

Scharnerweg 39

6224 JA Maastricht

Vraagprijs
€ 825.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 209 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 646 m²**

Inhoud **ca. 975 m³**

Bouwjaar **ca. 1906**

Energielabel **n.v.t.**

Vraagprijs
€ 825.000,-
kosten koper



Scharnerweg 39

6224 JA Maastricht



Omschrijving

MAASTRICHT (Scharn) - Karakteristieke stadswoning met royale leefruimtes en diepe tuin, compleet met (ver-)bouwplan inclusief Omgevingsvergunning en de mogelijkheid tot bouw van 2e woning in achtertuin gelegen aan het Mockveld.

In de geliefde wijk Scharn ligt aan de Scharnerweg dit gemeentelijke monument, gebouwd in 1906 op een uitzonderlijk grote kavel welke direct aan het Mockveld is gelegen.

Deze verrassend royale stadswoning combineert authentieke charme met een verrassende hoeveelheid woonruimte: 209 m² woonoppervlak, 46 m² overig inpandige ruimte en een tuinberging van 24 m². Het perceel is totaal ca. 650 m² groot.

Met haar indrukwekkende inhoud van 975 m³, kelder, zes slaapkamers, bergvliering en een diepe, sfeervolle achtertuin met potentiële bouwkegel is dit een ideaal familiehuys op een centrale locatie nabij scholen, winkels en openbaar vervoer (bushalte letterlijk voor de deur).

De ontsluiting aan de achterzijde aan het woonerf Mockveld maakt het voor jonge gezinnen tot een uitstekende woonlocatie. Houdt er rekening mee dat het reeds geruime tijd geleden is sinds de laatste verbouwing, enige modernisering is wenselijk.

INDELING

Kelder (ca. 28 m²):

Betegelde met voldoende stahoogte en mergelwanden, ruimte is verdeeld in bergingen en wasruimte.

Begane grond (ca. 77 m²):

Via de entree met garderobe bereik je de ruime doorzonwoonkamer met hoog plafond en tegelvloer. Grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin zorgen voor veel daglicht en een prettige verbinding met buiten.

Aansluitend ligt de open keuken in de uitbouw, voorzien van een praktische L-vormige keukenopstelling (bouwjaar ca. 1970) met boven- en onderkasten, dubbele RVS-spoelbak, vierpits inductiekookplaat, vaatwasser, inbouw combi-oven en een koelkast met vriesvak. Een openslaande deur én keukenraam bieden mooi zicht en toegang tot de achtertuin. Aan de achterzijde zijn rolluiken aanwezig.

Vanuit de keuken is er toegang tot een tussenhal met gastentoilet (inbouwcloset, fonteintje, volledig betegeld) en tot de kelder, ideaal voor opslag.

Eerste verdieping - tussenbordes (ca. 23 m²):

Via fraai trappenhuis is vanaf het tussenbordes de tweede toiletruimte bereikbaar, met daarnaast de badkamer met ligbad, bidet, glazen douchecabine en twee losse wastafels.

Eerste verdieping (ca. 54 m²):

Een klein trapje leidt naar de eerste verdieping met toegang tot drie slaapkamers en trap naar tweede verdieping.

Slaapkamer 1 (rechts voor): hoog plafond, fonteintje, twee grote ramen met zicht op de Scharnerweg.

Slaapkamer 2 (links voor): ideaal als werk- of kleedkamer.

Slaapkamer 3 (rechts achter): ruime kamer met hoog plafond, uitzicht op de tuin en wateraansluitingen.

Opvallend op deze slaapetage zijn onder meer de authentieke vloer houten vloer, het fraaie houten trappenhuis en schoon metselwerk wand op de overloop.

Tweede verdieping (ca. 54 m²):

Ook de tweede verdieping is via de fraaie trap bereikbaar en biedt nog eens drie slaapkamers:

Slaapkamer 4 (rechts voor): met fonteintje en twee ramen richting straat.

Slaapkamer 5 (links voor): handig als extra werkruimte.

Slaapkamer 6 (rechts achter): ruime kamer, eveneens met fonteintje, en een houten trap voor toegang tot de bovengelegen zolderruimte.

Net als op de eerste verdieping is hier de originele houten vloer aanwezig.

Zolderverdieping (ca. 18 m² > 150 cm): Onder de schuine kap is veel bergruimte aanwezig, hier is tevens de opstelling van de HR CV-combiketel (eigendom, d.d. 2016).

Buitenruimte:

Aan de voorzijde ligt een charmante voortuin aan de Scharnerweg.

De ca. 53 m. diepe achtertuin is speels ingedeeld in meerdere niveaus met o.a. betegeld terras direct aan de woning, sfeervolle borders met diverse beplanting en een lager gelegen gedeelte met grasveld en achterin een betegeld terras met toegang tot het ruime tuinhuis. Via de openslaande poort is er directe uitrit naar het achtergelegen Mockveld, ideaal voor fietsen, tuinmateriaal of gemakkelijke achterom-toegang.

Bouwterrein:

Op het achterste deel, ca. 25 meter diep, rust een aanvullend bestemmingsplan, hier kan een vrijstaande woning gebouwd worden en daarmee is dit deel dus potentiële bouwgrond.

Meer informatie hierover via de makelaar opvraagbaar.

(Ver-)bouwplan met

Omgevingsvergunning:

Er is recent de Omgevingsvergunning verstrekt om de woning uit te bouwen tot maar liefst ca. 350 m² netto woonoppervlakte. Hiervoor hebben nadere onderzoeken plaatsgevonden met onder meer een asbestinventarisatie en bodemonderzoek, de architect heeft een

compleet uitgewerkt ontwerp gemaakt voor een royale uitbouw op twee nivo's hetgeen inmiddels is vergund.

U kunt dus na aankoop direct starten met de bouw, dat scheelt minimaal 6 maanden tijd.

Dit complete ontwerp inclusief Omgevingsvergunning is inbegrepen in de verkoop en zal na serieuze interesse op verzoek ter inzage worden gegeven door de makelaar.

Bijzonderheden:

> Karakteristieke tussenwoning uit 1906 met veel originele sfeer

> Maar liefst 209 m² netto woonoppervlak en 975 m³ inhoud

> Zes slaapkamers, ideaal voor grote gezinnen, werken aan huis of hobbyruimtes

> Diepe, groene tuin op het zuiden met meerdere terrassen en achterom

> Parkeerplaatsen aan zijde Mockveld op eigen terrein

> Ruime afgewerkte kelder voor extra opslag

> Uitstekende centrale ligging in Scharn: wonen aan de Scharnerweg, leven aan het Mockveld

> Verbouwplan inclusief

Omgevingsvergunning inbegrepen

> Nieuwbouw vrijstaande woning op achterste perceel mogelijk

OPLEVERING

In huidige staat.

AANVAARDING

In overleg, korte termijn mogelijk.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning waar veel potentie in zit.

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



























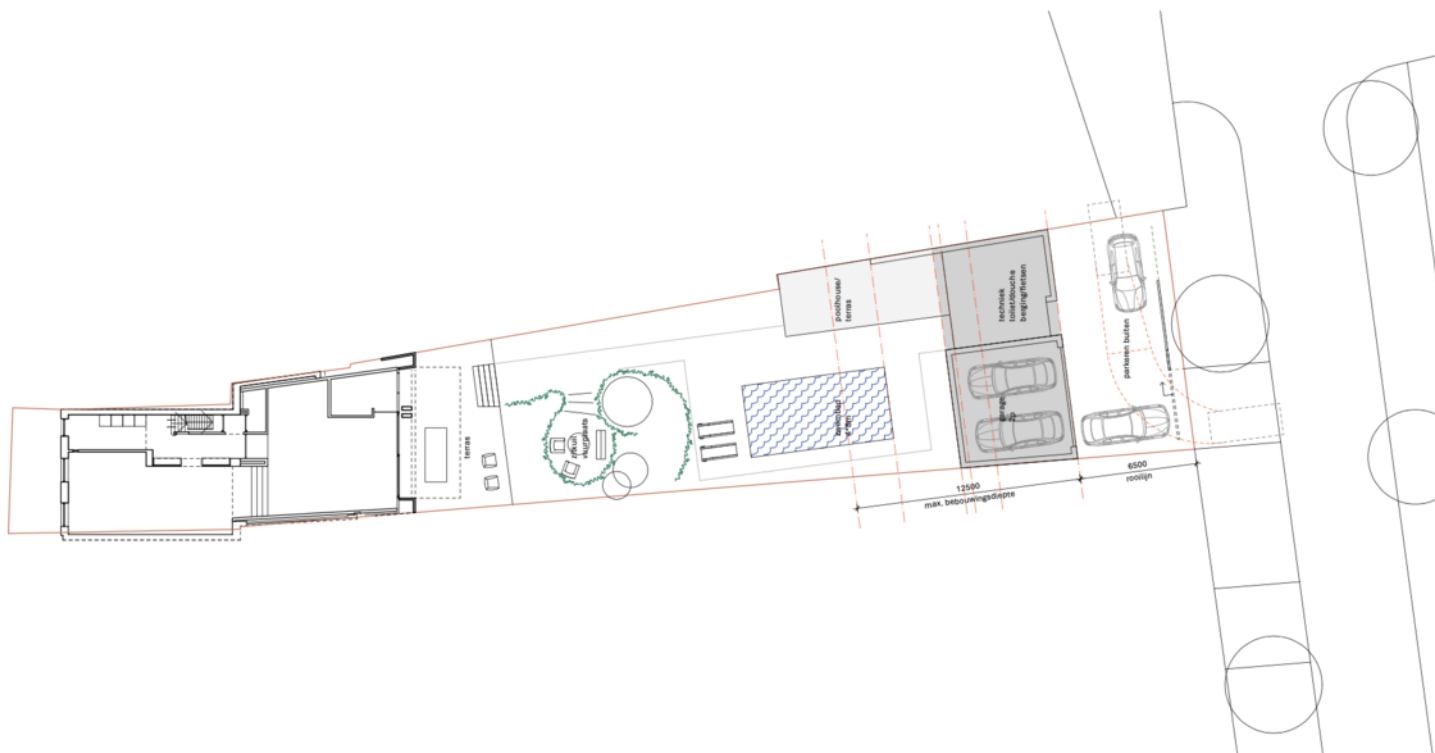




TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'



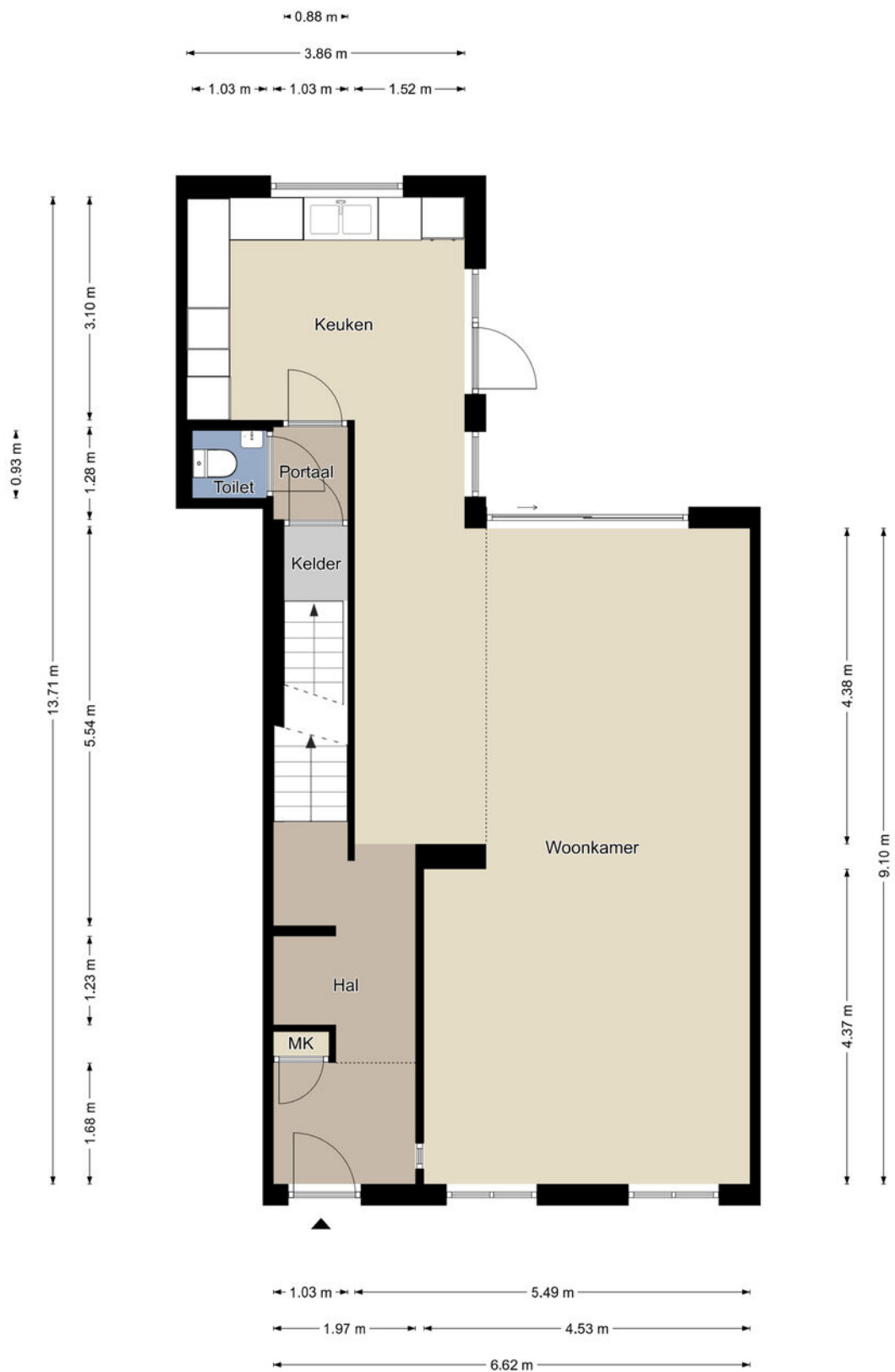








Plattegrond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

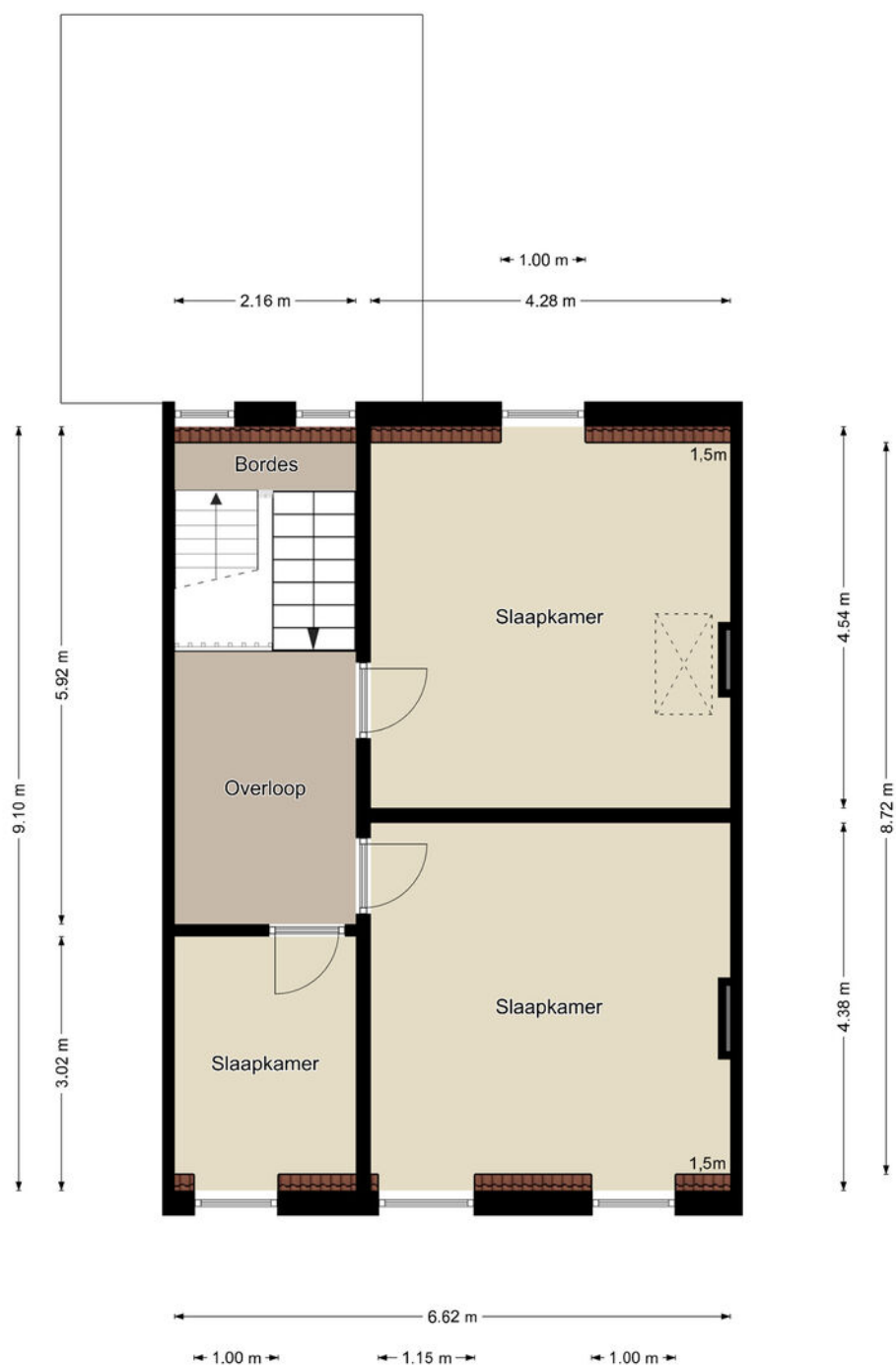
Plattegrond



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

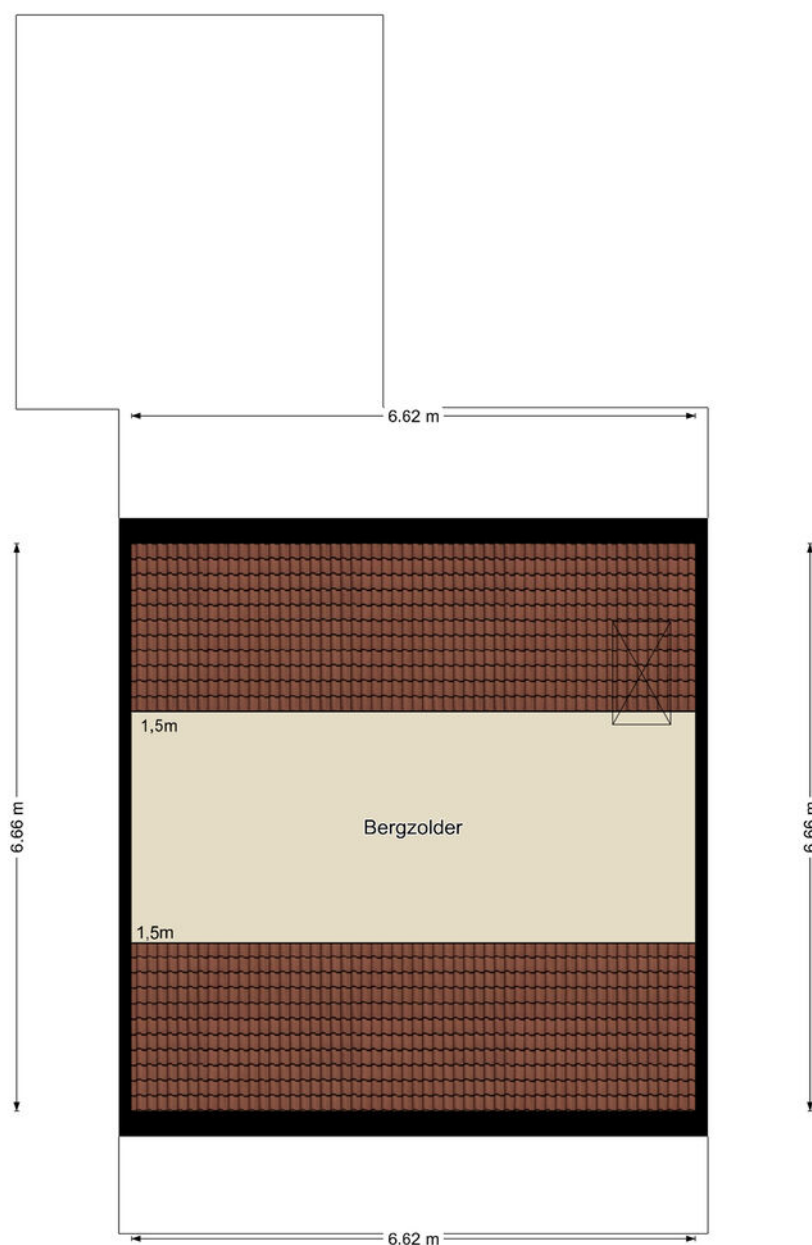
Plattegrond



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

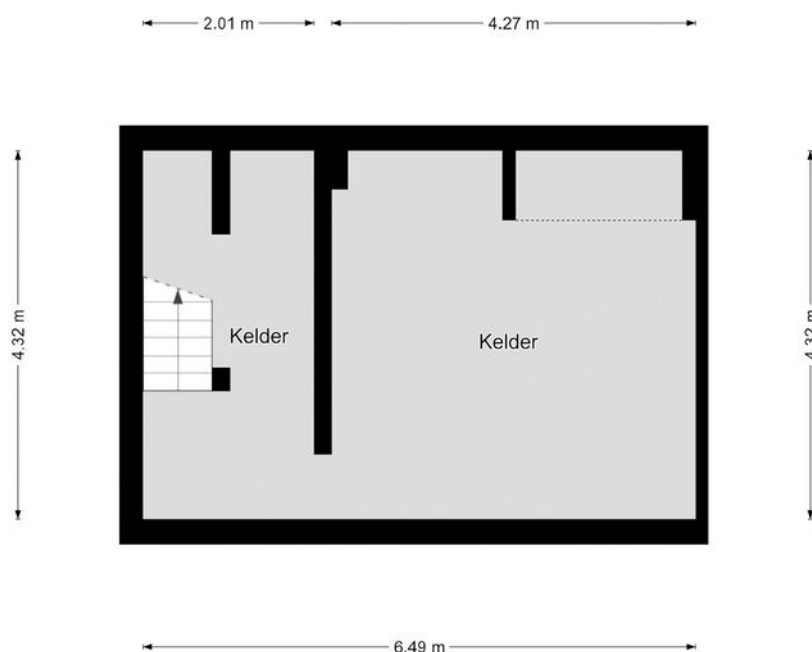
Plattegrond



Derde verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

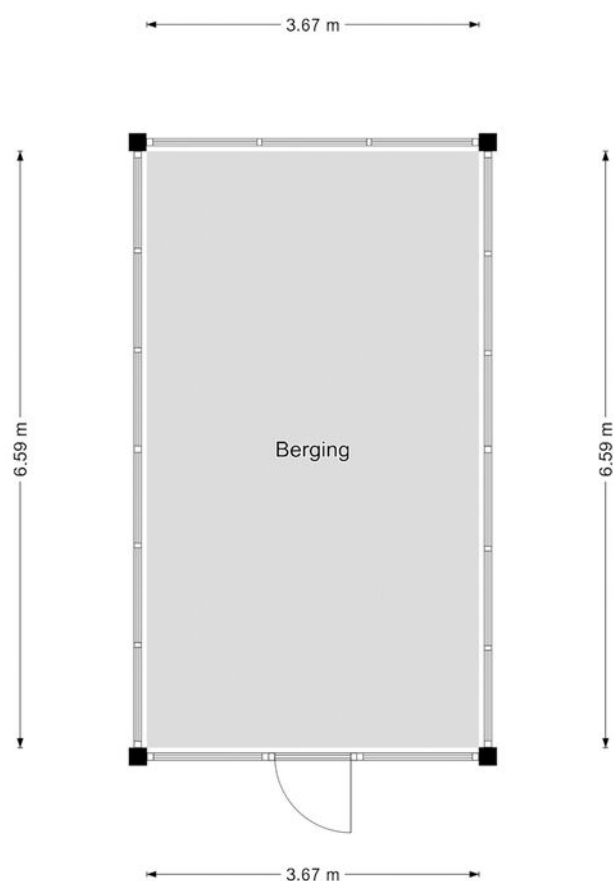
Plattegrond



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond



Berging

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Kadastrale kaart



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maastricht

F

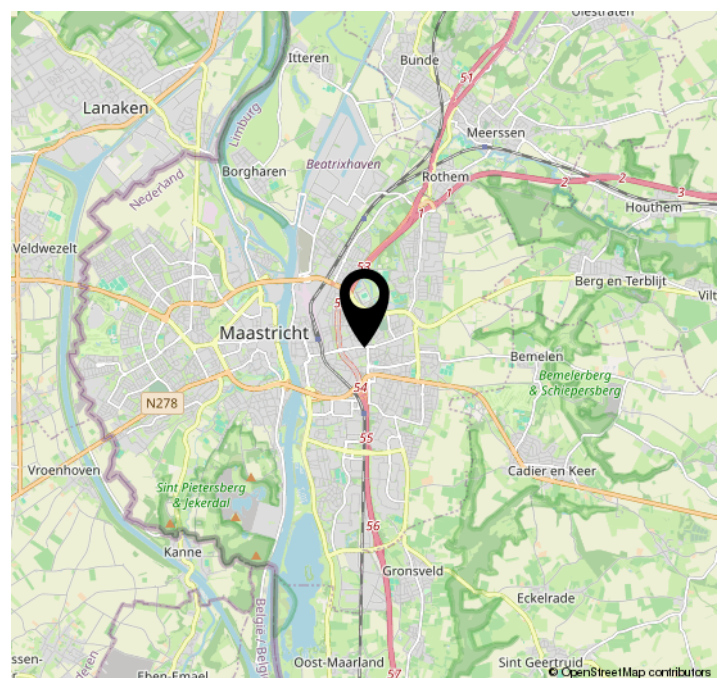
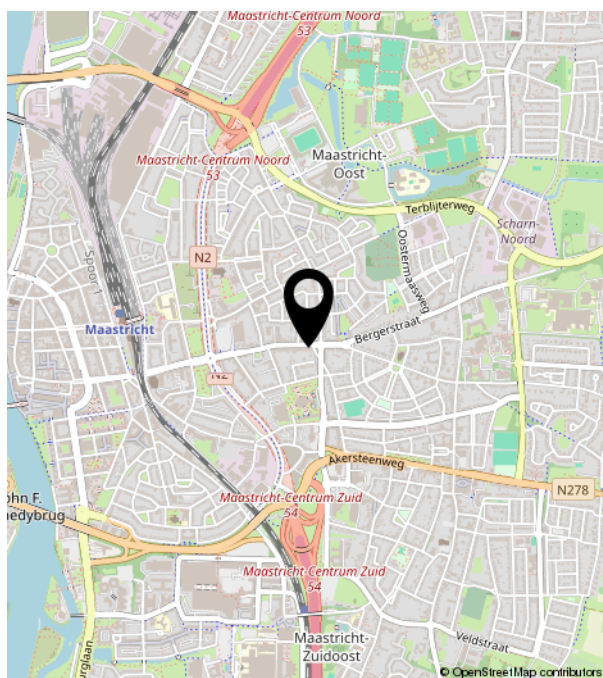
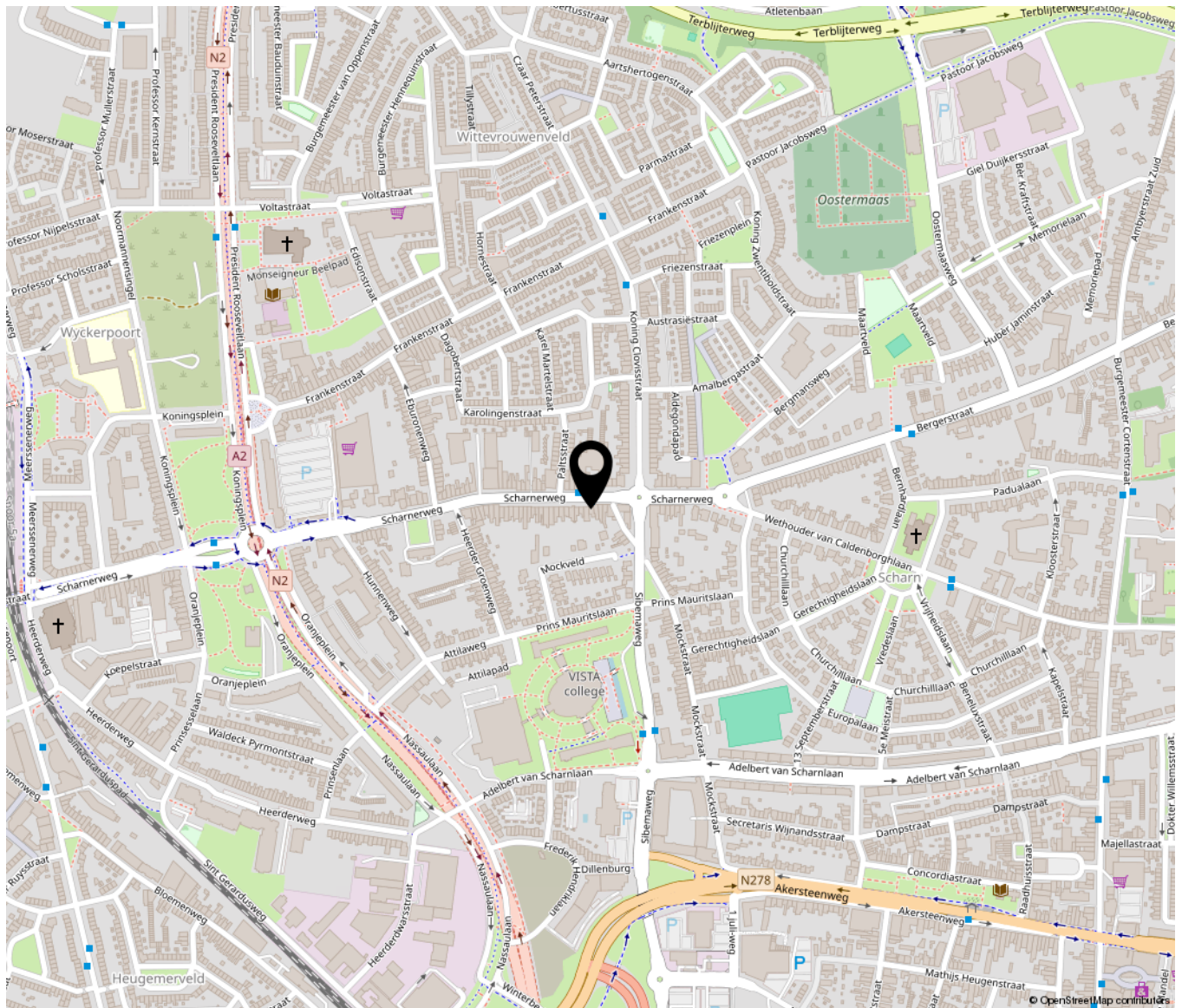
1927

kadaster

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!

scharnerweg39.nl



Scharnerweg 39, 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 uitgekende 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