

# Savelsbosch 44

6228 SB Maastricht

Vraagprijs  
**€ 815.000**



**Comfortabel wonen in de moderne wijk Vroendaal**



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **171 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **262 m<sup>2</sup>**

Inhoud **713 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **2003**

Vraagprijs  
**€ 815.000**





# Savelsbosch 44

Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Vroendaal) – Ruimte, comfort en een uitstekende ligging komen samen in dit royale (171 m<sup>2</sup> G.O.) geschakelde herenhuis, gelegen aan de Savelsbosch 44.

Met 3 zeer ruime slaapkamers (5 mogelijk), 2 badkamers, een ca. 31 m<sup>2</sup> riant inpandige garage met eigen oprit, 13 zonnepanelen en fraai onder architectuur aangelegde tuinen (achtertuin op het westen) voor u dé kans om uw woongenot te vergroten.

Stelt u zich eens voor, genietend in de zon van alle rust in de fraaie achtertuin onder het genot van het klaterende water in de vijver, wetende dat alles in de woning op orde is en u overal voldoende ruimte voor heeft om op te bergen, thuis te kunnen werken en te wonen op een uitstekende, kindvriendelijke locatie in Maastricht-Oost.

## ALGEMEEN

Hier woont u in een groene en rustige omgeving, met (basis)scholen, speeltuintjes, het Savelsbos, MUMC+, het Porta Mosana College en diverse voorzieningen op korte afstand.

Een ideale plek voor stellen en gezinnen die comfortabel willen wonen gecombineerd met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.

De woning beschikt over een royale woonkamer met grote ramen aan weerszijde en uitstekend tuincontact, een moderne open keuken, meerdere ruime slaapkamers en maar liefst twee badkamers.

Dankzij de praktische indeling biedt deze woning volop leefruimte voor het hele gezin en is het aantal slaapkamers terug te brengen naar de originele 5 stuks.

De artistieke doorgang naar de garage (mini TEFAF) maakt de garage tot een uitstekend bereikbare multifunctionele ruimte van waaruit de achtertuin ook te bereiken is.

De fraai onder architectuur aangelegde

achtertuin biedt veel privacy en vormt een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten.

## INDELING:

Begane grond:

Entreehal (ca. 9 m<sup>2</sup>) met meterkast, moderne toiletruimte en heldere trapopgang naar de eerste verdieping;

De hal, woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een doorlopende stijlvolle donkergrijze tegelvloer, de verwarming is middels CV radiatoren;

De leefruimte biedt een royale woonkamer met vloerverwarming, grote raampartijen en open keuken aan tuinzijde (totaal ca. 48 m<sup>2</sup>). Dankzij de grote ramen en de kamerbrede schuifpui geniet deze leefruimte van een prachtige lichtinval en een fraai zicht op de achtertuin. De schuifpui zorgt bovendien voor een naadloze verbinding tussen binnen en buiten;

De open keuken (ca. 9 m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde gesitueerd en vormt een heerlijke plek om samen te komen.

Dankzij de directe verbinding met de tuin wordt het buitenleven op zonnige dagen moeiteloos onderdeel van deze leefruimte.

De moderne open keukenopstelling in L-vorm is recent gerenoveerd met nieuwe deuren en is afgewerkt met een donkergrijs granieten werkblad. Als inbouwapparatuur zijn er een vaatwasser, 5-pits extra brede inductiekookplaat met afzuigkap, combi-oven en een ruime koelkast. Daarnaast beschikt de keuken over veel praktische bergruimte door boven- en onderkasten;

Vanuit de woonkamer kunt u via een doorgang, afgewerkt als een kleine TEFAF, binnendoor de ca. 31 m<sup>2</sup> ruime inpandige garage bereiken (lees verder bij Garage).

Eerste verdieping:

Heldere overloop (ca. 11 m<sup>2</sup>) met toegang tot twee slaapkamers, badkamer,



tot twee slaapkamers, badkamer, separate toiletruimte, en trapopgang naar tweede verdieping;

Slaapkamer 1 (linkerzijde): ca. 18 m<sup>2</sup> met comfortabele walk-in kledingkast (ca. 5 m<sup>2</sup>) , airco-unit en rolluik;

Slaapkamer 2 (rechterzijde): ca. 24 m<sup>2</sup>, momenteel als werkkamer in gebruik, welke is te splitsen in 2 slaapkamers van ieder 12 m<sup>2</sup>;

De ruime badkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>) is volledig afgewerkt en compleet uitgevoerd met een ligbad, douchecabine en dubbele wastafel;

Vanaf de overloop is de separate toiletruimte met duoblok bereikbaar.

Tweede verdieping:

Heldere overloop (ca. 9 m<sup>2</sup>) met toegang tot de slaapkamer, tweede badkamer, wasruimte, en berg-/stookruimte;

Slaapkamer 3: ca. 26 m<sup>2</sup> met tussenwand met opening (deze ruimte is eenvoudig terug te brengen naar 2 slaapkamers van ieder ca. 13 m<sup>2</sup>, deur in gang reeds aanwezig) en rolluik;

Tweede badkamer: betegeld, ca. 3 m<sup>2</sup> groot, voorzien van wastafel en douche;

Wasruimte (ca. 5 m<sup>2</sup>) met witgoedaansluiting;

In de technische ruimte (ca. 2 m<sup>2</sup>) zijn de HR-combiketel (2019, eigendom) en WTW-installatie geïnstalleerd.

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

Een van de absolute meerwaardes van deze woning is de royale inpandige garage van circa 31 m<sup>2</sup>.

Deze multifunctionele ruimte is keurig afgewerkt en voorzien van een kantelpoort met loopdeur aan de oprit-zijde, een praktische kastenwand en een 2e keukenblok, waardoor er volop bergruimte beschikbaar is.

De garage is toegankelijk vanaf de oprit, via de doorloop in de woonkamer én rechtstreeks vanuit de achtertuin.

Aan de voorzijde beschikt de woning over

een ruime oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein.

Daarnaast profiteert u in de wijk van gratis parkeermogelijkheden. Voor elektrische rijders bevindt zich bovendien een openbaar laadpunt in de straat, deze is ook op eigen terrein te installeren want dankzij de 13 zonnepanelen kunt u uw eigen auto laden.

#### **BUITEN:**

De buitenruimte rond de woning is met veel zorg en aandacht aangelegd en vormt een prachtig verlengstuk van de woning. Aan de voorzijde beschikt de woning over een fraai aangelegde voortuin en een eigen oprit.

De onder architectuur aangelegde achtertuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor u hier optimaal kunt genieten van de middag- en avondzon. De tuin is sfeervol ingericht met borders met beplanting, een vijver met fonteyntje en een praktische tuinberging, in de avond mogelijk sfeervol te verlichten.

Voor extra comfort zorgt de over de volle breedte van de woonkamer geplaatste elektrisch knikarm zonnescherm, zodat ook tijdens warme zomerdagen een aangename plek in de schaduw ontstaat. Dankzij de omsluiting door volwassen groene hagen geniet u hier van een uitzonderlijke mate van privacy. De tuin is bovendien rechtstreeks bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de garage.

#### **LIGGING**

De woning is gelegen in een rustige en geliefde moderne woonwijk (2001-2003) met vele voorzieningen binnen handbereik.

Diverse scholen (waaronder de internationale school UWC en het Porta Mosana College), winkels en sportfaciliteiten bevinden zich op redelijke loop- en fietsafstand.

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

#### BIJZONDERHEDEN

- Luxe, instapklare riante tussenwoning op toplocatie in Vroendaal;
- Gebruiksoppervlak wonen ca. 171 m<sup>2</sup>, overig inpandig 31 m<sup>2</sup>, perceel ca. 262 m<sup>2</sup>;
- Begane grond v.v. vloerverwarming;
- 3 ruime slaapkamers (mogelijkheid voor 5) en 2 badkamers;
- Plafondhoogtes beg.g rond 280 cm, 1e etage 245 cm, 2e etage 240 cm;
- Royale woonkamer met open luxe keuken en schuifpui naar achtertuin;
- Fraai aangelegde achtertuin op het westen met terrasscherm;
- 13 zonnepanelen;
- Inpandige garage en parkeergelegenheid op eigen terrein;
- Energiezuinig met o.a. recente CV HR-ketel, WTW-installatie, energielabel A geldig tot 22-5-2036.

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:

#### 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.

#### 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









**Uitstekende lichtinval in trappenhuis dankzij grote raampartij**







**De vloerverwarming draagt positief bij aan het wooncomfort**

















Fraaie doorgang naar de garage vanuit de woonkamer







**Inpandige garage c.q. multifuncionele ruimte, ruim 30m2 groot**











**Vanaf hier foto's van eerste verdieping**







**Masterbedroom met inloopkast en airconditioning**









Deze kamer is eenvoudig terug te brengen naar 2 slaapkamers





2e toilet op eerste verdieping, trap naar 2e verdieping

















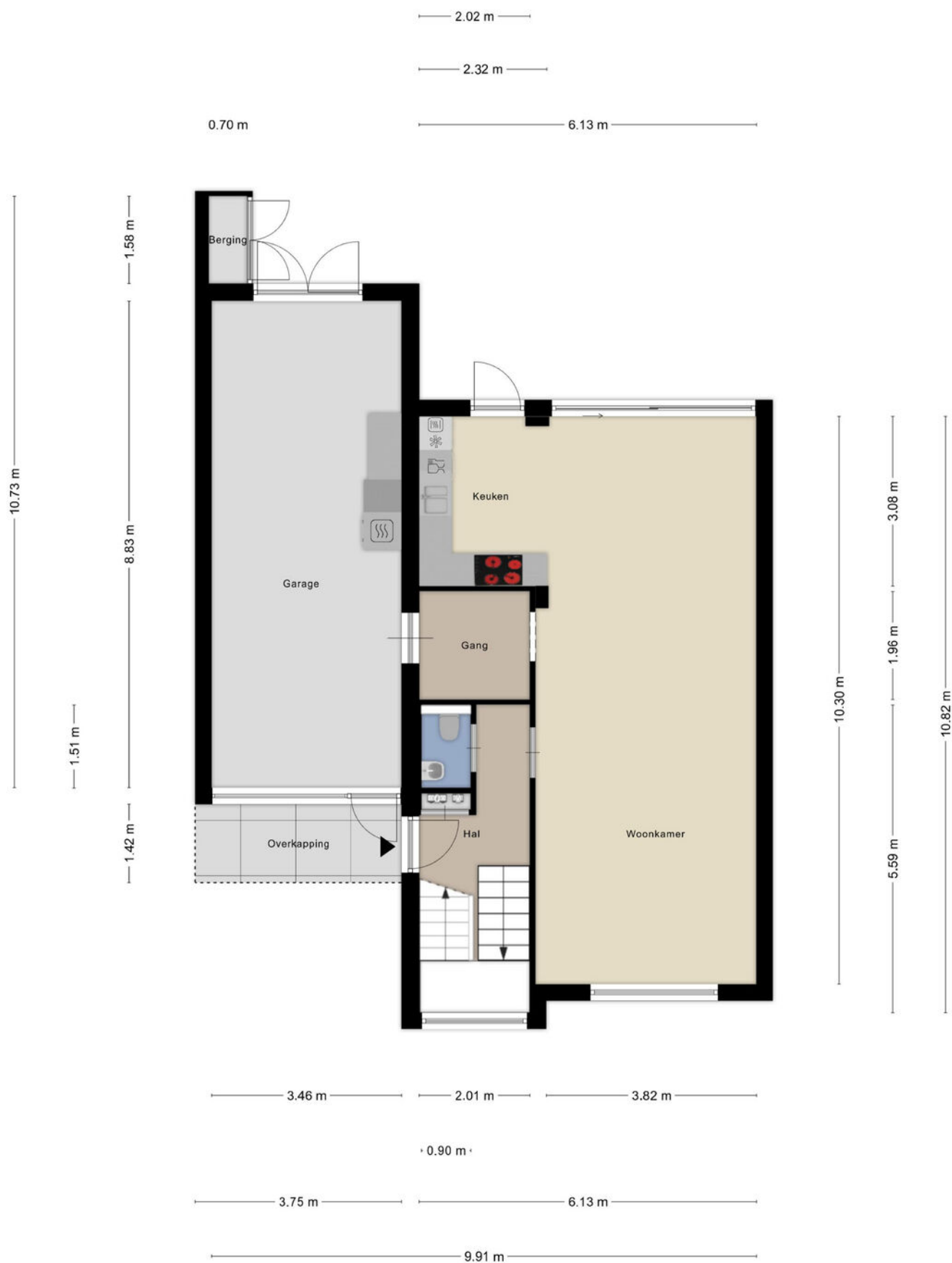


**Het Porta Mosana Collega en het Vroendaal zijn goed bereikbaar**





# Plattegrond





# Plattegrond



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



# Plattegrond





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



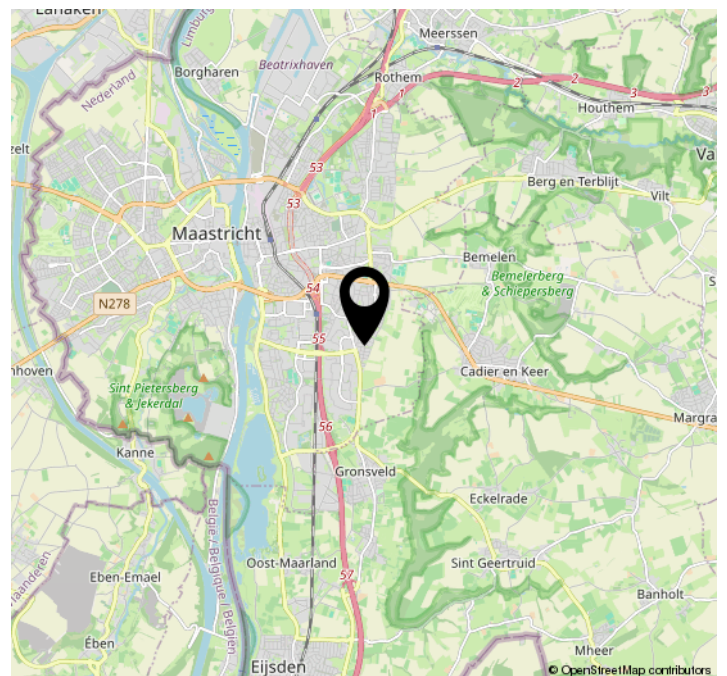
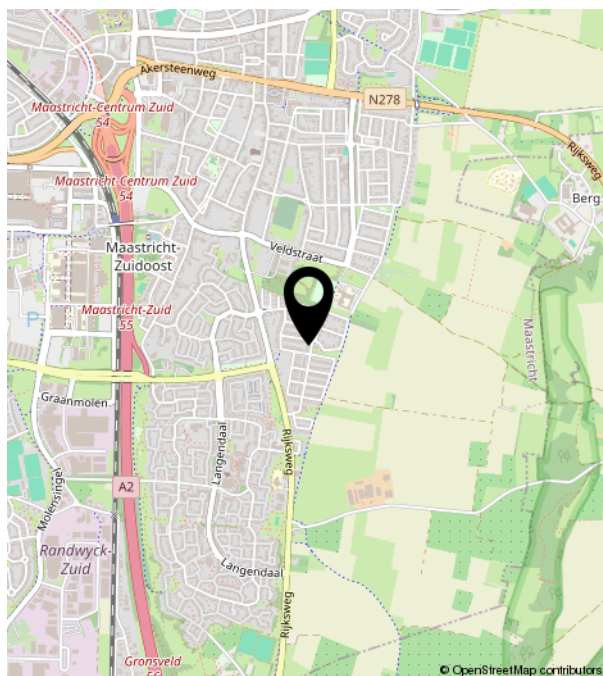
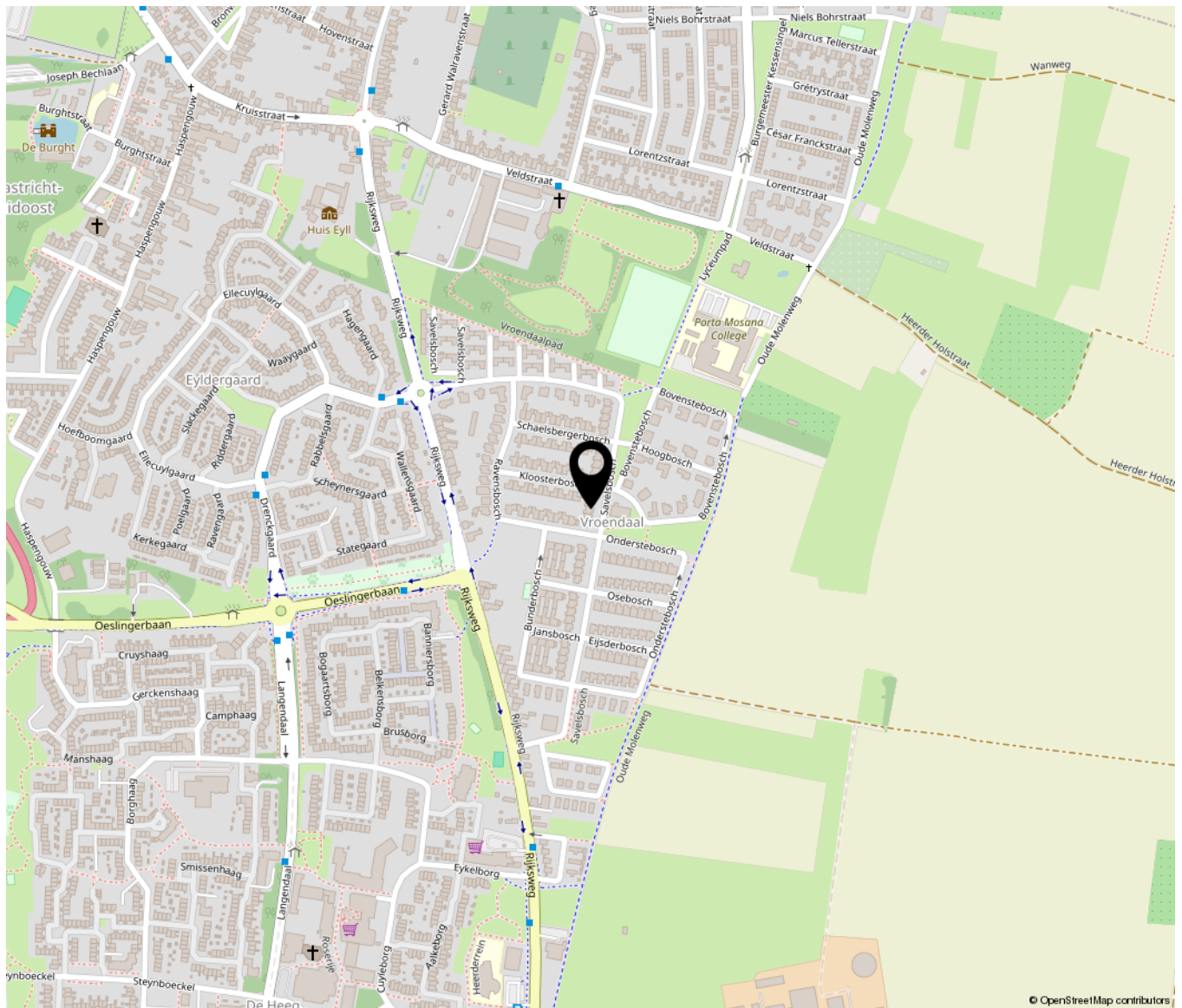
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Heer
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	9955
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

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



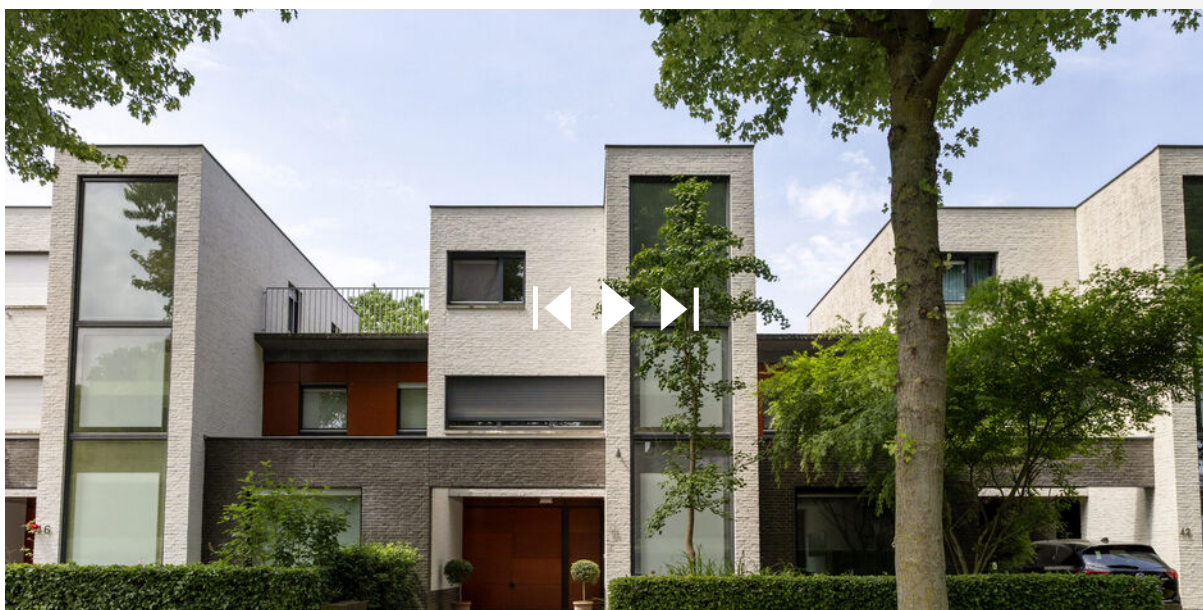


# Bekijk deze woning online!

savelsbosch44.nl



Savelsbosch 44, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Goed om te weten

Bij TIM Vastgoed staan we al 20 jaar klaar voor onze klanten. Je kent onze slogan 'Thuis In Makelaardij' misschien al.

## Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop en verhuur. En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we 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, de naam van ons makelaarskantoor, is een handelsnaam van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap. Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met ruim 1250 leden. VBO behartigt belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het volledige vastgoed-vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als VBO Taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVF waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren.

## Jouw gegevens in vertrouwde handen.

Koop of verkoop of huur je u een woning of laat je ons een taxatie uitvoeren? Dan hebben wij jouw gegevens nodig. Denk aan je naam, adres en woonplaats, e-mailadres en telefoonnummer. Soms hebben wij ook meer gegevens van je nodig. TIM Vastgoed is verantwoordelijk voor een goede verwerking van persoonsgegevens. Wil je weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor? Kijk dan in ons Privacy Statement op [timvastgoed.nl](http://timvastgoed.nl). Daar lees je ook wat uw rechten zijn. En wanneer je bezwaar kunt maken tegen verwerking van jouw gegevens. Wilt je ons Privacy Statement op papier ontvangen? Stuur dan een e-mail naar: [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl).

## We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen die de emotionele lading van een huis kopen, verkopen, huren en verhuren begrijpen. Die begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt of verkoopt of een eigen bedrijf begint, uitbouwt of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang. Ook kennen we de vastgoedmarkt en geven dankzij een uitgebreide database goed advies. Zo sta jij sterker in de onderhandeling. Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je 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 verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Dit is natuurlijk ook in jouw belang.

## Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich thuis voelt, vrij en gelukkig en vooral 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 of je werk of je hobby.

## Wij geloven in de kracht van samen.

Samen met onze mensen 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. Onderweg vindt je onze Te Koop borden bij de woningen en appartementen in de tuin of aan de gevels die we verkopen of aangekocht hebben, en onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden. Online blijven we er voor zorgen goed vindbaar te zijn mede dankzij onze uitgekiende marketingstrategieën en plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [Timvastgoed.nl](http://Timvastgoed.nl), ook op [Funda.nl](http://Funda.nl), [VBO.nl](http://VBO.nl), [LimburgMakelaars.nl](http://LimburgMakelaars.nl) en [Pararius.nl](http://Pararius.nl) zijn we actief. Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door heel veel bezoekers bekeken en wordt er gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren.

## 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 vooral 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.

## 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](http://Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](http://Funda.nl) hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recente recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op!





**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)