



## Aartshertogenstraat 57 - Maastricht

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

## Omschrijving

### **Instapklare eindwoning met vier slaapkamers en multifunctionele berging in geliefd Scharn-Noord.**

In een rustige en groene woonomgeving in Scharn-Noord ligt deze goed onderhouden eindwoning met vier slaapkamers, een multifunctionele geïsoleerde berging en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom. De woning is instapklaar en ideaal voor starters en jonge gezinnen die comfortabel willen wonen nabij alle dagelijkse voorzieningen.

#### **Ligging:**

De woning is gelegen in een rustige straat in de populaire wijk Scharn-Noord, bekend om haar groene karakter en uitstekende bereikbaarheid. Op korte afstand bevinden zich winkelcentrum Voltaplein, diverse scholen waaronder UWC, sportfaciliteiten en openbaar vervoer. Dankzij de gunstige ligging nabij de A2 en A79 zijn steden als Luik, Eindhoven, Heerlen en Aken snel bereikbaar. Het bruisende centrum van Maastricht is eenvoudig per fiets bereikbaar en ook sport- en wandelpark De Geusselt ligt op loopafstand. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving.

#### **Indeling:**

##### **BEGANE GROND:**

Entree/hal met garderobe, meterkast, toiletruimte met fonteintje, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer van ca. 29 m<sup>2</sup> geniet dankzij de grote raampartijen van veel natuurlijke lichtinval en staat in open verbinding met de moderne keuken van ca. 7 m<sup>2</sup>. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, kookplaat, afzuigkap, combi oven-magnetron en een ingebouwd koffiezetapparaat. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met een nette laminaatvloer.

##### **EERSTE VERDIEPING:**

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers (resp. 12,8 m<sup>2</sup>, 11,6 m<sup>2</sup> en 8,9m<sup>2</sup>) en de badkamer (5,4 m<sup>2</sup>). De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel met meubel, spiegelkast, douche en praktische bergkast. De twee grote slaapkamers beschikken over airconditioning en ledverlichting in het plafond. De overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

##### **TWEDE VERDIEPING:**

Via een vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping. Hier bevinden zich een royale overloop met kleine wastafel, de witgoed aansluitingen, een aparte bergruimte en de cv-opstelling (Intergas, 2017, eigendom).

Dankzij de dakkapel aan de achterzijde is hier een ruime vierde slaapkamer (ca. 16 m<sup>2</sup>) gerealiseerd, welke eveneens is voorzien van airconditioning. Ook deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

##### **TUIN:**

De onderhoudsvriendelijke achtertuin met achterom biedt volop privacy en is ideaal voor wie comfortabel buiten wil genieten zonder intensief tuinonderhoud.

## BERGING:

Een absolute meerwaarde van deze woning is de multifunctionele, volledig geïsoleerde berging in de achtertuin. Deze bestaat momenteel uit drie afzonderlijke ruimtes en een ruime terrasoverkapping. Het achterste gedeelte is momenteel opgesplitst in twee bergingen, maar kan eenvoudig worden teruggebracht naar één grote ruimte.

De berging is uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplaats, praktijkruimte of stallingsruimte voor fietsen en motoren. Daarnaast is de ruimte voorzien van elektrische verwarming, meerdere elektrapunten én voorbereidingen voor water- en afvoeraansluitingen.

Aan de voorzijde van de berging bevindt zich een ruime terrasoverkapping waar het heerlijk vertoeven is.

## BIJZONDERHEDEN:

- Instapklare eindwoning;
- Vier slaapkamers;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Dak-, muur- en HR-beglazing aanwezig;
- Twee slaapkamers en zolderkamer voorzien van airconditioning;
- Elektrisch zonnescherm aan de achterzijde;
- Onderhoudsvriendelijke tuin met achterom en stenen berging;
- Multifunctionele geïsoleerde berging met verwarming en elektra;
- Voorbereiding aanwezig voor water- en afvoeraansluiting in de berging;
- Energie label B (geldig tot 16-01-2036);
- Intergas cv-ketel uit 2017 (eigendom);
- Gelegen nabij De Groene Loper, winkels, scholen en sportvoorzieningen;
- Parkeren middels vergunning (ca. € 80,- per jaar);
- NEN2580 meetrapport beschikbaar.

## AANSPRAKELIJKHEID

Bovenstaande informatie betreft een globale omschrijving van het object. De gegevens zijn deels afkomstig van derden. Ondanks de grootst mogelijke zorgvuldigheid kunnen wij geen aansprakelijkheid aanvaarden voor de juistheid hiervan.

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

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst pas tot stand komt nadat beide partijen de overeenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Koper heeft te allen tijde het recht om, voor eigen rekening, een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

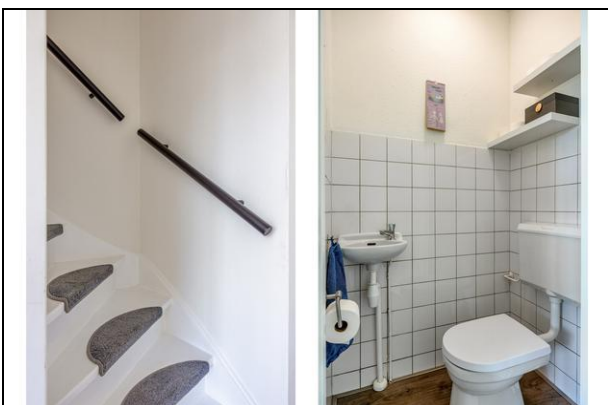
## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 375.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Eindwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 430 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 199 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 121 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1977
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin 106 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, Muurisolatie

## Locatie



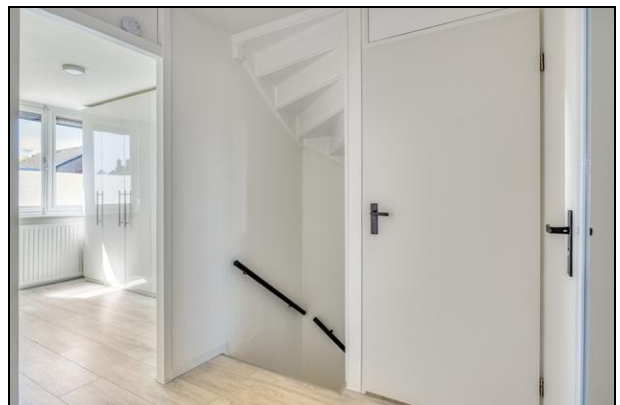
## Foto's



## Foto's



## Foto's



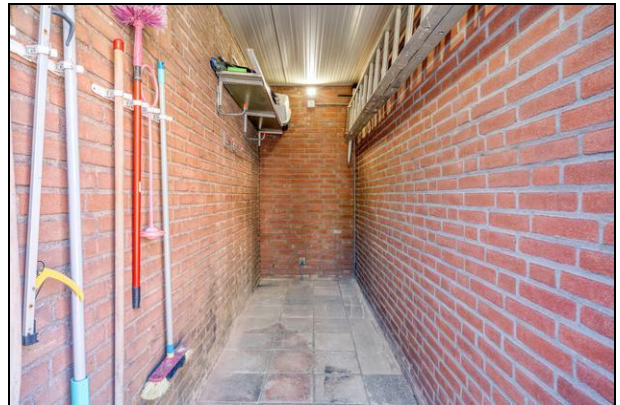
## Foto's



## Foto's

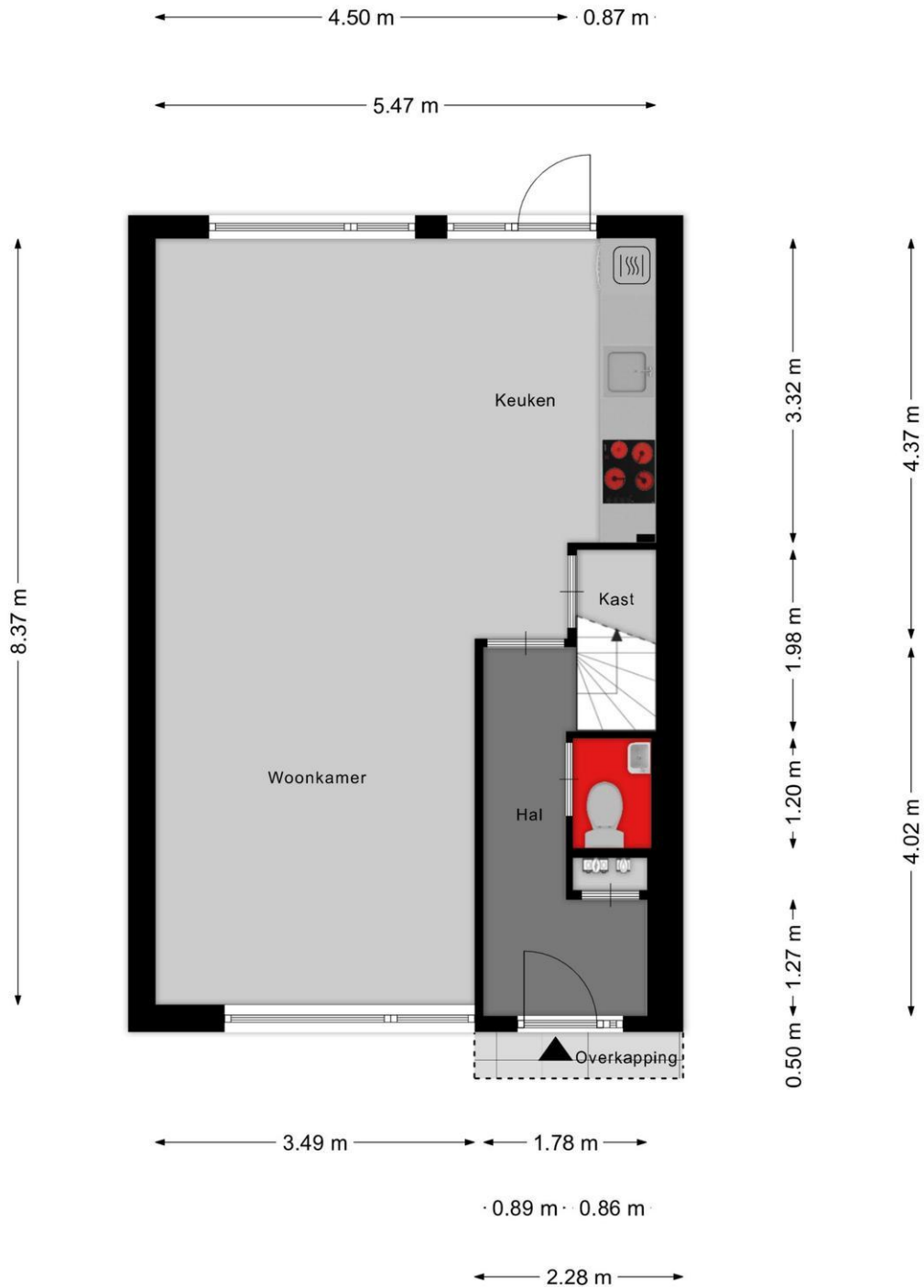


## Foto's



## Foto's





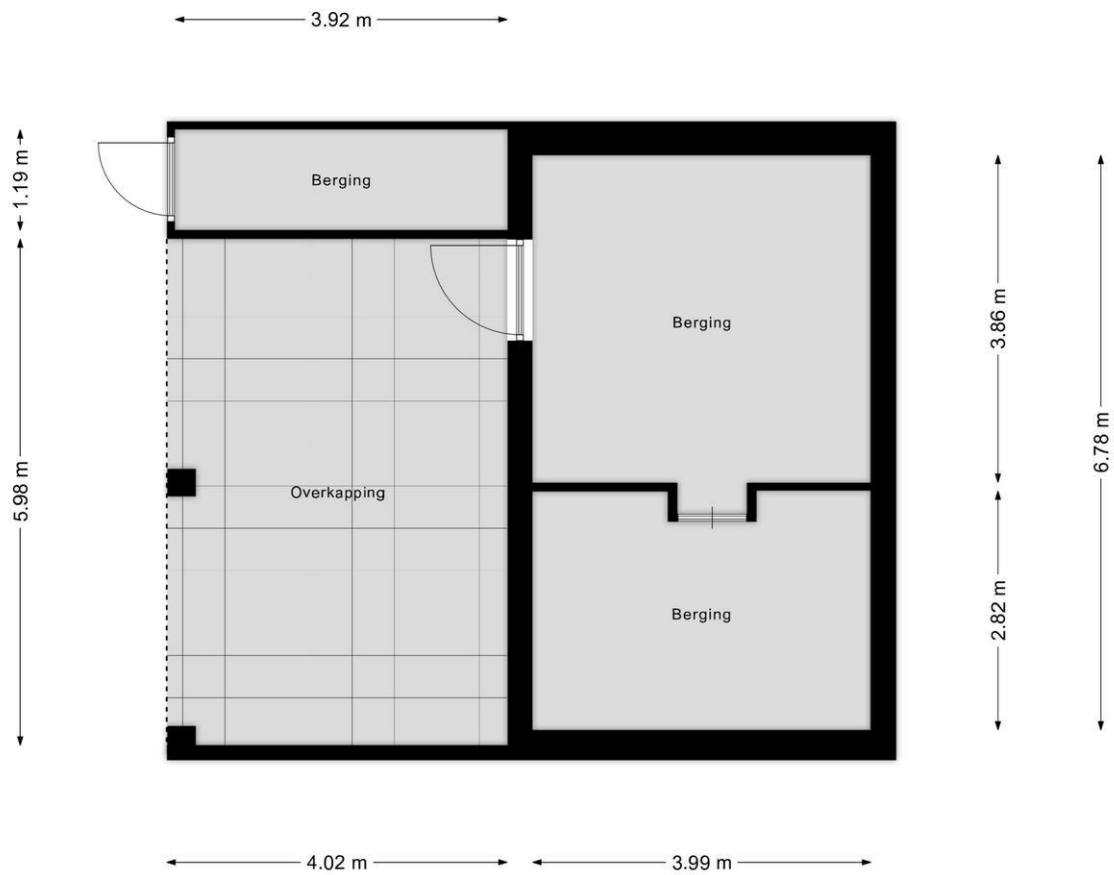
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

## 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](http://www.hypodomus-maastricht.nl)**