

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 375.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:
Cr. v. Bienenstraat 91 Maastricht



Topper!

Fijne tussenwoning met 3
slaapkamers en gezellige tuin
in het geliefde Amby -
Maastricht



“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!

Fijne, goed onderhouden tussenwoning in
het geliefde Amby - Maastricht

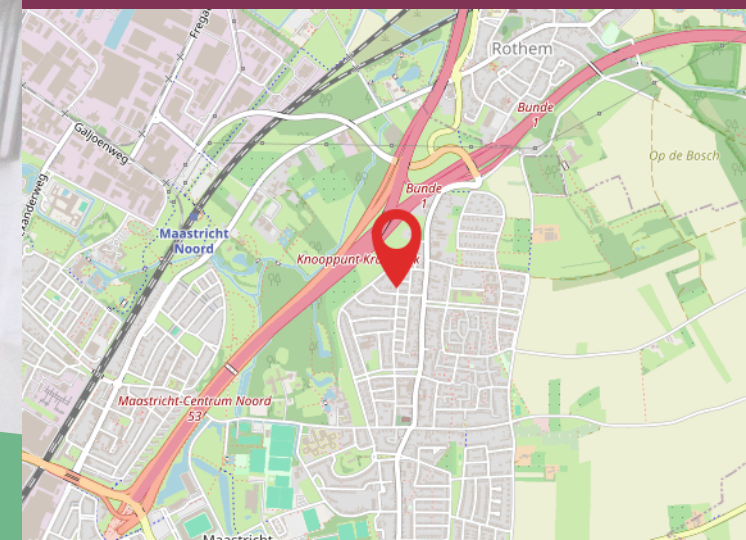
Aan een rustige straat in de populaire wijk
Amby ligt deze keurig afgewerkte
tussenwoning. Een fijne woning met ruimte,
comfort en een sfeervolle tuin.
Wat maakt deze woning bijzonder?

- * Gelegen op een geliefde locatie;
- * Netjes afgewerkt en instapklaar;
- * Lichte, doorzon woonkamer met open
keuken;
- * Drie ruime slaapkamers;
- * Gezellige achtertuin met berging en houten
overkapping.

Amby is een kindvriendelijke wijk met een
dorps karakter, maar met alle voorzieningen
binnen handbereik: supermarkten,
basisscholen, sportclubs en openbaar
vervoer. Het centrum van Maastricht ligt op
ca. 10 minuten afstand.

Kortom: comfortabel wonen op een rustige
en centrale plek.

Plan gerust een bezichtiging in - je bent van
harte welkom!





Energie label

B

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1968

Aantal kamers
3 slaapkamers

Woonoppervlakte
101 m²

Inhoud
350m³

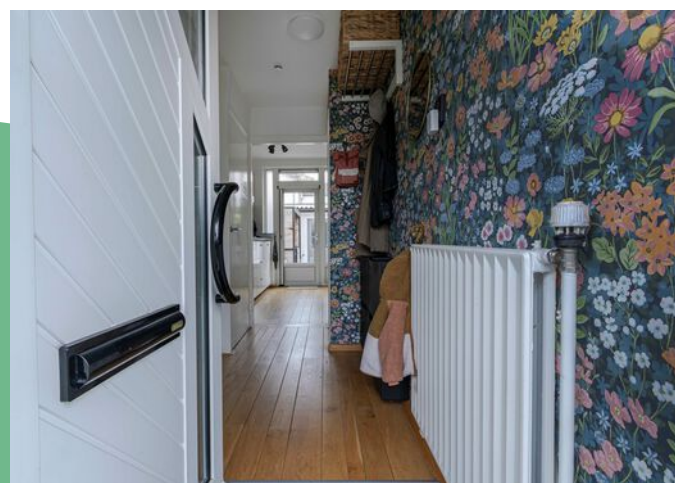
Perceeloppervlakte
149m²

Externe bergruimte:
12 m²

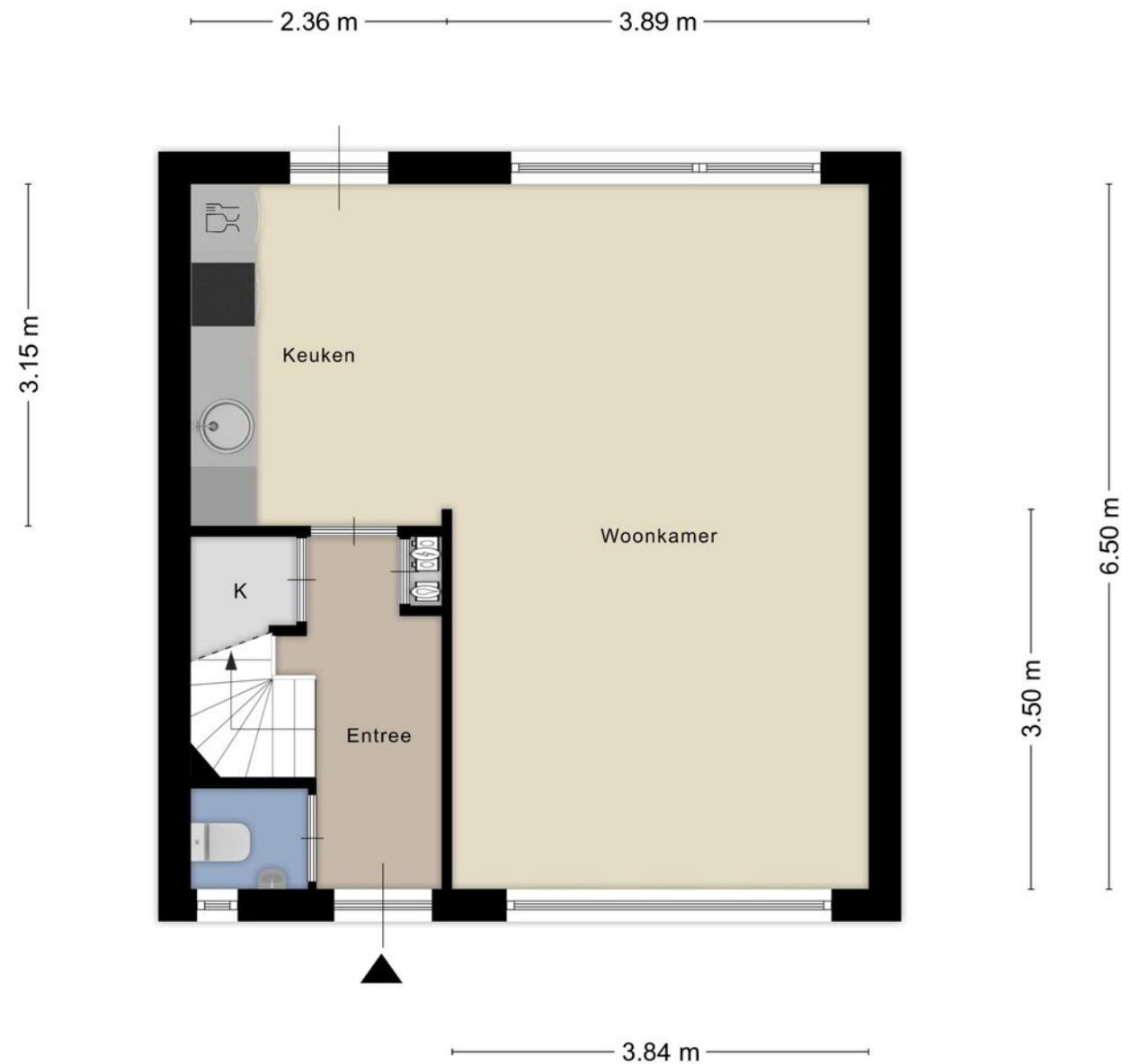
Type tuin
Zonnige achtertuin met berging en
overkapping, achterom bereikbaar.

Ligging
Aan een rustige straat in Amby. Vlakbij
kindcentrum Amby en UWC, supermarkt op
loopafstand. Op fietsafstand van centrum
Maastricht.

Kom binnen...

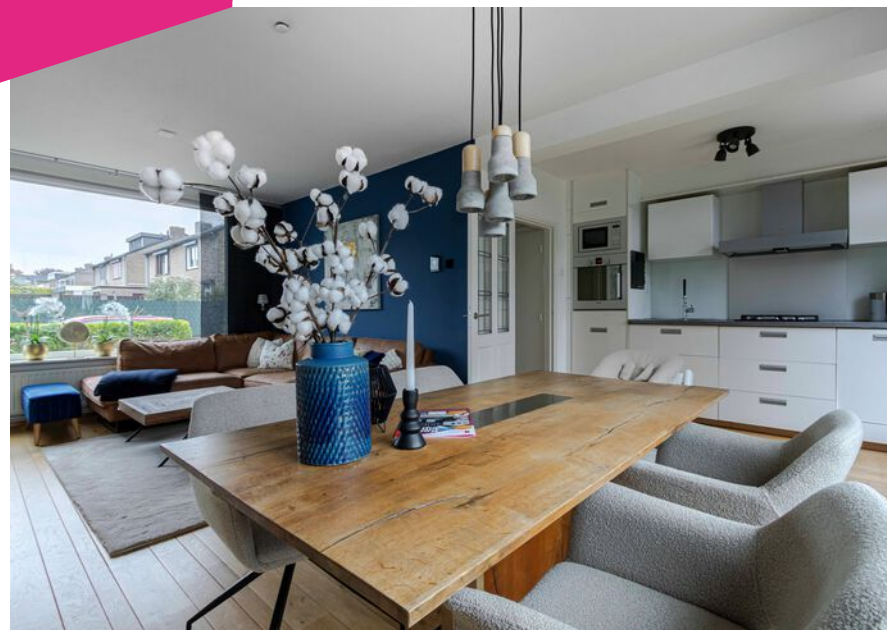


Plattegrond begane grond



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





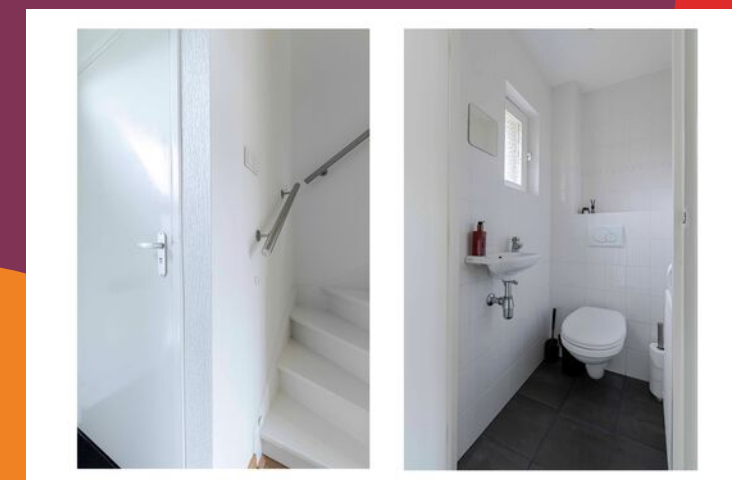
Een lichte
doorzon
woonkamer met
open keuken

Begane grond

Via de entree kom je de woning binnen. Wat direct opvalt, is de mooie, lichte houten parketvloer die grotendeels is doorgelegd over de begane grond. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het moderne zwevende toilet met fonteintje en een raam voor natuurlijke lichtinval en ventilatie. Ook bevindt zich hier een praktische trapkast, ideaal voor extra voorraad of bergruimte.

De open keuken is eveneens bereikbaar vanuit de hal en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskooktoestel, afzuigkap, vaatwasser, koelkast, magnetron en oven. Vanuit de keuken is er directe toegang tot de achtertuin. De doorzonwoonkamer heeft een fijne lichtinval. Woonkamer en keuken samen hebben een oppervlakte van ca. 32 m².





Wat een fijne
lichtinval!



Plattegrond eerste verdieping



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



Eerste verdieping

Via de trapopgang bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie praktische bergkasten, ideaal voor extra opbergruimte. Vanaf de overloop zijn twee ruime slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

De slaapkamers zijn gelegen aan de voor- en achterzijde van de woning en hebben beide een oppervlakte van ruim 12 m². Ze zijn modern en netjes afgewerkt.

De badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, een tweede toilet en een inloofdouche met glazen deur en regendouche. Een raam zorgt voor natuurlijk daglicht en goede ventilatie.

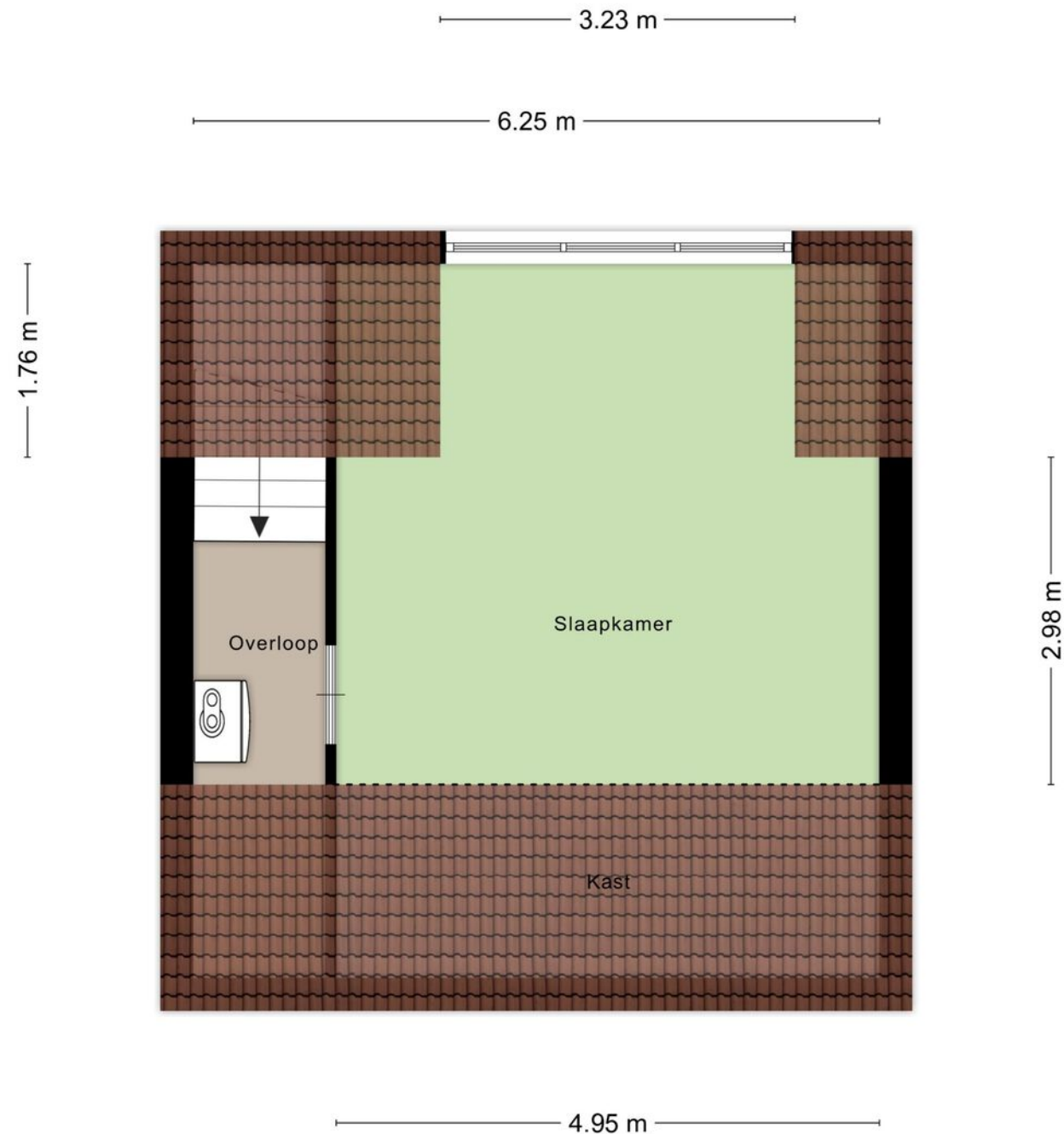


twee ruime
slaapkamers op de
eerste verdieping

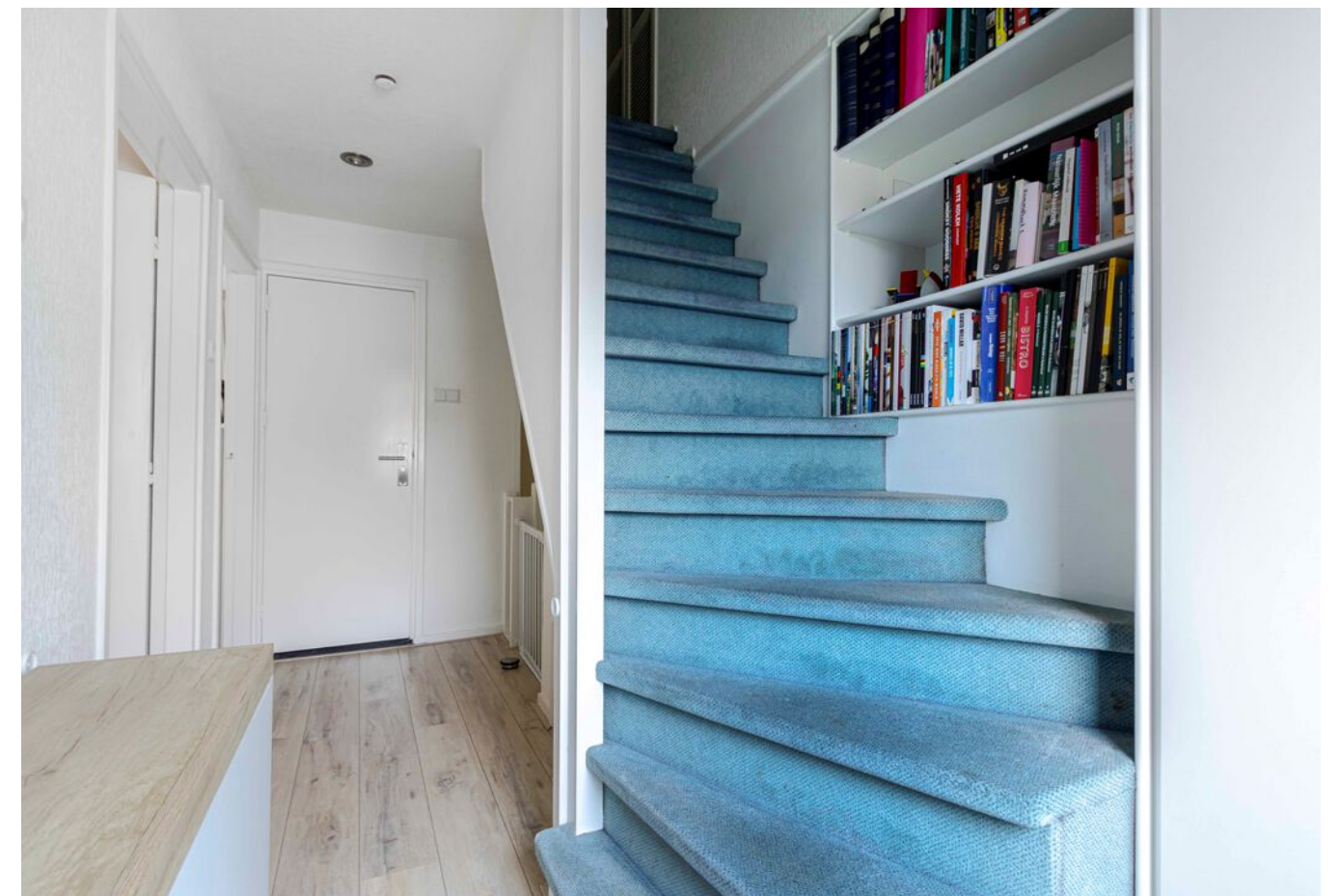




Plattegrond tweede verdieping



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





Een derde
slaapkamer met
dakkapel op de
tweede
verdieping

Tweede verdieping

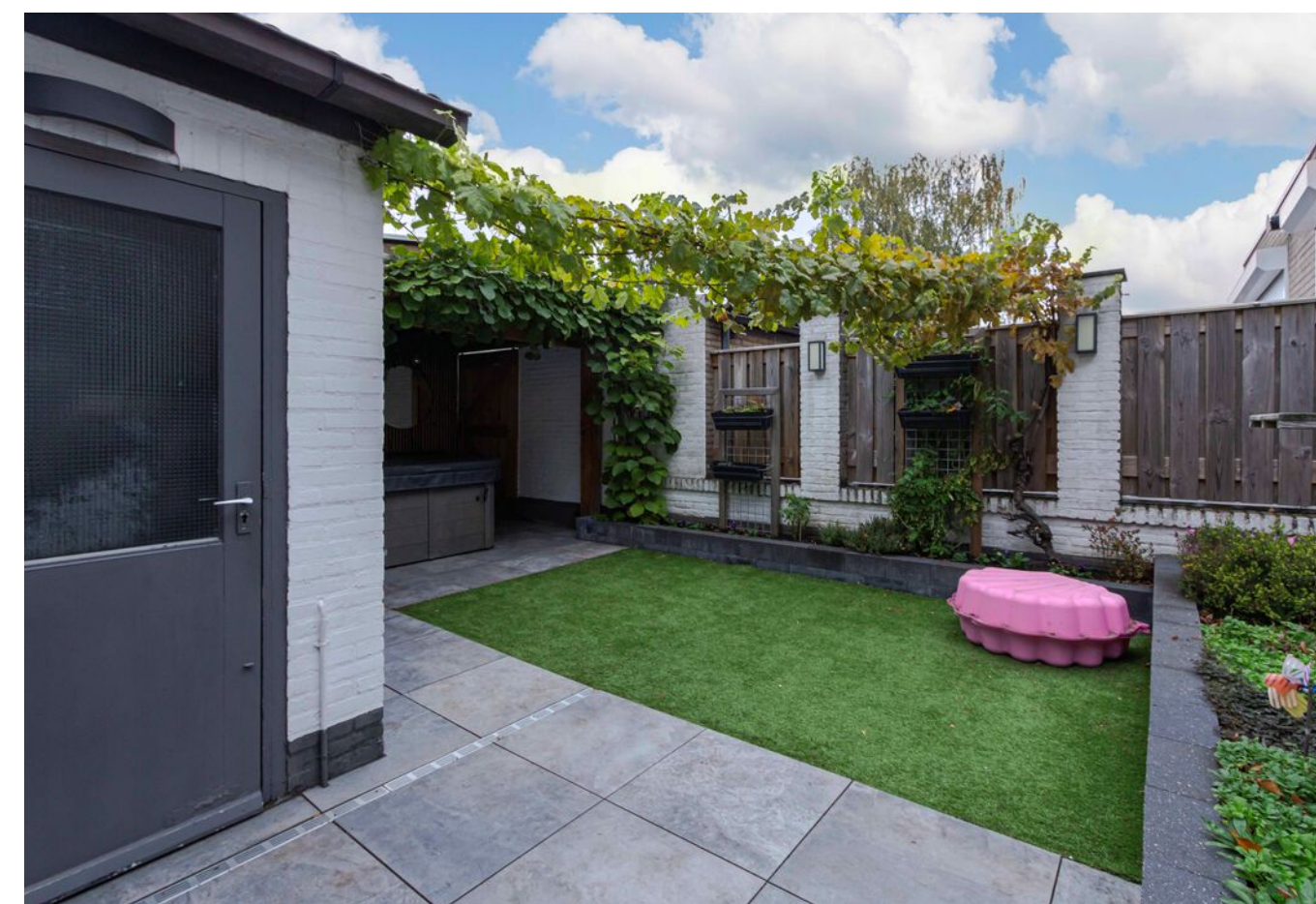
Via een vaste trap met een inbouwboekenkast bereiken we de overloop op de tweede verdieping. Op deze overloop is tevens de opstelplaats voor de cv-ketel gesitueerd. Vanuit deze ruimte is de derde slaapkamer toegankelijk.

De derde slaapkamer is voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte, comfort en veel natuurlijk daglicht. De kamer is mooi afgewerkt en beschikt over handige inbouwkasten en een airco. Met een oppervlakte van ruim 20 m² biedt deze slaapkamer volop ruimte.

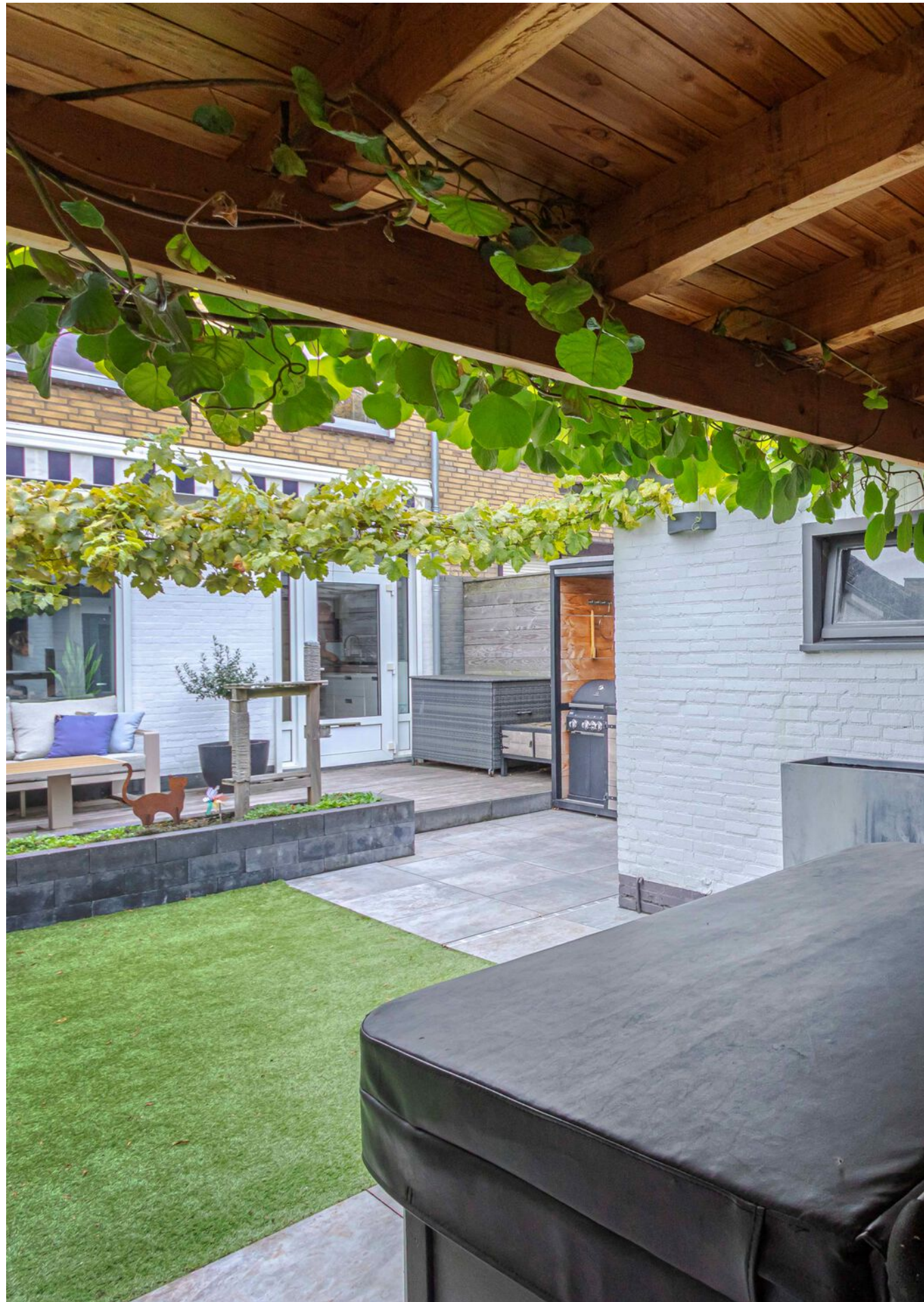


Tuin

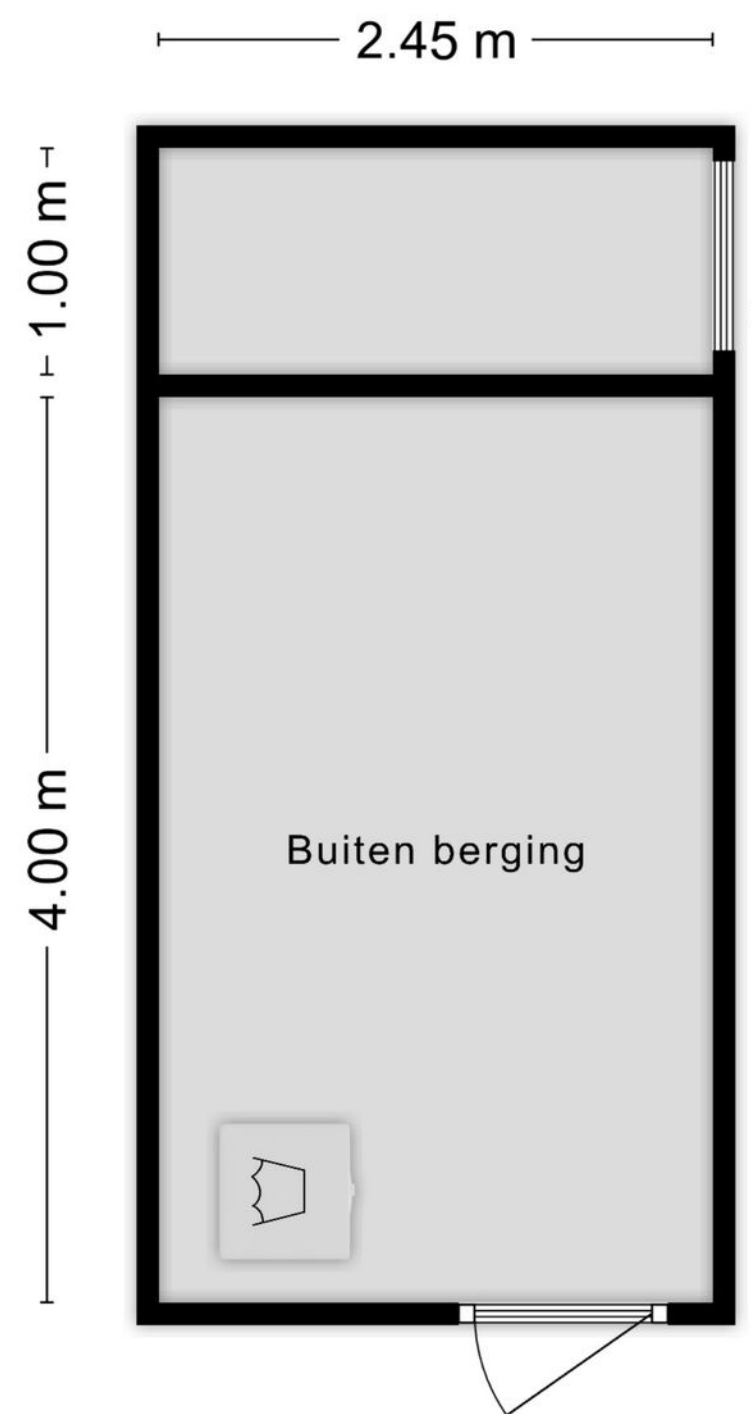
De gezellige achtertuin is gelegen op het westen en sfeervol ingericht. De tuin heeft een houten overkapping en een houten vlonder, gecombineerd met een gedeeltelijk betegeld en deels grasgedeelte. Daarnaast is er een zonnenscherm aanwezig, ideaal voor zonnige dagen. De berging van ruim 12 m², toegankelijk via de tuin, is praktisch ingericht en voorzien van de wasmachineaansluiting.







Plattegrond



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

Kadastrale kaart



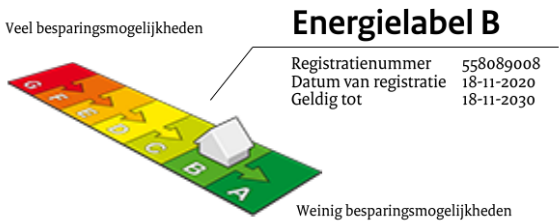
Energie­label



Rijksoverheid

Energie­label woning

Cramer van Brienestraat 91
6225BC Maastricht
BAG-ID: 0935010000054743



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1965 t/m 1974
	Woonoppervlakte	81 t/m 100 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

- (Extra) isolatie van uw begane grondvloer
- Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
- Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
- HR++ glas in de woonruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:		
Naam	Kelly Hendriks-de Grood	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	182594	
KvK nummer	60799471	

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijzonderheden

- * Zonnepanelen, 2021, 15 stuks, eigendom;
- * CV- ketel, 2013, huur ca. 45,56 per maand;
- * Kunststof kozijnen met dubbelglas (behalve de toiletruimte houten kozijn, enkelglas);
- * Gevelisolatie, 2020;
- * Dakisolatie tijdens bouw;
- * Aanvaarding eind januari 2026/begin februari 2026.



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 ontlenen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzezijds 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



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.