



Holdaal 37

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 545.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

151 m²

Perceeloppervlakte

250 m²

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1981

Energie label

A



Omschrijving

Holdaal 37 ligt op een van de aantrekkelijkste plekken van De Heeg, in het rustige en groene deel van de wijk waar juist de ruimere en meer uitgesproken woningen het straatbeeld bepalen. Hier woont u rustig en kindvriendelijk, met het Savelsbos op wandelafstand en tegelijkertijd alle dagelijkse voorzieningen, MUMC+, universiteit, MECC en het centrum van Maastricht binnen handbereik.

Ook de woning zelf heeft veel te bieden. Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning beschikt over circa 151 m² woonoppervlakte, een royale open leefruimte van ruim 50 m², vier slaapkamers, een grote terrasoverkapping, garage met bergzolder, carport en een groene achtertuin met veel privacy. De brede dakkapel uit 2026 heeft de tweede verdieping bovendien getransformeerd tot een volwaardige en bijzonder royale woonlaag. Comfort en verduurzaming zijn eveneens sterk vertegenwoordigd. Energielabel A, 13 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond, airconditioning, grotendeels rolluiken en HR +++ beglazing vormen al een solide basis. Daar bovenop zijn ná afgifte van het huidige energielabel nog de vloer, gevels en het dak van het woonhuis aanvullend geïsoleerd. Daarmee combineert Holdaal 37 ruimte, comfort en een aantrekkelijk woonmilieu op een plek binnen De Heeg die er duidelijk uitspringt.

Indeling

Begane grond

Via de overdekte entree bereikt u de hal met garderoberuimte, meterkast, toiletruimte en toegang tot de living. Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Eenmaal binnen valt direct de ruimte van het leefgedeelte op. Woonkamer en open keuken vormen samen een open woonruimte van circa 51 m², waarbij zit-, eet- en kookgedeelte op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. De lichte travertinvloer loopt door over vrijwel de gehele begane grond en is voorzien van vloerverwarming.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken van circa 8 m². De U-vormige keukenopstelling beschikt over veel werk- en kastruimte, een granieten werkblad

en diverse inbouwapparatuur. Dankzij de hoekramen is er vanuit de keuken bovendien fraai zicht op de rustige woonomgeving.

Direct naast de keuken bevindt zich de ruime eethoek. Het grote raam aan de voorzijde zorgt hier voor een aangename lichtinval. Centraal in de living vormt de open trap naar de eerste verdieping een natuurlijke scheiding tussen het eet- en zitgedeelte.

Aan de tuinzijde ligt de royale zithoek. De gashaard vormt hier een sfeervol element, terwijl een brede glazen schuifpui voor veel daglicht en direct contact met de achtertuin zorgt. De aanwezige airconditioning kan zowel koelen als verwarmen. Vanuit de woonkamer stapt u rechtstreeks onder de circa 25 m² grote terrasoverkapping. Hierdoor ontstaat in de warmere maanden een fraaie verlenging van de leefruimte en kunt u ook bij minder mooi weer comfortabel buiten zitten. De overkapping is onder meer voorzien van verlichting en terrasverwarming.

Naast de woning ligt de garage (6.45 x 2.94 m). Deze beschikt over elektra, een keukenblok met wateraansluiting en openslaande garagedeuren uit 2025. Boven de garage bevindt zich bovendien een praktische bergzolder, bereikbaar via een steektrap. Aan de voorzijde sluit de garage aan op de carport van circa 14 m². Samen met de oprit biedt dit goede parkeermogelijkheden op eigen terrein.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een separate toiletruimte en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers zijn circa 15, 12 en 9 m² groot. Daarmee beschikt deze verdieping over drie volwaardige kamers die uitstekend kunnen worden gebruikt als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer. De badkamer van circa 8,6 m² is royaal van formaat en compleet uitgevoerd met een ligbad, separate douchecabine en een dubbel wastafelmeubel met veel bergruimte. Een raam zorgt voor natuurlijke lichtinval en ventilatiemogelijkheid. Op de overloop bevindt zich daarnaast een afzonderlijk toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime

Vervolg

vierde slaapkamer. Dankzij de in 2026 gerealiseerde brede dakkapel is hier een fraaie kamer van circa 28 m² ontstaan, met veel licht, goede stahoogte en volop mogelijkheden voor een royale hoofdslaapkamer, werkruimte of combinatie daarvan.

De zichtbare dakconstructie geeft de kamer karakter, terwijl langs de schuine dakvlakken praktische berging/technische ruimte is gecreëerd. Een separate berging/technische ruimte biedt aanvullende opslagmogelijkheden en herbergt de technische voorzieningen.

Ook energetisch is deze verdieping aangepakt. Het dak van het woonhuis werd in maart 2026 aanvullend geïsoleerd. De beglazing op deze verdieping bestaat uit HR++ glas.

Tuin

De op het oosten georiënteerde achtertuin vormt een rustige en groene buitenruimte met veel privacy. Direct achter de woning ligt de royale overkapping, die dankzij de brede schuifpui nauw verbonden is met de woonkamer.

Aansluitend bestaat de tuin uit een combinatie van terrassen, gazon en verzorgde borders met volwassen beplanting. Het aanwezige niveauverschil geeft de tuin een speels karakter en creëert verschillende plekken om van zon of schaduw te genieten. Door de besloten ligging en de groene erfafscheidingen ervaart u hier opvallend veel rust.

Aan de voorzijde ligt een verzorgd aangelegde voortuin. De oprit biedt ruimte voor meerdere auto's, waarvan één plaats onder de carport.

Daarnaast is in de directe omgeving vrij parkeren mogelijk.

Bijzonderheden

- Royale open living met keuken van gezamenlijk ruim 50 m²;
- Vier volwaardige slaapkamers;
- Vierde slaapkamer op de tweede verdieping circa 28 m²;
- Brede dakkapel aan de achterzijde, gerealiseerd in 2026;
- Complete badkamer van circa 9 m² met ligbad, separate douche en dubbel wastafelmeubel;
- Travertinvloer met vloerverwarming op de begane grond;
- Airconditioning in de woonkamer, geschikt voor koelen en verwarmen;
- Sfeervolle gashaard;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Kunststof buitenkozijnen;
- HR+++ beglazing in vrijwel de gehele woning, op de zolderverdieping HR++;
- Vloer in november 2025 nageïsoleerd met foam, gevels in januari 2026 volledig nageïsoleerd met A + Foam;
- Dak van het woonhuis in maart 2026 aanvullend geïsoleerd;
- De recente vloer-, gevel- en aanvullende dakisolatie zijn uitgevoerd ná registratie van het huidige energielabel;
- 13 SolarEdge zonnepanelen, geplaatst in november 2022;
- Garage met bergzolder en openslaande garagedeuren uit 2025;
- Royale terrasoverkapping van circa 25 m²;
- Carport van circa 14 m²;
- Groene, privacyrijke achtertuin op het oosten;
- Rustige ligging nabij Savelsbos, scholen, MUMC+, universiteit, MECC, openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen.

De combinatie van een royale leefruimte, vier slaapkamers, garage, overkapping, een groene tuin en de vele recent uitgevoerde verduurzamingsmaatregelen maakt Holdaal 37 tot een bijzonder complete gezinswoning. Daarbij woont u rustig, terwijl zowel Maastricht als natuur, dagelijkse voorzieningen en belangrijke regionale verbindingen binnen handbereik liggen.

Foto's

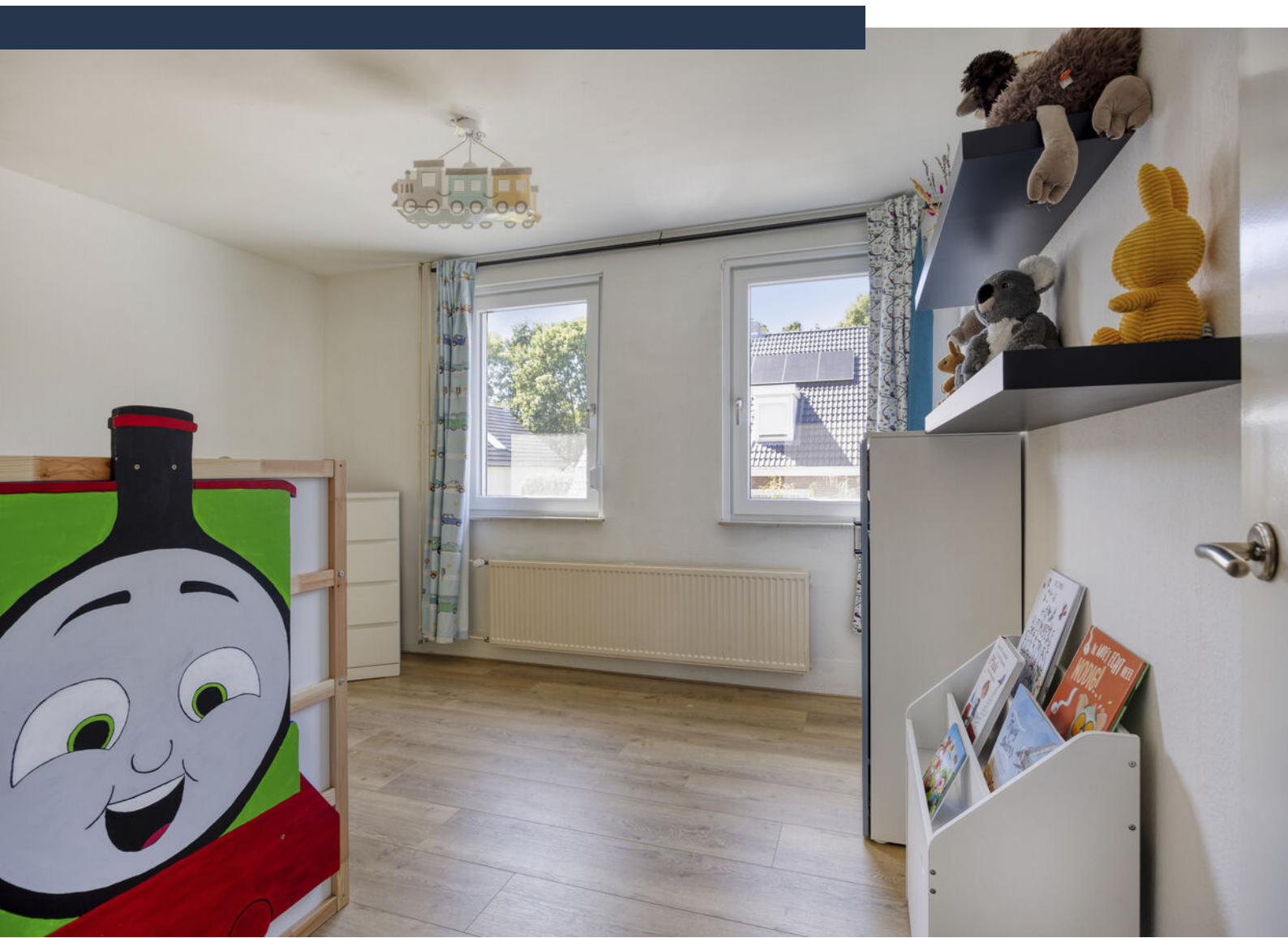




























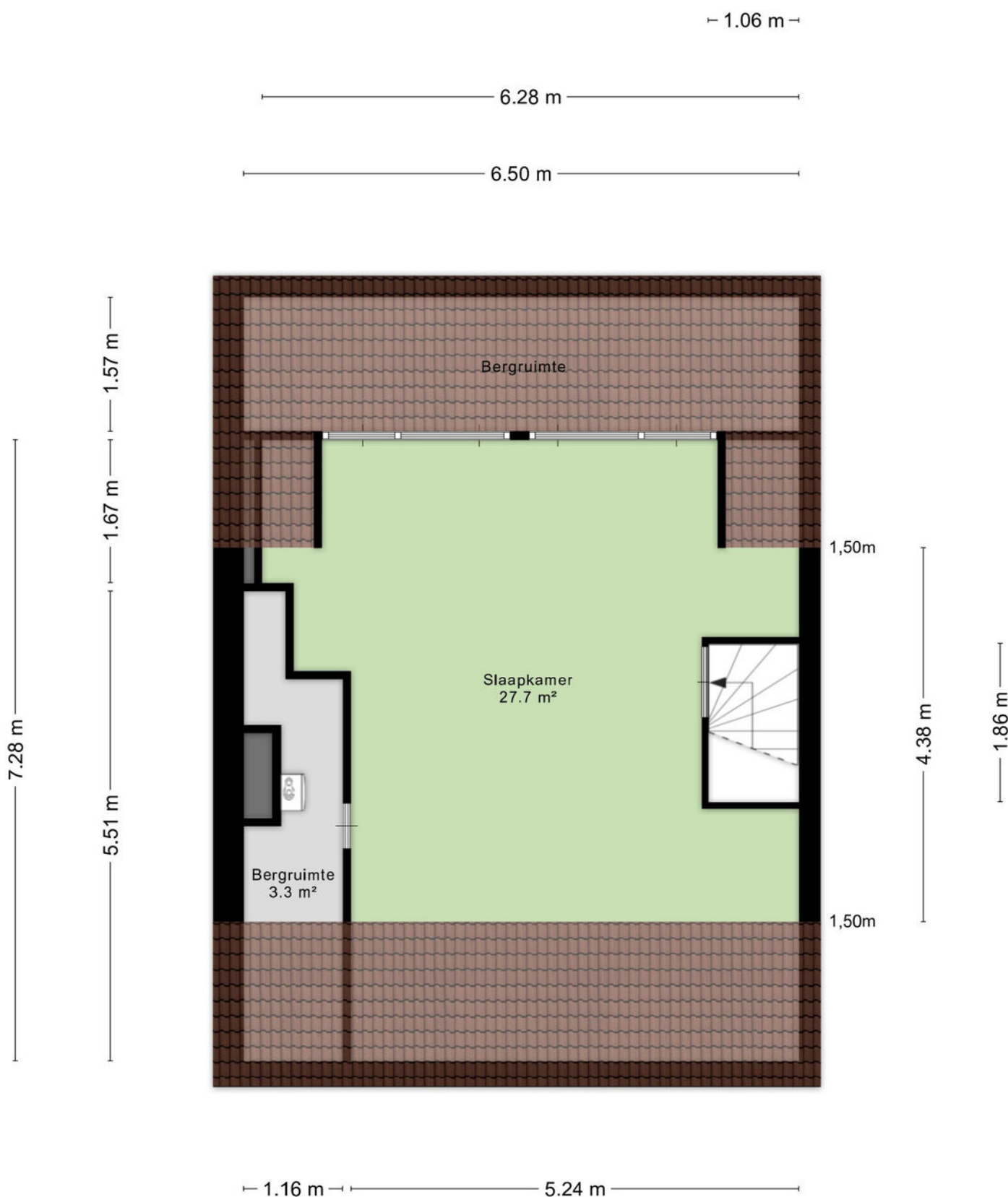
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping 1



Plattegrond zolder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Maastricht

P

4053

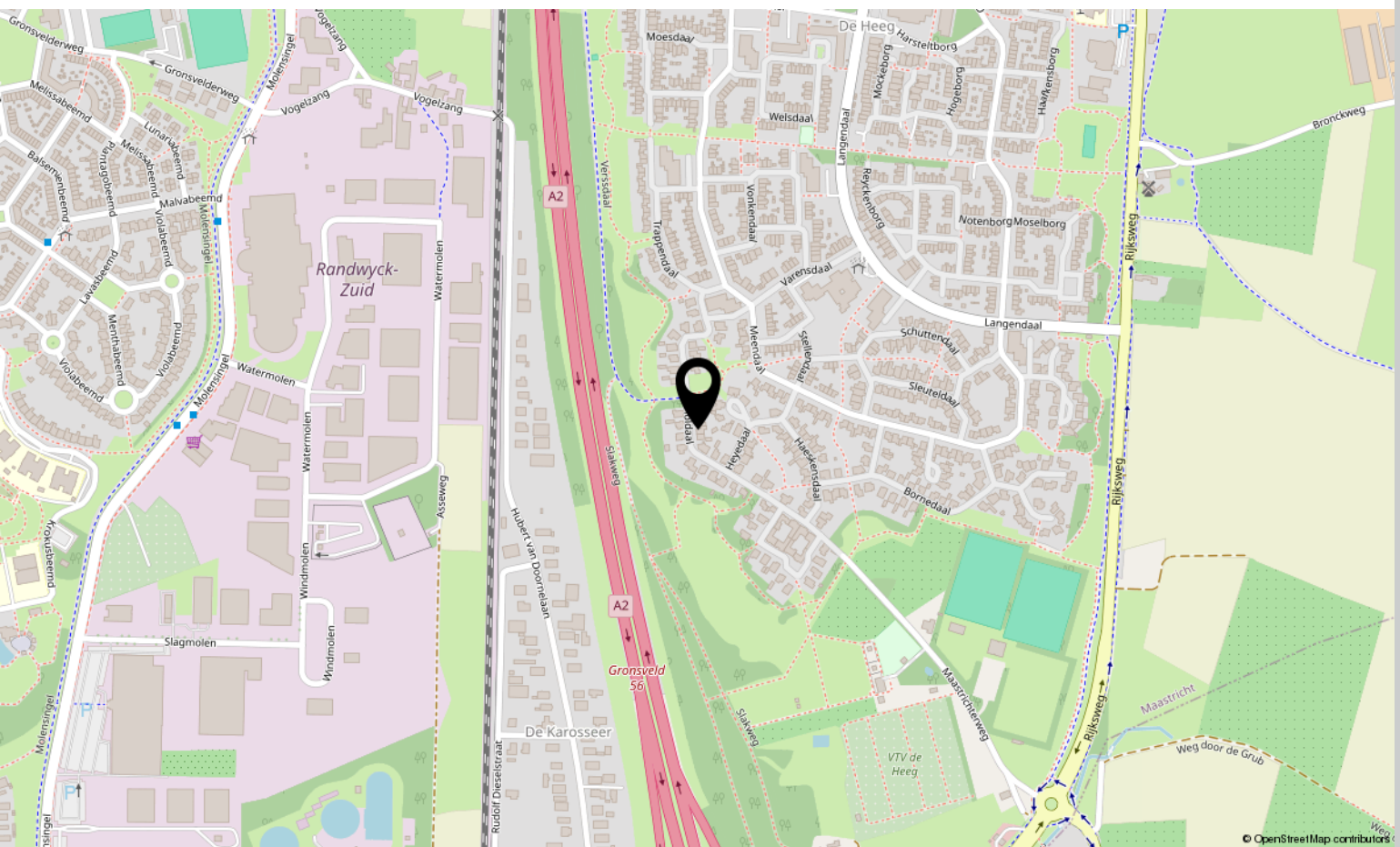
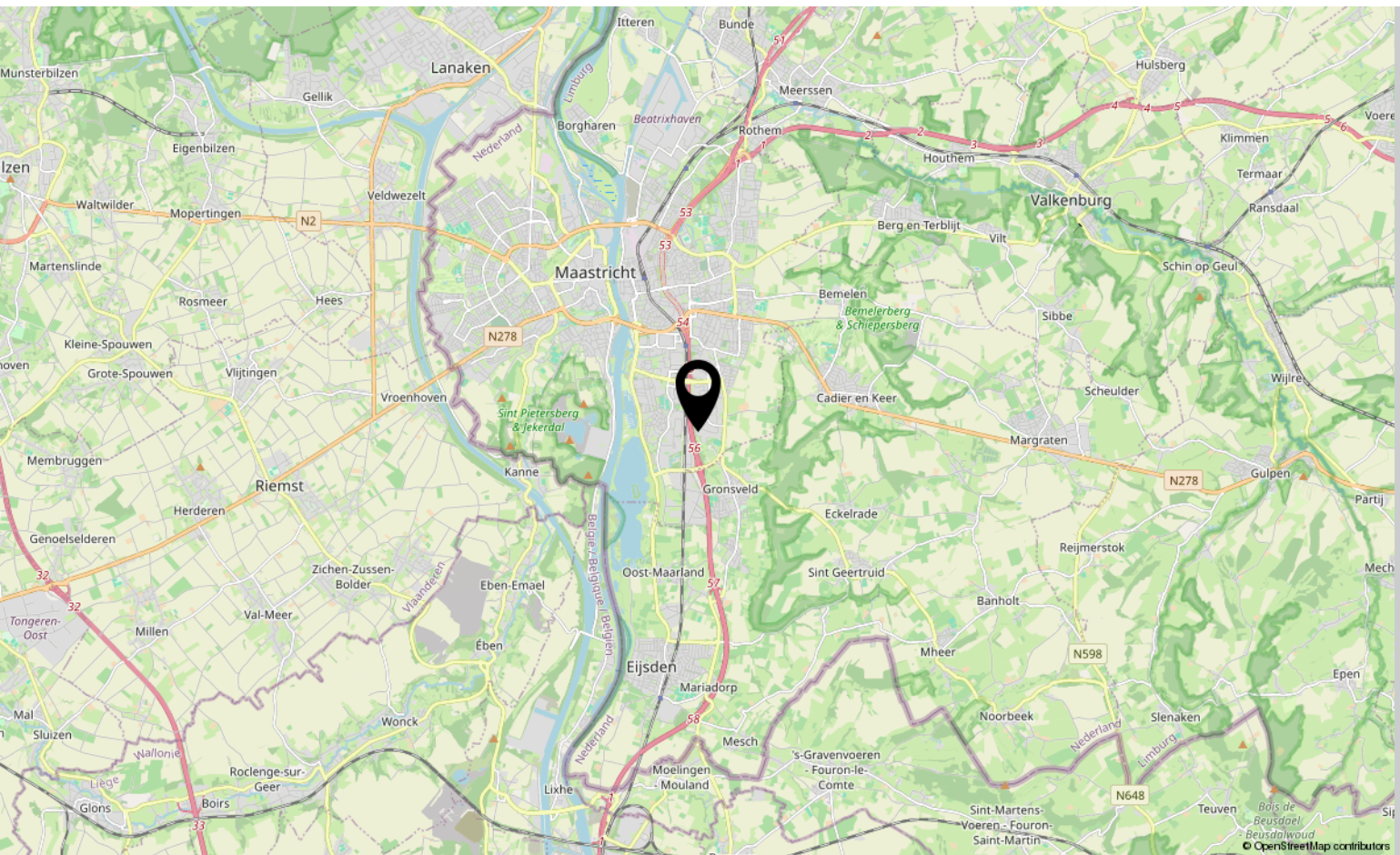
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 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

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

