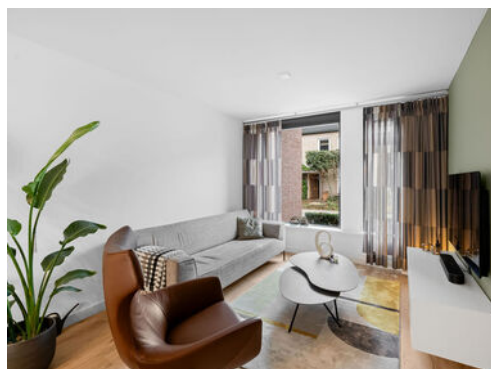


# Papaverweerd 21

6229 TM Maastricht

Vraagprijs  
**€ 375.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 108 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 184 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 353 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1982**

Energielabel **B**

Vraagprijs  
**€ 375.000,-**  
kosten koper



# Papaverweerd 21

6229 TM Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Heugem) - Gemoderniseerde, instapklare tussenwoning met ruime woonkamer, moderne keukeninrichting in uitgebreide keuken, 4 slaapkamers en tuin met ruime berging op zuiden.

Gelegen aan het woonerf Papaverweerd 21, tussen de Kapittellaan en het Bolderikplein met speelplein voor de jongste jeugd, is dit fijne huis geschikt voor een breed publiek.

De achtertuin is op het zuiden met een ruime berging, welke ook via achterom bereikbaar is en grenzend aan een openbaar terrein met 8 parkeerplaatsen en 8 garageboxen.

Bijzonderheden in de woning zijn onder meer de luxe uitgebreide keukeninrichting, vloerverwarming op de begane grond (behoudens in de uitbouw), openslaande tuindeuren naar tuinkamer, luxe badkamer met inloopdouche, wasmeubel en tweede toilet, op de zolder is de 4e slaapkamer, rondom hardhouten kozijnen met hoogwaardig isolatieglas, 9 zonnepanelen (bj. 2011) én een heel fijne woonomgeving en hoog voorzieningenniveau in de wijk.

Wat wil je nog meer? In Januari zullen de bezichtigingen gepland worden. Bel ons voor een afspraak.

## INDELING:

Begane grond:

Entree met meterkast, garderobe, toilet, trap naar verdieping en toegang tot de woonkamer.

De toiletruimte is voorzien van een vrijhangend closet met inbouwreservoir en fonteintje.

Een straatgerichte woonkamer (ca. 26 m<sup>2</sup>) voorzien van een PVC-vloer met vloerverwarming, bergkast onder de trap en openslaande deuren naar de tuinkamer aan achterzijde.

De halfopen keuken is voorzien van een luxe L-vormige keukenopstelling (bouwjaar 2012) met kastenwand welke doorloopt in de aangrenzende geïsoleerde uitbouw. De moderne keukeninrichting is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, RVS spoelbak, vaatwasser en boven- en onderkasten. De kastenwand in de uitbouw is voorzien van koelkast, diepvriezer, oven en combioven. Vanuit de uitbouw is een deur naar de achtertuin.

De gehele begane grond is voorzien van een doorlopende PVC-vloer welke, behoudens in de uitbouw, is voorzien van vloerverwarming.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers, de badkamer en gesloten vaste trap naar de tweede verdieping.

Afmetingen van de slaapkamers zijn resp. ca. 6, 10 en 12 m<sup>2</sup>.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer, hardhouten kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken.

De moderne badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>, bj. 2023) is voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel op badkamermeubel, tweede toilet en handdoekradiator.

Tweede verdieping:

Via de vaste trap is de overloop van de tweede verdieping te bereiken, welke is voorzien van witgoedaansluitingen voor wasmachine en droger en een stook-/bergruimte met opstelling CV-combiketel (fabr. Remeha, eigendom, bj. 2011).

De 4e slaapkamer heeft een beloopbaar oppervlakte van ca. 10 m<sup>2</sup> en is voorzien van een laminaatvloer en kanteldakraam. Het is hier technisch mogelijk om een woningbrede dakkapel aan de achterzijde te plaatsen.

#### Tuin:

Keurig aangelegde voortuin met bestrating, vaste beplanting in borders. De achtertuin is op het zuiden gelegen en voorzien van een tuinkamer (bereikbaar vanuit de woonkamer en uitbouw) met serredak en oprolbaar zeildoek, beklinkerd terras, borders met beplanting en een tuinberging (ca. 16 m<sup>2</sup>) over volle breedte met achteringang, bereikbaar via het achtergelegen parkeerterrein.

#### OMGEVING:

De woning is gelegen aan een autoluw woonerf in een parkeervrije straat, de parkeervoorzieningen zijn in de omgeving ruim voorhanden. De sfeer in de buurt is zeer goed, onderling heel goede verstandhouding tussen de burens, omliggende woningen zijn allen koopwoningen.

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 Gouvernement, ligt net iets ten noorden van Heugem.

De aansluitingen op de uitvalswegen van Maastricht zijn zonder meer goed te noemen. Alle gewenste voorzieningen zijn in de buurt gelegen zoals diverse winkels (winkelcentrum De Beente), sportterreinen (RKHSV Heugem), 3 basisscholen etc.

De wijk Heugem is volgens haar inwoners dan ook één van de meest aantrekkelijke wijken in Maastricht om te wonen vooral vanwege het goede woonklimaat, bereikbaarheid en strategische ligging en prettige sfeer.

#### AANVAARDING

Te aanvaarden vanaf April 2025.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed tel 043-350 6900.

#### Disclaimer:

Wij verwijzen u naar de disclaimer in de voetnoot op onze website

Wij vertrouwen erop hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen je enthousiast te hebben gemaakt. Wij zijn het in ieder geval!

Maak een afspraak, kom kijken en overtuig jezelf van deze buitenkans, tijdens een bezichtiging ervaar je pas echt de woning en haar omgeving en kun je voelen of dit alles bij je past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-3506900.







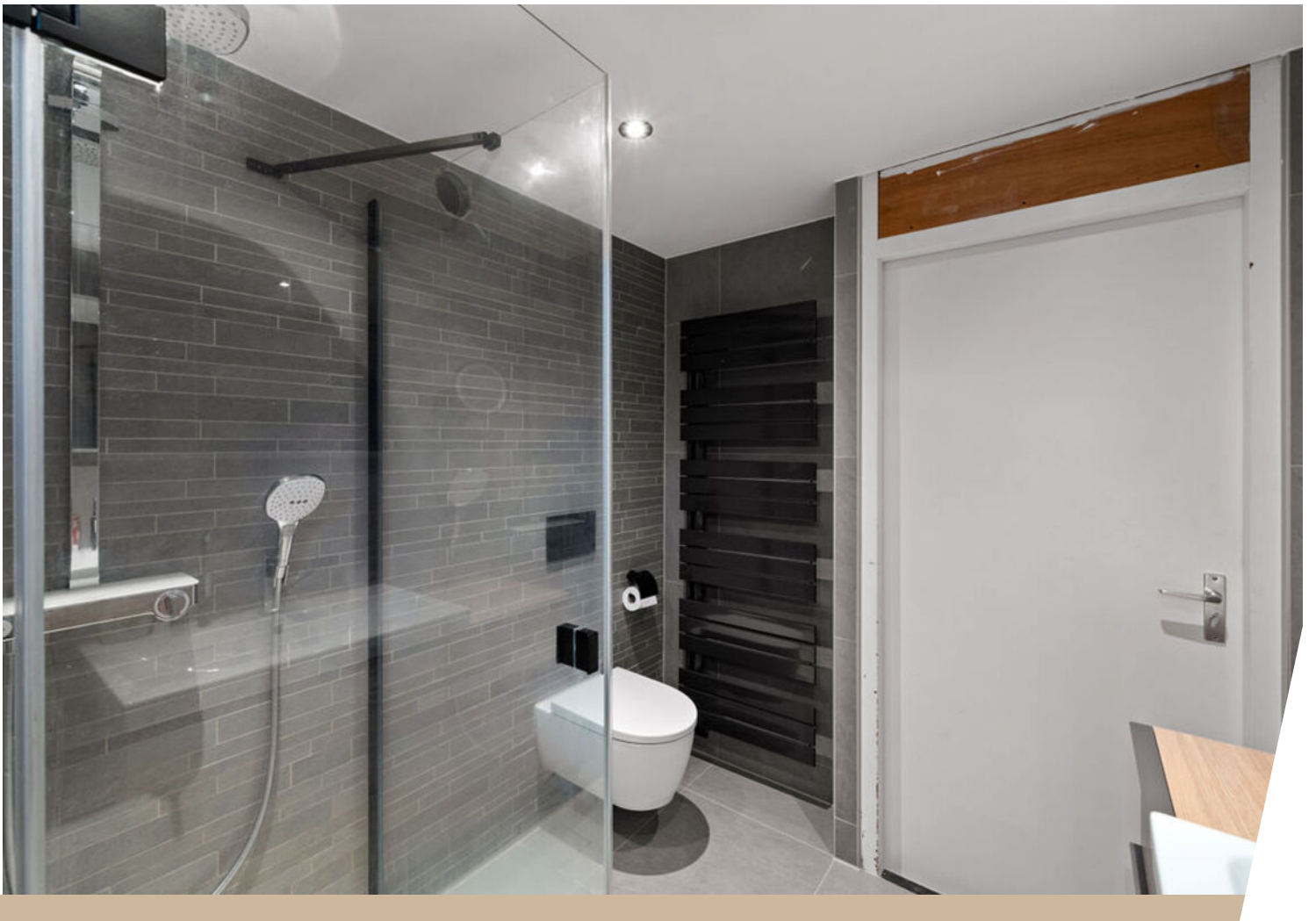




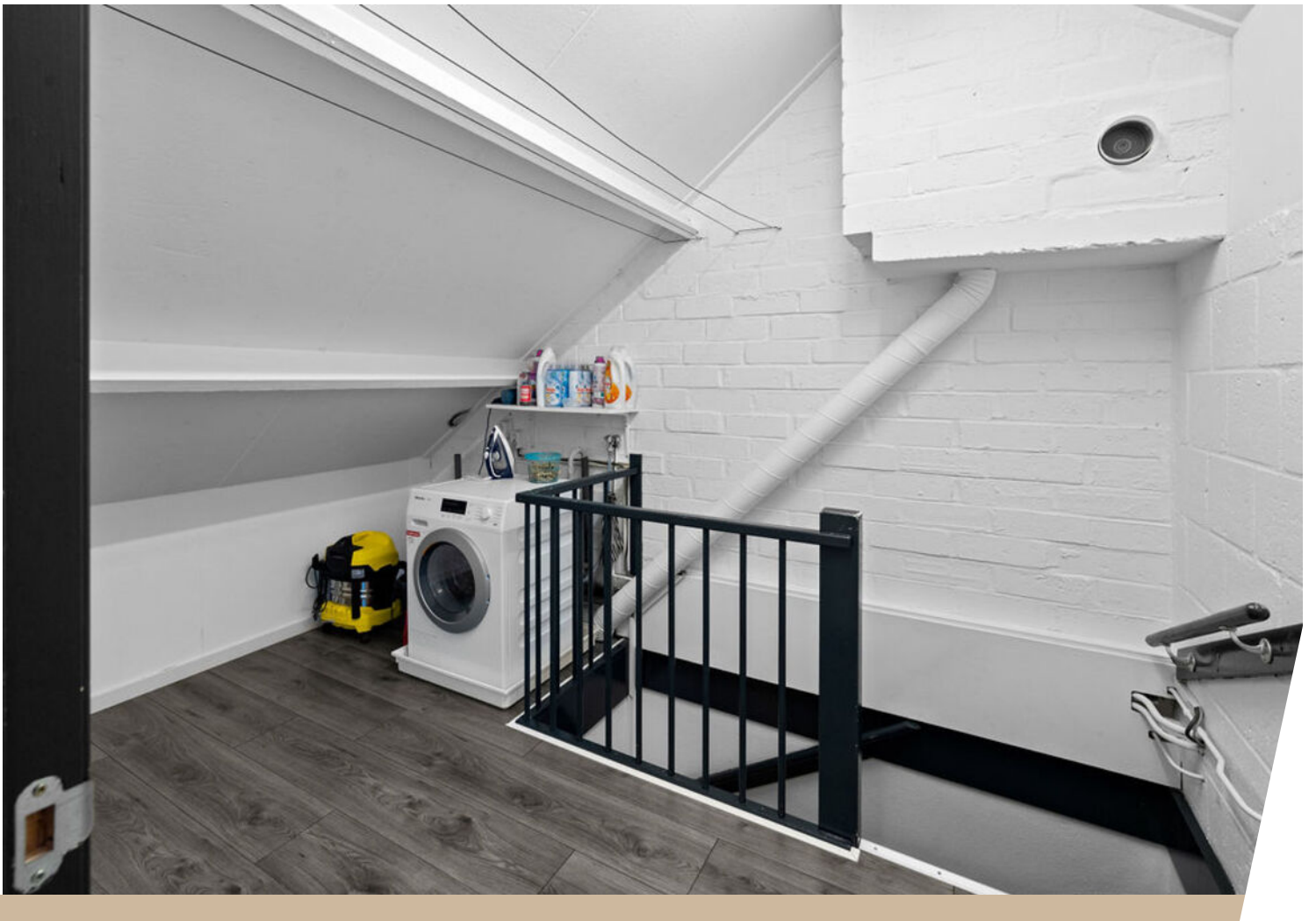














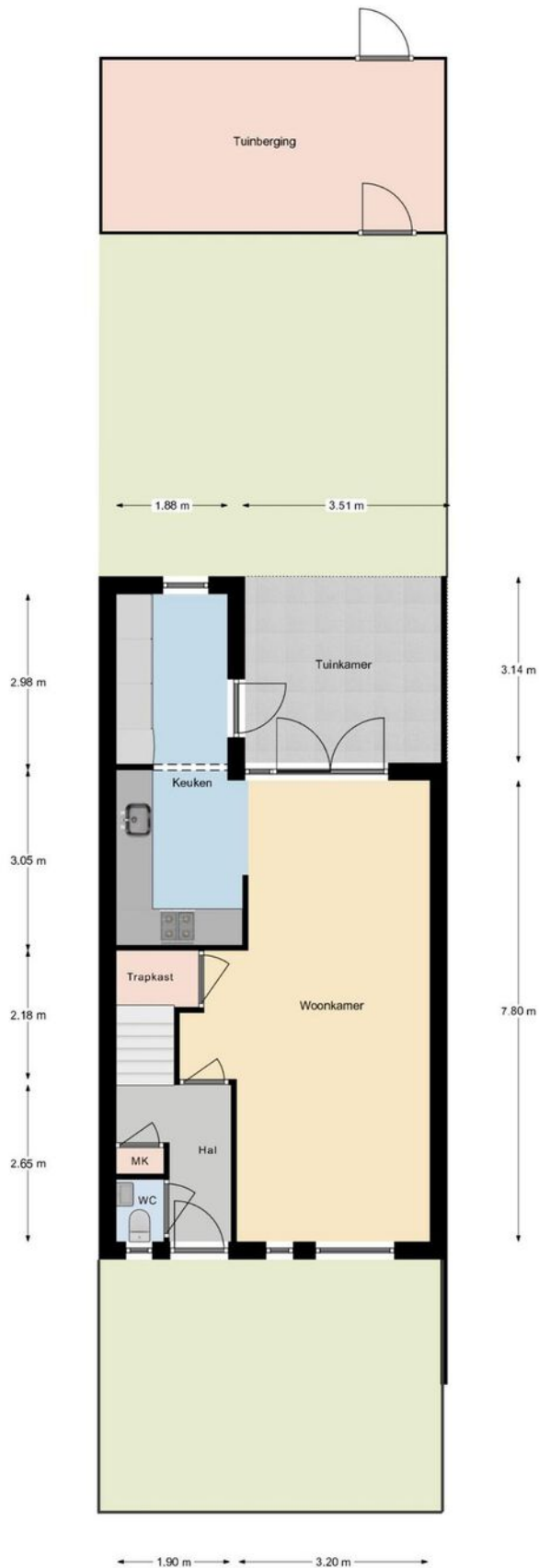








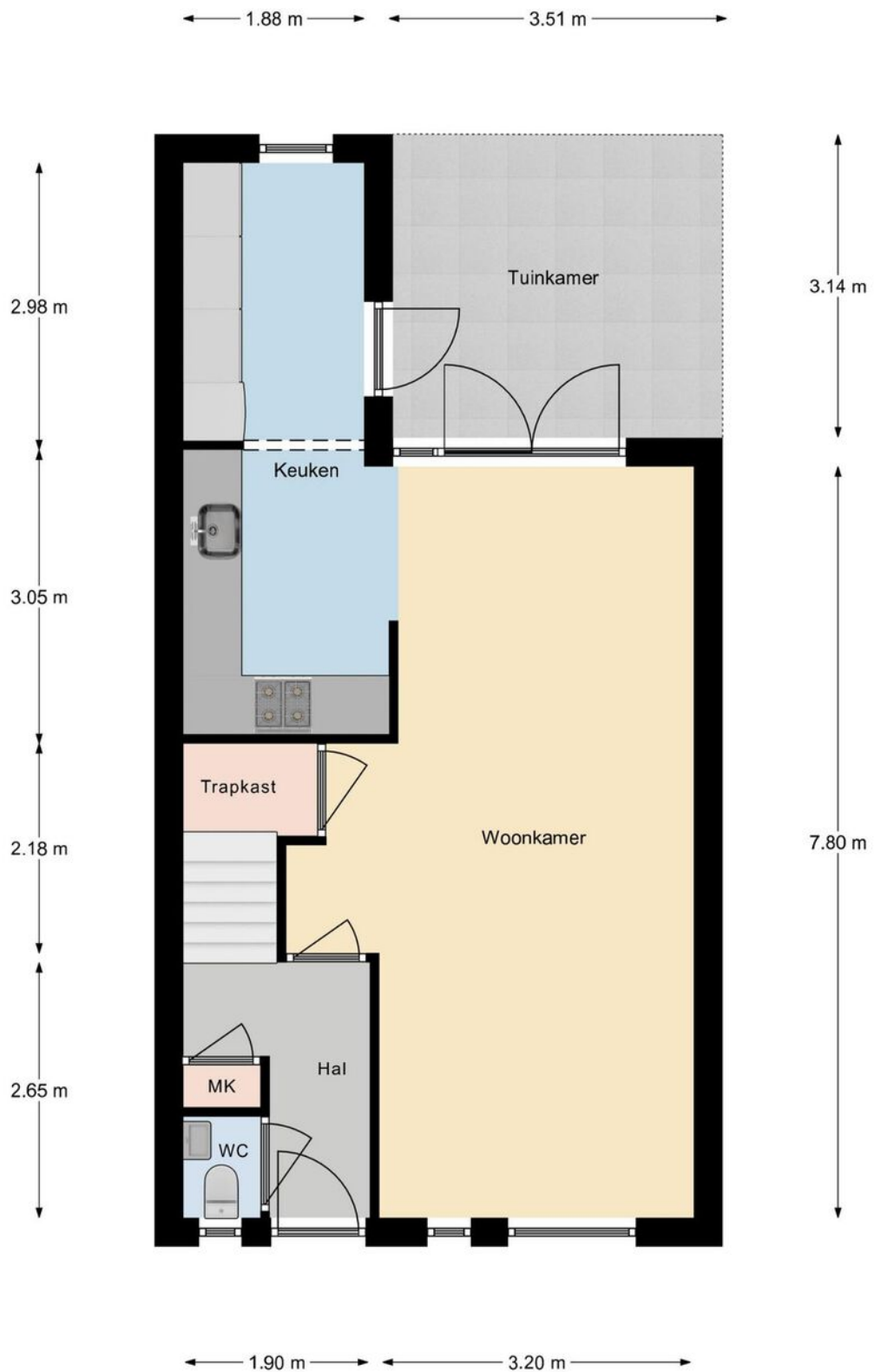
# Plattegrond



## Situatietekening

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

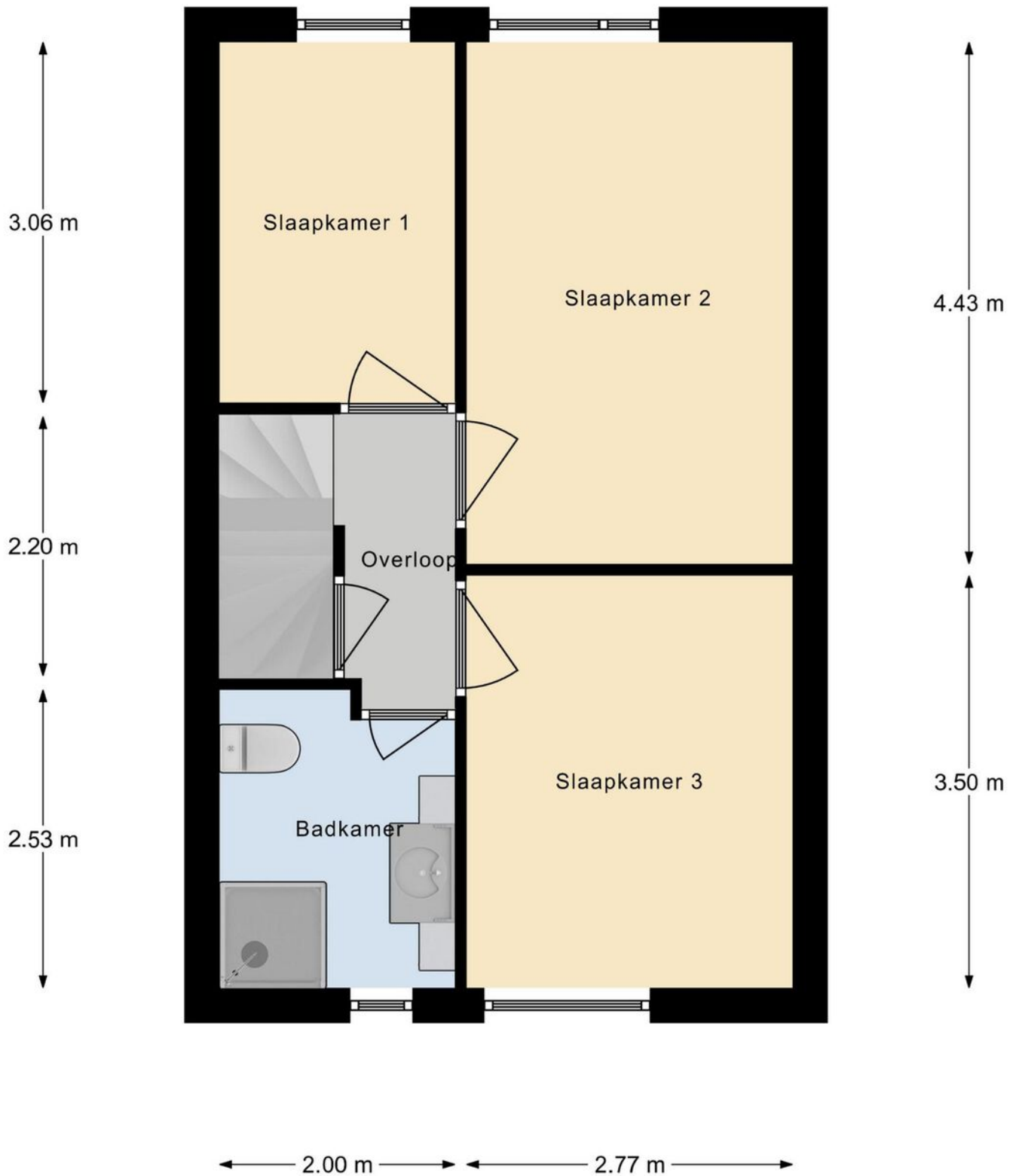
# Plattegrond



## Begane Grond

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

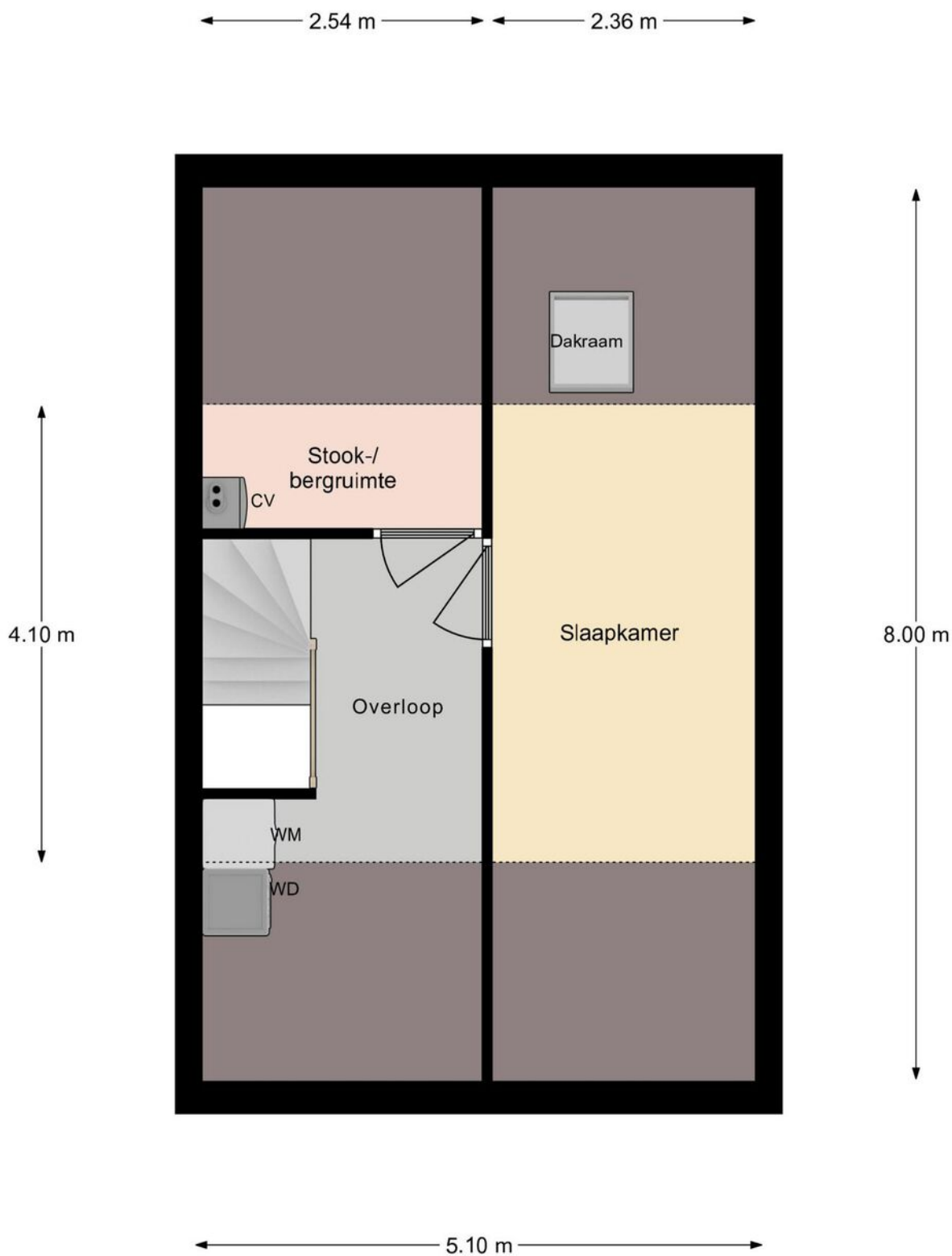
# Plattegrond



## 1e Verdieping

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

# Plattegrond

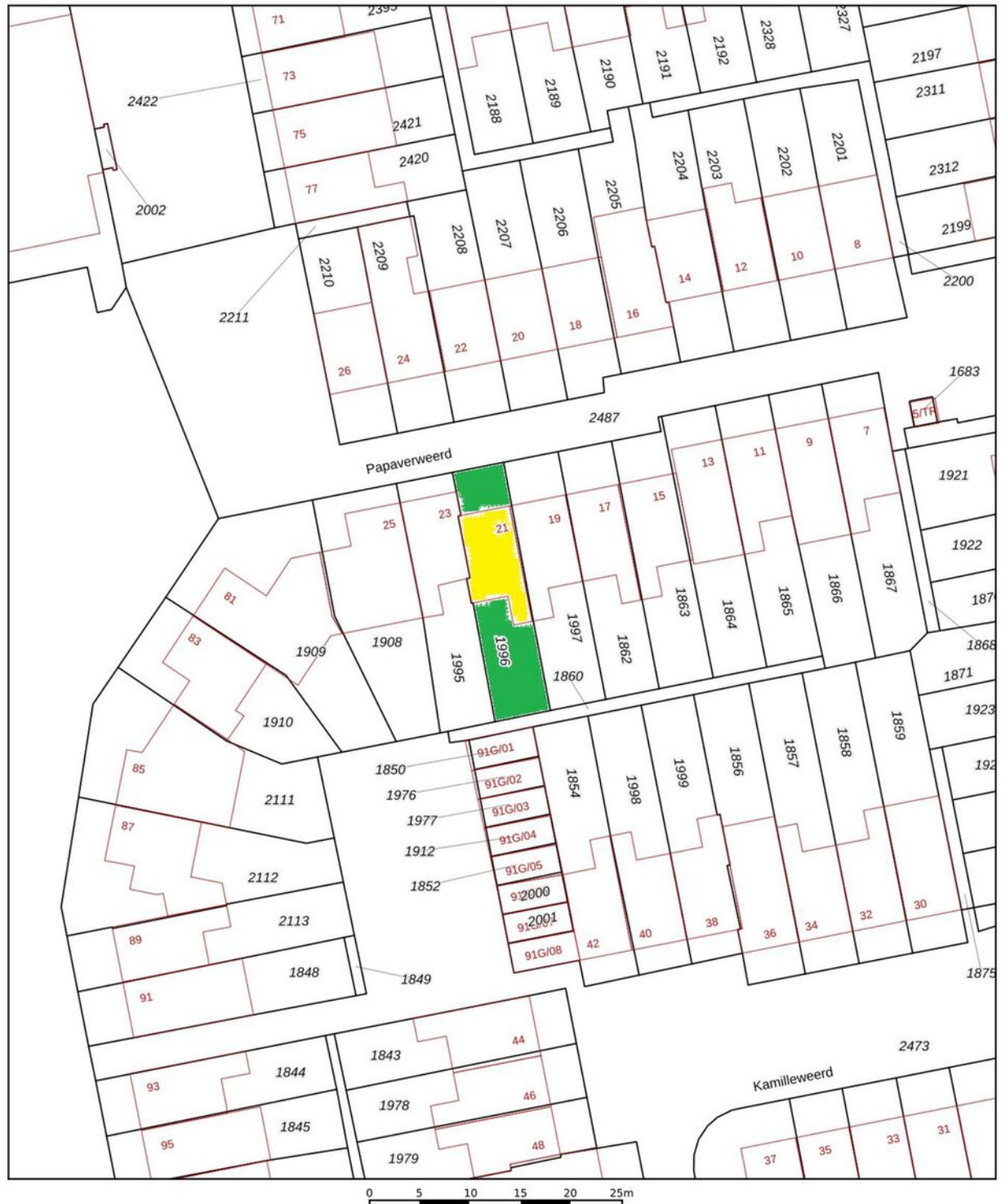



## 2e Verdieping

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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

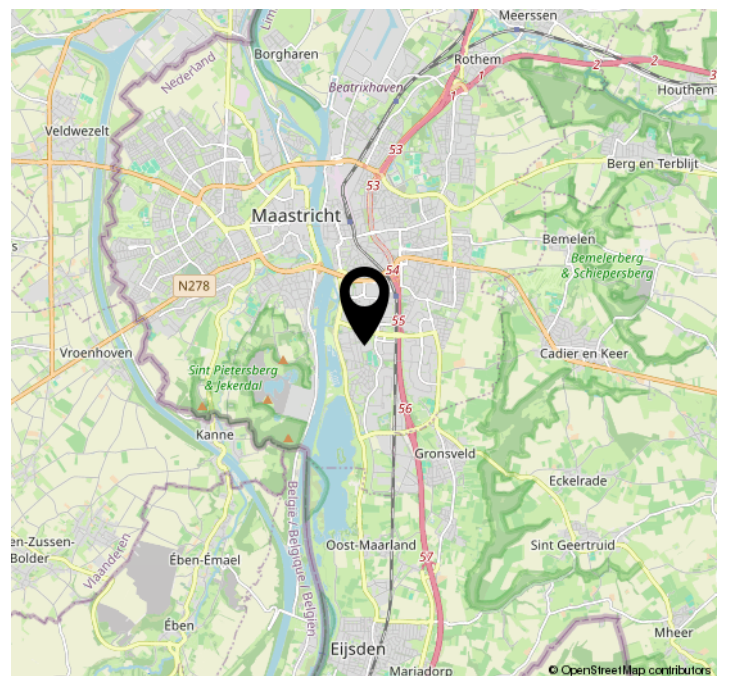
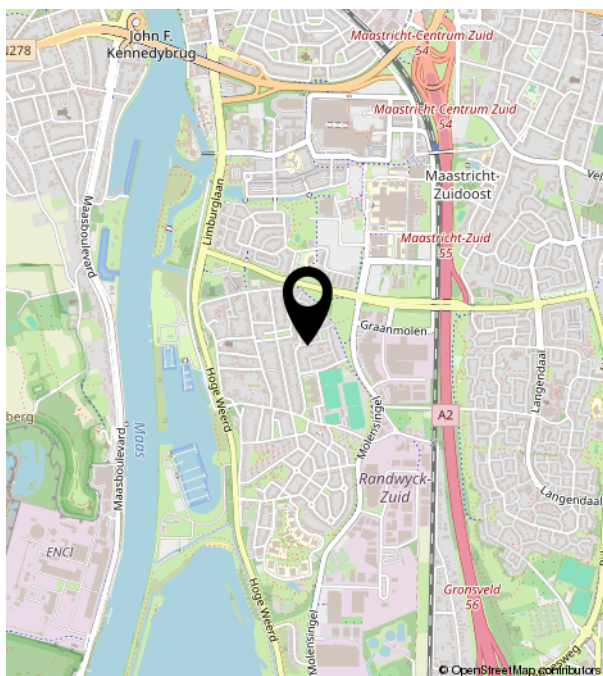
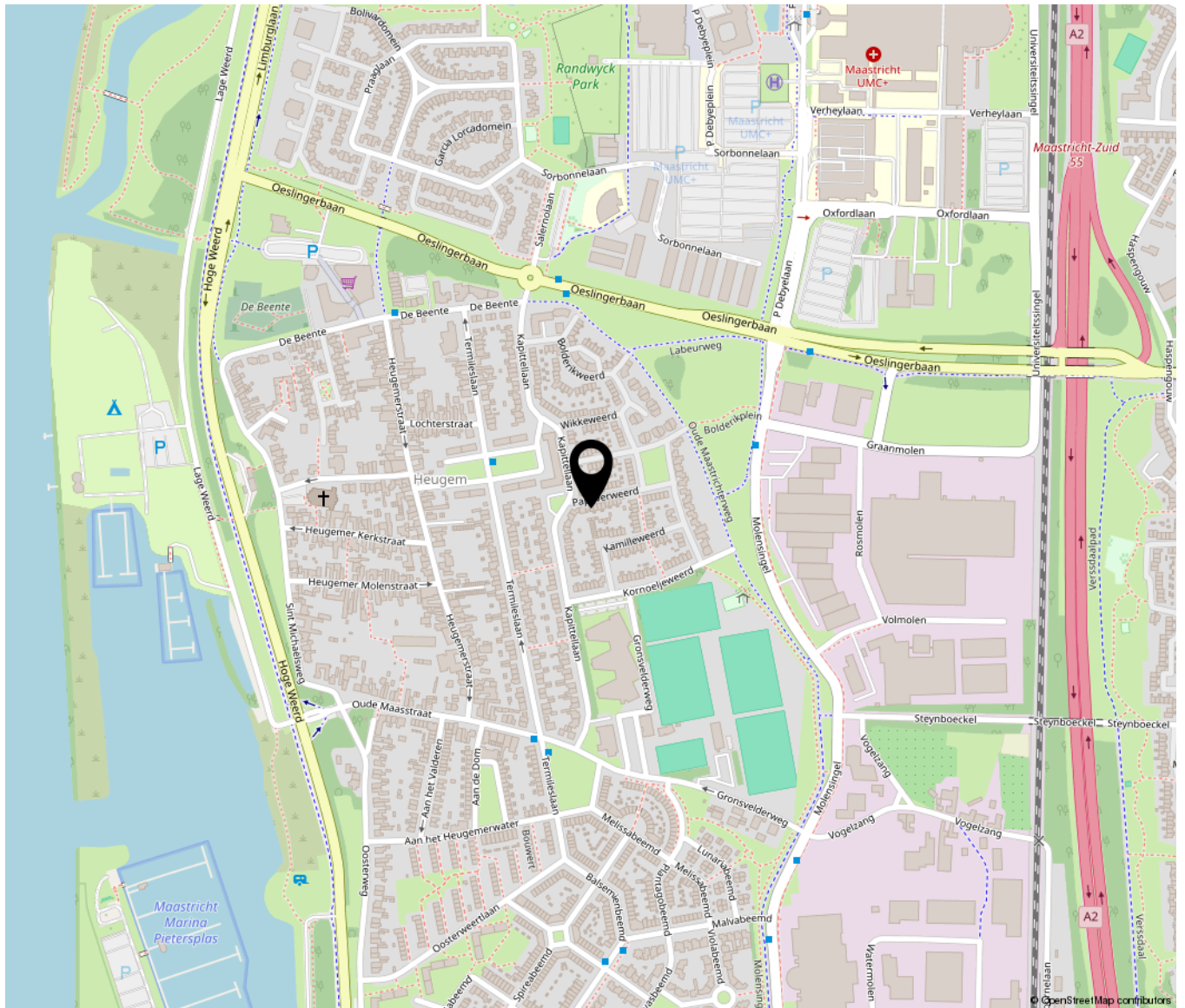


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 1996</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

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!

[www.papaverweerd21.nl](http://www.papaverweerd21.nl)

 **EIN**  
TIM VASTGOED

Papaverweerd 21, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



## 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, 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 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 behartigt 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 NRVV 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 uitgekende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](https://www.timvastgoed.nl), [Funda.nl](https://www.funda.nl), [VBO.nl](https://www.vbo.nl) en [Pararius.nl](https://www.pararius.nl) en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://www.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](https://www.advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://www.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.



*tin*

**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)