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

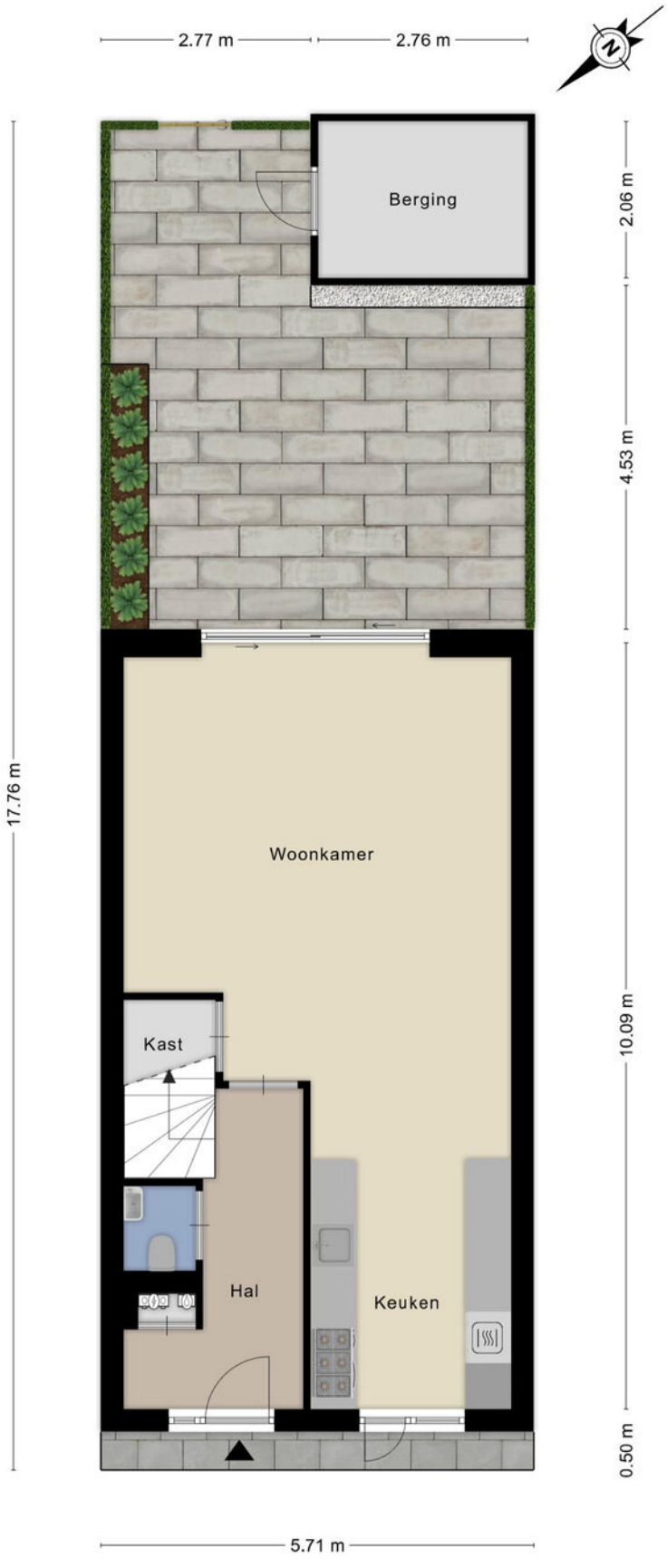





eigen parkeerplaats

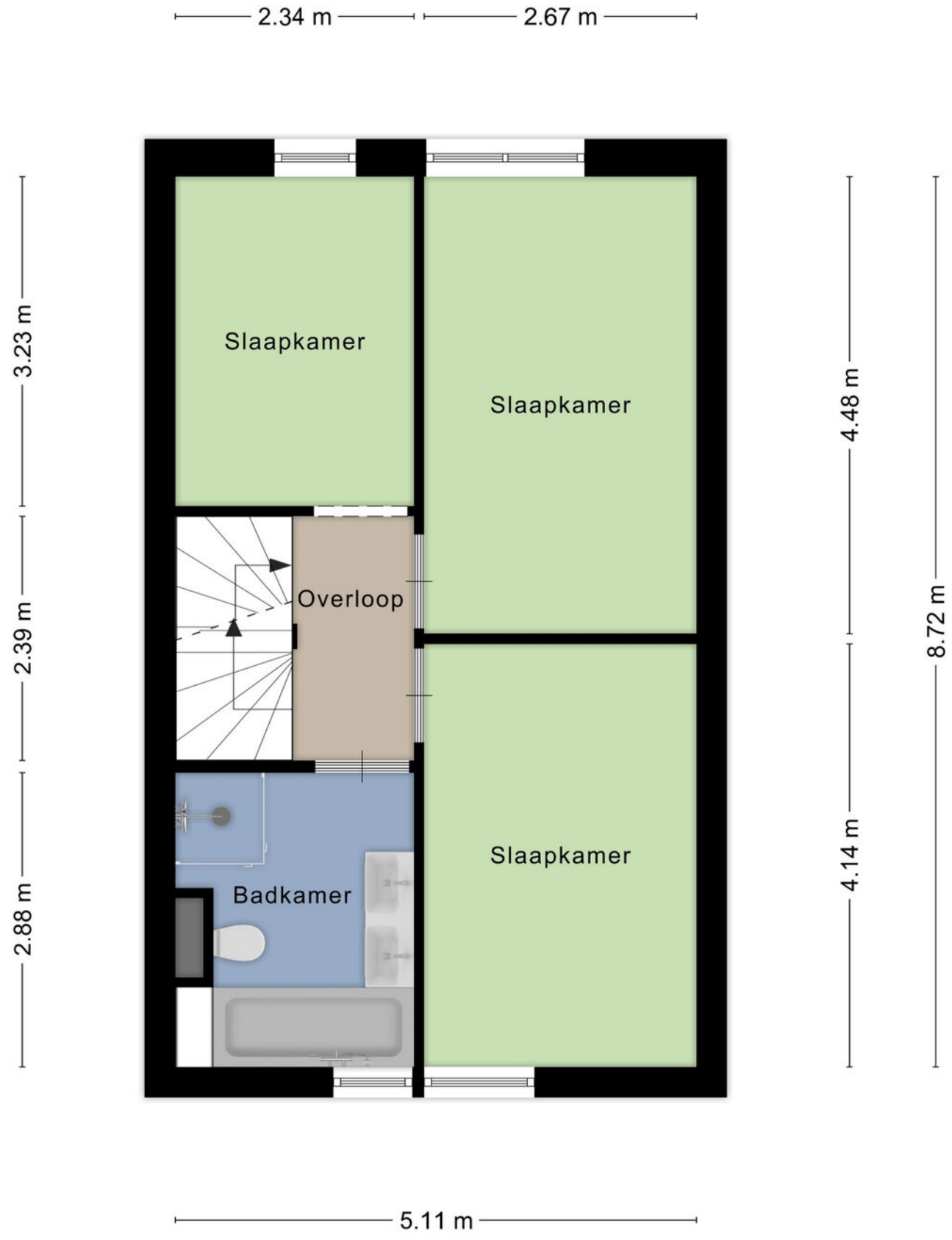


Plattegrond



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

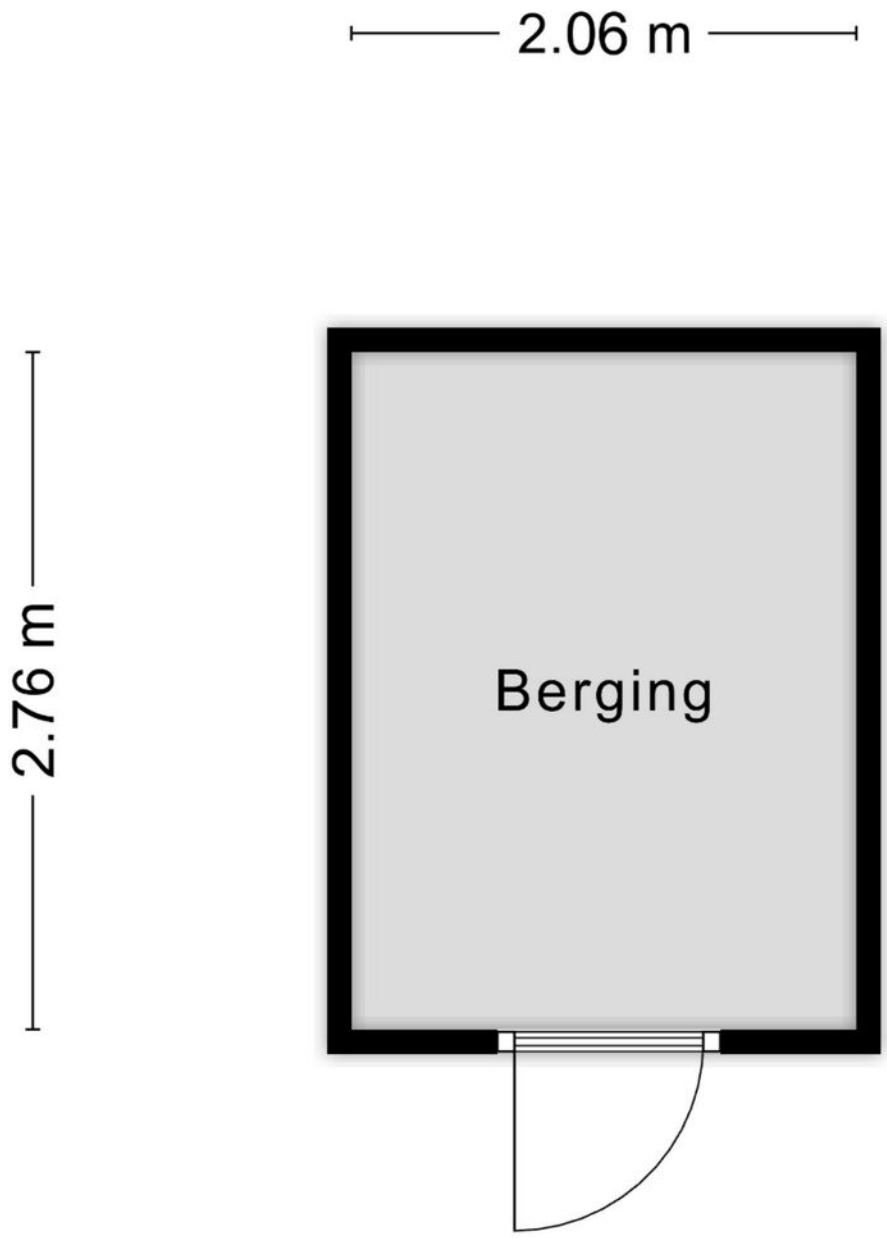
Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

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

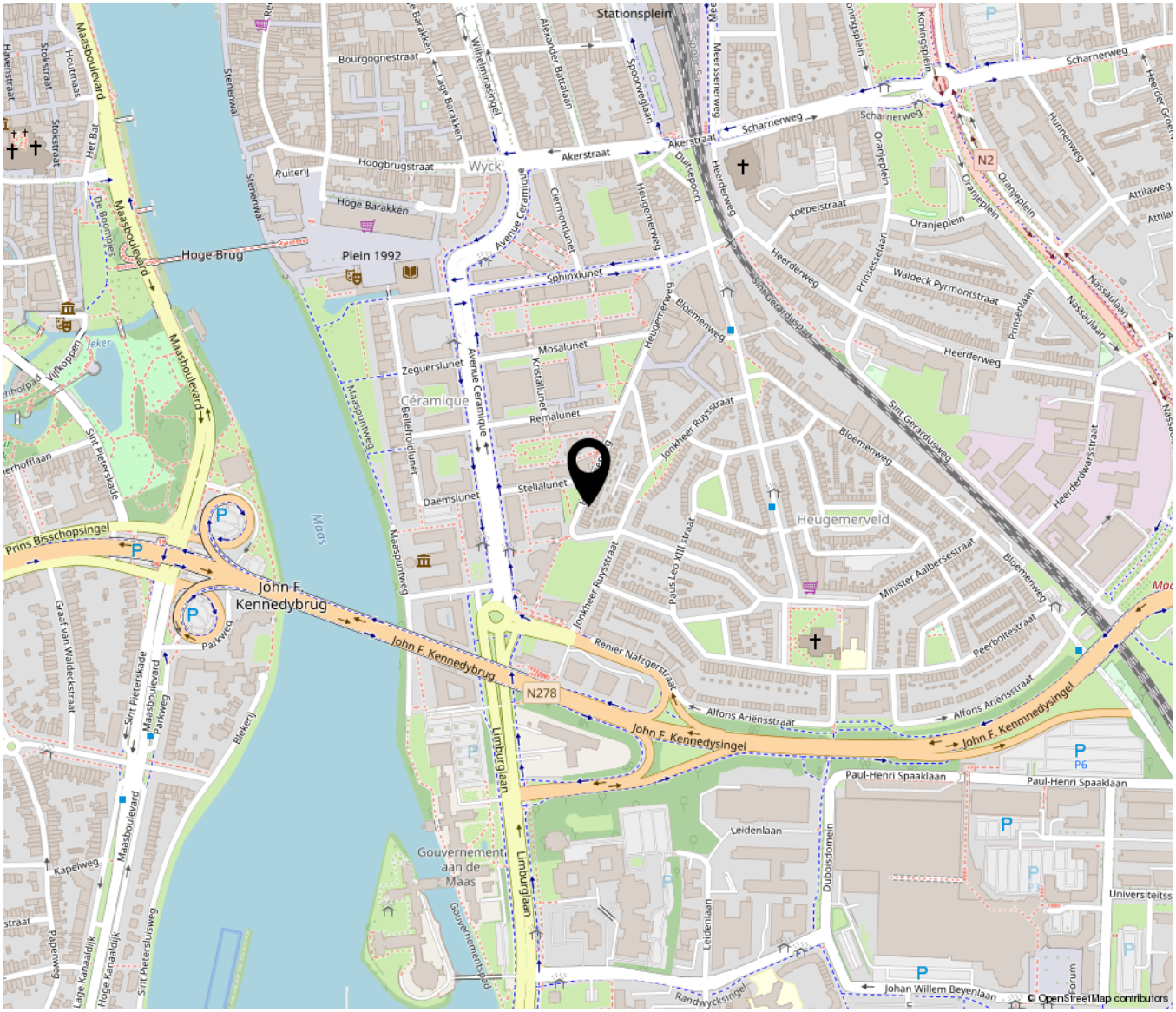
Schaal 1: 500

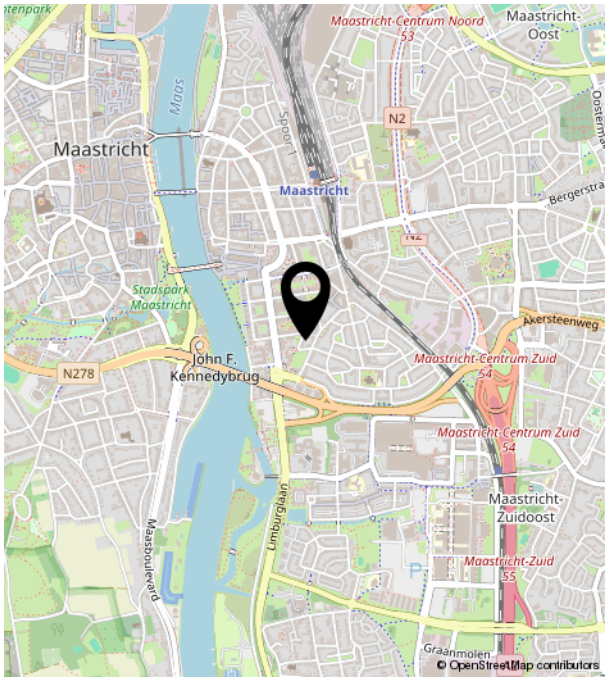
Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie	F
Perceel	5683

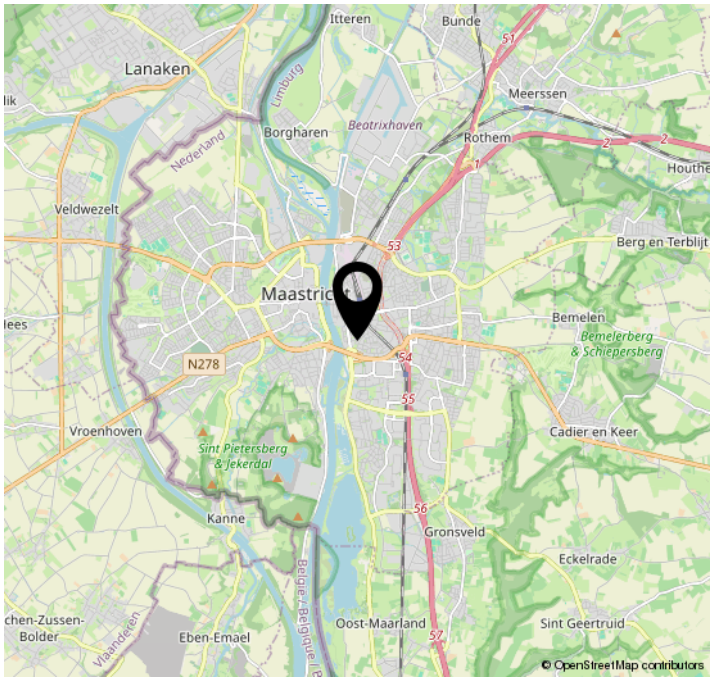
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Locatie op de kaart







Bekijk deze woning online!

heugemerweg97a.nl



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

Goed om te weten

TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Bij TIM Vastgoed staan we ruim 20 jaar klaar voor onze relaties in Zuid Limburg. We mogen dus gerust stellen dat we 'Thuis In Makelaardij' zijn.

Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop als bij verhuur.
En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we desgewenst ook voor jouw verzekeringen, hypotheken, notariële producten, zonnepanelen, energieaansluitingen en ontwerpen door architecten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

Vanaf 2009 horen wij bij VBO.

TIM Vastgoed is onderdeel van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap.
Samen met de fijne collega Rico Meertens, makelaar/taxateur in opleiding, zoon Jurjen als vastgoedadviseur en zoon Joris als Content Creator vormen zij het team bij TIM.
Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met bijna 1500 leden. VBO behartigd belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVT waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren, sinds 2022 als Meestertaxateur waardoor hij nieuwe taxateurs mag opleiden.

We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen met oog voor de emotionele lading.
We begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt, wil verbouwen of verkopen of een eigen bedrijf begint, verhuist of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang.
We kennen de lokale vastgoedmarkt als de beste en geven op basis van onze actuele marktkennis betrouwbaar advies.
Zo sta jij sterker in de onderhandeling.
Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je ook 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 verplicht verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid en heeft deze een Verklaring van goed gedrag. Dat slaapt een stuk fijner, toch?

Wij volgen onze missie.

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

Wij hebben vertrouwen in de kracht van samen.

Samen met ons fijne team 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.
Onze herkenbare Te Koop borden vind je in tuinen of aan de gevels bij woningen die we aanbieden, met onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden dragen we onder meer bij aan de gemeenschap.
Online zijn we goed vindbaar dankzij onze uitgekiende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website TIMvastgoed.nl, Funda.nl, VBO.nl en Pararius.nl en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op https://Wagenlaan31.nl.
Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door vele bezoekers bekeken en gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren. Zo blijven we bij velen onder de aandacht.

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 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.

Algemene voorwaarden? Of andere afspraken?

Jouw rechten en plichten staan in de algemene voorwaarden van VBO. Staat in onze offerte iets anders dan is dat een bijzondere afspraak die we ook in de bemiddelingsopdracht vastleggen.
Al onze onderlinge afspraken leggen we vast in de bemiddelingsopdracht en de afspraken die daar in staan, gelden boven afspraken die in de algemene voorwaarden staan.

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 en Funda.nl hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op! (we blijven ons best doen de 10 te halen)



WIJ ZIJN THUIS IN MAKELAARDIJ

en hopen jou bij ons 'thuis' te mogen verwelkomen.

TIM VASTGOED 'Thuis In Makelaardij'
Parkweg 28
6212XN Maastricht
T 043 - 350 69 00
M 06 - 52 36 22 99
info@timvastgoed.nl
www.timvastgoed.nl
kvk 50285831
BTW NL8226.60.817.B.01
VBO Vereniging van makelaars en taxateurs



TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Parkweg 28 | 6212 XN MAASTRICHT
043-3506900 | info@timvastgoed.nl | www.timvastgoed.nl