

# Praaglaan 17

6229 HL Maastricht

Vraagprijs  
**€ 695.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 171 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 480 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 613 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1991**

Energielabel **A**

Vraagprijs  
**€ 695.000,-**  
kosten koper



# Praaglaan 17

6229 HL Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Randwyck) - Riant wonen aan de buitenrand van de moderne stadswijk Randwyck, op een steenworp afstand van het MUMC+ en ten zuidoosten van de historische binnenstad van Maastricht.

Gelegen in een vrijwel parkachtige omgeving aan de oostelijke buitenrand van de geliefde '90-er jaren wijk voorzien van vele voorzieningen ligt deze, met aanbouw geschakelde vrijstaande eengezinswoning op een riant perceel van 480 m<sup>2</sup>.

De fraai aangelegde omliggende tuin is zowel vanuit de woning als de woonkeuken aan de achterzijde te betreden en heeft een zonnige ligging en veel privacy.

De ca. 25 m<sup>2</sup> grote uitbouw aan de achterzijde dateert van 2013 waarin de woonkeuken en bijkeuken zijn gerealiseerd, in deze periode zijn tevens de toiletten en badkamer vernieuwd en de etages gemoderniseerd, waardoor er een fantastische instapklare woning is ontstaan met 4 slaapkamers (5 mogelijk) op een rustige en gewilde woonlocatie.

## INDELING

Begane grond:

- Hal / entree met meterkast v.v. moderne groepenkast, trapopgang, toilet, garderobe en toegang tot de woonkamer;
- Moderne toiletruimte (d.d. 2013) voorzien van vrijhangend closet en fontein met onderkastje;
- Ruime U-vormige woonkamer (ca. 36 m<sup>2</sup>) voorzien van een moderne gashaard die de twee ruimtes verdeeld. Vanuit de woonkamer zijn er openslaande deuren naar het overdekte terras (v.v. elektrisch effen-grijs zonnescerm uit 2018), en is er vanuit de woonkamer een doorloop naar de bijkeuken en woonkeuken;

- Uitbouw met woonkeuken (ca. 25 m<sup>2</sup>) v.v. vloerverwarming en maatwerk keukenopstelling (d.d. 2013) met kastenwanden en breed tuingericht aanrecht met lades en compleet voorzien van moderne inbouwapparatuur, uitstekend tuincontact aan beide zijden mede dankzij grote schuifpui;
- Via de woonkamer is er toegang tot de volledig geïsoleerde en afgewerkte bijkeuken, met ruime kastenwand, opstelling CV combiketel (t.b.v. vloerverwarming en warm water keuken) en witgoedaansluitingen;
- In de tuin, rechts naast de woning, is de ca. 18 m<sup>2</sup> grote buitenberging t.b.v. tuininventaris en overdekte fietsenstalling.

## Eerste verdieping

- Overloop met airconditioning en toegang tot 3 slaapkamers, badkamer, 2e toilet en afsluitbare trapopgang naar de 2e verdieping met 4e slaapkamer;
- Slaapkamer I (voorzijde), ca. 10,4 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer II (voorzijde), ca. 8 m<sup>2</sup>;
- Slaapkamer III (achterzijde), ca. 14 m<sup>2</sup>;
- Moderne, vergrootte badkamer, ca. 6 m<sup>2</sup>, v.v. inloopdouche, ligbad, breed wastafelmeubel en spiegelkast;
- Separate 2e toiletruimte met vrijhangend closet en fontein met onderkastje.

## Tweede verdieping

- Middels vaste trap bereikbare 2e verdieping;
- Slaapkamer IV (voorzijde), ca. 19,2 m<sup>2</sup>, voorzien van bergruimte, gelegen onder schuine kap;
- Werkkamer annex opslag (achterzijde), ca. 19,2 m<sup>2</sup>, voorzien van veel bergruimte onder schuine kap en tevens extra bergruimte door bergvliering;
- Opstelling C.V. ketel (2020) en luchtbehandelingsketel t.b.v. luchtverwarming.

#### Tuin

- Ruime, op het zuiden en oosten gelegen, afm. ca. 11 m diep en 15 m brede achtertuin met 2 terrassen en ca. 7 meter brede zijtuin over volle diepte met een vrije ligging aan achterzijde. Voorzien van riant gazon, perken en notenboom omgeven door beukenhagen;
- Zijtuin ca. 7 meter breed, totaal ca. 30 meter diep;
- Achterom langs rechterzijde van de woning.

#### Bijzonderheden

- Woonkamer en hal zijn voorzien van een licht-eikenkleurige PVC vloer (2020);
- Uitbouw is voorzien van keramische tegelvloer met warmwater vloerverwarming;
- 1e en 2e verdieping zijn voorzien van een vrijwel nieuwe laminaatvloer;
- De gehele woning is rondom voorzien van hardhouten kozijnen en ramen, voorzien van dubbelglas, uitbouw is voorzien van kunststof kozijnen met tripleglas;
- De woning is optimaal geïsoleerd, energielabel A geldig tot 30-09-2034;
- Luchtverwarmingsinstallatie met C.V. combiketel (d.d. 2020) met onderhoudscontract;
- Energieopwekking middels 11 stuks PV zonnepanelen 410 Wp / st (eigendom, d.d. juli 2023).

#### AANVAARDING:

De datum van aanvaarding is geheel in overleg, eind 2024 is bespreekbaar. Meer informatie via de makelaar.

#### BEZICHTIGINGEN:

Uitsluitend op afspraak tijdens kijkmomenten met een van onze makelaars bij TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

#### Disclaimer:

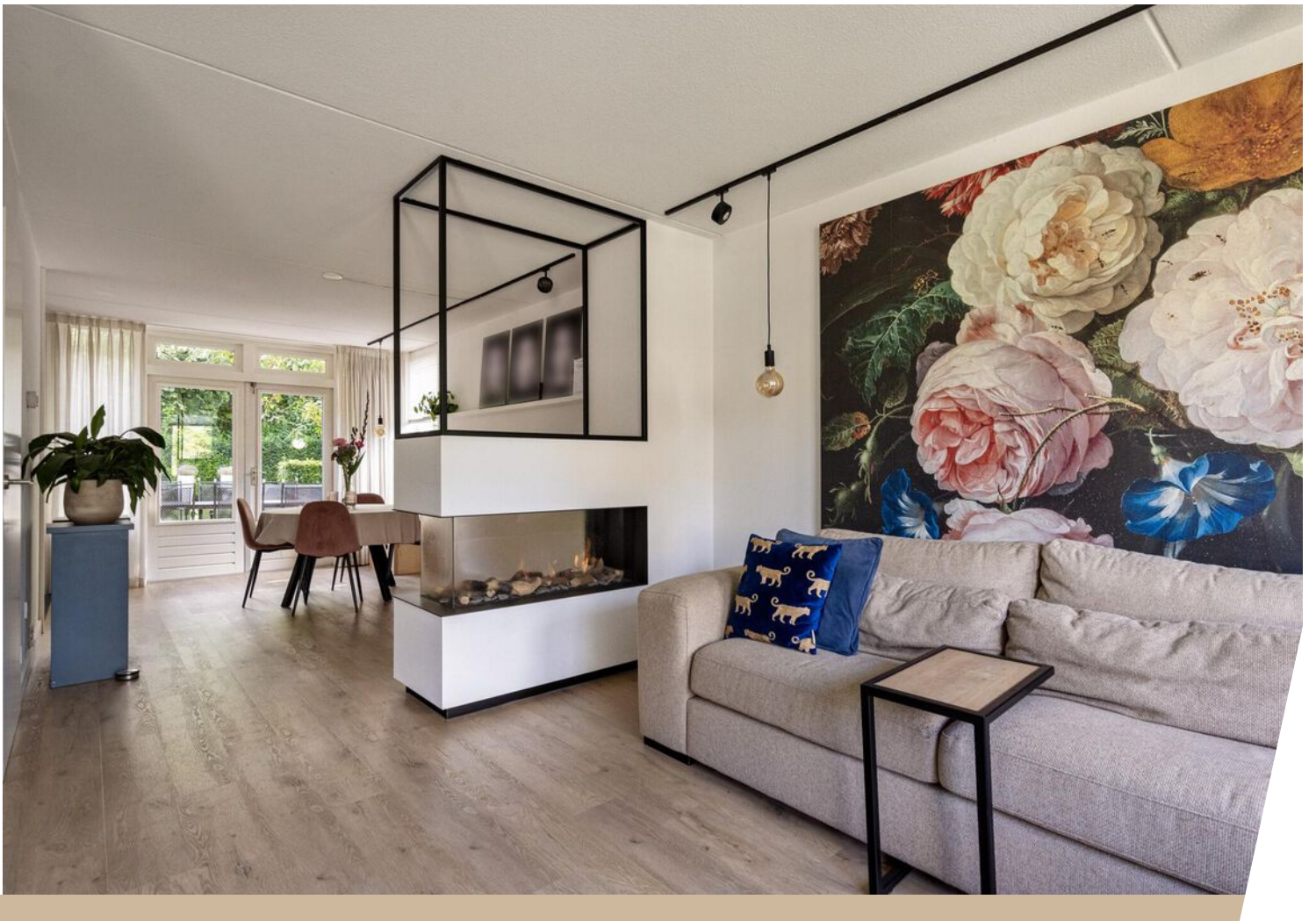
Wij verwijzen u naar de disclaimer in de voetnoot op onze website [TIMvastgoed.nl](https://www.timvastgoed.nl).

Wij vertrouwen erop hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen je enthousiast te hebben gemaakt. Wij zijn het in ieder geval!

Maak een afspraak, kom kijken en overtuig jezelf van deze buitenkans, tijdens een bezichtiging ervaar je pas echt de woning en haar omgeving en kun je voelen of dit alles bij je past.

Hartelijk dank voor je belangstelling en graag tot ziens in deze mooie woning.  
TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-3506900.

























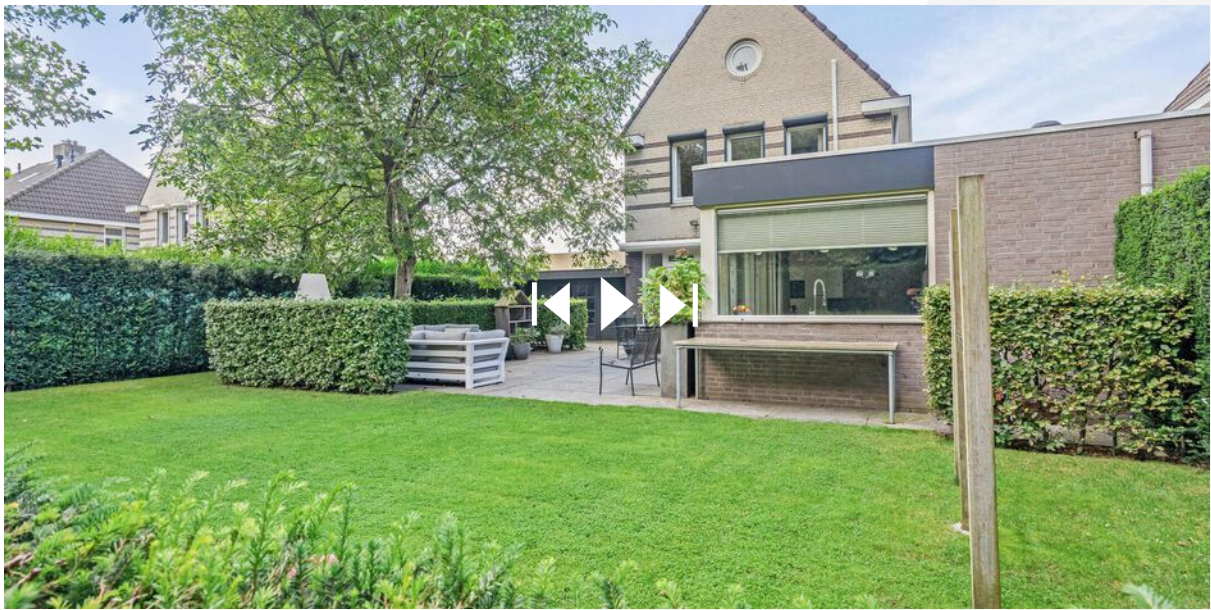


# Bekijk deze woning online!

[praaglaan17.nl](http://praaglaan17.nl)

 **EIN**  
TIM VASTGOED

Praaglaan 17, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Plattegrond



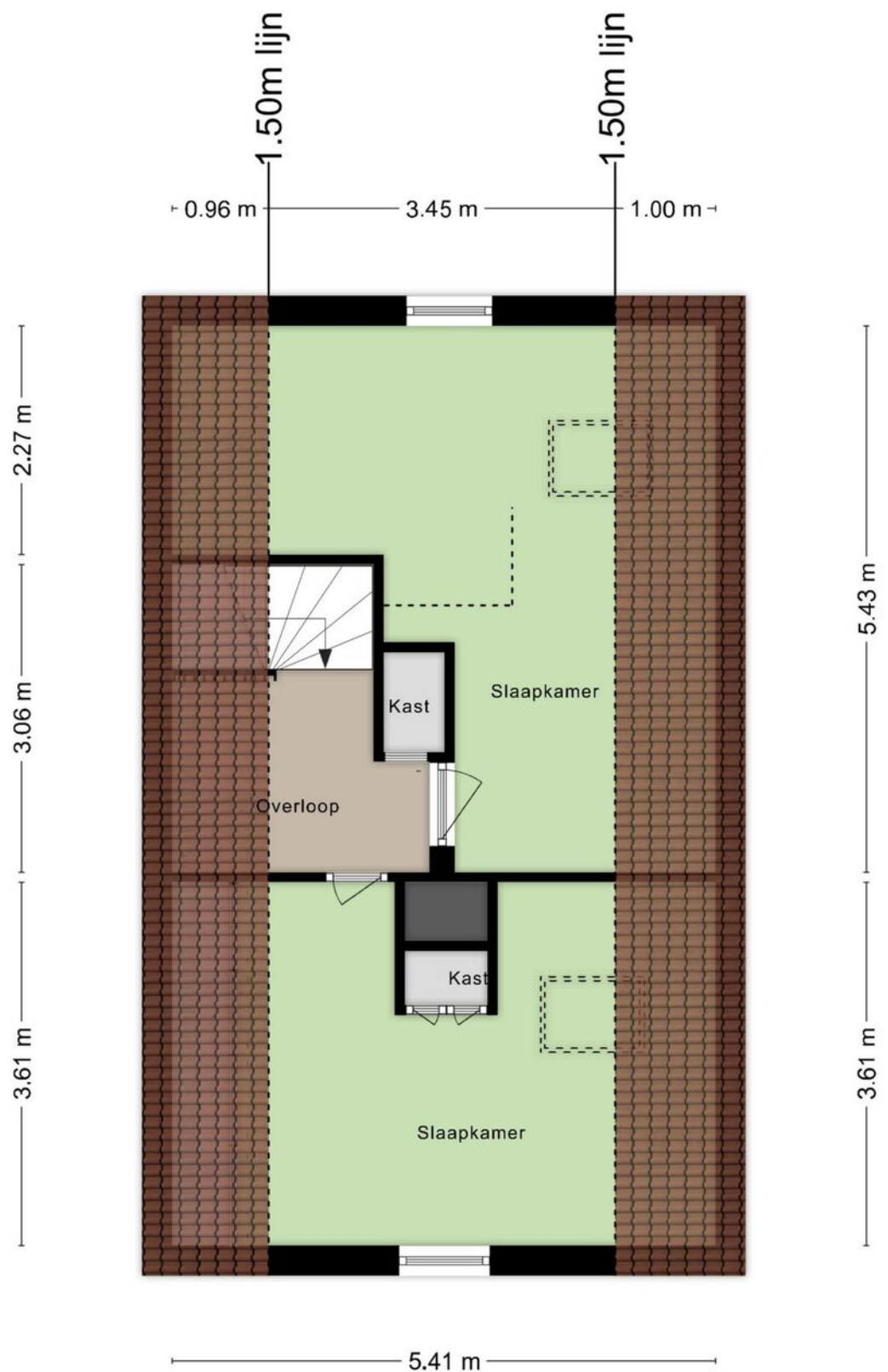
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



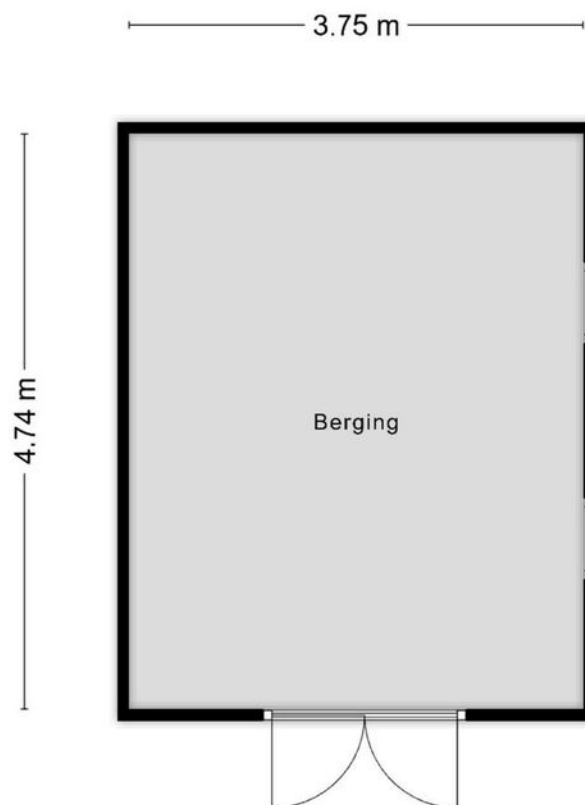
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# 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.**

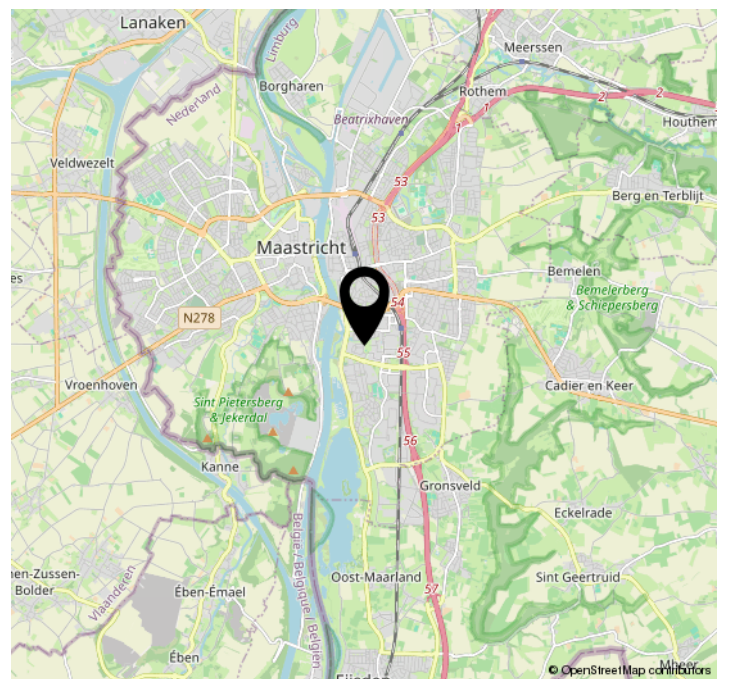
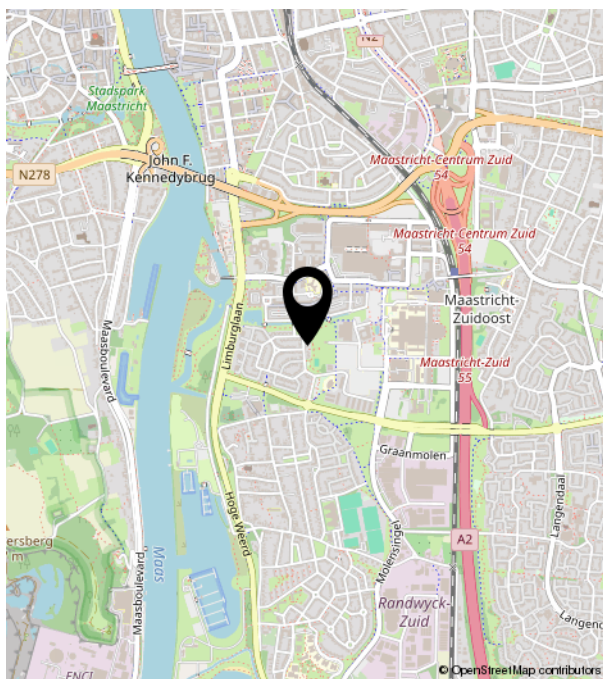
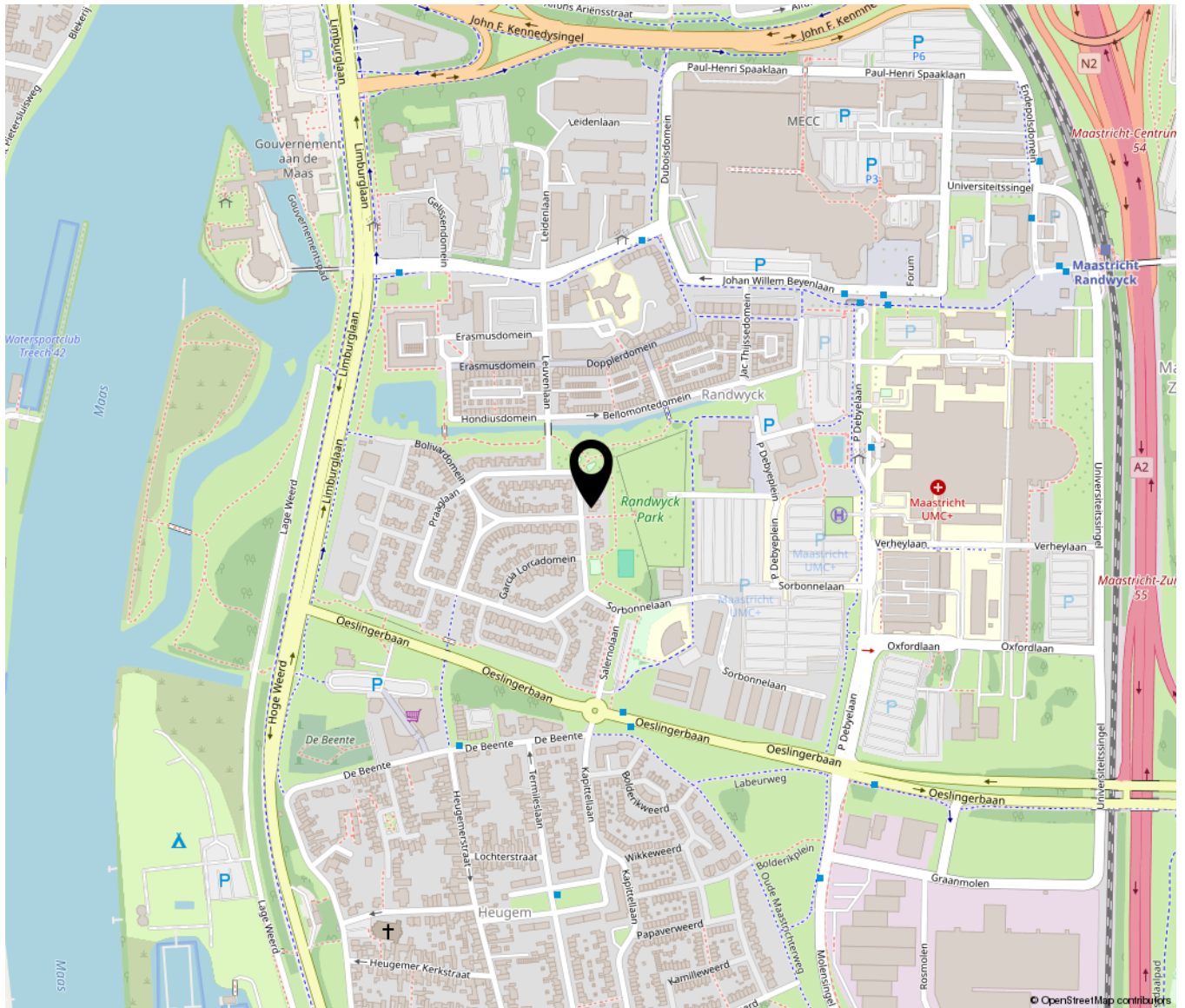
# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1945</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1945</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





**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)