

Praaglaan 46

6229 HJ Maastricht

Vraagprijs
€ 435.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 119 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 255 m²**

Inhoud **ca. 489 m³**

Bouwjaar **ca. 1986**

Vraagprijs
€ 435.000,-
kosten koper



Praaglaan 46

6229 HJ Maastricht



Omschrijving

MAASTRICHT (Randwyck) - In de aantrekkelijke woonwijk Randwyck, gelegen aan de zuidkant van Maastrichts populaire wijken Wyck en Ceramique, bieden wij aan deze fijne eengezinswoning, bestaande uit een geschakelde 2-onder-1 kapwoning met uitbouw, 4 slaapkamers, garage en brede achtertuin op het noordwesten, gelegen aan de Praaglaan 46 in Maastricht. De bemiddeling mogen wij verrichten namens de eerste bewoners, welke hier al jaren met plezier wonen.

INDELING

Begane grond:

Entree/hal met meterkast, volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend closet en fonteintje, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De woonkamer beschikt over een gashaard en is gelegen aan de straatzijde, met toegang tot de open keuken en eetkamer in de uitbouw aan de tuinzijde. L-vormige keukeninrichting (bj. 2008), voorzien van een kunststof werkblad, 5-pits gastoestel, vrijhangende RVS afzuigkap, combioven, koelkast en vaatwasser (bj. 2022). De eetkamer/uitbouw beschikt over een glaspartij met aluminium schuifpui over de volledige breedte en is tevens voorzien van een loopdeur naar de uitgebouwde garage, alweer zich de witgoedaansluiting bevindt. Tevens is de uitgebouwde garage voorzien van een elektrische sectionaalpoort en loopdeur naar de achtertuin.

Eerste verdieping:

Middels de overloop is er toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en afsluitbare toegang naar de vaste zoldertrap. De hoofdslaapkamer, gelegen aan de rechter voorzijde, is voorzien van tapijt en airconditioning. De overige twee slaapkamers beschikken over een vinylvloer.

Volledig betegelde badkamer voorzien van dubbele wastafel in badkamermeubel, ligbad, zwevend closet met inbouwreservoir, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot een opbergruimte, welke beschikt over de omvormer van de zonnepanelen en toegang tot de stookruimte met opstelling van de cv-ketel. Tevens biedt de overloop toegang tot de vierde slaapkamer, welke is voorzien van een vinylvloer en Velux dakraam.

BUITEN

De beklinterde voortuin met oprit en carport (met verlichting en lichtkoepel) geeft toegang tot de garage en woning, tevens voorzien van borders met beplanting. In de ruime achtertuin, welke is gelegen op het noordwesten, is dankzij de diepte zeker zonnige plekjes te vinden op het achtergelegen terras en het gazon. Achter in de tuin is een houten tuinberging te vinden. Tegen de achterzijde van de woning is er een beklinterd terrasgedeelte. De achtertuin is zowel vanuit de eetkamer/aanbouw (middels een schuifpui) als via de garage (middels een loopdeur) te bereiken;

BIJZONDERHEDEN

- Oplevering mogelijk omstreeks 1 mei 2024, of zoveel eerder als mogelijk;
- De begane grond beschikt over een drempelvrije tegelvloer;
- De overloop en hoofdslaapkamer zijn voorzien van tapijt, de andere twee slaapkamers beschikken over een vinylvloer;
- De bitumineuze dakbedekking van de garage is in 2008 vernieuwd;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing (2006), aluminium schuifpui;

- Het raam in de woonkamer (elektrisch) en de slaapkamers (handmatig) zijn allen voorzien van rolluiken;
- Cv-ketel, eigendom, bj. 2005;
- Voorzien van 8 zonnepanelen (bj. 2013) met een totale jaaropbrengst van circa 1.650 kWh;
- Energielabel C;
- Parkeren mogelijk op eigen oprit, in de garage of langs straat met vergunning (combi-parkeren B Zone van 08:00 - 18:00u op werkdagen);
- Rustig gelegen nabij winkels, speeltuin, diverse kinderopvang en basisscholen en aansluiting op openbaar vervoer (bus en trein).

OMGEVING:

De woning is gelegen in de wijk Randwyck, de parkeervoorzieningen zijn langs de openbare weg en met vergunning (combi parkeren Zone B van 08:00 - 18:00 u op werkdagen).

De sfeer in de buurt is heel goed, fijne verstandhouding met omliggende burens. Alle omliggende woningen zijn koopwoningen.

Randwyck is gelegen tussen de Maas en de A2 en ten zuidoosten van Maastricht op ca. 10 fietsminuten vanaf het centrum van Maastricht. Op loopafstand van de woning zijn onder meer het MUMC (AzM), het Provinciehuis en het MECC gelegen. De aansluiting op de A2 is uitstekend, dankzij de ondertunneling van de A2 is dit stadsdeel uitstekend bereikbaar vanuit het noorden van de stad. Het treinstation Maastricht-Randwyck is op ca. 7 minuten loopafstand.

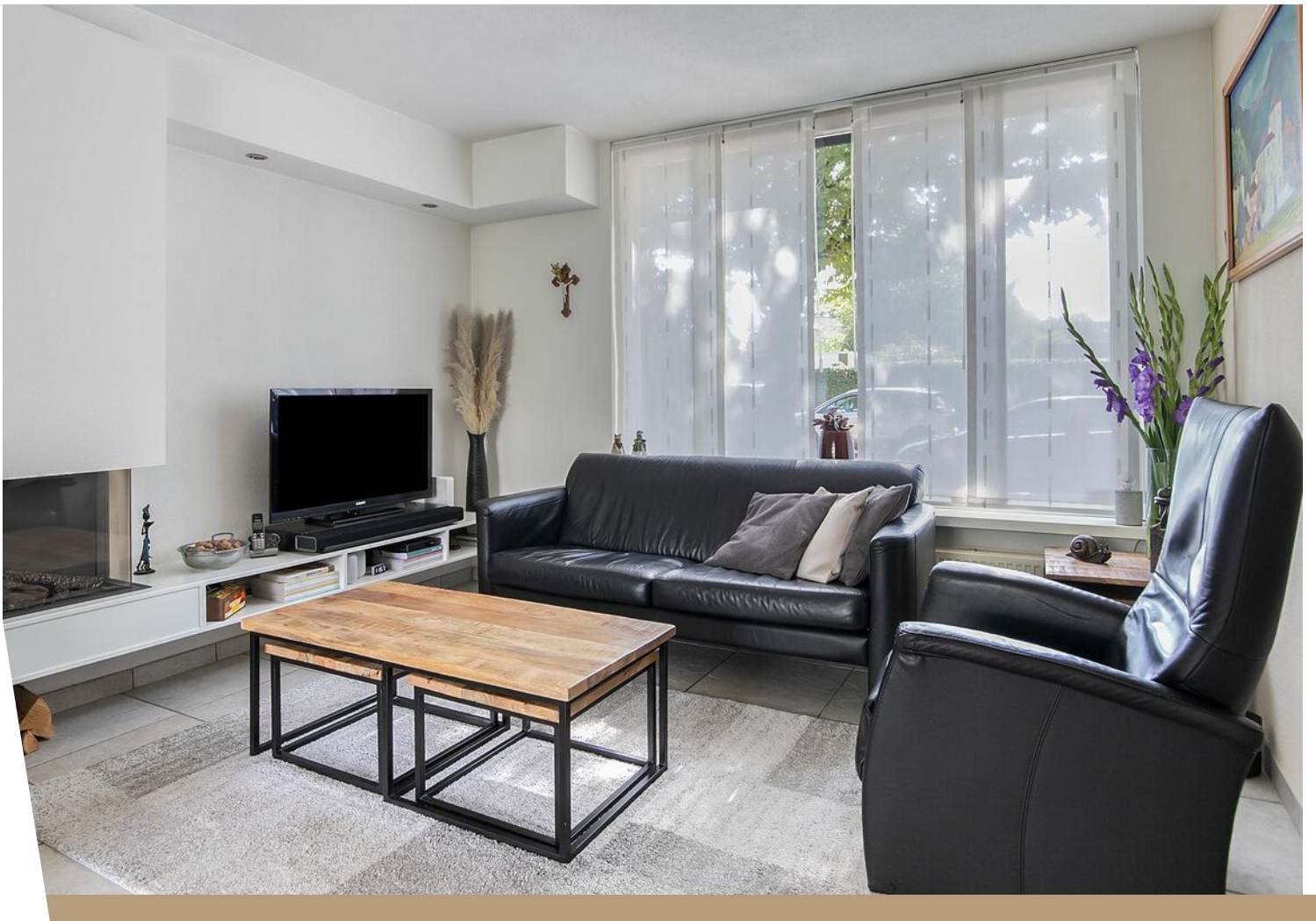
Alle voorzieningen voor dagelijks nut zijn in de buurt gelegen zoals diverse winkels (winkelcentrum De Beente), Sportpark Maastricht-Zuidoost (Voetbalclubs RKHSV en DBSV-Red Socks en tennisclub LTV Heugem) en 3 basisscholen.

BEZICHTIGING

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

TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

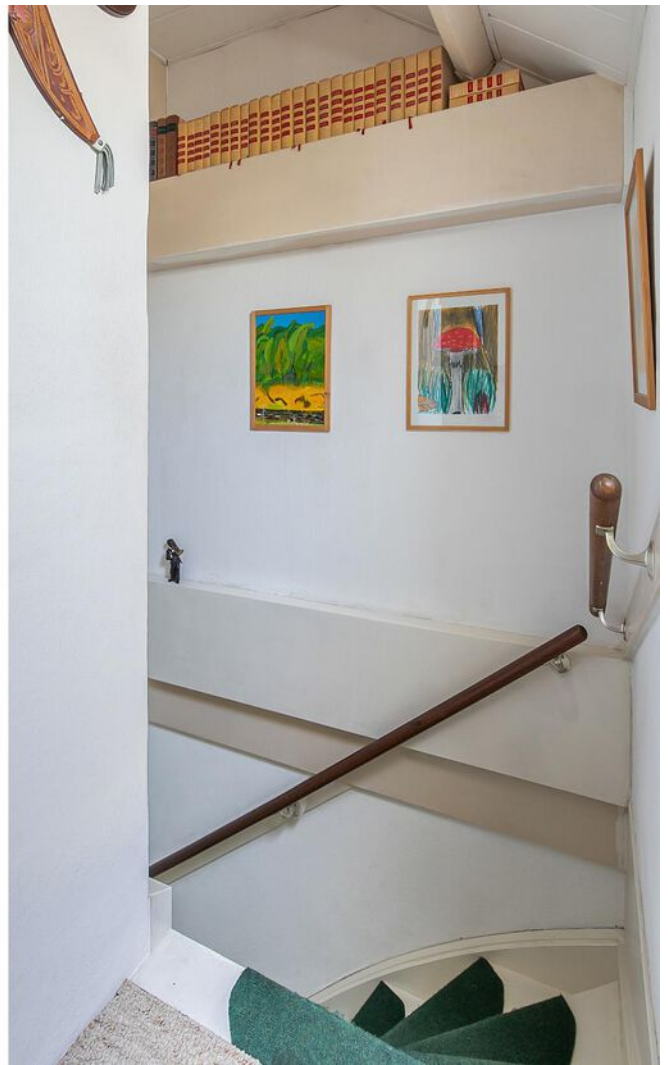
Graag verwijzen wij u naar onze website, waar u de toelichting op verkoopinformatie kunt vinden.



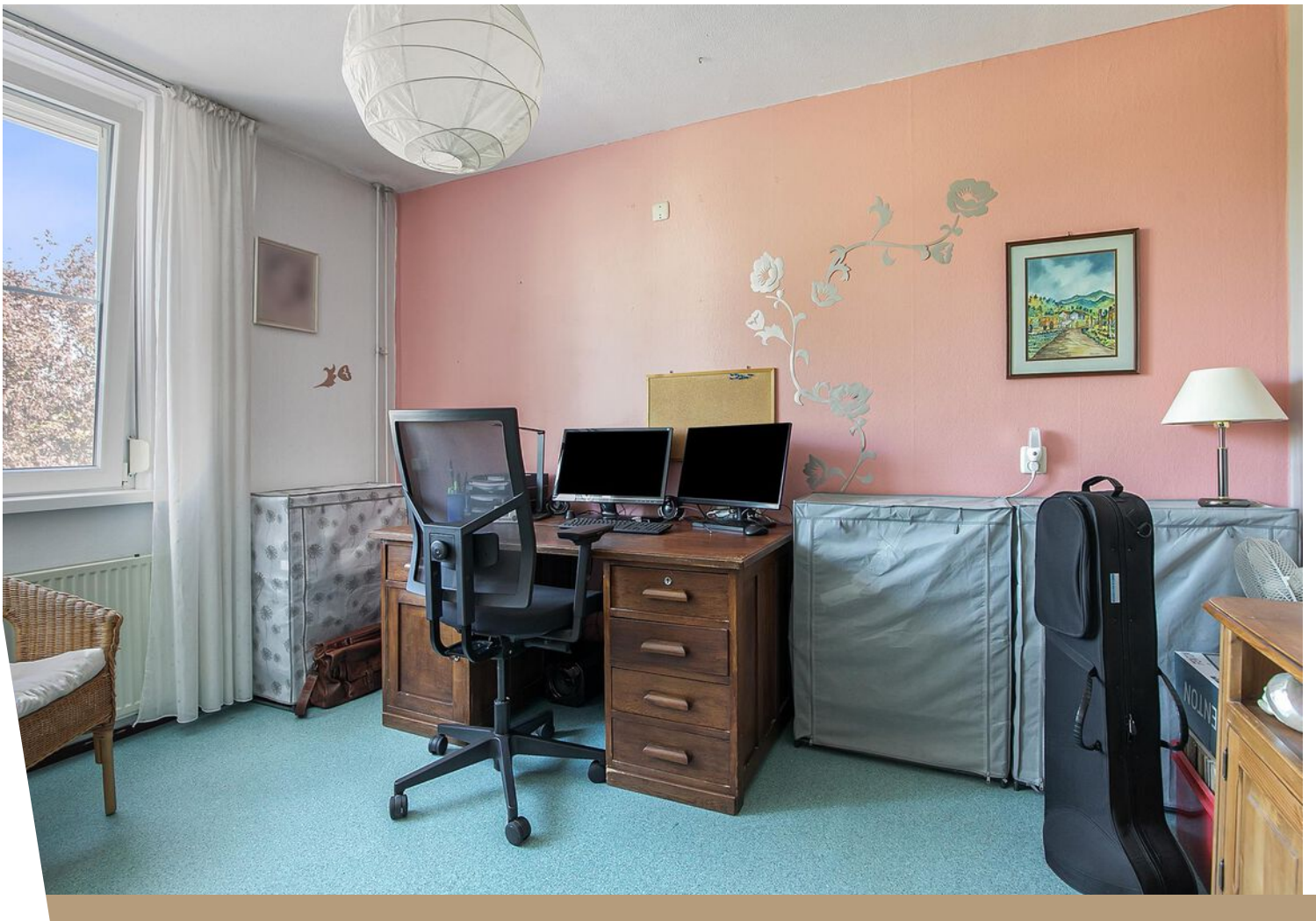








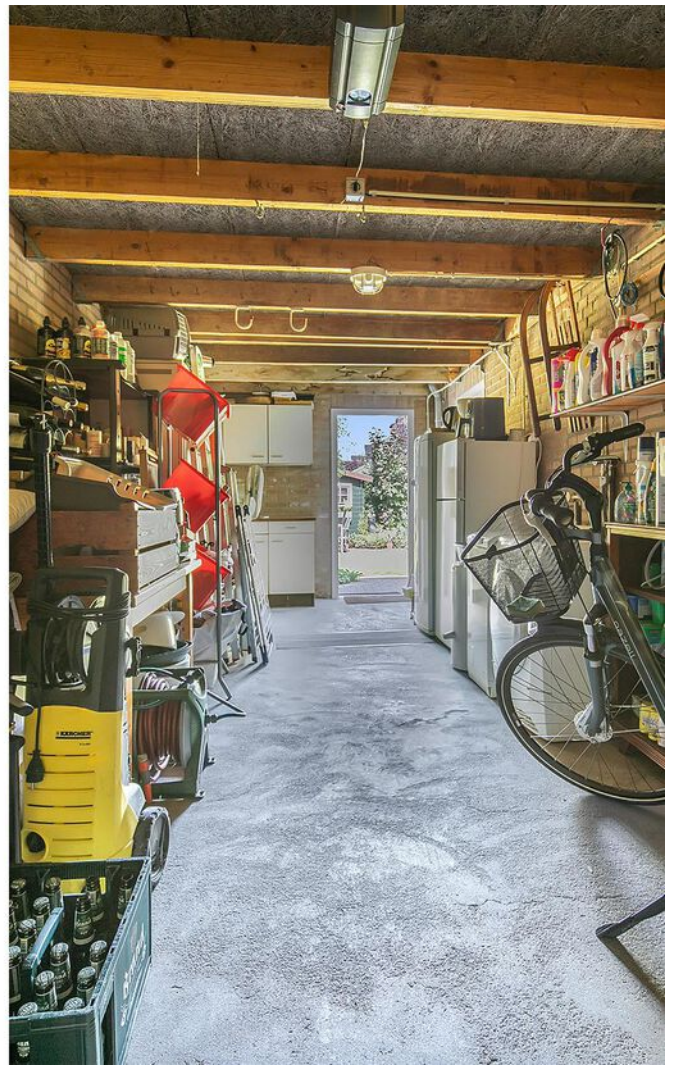














Bekijk deze woning online!

praaglaan46.nl



Praaglaan 46, Maastricht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

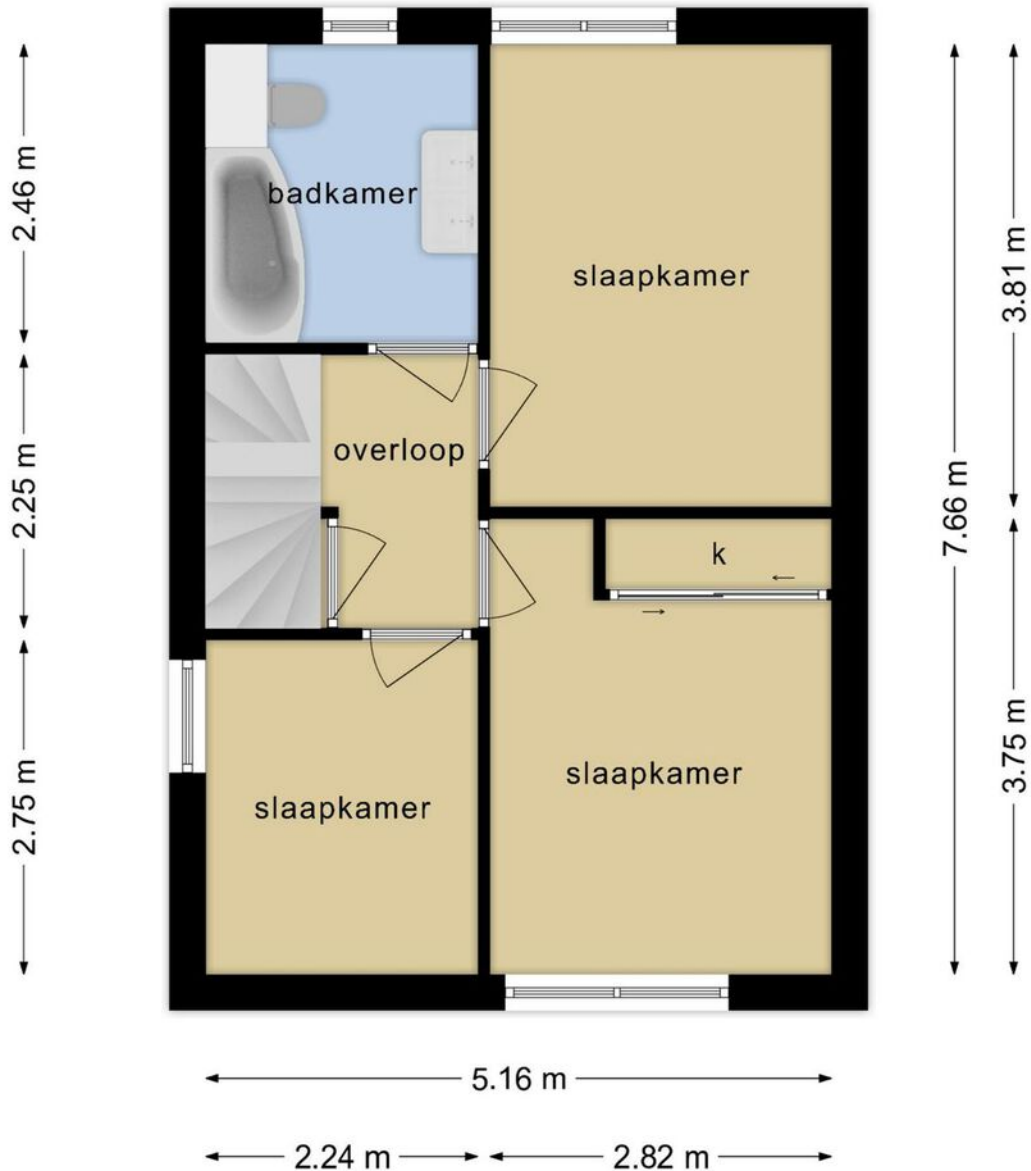


Plattegrond



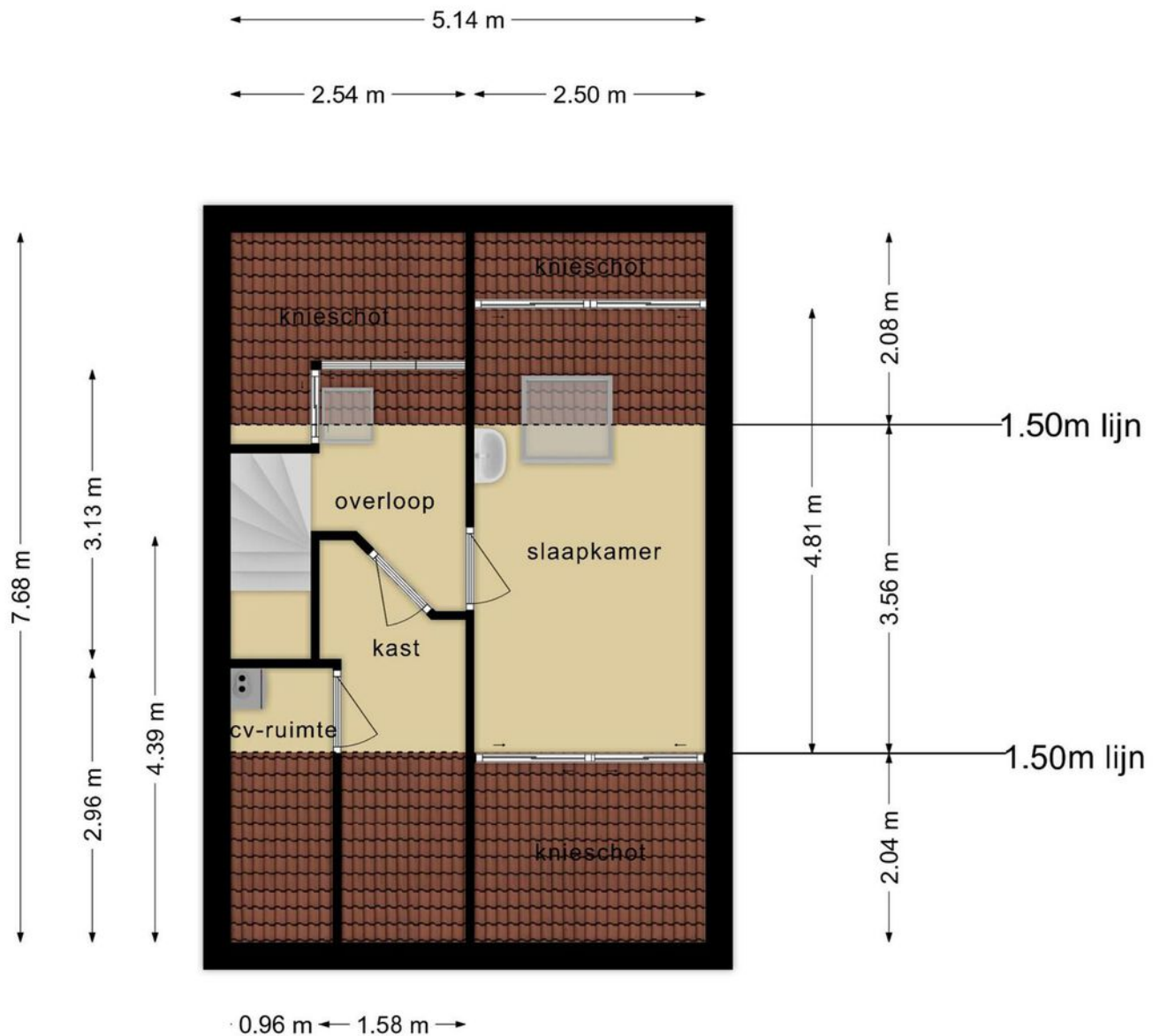
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

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.**

Kadastrale kaart

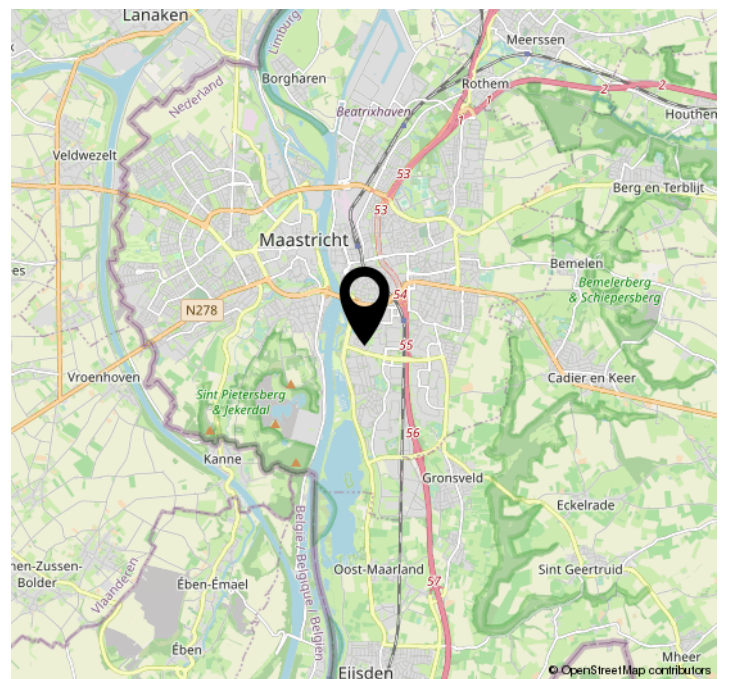
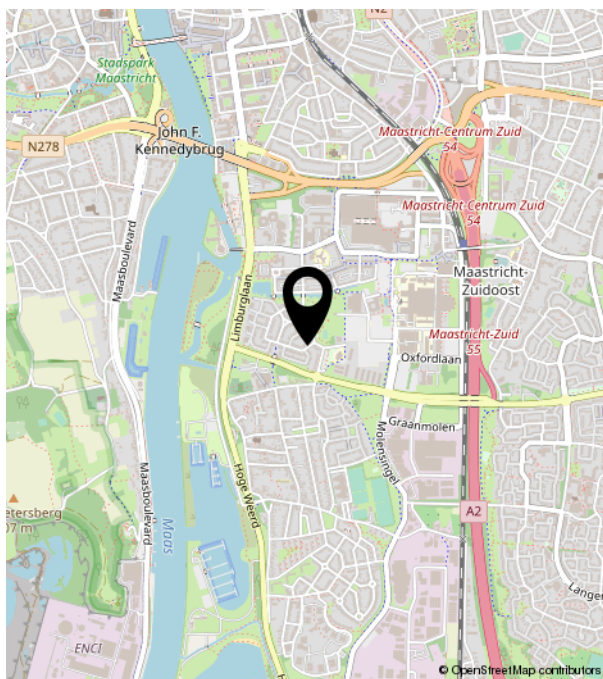
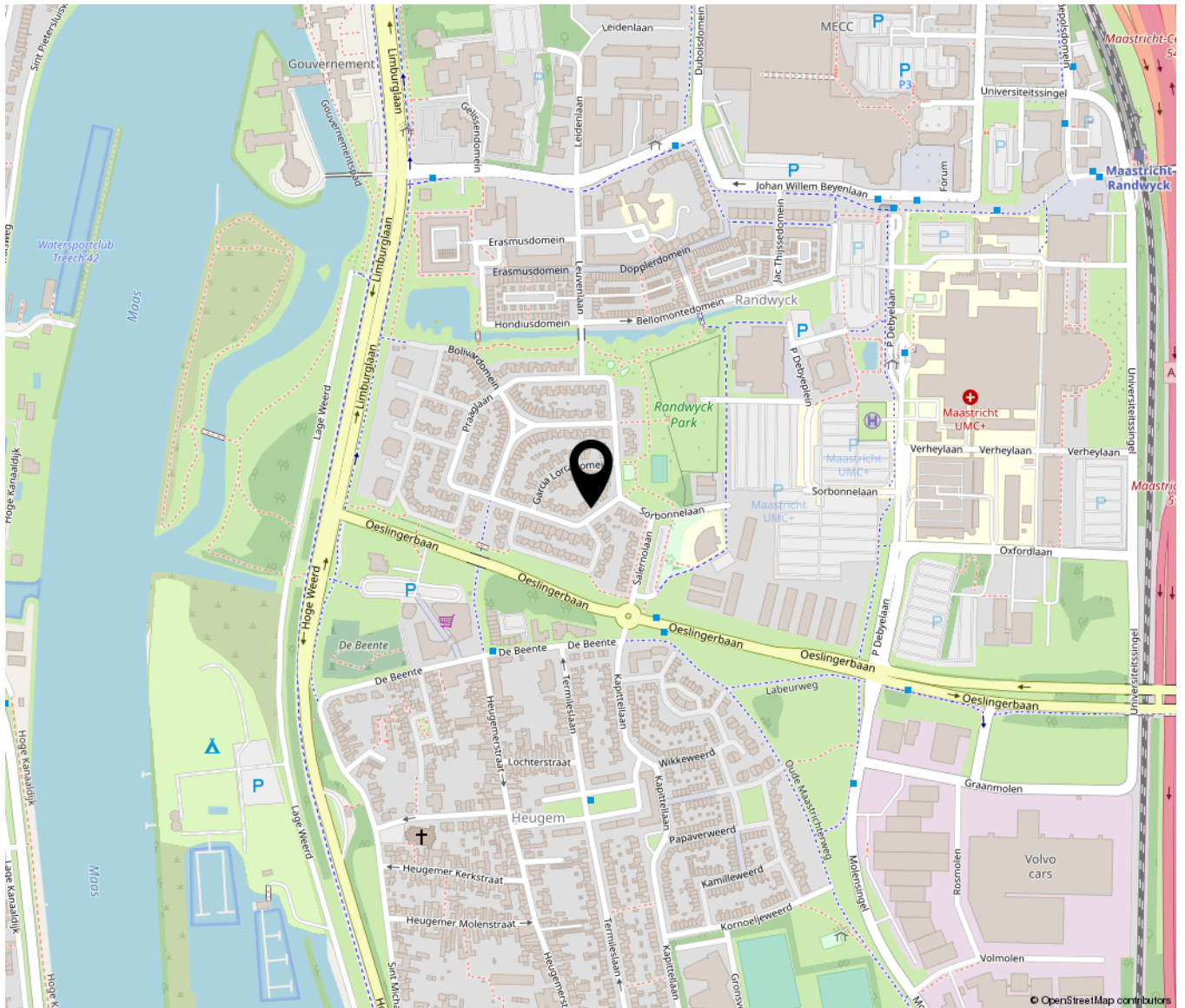


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maastricht	
—	Huisnummer	Sectie M	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1095	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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.

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op de kaart





TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

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