

# Welsdaal 82 A

MAASTRICHT

---

**Vraagprijs: € 245.000 k.k.**

**Marcel Overhof Makelaardij**

043-6042888

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

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



# Kenmerken



**Woonoppervlakte**  
73 m<sup>2</sup>

**Aantal kamers**  
5 kamers

**Aantal slaapkamers**  
2 slaapkamers

**Bouwjaar**  
1982

**Energie label**  
C



# Omschrijving

Rustig wonen met verrassend veel buitenruimte én gelijkvloers comfort. Dit verzorgde appartement op de begane grond beschikt onder meer over twee slaapkamers, een lichte woonkamer, een ruime tuin met berging en een praktische indeling. Een fijne plek voor wie comfortabel en rustig wil wonen, met voorzieningen, uitvalswegen en natuur op korte afstand.

Wat direct opvalt is de combinatie van binnen- en buitenruimte. Vanuit de woonkamer loop je zo de zonnige tuin in, die uitzonderlijk ruim is voor een appartement en volop mogelijkheden biedt om buiten te zitten, te tuinieren of simpelweg rustig van het groen te genieten. Dankzij de ligging op de begane grond voelt het geheel bovendien extra toegankelijk en prettig aan.

Ook op praktisch vlak is het appartement de afgelopen jaren op meerdere punten verbeterd. Zo is onder meer HR++ beglazing aangebracht en is de meterkast recent vernieuwd, de gevel is nageïsoleerd en het appartement beschikt over een vernieuwd toilet en recent geplaatste mechanische ventilatie. Het energielabel C sluit hier goed op aan.

## Indeling

### Begane grond

Eigen (en directe) entree met hal en toegang tot vrijwel alle vertrekken. De woonkamer (circa 25 m<sup>2</sup>) vormt een prettige leefruimte met fijne lichtinval en direct contact met de tuin. Dankzij de royale raampartijen ontstaat een open en aangename sfeer.

De keuken is netjes uitgevoerd en praktisch ingericht, met diverse inbouwapparatuur en een recent vernieuwde kookplaat.

Aan de voorzijde bevindt zich een kamer (circa 9 m<sup>2</sup>) die uitstekend geschikt is als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. De grootste slaapkamer (ruim 14 m<sup>2</sup>) ligt aan de tuinzijde en biedt een rustige ligging met zicht op de achtertuin.

De badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel en aansluitingen voor witgoed. Separaat bevindt zich een modern toilet.

### Buitenruimte

Een absolute meerwaarde van dit appartement is de royale tuin (circa 65 m<sup>2</sup>) met veel terrasruimte, gazon, een berging én 'achterom'. Een buitenruimte van dit formaat komt bij appartementen zelden voor. Dankzij de groene omlijsting en beschutte ligging is het hier opvallend rustig en privé.

Rond het complex bevindt zich ruime (gratis) parkeergelegenheid.

## Bijzonderheden

- \* Gelijkvloers appartement op de begane grond
- \* Royale tuin met veel privacy
- \* Twee slaapkamers
- \* Eigen berging
- \* HR++ beglazing geplaatst in 2025
- \* Gevel recent nageïsoleerd
- \* Vernieuwd toilet
- \* Meterkast vernieuwd in 2026
- \* Mechanische ventilatie recent geplaatst
- \* Energielabel C
- \* Actieve en financieel gezonde VvE
- \* VvE-bijdrage circa € 336,- per maand inclusief voorschot stookkosten en water

Welsdaal is gelegen in de rustige en groene woonwijk De Heeg, aan de zuidoostzijde van Maastricht. Een prettige woonomgeving met diverse dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving.

Op korte afstand bevinden zich onder meer winkelcentrum De Roserije, supermarkten, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en zorgfaciliteiten. Ook het MUMC+, Maastricht University en diverse uitvalswegen richting de A2 en België zijn snel bereikbaar.

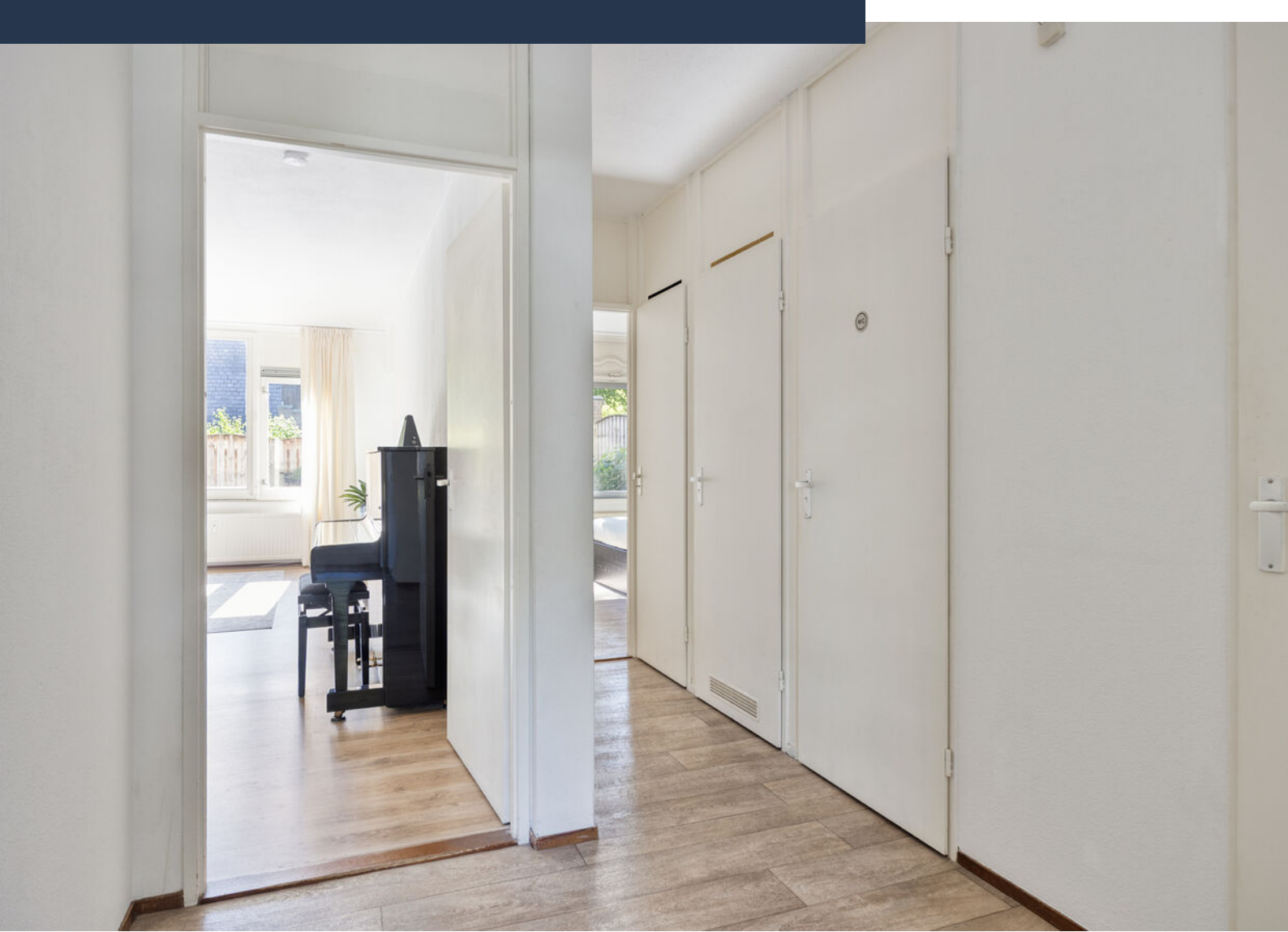
Daarnaast ligt de wijk gunstig ten opzichte van natuur- en wandelgebieden. Hierdoor woon je hier rustig en groen, terwijl de binnenstad van Maastricht eveneens vlot bereikbaar blijft.

Een appartement dat zich onderscheidt door de combinatie van rust, comfort, buitenruimte en een praktische indeling. Welsdaal 82 A biedt gelijkvloers wonen op een rustige locatie, met juist dat extra stukje buitenruimte dat bij appartementen lang niet vanzelfsprekend is.

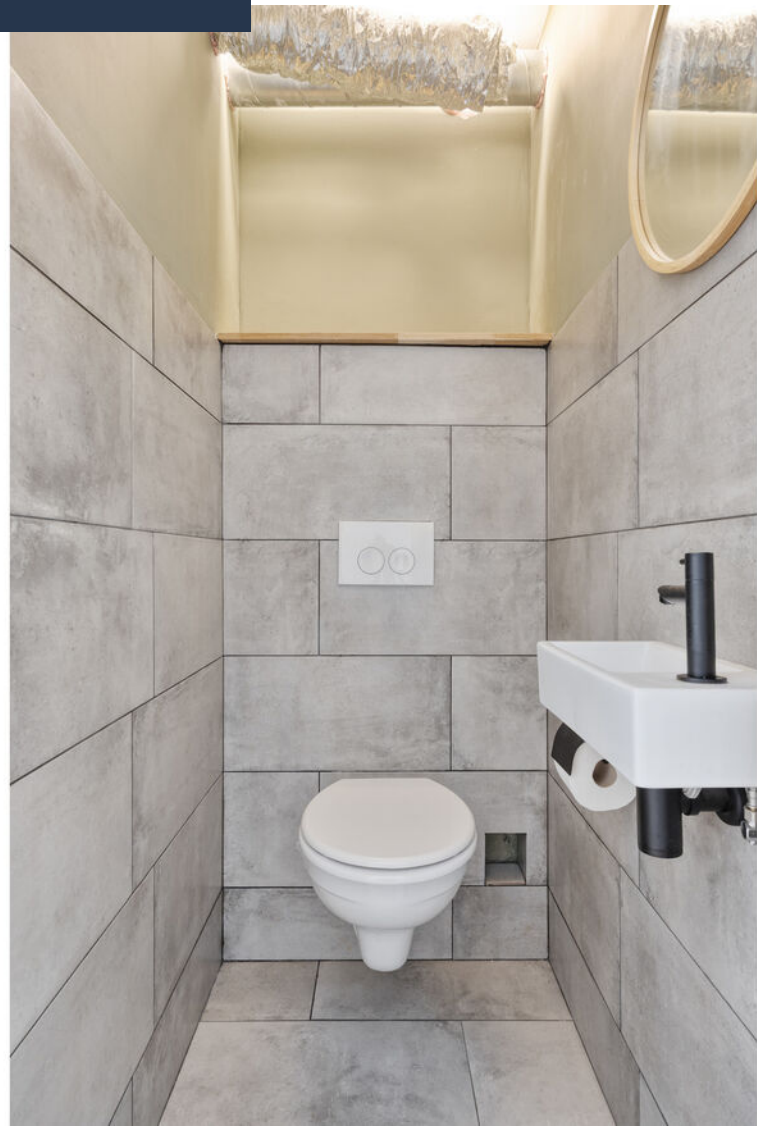
# Foto's



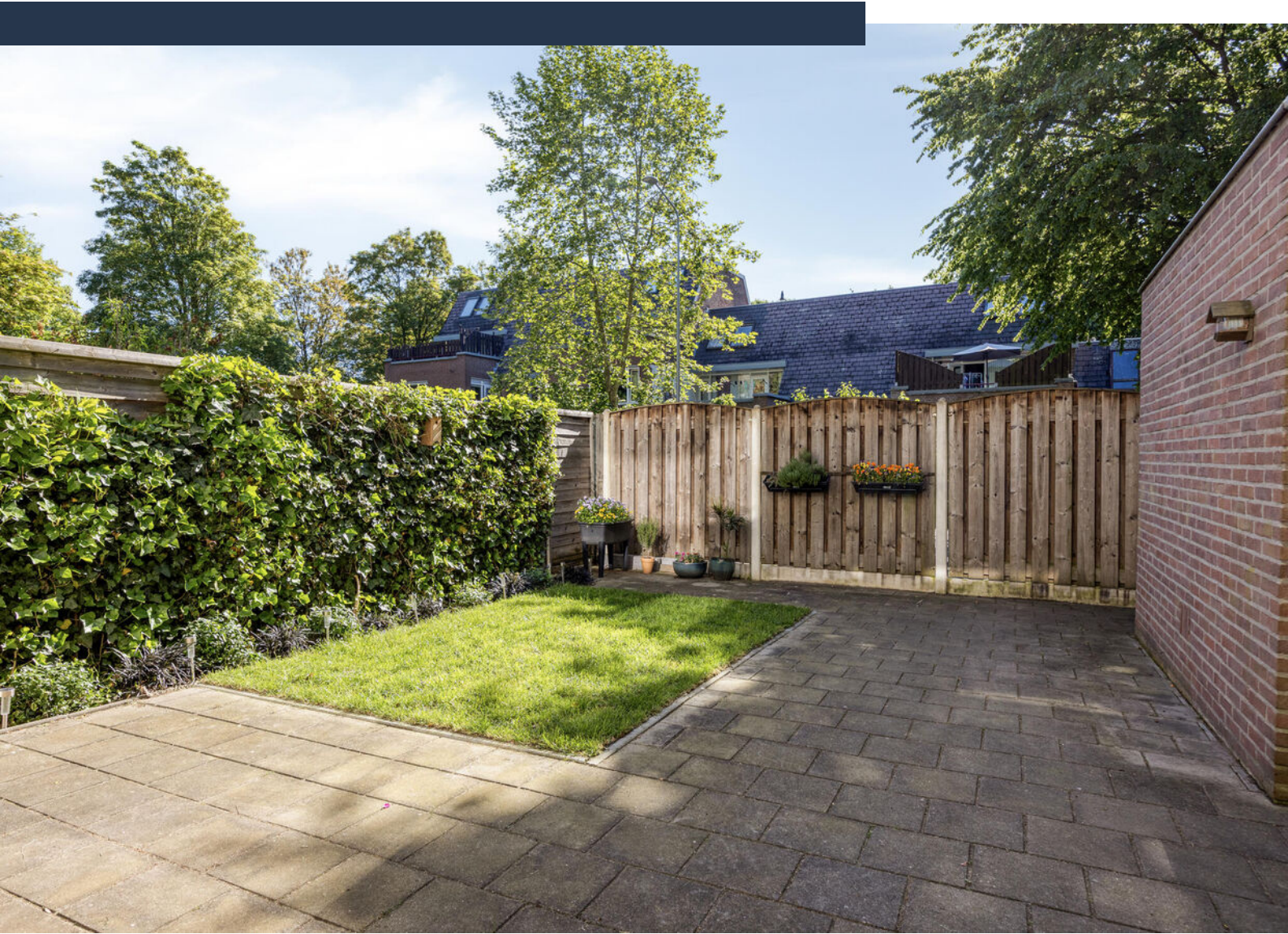
















# Plattegrond



# Plattegrond



# Plattegrond

2.01 m



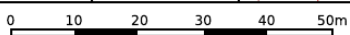
3.00 m


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

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV

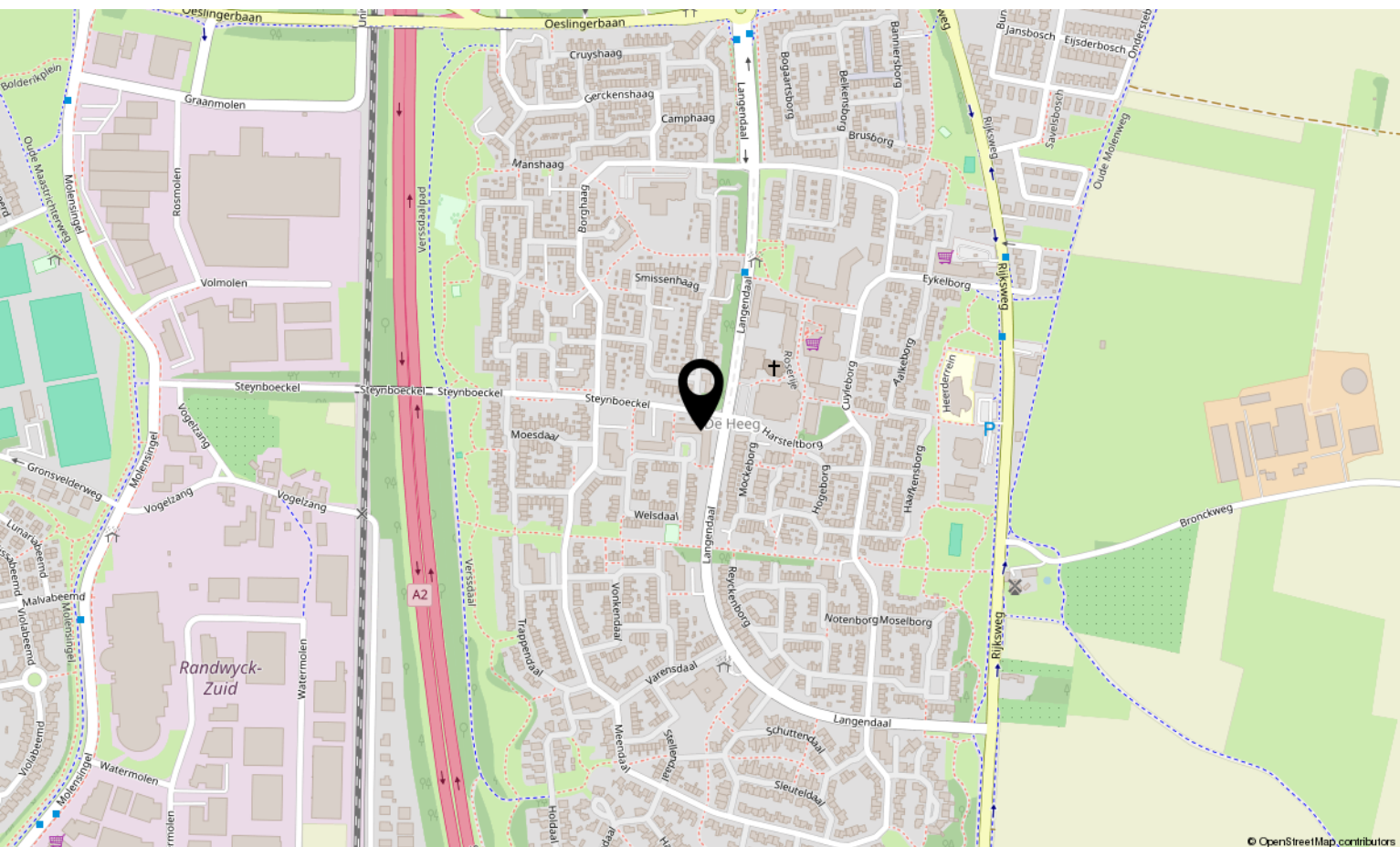
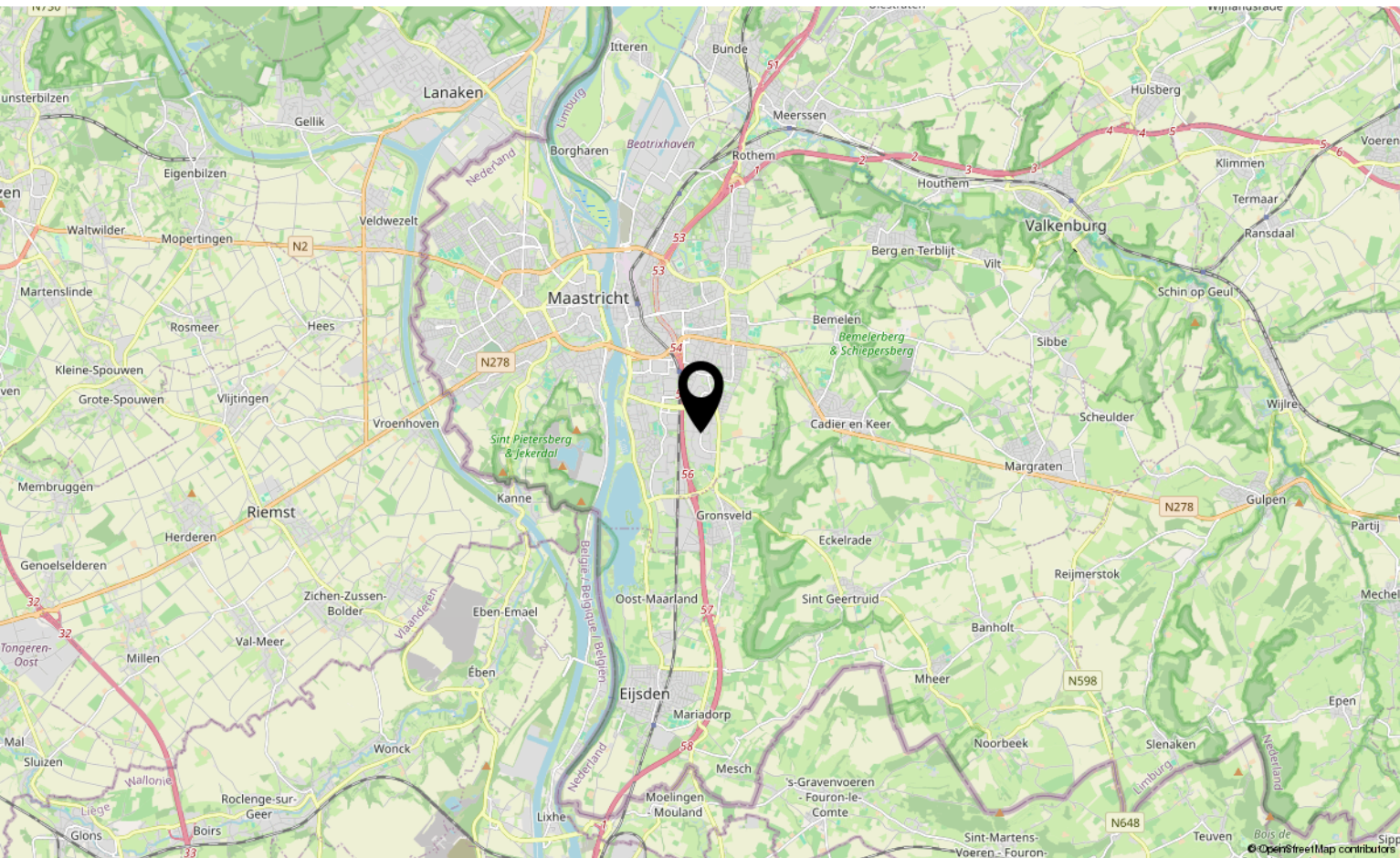


<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 7459</p>	
--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 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**

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

