



# Proost Banensstraat 45

MAASTRICHT

---

**Vraagprijs: € 425.000 k.k.**

**Marcel Overhof Makelaardij**

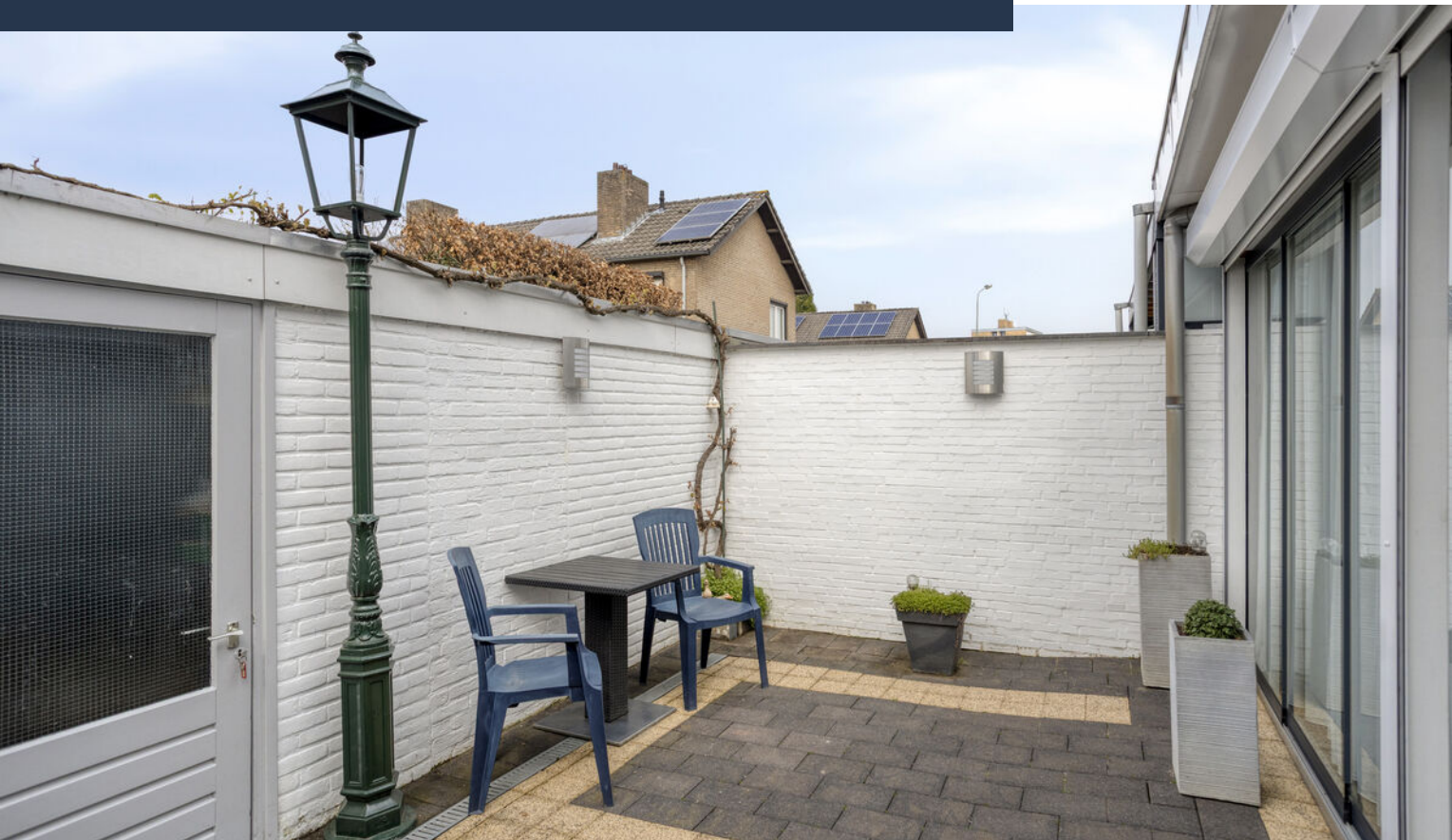
043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

122 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

143 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**

3 slaapkamers

**Bouwjaar**

1969

**Energie label**

B



# Omschrijving

Rustig wonen in Heer, aan de rand van Maastricht, met het Savelsbos op loopafstand en alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels en scholen binnen handbereik. Deze woning combineert een prettige indeling met verrassend veel leefruimte, drie volwaardige slaapkamers én een energiezuinig karakter dankzij onder andere energielabel B, kunststof kozijnen met HR++ beglazing en 10 zonnepanelen (2021).

## Begane grond

Binnenkomst in de hal met toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer. Direct valt de ruimte en het licht op. Aan de voorzijde is plek voor een comfortabele zithoek, terwijl aan de achterzijde moeiteloos een royale eettafel past. Grote raampartijen zorgen voor een fijne lichtinval en een prettige verbinding met buiten.

Aansluitend ligt de keuken in een praktische carré-opstelling. Veel werkblad, voldoende kastruimte en de benodigde apparatuur maken dit een fijne plek om te koken, met direct contact met de eethoek.

Via een schuifpui bereik je de achtertuin, fijn gelegen op het westen. Onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschermt, waardoor je hier al snel buiten zit. Achterin bevindt zich een ruime buitenberging, ideaal voor fietsen, opslag of hobbygebruik. Van daaruit is er via de brandgang rechtstreeks toegang tot de openbare weg.

## Verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate berging. Alle slaapkamers zijn goed van formaat en praktisch in te delen. De grootste kamer biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en een kastenwand. De overige kamers zijn uitstekend geschikt als (ruime) kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad met douchefunctie, dubbele wastafel met meubel en (tweede) toilet. Daglicht zorgt voor een prettige sfeer. Daarnaast is er een aparte berging met aansluitingen voor witgoed en cv-ketel, wat het geheel extra praktisch maakt.

## Omgeving

Gelegen in de geliefde wijk Heer, aan de rand van Maastricht. Een rustige woonomgeving met veel groen, terwijl je tegelijkertijd profiteert van een uitstekend voorzieningenniveau.

Voor de dagelijkse boodschappen ligt o.a. winkelcentrum De Leim op korte afstand, met onder andere een supermarkt, bakker en diverse speciaalzaken. In de (directe) omgeving bevinden zich daarnaast meerdere basisscholen en middelbare scholen, wat de locatie zeer geschikt maakt voor gezinnen.

Ook het MUMC+ en de universiteit liggen op korte afstand, net als diverse sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Het centrum van Maastricht is eenvoudig bereikbaar per fiets en ook de uitvalswegen richting de A2 en omliggende dorpen zijn snel te bereiken.

Voor ontspanning en beweging loop of fiets je binnen enkele minuten richting het Savelsbos en het Heuvelland, een van de mooiste natuurgebieden van Zuid-Limburg.

## Bijzonderheden

- \* Gelegen in de wijk Heer
- \* Op korte afstand van winkelcentrum De Leim
- \* Nabij MUMC+, scholen en universiteit
- \* Op loopafstand van natuurgebied Savelsbos
- \* Drie slaapkamers
- \* Ruime woonkamer met veel lichtinval
- \* Praktische keuken in carré-opstelling
- \* Complete badkamer met ligbad, dubbele wastafel en tweede toilet
- \* Energielabel B
- \* Kunststof kozijnen rondom met HR++ beglazing
- \* 10 zonnepanelen (2021)
- \* Onderhoudsvriendelijke tuin
- \* Ruime buitenberging

Een complete en energiezuinige woning op een fijne locatie, met rust, natuur en voorzieningen perfect in balans.

Interesse? Neem contact op voor het plannen van een bezichtiging. Marcel Overhof Makelaardij laat je de woning graag zien!

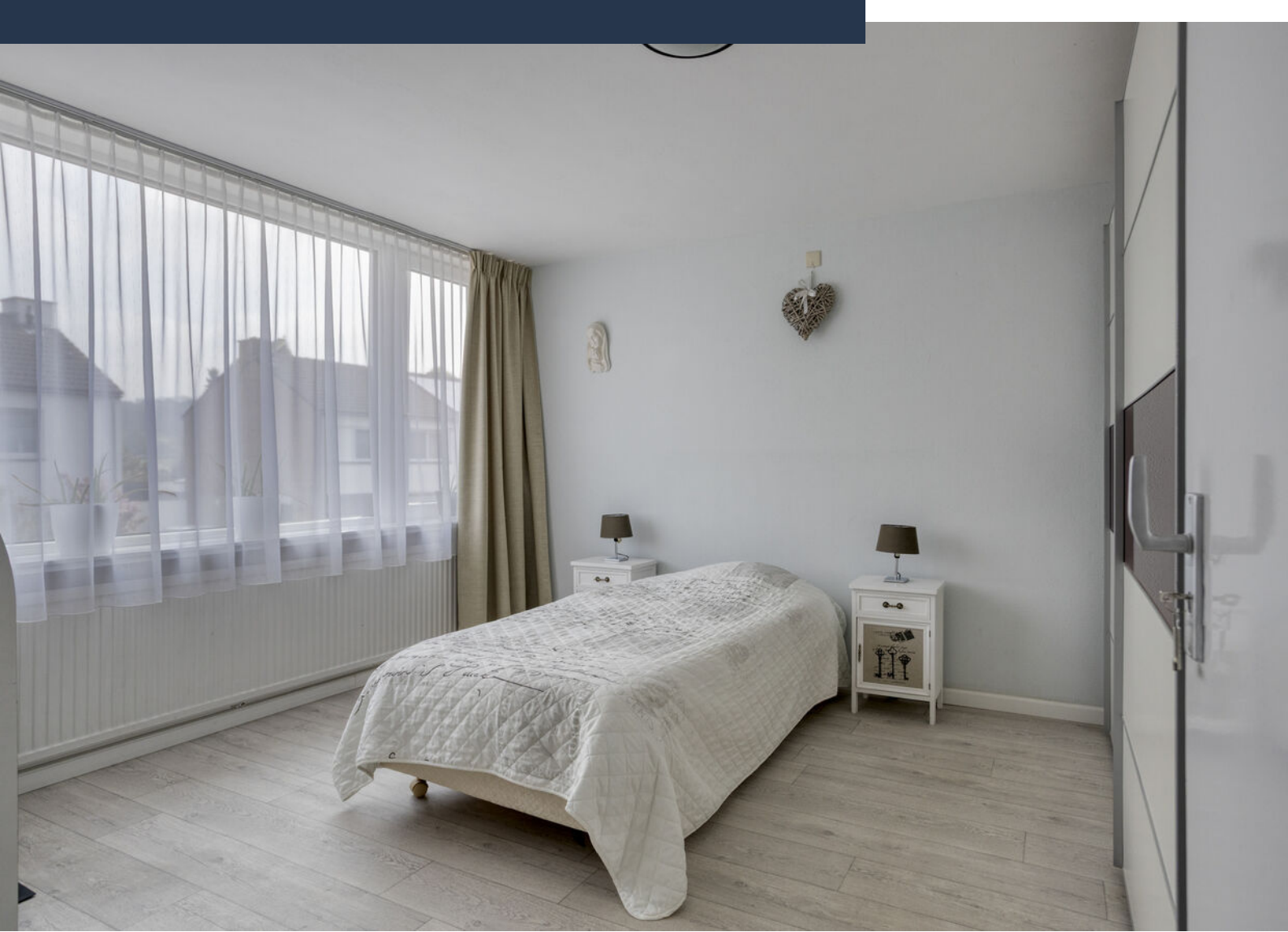
# Foto's







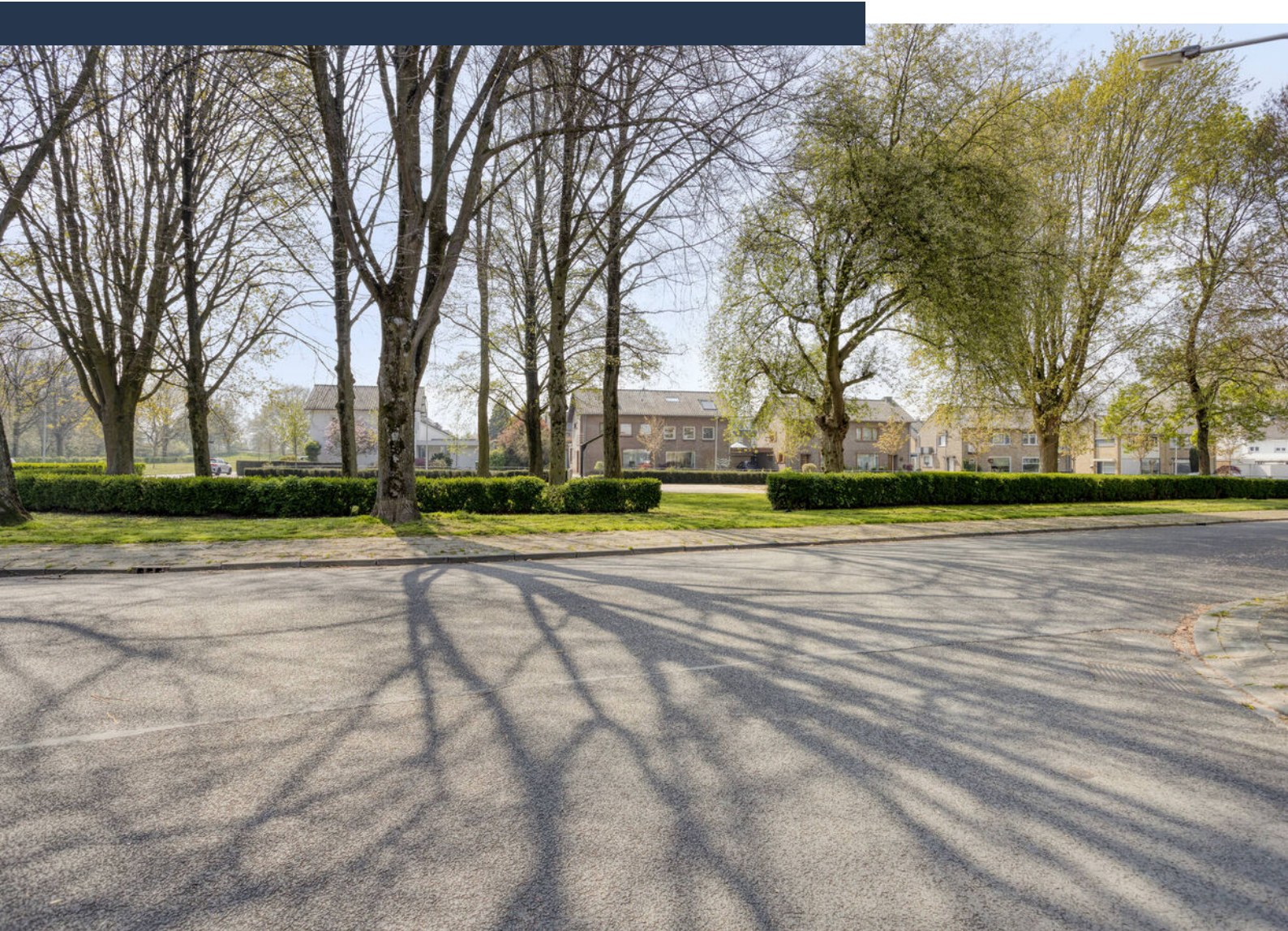














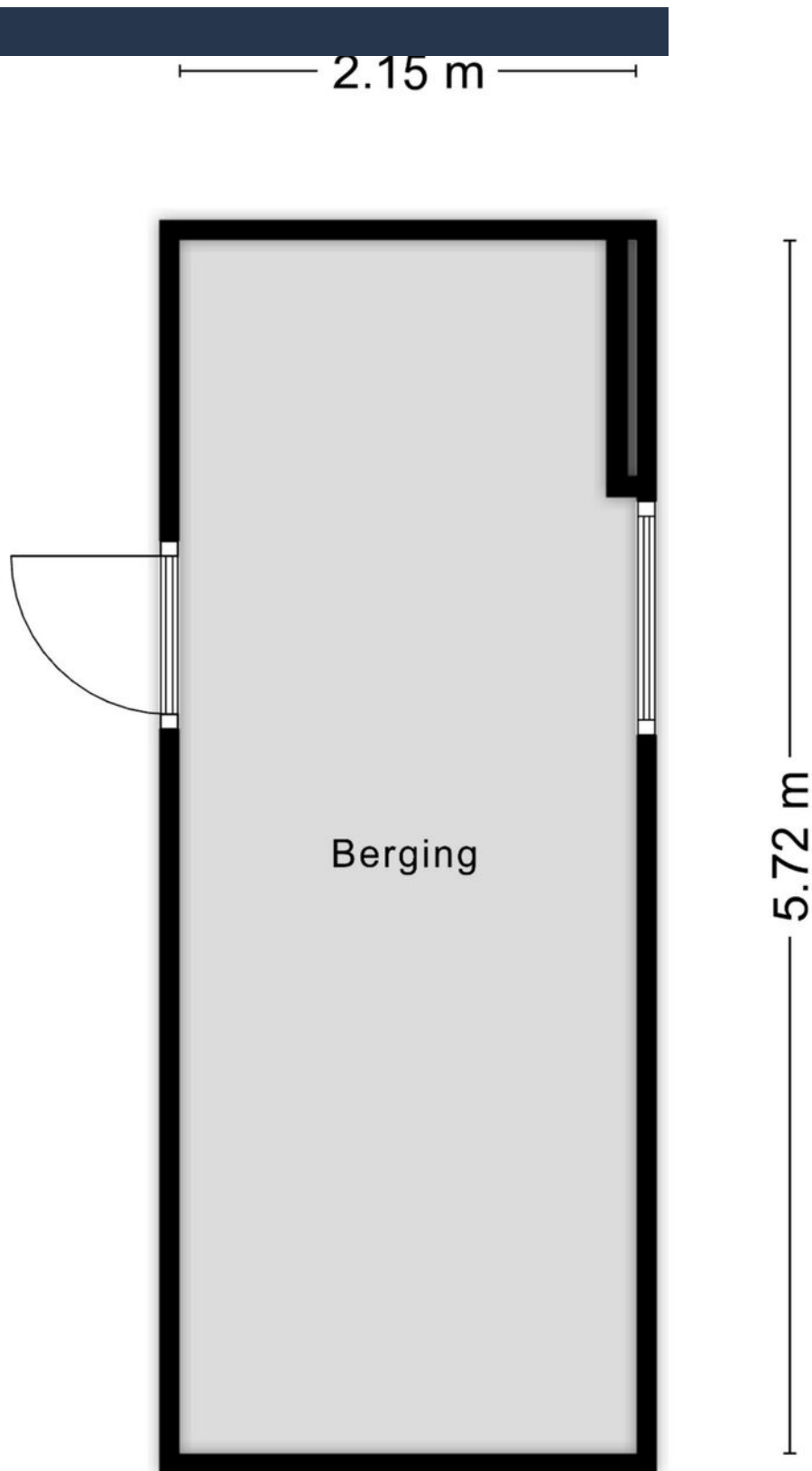
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond verdieping



# Plattegrond buitenberging




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

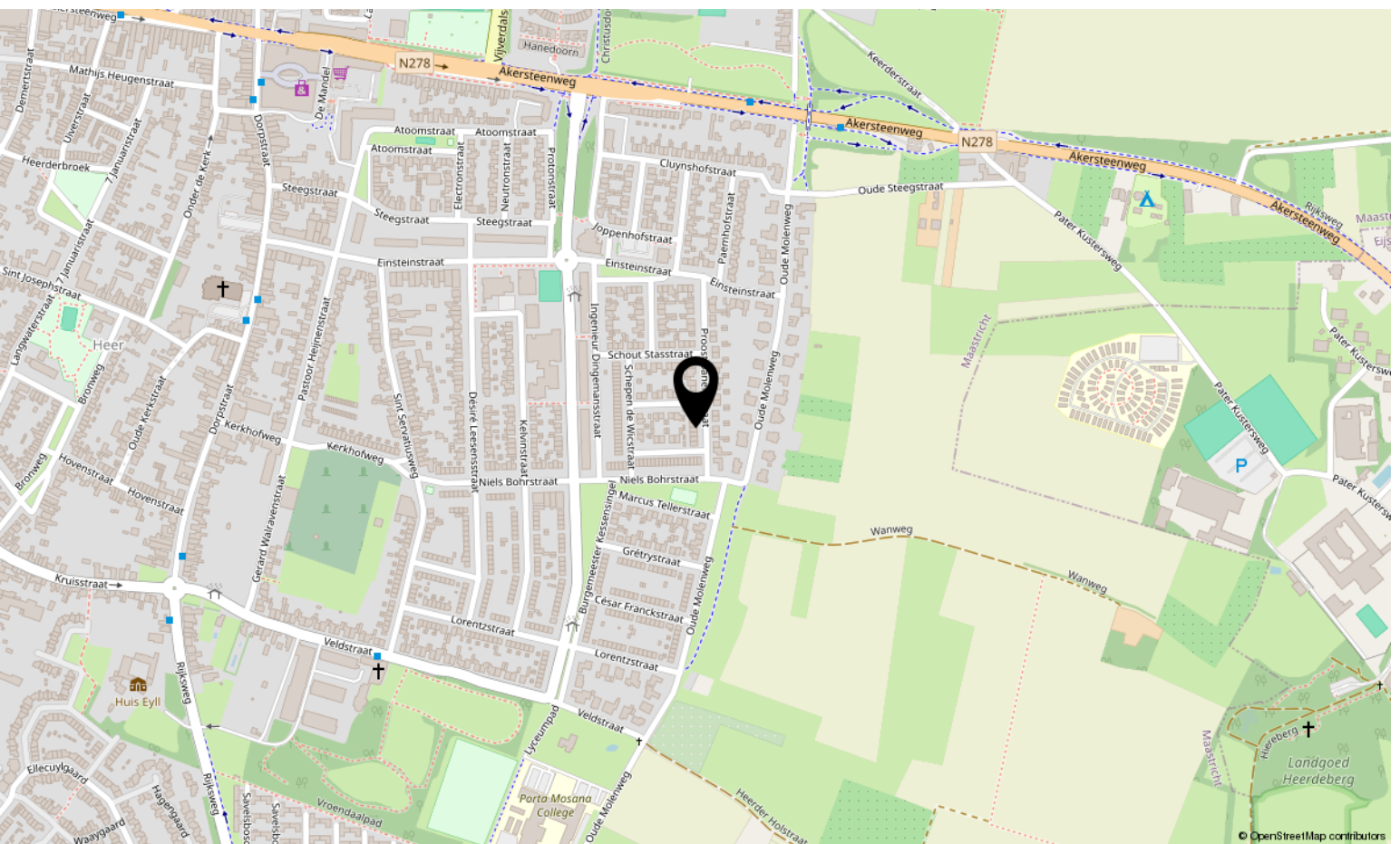
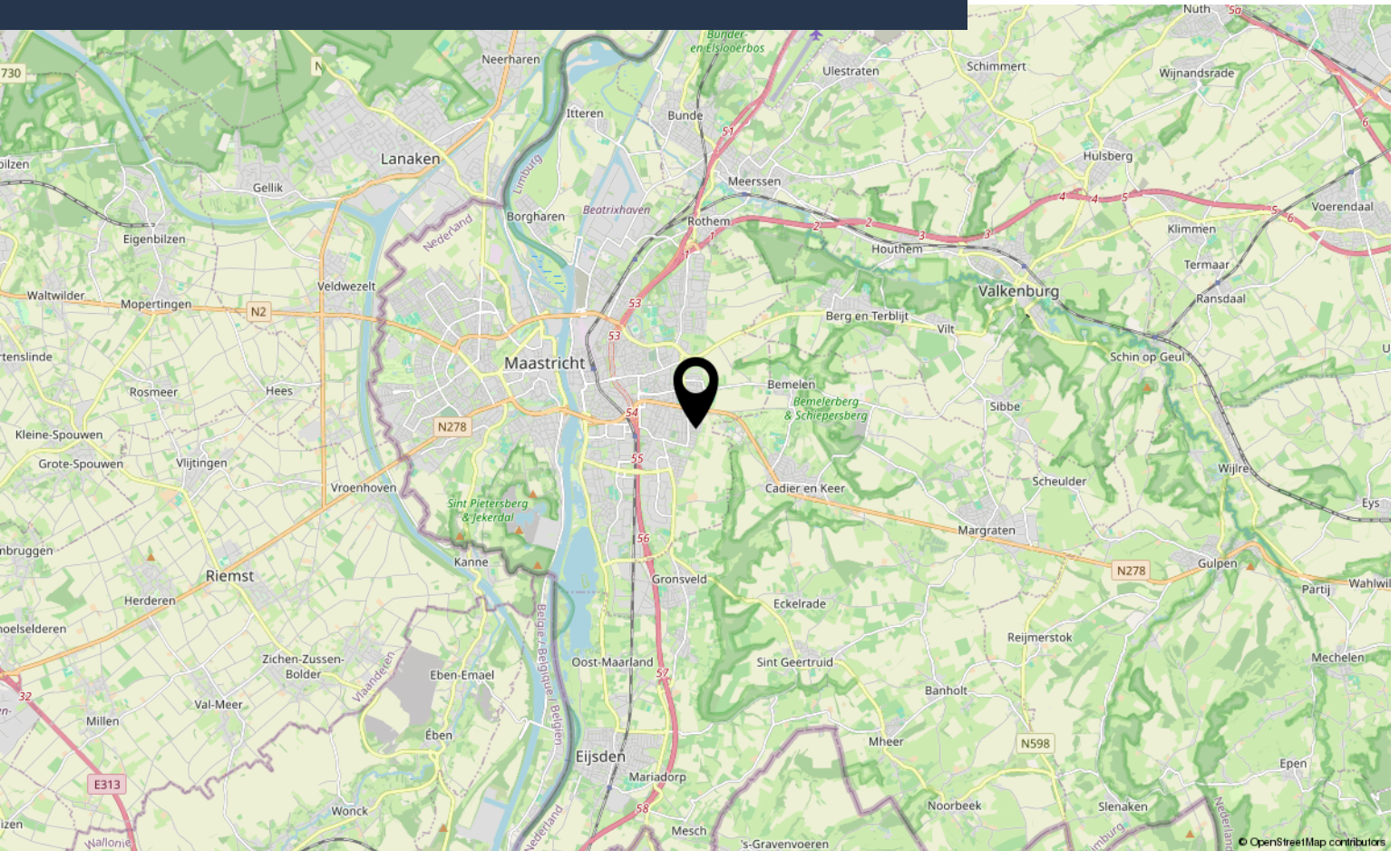
Uw referentie: MOV



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>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, geleverd op 14 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 8832</p> <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.</p>	
---	--	---

# Locatie op kaart



# Aantekeningen



# Interesse?

Neem contact met ons op!

---

## **Marcel Overhof Makelaardij**

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

[info@marceloverhof.nl](mailto:info@marceloverhof.nl)

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

