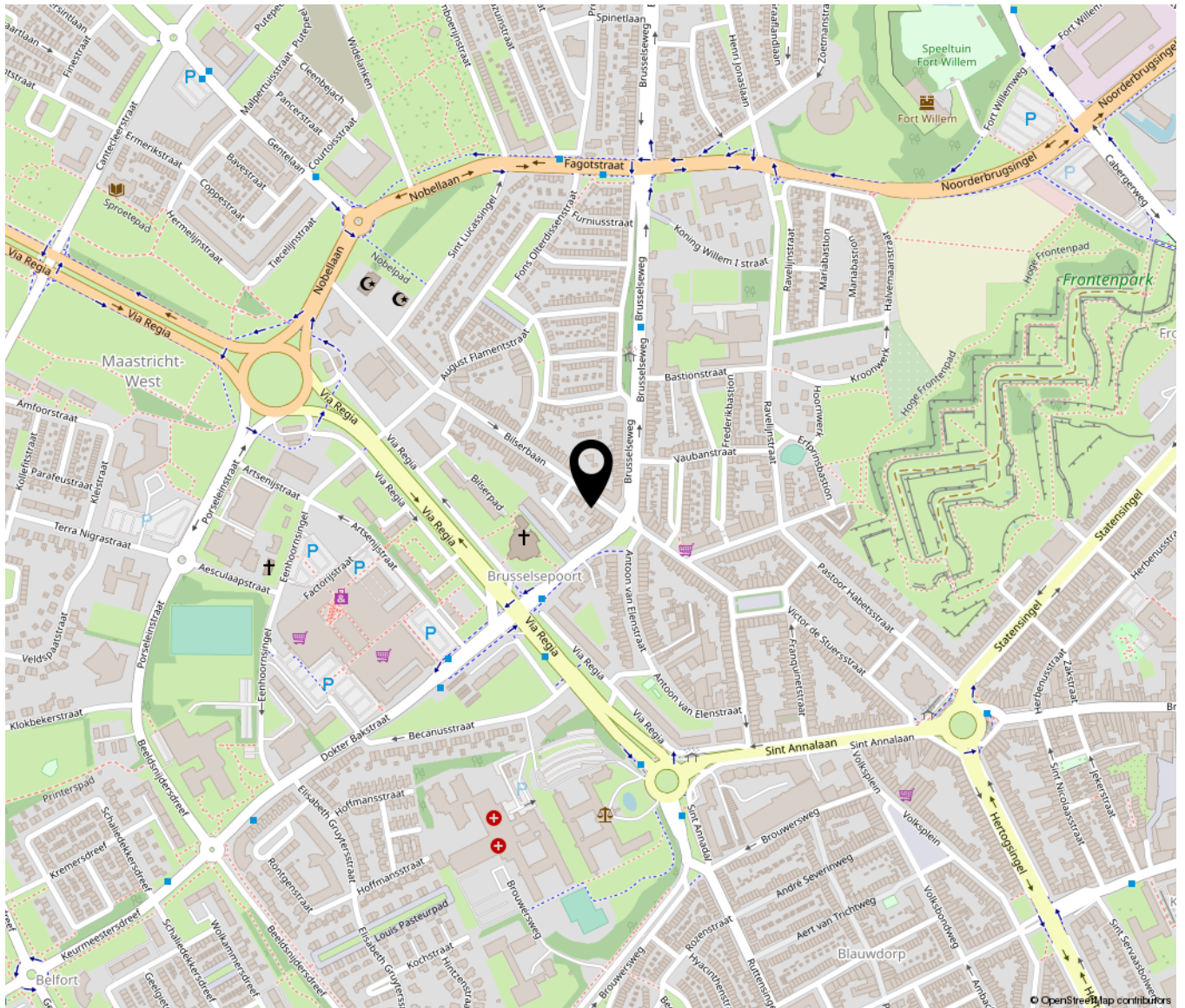
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Locatie op de kaart





TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Heugemerstraat 104 | 6229 AT Maastricht
043-3506900 | info@timvastgoed.nl | www.timvastgoed.nl