



**Kapelweg 47
6267 BV Cadier en Keer**

Vraagprijs € 695.000,00 kosten koper

Omschrijving

Kapelweg 47, 6267 BV Cadier en Keer

Speels ingedeelde bungalow met veel licht, smaakvolle afwerking, 3 slaapkamers en garage op royaal perceel van 609 m².

Op een uitstekende en rustige woonstand in het geliefde Cadier en Keer ligt deze verrassend speels ingedeelde bungalow, die zich kenmerkt door een bijzonder prettige combinatie van ruimte, licht, privacy en comfort. De woning is gelegen op een royaal perceel van maar liefst 609 m² en verkeert in een uitstekende staat van onderhoud. Dankzij de karakteristieke split-level indeling, de grote raampartijen en de prettige verbinding met de tuin heeft de woning een aangename, open sfeer waarbij het daglicht diep in het interieur doordringt.

Een van de meest aansprekende kwaliteiten van deze woning is zonder twijfel de hoeveelheid natuurlijk licht. De verschillende leefruimtes staan op een vanzelfsprekende manier met elkaar in verbinding en profiteren van de grote glaspartijen en de ligging rondom de tuin. De woonkamer beschikt over een brede schuifpui richting het terras en de tuin, terwijl ook de keuken via openslaande deuren direct contact heeft met het buitenleven. Hierdoor ontstaat gedurende de dag een steeds wisselende lichtbeleving en voelt de woning bijzonder licht en ruim aan.

Ook de smaakvolle en verzorgde afwerking springt direct in het oog. De woning is deels bijzonder fraai en luxe gerenoveerd, waarbij gekozen is voor hoogwaardige en eigentijdse materialen zonder de warme uitstraling van het huis uit het oog te verliezen. De combinatie van de parketvloer, de sfeervolle open haard, moderne sanitaire voorzieningen en de zorgvuldig gekozen afwerking zorgt voor een interieur dat zowel stijlvol als comfortabel aanvoelt. Een mooie toevoeging is de moderne elektrische sauna, waarmee de woning bovendien over een eigen wellnessvoorziening beschikt.

In de periode 2022-2026 hebben diverse renovatie- en onderhoudswerkzaamheden plaatsgevonden. Zo zijn onder meer aan de buitenzijde de dakbedekking, boeiboorden en overkapping aangepakt. Ook is al het voegwerk gecontroleerd en vernieuwd waar nodig, waarna ook het schilderwerk van de gevel is uitgevoerd en 10 zonnepanelen zijn geplaatst. Aan de binnenzijde is het dak geïsoleerd. Hierdoor is niet alleen veel aandacht besteed aan de uitstraling en staat van onderhoud, maar ook aan het comfort en de energievoorziening van de woning.

De bungalow beschikt momenteel over 3 slaapkamers, maar biedt nadrukkelijk mogelijkheden om de woonruimte verder uit te breiden. In opdracht van de vorige eigenaren is een vergunning verleend voor een royale uitbouw op de begane grond van circa 35 m². Hiermee kan onder meer een 4de slaapkamer en 2de badkamer worden gerealiseerd. De aanwezige bouwtekeningen zijn ter inzage beschikbaar. Dit biedt toekomstige bewoners de mogelijkheid om de woning geheel naar eigen wens en levensfase aan te passen.

De rondom gelegen tuin vormt een waardevolle aanvulling op het huis. Dankzij de ruime opzet, meerdere terrassen en de optimale privacy zijn hier op verschillende momenten van de dag fijne plekken te vinden om te zitten, te eten of van de zon te genieten. De aanwezigheid van een zonnescherm en een buitenopenhaard maakt de tuin bovendien geschikt voor langdurig buitenleven gedurende het voorjaar en de zomer.

De ligging in Cadier en Keer is bijzonder aantrekkelijk. Het dorp combineert een rustige en groene woonomgeving met een goede bereikbaarheid van Maastricht en de omliggende dorpen. De woning ligt gunstig ten opzichte van Golfbaan Rijk van Margraten, diverse winkelveorzieningen en uitgestrekte wandel- en natuurgebieden. Ook het academisch ziekenhuis en de Universiteit Maastricht zijn snel en eenvoudig bereikbaar.

Kortom: een bijzonder lichte, sfeervolle en uitstekend onderhouden bungalow op een royaal perceel, met een verzorgde en smaakvolle afwerking, inpandige garage, sauna, drie slaapkamers én een concrete mogelijkheid voor uitbreiding met circa 35 m².

INDELING

Begane grond:

Overdekte entree met toegang tot de ruime hal.

Ruime en uitnodigende hal met een prettige lichtinval en toegang tot het souterrain, de woonkamer en de hoger gelegen slaapverdieping. De speelse split-level indeling geeft de woning een verrassend ruimtelijk karakter en zorgt voor een mooie onderlinge verbinding tussen de verschillende woonlagen.

Woonkamer: 638 x 452 cm, een bijzonder lichte en sfeervolle leefruimte met een fraaie parketvloer en een karakteristieke open haard. De grote raampartijen zorgen voor een overvloed aan natuurlijk daglicht en versterken het ruimtelijke gevoel. Via de brede schuifpui is er een directe verbinding met het terras en de tuin. De schuifpui is voorzien van buitenzonwering. De ligging aan de tuin zorgt niet alleen voor veel licht, maar ook voor een voortdurend contact met het groen rondom de woning.

Half open keuken met een nette L-vormige opstelling, voorzien van spoelbak, vaatwasser, gasfornuis, afzuigkap en koelkast. De keuken vormt een prettige verbinding tussen de woon- en eetruimte en beschikt over openslaande deuren naar de tuin. De plavuizen vloer en de vloerverwarming dragen bij aan het comfort. Ook vanuit deze ruimte is de relatie met de tuin en het buitenleven sterk aanwezig.

Fraaie tuin rondom met optimale privacy, meerdere terrassen, een zonnescherm en een buitenopenhaard. Door de rondom gelegen tuin zijn er verschillende mogelijkheden om gedurende de dag van de zon of juist van de schaduw te genieten. De terrassen sluiten op een natuurlijke wijze aan op de woning en maken de tuin tot een volwaardig verlengstuk van de leefruimte.

Souterrain -1/2 verdieping:

Overloop met opstelling van de meterkast, een fraaie garderobe en toegang tot de inpandige garage en de sauna.

Moderne elektrische sauna 229 x 132, een comfortabele en stijlvolle wellnessruimte die op een vanzelfsprekende manier in de woning is geïntegreerd.

Garage 517 x 255 met elektrische poort en toegang tot de aangrenzende berging van 229 x 127. De inpandige garage biedt naast parkeergelegenheid volop praktische berging en zorgt voor een comfortabele toegang tot de woning.

Kelderruimte 315 x 242 met aansluiting voor wasautomaat en droger en een wateraansluiting. Vanuit deze ruimte is er toegang tot de berging van 233 x 209, met opstelling van de cv-ketel (2021, eigendom, Netfit).

+1/2 verdieping:

Slaapkamer I: 466 x 266 met een praktische en fraaie ingebouwde kastenwand.

Slaapkamer II: 253 x 221 met ingebouwde werktafel, waardoor deze kamer tevens uitstekend als werk- of studeerkamer kan worden gebruikt.

Slaapkamer III: 325 x 253, een prettige derde slaapkamer met een rustige ligging.

Separate moderne toiletruimte met wandcloset en fontein.

Badkamer 229 x 220, verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ligbad met douche en een vaste wastafel met meubel.

VERDERE INFORMATIE

Disclaimer:

Deze presentatie is zo zorgvuldig mogelijk opgesteld, wijzigingen zijn voorbehouden, aangegeven maten zijn bij benadering. Aan deze presentatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Schriftelijkheidsvereiste:

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

Ontbinding:

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bijv. financieringsvoorbehoud) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Waarborgsom:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 3 dagen ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper:

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Huurtoestellen:

Indien er in de woning huurtoestellen aanwezig zijn zoals CV-ketel, boiler, zonnepanelen, mechanische ventilatie etc. dan dienen deze door de koper te worden overgenomen.

Opkoopbescherming:

In de Gemeente Maastricht geldt vanaf 1 oktober 2022 een Huisvestingsverordening - opkoopbescherming voor woningen. Informeer bij de Gemeente Maastricht voor de voorwaarden.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 695.000,00 kosten koper
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 7 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 493 m ³
Perceel oppervlakte	: 609 m ²
Gebruiksoppervlakte	: 110 m ²
woonfunctie	
Soort woning	: Bungalow
Bouwjaar	: 1967
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Tuin rondom
Hoofdtuin	: Tuin rondom
Garage	: Inpandig
Energie label	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Isolatie	: Dakisolatie, Vloerisolatie, HR++ glas
Voorzieningen	: Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Sauna, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Locatie

Kapelweg 47
6267 BV CADIER EN KEER



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



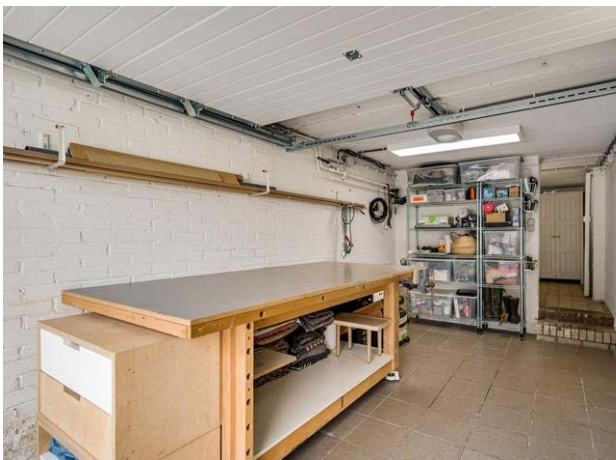
Foto's



Foto's



Foto's



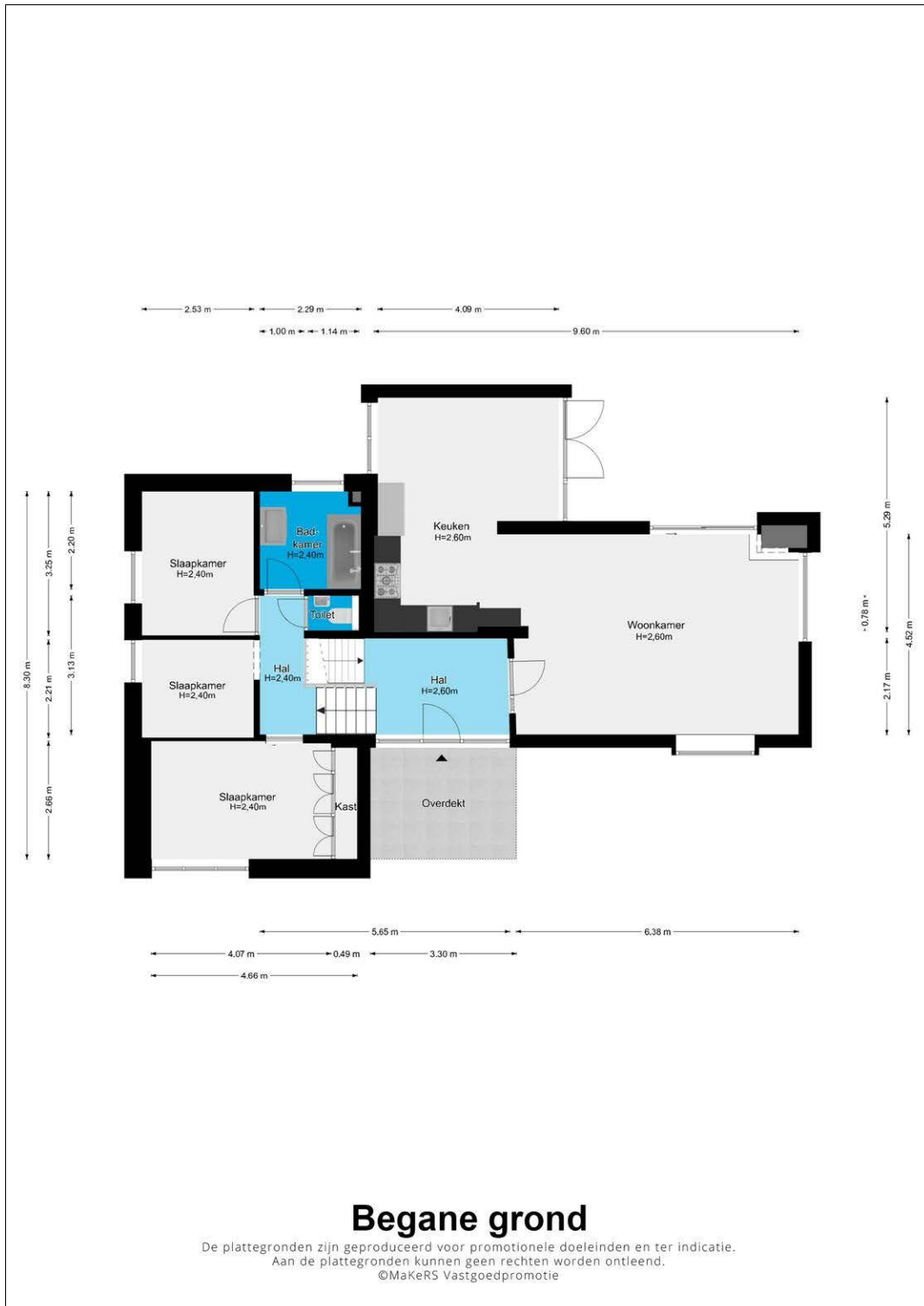
Foto's



Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



Kelder

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

[illegible]

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☒	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☐	☒	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- cloakroom area and inside staircase storage	☒	☐	☐	☐
- fitted shelf and desk in office plus bedroom wardrobes	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☐	☒	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☒	☐
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☒	☐	☐	☐
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☒	☐	☐
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☐	☐	☐	☒
- (Gas)fornuis	☒	☐	☐	☐
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☒	☐
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☐	☐	☒	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- any non-fitted appliances	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilettrolhouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- Fontein	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
- sink/tap/cork wall tiles/towel holder/extractor	☒	☐	☐	☐
- mirror	☐	☐	☒	☐
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☐	☐	☐	☒
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
- door hooks	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing

Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☒	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☒	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☐	☐	☐	☒
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
- All windows and fitted insulation	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achte r	Gaat mee	Kan worden overgenome n	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
potted citrus tree and garden hose with tap accessories	☐	☒	☐	☐

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:				
- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Visschedijk Makelaardij

Visschedijk Makelaardij is een eigentijds en kleinschalig makelaarskantoor in Maastricht. We geloven erin dat klein een grote kracht is. Het maakt alles veel persoonlijker. De lijnen zijn kort, we kunnen snel schakelen en zijn goed bereikbaar. Dat vinden we belangrijk. Ook is er altijd ruimte voor een ontmoeting, een gesprek en gaat alle aandacht naar uw wensen en naar de woning.

Vanuit ons kantoor, gelegen in het hart van het historisch centrum van Maastricht, het Jekerkwartier, bedienen we de woningmarkt die voor ons reikt van Maastricht tot de nabije omgeving. We kennen het gebied, weten wat er leeft en hoe u daar als koper en verkoper handig op inspeelt. We wonen nog steeds in de buurt Villapark – Sint Pieter, de buurt waar onze onderneming is opgericht. Daarmee hebben we met de verhuizing van ons kantoor "Best of both worlds" gekregen; 2 locaties die ons veel energie en inspiratie geven.

Wij zijn aangesloten bij de **NVM** (Nederlandse Vereniging van Makelaars), de grootste brancheorganisatie voor makelaars en vastgoedprofessionals in Nederland. Als NVM-makelaar voldoen wij aan strenge kwaliteitseisen en blijven wij continu op de hoogte van de laatste marktontwikkelingen, wetgeving en ethische richtlijnen. Dit betekent dat u kunt rekenen op deskundige begeleiding, transparant advies en een eerlijke aanpak – precies wat u mag verwachten van een makelaar die werkt met hart voor het vak én oog voor úw belang.



Visschedijk Makelaardij B.V.
Looiershof 16
6211 MC, MAASTRICHT
Tel: 043-3101890

E-mail: info@visschedijkmakelaardij.nl