

# Maastricht

Brusselseweg 97 | Vraagprijs Op aanvraag



## BESCHIKBAAR

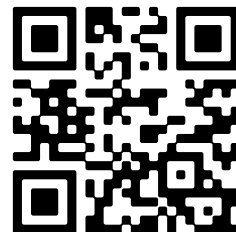
[WWW.BRUSSESEWEG97.NL](http://WWW.BRUSSESEWEG97.NL)



Type object:

Website: [www.brusselseweg97.nl](http://www.brusselseweg97.nl)

 **TIM VASTGOED**  
"Thuis In Makelaardij"



[www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl) | 043 - 350 6900

# Omschrijving

## Brusselseweg 97, 6217 GP Maastricht

MAASTRICHT (Brusselsepoort) – Gezellige eengezinswoning met een verrassend grote uitbouw op de begane grond (totale gebruiksoppervlakte 134 m<sup>2</sup>) met 3 slaapkamers v.v. airco, kelder, serre, twee badkamers, heerlijk rustige diepe achtertuin op het westen met tuinhuis. En er is meer.

Want de fijne ligging aan de rand van het stadscentrum is zeker een te benoemen pluspunt. Enerzijds de verkeersluwe ligging aan de westelijke parallelweg van de Brusselseweg, anderzijds de korte loopafstand tot het moderne complete winkelcentrum "Brusselse Poort", Zuyd Hogeschool en het openbaar vervoer. En het stadscentrum van Maastricht is op slechts 5 fietsminuten gelegen, dat is superfijn!

### INDELING

Begane grond:

Entree met trappenhuis, meterkast, en toegangsdeur naar woon-/eetkamer (ca. 29 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde. De doorloop met lichtstraat neemt je mee naar de uitbouw welke bestaat uit de grote woonkeuken met aangrenzende bijkeuken met witgoed, complete badkamer en de serre over de volle breedte achter het huis. De badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) is voorzien van een ligbad, inloopdouche, zwevend closet en een wastafelmeubel met wastafel, daglicht komt via het Velux dakraam in het hoge plafond.

De ca. 27 m<sup>2</sup> ruime woonkeuken heeft vloerverwarming en een U-vormige keukenopstelling (bj. 2014) met kunststof aanrechtblad, ingebouwde oven, vaatwasser, koelkast, RVS-spoelbak, RVS-afzuigkap en een 5-pits gaskookplaat.

In de keuken is de toegang tot de bijkeuken (ca. 3 m<sup>2</sup>) welke is voorzien van een klein keukenblokje met spoelbak, witgoedaansluiting en opstelling van de HR CV-combiketel (bj. 2020, eigendom).

Middels de openslaande deuren is de serre (ca. 16 m<sup>2</sup>) te bereiken, welke een schuifdeur heeft naar de tuin. De serre heeft zeer veel lichtinval dankzij het glazen dak en de schuifpui met ramen aan weerszijden.

Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie, met airco's verwarmbare en te koelen slaapkamers en de tweede badkamer (doucheruimte met toilet).

And here is where the magic begins! Want twee slaapkamers hebben een slaap-entresol, dus met een vaste trap ga je naar de 2e etage waar de bovengelegen slaapruintes zijn onder een geïsoleerd dak met airco en dakraam.

Slaapkamer 1 (ca. 20 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de rechter voorzijde en heeft een slaap-entresol, slaapkamer 2 (ca. 11 m<sup>2</sup>) is gelegen aan de linker voorzijde en slaapkamer 3 (ca. 6,5 m<sup>2</sup>) ligt aan de linker achterzijde en heeft ook een slaap-entresol.

De 2e badkamer (ca. 3 m<sup>2</sup>), gelegen aan de rechter achterzijde, is voorzien van een tweede toilet, douchecabine en een wastafelmeubel met wastafel. De CV radiator is hier niet aangesloten.

Kelder:

De kelder (ca. 8 m<sup>2</sup>) is bereikbaar vanuit de entree.

### BUITEN

Achtertuint:

De zonnige achtertuin is gelegen op het westen en is middels de schuifpui in de serre te bereiken.

In deze heerlijke tuin is het goed vertoeven op de diverse zitjes, het is voorzien van diverse beplanting,

terrasgedeeltes en gras.

Achterin de tuin ligt een verrassend ruim houten, deels geïsoleerd gastenverblijf (ca. 19 m<sup>2</sup>), ideaal als creatieve hobbyruimte, logeerplek of als berging.

## OMGEVING

Zoals reeds beschreven ligt deze geschakelde woning op een uitstekend bereikbare locatie in de wijk Brusselsepoort.

Een fijne woonomgeving compleet met diverse voorzieningen als winkels, scholen, eetgelegenheden, winkelcentrum de Brusselsepoort, niet ver van het stadscentrum van Maastricht.

En vanuit de Brusselseweg loop je eenvoudig naar het vrijwel naastgelegen Frontenpark voor een prachtige wandeling door de natuur en langs historische vestingwerken van de mooie stad Maastricht.

## ENERGIELABEL

De woning heeft een definitief energielabel F, geldig tot 26-05-2035.

## BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1910, renovatie (deels) 2014;
- Woonoppervlakte ca. 134 m<sup>2</sup>, perceel ca. 238 m<sup>2</sup>;
- Uitstekende ligging aan de rand van het stadscentrum, vlakbij vele voorzieningen;
- Energielabel F tot 26-05-2035;
- Uitgebouwd en voorzien van fijne ruime serre met veel lichtinval;
- Benedenverdieping en alle slaapkamers voorzien van airconditioning;
- 3 slaapkamers;
- 2 badkamers, waarvan een op begane grond;
- Tuin op het westen met 19 m<sup>2</sup> ruime gastenverblijf/berging;

## LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in huidige staat. Op korte termijn is bespreekbaar.

## BEZICHTIGING

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

Voetnoot:

## OPKOOPBESCHERMING

In heel Maastricht geldt er per 1 oktober 2022 een opkoopbescherming voor woningen. Met de opkoopbescherming wil de gemeente Maastricht starters en woningzoekenden met een middeninkomen meer kans geven bij het kopen van een woning tegen een redelijke prijs. De opkoopbescherming geldt voor bestaande woningen met een WOZ-waarde tot 402.000 euro (peildatum 1 januari 2025) en beperkt de verhuurmogelijkheden na aankoop. Meer informatie hierover op de website van de Gemeente Maastricht.

## ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar en van informatie van de verkoper middels de door de verkoper ingevulde vragenlijst welke bij de makelaar is op te vragen, hiermee voldoet de verkoper volledig aan haar informatieplicht.

Om het voor de koper inzichtelijk te maken wat de feitelijke staat is van de woning en daarmee tevens de

vraagprijs juist te onderbouwen is er recent een bouwtechnisch keuringsrapport opgesteld. Ook dit is bij de makelaar op te vragen.

#### AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat onze verkoopinformatie 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 al de verkoopinformatie, de door de verkoper ingevulde vragenlijst en het recente bouwtechnische keuringsrapport, de koper een eigen 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 de aankoop en de koopovereenstemming schriftelijk is vastgelegd en door koper en verkoper is ondertekend.

#### ZEKERHEIDSTELLING

Verkoper verlangt een waarborgsom/bankgarantie van de koper ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 2 weken na einde van diens voorbehoud(-en) bij de door de koper te selecteren regionale notaris te deponeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning.

Check uw financiële mogelijkheden, rij eens lang, maak met ons een afspraak en kom kijken en overtuig u zelf, want uiteindelijk 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. 043-3506900

Kenmerken

Vraagprijs:	Op aanvraag
-------------	-------------

Bouw

Oppervlakte en inhoud



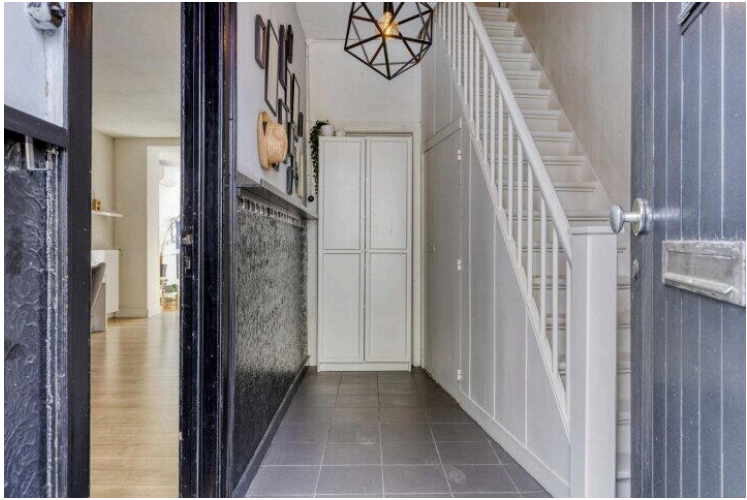
# Op de kaart



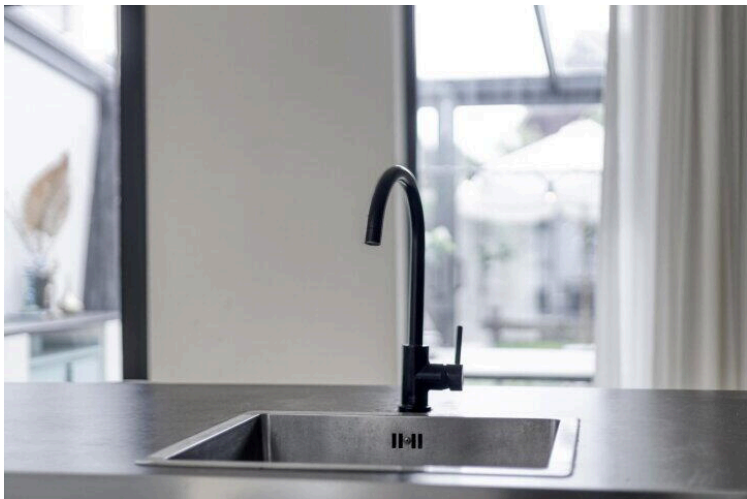
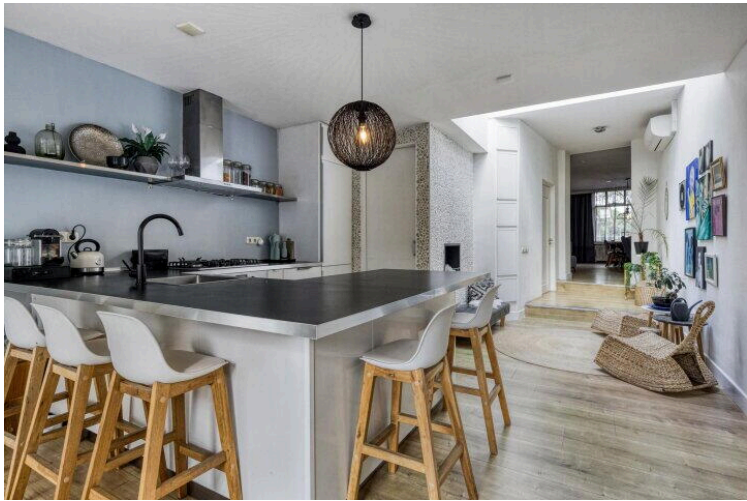
A detailed map of the Maastricht area in the Netherlands, showing the location of Brusselsweg 97, 6217 GP. The map includes labels for various towns, roads, and the Meuse river. A red pin marks the location of Brusselsweg 97. The map also shows the border between Belgium and the Netherlands, and the regions of Flanders and Wallonia in Belgium. The map is titled 'Brusselseweg 97' and 'Brusselseweg 97, 6217 GP Maastricht'. It includes a 'Directions' button and a 'View larger map' link. The map data is attributed to ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google.

Map data ©2025 GeoBasis-DE/BKG (©2009), Google [Report a map error](#)

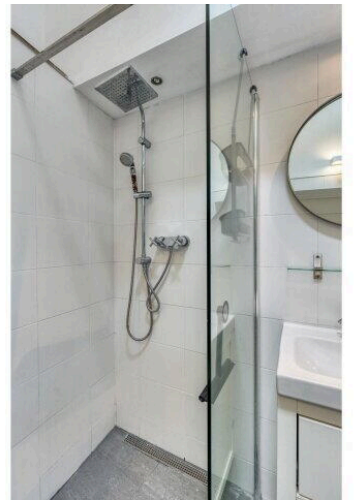




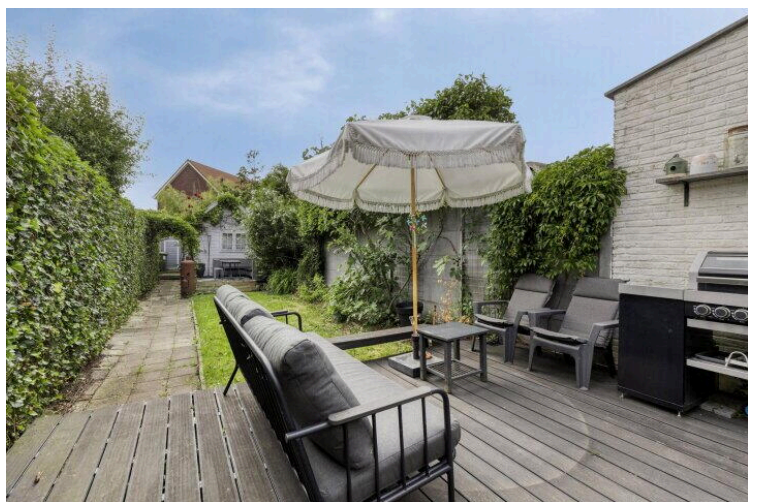
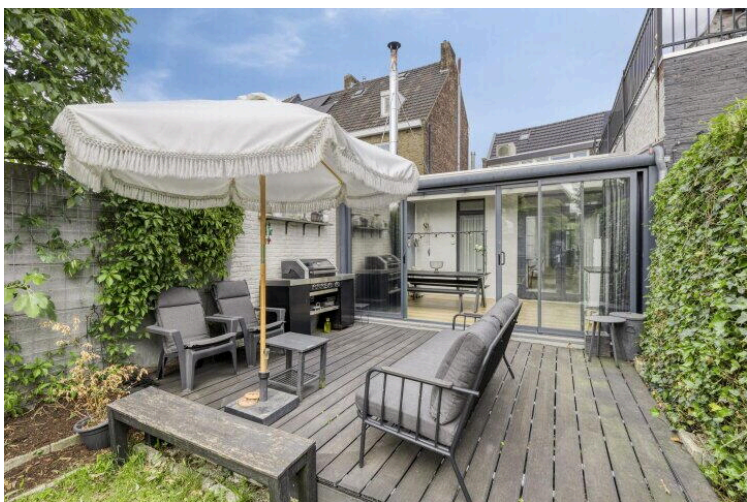
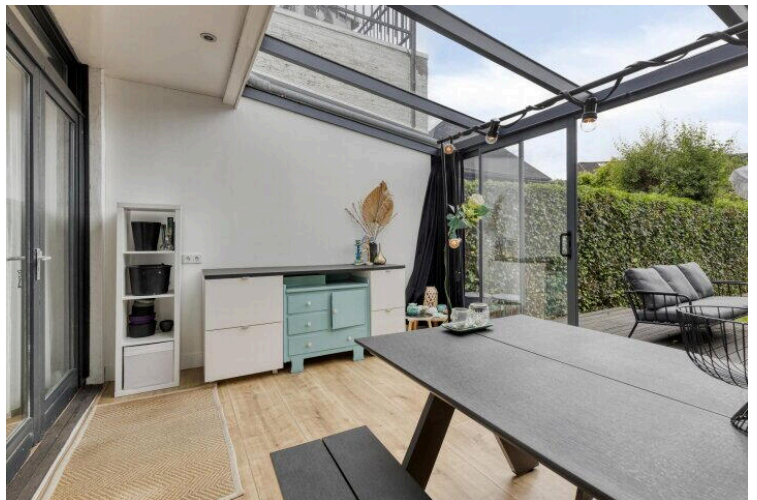




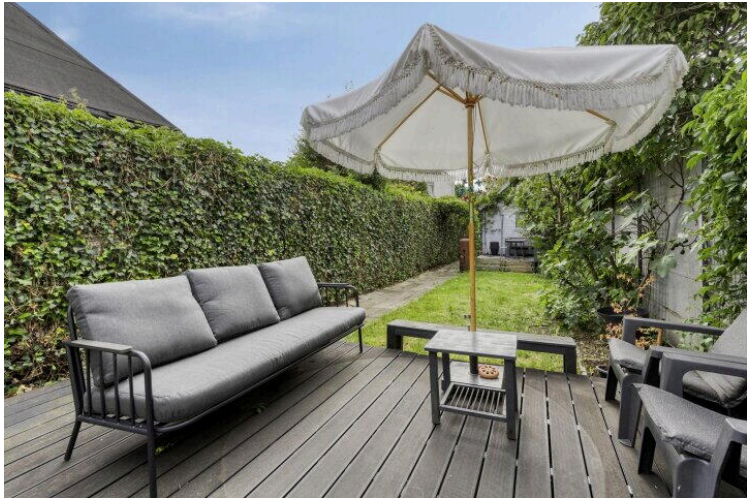














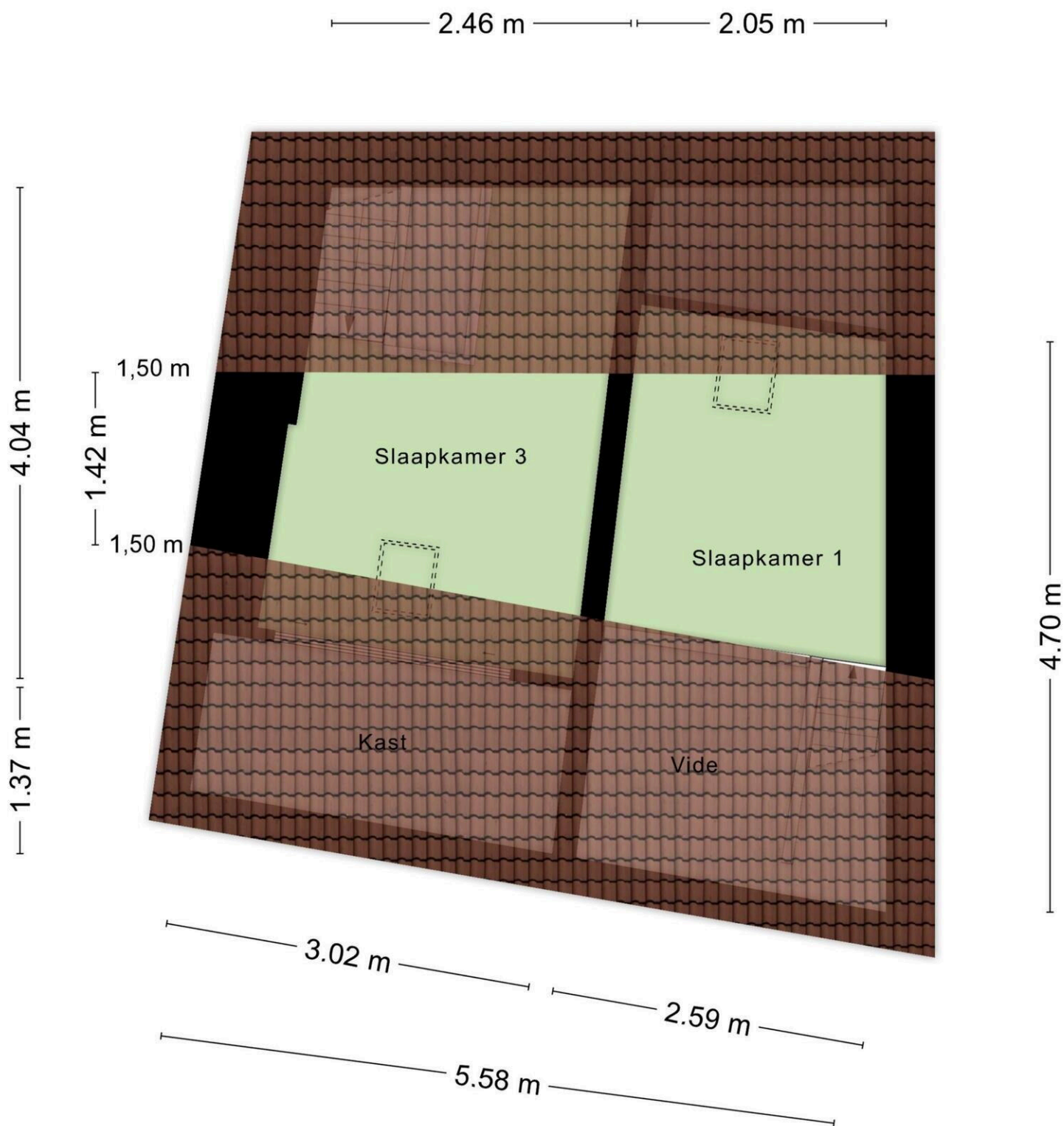




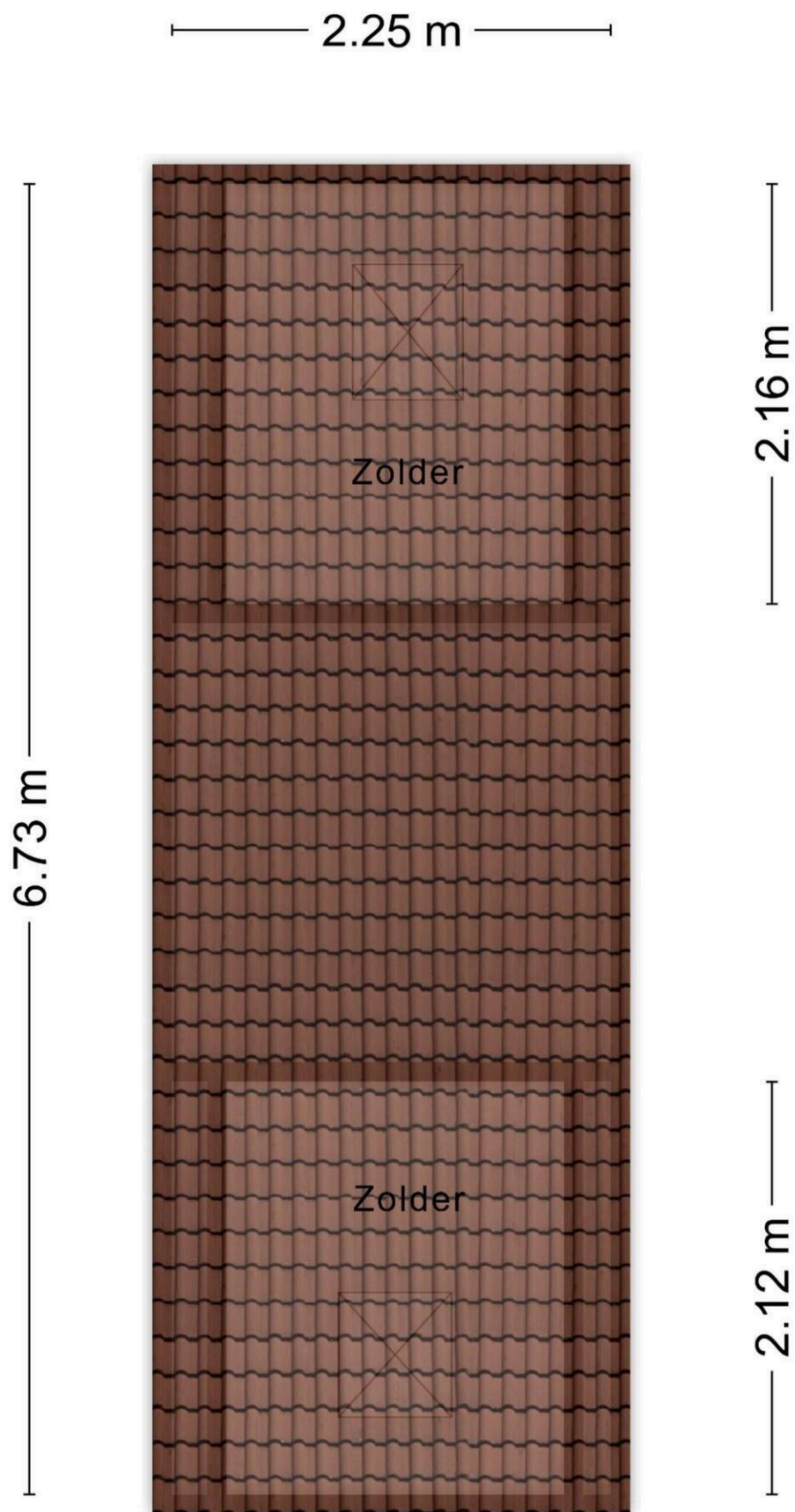




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

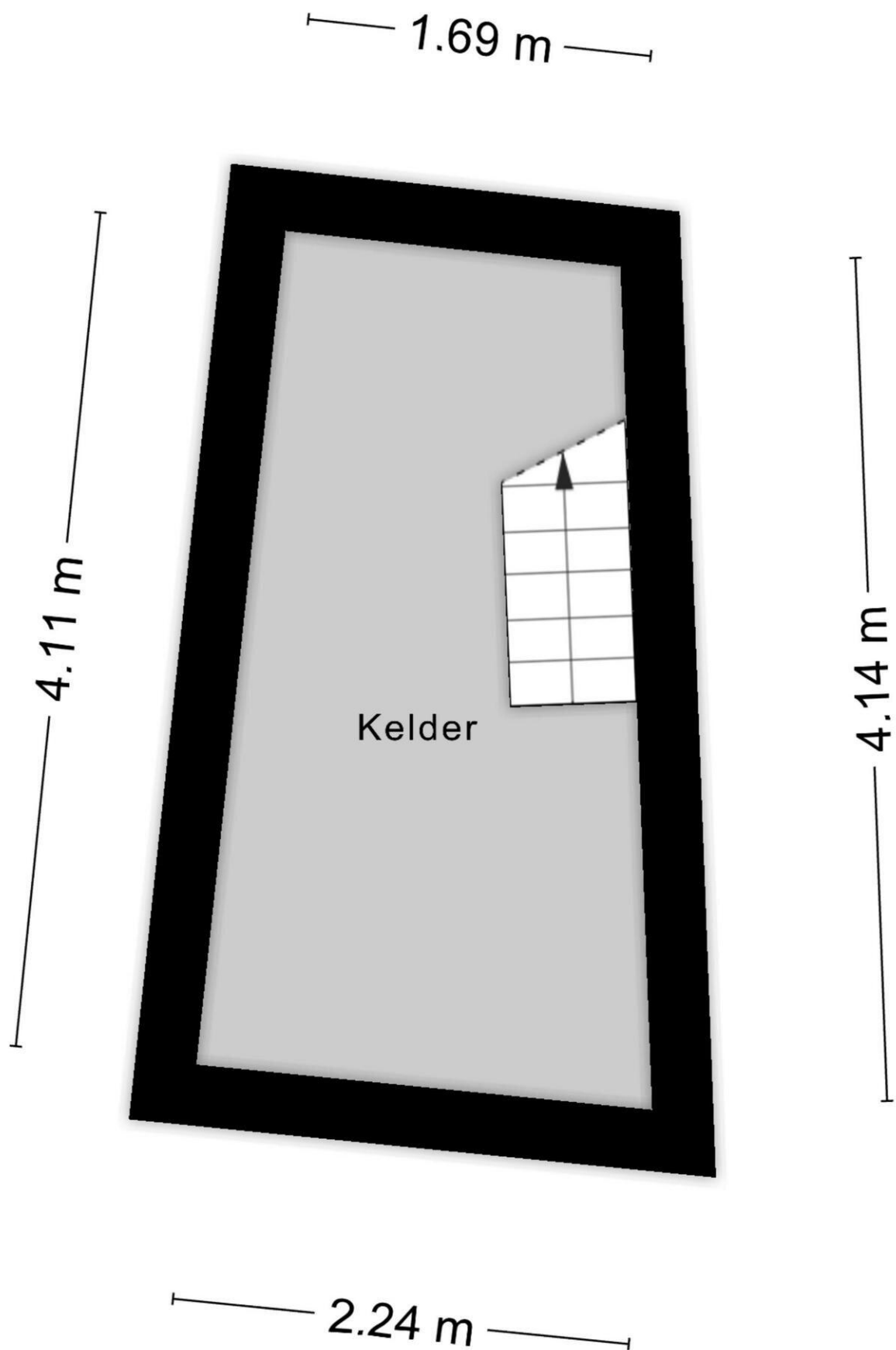


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

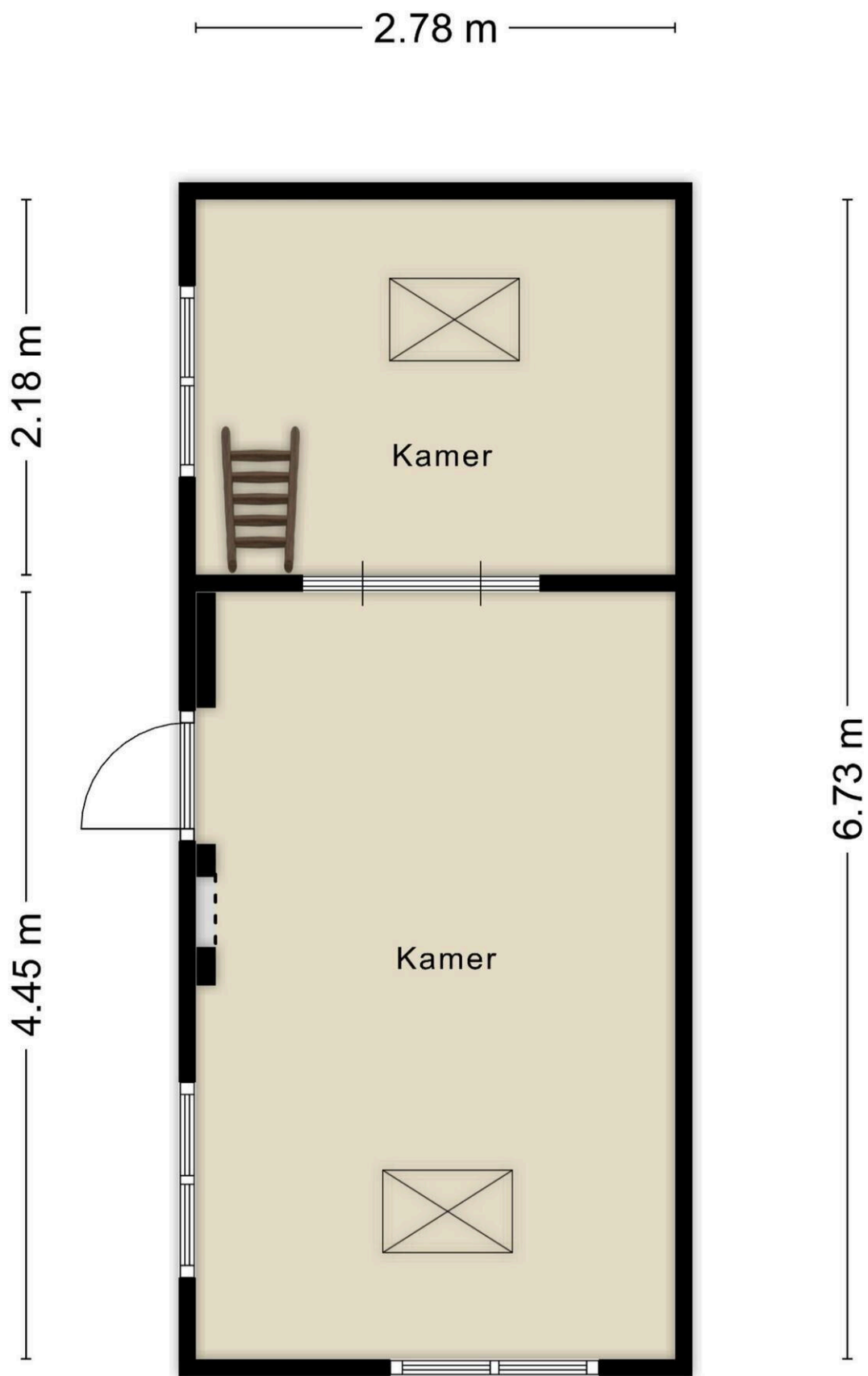


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)





# Brusselseweg 97

[www.brusselseweg97.nl](http://www.brusselseweg97.nl)



## TIM Vastgoed

Parkweg 28  
6212 XN, Maastricht

