



bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 475.000,- K.K.

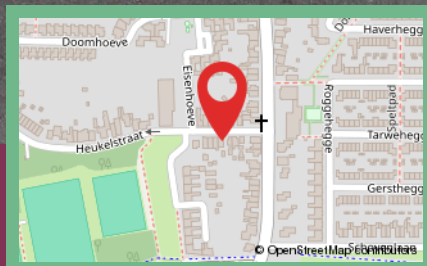


Misschien woon jij binnenkort op:
Heukelstraat 4, Maastricht



Topper!

Royale halfvrijstaande woning
met fijne tuin en garage op
een fijne locatie in Amby.



“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.

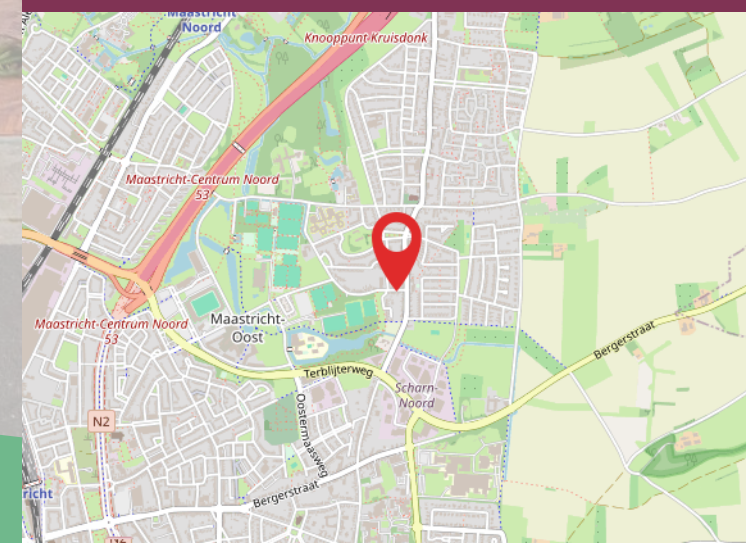
06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

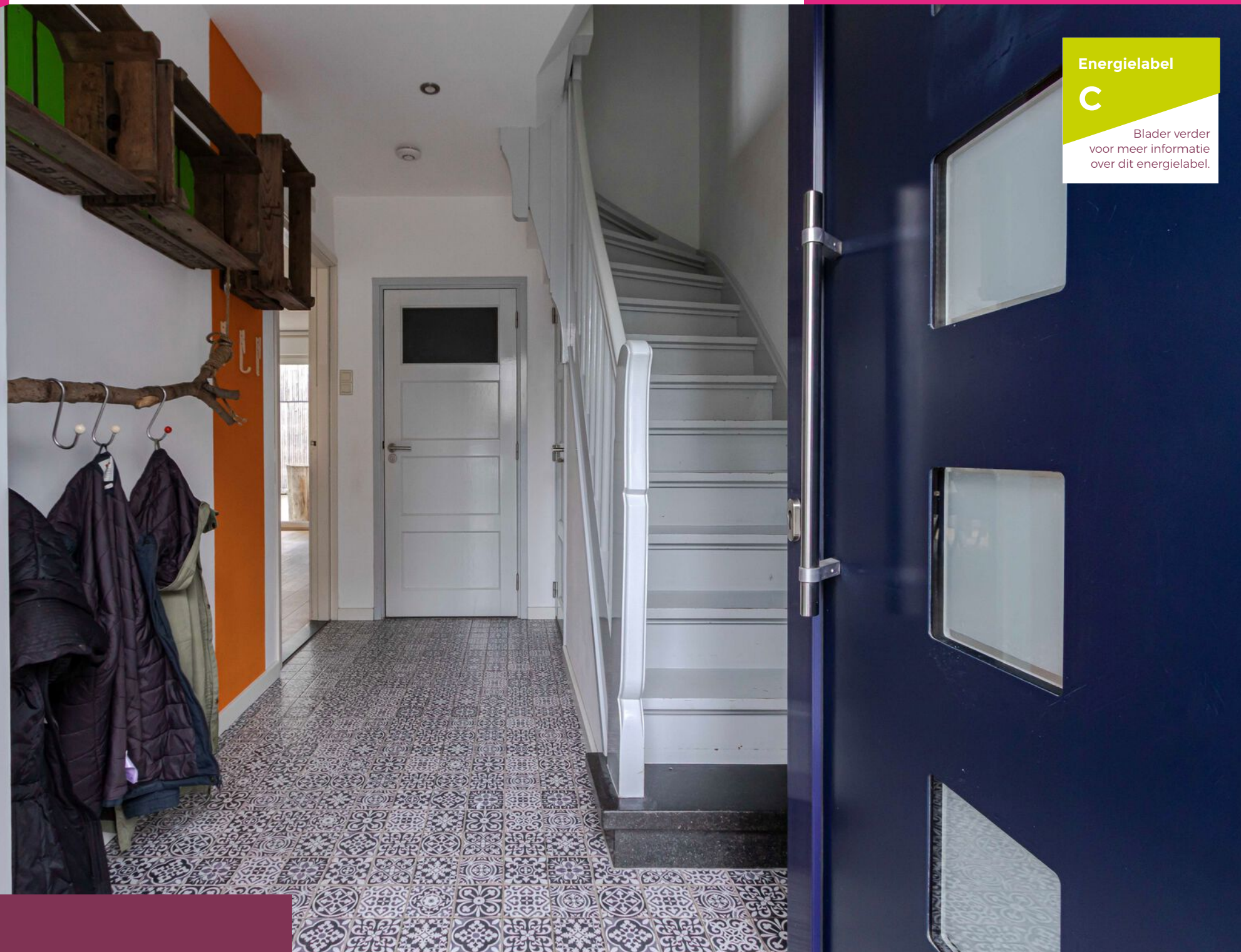
Welkom!

In een rustige, geliefde straat in Amby ligt deze fijne halfvrijstaande woning met garage. De locatie is heerlijk centraal: op loopafstand van winkels, basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer, en met snelle verbindingen richting Maastricht-centrum, MUMC+ en de uitvalswegen.

De woning biedt een royale leefruimte met een lichte woonkamer en een ruime leefkeuken die direct uitnodigt tot lange tafelmomenten. Met vier slaapkamers – en de mogelijkheid voor een vijfde – is dit een ideaal huis voor wie ruimte zoekt.

Achter het huis ligt een verrassend groene, sfeervolle tuin met volop privacy, perfect voor rustige ochtenden of gezellige avonden buiten. Een complete, comfortabele gezinswoning op een toplek in Amby, waar je zó kunt binnenlopen én door kunt groeien.





Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1955

Aantal kamers
4 slaapkamers

Woonoppervlakte
145 m²

Inhoud
552 m³

Perceeloppervlakte
268 m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
11 m² (kelder ruimte)

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
7 m² (balkon)

Type tuin
Sfeervolle, groene tuin op het Zuiden.

Ligging
Aan een rustige, sfeervolle straat in Amby op een centrale locatie

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



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



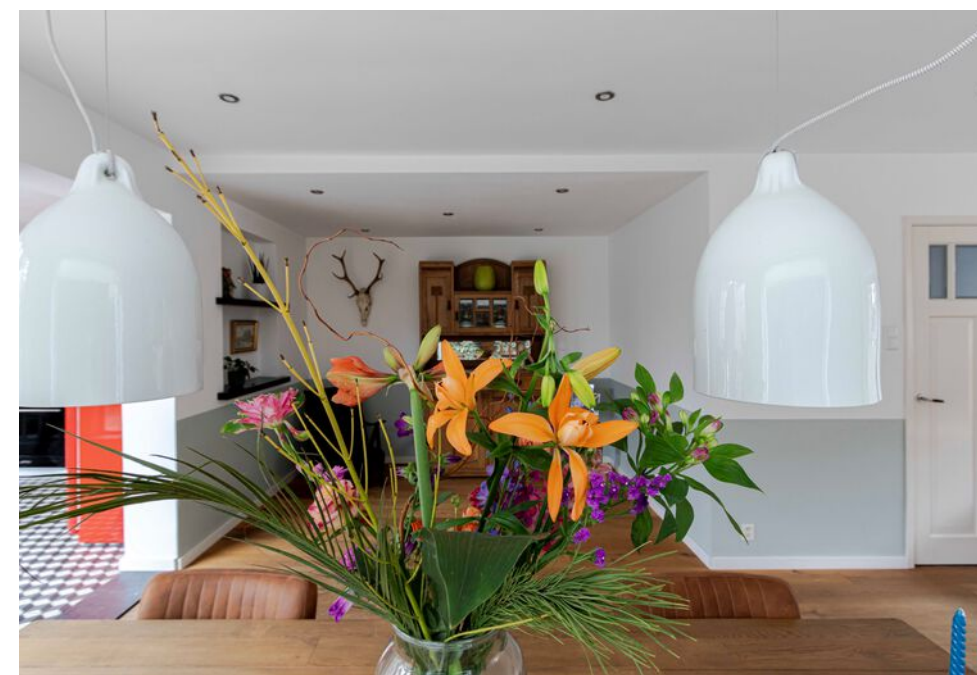


Een royale en
gezellige
woonkamer met
een fijne lichtinval

Begane grond

Bij binnenkomst valt direct de charmante hal op, afgewerkt met Portugese tegeltjes die de toon zetten voor de rest van het huis. Vanuit de hal zijn het modern afgewerkte toilet met zwevend closet en fonteintje, de kelder en de living bereikbaar.

De L-vormige woonkamer van circa 38 m² voelt licht en ruim aan, met een houten vloer (toplaag hout) die samen met de vloerverwarming voor aangename warmte zorgt. De houtkachel vormt een gezellig middelpunt voor de koudere maanden. Vanuit de woonkamer geven openslaande deuren toegang tot de groene, privacyrijke tuin. De paneeldeuren en de fraaie trapopgang versterken de authentieke sfeer.





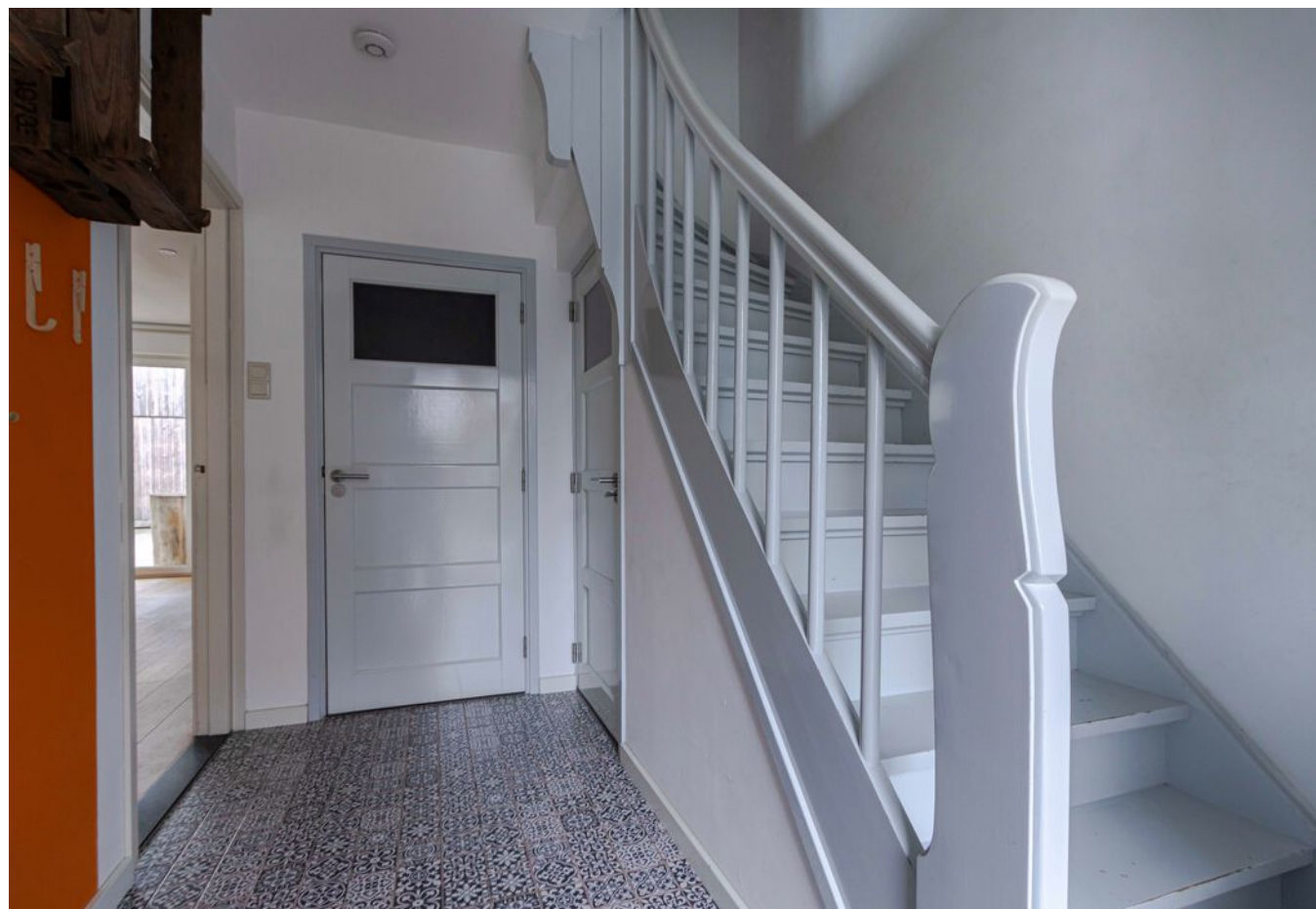
Een echte leefkeuken

Een gezellige leefkeuken

Aansluitend ligt de leefkeuken van ruim 17 m², praktisch ingericht met een tegelvloer en een rechte keukenopstelling. Hier vind je een 6-pits kooktoestel met afzuiging, een vaatwasser, een SMEG-oven en een close-in boiler. De keuken kijkt prettig uit over de achtertuin, waardoor koken en wonen naadloos in elkaar overlopen.







Plattegrond eerste verdieping



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

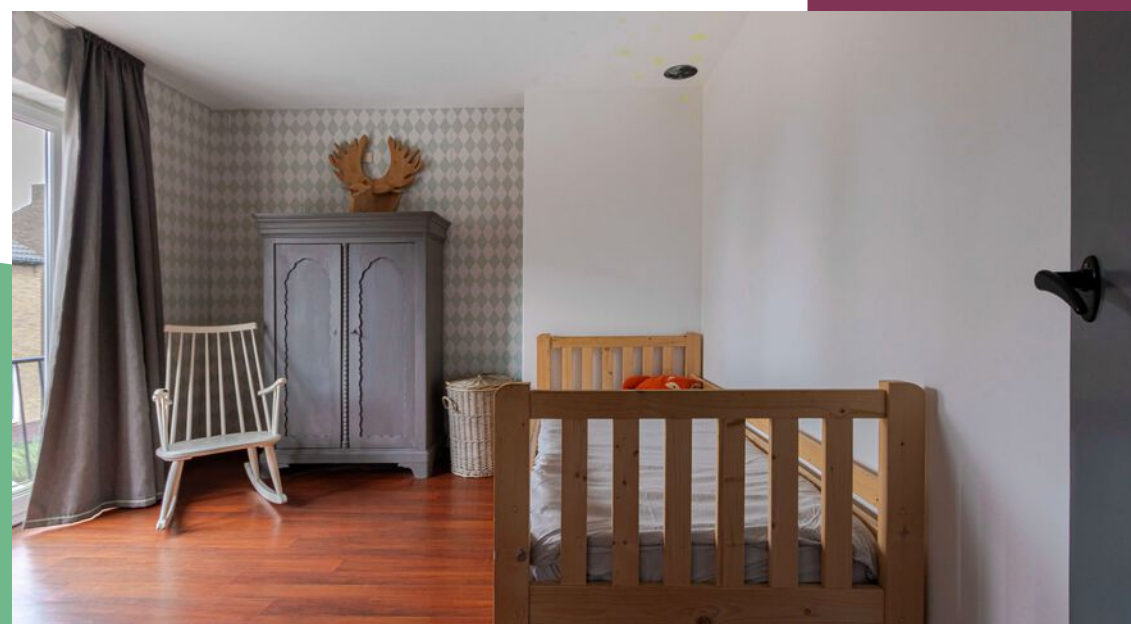
Eerste verdieping

De fraaie trapopgang leidt naar de eerste verdieping, waar de overloop toegang geeft tot drie slaapkamers en de badkamer. Deze badkamer heeft een authentieke terrazzovloer en is voorzien van een wastafelmeubel en een bad-douchecombinatie. Hoewel functioneel, is modernisering wenselijk om het comfort en de uitstraling naar het niveau van vandaag te brengen. Naast de badkamer bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte.

De slaapkamer aan de voorzijde (circa 12 m²) beschikt over een balkon. Aan de tuinzijde liggen twee slaapkamers: een royale kamer van circa 16 m² en een derde kamer van circa 8 m², ideaal als kinderkamer, werkkamer of dressing.



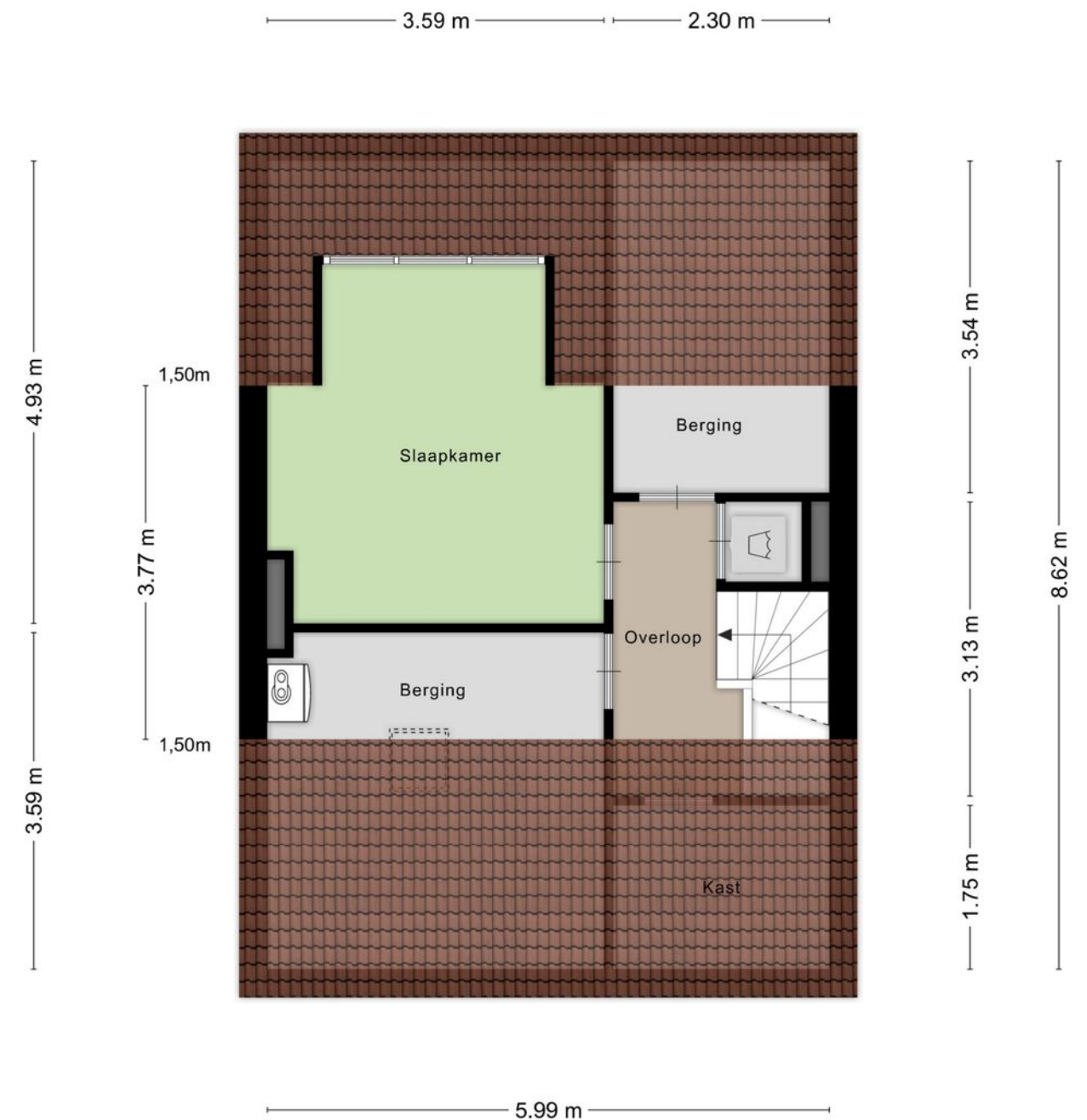
Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers



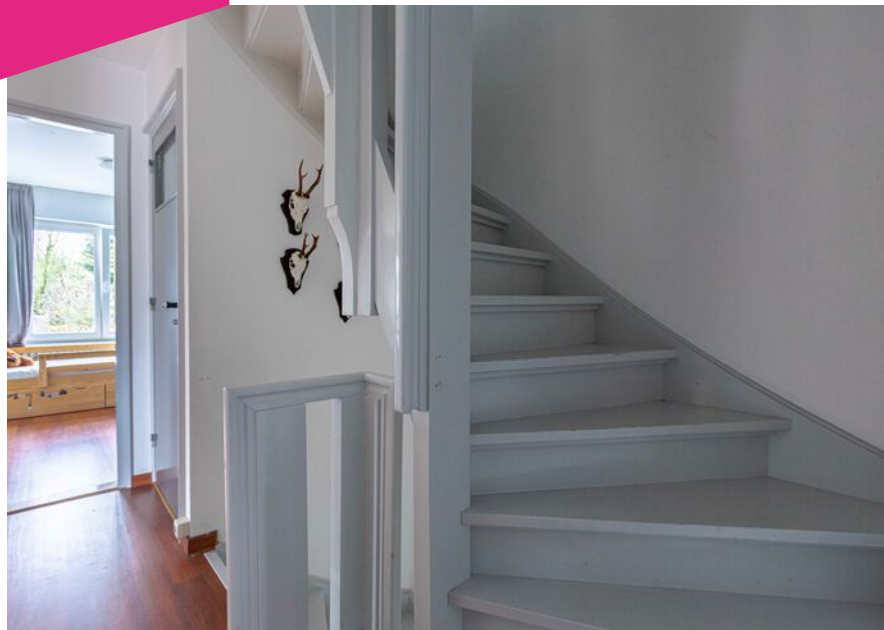




Plattegrond tweede verdieping



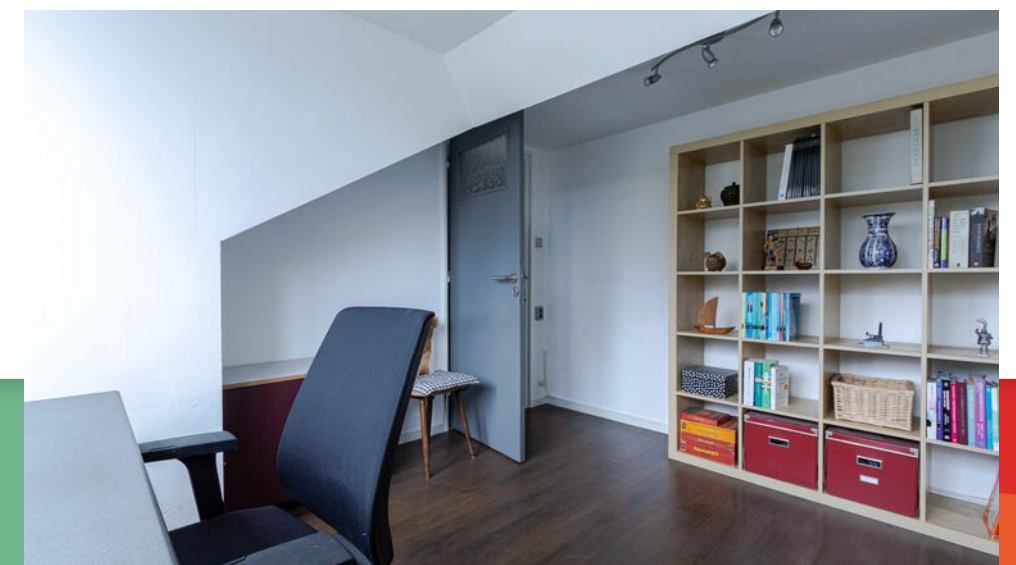
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Een vierde
slaapkamer op de
tweede
verdieping

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime, lichte slaapkamer met een dakkapel aan de achterzijde van de woning. Daarnaast zijn er twee praktische bergingen én een aparte wasruimte, waar ook de cv-ketel (eigendom, bouwjaar 2010) is opgesteld. De combinatie van slaapruijnte, wasfaciliteiten en extra opbergruimte maakt deze verdieping zeer functioneel.



Tuin

Achter de woning ligt een gezellige, sfeervolle tuin met veel groen en volop privacy. Het is een fijne plek om te ontspannen, te spelen of lange avonden buiten door te brengen. De tuin biedt bovendien toegang tot de garage met kap, ideaal voor opslag, hobby of het stallen van fietsen en tuinmateriaal.

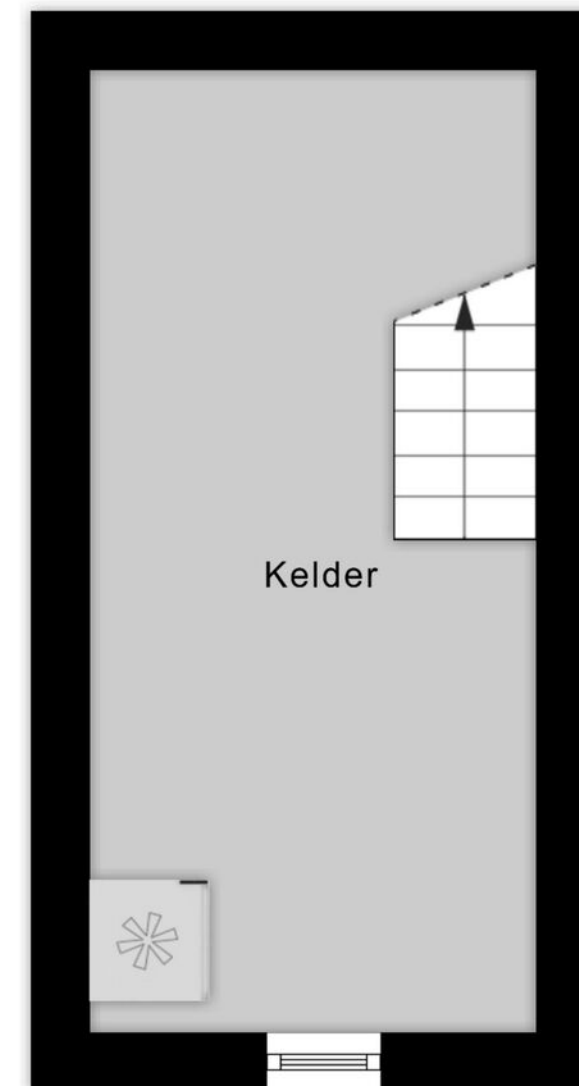






Plattegrond kelder

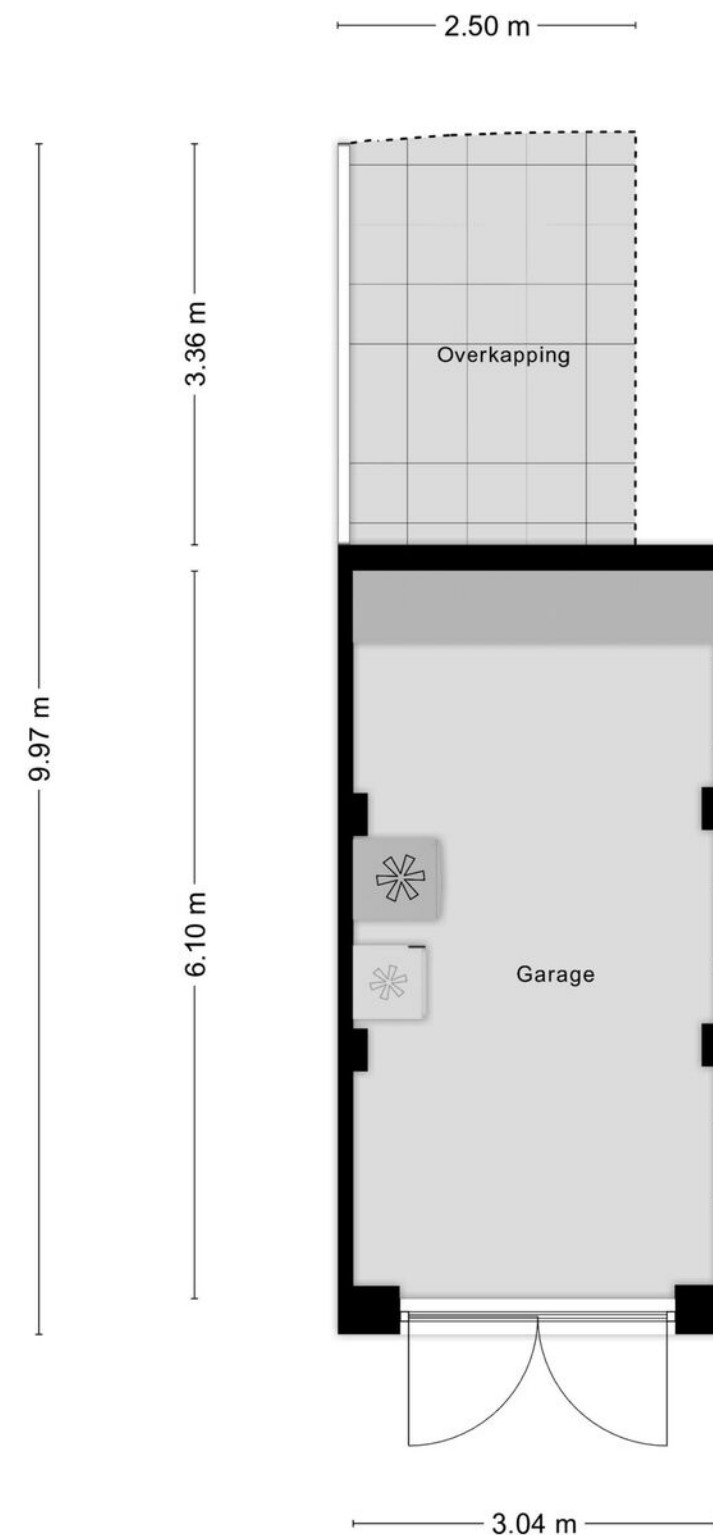
2.29 m



4.93 m

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

Plattegrond garage



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

Bijzonderheden

Bijzonderheden

- Hele woning voorzien van betonnen verdiepingvloeren;
- Energielabel C;
- Recht van overpad over de oprit van de burens;
- Kunststof kozijnen met dubbel glas;
- Gevelisolatie aangebracht in 2022;
- Dak van de garage vernieuwd in 2021;
- Dak van de woning deels geïsoleerd;
- Volledige begane grond voorzien van vloerverwarming;
- Aanbouw gerealiseerd in 2006.

Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen	Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot	Status
	116858072	28-11-2025	17-11-2035	Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie	Installaties
1 Gevels	7 Verwarming
2 Gevelpanelen	8 Warm water
3 Daken	9 Zonneboiler
4 Vloeren	10 Ventilatie
5 Ramen	11 Koeling
6 Buitendeuren	12 Zonnepanelen

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting		
Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
Laag	Laag	0,0 %
Gemiddeld	Hoog	
Hoog		
Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder		

Over deze woning	Opnamedetails	
Adres	Naam	Vakbekwaamheidsnummer
Heukelstraat 4	G. Messing	5772819
6225AA Maastricht	Certificaathouder	
BAG-ID: 0935010000054137	Enven B.V.	
Detailaanduiding	Bouwjaar	Inschrijfnummer
	1955	SKGIKOB 012505
	Compactheid	KvK-nummer
	1,96	80623581
	Vloeroppervlakte	Certificerende instelling
	136m ²	SKGIKOB
Woningtype	Soort opname	
Hoekwoning	Basisopname	

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



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. 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

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.



NObelstraat 44 A Heerlen
T: 045 571 33 82

Ambyerstraat Zuid 113, 6225 AE Maastricht
T: 043 363 5778