



## **Gustaaf Coenegrachtstraat 50, 6213 HT Maastricht**

**€ 449.000,- k.k.**

## Omschrijving

Ruime twee-onder-één-kapwoning met TWEE GARAGES in geliefd Wolder

In de rustige en groene woonwijk Wolder is deze goed onderhouden en verrassend ruime twee-onder-één-kapwoning gelegen, voorzien van een garage aan huis én een extra garage op korte afstand.

De woning beschikt onder meer over een lichte doorzonwoonkamer, halfopen keuken met diverse apparatuur, vier ruime slaapkamers, badkamer met zitbad, vaste trap naar zolder, en een fraai aangelegde tuin met terrasoverkapping.

Indeling:

Begane grond:

Ruime entree/hal met garderobe, trapopgang, meterkast en geheel betegelde toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Via een glazen deur is er toegang tot de royale doorzonwoonkamer.

De ruime woonkamer geniet van veel lichtinval door de grote raampartijen aan de voor-, zij- en achterzijde.

De vloer is afgewerkt met een granieten tegelvloer voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor optimaal comfort.

De gesloten keuken beschikt over een U-vormige keukenopstelling met lades, boven- en onderkasten.

De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, koelkast, elektrische oven, magnetron en een spoelunit met éénhendelmengkraan.

Daarnaast is er een praktisch zitgedeelte, ideaal voor een ontbijt of kop koffie.

Aansluitend aan de keuken is een aanbouw gerealiseerd, welke uitstekend geschikt is als eetkamer, werkruimte, speelkamer of hobbyruimte.

Vanuit deze ruimte is via een deur de omsloten achtertuin bereikbaar.

Eerste etage:

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

Tevens bevindt zich hier de vaste trap naar de zolderverdieping.

Twee slaapkamers zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en één slaapkamer aan de voorzijde.

Alle slaapkamers zijn voorzien van een houten vloerafwerking. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een eigen wastafel.

De geheel betegelde badkamer is ingericht met een zitbad met douche, wastafel, tweede toilet en designradiator.

De vloer is voorzien van elektrische vloerverwarming. Daarnaast is er een extra Heather aanwezig.

#### Tweede etage:

De ruime zolderverdieping is bereikbaar via een vaste trap en kenmerkt zich door een royale opzet en veel lichtinval dankzij een groot raam in de zijgevel en een dakkapel.

Deze verdieping biedt volop opbergmogelijkheden en is uitstekend geschikt als vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

In een aparte ruimte bevindt zich de C.V.-installatie (Intergas HRE, eigendom, bouwjaar 2024).

#### Tuin / Garage:

De garage aan huis is bereikbaar via een toegangdeur vanaf de oprit en via een binnendeur vanuit de woning.

De garage is momenteel opgesplitst in twee ruimtes:

De voorste ruimte, ideaal voor het stallen van fietsen of scooters

De achterste ruimte, in gebruik als hobbyruimte, met aansluitingen voor wasmachine en droger.

Beide ruimtes staan met elkaar in verbinding via een tussendeur. De garage is voorzien van elektriciteit en heeft een deur naar de tuin.

De oprit biedt parkeergelegenheid voor 1 à 2 auto's.

De voor-, zij- en achtertuin zijn fraai aangelegd. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en beschikt over een mooie terrasoverkapping, ideaal om het hele jaar door van buiten te genieten.

#### EXTRA GARAGE:

Op circa 50 meter afstand van de woning bevindt zich een tweede, extra garage, gelegen op een afgesloten terrein. Deze garage is ruim van opzet, voorzien van een elektrische sectionaalpoort en beschikt over elektriciteit.

De garage ligt op een apart kadastraal perceel en kan derhalve ook los verkocht worden. De garage is inbegrepen in de vraagprijs.

#### Algemeen:

De woning verkeert in goede staat van onderhoud.

Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR+ isolatieglas.

Enkele ramen zijn voorzien van rolluiken. Op het dak van de garage zijn 8 zonnepanelen aanwezig

Energie-label:

Deze woning beschikt over energie-label B.

Aanvaarding:

Op korte termijn mogelijk.

Bijzonderheden:

- Twee-onder-één-kapwoning
- Twee garages (!)
- Doorzonwoonkamer met veel lichtinval
- Aanbouw
- Badkamer met zitbad, wastafel en tweede toilet
- Vier ruime slaapkamers
- Zolderverdieping met vaste trap
- 8 zonnepanelen

Goed om te weten:

Aansprakelijkheid:

Het bovenstaande schetst slechts een globale omschrijving van het object. De informatie berust deels op gegevens welke door derden aan ons zijn verstrekt. Met de grootste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

Kopers informatie:

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Maatvoering:

Hoewel wij de woning zorgvuldig opmeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch de verkoper, noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoering wordt gezien als indicatief. Indien de exacte maatvoeringen voor u van belang zijn, raden wij u aan, deze zelf na te meten of na te laten meten.

Copyright ©:

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie (zoals foto's, plattegronden, teksten etc.), is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Dave Crolla Makelaardij, of tenzij aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan.

Deze informatie mag worden bekeken op een scherm, gedownload worden op een hard-disk of geprint worden, mits dit geschiedt voor persoonlijk, informatief en niet-commercieel gebruik, mits de informatie niet gewijzigd wordt, en mits de informatie niet wordt gebruikt in een ander werk of publicatie in welk medium dan ook.

Dave Crolla Makelaardij voert het beheer over de pagina's op deze website. Het linken en verwijzen naar de pagina's op deze website mag altijd.

## Kenmerken

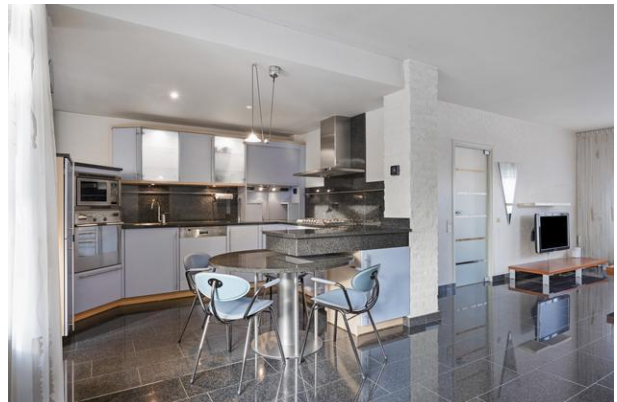
	: € 449.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: 2-onder-1-kapwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 5 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 470 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 265 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 150 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1971
<b>Ligging</b>	: In woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 59 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, HR+ glas
<b>C.V.-ketel</b>	: Intergas HRE (Gas gestookt combiketel uit 2024, eigendom)

## Locatie

Gustaaf Coenegrachtstraat 50  
6213 HT MAASTRICHT



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Plattegrond

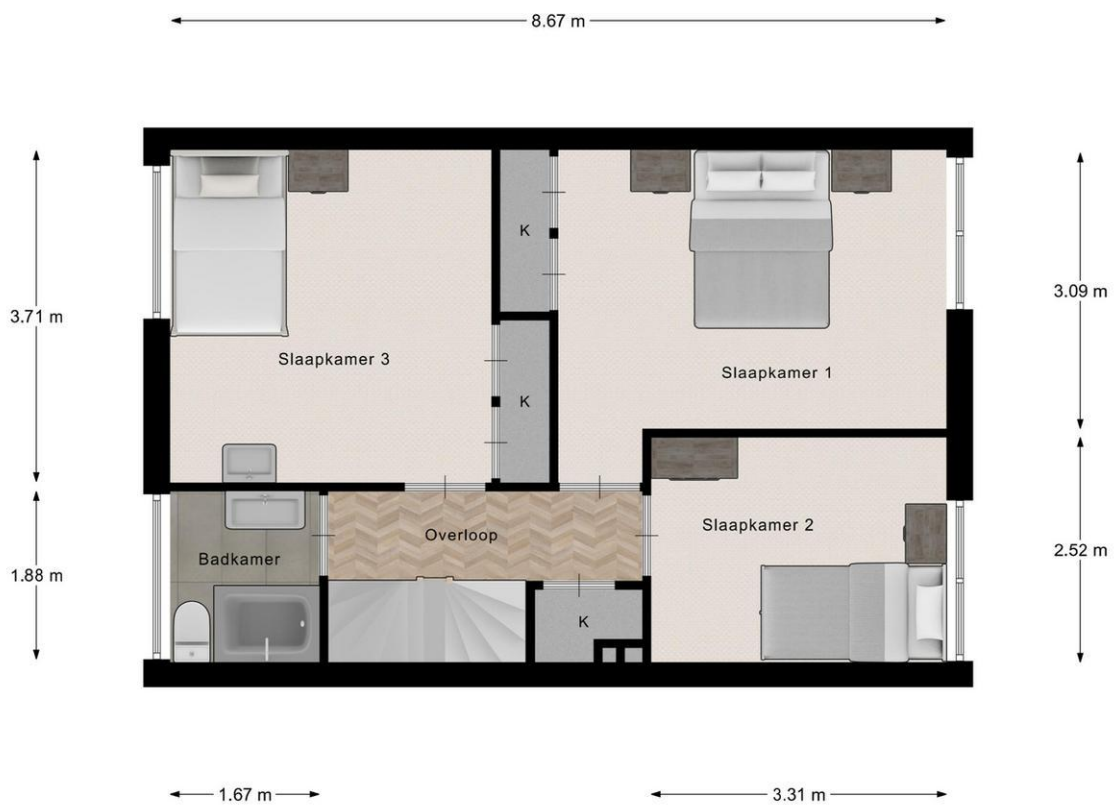


Begane Grond

## Plattegrond



## Plattegrond



1e Verdieping

## Plattegrond



## Plattegrond

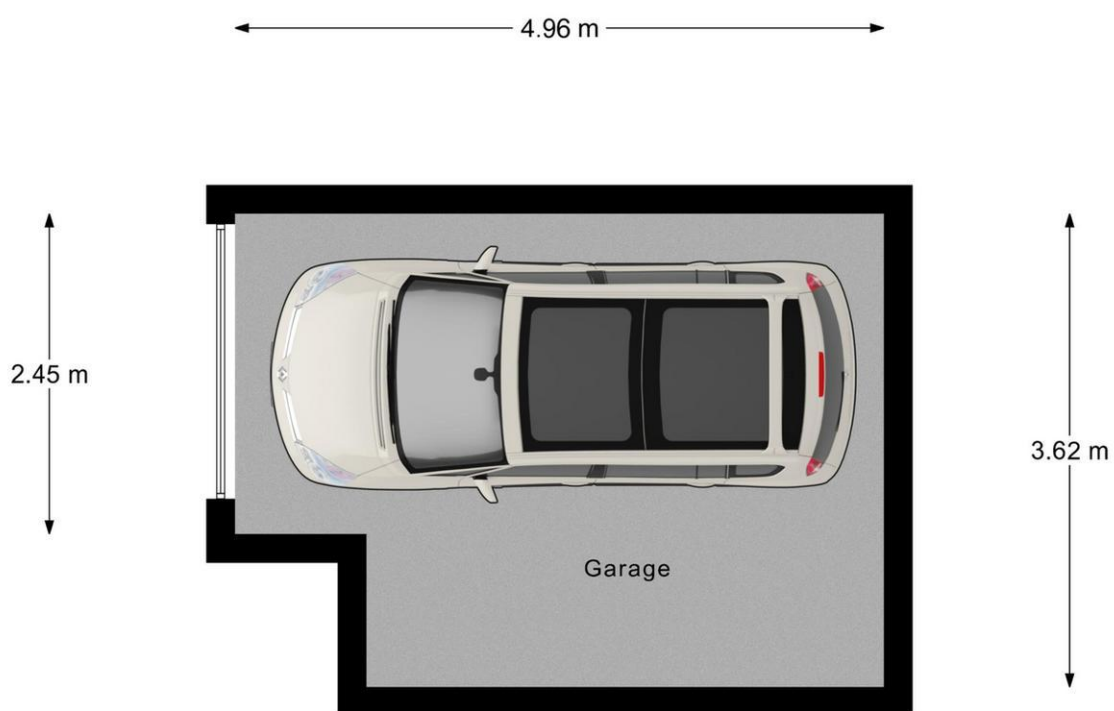


2e Verdieping

## Plattegrond

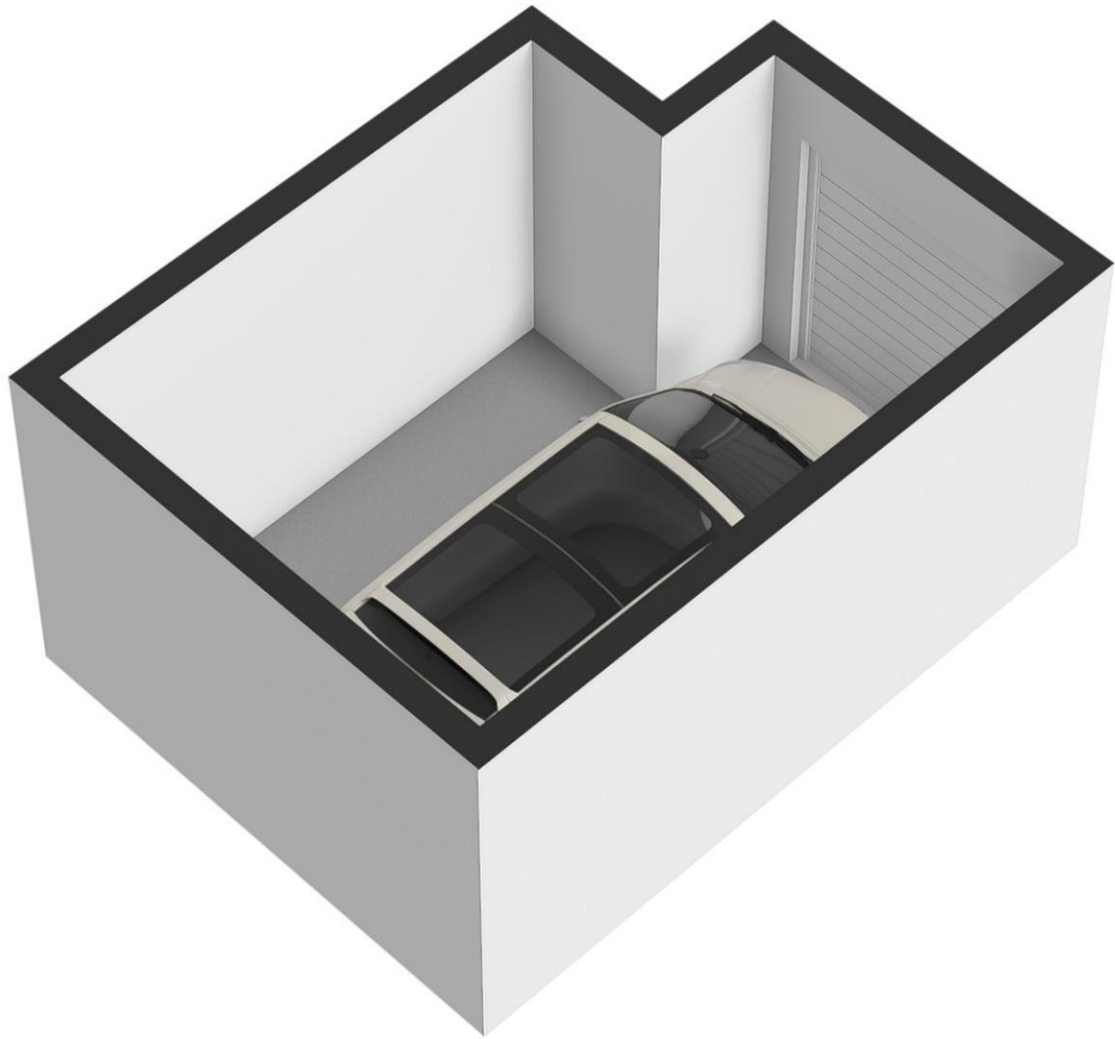


## Plattegrond



Garage

# Plattegrond



Dave Crolla Makelaardij  
Postbus 151  
6200 AD, MAASTRICHT  
Tel: 043-325 4816  
E-mail: [info@davecrolla.nl](mailto:info@davecrolla.nl)  
[www.davecrolla.nl](http://www.davecrolla.nl)

vastgoedpro 

