

# Bergerstraat 119

6226 BC Maastricht

Vraagprijs  
**€ 525.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 151 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 216 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 582 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1936**

Energielabel **D**

Vraagprijs

**€ 525.000,-**

kosten koper





# Bergerstraat 119

6226 BC Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Scharn) - Karaktervolle '30-er jaren woning met 4 slaapkamers, riant werk- of speelruimte op de 2e etage met bovengelegen bergvliering en kelder in souterrain.

De bloemrijke achtertuin is een plaatje! Rijk aan bloemen, insecten en met een achterom via de Bernhardlaan. Dus of je nu komt uit de richting van de nabijgelegen basisschool Scharn, een van nabij gelegen middelbare scholen of AH Supermarkt, de fiets kan via het achterom geparkeerd worden in de tuinberging.

Deze fraaie jaren '30 tussenwoning combineert ruimte, authenticiteit en sfeer op een perfecte wijze.

De royale en lichte woonkamer met voormalige en-suite vormt samen met de ruime eetkamer met openslaande tuindeuren en de gesloten keuken het hart van de woning. Vanuit de keuken met achterliggende wasruimte heeft u directe toegang tot de fraai aangelegde tuin, ideaal voor ontspanning en gezellige momenten.

Met maar liefst vier volwaardige slaapkamers plus een ca. 40 m<sup>2</sup> ruime werk- c.q. speelruimte op de 2e etage met bovengelegen bergvliering biedt deze woning volop (berg)ruimte en flexibiliteit, waardoor zij uitermate geschikt is voor gezinnen of voor wie graag extra leef- of werkruimte wenst.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst komt u in een tochtportaal waar het originele bewaard gebleven glas-in-lood en terrazzo vloer u direct bijna 100 jaar terug brengt in tijd. Hier is de meterkast met moderne groepenkast en garderobe.

In de authentieke hal is de trap naar de kelder en verdiepingen en een gastentoilet met originele stortbak en staand closet en fonteintje. Via dezelfde hal is de toegang naar de woonkamer en de keuken.

De woonkamer heeft een sfeervolle erker, schouwmantel en en-suite scheiding (deuren zijn verwijderd) met de eetkamer en een eikenhouten parketvloer in visgraatmotief. De eetkamer heeft openslaande tuindeuren, een airco unit en een convectorput t.b.v. radiator.

Het glas-in-lood in de ramen aan de voorzijde en achterzijde zijn hetzelfde als in het voordeur-kozijn en tochtportaal, wat het geheel een heel sfeervol aanzicht geeft. De voorzetramen zorgen voor de thermische isolatie.

De keuken is ca. 6,20 x 2,10m, tuingericht met deur naar tuin en biedt mogelijkheid om een eettafel te plaatsen, de keukeninrichting dateert uit 1996, de vaatwasser is recenter.

De aangrenzende bijkeuken biedt ruimte aan opstelling witgoed, omvormer van de 11 st. zonnepanelen en er is een tussenverdeler voor de elektra in de bijkeuken en de elektra in de tuin.

Kelder:

Vanuit de hal is de kelder met vaste trap te bereiken. De vloer is van beton en de wanden van mergel, afmeting ca. 2 x 4 meter en 190cm hoog.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers gesitueerd. Beide slaapkamers aan de achterzijde hebben toegang tot een klein balkon waarop de buitenunit voor de airco is geplaatst.

Muurkasten completeren het geheel.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft ook een sfeervol erkerkozijn, de badkamer is naastgelegen.

De badkamer (ca. 4,7 m<sup>2</sup>) is modern en compleet, voorzien van een inloofdouche, 2e toilet en wasmeubel met enkele wastafel en een klein ligbad. De handdoekradiator verwarmd de handdoeken voor.

#### Tweede verdieping:

Via overloop op eerste verdieping is de vaste trap naar tweede verdieping waar de 4e slaapkamer en de werk- c.q. speelkamer van ca. 40 m<sup>2</sup> zijn gesitueerd. Ook hier kan men verwarmen en koelen met airco. Aan de achterzijde zijn 3 dakvensters, aan de voorzijde is een dakkapel met ramen. Er is in de grote kamer een keukenblok met koud- en warmwater aansluiting geplaatst.

#### Derde verdieping:

Via de toegangsdeur vanuit de grote kamer op de 2e is de vaste trap naar de bergzolder te bereiken, nokhoogte 177 cm. Hier is de opstelling van de HR CV combiketel (eigendom, bouwjaar 2014) en veel bergruimte onder het schuine houten dak.

#### BUITEN

De voortuin is ca. 4 meter diep en praktisch bestraat en heeft hagen aan weerszijden.

Parkeren is openbaar (betaald), er zijn een bewonersparkeervergunningen te verkrijgen bij de Gemeente Maastricht. De bloemrijke achtertuin is aangenaam rustig en ca. 21 meter diep, op het zuiden gelegen en heeft diverse terrassen, gazon en volgroeide borders. Via een achterom kan men met de fiets vanuit de Bernhardlaan de tuin betreden en de fiets in de ruime tuinberging stallen.

#### Bijzonderheden:

- Originele details uit '36 bewaard gebleven.
- Woonkamer en-suite met erkerkozijn en schouwmantel.
- Heerlijk ruime en rustige achtertuin, fijne burens aan weerszijden.
- 4 slaapkamers plus riante werkkamer op 2e verdieping.
- Elektra conform NEN1010, riolering in PVC uitgevoerd.
- Huidige eigenaar heeft er ca. 30 jaar gewoond.
- Er is een recent bouwtechnisch keuringsrapport ter inzage om onzekerheden weg te nemen.

#### LIGGING:

Scharn is een populaire en geliefde woonwijk in het oosten van Maastricht. Niet alleen staat de wijk bekend om haar rustige, groene karakter en haar gezinsvriendelijke sfeer, de jaarlijkse Sjaaner Broonk in Juni verbindt de buurtbewoners en fans van de wijk. De ontsluiting is goed: het centraal treinstation van Maastricht ligt op nog geen 5 minuten afstand en ook de uitvalswegen richting de A2 (richting Eindhoven en Luik) zijn snel te bereiken. De internationale school (UWC) ligt op 5 minuten afstand van de woning, net als de sportterreinen rondom Kasteel Klein Geusselt.

#### ENERGIELABEL

Energie label D, geldig tot 04-06-2036.

#### OPLEVERING

In de huidige staat, lijst van zaken bij makelaar opvraagbaar.

#### LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in huidige staat, datum in overleg, kan op korte termijn.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed., tel. 043 - 350 6900.

Vanwege de grote mate van belangstelling zijn er in eerste instantie kijkdagen, waarna een 2e individuele bezichtiging mogelijk is.

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 via de makelaar is op te vragen.

#### 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 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.

#### ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 1 week na einde voorbehoud(-en) bij de geselecteerde notaris te deponeren.

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

Kom kijken en overtuig u zelf, want pas tijdens een bezichtiging ervaart u de woning en kunt u voelen of de woning bij u past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij





















































# Plattegrond

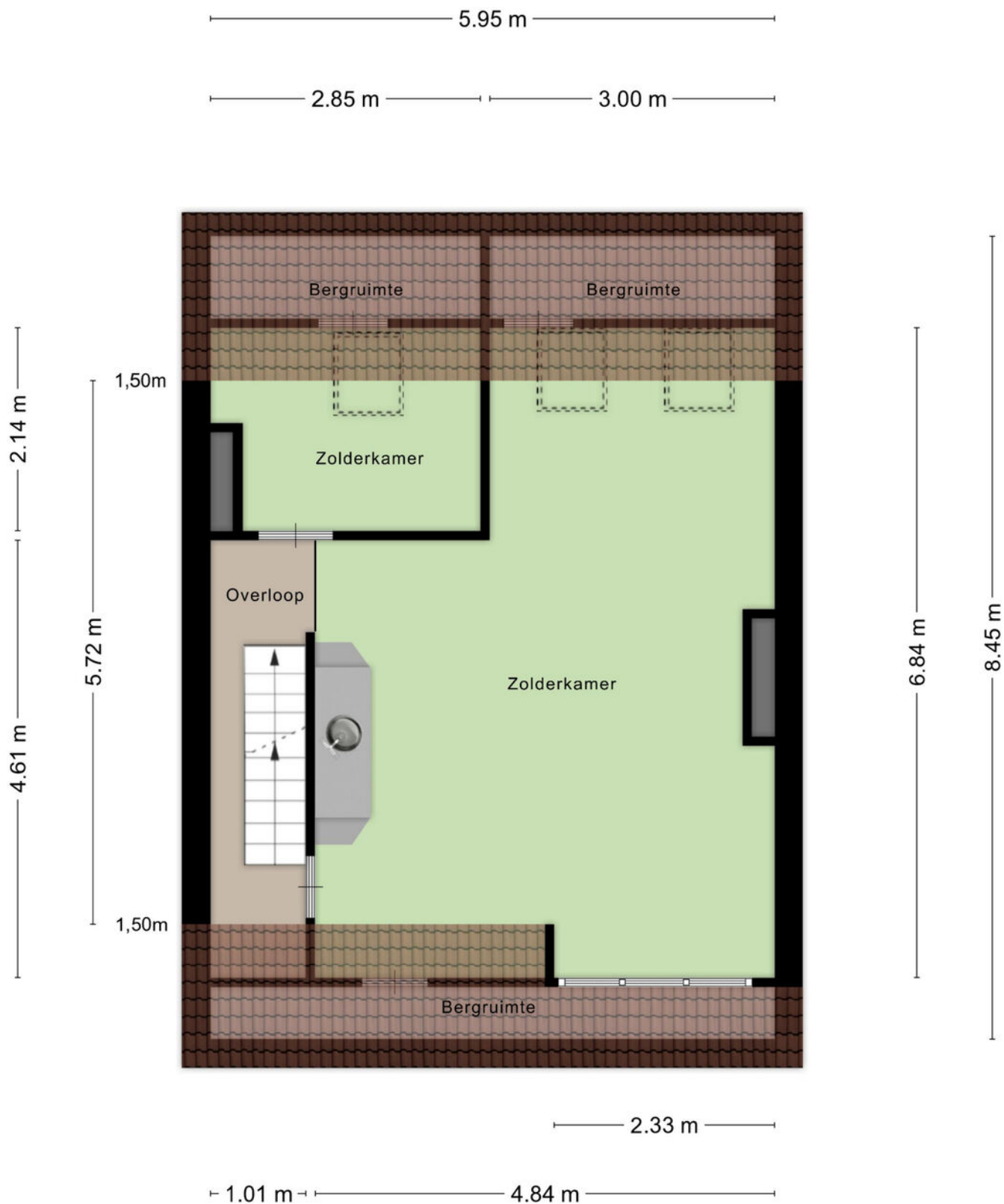




# Plattegrond

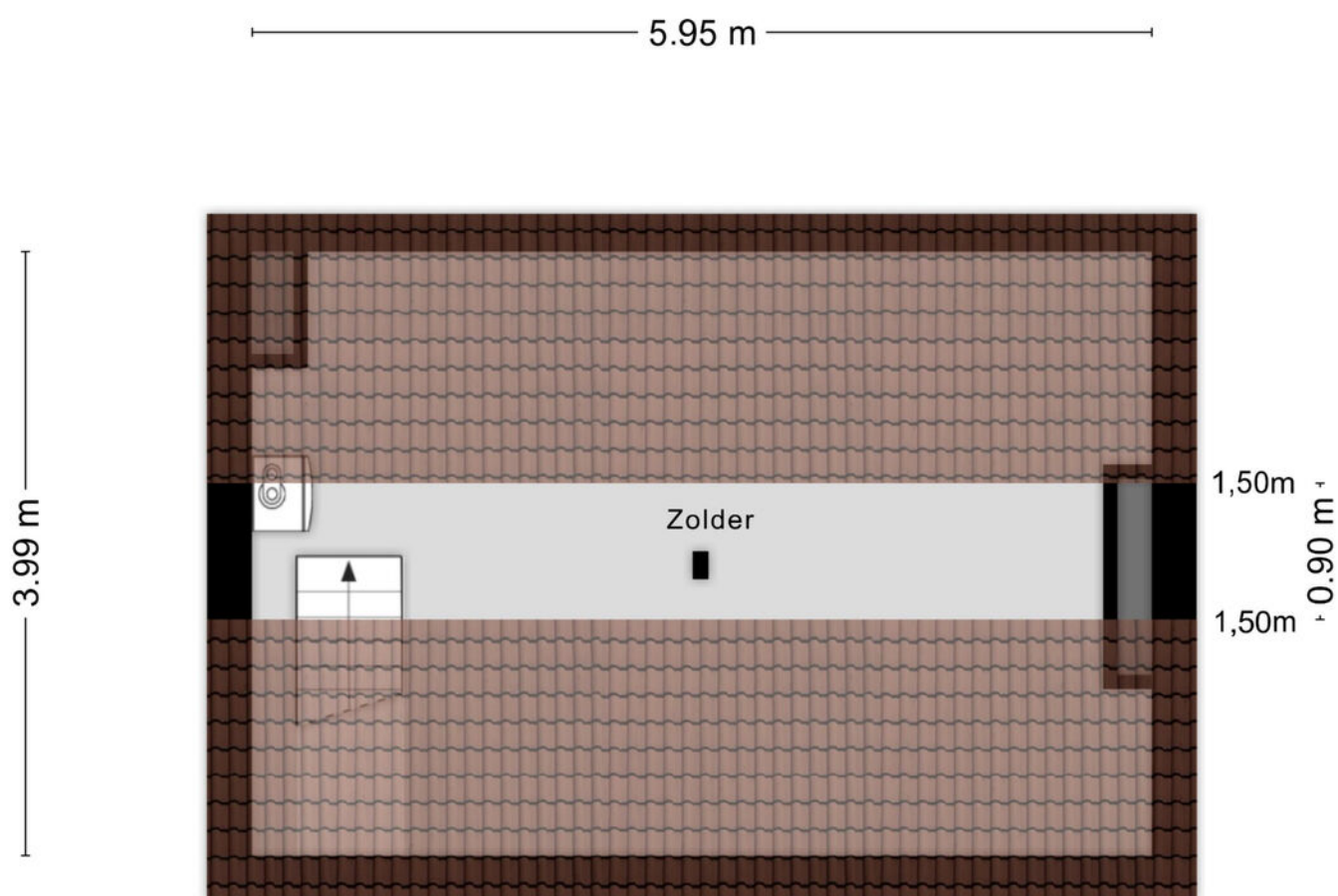


# Plattegrond





# Plattegrond

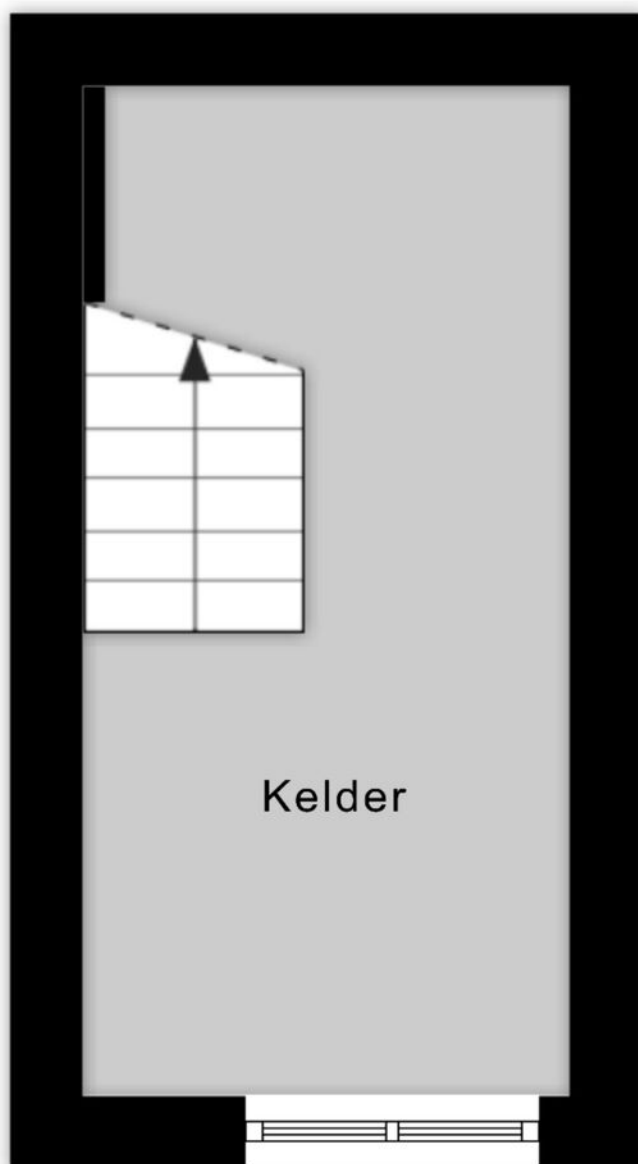


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Plattegrond

1.98 m

4.11 m



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

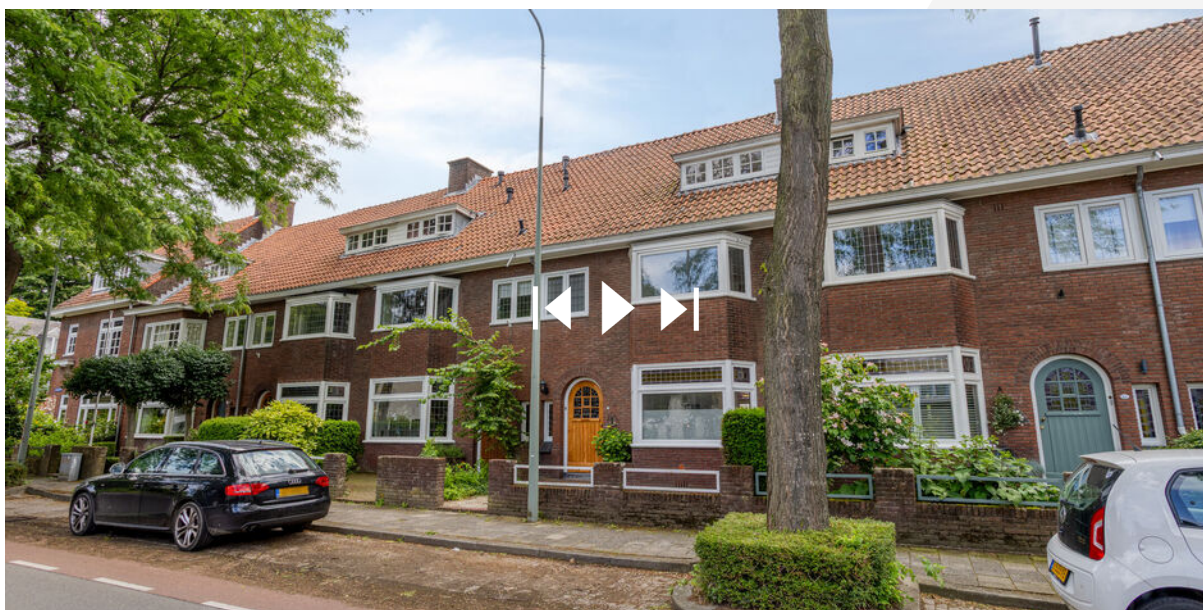


# Bekijk deze woning online!

**bergerstraat119.nl**



Bergerstraat 119, Maastricht




Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Kadastrale kaart

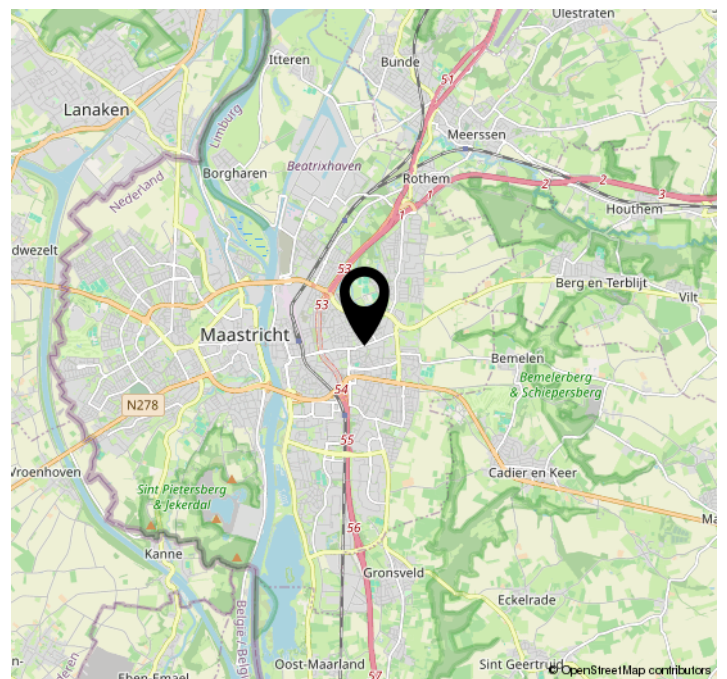
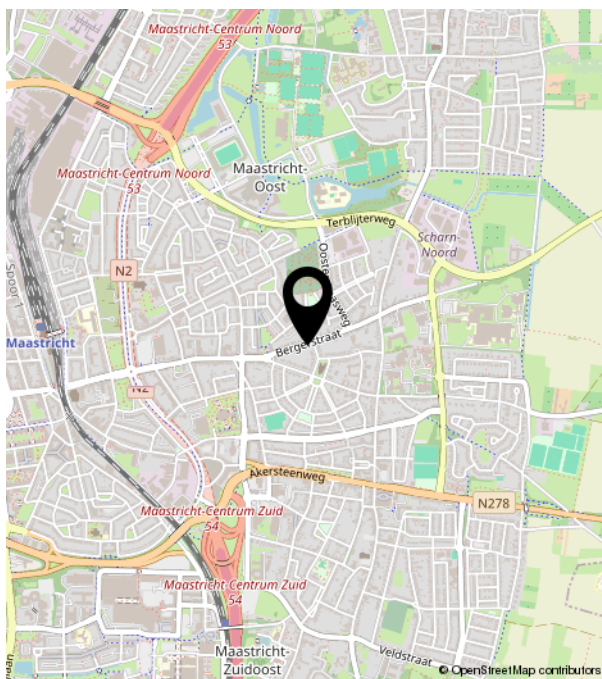
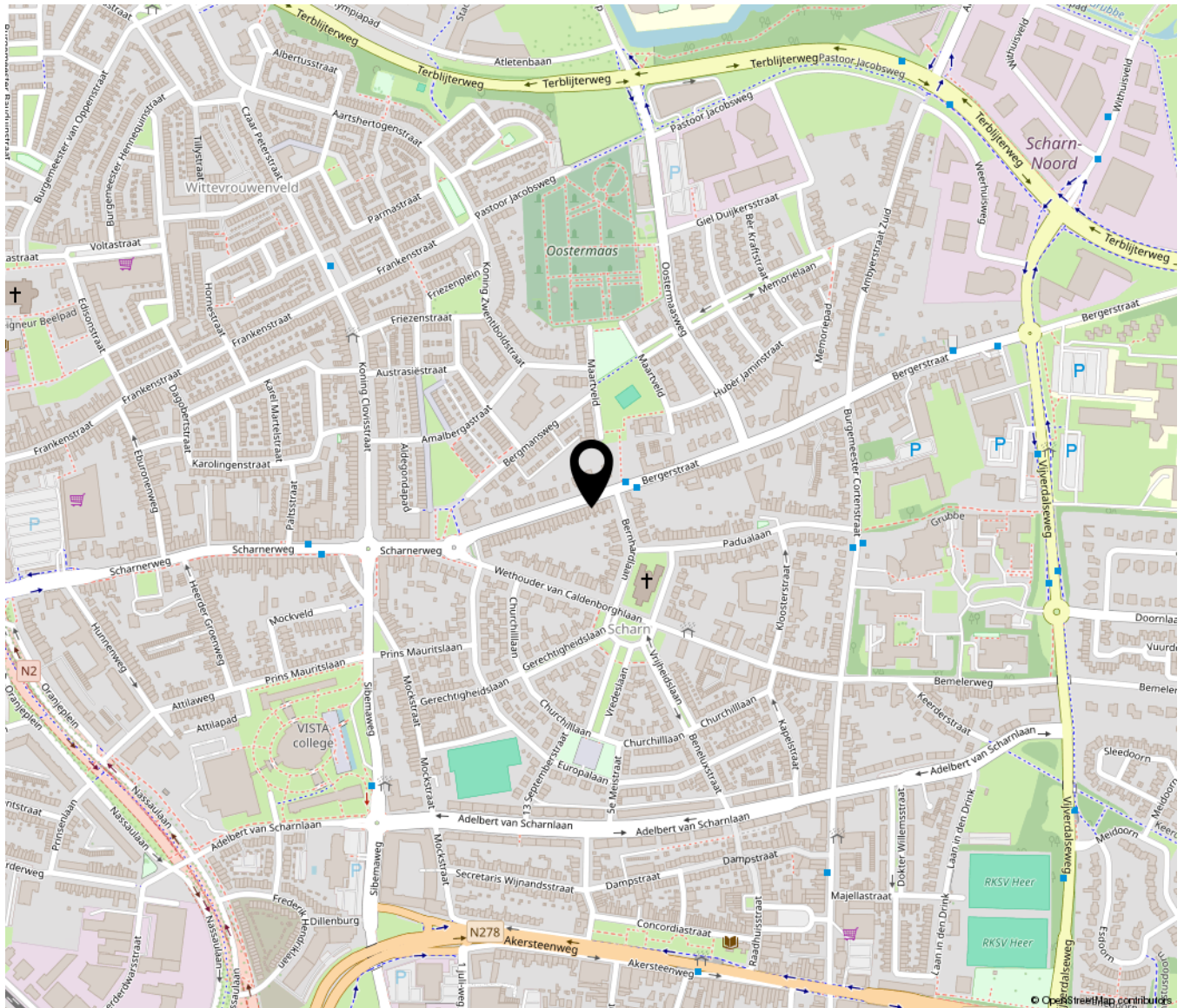
Kadastrale kaart



<p>12345</p> <p>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 4765</p>	<p><b>kadaster</b></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)