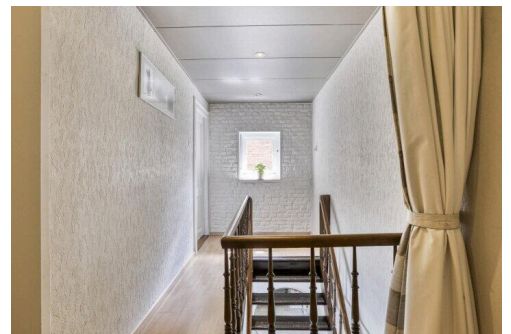
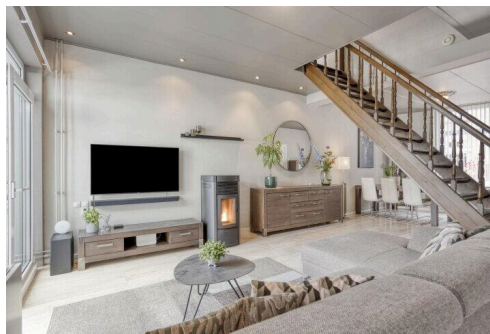
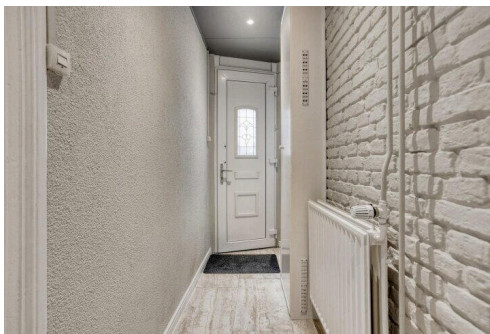


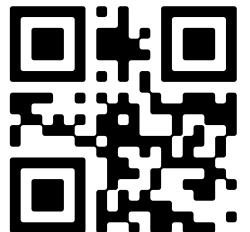
Maastricht

Sionsweg 53 | Vraagprijs € 325.000 k.k.



Type object:	Halfvrijstaande woning
Bouwjaar:	1920
Woonoppervlakte:	143 m ²
Perceeloppervlakte:	212 m ²
Inhoud:	588 m ³
Website:	www.sionsweg53.nl

 **TIM VASTGOED**
'Thuis In Makelaardij'



Omschrijving

Sionsweg 53, 6222 EJ Maastricht

MAASTRICHT (Limmel) - Ruim opgezette, uitgebouwde, halfvrijstaande eengezinswoning in de zeer geliefde wijk Limmel, met riante woonkamer en badkamer op de begane grond 3 slaapkamers (4 mogelijk) verdeeld over de eerste en tweede verdieping. Privacyvolle achtertuin met bergingen en ingang vanuit de straatzijde, gelegen op het zuidoosten.

De in de dorpswijk Limmel gelegen tussenwoning, is met een woonoppervlakte van maar liefst ca. 143 m² verrassend ruim te noemen. De uitbouw (met serre/eetkamer, keuken en badkamer) beschikt over vloerverwarming. Op de eerste verdieping zijn twee slaapkamers, waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is op te splitsen om een extra slaapkamer te creëren. De tweede verdieping is middels een vaste trap te bereiken en voorzien van de derde slaapkamer. De onderhoudsvriendelijke tuin is op het zuidoosten gelegen en biedt toegang tot de bergingen. Tevens is de tuin middels een poort aan de straatzijde te bereiken.

INDELING

Begane grond:

Via de entree komt u in de hal voorzien van een garderobekast en toegang tot de riante woonkamer van ca. 38 m². De woonkamer is voorzien van een travertinvloer, afsluitbare keldertrap, palletkachel, open trap naar de eerste verdieping, doorloop naar de keuken en schuifpui naar de serre/eetkamer. De serre/eetkamer met schuifpui naar de tuin en zonnescreeen over het dak, is direct verbonden met de keuken. De open keuken is voorzien van een rechte keukenopstelling en kookeiland, voorzien van een granieten werkblad, 5-pits inductiekookplaat, rvs-afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combioven. Vanuit de keuken is er toegang tot de badkamer (ca. 8 m²), welke is voorzien van een wastafel in badkamermeubel, inloopdouche en toilet. De serre/eetkamer en keuken zijn voorzien van een granietvloer, de badkamer beschikt over een tegelvloer, allen voorzien van vloerverwarming.

Totaal oppervlak van woonkamer, keuken en serre/eetkamer bedraagt maar liefst ca. 58 m².

Eerste verdieping:

Middels de overloop zijn 2 ruime slaapkamers en vaste trap naar de tweede verdieping te bereiken. De slaapkamer (ca. 10 m²) aan de achterzijde biedt tevens toegang tot de toiletruimte met wastafel en toegang tot de bergruimte met opstelling cv-ketel (bj. 2013, huur) en witgoed aansluiting. De slaapkamer (ca. 21 m²) aan de voorzijde is voorzien van airconditioning en mogelijk op te splitsen in twee slaapkamers van resp. ca. 9 en 12 m² (zie alternatieve plattegrond). Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

Tweede verdieping:

De tweede verdieping is met een vaste trap te bereiken en biedt middels de overloop toegang tot een bergruimte en toegangsdeur naar de derde slaapkamer (ca. 14 m²), met dakraam en laminaatvloer.

Kelder:

Ruime kelderruimte van ca. 18 m².

BUITEN

De achtertuin (ca. 80 m²) is via de serre/eetkamer te bereiken en is gelegen op het zuidoosten. Vanuit de tuin is er toegang tot een gemetselde berging (ca. 4,5 m²), gelegen aan de achterzijde van de badkamer. Tevens is er

een berging (ca. 16 m²) over de breedte van het perceel, aan de achterzijde van de tuin. De tuin is grotendeels beklinderd en voorzien van een beplante border. Vanuit de straatzijde is er tevens een poort naar de tuin, handig voor fietsen, brommers of tuinafval. Gezien er geen achterburen zijn, biedt de tuin volop privacy.

LIGGING

De woning ligt in de Sionsweg. De afstand naar centrum Maastricht is beloopbaar in ca. 20 minuten. Op fietsafstand van treinstations Maastricht Noord en Centrum, de aansluiting op de A2 is binnen 2 minuten te bereiken.

De bushalte is tevens op loopafstand en er is voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg voor de woning.

Buitengoed Geul en Maas ligt heel dichtbij. Dit wordt in de komende jaren een hoogwaardig recreatief landschap dat zich uitstrekt van Maastricht tot aan Schin op Geul. In dit gebied vind je diverse rivierdalen, waaronder het Geuldal, de Watervalderbeek en de Maas. Er is zelfs een fietsroute van 45 kilometer die je langs de mooiste plekken in Meerssen, Maastricht en Valkenburg voert.

AANVAARDING:

De datum van aanvaarding is geheel in overleg.

BEZICHTIGINGEN:

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

Disclaimer:

OPKOOPBESCHERMING

De WOZ waarde van deze woning is lager dan EUR 402.000,-, derhalve is de opkoopbescherming van toepassing hetgeen impliceert dat kopen om te verhuren aan derden niet mogelijk is.

Volg onderstaande link naar de gemeentelijke informatiepagina over de opkoopbescherming:

<https://www.gemeentemaastricht.nl/wonen-en-verhuizen/opkoopbescherming-voor-woningen>

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 via de makelaar is op te vragen.

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 VBO/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 (schriftelijkheidsvereiste).

ZEKERHEIDSTELLING

Van de koper wordt een waarborgsom/bankgarantie verlangd ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 1 week na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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 uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij

Tel. 043-3506900.

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 325.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, halfvrijstaande woning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1920
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	143 m²
Perceeloppervlakte:	212 m²
Inhoud:	588 m³
Overige inpandige ruimte:	23 m²
Externe bergruimte:	16 m²

Indeling

Voorzieningen:	Tv-kabel, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, dakraam, natuurlijke ventilatie
----------------	--

Energie

Energielabel:	C
Isolatie:	Dakisolatie, dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Combiketel gas gestookt uit 2013 (huur)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra

Soort parkeergelegenheid:

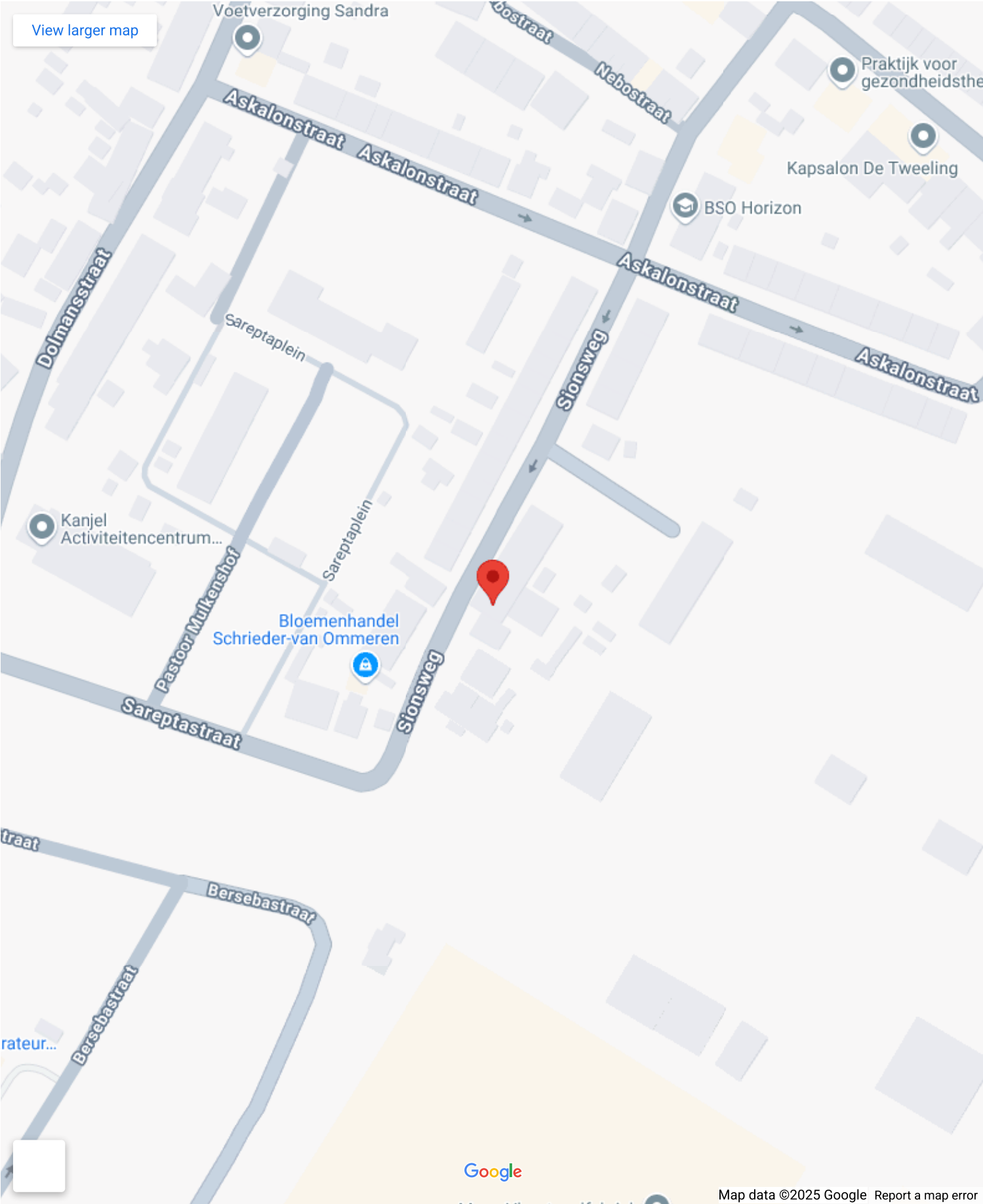
Openbaar parkeren

Garage

Soort garage:

Geen garage

Op de kaart



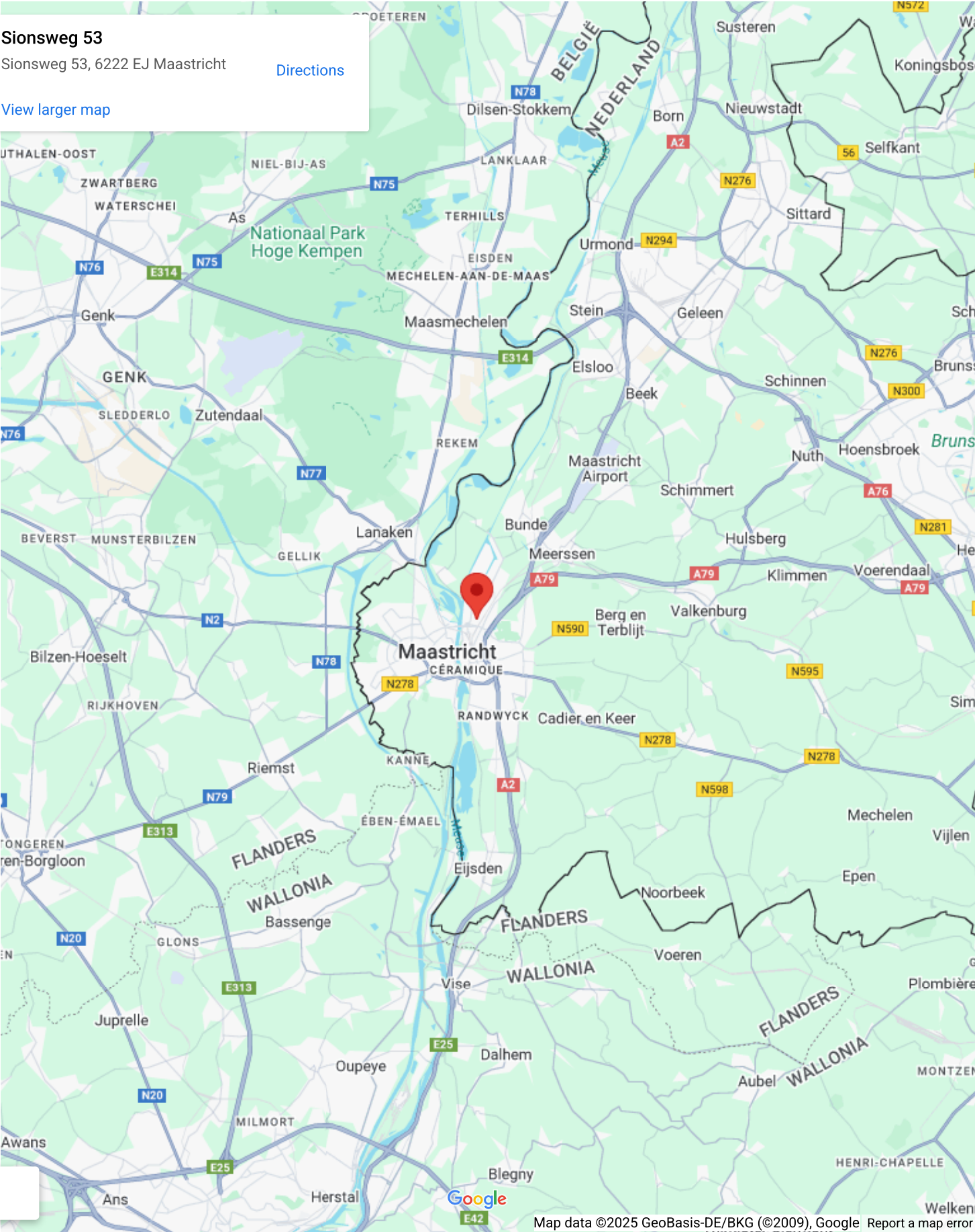
Op de kaart

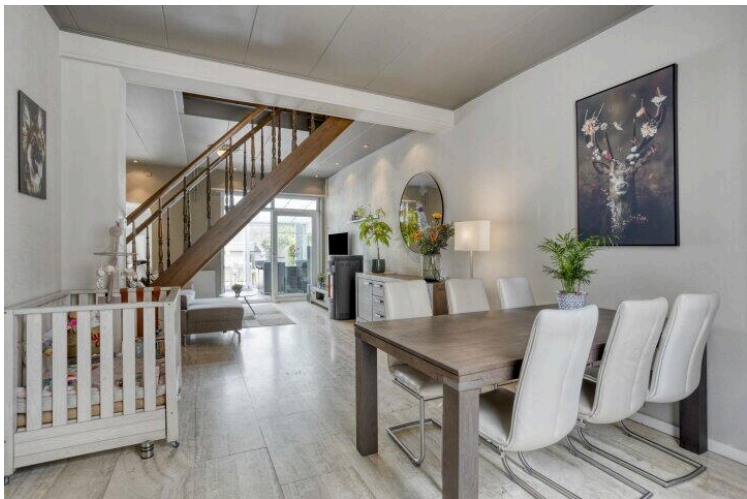
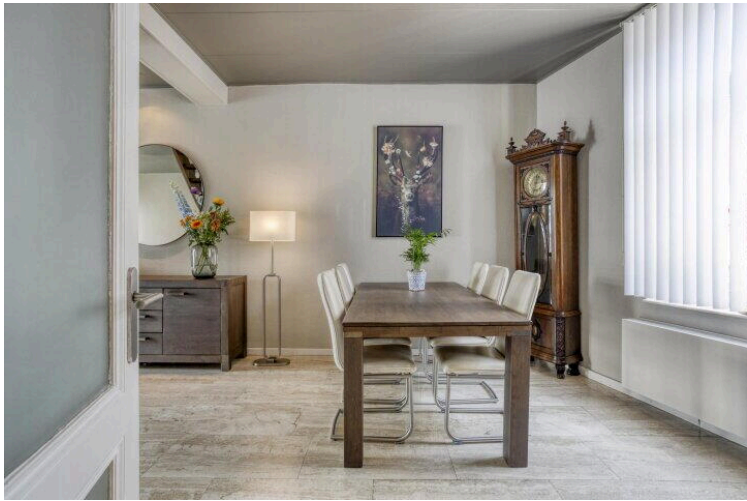
Sionsweg 53

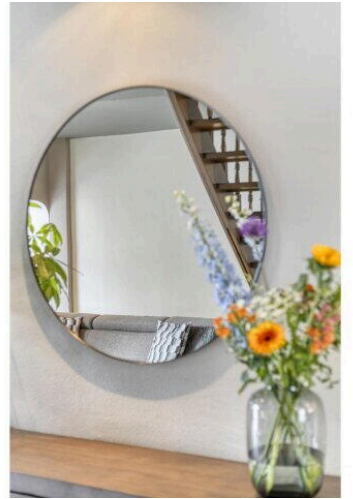
Sionsweg 53, 6222 EJ Maastricht

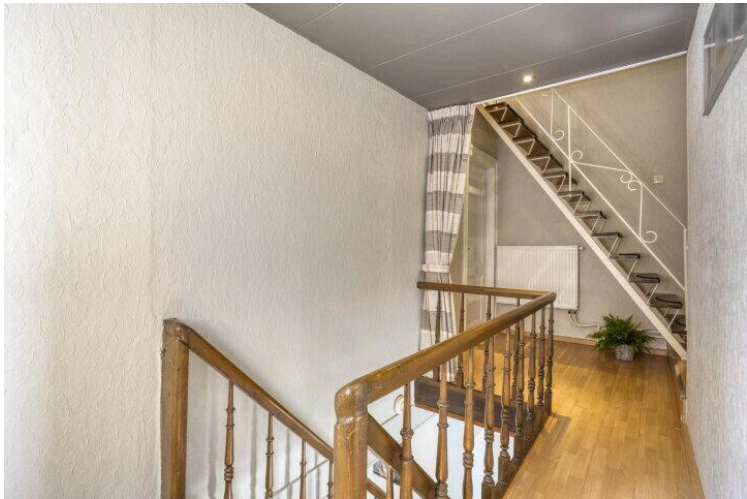
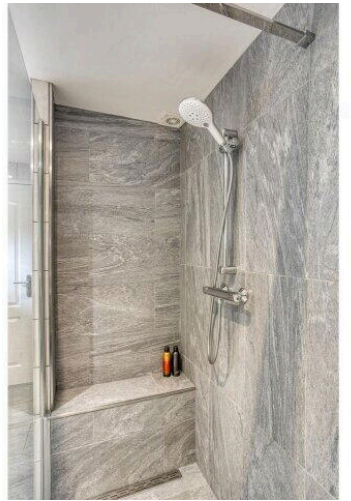
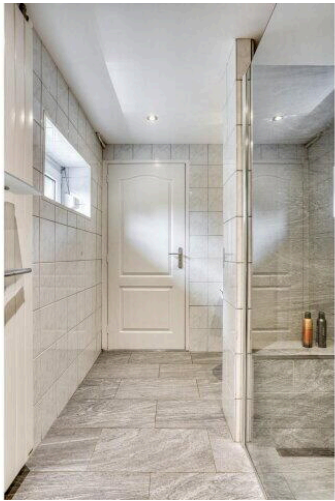
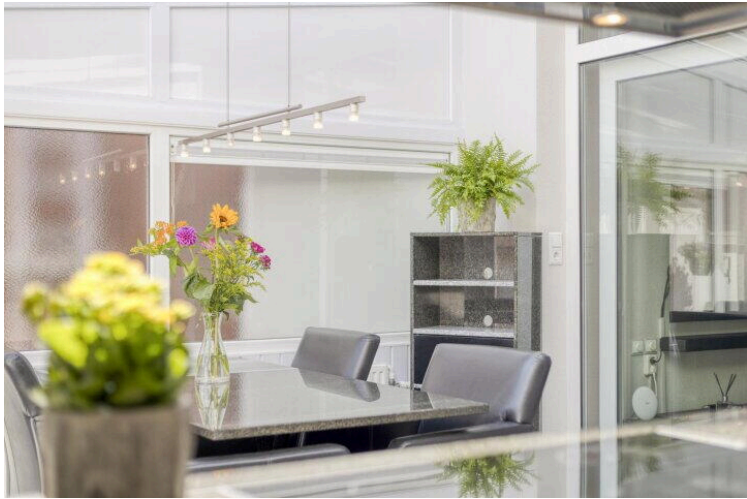
[Directions](#)

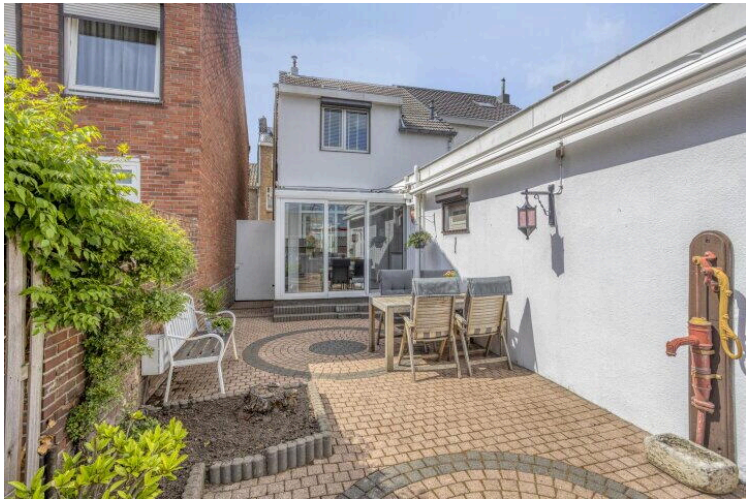
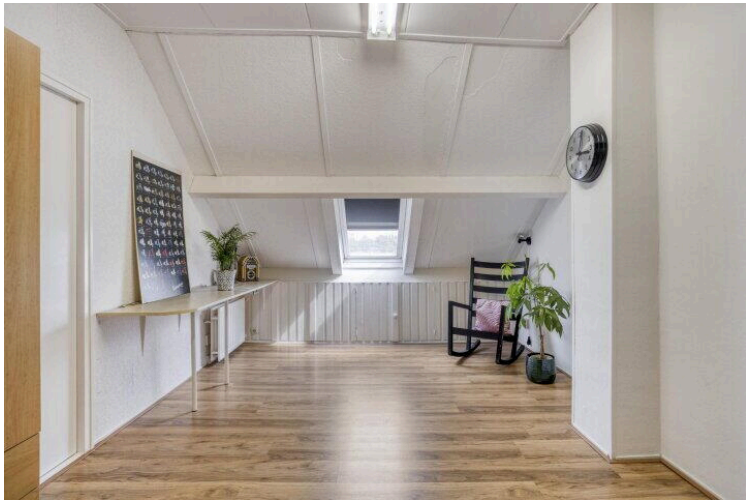
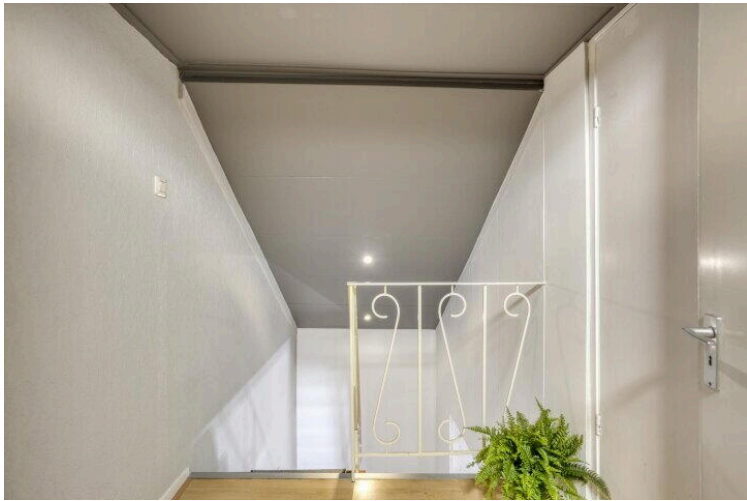
[View larger map](#)



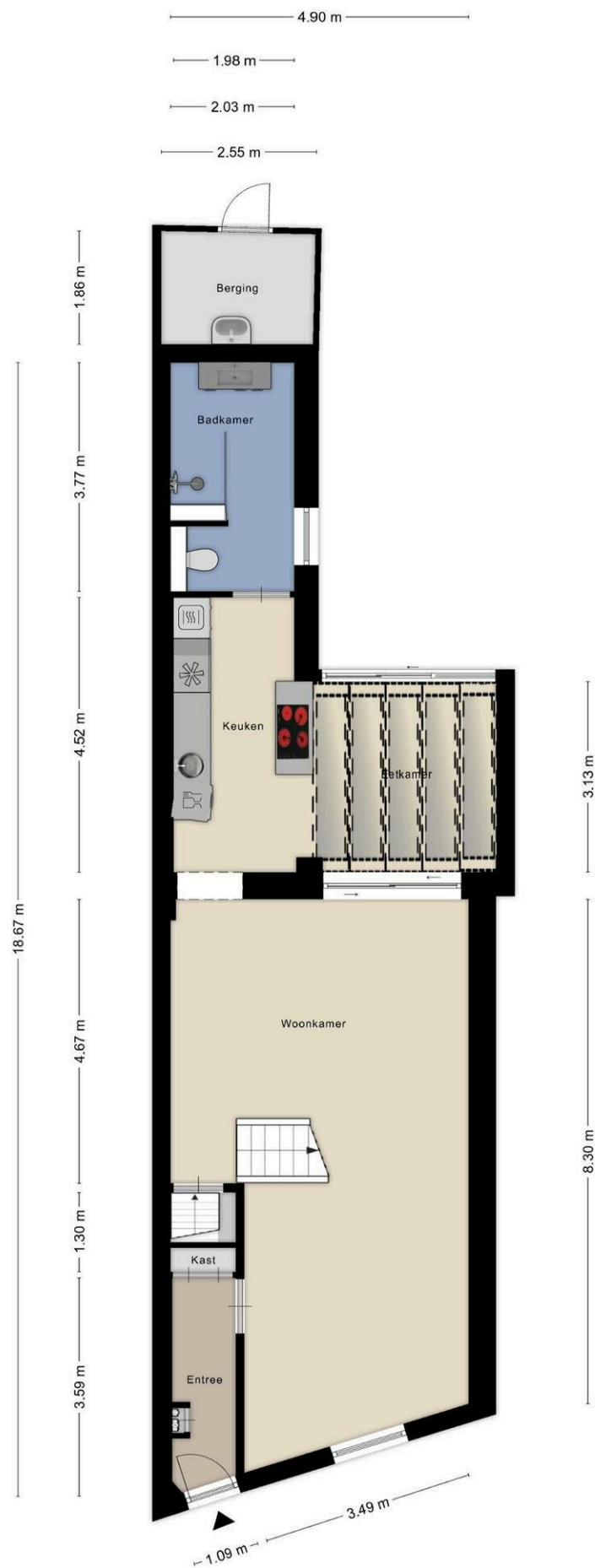












Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

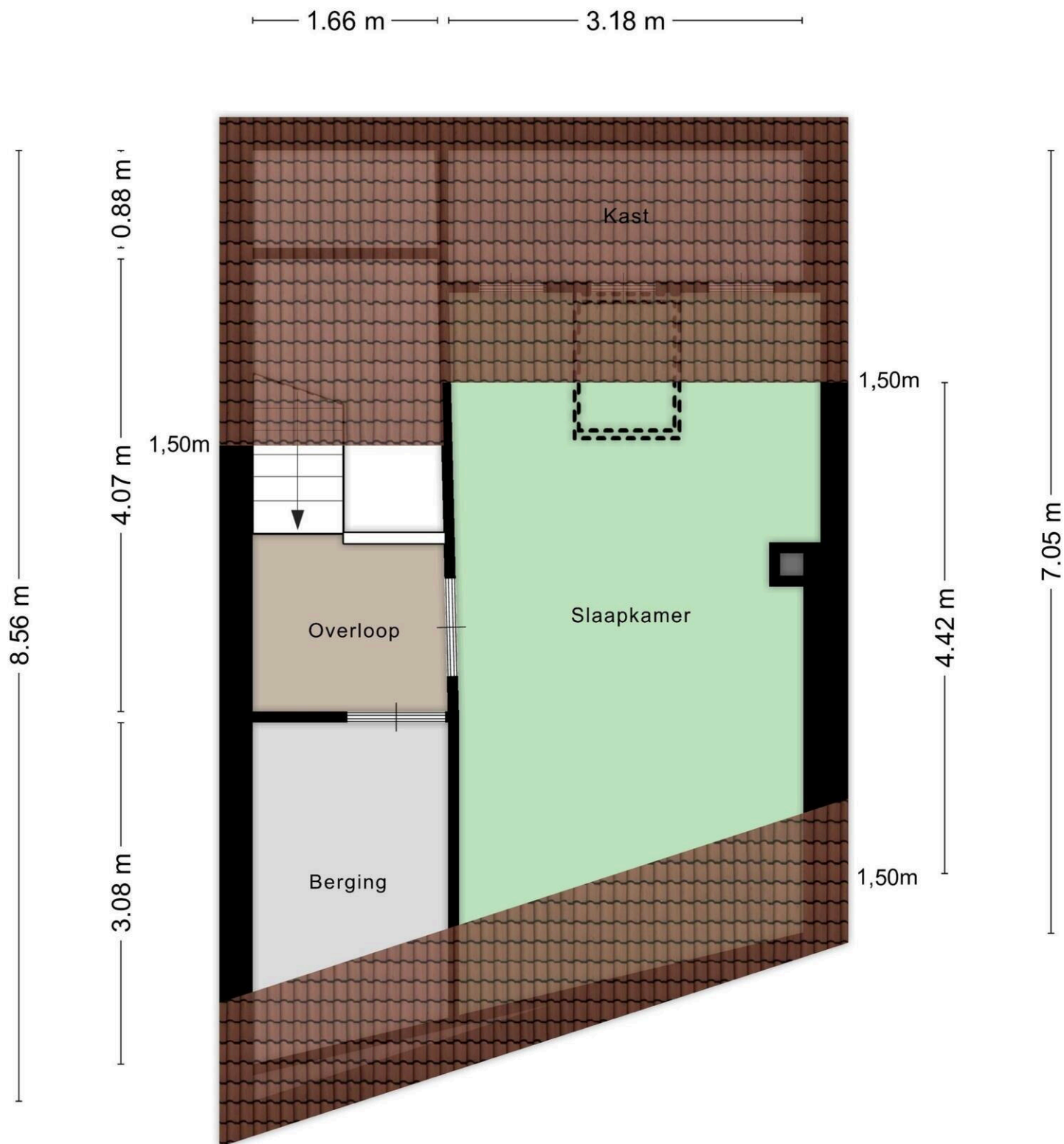


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

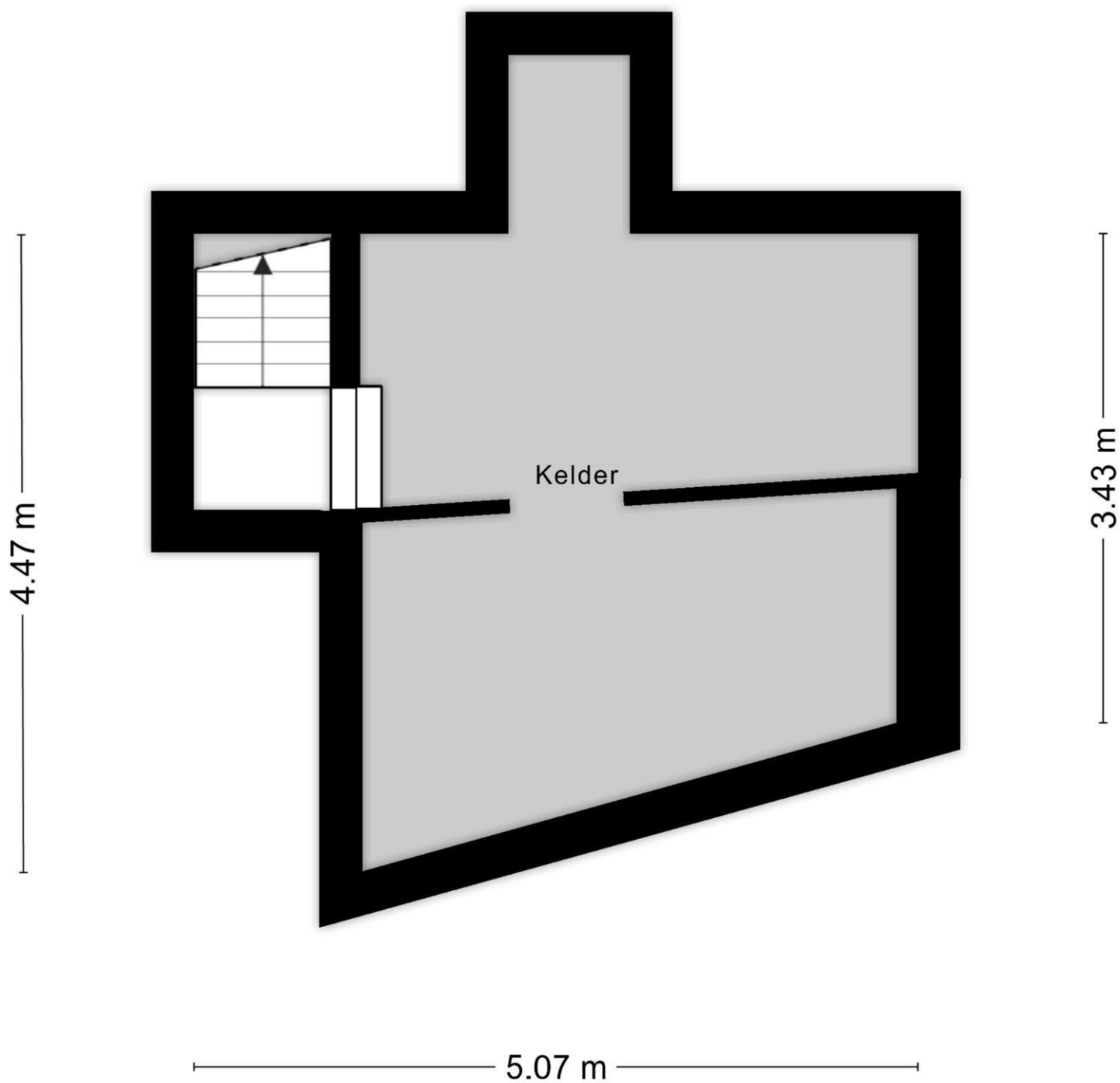


ALTERNATIEF

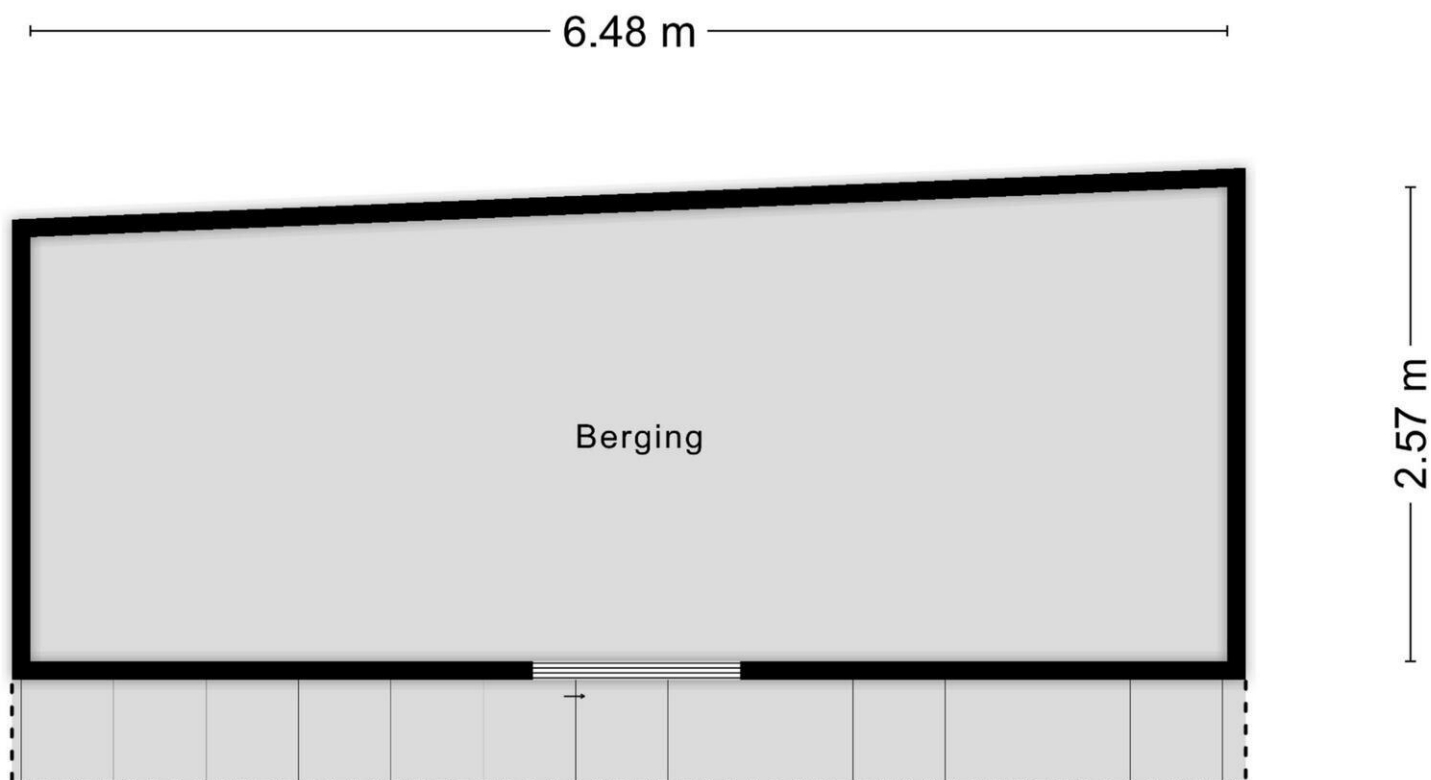
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



25

Bebouwing

Perceel	1841
---------	------

Voor een eensluidend uittreksel
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.

kadaster



Sionsweg 53

www.sionsweg53.nl



TIM Vastgoed

Parkweg 28
6212 XN, Maastricht

