

Vraagprijs
€ 375.000,- K.K.

Kom kijken!



Misschien woon jij binnenkort op:
Pergamijndonk 92, Maastricht



Topper!

Ruime hoekwoning met vier slaapkamers, zonnige tuin, garagebox en verrassend veel mogelijkheden op korte



“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

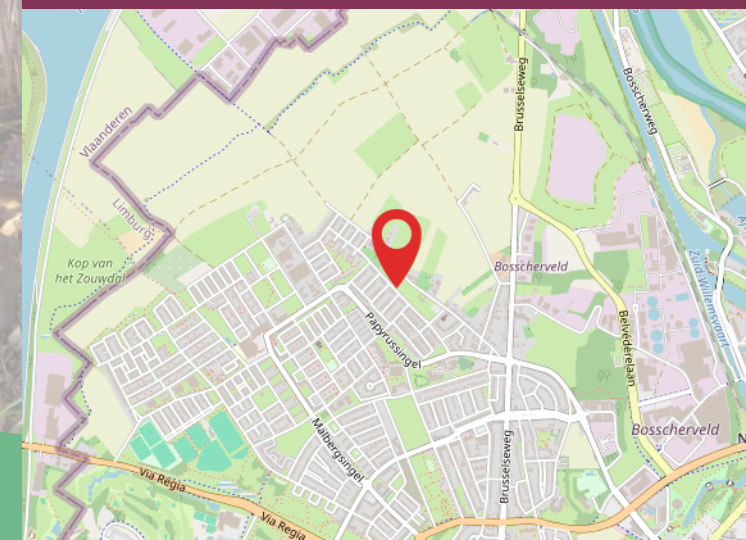
Welkom!

Op een rustige locatie in Oud-Caberg, op korte afstand van het centrum van Maastricht, ligt deze ruime hoekwoning met garage en zonnige tuin. De woning is netjes onderhouden en beschikt over een praktische indeling met vier slaapkamers. De afwerking is verzorgd en neutraal, waardoor de woning direct te betrekken is, maar ook volop mogelijkheden biedt om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Wat maakt deze woning bijzonder?

- * ca. 140 m² gebruikersoppervlakte
- * Ruime hoekwoning met veel mogelijkheden
- * Gelegen in Oud-Caberg, op korte afstand van het centrum van Maastricht
- * Vier slaapkamers met mogelijkheid tot vijf of zelfs zes slaapkamers
- * Grote zolderruimte met potentie voor extra woonruimte
- * Ruime woonkamer met veel lichtinval
- * Gesloten keuken met nette, neutrale afwerking
- * Zonnige tuin op het zuidwesten met veel privacy
- * Vrij uitzicht aan de voorzijde
- * Buitenberging én separate garagebox

Nieuwsgierig geworden naar de ruimte en mogelijkheden die deze woning te bieden heeft? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging en laat je verrassen door alles wat deze woning in huis heeft!





Energielabel

C

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1971

Aantal kamers
4 slaapkamers (mogelijkheid tot extra
slaapkamer(s))

Gebruikersoppervlakte:
ca. 140 m²

Externe oppervlakte:
27 m²

Inhoud
498 m²

Perceeloppervlakte
206m²

Type tuin
Tuin op het Zuidwesten met veel privacy en
buitenberging. Garagebox op korte afstand.

Ligging
In Oud-Caberg met vrij uitzicht aan de
voorzijde.

Een goed onderhouden
woning

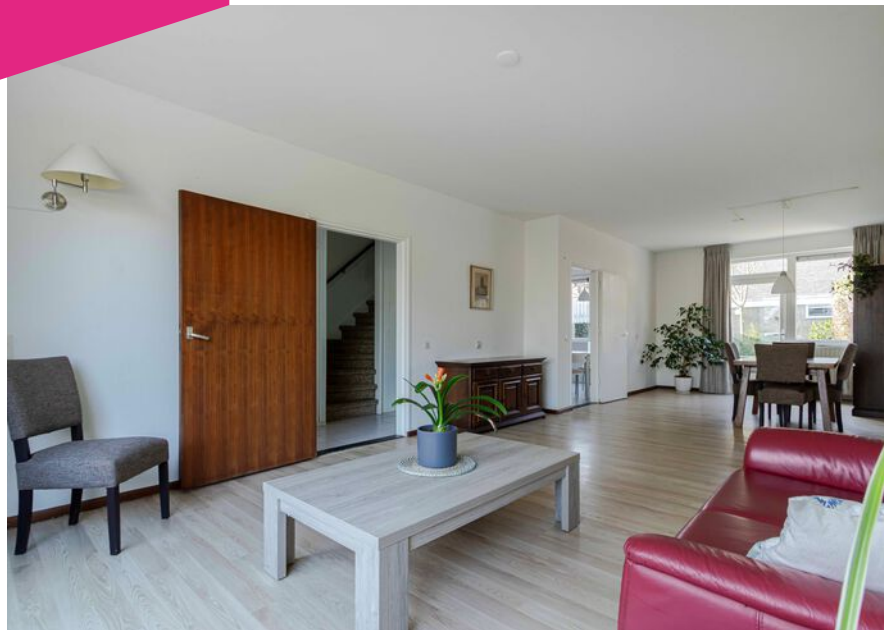


Plattegrond begane grond



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





Een royale
woonkamer ca.
34 m² met een
fijne lichtinval

Begane grond

Via de entree kom je binnen in de ruime hal (ca. 9 m²). Hier bevinden zich de meterkast, het betegelde toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Daarnaast is er een praktische trapkast aanwezig die zorgt voor extra bergruimte.

Vanuit de hal loop je door naar de woonkamer. De ruime doorzonwoonkamer van circa 34 m² profiteert van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden voor een zithoek en een royale eethoek. Dankzij de royale afmetingen en de doorzonopzet voelt de woonkamer bijzonder ruim en licht aan. Via een deur aan de achterzijde is er direct toegang tot de tuin.

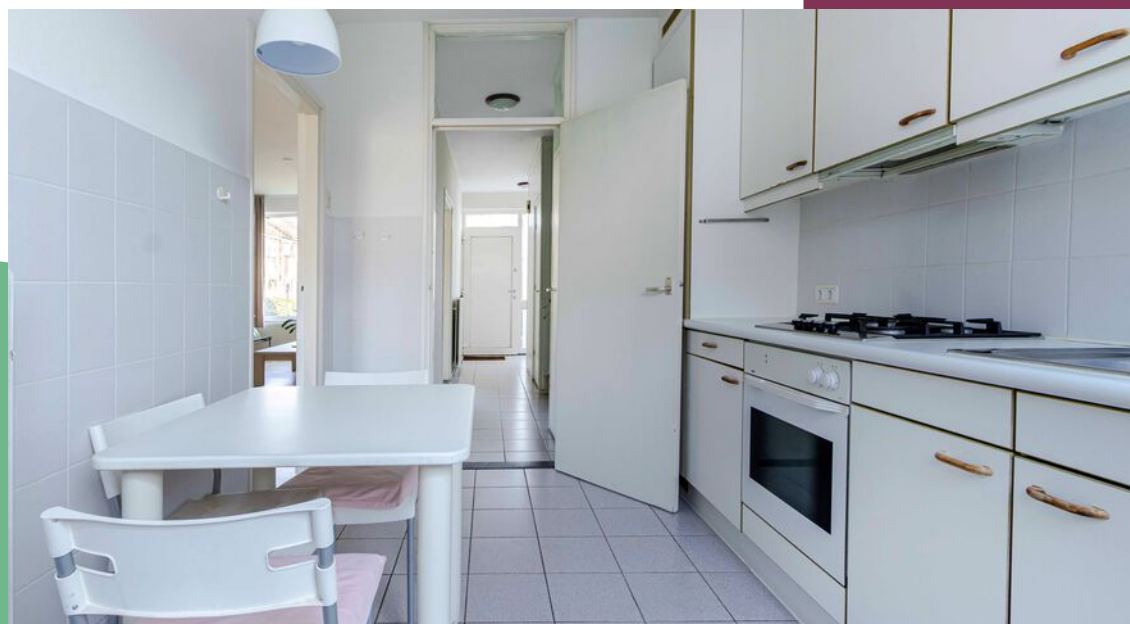


keuken

Aan de achterzijde van de woning ligt de gesloten keuken (ca. 9 m²). De keuken is voorzien van een tegelvloer en een recht keukenblok met onder andere een gaskooktoestel, oven en afzuiginstallatie. Daarnaast is hier een keukenboiler aanwezig voor warm water. Vanuit de keuken is er eveneens toegang tot de achtertuin.



Gesloten keuken, ca. 9
m²



Plattegrond eerste verdieping



Eerste verdieping

Via de trap bereik je de ruime overloop, die toegang biedt tot vier slaapkamers en de badkamer.

De verdieping beschikt over vier slaapkamers van respectievelijk circa 12 m², 12 m², 9 m² en 6 m². De kamers zijn praktisch ingedeeld en daardoor goed bruikbaar als slaap-, werk- of hobbykamer. Twee slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking en twee met een laminaatvloer. Dankzij de raampartijen beschikken alle kamers over een prettige lichtinval.



4 slaapkamers op de eerste verdieping



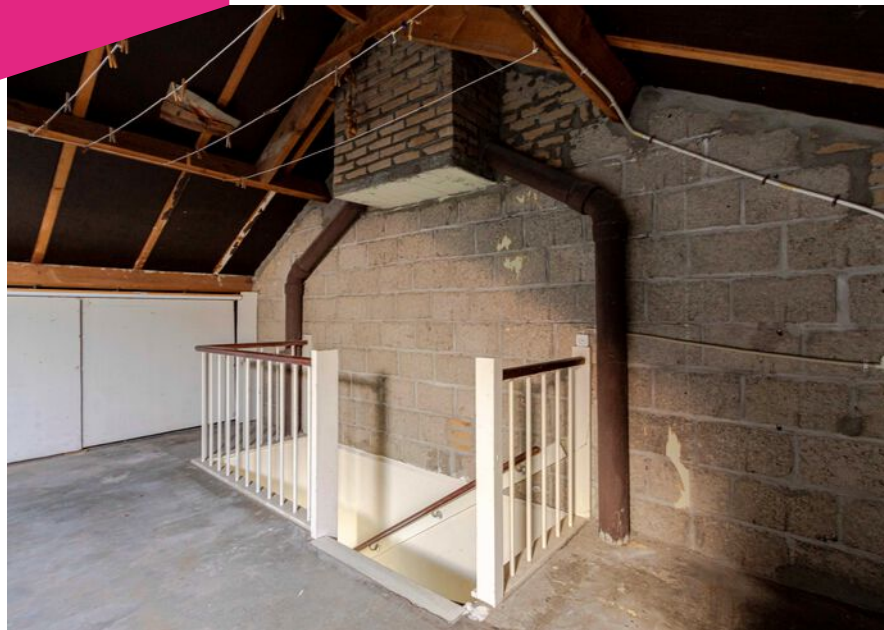


functionele
badkamer,
ca. 5 m²

Badkamer

De badkamer (circa 5 m²) is functioneel ingericht en voorzien van een douchecabine, wastafel en toilet. Daarnaast zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine aanwezig. De badkamer beschikt over een raam, wat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Indien gewenst kunnen de witgoedaansluitingen ook op de tweede verdieping worden gerealiseerd, waardoor hier extra flexibiliteit ontstaat in het gebruik van de ruimte.

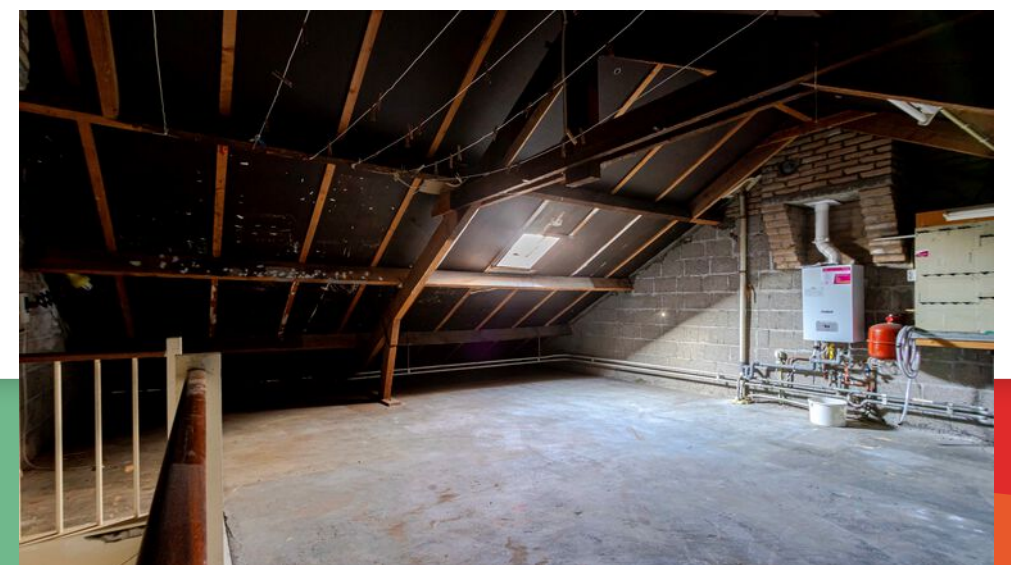




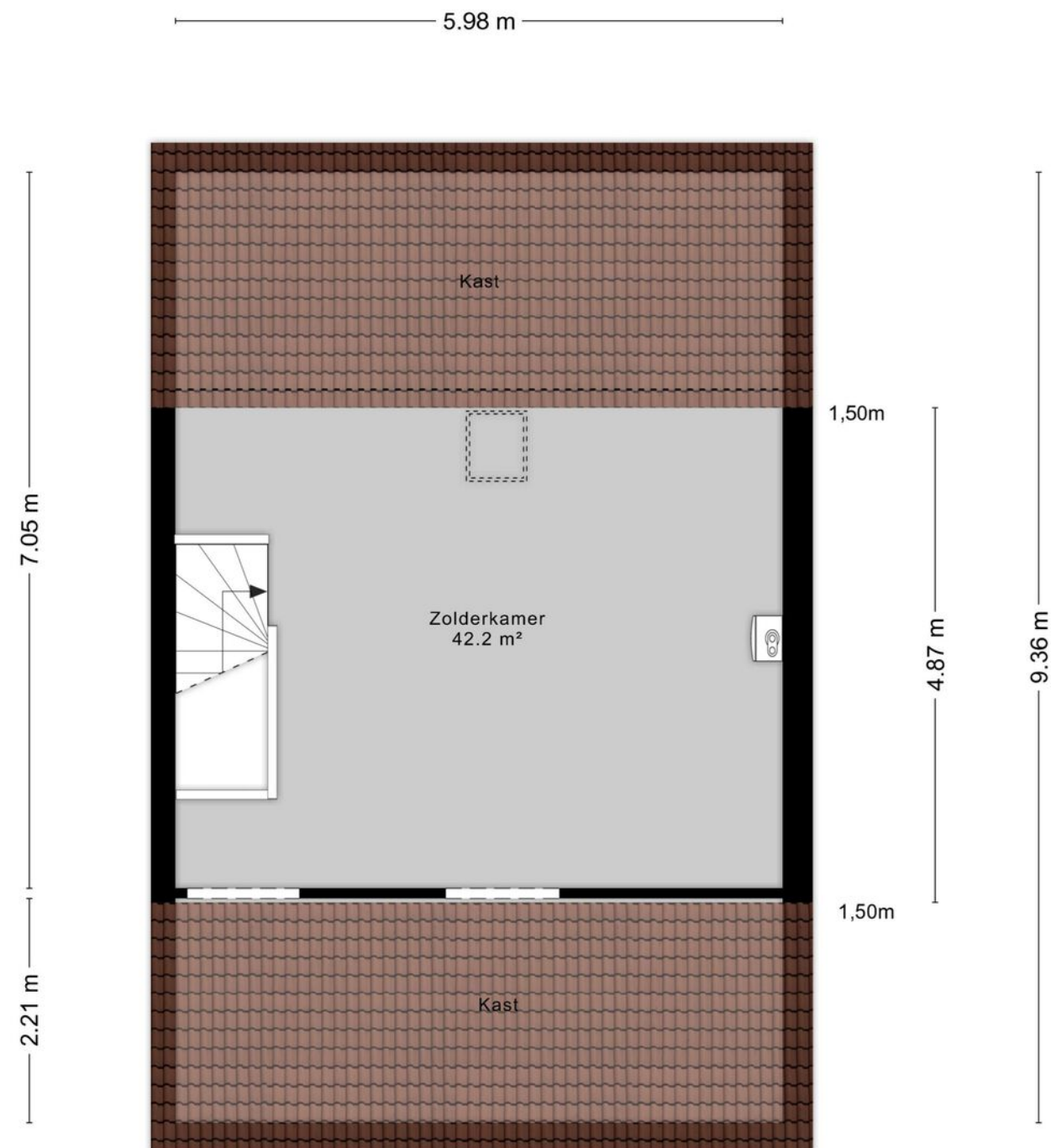
Een ruime tweede verdieping met veel potentie!

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime open zolderruimte, die momenteel in gebruik is als berg- en hobbyruimte. De zolder beschikt over een betonnen verdiepingsvloer en biedt verrassend veel ruimte en mogelijkheden. Dankzij de open indeling kan deze verdieping, indien gewenst, relatief eenvoudig anders worden ingedeeld. Zo is het goed denkbaar om hier één of zelfs twee extra slaapkamers te realiseren. Op deze verdieping is tevens de cv-ketel opgesteld. Daarnaast is er bergruimte aanwezig onder de schuine kap. De zolder is momenteel voorzien van een (klein) dakraam, waardoor de ruimte daglicht ontvangt. Wanneer dit dakraam wordt vergroot, kan deze verdieping ook als volwaardige woonruimte worden meegeteld.



Plattegrond tweede verdieping



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

Tuin

De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier optimaal van de middag- en avondzon kunt genieten. De tuin is netjes aangelegd en biedt dankzij de ligging en de omliggende bebouwing veel privacy.

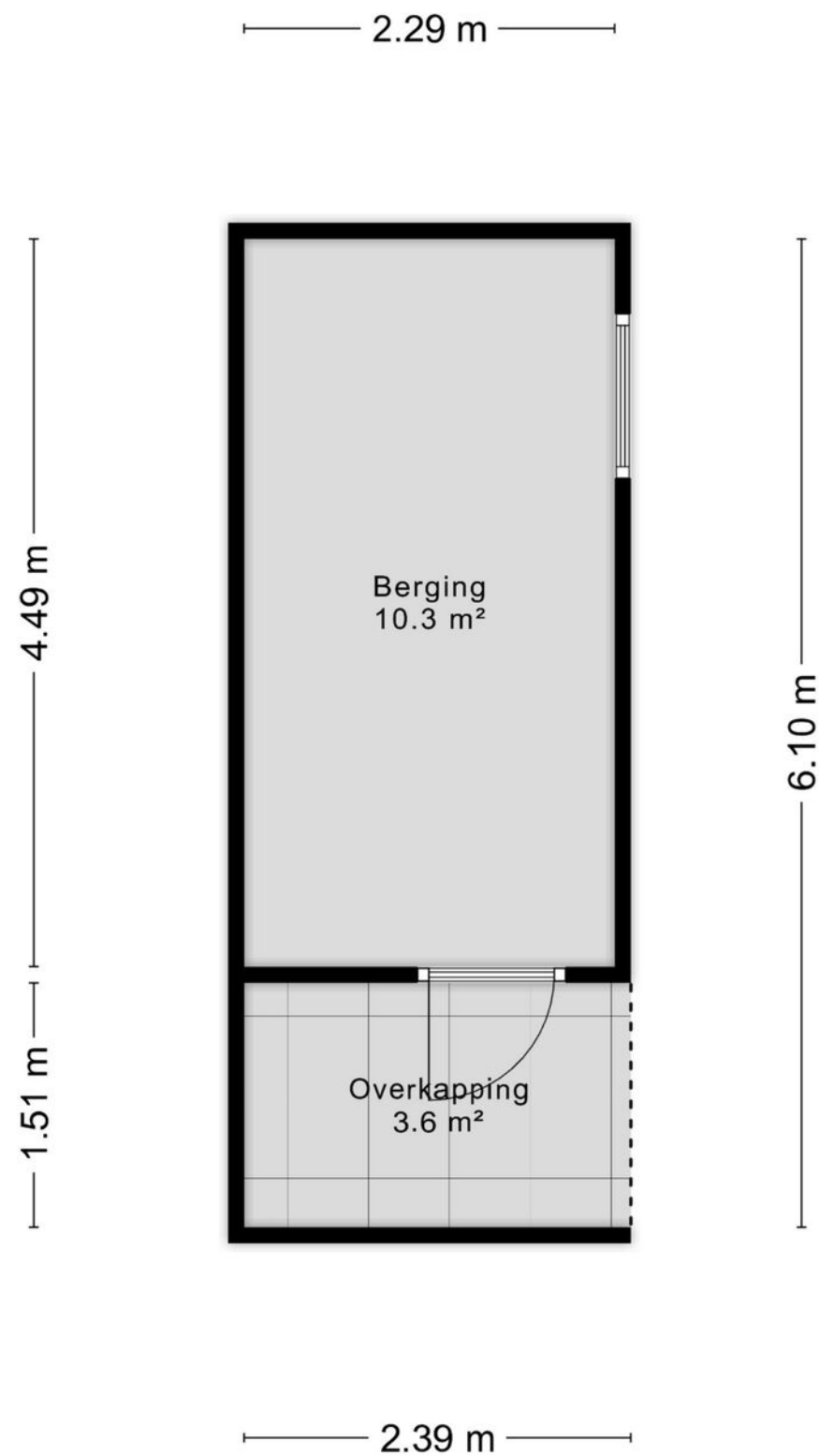
Achter in de tuin bevindt zich een ruime buitenberging van circa 10 m² met aansluitend een overkapping, waardoor er extra overdekte bergruimte aanwezig is. De tuin beschikt daarnaast over een praktische achteringang. Bij de woning hoort bovendien een separate garagebox van circa 17 m², gelegen op korte afstand van de woning aan de Bobinedonk.





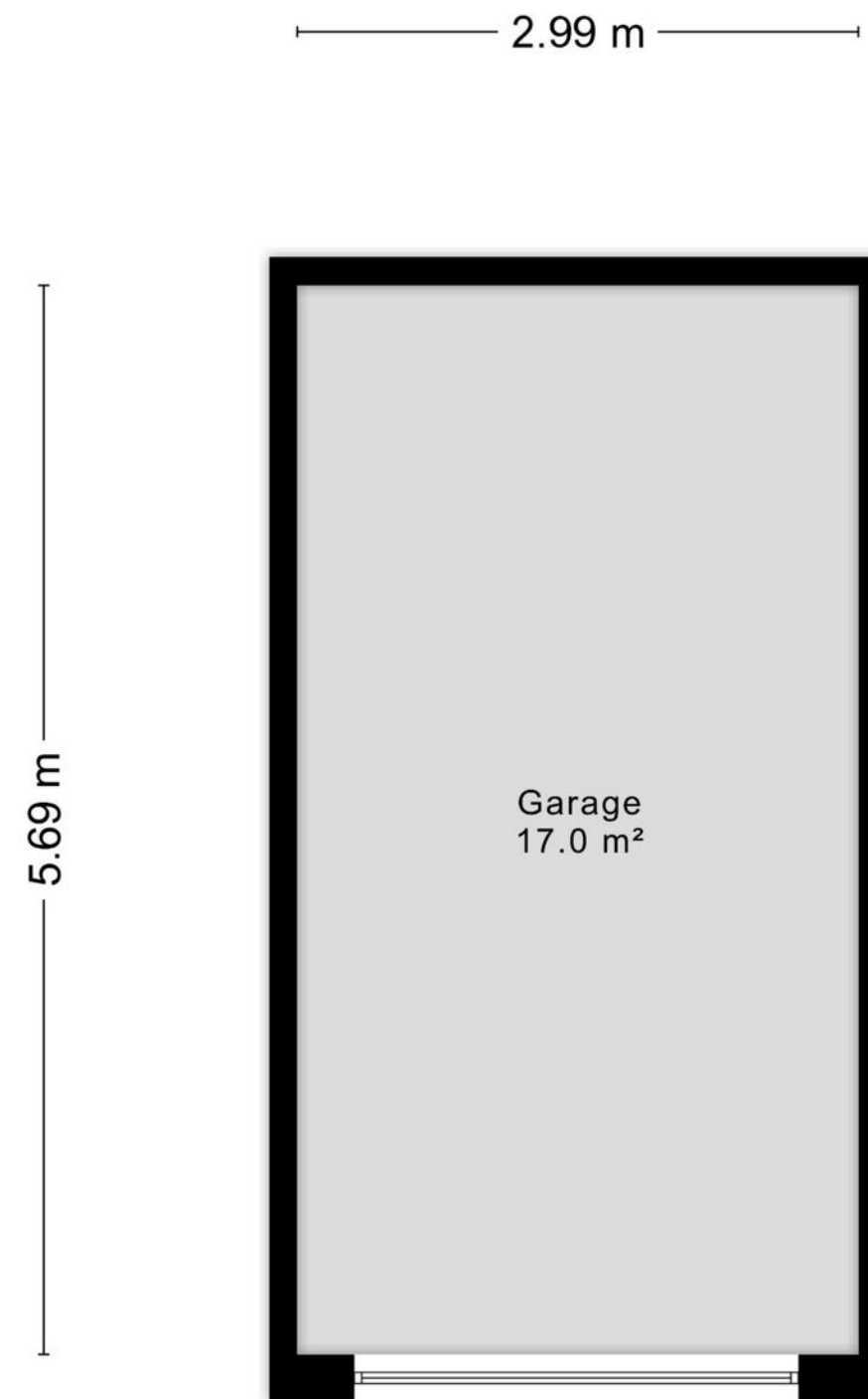


Plattegrond



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

* Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing

* Cv-ketel (huur), merk Vaillant, bouwjaar 2022

* Keukenboiler (huur), bouwjaar 1999 (kan kosteloos worden afgekocht)

* Betonnen verdiepingsvloeren

* Buitenberging met plat dak (vernieuwd maximaal 10 jaar geleden)

* Separate garagebox (ca. 17 m²) gelegen aan de Bobinedonk

* Parkeermogelijkheden langs de straat en op een parkeerplaats naast de woning.



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
549038504

Datum registratie
09-02-2026

Geldig tot
05-02-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

C



Isolatie

1	Gevels		+/-	+	++
2	Gevelpanelen		+/-	+	++
3	Daken		+/-	+	++
4	Vloeren	-	+/-	+	++
5	Ramen			+	++
6	Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Pergamijndonk 92
6218GW Maastricht
BAG-ID: 0935010000033115

Detailaanduiding

Bouwjaar 1971
Compactheid 1,70
Vloeroppervlakte 139m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam R.S.M. Degens
Vakbekwaamheidsnummer 238779

Certificaathouder
EP Certificatie B.V.

Inschrijfnummer EPG2020-54
KvK-nummer 87870258

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



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

Kadastrale kaart woning



Kadastrale kaart garage



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