

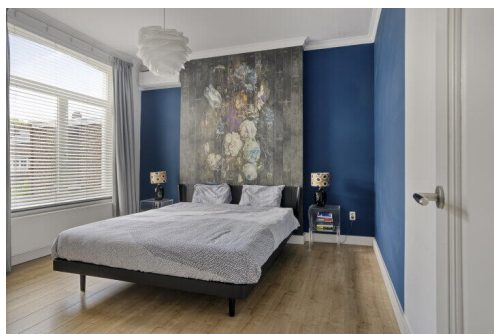
Maastricht

Lyonnetstraat 6 | Vraagprijs € 825.000 k.k.



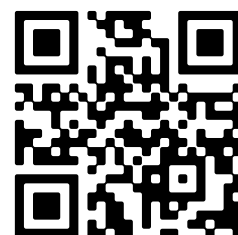
BESCHIKBAAR

WWW.LYONNETSTRAAT6.NL



Type object:	Herenhuis, tussenwoning
Bouwjaar:	1915
Woonoppervlakte:	175 m ²
Perceeloppervlakte:	156 m ²
Inhoud:	757 m ³
Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Website:	www.lyonnetstraat6.nl

 **TIM VASTGOED**
"Thuis In Makelaardij"



Omschrijving

Lyonnetstraat 6, 6221 AP Maastricht

MAASTRICHT (Wyck) - Uitgebouwd gerenoveerd herenhuis gelegen in het charmante stadsdeel Wyck, in stijl gemoderniseerd en voorzien van alle hedendaagse gemakken.

In deze instapklare ruime tussenwoning gaan de jaren 20 en de 21ste eeuw geruisloos in elkaar over.

Ondanks de renovatie is de charme van de jaren 20 behouden gebleven en is het comfort van de 21e eeuw toegevoegd.

Deze stijlvolle woning is door al haar charme aangemerkt als gemeentelijk monument en bevindt zich binnen de contouren van beschermd stadsgezicht van Maastricht. De verduurzaming tijdens de modernisering heeft er voor gezorgd dat deze woning uit 1915 inmiddels een energielabel B heeft.

Laat u verwonderen door dit stadspand in de wijk Wyck, in een uitstekend bereikbaar deel van het stadscentrum van Maastricht, niet ver van het centraal treinstation en het winkel- en uitgaansgebied van Wyck.

De woning beschikt onder meer over een comfortable leefruimte van ca. 35 m², verdeeld over een woonkamer en voormalige kamer en suite. De riante, moderne leefkeuken (ca. 25 m²) bevindt zich in de uitbouw en heeft naast de luxe keukenopstelling en vloerverwarming heerlijk tuincontact middels twee openslaande tuindeuren.

De eerste verdieping biedt ruimte aan twee grote slaapkamers en ruime badkamer en trap met tussenbordes naar de 2e verdieping, waar tevens twee slaapkamers zijn gesitueerd. De ruime bergzolder is bereikbaar middels vaste trap.

De kelder is gelegen onder de hal en woonkamer en is verdeelt in twee ruime bergruimten (ca. 10 en 14 m²).

INDELING

Begane grond:

Entree/hal, voorzien van een fraaie tegelvloer met meterkast en toegang tot de toiletruimte, woonkamer, leefkeuken, bergkast, keldertoegang en trapopgang naar de eerste verdieping.

Modern, halfbetegelde toiletruimte (bj. 2017), voorzien van vrijhangend closet met inbouwreservoir.

De woonkamer (ca. 35 m²) is voorzien van een prachtige visgraat parketvloer, plafonds met sierlijsten en ornamenten en een sfeervolle gashaard.

De ruime leefkeuken (ca. 25 m²) aan tuinzijde is ook voorzien van een moderne tegelvloer met vloerverwarming, twee openslaande tuindeuren. De moderne keukenopstelling (bj. 2017) is voorzien van onder meer een composiet werkblad, onderkasten, 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, heet-waterkraan, koelkast, vriezer, combioven, koffie-apparaat, wijnkoeler en vaatwasser. Kortom, modern en van alle gemakken voorzien.

Eerste verdieping:

Overloop te bereiken middels authentieke houten bordestrap, met toegang tot twee slaapkamers, badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van ca. 14 m². De grotere slaapkamer (ca. 17 m²) bevindt zich aan de achterzijde en is tevens voorzien van een airconditioning (bj. 2023) en een op maat gemaakte moderne kastenwand. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een moderne laminaatvloer.

De met karakter gemoderniseerde badkamer (ca. 7 m², bj. 2017) is aan de voorzijde gelegen en beschikt over een tegelvloer, een vaste wastafel in badkamermeubel, inloofdouche, ligbad, een tweede toilet en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping

Middels vaste bordestrap te bereiken overloop, met toegang tot twee slaapkamers. De slaapkamer aan de voorzijde (ca. 24 m²) betreft een samengevoegde ruimte, welke weer makkelijk is op te splitsen in twee afzonderlijke slaapkamers van ca. 10 en 14 m² met ieder een dakkapel. Een ruime zolderkamer (ca. 14 m²) beschikt over de witgoedaansluiting, cv-ketel

(bj. 2023, eigendom) en Velux dakraam. Vanuit deze ruimte is middels een vaste trap de zolder te bereiken. Deze gehele verdieping is voorzien van een moderne laminaatvloer.

Zolder

Middels vaste trap te bereiken, met directe toegang tot de bergruimte met dakraam.

Kelder

Te bereiken vanuit de hal op de begane grond. De droge stahoge kelder is opgedeeld in twee ruime bergruimte (ca. 10 en 14 m²).

BUITEN

Gezellig aangelegde achtertuin (ca. 54 m²) op het zuidwesten met een betegeld terras, gazon, diverse beplanting en groenblijvende struiken op stam die het gehele jaar privacy bieden. De buitenzijde van de uitbouw is zeer sfeervol afgewerkt met hardhout (padoek).

BIJZONDERHEDEN

- Zeer rustige ligging in het charmante stadsdeel Wyck, op slechts enkele voetstappen van de historische binnenstad van Maastricht;
- Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht, gemoderniseerd in 2017;
- Uitbouw met vloerverwarming en moderne, luxe keukenopstelling (bj. 2017);
- Volledig voorzien van houten kozijnen (behalve de uitbouw, welke beschikt over aluminium kozijnen). Grotendeels voorzien van HR++ beglazing. Het glas in lood is aan de binnenzijde afgedekt met voorzetramen;
- Definitief energielabel B, welke geldig is tot 13 juli 2036.

KENGETALLEN

- Gebruiksoppervlakte wonen ca. 175 m²;
- Overige inpandige ruimte ca. 39 m²;
- Inhoud ca. 757 m³;
- Bouwjaar ca. 1915;
- Perceelgrootte ca. 156 m².

LEVERING EN AANVAARDING

In overleg, termijn bespreekbaar.

BEZICHTIGING

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

Voetnoot:

ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige toestand is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar en informatie van de verkoper middels de door hen ingevulde vragenlijst welke bij de makelaar is op te vragen. Ook is recent een bouwtechnisch keuringsrapport ter onderbouwing van de kwaliteit en de vraagprijs opgesteld welke ter inzage via de makelaar verkrijgbaar is, zodat u weet wat u koopt.

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat onze 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 deze verkoopinformatie, de door de verkoper ingevulde vragenlijst en het recent opgestelde bouwtechnische keuringsrapport, de koper een eigen onderzoeksplicht heeft.

KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model Vastgoed Nederland/NVM. Het schriftelijkheidsvereiste is van toepassing.

ZEKERHEIDSTELLING

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

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 deze schitterende woning bij u past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij

Tel. 043-3506900

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 825.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Herenhuis, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1915
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	175 m²
Perceeloppervlakte:	156 m²
Inhoud:	757 m³
Overige inpandige ruimte:	39 m²

Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, wastafel, wastafelmeubel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	5 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, tv-kabel, airconditioning, rookkanaal, dakraam, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	B
Isolatie:	Dakisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbelglas
Verwarming:	Cv-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt uit 2023 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin

Achtertuint:	54 m ² (9 meter diep en 6 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuidwesten

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, betaald parkeren, parkeervergunningen
---------------------------	--

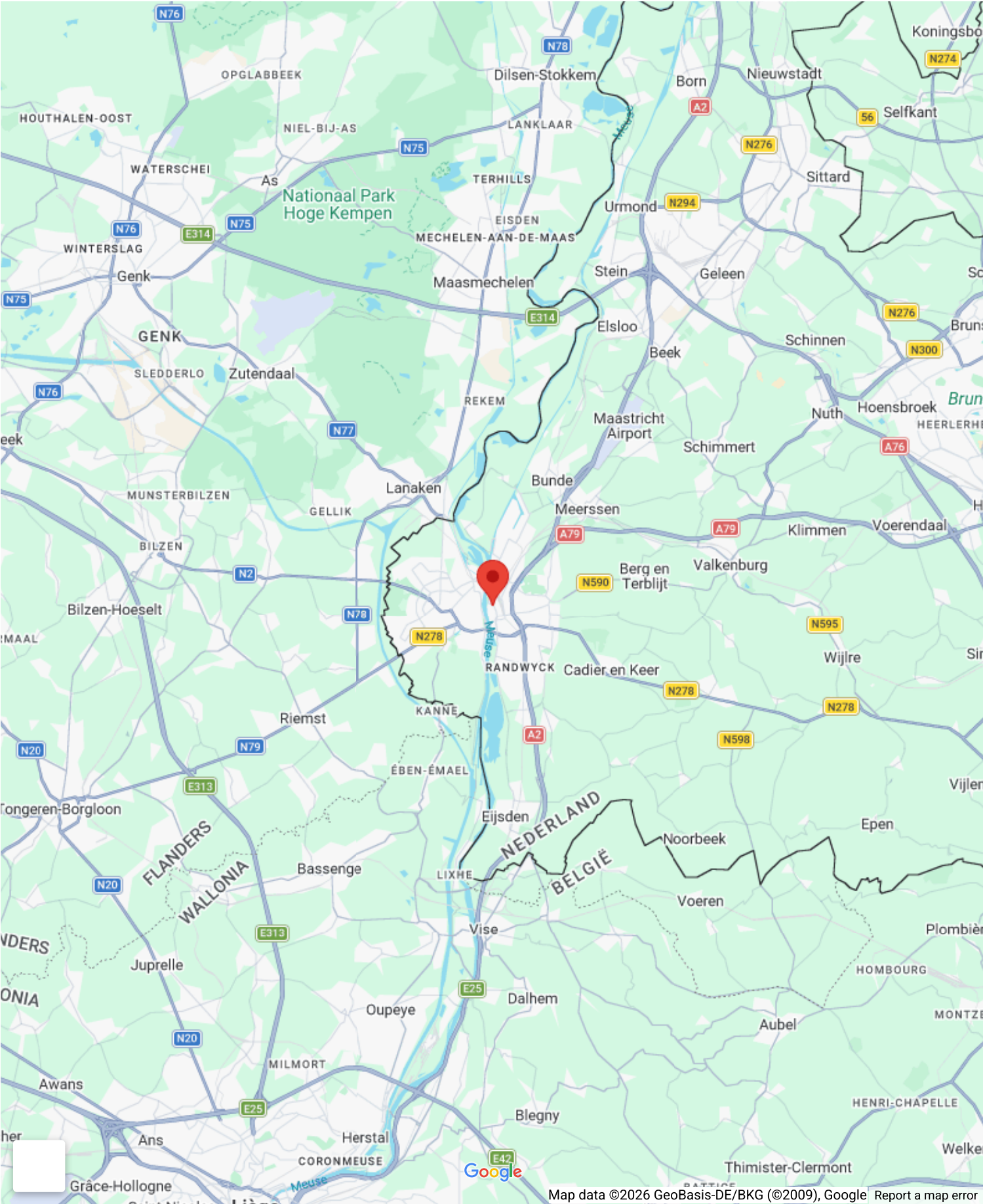
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

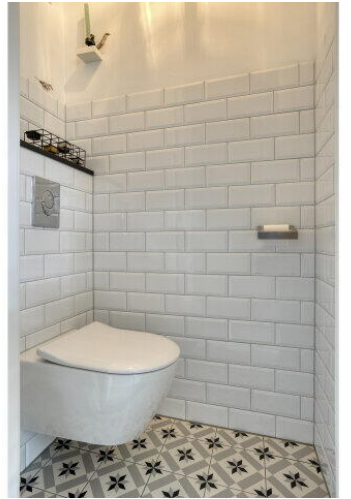
Op de kaart



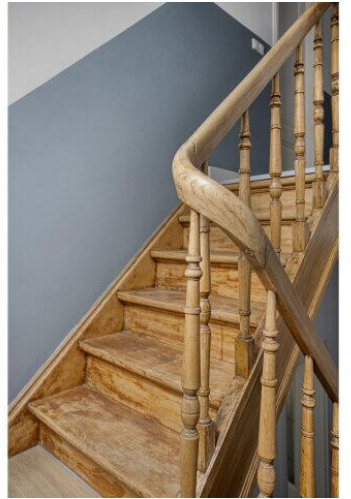
Op de kaart



















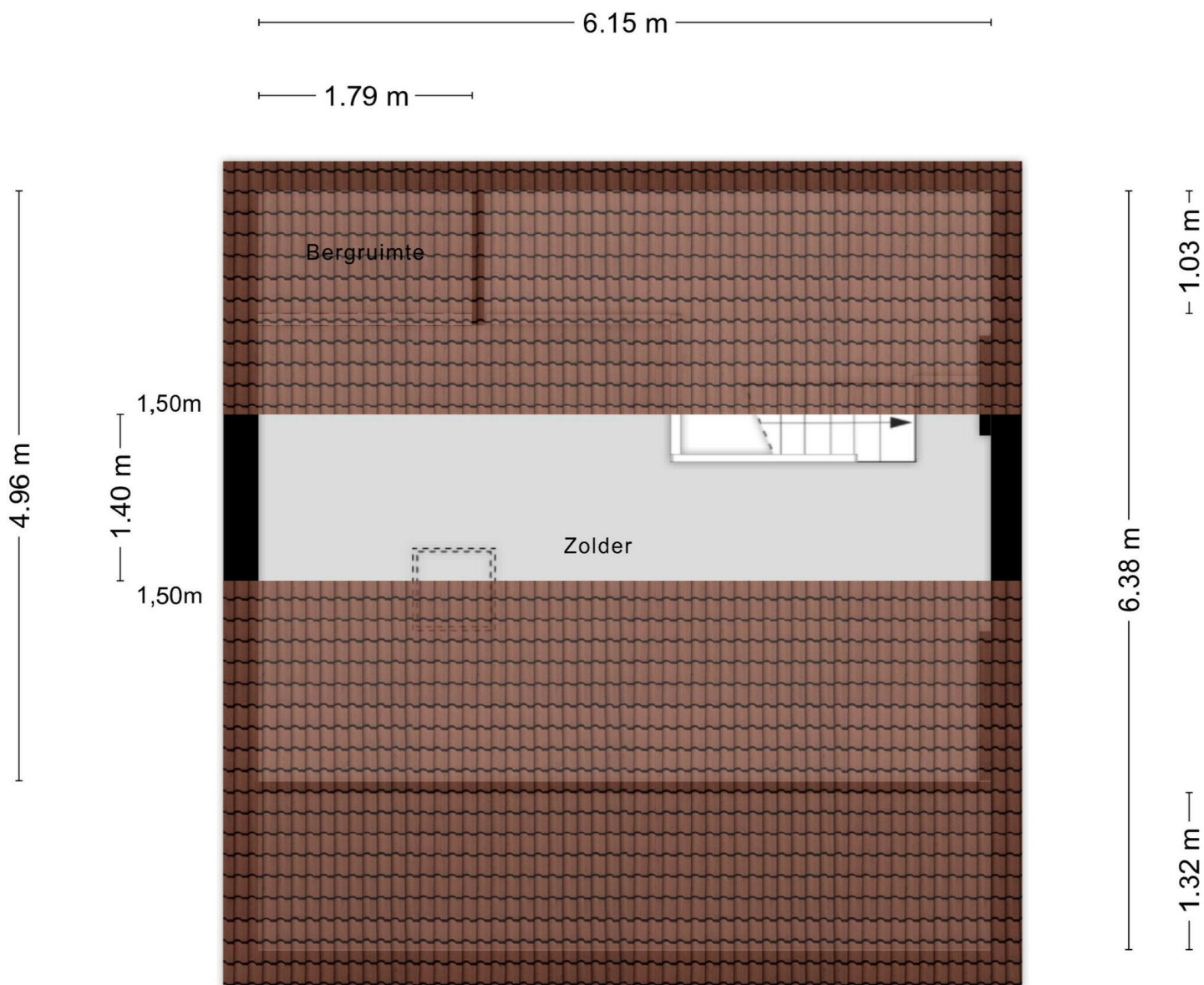
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



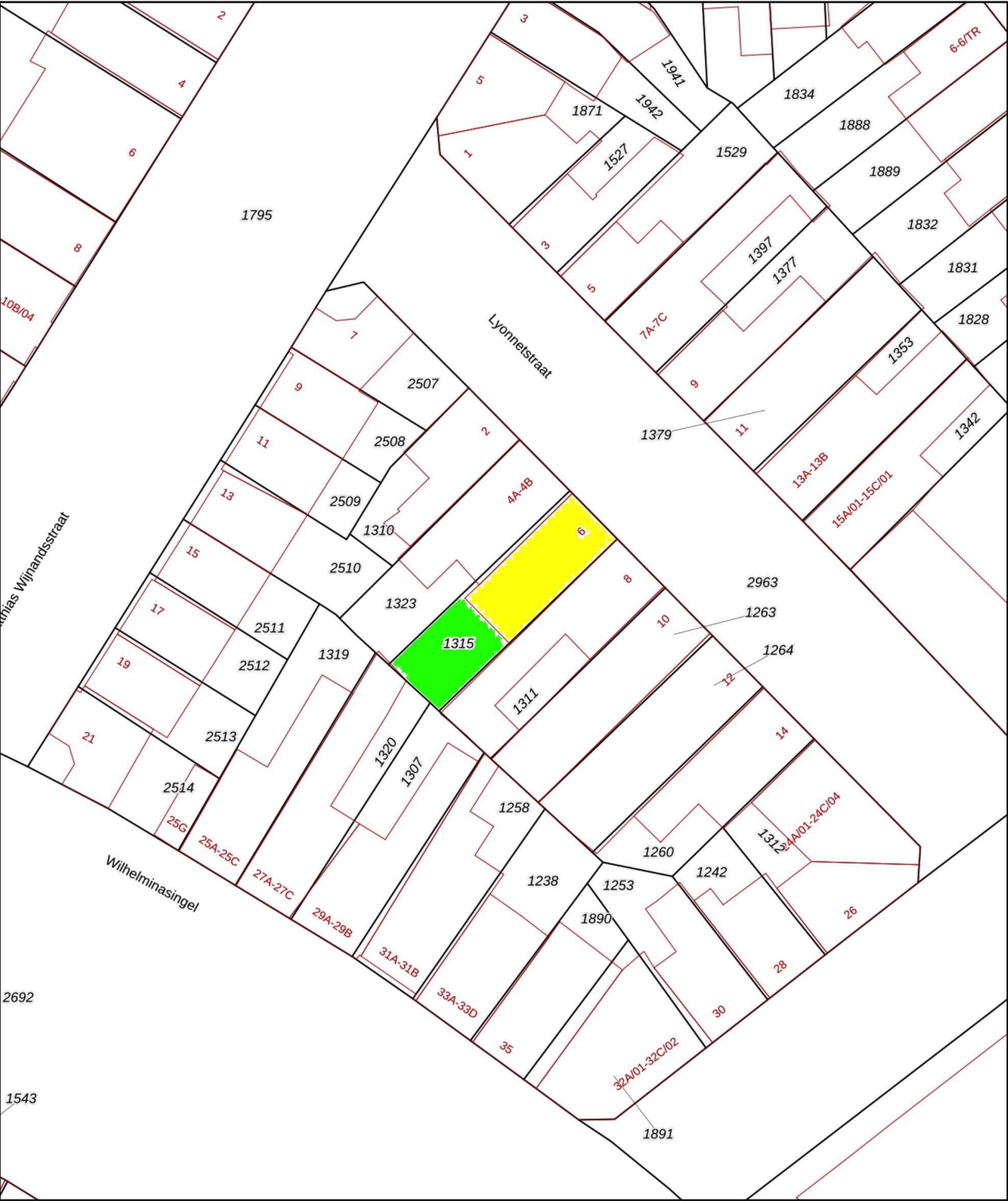
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maastricht

E

1315

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

Lyonnetstraat 6

www.lyonnetstraat6.nl



TIM Vastgoed

Parkweg 28
6212 XN, Maastricht

