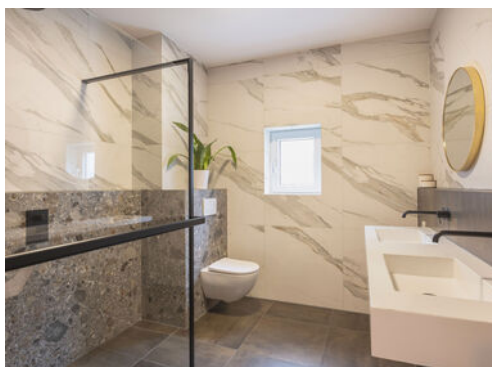


Abrahamslook 65

6211 MT Maastricht

Vraagprijs
€ 700.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 131 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 97 m²**

Inhoud **ca. 404 m³**

Bouwjaar **ca. 2022**

Energielabel **A+++**

Vraagprijs
€ 700.000,-
kosten koper



Abrahamslook 65

6211 MT Maastricht



Omschrijving

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 28-2-2033).
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 louvrepanelen 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 nieuwbouwgarantie 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.

Aanvulling inzake warmte-/koeltechniek:
De woning is voorzien van een warmte & koude opslag systeem, een zogenaamde WKO installatie, die wordt gebruikt om woning te verwarmen en te koelen. Deze WKO installatie is een individueel systeem met een water/water warmtepomp en bronsysteem in de eigen tuin voor verwarmen/koelen en warm

tapwater.

De woning is voorzien van vloerverwarming/-koeling als hoofdverwarming/koeling.

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.

LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in de huidige staat.

BEZICHTIGING

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

Voetnoot:

Wij verwijzen u graag naar de volledige verkoopinformatie op onze website.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

















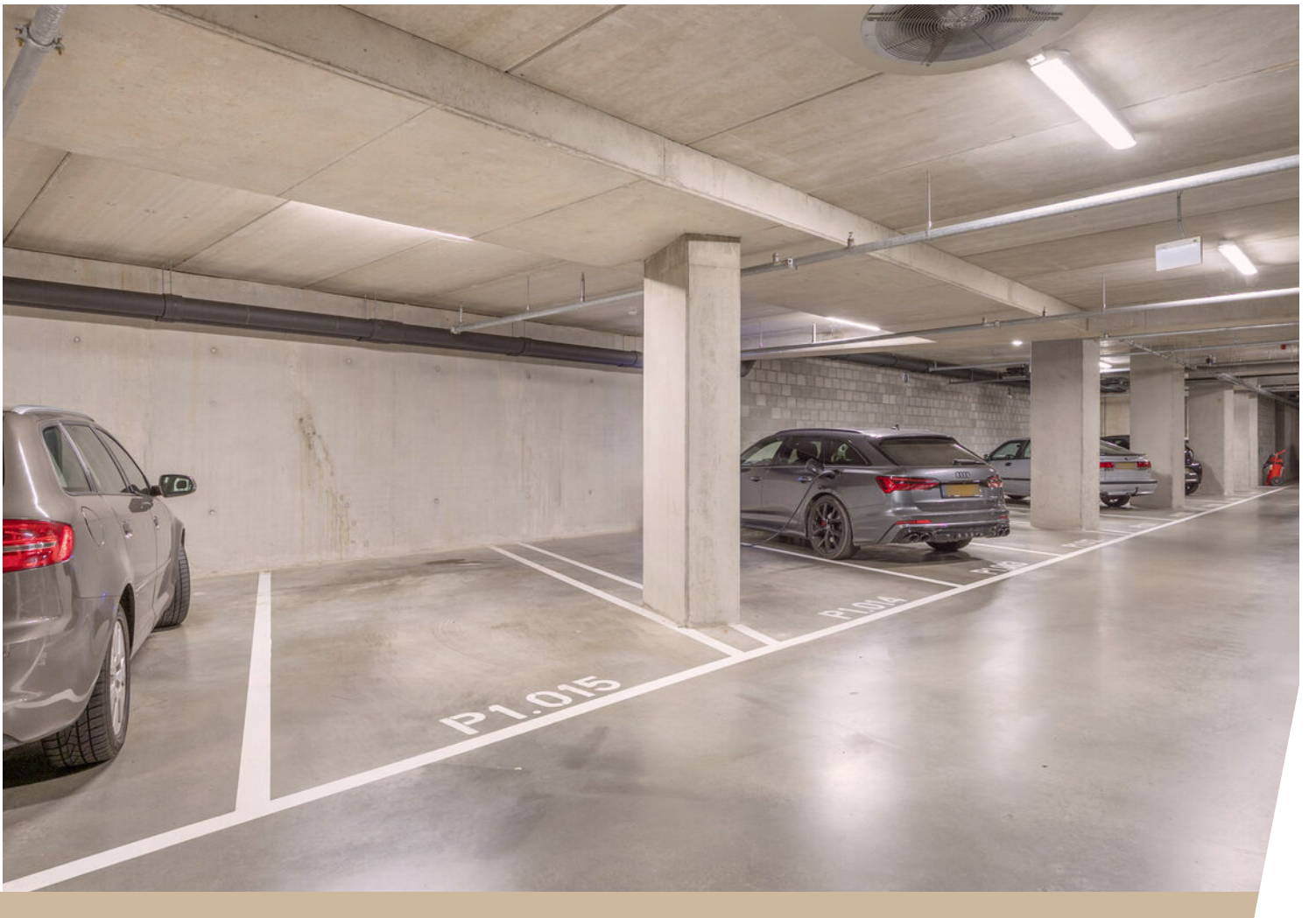




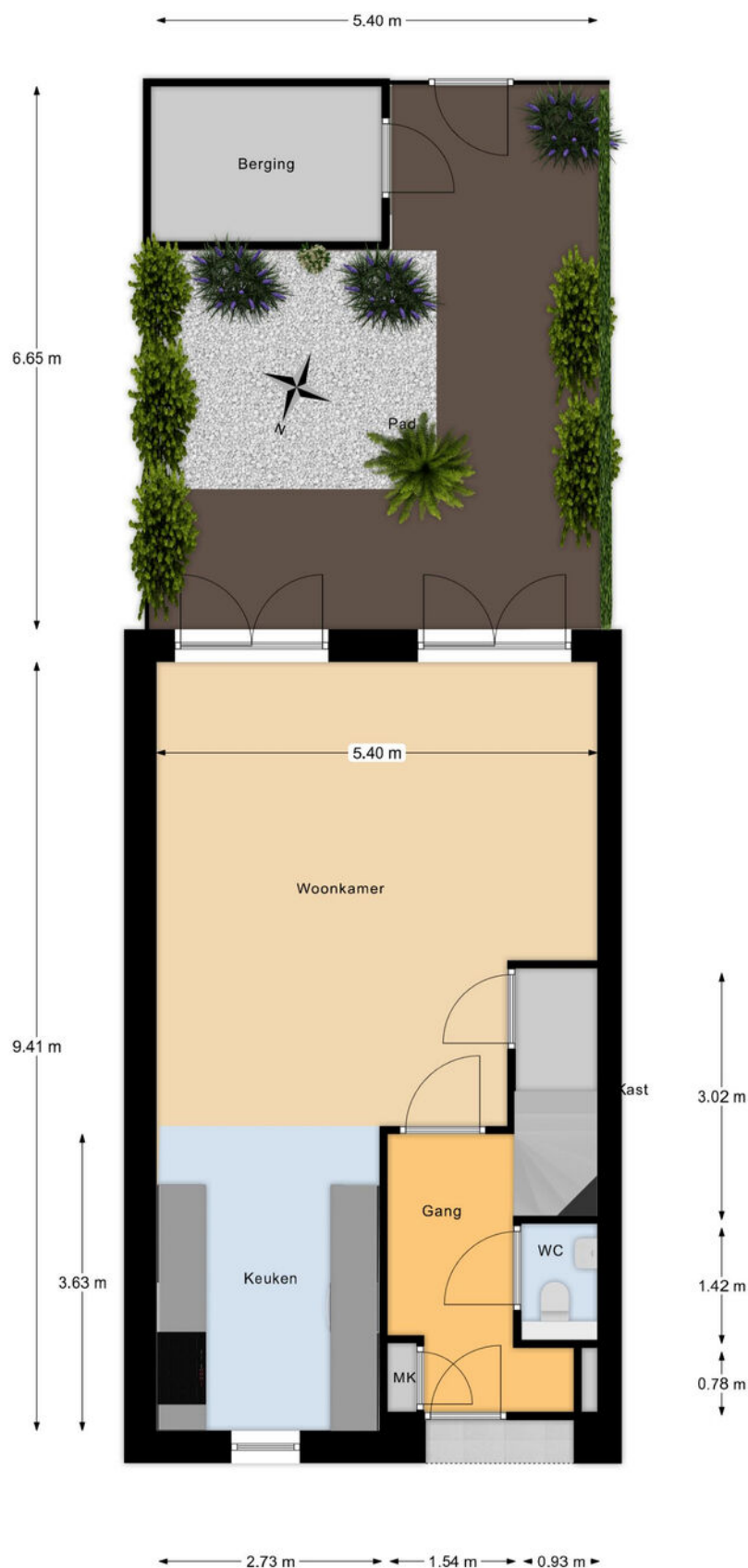








Plattegrond

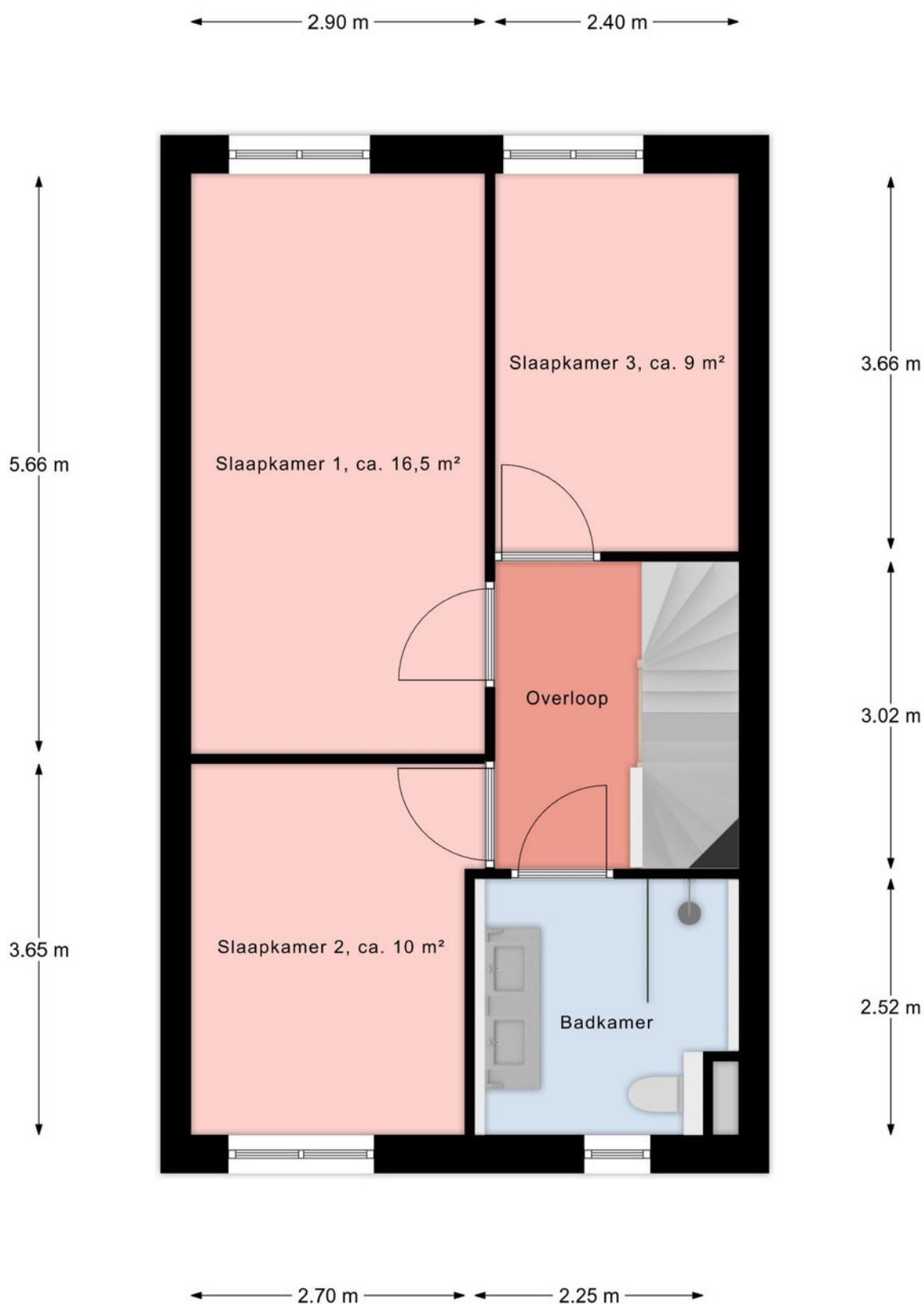


Begane Grond

©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.

Plattegrond

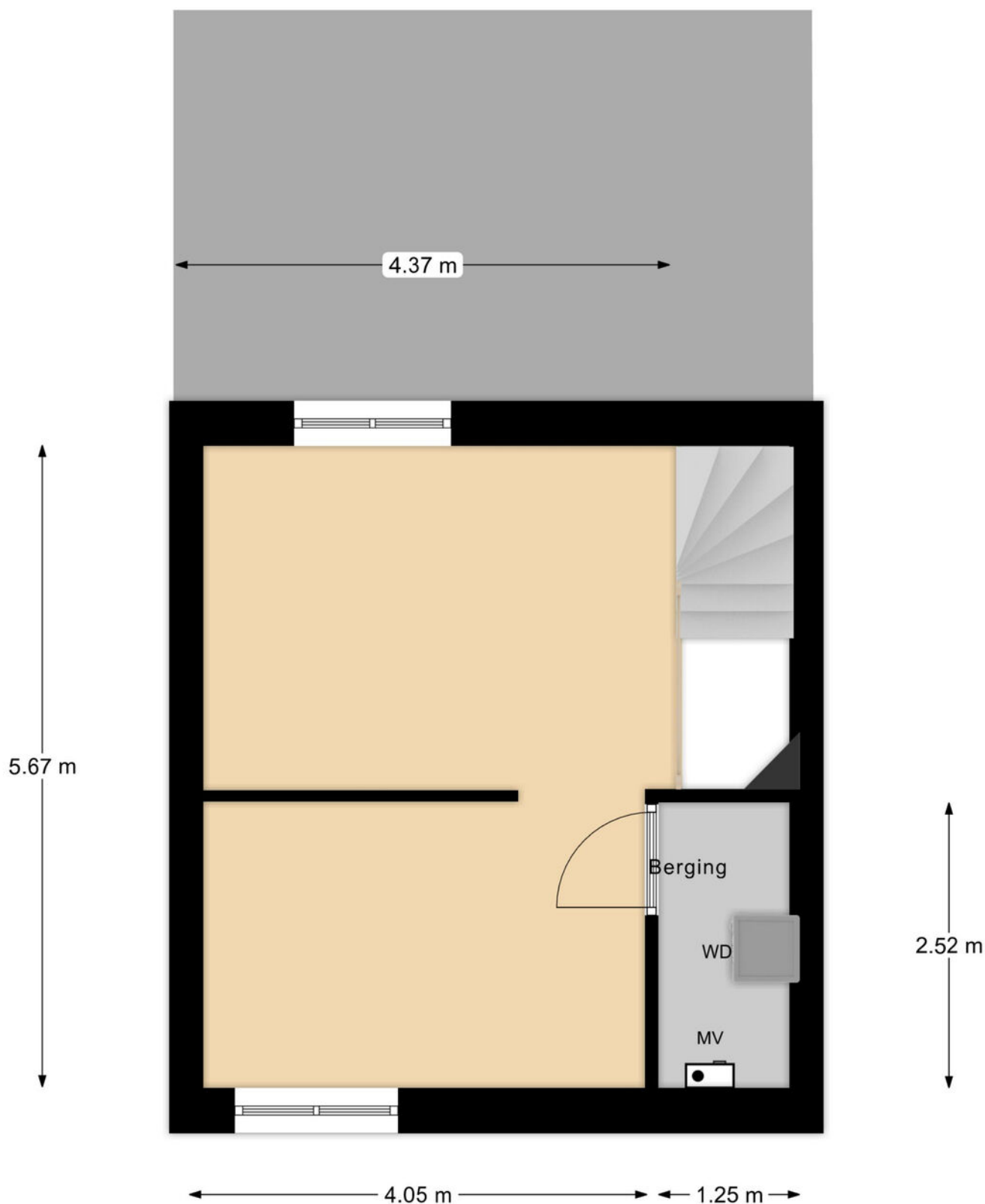


Eerste Verdieping

©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.

Plattegrond

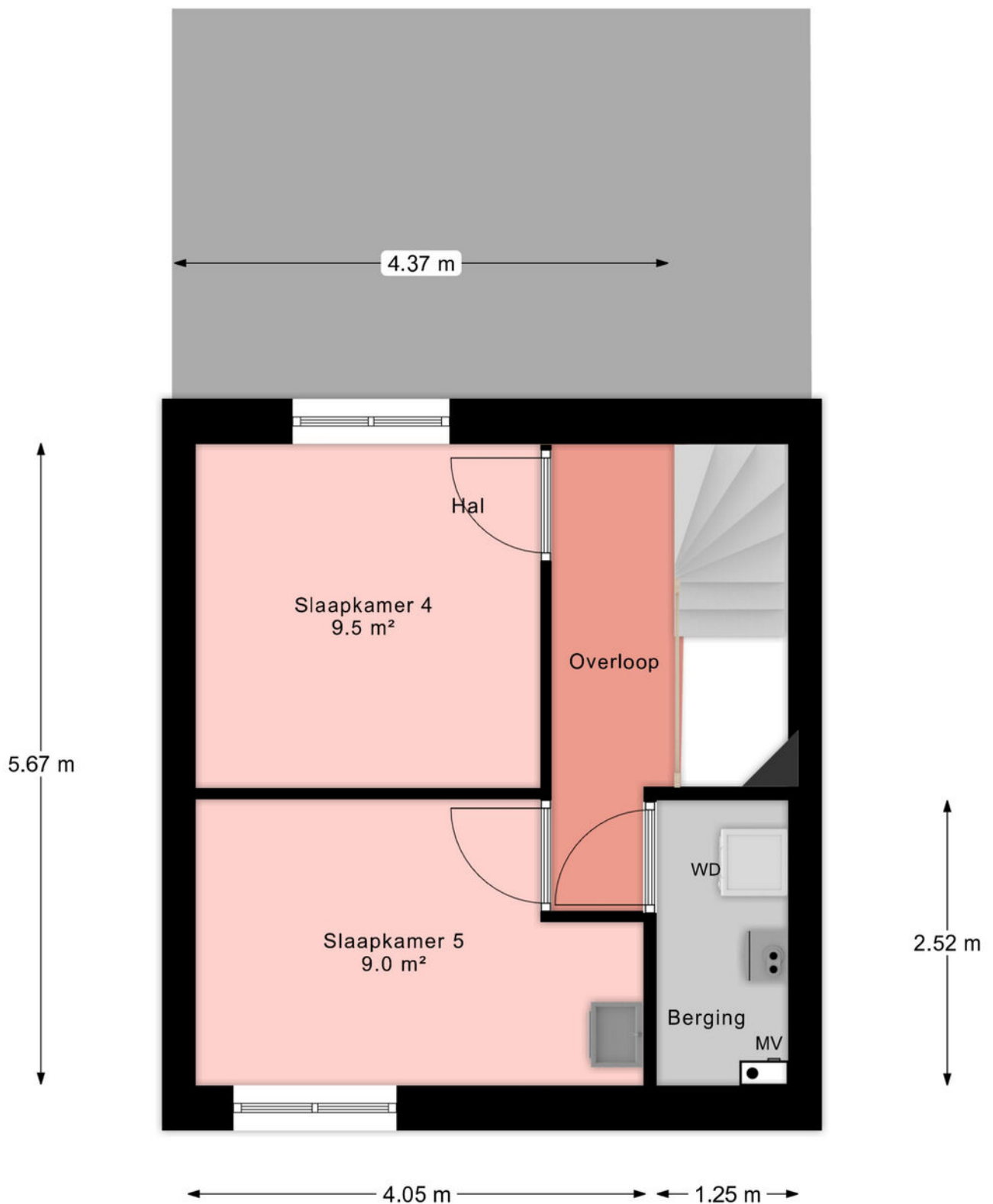


Tweede Verdieping

©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.

Plattegrond



Tweede Verdieping (alternatief)

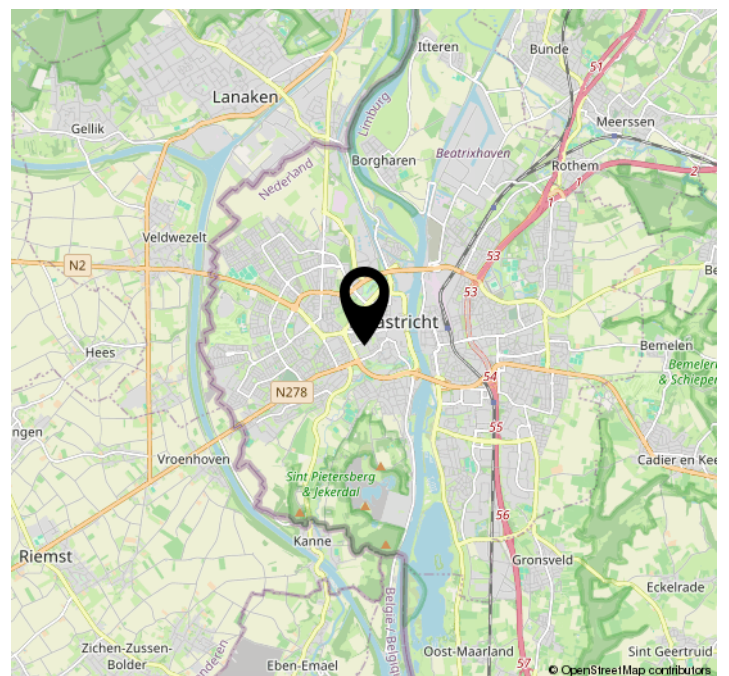
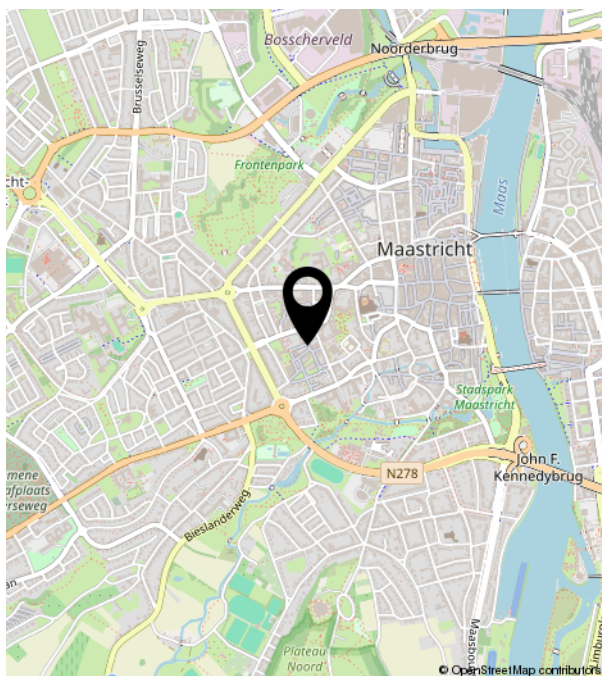
©TIMvastgoed 2025

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.

Kadastrale kaart



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 5409</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

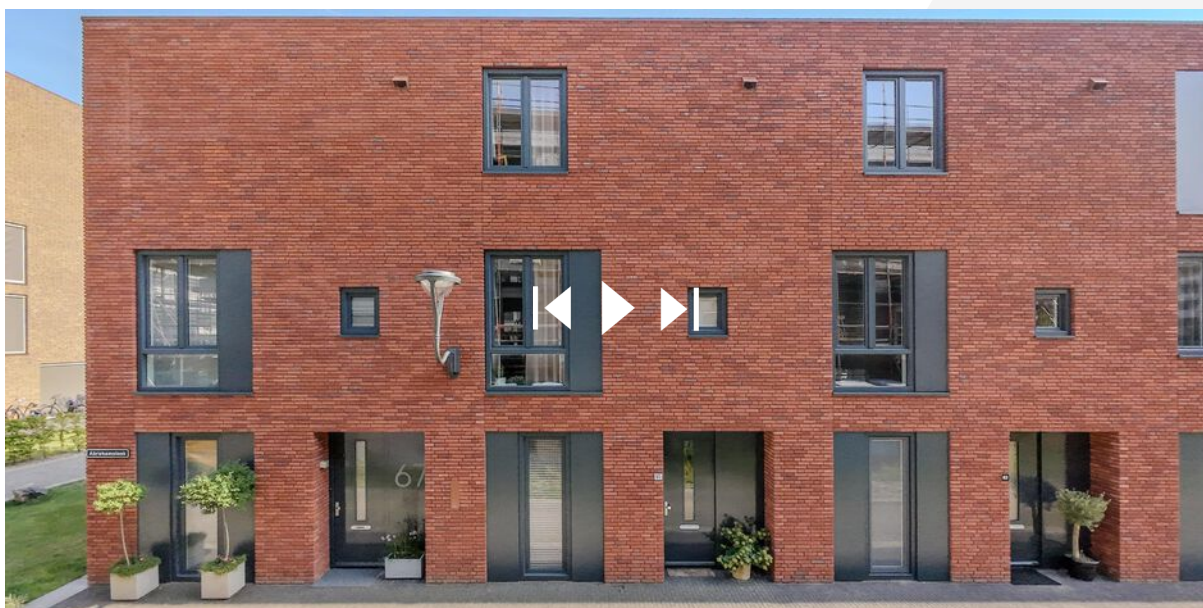


Bekijk deze woning online!

abrahamslook65.nl



Abrahamslook 65, Maastricht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Bij TIM Vastgoed staan we ruim 20 jaar klaar voor onze relaties in Zuid Limburg. We mogen dus gerust stellen dat we 'Thuis In Makelaardij' zijn.

Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop als bij verhuur.

En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we desgewenst ook voor jouw verzekeringen, hypotheek, notariële producten, zonnepanelen, energieaansluitingen en ontwerpen door architecten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

Vanaf 2009 horen wij bij VBO.

TIM Vastgoed is onderdeel van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap.

Samen met de fijne collega Rico Meertens, makelaar/taxateur in opleiding, zoon Jurjen als vastgoedadviseur en zoon Joris als Content Creator vormen zij het team bij TIM.

Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met bijna 1500 leden. VBO behartigt belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVt waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren, sinds 2022 als Meestertaxateur waardoor hij nieuwe taxateurs mag opleiden.

We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen met oog voor de emotionele lading.

We begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt, wil verbouwen of verkopen of een eigen bedrijf begint, verhuist of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang.

We kennen de lokale vastgoedmarkt als de beste en geven op basis van onze actuele marktkennis betrouwbaar advies.

Zo sta jij sterker in de onderhandeling.

Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je ook voor zekerheid. Op onze bemiddeling en taxeren wordt toegezien door een onafhankelijk Tuchtcollege. Als je onverhoopt een klacht hebt of als er een geschil ontstaat, dan kun je bij de Stichting Geschillencommissie van VBO terecht.

Daarbij is elke VBO-makelaar verplicht verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid en heeft deze een Verklaring van goed gedrag. Dat slaapt een stuk fijner, toch?

Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich vrij en gelukkig voelt en zichzelf kan zijn. Wij dragen daar aan bij door onder meer: te ontzorgen!

Bijvoorbeeld door onze lokale, regionale, financiële en technische kennis te combineren met onze integriteit, inlevingsvermogen en passie voor ons mooie vak.

Wij geloven in een gezonde mix van hard werken, doen waar we goed in zijn en blij van worden.

Door onze talenten te bundelen en voor jou in te zetten, kun jij je zorgeloos focussen op wat echt belangrijk is voor je, bijvoorbeeld je gezin, je werk of je hobby.

Wij hebben vertrouwen in de kracht van samen.

Samen met ons fijne team en met onze vertrouwde zakenpartners. Samenwerken en elkaar ondersteunen in kennis en groei, opdat iedereen de beste versie van zichzelf kan zijn.

Met gerichte aandacht voor wat we doen, bouwen we aan relaties. Want zonder relatie, geen prestatie!

Vanuit deze aandacht gaan wij het avontuur aan en pakken we uitdagingen en kansen aan om zo verder te groeien en te ontwikkelen voor een duurzame impact in Zuid Limburg.

Wij zijn zichtbaar!

Zoals je van je makelaar mag verwachten, zijn we heel goed zichtbaar, zowel langs de straat als online.

Onze herkenbare Te Koop borden vind je in tuinen of aan de gevels bij woningen die we aanbieden, met onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden dragen we onder meer bij aan de gemeenschap.

Online zijn we goed vindbaar dankzij onze uitgekiende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website TIMvastgoed.nl, Funda.nl, VBO.nl en Pararius.nl en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://Wagenlaan31.nl>.

Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door vele bezoekers bekeken en gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren. Zo blijven we bij velen onder de aandacht.

Offerte

Onze offerte stemmen we af op de door jouw aangegeven wensen en behoeften. Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is en je de beste dienstverlening ontvangt in ons vakgebied. En dat tegen een marktconform tarief. Want de winst uit jouw verkoop moet jouw winst blijven.

Oh ja, en we willen natuurlijk dat jij alles zo goed mogelijk begrijpt wat er staat. Anders leggen we het graag nog eens uit.

Algemene voorwaarden? Of andere afspraken?

Jouw rechten en plichten staan in de algemene voorwaarden van VBO. Staat in onze offerte iets anders dan is dat een bijzondere afspraak die we ook in de bemiddelingsopdracht vastleggen.

Al onze onderlinge afspraken leggen we vast in de bemiddelingsopdracht en de afspraken die daar in staan, gelden boven afspraken die in de algemene voorwaarden staan.

Veel tevreden relaties

Een positieve aanbeveling (ook wel recensie genoemd) is voor ons veel waard en stellen we weer op prijs. Op onder meer de sites Advieskeuze.nl en Funda.nl hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op! (we blijven ons best doen de 10 te halen)



WIJ ZIJN THUIS IN MAKELAARDIJ

en hopen jou bij ons 'thuis' te mogen verwelkomen.



TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht
043-3506900 | info@timvastgoed.nl | www.timvastgoed.nl