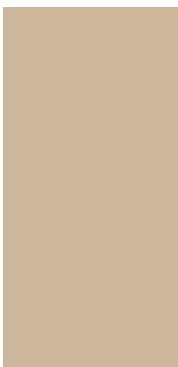


# Mandelborg 4 B

6228 CP Maastricht

Vraagprijs  
**€ 298.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	ca. 98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	n.v.t.
Inhoud	ca. 324 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	ca. 1986
Energielabel	B

Vraagprijs  
€ 298.000,-  
kosten koper



# Mandelborg 4 B

6228 CP Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (De Heeg) - Werkelijk instapklaar 3-slaapkamer maisonette (GOW ca. 98 m<sup>2</sup>), gelegen op de 1e en 2e verdieping van een kleinschalig wooncomplex (10 appartementen), liggend aan het rustig woonerf Mandelborg in de groene en kindvriendelijke wijk De Heeg te Maastricht, op korte loopafstand van vele voorzieningen en openbaar vervoer.

Dit verrassend ruime appartement is in 2022 vrijwel geheel gerenoveerd, heeft op de 1e woonlaag een ruime woonkamer met toegang naar dakterras op het westen, moderne halfopen luxe keuken (2022), toilet en werkkamer met trap naar bovenste etage. Op de 2e woonlaag zijn de complete luxe badkamer (2023), 3 slaapkamers en bergruimte.

Interesse? Lees verder voor de toelichting!

## INDELING

Begane grond (van het complex): Centrale entree met brievenbus, bellentableau en toegang tot de eigen privé berging (ca. 4 m<sup>2</sup>). Trappenhuis naar 1e verdieping.

Eerste woonlaag (eerste verdieping (van het complex): Overloop met voordeur naar appartement. Hal met meterkast en toiletruimte met modern vrijhangend closet en fonteintje. Ruime woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>) met toegang naar dakterras, airconditioning (koelen en verwarmen) en doorloop naar de open keuken (ca. 6 m<sup>2</sup>). Middels dubbele openslaande glasdeuren is de hobby-/werkruimte (ca. 11 m<sup>2</sup>) te bereiken waar de trap naar de verdieping is. Keuken met raam aan straatzijde en moderne keukeninrichting (bj. 2022) v.v. 4-pits inductiekookplaat, vrijhangende RVS afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron en koelkast.

Vanuit de woonkamer en hobby-/werkruimte is het ruime, zonnige volledig betegelde dakterras (ca. 22 m<sup>2</sup>) te bereiken, welke op het westen is georiënteerd.

Via de hobby-/werkruimte (ca. 8 m<sup>2</sup>) bereik je via de vaste trap de bovengelegen slaapverdieping. Deze gehele etage is voorzien van een doorlopende, degelijke laminaatvloer (bj. 2022).

Tweede verdieping (van het complex): Middels vaste trap te bereiken overloop met toegang tot een bergkast, stookruimte (met opstelling cv-combiketel, eigendom, bj. 2023), 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers (resp. ca. 5, 6 en 14 m<sup>2</sup>) v.v. laminaatvloer.

Complete moderne badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>, bj. 2023) met ligbad, douche, tweede toilet, vaste wastafel in badkamermeubel en aansluiting voor het witgoed.

## BIJZONDERHEDEN

- Instapklaar!
- De keuken is van 2022, de badkamer van 2023.
- Voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de straat.
- Nagenoeg hele appartement is voorzien van doorlopende laminaatvloeren.
- Voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing.
- Zeer gunstige ligging ten opzichte van 'De Roserije' met winkelcentrum en sporthal en gemeenschapshuis.
- Uitstekende bereikbaarheid via uitvalswegen (naar bijv. MUMC+ / MECC) en natuurgebied Savelsbos.
- Bijdrage VvE € 182,60 per/maand (tarief 2025, inclusief o.a. opstalverzekering, elektra van de gemeenschappelijke ruimten en onderhoud complex).
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

#### LIGGING

De woning is gelegen in de wijk 'De Heeg' in een mooie 'groene' doodlopende straat. Alle voorzieningen zoals openbaar vervoer, scholen en 'De Roserije' bevinden zich op loopafstand. Verder kenmerkt zich de wijk door haar goede verbindingswegen richting autosnelweg (Eindhoven, Heerlen, Aken), het centrum van Maastricht en instellingen als MUMC+, MECC en Gouvernement.

#### OPLEVERING

In de huidige staat, enkele roerende zaken blijven achter, lijst bij makelaar opvraagbaar.

#### AANVAARDING

In onderling overleg.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak met een makelaar van TIM Vastgoed, bel voor een afspraak met 043-3506900.

Voetnoot:

#### ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige toestand is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar. Verkopers voldoen aan hun informatieplicht door het verstrekken van een door hen ingevulde vragenlijst en lijst van zaken, welke worden verstrekt bij de bezichtiging.

#### AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure 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 en de vragenlijst, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

#### KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt, kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid van hun aankoop en de overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend is.

#### ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom, binnen 2 weken na overeenstemming bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens in dit verrassend ruime 2-laags appartement in Maastricht-De Heeg.

TIM Vastgoed, "Thuis In Makelaardij"  
Tel. 043-350 6900























# Bekijk deze woning online!

[www.mandelborg4b.nl](http://www.mandelborg4b.nl)

**ein**  
TIM VASTGOED

Mandelborg 4 B, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Plattegrond

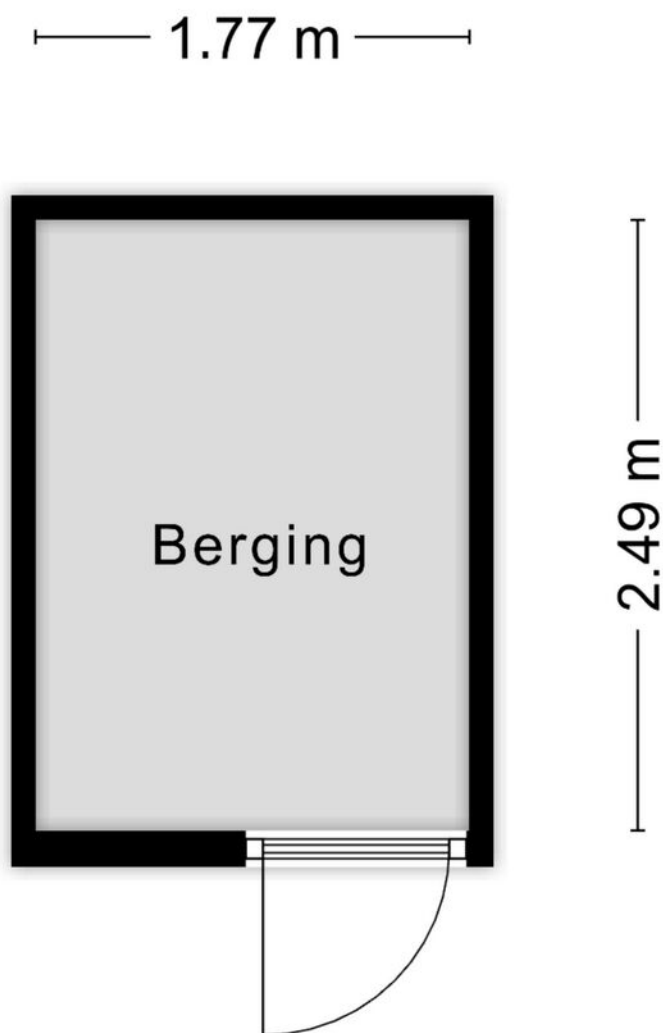


# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

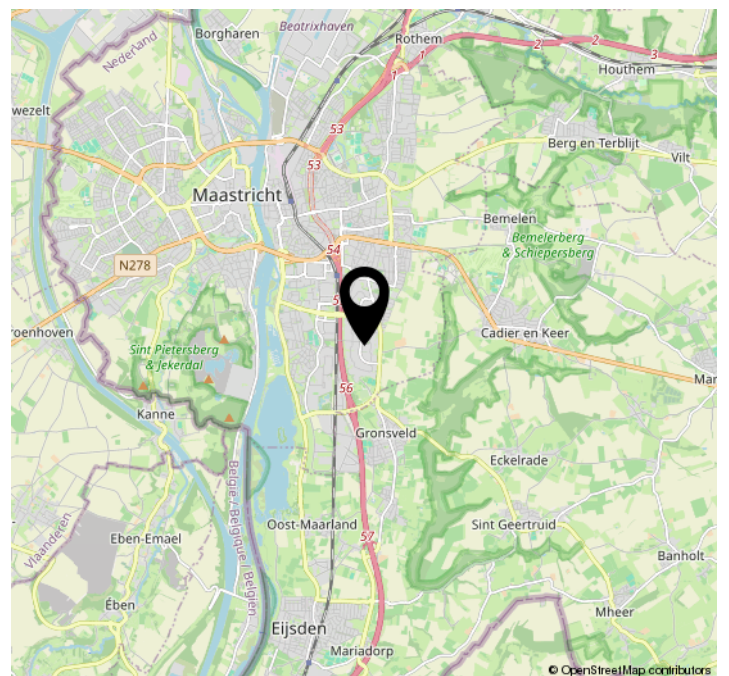
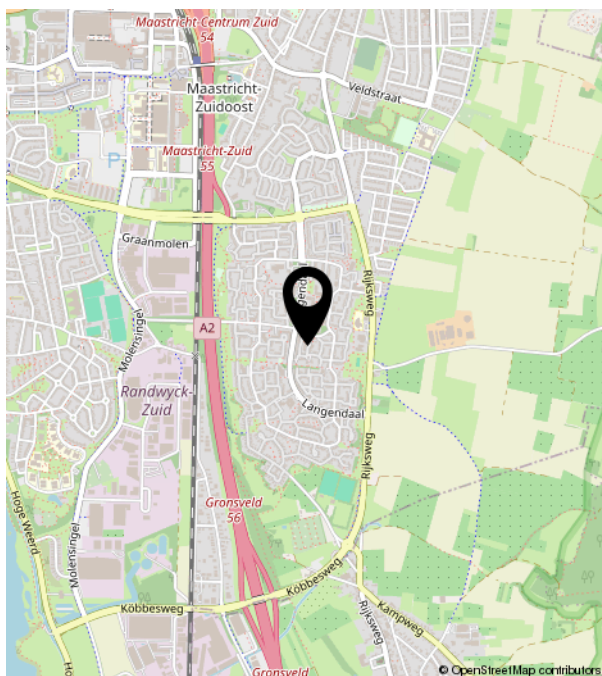
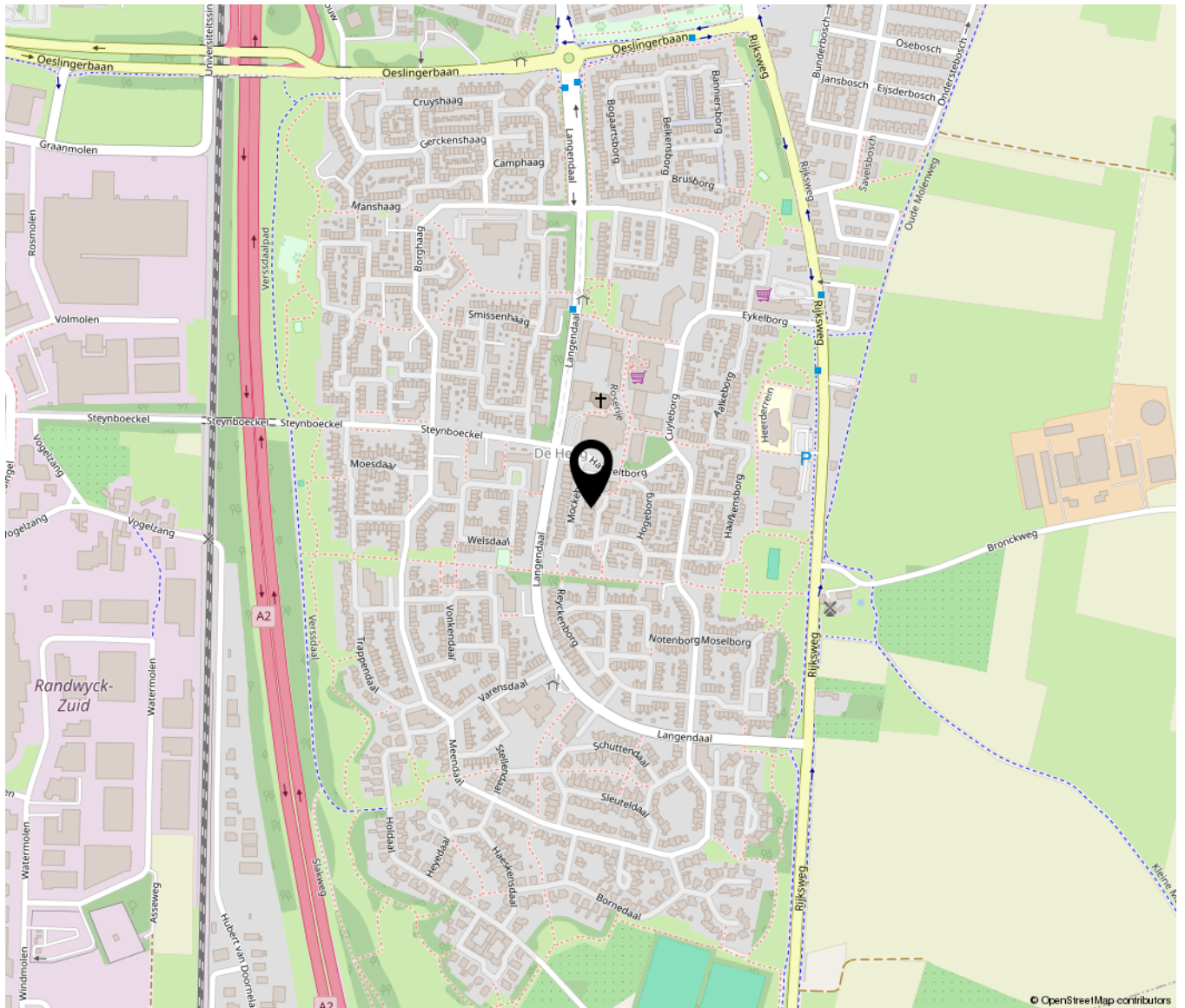
Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 3675</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

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.

# Locatie op de kaart



## Bij TIM Vastgoed staan we ruim 20 jaar klaar voor onze relaties in Zuid Limburg. We mogen dus gerust stellen dat we 'Thuis In Makelaardij' zijn.

### Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop als bij verhuur. En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we desgewenst ook voor jouw verzekeringen, hypotheek, notariële producten, zonnepanelen, energieaansluitingen en ontwerpen door architecten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

### Vanaf 2009 horen wij bij VBO.

TIM Vastgoed is onderdeel van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap. Samen met de fijne collega Rico Meertens, makelaar/taxateur in opleiding, zoon Jurjen als vastgoedadviseur en zoon Joris als Content Creator vormen zij het team bij TIM. Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met bijna 1500 leden. VBO behartigd belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVV waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren, sinds 2022 als Meestertaxateur waardoor hij nieuwe taxateurs mag opleiden.

### We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen met oog voor de emotionele lading. We begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt, wil verbouwen of verkopen of een eigen bedrijf begint, verhuist of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang. We kennen de lokale vastgoedmarkt als de beste en geven op basis van onze actuele marktkennis betrouwbaar advies. Zo sta jij sterker in de onderhandeling. Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je ook voor zekerheid. Op onze bemiddeling en taxeren wordt toegezien door een onafhankelijk Tuchtcollege. Als je onverhoopt een klacht hebt of als er een geschil ontstaat, dan kun je bij de Stichting Geschillencommissie van VBO terecht. Daarbij is elke VBO-makelaar verplicht verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid en heeft deze een Verklaring van goed gedrag. Dat slaapt een stuk fijner, toch?

### Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich vrij en gelukkig voelt en zichzelf kan zijn. Wij dragen daar aan bij door onder meer: te ontzorgen! Bijvoorbeeld door onze lokale, regionale, financiële en technische kennis te combineren met onze integriteit, inlevingsvermogen en passie voor ons mooie vak. Wij geloven in een gezonde mix van hard werken, doen waar we goed in zijn en blij van worden. Door onze talenten te bundelen en voor jou in te zetten, kun jij je zorgeloos focussen op wat echt belangrijk is voor je, bijvoorbeeld je gezin, je werk of je hobby.

### Wij hebben vertrouwen in de kracht van samen.

Samen met ons fijne team en met onze vertrouwde zakenpartners. Samenwerken en elkaar ondersteunen in kennis en groei, opdat iedereen de beste versie van zichzelf kan zijn. Met gerichte aandacht voor wat we doen, bouwen we aan relaties. Want zonder relatie, geen prestatie! Vanuit deze aandacht gaan wij het avontuur aan en pakken we uitdagingen en kansen aan om zo verder te groeien en te ontwikkelen voor een duurzame impact in Zuid Limburg.

### Wij zijn zichtbaar!

Zoals je van je makelaar mag verwachten, zijn we heel goed zichtbaar, zowel langs de straat als online. Onze herkenbare Te Koop borden vind je in tuinen of aan de gevels bij woningen die we aanbieden, met onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden dragen we onder meer bij aan de gemeenschap. Online zijn we goed vindbaar dankzij onze uitgekende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](https://www.timvastgoed.nl), [Funda.nl](https://www.funda.nl), [VBO.nl](https://www.vbo.nl) en [Pararius.nl](https://www.pararius.nl) en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://www.wagenlaan31.nl>. Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door vele bezoekers bekeken en gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren. Zo blijven we bij velen onder de aandacht.

### Offerte

Onze offerte stemmen we af op de door jou aangegeven wensen en behoeften. Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is en je de beste dienstverlening ontvangt in ons vakgebied. En dat tegen een marktconform tarief. Want de winst uit jouw verkoop moet jouw winst blijven. Oh ja, en we willen natuurlijk dat jij alles zo goed mogelijk begrijpt wat er staat. Anders leggen we het graag nog eens uit.

### Algemene voorwaarden? Of andere afspraken?

Jouw rechten en plichten staan in de algemene voorwaarden van VBO. Staat in onze offerte iets anders dan is dat een bijzondere afspraak die we ook in de bemiddelingsopdracht vastleggen. Al onze onderlinge afspraken leggen we vast in de bemiddelingsopdracht en de afspraken die daar in staan, gelden boven afspraken die in de algemene voorwaarden staan.

### Veel tevreden relaties

Een positieve aanbeveling (ook wel recensie genoemd) is voor ons veel waard en stellen we weer op prijs. Op onder meer de sites [Advieskeuze.nl](https://www.advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://www.funda.nl) hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op! (we blijven ons best doen de 10 te halen)



### WIJ ZIJN THUIS IN MAKELAARDIJ

en hopen jou bij ons 'thuis' te mogen verwelkomen.



**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht  
043-3506900 | [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl) | [www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl)