

# Haammakersdreef 12

6216 SB Maastricht

Vraagprijs  
**€ 460.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 118 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 311 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 410 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1965**

Energie label **C**

Vraagprijs  
**€ 460.000,-**  
kosten koper



# Haammakersdreef 12

6216 SB Maastricht





# Omschrijving

MAASTRICHT (Belfort) - Charmante en instapklare, met garage geschakelde, 2-onder-1-kapwoning met moderne luxe keuken (dd. 2014) en 4 slaapkamers en diepe tuin met achterom, gelegen aan de buitenrand van de wijk Belfort aan de Haammakersdreef 12, een heel rustige, kindvriendelijke woonomgeving vlakbij winkelcentra en basis- en middelbare scholen. Deze sfeervolle woning is daarmee perfect geschikt voor (aankomende) gezinnen.

Deze verzorgde eengezinswoning is gelegen in een verkeersluwe straat met ca. 21 meter diepe oprit met plaats voor meerdere auto's. De woning biedt onder meer doorzon-woon-/eetkamer, gesloten keuken met moderne keukeninrichting met luxe keukenapparatuur (geplaatst in 2014), gemoderniseerde badkamer en 4e slaapkamer op zolder met dakkapel. De ca. 14m diepe achtertuin met terrassen, gazon en volgroeide borders heeft een vrije ligging met veel privacy dankzij het achtergelegen plantsoen met kinderspeeltuin, welke via de poort aan achterzijde van de tuin direct bereikbaar is.

## INDELING

### Kelder:

Vanuit de keuken te bereiken, grotendeels betegelde provisiekelder (ca. 9 m<sup>2</sup>) met aansluitingen voor wasapparatuur, opstelling van de HR CV-combiketel (2007, eigendom) en elektra-groepenkast.

### Begane grond:

Ruime voortuin met verzorgde beplanting en een eigen oprit (ca. 25 meter lang) geschikt voor meerdere auto's. Via de entree bereik je de hal (ca. 6 m<sup>2</sup>) met een moderne tegelvloer, trapopgang, een in 2013 vernieuwde toiletruimte v.v. wandcloset en fonteintje.

De halfopen keuken (ca. 9 m<sup>2</sup>) met luxe designopstelling is geplaatst in 2014 door

De Keukenstudio en is uitgerust met een Corian werkblad, brede lades, apparatenwand met diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser (2023), koelkast, combioven en steamer. Ook is er plaats voor een inbouwkoffiemachine. Vanuit de keuken is er zicht op de oprit via het zijraam en direct toegang tot de achtertuin via de achterdeur.

De sfeervolle heldere woon-/eetkamer (ca. 28 m<sup>2</sup>) is via de keuken bereikbaar en heeft een licht eiken parketvloer en openslaande deuren naar de achtertuin.

### Eerste verdieping:

- Overloop voorzien van parketvloer en airco;
- Slaapkamer 1 (ca. 8,5 m<sup>2</sup>), gelegen aan de linker achterzijde;
- Slaapkamer 2 (ca. 10,5 m<sup>2</sup>), gelegen aan de rechter achterzijde;
- Slaapkamer 3 (ca. 13 m<sup>2</sup>), gelegen aan de rechter voorzijde, uitgerust met een luxe walk-in garderobekast (ca. 3 m<sup>2</sup>);
- Volledig betegelde badkamer (d.d. 2012, ca. 6 m<sup>2</sup>) met wastafelmeubel, ligbad met hardglazen douchewand en een tweede toilet.

### Tweede verdieping:

- Bereikbaar via de vaste trap. Overloop met bergruimte aan voor- en achterzijde;
- Slaapkamer 4 (ca. 13 m<sup>2</sup>) met dakkapel aan de achterzijde en Velux dakraam aan voorzijde met veel daglicht en extra ruimte voor hobby, werk- of slaapkamer met bergruimte onder de schuine kap aan voor- en achterzijde achter schuifdeuren.

## BUITEN

De achtertuin is bereikbaar vanaf de oprit via openslaande deuren en biedt toegang tot de garage en via poort in achtermuur naar het achtergelegen plantsoen met speeltuin.

De gemetselde garage heeft een betonnen vloer, is geschakeld aan die van de burens en ca. 10 x 2,85 m. en voorzien van elektrische sectionalpoort.

De achtertuin is omsloten met veel privacy en gunstige zonligging, voorzien van terrassen, borders met vaste beplanting en een gazon met ingegraven trampoline.

## BIJZONDERHEDEN

- Charmante en instapklare woning met veel ruimte en lichtinval.
- Moderne keuken (geplaatst in 2014) met hoogwaardige inbouwapparatuur.
- Ruime, lichte woon-/eetkamer met parketvloer.
- Vier ruime slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping.
- Eerste verdieping voorzien van airco op overloop;
- Recent vernieuwde dakgoten en regenafvoer (2023).
- Hoofddak met pannen is vernieuwd in 2014, geschikt voor plaatsen zonnepanelen.
- Het schilderwerk buiten- en binnen is uitgevoerd in 2019.
- Vrij parkeren voor de deur en op eigen oprit.
- Woning is v.v. dubbele, isolerende beglazing (deels HR++) en dakisolatie.

## KENMERKEN

- Bouwjaar: ca. 1965
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 118 m<sup>2</sup>
- Overige inpandige ruimte (kelder en garage): ca. 37 m<sup>2</sup>
- Inhoud: ca. 410 m<sup>3</sup>
- Perceelgrootte: ca. 311 m<sup>2</sup>
- Energielabel C.

## OMGEVING

De woning is gelegen in de populaire woonwijk Belfort, aan een rustige, verkeersluwe straat. De wijk biedt diverse voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, supermarkten en sportfaciliteiten op loopafstand. De binnenstad van Maastricht is op slechts 10 minuten fietsafstand te bereiken en er zijn goede verbindingen naar de A2 en het treinstation Maastricht. De wijk staat bekend om haar groene en kindvriendelijke karakter.

## OPLEVERING

In overleg, in de huidige staat.

## KADASTRAAL

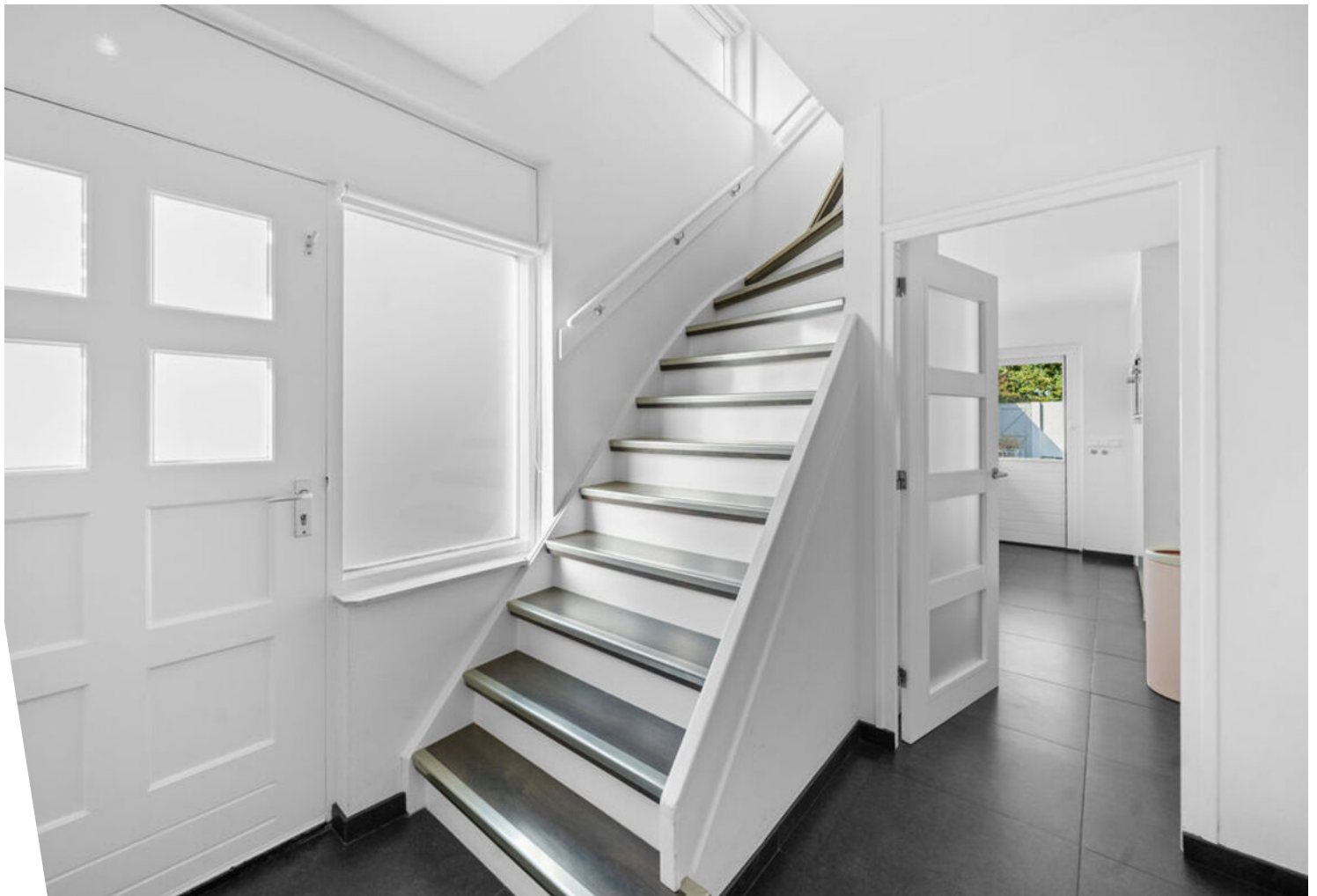
Gemeente Maastricht, sectie K, nummer 3604.

## BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via TIM Vastgoed, tel. 043-350 6900.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en nodigen u van harte uit voor een bezichtiging. Ervaar zelf de sfeer en ruimte van deze prachtige woning.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Wij streven naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, maar aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.









































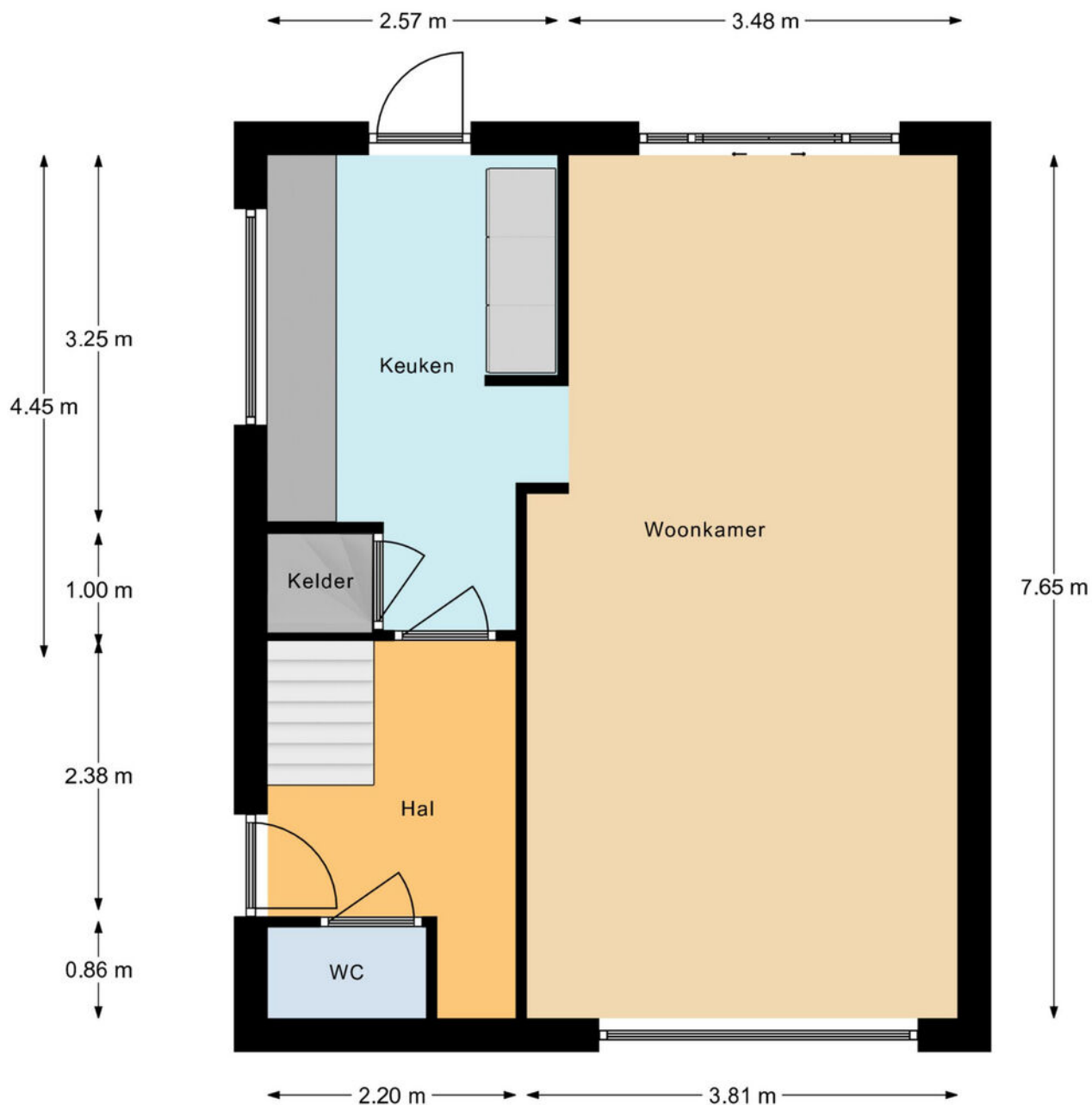








# Plattegrond

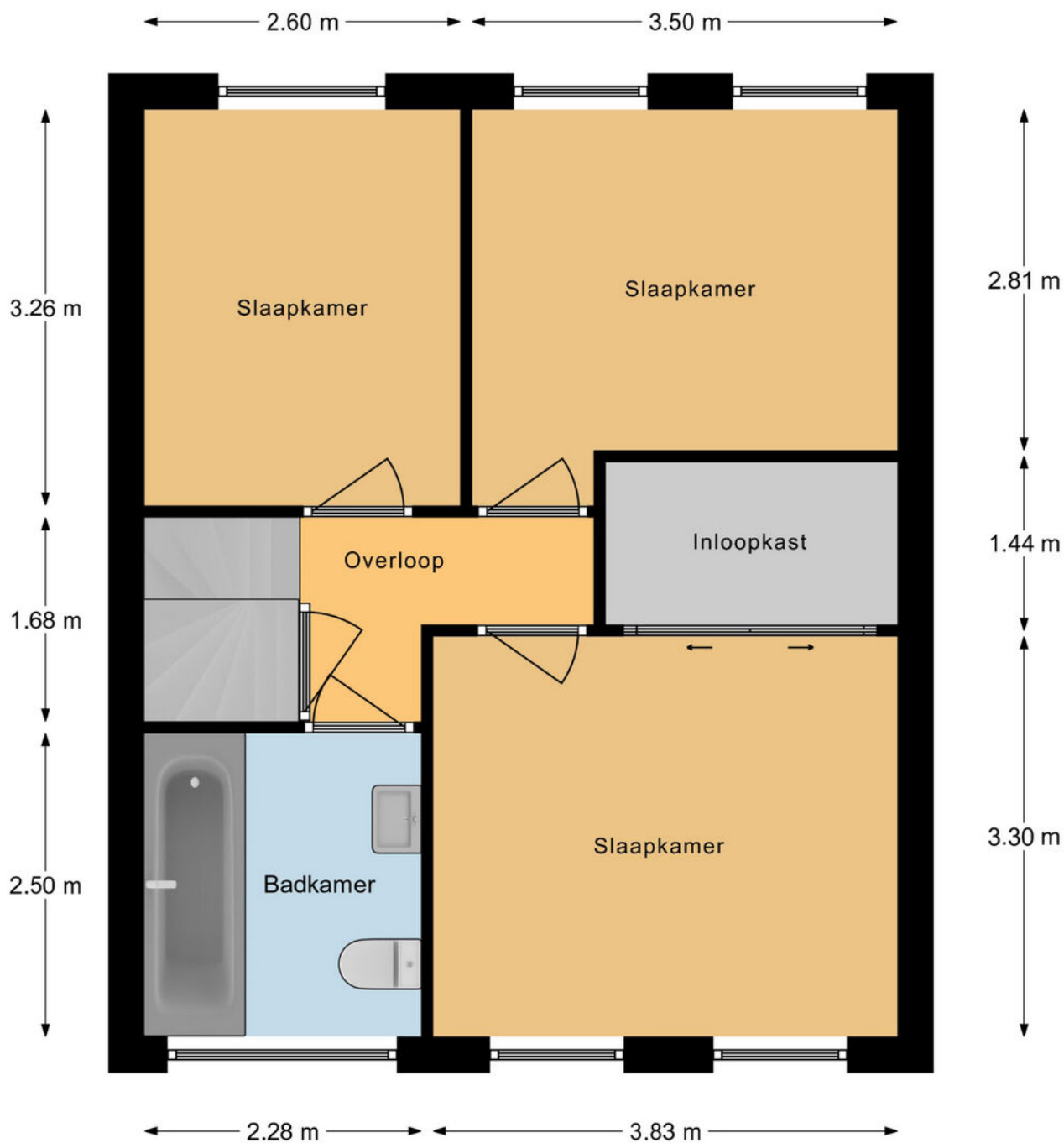


Begane Grond

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



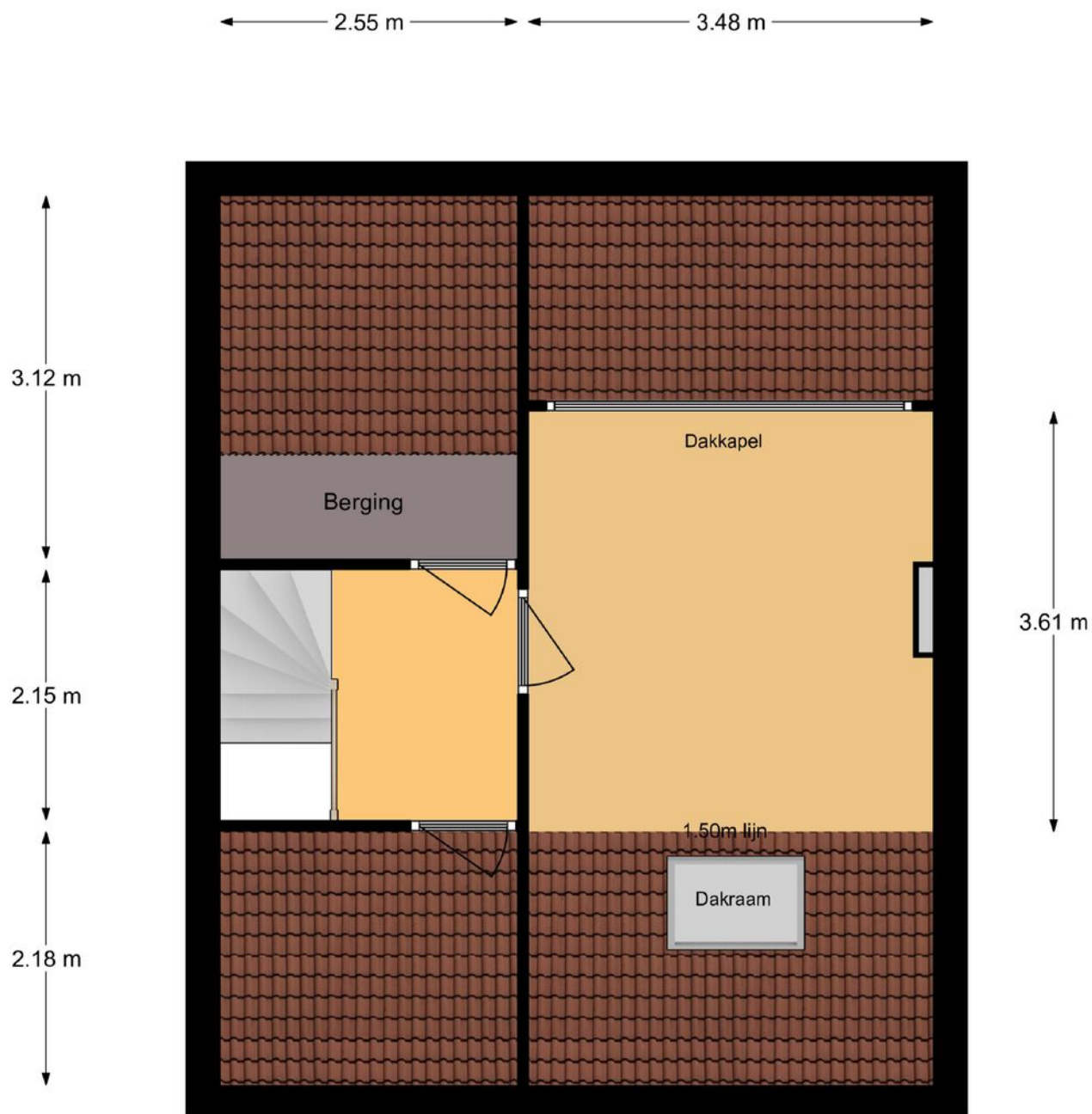
# Plattegrond



## 1e Verdieping

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

# Plattegrond

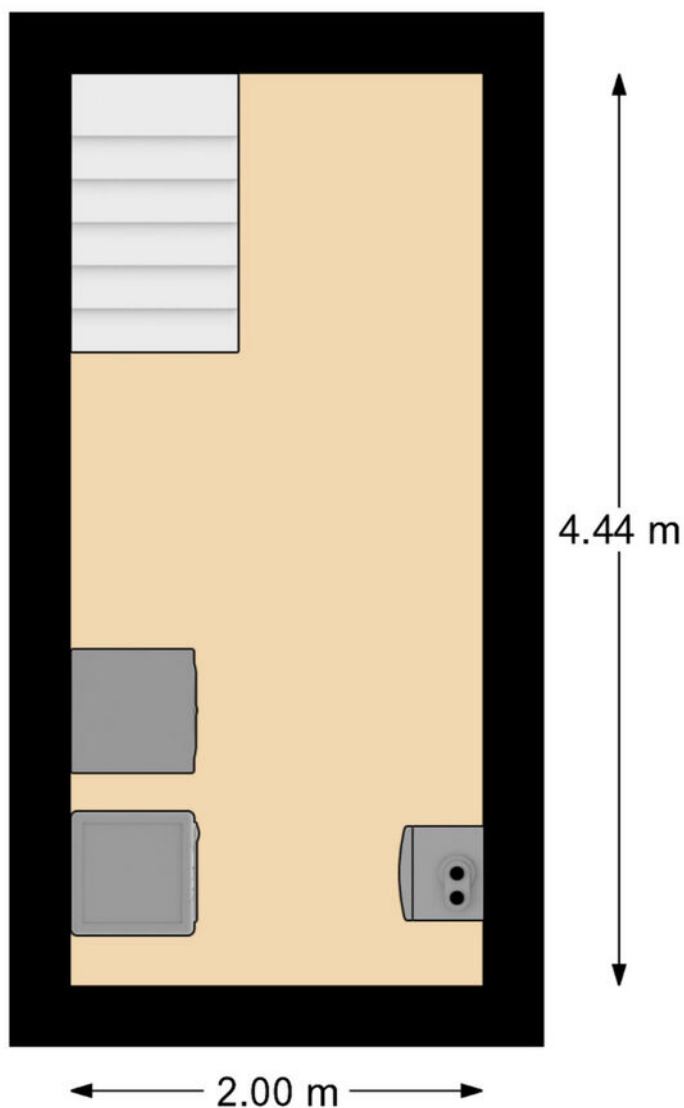


Zolder

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



# Plattegrond



Kelder

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

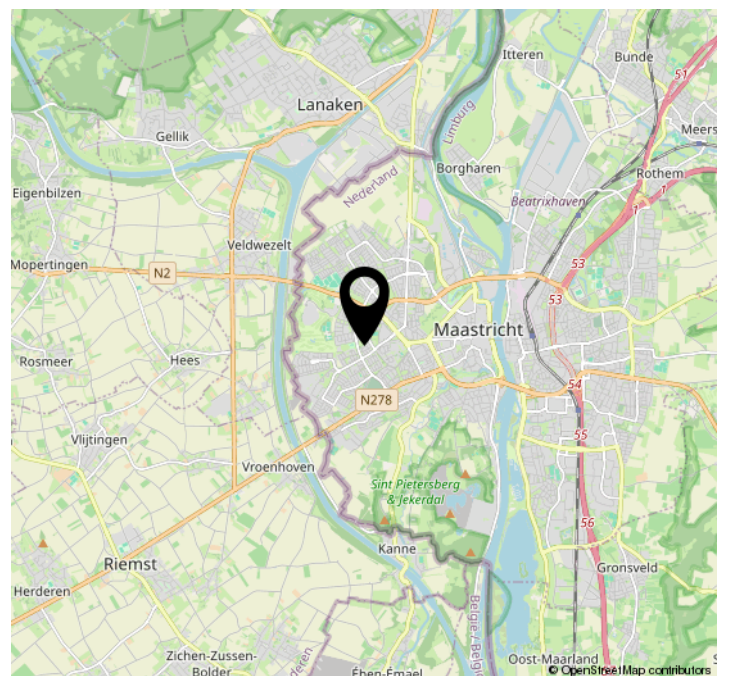
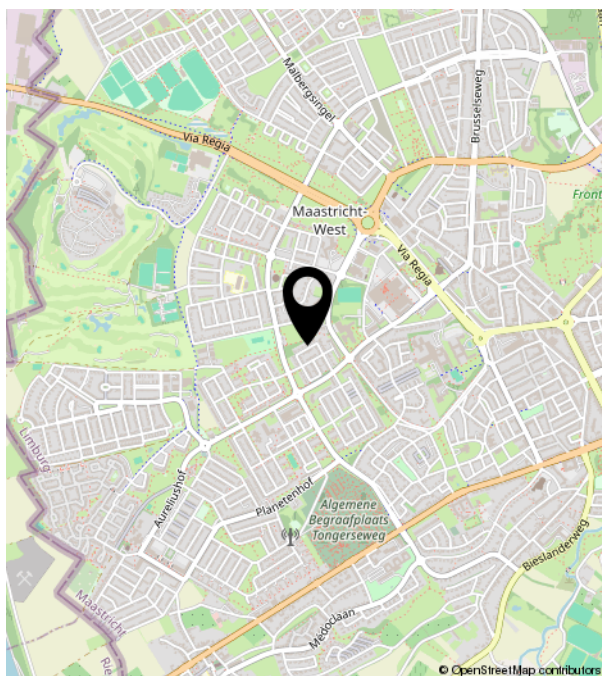
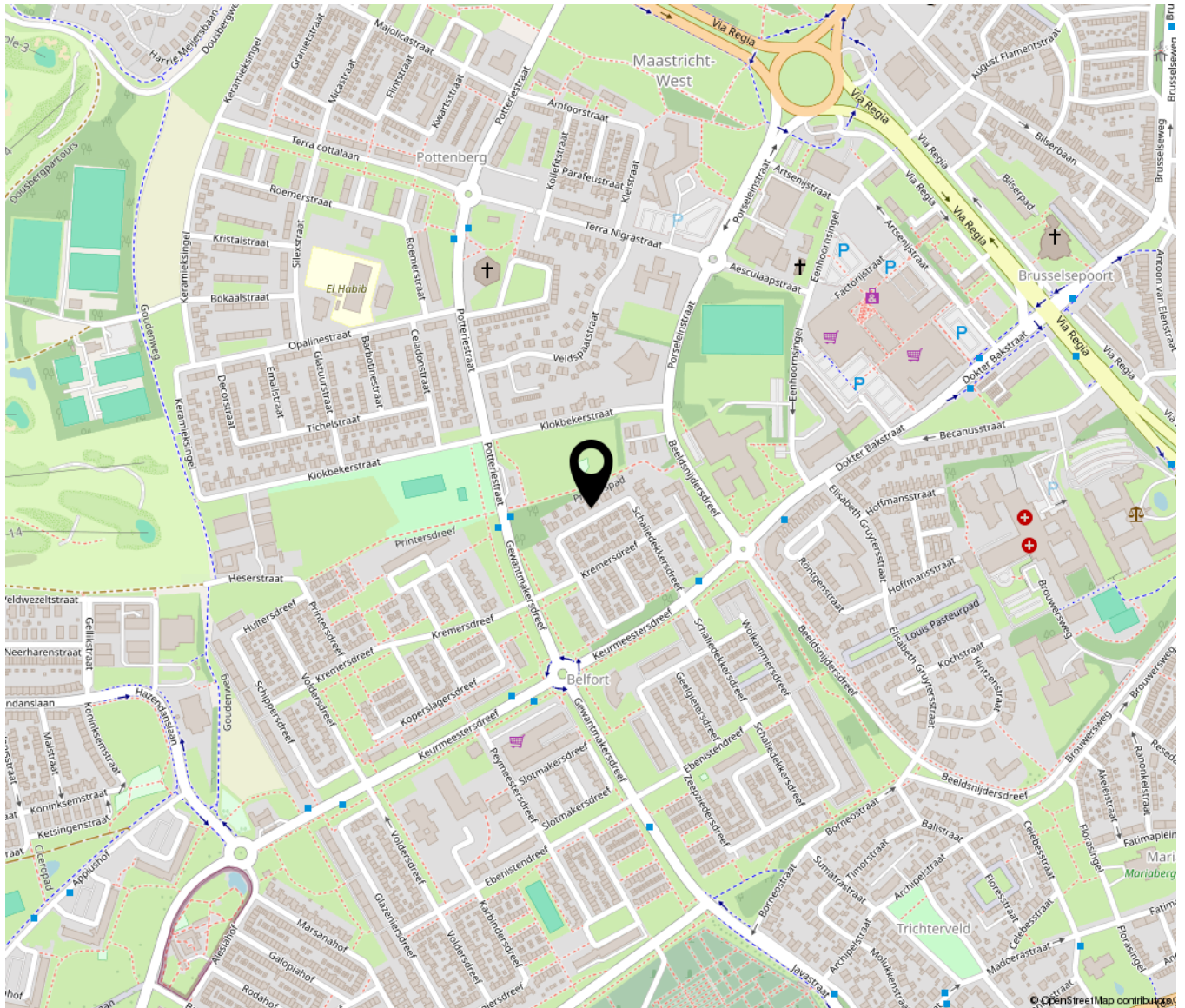
# Kadastrale kaart



<p>12345</p> <p>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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 3604</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---



# Locatie op de kaart





# Bekijk deze woning online!

haammakersdreef12.nl



TIN VASTGOED  
Your Real Estate Partner

Haammakersdreef 12, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





## 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 behartigt 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 NRVt 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 uitgekiende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](https://TIMvastgoed.nl), [Funda.nl](https://Funda.nl), [VBO.nl](https://VBO.nl) en [Pararius.nl](https://Pararius.nl) en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://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 jouw 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://Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://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)