

# Ben Goeriondomein 11

6229 HH Maastricht

Vraagprijs  
**€ 510.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 122 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 214 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 441 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1987**

Energielabel **A**

Vraagprijs  
**€ 510.000,-**  
kosten koper



# Ben Goeriondomein 11

6229 HH Maastricht





# Omschrijving

MAASTRICHT (Randwyck) - Aan rustig woonerf gelegen uitgebouwde 2-onder-1 kapwoning met geschakelde berging en carport met oprit, v.v. heldere tuingerichte living met uitbouw, luxe woonkeuken, 2 slaapkamers (3e mogelijk) op 1e verdieping, vaste trap naar ruime zolder met mogelijkheid tot een 3e / 4e slaapkamer, inpandige berging met bijkeuken naast de woning v.v. bergvliering. De achtertuin ligt op het zuidoosten met onderhoudsvriendelijke afwerking en veel privacy. Dit is niet alleen een fijne verrassend ruime woning, toekomstgericht ook zeer duurzaam met de 18 zonnepanelen, zonnecollectoren en zonneboiler.

Locatie, locatie, locatie! Dit klopt uitstekend bij deze woning. Want de fijne ligging aan een woonerf met korte loopafstand van onder meer het Winkelcentrum De Beente met vele voorzieningen voor dagelijks gebruik, diverse basisscholen en kindercrèche en de binnenstad van Maastricht en treinstation Randwyck en het MUMC+ op korte fietsafstand maakt dit tot een gewilde locatie om te wonen. De rante uitbouw met schuifpui aan zijde van de achtertuin, ruime en heldere woon-/eetkamer met veel lichtinval en potentie tot een 3e en 4e slaapkamer maakt dit naar verwachting een gewilde woning op een geliefde woonlocatie.

## INDELING

Begane grond:

- Entree/hal met meterkast, garderobe en toegang tot de woonkamer;
- Woon-/eetkamer (ca. 39,5 m<sup>2</sup>) met open keuken, vloerverwarming en gashaard, woningbrede schuifpui naar achtertuin, tussenhal met trapopgang, deur naar bijkeuken/berging. In de tuingerichte woonkamer is onder de trap een praktische trapkast;

- Moderne open keuken aan straatzijde (ca. 13,5 m<sup>2</sup>, bj. 2014) met keukeneiland voorzien van kunststof werkblad met bargedeelte en spoelbak, 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, ingebouwde vaatwasser, oven en koelkast;
- Bijkeuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) met pantry, witgoed aansluitingen en toiletruimte met staand closet en fonteintje;
- toegangsdeuren naar de achtertuin en berging;
- Inpandige berging (ca. 7 m<sup>2</sup>) met bergvliering en dubbele deuren naar carport en oprit aan straatzijde;
- De gehele begane grond (m.u.v. de bijkeuken, toiletruimte en garage) is voorzien van een doorlopende marmeren vloer met vloerverwarming.

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot 2 slaapkamers, badkamer en afsluitbare vaste trap naar de zolder;
- Slaapkamer 1, gelegen aan de voorzijde, ca. 22 m<sup>2</sup>. Deze slaapkamer valt op te splitsen om een 3e slaapkamer te realiseren (originele staat);
- Slaapkamer 2, gelegen aan de rechter achterzijde, ca. 10 m<sup>2</sup>;
- Volledig betegelde moderne badkamer (bj. 2021, ca. 4,5 m<sup>2</sup>) voorzien van een hoekbad met douche, enkele wastafel in badkamermeubel en spiegelkast.

Tweede verdieping:

- Middels vaste trap te bereiken grote open zolderruimte met een dakraam aan de achterzijde met mogelijkheid om een 3e of 4e slaapkamer te realiseren, een dakkapel aan achterzijde is vergunningsvrij toegestaan;
- Opstelling HR CV-combiketel (bj. 2008, eigendom), zonneboiler (200 L, bj. 2018, eigendom), mechanische ventilatie.



## BUITEN

- Keurig aangelegde en onderhoudsvriendelijke voor- en achtertuin;
- Eigen oprit t.b.v. 2 auto's, onder carport naast de woning geschikt voor 1 auto;
- Betegelde zonnige achtertuin (ca. 55 m<sup>2</sup>) is gelegen op het oosten, beschikt over enkele borders met beplanting en is omgeven door recent geplaatste moderne schuttingen;
- Parkeren aan straatzijde middels vergunning (combi-parkeren, dus gratis buiten 08:00-18:00 uur tijdens werkdagen en in het weekend) á ca. EUR 50,- per jaar.

## DUURZAAMHEID:

- Energielabel A;
- Volledig geïsoleerd;
- Rondom kunststof kozijnen v.v. rolluiken en HR++ / HR+++ isolatieglas;
- 18 st. PV zonnepanelen (12 st. voorzijde bj. 2016, 6 st. achterzijde bj. 2022;
- 2 st. Zonnecollectoren met zonneboiler van 200L (bj. 2018, eigendom).

## BIJZONDERHEDEN

- Gunstig en rustig gelegen eengezinswoning met carport;
- Uitgebouwde woonkamer aan tuinzijde;
- Open woonkeuken met spoeleiland met bargeeelte aan straatzijde;
- 2 slaapkamers op de eerste verdieping (resp. ca. 22 en 10 m<sup>2</sup>), 3e mogelijk;
- Ruime zolder met mogelijkheid voor 3e of 4e slaapkamer;
- De gehele woning is rondom geïsoleerd en voorzien van rolluiken;
- Verzorgde onderhoudsvriendelijke achtertuin met veel privacy op het zuidoosten;
- Nabij MUMC, uitvalswegen, winkels en scholen;
- Gelegen aan rustige kindvriendelijk woonerf.

## OMGEVING

Deze kindvriendelijke wijk Randwyck ligt op 10 fietsminuten van het Vrijthof in Maastricht en op loopafstand tussen het MECC, het Academisch Ziekenhuis Maastricht / MUMC+ en het Provinciehuis Limburg.

Er zijn in de nabijheid in de woonomgeving 3 verschillende basisscholen, met bijbehorende kinderopvang, winkels voor uw dagelijkse boodschappen en groenvoorzieningen zoals het natuurgebied De Kleine Weerd langs de Maas.

De ligging en kenmerken van de woning, uitbouw, garage en een heel prettige woonomgeving met nabijheid van vele voorzieningen zoals basisschool De Spiegel, RK basisschool Anne Frank en de vrijeschool Bernhard Lievegoed, MIK kinderopvang, het winkelcentrum De Beente met o.a. de PLUS, bakkerij Voncken, Primera en Kruidvat en het naastgelegen huisartsencentrum De Beente maken het gehele plaatje van plezierig wonen compleet.

## OPLEVERING

In de huidige staat.

## AANVAARDING

In onderling overleg.

## BEZICHTIGING

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

Kandidaten worden gevraagd gedegen vooronderzoek naar de woning en hun financiële mogelijkheden tot aankoop te doen alvorens de afspraak in te plannen.

## Disclaimer:

Wij verwijzen u naar de disclaimer in de voetnoot op onze website TIMvastgoed.nl.









































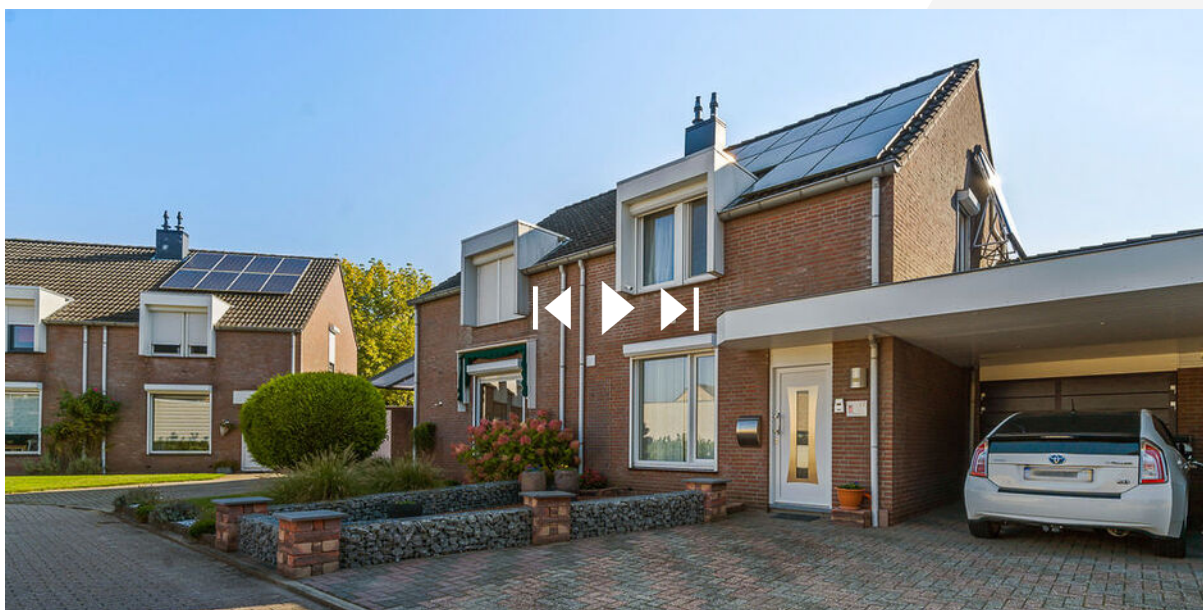


# Bekijk deze woning online!

**bengoeriondomein11.nl**



Ben Goeriondomein 11, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



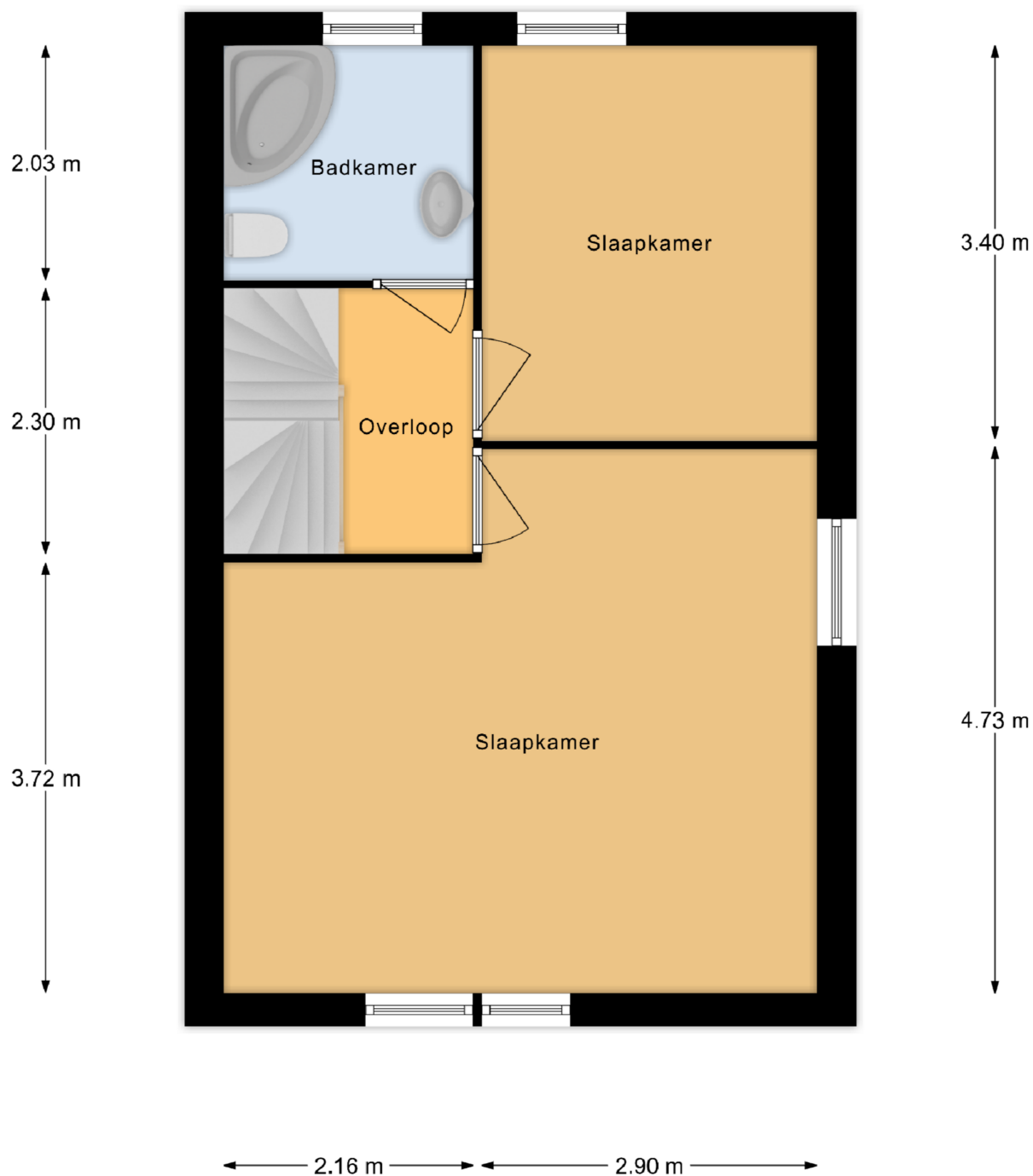
# Plattegrond



Begane grond

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

# Plattegrond

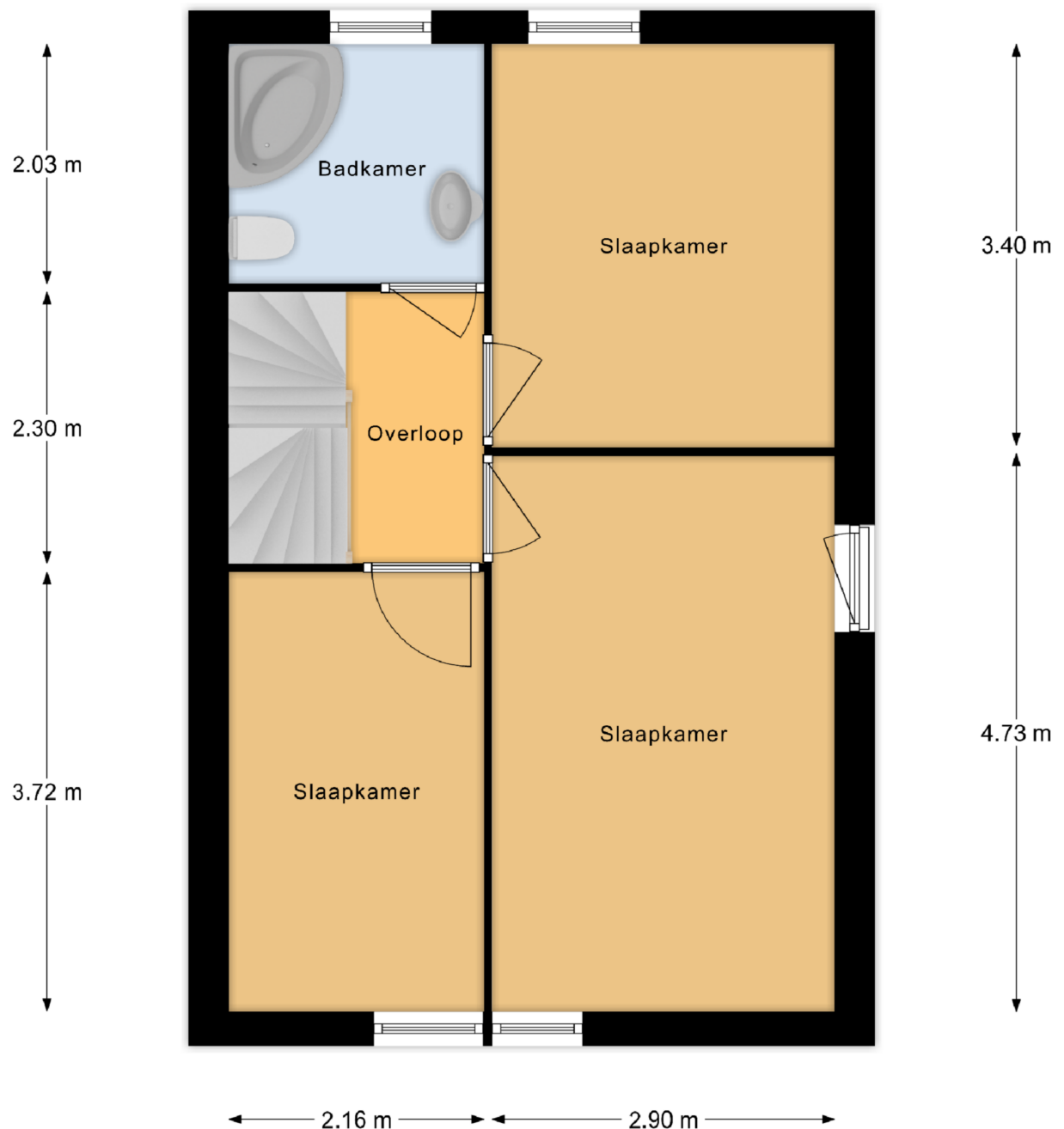


Eerste Verdieping

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



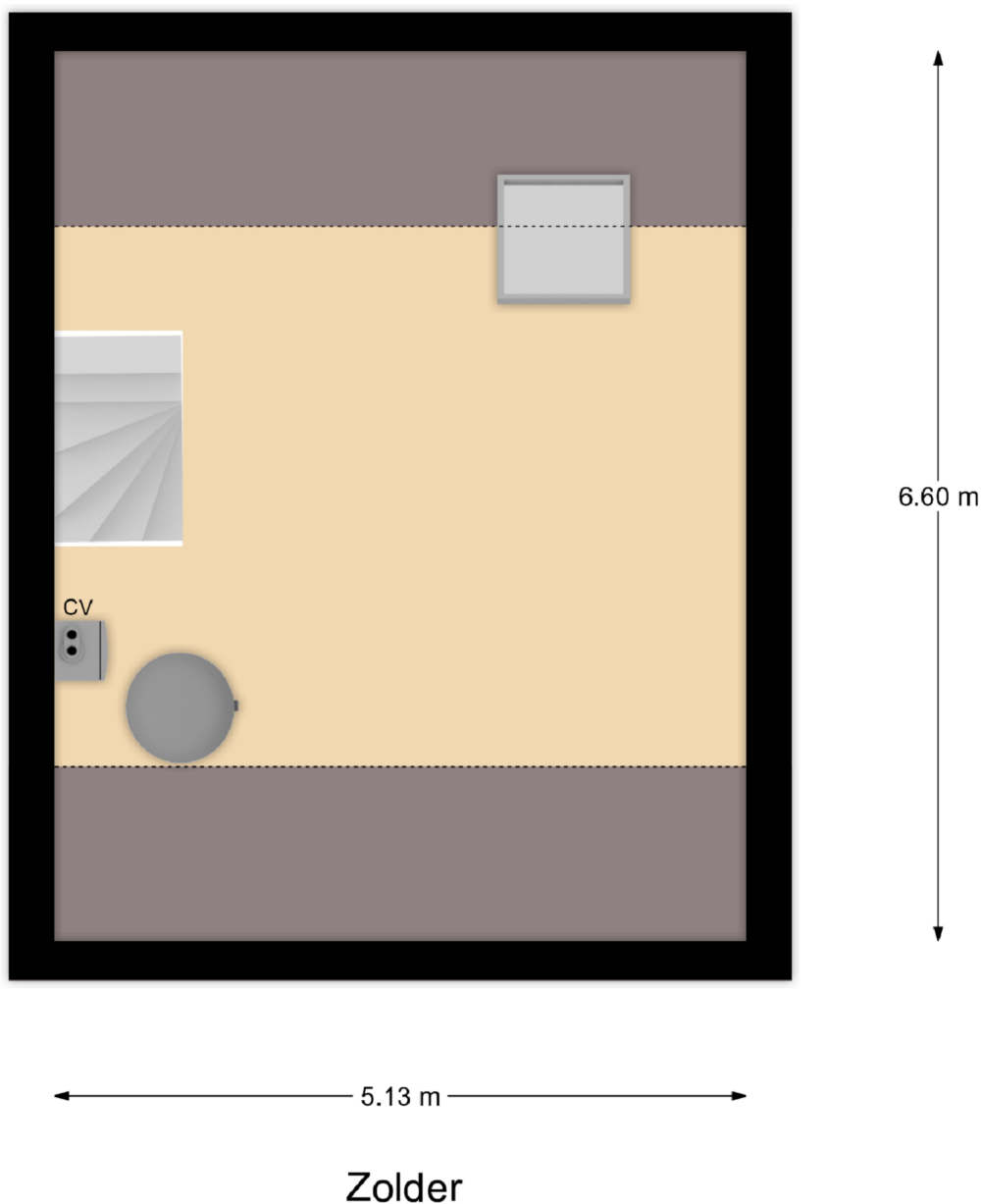
# Plattegrond



Eerste Verdieping (alternatief)

**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**



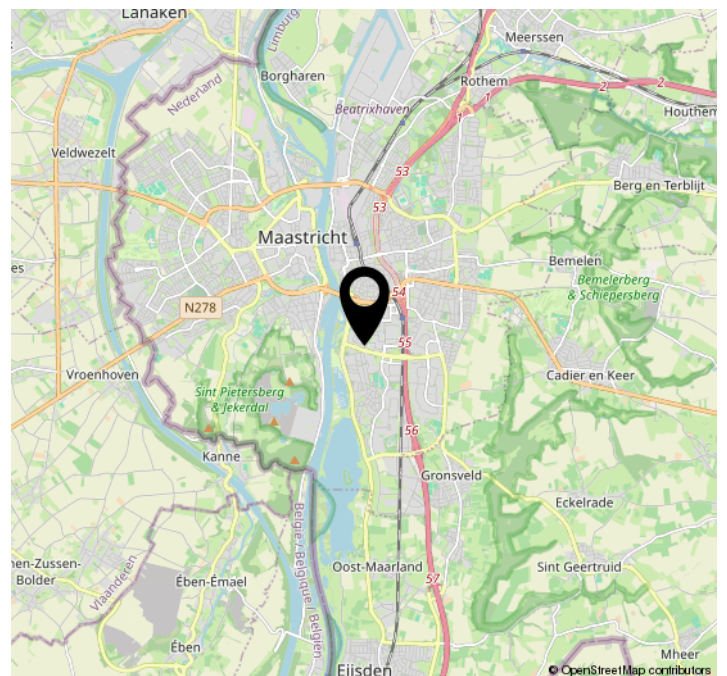
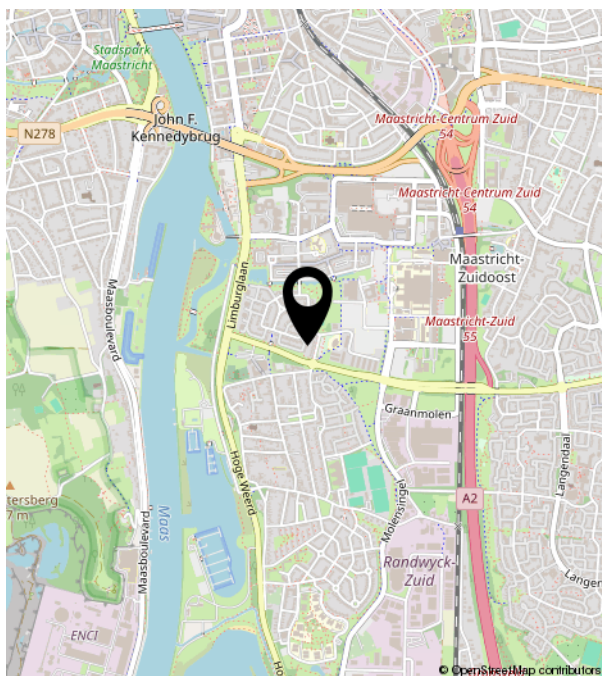
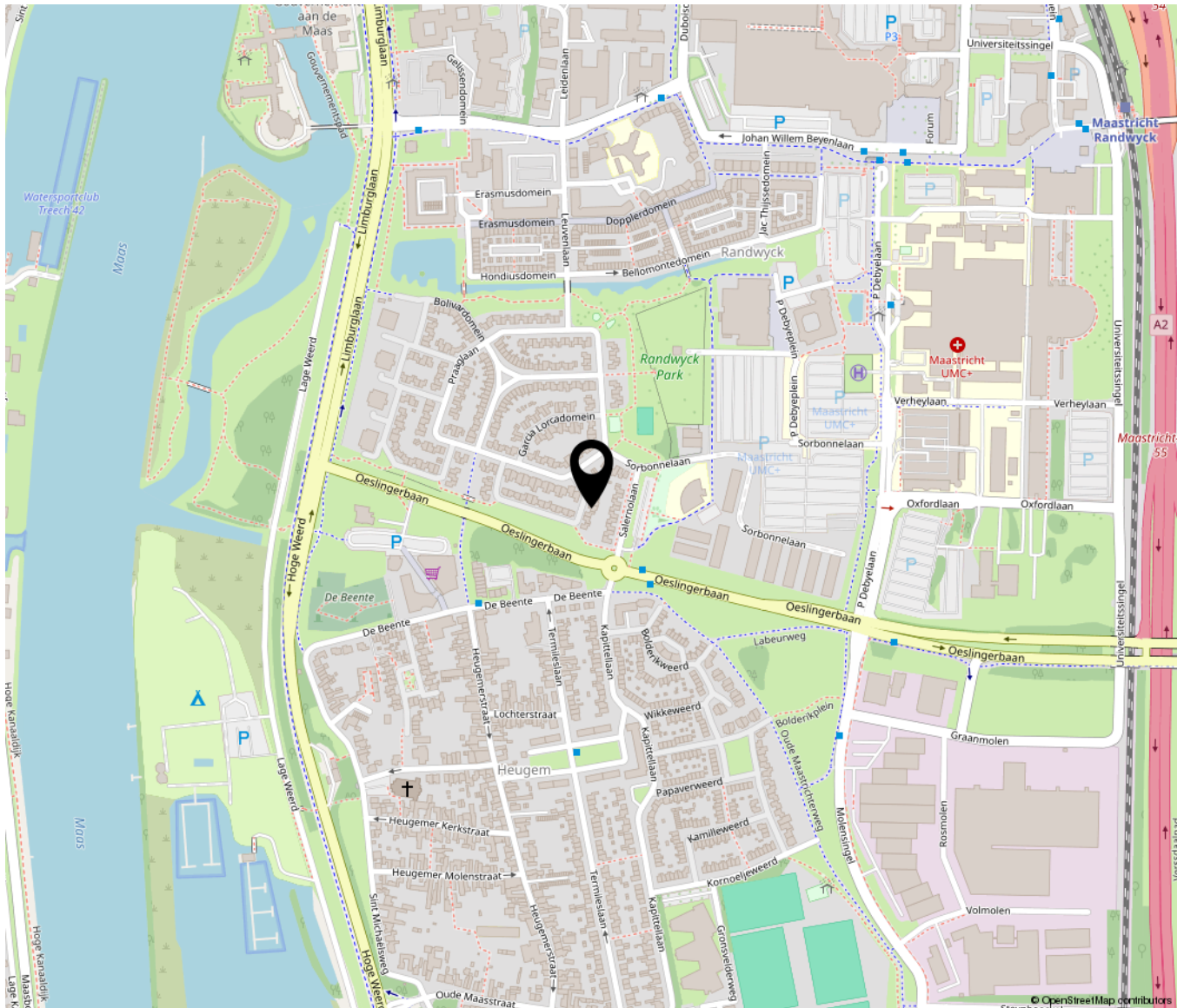
# Kadastrale kaart

Uittreksel Kadastrale Kaart



12345 25	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1:500	MAASTRICHT M 1113				
	Perceelnummer						
	Huisnummer						
	Vastgestelde kadastrale grens						
	Voorlopige kadastrale grens						
	Administratieve kadastrale grens						
    	Bebouwing	Kadastrale gemeente Sectie Perceel					
	Overige topografie						
	De bewaarder van het kadaster en de openbare registers						
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)