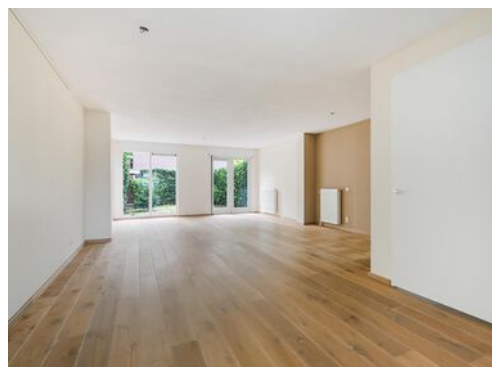


Mons. Poelsplein 57

6221 SR Maastricht

Vraagprijs
€ 525.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 183 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 163 m²**

Inhoud **ca. 627 m³**

Bouwjaar **ca. 2009**

Vraagprijs
€ 525.000,-
kosten koper



Monseigneur Poelsplein 57

6221 SR Maastricht



Omschrijving

MAASTRICHT (Heugemerveld) Grote kans dat jij zult genieten van de geweldige locatie van deze ruime en moderne tussenwoning op het Monseigneur Poelsplein 57, gelegen in de wijk Heugemerveld ten oosten van het Cerámique. Wat deze woning echt bijzonder maakt, is naast de uitbouw van de woonkamer ook de nabijheid van het gezellige Wyck en het bruisende stadscentrum van Maastricht.

Als jij in deze eengezinswoning komt te wonen, profiteer je van de vergrote woonkamer met uitzicht op de achtertuin, een moderne open keuken met uitzicht op het speelplein aan de voorzijde, 3 comfortabele slaapkamers, en zelfs een grote zolder met genoeg ruimte voor een vierde én vijfde (slaap-)kamer, een inloopkast en een wasruimte. Bovendien beschikt de achtertuin over het voordeel van een echte stadstuin met een gemetselde tuinberging en achterom, want deze tuin is zonnig gelegen op het zuidwesten en is eenvoudig bereikbaar via de brandgang, die toegang biedt tot het afgesloten parkeerterrein met jouw eigen parkeerplaats.

Kortom, deze locatie biedt het beste van twee werelden: rustig wonen in Heugemerveld met alle geneugten van Wyck en de binnenstad van Maastricht binnen handbereik.

Voor de maatvoering en plattegronden verwijzen we je graag naar de bijlagen.

INDELING:

Begane grond:

Entree, hal voorzien van meterkast, toiletruimte, trapkasten, trap naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer. De half betegelde toiletruimte is voorzien van een vrijhangend closet met inbouwreservoir en fonteintje.

De tuingerichte woonkamer (ca. 55 m²) is voorzien van een eikenhouten parketvloer en een drie meter diepe uitbouw met openslaande deuren naar de achtertuin. De open keuken (ca. 13,5 m²) is aan de straatzijde gelegen met uitzicht naar het tegenovergelegen speelplein, en is voorzien van L-vormige luxe keukenopstelling met onderkasten, voorzien van composiet werkblad met RVS spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, RVS vrijhangend schouwafzuigkap, heteluchtoven, inbouwvaatwasser en -koelkast en een gezellig bargedeelte aan de woonkamerzijde. De begane grond is voorzien van rookmelders.

Eerste verdieping:

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers, de separate toiletruimte en de badkamer te bereiken en de trap naar de tweede verdieping.

Slaapkamer 1, voorzijde, afmeting ca. 3,12 x 5,71 m.

Slaapkamer 2, linksachter, afmeting ca. 4,84 x 2,91 m.

Slaapkamer 3, rechtsachter, afmeting ca. 3,74 x 2,73 m.

De gehele etage is voorzien van een laminaatvloer, alle buitenkozijnen zijn hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en uitneembare insectenhorren. De tweede toiletruimte ligt op de overloop en is voorzien van een vrijhangend closet met inbouwreservoir en fonteintje. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, mechanische ventilatie, een ligbad, ruime douchecabine met hardglazen wanden met schuifdeuren en een brede wastafel met meubel. De verwarming is middels een handdoekradiator.

De eerste verdieping is voorzien van rookmelders.

Tweede verdieping:

Middels de vaste trap is de tweede verdieping te bereiken, welke door de hoogte volledig wordt benut.

Momenteel is de tweede verdieping (één grote ruimte) in gebruik als werk-, studeer-, logeer- en wasruimte.

Mogelijkheid is deze in te delen in een ruime slaapkamer (ca. 15 m²) met eigen walk-in closet (ca. 9 m²) en een separate wasruimte (ca. 10 m²), zie hiervoor de door ons uitgewerkte plattegrond.

Buiten:

Zonnige achtertuin (ca. 46 m²) op het zuidwesten, ca. acht meter diep, met toegang (met gang) naar het omsloten en afsluitbare parkeerterrein met 1 eigen makkelijk toegankelijke parkeerplaats. De tuin is deels voorzien van bestrating en deels gazon. Achter in de tuin bevindt zich tevens een gemetselde berging van ca. 9 m² grootte.

OMGEVING

De wijk Heugemerveld (voorheen Akerpoort genoemd) ligt tussen de spoorlijn Maastricht-Luik, de wijken Wyck en Céramique en het tracé van de John F. Kennedysingel. Heugemerveld werd van origine gebouwd vlak na de Tweede Wereldoorlog naar een stedenbouwkundig plan van Frans Dingemans. Het was een traditionele arbeiderswijk met voornamelijk huurwoningen. In de afgelopen jaren is de wijk gerevitaliseerd en zijn veel van de oude woningen gesloopt of gerenoveerd en is er in 2008-2009 veel nieuwbouw gepleegd in de wijk, voornamelijk eengezinswoningen zoals dit aangeboden type woning welke als laatste fase zijn opgeleverd. Qua voorzieningen is het een redelijk complete wijk met winkels (o.a. Lidl), basisschool, sportscholen en openbaar vervoer (bus- en treinstation Maastricht Centraal), goede aansluitingen op de uitvalsweg naar de A2 en op fietsafstand van Wyck

en centrum Maastricht. Vooral dit laatste maakt het zeer aantrekkelijk voor mensen die niet ver van de stadse voorzieningen willen wonen.

BIJZONDERHEDEN

- Nieuwbouw 2009;
- Rndom geïsoleerd en v.v. hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en uitneembare insectenhorren;
- Hoge plafonds (2.80 m) en hoge deuren;
- 3 slaapkamers van resp. 11m², 16m² en 20m² (optionele 4e én 5e slaapkamer);
- Voorzien van stadsverwarming en mechanische ventilatie;
- De woning heeft een grote opslagcapaciteit;
- Fijne kindvriendelijke woonlocatie i.v.m. tegenovergelegen speelplein, op slechts 10 minuten fietsafstand van het centrum;
- Nabij AZM / MUMC, winkels en uitvalswegen.

KENMERKEN

Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 178 m²
Externe bergingruimte: ca. 9 m²
Inhoud: ca. 545 m³
Perceel: ca. 162 m²

AANVAARDING

In overleg, per direct mogelijk.

OPLEVERING

In de huidige staat.

BEZICHTIGING

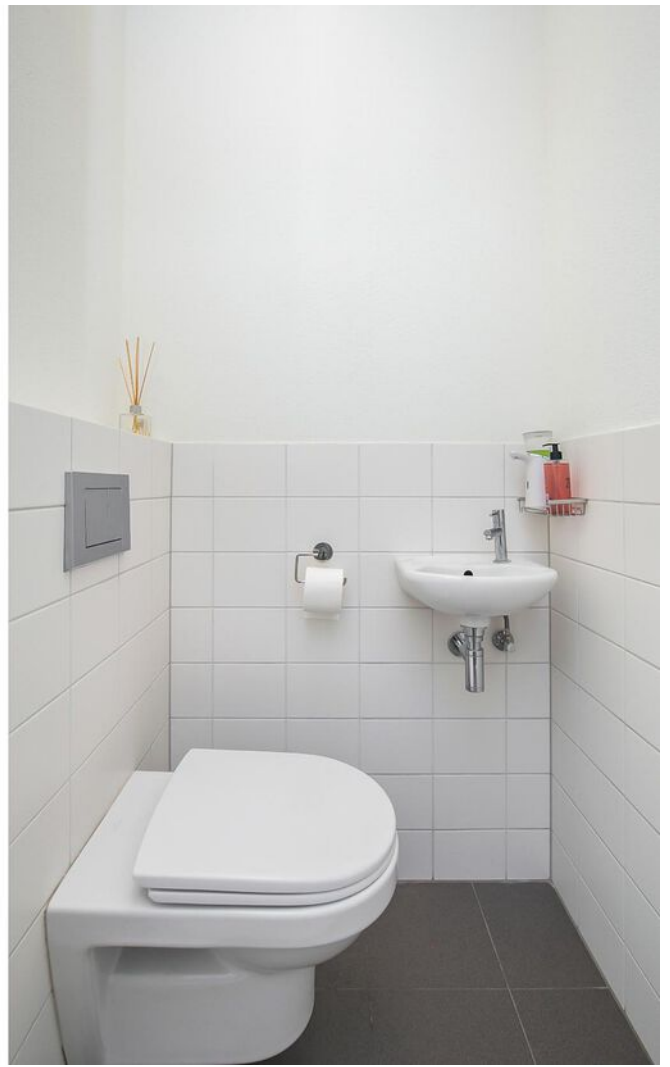
Uitsluitend na afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, bel met 043-3506900 voor een afspraak.

TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

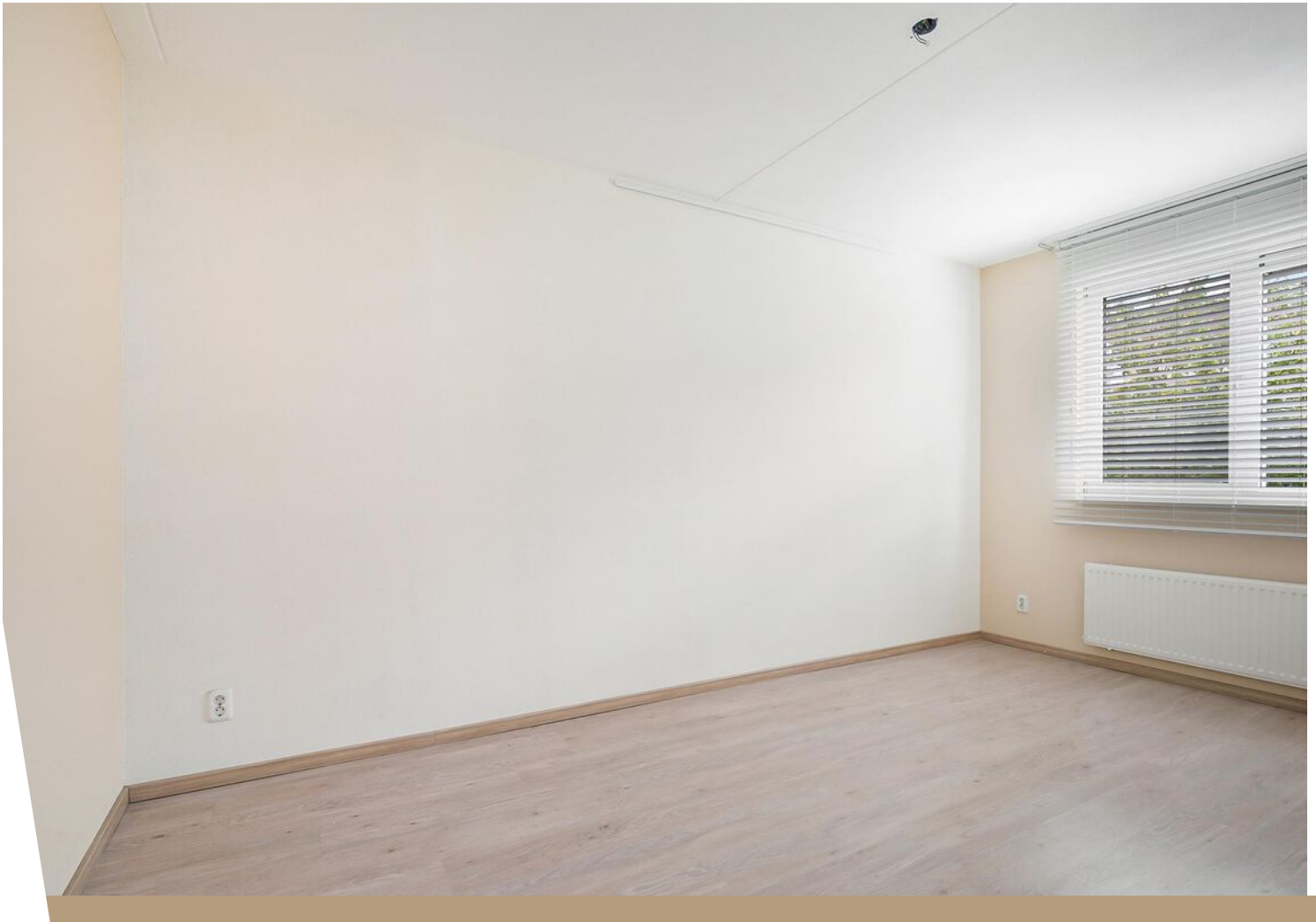
Graag verwijzen wij je naar onze website, waar onze toelichting op verkoopinformatie te vinden is.



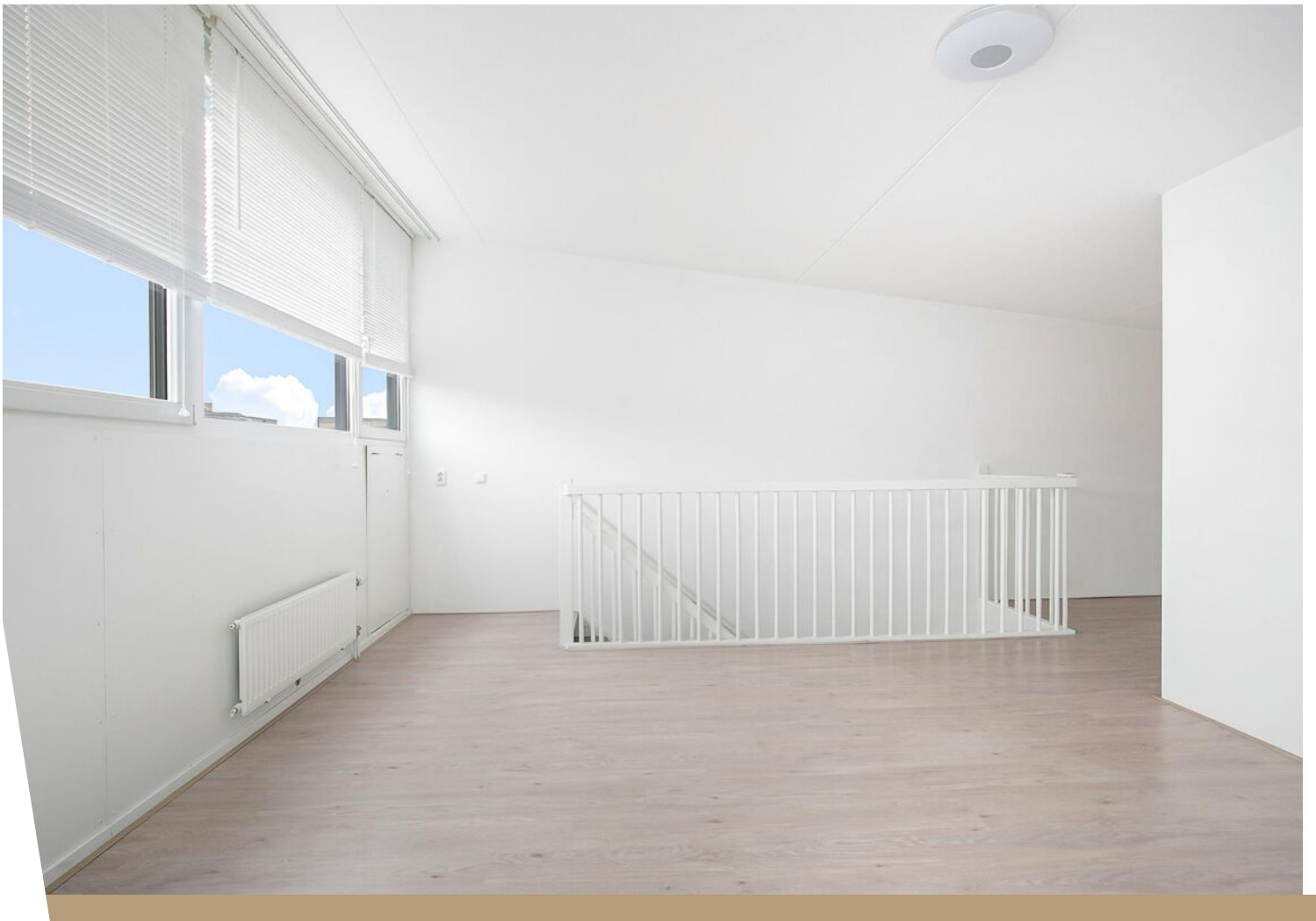


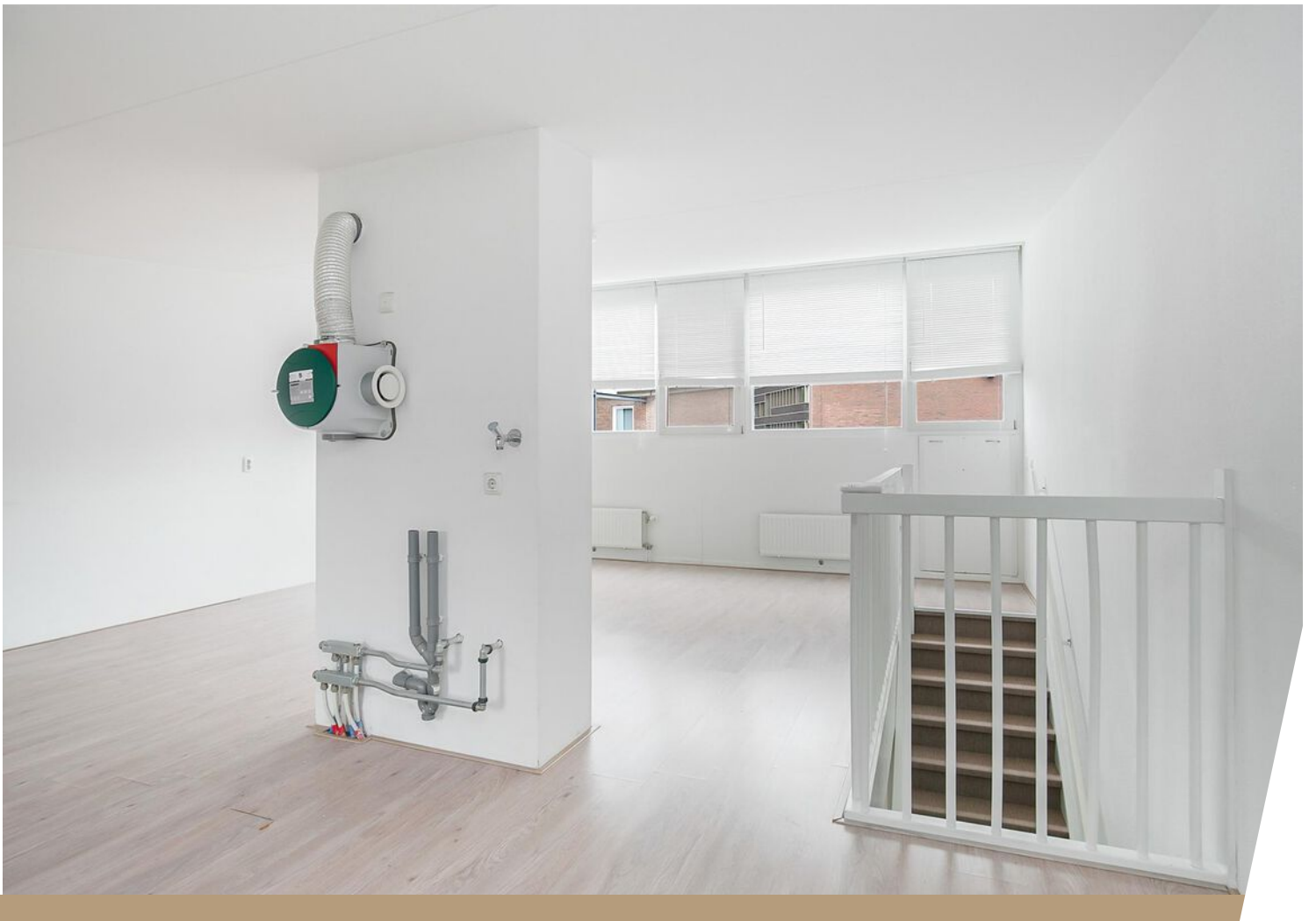














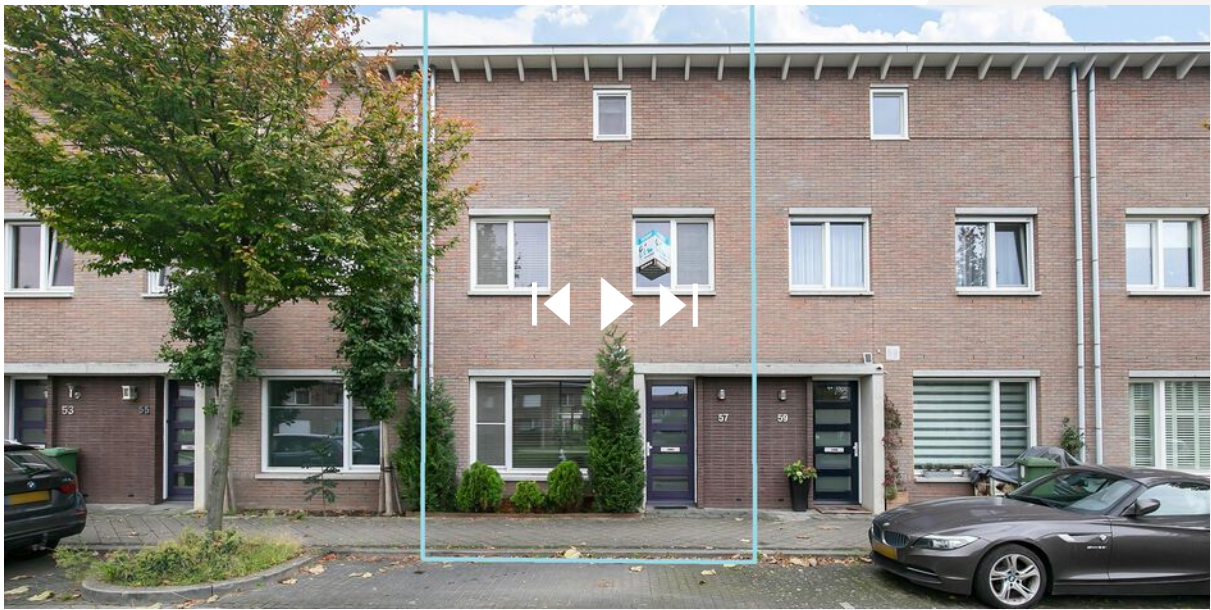


Bekijk deze woning online!

monseigneurpoelsplein57.nl



Monseigneur Poelsplein 57, Maastricht



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!

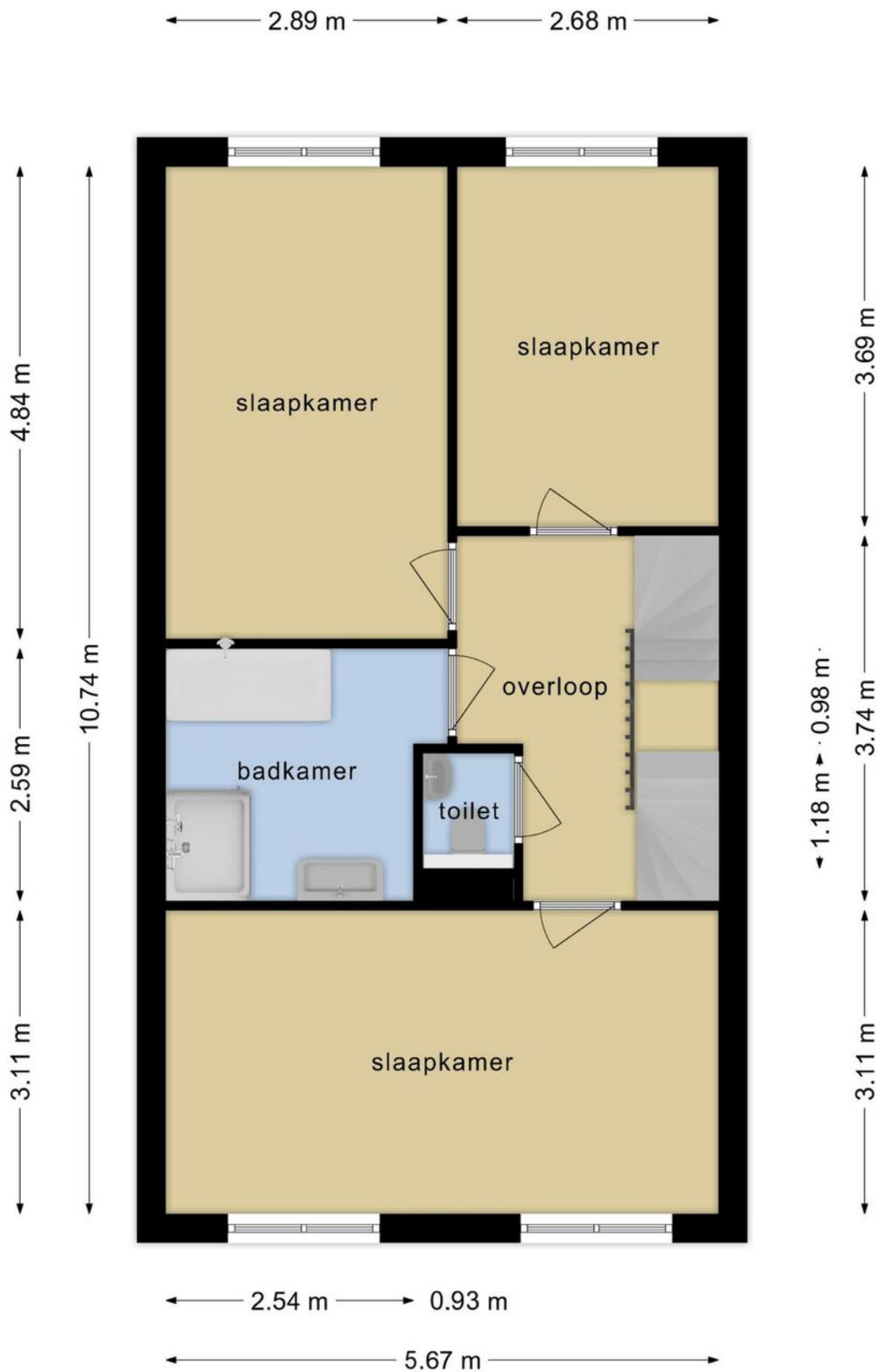


Plattegrond



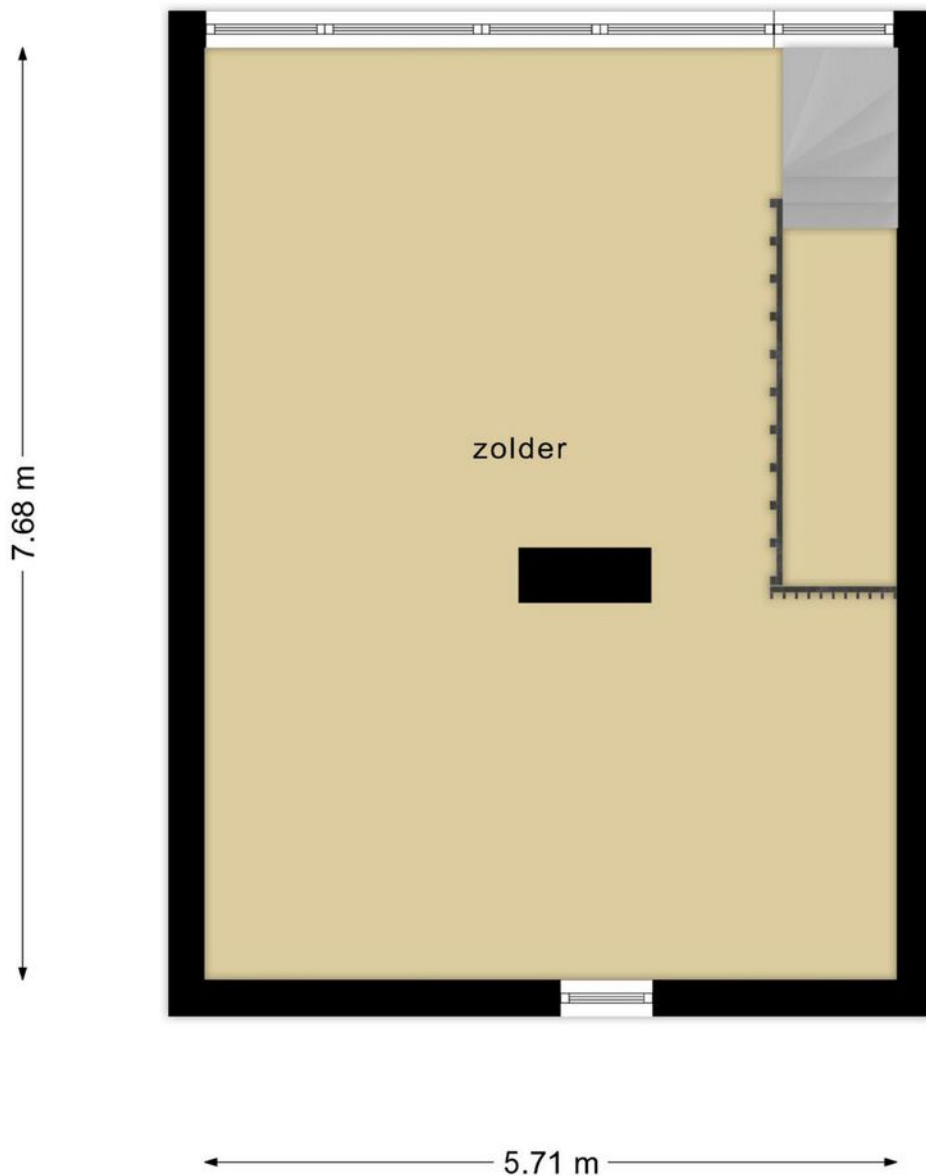
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



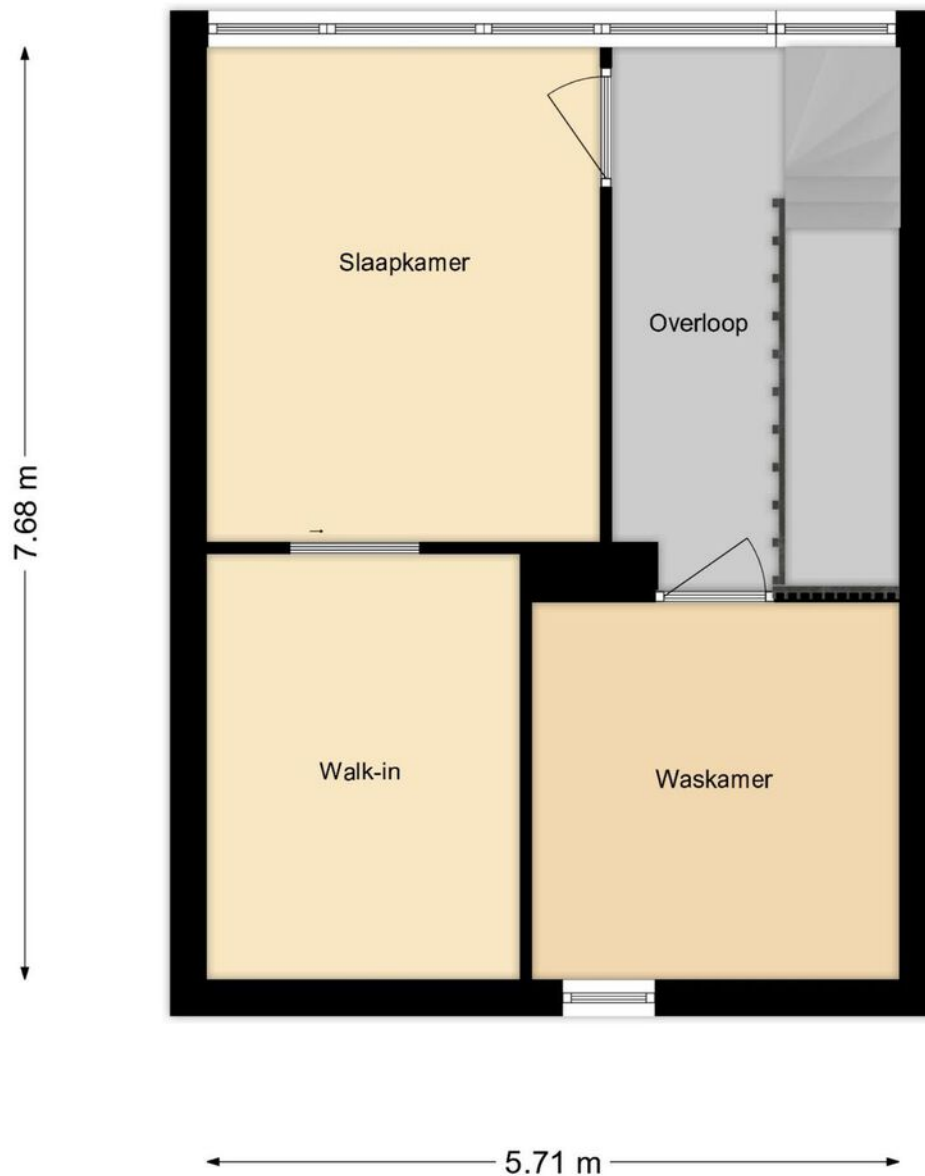
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

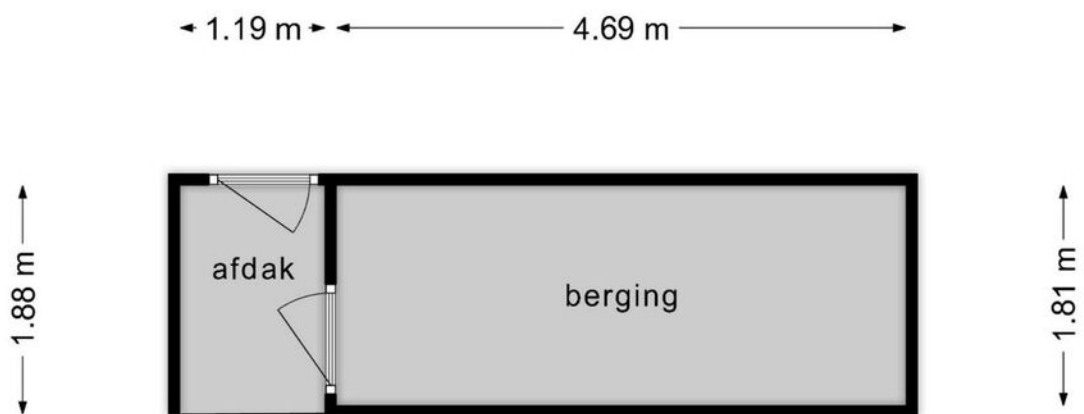
Plattegrond



ALTERNATIEF

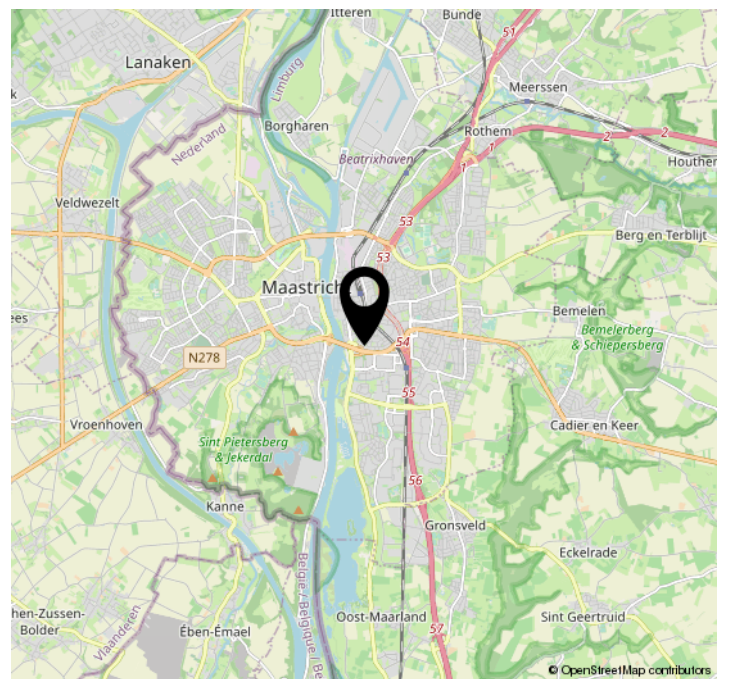
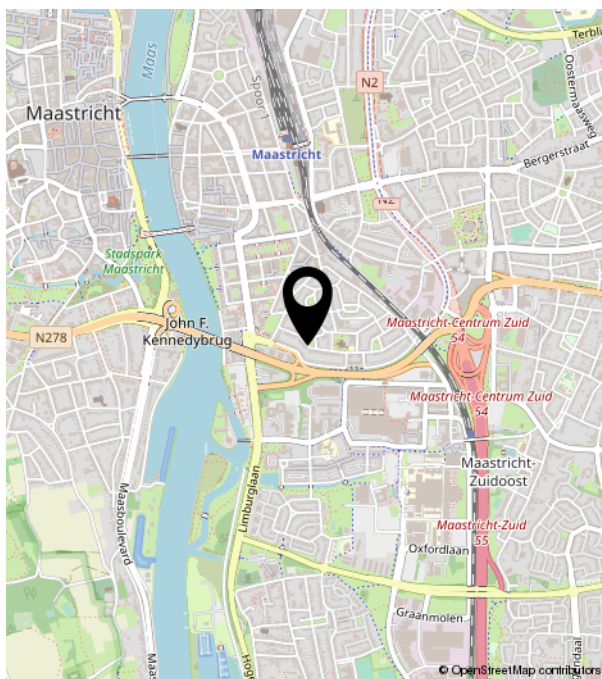
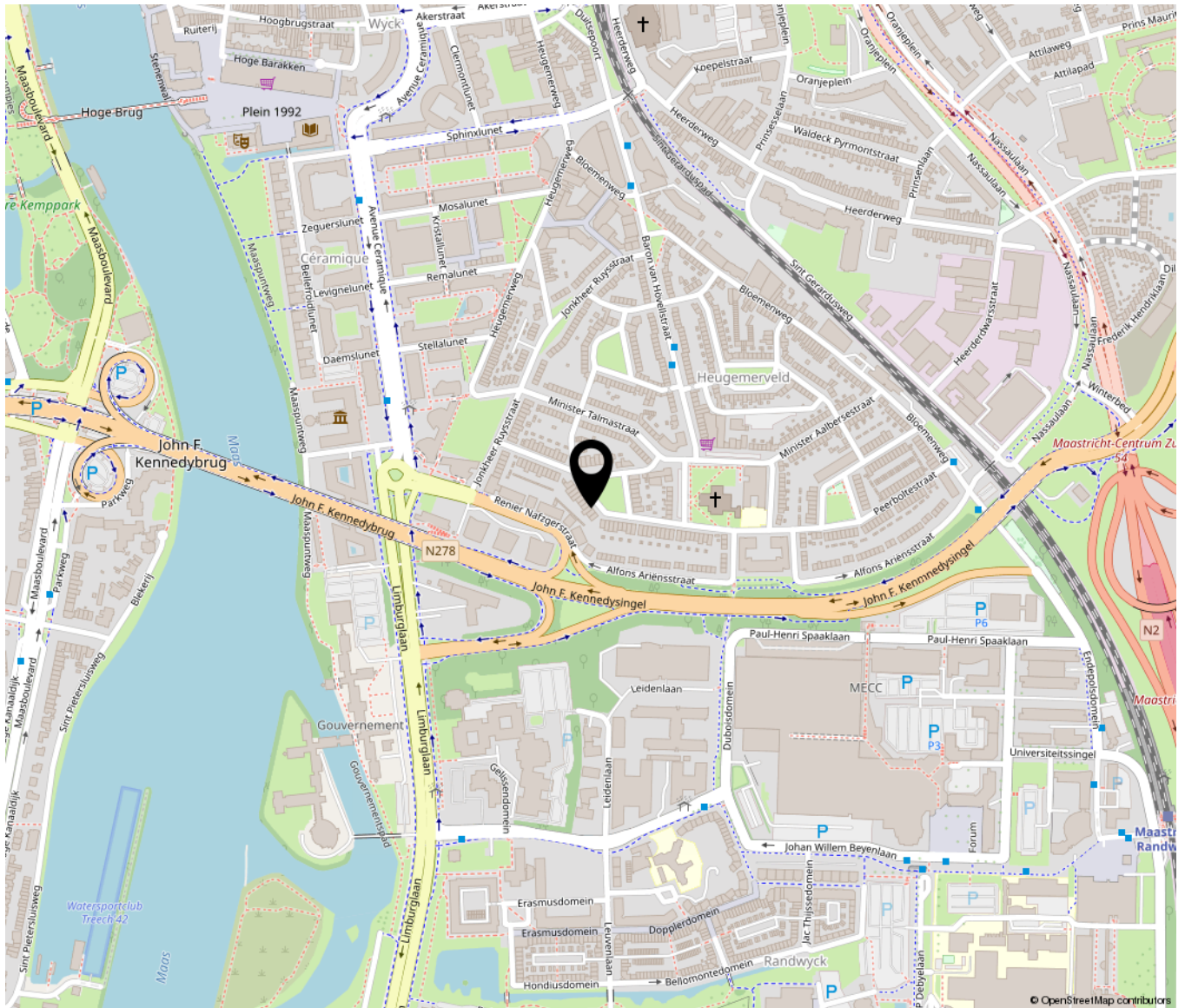
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

Plattegrond



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

Locatie op de kaart





TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Heugemerstraat 104 | 6229 AT Maastricht
043-3506900 | info@timvastgoed.nl | www.timvastgoed.nl