

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Maastricht**  
Krulbolruwe 4

**Vraagprijs € 489.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Maastricht**  
Ambyerstraat Noord 72  
6225 EG Maastricht

043 3479090  
info@damen-og.nl

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!



# Welkom

## *bij Damen Makelaardij*

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



## Jouw makelaar

*Sjoerd Roks*

s.roks@damen-og.nl

043 3479090

06 11908177



# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 489.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2007
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	202 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	133 m <sup>2</sup>
Inhoud	398 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	19 m <sup>2</sup>
Oppervlakte externe bergruimte	22 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint
Hoofdtuin	Achtertuint
Tuin oppervlakte	115 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuidwest

## Energieverbruik

Energie label	A+
---------------	----

## CV ketel

CV ketel	Nefit
Bouwjaar	2019
Eigendom	Huur

## Uitrusting

Warm water	C.v.-ketel
Verwarmingssysteem	C.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Heeft schuur/berging	Vrijstaand hout

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Instapklaare, royale 2-onder-1-kapwoning met energielabel A+, 23 zonnepanelen en zonnige tuin!

Zoekt u een verrassend ruime, instapklaare én toekomstbestendige gezinswoning aan de rand van Maastricht? Deze uitstekend onderhouden 2-onder-1-kapwoning met garage ligt in de kleinschalige, kindvriendelijke woonwijk 'Sportkwartier Zuid'. Met een energielabel A+, maar liefst 23 zonnepanelen, drie airco's, een WTW-installatie en vloerverwarming is deze woning en helemaal klaar voor de toekomst. Dankzij de combinatie van vloerverwarming en geschikte radiatoren is de woning uitstekend voorbereid op verdere verduurzaming, zoals de plaatsing van een (hybride) warmtepomp. Tel daar de vier royale slaapkamers, de zonnige tuin en een unieke extra kelder bij op, en u heeft uw ideale gezinswoning gevonden!

### Begane grond:

Via de ruime oprit met plaats voor meerdere auto's bereikt u de entree. De hal met meterkast en volledig betegelde toiletruimte (voorzien van wandcloset en fonteintje) geeft toegang tot de leefruimte.

Bij binnenkomst valt direct de royale opzet op. De uitgebouwde woonkamer (ca. 27 m<sup>2</sup>) vormt samen met de open leefkeuken (ca. 17 m<sup>2</sup>) een prachtig, licht geheel van maar liefst 44 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een heerlijke lichtinval en een open, ruimtelijk gevoel. De gehele begane grond is afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke tegelvloer inclusief vloerverwarming. De ruime open keuken in praktische hoekopstelling is uitgerust met alle wenselijke inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en spoelbak. Vanuit de woonkamer heeft u directe toegang tot de zonnige achtertuin.

### Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie fijne slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers (resp. ca. 23 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup> en 5 m<sup>2</sup>) zijn voorzien van een nette, lichte laminaatvloer. De twee grootste slaapkamers zijn uitgerust met airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen; comfort gegarandeerd in elk seizoen! De geheel betegelde badkamer (ca. 5 m<sup>2</sup>) is van alle gemakken voorzien: een comfortabel whirlpoolbad met douchefunctie, een tweede toilet en een functioneel wastafelmeubel.

### Tweede verdieping & vliering:

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Dankzij de dakkapel is hier een royale vierde slaapkamer van maar liefst 31 m<sup>2</sup> gecreëerd. Deze multifunctionele ruimte is eveneens voorzien van airconditioning en leent zich perfect voor het realiseren van twee afzonderlijke slaapkamers, een thuiswerkplek of een hobbyruimte. Op deze verdieping bevinden zich ook de cv-ketel en de WTW-installatie.

Extra bergruimte nodig? Via een vlizotrap is de praktische vliering bereikbaar. Deze biedt extra bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag.

#### Tuin & garage:

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidwesten. Hier geniet u van vroeg in het voorjaar tot laat in het najaar van de zon. De tuin is sfeervol ingericht met een ruim terras, een groen gazon, duurzame hardhouten schuttingen (die optimale privacy bieden) en een gezellige overkapping.

In de tuin bevindt zich ook een vrijstaand houten tuinhuis met elektra. De absolute verrassing bevindt zich hieronder: via een vaste trap bereikt u een onderliggende kelder die zorgt voor een schat aan extra opslagruimte! De garage (voorzien van een elektrische sectionaalpoort, water en elektra) biedt plek voor de auto, de fietsen of een fijne klusruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger.

#### Nadere bijzonderheden:

- Energiezuinig & Duurzaam: Energielabel A+, 23 zonnepanelen, WTW-unit en uitstekend geïsoleerd.
- Optimaal klimaat: Voorzien van vloerverwarming op de begane grond en 3 airco's (koelen en verwarmen).
- Comfort: De woning is rondom volledig voorzien van rolluiken.
- Ruimte: 4 royale slaapkamers met de mogelijkheid tot 5.
- Uniek: Vrijstaand tuinhuis met een verrassend grote, onderliggende kelder.
- Parkeren: Ruime eigen oprit en voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat.
- Bouwjaar: 2007
- Ligging: Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle voorzieningen nabij;
- Alle vermelde maten zijn indicatief.

#### Omgeving:

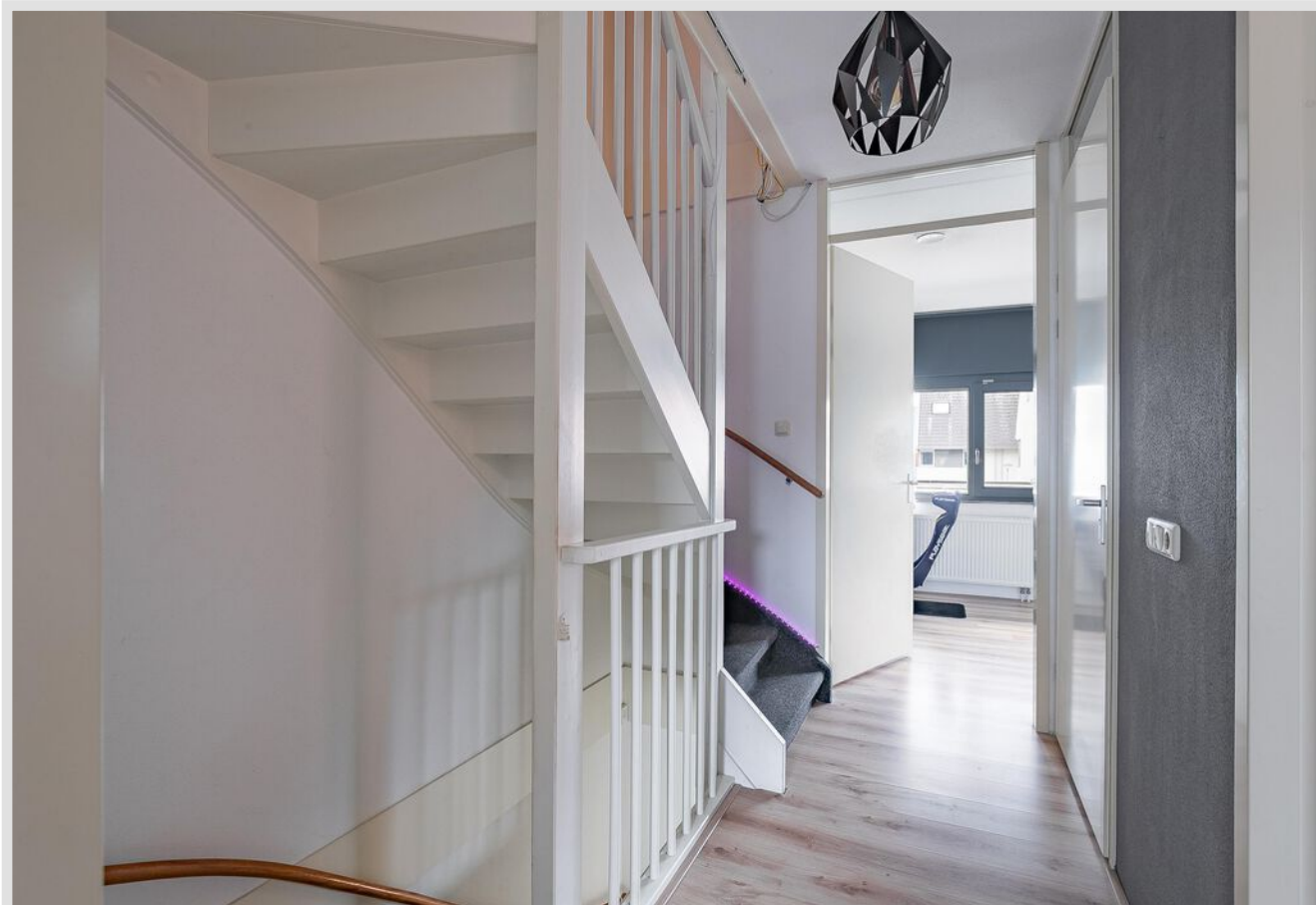
De woning ligt op een gewilde en zeer kindvriendelijke locatie in het 'Sportkwartier', aan de rand van de Maastrichtse woonwijk Malberg. Deze rustige woonomgeving kenmerkt zich door een prettige mix van wonen, groen en voorzieningen. Alle dagelijkse voorzieningen liggen letterlijk om de hoek: van supermarkten (Jumbo en Aldi), drogisterijen en andere winkels tot scholen en medische zorg. Sport- en recreatieliefhebbers kunnen hun hart ophalen in het moderne sportpark op slechts 2 minuten lopen, uitgerust met outdoor fitness, kunstgrasvelden en jeu-de-boulesbanen.

# WONING

*in beeld*



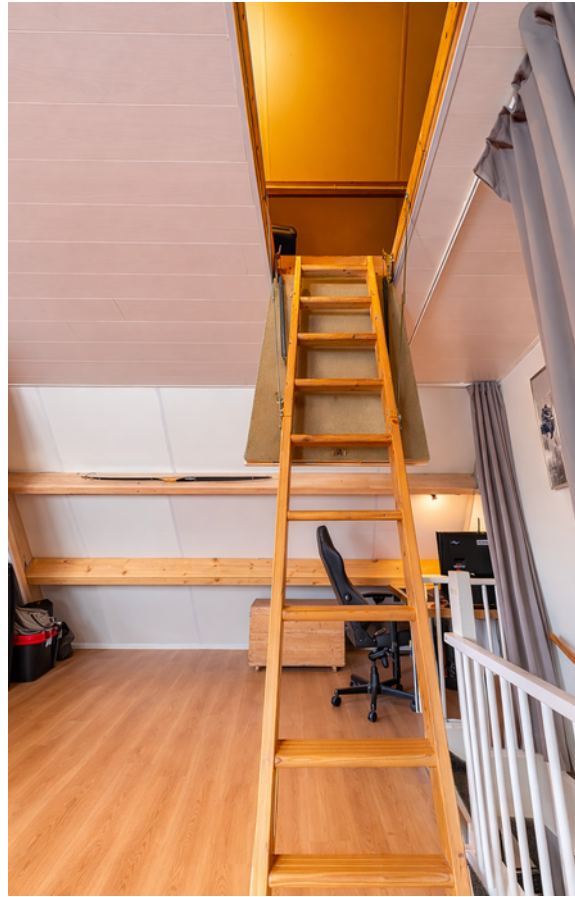




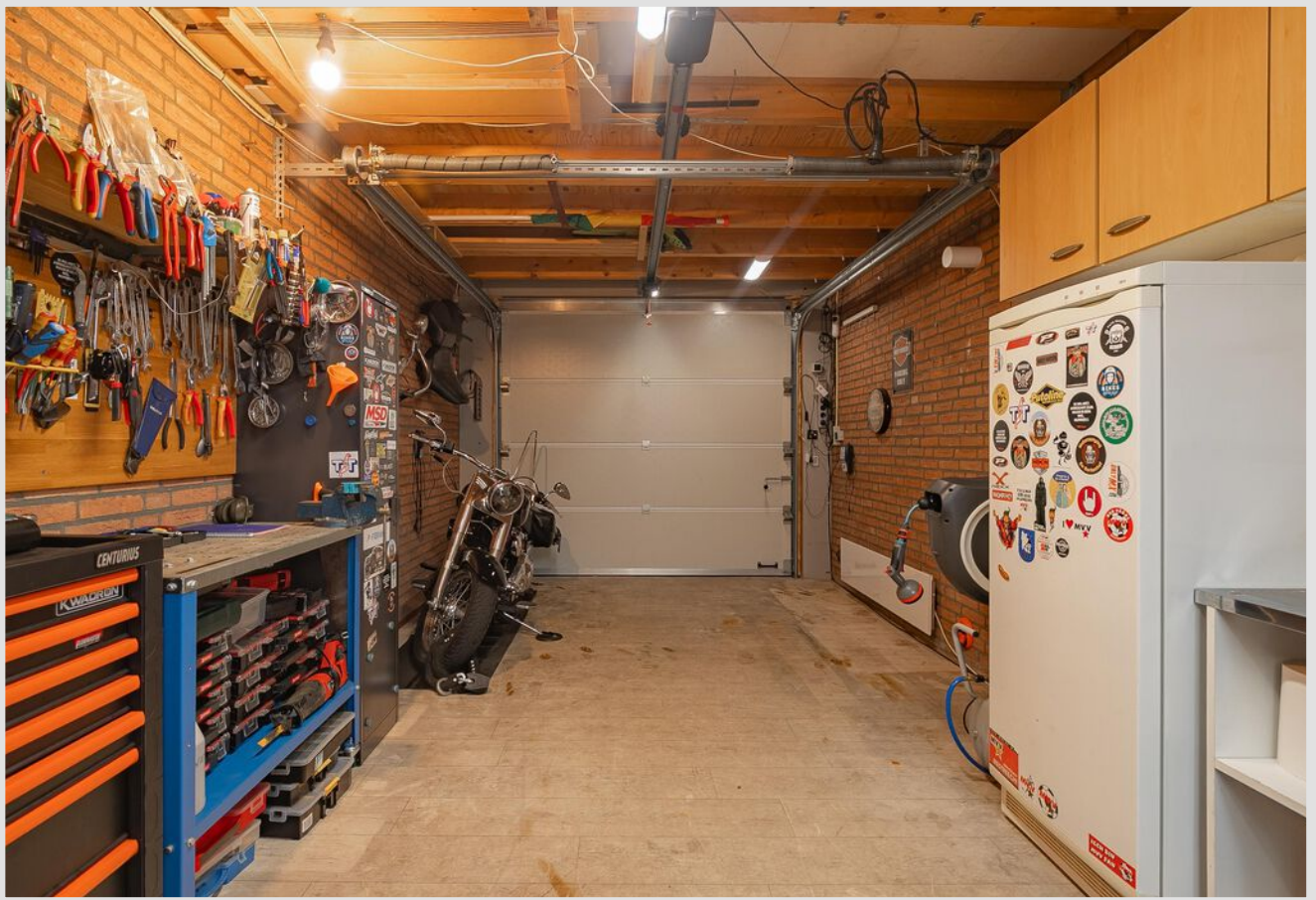








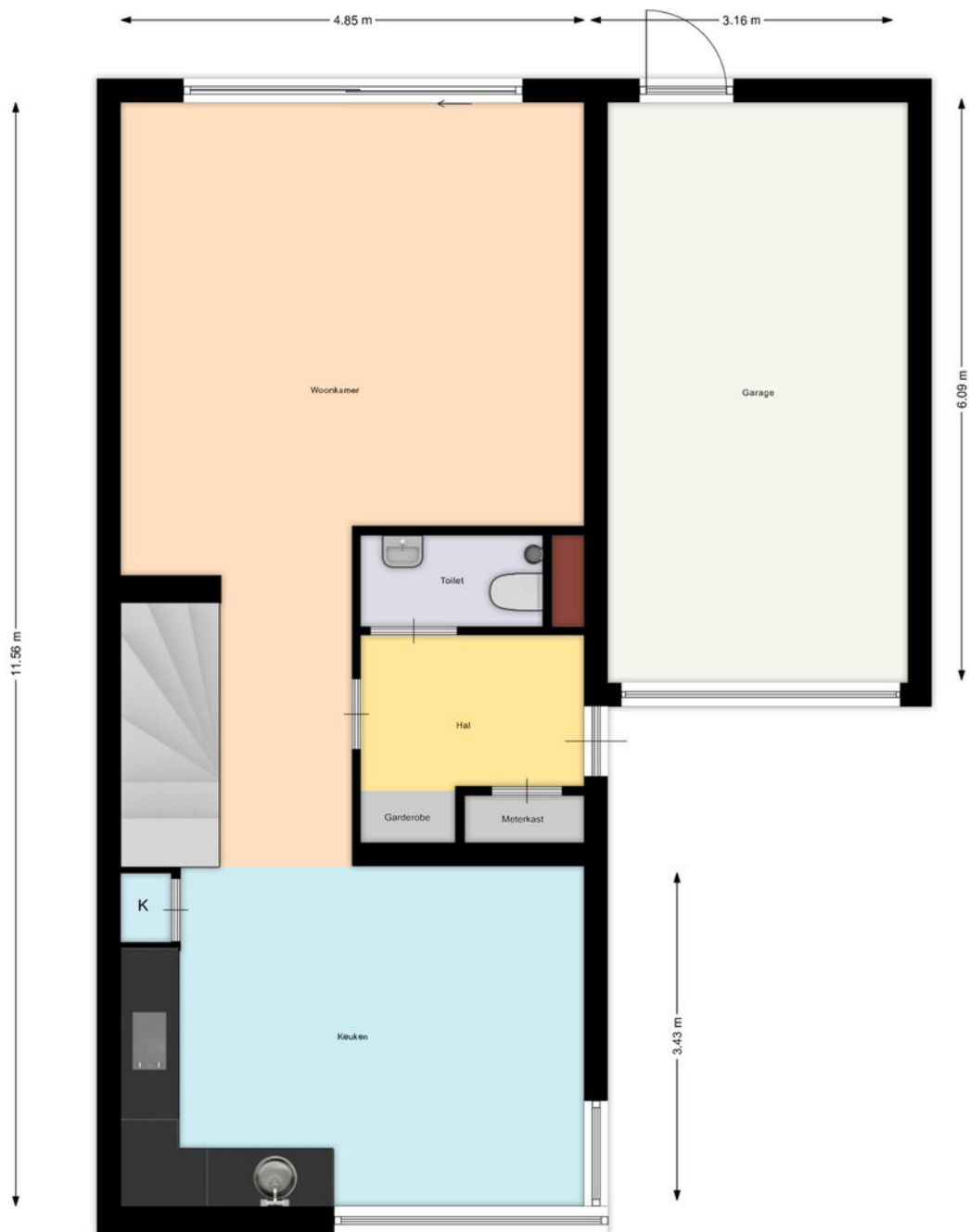






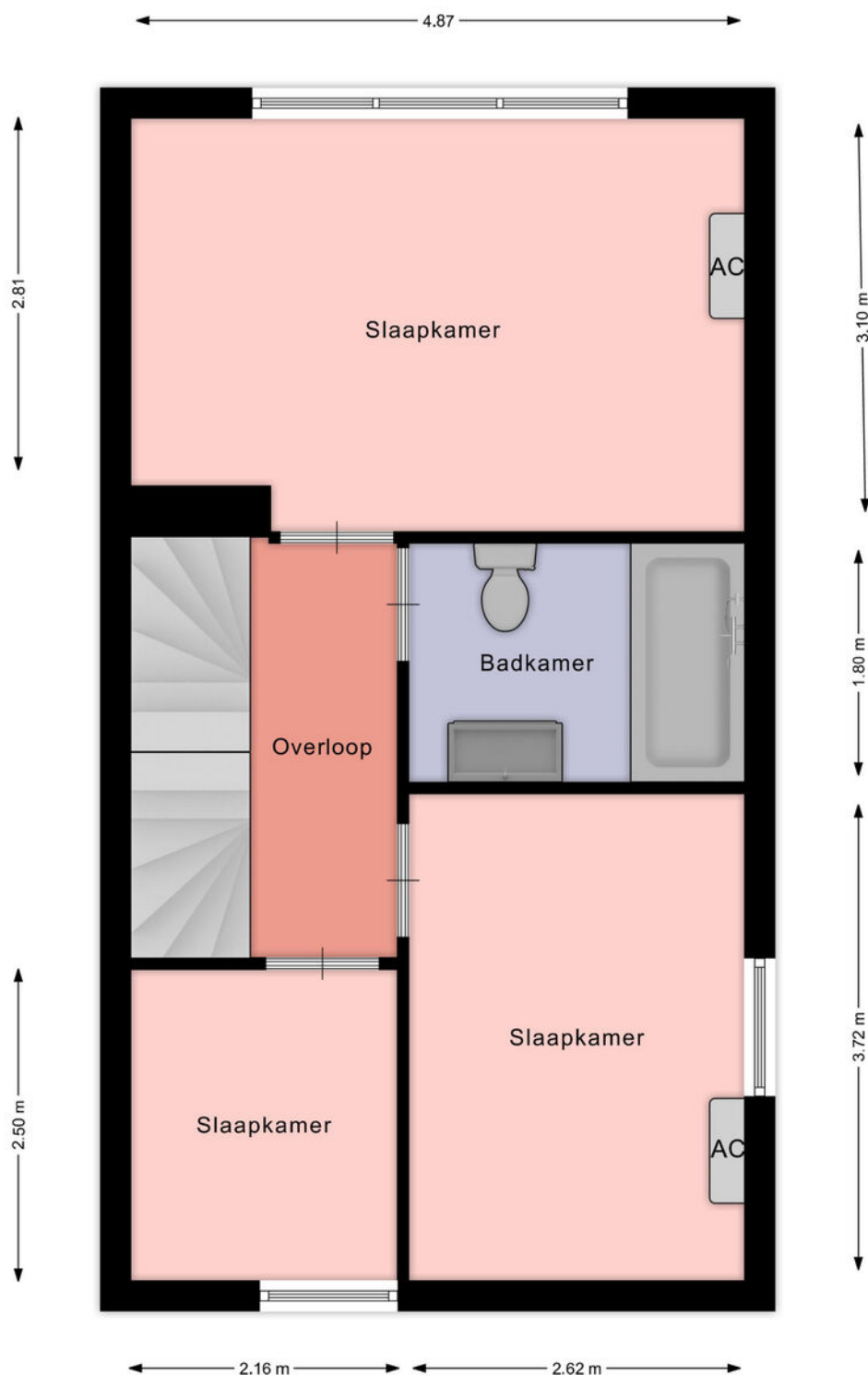
# PLATTEGROND

*Begane grond*



# PLATTEGROND

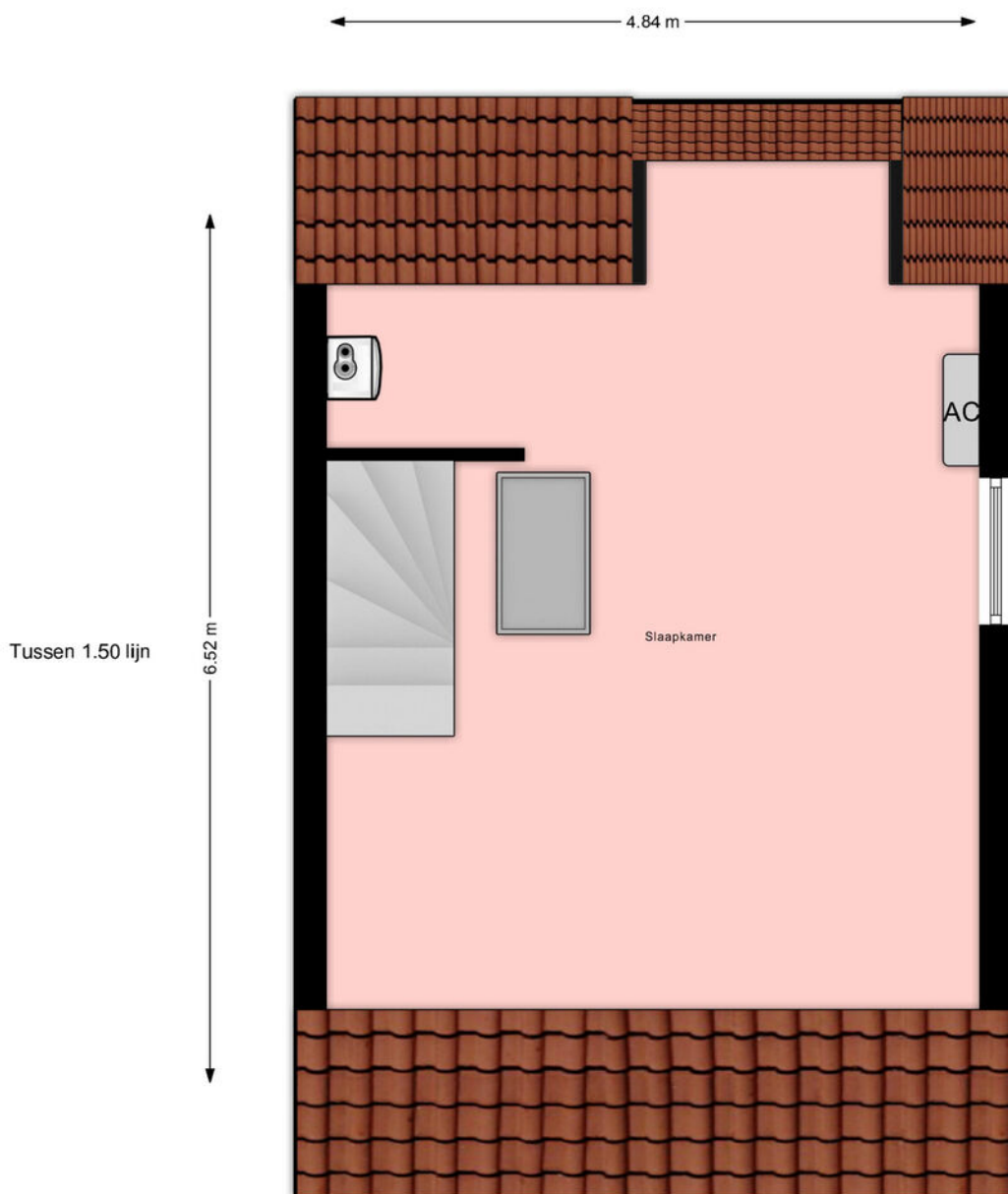
*Eerste verdieping*



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

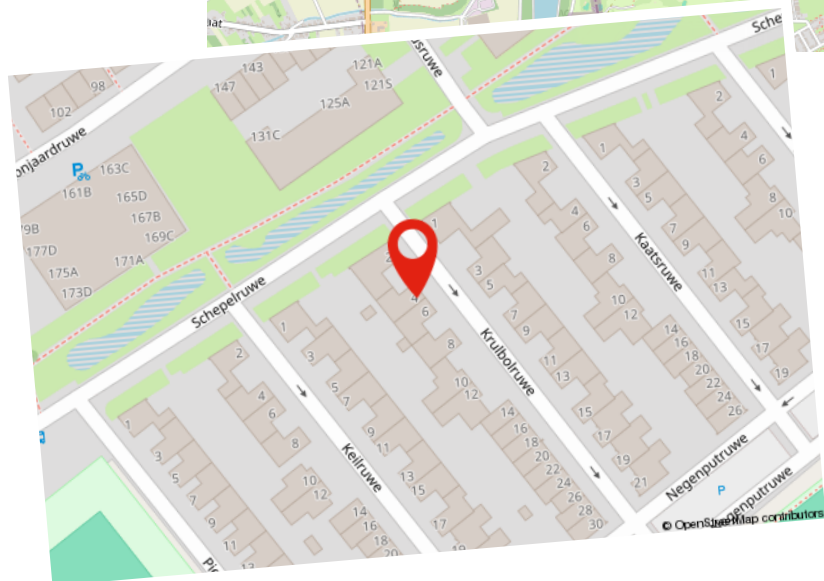
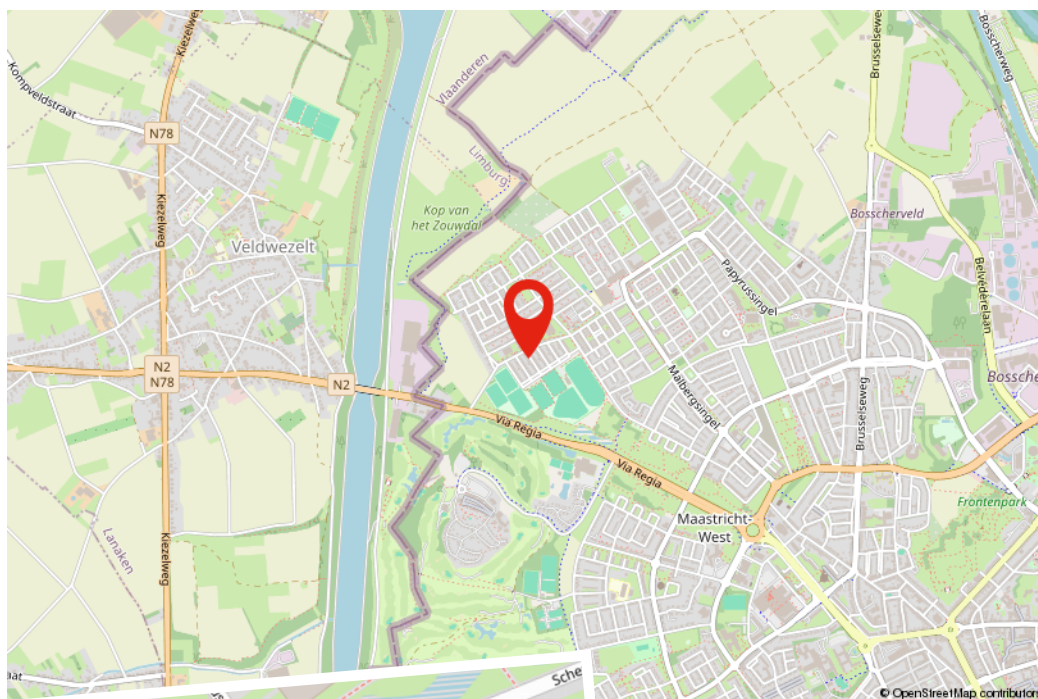
# PLATTEGROND

*Tweede verdieping*



# LOCATIE

*Woont u hier binnenkort?*




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht Sectie N Perceel 2580</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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

# Hypothek

*De beste hypothek voor jou!*

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypothekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

## **Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?**

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypothek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

# Gratis

## *Waardebepaling*

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

# Verkoop van A tot Z

## *Daarom Damen!*

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



# AANVULLENDE

## *Informatie*

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

### **AVG/WWFT**

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website [www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

### **Kosten Koper**

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent per 2026 4 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen, 8% voor woningen niet zijnde de hoofdwoning en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een stuk grond of garagebox.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt mogelijk optie 4: zij hoeven geen overdrachtsbelasting te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs bij notarieel transport niet hoger is dan €555.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

### **Energielabel**

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning en is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar i.c.m. isolatie, zonnepanelen etc. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is en dient dus tijdig door de verkoper aangevraagd te worden.

### **NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.**

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

### **WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?**

#### **1. Deskundigheid**

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

#### **2. Betrouwbaarheid**

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

#### **3. Zekerheid**

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroepsaansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

*Kortom...*

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

# WONING GEVONDEN,

*Wat nu?*

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

## Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

## Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

## Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

## Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

## Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Eindinspectie

Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

# ONZE KANTOREN

*Bij jou om de hoek*





*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090