

# Athoslaan 35

6213 CB Maastricht

Vraagprijs  
**€ 365.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 113 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 131 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 613 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1930**

Energielabel **E**

Vraagprijs

**€ 365.000,-**

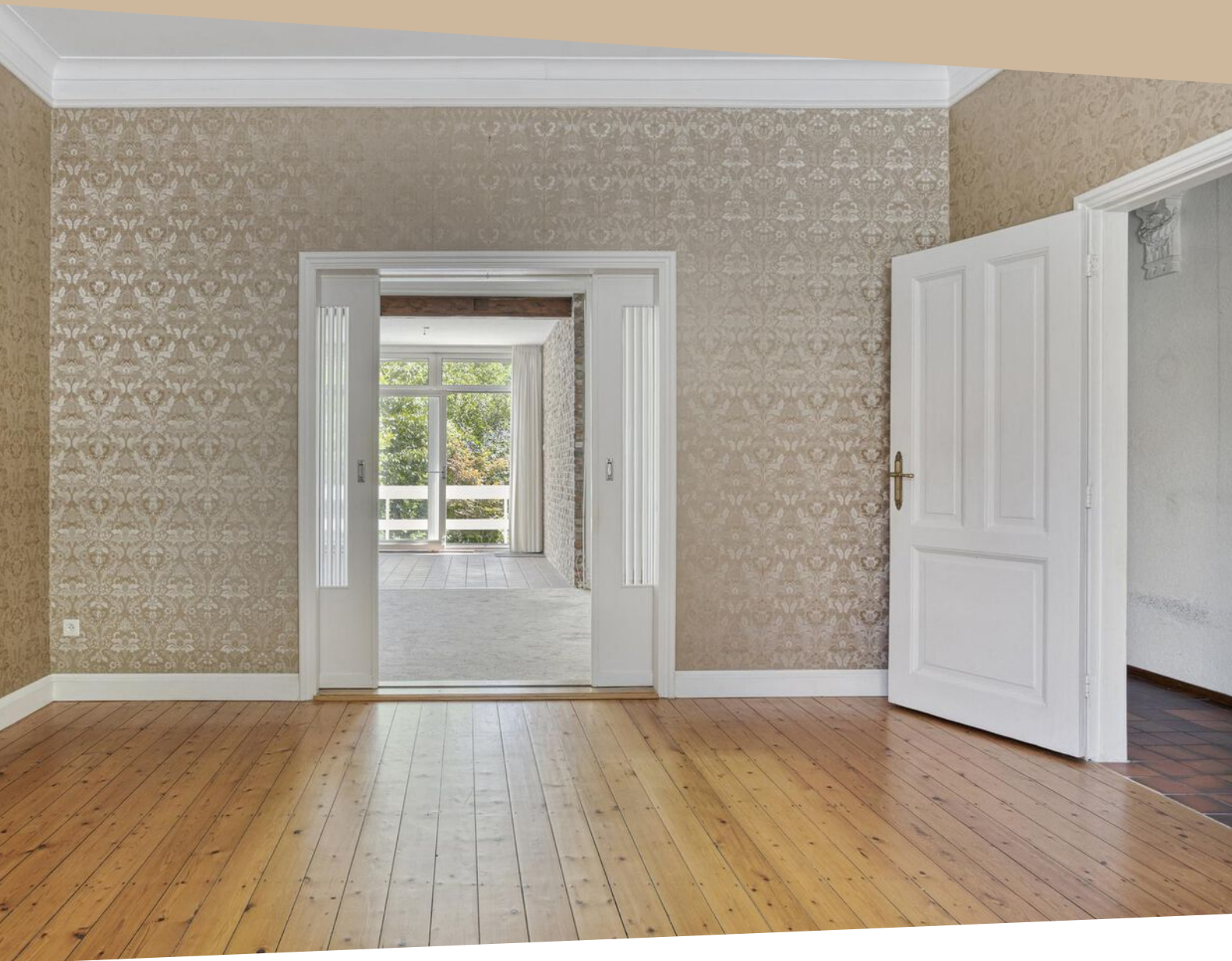
kosten koper





# Athoslaan 35

6213 CB Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Biesland) - Gelegen op een gewilde locatie in het hart van Biesland aan de charmante Athoslaan 35 in Maastricht treft u deze verrassend ruime en karakteristieke tussenwoning aan (woonoppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup>, overig inpandig 60 m<sup>2</sup>) met ruim balkon en een omsloten achtertuin van ruim 50 m<sup>2</sup>.

Dit huis voorziet onder meer in een woonkamer, en-suite eetkamer met open keuken v.v. schuifpui naar een balkon met trap naar de tuin, een badkamer en een toiletruimte, op de verdieping twee slaapkamers en een multifunctionele ruimte, op zolder is veel bergruimte, bereikbaar via een luikje op de overloop. De achtertuin is omsloten en heeft geen achterom.

Onder de gehele woning is een ruim souterrain met toegang tot een overdekt terras en de zonnige achtertuin. Gezien de huidige staat van de woning attenderen wij de kopers erop rekening te houden met een algehele modernisering.

De potentie van deze leuke woning zit met name in de verdieping en de zolder waar mogelijkheden zijn tot uitbreiding van het woonoppervlakte en aantal (slaap)kamers. Op de eerste verdieping is de indeling te wijzigen naar drie slaapkamers of twee slaapkamers en een badkamer, in beide gevallen met mogelijkheid om een vaste trap naar de tweede verdieping te plaatsen.

Dankzij de grote ramen kunt u van een overvloed aan daglicht genieten in dit huis met potentie, welke klaar is om omgetoverd te worden tot een warme thuisbasis.

Kortom, een buitenkans voor wie ruimte, licht en karakter zoekt op een heel fijne locatie vlakbij de binnenstad en prachtige natuur.

## INDELING

Begane grond:

Entree

De voordeur aan de straatzijde brengt u in een ruime hal met plavuizen vloer en fraaie stucwerk ornamenten waar functionaliteit en potentie samenkomen. Hier vindt u voldoende ruimte voor een garderobemeubel of kapstok, terwijl u vanuit deze centrale plek toegang heeft tot de woonkamer, de badkamer, toilet, de trap naar de eerste verdieping én de kelder. De lichtinval en de rustige afwerking maken dit tot een aangename binnenkomer.

## Woonkamer

Een royale en lichte woonkamer vormt het hart van deze woning. De ruimte is opgedeeld in een zit- en eetgedeelte, gescheiden door elegante en-suite schuifdeuren. Grote ramen aan weerszijden zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, wat de kamer niet alleen uitnodigend maar ook ruimtelijk doet aanvoelen. Hier creëert u moeiteloos een gezellige leefomgeving waarin ontspanning en samenzijn centraal staan.

## Keuken

Aangrenzend aan de eetkamer bevindt zich de open keuken welke feitelijk in een uitbouw is gerealiseerd, met een praktische indeling die uitnodigt tot koken en fijn samenzijn want er is voldoende ruimte voor een 2e eettafel.

De eenvoudige en praktische keukeninrichting voorziet in een langwerpige kunststof aanrechtblad met veel werkruimte en is uitgerust met een kookplaat, afzuigkap, koelkast en spoelbak. De kastjes en lades zijn voorzien van houten deuren en bieden voldoende opbergruimte. Via de kunststof schuifpui is er toegang tot het balkon aan de achterzijde van de woning van waaruit ook de tuin te bereiken is middels een trap.

## Sanitair

Grenzend aan de hal bevindt zich de betegelde badkamer. Deze is ingericht met een royaal ligbad inclusief douchekop en een wastafel. Hoewel de basis aanwezig is, biedt de ruimte volop mogelijkheden voor een frisse, eigentijdse update die past bij uw woonwensen. De naastgelegen toiletruimte voorzien in een staand closet met laaghangend reservoir, het tegelwerk is in dezelfde kleurstelling als in de badkamer.

## Eerste verdieping:

Overloop met luikje naar de bovengelegen zolder en toegang tot de multifunctionele ruimte met doorloop naar een slaapkamer aan de linker voorzijde. De 2e slaapkamer is gelegen aan de rechter voorzijde. Op deze verdieping is de indeling te wijzigen naar drie slaapkamers of twee slaapkamers en badkamer. In beide gevallen is er een mogelijkheid om een vaste trap naar de tweede verdieping te plaatsen (zie plattegronden ter inspiratie voor een alternatieve indeling).

## Tweede verdieping:

Met een losse trap is de bergzolder te bereiken, welke zich uitstrekt over de gehele woning. Deze ruimte leent zich prima voor opslag, met voldoende hoogte en oppervlak voor seizoensspullen, archiefdozen of sportmateriaal.

## Souterrain:

Een verborgen troef van deze woning is het ruime souterrain, bereikbaar via de hal én de achtertuin.

Verdeeld in twee ruimtes is dit souterrain uitermate geschikt als extra opslagplek en hobbyruimte mede dankzij de aanwezige wateraansluiting en opstelling van de HR CV-combiketel (2009, eigendom). De doorloophoogte is ca. 190 cm.

## BUITEN

### Buitenruimte:

Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon over de volle breedte van de woning, voorzien van een knikarm zonnenscherm en trap richting de lager gelegen tuin. Zie jij jezelf hier al genieten in de ochtendzon van het eerste kopje koffie van de dag met een vers broodje van de bakker welke om de hoek ligt? De achtertuin is grotendeels volgroeid, omringd door bomen, hagen en struiken en biedt veel potentie voor liefhebbers van tuinieren of buitenleven. Hier vindt je de rust en ruimte midden in de stad. In de achtertuin bevindt zich tevens een gesaneerde olietank, KIWA certificaat aanwezig.

## LIGGING

Deze woning bevindt zich in een rustige en zeer geliefde woonwijk direct gelegen tegen het centrum van Maastricht, waar alle voorzieningen binnen handbereik liggen.

Supermarkten, lokale winkels en horecagelegenheden bevinden zich op korte afstand van de woning.

Basisscholen en middelbare scholen zijn eenvoudig te bereiken, net als diverse sportclubs (Jekerdal / Kimbria) en recreatievoorzieningen (o.a. zwembad Jekerdal).

Op slechts enkele minuten wandelen vindt u het wandel- en sportgebied Jekerdal, op korte afstand is het openbaar vervoer, waaronder bushaltes met verbindingen naar het centrum en omliggende wijken. De bereikbaarheid met de auto is eveneens uitstekend, dankzij nabijgelegen uitvalswegen zoals de A2 en N278, die zorgen voor een vlotte verbinding met de rest van Limburg en België.

#### BIJZONDERHEDEN

- Woonoppervlakte ca. 113 m<sup>2</sup>, overig inpandig 60 m<sup>2</sup>;
- Twee slaapkamers, vijf mogelijk na verbouwing;
- Heldere woonkamer met en-suite schuifdeuren;
- Open keuken met toegang tot terras/balkon;
- Badkamer op de begane grond;
- Praktisch ruim souterrain met toegang tot/vanuit de tuin;
- Zonnige, ca. 9 meter diepe achtertuin;
- Veel natuurlijke lichtinval;
- Karakteristieke indeling met moderniseringspotentie;
- Gelegen in een rustige en goed bereikbare wijk;
- Nabij scholen, winkels, sportclubs en openbaar vervoer;
- Goede verbinding met uitvalswegen richting A2 en N278.

#### KADASTRAAL

Gemeente Maastricht, sectie O, kadastraal nummer 1667, groot 131 m<sup>2</sup>.

#### LEVERING en AANVAARDING

Datum eigendomsoverdracht in overleg, in huidige staat.

#### BEZICHTIGING

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





































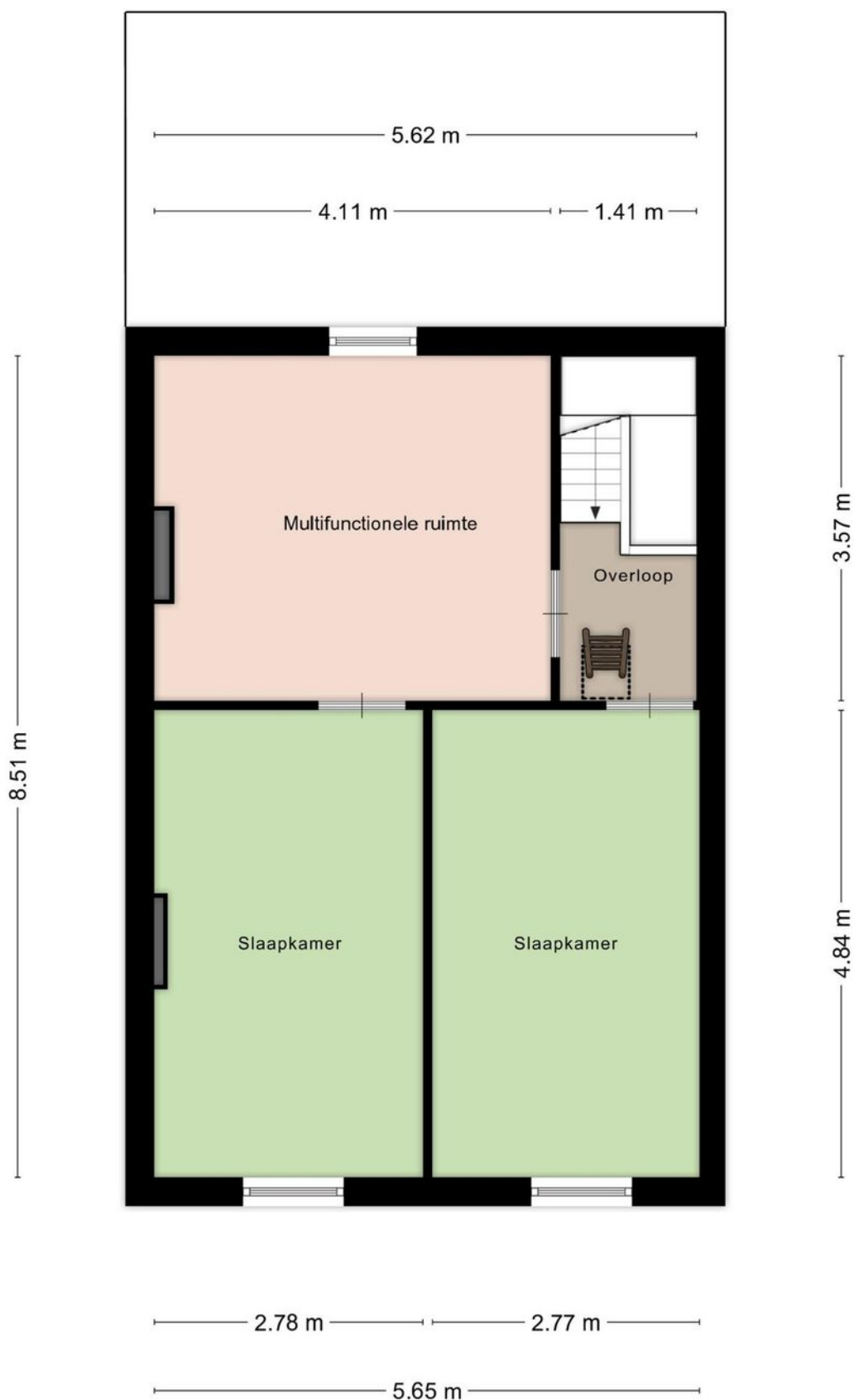
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



# Plattegrond

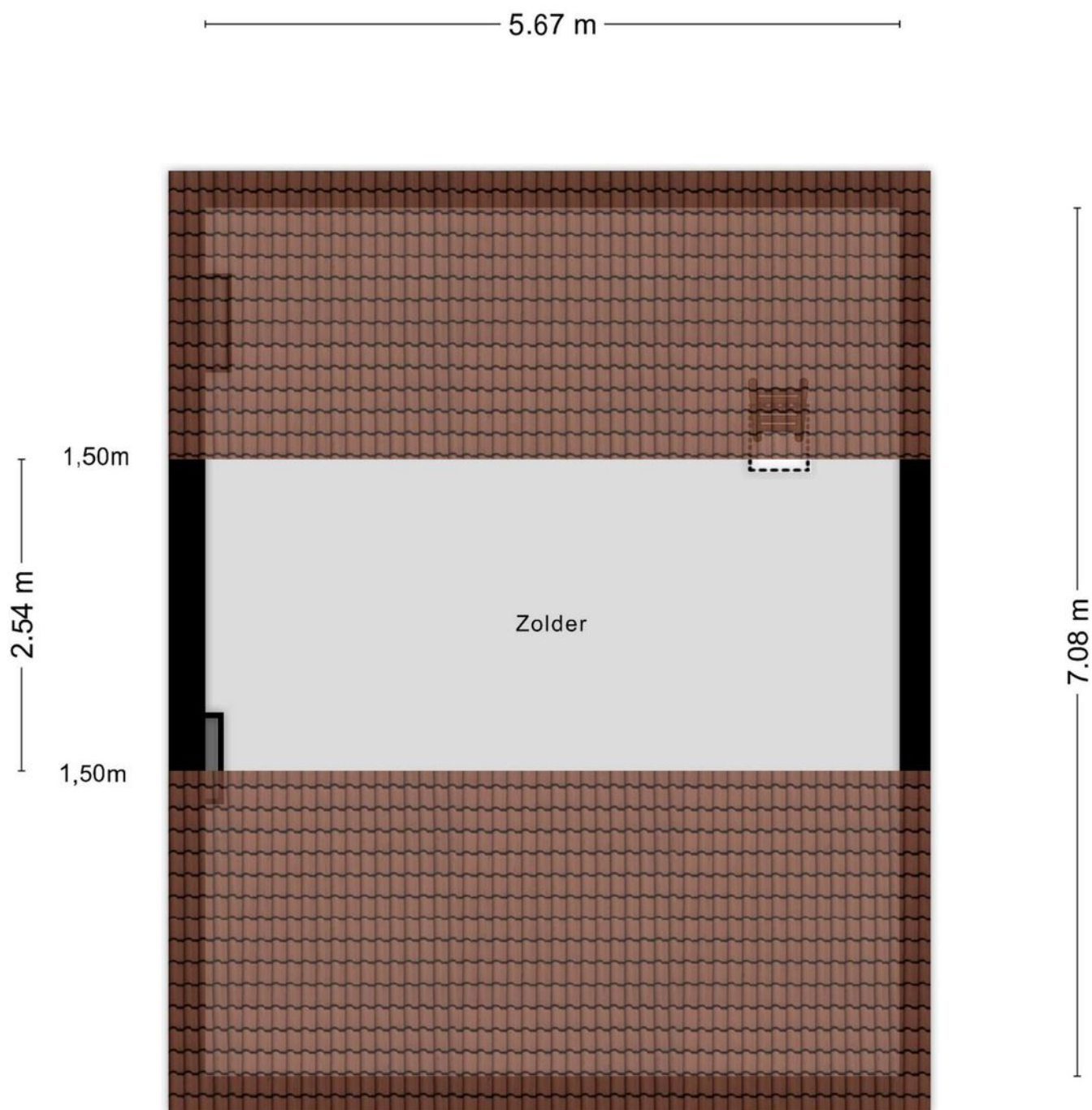


## ALTERNATIEF

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

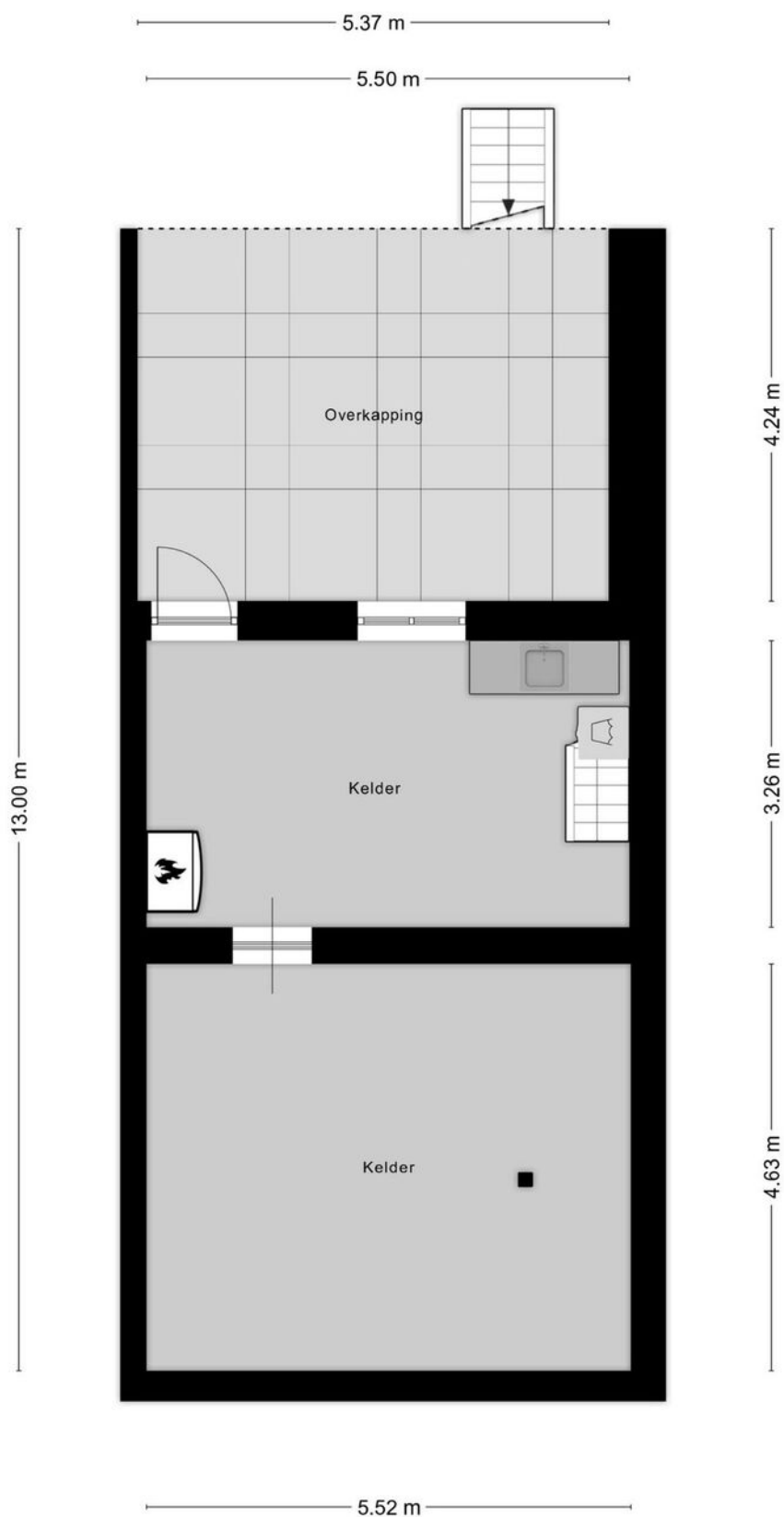


# Plattegrond



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

# Plattegrond



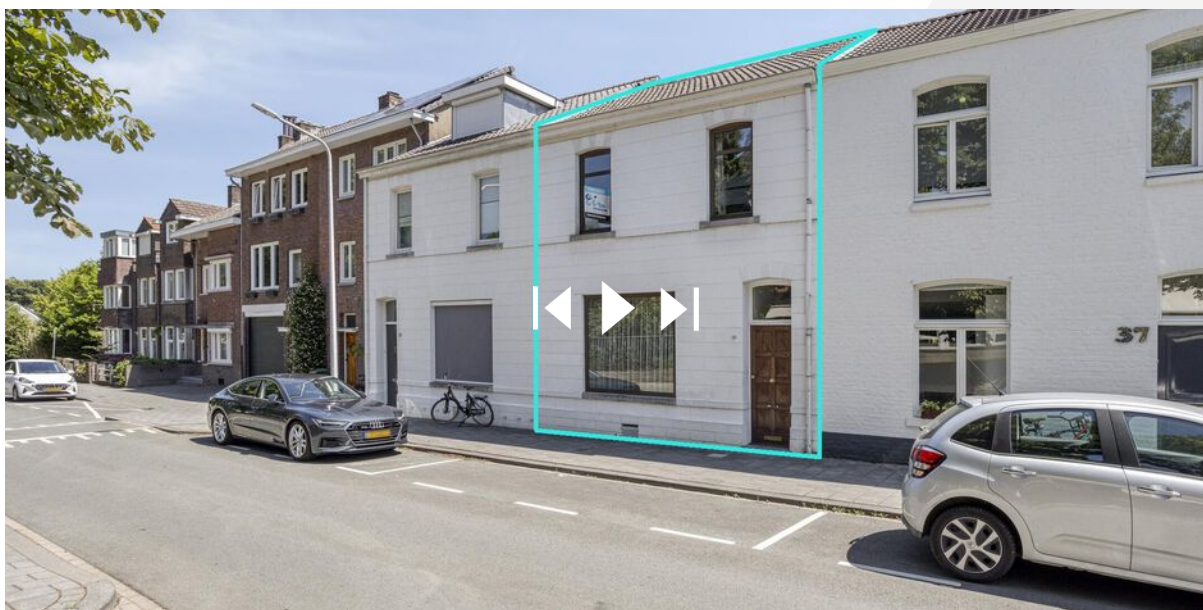


# Bekijk deze woning online!

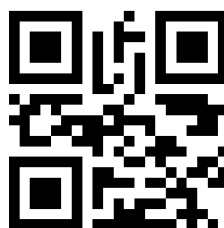
[athoslaan35.nl](https://athoslaan35.nl)



Athoslaan 35, Maastricht

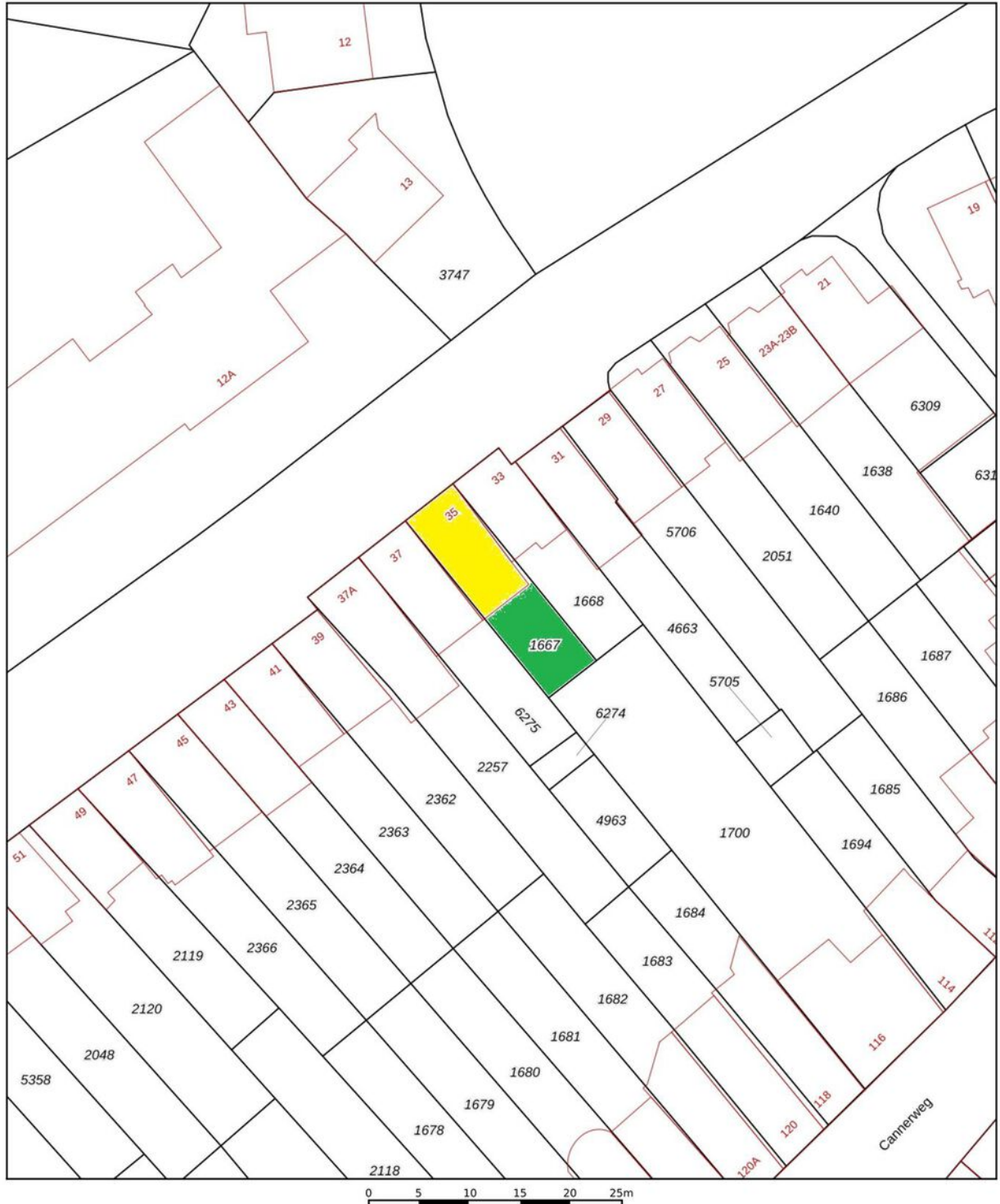


Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

Schaal 1: 500

12345

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie O

Perceel 1667

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadastral en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

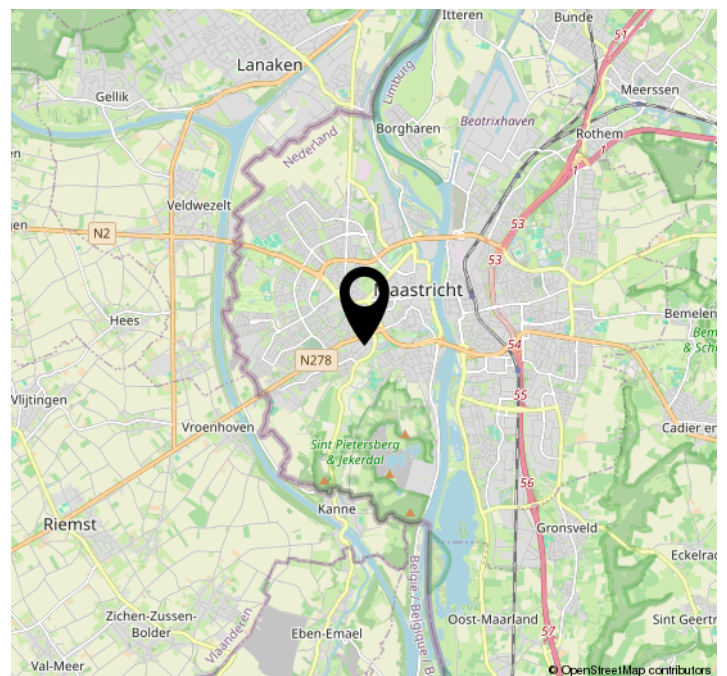
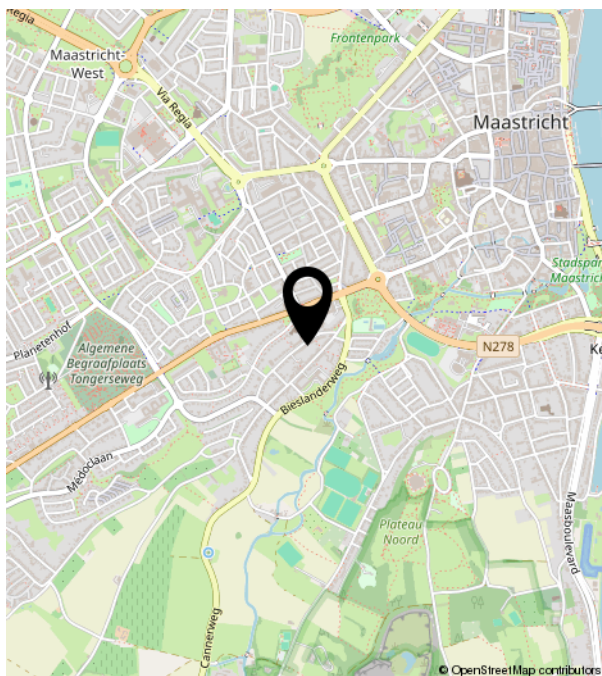
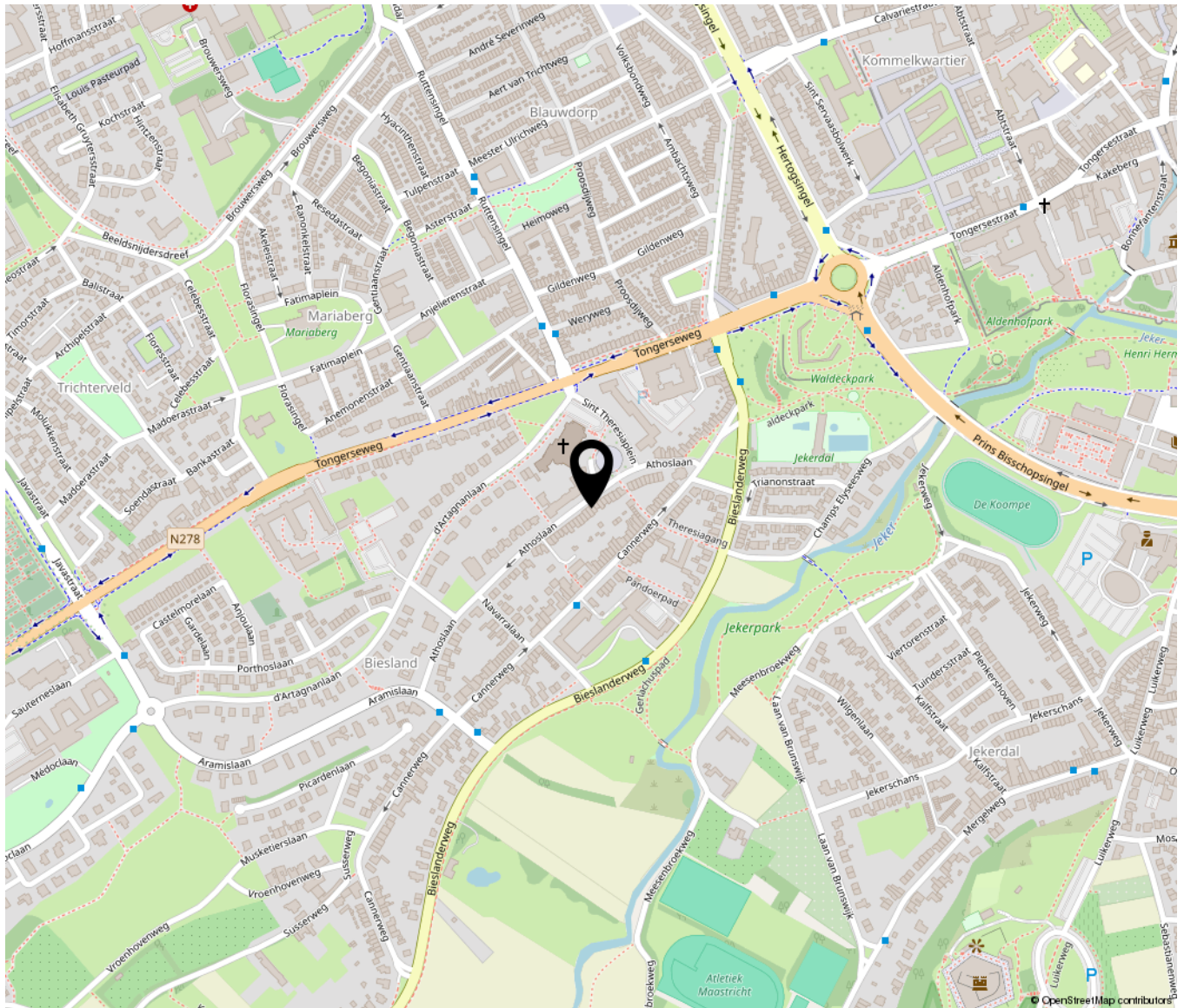
Voor een eensluidend uittreksel

De bewaarder van het kadastral en de openbare registers

kadaster



# 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)