

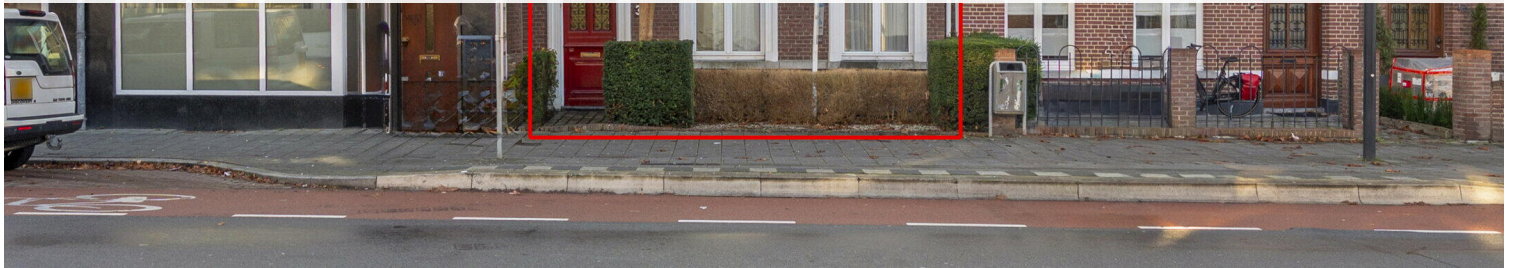
Maastricht

Scharnerweg 39 | Vraagprijs € 825.000 k.k.



BESCHIKBAAR

WWW.SCHARNERWEG39.NL



Type object: Tussenwoning
Bouwjaar: 1906
Woonoppervlakte: 209 m²
Perceeloppervlakte: 646 m²
Inhoud: 975 m³
Aantal kamers: 8 kamers (6 slaapkamers)
Website: www.scharnerweg39.nl

 **TIM VASTGOED**
'Thuis In Makelaardij'



www.timvastgoed.nl | 043 - 350 6900

Omschrijving

Scharnerweg 39, 6224 JA 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 familiehuus 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 c.a 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 kledkamer.

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.

Voetnoot:

ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige toestand is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar.

Verkopers hebben zelf niet de gewoond in de woning dus kunnen niet volledig informeren zoals een eigenaar/bewoner dat kan.

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is.

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

Wij attenderen de kopers er op dat, ondanks het verstrekken van deze verkoopinformatie, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model Vastgoed Nederland/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt, kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid van hun aankoop en de overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend is.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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 Schaap, makelaar bij TIM Vastgoed

Tel. 043-350 6900

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 825.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1906
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	209 m²
Perceeloppervlakte:	646 m²
Inhoud:	975 m³
Overige inpandige ruimte:	46 m²
Externe bergruimte:	24 m²

Indeling

Aantal kamers:	8 kamers (6 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Ligbad, toilet, bidet, dubbele wastafel
Aantal woonlagen:	5 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, tv-kabel, buitenzonwering, rookkanaal, schuifpui, natuurlijke ventilatie

Energie

Isolatie:	Dubbel glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Hr combiketel gas gestookt uit 2016 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	In centrum, open ligging
Tuin:	Achtertuin, voortuin

Achtertuint:	518 m ² (53 meter diep en 13 meter breed)
--------------	--

Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden en bereikbaar via achterom
---------------	--

Bergruimte

Schuur berging:	Vrijstaand steen
-----------------	------------------

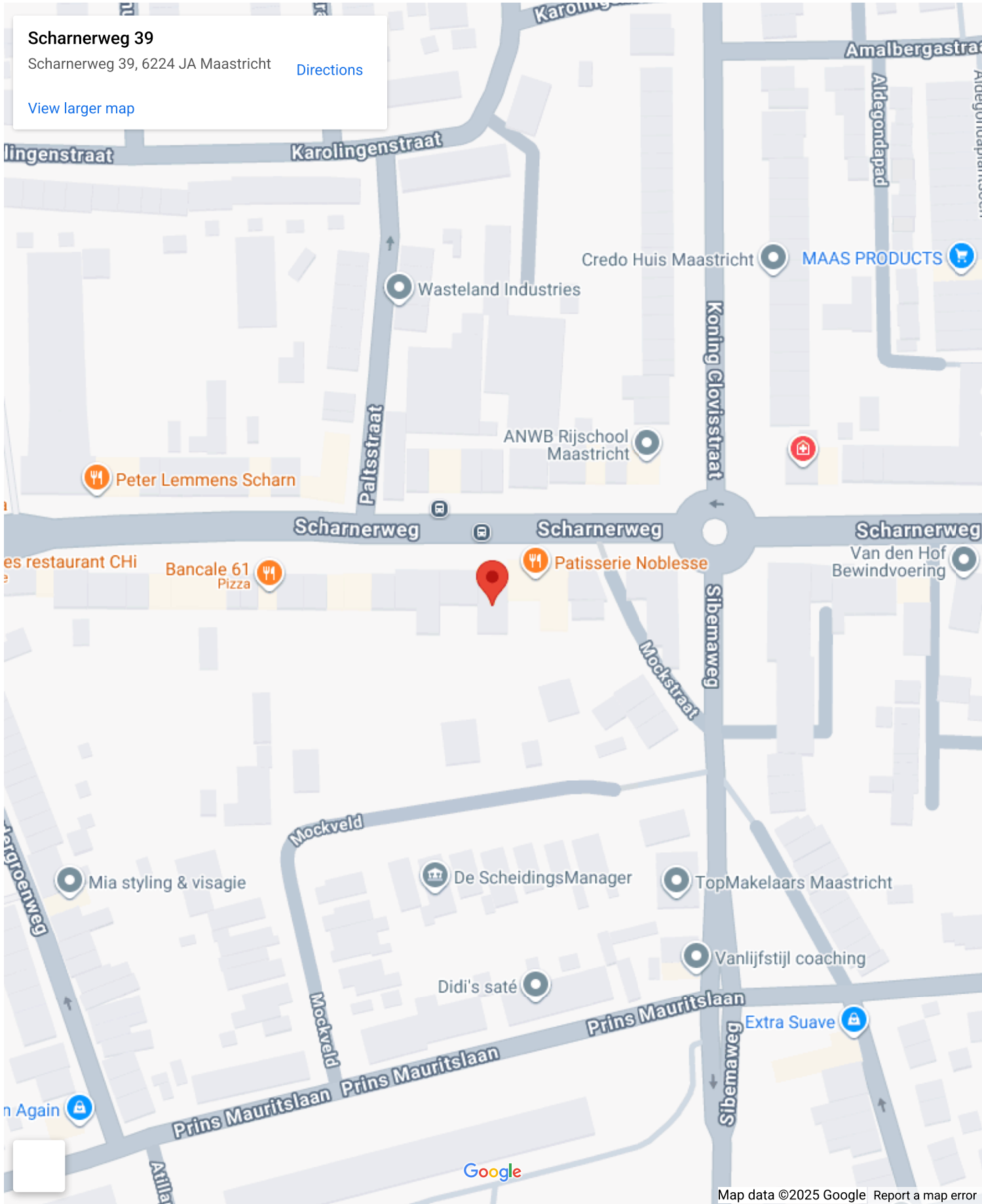
Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra
-----------------------	----------------------

Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, betaald parkeren, op eigen terrein
---------------------------	---

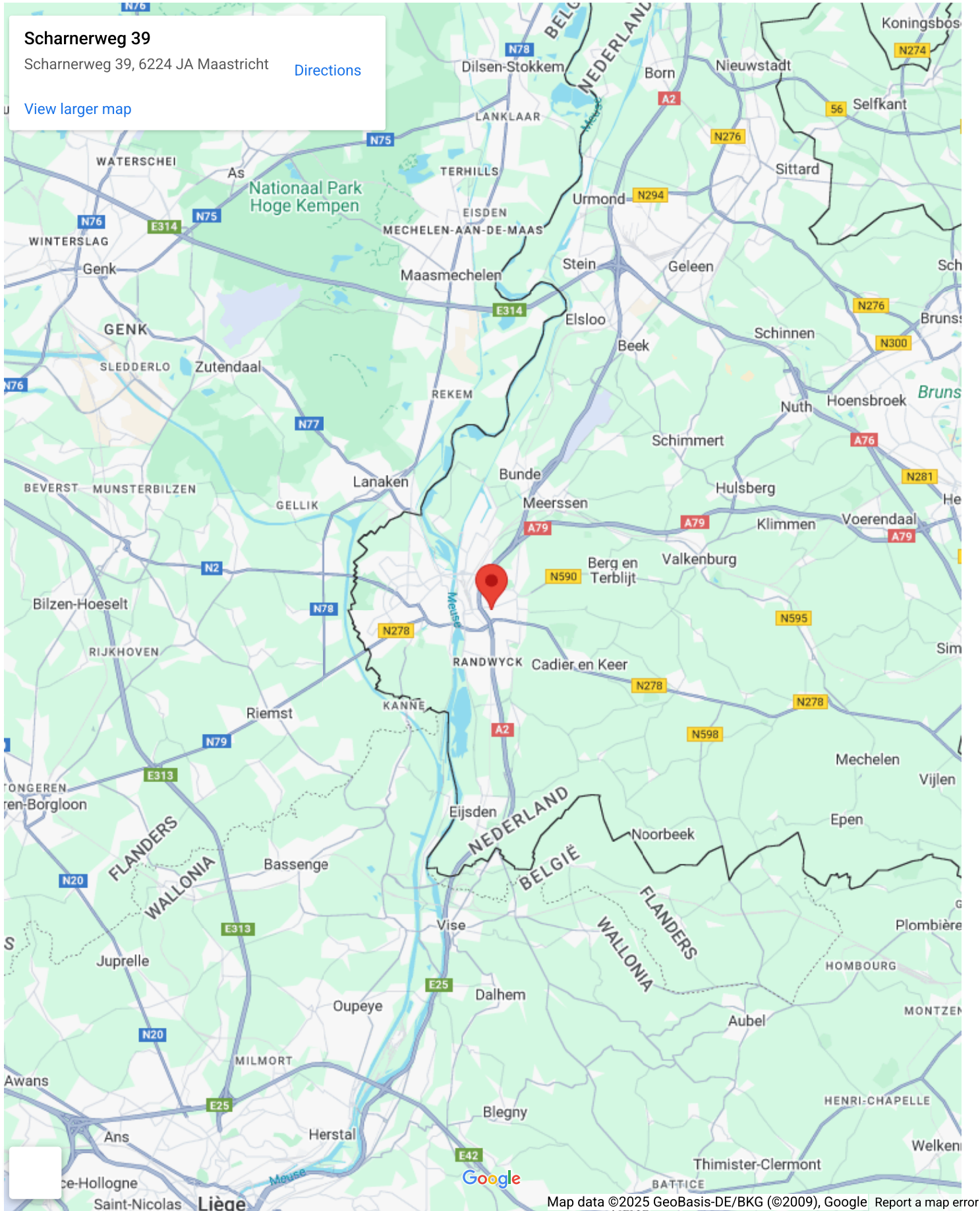
Garage

Soort garage:	Geen garage
---------------	-------------

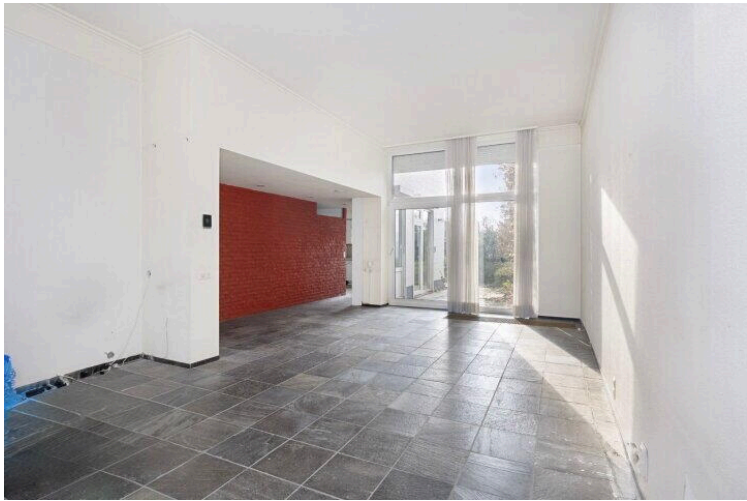
Op de kaart

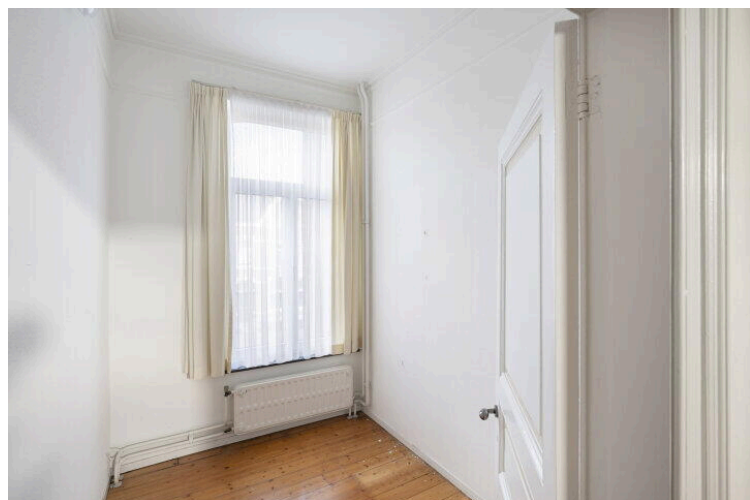
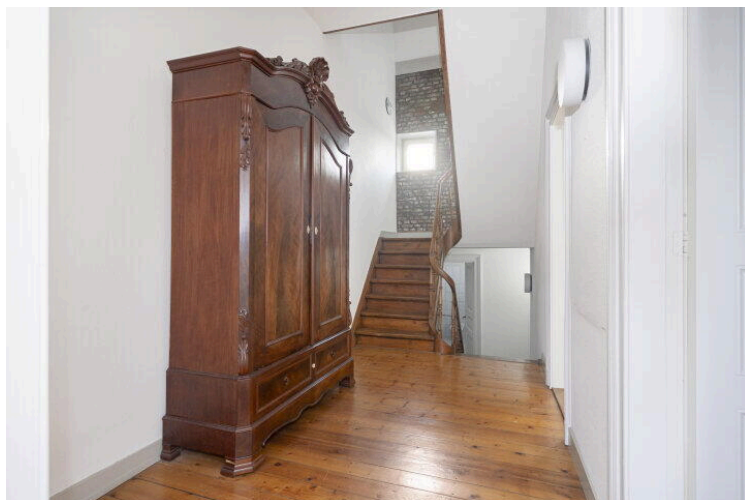
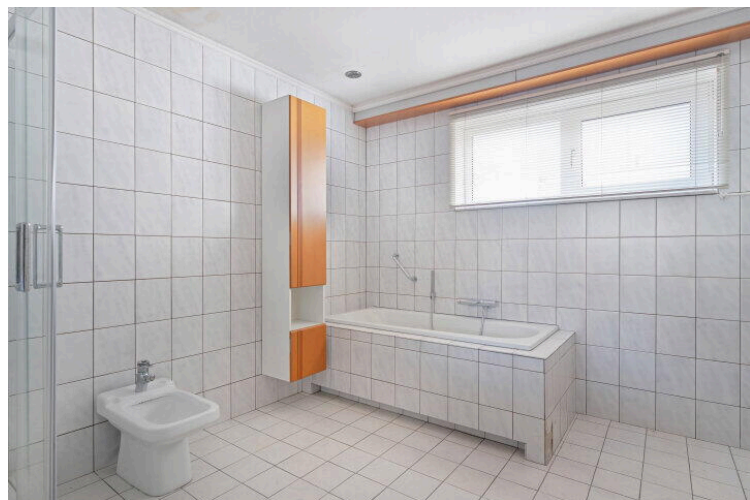


Op de kaart

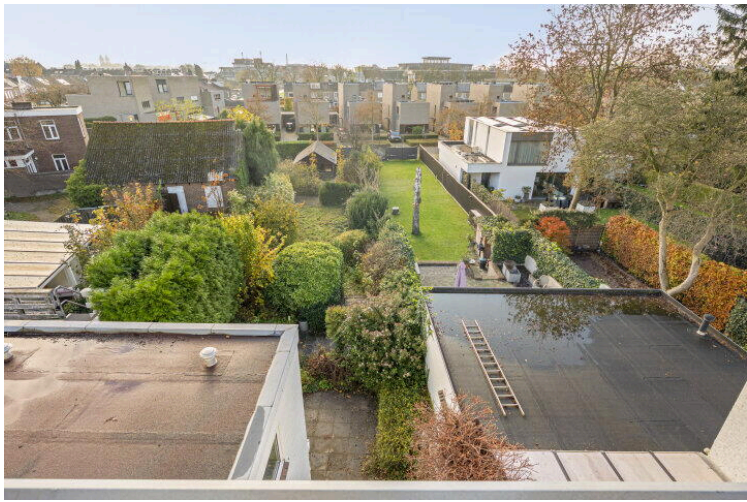


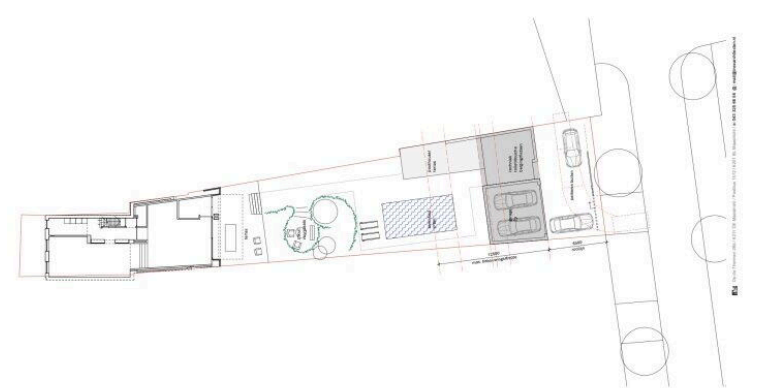


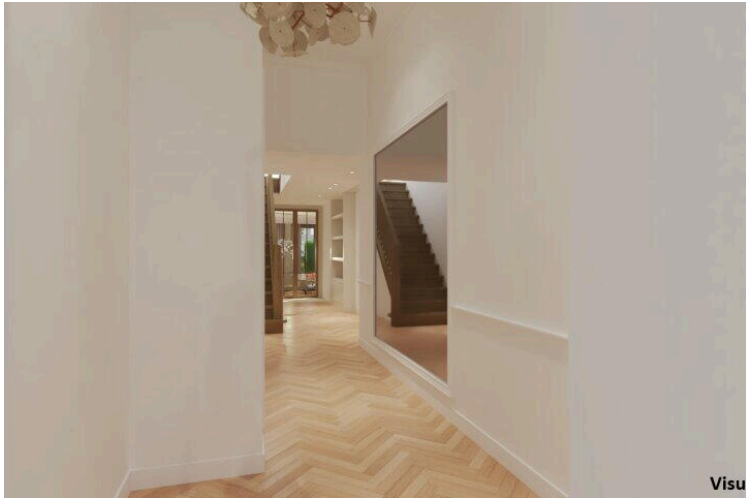


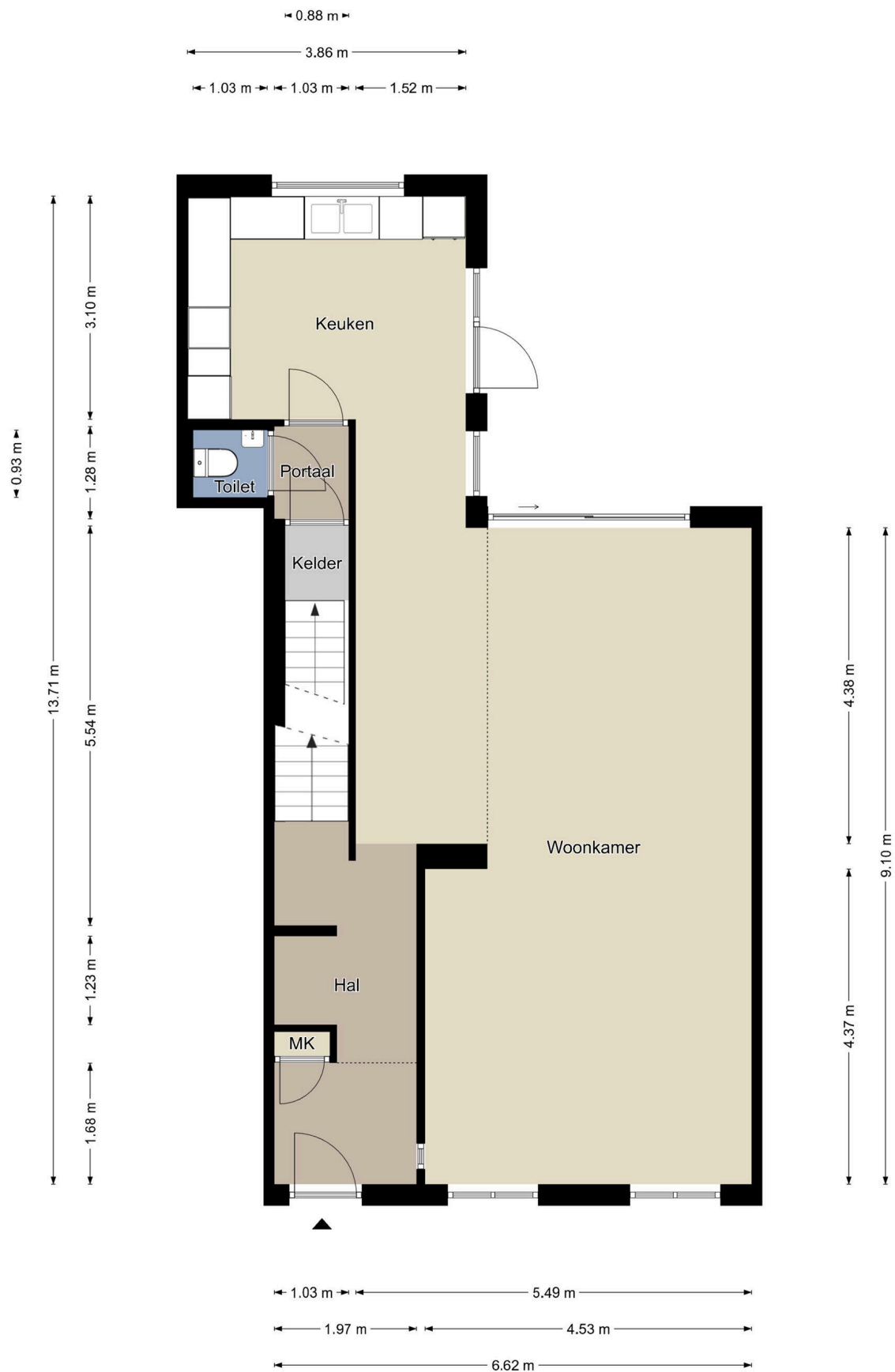






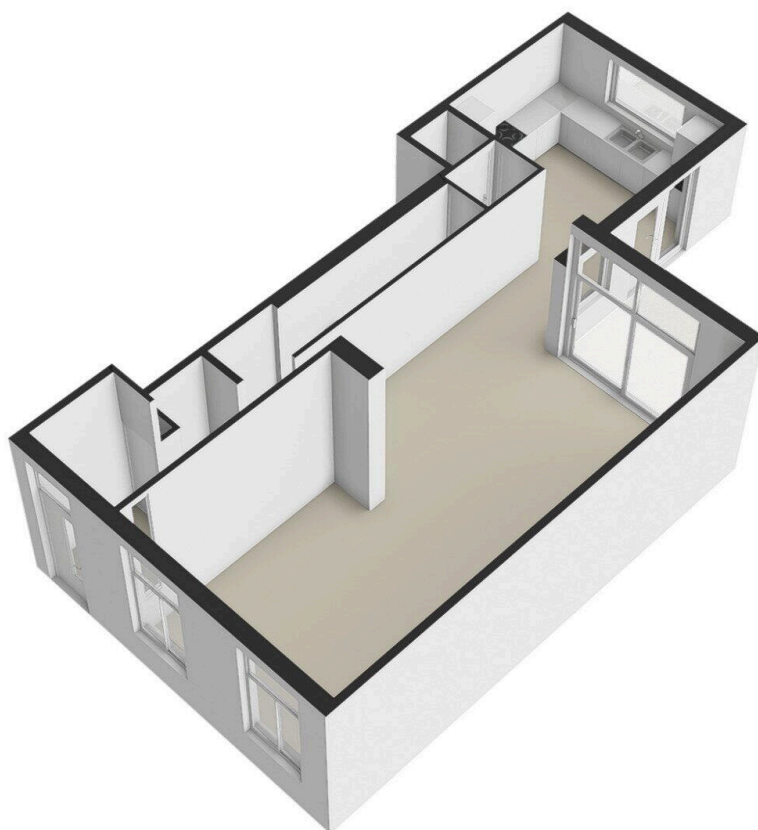






Begane grond

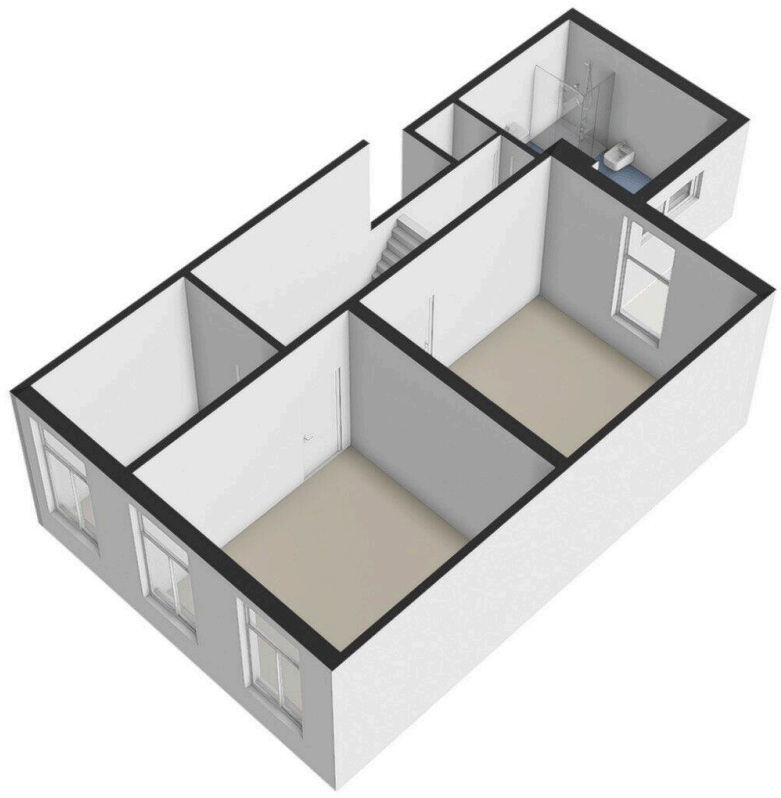
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MakeRS Vastgoedpromotie

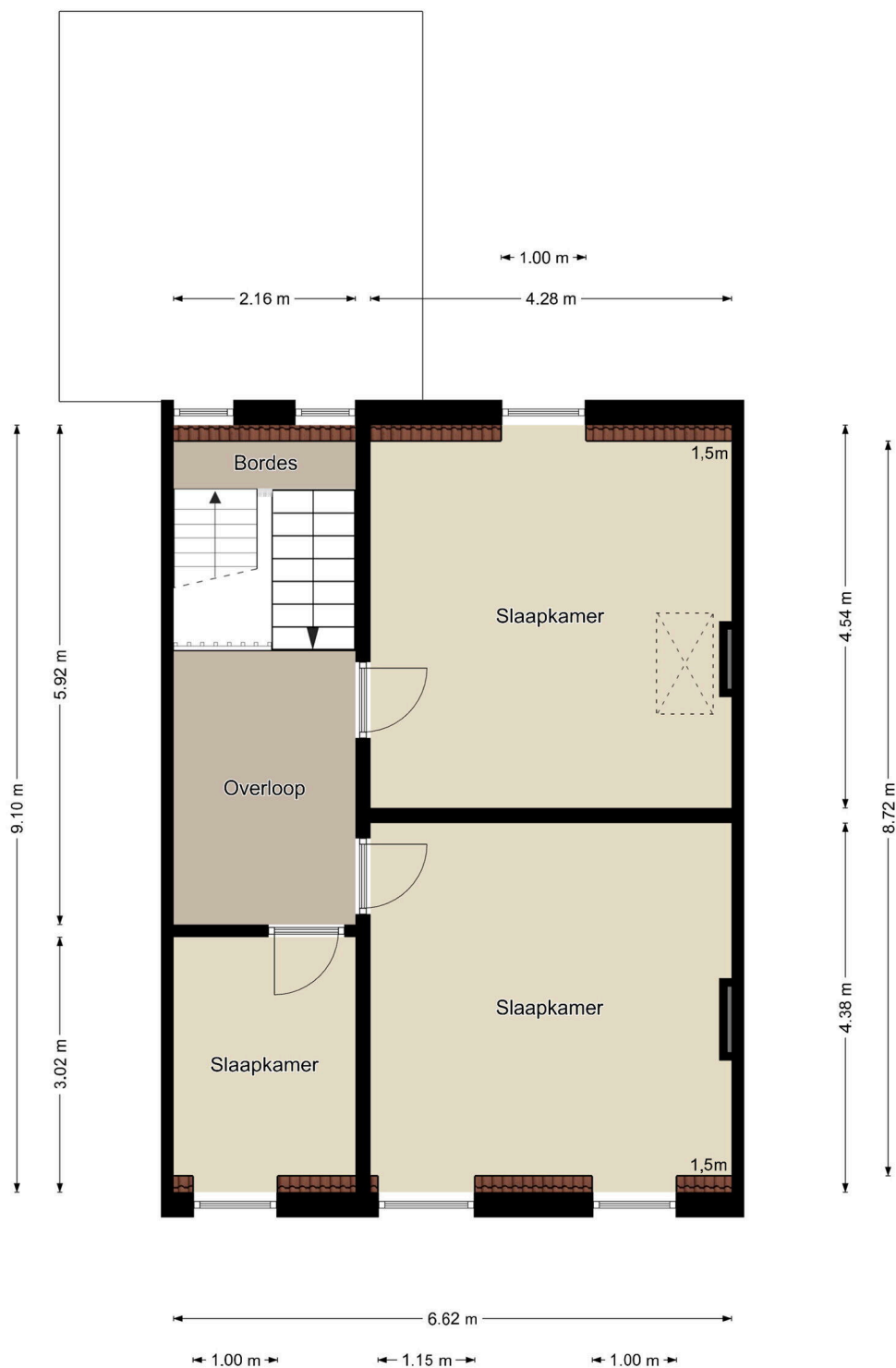




Eerste verdieping

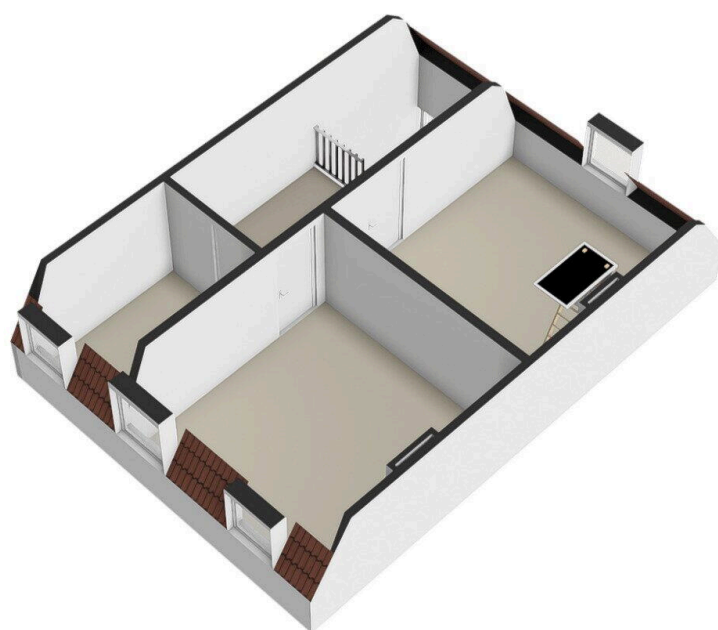
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MakeRS Vastgoedpromotie

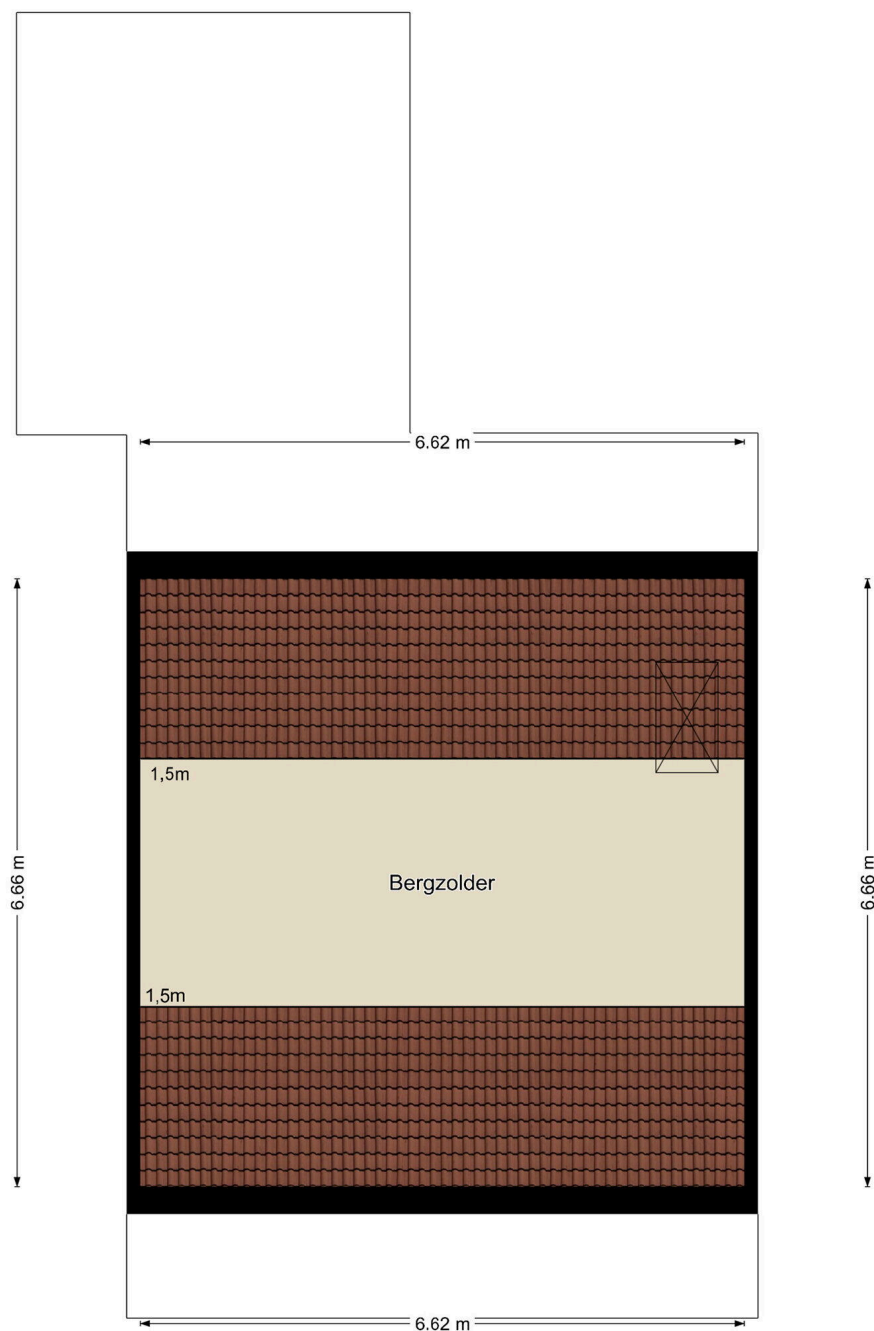




Tweede verdieping

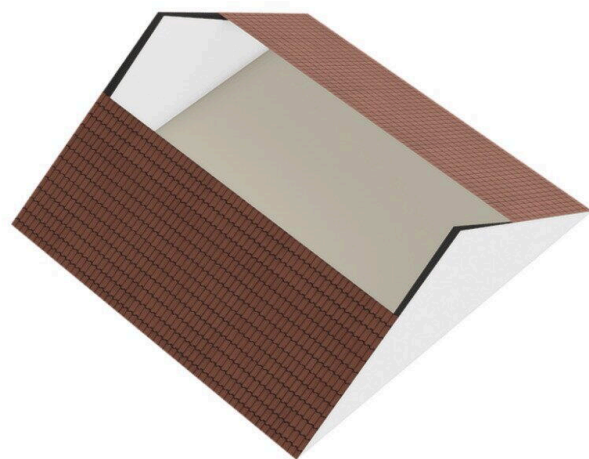
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MakeRS Vastgoedpromotie

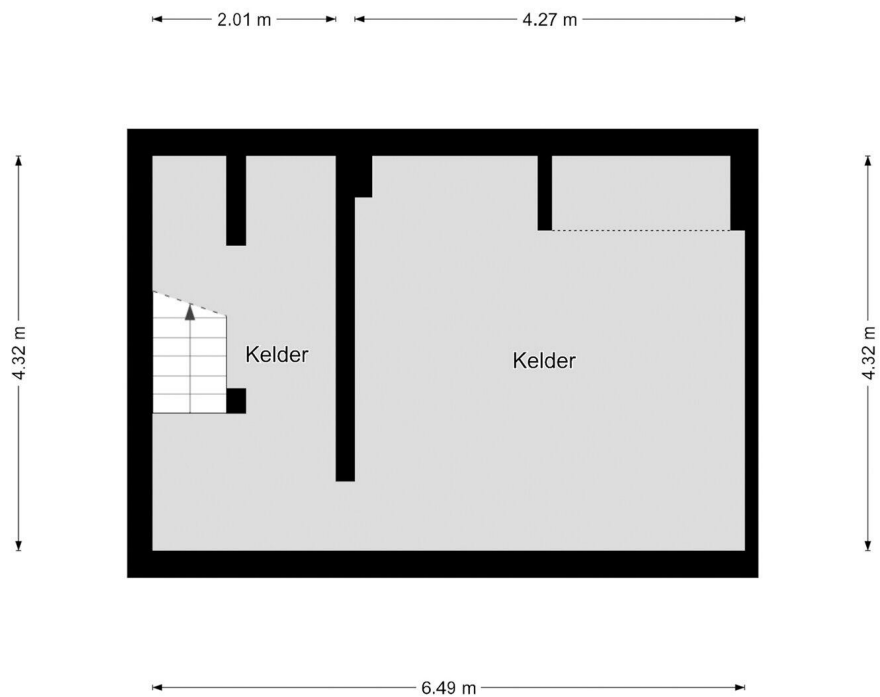




Derde verdieping

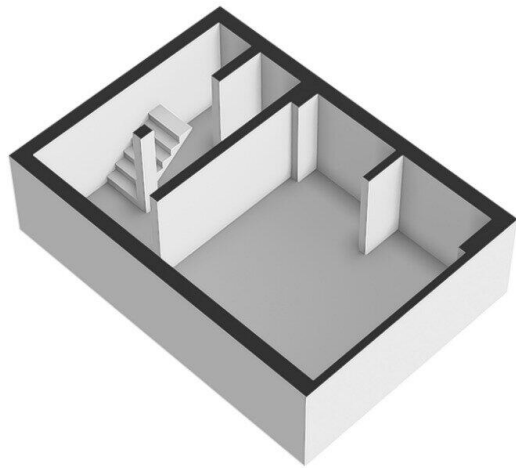
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MakeRS Vastgoedpromotie

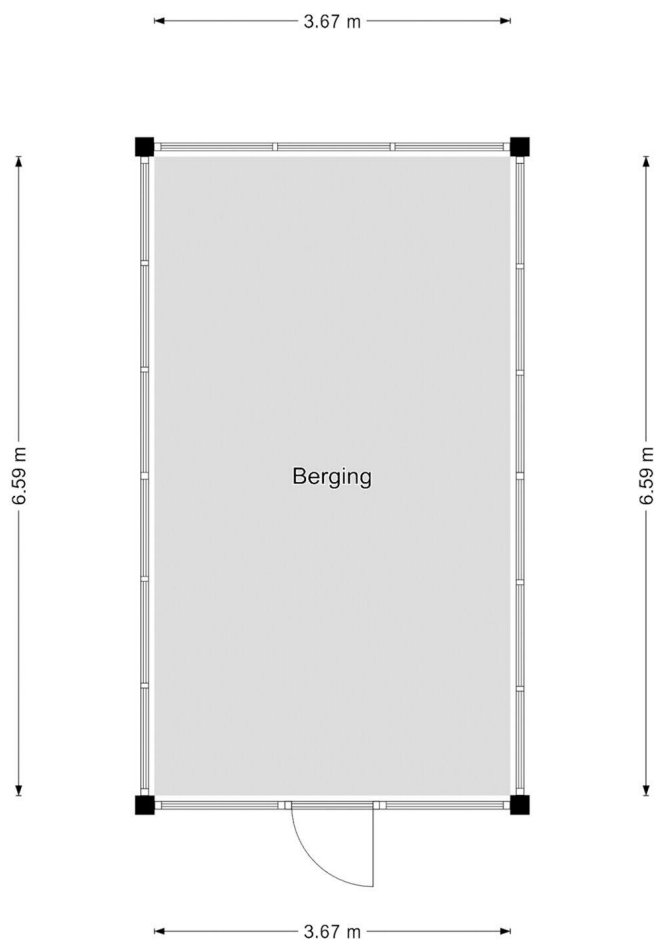




Kelder

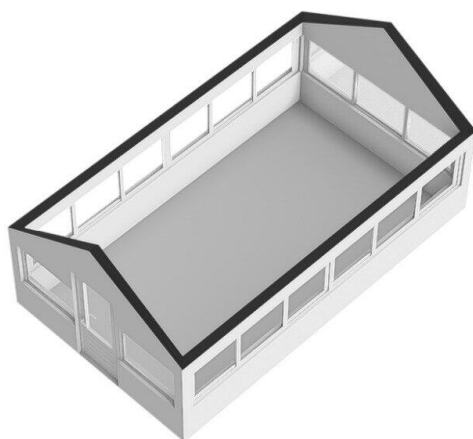
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MakeRS Vastgoedpromotie





Berging

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



Scharnerweg 39

www.scharnerweg39.nl



TIM Vastgoed

Parkweg 28
6212 XN, Maastricht

