



# Aalkeborg 22

MAASTRICHT

---

**Vraagprijs: € 415.000 k.k.**

**Marcel Overhof Makelaardij**

043-6042888

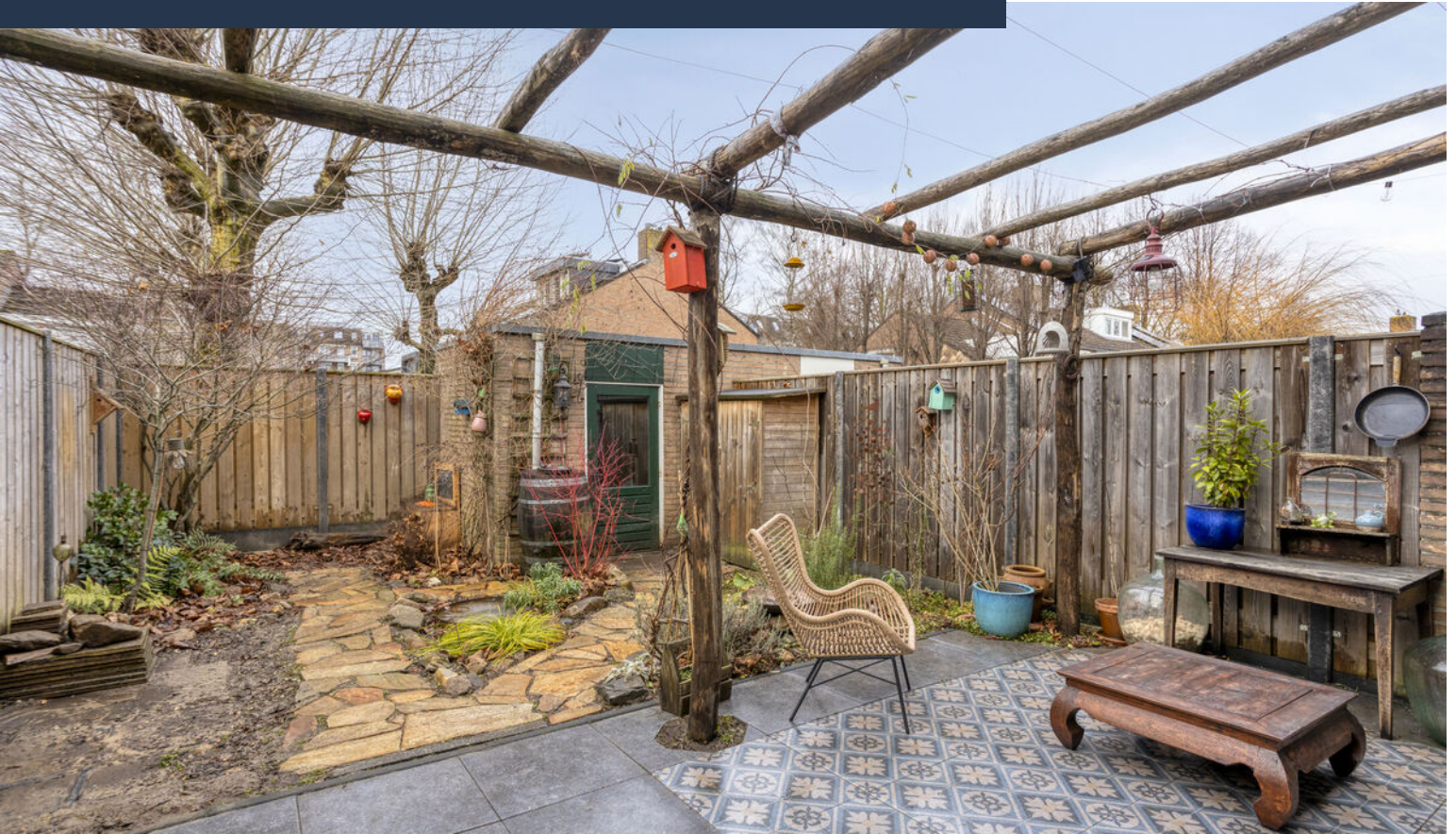
info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>





# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

126 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

142 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**

4 slaapkamers

**Bouwjaar**

1979

**Energie label**

A+



# Omschrijving

Aan de Aalkeborg, in de rustige en geliefde woonwijk De Heeg, ligt deze goed onderhouden en gemoderniseerde halfvrijstaande gezinswoning. Een huis waar comfort en licht samenkomen, met een prettige indeling en een zonnige tuin op het westen. Hier woon je rustig, maar toch dichtbij voorzieningen. Met vier slaapkamers, een moderne keuken en badkamer en een energielabel A+ is dit een woning die klaar is voor de toekomst én voor nieuwe bewoners.

De ligging is bijzonder gunstig. De woonomgeving voelt groen en ontspannen, terwijl scholen, supermarkten en natuur zich in de directe nabijheid bevinden. Ook het stadsleven van Maastricht is eenvoudig per fiets bereikbaar. Voor wie graag naar buiten gaat, ligt natuurgebied Savelsbos dichtbij en nodigt uit tot wandelen, hardlopen of gewoon even tot rust komen.

## Algemeen

De woning is gebouwd in 1979 en beschikt over een woonoppervlakte van circa 126 m<sup>2</sup>. In de afgelopen jaren is het huis op meerdere punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Dat voel je direct: het comfortniveau is hoog en het energieverbruik laag. De combinatie van afwerking, installaties en indeling maakt dit tot een zeer complete gezinswoning.

- \* Energielabel A+
- \* 11 zonnepanelen
- \* HR++ beglazing
- \* Kunststof kozijnen (met uitzondering van de dakkapel met houten kozijnen)
- \* Vloerverwarming op de begane grond
- \* Verwarming op de verdiepingen via airco-unit
- \* Gericht op verder gasloos wonen

## Indeling

### Begane grond

Via de entree kom je in een verzorgde hal met praktische inbouwkasten, waar direct de nette afwerking opvalt. De stalen deur geeft toegang tot de woonkamer en vormt een stijlvol detail. De

woonkamer heeft een oppervlakte van circa 35 m<sup>2</sup> en is opvallend licht, met grote raampartijen aan de achterzijde die zorgen voor een sterk contact met de tuin. De visgraatvloer geeft de ruimte een warme, eigentijdse uitstraling en maakt dit tot een plek waar je je direct thuis voelt.

De open keuken is in 2022 vernieuwd en hoogwaardig uitgevoerd. Deze keuken is niet alleen fraai om te zien, maar ook bijzonder praktisch, met veel werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder:

- \* inductiekookplaat
- \* afzuiging geïntegreerd in het werkblad
- \* combi-oven en separate conventionele oven
- \* vaatwasser
- \* Quooker
- \* koel- en diepvrieskast

Een fijne leefruimte waar koken, eten en samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen.

### Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers met oppervlakten van circa 9, 10 en 11 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn praktisch ingedeeld en flexibel te gebruiken als slaap- of werkkamer.

De badkamer is rond 2020 vernieuwd en biedt met circa 9 m<sup>2</sup> verrassend veel ruimte. De indeling is comfortabel en compleet, met een ligbad, inloopdouche, waskom met meubel en een tweede toilet.

Daarnaast is er een ruime berging aanwezig met de opstelplaats voor witgoed en extra ruimte voor kleding of opslag.

### Zolderverdieping

De zolderverdieping is zeer praktisch ingericht en vormt een volwaardige extra woonlaag. Dankzij de dubbele dakkapel is deze verdieping uitstekend geschikt als vierde slaapkamer of hobbyruimte. Inbouwkasten zorgen voor veel bergruimte en er is een extra wasbak aanwezig. Een flexibele verdieping die eenvoudig meebeweegt met veranderende woonwensen.

# Vervolg

## Buitenruimte en parkeren

De achtertuin is speels aangelegd met een combinatie van flagstones en tegels en ligt gunstig op het westen. Hier geniet je tot in de avond van de zon, of je nu wilt ontspannen na een werkdag of gezellig buiten wilt eten. De tuin beschikt over een achterom en een stenen buitenberging, ideaal voor fietsen en tuinspullen.

In de straat is openbare parkeergelegenheid aanwezig. In de directe omgeving bevindt zich bovendien een laadpaal voor elektrische auto's.

Een comfortabele en energiezuinige gezinswoning op een rustige locatie in De Heeg, met een prettige indeling, veel licht en moderne voorzieningen. Een huis waar je zonder grote aanpassingen direct kunt gaan wonen en waar je elke dag met plezier thuiskomt.

Neem contact op met Marcel Overhof Makelaardij voor meer informatie of het plannen van een bezichtiging.



# Foto's











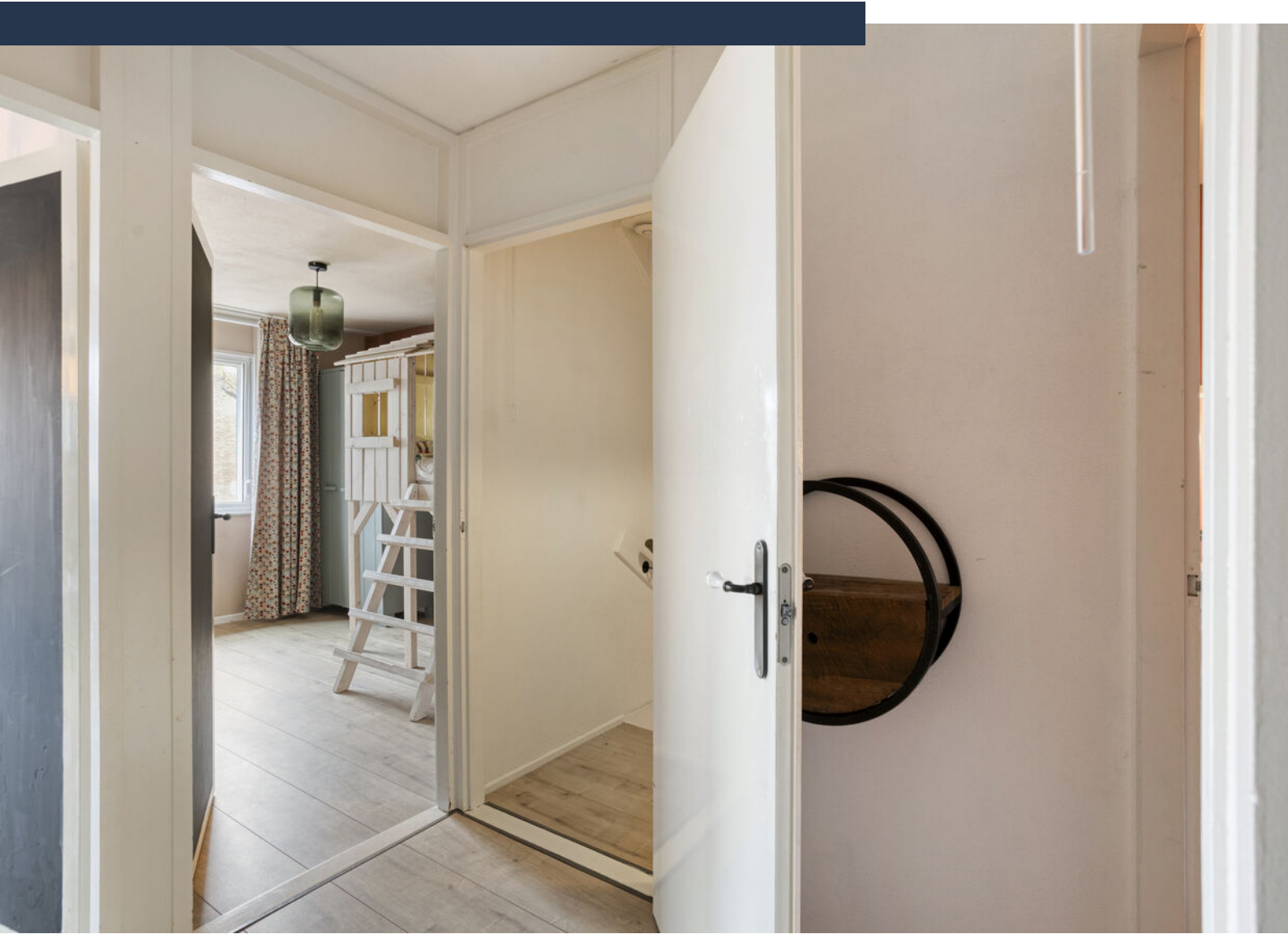
















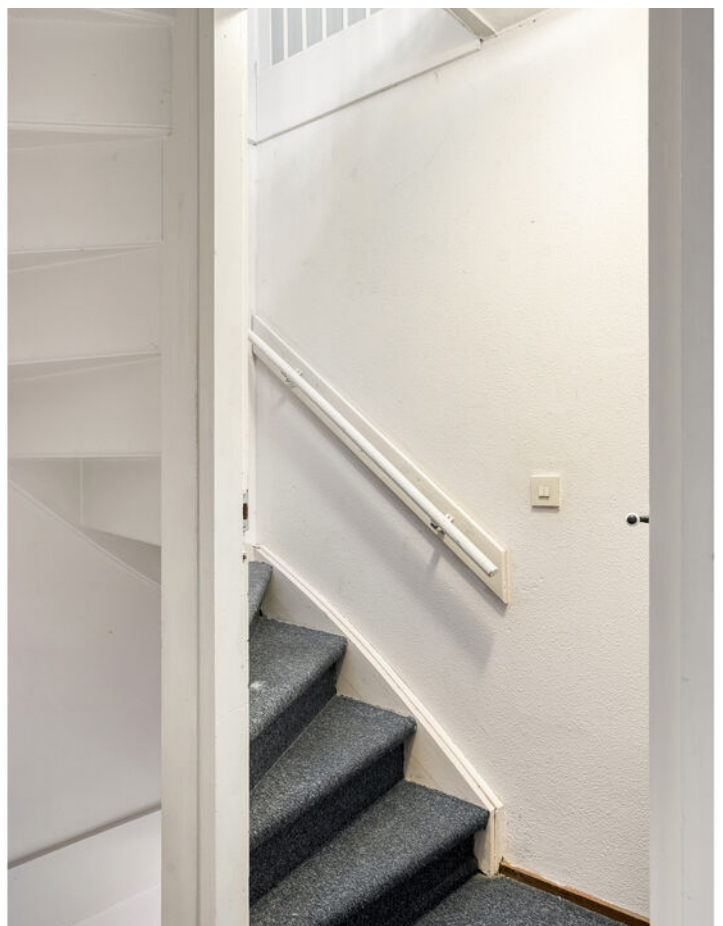


































# Plattegrond begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

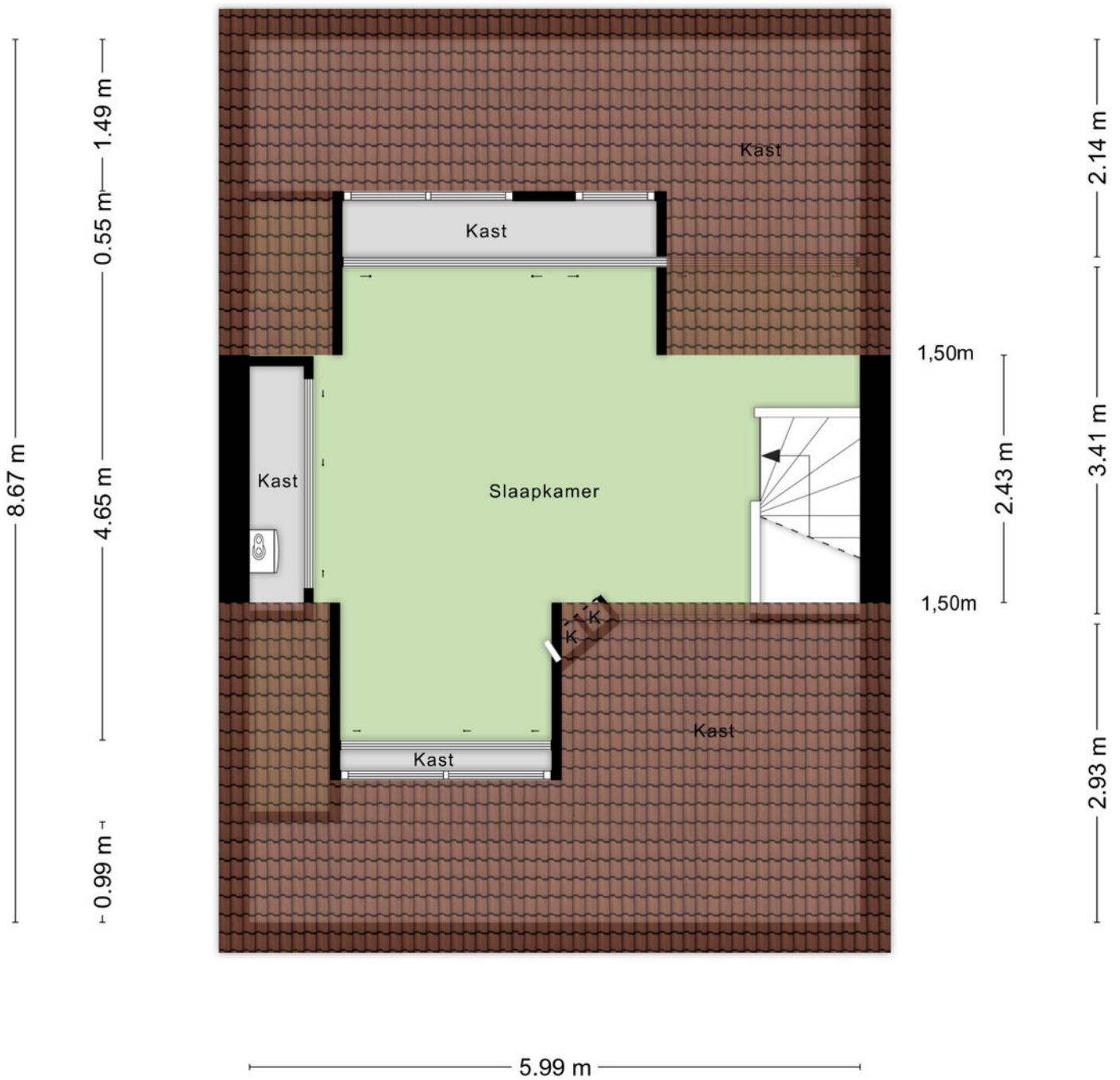


# Plattegrond verdieping 1





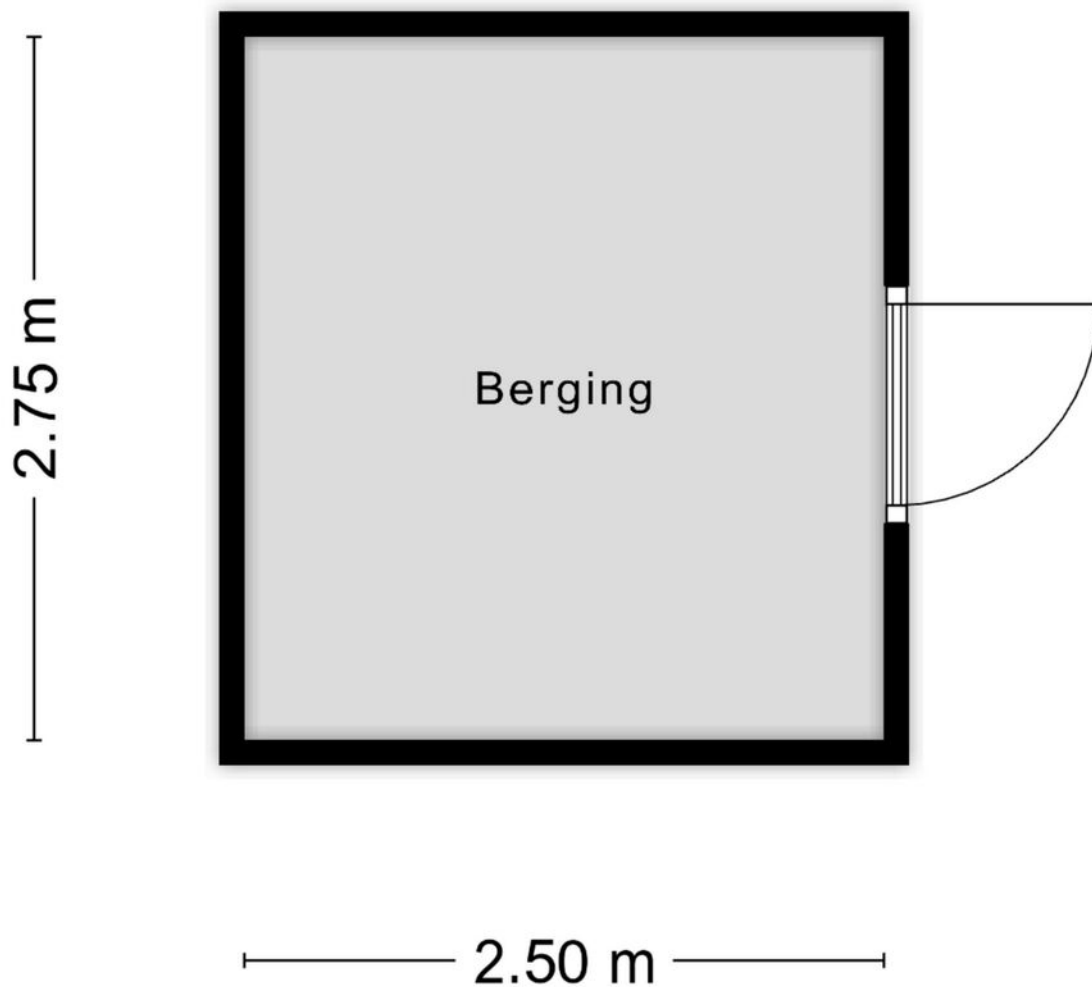
# Plattegrond zolder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Plattegrond buitenberging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



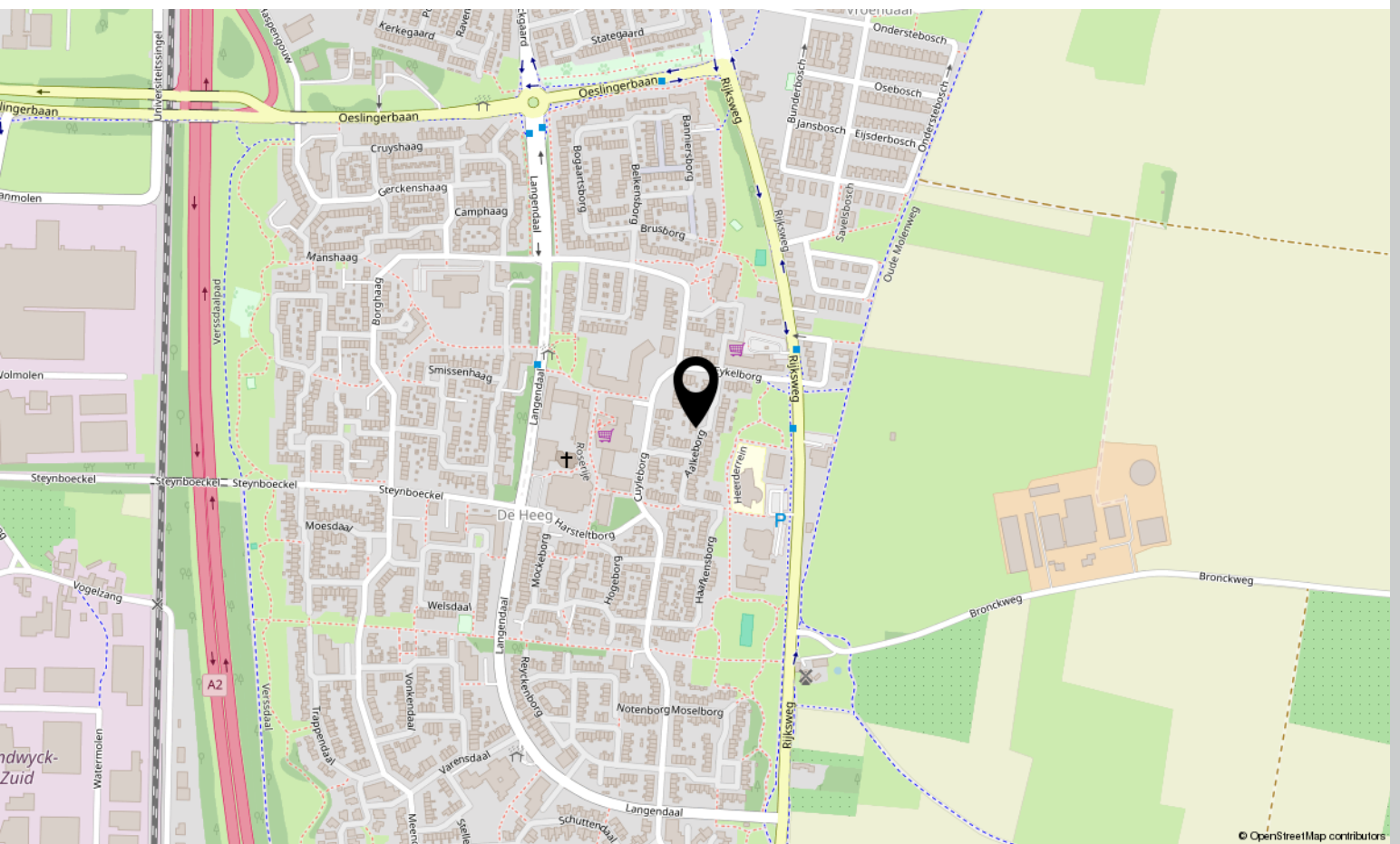
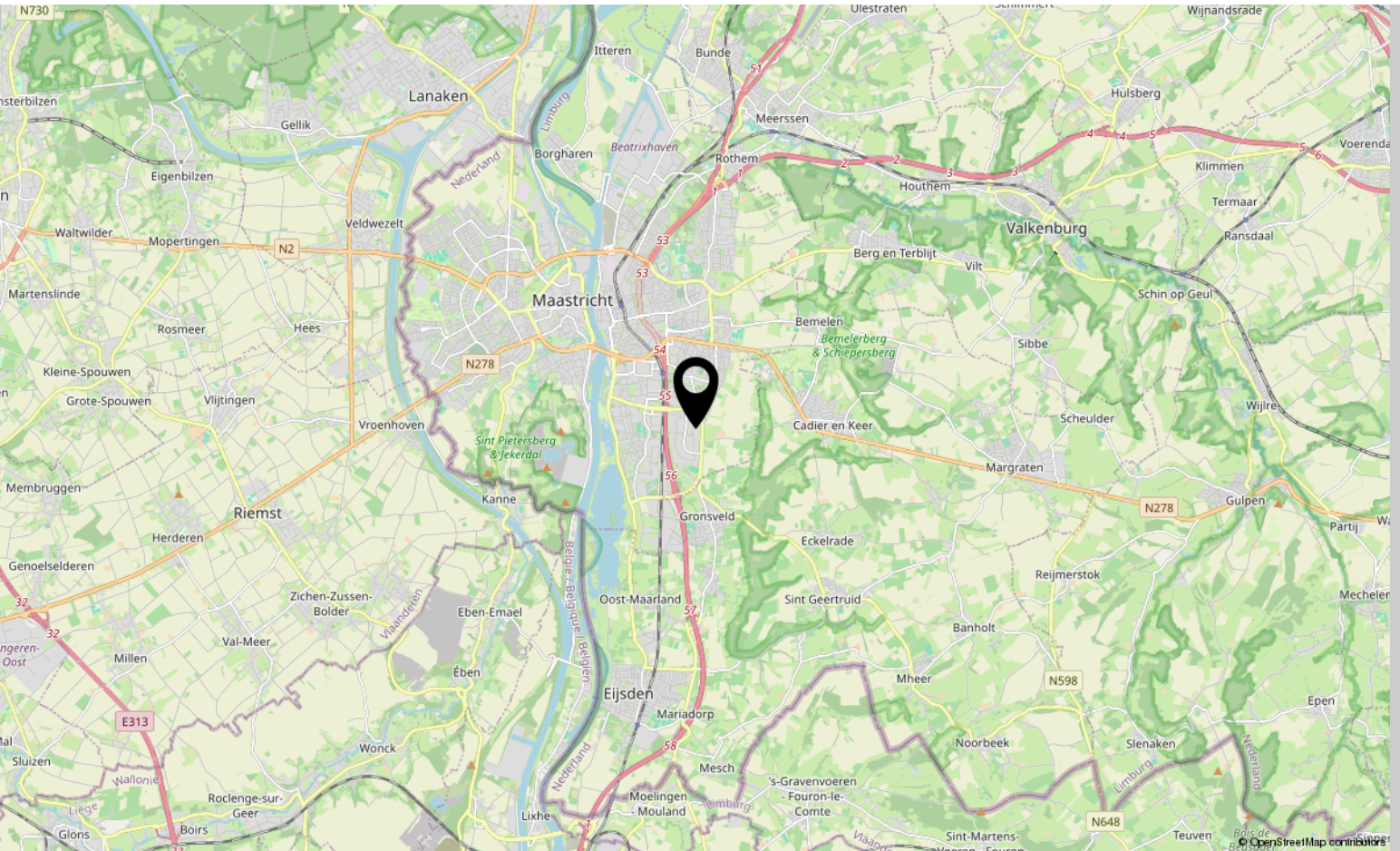
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maastricht	
—	Huisnummer	Sectie P	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 3578	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 2026  
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 kaart







# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

**Marcel Overhof Makelaardij**

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

