TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Heugemerweg 97 A

6221 GH Maastricht

Vraagprijs
€ 625.000,-
kosten koper









043-3506900 | info@timvastgoed.nl | www.timvastgoed.nl

KENMERKEN

Woonoppervlakte	ca. 126 m²
Perceeloppervlakte	ca. 105 m²
Inhoud	ca. 447 m³
Bouwjaar	ca. 2018
Energielabel	A



Vraagprijs
€ 625.000,-
kosten koper

Heugemerweg 97 A

6221 GH MAASTRICHT



Omschrijving

Maastricht (Heugemerveld) - Modern stadswonen op uitstekende locatie met vier slaapkamers, tuin en eigen parkeerplaats, energielabel A.

Aan de Heugemerweg 97 A staat deze moderne tussengelegen stadswoning uit 2018 met netto 126 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers en een fraaie tuin met berging en achterom naar binnenterrein. De woning is duurzaam met energielabel A, zonnepanelen en airconditioning.
Op het gezamenlijke binnenterrein hoort bij de woning het exclusieve gebruiksrecht van een parkeerplaats.

Ligging en omgeving
De woning heeft een uitstekende ligging aan de rustige Heugemerweg in Maastricht, in een stedelijke woonomgeving op de scheidslijn van de moderne stadswijk Céramique en het authentieke Heugemerveld en maakt deel uit van een kleinschalig inbreidingsproject gerealiseerd in 2018.
Voorzieningen als supermarkten (LidL/ AH), sport studio's, apotheek, bibliotheek, museum, openbaar groen en centraal station Maastricht zijn allemaal in de directe omgeving.
De bereikbaarheid is uitstekend, de binnenstad van Maastricht op nog geen 10 wandelminuten afstand en uitvalswegen naar de A2 zijn filevrij bereikbaar. De eigen parkeerplaats bevindt zich op het binnenterrein achter de woning, bereikbaar vanuit de Jonkheer Ruysstraat. Vanuit de achtertuin is dit mandelige terrein via de achterom direct bereikbaar.

Begane grond
De entree geeft toegang tot de hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. De hoge zwartmetalen deur verbindt de hal met de open heldere leefruimte.

De lichte PVC-vloer loopt door over de gehele begane grond en ondersteunt het rustige, samenhangende interieur.
De luxe keuken is in 2025 gemoderniseerd en is uitgevoerd in lichte fronten en heeft een lange parallel werkopstelling met gaskookplaat, zwarte afzuigkap, inbouw koel-vriescombinatie en vaatwasser. Tussen keuken en woonkamer is voldoende ruimte voor een royale eettafel. De woonkamer ligt aan de tuinzijde en ontvangt veel daglicht via de brede schuifpui. Daarnaast is de begane grond voorzien van vloerverwarming. De airco zorgt voor aangename koelte c.q. warmte. Zo vormen koken, eten en wonen één open geheel, terwijl iedere zone een duidelijke eigen plek houdt.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers. De foto's laten zien dat deze kamers flexibel inzetbaar zijn: als slaapvertrek, werkkamer of kleedkamer. Een van de slaapkamers aan de achterzijde is voorzien van een airco-unit. De eerste verdieping is tevens voorzien van vloerverwarming.
De badkamer is in 2025 gemoderniseerd en sfeervol ingericht met een ligbad, douchecabine, wastafelmeubel met twee wastafel, toilet en handdoekradiator. Het raam zorgt voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatiemogelijkheid. Er is tevens mechanische ventilatie.

Tweede verdieping
De met vaste trap bereikbare tweede verdieping voegt een volwaardige vierde slaapkamer toe. Dankzij het dakraam, dakkapel aan straatzijde en de lichte afwerking is dit ook een heel prettige plek voor werk, hobby of atelier. Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig. Op de overloop is plaats voor de wasapparatuur en opstelling CV combiketel (eigendom, 2018).

Tuin berging en parkeren
De achtertuin (2025) is recent aangelegd met gebruik van duurzame luxe materialen. Er is voldoende ruimte voor diverse zitjes. Achter in de tuin staat een houten berging voorzien van elektra en via de poort bereikt u het gezamenlijke binnenterrein. Bij de woning hoort het exclusieve gebruiksrecht van één parkeerplaats op dit terrein.

Bijzonderheden
• Woonoppervlakte 126 m², perceeloppervlakte 105 m² en inhoud 447 m³
• Bouwjaar 2018 (2 jaar resterende bouwgarantie is overdraagbaar)
• Energielabel A, 4 zonnepanelen, airco beg. grond en verdieping (2025)
• Vier slaapkamers verdeeld over de eerste en tweede verdieping
• Moderne complete badkamer (2025) met o.a. 2e toilet
• Achtertuin met houten berging en achterom
• Eigen parkeerplaats op gemeenschappelijk binnenterrein, straatzijde vergunningparkeren
• Vloerverwarming beg. grond en verdieping, v.v. PVC-vloer, CV combiketel gas (eigendom, 2018)

Wilt u de fijne ruimtes, het ruim invallende daglicht en de praktische indeling zelf ervaren?
Neem contact op met TIM Vastgoed voor het plannen van een bezichtiging.

OPLEVERING
In de huidige staat, enkele roerende zaken zijn inbegrepen in de koop, lijst van zaken staat in het account op Move.nl.

LEVERING en AANVAARDING
In overleg, in huidige staat, korte termijn eventueel bespreekbaar.

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

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 in het Move.nl account is opgenomen.

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 door de vekroper ingevulde vragenlijst, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning. Kom gerust kijken en beleef de fijne ruimtes 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




NEE












SMEG




































GAZELLE
blue

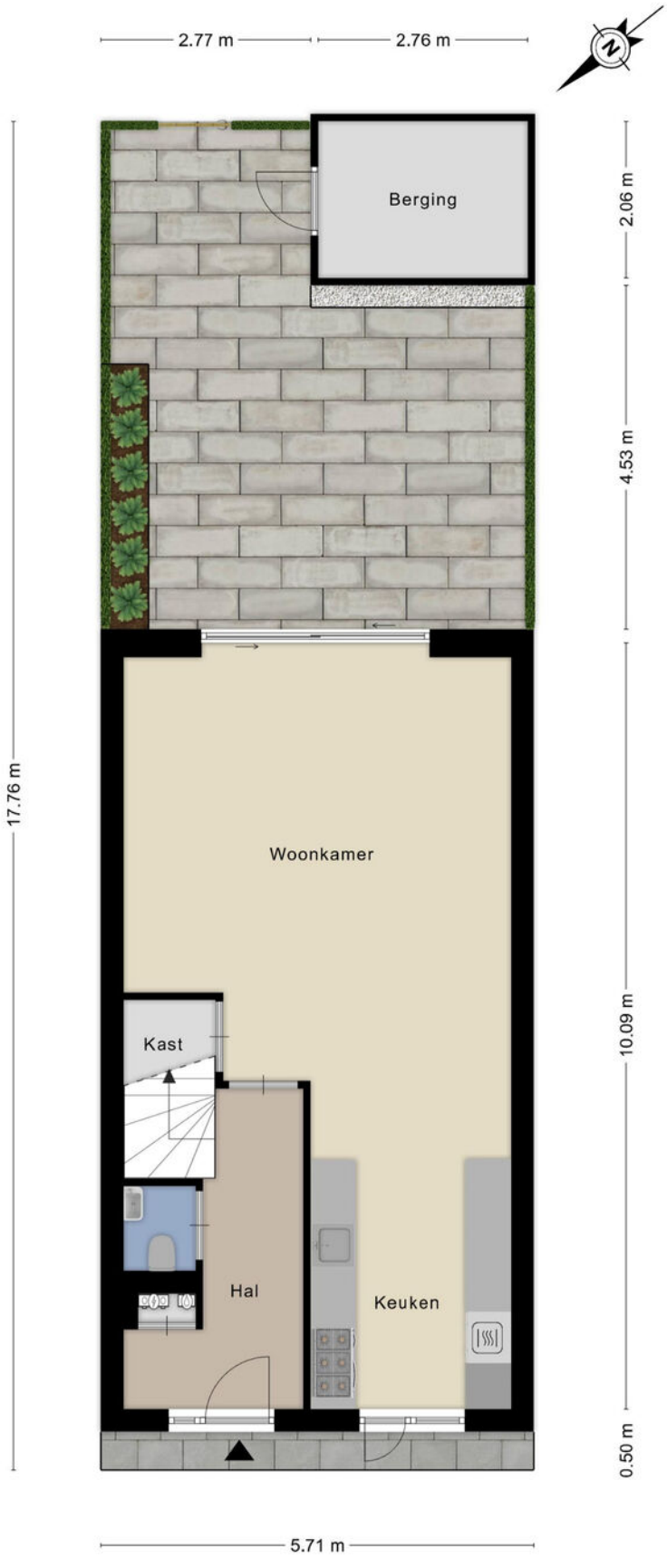





eigen parkeerplaats

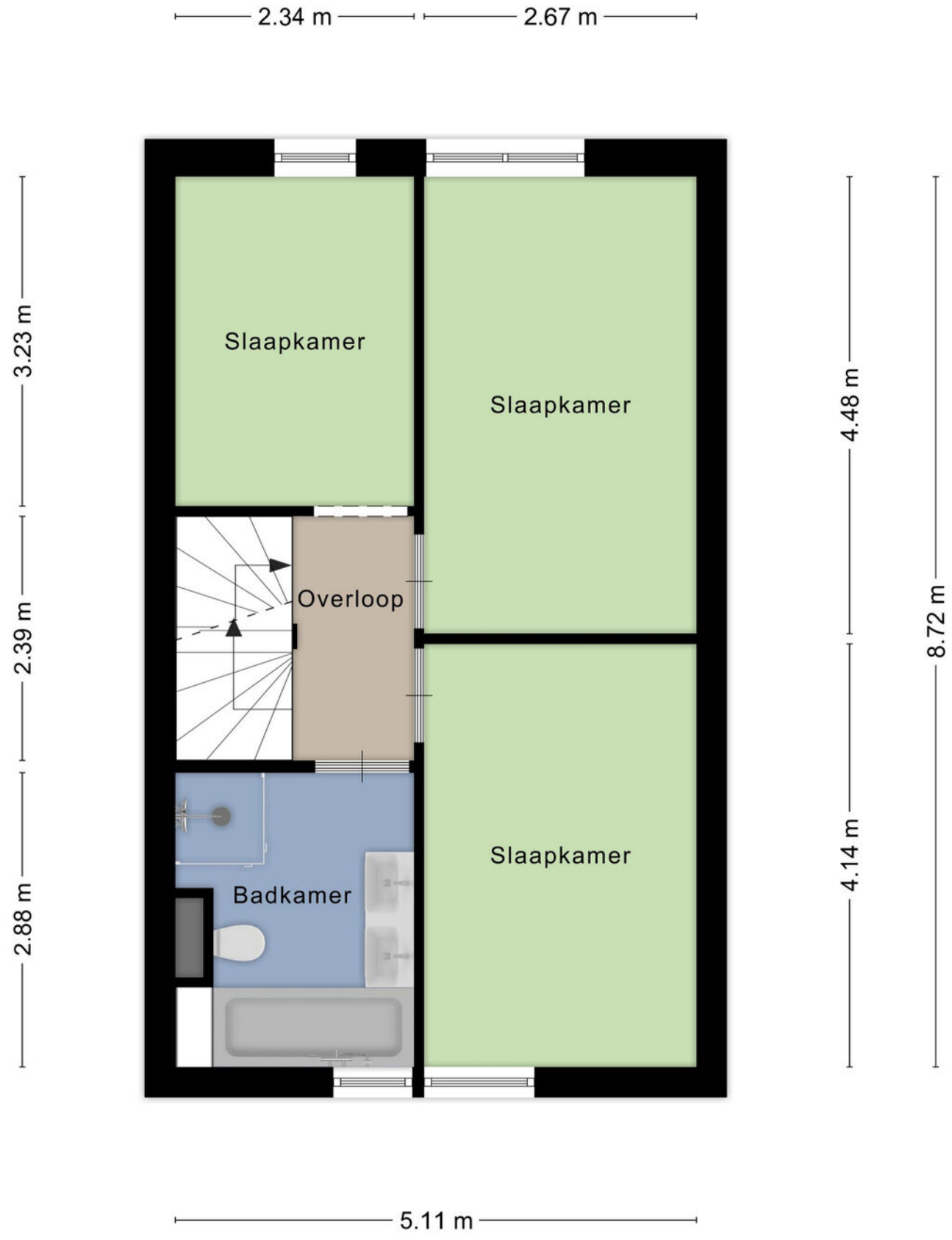


Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht
12345 Perceelnummer
25 Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

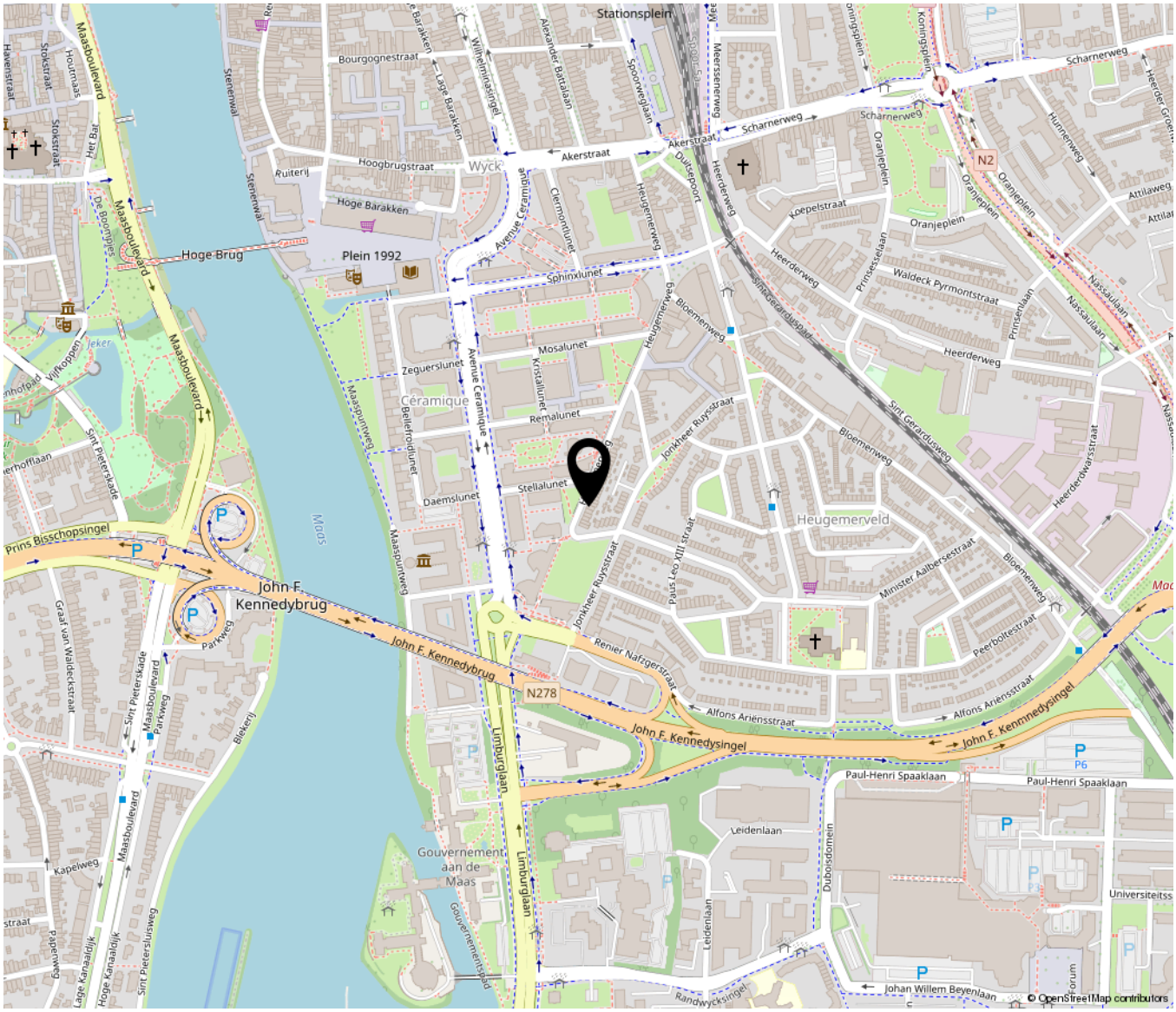
Schaal 1: 500

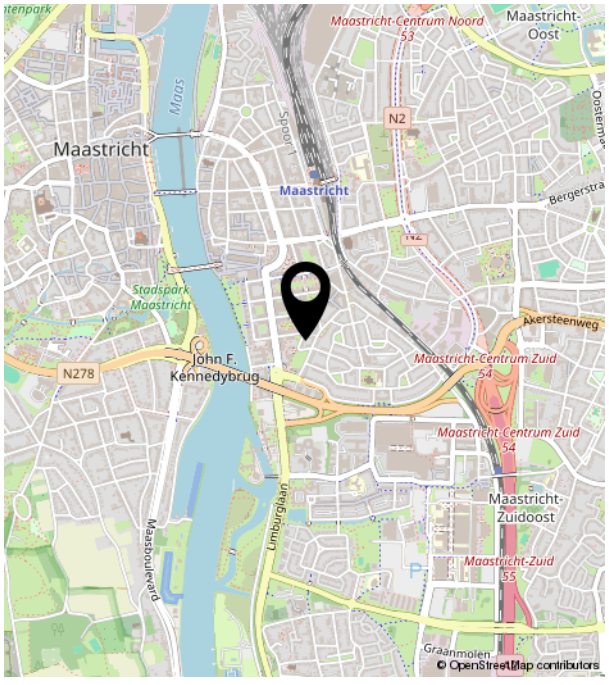
Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie	F
Perceel	5683

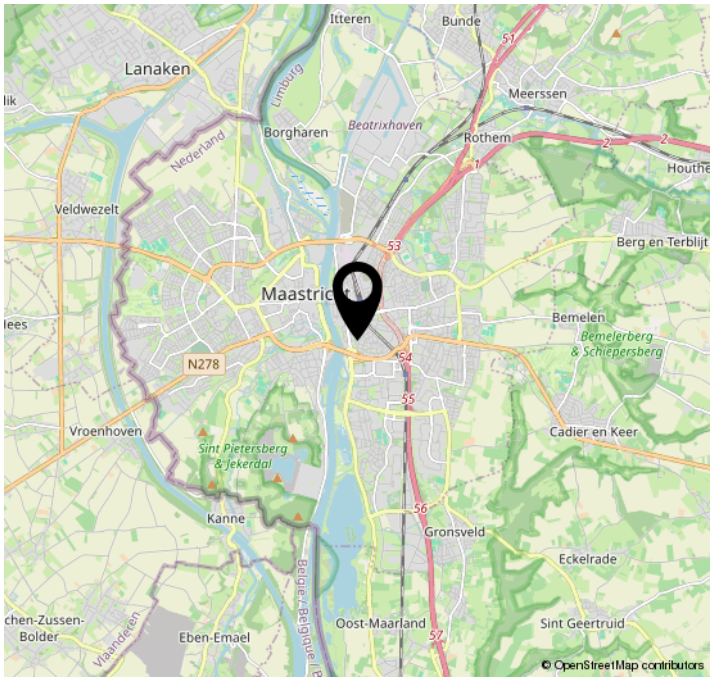
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Bekijk deze woning online!

heugemerweg97a.nl



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 | www.timvastgoed.nl