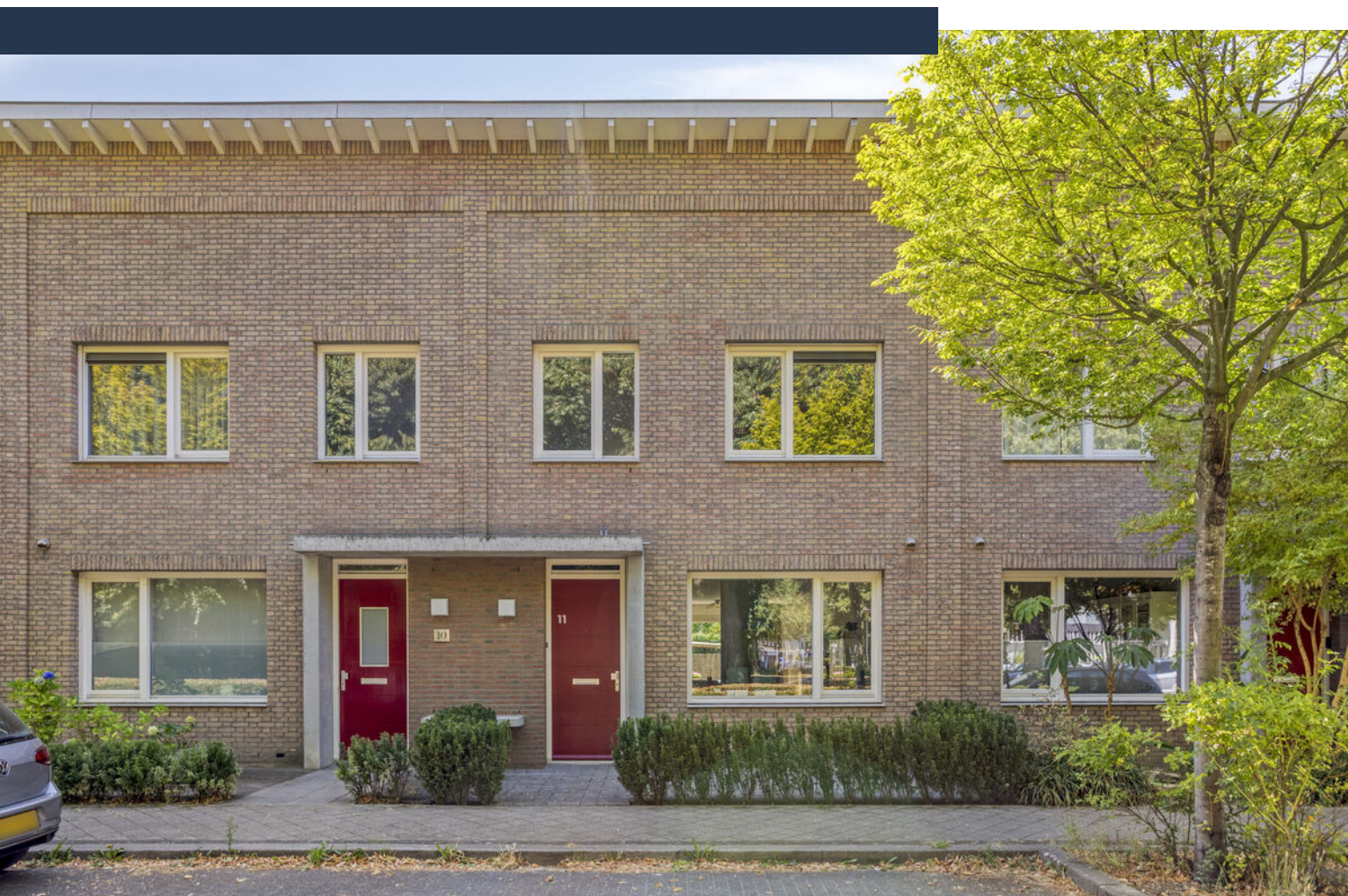




Kardinaal van Rossumplein 11

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 570.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

160 m²

Perceeloppervlakte

165 m²

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

2006

Energie label

A



Omschrijving

Kardinaal van Rossumplein 11 combineert opvallend veel woonruimte met een bijzonder praktische indeling en een centrale ligging aan de zuidoostzijde van Maastricht. Met circa 160 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een royale open leefruimte, complete badkamer, veel bergruimte en een verzorgde achtertuin biedt deze woning volop ruimte voor een gezin, thuiswerken en hobby's. Het bouwjaar 2006, energielabel A en volledige HR++ beglazing maken het geheel bovendien comfortabel en energiezuinig.

Ook de ligging is sterk. Heugemerveld grenst aan Céramique en ligt vlak bij Wyck, het station, Maastricht University en MUMC+. Daarmee woont u rustig en praktisch, terwijl het centrum van Maastricht snel bereikbaar is. In de wijk zelf zijn onder meer een basisschool, supermarkt en verschillende voorzieningen aanwezig en er bevinden zich bushaltes met verbindingen richting onder meer het centrum en station.

Indeling

Begane grond

Via de entree komt u binnen in een ruime hal van circa 7 m² met garderoberuimte, meterkast, toiletruimte, trapopgang en toegang tot de leefruimte. Direct valt op hoe open en ruimtelijk de woning is opgezet. Wonen, koken en eten lopen hier vrijwel naadloos in elkaar over.

De woonkamer beslaat circa 30 m² en biedt dankzij de grote raampartij en openslaande deuren aan de achterzijde prettig zicht op de tuin. De breedte van de woning en de open verbinding met het eetgedeelte zorgen voor een royale leefruimte waarin een grote zithoek en eettafel moeiteloos een plaats vinden.

Aan de voorzijde ligt de keuken van circa 15 m². Deze is uitgevoerd in een lichte kleurstelling en beschikt over veel kast- en werkruimte, diverse inbouwapparatuur en een groot centraal eiland met spoelgedeelte en zitmogelijkheid. Dankzij het brede raam aan de voorzijde komt ook hier veel daglicht binnen.

Over vrijwel de gehele begane grond ligt een houten vloer, waardoor keuken, eetgedeelte en woonkamer als één geheel worden ervaren. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren direct toegang tot het terras en de achtertuin.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer van circa 17 m². Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers van circa 15 m² en 10 m². Door hun formaat zijn alle drie de kamers uitstekend als volwaardige slaapkamer te gebruiken, waarbij één van de kamers vanzelfsprekend ook zeer geschikt is als werk- of studeerkamer.

De badkamer van circa 7 m² is compleet uitgevoerd met ligbad, separate douche, (tweede) toilet en een breed wastafelmeubel met twee kranen. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en aanvullende ventilatiemogelijkheid.

Tweede verdieping

De tweede verdieping vormt een verrassend royale extra woonlaag. Via de vaste trap bereikt u eerst een ruime overloop. Dankzij het raam aan de achterzijde en de zichtbare houten draagconstructie heeft deze verdieping een eigen karakter.

Aan één zijde ligt de vierde slaapkamer van liefst circa 17 m². Deze kamer biedt ruimschoots plaats aan een tweepersoonsbed en aanvullende meubels en beschikt bovendien over airconditioning.

Daarnaast zijn er twee afzonderlijke bergruimten. Hiermee beschikt de woning over uitzonderlijk veel praktische opslagruimte. Wasapparatuur kan eveneens op deze verdieping worden geplaatst.

Tuin

De achtertuin sluit rechtstreeks aan op de woonkamer en is overzichtelijk en groen ingericht. Direct achter de woning ligt een royaal houten terras met voldoende ruimte voor een grote eettafel. Een elektrisch bedienbaar zonnescherm zorgt hier desgewenst voor beschutting tegen de

Vervolg

zon.

Het overige deel bestaat grotendeels uit gazon, omgeven door volwassen groene erfafscheidingen. Hierdoor heeft de tuin een aangenaam besloten karakter. Achterin staat een vrijstaande stenen berging van ruim 6 m². Aansluitend bevindt zich een overdekte ruimte met een 'achterom'.

Ligging

Kardinaal van Rossumplein ligt in Heugemerveld, een woonwijk die door haar ligging opvallend dicht tegen het centrum van Maastricht aan ligt. Aan de westzijde sluiten Céramique en Wyck vrijwel direct aan, terwijl ook Maastricht University, MUMC+ en station Maastricht goed bereikbaar zijn. Ook voor jonge gezinnen is de ligging aantrekkelijk, met onder meer Montessori basisschool De Poort in de wijk en diverse andere onderwijsvoorzieningen op korte afstand.

Voor de dagelijkse boodschappen zijn voorzieningen in de wijk aanwezig, waaronder een Lidl letterlijk 'om de hoek'. Daarnaast zijn er sportmogelijkheden en openbaar vervoer in de directe omgeving. De bushaltes Baron van Hövellstraat en Duitsepoort zijn snel bereikbaar. Ook De Groene Loper én het stadscentrum liggen binnen handbereik. Via Céramique en Wyck wandelt of fietst u zo richting de binnenstad, met onderweg Centre Céramique, de Maas, winkels, horeca en het centraal station.

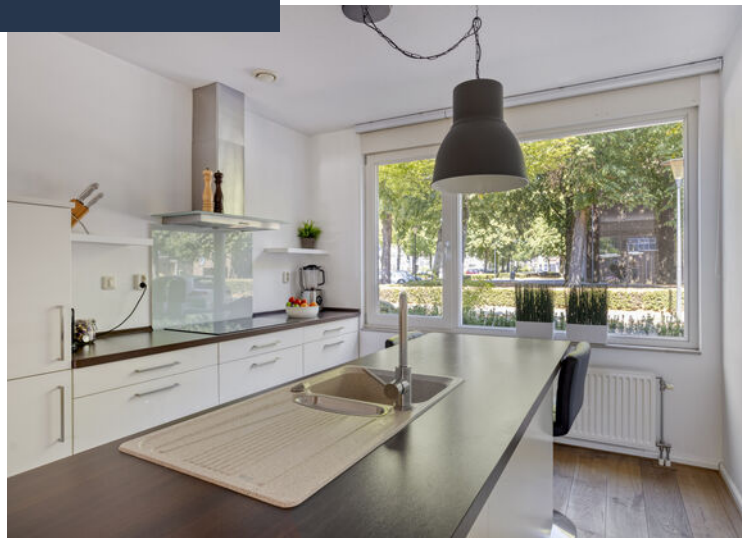
Bijzonderheden

- Vier volwaardige slaapkamers;
- Royale open leefruimte met woonkamer, eetgedeelte en keuken;
- Keuken van circa 15 m² met centraal eiland;
- Complete badkamer met ligbad, separate douche, toilet en dubbel wastafelmeubel;
- Twee royale bergruimten op de tweede verdieping;
- Energielabel A;
- Volledige gevelisolatie, geïsoleerde beganegrondvloer en geïsoleerd dak van de woning;
- Gehele woning voorzien van HR++ beglazing;
- Verwarming via stadsverwarming;
- Airconditioning op de tweede verdieping;
- Glasvezelaansluiting aanwezig;
- Achtertuin met terras, elektrisch zonnescherm en achterom;
- Parkeren via vergunningensysteem, met maximaal twee parkeervergunningen.

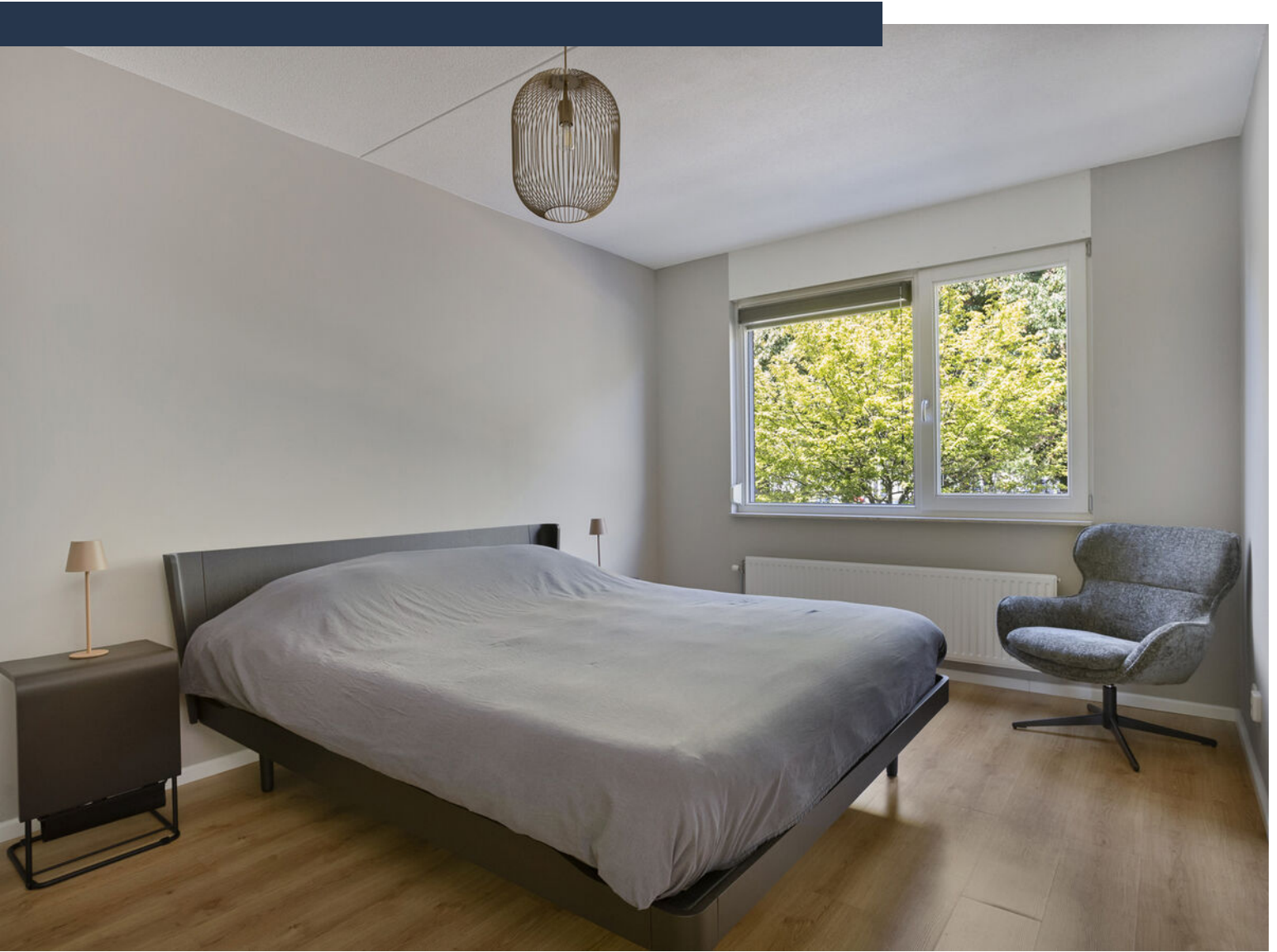
Veel ruimte, vier slaapkamers, een praktische indeling en energielabel A, op een locatie waar het dagelijkse wooncomfort samengaat met de nabijheid van Céramique, Wyck en het centrum. Kardinaal van Rossumplein 11 is daarmee een woning die zowel qua formaat als ligging verrassend veel te bieden heeft. Nieuwsgierig geworden? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf hoeveel ruimte er achter deze gevel schuilgaat.

Foto's

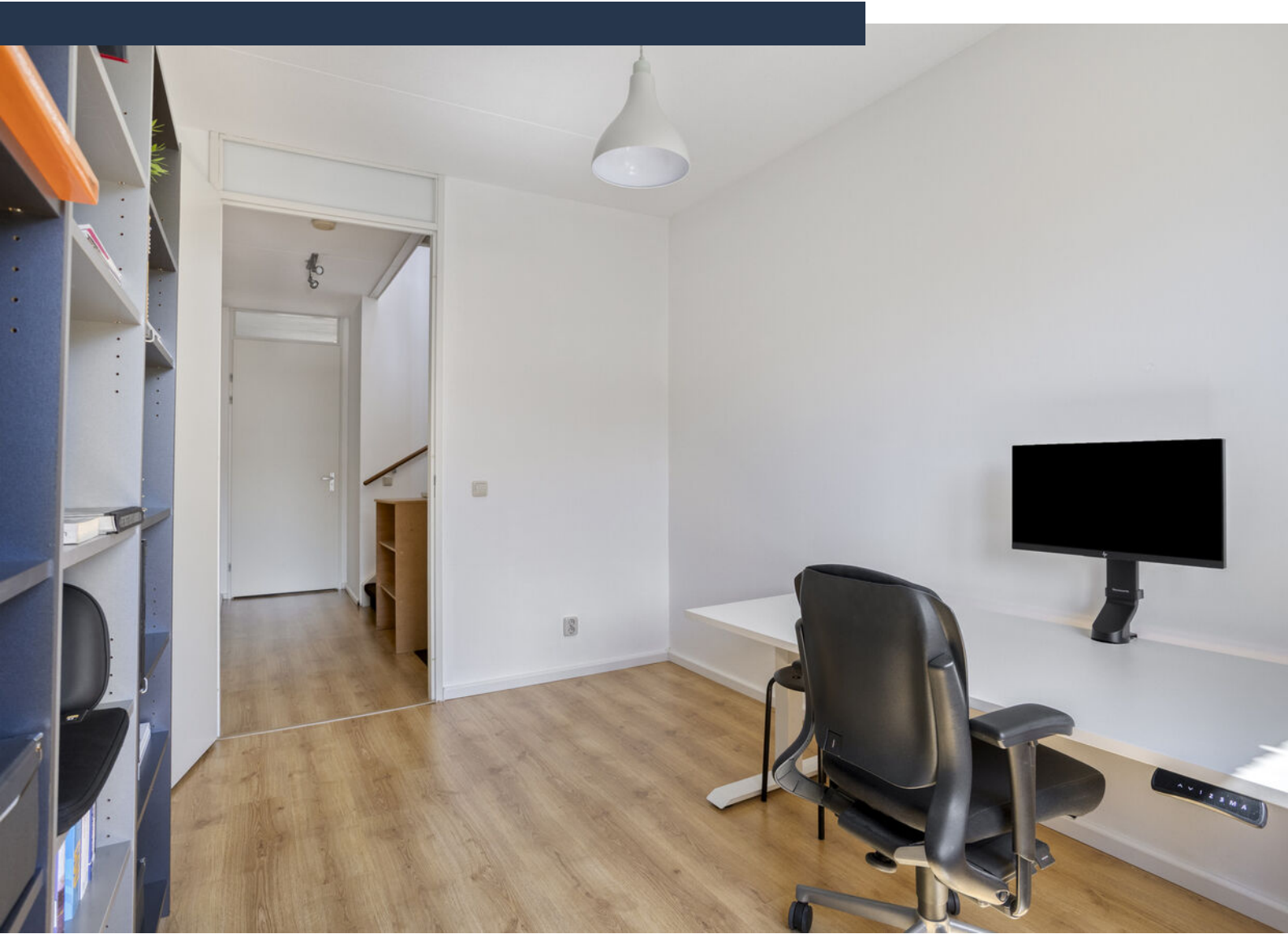






















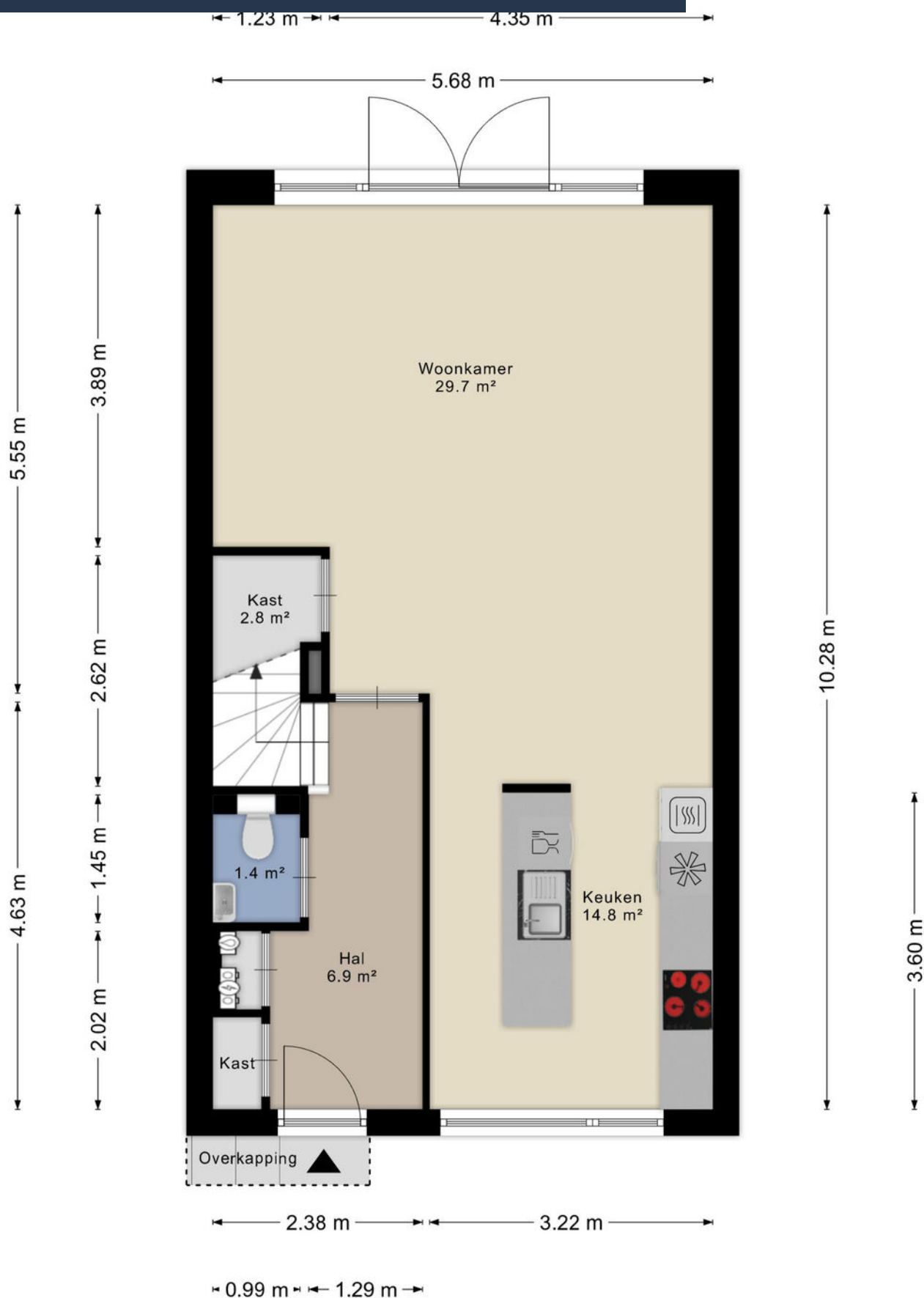




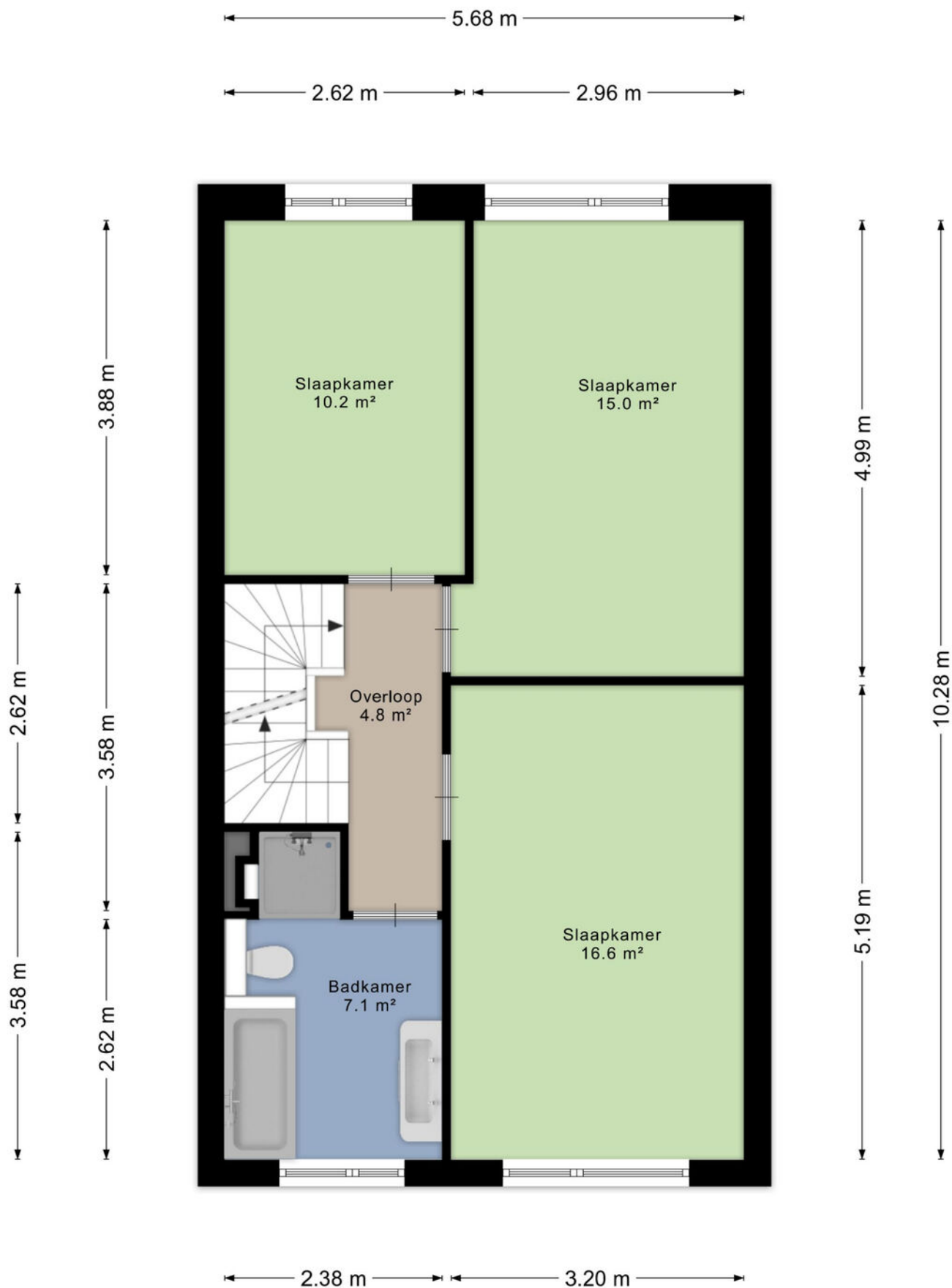




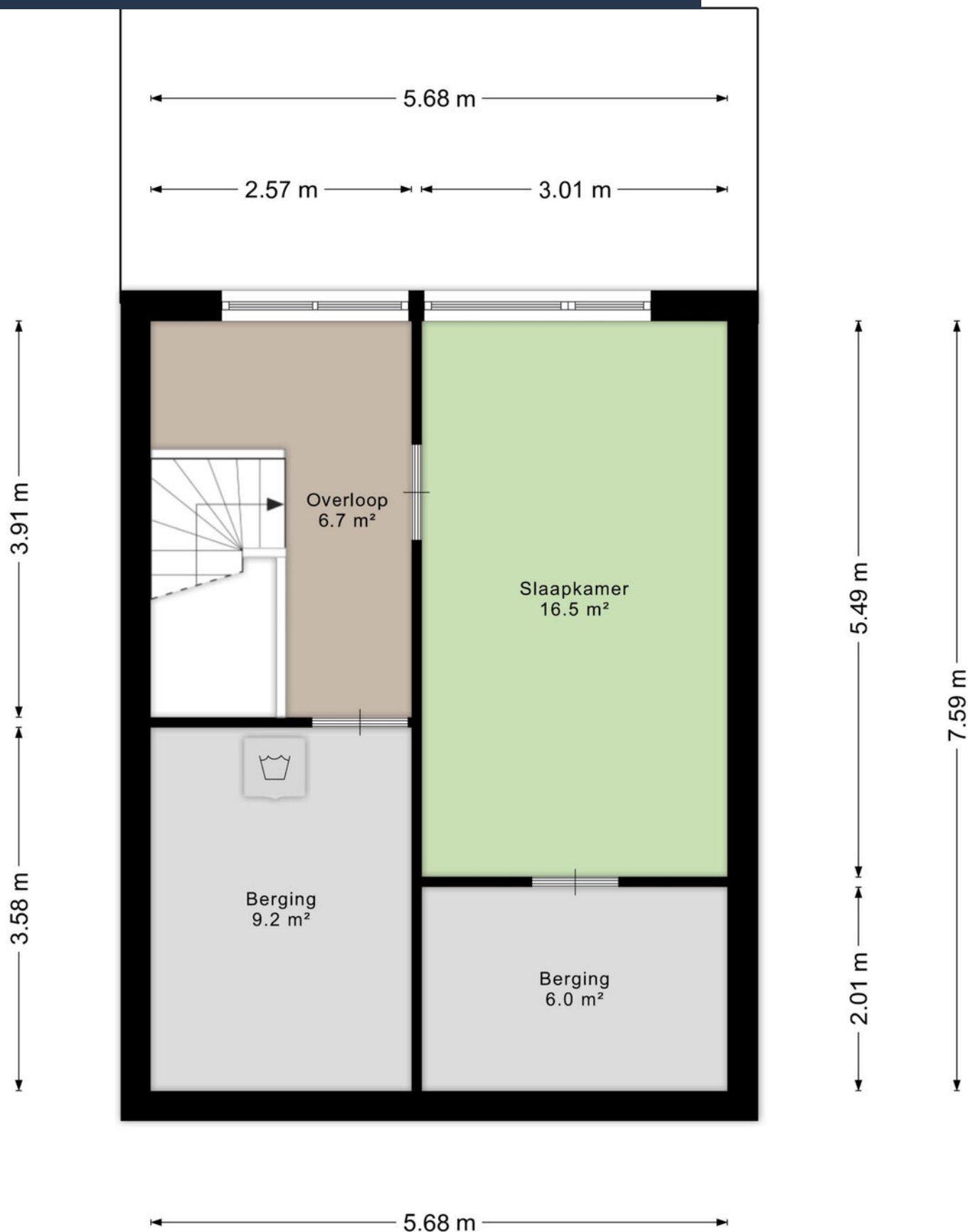
Plattegrond begane grond



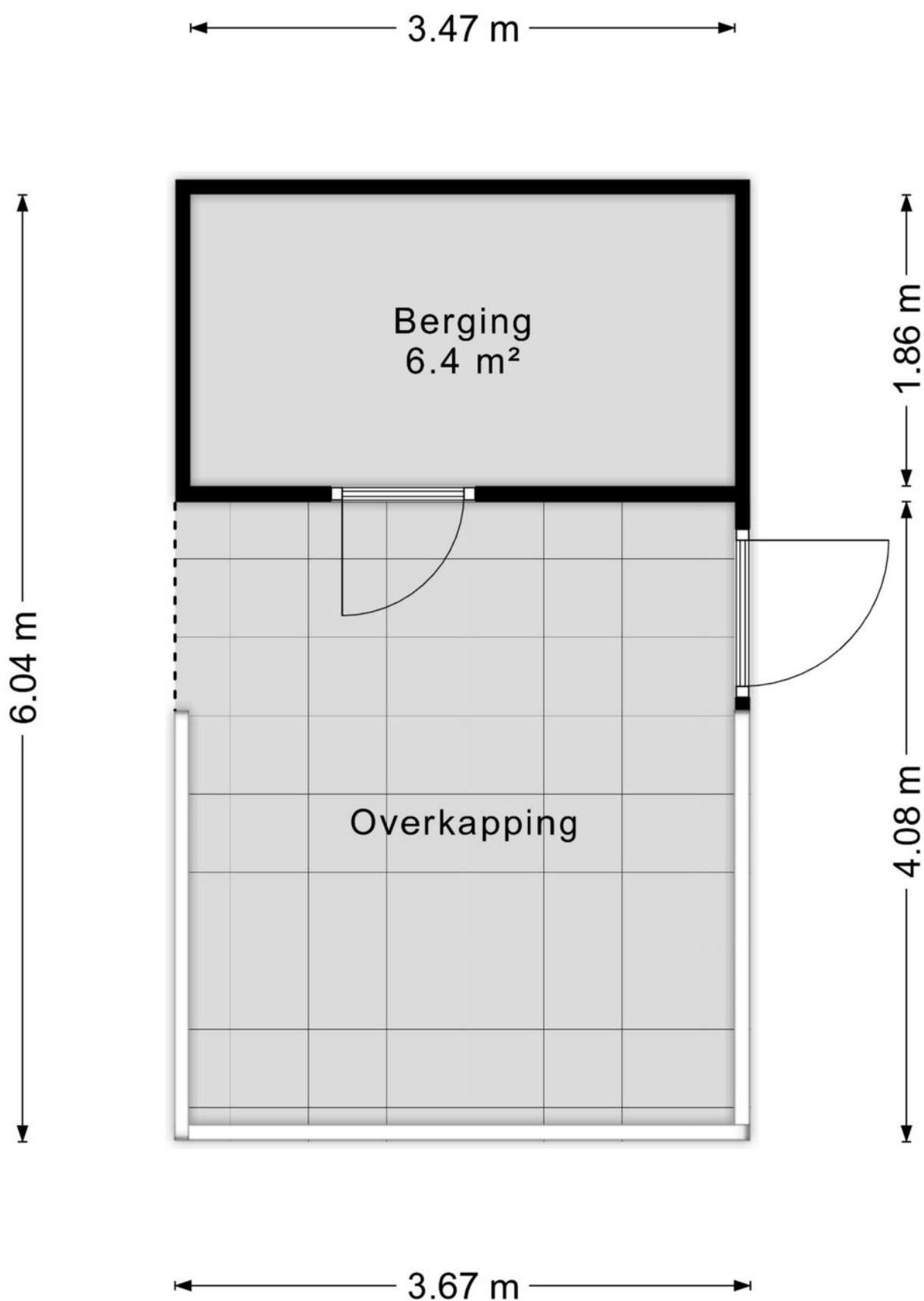
Plattegrond verdieping 1



Plattegrond verdieping 2



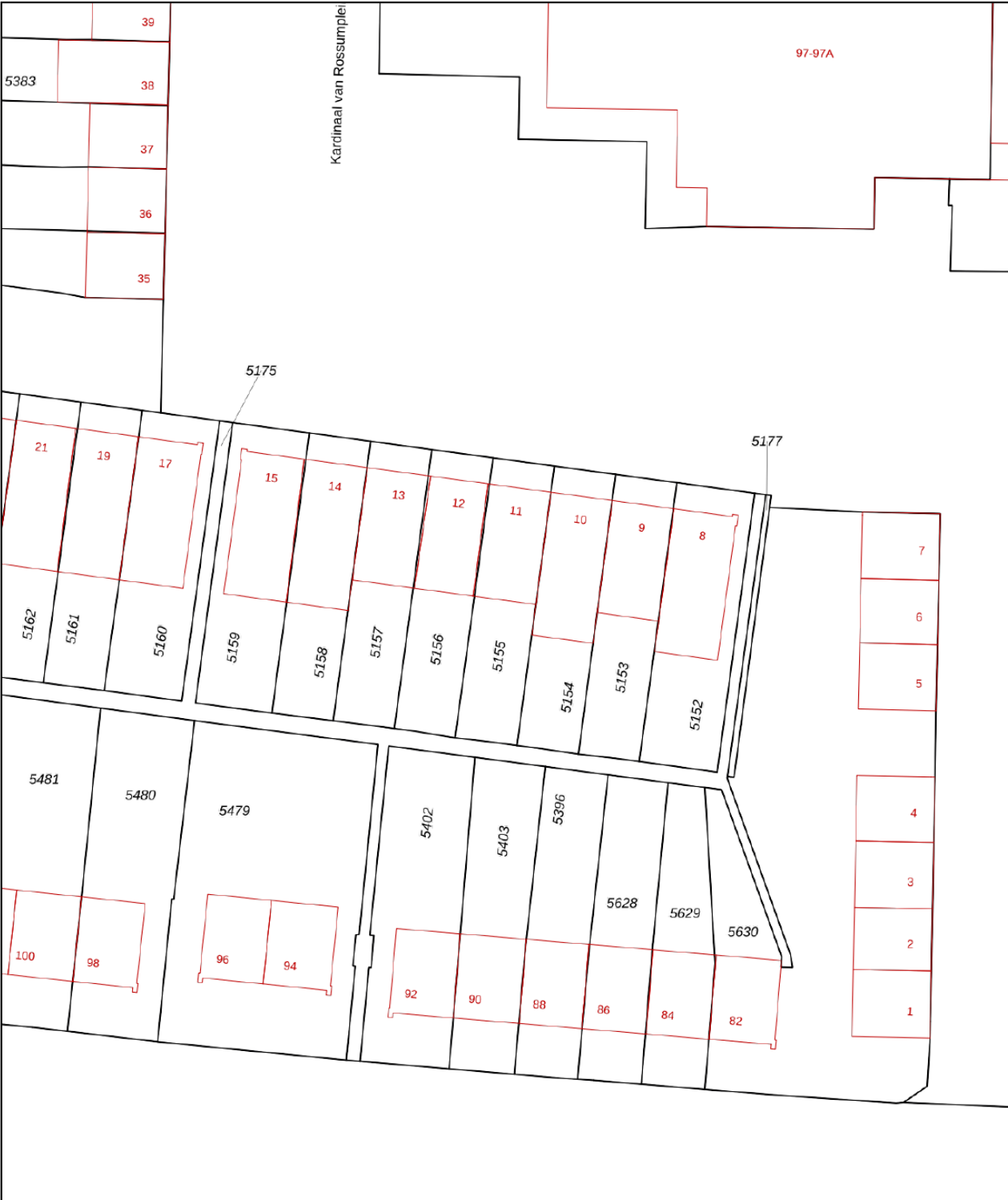
Plattegrond buitenberging



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 Maastricht

Sectie F

Perceel 5155

kadaster



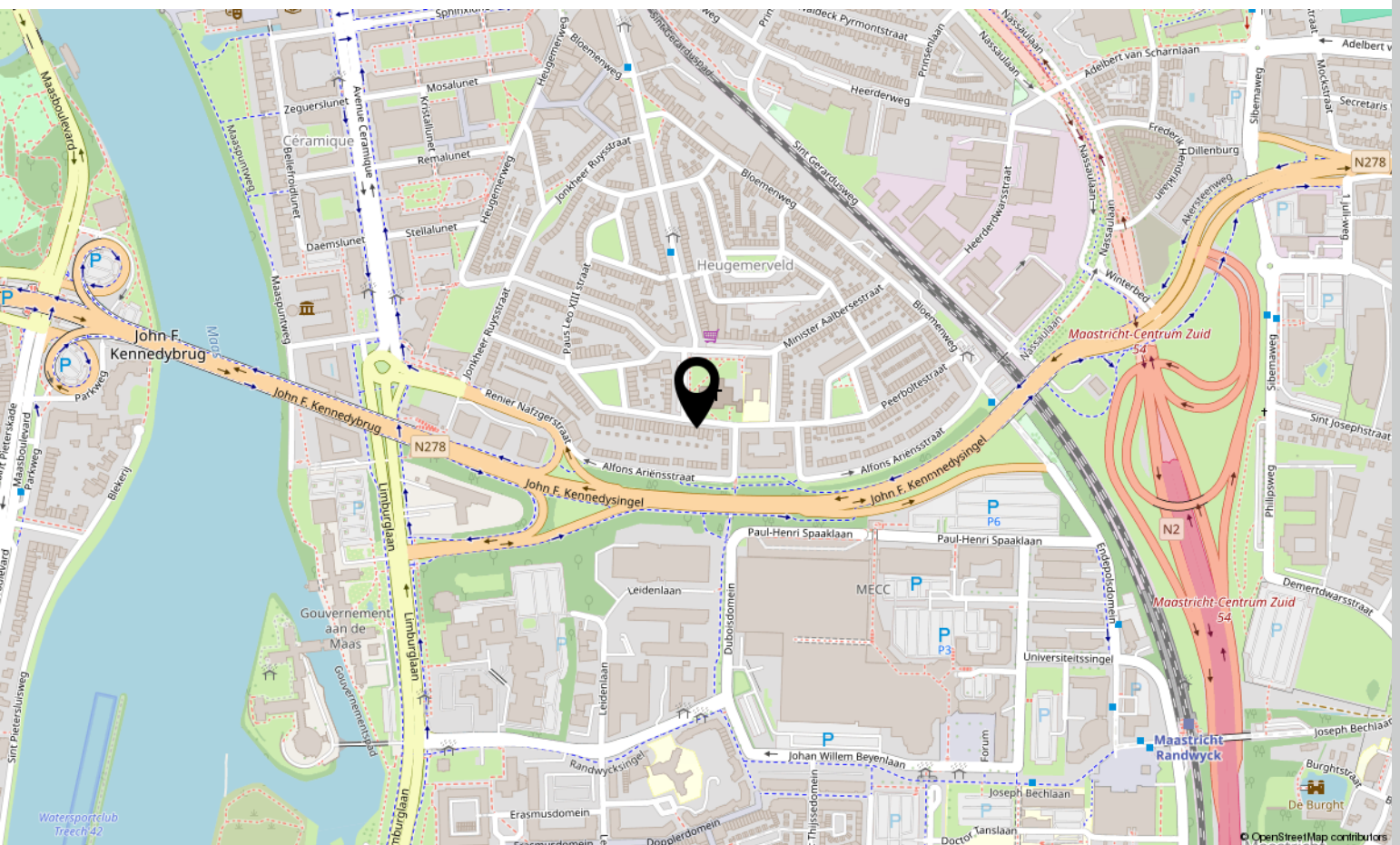
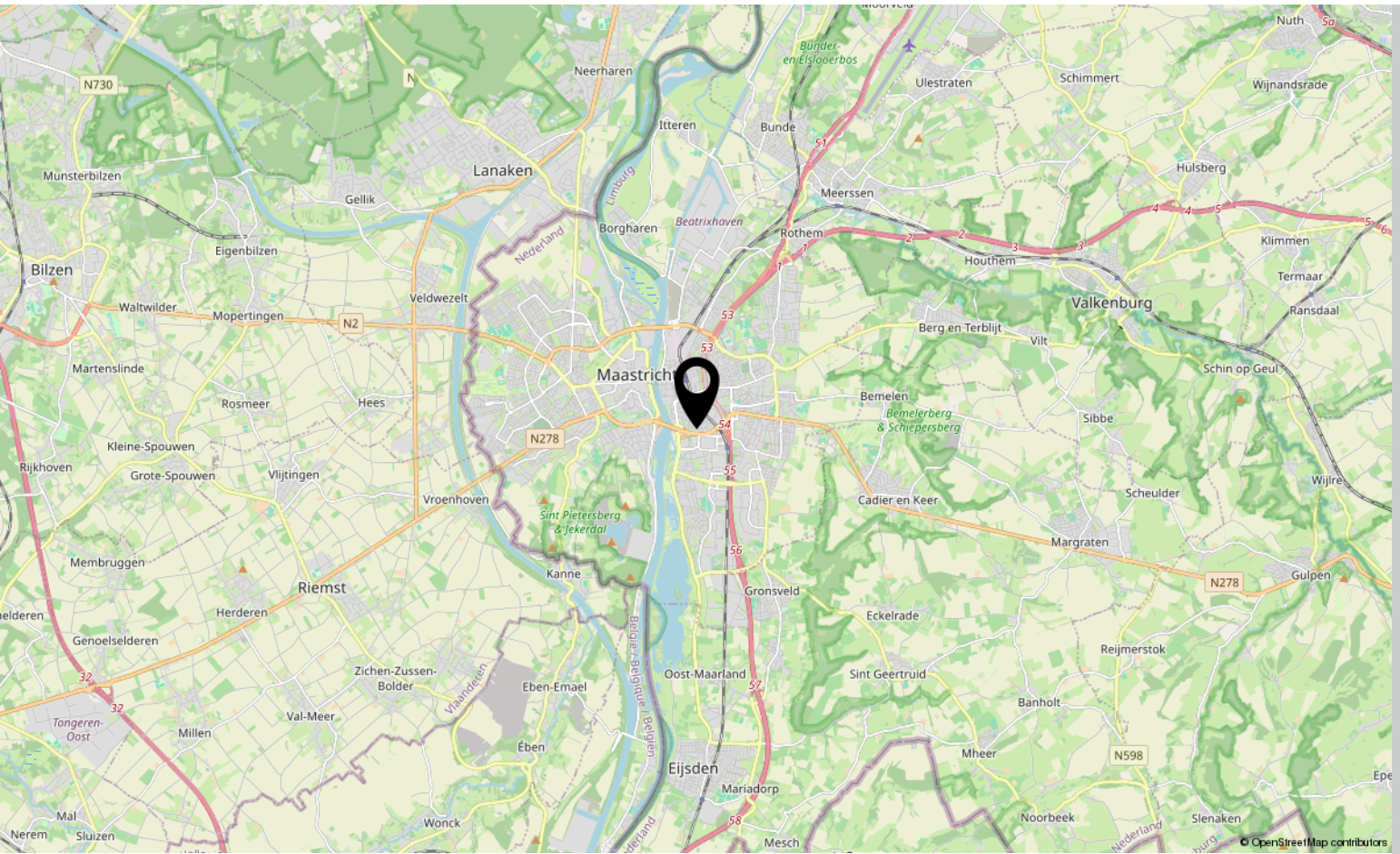
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 augustus 2026

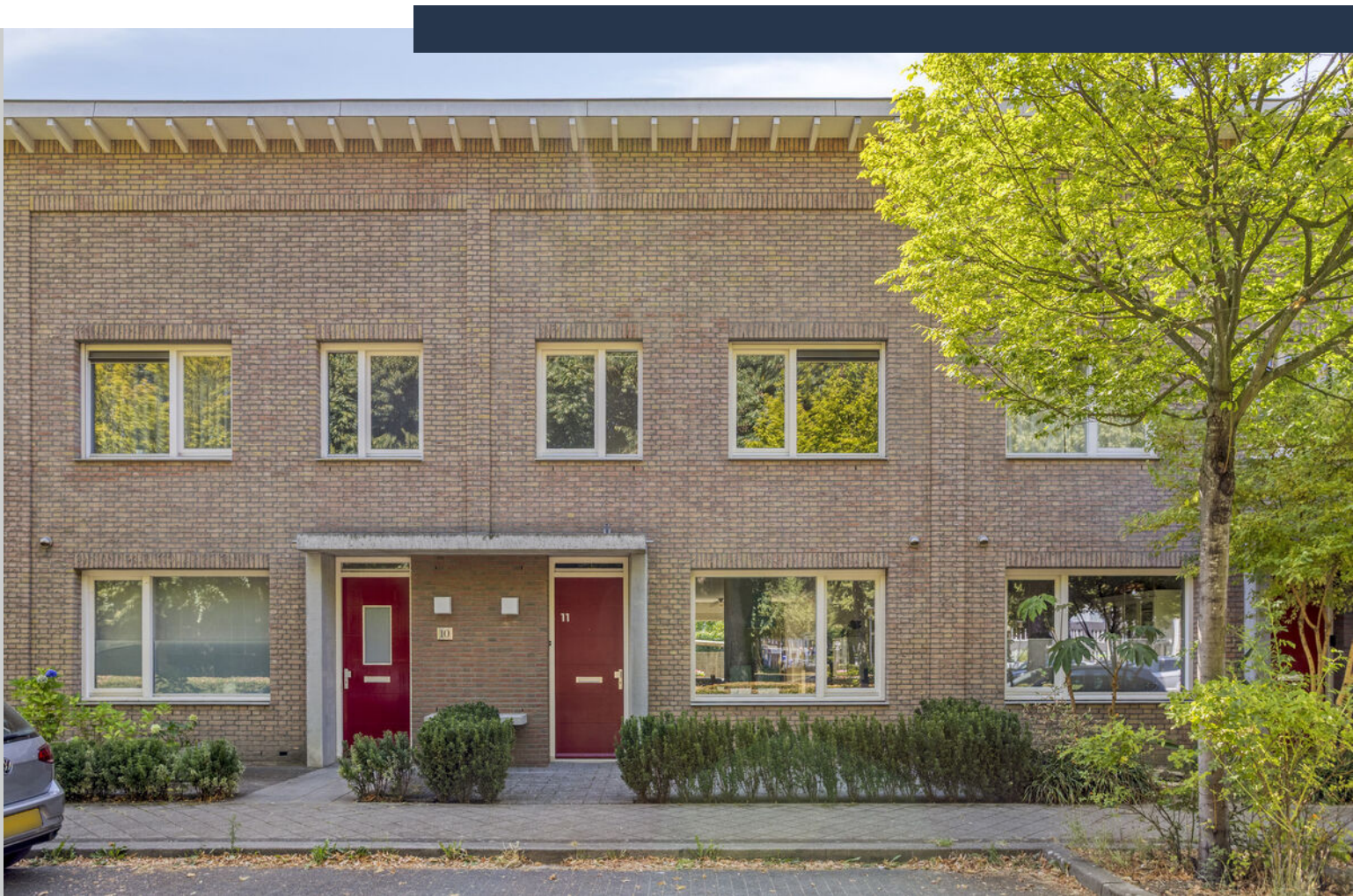
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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/>

