



Nimrodstraat 35 - Maastricht

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

Omschrijving

In de geliefde wijk Boschpoort, op korte afstand van het bruisende stadscentrum van Maastricht, bieden wij deze verrassend ruime en luxe tussenwoning aan met maar liefst 161 m² woonoppervlakte en een energielabel A.

De woning is van alle gemakken voorzien en onderscheidt zich door de royale aanbouw en het volledig onderkelderde souterrain. Hier bevinden zich een praktische werkruimte én een volwaardige vijfde slaap-hobbykamer – ideaal voor thuiswerken, gasten of een gezin dat extra ruimte zoekt.

De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing HR++ (2000) en beschikt over zowel dak- als gevelisolatie. Dankzij de aanwezigheid van 19 zonnepanelen en 3 airco's is de woning bovendien energiezuinig en toekomstbestendig.

Boschpoort is een populaire en opkomende wijk met een uitstekende ligging. Op korte afstand bevinden zich het sfeervolle Bassin en de Muziekgieterij, terwijl de binnenstad van Maastricht snel en eenvoudig bereikbaar is. Daarnaast zijn diverse sportfaciliteiten en mooie wandelgebieden op loopafstand gelegen. Ook de bereikbaarheid is uitstekend, met directe aansluitingen op de A2 via de Noorderbrug.

Indeling

Souterrain:

Het volledig afgewerkte souterrain is multifunctioneel en hoogwaardig in gebruik. De ruimtes zijn voorzien van een nette vloer-, wand- en plafondafwerking.

Kelderruimte 1 (ca. 10 m²) is ingericht als praktische berging. In kelderruimte 2 (ca. 6 m²) bevinden zich de opgaande trap, een compact keukenblok en de aansluitingen voor wasmachine en droger.

Aansluitend bevindt zich een ruime werk-/hobbykamer (ca. 25 m²), momenteel in gebruik als vijfde slaapkamer. Deze verwarmde ruimte biedt toegang tot een in pandige berging en heeft directe toegang tot de volledig omsloten achtertuin met achterom. Het souterrain is, met uitzondering van de berg-/werkruimte, voorzien van een laminaatvloer.

Begane grond:

Via de entree (ca. 3 m²) met modern, verwarmd toilet, trapopgang en toegang tot het souterrain betreedt men de woning. Middels een glazen deur bereikt men de ruime woonkamer met open keuken en aanbouw (totaal 56 m²).

De luxe keuken (2016) is uitgevoerd met een kookeiland voorzien van spoelbak met vermaler, inbouwvaatwasser, natuurstenen werkblad en volop kastruimte. Aan de andere zijde bevindt zich een extra keukenopstelling met inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuigkap, oven/grill, combioven en een koel-vriescombinatie.

De royale doorzonwoonkamer met eetgedeelte is voorzien van een sfeervolle gashaard. In de aanbouw is de eethoek gesitueerd, met middels een schuifpui toegang tot het terras. Extra comfort wordt geboden door twee solar tubes voor natuurlijk daglicht, airconditioning en inbouwspots.

De woonkamer aan de voorzijde wordt subtiel afgescheiden door de gashaard, wat zorgt voor extra privacy. De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie houten vloer.

Vanuit het terras is via een stalen wenteltrap eveneens toegang tot de tuin.

Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 10,8 m²), gelegen aan de achterzijde, voorzien van airconditioning en uitzicht op de tuin

Slaapkamer 2 (ca. 13,7 m²), gelegen aan de voorzijde

Slaapkamer 3 (ca. 5,0 m²), eveneens aan de voorzijde

De badkamer (ca. 7 m²) is compleet uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel met spiegels, een douche met glazen douchedeur, modern hangtoilet, designradiator, inbouwspots en mechanische ventilatie.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt men de overloop met toegang tot de vierde slaapkamer (ca. 14 m²), voorzien van een dakkapel met drie draai-/kiepramen en airconditioning.

Daarnaast beschikt deze verdieping over drie praktische bergruimtes onder de schuine kap en is hier de cv-installatie geplaatst. Het dak is in het verleden vernieuwd en geïsoleerd met Unidek dakplaten.

Tuin:

De voortuin is verzorgd aangelegd met een stenen trap, terras en twee borders.

De achtertuin is keurig aangelegd, onderhoudsvriendelijk en beschikt over een achterom met extra brede poort naar een verlichte brandgang. Over de volledige breedte van de tuin is een royale Douglas houten overkapping gerealiseerd – een ideale plek om het hele jaar door buiten te genieten.

Aansluitend aan de eethoek bevindt zich op de eerste verdieping een terras, afgewerkt met kunststof tegels en voorzien van een stalen trap naar de tuin.

Bijzonderheden:

- De verassende woning is absoluut het bezichtigen waard!
- Instap klaar, voorzien van veel extra voorzieningen en onderhoudsvriendelijk.
- Uitstekend geïsoleerde woning met energielabel A.
- Voorzien van 19 zonnepanelen.
- CV-ketel Nefit HR ketel Trendline uit 2023 eigendom.
- Voorzien van 3 airco's en een gashaard.
- Alle ramen zijn voorzien van horren, eveneens de schuifpui.
- Gehele voorzijde voorzien van rolluiken, achterzijde alleen de 1e verdieping.
- Solar Zonne screen bij de schuifpui aan de achterzijde.
- In 2021 is de voorgevel gezandstraald en opnieuw gevoegd en in 2021 de beide schoorstenen.
- Dak is in 2000 vervangen door Unidek dan met nieuwe pannen, platte dak aanbouw is uit 2016 en dakkapel 2018.
- Woning is uitstekend onderhouden en van alle gemakken voorzien.
- Zeer gunstig gelegen nabij het centrum in een gezellige buurt met veel groen.
- Parkeren voor de deur met bewoners vergunning voor € 60,- per jaar.
- Aanvaarding in overleg.

Aansprakelijkheid:

Bovenstaande informatie betreft een globale omschrijving van het object. De gegevens zijn deels afkomstig van derden. Hoewel deze informatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld, kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor eventuele onjuistheden.

Aan deze brochure en eventuele tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

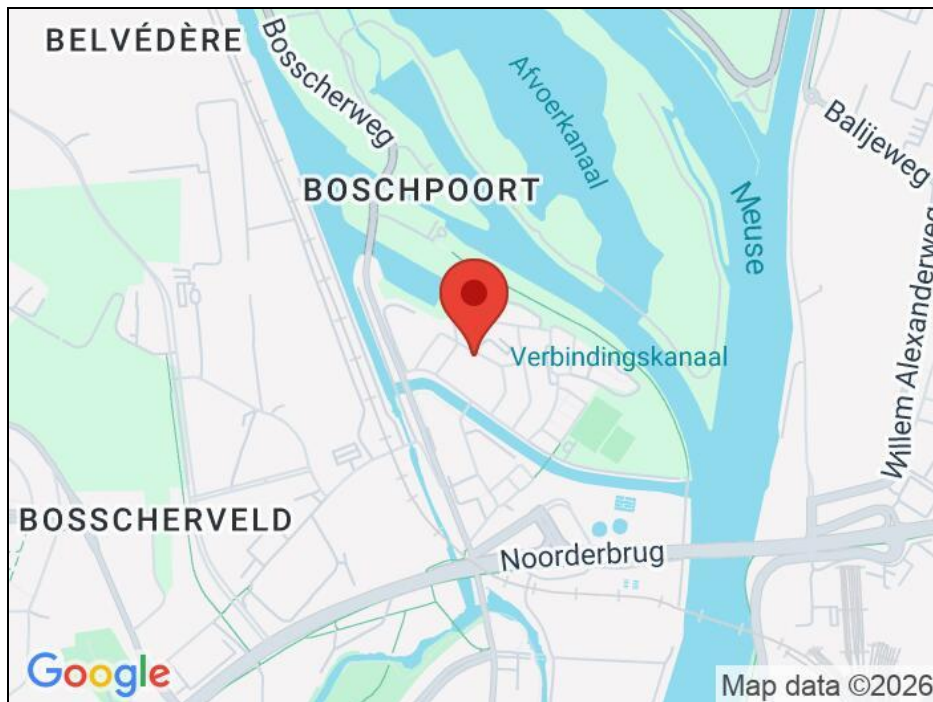
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper geldt dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak pas tot stand komt nadat beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten en/of andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 469.000,- k.k.
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Tussenwoning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 622 m ³
Perceel oppervlakte	: 151 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 162 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1965
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Garage	: Geen garage
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie

Locatie



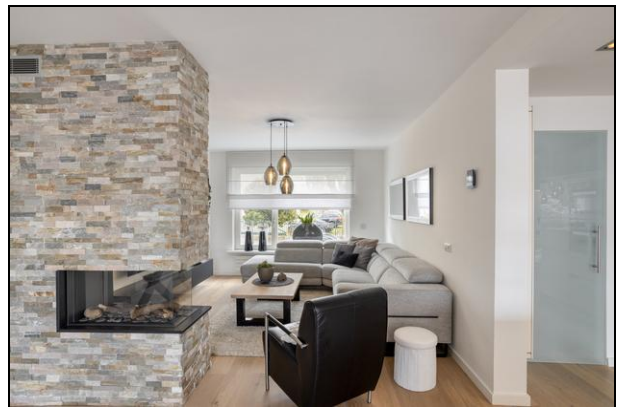
Foto's



Foto's



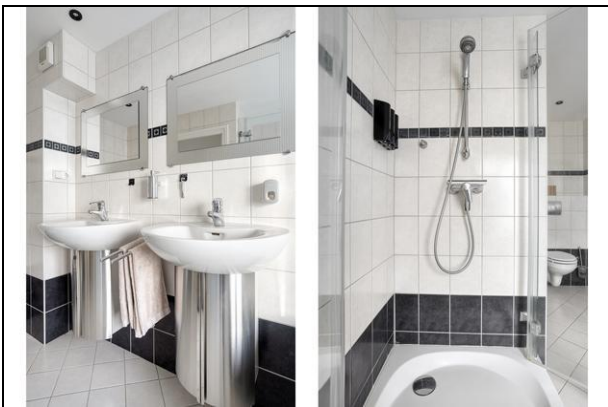
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's

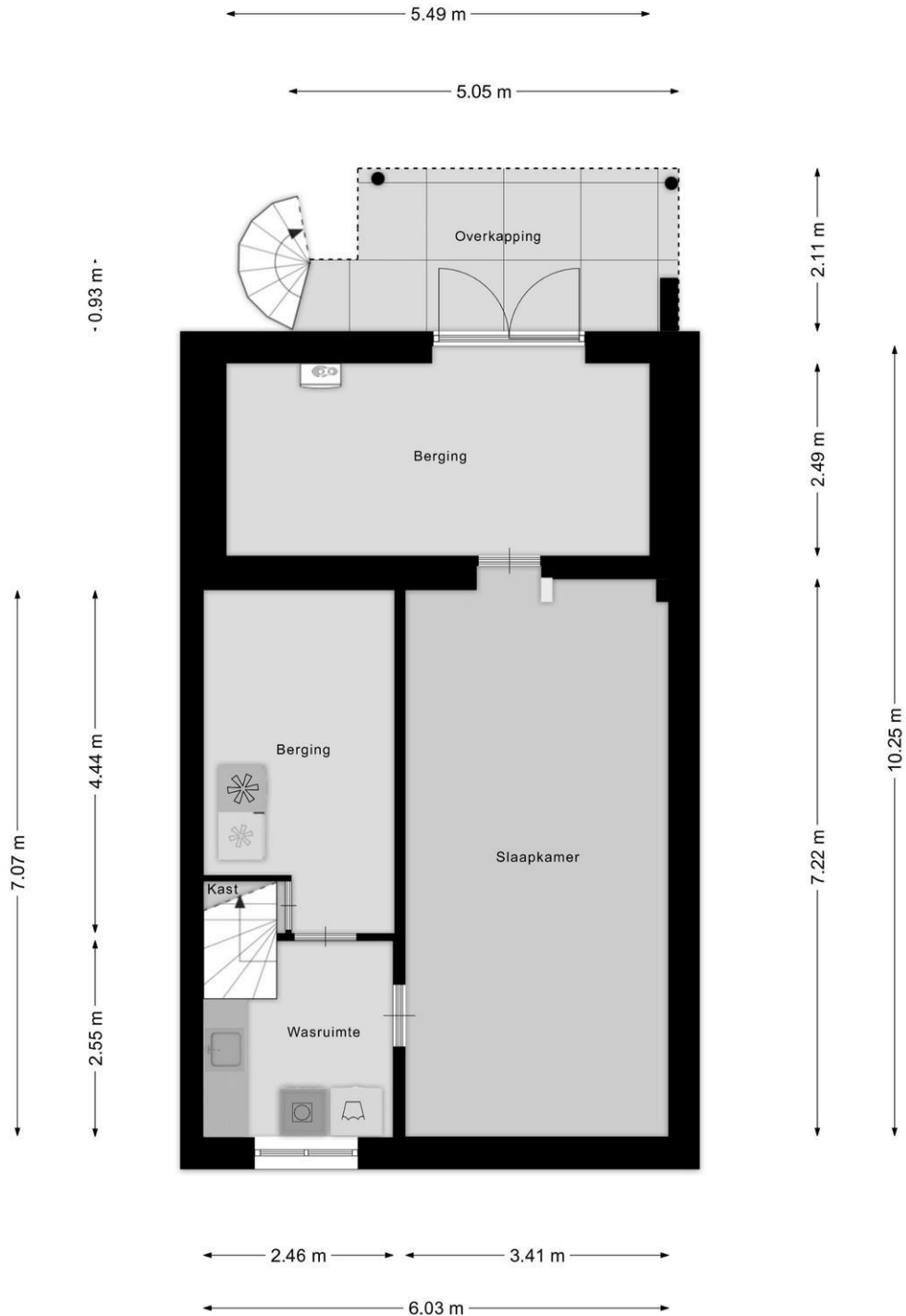


Foto's

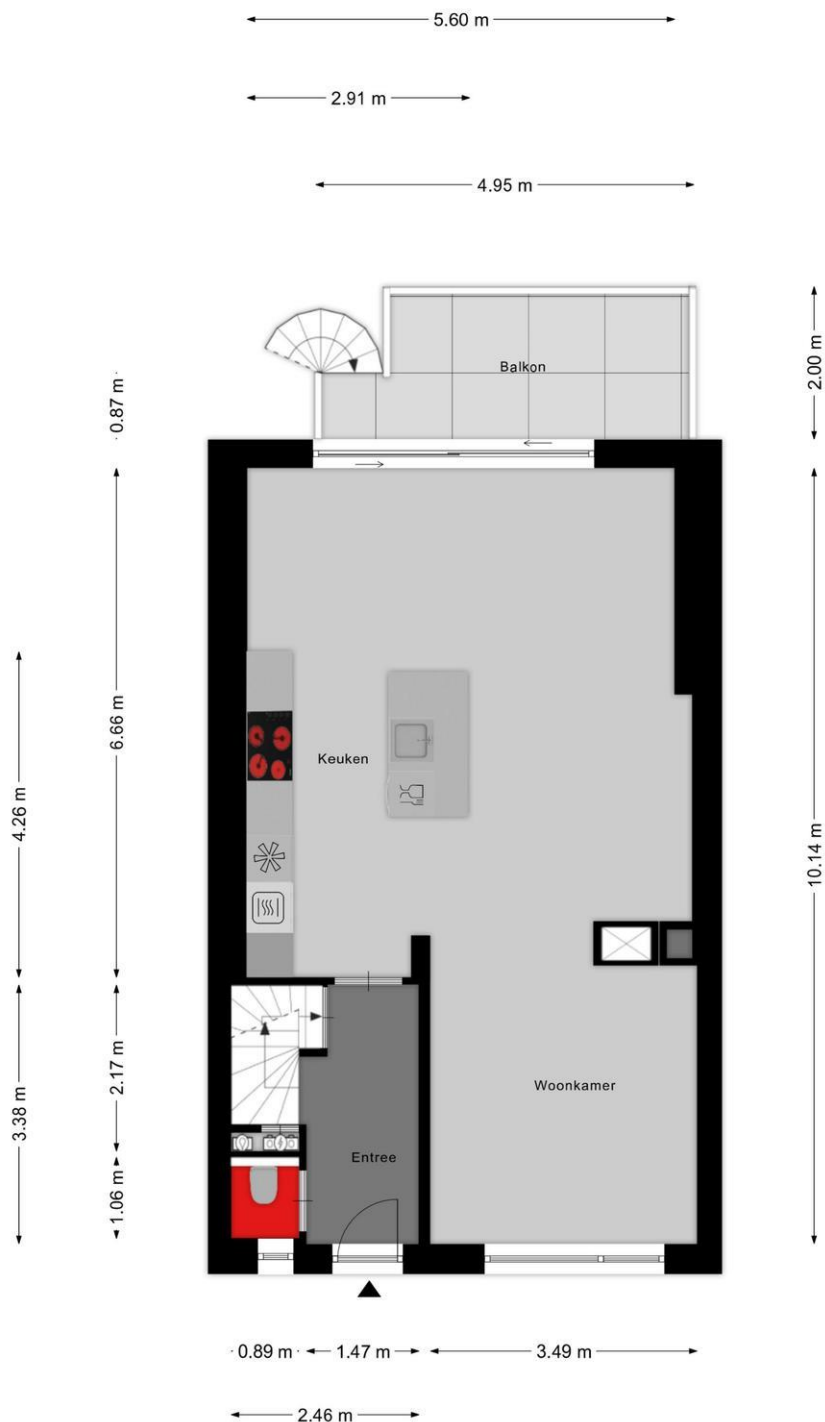


Foto's

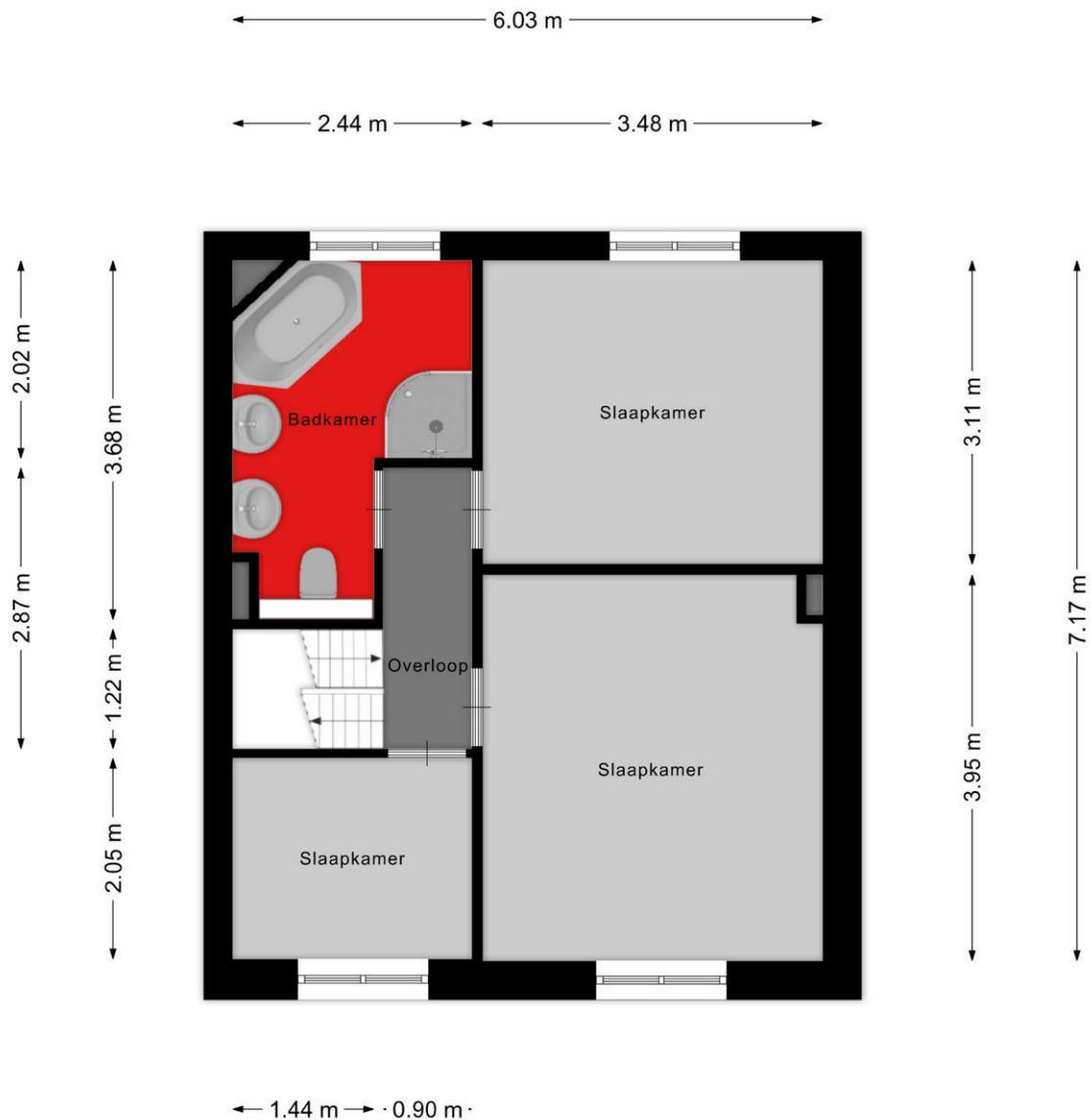




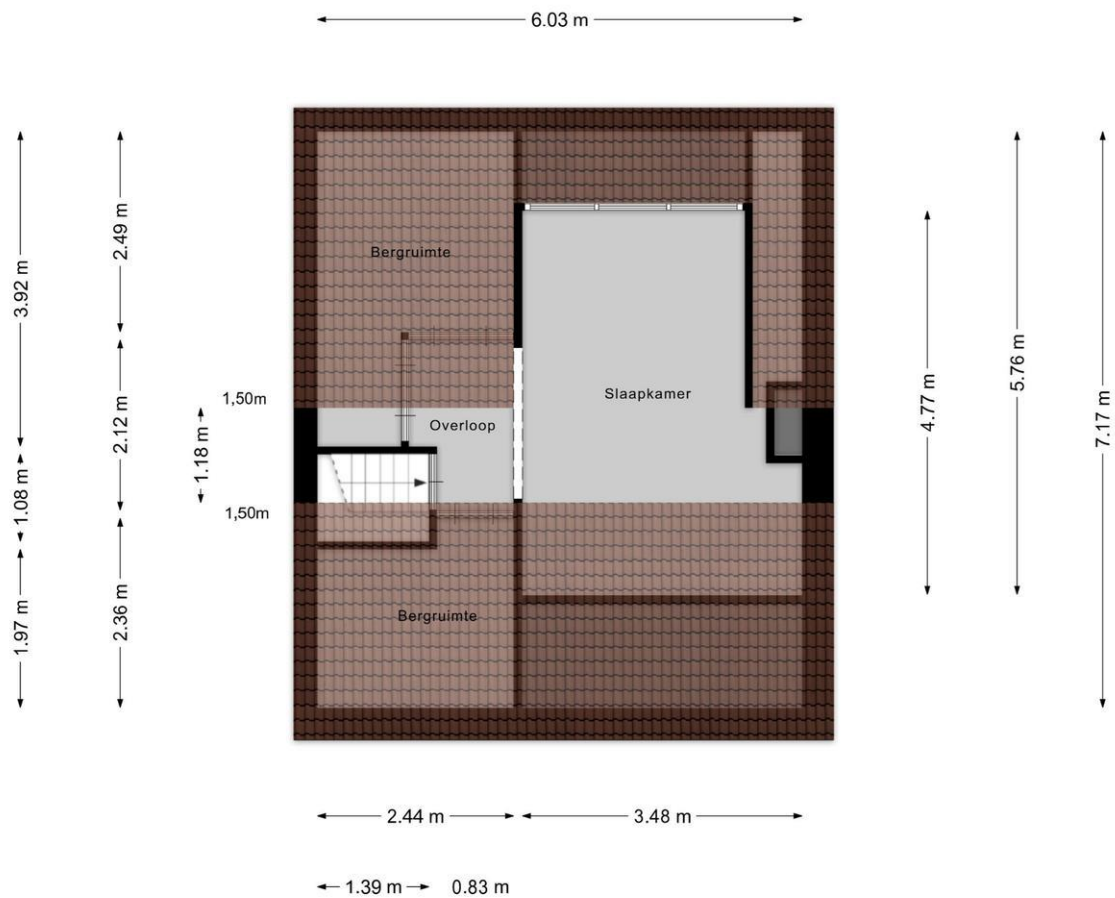
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

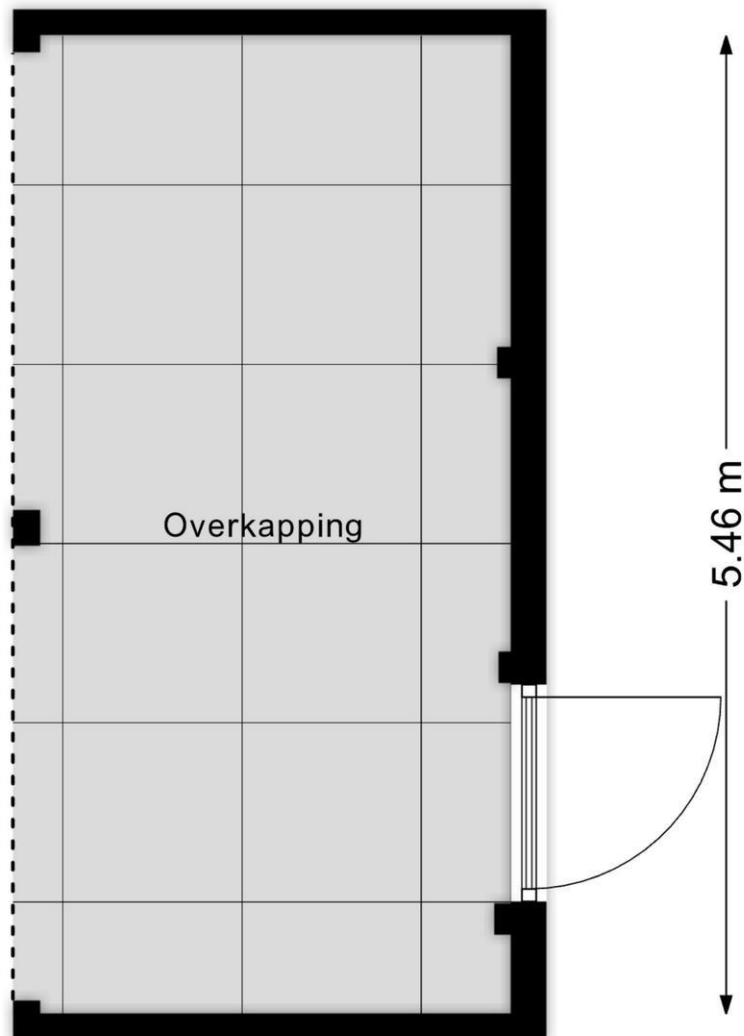


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

← 2.78 m →



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Wat u ook moet weten

Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij een beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Het uitbrengen van een bod

Wij adviseren uw bieding altijd schriftelijk te bevestigen. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop.

Als u kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen.

U dient dit wel expliciet bij een bod te vermelden.

Koopakte

Als u het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte zal altijd bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct zijn. Alle door Hypodomus en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

Wilt u een afspraak maken bel dan: [043-8200020](tel:043-8200020)

Over Hypodomus

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus kunt u terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen, verkopen of financieren van een huis. Als NVM Makelaar zijn we ons ervan bewust wat er van ons wordt verwacht. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Ons team van ervaren specialisten staat middenin de markt en is continu voor u bezig, zodat u zonder zorgen een huis kunt kopen of uw eigen woning kunt verkopen. Onze makelaar werkt nauw samen met zijn collega Erkende Hypotheekadviseur om u te helpen bij het realiseren van uw woonwens.

Koop uw huis voordelig en zonder zorgen met een NVM aankoopmakelaar

Een huis kopen samen met een NVM aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld. De risico's en belangen zijn groot bij de aanschaf van onroerend goed. De lokale marktkennis, bouwkundige en juridische ervaring van een NVM makelaar zorgen ervoor dat u met zekerheid uw droomhuis kunt kopen.

Neem eenmalig kosteloos een aankoopmakelaar van Hypodomus mee.

Het is belangrijk dat u goed voorbereid aan de slag gaat als u één van de grootste aankopen van uw leven gaat doen. Een aankoopmakelaar van Hypodomus verdient zichzelf altijd terug en kan u alles vertellen over de kansen die u heeft. En dat is vaak veel meer dan u denkt. Uiteraard kan dit alleen bij woning welke wij niet in verkoop hebben.



In ons kantoor in Maastricht, aan de Maagdendries 131 kunt u terecht voor alle hulp die u nodig heeft bij de aan- of verkoop van uw huis. Het ervaren team van makelaars en erkende hypotheekadviseurs staat altijd klaar voor advies en vragen.

Voor een antwoord op al uw vragen gaat u naar: www.hypodomus-maastricht.nl