

# Friezenplein 3

6226 AH Maastricht

Vraagprijs  
**€ 470.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 135 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 104 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 477 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 2009**

Energielabel **A+**

Vraagprijs  
**€ 470.000,-**  
kosten koper





# Friezenplein 3

6226 AH Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Wittevrouwenveld) - In 2009 gebouwde moderne, uitgebouwde tussenwoning, instap klaar met vier slaapkamers, met o.a. ruime woon-/eetkamer met open keuken aan straatzijde, achtertuin met berging en achterom, 12 zonnepanelen, airconditioning en meer!

Heerlijk wonen grenzend aan de rand van het moderne Scharn-Noord aan het kindvriendelijke Friezenplein, op korte fietsafstand van het centrum van Maastricht met diverse voorzieningen op loopafstand.

De fijne open ligging aan het Friezenplein met speeltuin direct tegenover de woning maakt dit een uiterst geschikte woning voor (jonge) gezinnen.

Deze tussenwoning is nieuw gebouwd in 2009 en voorzien van een energielabel A+.

Het woonoppervlakte van ca. 135 m<sup>2</sup> is verdeeld over drie woonlagen, met onder andere een uitgebouwde heldere woon-/eetkamer aan tuinzijde en open keuken aan straatzijde met uitzicht op het speelplein.

De gehele begane grond heeft vloerverwarming en airconditioning, er zijn drie slaapkamers op de 1e verdieping en een ruime zolderverdieping met 4e slaapkamer met dakkapel.

De verzorgde achtertuin met vrijstaande stenen berging is via een achterom te bereiken.

De energiezuinige bouw, praktische indeling en ligging nabij uitvalswegen, station Maastricht Centraal, MUMC+, Universiteit Maastricht en diverse (middelbare-)scholen maakt deze woning zeer geschikt voor gezinnen of werkenden die comfortabel willen wonen met alle voorzieningen binnen handbereik.

## INDELING

Begane grond:

- In de entreehal met garderobe is de meterkast en toiletruimte met wandcloset en fonteintje, en de deur naar de woon-/eetkamer.

- De ruime uitgebouwde woon-/eetkamer (ca. 41 m<sup>2</sup>) is voorzien van een zandgietvloer met vloerverwarming, airconditioning, trapkast en veel lichtinval dankzij grote raampartijen aan beide zijden. De achtertuin is via een openslaande deur in de uitbouw bereikbaar.

- De open keuken (ca. 9 m<sup>2</sup>) aan de voorzijde van de woning heeft een moderne U-vormige opstelling met granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combioven, vaatwasser, en een koel-vriescombinatie. Vanuit het keukenraam geniet je van een sfeervol uitzicht over het groene Friezenplein (lees: kun je een oogje houden op de daar spelende kinderen).

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot de drie slaapkamers en de badkamer en trap naar de zolderverdieping.

- Slaapkamer 1 (voorzijde), ca. 15 m<sup>2</sup>;

- Slaapkamer 2 (achterzijde), ca. 10 m<sup>2</sup>;

- Slaapkamer 3 (linksachter), ca. 7 m<sup>2</sup>.

- De moderne, volledig betegelde badkamer (ca. 5 m<sup>2</sup>) is voorzien van een comfortabel ligbad, wastafelmeubel met dubbele wastafel en een tweede toilet (wandcloset).

De gehele verdieping is voorzien van een doorlopende zandgietvloer. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping (zolder):

De multifunctionele zolder is via een vaste trap bereikbaar;

- Afsluitbare CV- annex wasruimte met opstelling HR CV-combiketel (eigendom, 2009) en aansluitingen voor de wasmachine en een droger. Er is hier een extra elektra-groepenverdeelkast geplaatst.
- De vierde slaapkamer (ca. 13 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde heeft een dakkapel, airconditioning en een elektrisch bedienbaar rolluik.

#### BUITEN

- De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijke, volledig betegelde achtertuin.
- Aan de uitbouw is een elektrisch bedienbaar zonnescerm bevestigd welke over de volle breedte van de woning is.
- De vrijstaande stenen berging is ca. 4 m<sup>2</sup> groot en voorzien van elektra.
- De achtertuin is via een achterom bereikbaar.
- Parkeren kan direct voor de deur of in de directe omgeving (betaald c.q. met vergunning).

#### OMGEVING

Het Friezenplein ligt in de wijk Wittevrouwenveld, centraal ten oosten van het stadscentrum van Maastricht en aan de noordelijke rand van Scharn-Noord.

De locatie is gunstig gelegen ten opzichte van de A2/A79, sportpark De Geusselt, het MUMC+, de Brightlands Health Campus, station Maastricht Centraal en de Groene Loper.

Daarnaast bevinden zich diverse (basis, middelbare, en internationale) scholen, winkels en supermarkten (Albert Heijn, Jumbo) op loopafstand.

De woning is direct gelegen aan een groen speelveld, dit maakt de ligging aantrekkelijk voor gezinnen met kinderen

#### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 2009;
- Woonoppervlakte ca. 135 m<sup>2</sup>;
- Inhoud ca. 477 m<sup>3</sup>;
- Perceeloppervlakte ca. 104 m<sup>2</sup>;
- Vier slaapkamers;
- Energielabel A+ (geldig tot 11-11-2035);
- Voorzien van 12 zonnepanelen;
- Airconditioning in woonkamer en zolderkamer;
- Tuin met berging en achterom;
- Parkeren direct voor de woning (betaald).

#### OPLEVERING

In huidige staat.

#### AANVAARDING

In overleg, korte termijn mogelijk.

Voetnoot:

#### 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 is op te vragen bij de makelaar.

Voor de volledige voetnoot verwijzen wij u graag door naar onze website.

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

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens in de woning.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-350 6900









































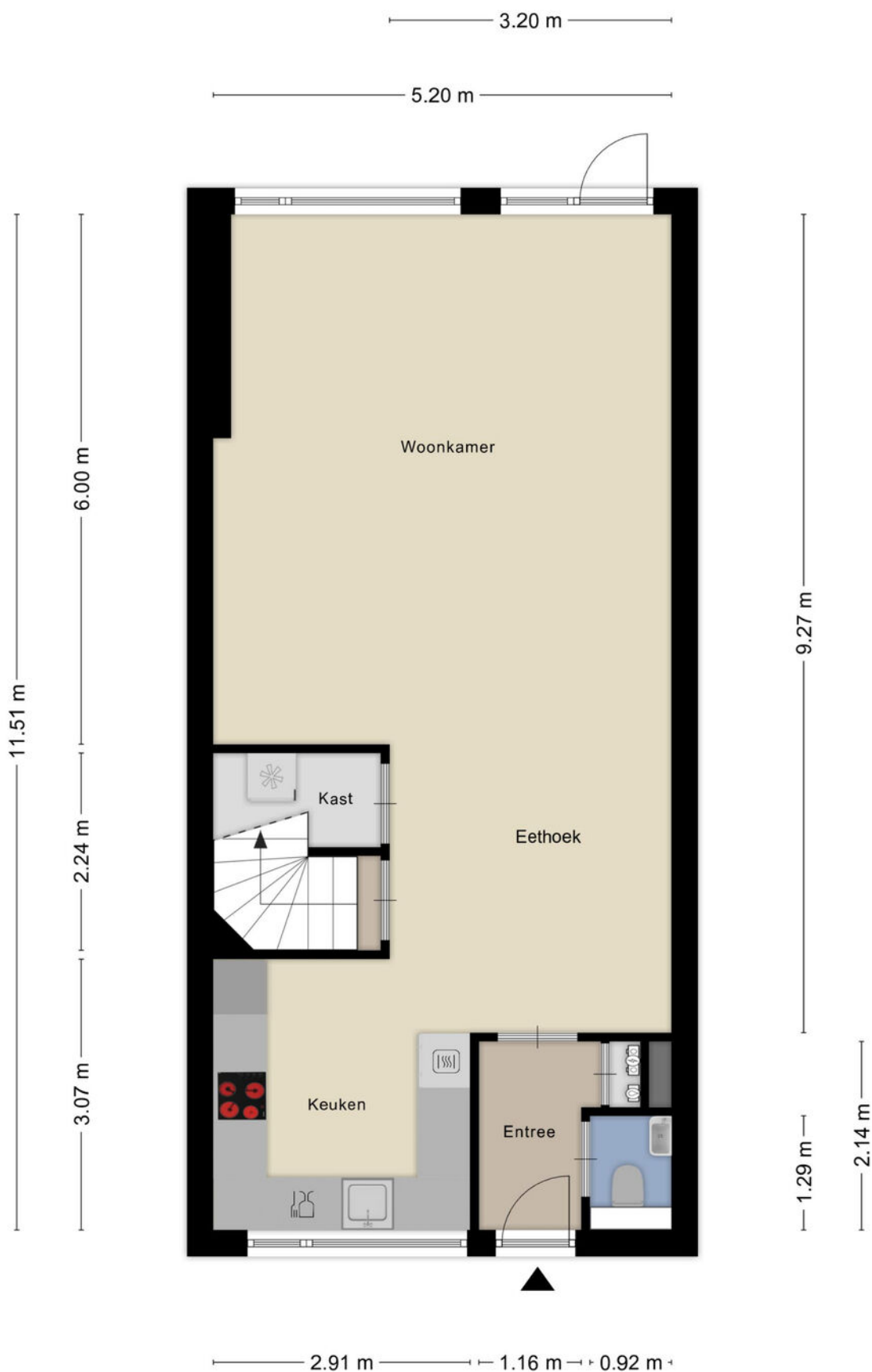








# Plattegrond



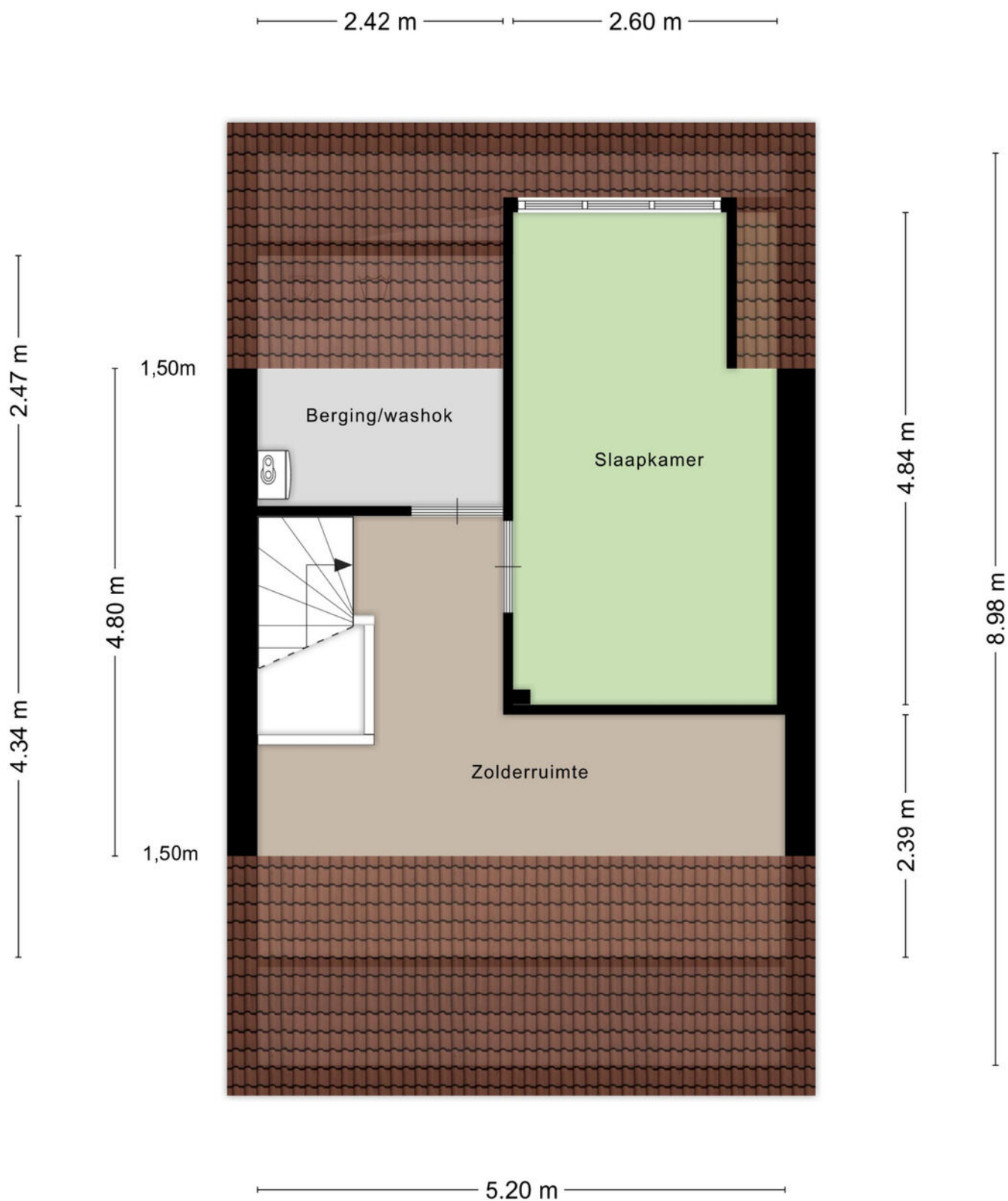
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond

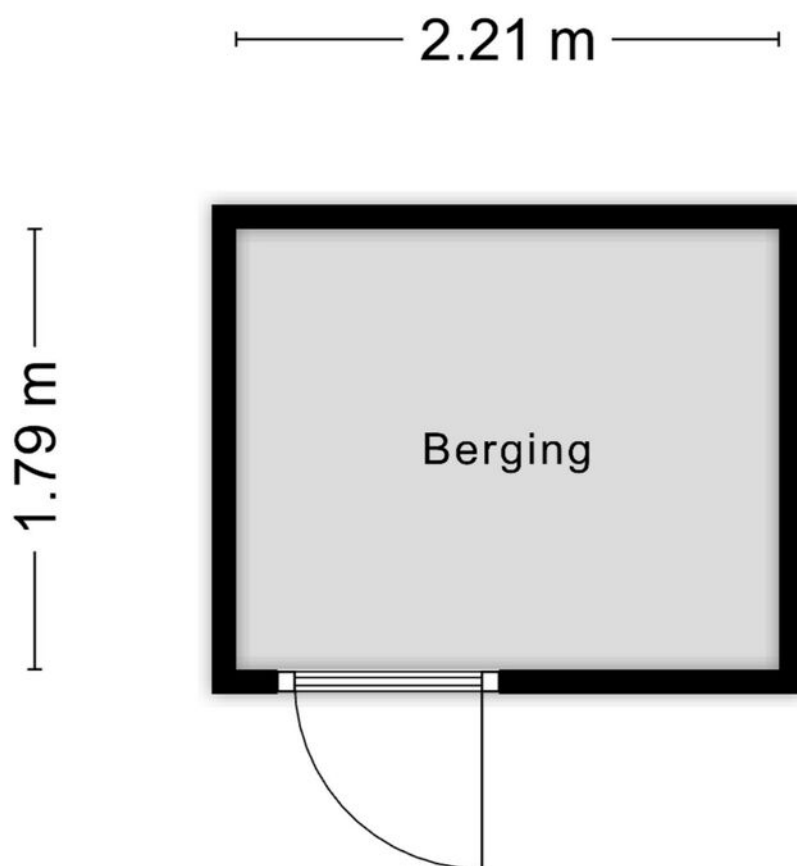


# Plattegrond





# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart



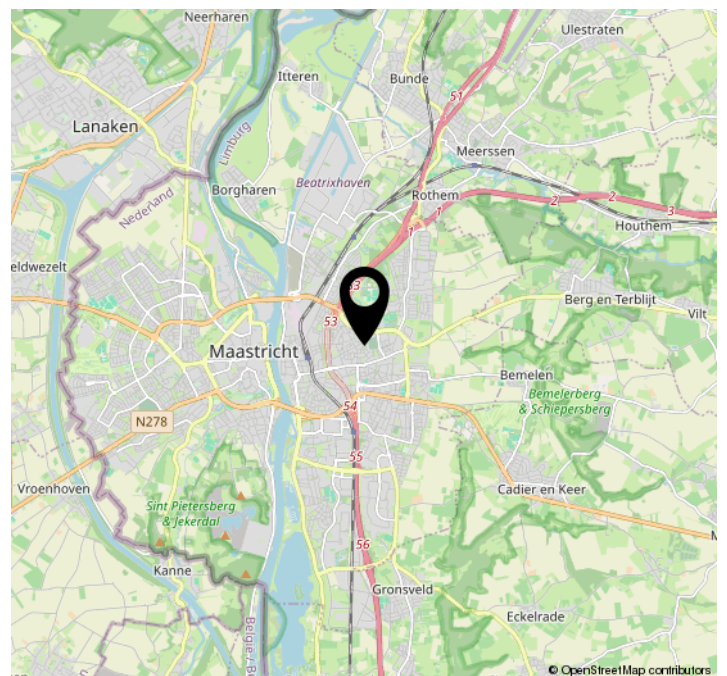
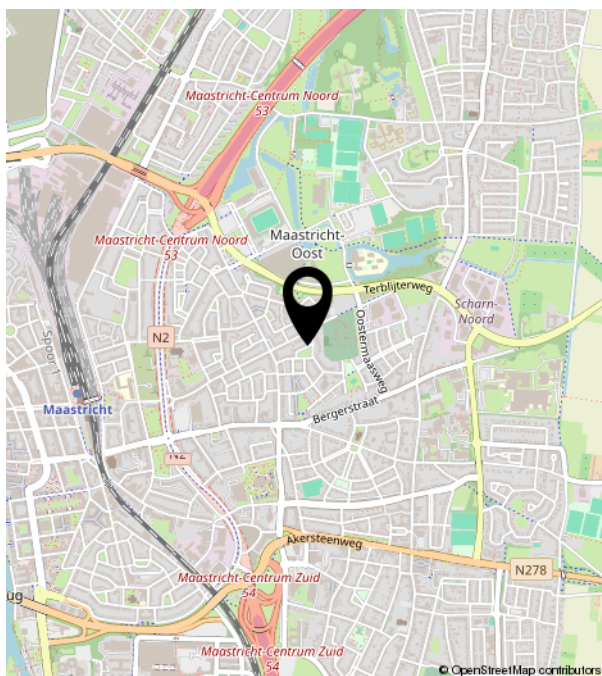
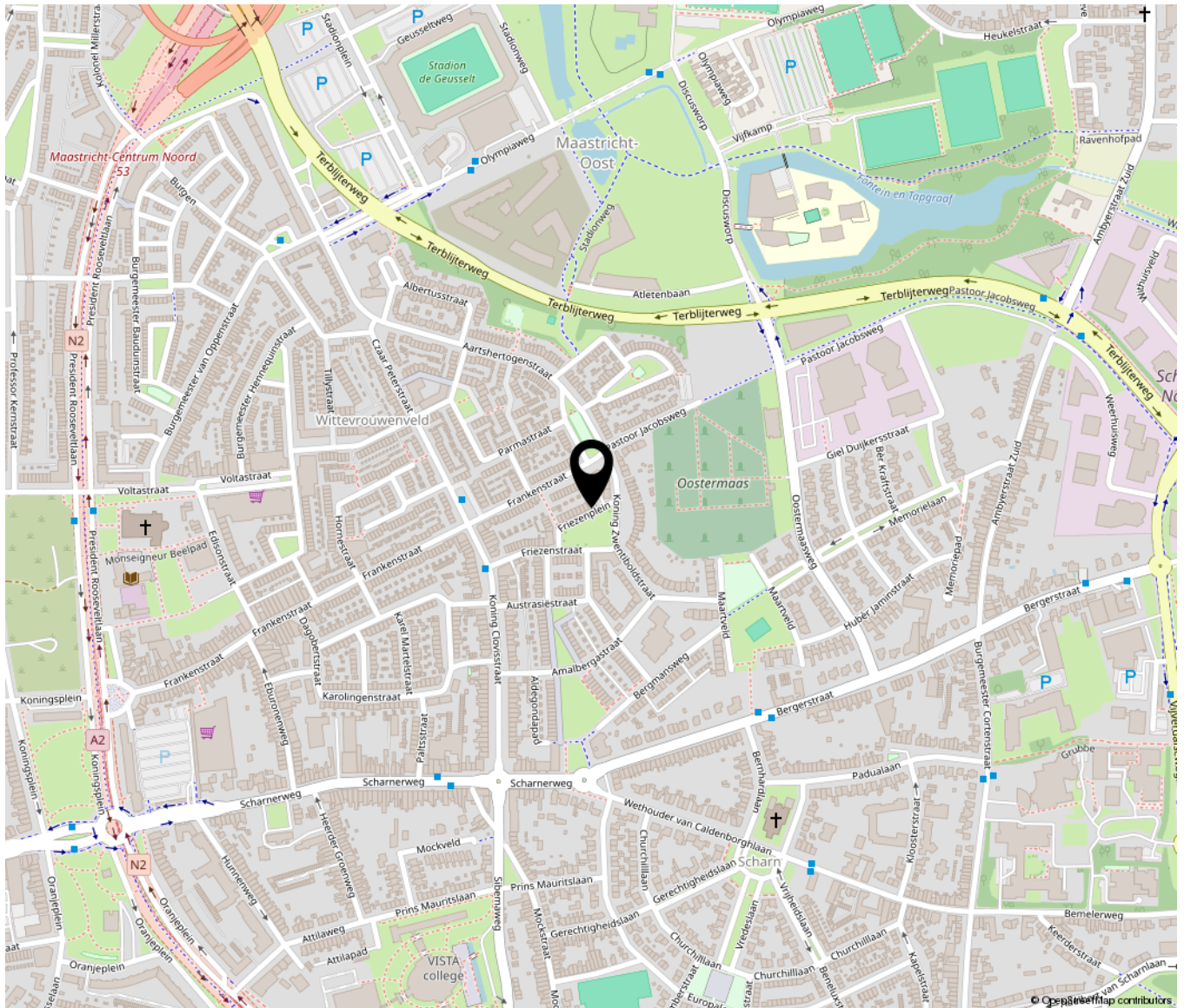
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Maastricht
	Huisnummer	Sectie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6441
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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.





# Locatie op de kaart



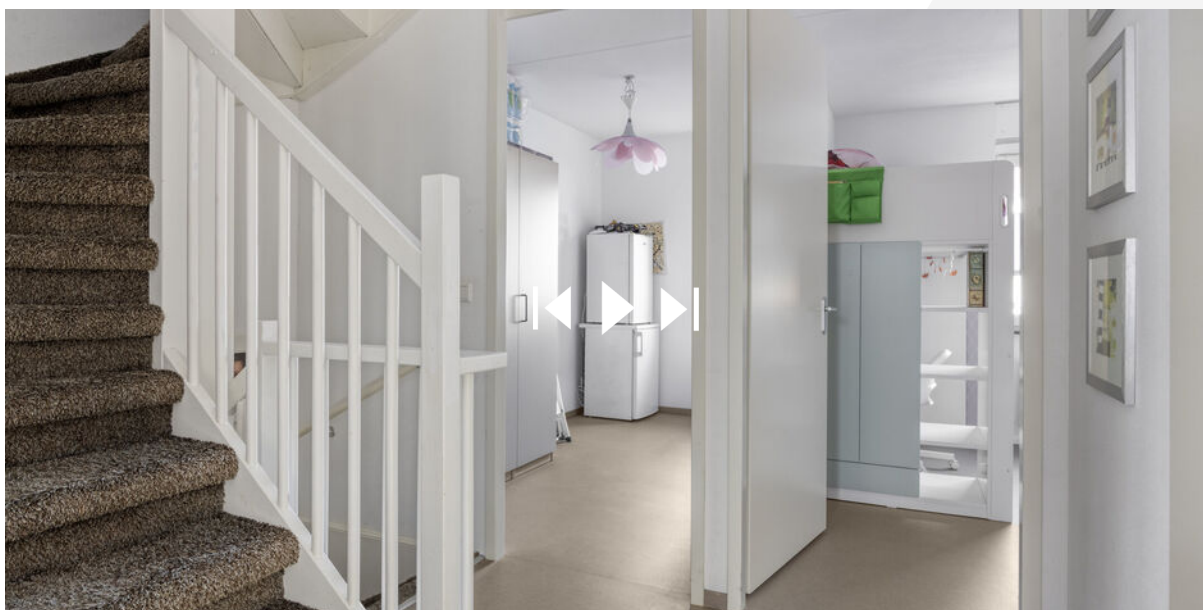
# Bekijk deze woning online!

friezenplein3.nl



TIN VASTGOED  
Real Estate

Friezenplein 3, 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](https://TIMvastgoed.nl), [Funda.nl](https://Funda.nl), [VBO.nl](https://VBO.nl) en [Pararius.nl](https://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](https://Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://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](mailto:info@timvastgoed.nl) | [www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl)