

Vraagprijs
€ 550.000,- K.K.

Kom kijken!



Misschien woon jij binnenkort op:
Walburg 36, Maastricht



Topper!

Volledig instapklare 2-
onder-1-kapwoning met
aanbouw, garage, oprit en
verwarmd zwembad.



“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

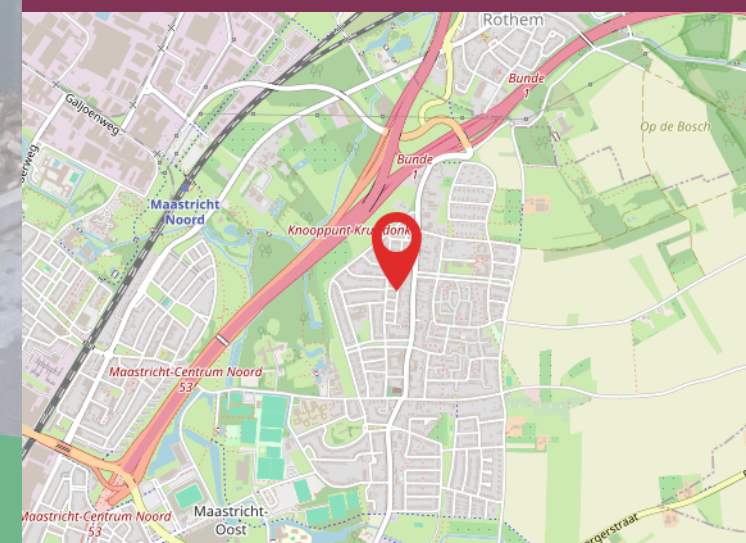
Welkom!

Gelegen in de geliefde en rustige wijk Amby staat deze moderne, halfvrijstaande woning op een fijn hoekperceel van ca. 271 m². Met een woonoppervlak van maar liefst ca. 127 m² biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin. Het huis is uitstekend onderhouden, instapklaar en combineert comfort met een strakke afwerking. Binnen geniet je van een lichte en royale leefruimte, vier volwaardige slaapkamers en grote raampartijen met een hele fijne lichtinval. Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Gelegen in een kindvriendelijke en geliefde woonwijk in Amby;
- * Energielabel B;
- * Ruim perceel van 271 m²;
- * Vier slaapkamers;
- * moderne badkamer;
- * Garage én oprit.

Gelegen in een kindvriendelijke wijk nabij scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals basisscholen, supermarkten en openbaar vervoer. Het centrum van Maastricht is op korte afstand bereikbaar, evenals de uitvalswegen A2 en A79.





Energie label

B

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1970

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
127 m²

Inhoud
448 m³

Perceeloppervlakte
271 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
7 m²

Externe bergruimte
20 m²

Type tuin
Achtertuin gelegen op het zuiden met
verwarmd zwembad, zij-ingang en garage met
oprit.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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





Een royale
woonkamer met
aanbouw en luxe,
open keuken

Begane grond

We betreden de woning via een ruime, verzorgde hal die toegang biedt tot de meterkast, trapkast, het toilet met fonteintje en de lichte doorzonwoonkamer.

De woonkamer van circa 37 m² kenmerkt zich door het prettige daglicht dat aan beide zijden binnenvalt en de warme, huiselijke sfeer dankzij onder andere de gezellige houtkachel.



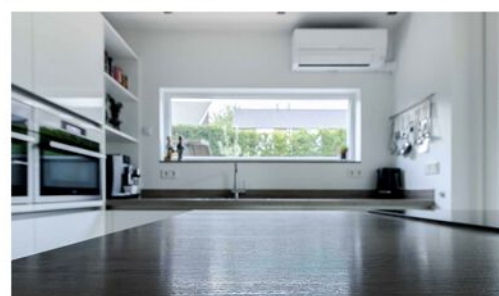
De keuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken met een stijlvol kookeiland, die direct in verbinding staat met de woonkamer.

Deze keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiging, vaatwasser, koelkast, oven en een combi-oven/magnetron. Een ideale ruimte voor wie houdt van koken en gezellig samenzijn. Via openslaande deuren in de woonkamer stap je direct de fraai aangelegde tuin in - een perfecte verlenging van je leefruimte, zeker op zonnige dagen.



Een luxe keuken met
kookeiland

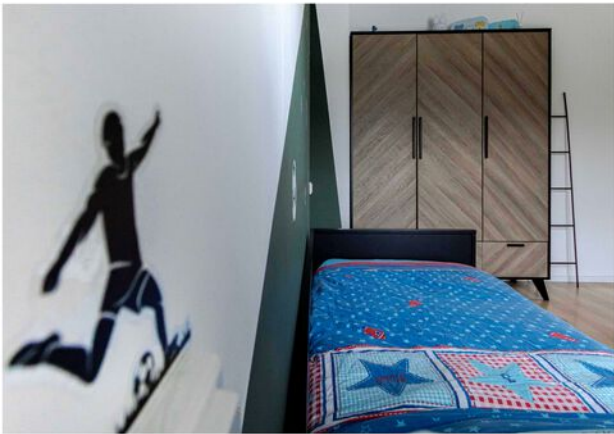




Plattegrond eerste verdieping

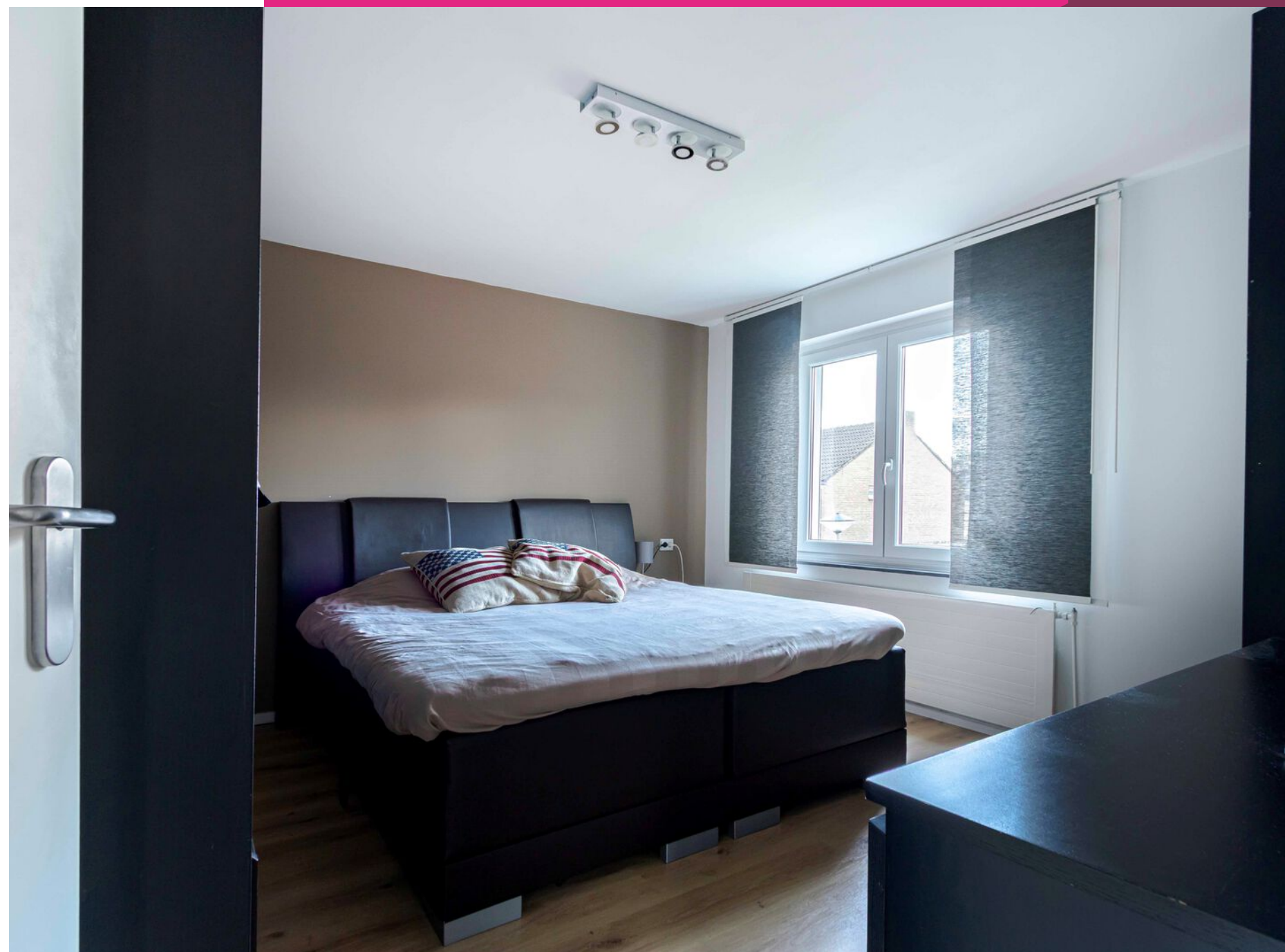


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

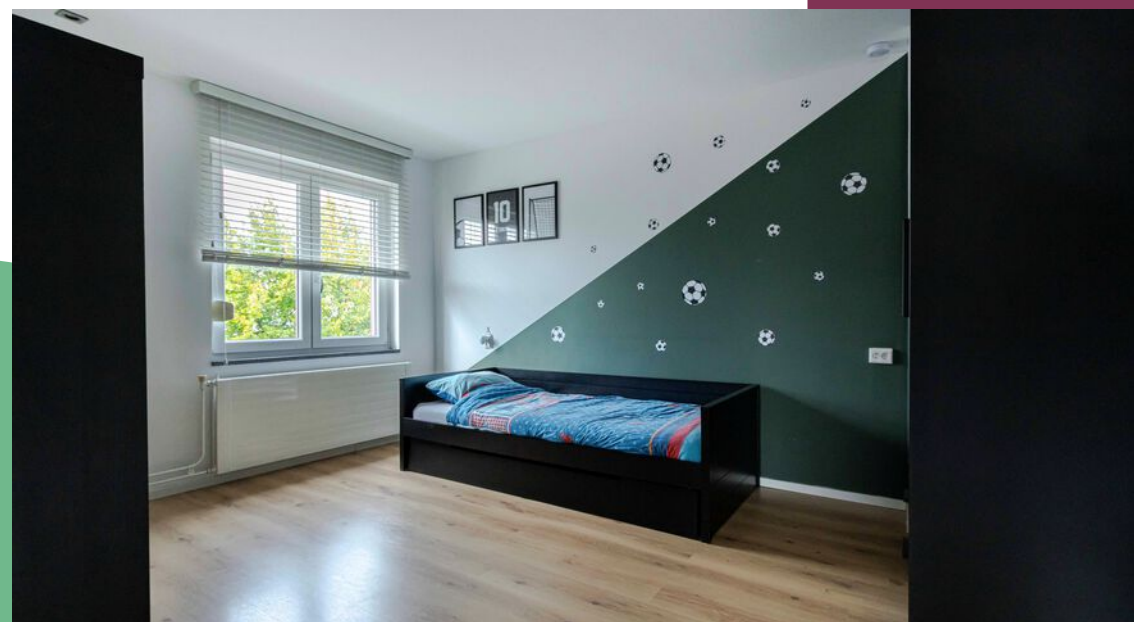


Eerste verdieping

Via de beklede trap met sfeervolle verlichting komen we op de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de moderne badkamer. De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is met circa 13,5 m² royaal van formaat. De tweede en derde slaapkamer liggen beide aan de achterzijde en bieden uitzicht over de achtertuin. Deze kamers zijn respectievelijk circa 14 m² en 9 m² groot. De stijlvolle badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een dubbele wastafel in meubel, een tweede toilet en een ruime inloepdouche met regendouche. Dankzij het raam is er volop natuurlijk daglicht én natuurlijke ventilatie.

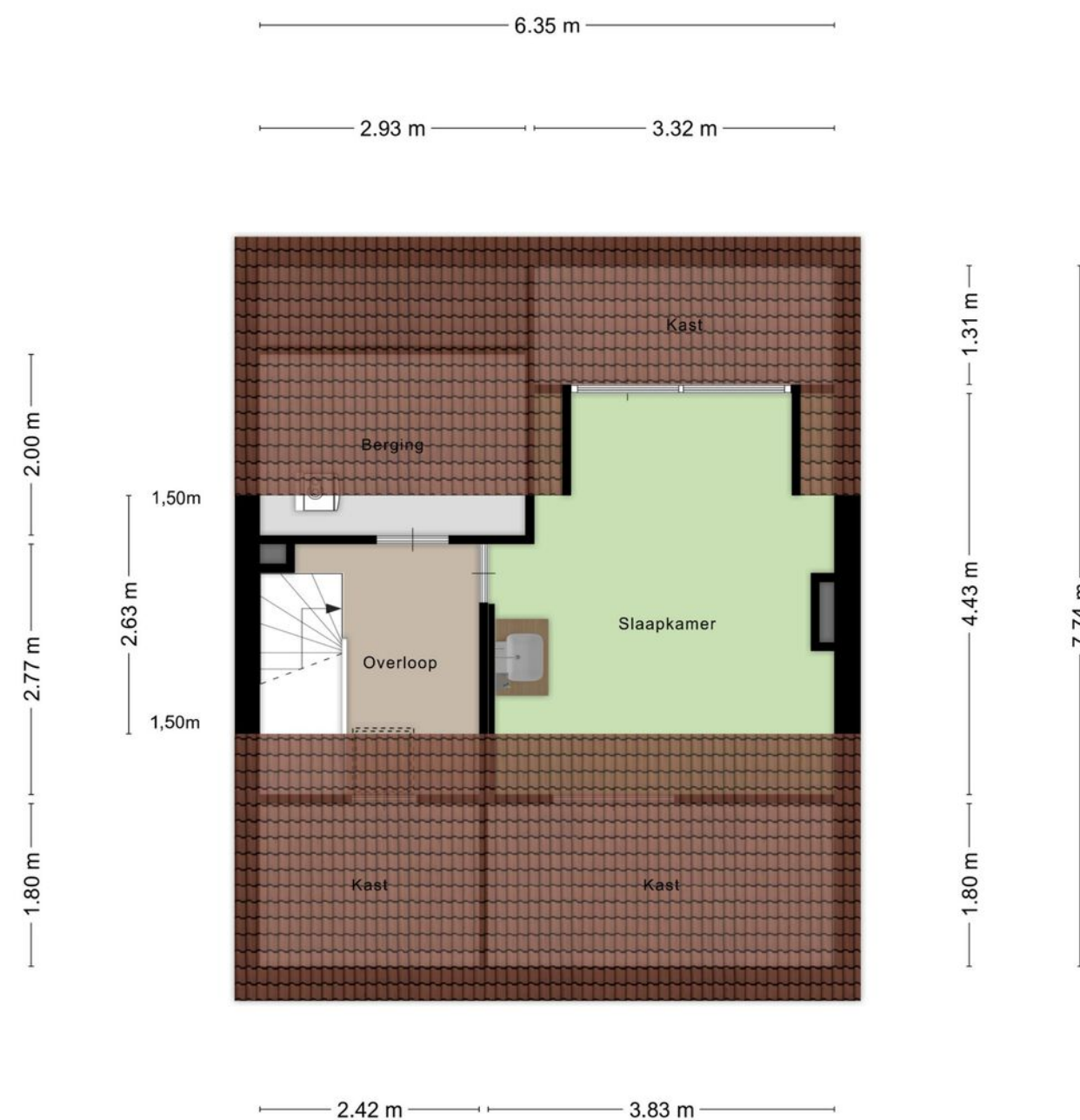


3 slaapkamers op de eerste verdieping

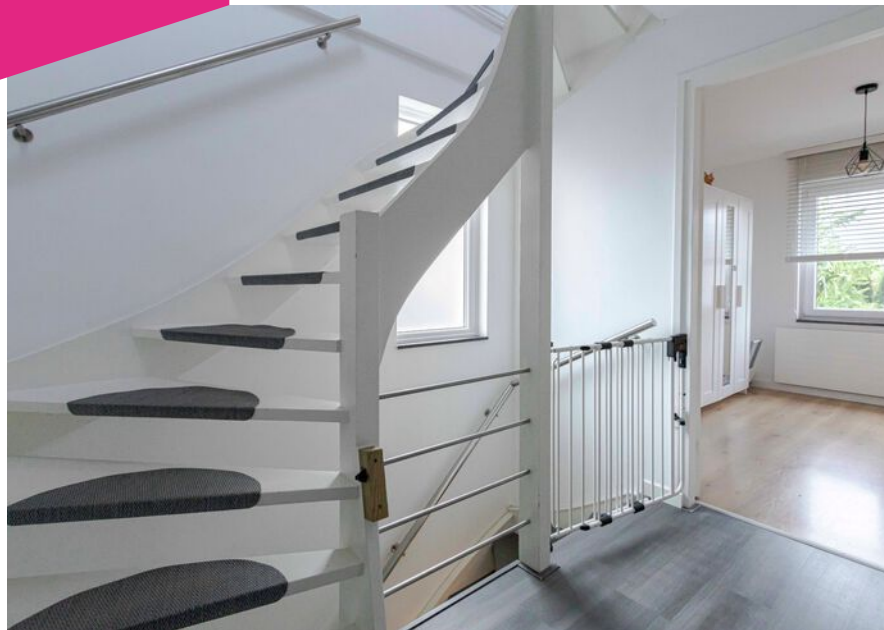




Plattegrond tweede verdieping



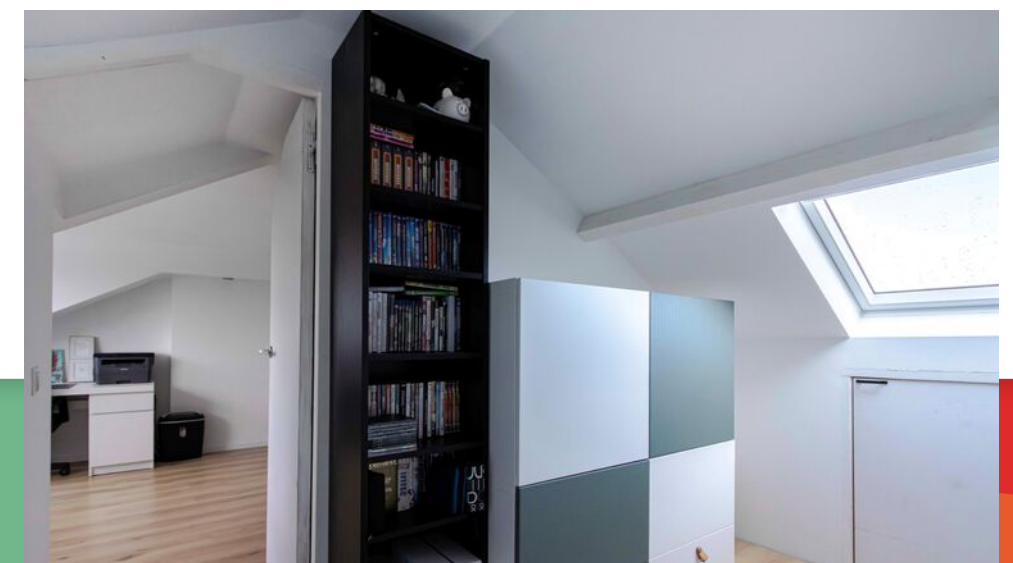
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Tweede
verdieping met
dakkapel en
vierde slaapkamer

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de overloop op de tweede verdieping. Vanuit hier heb je toegang tot een vierde slaapkamer en een praktische berging. De slaapkamer is voorzien van een wastafel en een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en aangenaam daglicht. De slaapkamer heeft een oppervlakte van circa 11 m² en is daarmee uitstekend geschikt als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Extra bergruimte is slim weggewerkt achter de knieschotten.



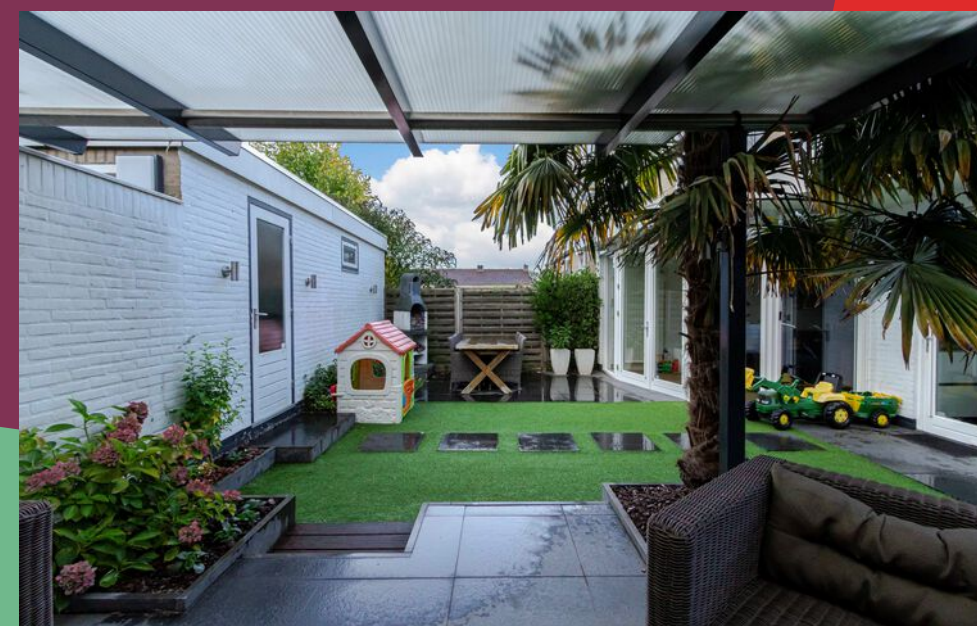
De tuin

De woning beschikt over een voor-, zij- en achtertuin. De zonnige achtertuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer, een afgesloten zij-ingang naast de woning én via de garage, die zich aan de achterzijde van het perceel bevindt. Voor de garage ligt een eigen oprit, geschikt voor het parkeren van één auto.

De achtertuin is gelegen op het zuiden en volledig ingericht op comfort en ontspanning. Geniet hier van het verwarmde zwembad, het ruime terras of de gezellige zithoek onder een stijlvolle overkapping. Aan de voorzijde is nog een oprit met de mogelijkheid een tweede auto te parkeren.



Genieten van de tuin !!

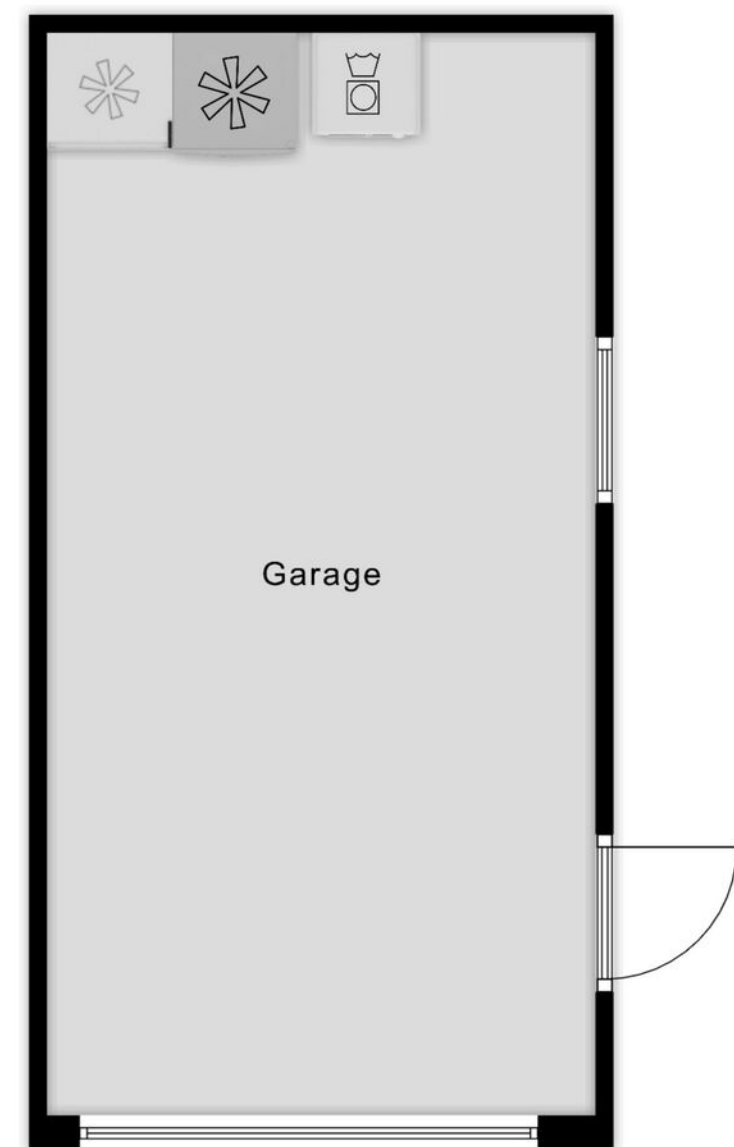






Plattegrond

3.03 m

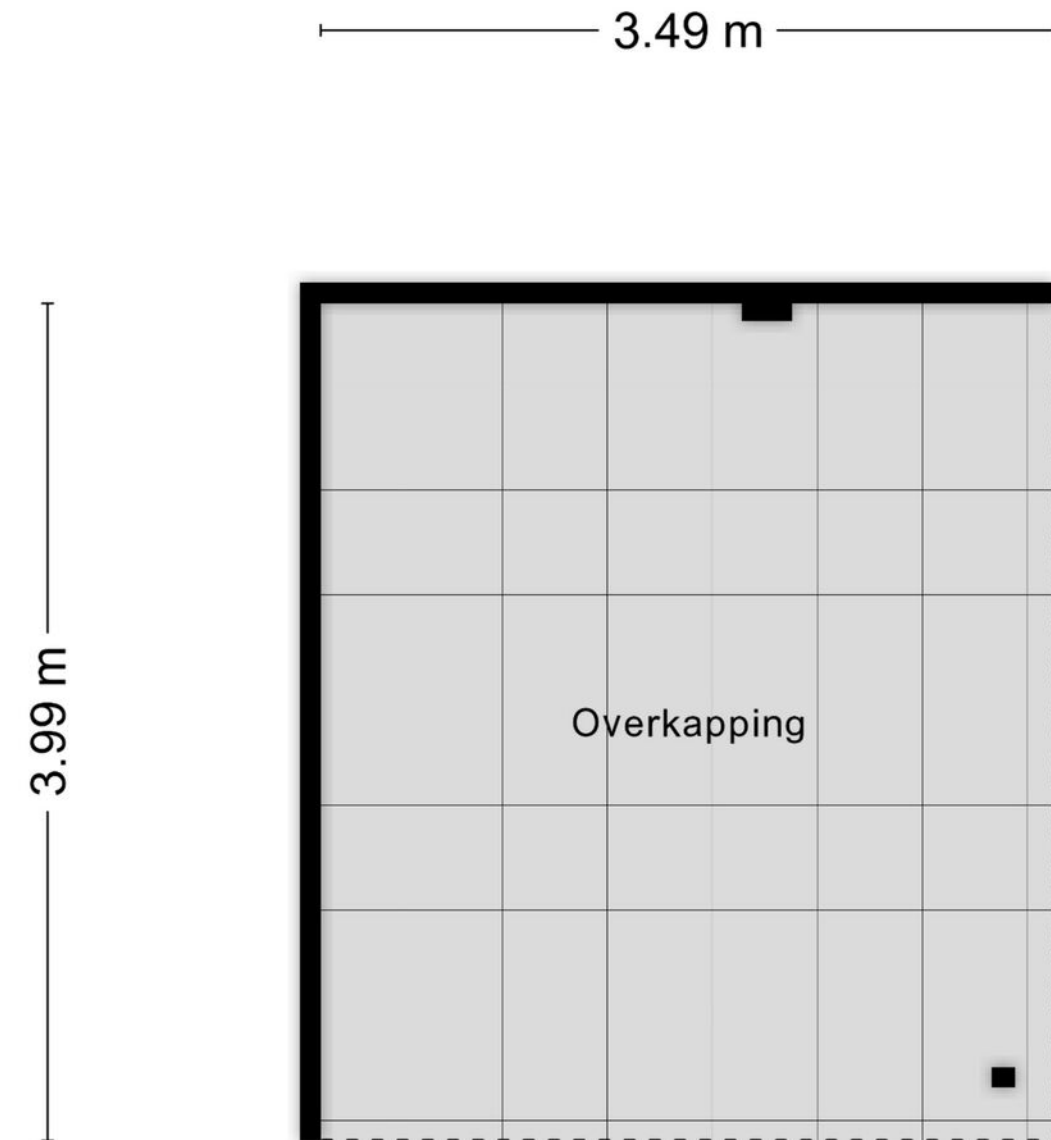


5.98 m

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



Plattegrond



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

Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	221278813	08-10-2025	08-10-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie	Installaties
1 Gevels +/- + ++	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen +/- + ++	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 Koeling aanwezig
6 Buitendeuren - +/- + ++	12 Zonnepanelen 3845 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting		
Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag Gemiddeld Hoog	Laag Hoog	22,2 %
Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder		

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Walburg 36 6225CN Maastricht BAG-ID: 093501000055177	Naam P.M.A. Gelissen	Vakbekwaamheidsnummer 55152235
Detailaanduiding	Certificaathouder BuildingLabel B.V.	
Bouwjaar 1970 Compactheid 2,76 Vloeroppervlakte 90m²	Inschrijfnummer SKGIKOB 013038	KvK-nummer 39090359
Woningtype Twee-onder-één kap	Certificerende instelling SKGIKOB	
	Soort opname Basisopname	

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



Bijzonderheden

* Gehele woning kunststof kozijnen behalve buitendeur tuin en uitbouw houten kozijnen;

* Zonnepanelen, eigendom, 15 stuks;

* Laadpaal aanwezig;

* CV-ketel eigendom, 2016;

* Aanvaarding in overleg.



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.