

Vraagprijs
€ 480.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Frans Halsstraat 9, Maastricht

Topper!

Een ruime twee-onder-een kap woning met oprit, diepe zonnige tuin en volop potentie.



“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

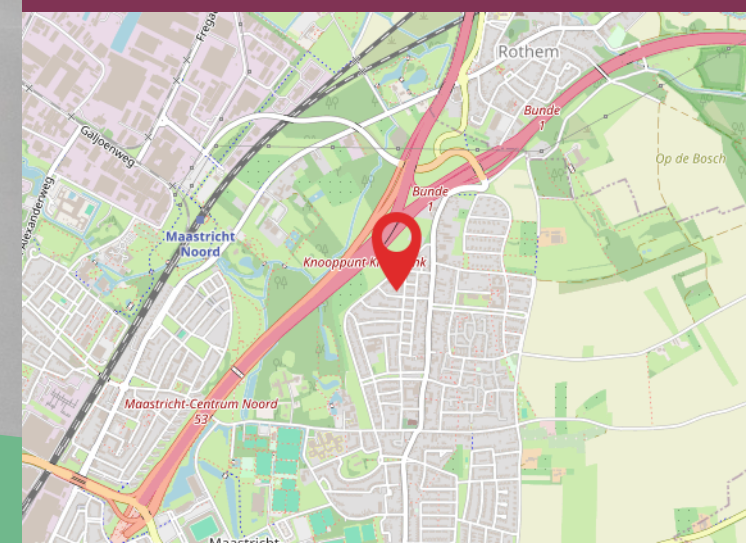
Welkom!

Gelegen in de geliefde en rustige wijk Amby staat deze halfvrijstaande woning op een royaal perceel van ca. ruim 400 m². De woning is zowel op de begane grond als ook op de verdieping aangebouwd waardoor een royaal woonoppervlakte is ontstaan van ruim 170 m².

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * royale aanbouw op de begane grond;
- * werken vanuit huis mogelijk;
- * praktische bijkeuken;
- * de voormalige garage is in gebruik als berging / wasruimte;
- * extra garage/berging achterin de tuin;
- * groot perceel van ca. 413 m²;
- * 3 ruime slaapkamers op de eerste verdieping;
- * vaste trap naar de tweede verdieping met vierde slaapkamer.

De basis is goed, de locatie top...en met wat liefde en aandacht kun je hem geheel aanpassen aan de woonwensen van nu.



Informatie locatie

De geliefde wijk Amby staat bekend om haar groene en rustige karakter, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loop- of fietsafstand vind je winkels, scholen en sportfaciliteiten. Bovendien zijn er uitstekende verbindingen met het centrum van Maastricht en de uitvalswegen richting de A2 (Luik/Eindhoven) en A76 (Heerlen/Aken).

Voor werk en studie liggen o.a. MUMC+, Universiteit Maastricht, UWC (Internationale School) en het MECC op slechts enkele autominuten. De nabijgelegen Ambyerheide en het Zuid-Limburgse heuvelland bieden volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen in het groen.

Kortom: een ideale woonomgeving voor wie rust en ruimte zoekt, maar toch alles dichtbij wil hebben.





Energie label

D

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1968

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
173 m²

Inhoud
612 m³

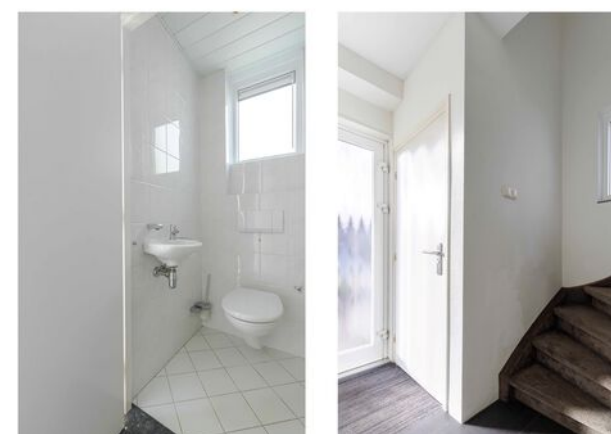
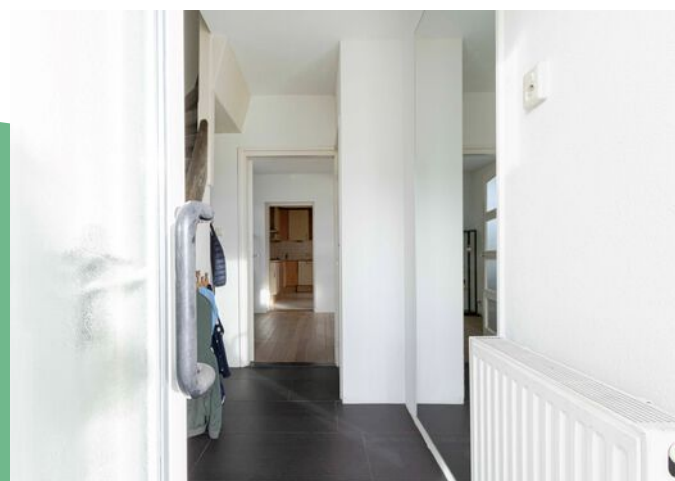
Perceeloppervlakte
413 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
11 m²

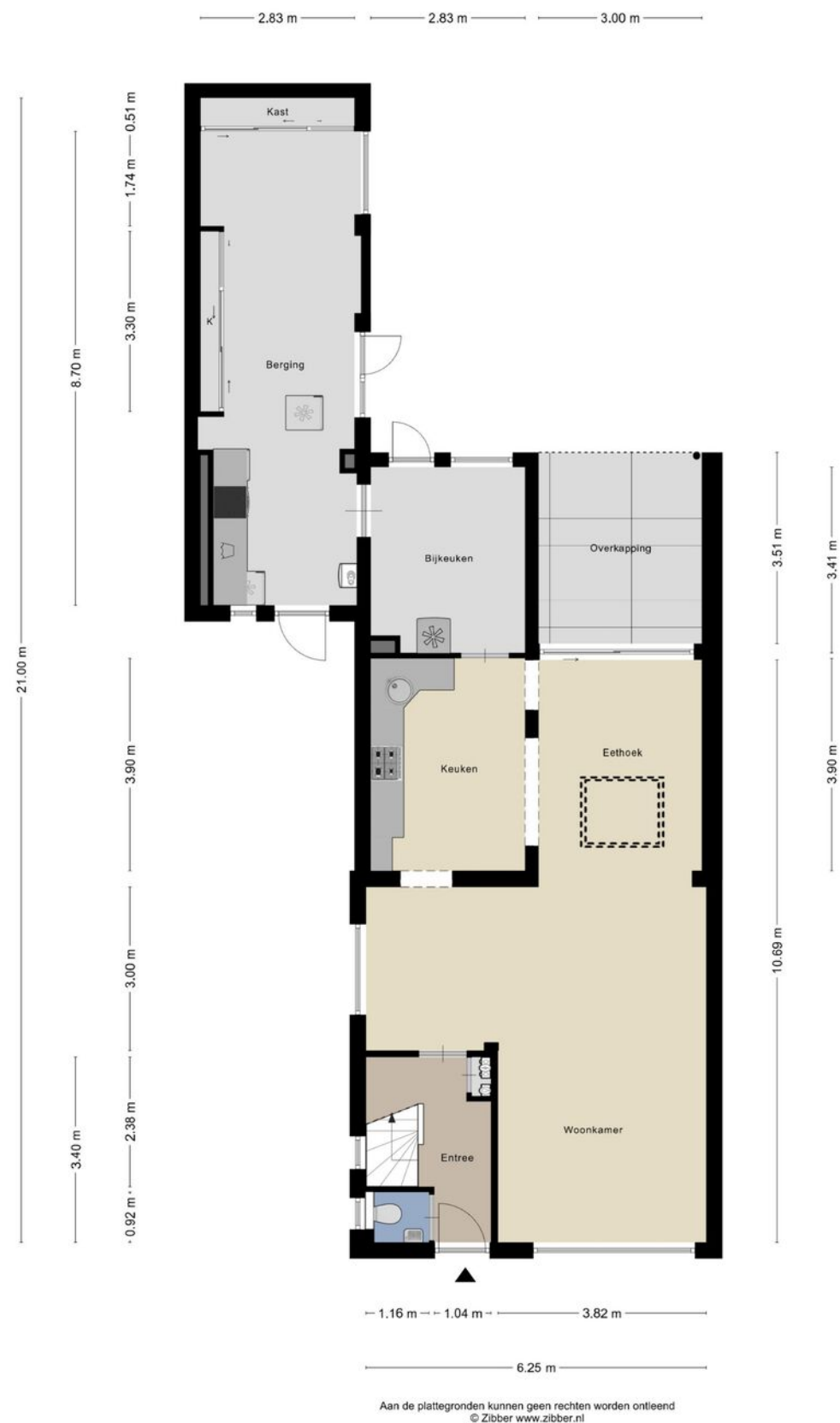
Externe bergruimte
20 m²

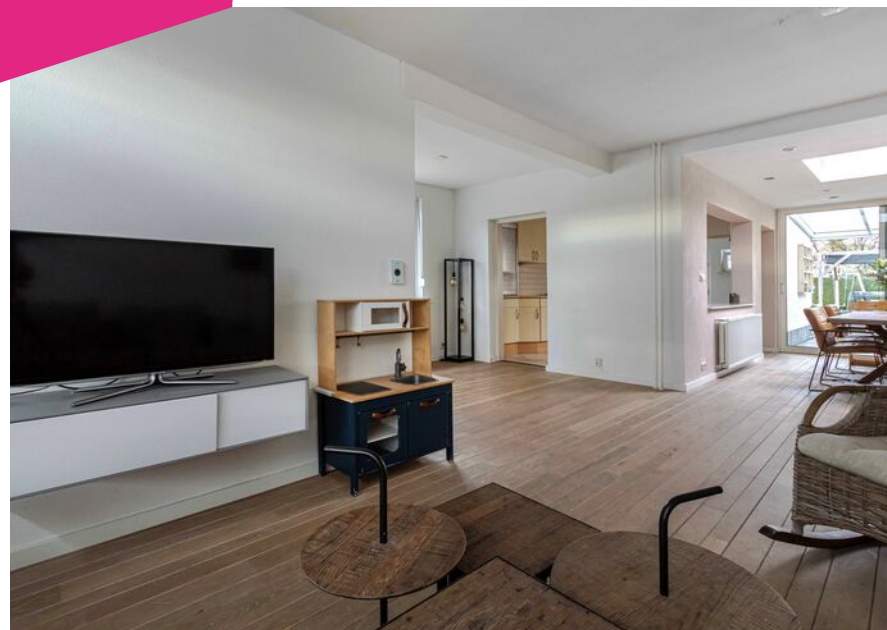
Type tuin
Achtertuin gelegen op het noorden, dankzij de royale diepte verrassend zonnig. Sfeervol ingericht met veel groen en volop privacy. Achter op het perceel staat een garage/berging (ca. 19,5 m²). Niet per auto bereikbaar.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond





Een mooie
lichte ruimte...

Begane grond

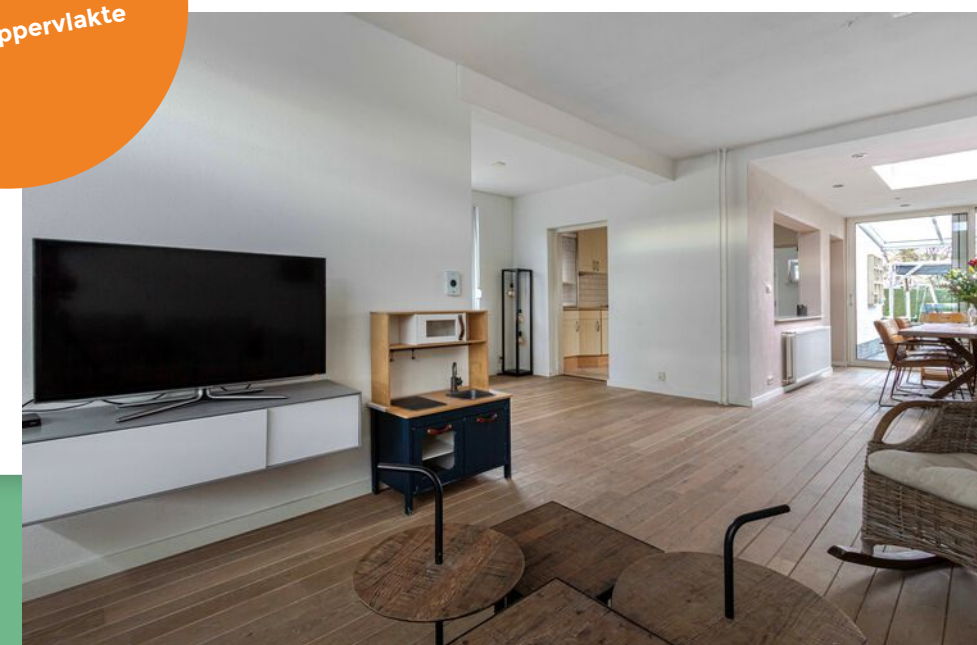
Via de entree zijn de woonkamer, meterkast en het moderne zwevende toilet met fonteintje bereikbaar.

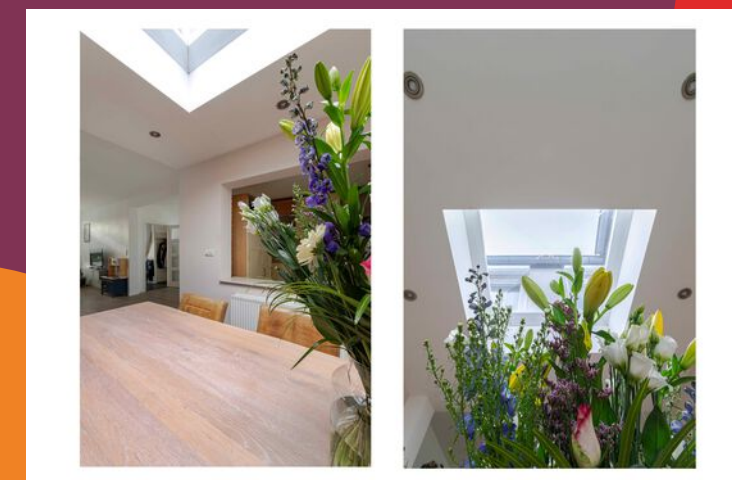
De lichte doorzonwoonkamer heeft een sfeervolle houten parketvloer en is aan de achterzijde uitgebouwd. In deze aangename eetkamer zorgt een lichtkoepel voor extra daglicht, terwijl de schuifpui direct toegang geeft tot de achtertuin met een fijne overkapping aan huis.

173 m²
woonoppervlakte



413 m²
perceeloppervlakte





Ervaar de vele mogelijkheden in deze fijne woning...



De keuken

De halfopen keuken in hoekopstelling is al wat ouder, maar nog volledig bruikbaar. Dit biedt toekomstige bewoners de mogelijkheid om de ruimte naar eigen stijl te moderniseren.

De huidige inrichting bestaat uit een vaatwasser, gaskookplaat, afzuiging, koelkast en combi-oven/magnetron. Aansluitend ligt de praktische bijkeuken met extra bergruimte en toegang tot de tuin.



Een keuken in
hoekopstelling





Een woning met
veel potentie...

De bijkeuken & royale berging

Vanuit de bijkeuken is de royale berging (voormalige garage) van circa 26 m² bereikbaar, voorzien van de wasmachineaansluiting en de cv-installatie.

Door de grootte en de praktische indeling is deze ruimte bij uitstek geschikt om vanuit huis te werken. Daarnaast kan de berging ook dienen als speelkamer of extra opslagruimte. De ruimte is zowel via de voorzijde van de woning als via een deur naar de achtertuin toegankelijk.



Plattegrond eerste verdieping



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



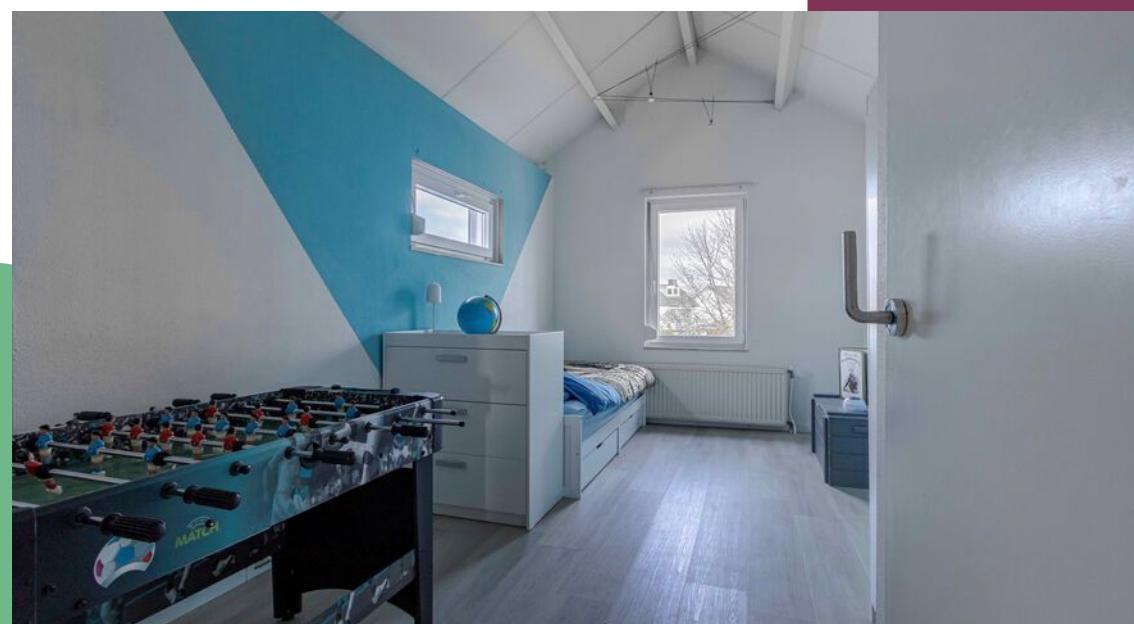
Eerste verdieping

Via de trapopgang bereiken we de overloop, die toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer van circa 12 m². Aan de achterzijde bevinden zich twee ruime slaapkamers van circa 12 m² en 13 m². Dankzij de uitbouw op deze verdieping zijn alle kamers opvallend royaal.



3 slaapkamers op de eerste verdieping

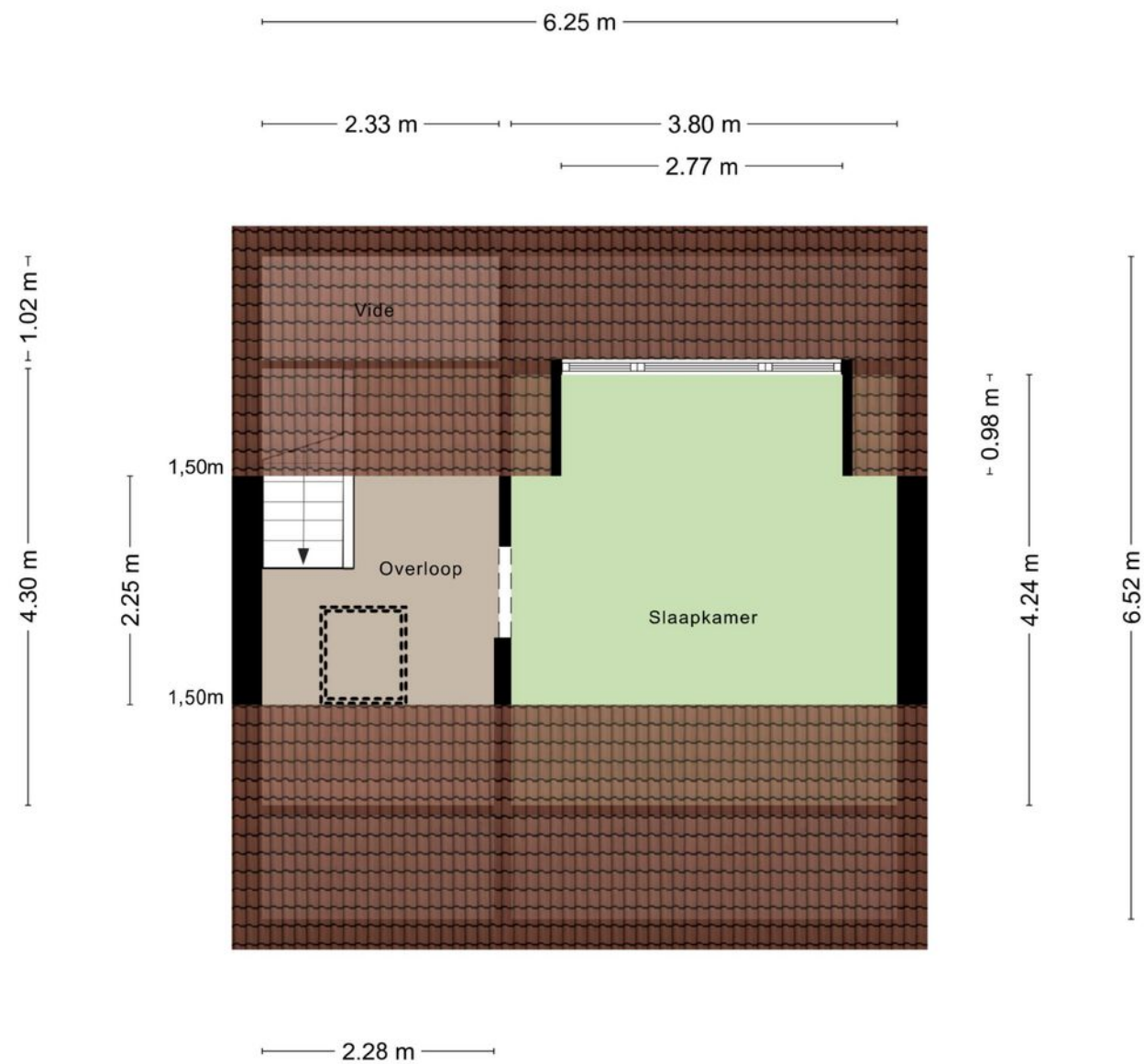


De badkamer

De badkamer is licht en praktisch ingericht, met een groot raam voor natuurlijke ventilatie. De ruimte is voorzien van een douche, wastafel en een tweede toilet.



Plattegrond tweede verdieping



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

Slaapkamer 4

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Op de overloop met dakraam is toegang tot de vierde slaapkamer. Deze kamer, circa 11 m² groot, beschikt over een brede dakkapel met een fijn uitzicht over de achtertuin





Een leuke
sfeervolle tuin!

De tuin

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. Aan de voorzijde ligt een oprit met plaats voor twee auto's.

De achtertuin is gesitueerd op het noorden, maar dankzij de royale diepte is het een verrassend zonnige tuin. De tuin is sfeervol ingericht met veel groen en biedt volop privacy en gebruiksmogelijkheden. Achter op het perceel staat een garage/berging van circa 19,5 m², ideaal voor het stallen van fietsen, bromfietsen of een motor. Deze ruimte is niet per auto bereikbaar.

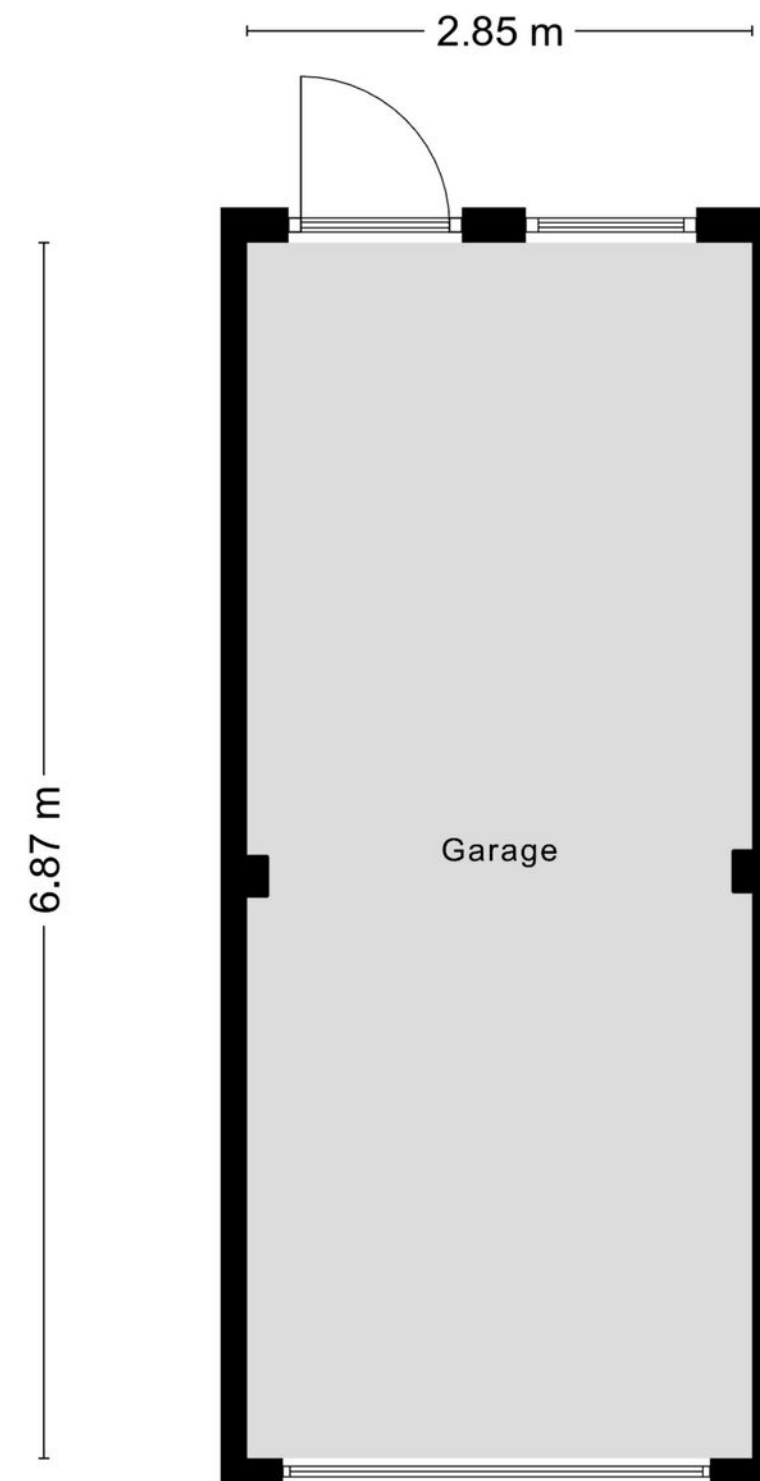








Plattegrond garage/berging



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
	605848932	18-11-2025	12-11-2035	Definitief

Deze woning heeft energielabel **D**



Isolatie	Installaties
1 Gevels +/- + ++	7 Verwarming HR-107 ketel Verbeteradvies
2 Gevelpanelen n.v.t.	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 3280 Wp

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting		
Warmtebehoefte in de wintermaanden Laag Gemiddeld Hoog	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden Laag Hoog	Aandeel hernieuwbare energie 7,4 %
Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder		

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres Frans Halsstraat 9 6225CE Maastricht BAG-ID: 093501000005078	Naam R.S.M. Degens	Vakbekwaamheidsnummer 238779
Detailaanduiding	Bouwjaar 1968	Certificaathouder EP Certificatie B.V.
	Compactheid 2,35	Inschrijfnummer EPG2020-54
	Vloeroppervlakte 172m²	KvK-nummer 87870258
Woningtype Twee-onder-één kap		Certificerende instelling EPG-Certificering
		Soort opname Basisopname

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



Bijzonderheden

* CV- ketel, 2019, eigendom;

* Zonnepanelen, 2023, eigendom, 8 stuks;

* Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen en deels houten kozijnen met HR+ + beglazing en dubbelglas;

* Garage/berging niet te bereiken met een auto;

* 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 waardebeoordeling 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.