



Balistraat 1

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 555.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

111 m²

Perceeloppervlakte

371 m²

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

2021

Energie label

A



Omschrijving

Balistraat 1 is een verrassend complete en eigentijdse woning op een rustige plek in Maastricht, met dagelijkse voorzieningen, scholen en het stadscentrum op korte afstand. Hier woont u comfortabel en energiezuinig, met opvallend veel ruimte in en om het huis. De woning is gebouwd in 2021, is volledig gasloos en o.a. voorzien van energielabel A, een warmtepomp, WTW-installatie, vloerverwarming met koelfunctie en maar liefst 24 zonnepanelen. Binnen biedt de woning drie slaapkamers en twee badkamers, waarbij de royale slaap en badkamerruimte op de begane grond ervoor zorgt dat de woning direct levensloopbestendig te gebruiken is. Ook buiten onderscheidt Balistraat 1 zich nadrukkelijk. De brede, groen aangelegde tuin strekt zich langs en achter de woning uit en biedt verschillende terrassen, een royale overkapping en een vrijstaande berging. Aan de zijkant ligt bovendien een zeer ruime oprit met parkeergelegenheid voor (maximaal) vijf auto's. Juist die combinatie van modern wooncomfort, een praktische ligging, gelijkvloerse mogelijkheden, veel buitenruimte en uitzonderlijk royale parkeergelegenheid maakt deze woning bijzonder compleet.

Indeling

Begane grond

De entree geeft toegang tot de lichte hal met meterkast, toiletruimte en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de leefruimte én het slaapgedeelte op de begane grond.

De woonkamer en keuken vormen samen een lange, open leefruimte met een rustige en eigentijdse uitstraling. Aan de voorzijde ligt de moderne witte keuken, royaal uitgevoerd met veel kast- en werkruimte. De opstelling beschikt onder meer over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast en vriezer, vaatwasser en een Quooker. De aangebouwde bar biedt ruimte om iets te eten, koffie te drinken of tijdens het koken gezellig aan te schuiven.

Richting de tuin ontvouwt zich de woonkamer. De lengte van de ruimte biedt volop mogelijkheden voor een royale zithoek en een grote eettafel,

zonder dat het geheel vol aanvoelt. Dubbele openslaande deuren zorgen voor een prettige verbinding met buiten en geven direct toegang tot de overkapping en tuin.

Naast de woonkamer bevindt zich een eerste ruime slaapkamer met aansluitend de badkamer, die momenteel samen één open geheel vormen. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, toilet en wastafelmeubel. Daarmee is Balistraat 1 volledig levensloopbestendig ingericht. Wie meer privacy of een traditionelere indeling wenst, kan slaap- en badkamergedeelte desgewenst eenvoudig van elkaar afscheiden.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers, de tweede badkamer en de technische ruimte. Beide slaapkamers zijn praktisch van formaat en door de kapvorm hebben ze ieder hun eigen karakter. De grootste slaapkamer beschikt bovendien over aanvullende bergruimte onder de schuine kap.

De tweede badkamer maakt de woning ook voor een gezin bijzonder comfortabel. Deze ruimte is voorzien van een ligbad met douchevoorziening, toilet en wastafelmeubel. Twee complete badkamers verdeeld over beide woonlagen voorkomen bovendien dat het levensloopbestendige karakter ten koste gaat van het comfort op de verdieping.

Op deze verdieping bevindt zich daarnaast een praktische technische berging met de warmtepomp, WTW installatie en witgoed aansluitingen.

Via een luik is ook de separate vliering met extra opslagruimte bereikbaar.

Tuin en parkeren

De buitenruimte is een van de grootste verrassingen van deze woning. Het brede perceel biedt een fraai aangelegde tuin die zich langs en achter de woning uitstrekt. Terrassen, borders, volwassen beplanting en verschillende zitmogelijkheden zorgen voor een groene en tegelijkertijd verzorgde uitstraling.

Direct achter de woonkamer bevindt zich een royale overkapping. Hierdoor ontstaat feitelijk een verlenging van het buitenseizoen en een prettige

Vervolg

plek om ook bij minder goed weer buiten te zitten. Verderop staat een vrijstaande houten berging, handig voor fietsen, tuingereedschap en overige spullen.

Minstens zo bijzonder is de hoeveelheid parkeerruimte. Op eigen terrein kunnen (maximaal) vijf auto's worden geparkeerd. Voor een woning binnen Maastricht is dat een uitgesproken pluspunt.

Comfort en duurzaamheid

Balistraat 1 is in 2021 gebouwd en van meet af aan energiezuinig uitgevoerd. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Verwarming vindt plaats via een Daikin warmtepomp en vloerverwarming in alle ruimtes. De installatie kan bovendien koelen, waardoor ook tijdens warme zomerdagen extra comfort wordt geboden. Een Zehnder WTW-installatie verzorgt de ventilatie.

Op het dak liggen 24 zonnepanelen. De woning is volledig gasloos en beschikt over energielabel A. De aanwezige rolluiken zijn via een app te bedienen. Daarmee is niet alleen aan het wooncomfort gedacht, maar ook nadrukkelijk aan energieverbruik en gebruiksgemak.

Ligging

De woning ligt op korte afstand van het centrum en de dagelijkse voorzieningen, de ligging combineert een rustige woonomgeving met de bereikbaarheid en voorzieningen van de stad. Juist in combinatie met de ruime tuin en de uitzonderlijk royale parkeermogelijkheden op eigen terrein geeft dat deze woning een onderscheidend karakter.

Bijzonderheden

- Gebouwd in 2021, energielabel A;
- Volledig levensloopbestendig met slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- In totaal drie slaapkamers en twee complete badkamers;
- Gasloos, volledig geïsoleerd en voorzien van HR++ beglazing;
- Warmtepomp met vloerverwarming én koelfunctie;
- WTW-installatie;
- 24 zonnepanelen;
- Fraai aangelegde tuin met royale overkapping en vrijstaande berging;
- Parkeergelegenheid voor maximaal vijf auto's op eigen terrein.

Balistraat 1 is een woning die veel verschillende woonwensen moeiteloos samenbrengt: modern, energiezuinig, comfortabel, levensloopbestendig en voorzien van opvallend veel ruimte rondom het huis. Een woning om niet alleen nu, maar jarenlang met plezier te kunnen bewonen.

Nieuwsgierig geworden? Wij laten u Balistraat 1 graag persoonlijk ervaren.

Foto's

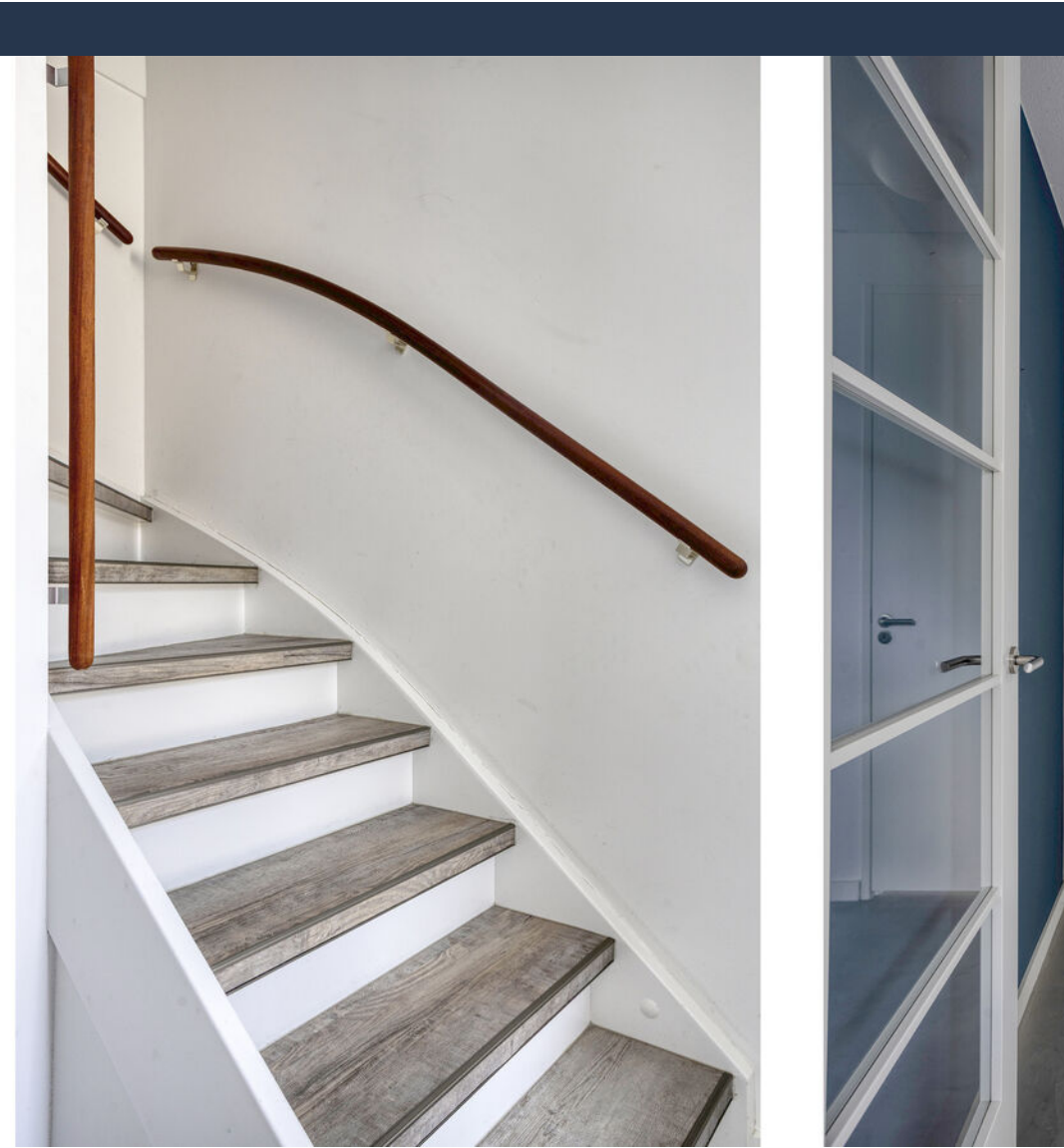
















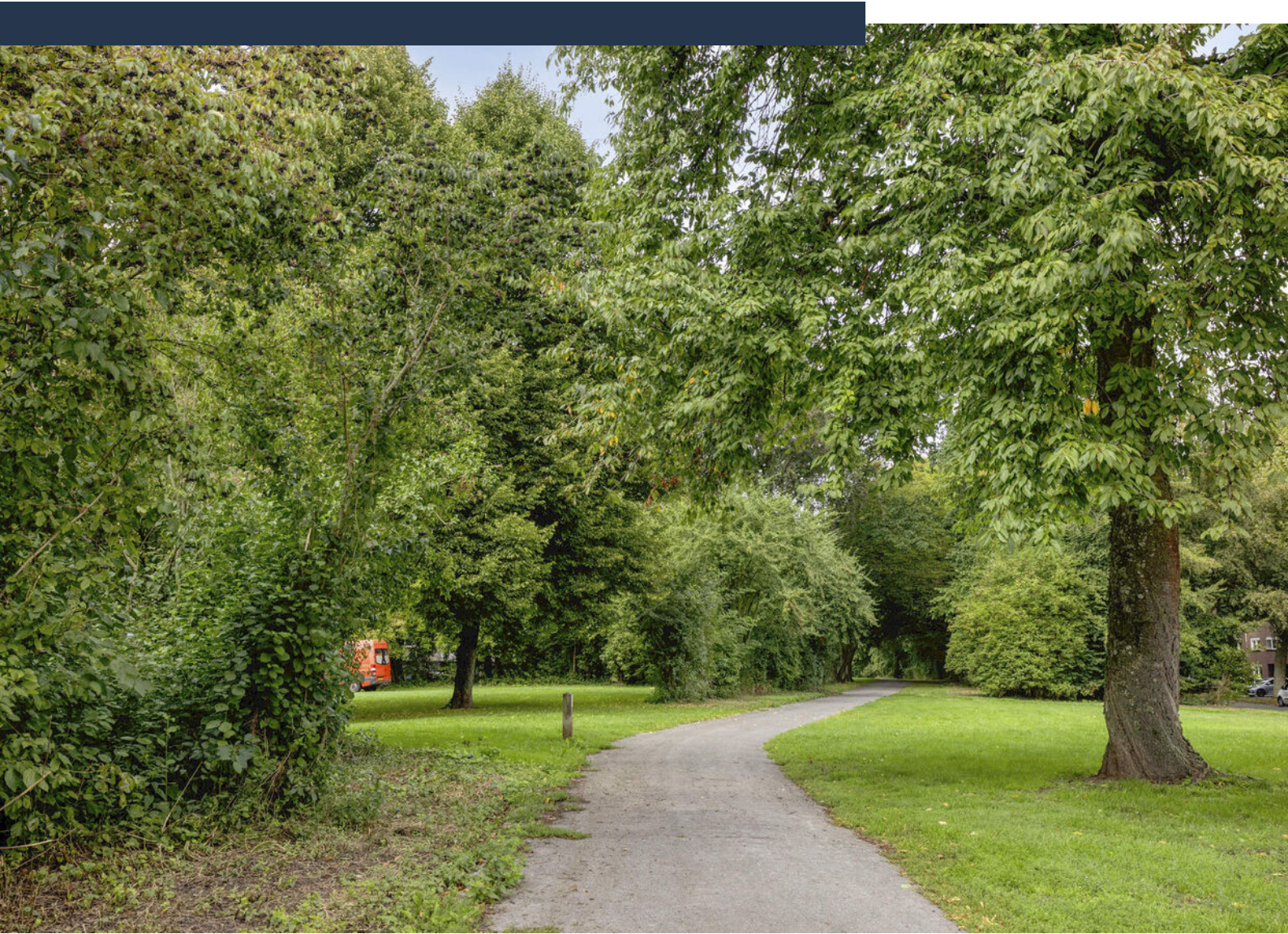












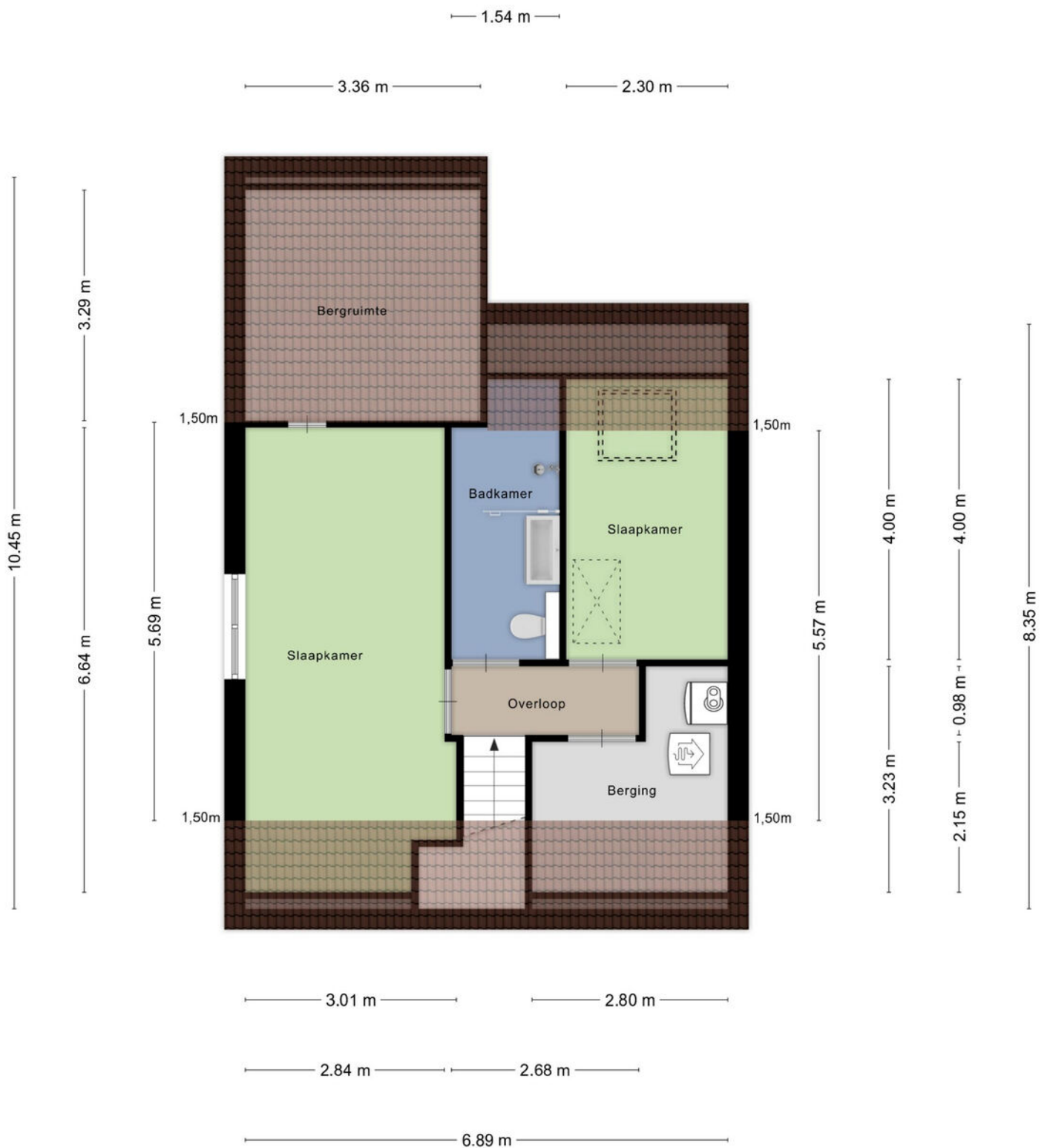
Plattegrond



Plattegrond begane grond

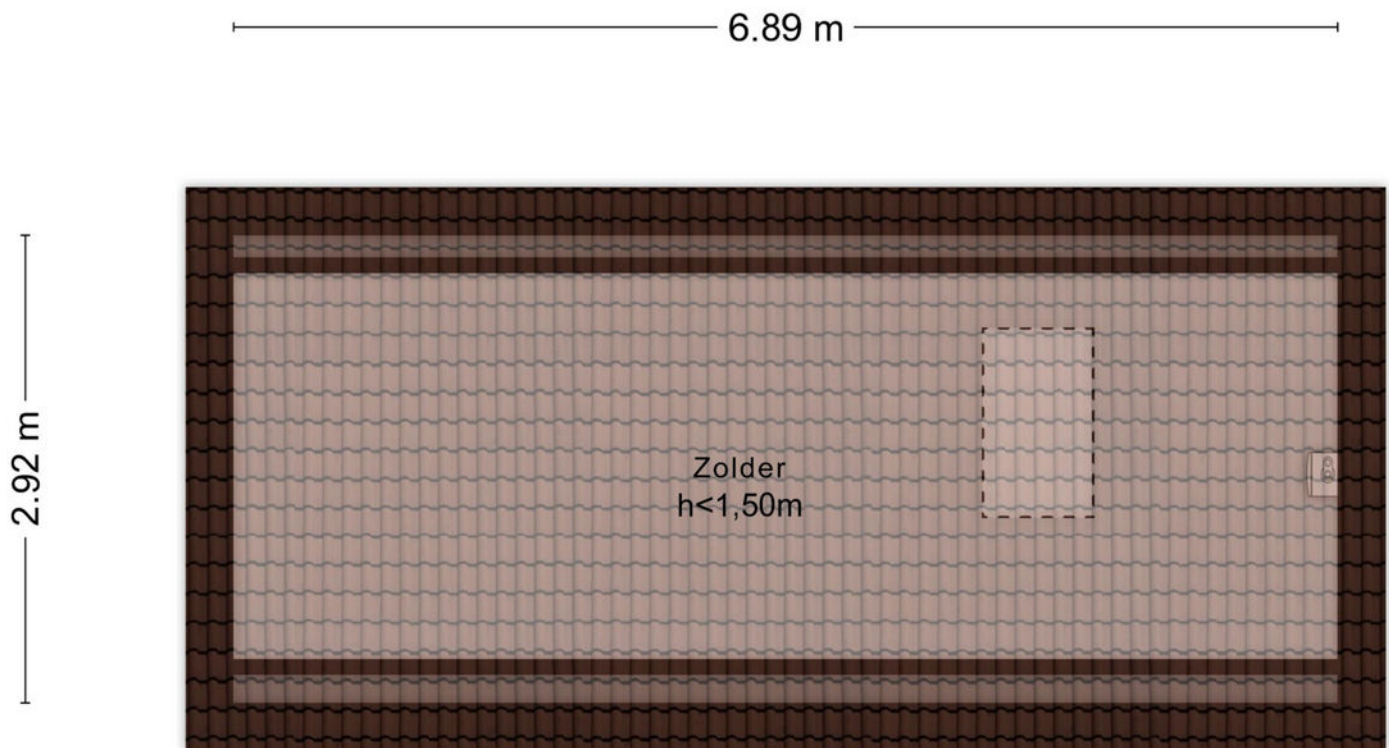


Plattegrond verdieping



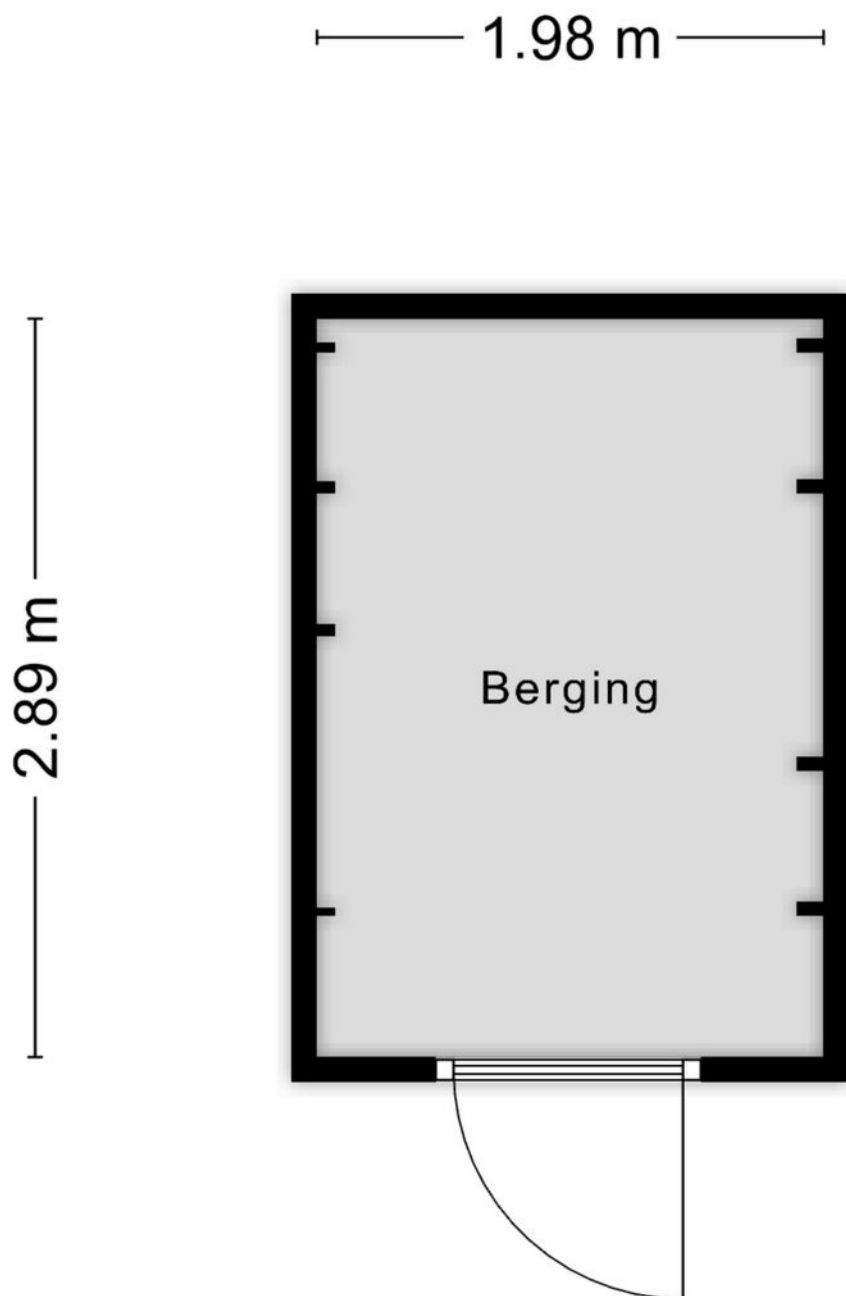
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond zolder



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

Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



0 5 10 15 20 25m

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 C

Perceel 2944

kadaster

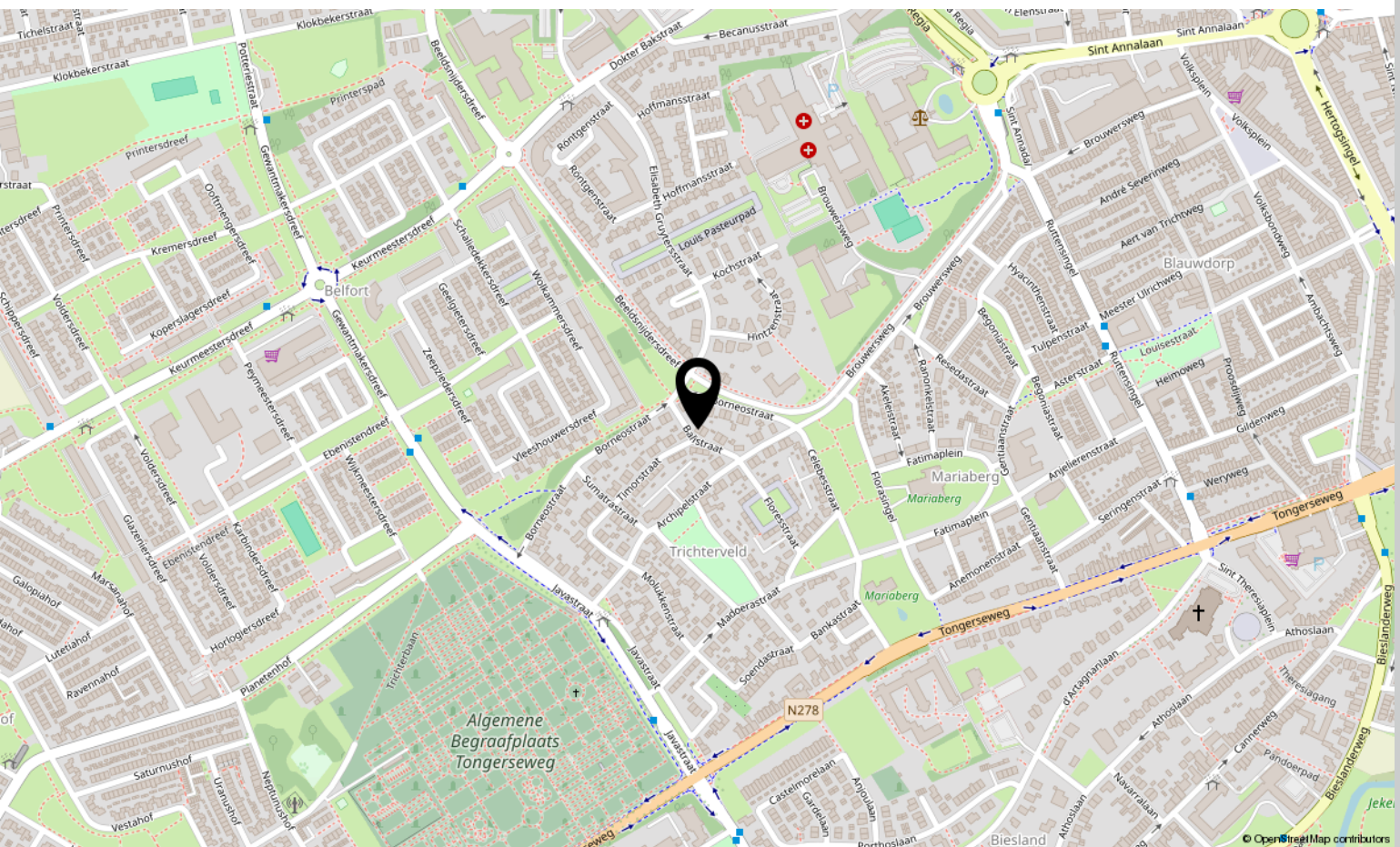
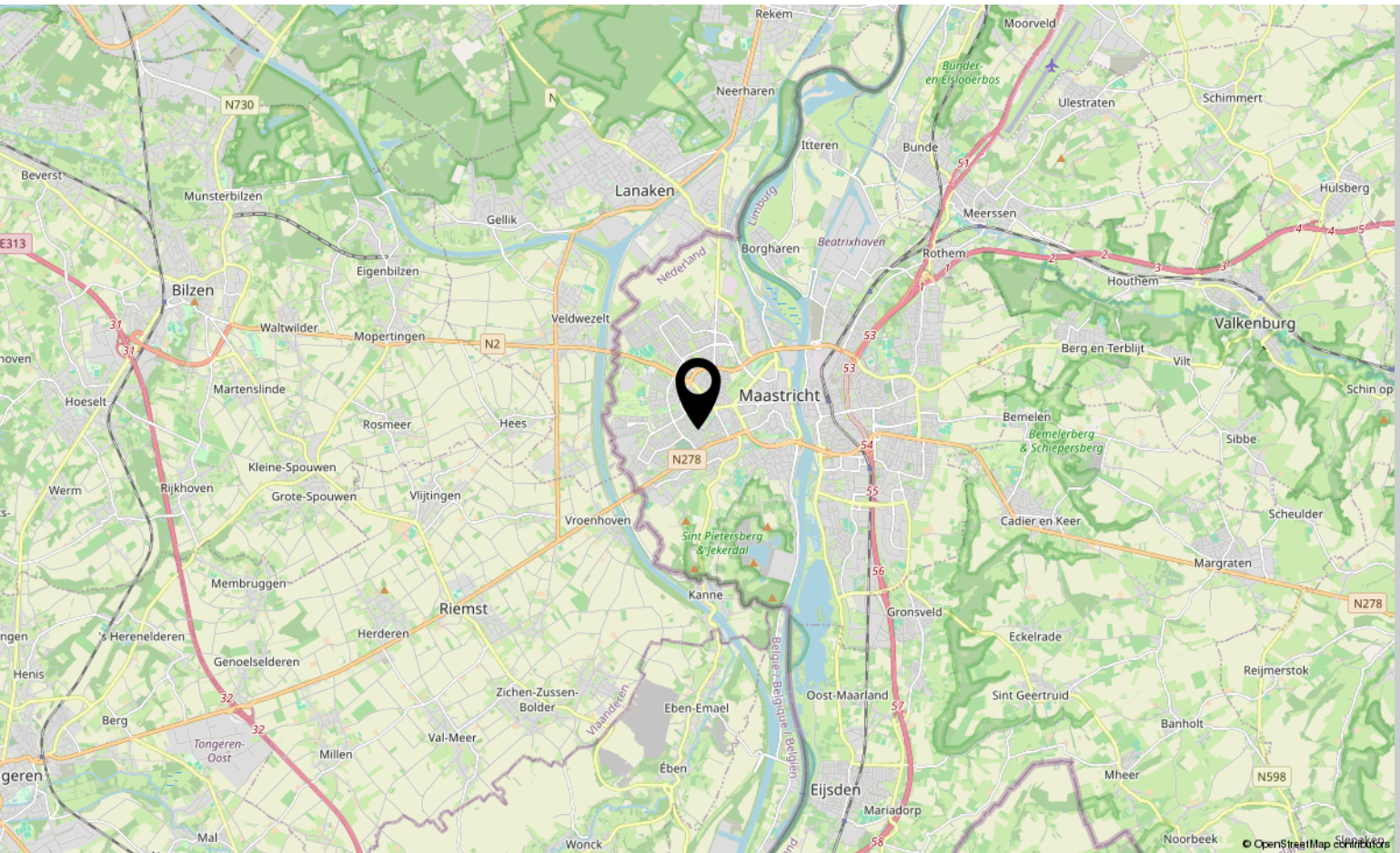
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 2026

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/>

