

PAEMHOFSTRAAT 11 HEER-MAASTRICHT



Vraagprijs: €500.000,-k.k.

Instapklare, met garage geschakelde twee-onder-
één-kapwoning met garage en verzorgd aangelegde
achtertuin, 4 slaapkamers en een hoog
afwerkingsniveau.

Deze ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning ligt een aantrekkelijke woonomgeving in de Maastrichtse woonwijk Heer. De woning is in 2015 en na 2020 grondig gerenoveerd en gemoderniseerd, waardoor u hier geniet van hedendaags wooncomfort in een sfeervolle en verzorgde setting. Zo zijn er onder meer een moderne keuken- en badkamerinrichting, een royale woonkamer en in totaal 4 volwaardige slaapkamers, waaronder een sfeervolle zolderkamer met dakkapel en dakraam.

133m²
Woonoppervlak

273m²
Perceeloppervlak

4 Slaapkamers

Ruime garage

Behalve voordeur
volledig
dubbelbeglaasd

Nieuwe HR-combi
ketel

in 2015 en vanaf
2020 gerenoveerd
en gemoderniseerd

Grotendeels elektr.
bedienbare rolluiken



Indeling



Begane grond:

Via overdekt entree naar halletje met meterkast, trapberging en een modern toilet met inbouwcloset en wastafel.

De woonkamer is royaal van maar liefst 36,9 m² en baadt in het licht. Over de volle breedte van de ruimte kijk je uit op de groene achtertuin, dankzij de grote schuifpui die zorgt voor een vloeiende overgang naar buiten: op mooie dagen schuif je hem open en loopt de woonkamer over in het terras. De eikenhouten planken geven de ruimte warmte en karakter.

De L-vormige indeling leent zich uitstekend voor twee zones: een gezellige zithoek aan de ene kant en een eettafel bij de tuindeuren, met uitzicht op het groen.

Gesloten keuken is voorzien van een moderne keukeninrichting met separate wasbak, veel bergkasten en apparatuur: vaatwasmachine, inductie kookplaat, combi oven/magnetron, oven, koel-vriescombinatie en afzuigkap.

Ruime garage van 5.98 x 3.14/2.97m. met wastafel en kantelpoort.

De verzorgd aangelegde tuin maakt het plaatje compleet: een fijne buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen, spelen of gezellig tafelen met familie en vrienden.



Indeling



Eerste verdieping:

Via overloop naar 3 slaapkamers en badkamer.

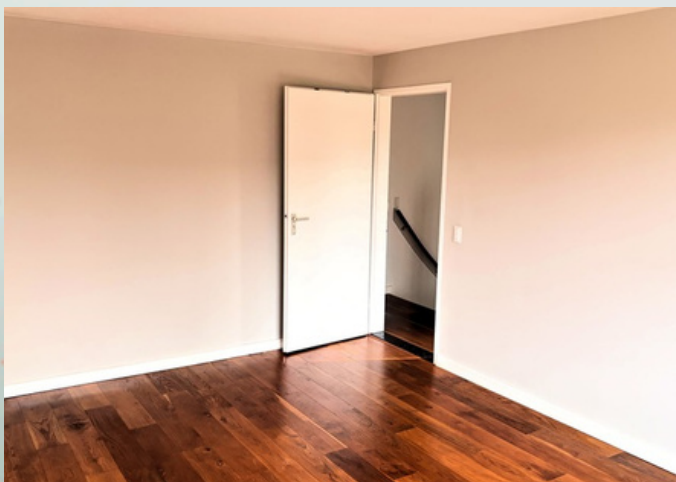
Slaapkamer 1: van 4.88 x 3.55m. (17,3m²);

Slaapkamer 2: van 3.55 x 3.34m. (11,9m²);

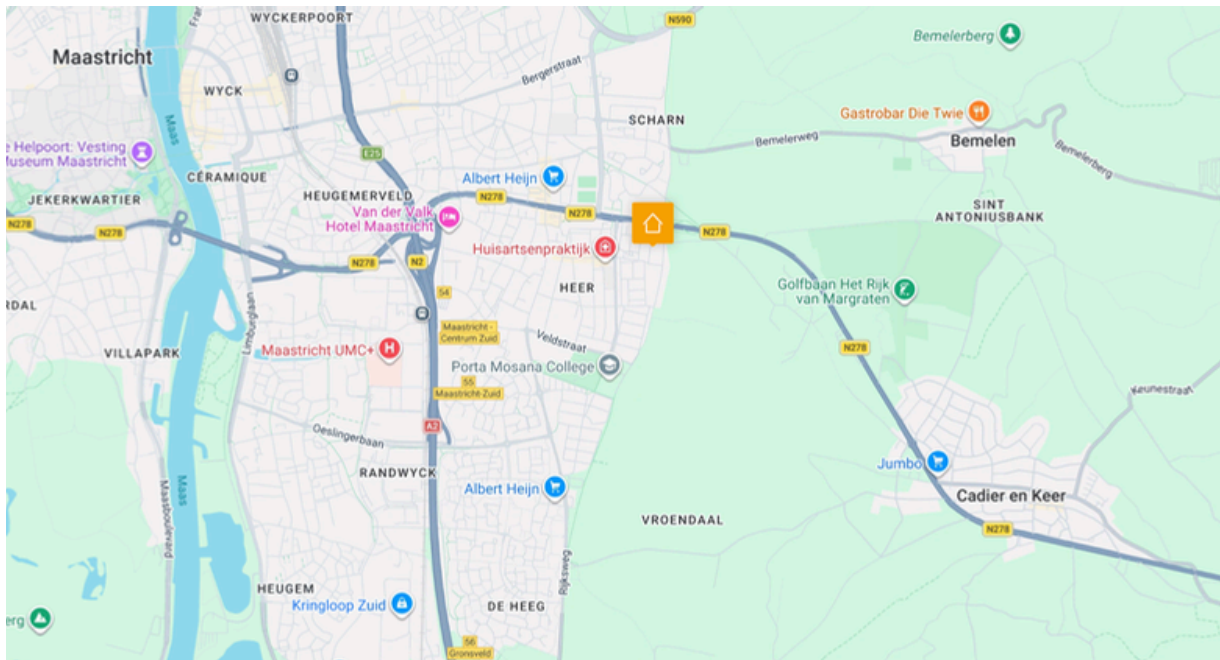
Slaapkamer 3: van 3.84 x 2.35m. (9,0m²);

Badkamer met ligbad, wastafel met badkamermeubel, design radiator en 2de toilet (inbouwcloset).

De vloeren van de overloop en de slaapkamers zijn voorzien van een mooie houten parketvloer.



Ligging



Locatie: Paemhofstraat 11 Maastricht

De ligging in Heer is bijzonder aantrekkelijk. U woont hier in een rustige, kindvriendelijke woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. In de directe nabijheid vindt u onder meer winkelcentra De Liem, supermarkten, basisscholen, sportvoorzieningen en medische voorzieningen. Ook diverse middelbare scholen zoals Porta Mosana zijn goed bereikbaar, evenals het internationaal gerenommeerde United World College Maastricht, wat deze locatie extra interessant maakt voor (expats) gezinnen. In de omgeving vindt u volop mogelijkheden om te wandelen en fietsen in het groen, met diverse natuur- en buitengebieden in de nabijheid. Zo geniet u hier van een mooie balans tussen stads wonen en buitenleven. Voor forenzen en reizigers is de bereikbaarheid eveneens uitstekend: er zijn goede busverbindingen, het centrum van Maastricht is snel bereikbaar en ook uitvalswegen richting onder andere A2 en A79 liggen gunstig.

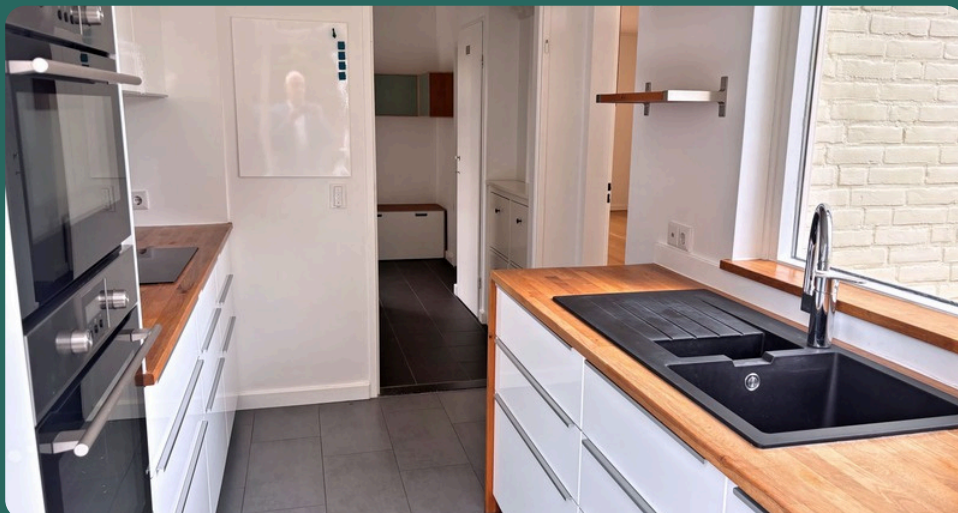
Buiten



Woonkamer met virtual staging



Keuken



Eerste verdieping



Keuken



AVOND

Toilet en Badkamer



Zolder





Paemhofstraat 11 Maastricht



Instapklare twee-onder-één-kapwoning met garage, 4 slaapkamers en verzorgde tuin in Heer

Kenmerken

-  Bouwjaar: 1972
-  Woonoppervlakte: ca. 133 m² excl. garage
-  Perceelgrootte: 273 m²
-  Royale woonkamer: 36,9 m²
-  4 slaapkamers
-  Moderne keuken en badkamer
-  Zolderkamer met dakkapel en dakraam
-  Grotendeels kunststof kozijnen met HR++ beglazing
-  Elektrisch bedienbare rolluiken
-  HR-combiketel 2024 (eigendom)
-  Gevels geschilderd in 2021
-  Plat dak garage vernieuwd in 2021

Wonen met comfort en ruimte

Op een geliefde locatie in Maastricht-Heer ligt deze met garage geschakelde twee-onder-één-kapwoning. De woning is in 2015 en na 2020 volledig gerenoveerd en gemoderniseerd en biedt een ideale combinatie van ruimte, comfort en een verzorgd afwerkingsniveau. De royale woonkamer, moderne keuken- en badkamerinrichting en vier volwaardige slaapkamers maken dit een heerlijk gezinshuis. De fraai aangelegde tuin vormt een fijne plek om in alle rust te genieten van het buitenleven.

Ligging en omgeving

De woonwijk Heer staat bekend om haar prettige woonklimaat en uitstekende voorzieningen. In de directe omgeving bevinden zich winkels, supermarkten, scholen, sportaccommodaties en medische voorzieningen. Ook het United World College Maastricht is goed bereikbaar. Daarnaast zijn het stadscentrum van Maastricht, openbaar vervoer en de uitvalswegen richting A2 en A79 snel bereikbaar. Voor wandelaars en fietsers liggen diverse natuur- en recreatiegebieden in de nabijheid.



Op zoek naar een instapklare woning met garage, tuin en veel comfort op een fijne locatie?
Paemhofstraat 11 is absoluut een bezichtiging waard.

Verdere bijzonderheden



Bouwjaar: 1972;

Perceeloppervlak: 273m²;

Woonoppervlak: 133m² excl. garage: ca. 18m²;

De woning beschikt grotendeels over kunststof kozijnen met HR++ beglazing en elektrisch bedienbare rolluiken, wat zorgt voor comfort, isolatie en gebruiksgemak. Daarnaast zijn de gevels in 2021 geverfd, is het platte dak van de garage in 2021 volledig vernieuwd en is er een HR-combiketel uit 2024 aanwezig, bovendien in eigendom.

Kortom:

Deze woning biedt u comfort, ruimte én kwaliteit — een heerlijk thuis voor nu en de toekomst.

Bent u op zoek naar een verrassend ruime gezinswoning op een fijne locatie in Maastricht? Dan is Paemhofstraat 11 in de geliefde woonwijk Heer absoluut een bezichtiging waard.

Plattegrond begane grond

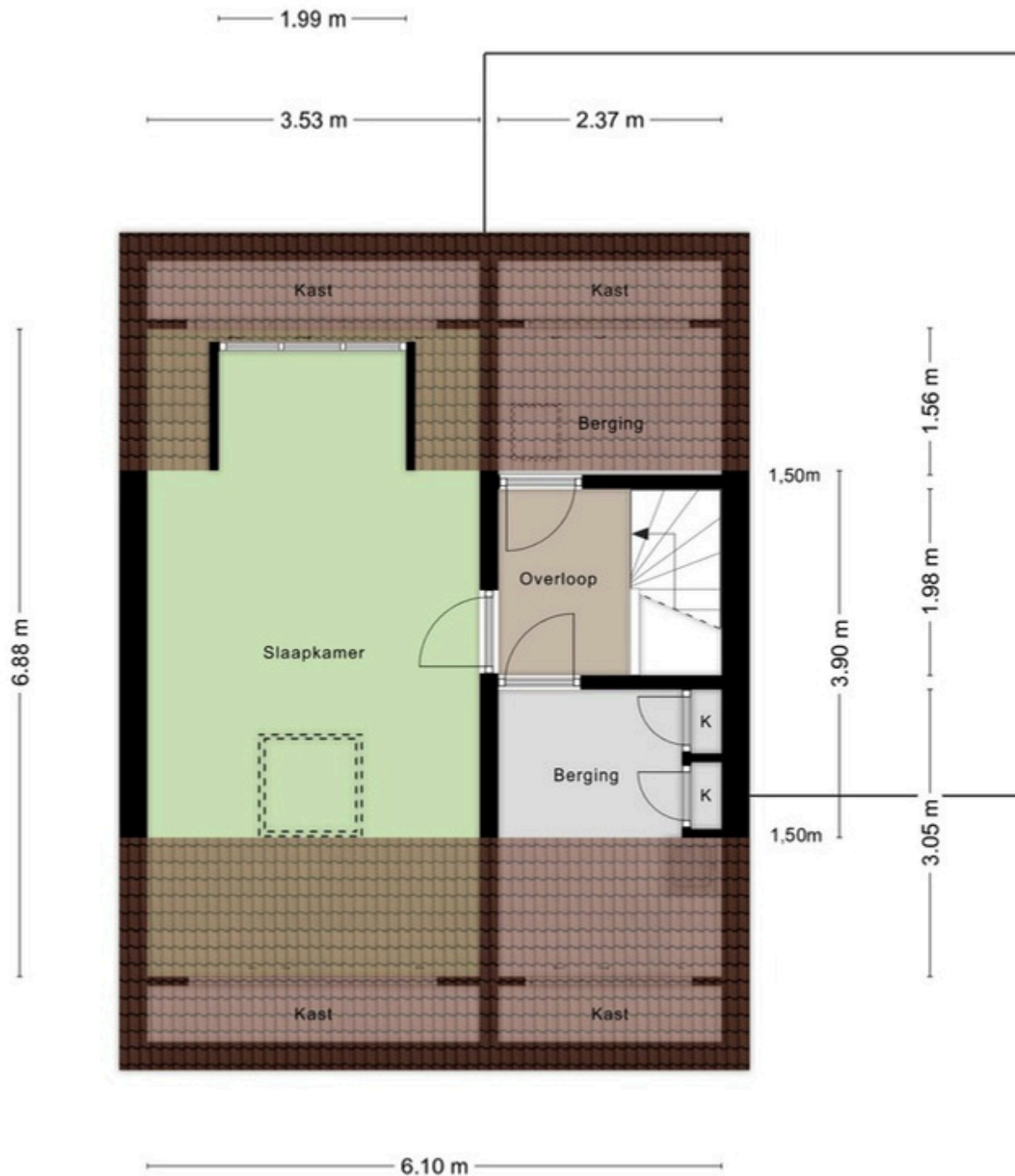


Plattegrond Verdieping



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



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Heer

A

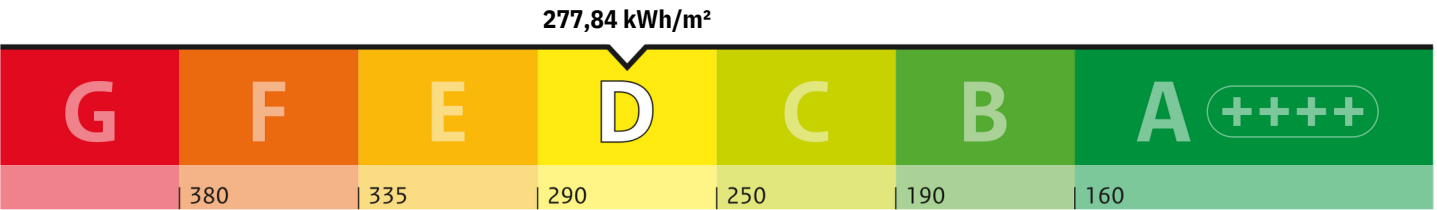
8479

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

Deze woning heeft energielabel



Isolatie van uw woning

Gevels	-
Daken	+/-
Vloeren	-
Ramen	+
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	+/-

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.

Warmteverlies

Uw woning
192,79 kWh/m²

veel warmte verlies

77
doel:
Standaard voor
woningisolatie

weinig warmte verlies

CO₂ uitstoot [kg CO₂ eq/m] ²

60,52

Aandeel hernieuwbare energie [%]

0,0

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer

groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

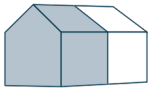
Over deze woning

Adres
Paemhofstraat 11
6227XR Maastricht

Bouwjaar
1972

Gebruiksoppervlakte
132 m²

Woningtype
Twee-onder-één kap



Energieadviseur
S.W. Mertens



Gratis waardebepaling

Wat is mijn huis waard?

Wilt u de actuele waarde van uw huis weten op de woningmarkt? Frank Kornips Makelaardij biedt graag een waardevolle inzage door middel van een gratis waardebepaling.

Door een realistische vraagprijs te bepalen, versnelt u het verkoopproces. Ook wanneer u nog geen concrete verkoopplannen heeft, helpt een deskundige schatting bij het bepalen van uw budget voor een volgende woning.



30 jaar lokale marktkennis

Eén aanspreekpunt

Persoonlijke betrokkenheid

Helder advies

Afspraken ook op zaterdag

Frank Kornips Makelaardij

Aan- en verkoop, taxaties

info@frankkornipsmakelaardij.nl





Overige informatie

Onderhoud

De staat van onderhoud en bouwkundige beoordeling zijn gebaseerd op visuele inspecties. Een uitgebreidere bouwkundige inspectie valt buiten de scope van deze brochure en kan de verantwoordelijkheid zijn van de potentiële koper(s).

Aansprakelijkheid

De beschrijving van het object is globaal en de informatie is deels gebaseerd op gegevens verstrekt door derden. Deze informatie is met zorg verwerkt; aan deze brochure kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Koopakte en ontbindende voorwaarden

De koopakte wordt opgesteld volgens het standaardmodel van de beroepsorganisaties VastgoedPro en VBO. De termijn voor eventuele ontbindende voorwaarden bedraagt doorgaans 4 tot 6 weken na ondertekening.

Waarborgsom / bankgarantie

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst en/of na het verstrijken van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te worden gedeponeerd of gestort.

Onderzoeksplicht koper

De koper heeft te allen tijde het recht om op eigen kosten een bouwkundige inspectie uit te laten voeren of andere adviseurs te raadplegen om een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud van het object.

