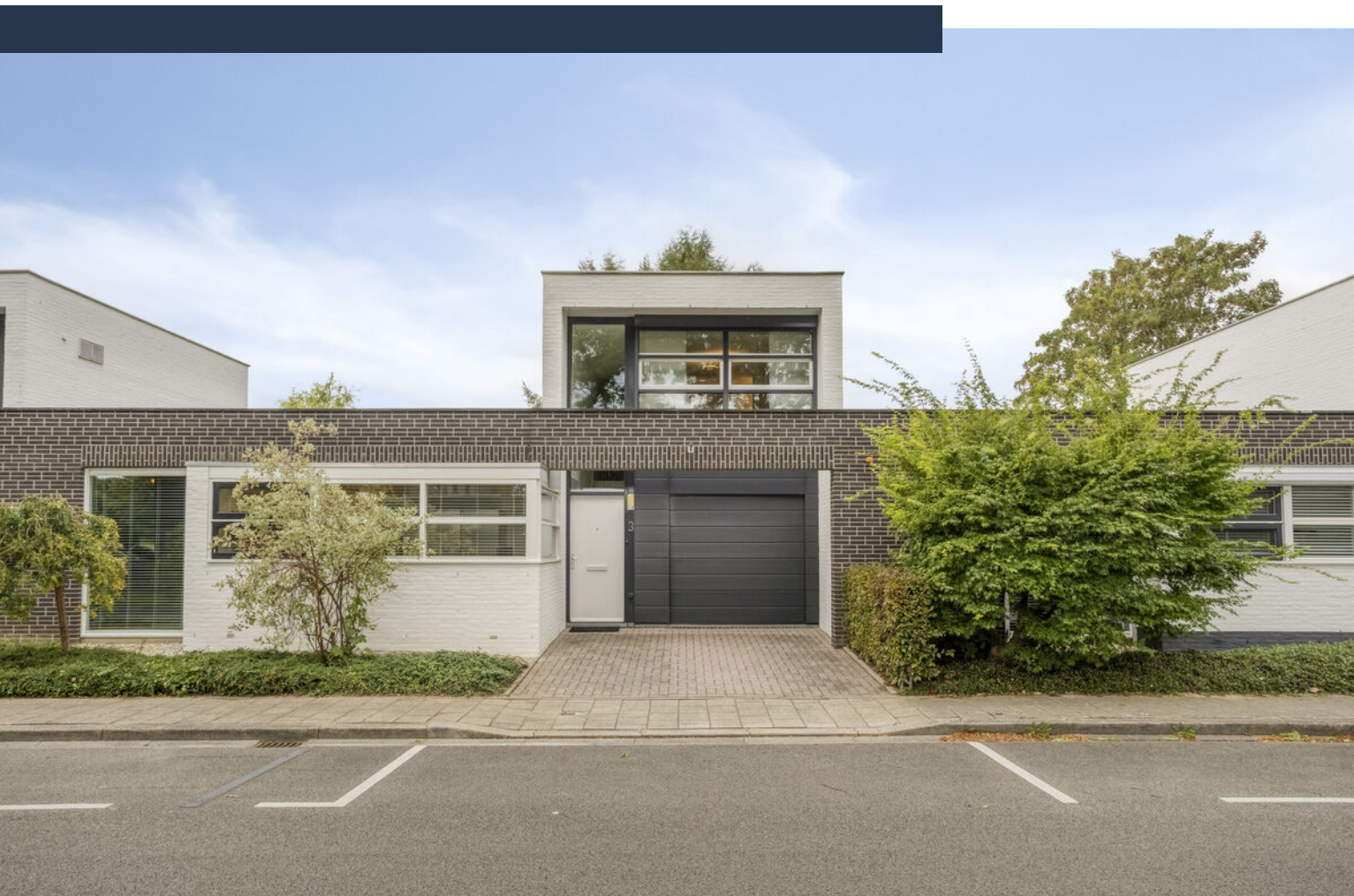




Roggehegge 3

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 695.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte
152 m²

Perceeloppervlakte
254 m²

Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
1997

Energie label
A+



Omschrijving

Comfortabel gelijkvloers wonen, zonder afstand te doen van ruimte, comfort of uitstraling.

Roggehegge 3 is een bijzonder verzorgde en instapklare geschakelde semibungalow op een heerlijke locatie aan de groene rand van Amby. Met twee slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond is de woning direct levensloopbestendig, terwijl de royale derde slaapkamer met eigen badkamer ensuite op de verdieping ook gezinnen volop mogelijkheden biedt.

Binnen valt direct op hoeveel aandacht is besteed aan afwerking en wooncomfort. De royale woon- en eetkamer, separate keuken, drie slaapkamers, twee badkamers en inpandige garage maken de woning bijzonder compleet. Ook buiten is het prettig wonen, met een beschutte achtertuin en een royale terrasoverkapping.

In en rond de woning geniet u van opvallend veel privacy, zowel binnen als in de beschutte patio. Op het gebied van energiezuinigheid en techniek is veel geïnvesteerd. De woning beschikt over energielabel A+, 17 zonnepanelen, een hybride Quatt warmtepomp, een Remeha cv-ketel uit 2026, vloerverwarming in woonkamer, eetgedeelte, keuken en badkamer en twee airco's. Daarbij woont u rustig, met wandelmogelijkheden in de directe omgeving, terwijl winkels, basisschool, kinderopvang en andere voorzieningen dichtbij zijn. Ook het United World College, MUMC+, de universiteit en het centrum van Maastricht zijn goed en snel bereikbaar.

Indeling

Begane grond

Via de eigen oprit bereikt u de entree. De hal geeft toegang tot onder meer het toilet, de garage en de woonvertrekken. Een lichte tegelvloer loopt door over een groot deel van de begane grond en sluit mooi aan bij de rustige en verzorgde afwerking van de woning.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken in hoekopstelling. Deze is uitgevoerd met hoogglans witte fronten, een granieten werkblad en veel kast- en werkruimte. De opstelling is voorzien van onder meer een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, dubbele spoelbak, twee combimagnetrons en

plintverwarming. Dankzij de grote raampartijen is ook dit een prettige lichte ruimte.

De eetkamer ligt aan de tuinzijde en biedt royaal plaats aan een grote eettafel. Via een brede doorgang staat deze in verbinding met de woonkamer. Hierdoor ontstaat een ruime leefzone waarin wonen en eten ieder een eigen plek hebben en toch mooi op elkaar aansluiten. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht. In de woonkamer is bovendien airconditioning aanwezig, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De grootste slaapkamer heeft rechtstreeks toegang tot de patio. De tweede kamer is prima bruikbaar als slaap-, logeer- of werkkamer of als hobbyruimte. De badkamer is ruim en verzorgd uitgevoerd met een inloofdouche, wandcloset en een breed badkamermeubel met dubbele wastafel. Het meubel, de grote spiegel en de rustige materiaalkeuze zorgen voor een stijlvolle uitstraling. Met twee slaapkamers en een complete badkamer op de begane grond is de woning direct geschikt voor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen.

Garage

De inpandige garage (ca 24 m², inbegrepen in het woonoppervlakte) met elektrische sectionaalpoort is vanuit de woning bereikbaar en multifunctioneel te gebruiken ten behoeve van bijvoorbeeld auto, fietsen, opslag of hobby. Ook witgoedapparatuur heeft hier een praktische plaats.

Eerste verdieping

Op de verdieping bevindt zich een royale derde slaapkamer. De ruimte beschikt over veel daglicht en biedt voldoende plaats voor een groot bed, kasten en bijvoorbeeld een werkplek. Ook hier is airconditioning aanwezig.

Een belangrijk pluspunt is de badkamer ensuite, voorzien van een douche en enkele wastafel. Daardoor heeft deze slaapkamer een prettig eigen karakter en ontstaat extra privacy. Juist deze extra slaap- en badkamerruimte maakt Roggehegge 3 niet alleen aantrekkelijk voor wie gelijkvloers wil wonen, maar ook zeer geschikt voor gezinnen of logeers.

Vervolg

Buiten

De privacyvolle patiotuin is verzorgd en beschermt aangelegd. Bestrating wordt gecombineerd met groen en beplanting en er zijn verschillende mogelijkheden om buiten te zitten.

De royale terrasoverkapping vormt een belangrijk pluspunt. Het houten plafond en de geïntegreerde verlichting geven deze plek een verzorgde en sfeervolle uitstraling. Hier is volop ruimte voor een loungehoek of grote buitentafel. Vanuit zowel de eetkamer, de hoofdslaapkamer als de garage is de patio rechtstreeks bereikbaar.

Ligging

Roggehegge ligt op een bijzonder prettige plek aan de groene rand van Amby. Vanuit de woning zijn er fijne wandelmogelijkheden in de directe omgeving, terwijl dagelijkse voorzieningen toch dichtbij liggen. In Amby vindt u onder meer winkels, basisschool, kinderopvang en verschillende sportvoorzieningen. Ook het United World College Maastricht en andere middelbare scholen liggen op korte afstand.

Het centrum van Maastricht is goed per fiets bereikbaar en openbaar vervoer bevindt zich in de buurt. Ook MUMC+ en universiteit zijn goed bereikbaar. Via de nabijgelegen uitvalswegen rijdt u bovendien snel richting de A2, A79 en het Zuid-Limburgse Heuvelland. Een locatie die rust en groen combineert met het gemak van de stad.

Bijzonderheden

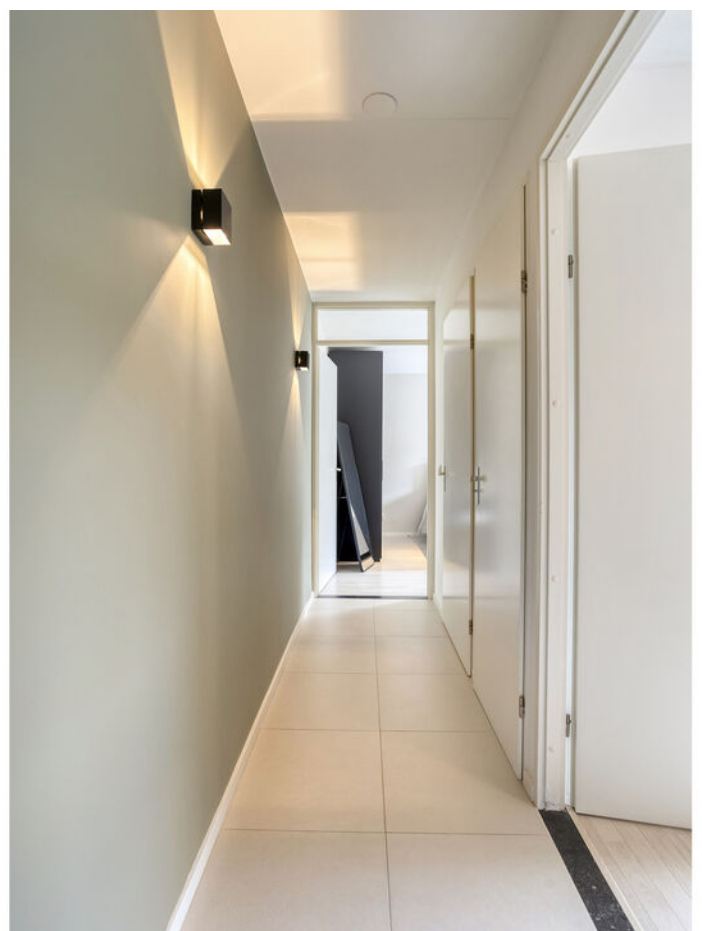
- Geschakelde semibungalow met twee slaapkamers en badkamer op de begane grond
- Royale derde slaapkamer met badkamer ensuite op de verdieping
- Verzorgde en hoogwaardige afwerking
- Energielabel A+, 17 zonnepanelen en hybride Quatt warmtepomp
- Remeha cv-ketel uit 2026, vloerverwarming en twee airconditioners
- Inpandige multifunctionele garage, oprit
- Beschutte patiotuin met royale terrasoverkapping
- Opvallend veel privacy in en rond de woning
- Rustige ligging aan de groene rand van Amby, dichtbij voorzieningen, UWC en Maastricht

Roggehegge 3 combineert gelijkvloers wooncomfort met de ruimte en flexibiliteit die ook een gezin zoekt. Tel daar de verzorgde afwerking, sterke energieprestaties, fijne tuin en rustige ligging aan de rand van Amby bij op en er staat een bijzonder complete woning.

Marcel Overhof Makelaardij laat u deze woning graag persoonlijk ervaren. Neem gerust contact met ons op voor het plannen van een bezichtiging.

Foto's

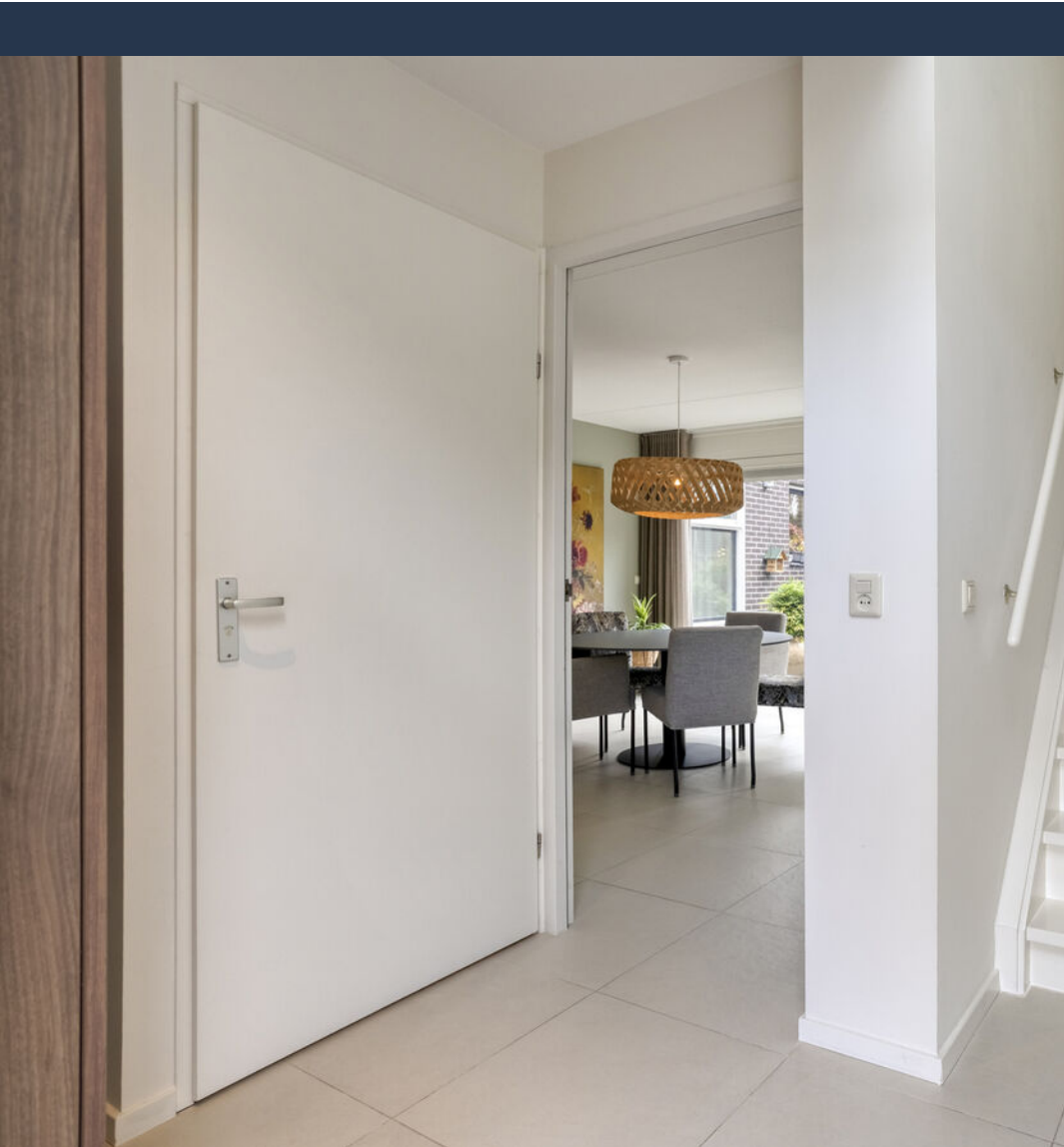
























Plattegrond begane grond

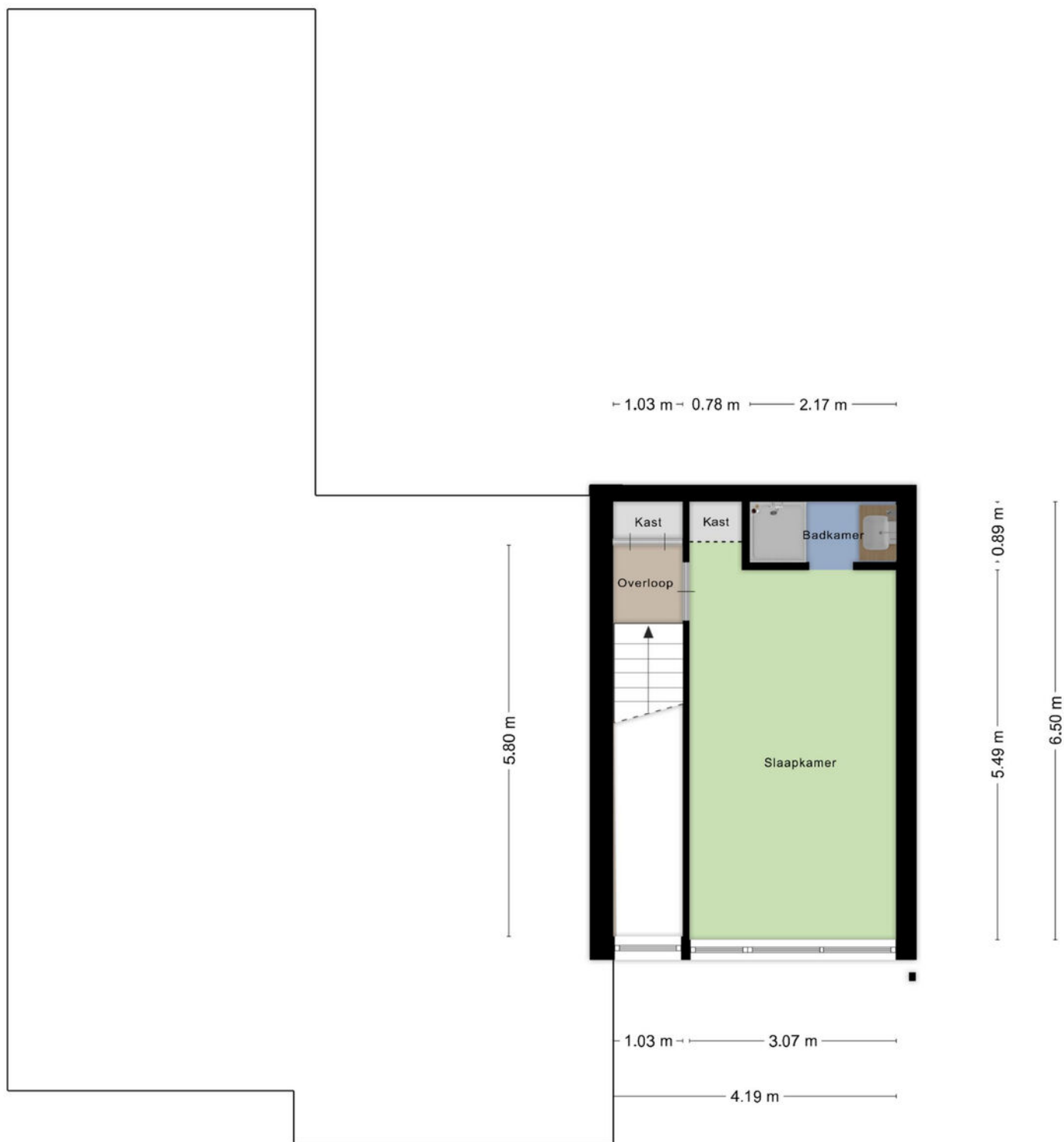


Plattegrond, bg met patio



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

Plattegrond verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Amby

Sectie

Perceel

Amby

B

1929

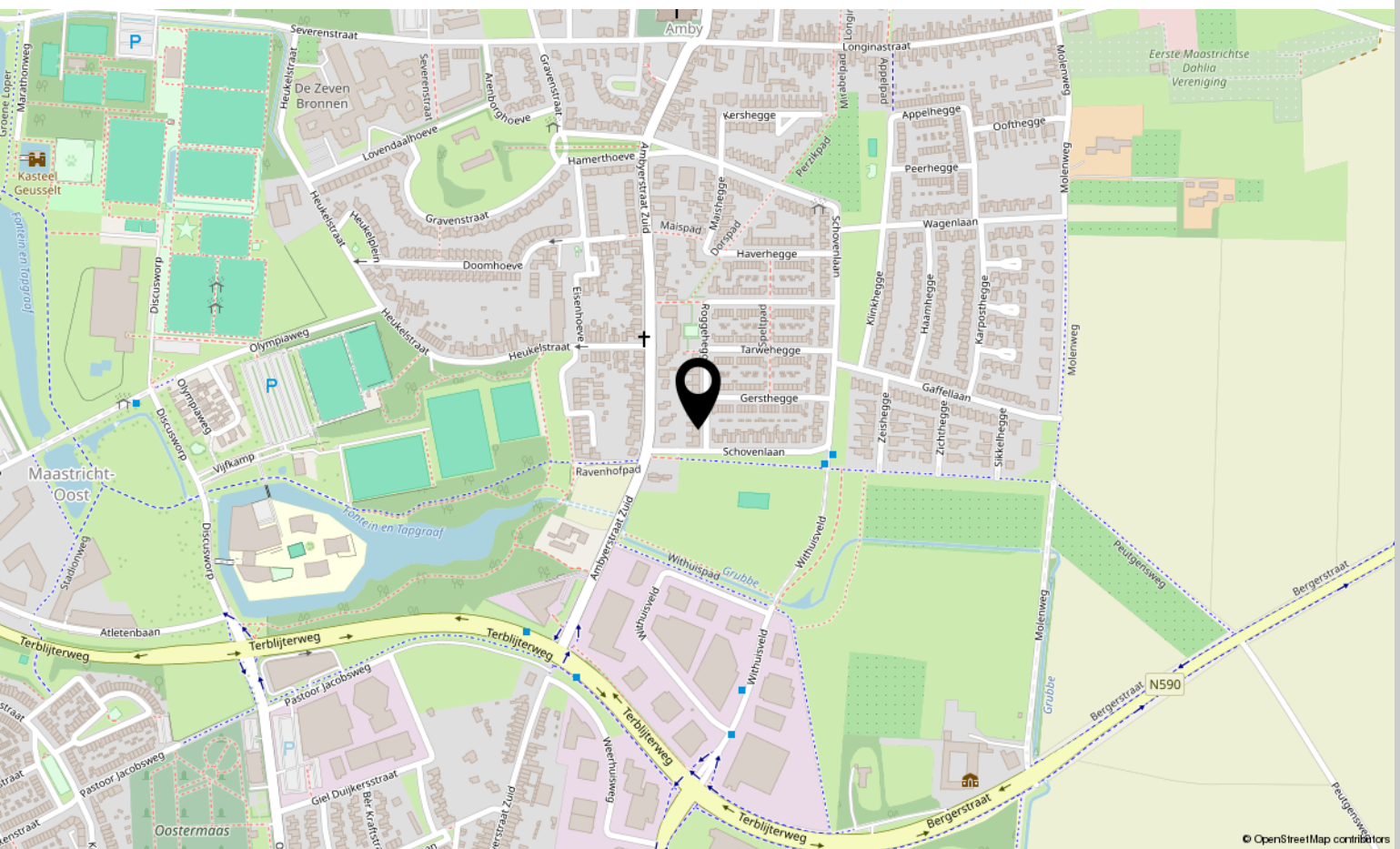
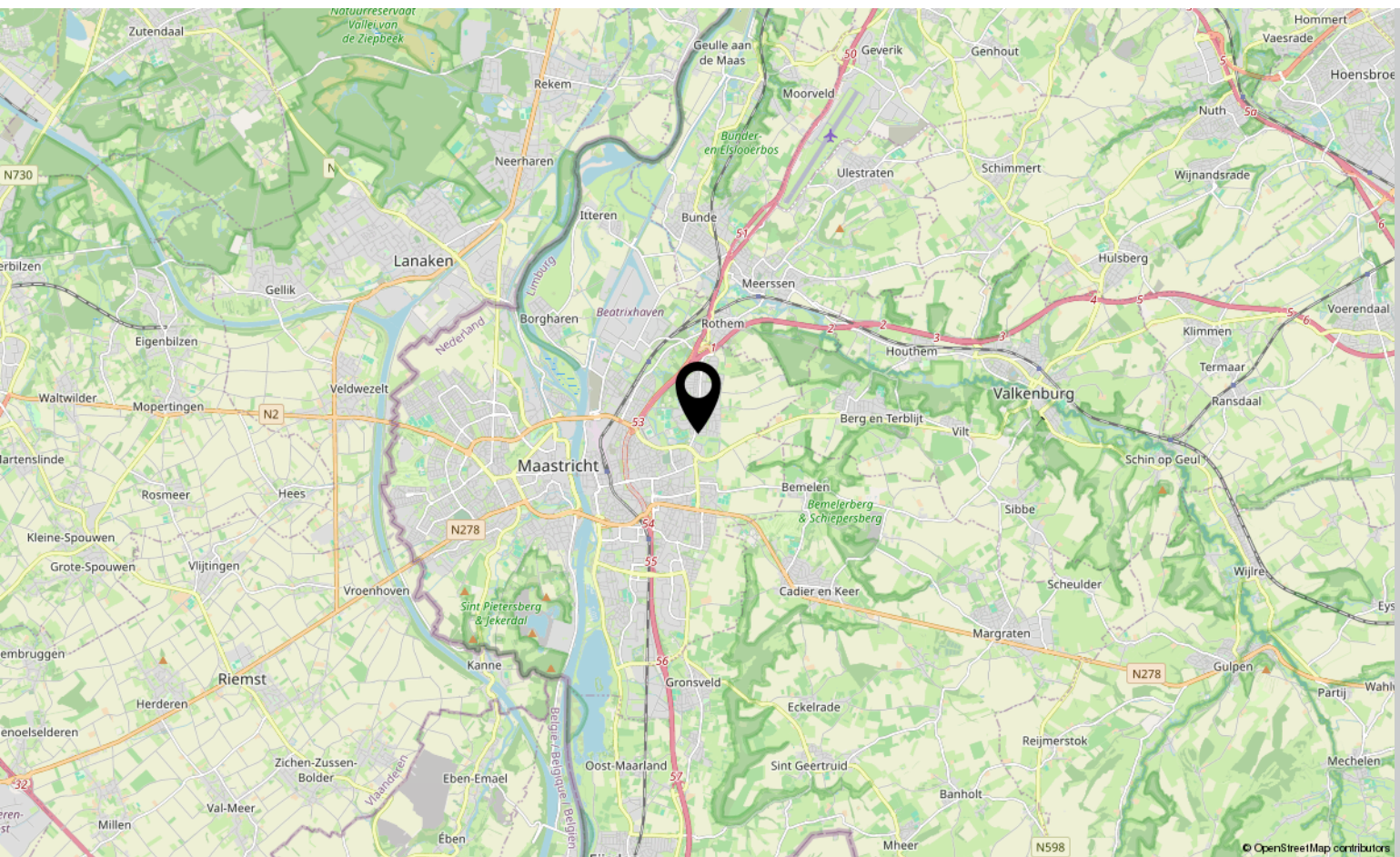
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele
eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



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/>

