

# Bolderikweerd 49

6229 TB Maastricht

Vraagprijs  
**€ 450.000,-**  
kosten koper





## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 117 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 297 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 489 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1987**

Vraagprijs  
**€ 450.000,-**  
kosten koper



# Bolderikweerd 49

6229 TB Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Heugem) - Sfeervol en comfortabel wonen aan de Bolderikweerd, een rustig woonef in de wijk Heugem, gelegen aan de zuidoost kant van Maastricht tussen Maas en A2 vlakbij het MUMC+.

Deze instapklare 2-onder-1 kapwoning uit 1987 is gemoderniseerd en biedt op de begane grond een ruime woonkamer (ca. 28 m<sup>2</sup>), open woonkeuken (ca. 20 m<sup>2</sup>) met fijn tuincontact, toilet, slaapkamer 1 aan tuinzijde en inbandige garage met ruime oprit.

Op de verdieping zijn de ruime 2e en 3e slaapkamer, beiden met hoge plafonds onder de schuine kap, een moderne complete badkamer en een technische ruimte.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordoosten en geniet volop van privacy van het achterliggende plantsoen met volgroeide bomen, er is een afsluitbare achterom langs de woning.

De Bolderikweerd is een autoluw woonef, hier komt enkel bestemmingsverkeer. Aan het aangrenzende Bolderikplein is een speeltuintje voor de kleine kinderen, op het op 100 meter afstand gelegen grote speelveld zijn 2 doeltjes.

Uitstekende en goed bereikbare ligging in zuidoost Maastricht, niet ver van Wyck en stadscentrum Maastricht.

Kortom een fijne, complete eengezinswoning die ook eenvoudig levensloopbestendig gemaakt kan worden.

Begane grond:

- Entree, voorzien van een granieten vloer, meterkast en garderobe, toegang tot de woonkamer.

- De woonkamer (ca. 28 m<sup>2</sup>) is voorzien van een parketvloer en airconditioning. Dankzij meerdere ramen aan de voorzijde is er heerlijk lichtinval.

- Vanuit de woonkamer is er middels een deur toegang tot de traphal, moderne ensuite-deuren leiden naar de aan de achterzijde gelegen ruime leefkeuken van ca. 20 m<sup>2</sup> met deels granieten- en deels parketvloer.

- In de keuken is een moderne keukeninrichting met granieten werkblad, RVS spoelbak, 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser, oven en combioven. Vanuit deze leefkeuken is er middels openslaande deuren toegang tot de achtertuin.

- De traphal biedt toegang tot de toiletruimte, garage, slaapkamer en trap naar de eerste verdieping.

- De slaapkamer aan de achterzijde heeft tuincontact en is ca. 15 m<sup>2</sup> groot.

- De volledig betegelde toiletruimte is voorzien van een zwevend closet met inbouwreservoir en fonteintje.

- Inbandige garage, met elektra-, water- en witgoed aansluiting. Hier is desgewenst een 2e badkamer te realiseren om de woning levensloopbestendig te maken.

Eerste verdieping:

- Overloop, met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en CV ruimte.

- Slaapkamer 2 is gelegen aan de voorzijde, groot ca. 17 m<sup>2</sup>, voorzien van entresol met slaapgedeelte.

- Slaapkamer 3 (ca. 10 m<sup>2</sup>), is gelegen aan de achterzijde.

- Fraaie moderne badkamer, ca. 7 m<sup>2</sup>, v.v. ligbad, douchecabine, wastafel in badkamermeubel en bovenkast v.v. led-verlichting en een tweede toilet, Velux dakraam voor daglicht en extra ventilatie.

- CV ruimte met opstelling HR CV combiketel (bouwjaar 2021, huur) en box mechanische ventilatie (tbv toilet en badkamer), toegang tot kleine bergvliering.

Behoudens badkamer en CV ruimte is de verdieping volledig voorzien van een laminaatvloer, de buitenkozijnen zijn voorzien van rolluiken.

Tweede verdieping:

- Entresol, welke middels een trap vanuit de slaapkamer aan de voorzijde is te bereiken, met slaapmogelijkheid.

- Bergvliering boven plafond overloop, bereikbaar vanuit CV ruimte.

#### BUITEN

De voortuin is voorzien van een beklinkerde oprit met twee parkeerplaatsen, laadpaal (enkel de aansluiting blijft, de laadpaal wordt meegenomen door verkoper) en borders met beplanting.

Middels een afsluitbare poort is er toegang tot de zij-tuin welke naar de achtertuin leidt.

De achtertuin, gelegen op het noordoosten, voorzien van breed terraszonnescherm aan de achtergevel. Verder is de achtertuin grotendeels betegeld, voorzien van beplanting, borders en verhoogt terras met houten terrasvloeren en is aan achterzijde vrij gelegen tegen groot plantsoen met volgroeide bomen.

#### OMGEVING

De woning is rustig gelegen in Heugem met vergunningsvrije parkeervoorzieningen langs de straat, een drie bushaltes (lijnen 1, 15, 5) bevindt zich op korte loopafstand.

De bereikbaarheid van de uitvalswegen van en naar 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.

De wijk Randwyck, met onder meer het MUMC+ (AzM) en het Provinciehuis en het MECC ligt aan de noordkant van Heugem.

Alle gewenste voorzieningen voor dagelijks nut zijn in de buurt gelegen zoals een frituur en broodjeszaak, winkels (winkelcentrum De Beente), groepspraktijk, fysio, dierenarts, 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 een aantrekkelijke en complete wijk nabij het centrum van Maastricht om te wonen vooral vanwege het goede woonklimaat, strategische ligging, aanwezige voorzieningen en prettige sfeer.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaar en wijkspecialist TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

#### TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

Graag verwijzen wij u naar onze website, waar u de toelichting op verkoopinformatie kunt vinden.

















Slaapkamer begane grond

































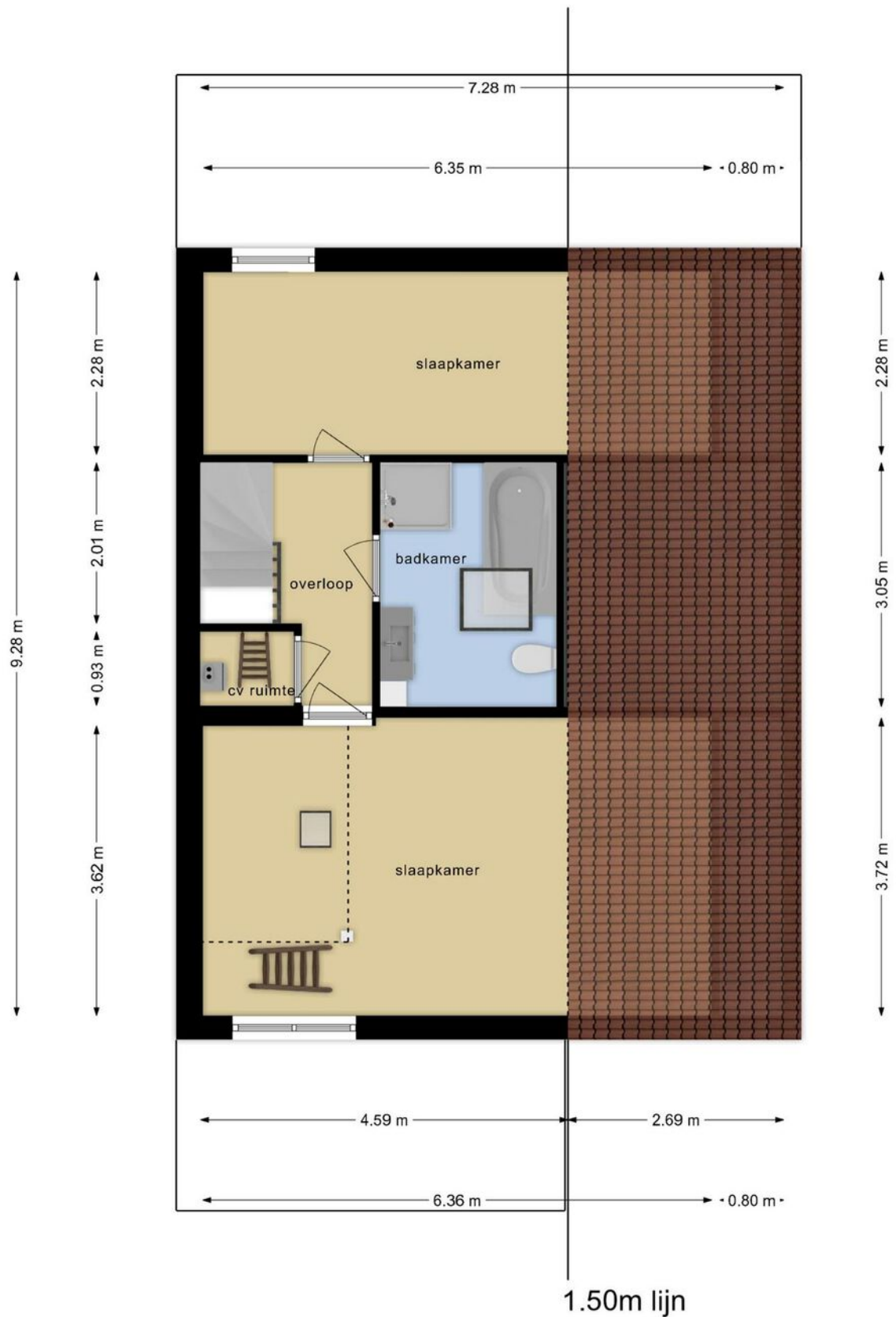
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



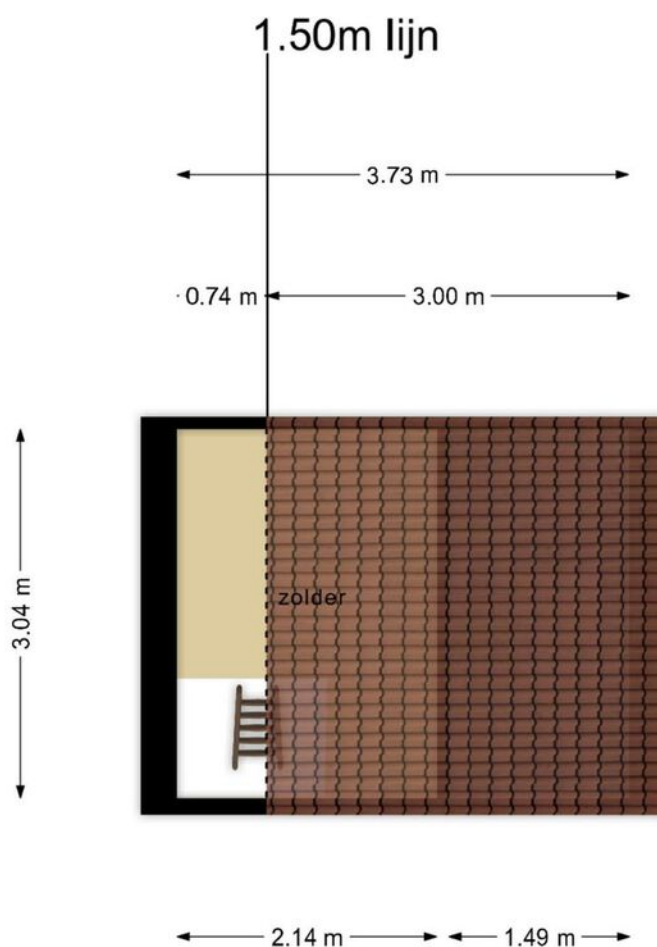
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



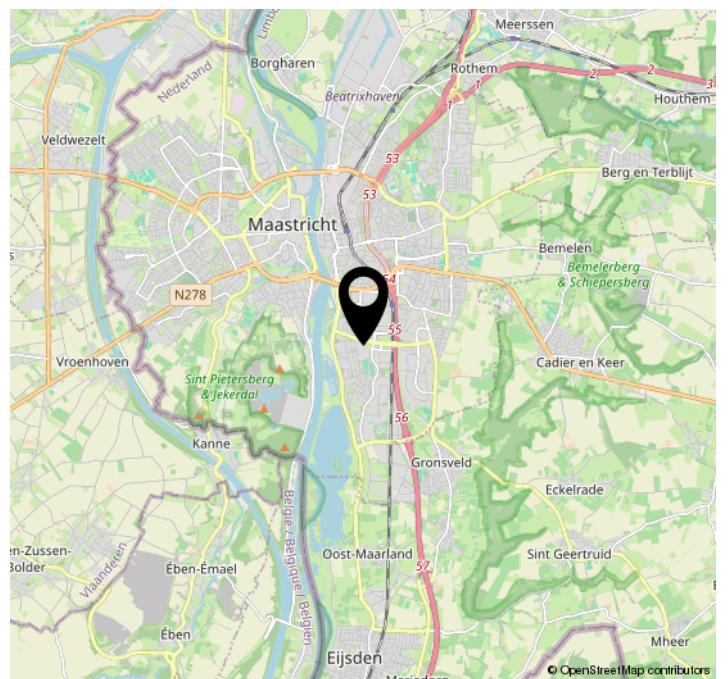
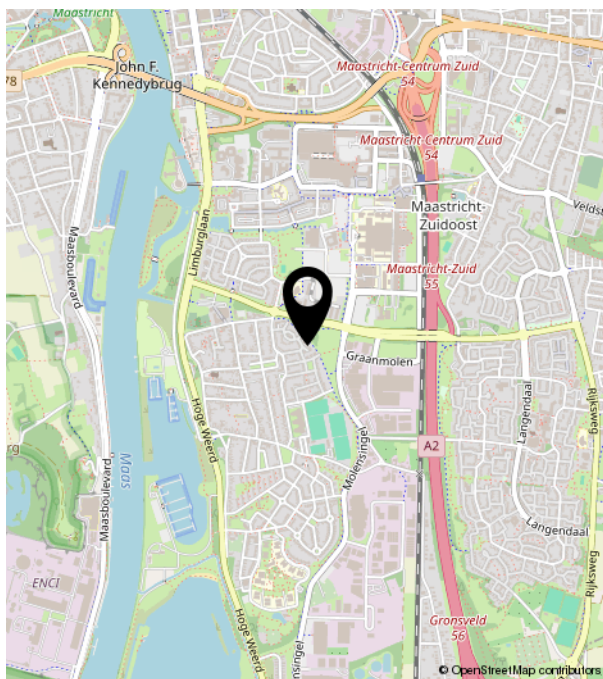
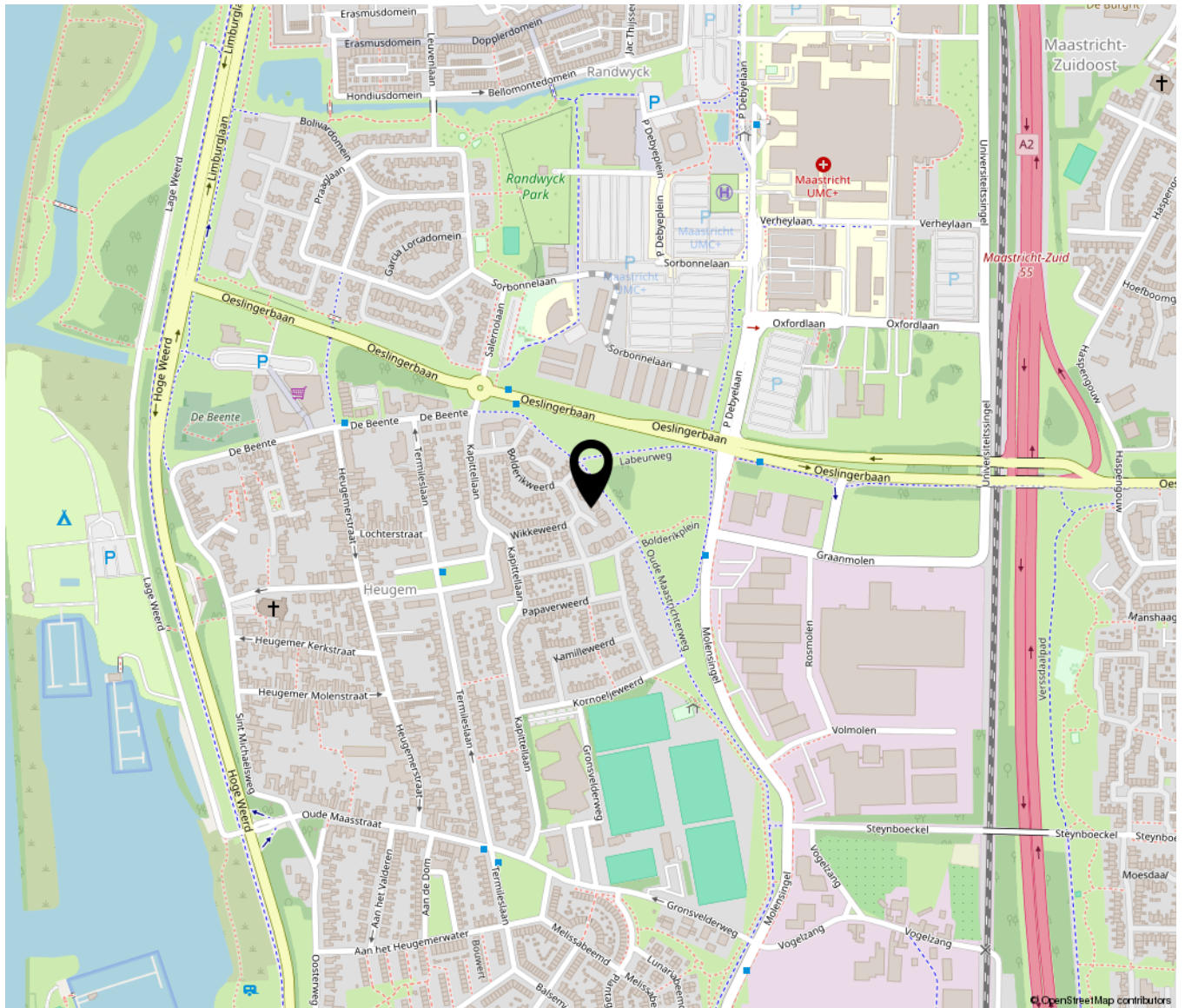
# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# Locatie op de kaart





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Bolderikweerd 49



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Maastricht
	Huisnummer	Sectie	M
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1287
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



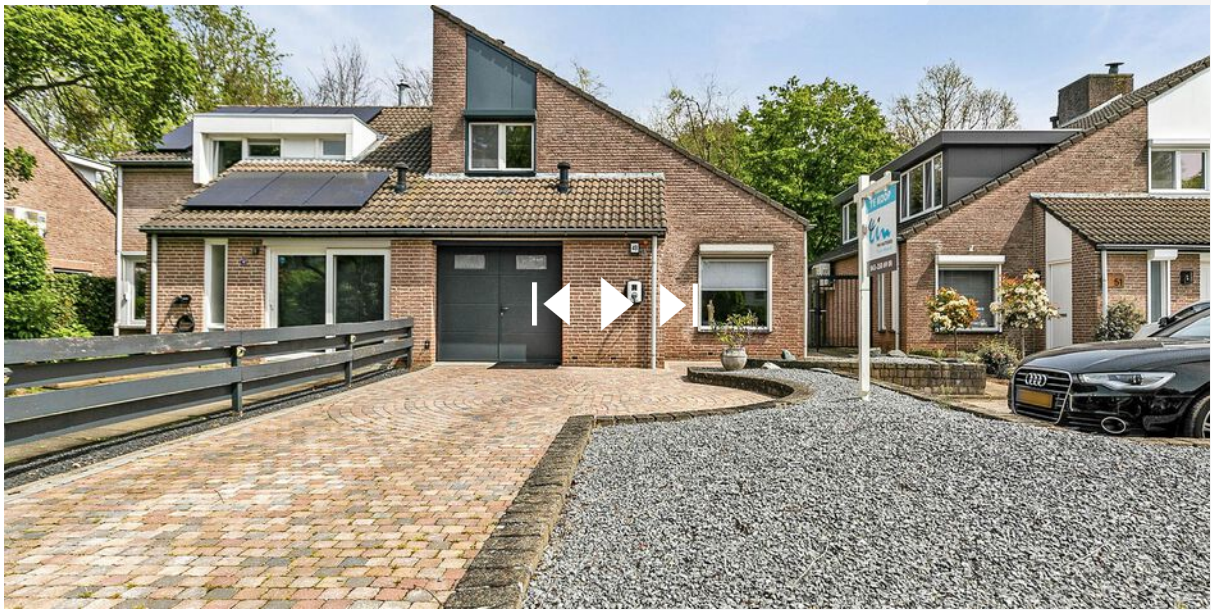


# Bekijk deze woning online!

[bolderikweerd49.nl](https://bolderikweerd49.nl)



Bolderikweerd 49, 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, hypotheke, 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 uitgekende 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'*