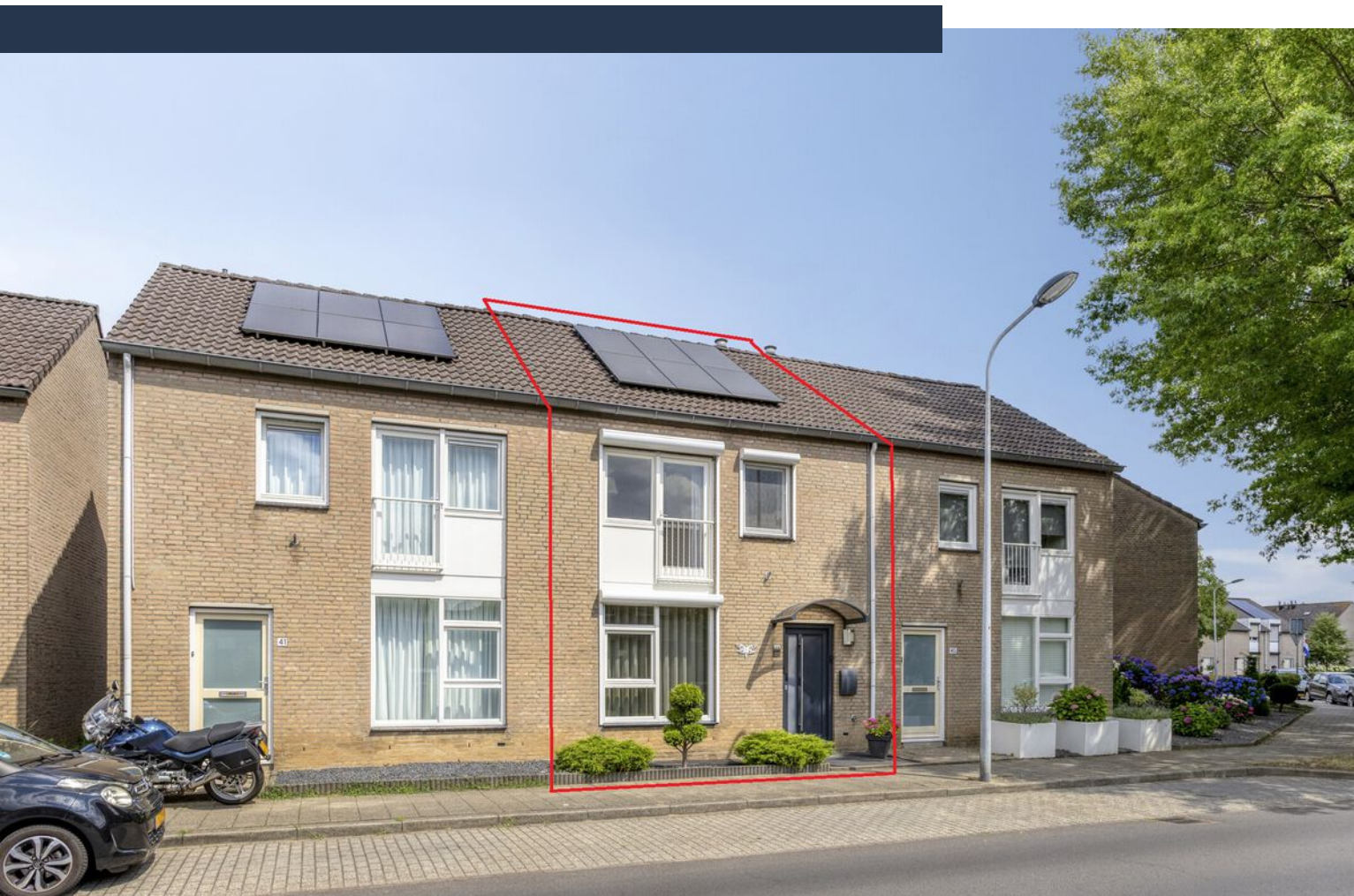




# Kapittellaan 43

MAASTRICHT

---

**Vraagprijs: € 395.000 k.k.**

**Marcel Overhof Makelaardij**

043-6042888

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

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL  
OVERHOF**

# Kenmerken



**Woonoppervlakte**

102 m<sup>2</sup>

**Perceeloppervlakte**

109 m<sup>2</sup>

**Aantal slaapkamers**

3

**Bouwjaar**

1983

**Energie label**

A



# Omschrijving

Wonen in een rustige, groene en geliefde woonwijk, waar kinderen veilig kunnen opgroeien en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen? In het populaire Heugem, op korte afstand van winkelcentrum De Beente, het MUMC+, de Maas, natuurgebieden en de historische binnenstad van Maastricht, ligt deze uitstekend onderhouden en energiezuinige eengezinswoning. Kapittellaan 43 combineert ruimte, comfort en duurzaamheid met een uitstekende woonlocatie en beschikt over een royale woonkamer, een moderne open keuken, drie volwaardige slaapkamers, een multifunctionele zolderverdieping, zonnepanelen, airconditioning, rolluiken rondom een fraaie aluminium terrasoverkapping en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met berging en achterom. Een woning waar je zonder verbouwen direct kunnen genieten!

## Indeling

### Begane grond

De hal zet direct de toon en is voorzien van een fraaie tegelvloer, meterkast, trapopgang en een modern afgewerkte toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De royale doorzonwoonkamer vormt het sfeervolle hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan de voor- en achterzijde valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat een aangename, lichte leefruimte. De stijlvolle tegelvloer, de strakke afwerking en de royale afmetingen bieden volop mogelijkheden voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel. Airconditioning zorgt bovendien voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.

De moderne open hoekkeuken sluit naadloos aan op de woonkamer en beschikt over een tijdloze uitstraling, veel werk- en bergruimte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en spoelbak. Via de achterdeur loopt de leefruimte op natuurlijke wijze over in de achtertuin.

### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie volwaardige slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet.

De royale hoofdslaapkamer (circa 12 m<sup>2</sup>) aan de achterzijde is voorzien van airconditioning, waardoor ook hier het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat aanwezig is. Aan de voorzijde bevinden zich nog twee slaapkamers, waarvan één (circa 12 m<sup>2</sup>) beschikt over een charmant Frans balkon. De derde slaapkamer (ruim 5 m<sup>2</sup>) is uitstekend geschikt als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Alle slaapkamers zijn, zoals alle ramen in deze woning, voorzien van rolluiken.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en beschikt over een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een raam dat zorgt voor prettige daglichttoetreding en natuurlijke ventilatie. Het separate toilet op deze verdieping vormt een praktisch pluspunt voor een gezin.

### Zolderverdieping

Via een vaste trap is de royale open zolderverdieping bereikbaar. Deze verrassend ruime verdieping is netjes afgewerkt en biedt volop mogelijkheden als hobbyruimte, thuiswerkplek, fitnessruimte of logeerkamer. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor de wasapparatuur.

### Tuin

Ook buiten is het heerlijk wonen. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een royale terrasoverkapping. Hierdoor ontstaat een sfeervolle buitenruimte waar al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel van het buitenleven kan worden genoten. Achter in de tuin bevinden zich een stenen berging en een praktische achterom.

### Ligging

Kapittellaan 43 is gelegen in Heugem, een van de meest geliefde woonwijken van Maastricht. De wijk staat bekend om haar rustige en kindvriendelijke karakter, de uitstekende voorzieningen en de gunstige ligging ten opzichte van zowel de natuur als de binnenstad.

Op loopafstand bevinden zich onder meer twee basisscholen, kinderopvang, sportpark RKHSV, tennisvereniging LTV Heugem, winkelcentrum De Beente met diverse winkels, een huisartsenpraktijk

# Vervolg

en een dierenarts. Ook het Maastricht UMC+, de Universiteit Maastricht en het MECC liggen op korte afstand.

Voor liefhebbers van wandelen, hardlopen en fietsen bevinden de Maasoever, Buitenplaats Hoogenweerth en de natuurgebieden richting Gronsvelt en Eijsden zich vrijwel om de hoek. Daarnaast zijn de A2 en A79 snel bereikbaar, waardoor Eindhoven, Heerlen, Aken en Luik uitstekend bereikbaar zijn. De historische binnenstad van Maastricht ligt bovendien op slechts enkele fietsminuten.

## Bijzonderheden

- \* Instapklare en uitstekend onderhouden eengezinswoning.
- \* Gelegen in de geliefde woonwijk Heugem.
- \* Drie volwaardige slaapkamers.
- \* Royale multifunctionele zolderverdieping bereikbaar via vaste trap.
- \* Moderne open keuken.
- \* Moderne toiletruimte op de begane grond.
- \* Separaat toilet op de eerste verdieping.
- \* Airconditioning in de woonkamer en hoofdslaapkamer.
- \* 12 zonnepanelen.
- \* Rolluiken rondom.
- \* Royale terrasoverkapping.
- \* Onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom.
- \* Energielabel A.

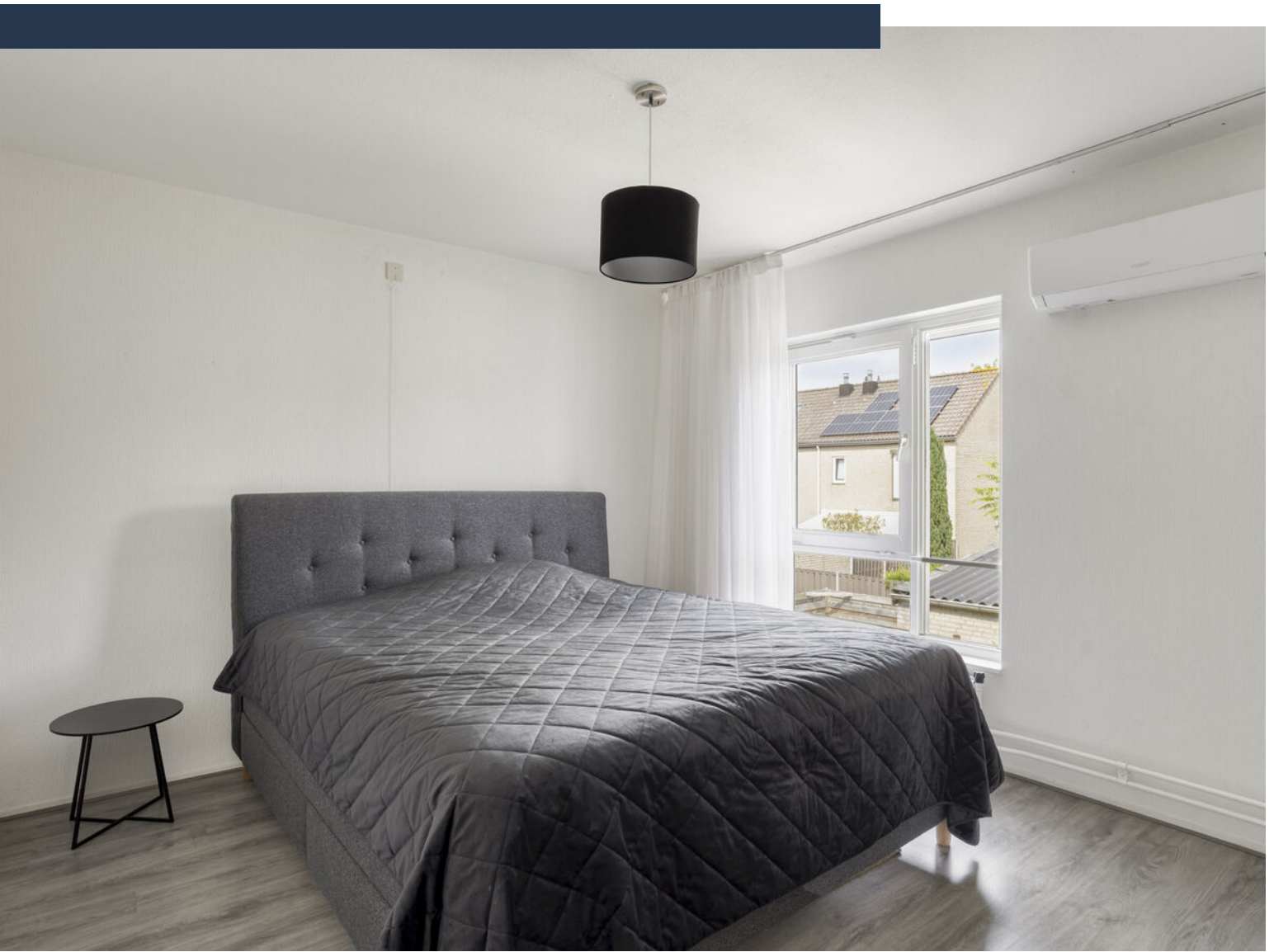
Een woning die uitblinkt in comfort, verzorging en duurzaamheid, op een locatie waar rust, voorzieningen en bereikbaarheid op fraaie wijze samenkomen. De combinatie van een verzorgde afwerking, een hoog wooncomfort en de uitstekende ligging in Heugem maakt Kapittellaan 43 tot een bijzonder aantrekkelijke gezinswoning waar nog jarenlang met veel plezier kan worden gewoond. Een bezichtiging via Marcel Overhof Makelaardij laat pas echt zien hoeveel ruimte, sfeer en woonkwaliteit deze complete woning te bieden heeft.

# Foto's























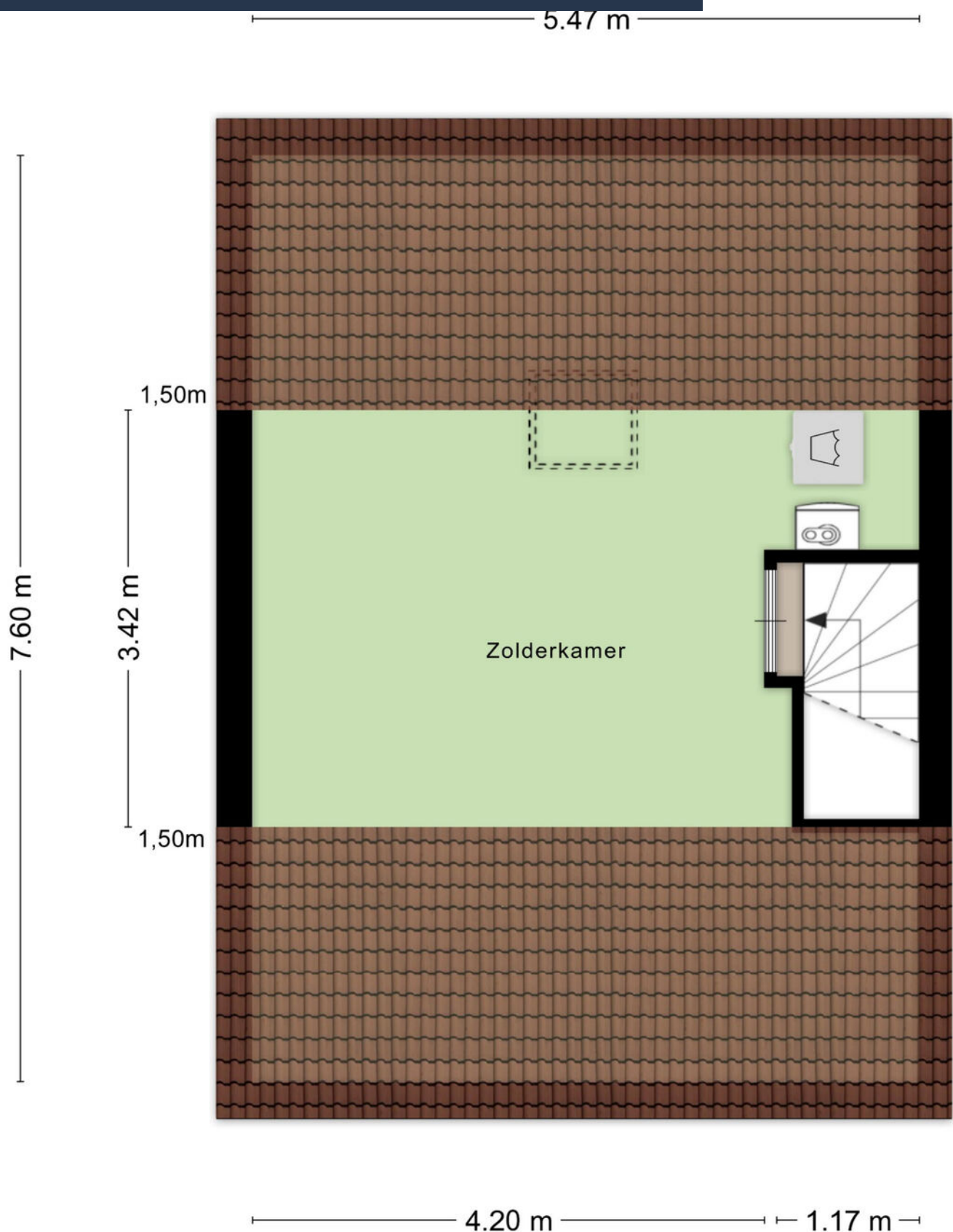
# Plattegrond begane grond



# Plattegrond verdieping 1



# Plattegrond zolder



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maastricht

M

2445

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juli 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

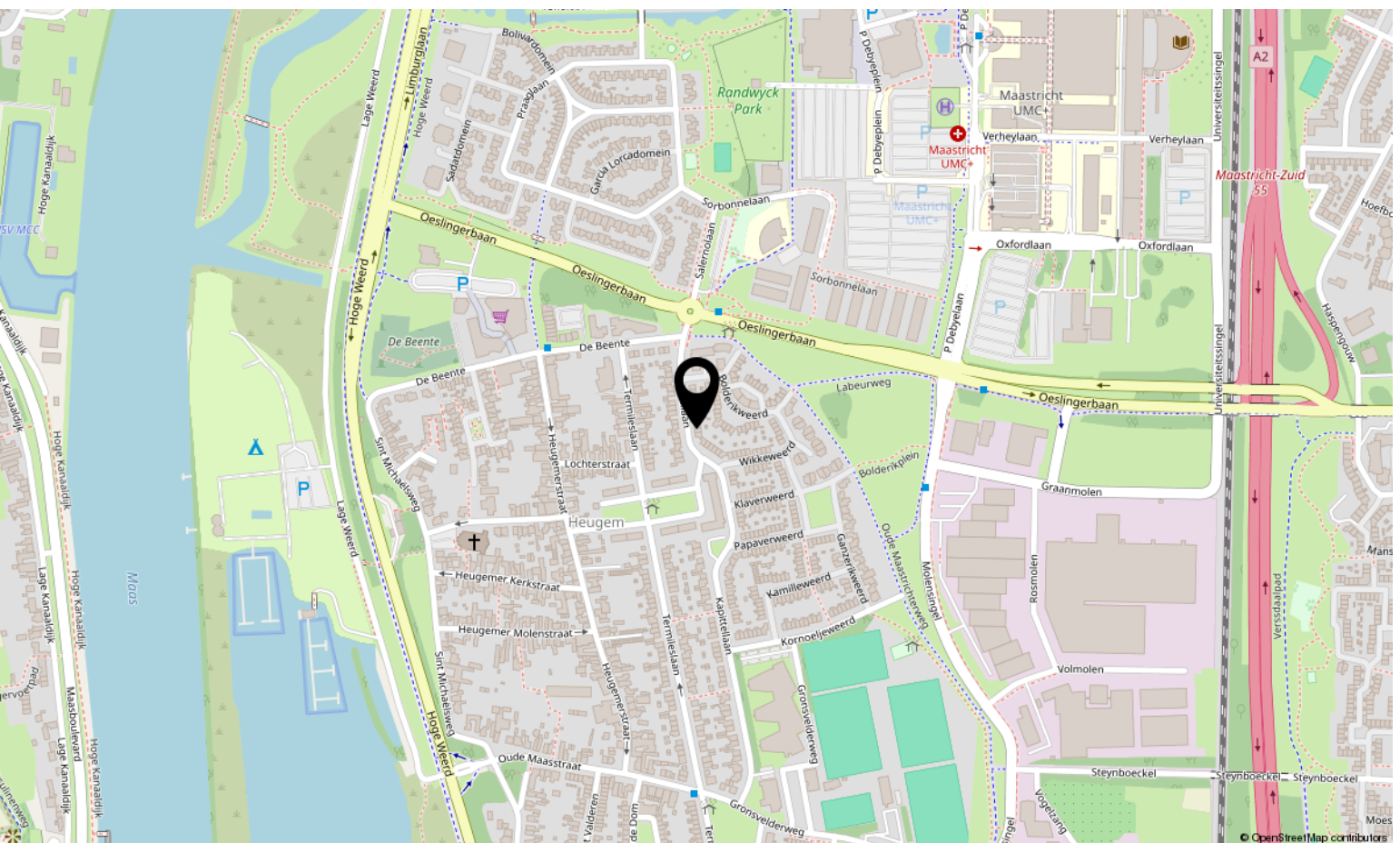
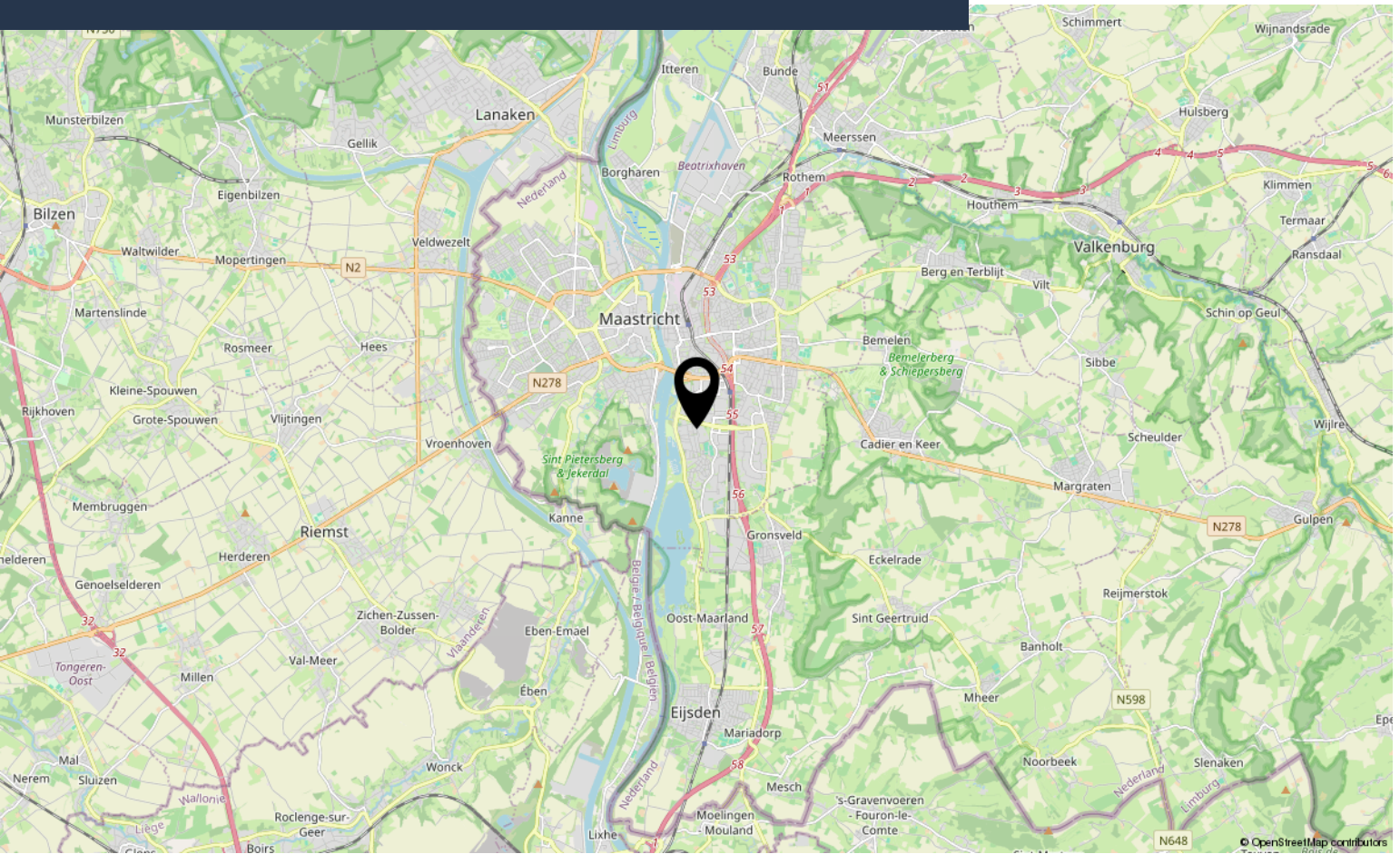
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



# Locatie op kaart





# 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/>

