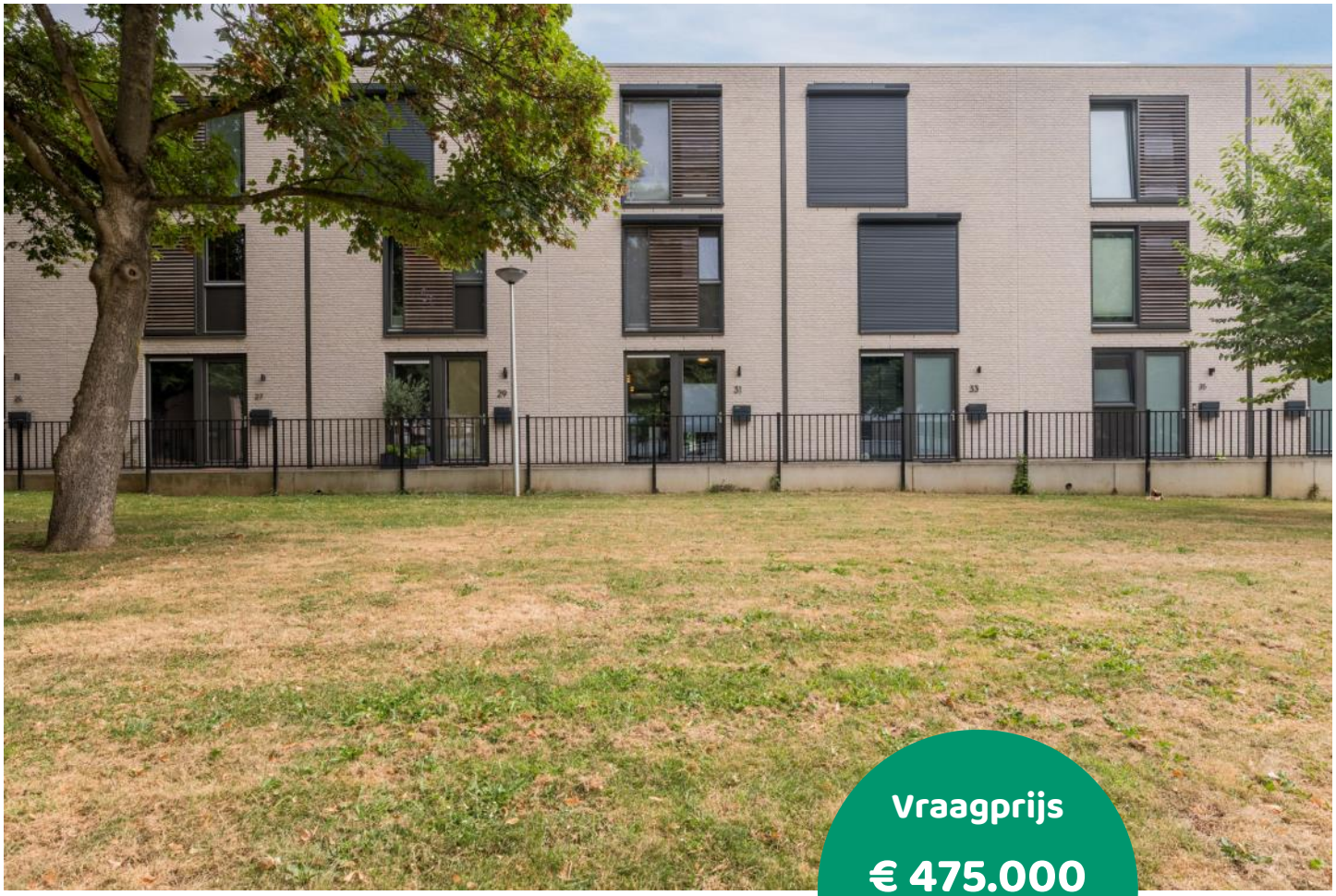
TE KOOP

# Tournooiruwe 31

## Maastricht



Vraagprijs

€ 475.000

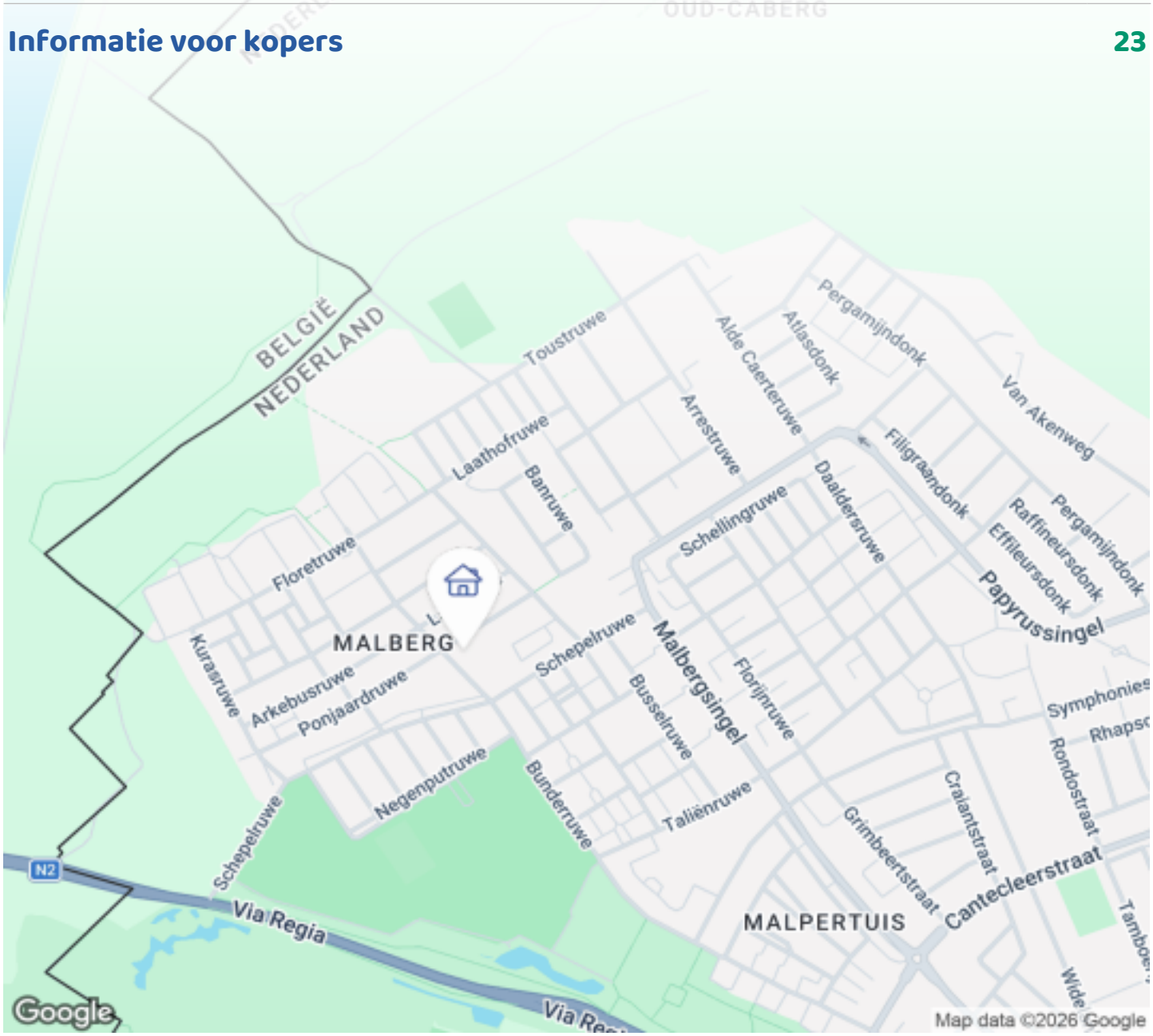
kosten koper

makelaarsland®

NVM

# WAAR VIND IK WAT?

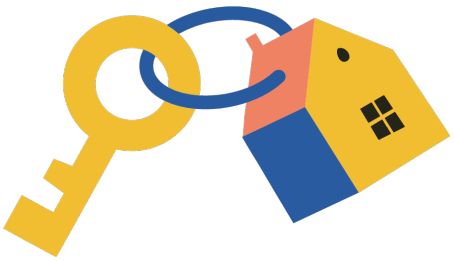

| | |
|---|---|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 6 |
| Plattegronden | 12 |
| Kenmerken | 16 |
| Zakenlijst | 19 |
| Huis op de kaart | 21 |
| Algemene informatie | 22 |
| Informatie voor kopers | 23 |

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Instapklaar, energielabel A+++,  én volledig gasloos: deze uitstekend onderhouden gezinswoning uit 2022 in het geliefde Sportkwartier Zuid combineert modern wooncomfort, duurzaamheid en ruimte op een uitstekende locatie.

Met een woonoppervlakte van circa 124 m², vier volwaardige slaapkamers, een moderne open keuken, veel natuurlijk licht en een fraai aangelegde achtertuin biedt deze woning alles wat een gezin zich kan wensen. Dankzij de uitstekende isolatie, 9 zonnepanelen, een warmtepomp, vloerverwarming en airconditioning is de woning volledig voorbereid op de toekomst. Bovendien profiteert u van alle voordelen van een vrijwel nieuwe woning, zonder de lange wachttijd die vaak met nieuwbouw gepaard gaat. Zo geniet u direct van modern wooncomfort, een aangenaam binnenklimaat en een zeer energiezuinige woning. De rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik maakt dit een ideale plek om jarenlang met plezier te wonen.



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Omgeving

De woning is gelegen in het geliefde en kindvriendelijke Sportkwartier Zuid, aan de rand van de Maastrichtse wijk Malberg en op korte afstand van de Belgische grens. Deze rustige woonomgeving combineert veel groen met uitstekende voorzieningen. Supermarkten (waaronder Jumbo en Aldi), winkels, scholen, kinderopvang, medische voorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de directe omgeving. Op slechts enkele minuten lopen ligt Sportpark West met onder andere outdoor fitness, kunstgrasvelden en diverse sportfaciliteiten. Ook recreatiegebied De Dousberg, met Golfclub Maastricht, Club Pellikaan Maastricht, Dormio Resort Maastricht en wellnessfaciliteiten, ligt op korte afstand. Het bruisende stadscentrum van Maastricht is eenvoudig per fiets of auto bereikbaar en dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen zijn ook omliggende regio's en België snel te bereiken.

INDELING

Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast, garderoberuimte en een modern, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal loopt u de royale leefruimte binnen, waar de open keuken aan de voorzijde van de woning is gesitueerd en de woonkamer zich aan de tuinzijde bevindt. Dankzij de grote raampartijen en de brede schuifpui met hor geniet de woonkamer van een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De praktische trapkast biedt extra bergruimte en via de schuifpui heeft u direct toegang tot de achtertuin.

De moderne open keuken is compleet uitgevoerd met hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, stoomoven, magnetron, koel-/vriescombinatie en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over volop werk- en kastruimte. De gehele begane grond is afgewerkt met een stijlvolle keramische tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en de tweede verdieping. De slaapkamers (ca. 15 m², 11 m² en 8 m²) zijn keurig afgewerkt met dezelfde stijlvolle keramische tegelvloer als de begane grond. De gehele verdieping beschikt over vloerverwarming. Alle slaapkamers zijn bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken én horren.

De modern afgewerkte badkamer is compleet uitgevoerd met een ligbad, ruime inloopdouche, tweede wandcloset, wastafel en een elektrische designradiator.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale vierde slaapkamer (ca. 15 m²), die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is en zich uitstekend leent als master bedroom, thuiswerkplek of hobbyruimte. De ruimte beschikt over airconditioning (koelen en verwarmen), elektrisch bedienbare rolluiken én horren.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische technische/wasruimte met aansluitingen voor het witgoed, de warmtepomp en extra bergruimte. De verdieping is afgewerkt met een nette PVC-vloer en vormt een volwaardige, multifunctionele aanvulling op de woning.

Tuin

De fraai aangelegde en beschutte achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is gelegen op het noordoosten, waardoor u kunt genieten van de ochtend- en middagzon. De tuin is verzorgd ingericht met een ruim terras, gazon, borders met groen en diverse fruitbomen en fruitdragende planten.

Een sfeervolle overkapping en een fraaie pergola met

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

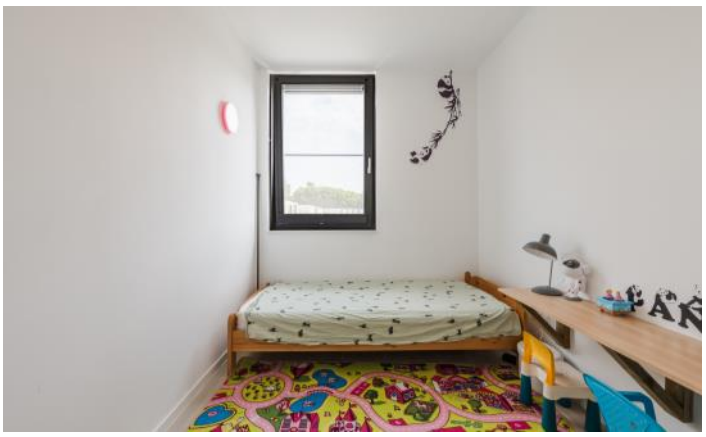
volgroeide blauwe regen maken de tuin extra aantrekkelijk. Daarnaast is de tuin voorzien van een drainagesysteem, een houten berging van circa 8 m² met elektra en wateraansluiting en een praktische achterom.
Aan de achterzijde bevindt zich een binnenterrein met voldoende parkeergelegenheid voor bewoners en bezoekers.

Bijzonderheden

•Bouwjaar 2022, moderne en volledig instapklare woning
•Energielabel A+++ dankzij uitstekende isolatie, warmtepomp en 9 zonnepanelen (eigendom)
•Volledig gasloos, volledig geïsoleerd en voorzien van triple glas
•Comfortabele vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping
•Airconditioning op de tweede verdieping (koelen en verwarmen)
•Horren aanwezig bij alle te openen ramen en elektrisch bedienbare rolluiken op de eerste en tweede verdieping
•Vier volwaardige slaapkamers
•Woonoppervlakte circa 124 m²
•Veel praktische bergruimte, waaronder een technische/wasruimte en externe berging
•Fraai aangelegde achtertuin op het noordoosten met overkapping, pergola met blauwe regen, berging en achterom
•Ruime parkeermogelijkheden op het achtergelegen binnenterrein
•Rustige, kindvriendelijke ligging nabij winkels, scholen, openbaar vervoer en sportvoorzieningen
•Toekomstbestendige woning met maximaal wooncomfort en een zeer energiezuinig karakter
•Aanvaarding in overleg

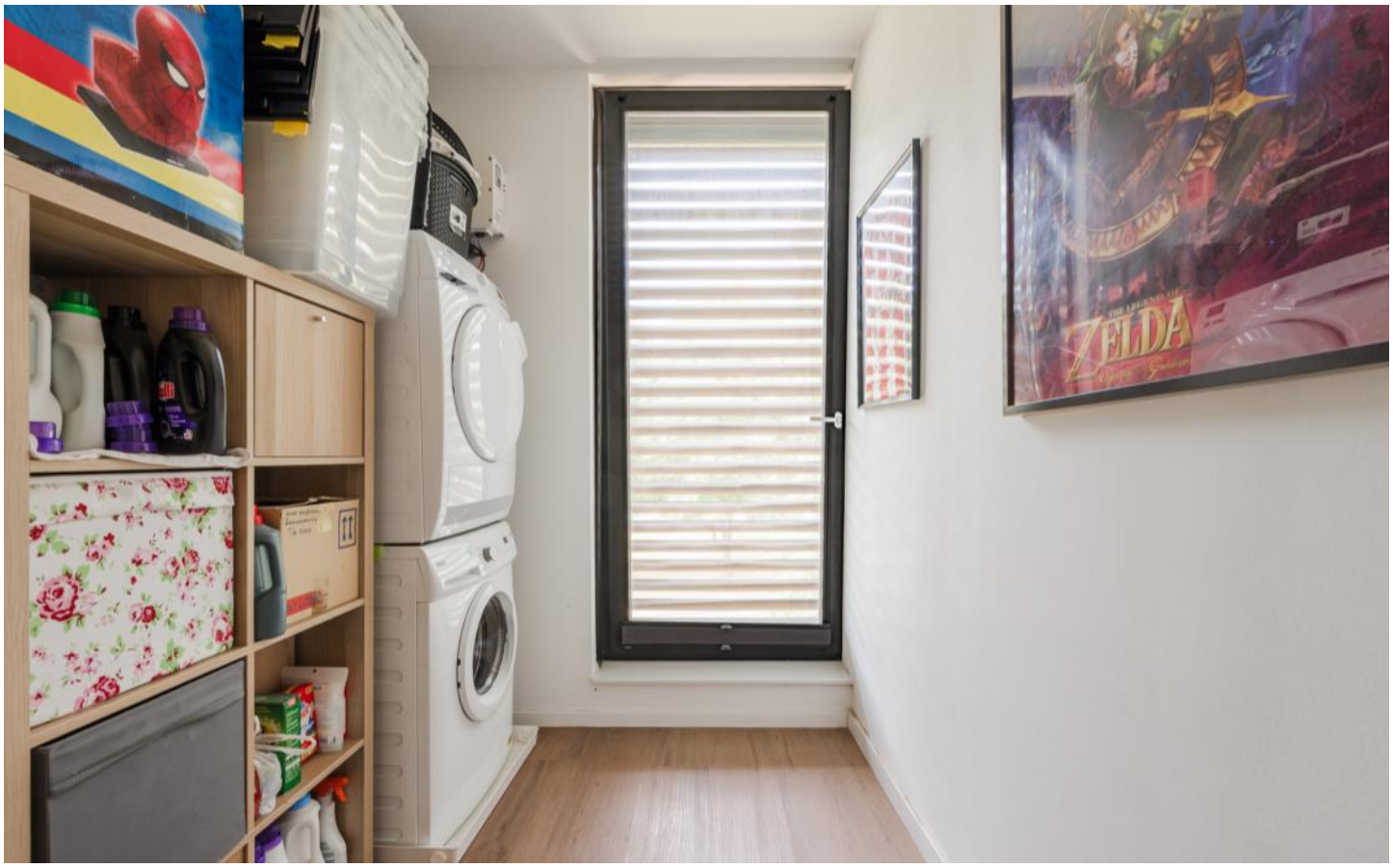
# FOTO'S

# FOTO'S



# FOTO'S

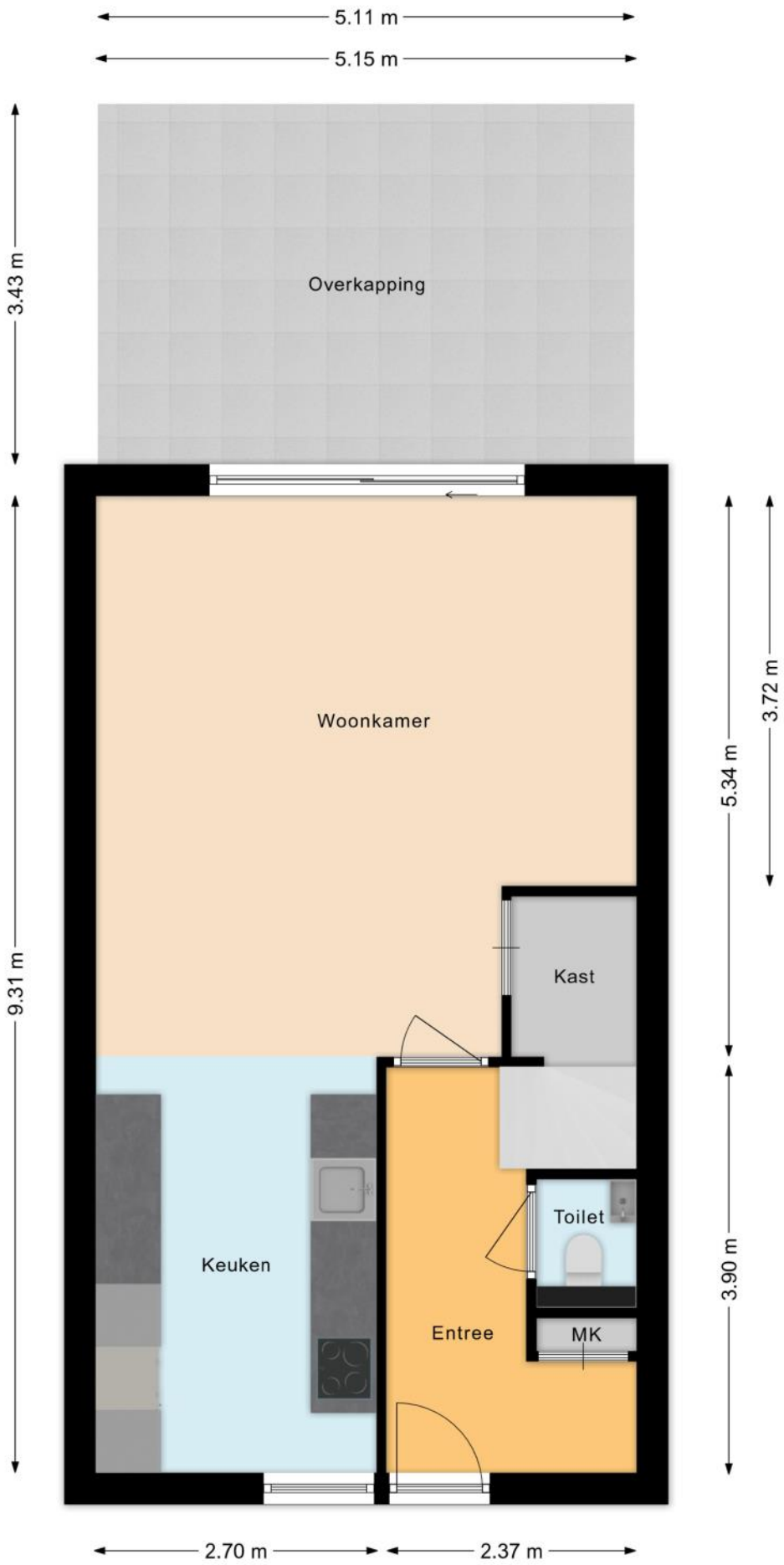
# FOTO'S



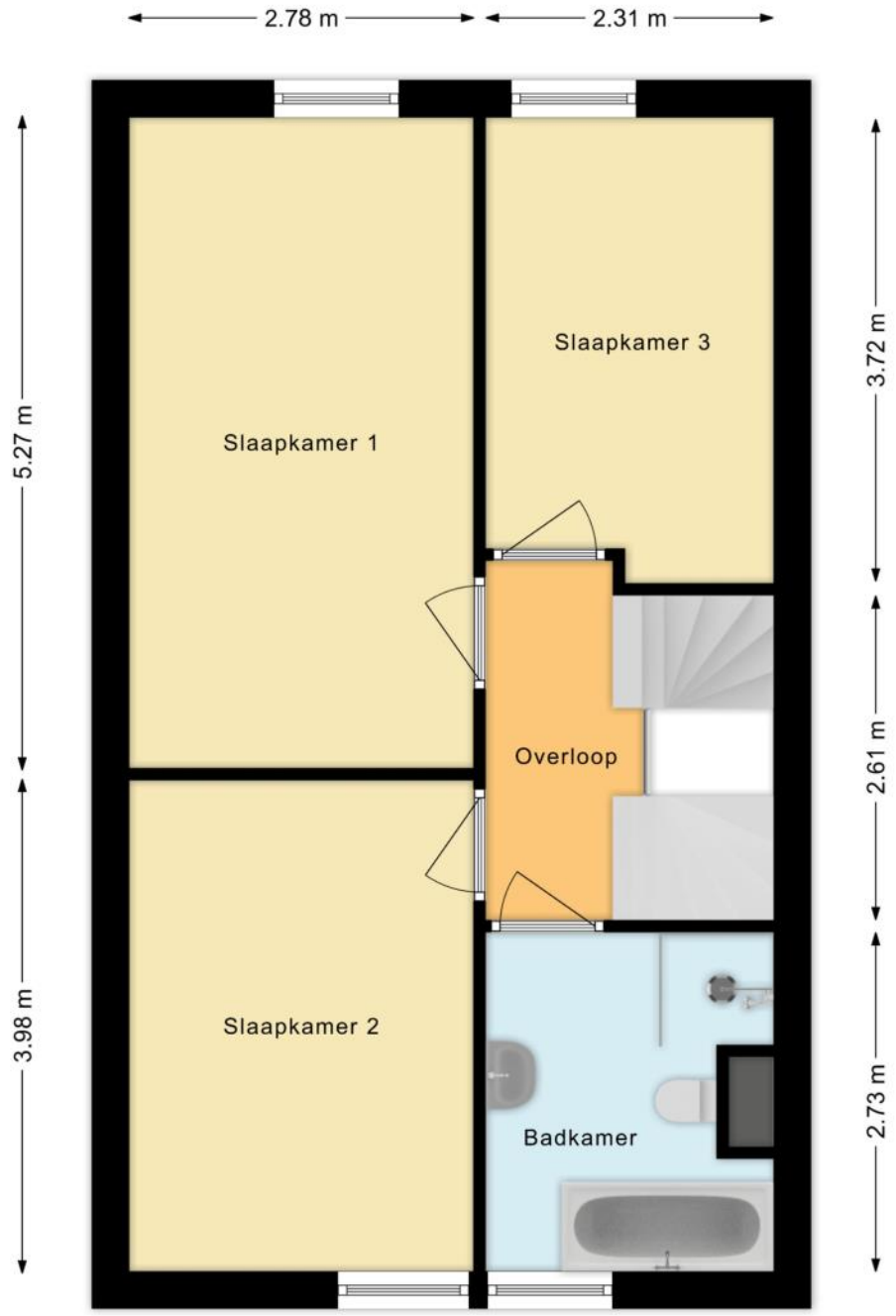
# FOTO'S

# FOTO'S

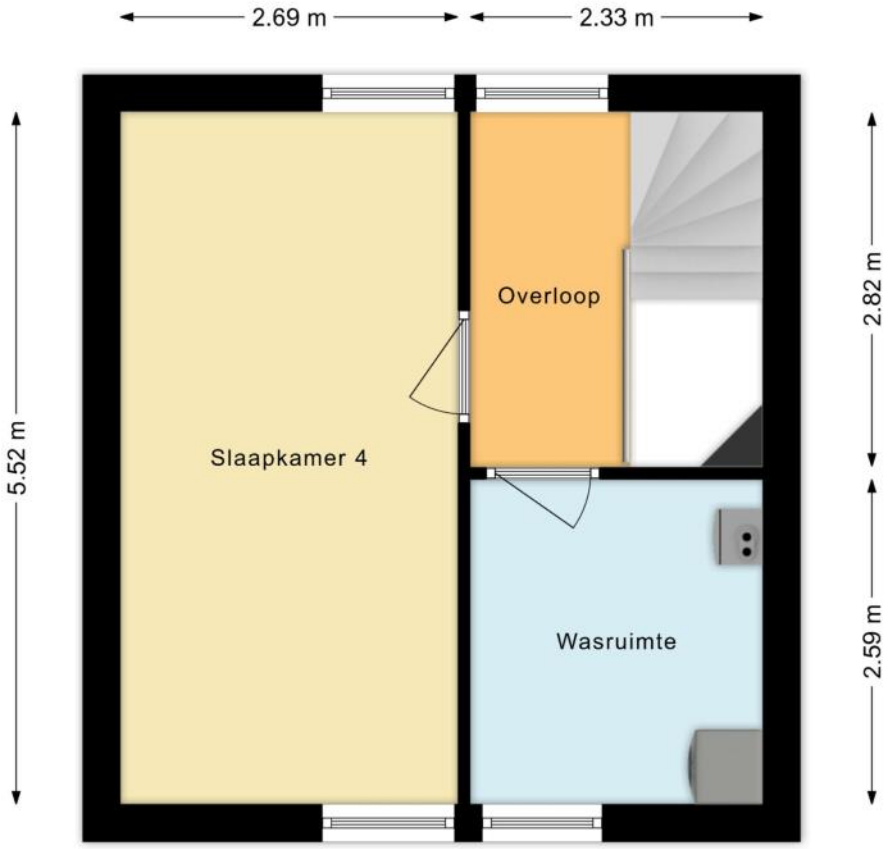
# PLATTEGRONDEN



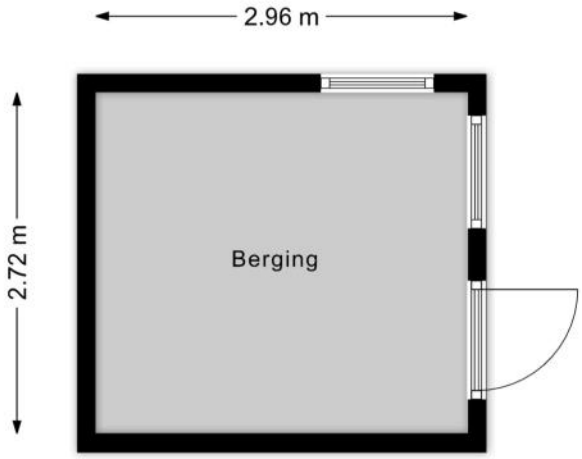
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

| | |
|---|---|
| Soort woonhuis | **Eengezinswoning, Tussenwoning** |
| Bouwvorm | **Bestaande bouw** |
| Bouwjaar | **2022** |
| Soort dak | **Plat dak** |
| Materiaal dak | **Bitumineuze dakbedekking** |

## Oppervlakten en inhoud

| | |
|---|---|
| Perceeloppervlakte | **130 m²** |
| Inhoud | **435 m³** |

**Gebruiksoppervlakten ***

| | |
|---|---|
| Wonen (= woonoppervlakte) | **124 m²** |
| Gebouwgebonden buitenruimte | **18 m²** |
| Externe bergruimte | **8 m²** |

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | **5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)** |
| Aantal badkamers | **1 badkamer en 1 apart toilet** |
| Badkamervoorzieningen | **Ligbad, toilet, wastafel, inloopdouche** |
| Aantal woonlagen | **3 woonlagen** |
| Voorzieningen | **Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Balansventilatie** |

## Energie

| | |
|---|---|
| Energielabel | **A+++** |
| Isolatie | **Volledig geïsoleerd, Driedubbel glas** |
| Verwarming | **Vloerverwarming geheel, Warmtepomp** |
| Warm water | **Doorstroomboiler** |

## Buitenruimte/omgeving

| | |
|---|---|
| Ligging | **Aan rustige weg, In woonwijk** |
| Tuin | **Achtertuin** |
| Achtertuin | **69 m² (13m diep en 5,3m breed)** |
| Ligging tuin | **Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom** |

# KENMERKEN

## Bergruimte

| | |
|---|---|
| Schuur/berging | **Vrijstaand hout** |

## Parkeergelegenheid

| | |
|---|---|
| Soort parkeergelegenheid | **Openbaar parkeren** |

## Kadastrale gegevens

**Maastricht N 3514**

| | |
|---|---|
| Oppervlakte | **130 m²** |
| Eigendomssituatie | **Volle eigendom** |

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.
> Opstalrecht nutsvoorzieningen.

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| Rookmelder | ● | | |
| Airconditioning | ● | | |
| Rolluiken | ● | | |
| Zonnepanelen | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | | ● |
| Gordijnen overig | | | ● |
| Horren | | | ● |
| Laminaat | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vrieskast | ● | | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | | | ● |
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | | ● | |
| Badkameraccessoires | ● | | |
| Plavuizen | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |

# ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---|---|---|
| **Koffiezetapparaat** | | ● | |
| **Wastafelmeubel** | ● | | |
| **Brievenbus** | ● | | |
| **(Voordeur)bel** | ● | | |
| **(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie** | ● | | |

## Overige zaken

warmtepomp; blijft achter
waterontharder; gaat mee
schommel; ter overname
sommige fruitbomen; gaat mee
kruiden uit tuin; gaat mee

*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT

| | |
|---|---|
| | Deze kaart is noordgericht |
| 12345 | Perceelnummer |
| 25 | Huisnummer |
| | Vastgestelde kadastrale grens |
| | Voorlopige kadastrale grens |
| | Administratieve kadastrale grens |
| | Bebouwing |

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Maastricht |
| Sectie | N |
| Perceel | 3514 |

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 juli 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.

kadaster

# ALGEMENE INFORMATIE

### Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

### Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

### Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

### Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

### De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

# INFORMATIE VOOR KOPERS

### Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

### Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

### Waarborgsom / bankgarantie

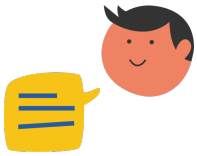
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

### Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

### Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

### Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

### Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

# INFORMATIE VOOR KOPERS

### Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

### Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

### Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.