

Vraagprijs
€ 395.000,- K.K.

Kom kijken!

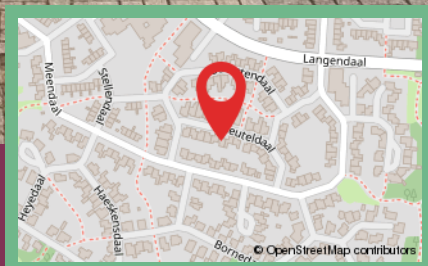
Misschien woon jij binnenkort op:

Sleuteldaal 17, Maastricht



Topper!

Ruime en praktisch
ingedeelde geschakelde
twee-onder-een-kapwoning



“Ik ga voor een volledige inzet
en zet graag die stap extra.”



Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVt.

06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

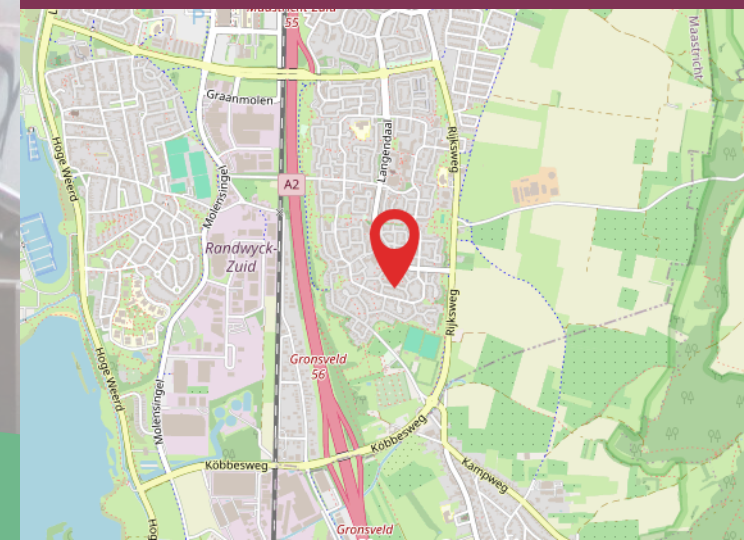
Welkom!

Deze woning aan de Sleuteldaal 17 is een ruime en praktisch ingedeelde geschakelde twee-onder-een-kapwoning met circa 127 m² woonoppervlakte en vier slaapkamers. De aanbouw zorgt voor extra leefruimte op de begane grond en met een eigen oprit, garage en een zonnige achtertuin op het zuiden is het geheel prettig compleet. De tweede verdieping is bovendien bereikbaar via een vaste trap en biedt volop praktische ruimte.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Circa 127 m² woonoppervlakte;
- * Vier slaapkamers;
- * Aanbouw met extra leefruimte;
- * Tweede verdieping bereikbaar via een vaste trap;
- * Eigen oprit en garage;
- * Achtertuin op het zuiden;
- * Ruime en praktische indeling.

De woning is gelegen in de Maastrichtse woonwijk De Heeg. In de directe omgeving bevinden zich diverse scholen, kinderopvang, winkels en andere dagelijkse voorzieningen. Ook het MUMC+, de Universiteit Maastricht en het MECC bevinden zich op korte afstand. Het openbaar vervoer is goed bereikbaar en de ligging is gunstig ten opzichte van de belangrijkste uitvalswegen. Ook het centrum van Maastricht is vlot bereikbaar.





Energie label

D

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1988

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
127m²

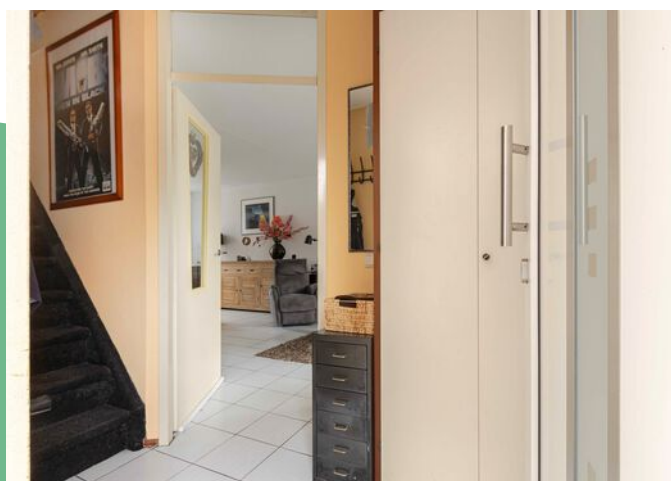
Inhoud
507m³

Perceeloppervlakte
196m²

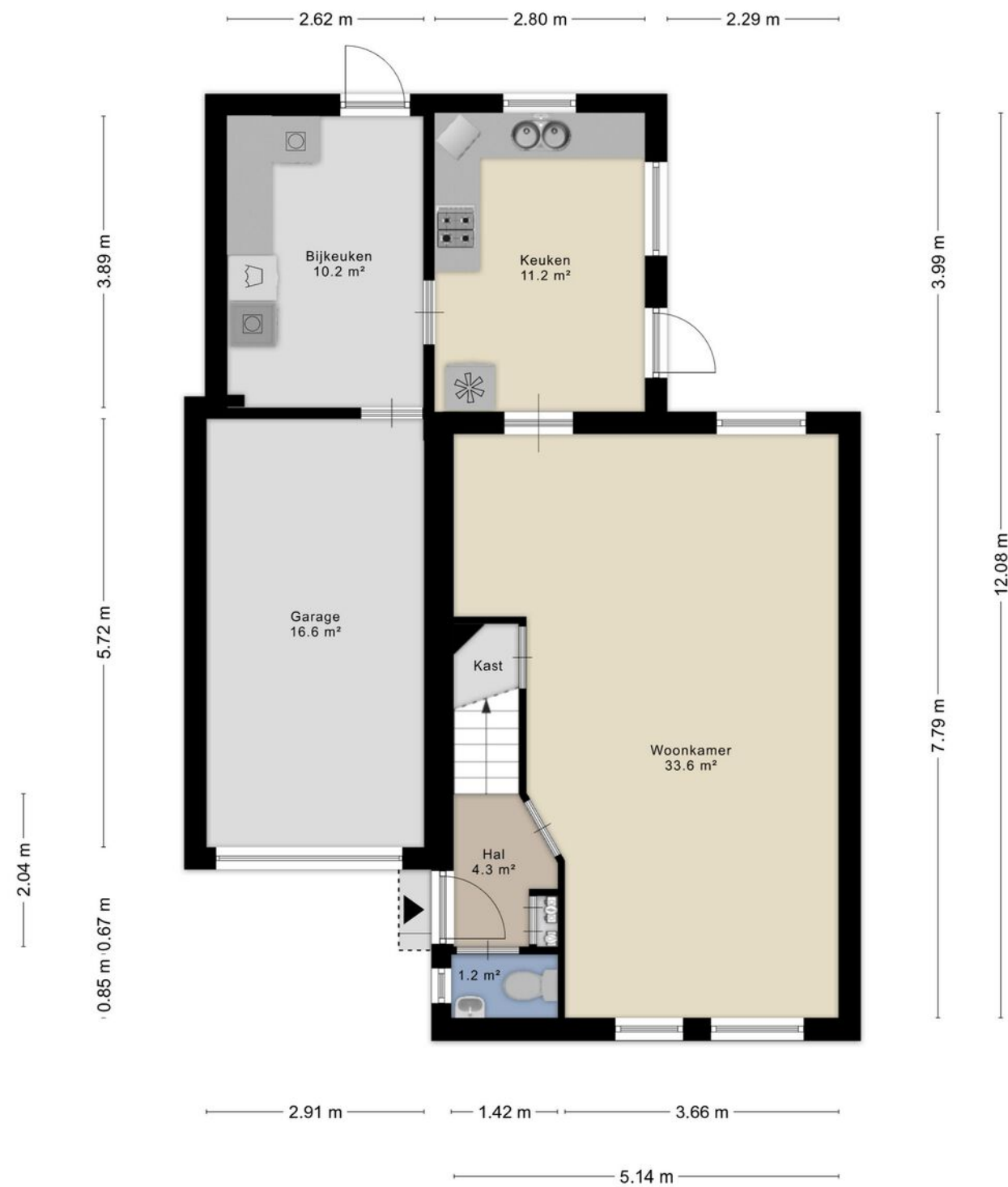
Oppervlakte overige inpandige ruimten
17m²

Type tuin
De volledig omheinde achtertuin is grotendeels
betegeld en gelegen op het zuidwesten.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een fijne
lichte ruimte

Begane grond

Via de verzorgde voortuin en de oprit bereiken we de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de woonkamer, de meterkast en het half betegelde toilet met fonteintje. Vanuit de hal leidt de trap naar de eerste verdieping.

De doorzonwoonkamer is met circa 33,5 m² een fijne en lichte leefruimte. De grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval. Vanuit de woonkamer is tevens de praktische trapkast bereikbaar.





Keuken met
uitzicht over de
achtertuin

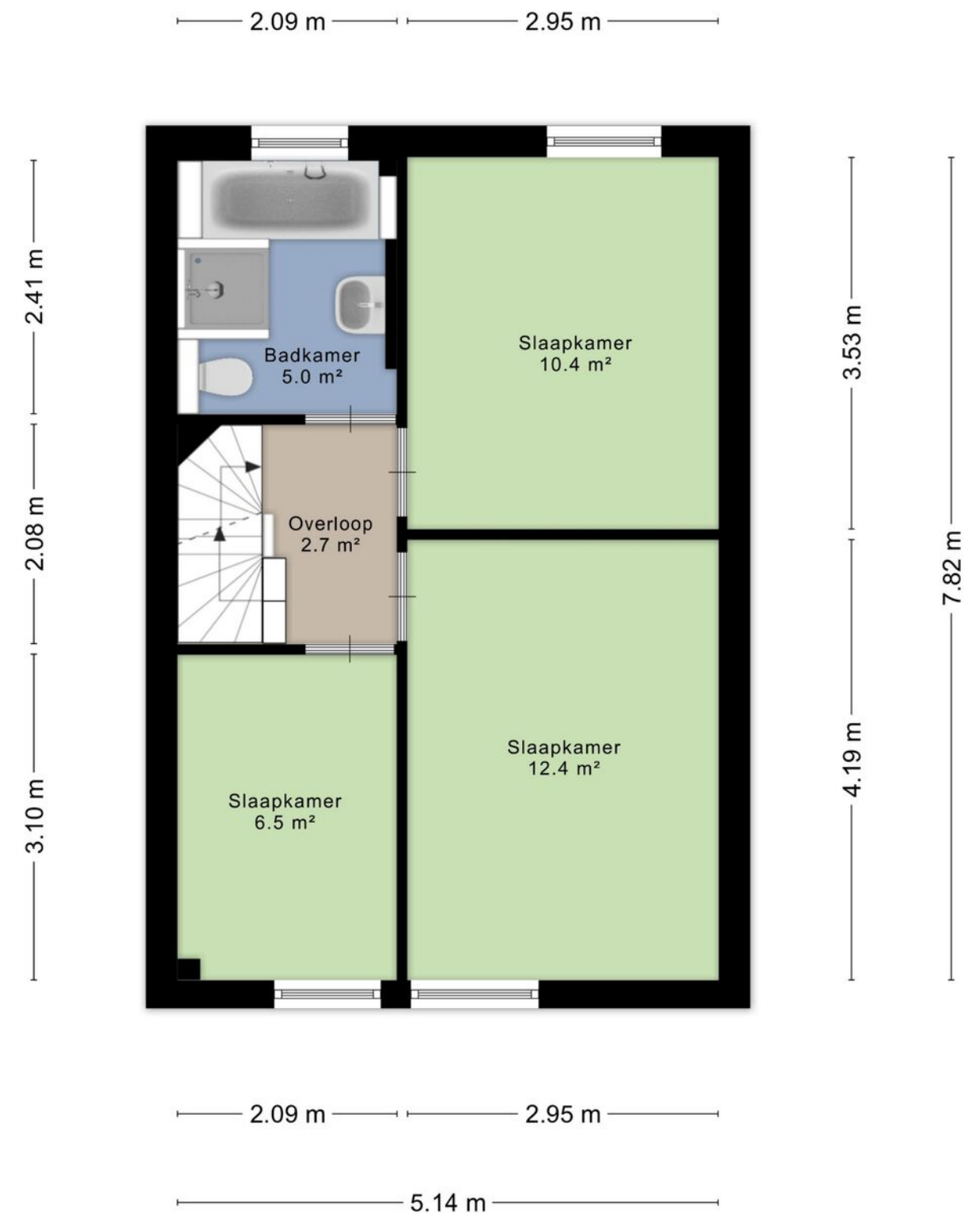
Begane grond

Aansluitend bevindt zich de gesloten keuken van circa 11 m², uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van een 4-pits gaskookplaat en afzuigkap. Dankzij de raampartijen aan twee zijden valt ook hier prettig veel daglicht naar binnen en is er mooi zicht op de achtertuin. Vanuit de keuken is de tuin rechtstreeks bereikbaar. De aangebouwde bijkeuken van circa 10 m² vormt een waardevolle aanvulling op de woning. Hier bevinden zich de aansluiting voor de wasmachine en volop ruimte voor extra bergruimte en huishoudelijke werkzaamheden. Vanuit de bijkeuken zijn zowel de achtertuin als de garage bereikbaar. De garage is circa 16,5 m² groot en is zowel vanuit de bijkeuken als via de oprit toegankelijk.





Plattegrond eerste verdieping



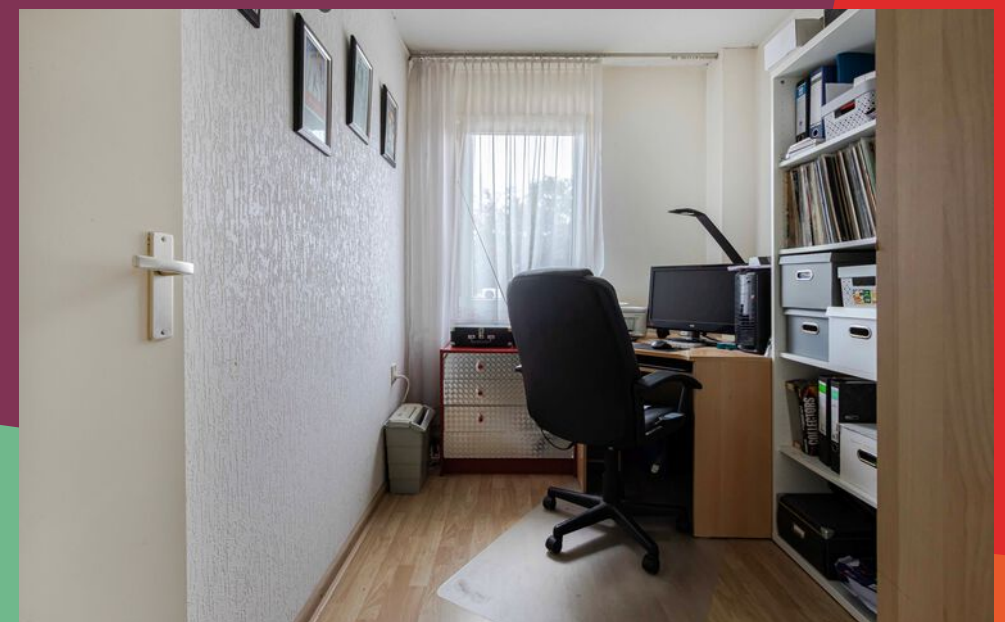
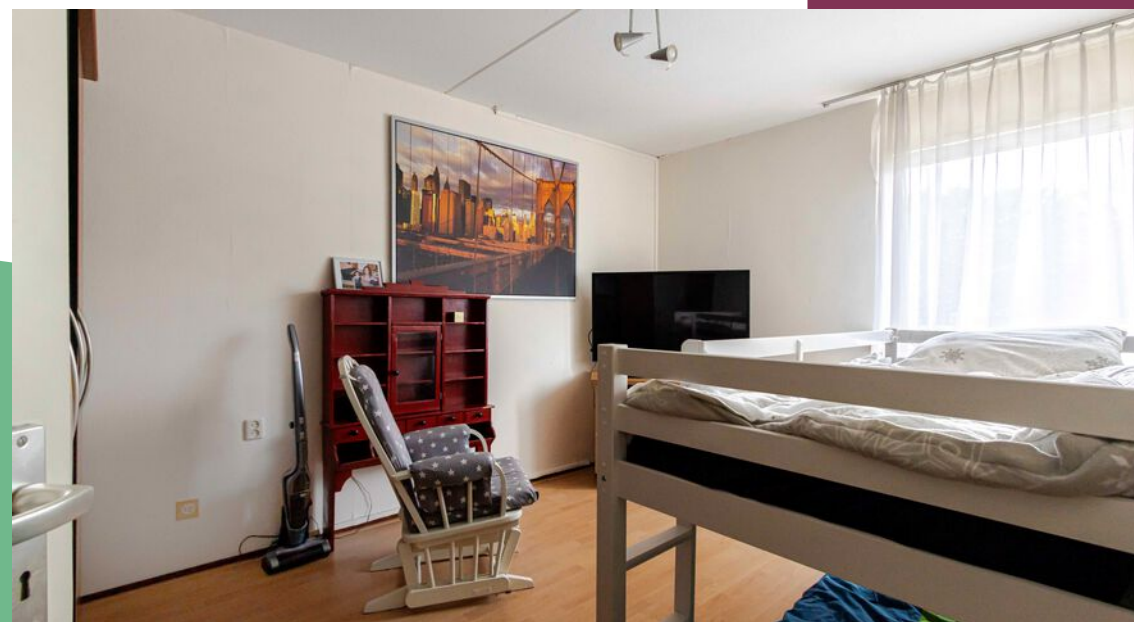
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping

Via de trap bereiken we de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn circa 12,5 m², 10,5 m² en 6,5 m² groot en bieden daarmee ruimte voor verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, kinder- of werkkamer. Twee slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer; de derde slaapkamer beschikt over een houten mozaïekvloer.



3 slaapkamers op de eerste verdieping

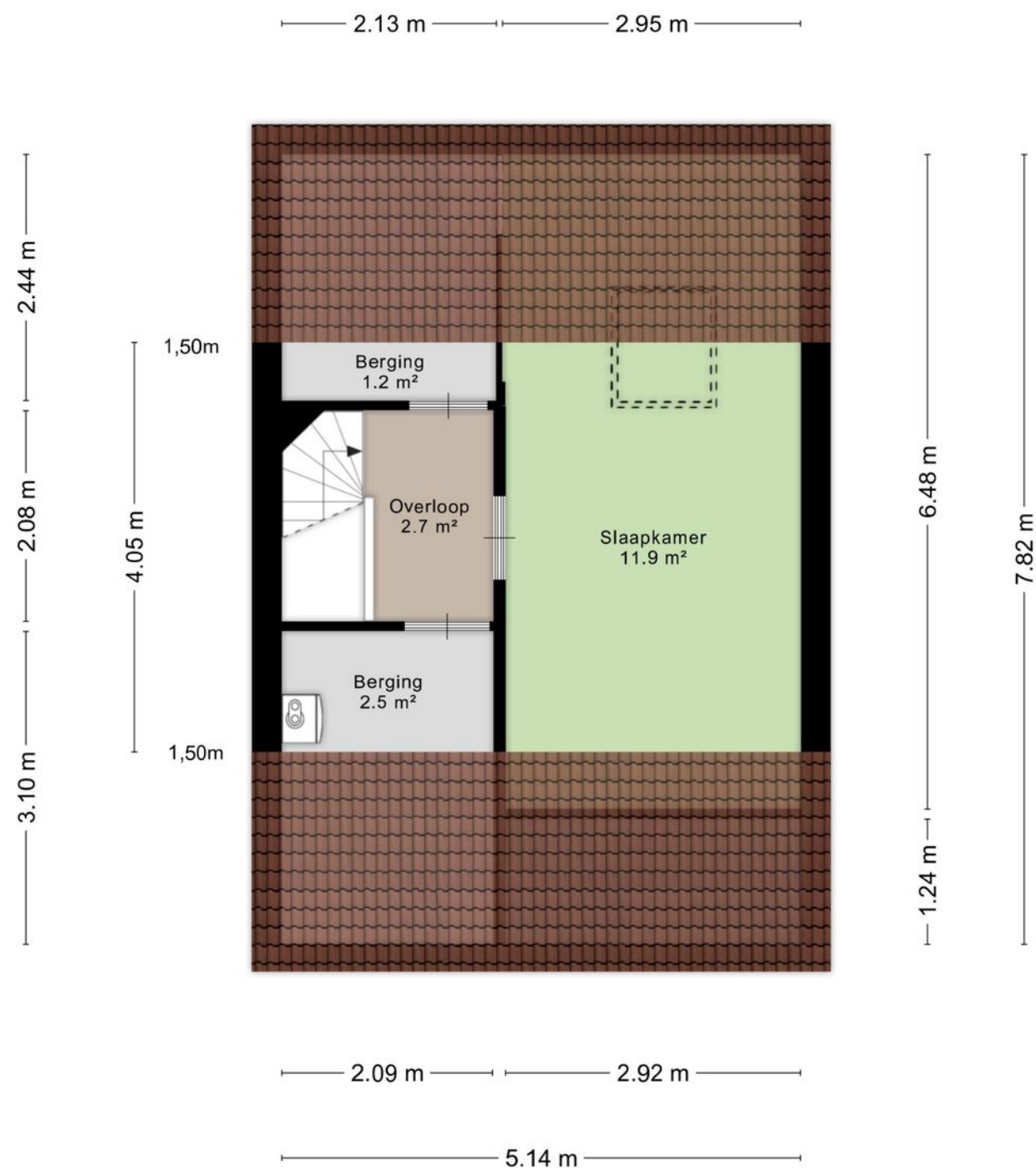


De badkamer

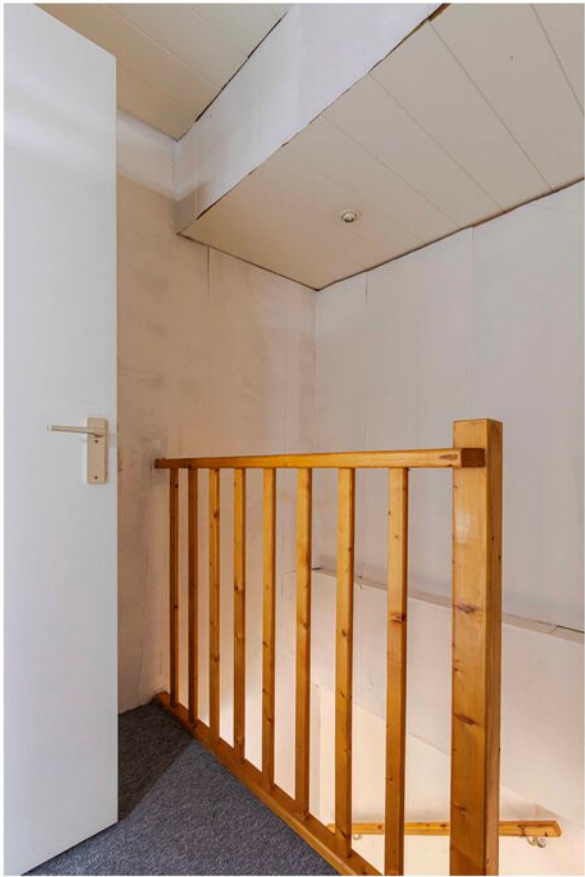
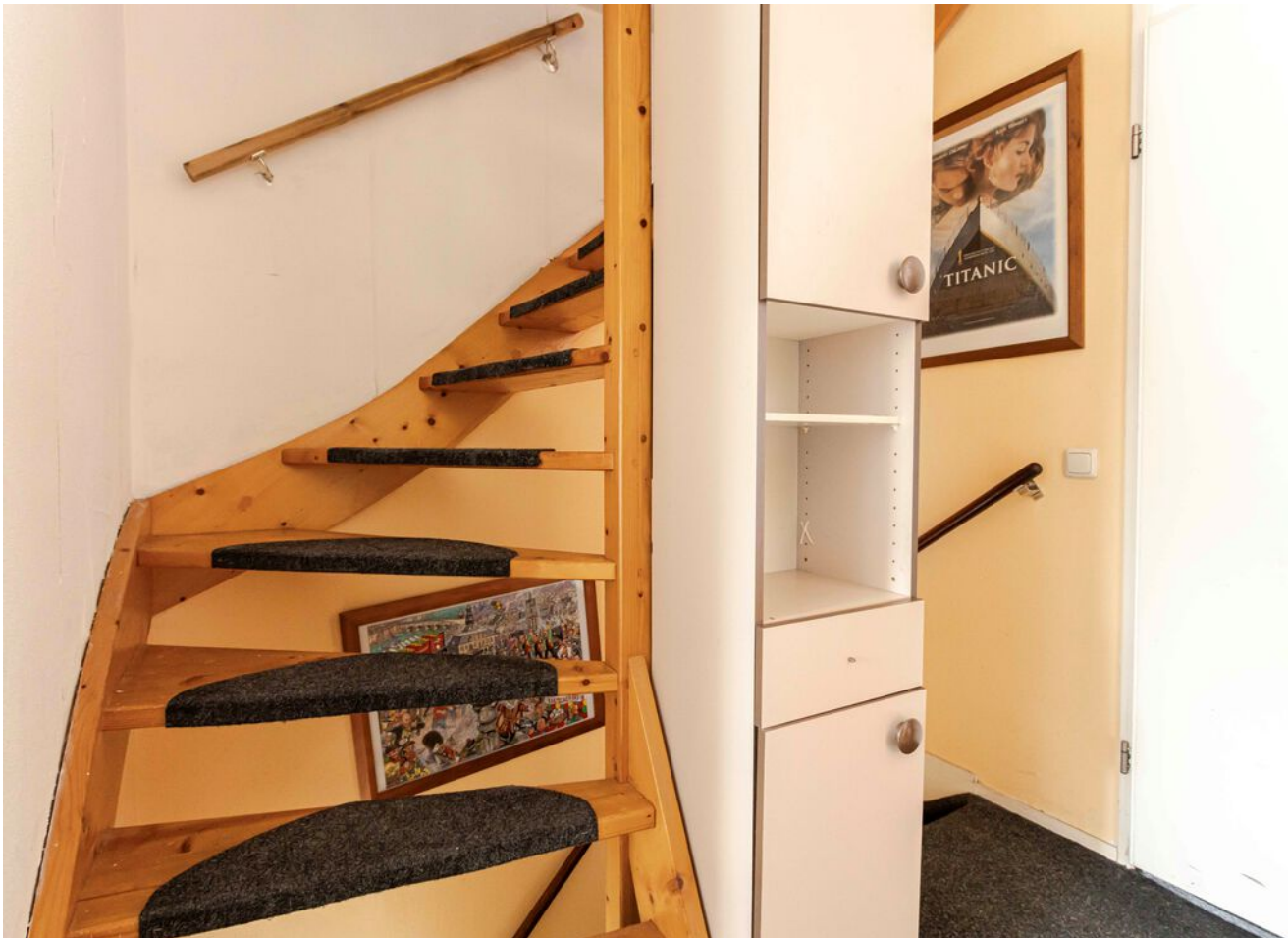
De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en tweede toilet. Het raam zorgt voor prettig natuurlijk daglicht en natuurlijke ventilatie.



Plattegrond tweede verdieping



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



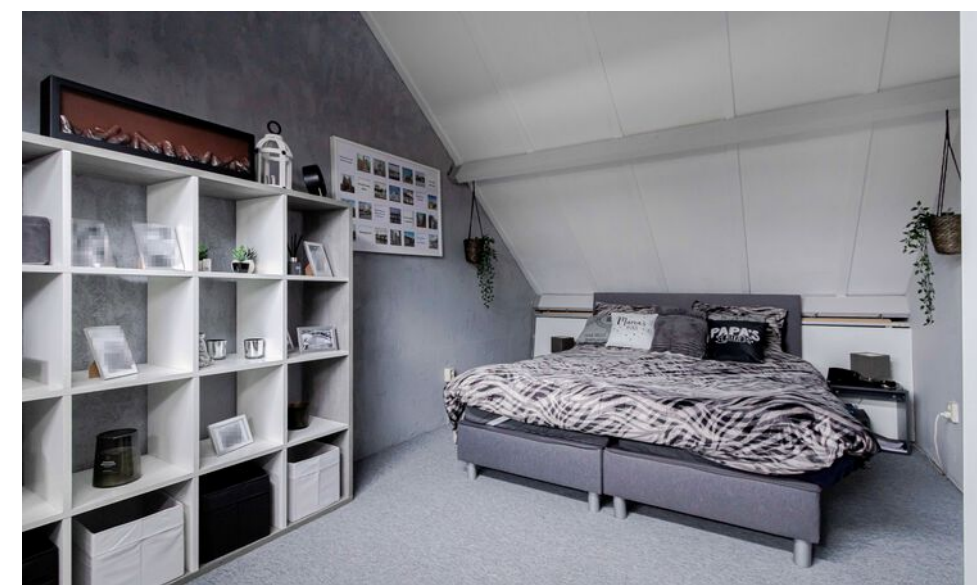


Slaapkamer 4

Tweede verdieping

Via een vaste houten open trap bereiken we de tweede verdieping. De overloop biedt toegang tot de vierde slaapkamer van circa 12 m². Dankzij het dakraam beschikt deze kamer over prettig natuurlijk daglicht.

Daarnaast zijn vanaf de overloop twee praktische bergruimtes bereikbaar. In één van deze ruimtes bevindt zich de opstelplaats van de cv-ketel.



Tuin

De volledig omheinde achtertuin is grotendeels betegeld en gelegen op het zuidwesten. De tuin verdient enige aandacht, maar biedt juist volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens opnieuw in te richten. Er is voldoende ruimte voor het creëren van een gezellig terras en een fijne buitenruimte. Dankzij de gunstige zonligging kan hier gedurende een groot deel van de dag van de zon worden genoten.





Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	643325517	21-09-2023	21-09-2033	Definitief

Deze woning heeft energielabel **D**



Isolatie	Installaties
1 Gevels +/- + ++	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen n.v.t.	8 Warm water Combiketel Verbeteradvies
3 Daken +/- + ++	9 Zonneboiler Geen zonneboiler Verbeteradvies
4 Vloeren +/- + ++	10 Ventilatie Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters Verbeteradvies
5 Ramen +/- + ++	11 Koeling Geen koeling
6 Buitendeuren +/- + ++	12 Zonnepanelen Niet aanwezig Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning	Opnamedetails
Adres Sleuteldaal 17 6228KB Maastricht BAG-ID: 093501000068819	Naam S.L.J. Vliegen Vakbekwaamheidsnummer 55152048
Detailaanduiding	Certificaathouder ImmoCert
Bouwjaar 1987 Compactheid 1,97 Vloeroppervlakte 125m²	Inschrijfnummer EPG2016-45 KvK-nummer 93464592
Woningtype Twee-onder-één kap	Certificerende instelling EPG-Certificering
	Soort opname Basisopname

U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Bijzonderheden

* CV-ketel uit 2015, huur;

* Deels kunststof en deels hardhouten kozijnen;

* Deels voorzien van dubbel glas en deels van HR++ glas;

* De gemeentelijke opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht is op deze woning van toepassing;

* Aanvaarding op korte termijn mogelijk.



Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebepaling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code
en vraag direct
een taxatie aan.



Tot slot

Disclaimer

* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

* 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 ("schriftelijkheidsvereiste").

* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



Verkoper van
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd
bereikbaar! Kunnen andere makelaars
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

Verkoper van
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die
altijd tijd voor je maakte, ook als het
weekend was, dus geen 9- 18 u
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,
verstand van de prijzen in de regio en
goede adviezen. Ik raad iedereen deze
makelaar aan.