

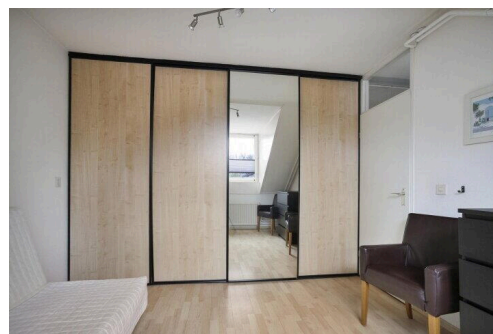
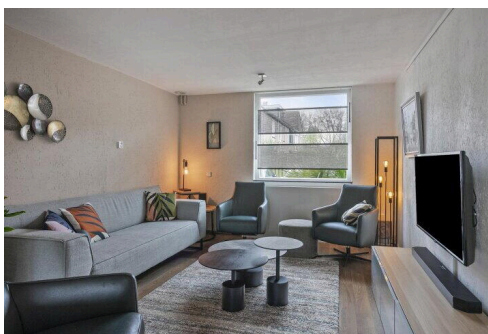
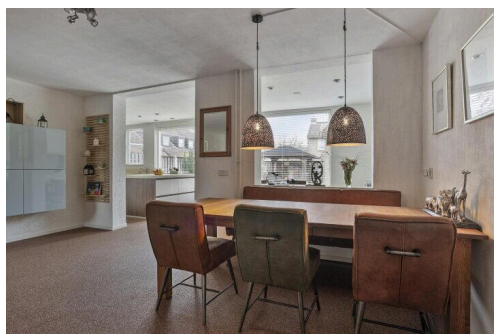
# Maastricht

Stategaard 74 | Vraagprijs € 399.000 k.k.



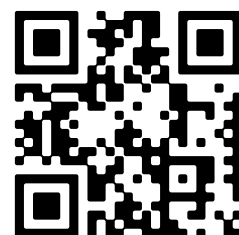
## BESCHIKBAAR

[WWW.STATEGAARD74.NL](http://WWW.STATEGAARD74.NL)



Type object:	Eindwoning
Bouwjaar:	1982
Woonoppervlakte:	120 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte:	246 m <sup>2</sup>
Inhoud:	539 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Website:	<a href="http://www.stategaard74.nl">www.stategaard74.nl</a>

 **TIM VASTGOED**  
"Thuis in Makelaardij"



# Omschrijving

## Stategaard 74, 6227 GJ Maastricht

MAASTRICHT (Eyldergaard) – Instapklare eindwoning met ruime uitbouw (ca. 29 m<sup>2</sup>), 3 slaapkamers, garage met bijkeuken en een zonnige achtertuin met achterom.

Deze fijne woning ligt op een rustige en kindvriendelijke locatie aan een woonerf en biedt dankzij de uitbouw en aangebouwde garage extra veel leefruimte.

Mede dankzij de moderne open keuken met luxe inrichting, een praktische bijkeuken en een onderhoudsarme aangelegde achtertuin (ca. 111 m<sup>2</sup>) op het noorden, is dit een ideale woning voor gezinnen of stellen die op zoek zijn naar (meer) comfort en ruimte.

### LIGGING

De woning is gelegen in de wijk Eyldergaard, een rustige en groene wijk in zuid-oost Maastricht, op korte afstand van diverse voorzieningen zoals winkelcentra 'De Roserije' en 'De Leim', diverse scholen en het Maastricht UMC+ op korte fietsafstand.

Bovendien is de bereikbaarheid uitstekend, met de snelweg A2 en treinstation Randwyck in de nabije omgeving. Kortom, een ideale plek voor wie rustig wil wonen met alle gemakken binnen handbereik.

### INDELING

Begane grond:

- Ruime entree/hal met meterkast, toilet, en toegang naar de woonkamer;
- Volledig betegelde toiletruimte met zwevend closet met inbouwreservoir en een fonteintje;
- Woon-/eetkamer (ca. 40 m<sup>2</sup>), aan straatzijde deels verhoogde houten vloer; Open verbinding met de uitbouw en een open trap naar de verdieping;
- Ruime woningbrede uitbouw (bj 1991, ca. 29 m<sup>2</sup>) met open keuken, bijkeuken en eetkamer, toegang tot achtertuin;
- Open keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) aan tuinzijde met moderne keukenopstelling (d.d. 2011), v.v. composiet aanrechtblad met 5-pits Neff inductiekookplaat, Neff vaatwasser, close-in boiler (eigendom), RVS afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast en oven, deur naar bijkeuken en garage;
- Bijkeuken (ca. 8 m<sup>2</sup>), voorzien van witgoedaansluiting, tweede keukenblok met RVS-spoelbak, en deur naar de garage;
- Inpandige garage (ca. 15 m<sup>2</sup>) met elektrische geïsoleerde sectionaalpoort (bj. 2018) en bergvliering;
- De gehele begane grond, m.u.v. verhoogd deel woonkamer en garage, is voorzien van een grindvloer.

Eerste verdieping:

- Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en vlizotrap naar de bergzolder, voorzien van plavuizen;
- Slaapkamer 1, gelegen aan de linker voorzijde, ca. 12 m<sup>2</sup>, voorzien van laminaatvloer, dakkapel en kastenwand;
- Slaapkamer 2, gelegen aan de linker achterzijde, ca. 12 m<sup>2</sup>, voorzien van laminaatvloer en airco;
- Slaapkamer 3, gelegen aan de rechter achterzijde, ca. 6 m<sup>2</sup>, voorzien van tapijtvloer;
- Grotendeels betegelde badkamer, ca. 5 m<sup>2</sup>, voorzien van kwartronde douchecabine, ligbad, 2e toilet, badkamermeubel met enkele wastafel, dakkapel en mechanische afzuiging.

Tweede verdieping:

- Bergzolder (ca. 10 m<sup>2</sup>) bereikbaar middels vlizotrap, voorzien van betonvloer, raam, en opstelling cv-ketel (bj 2020, huur).

Buiten:

- Onderhoudsvriendelijke en keurig verzorgde achtertuin (ca. 111 m<sup>2</sup>) op het noorden gelegen, voorzien van vijver, terras met houten overkapping, deels beplant en via afsluitbare deur aan zijde (achterom) bereikbaar;
- Nette, verzorgde, onderhoudsvriendelijk voortuin met eigen oprit met 1 parkeerplaats voor de garage ;
- Aan straatzijde zijn voldoende vrije parkeerplaatsen (geen vergunning nodig).

#### KENMERKEN

- Bouwjaar ca. 1982;
- Gebruiksoppervlakte woonfunctie ca. 120 m<sup>2</sup>;
- Overige inpandige ruimte ca. 30 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 539 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte ca. 246 m<sup>2</sup>.

#### BIJZONDERHEDEN

- Geheel instapklare eindwoning;
- 10 zonnepanelen (bj 2022);
- Rolluiken volledig aan voorzijde en eerste verdieping achterzijde;
- Ruime uitbouw (bj 1991, ca. 29 m<sup>2</sup>) met open keuken, bijkeuken en eetkamer;
- 3 slaapkamers (ca. 6, 12 en 12 m<sup>2</sup>), waarvan één met airco;
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin (ca. 111 m<sup>2</sup>) met overkapping en vijver;
- Garage (ca. 15 m<sup>2</sup>) met elektrische sectionaalpoort en bergvliering;
- Bijkeuken met witgoedaansluitingen;
- Voldoende parkeergelegenheid;
- Prettige ligging.

#### ENERGIELABEL

De woning beschikt over een definitief energielabel B, welke geldig is tot 06-09-2034.

#### OPLEVERING

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

#### KADASTRAAL

Gemeente Maastricht, sectie P, nummer 4189.

#### LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in huidige staat.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 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, welke is op te vragen bij de makelaar.

## 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 Vastgoed Nederland/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.

## ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

## ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na einde voorbehoud(-en) 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.

Kom kijken en overtuig u zelf, want pas tijdens een bezichtiging ervaart u de woning en kunt u voelen of de woning bij u past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij

Tel. 043-350 6900

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 399.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, eindwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1982
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	120 m²
Perceeloppervlakte:	246 m²
Inhoud:	539 m³
Overige inpandige ruimte:	30 m²

## Indeling

Aantal kamers:	6 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, rolluiken, tv-kabel, airconditioning, zonnepanelen

## Energie

Energie label:	B
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Hr combiketel gas gestookt uit 2020 (huur)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuint, voortuin

Achtertuint:	111 m <sup>2</sup> (13 meter diep en 8.55 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het noorden en bereikbaar via achterom

**Bergruimte**

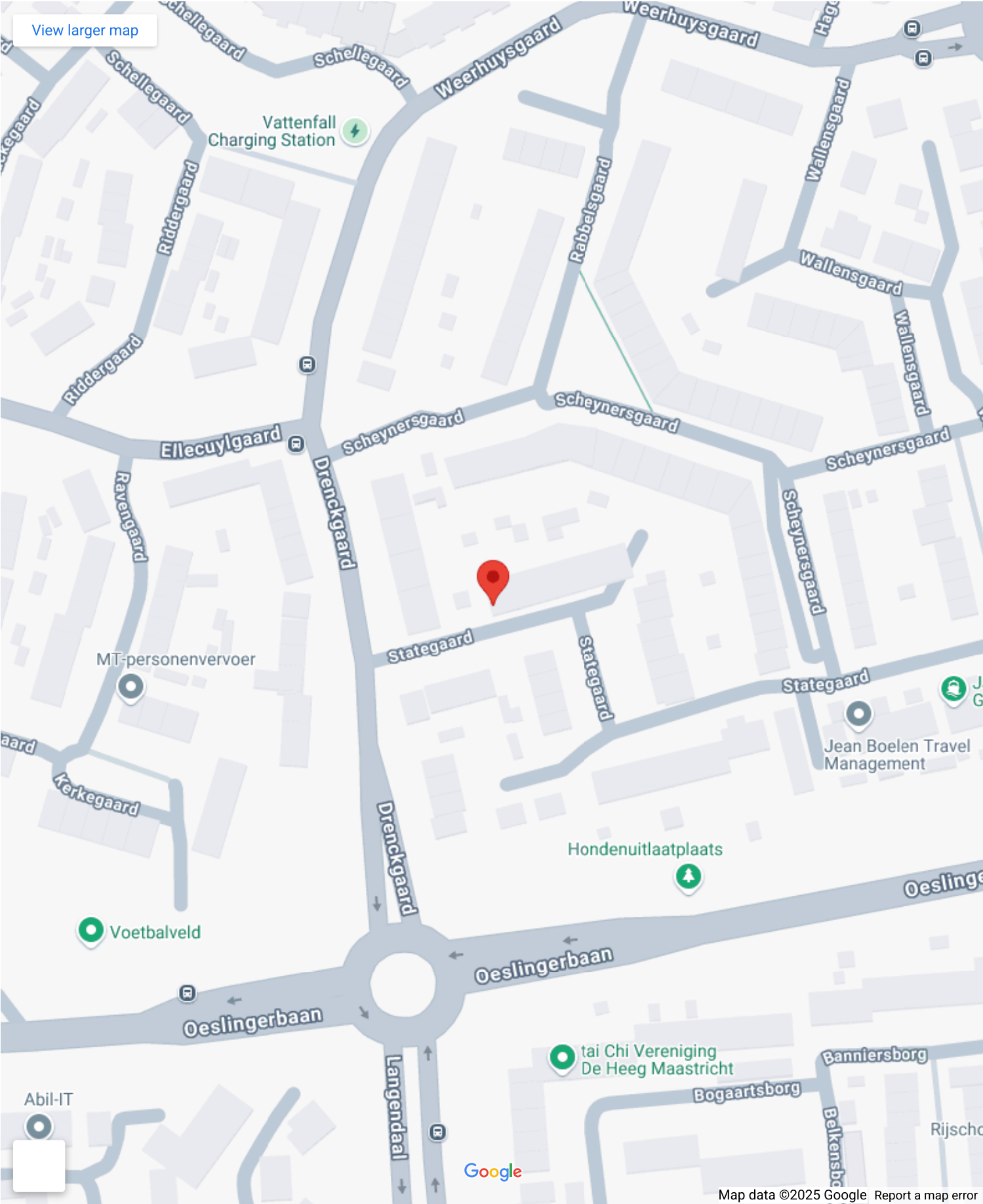
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein
---------------------------	-------------------------------------

**Garage**

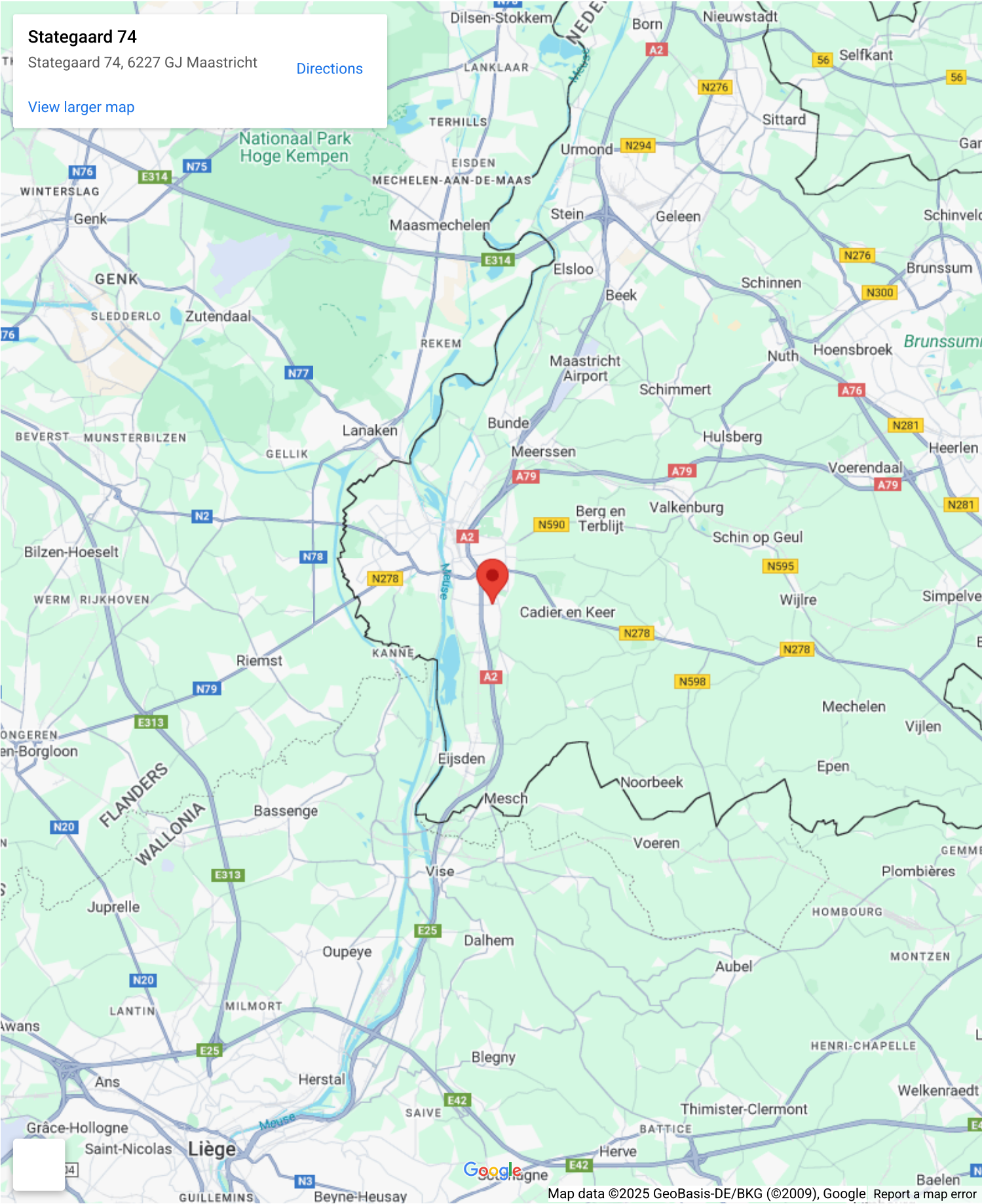
Soort garage:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Elektra, vliering, elektrische deur



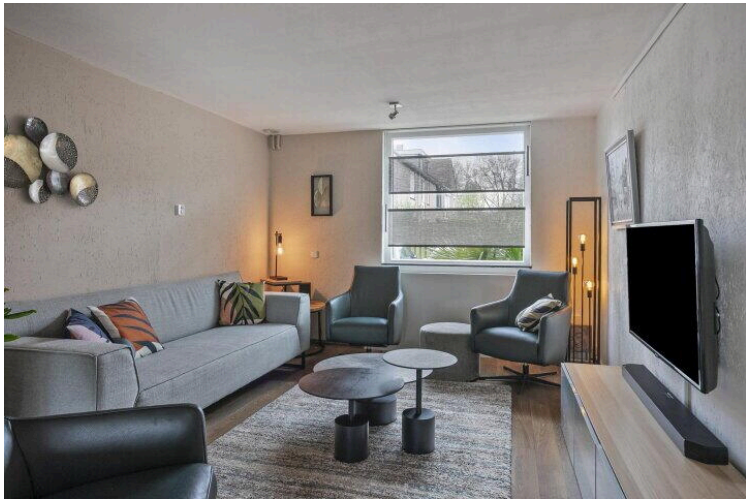
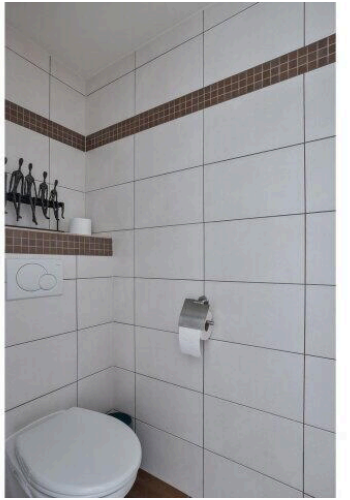
# Op de kaart



# Op de kaart



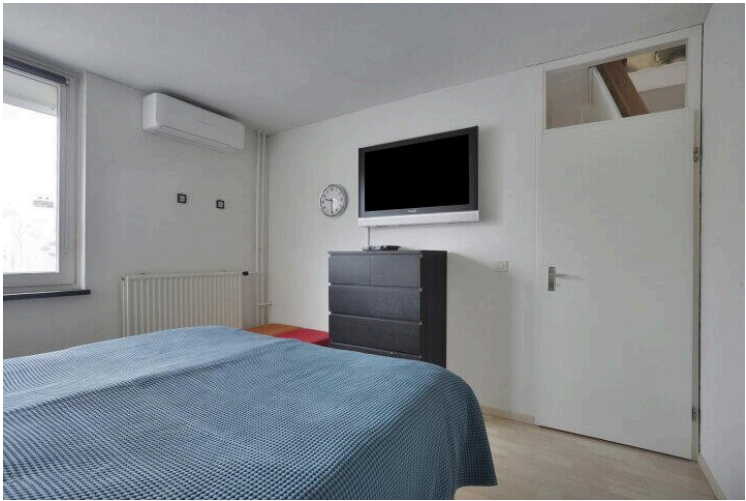




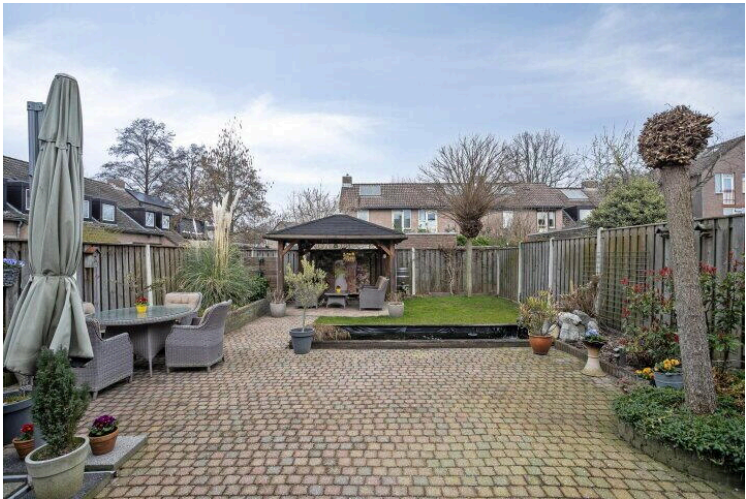


















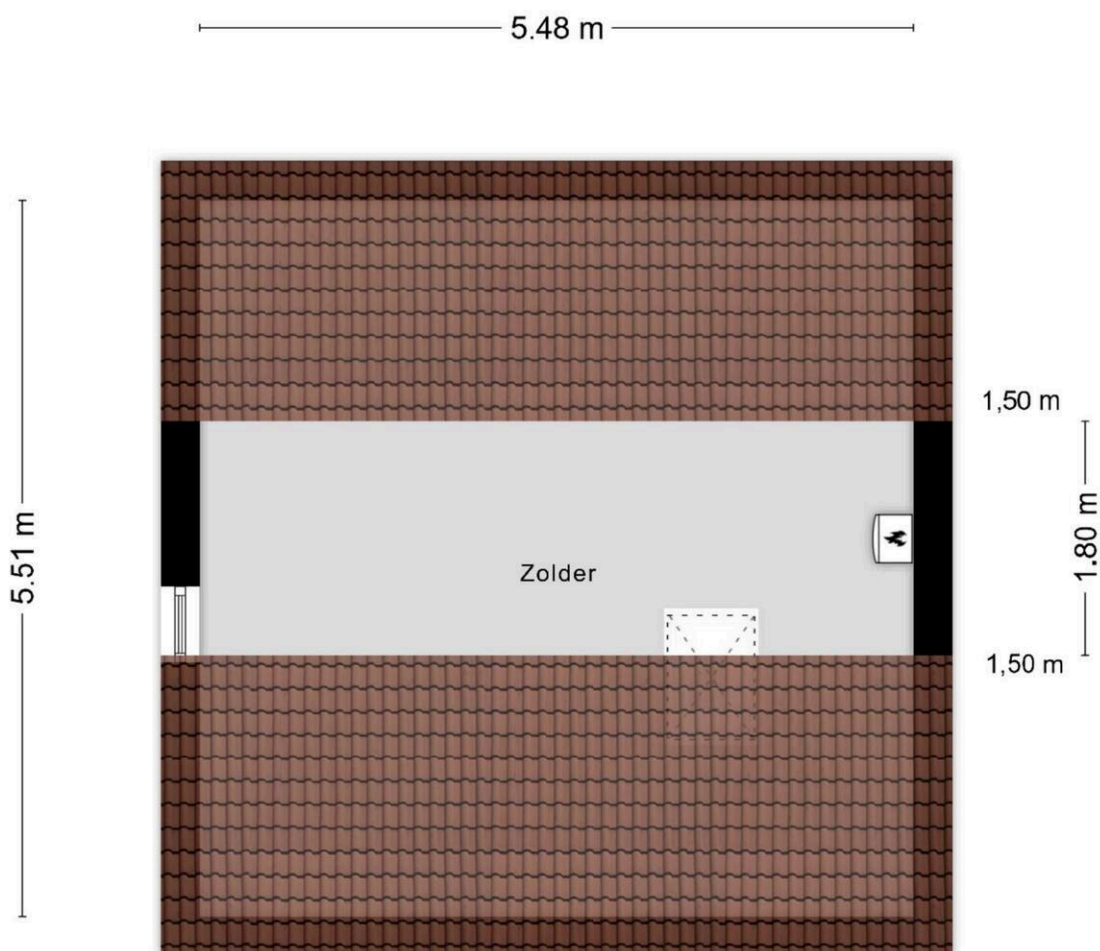




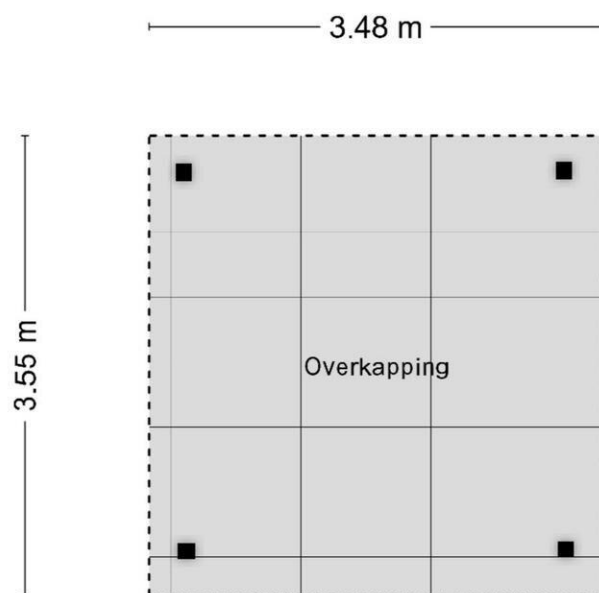
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



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



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



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





12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie P

Perceel 4189

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025

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.

**Stategaard 74**

[www.stategaard74.nl](http://www.stategaard74.nl)



**TIM Vastgoed**

Parkweg 28  
6212 XN, Maastricht

