

# Savelsbosch 25

6228 SB Maastricht

Vraagprijs  
**€ 875.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 179 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 287 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 712 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 2007**

Energielabel **A**

Vraagprijs  
**€ 875.000,-**  
kosten koper





# Savelsbosch 25

6228 SB Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Vroendaal) - Luxe, instapklare stadsvilla met 4 (mogelijkheid tot 5) slaapkamers, 2 badkamers, dakterras, ruime inpandige garage met eigen oprit met 3 parkeerplaatsen en onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden met tuinberging, gelegen op een toplocatie in de geliefde wijk Vroendaal.

Ben jij op zoek naar een ruime, moderne en volledig instapklare halfvrijstaande woning op een uitstekende locatie in oost Maastricht?

Deze stijlvolle stadsvilla biedt alles wat je nodig hebt om comfortabel en zorgeloos te wonen.

Denk aan een royale woonkamer met uitstekend tuincontact en de open keuken, meerdere slaapkamers en twee badkamers, een praktische indeling én een fijne tuin met volop privacy. Want vooral de vrijheid die je ervaart in de tuin dankzij het ontbreken van directe achterburen is een absolute meerwaarde.

## INDELING:

Begane grond:

Ruime heldere entree (ca. 9 m<sup>2</sup>) met meterkast, moderne toiletruimte en trapopgang naar de eerste verdieping. De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een stijlvolle donkergrijze plavuizenvloer.

Via statige dubbele deuren met matglas bereik je de royale woonkamer met open keuken (ca. 53 m<sup>2</sup>).

Deze lichte leefruimte biedt een prachtig zicht op de tuin en is voorzien van grote raampartijen en een brede schuifpui voor optimale lichtinval en directe toegang naar buiten. In de woonkamer is een trapkast (ca. 2 m<sup>2</sup>) te vinden.

De modern keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) in hoogglans off-white uitvoering is afgewerkt met een donkergrijs granieten werkblad en voorzien van diverse

inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven/magnetron, oven en een ruime koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over veel praktische bergruimte. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken (ca. 5 m<sup>2</sup>) met aansluitingen voor witgoed, extra opslagruimte en toegang tot zowel de woningbrede tuin (ca. 16 meter diep) als de garage (ca. 20 m<sup>2</sup> ruim).

## Eerste verdieping:

Overloop (ca. 13 m<sup>2</sup>) met toegang tot drie slaapkamers, badkamer, separate toiletruimte en berging/cv-ruimte.

Slaapkamer 1: ca. 19 m<sup>2</sup> met wandkast en airco-unit;

Slaapkamer 2: ca. 9 m<sup>2</sup> met wandkast;

Slaapkamer 3: ca. 10 m<sup>2</sup>.

Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, in de grootste slaapkamer met elektrische bediening.

De badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) is modern en compleet uitgevoerd met een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel.

Vanaf de overloop is de separate toiletruimte met vrijhangend closet bereikbaar.

In de technische ruimte (ca. 5 m<sup>2</sup>) zijn de HR-combiketel (2023, eigendom) en WTW-installatie. De zonneboiler is recent verwijderd, de aansluitingen zijn nog aanwezig evenals de bijbehorende warmtepanelen op het hoofddak.

## Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, alwaar de grote werk-/recreatieruimte toegang geeft tot een slaapkamer, het dakterras en de 2e badkamer.

Slaapkamer 4: ca. 5 m<sup>2</sup>;

Werk- annex recreatieruimte: ca. 23 m<sup>2</sup>, momenteel in gebruik als kantoor, voorzien van airco-unit (zelfstandig werkend);

Dakterras: ca. 28 m<sup>2</sup>, met veel privacy en zonligging;

Tweede badkamer: modern, ca. 4 m<sup>2</sup> groot, voorzien van toilet, wastafel en inloopdouche.

#### **GARAGE & PARKEREN:**

De volledig betegelde garage (ca. 22 m<sup>2</sup>) is netjes afgewerkt en voorzien van een elektrische sectionaalpoort en een kastenwand met schuifdeuren over de volle breedte.

Voor de garage is de oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein voor drie auto's. In de wijk is het parkeren gratis.

#### **BUITEN:**

Onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden, deels betegeld en fraai omsloten door hekwerk met groene hagen, wat zorgt voor optimale privacy. De tuin is bereikbaar via de woonkamer, bijkeuken en een zij-ingang vanaf de oprit.

Over de breedte van de woonkamer is aan de achtergevel een luxe elektrisch uitvalscherf met inbouwverlichting. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis (ca. 6 m<sup>2</sup>) v.v. elektra en met overkapping.

#### **LIGGING**

De woning is gelegen in een rustige en geliefde moderne woonwijk met alle voorzieningen binnen handbereik.

Diverse scholen (waaronder een internationale school), winkels en sportfaciliteiten bevinden zich op loop- en fietsafstand.

Daarnaast zijn uitvalswegen (o.a. A2), het centrum van Maastricht, AZM en Randwyck snel en eenvoudig bereikbaar.

#### **BIJZONDERHEDEN**

- Luxe, instapklare stadsvilla op toplocatie in Vroendaal;
- Gebruiksoppervlak wonen ca. 179 m<sup>2</sup>, overig inpandig 20 m<sup>2</sup>, perceel ca. 287 m<sup>2</sup>;
- 4 slaapkamers (mogelijkheid tot 5e

slaapkamer) en 2 badkamers;

- Dakterras op 2e etage, directe toegang vanuit werkkamer;

- Royale woonkamer (ca. 53 m<sup>2</sup>) met veel lichtinval en optimaal tuincontact;

- Fijne ruime tuin op het zuiden met terrasscherf en tuinhuis en zij-ingang;

- Inpandige garage en parkeergelegenheid op eigen terrein voor 3 auto's;

- Energiezuinig met o.a. nieuwe CV HR-ketel, WTW-installatie, energielabel A geldig tot 25-12-2028.

Laat deze kans niet voorbijgaan en plan vandaag nog een bezichtiging.

Neem direct contact op met ons, een beller is sneller!

#### **OPLEVERING**

In de huidige staat.

#### **AANVAARDING**

In overleg.

Voetnoot:

Voor de volledige verkooptekst en disclaimer verwijzen wij u graag naar onze website.

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

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

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





















































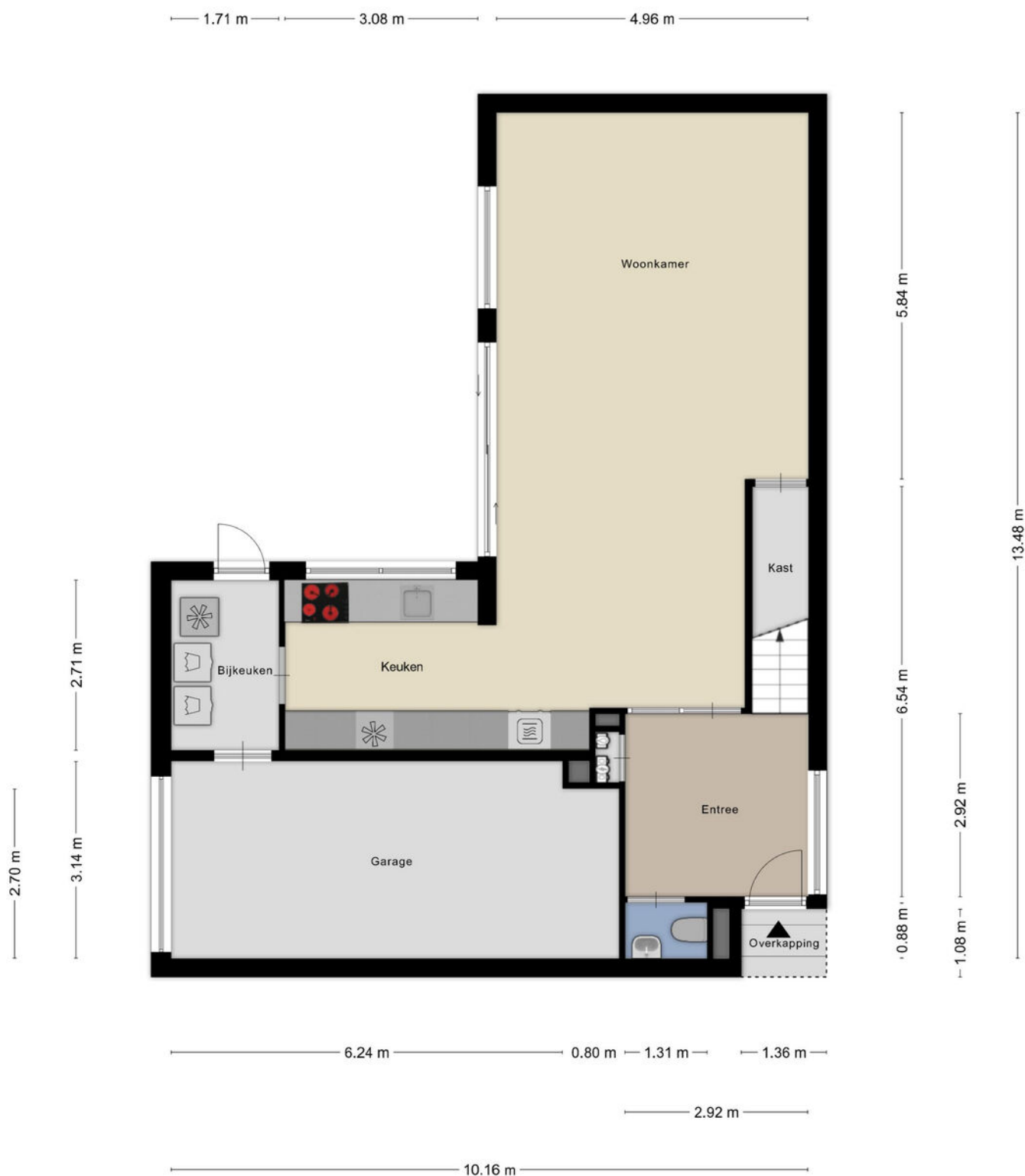








# Plattegrond

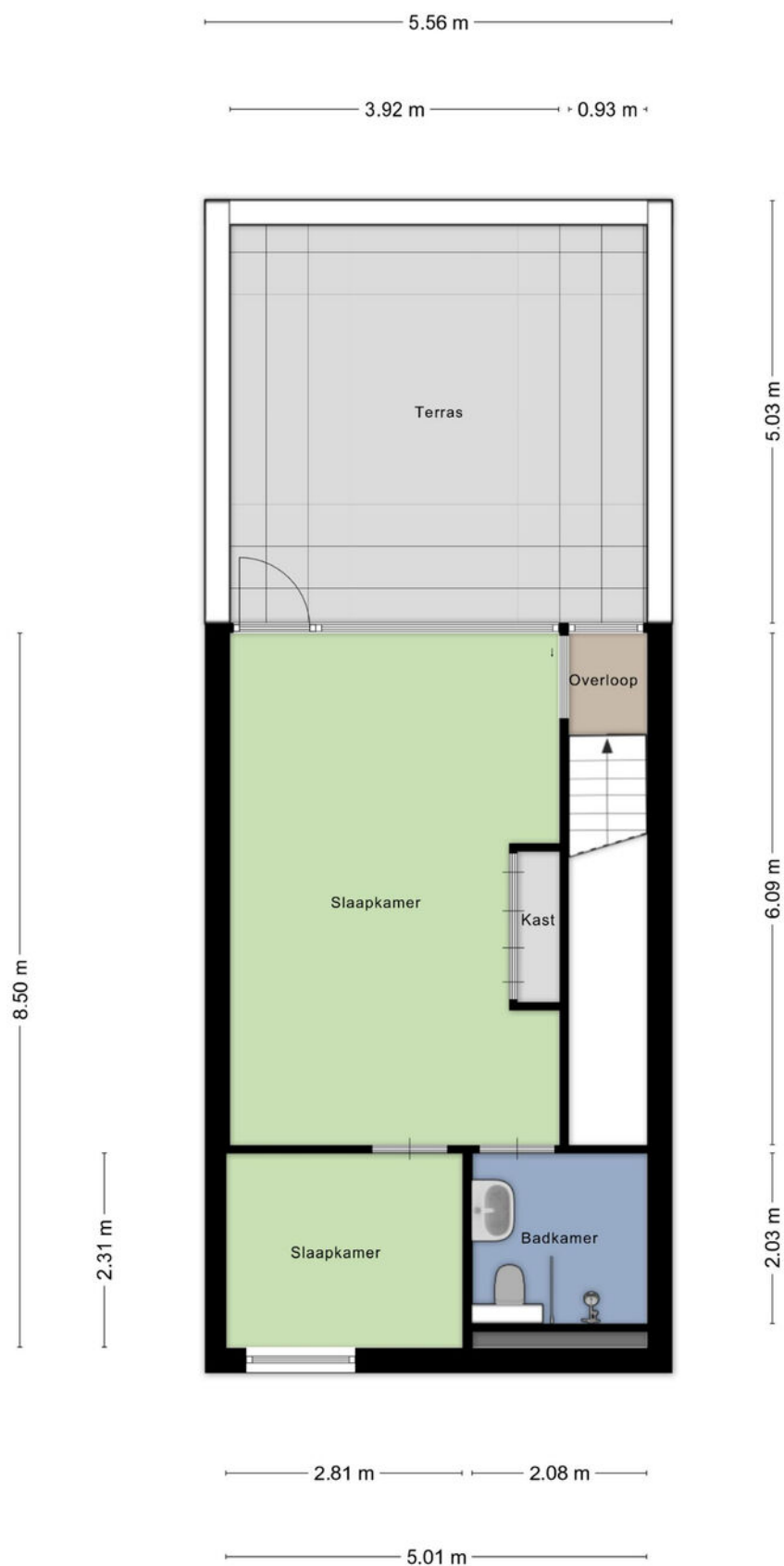




# Plattegrond

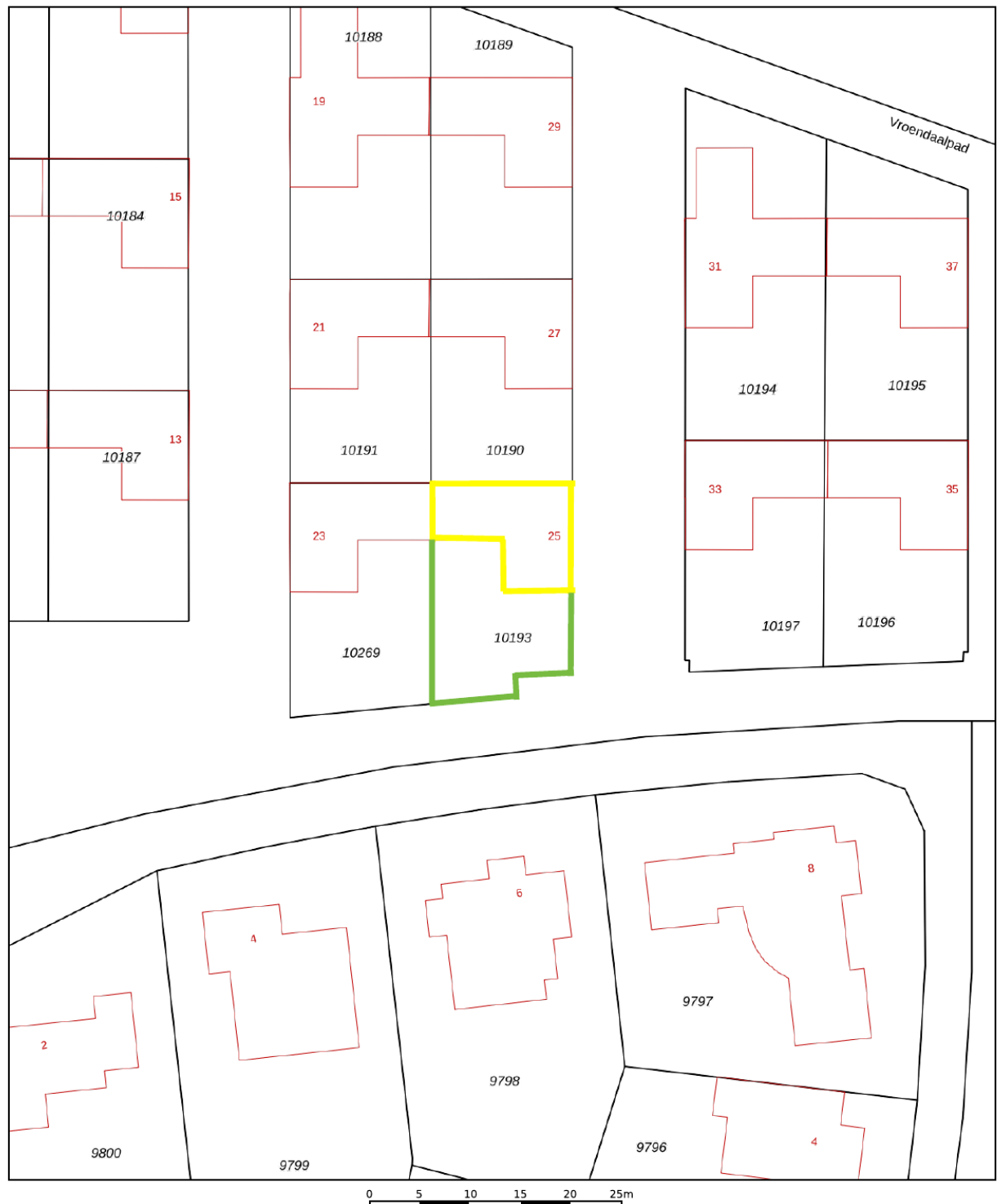


# Plattegrond






# Kadastrale kaart

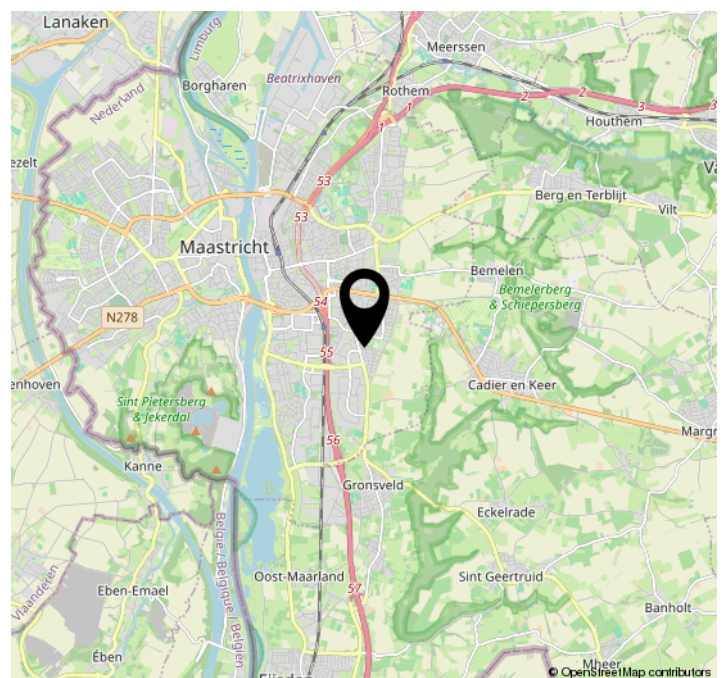
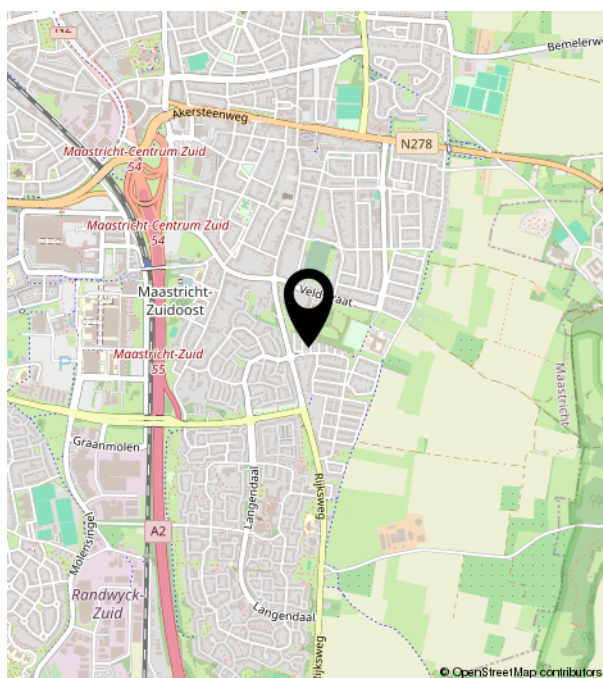
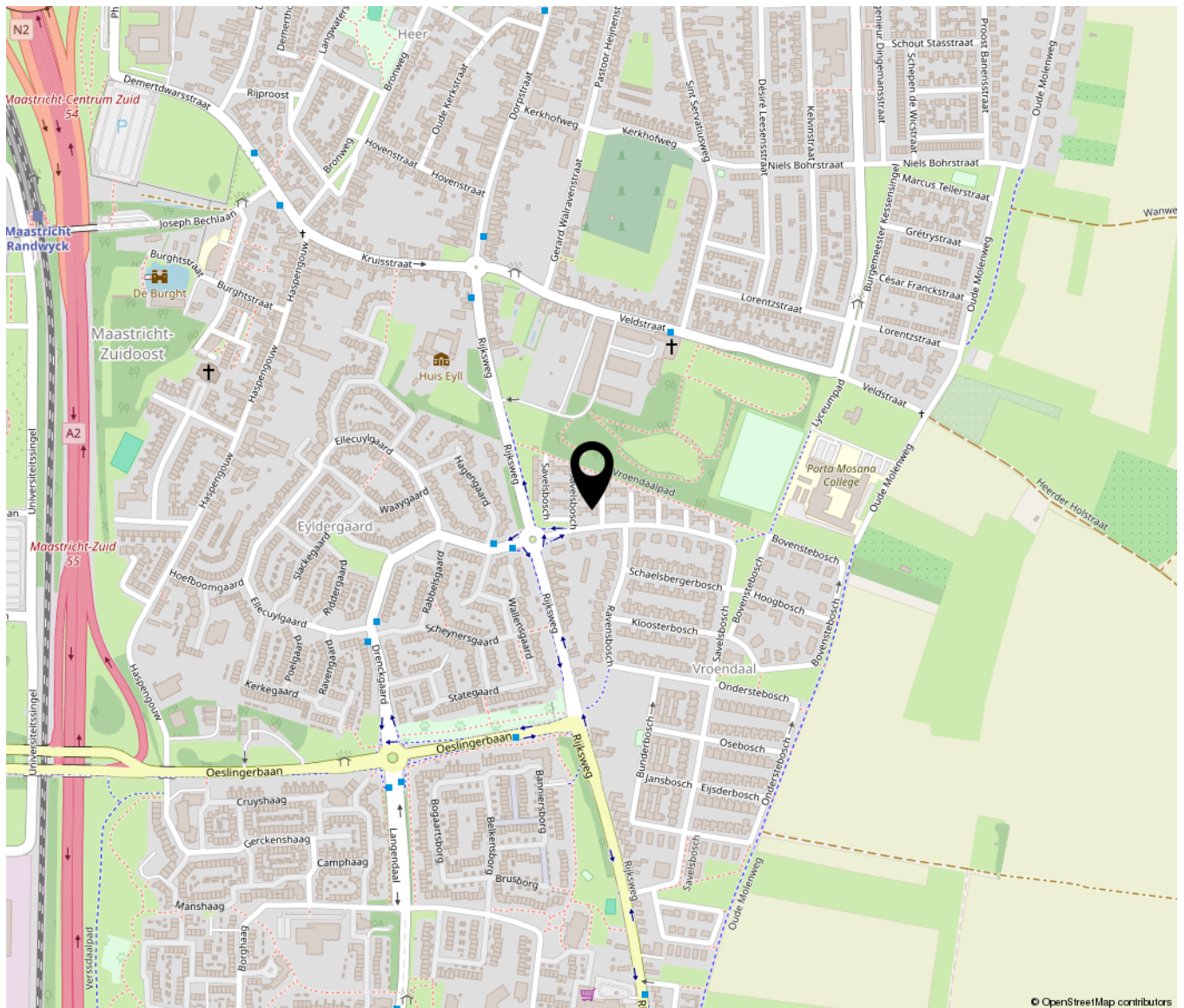


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heer
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	10193
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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!

**savelsbosch25.nl**



Savelsbosch 25, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!







**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)