

# Violabeemd 30

6229 ZB Maastricht

Vraagprijs  
**€ 1.095.000**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

|                    |                         |
|--------------------|-------------------------|
| Woonoppervlakte    | ca. 320 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | ca. 688 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | ca. 1273 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | ca. 1997                |
| Energielabel       | A+                      |

Vraagprijs  
**€ 1.095.000**  
kosten koper



# Violabeemd 30

6229 ZB Maastricht



# Omschrijving

MAASTRICHT (Heugem) - Ultiem genieten en riant wonen aan de buitenrand van Heugem-Zuid, ten zuidoosten van het centrum van Maastricht.

Stelt u zich eens voor:

Op uw ligbed aan het verwarmde zwembad met uw spelende kinderen, ondertussen nippend aan een heerlijk drankje en wetende dat als zij eenmaal in bed liggen u 's avonds in alle rust heerlijk kunt gaan nagenieten van het fraaie uitzicht vanuit de sauna in het poolhouse of u terug kunt trekken in het souterrain om daar met uw vrienden een wijnproeverij te houden en te proosten op uw nieuwe woning...

Fantastisch toch?

Deze riante vrije sectorwoning (320 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, bouwjaar 1997) met 6 slaapkamers, zwembad met poolhouse v.v. sauna en ca. 90 m<sup>2</sup> grote kelderruimte kan aan veel van uw woonwensen voldoen.

De vrije ligging van de kavel met boomrijk plantsoen aan de achterzijde staat garant voor optimale privacy, het comfort van de 6 slaapkamers, deels voorzien van airconditioning, grote woonkeuken met bijkeuken, garage, carport en optimaal tuincontact vanuit de woning zijn een aantal eigenschappen die u maar zelden aantreft.

Gelegen op een van de grootste percelen (bijna 700 m<sup>2</sup>) aan de zuidkant van de in de jaren '90 gerealiseerde woonwijk biedt deze vrijstaande, met garage geschakelde woning een heerlijk wooncomfort.

Er is gebruik gemaakt van duurzame materialen als natuursteen vloeren v.v. vloerverwarming, hardhouten kozijnen, energiebesparende maatregelen zoals isolerende beglazing, 25 stuks zonnepanelen, warmtepomp, airco, kortom de juiste ingrediënten waarmee de ultieme mix van al uw woonwensen samen komen.

Aan de voorzijde is de woning gelegen aan een rustig woonerf met soortgelijke omliggende woningen en vrij parkeren, op het eigen terrein zijn twee eigen parkeerplaatsen voor de garage resp. de carport.

De bereikbaarheid is uitstekend, slechts 15 fietsminuten van het centrum van Maastricht, 3 autominuten van de oprit naar de snelweg A2 en een bushalte op korte loopafstand van de woning.

Qua voorzieningen is de wijk Heugem zeer goed voorzien, graag verwijzen wij naar de actieve Google Maps kaart op de website [violabeemd30.nl](http://violabeemd30.nl) waarop u al deze winkel-, sport- en schoolvoorzieningen kunt vinden.

Lees verder voor de specifieke indeling en vraag onze aanvullende prospectus op van de technische aspecten van deze fantastische woning.

## INDELING

Begane grond:

- Overdekte entree met voordeur;
- Entree/hal met vloerverwarming, trap naar verdieping, meterkast en toiletruimte en toegang tot woonkamer;
- Woonkamer - annex eetkamer (ca. 65 m<sup>2</sup>) v.v. vloerverwarming, schuifpui naar achtertuin en toegang naar kelder en woonkeuken;
- Woonkeuken (ca. 17 m<sup>2</sup>) v.v. vloerverwarming, L-vormige eikenhouten keukenopstelling met inbouwapparatuur, close-in boiler en toegang tot bijkeuken en achtertuin;
- Bijkeuken (ca. 5 m<sup>2</sup>) met toegang tot garage;
- Inpandige garage ca. 3,30 x 5,92 m met openslaande deuren naar oprit en loopdeur naar achtertuin;
- Carport rechts van de woning ca. 18 m<sup>2</sup> met opstelling warmtepomp t.b.v. zwembad;
- Alarminstallatie v.v. 2 zones (beg. grond en verdieping).

#### 1e verdieping:

- Riante overloop (ca. 18 m<sup>2</sup>) met vide, trap naar 2e verdieping en toegang tot 3 slaapkamers en badkamer en toiletruimte;
- Badkamer (ca. 3,30 x 5 m) v.v. elektrische vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel;
- Toiletruimte v.v. elektrische vloerverwarming;
- Slaapkamer 1 (rechtsachter, ca. 3,3 x 5,10 m);
- Slaapkamer 2 (rechtsvoor, ca. 3,3 x 4,7 m);
- Slaapkamer 3 (linksvoor, ca. 2,7 x 5 m);
- Alarminstallatie v.v. 2 zones (beg. grond en verdieping).

#### 2e verdieping:

- Overloop (ca. 10 m<sup>2</sup>) met toegang tot 3 slaapkamers;
- Slaapkamer 4 (rechtsachter, ca. 3 x 5 m), v.v. airconditioning;
- Slaapkamer 5 (midden, ca. 3 x 4,3 m) v.v. airconditioning, dakkapel en vlizotrap naar zolder;
- Slaapkamer 6 (rechtsvoor, ca. 3 x 5 m) v.v. airconditioning;

#### Zolder:

- Bergruimte (ca. 1,67 x 9,64 m), opstelling CV combiketel (dd. 2018, eigendom)

#### Kelder:

- Bereikbaar vanuit de woonkamer via tussendeur en vaste trap, hoogte ca. 2,70 m.;
- Voorruimte ca. 2,70 x 8,20 m met opstelling zwembadfilter- en pompinstallatie en doorloop naar 2e ruimte;
- Multifunctionele ruimte, ca. 5,5 x 10 m.

#### Buiten:

- Verwarmd zwembad ca. 4 x 8 meter met roldek en eigen hybride warmtepomp d.d. 2023;
- Poolhouse (ca. 6 x 5 m., d.d. 2024, volledig geïsoleerd), v.v. water- en afvoer en elektra en 2-persoons sauna;
- Carport rechts naast woning ca. 3 x 6m met afsluitbare poort aan voorzijde;
- Hoofddak woning voorzien van 25 stuks PV-zonnepanelen (dd. 2022).

#### TECHNISCHE SPECIFICATIES:

- Fundatie beton met betonnen kelderwanden;
- Verdiepingsvloeren betonvloeren, zoldervloer houten balklaag;
- Gevels spouwmuren metselwerk, v.v. muurisolatie en hardhouten kozijnen met hoogwaardig isolatieglas;
- Alarminstallatie met dualzone te weten beg. grond en verdieping;
- Airconditioning op 2e verdieping, iedere slaapkamer v.v. eigen unit;
- Central verwarming middels vloerverwarming (bg) en radiatoren, HR-combiketel met hybride warmtepomp (2022, eigendom);
- Badkamer en toilet 1e verdieping v.v. elektrische vloerverwarming;
- Kabelaansluiting, glasvezel reeds aangelegd tot aan de woning;
- Hoofddak houten dakconstructie v.v. geïsoleerde dakplaten en keramische dakpannen en zinken bakgoten en HWA;
- Platte daken v.v. bitumineuze dakbedekking;
- Riolering aangesloten op hoofdriool;
- Elektra installatie v.v. moderne groepenkast v.v. aardlekschakelaars en 3-fase krachtstroom;
- Professioneel aangelegd zwembad v.v. betonvloer en in betonsteen gemetselde wanden v.v. folie en pompinstallatie.

#### ENERGIELABEL

Deze woning heeft energielabel A+, welke geldig is tot 13 december 2034.

#### OPLEVERING

In de huidige staat.

#### AANVAARDING

In overleg, korte termijn is eventueel bespreekbaar indien gewenst.

#### BEZICHTIGING

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

#### Disclaimer:

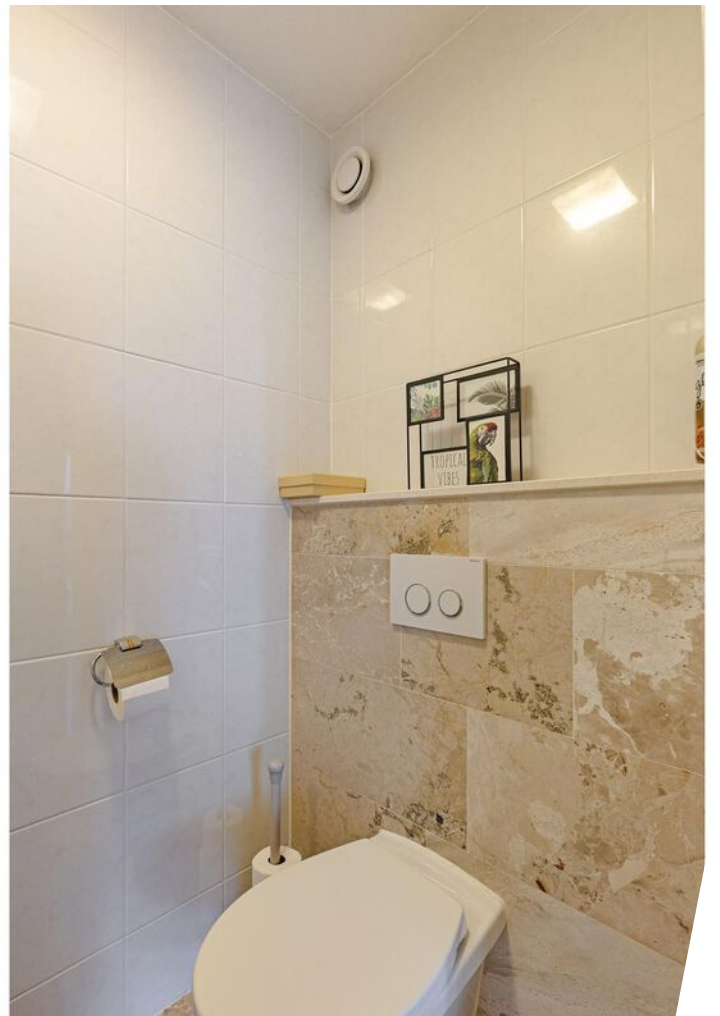
Wij verwijzen u naar de disclaimer in de voetnoot op onze website.

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

Maak een afspraak, kom kijken en overtuig uzelf van deze buitenkans, tijdens een bezichtiging ervaart u pas echt de woning en haar omgeving en kunt u voelen of dit alles bij u past. Wij maken er graag tijd voor vrij.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

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

















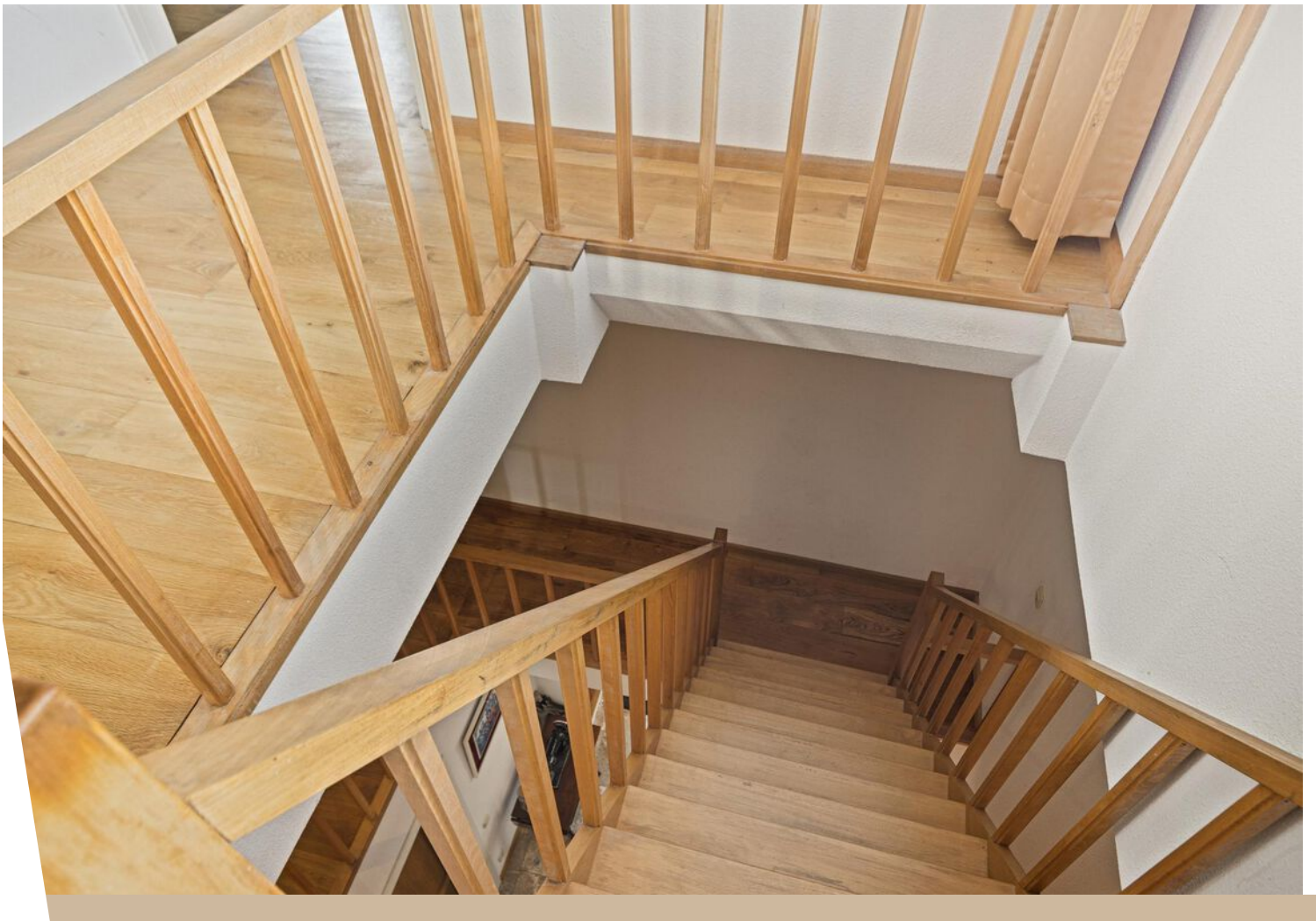






























# Bekijk deze woning online!

[violabeemd30.nl](http://violabeemd30.nl)



Violabeemd 30, Maastricht



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Plattegrond



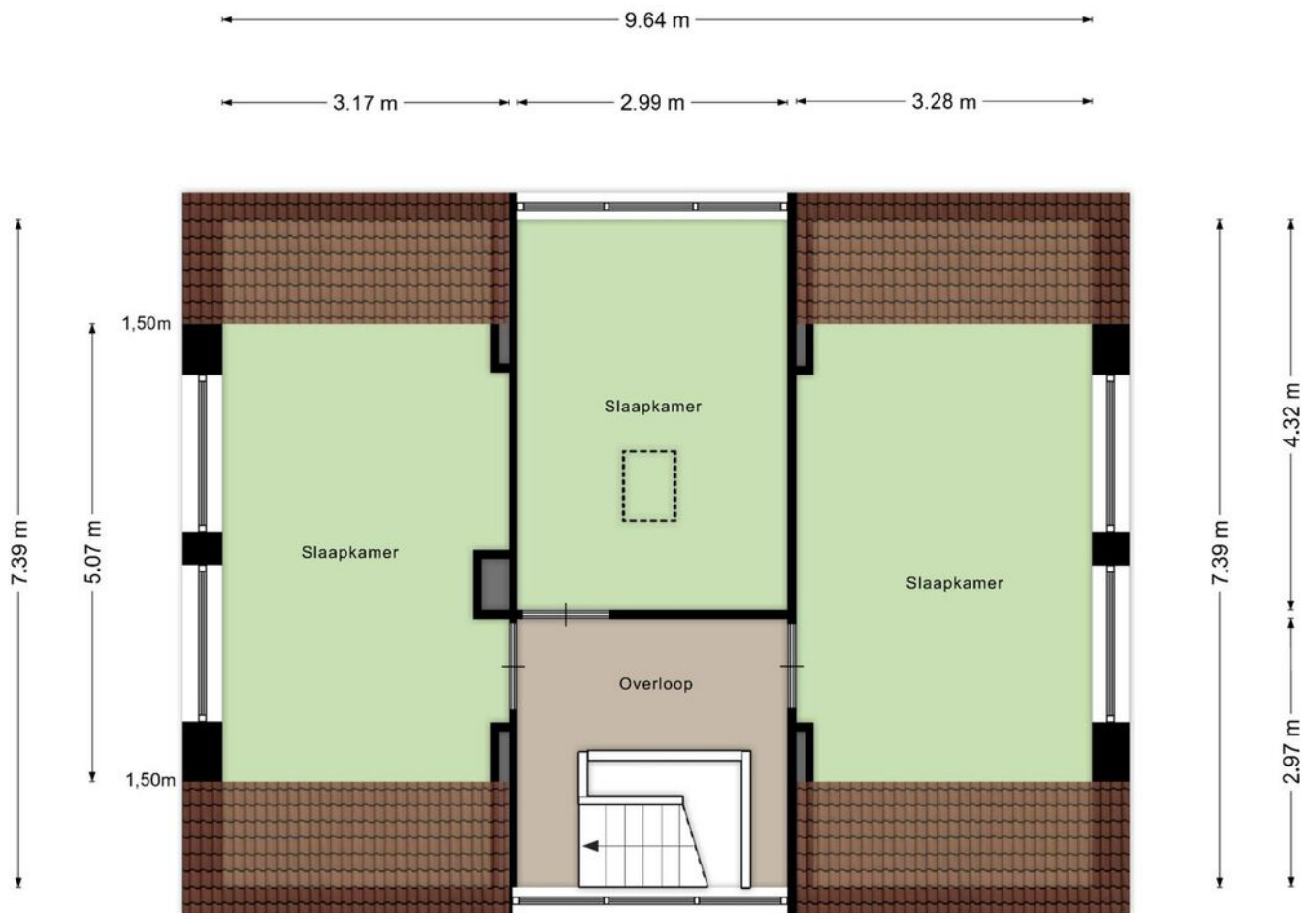
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



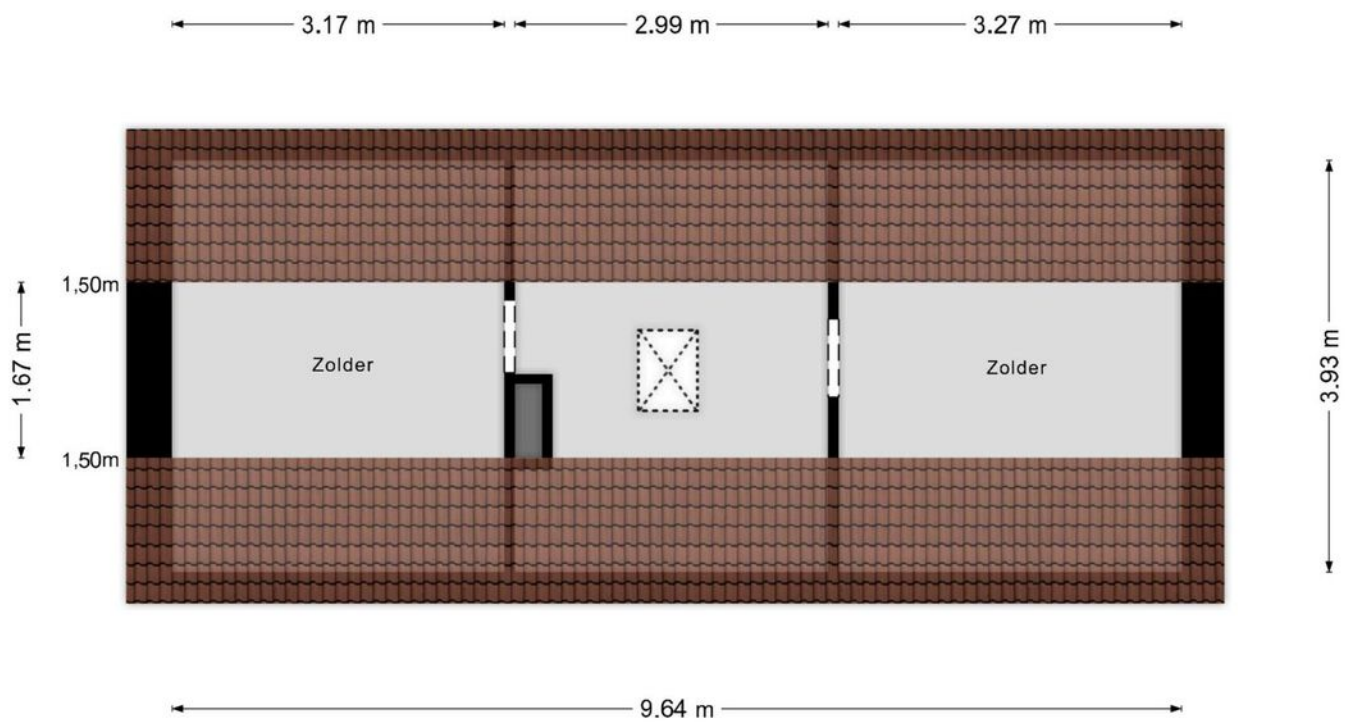
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



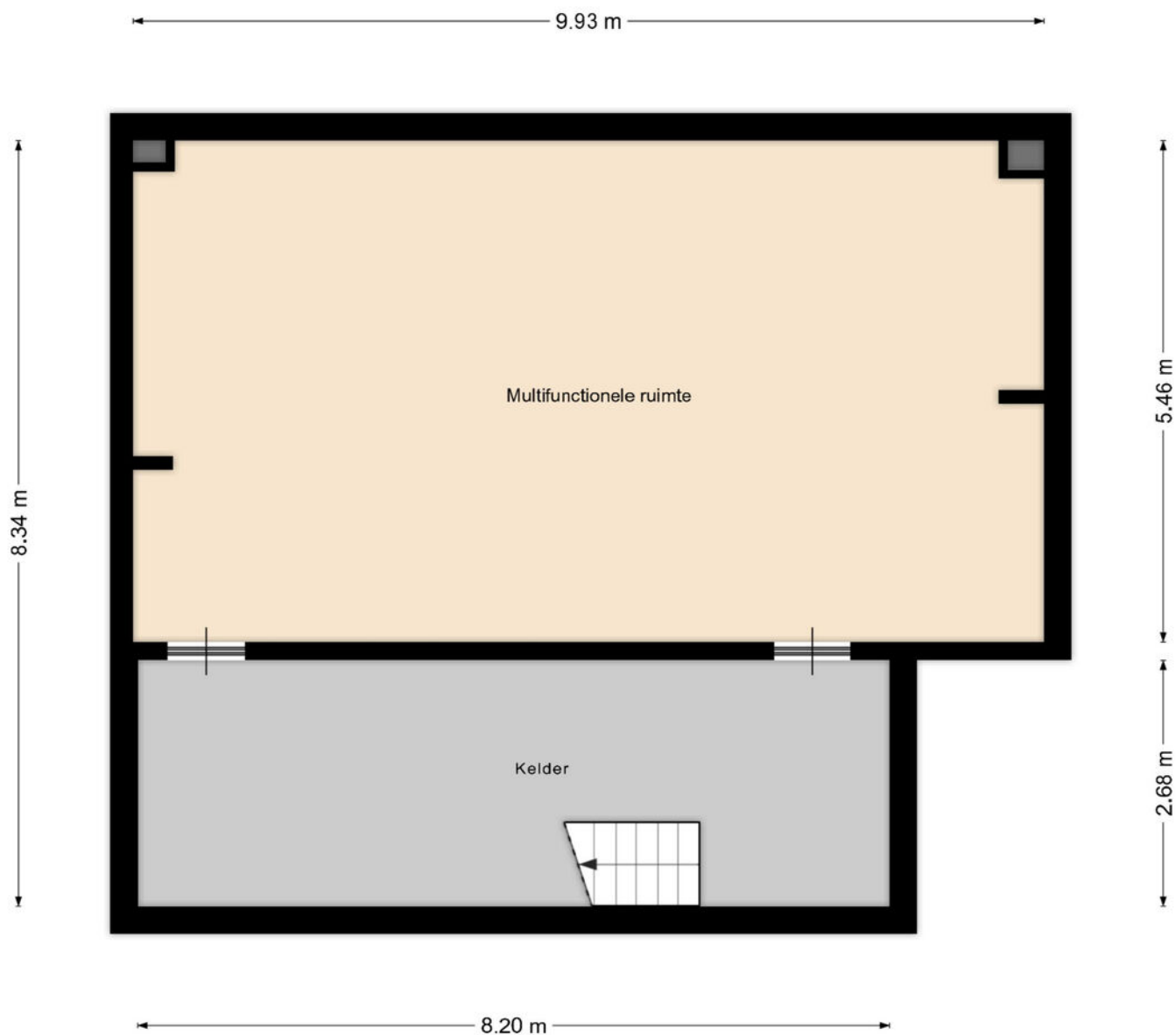
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

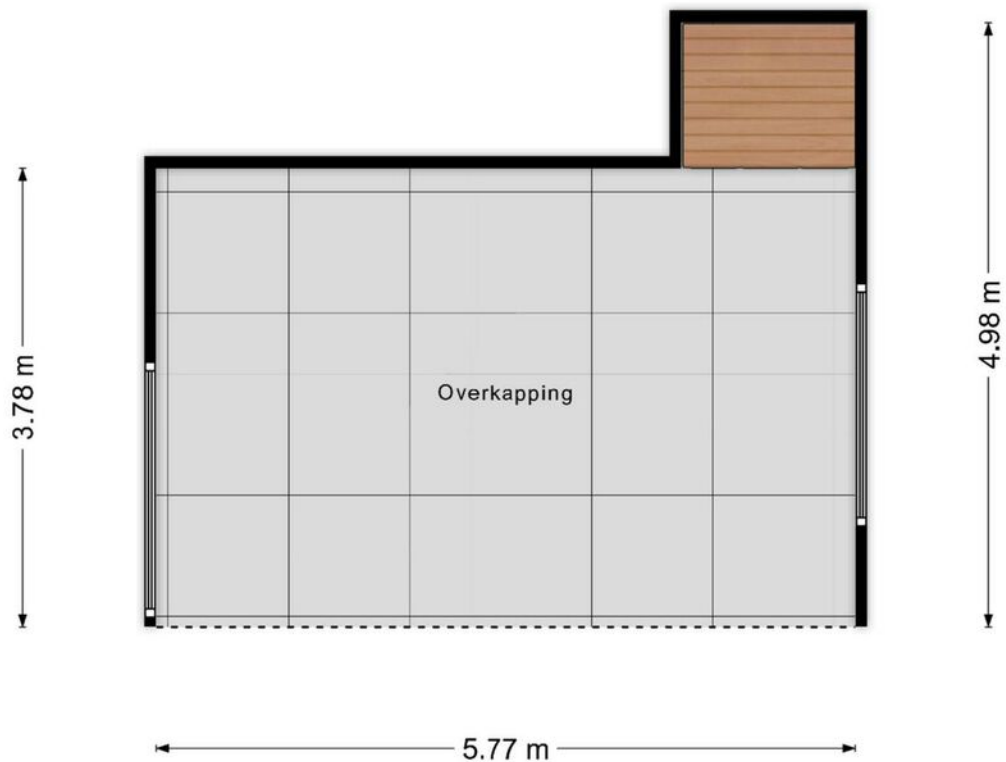
# Plattegrond



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



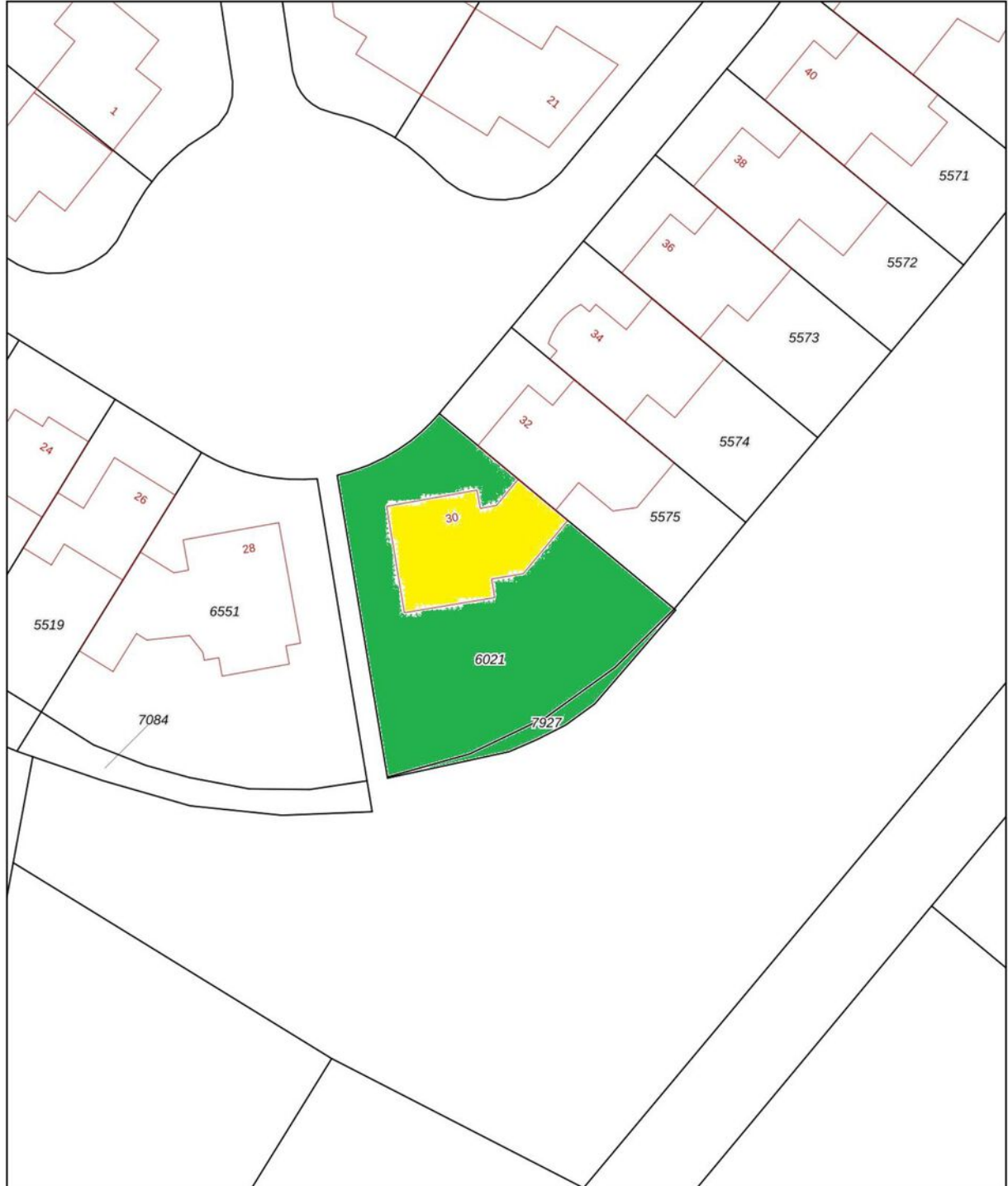
# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart



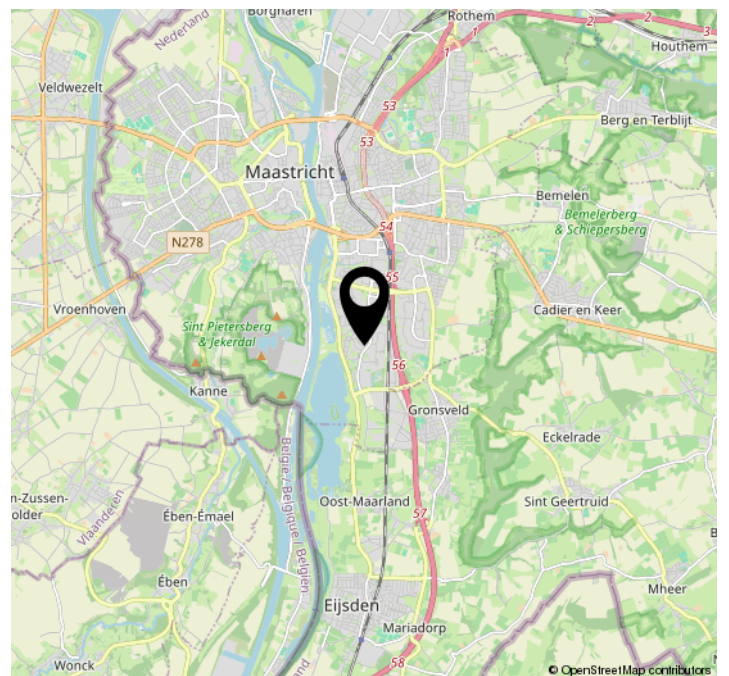
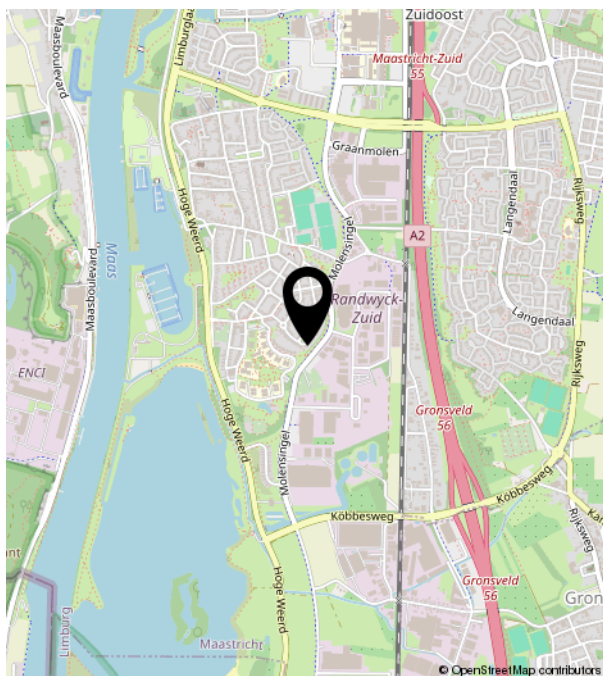
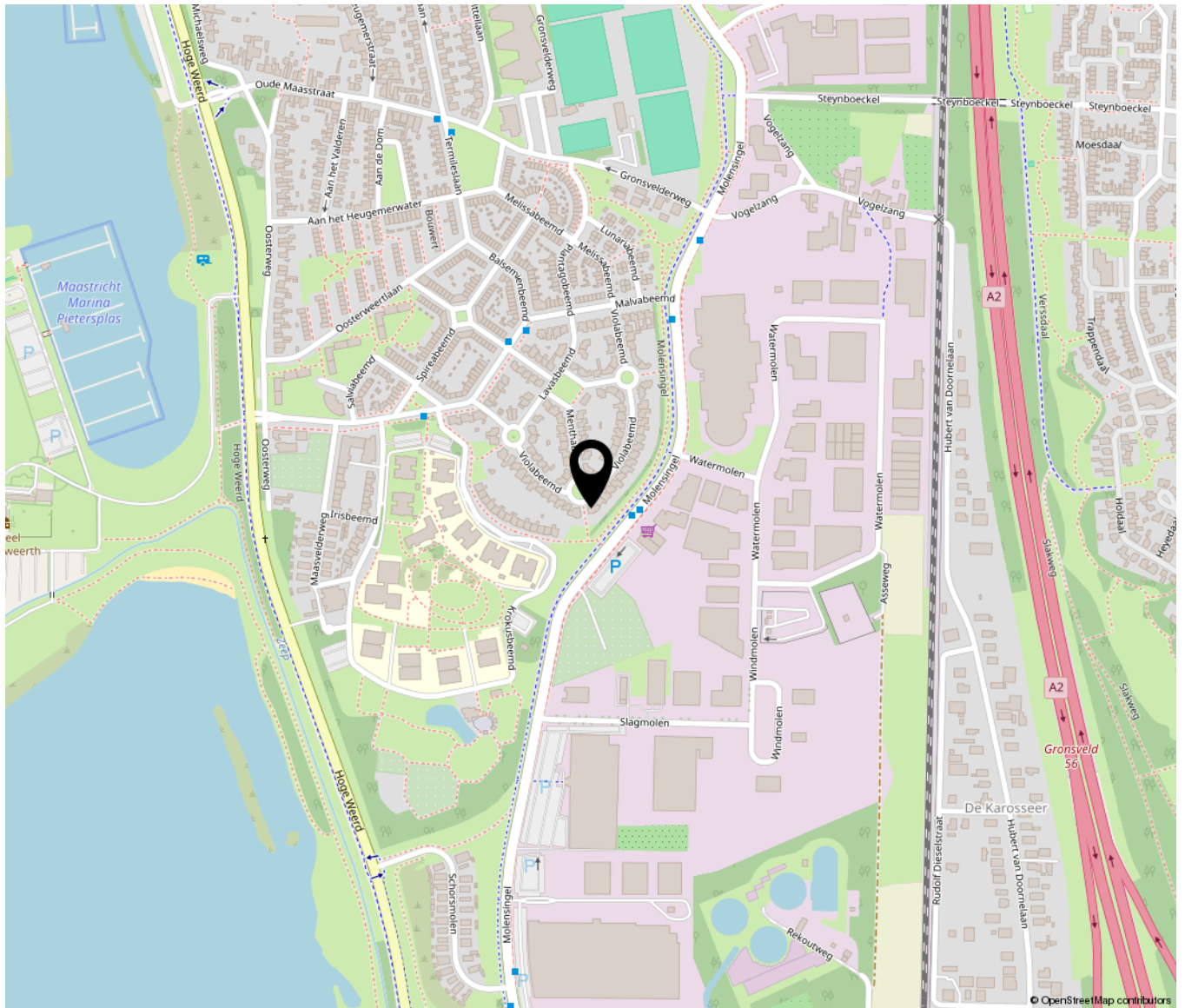
0 5 10 15 20 25m

|                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                  |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 6021</p> | <p>kadaster</p>  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel  
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.

# Locatie op de kaart





**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*