

# Heugemerstraat 221 C

6229 AP Maastricht

Vraagprijs  
**€ 550.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 173 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 247 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 613 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1910**

Energielabel **A**

Vraagprijs

**€ 550.000,-**

kosten koper





# Heugemerstraat 221 C

6229 AP Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Heugem) - In het gezellige oude Heugem, op korte fietsafstand van het centrum van Maastricht, staat deze verrassend ruime geschakelde 2-onder-1-kapwoning te koop. Het huis heeft maar liefst 5 slaapkamers en meerdere bad-/doucheruimtes. De leefruimte is zeer ruim (circa 42 m<sup>2</sup>) en bestaat uit een woonkamer, leeskamer en een brede erker die voor veel licht zorgt. Daarnaast is er een aparte leefkeuken van circa 13 m<sup>2</sup>, met toegang tot de tuin (via een overkapping met glazen wanden). Boven de keuken bevindt zich een slaapkamer met een eigen badkamer, inclusief wastafel, bad/douche en toilet; ook ideaal om uw gasten hun privacy te bieden.

Aan de voorkant van de woning ligt een ruime tuin van circa 153 m<sup>2</sup> op het westen, dus u kunt hier volop van de middag- en avondzon genieten. Aan de straatkant is de tuin afgeschermd met een carport, een berging met vliering en een schutting met toegangspoort, waardoor je hier veel privacy hebt.

De woning heeft geen achtertuin en ook geen achterom; aan die kant staat het huis direct op de erfgrans.

## ALGEMEEN

Heerlijk rustig gelegen aan de Heugemerstraat 221 C, met basisscholen, kinderopvang en winkelcentrum 'De Beente' gewoon op loopafstand.

De woning is zeer netjes onderhouden en van binnen grotendeels gemoderniseerd in 2019 en 2021. Overal zit dubbele beglazing in kunststof kozijnen (behalve bij de erker, daar is het hardhout) en in het geïsoleerde schuine dak zitten Velux dakramen. Tevens liggen er in totaal 31 zonnepanelen op het dak (11 uit 2011 en 20 uit 2022).

De voortuin van ongeveer 153 m<sup>2</sup> is eigenlijk de belangrijkste tuin en ligt op het westen, dus volop zon.

Er is geen achtertuin of achterom. Aan de straatkant zorgt de carport met berging ervoor dat de tuin goed is afgeschermd, waardoor je hier privé zit.

## INDELING

Begane grond:

- Entree/hal met tegelvloer, vernieuwde meterkast (recent extra aangelegde groepen voor onder meer de laadpaal, welke ter overname wordt aangeboden), trap naar boven en een toiletruimte;
- Toiletruimte met een hangend toilet;
- Vanuit de hal loop je zo door naar de woonkamer, keuken, toiletruimte en de bijkeuken;
- Ruime L-vormige leefruimte van ca. 42 m<sup>2</sup> (woonkamer, leeskamer en erker), met een mooie hardglazen taatsdeur naar de hal, een Frans eikenhouten vloer, een brede erker aan de tuinzijde met elektrisch screen (houdt de woonkamer koel in de zomer) en een deur naar de voortuin;
- Dichte leefkeuken aan de rechterkant (ca. 13 m<sup>2</sup>) van de hal, met een moderne L-vormige keuken, composiet werkblad, 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, oven (met stomer benodigdheden) en een combi-magnetron. De oude fronten zijn in 2021 vervangen door de huidige kwalitatieve houten fronten. Ook zit er een gezellig barretje en beschikt de keuken over een tegelvloer en openslaande deuren naar de tuin;
- Achter de keuken ligt de bijkeuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) met plek voor wasmachine en droger, bergkasten en een uitstortgootsteen. Hier zit ook een raam, toegang tot de badkamer en een vaste trap naar de slaapkamer erboven;
- Betegelde badkamer (ca. 4 m<sup>2</sup>), vernieuwd in 2019, met inloopdouche, wastafelmeubel, hangend toilet en mechanische ventilatie (niet werkend);
- Vaste trap naar de slaapkamer boven de keuken/bijkeuken/badkamer.



### Eerste verdieping:

- Via de vaste trap kom je op de overloop, met toegang tot 3 slaapkamers en een trap naar de zolder;
- Slaapkamer 1 ligt aan de achterkant en is ca. 16 m<sup>2</sup> groot. Deze kamer heeft 2 Velux dakramen en was vroeger opgesplitst in 2 kamers. Hier is een eigen douche en toilet aanwezig;
- Slaapkamer 2 ligt aan de linker voorkant en is ongeveer 12 m<sup>2</sup>, voorzien van een elektrisch rolluik;
- Slaapkamer 3 ligt aan de rechter voorkant en is ca. 9 m<sup>2</sup>, voorzien van een elektrisch rolluik;
- De overloop heeft vloerbedekking en in de slaapkamers ligt laminaat (gelegd in 2019);
- De hele verdieping is strak afgewerkt met gestucte muren en plafonds, inbouwspots en kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Boven de keuken (te bereiken via de andere trap vanuit de bijkeuken) zit nog een ruime 4de slaapkamer van ca. 17 m<sup>2</sup>, met een bad-douche-combinatie, wastafelmeubel en toilet. Ook is er een airco aanwezig voor het warmen en koelen van de ruimte;
- De cv-ketel (uit 2008, eigendom) staat in een aparte berging.

### Tweede verdieping (boven slaapverdieping):

- Via een vaste trap vanaf de overloop (met een afsluitbare deur) kom je op deze verdieping;
- Hier vind je de 5e slaapkamer van ca. 14 m<sup>2</sup>, met een laminaatvloer en een netjes afgewerkt en geïsoleerd schuin dak. Dankzij de 2 Velux dakramen heb je hier ook nog eens mooi uitzicht op de Sint-Pietersberg;
- De airco die hier hangt, heeft voldoende vermogen om ook de eerste verdieping te warmen en koelen.

### BUITEN

- Aan de straatkant bevindt zich een carport met een berging van ca. 7 m<sup>2</sup>, inclusief handige vliering;
- Via de houten poort betreed je de keurige voortuin, om zo de woning te bereiken;
- De tuin is ca. 153 m<sup>2</sup>, ligt op het westen en is aangelegd met tegels en klinkers;
- Aan de keuken zit een gezellige, knusse overkapping die je met glaswanden kunt afsluiten en kan worden verwarmd met een elektrische heater.

### OMGEVING

De woning is rustig gelegen in de historische kern van Heugem met vergunningsvrije parkeervoorzieningen en bushalte in de straat.

De bereikbaarheid van de aansluitingen op de uitvalswegen van Maastricht is heel goed.

De wijk Heugem is gelegen tussen de Maas en de A2 en ten zuidoosten van Maastricht op ca. 15 minuten fietsen vanaf het centrum van Maastricht. Randwyck, met onder meer het MUMC+ en het Provinciehuis ligt aan de noordkant van Heugem.

Alle gewenste voorzieningen voor dagelijks nut zijn in de buurt gelegen zoals diverse winkels (winkelcentrum De Beente), sportterreinen voor voetbal (RKHSV / DBSV Red Socks) en tennis / jeu de boules (LTV Heugem), 3 basisscholen, kinderopvang, buurtcentrum de Klaekeburg, etc.

De wijk Heugem is volgens haar inwoners dan ook één van de meest aantrekkelijke wijken nabij het centrum van Maastricht om te wonen vooral vanwege het goede woonklimaat, goed bereikbare ligging vanaf de snelweg en het spoor, aanwezige voorzieningen en prettige sfeer tussen haar inwoners.

#### OPLEVERING

In de huidige staat, enkele roerende zaken blijven achter, lijst bij makelaar opvraagbaar.

#### KADASTRAAL

- Gemeente Maastricht, sectie M, nummer 53, groot 01 are en 62 centiare;
- Gemeente Maastricht, sectie M, nummer 1936, groot 00 are en 85 centiare.

#### LEVERING en AANVAARDING

In huidige staat, in overleg.

#### BEZICHTIGING

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

#### ENERGIELABEL

De woning beschikt over een definitief energielabel A, welke geldig is tot 16 oktober 2034.

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.

#### 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 en de vragenlijst, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

#### KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO/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.

#### ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

#### 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 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







































































# Bekijk deze woning online!

heugemerstraat221c.nl



TIN VASTGOED  
Real Estate

Heugemerstraat 221 C, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Plattegrond



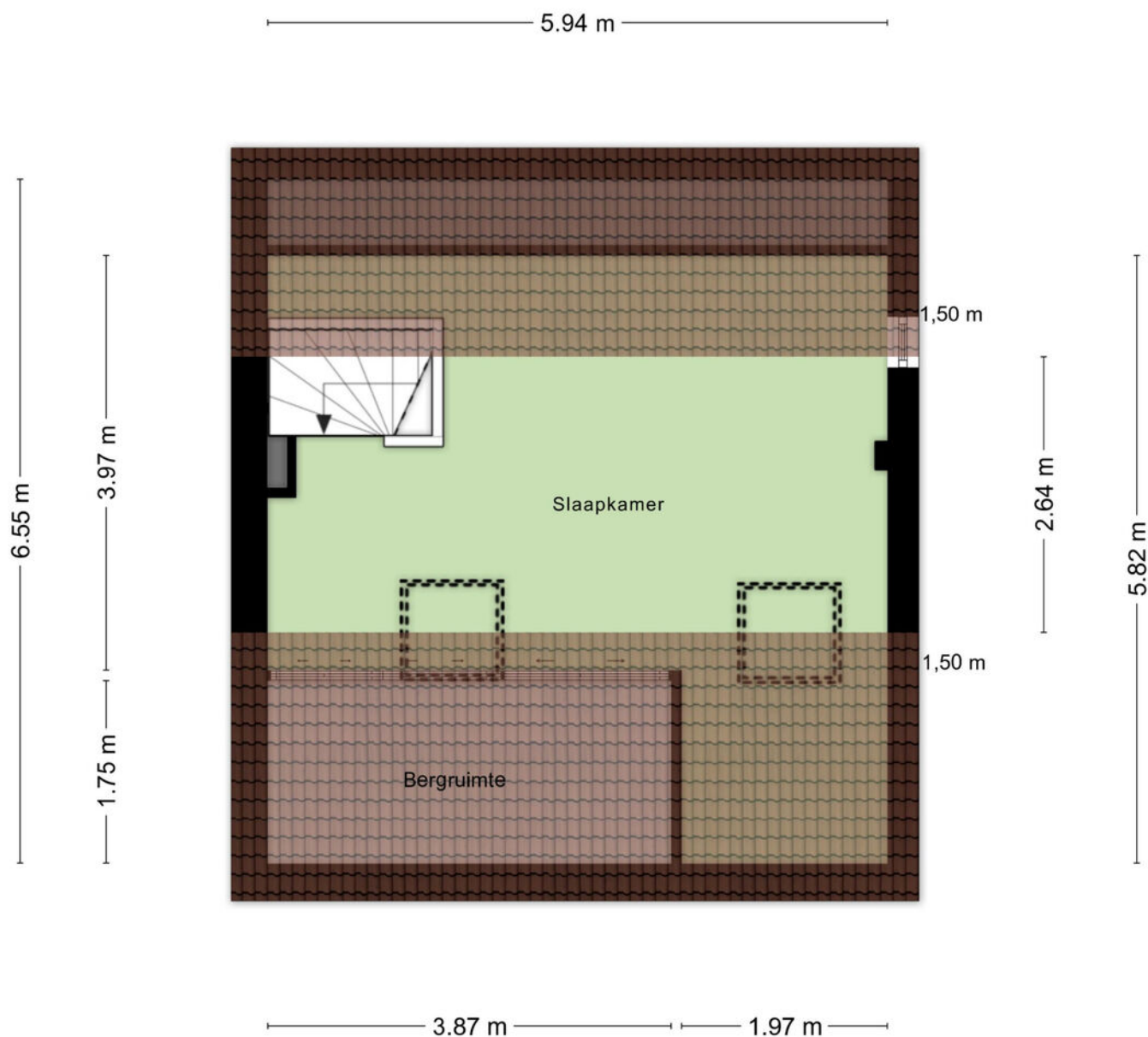
# Plattegrond



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

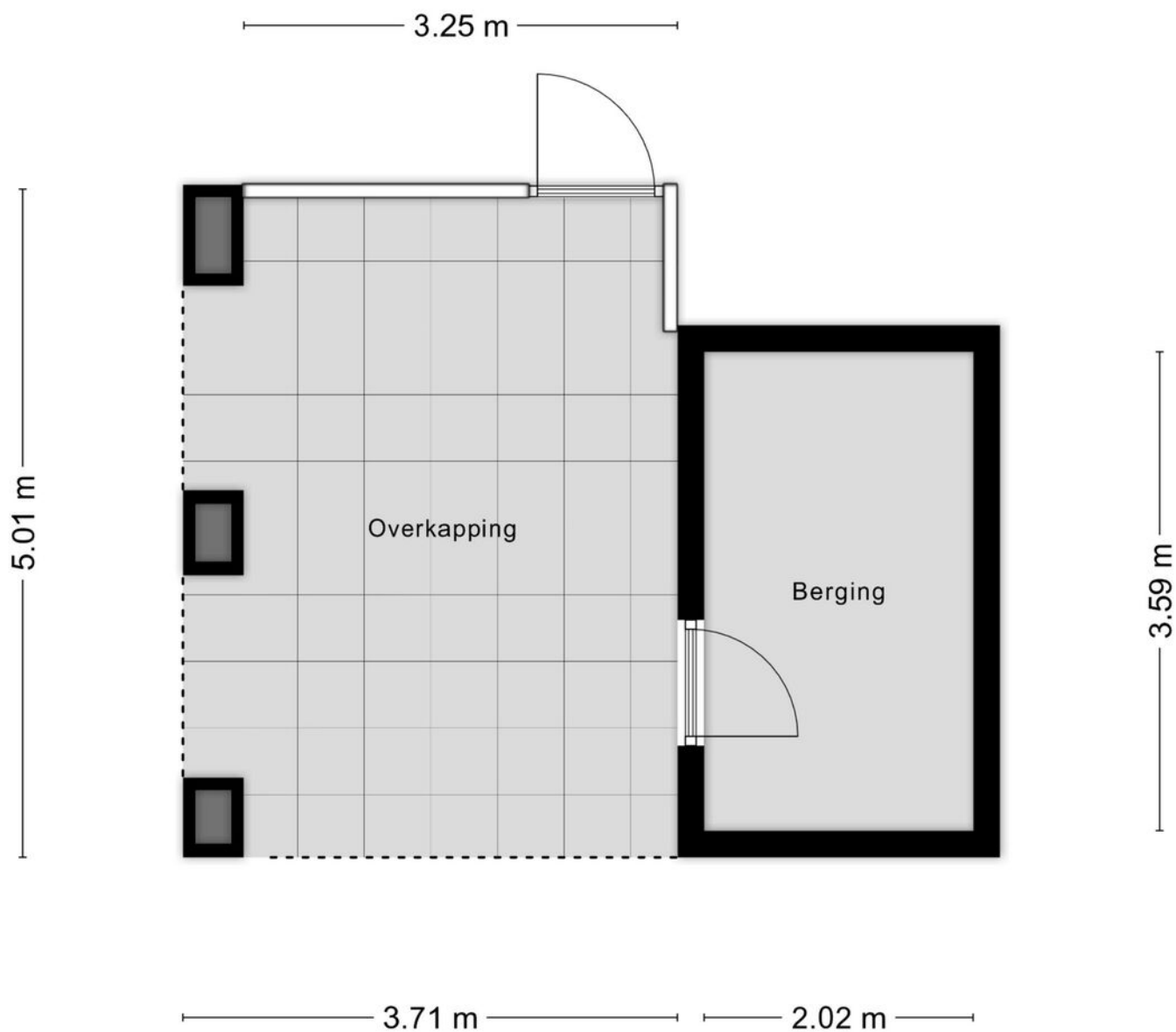


# Plattegrond



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

# Plattegrond

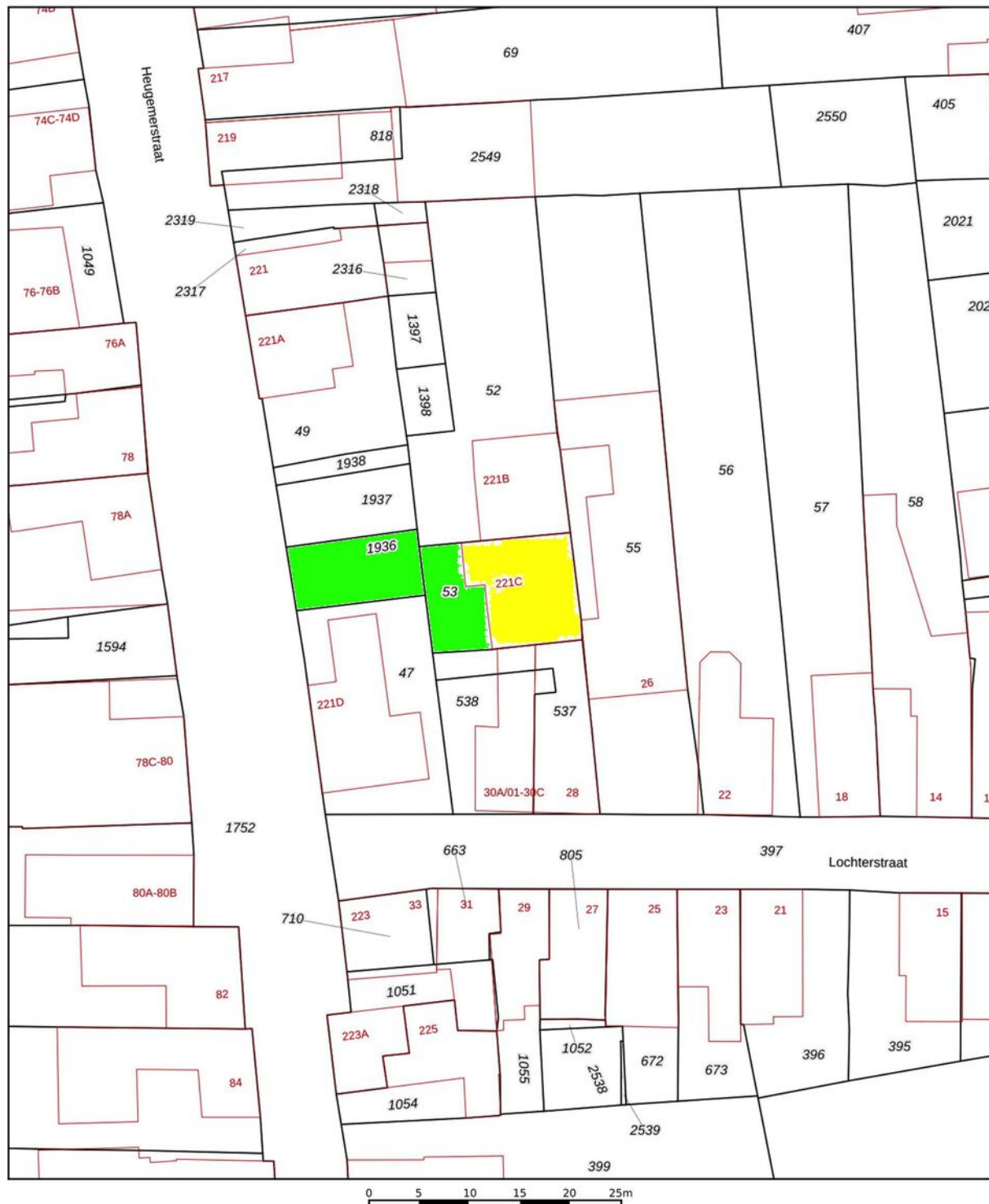


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

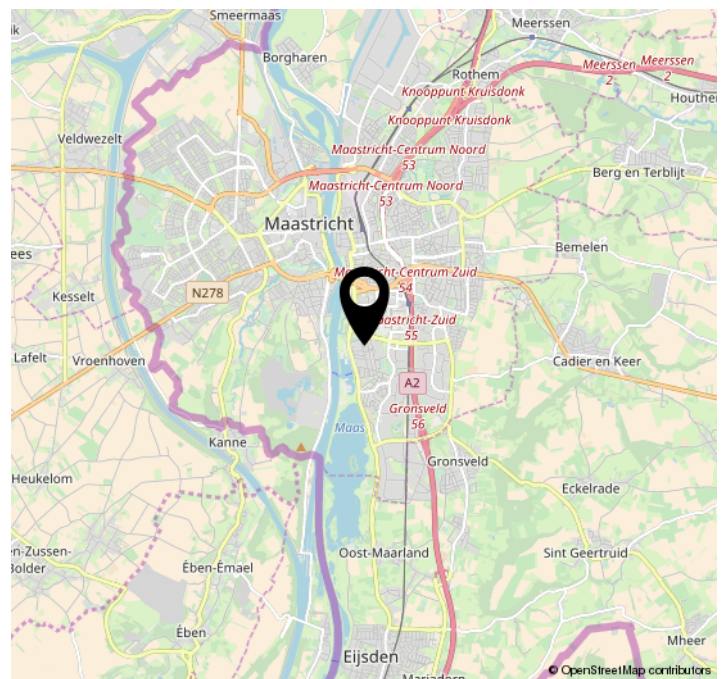
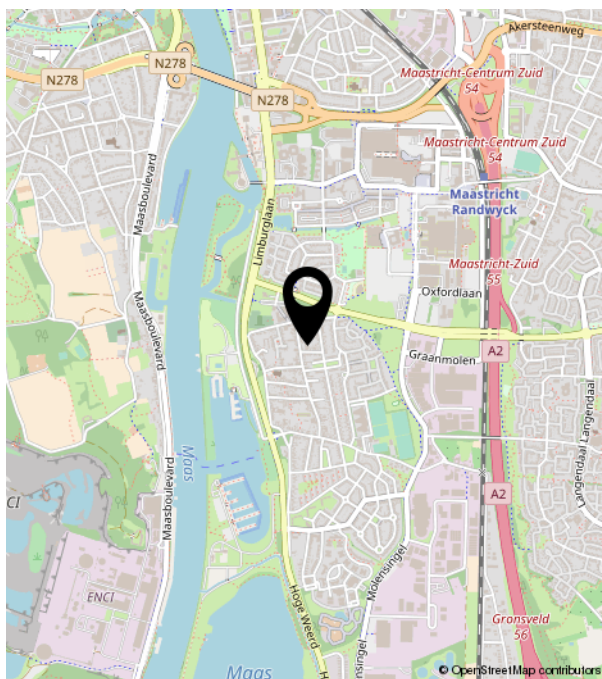
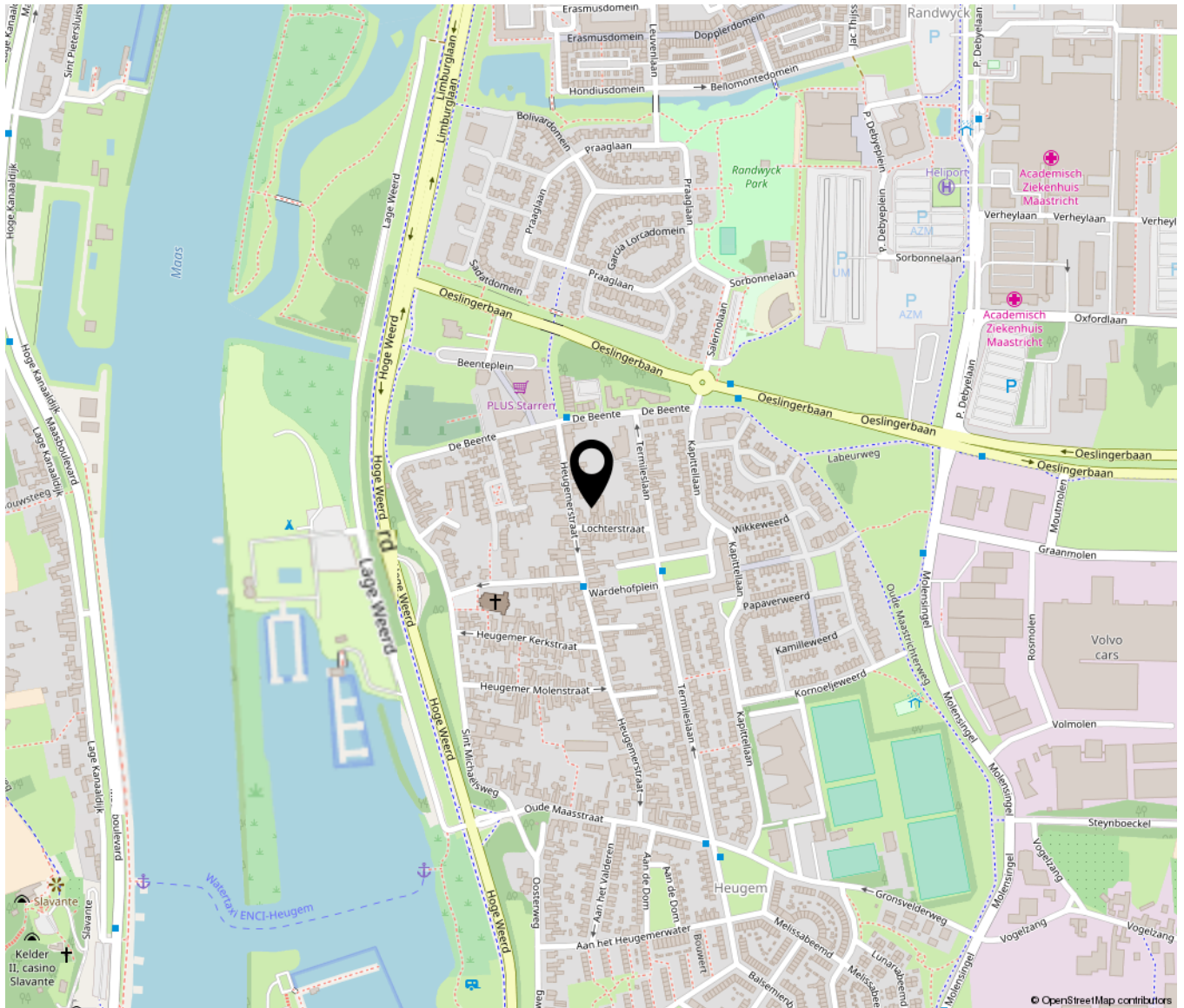


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Maastricht
	Huisnummer	Sectie	M
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	53
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>			





# Locatie op de kaart







**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)