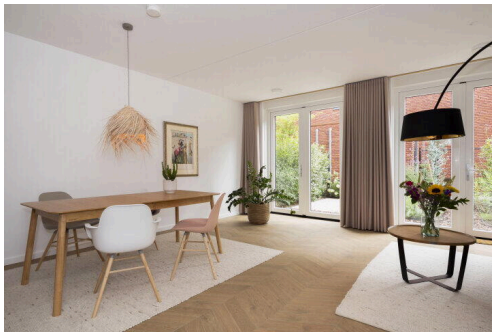


Maastricht

Abrahamslook 65 | Vraagprijs € 700.000 k.k.

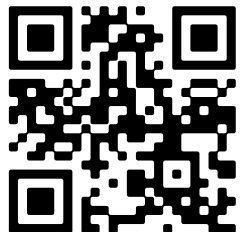
BESCHIKBAAR

WWW.ABRAHAMSLOOK65.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 2022
Woonoppervlakte: 131 m²
Perceeloppervlakte: 111 m²
Aantal kamers: 8 kamers (4 slaapkamers)
Website: www.abrahamslook65.nl

 **TIM VASTGOED**
'Thuis In Makelaardij'



www.timvastgoed.nl | 043 - 350 6900

Omschrijving

Abrahamslook 65, 6211 MT Maastricht

MAASTRICHT (Centrum / Polverpark) - Heerlijk rustig gelegen instapklare vrijwel nieuwe tussenwoning (label A+++, bj. 2023) gelegen in het Bastion Hertell, direct nabij stadscentrum met 4 slaapkamers, werkkamer, tuin met achterom en 2* parkeerplaatsen in parkeerkelder.

Deze bijzonder fraai afgewerkte eengezinswoning is in 2023 nieuw opgeleverd en is voorzien van eigentijdse materialen en kleuren.

Deze stadswoning is gelegen aan de verkeersluwe straat Abrahamslook, verscholen aan de rand van het historische centrum van Maastricht én op loopafstand van de levendige binnenstad met haar mooie gebouwen, prachtige pleinen en de vele terrassen.

Wonen in het Polverpark betekent wonen binnen de singels, in de luwte van de populaire binnenstad, tussen historie zoals de stadsmuur met het 'Abrahamslook' en in het groen.

Qua duurzaamheid is het ook uitstekend op orde:

De woning is vrij van gas, voorzien van een warmtepomp, vloerverwarming op alle verdiepingen, 6 zonnepanelen en uitstekende isolatie rondom en daarmee zeer energiezuinig, het heeft energielabel A+++ (geldig tot 8-23-2033).

Alle binnenwanden zijn afgewerkt met glad stucwerk, voorzien van geschilderd scanbehang, de plafonds zijn voorzien van spuitwerk.

Alle gevelkozijnen zijn van kunststof v.v. HR++ isolatieglas, alle vloeren zijn voorzien van vloerverwarming en tegelvloeren in houtdessin welke zijn gelegd in visgraatmotief.

De unieke binnendeuren met louverpanelen geven sfeer en warmte aan de ruimtes.

INDELING

Souterrain onder naastgelegen gebouw:

- Twee privé parkeerplaatsen. *1 parkeerplaats is inbegrepen in de koop, de 2e is additioneel te koop.
- Deze parkeergarage is zowel met de lift als met de trap buitenlangs bereikbaar.
- Het aanvragen van een eigen laadpaal voor elektrische auto is mogelijk binnen de VvE.

Begane grond:

- Entree/hal met garderobe-nis, meterkast en modern toilet met wandcloset en fontein.
- Fijne tuingerichte woonkamer ca. 29 m² met open keuken aan straatzijde, groot ca. 10 m².
- De keukeninrichting is modern met 2 parallelle wandopstellingen met praktische indeling en luxe inbouwapparatuur, afgewerkt met composiet werkbladen.
- Twee gevelkozijnen met openslaande tuindeuren verbinden binnen met buiten en geven fijn zicht op en contact met de aangelegde knusse stadstuin.
- De achtertuin, die op het zuiden is gelegen, is tevens via een afsluitbare achteringang bereikbaar via een mandelig pad.
- In de achtertuin gelegen gemetselde berging die als fietsenberging kan worden gebruikt, v.v. betonvloer en elektra.
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met vloertegels.

1e Verdieping:

- Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, badkamer en trap naar tweede verdieping.
- Slaapkamer 1: ca. 16 m². Slaapkamer 2: ca. 10 m². Slaapkamer 3: ca. 9 m².
- Moderne riante badkamer met ruime inloopdouche met hardglazen douchewand, vaste wastafelmeubel met Corian wastafel v.v. twee wasbakken met inbouw wandkranen, vrijhangend wandcloset met inbouwreservoir.
- De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met vloertegels.

2e Verdieping:

- Overloop met open multifunctionele ruimte ca. 10 m² met doorloop naar naastgelegen 4e slaapkamer (ca. 11 m²) en technische ruimte.
- Technische ruimte met wasmachine-aansluiting, warmtepomp en WTW-unit.
- De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming, afgewerkt met vloertegels.

Algemeen:

- Vrijwel nieuwe stadswoning, uitstekend geïsoleerd en energiezuinig.
- De nog ca. 7 jaar resterende SKW nieuwbouwggarantie wordt op koper overgedragen.
- Geheel voorzien van vloerverwarming.
- Voorzien van 6 zonnepanelen op hoofddak;
- Het energiesysteem maakt gebruik van warmte- en koude opslag in de bodem. De woning wordt met dit systeem verwarmd en gekoeld middels de vloerverwarming.
- Energielabel A+++ dat geldig is tot 8-3-2033.
- Twee privé parkeerplaatsen (1 in koop inbegrepen, 2e additioneel) in de nabijgelegen parkeergarage. V.v.E.-bijdrage parkeergarage ca. € 58,- per parkeerplaats per maand.

Ligging:

In het hart van Maastricht op het voormalige Klevarieterrein is een nieuw groen woongebied genaamd Polverpark ontstaan. Het gebied ontleent haar naam Polverpark (polver = kruit) aan de kruitramp die in 1761 plaatsvond en waarbij 36.000 pond buskruit in het ondergronds kruithuis tot ontploffing kwam. Het nabijgelegen café Abrahams Look ('look' = gat) is vernoemd naar kanonnier Abraham van Susteren die verantwoordelijk was voor deze ramp. Restanten van de oude stadsmuur en de fundamenteën van het kruithuis zijn nog aanwezig, vanuit de woning is daar deels zicht op. De opgegraven waterbassins zijn in kaart gebracht en weer zorgvuldig begraven onder de grond.

ENERGIELABEL

De woning beschikt over een definitief energielabel A+++ , geldig tot 28-02-2033.

OPLEVERING

In de huidige staat.

LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in de 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 gebaseerd op visuele waarnemingen door de makelaar en op mondelinge overdracht door de verkoper.

Gezien de recente bouw is er nog ca. 7 jaar bouwgarantie op de woning en parkeergarage van toepassing welke aan de koper wordt overgedragen tijdens de eigendomsoverdracht.

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, dient te worden uitgegaan van de indicatieve aard van deze brochure.

De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen, etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht.

Wij attenderen de kopers erop dat, ondanks het verstrekken van deze verkoopinformatie, de koper zijn onderzoeksplicht heeft.

KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt door de makelaar opgesteld volgens het model Vastgoed Nederland/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt wanneer overeenstemming is bereikt over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en details (zoals oplevering), en de overeenkomst schriftelijk is vastgelegd en ondertekend door koper en verkoper en er toestemming is verkregen vanuit de Vergadering van Eigenaars over toetreden tot de VvE door de koper.

NOTARISKEUZE

De koper dient zijn/haar notariskeuze uiterlijk binnen 5 werkdagen na koopovereenstemming kenbaar te maken aan de makelaar.

ONTBINDING

De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. bij niet verkrijgen financiering) is in de regel zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen twee weken na het vervallen van de voorbehouden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij

Parkweg 28, 6212XN Maastricht

Tel. 043 - 350 6900

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 700.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	2022
Soort dak:	Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	131 m²
Perceeloppervlakte:	111 m²
Externe berguimte:	8 m²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen:	3 woonlagen
Voorzieningen:	Tv-kabel, glasvezel kabel, zonnepanelen, balansventilatie

Energie

Energielabel:	A+++
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas
Verwarming:	Vloerverwarming geheel, warmtepomp, warmte terugwininstallatie, aardwarmte
Warm water:	Elektrische boiler eigendom, aardwarmte

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, in woonwijk
Tuin:	Achtertuin
Achtertuin:	39 m² (6.8 meter diep en 5.75 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
Soort parkeergelegenheid:	Parkeergarage

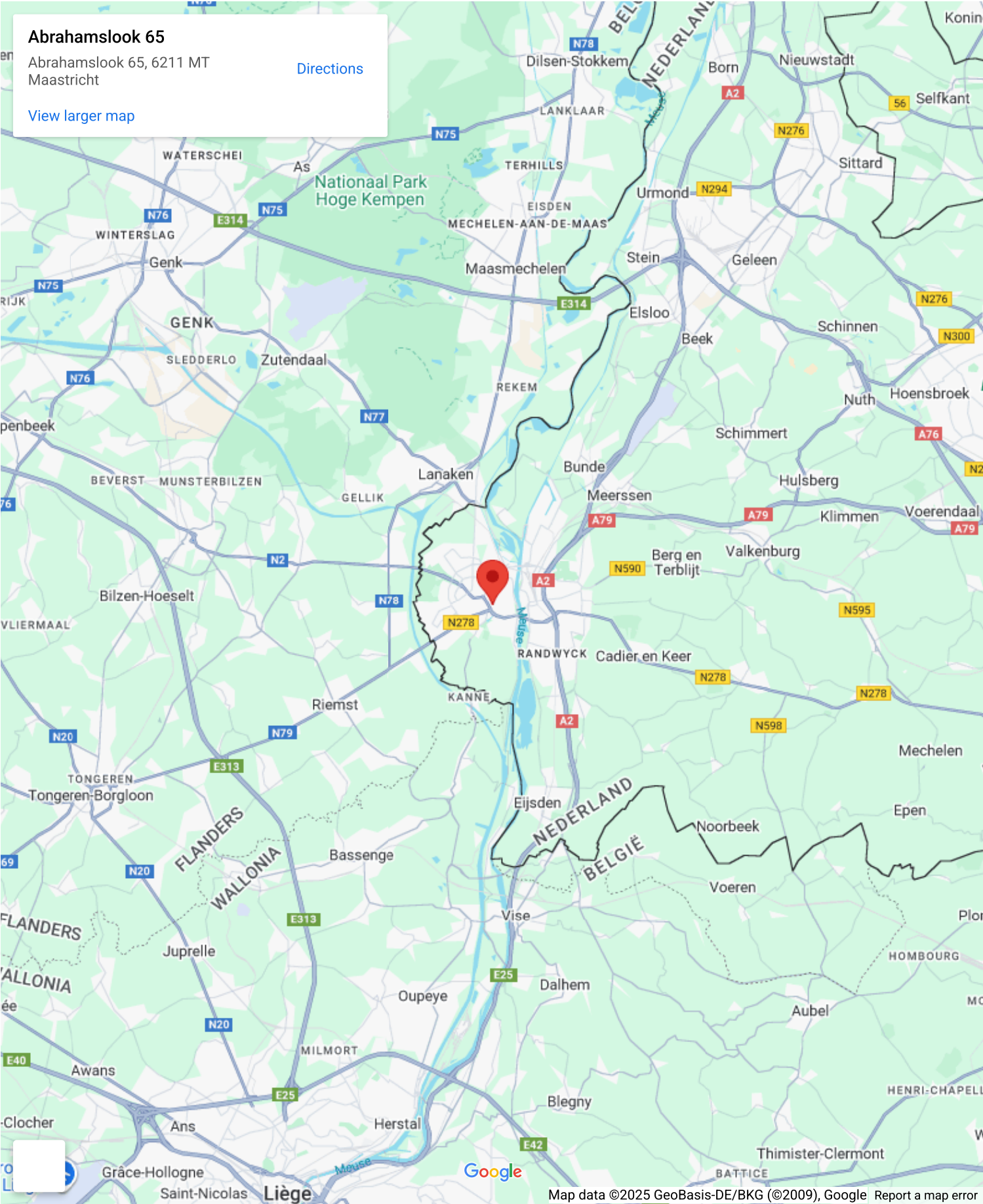
Garage

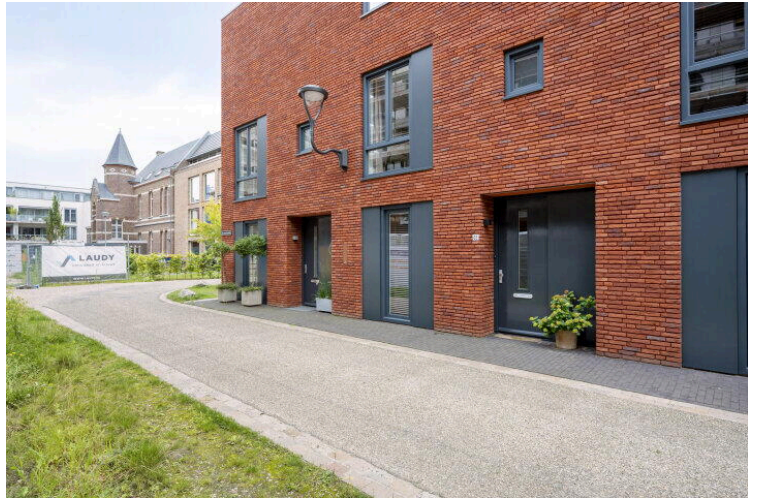
Soort garage:	Parkeerplaats
---------------	---------------

Op de kaart

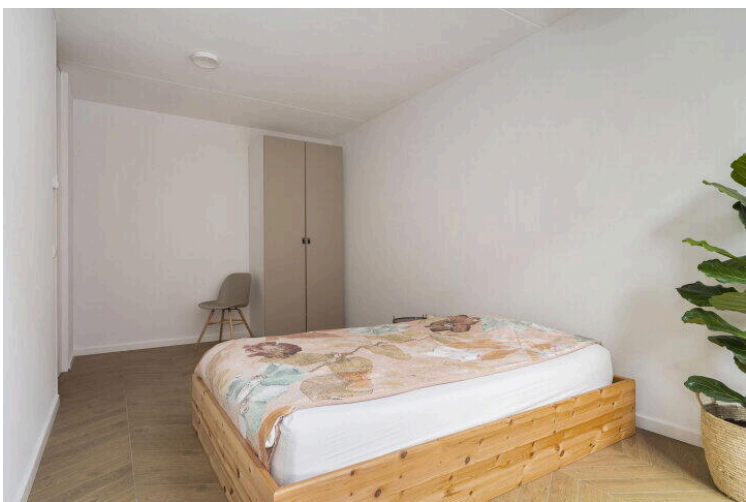


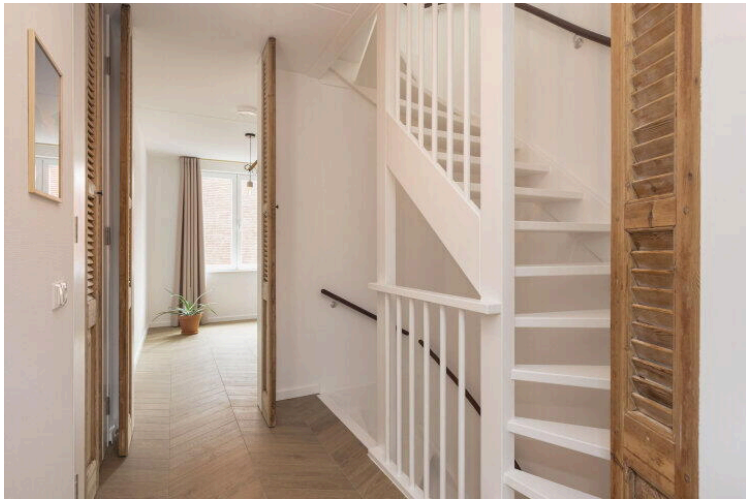
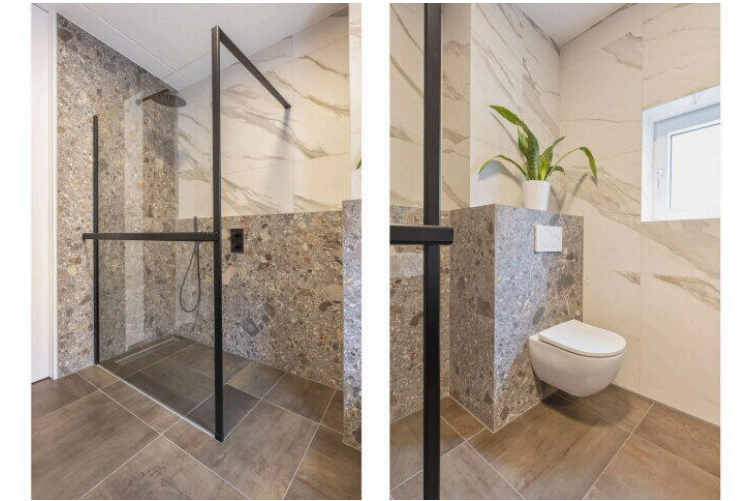
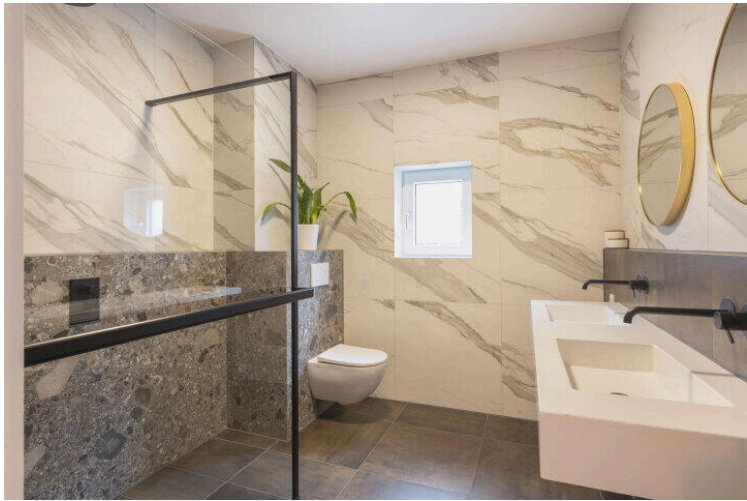
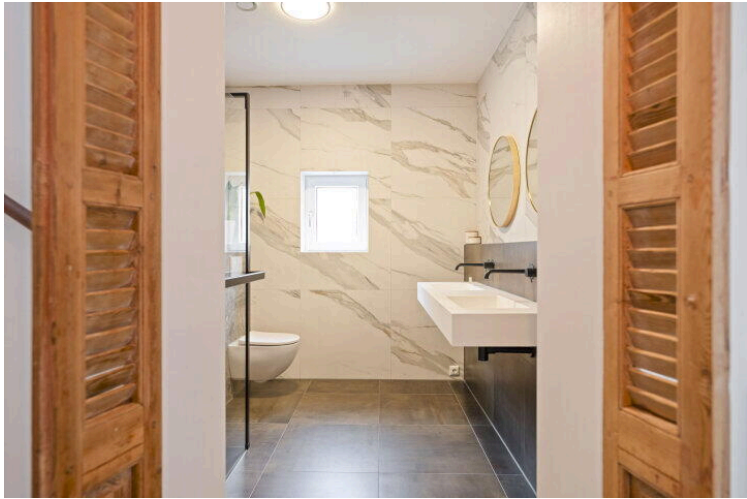
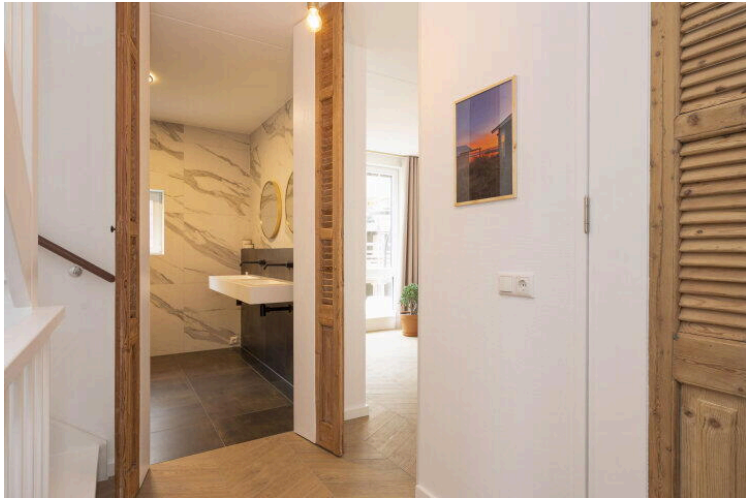
Op de kaart

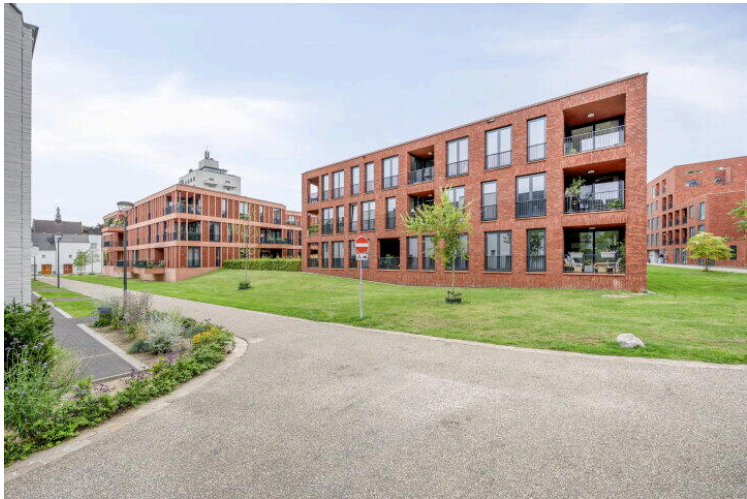




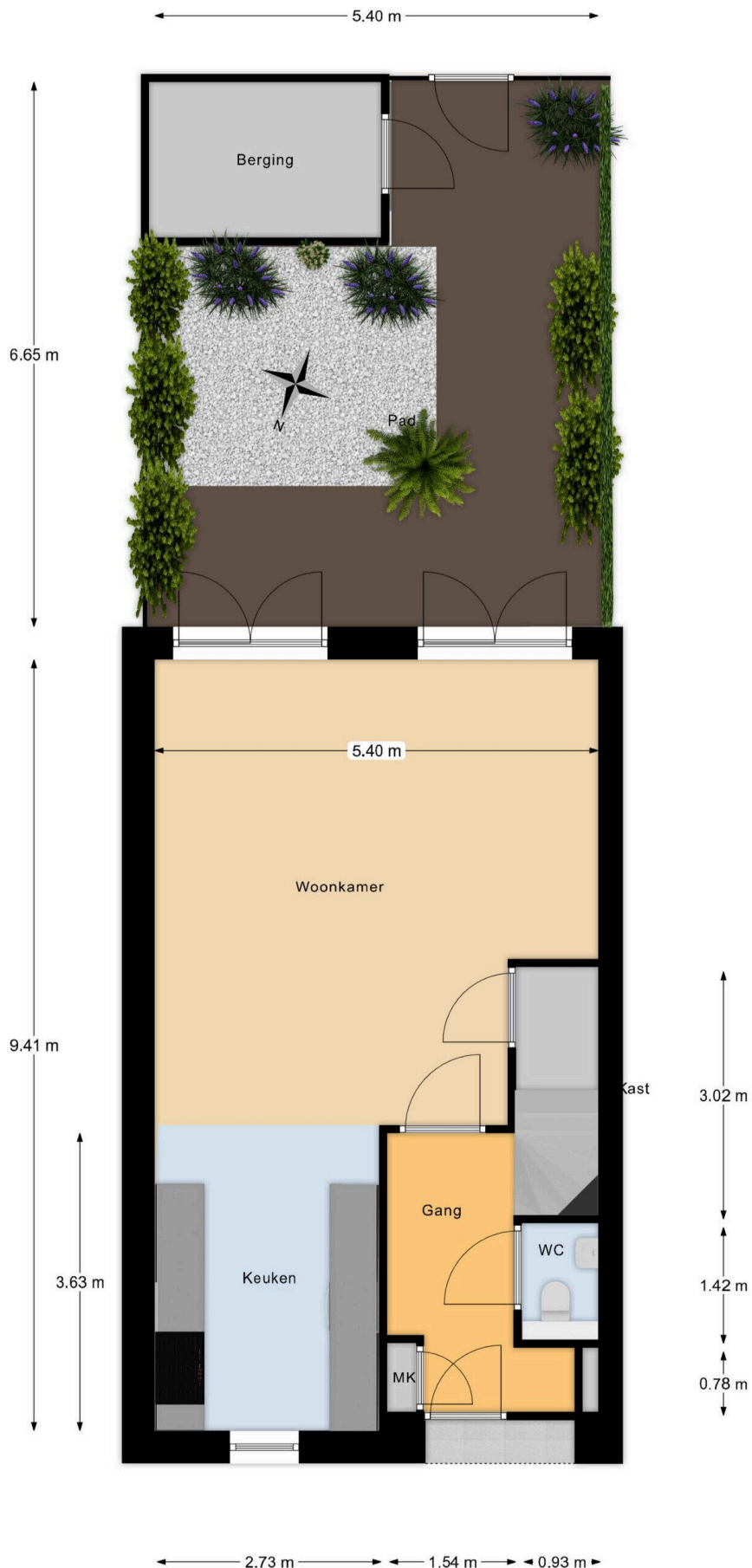








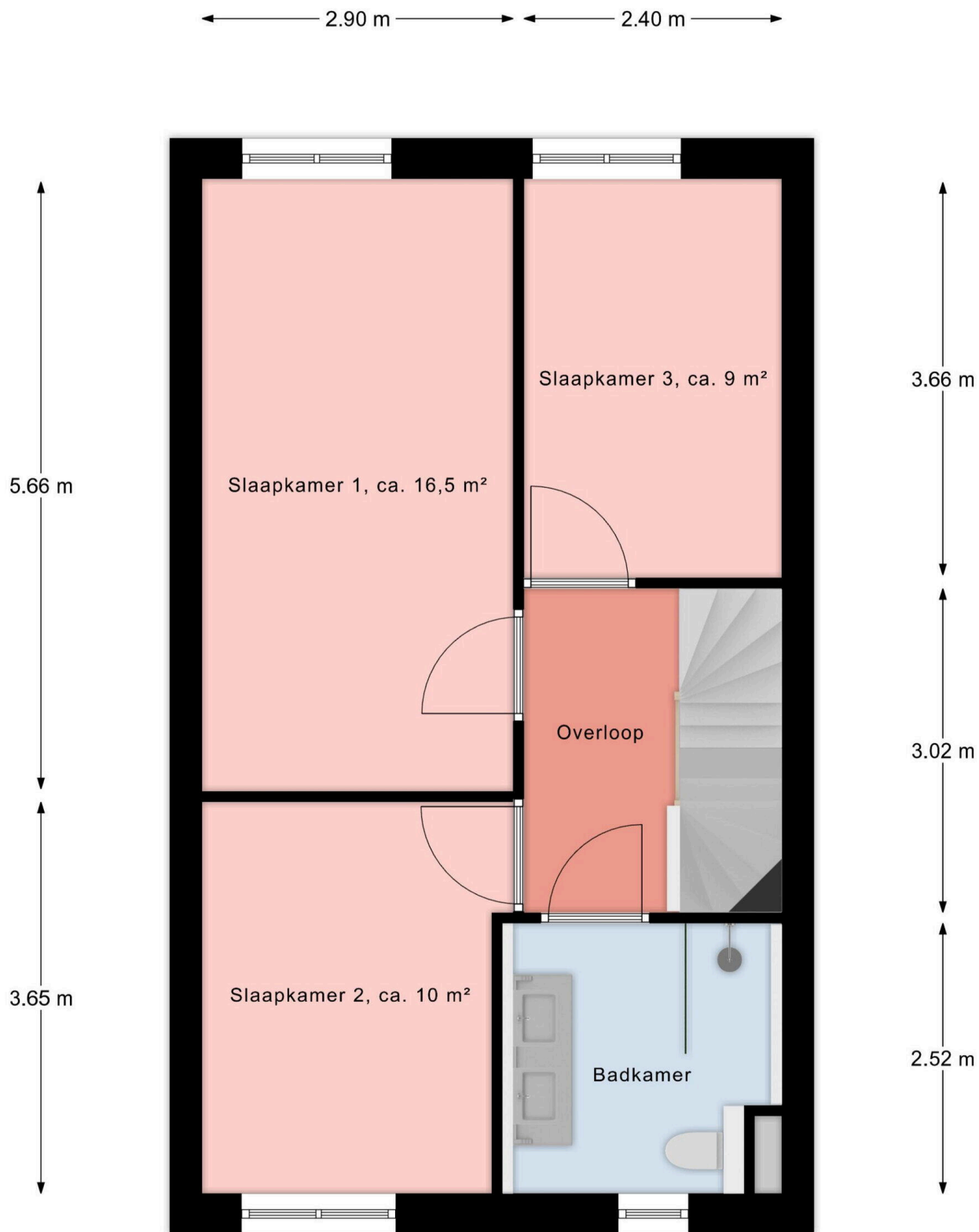




Begane Grond

©TIMvastgoed 2025

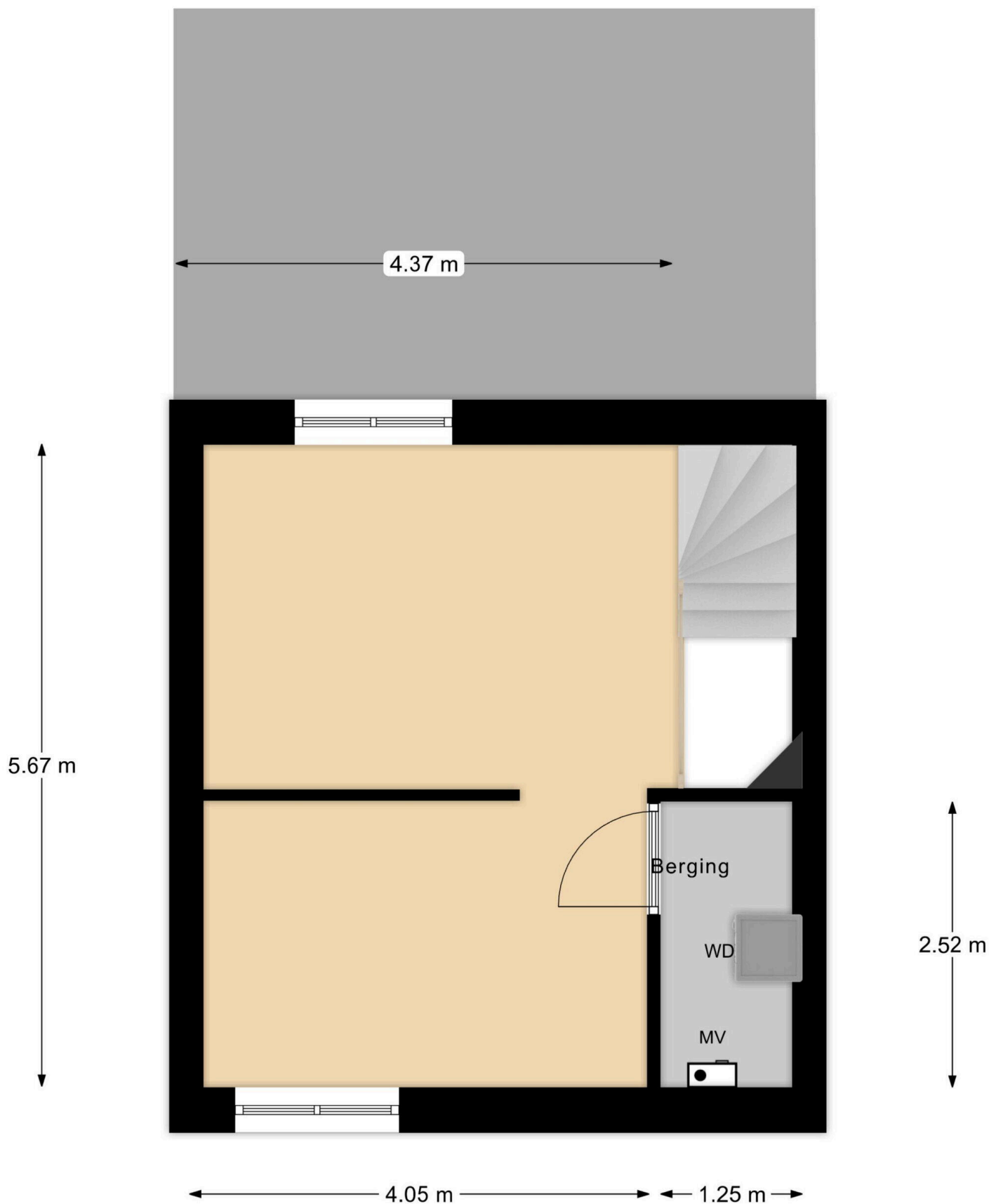
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen fouten of weglatingen in voorkomen.
De informatie wordt verstrekt op basis van de huidige stand van zaken en dient als indicatie.
De maker aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onnauwkeurigheden, onvolledigheden of schade die voortvloeit uit het gebruik van deze plattegrond.



Eerste Verdieping

©TIMvastgoed 2025

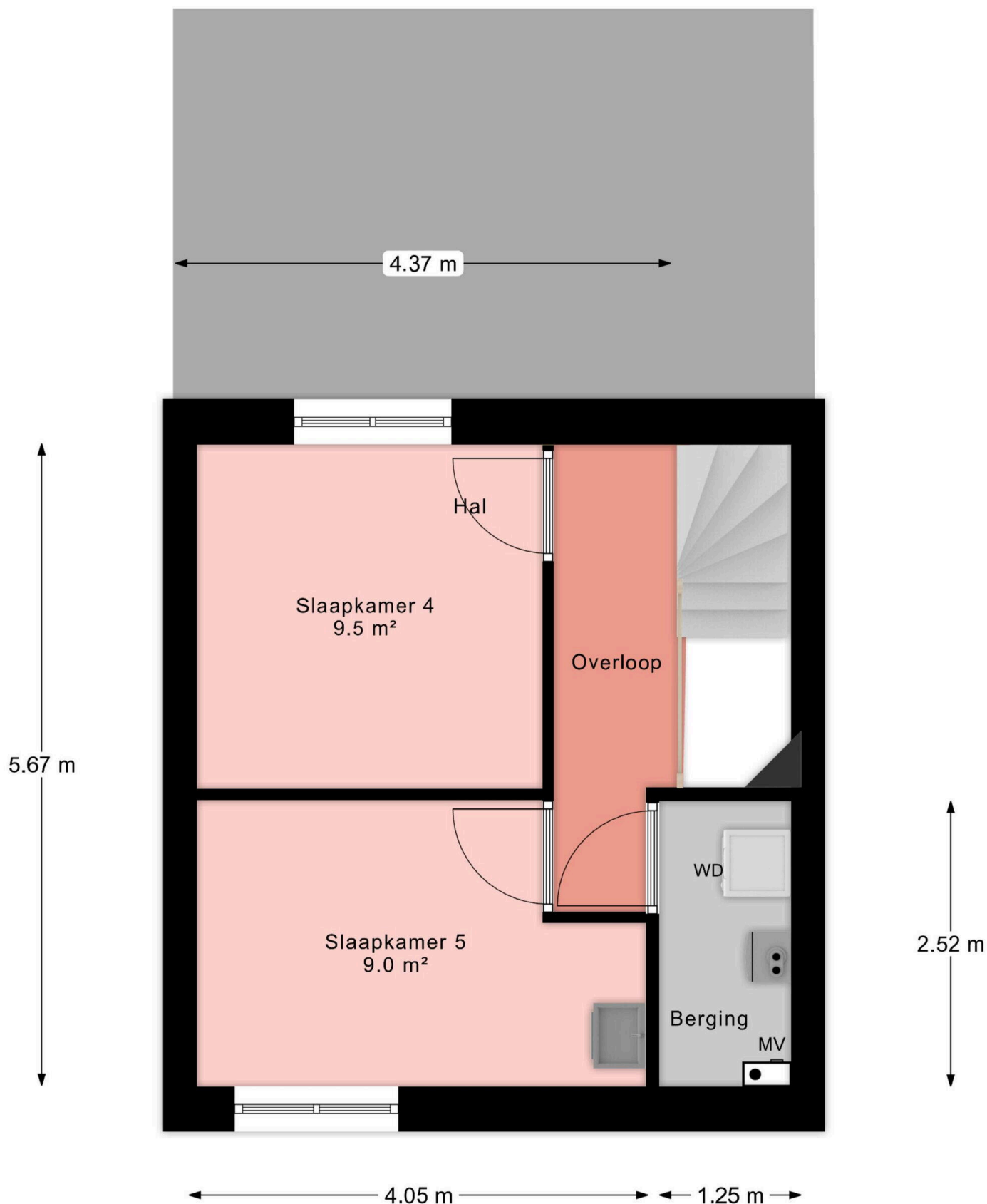
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen fouten of weglatingen in voorkomen. De informatie wordt verstrekt op basis van de huidige stand van zaken en dient als indicatie. De maker aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onnauwkeurigheden, onvolledigheden of schade die voortvloeit uit het gebruik van deze plattegrond.



Tweede Verdieping

©TIMvastgoed 2025

Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen fouten of weglatingen in voorkomen.
De informatie wordt verstrekt op basis van de huidige stand van zaken en dient als indicatie.
De maker aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onnauwkeurigheden, onvolledigheden of schade die voortvloeit uit het gebruik van deze plattegrond.



Tweede Verdieping (alternatief)

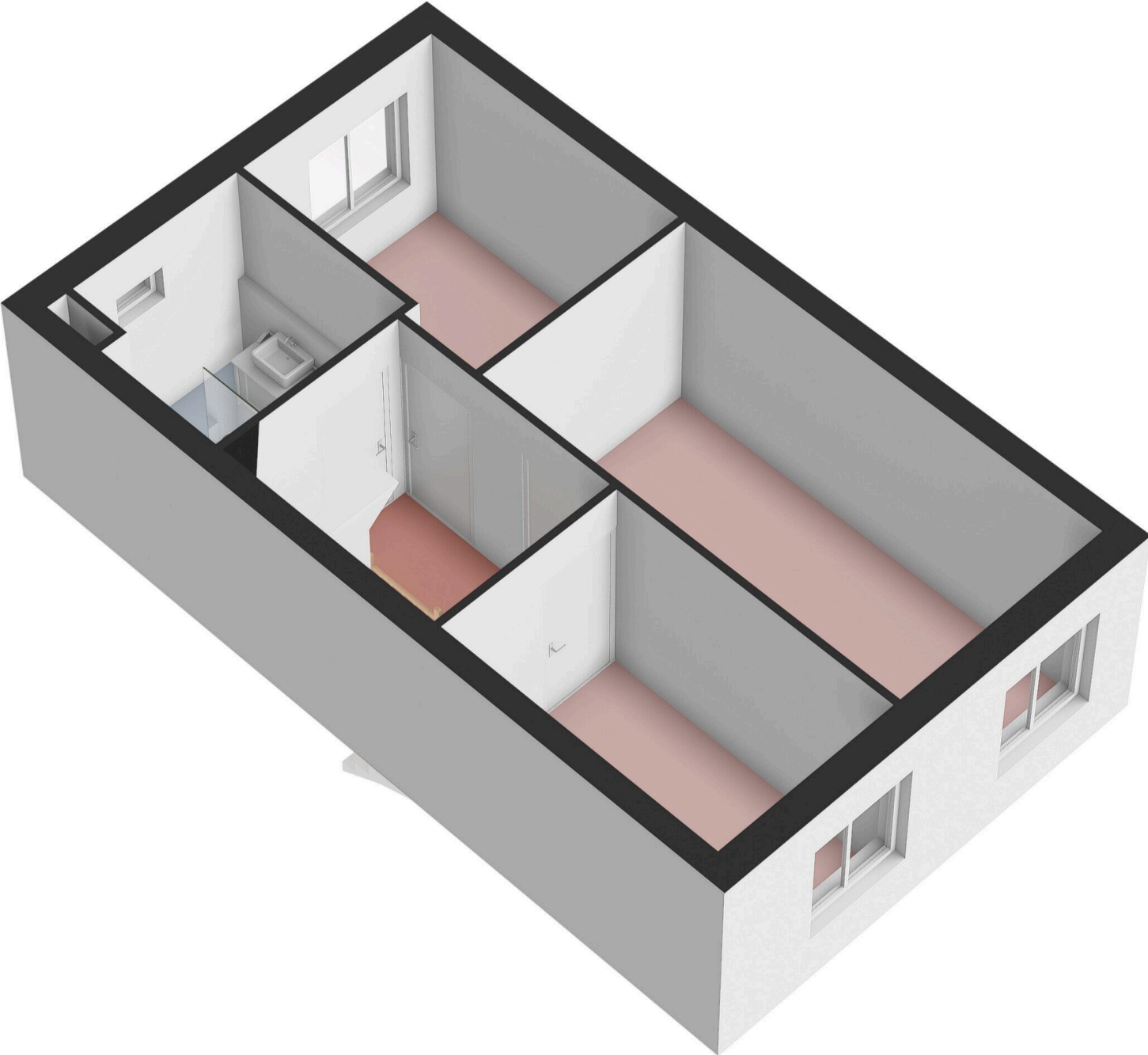
©TIMvastgoed 2025

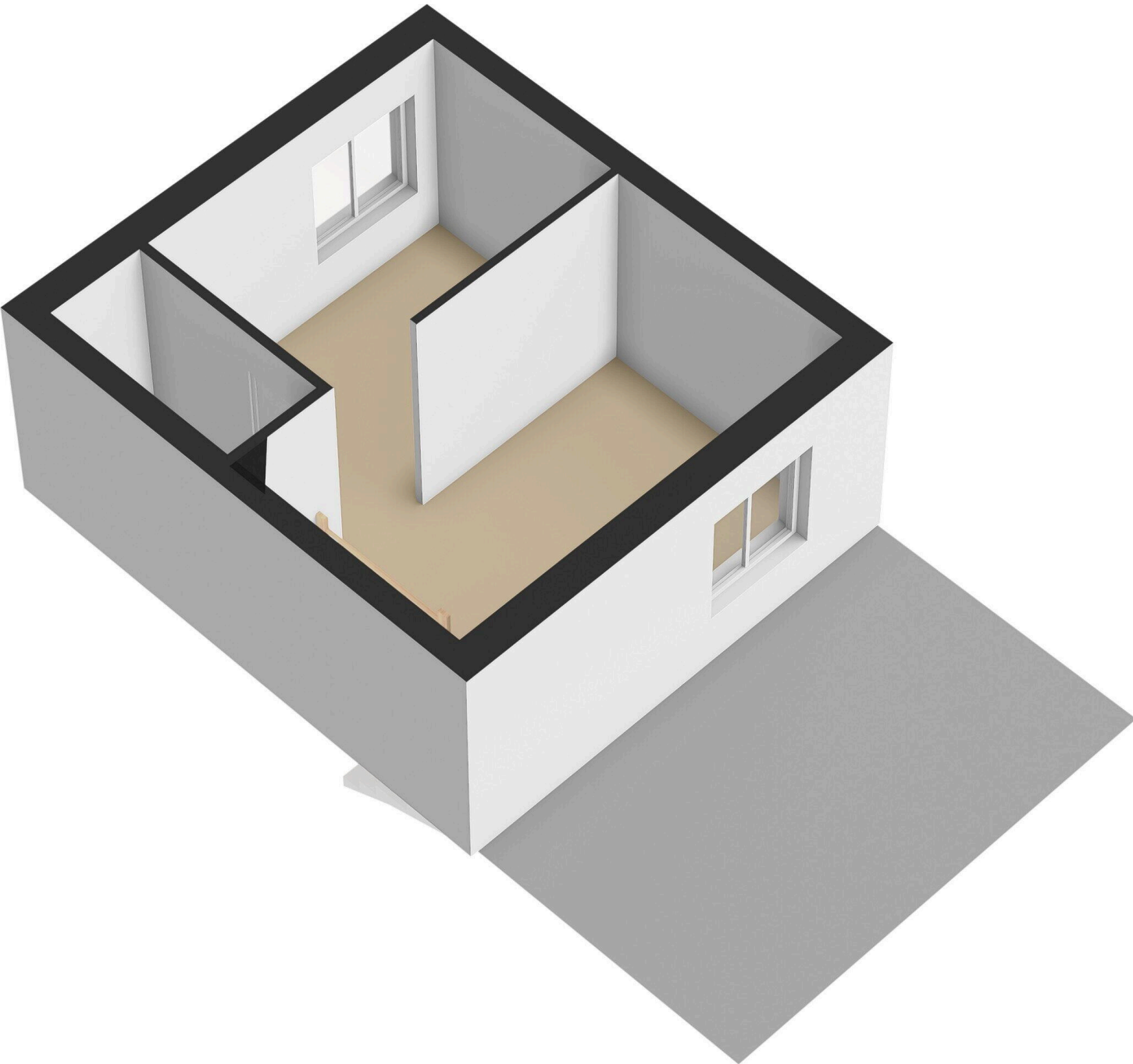
Deze plattegrond is met zorg samengesteld, maar er kunnen fouten of weglatingen in voorkomen.

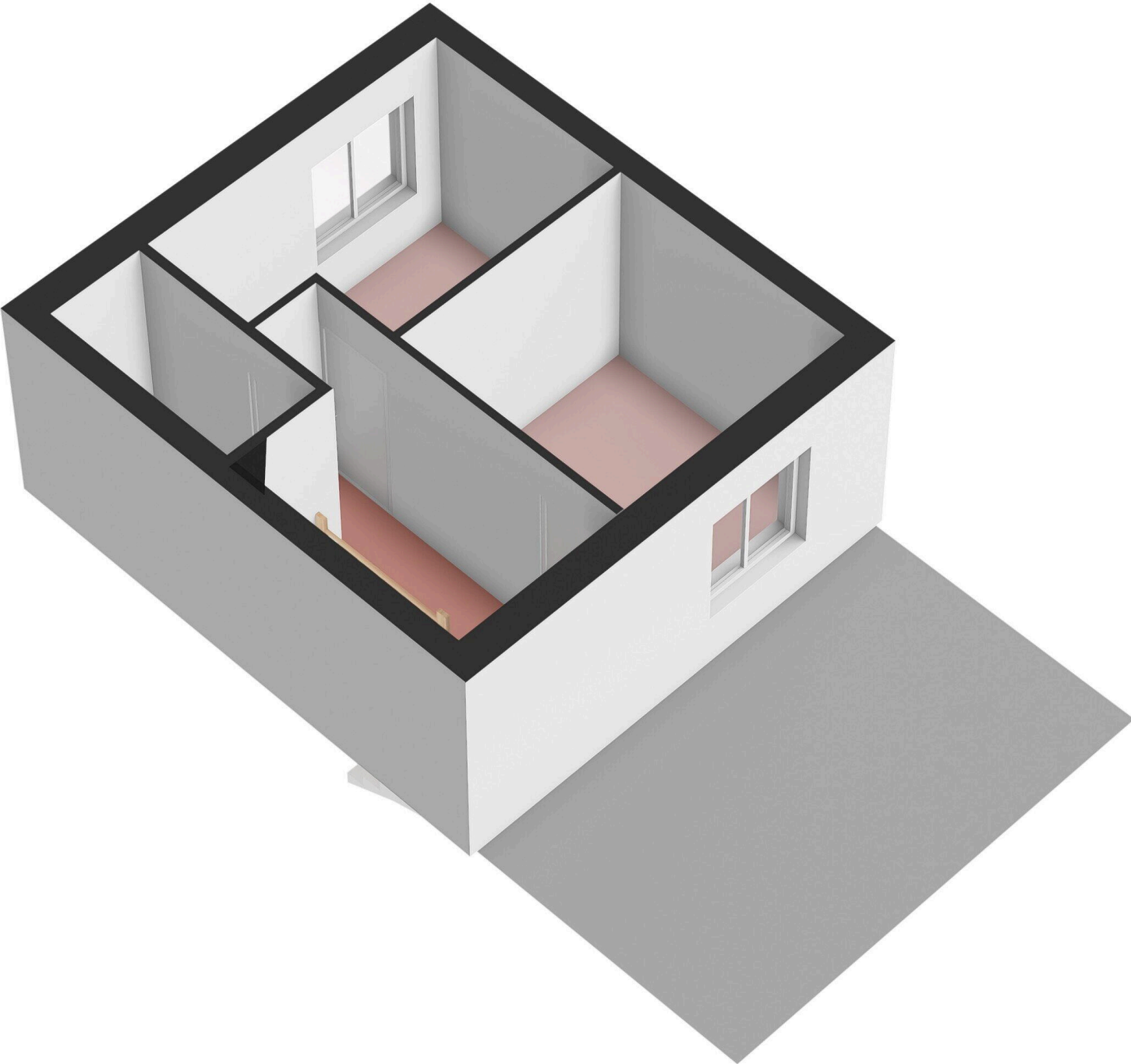
De informatie wordt verstrekt op basis van de huidige stand van zaken en dient als indicatie.

De maker aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele onnauwkeurigheden, onvolledigheden of schade die voortvloeit uit het gebruik van deze plattegrond.









Abrahamslook 65

www.abrahamslook65.nl



TIM Vastgoed

Parkweg 28
6212 XN, Maastricht

