

# Kom kijken!

Vraagprijs  
€ 575.000,- K.K.

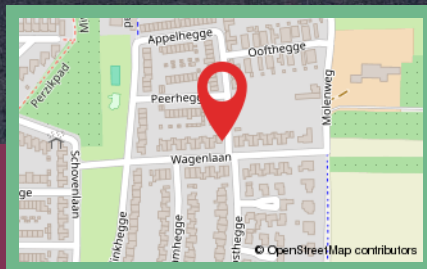


Misschien woon jij binnenkort op:  
**Appelhegge 1, Maastricht**



## Topper!

Uitstekend onderhouden  
vrijstaande woning uit 1997  
met oprit en garage, in Ambly.



“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

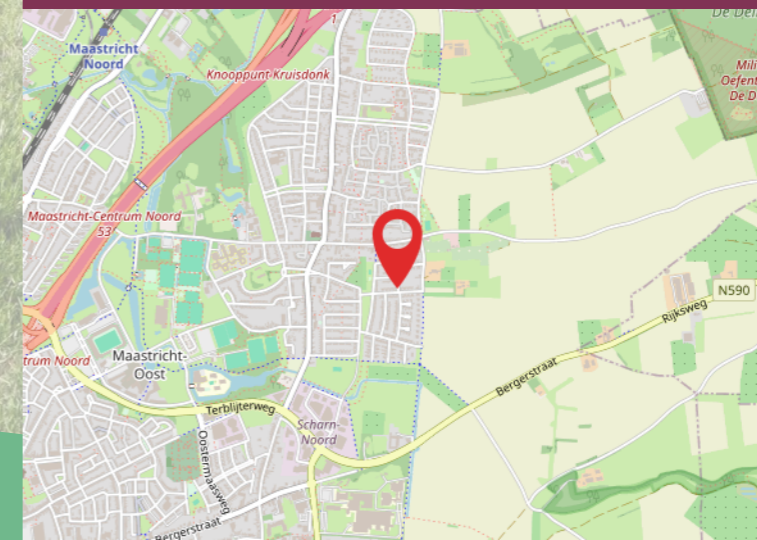


## Welkom!

In de geliefde wijk Amby staat deze uitstekend onderhouden vrijstaande woning uit 1997 met oprit en garage. Met maar liefst vier royale slaapkamers, een energielabel A en een verzorgde afwerking is dit een woning die comfort, duurzaamheid en woonplezier op fraaie wijze combineert.

- \* Vrijstaande woning op een rustige en geliefde woonlocatie in Amby
- \* oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein
- \* Garage met extra bergruimte
- \* Vier volwaardige en ruime slaapkamers
- \* Energielabel A
- \* Goed onderhouden en verzorgd afgewerkt
- \* Ruime leefruimtes met praktische indeling

De woning is gelegen in een rustige en prettige woonomgeving in Amby, met voldoende parkeergelegenheid in de straat en alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn zowel het centrum van Maastricht, het Maastricht UMC+ als de uitvalswegen richting de A2 en A79 vlot bereikbaar. Voor liefhebbers van natuur en recreatie liggen de Ambyerheide en het Zuid-Limburgse heuvelland op korte afstand.





Energie­label

A

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

**Soort woning**  
Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1997

**Aantal slaapkamers**  
4

**Woonoppervlakte**  
128m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
473m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
269m<sup>2</sup>

**Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte**  
10 m<sup>2</sup>

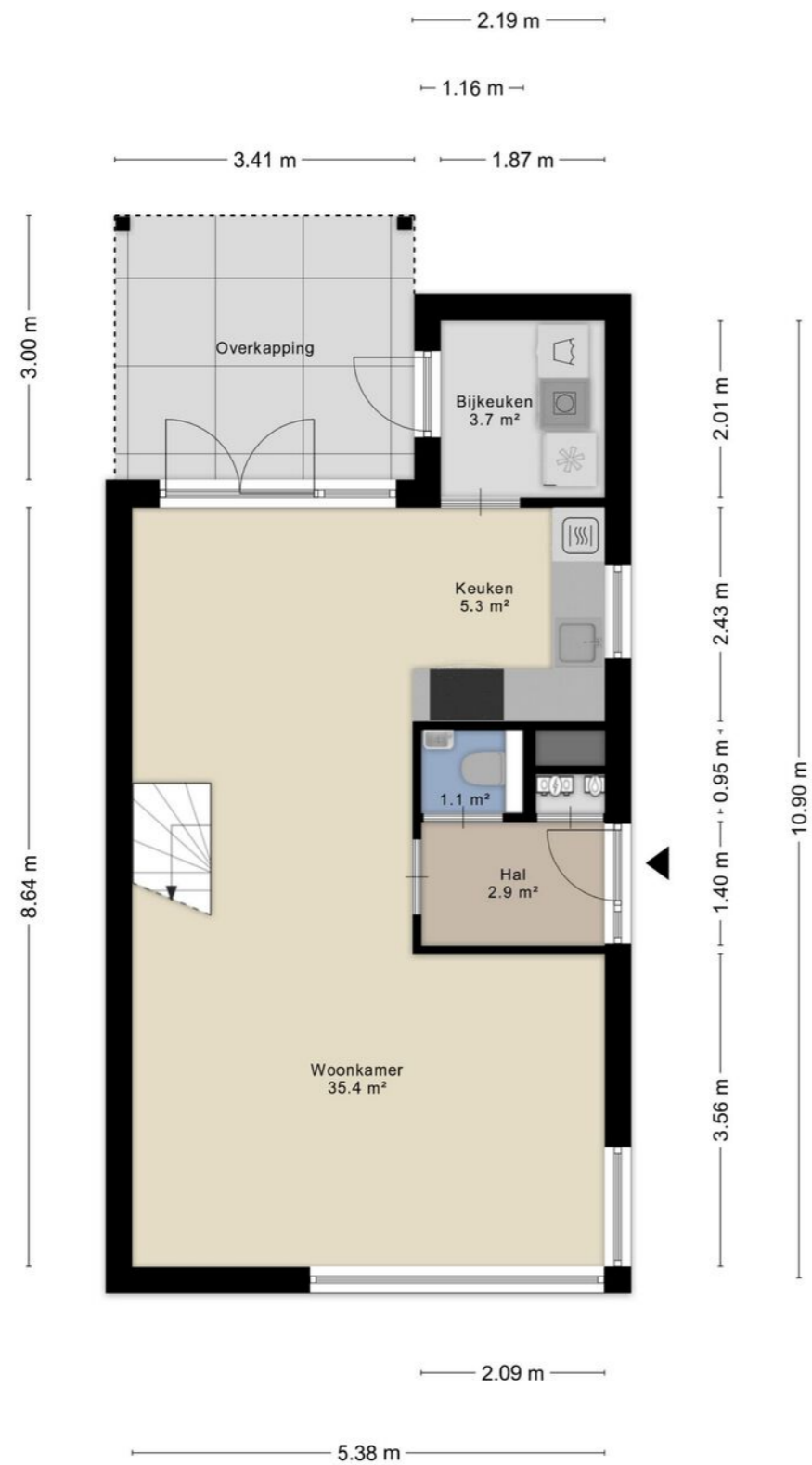
**Externe bergruimte**  
20 m<sup>2</sup>

**Type tuin**  
De woning beschikt over een verzorgd aangelegde tuin aan zowel de achterzijde als de zij- en voorzijde van de woning, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is.

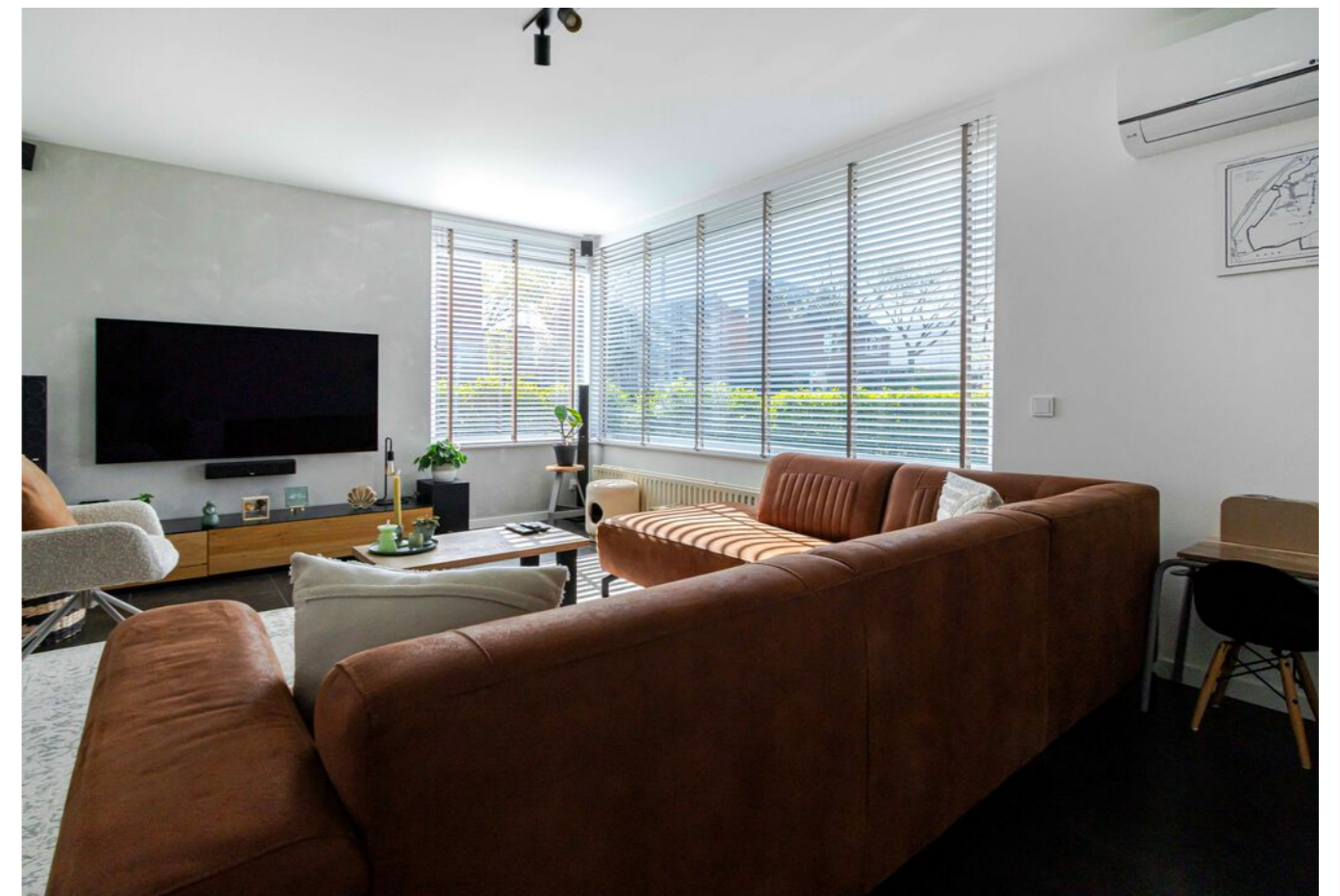
Kom binnen!



# Plattegrond begane grond



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





Een mooie lichte ruimte!

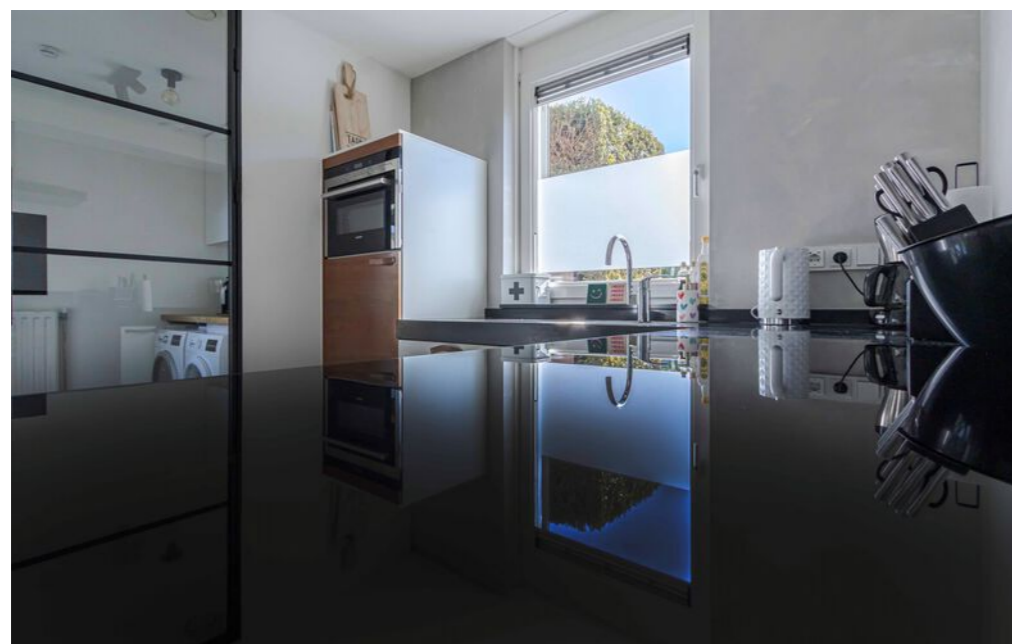
## Begane grond

Bij binnenkomst in de hal treft u de moderne toiletruimte, uitgevoerd met een zwevend toilet en fonteintje. Vanuit de hal is er toegang tot de leefruimte. De woonkamer vormt samen met de keuken een prettig geheel en beschikt over een nette tegelvloer die doorloopt in de keuken. Totaal oppervlakte van woonkamer en keuken is ruim 40 m<sup>2</sup>. Dankzij de grote raampartijen geniet de ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Een glazen binnendeur zorgt daarnaast voor een moderne en open uitstraling. Vanuit de woonkamer is er toegang tot de open trap naar de verdieping.



# De keuken

De open keuken is geplaatst in hoekopstelling en praktisch ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuiginstallatie, vaatwasser, koelkast en een combi oven-/magnetron. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Vanuit hier is tevens de overkapping en tuin bereikbaar.



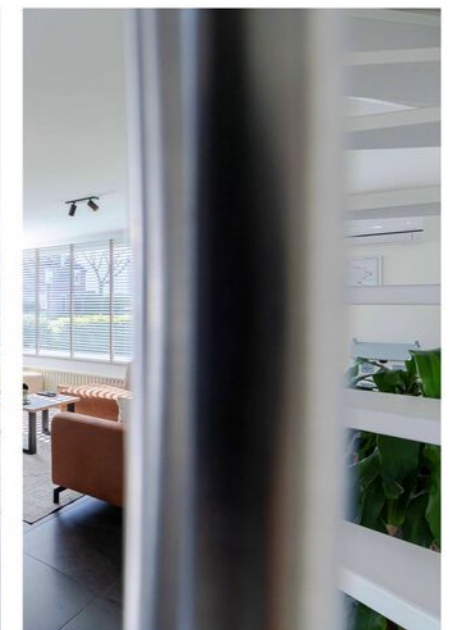
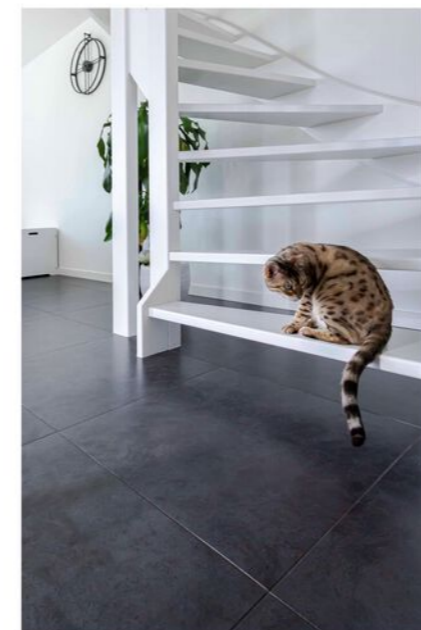
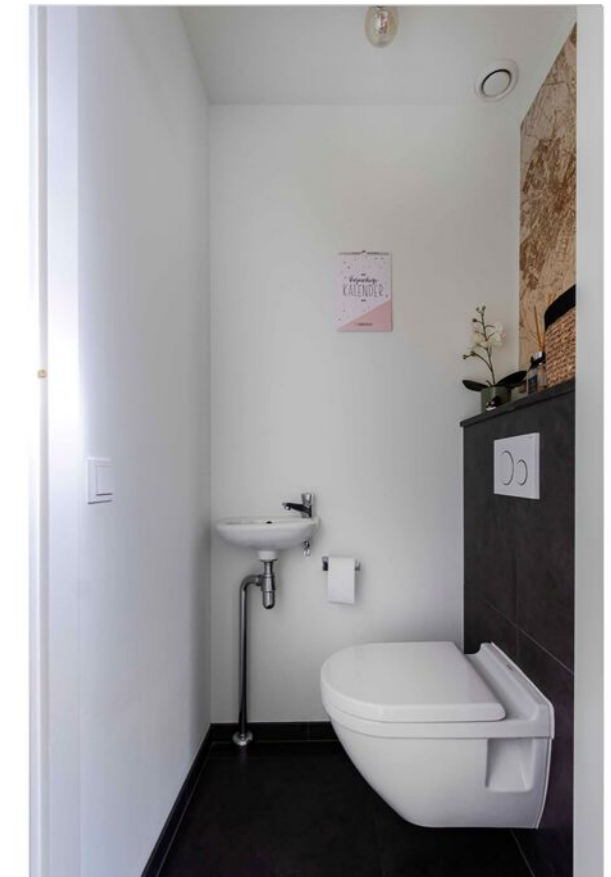
Keuken in hoekopstelling



# Plattegrond eerste verdieping



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



## Eerste verdieping

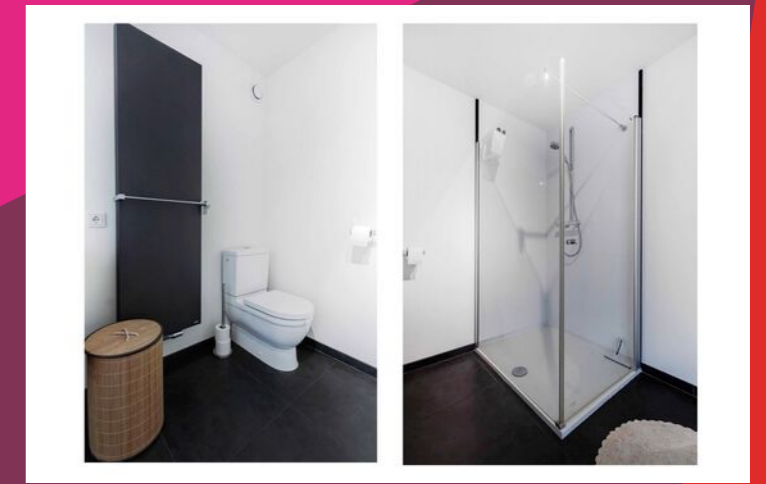
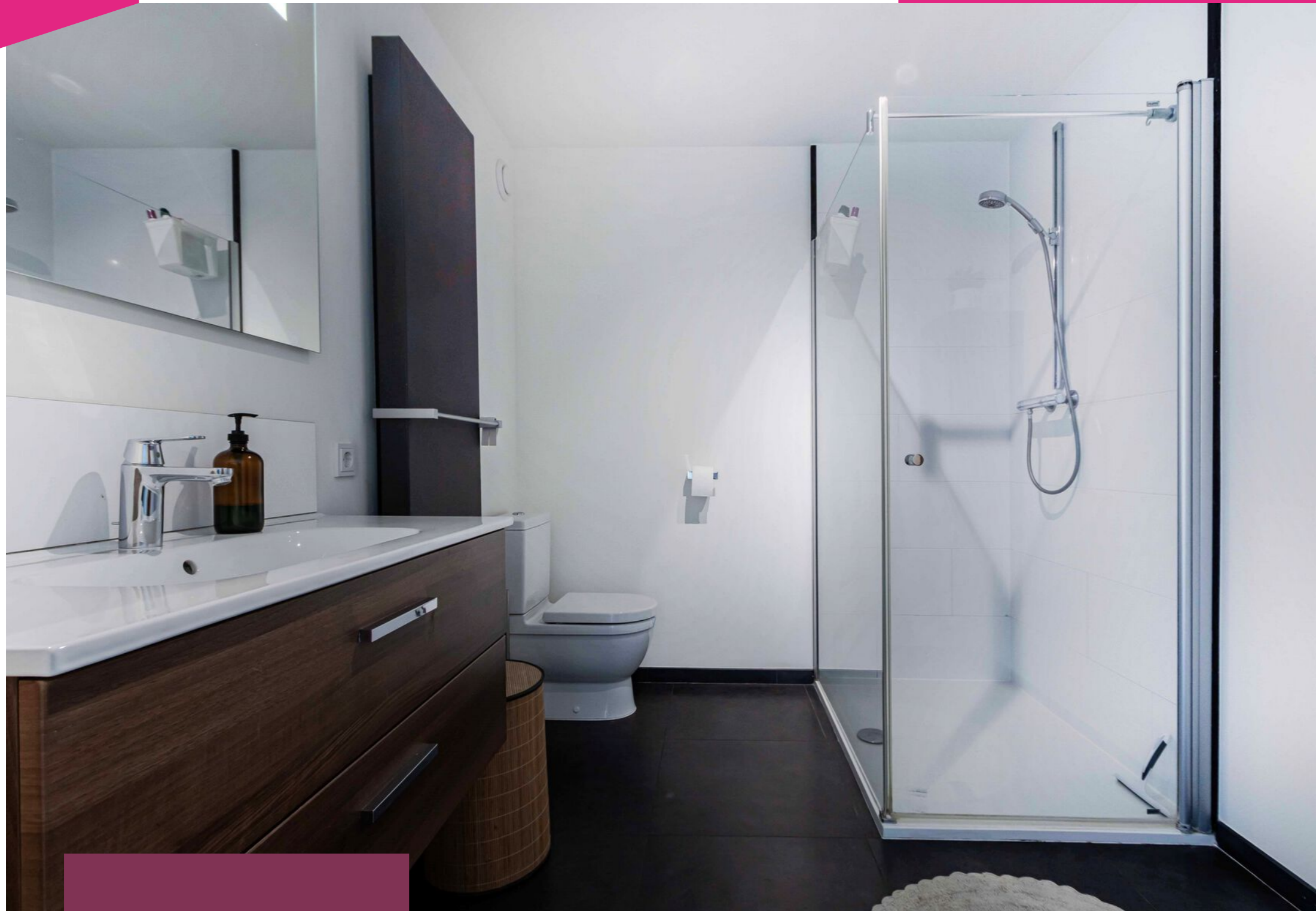
De eerste verdieping beschikt over een overloop met toegang tot twee ruime slaapkamers van beide ruim 16 m<sup>2</sup>. Beide slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een PVC-vloer, glad gestucte wanden en voorzien van airconditioning. Eén van de slaapkamers beschikt daarnaast over een praktische kastenwand.

De modern afgewerkte badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een wastafel, toilet en douchecabine. Daarnaast beschikt de ruimte over mechanische ventilatie en een tegelvloer.



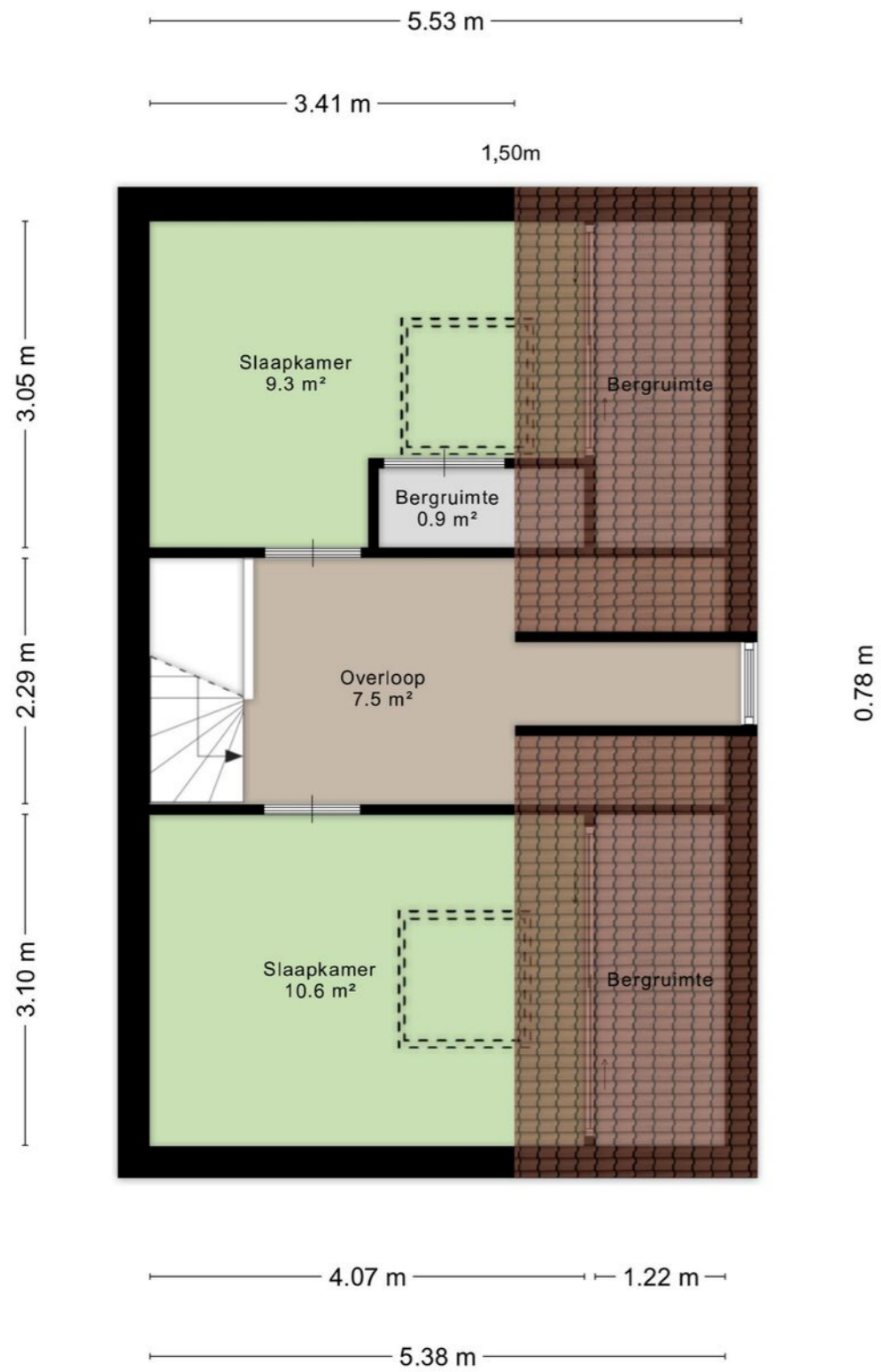
Modern afgewerkt!





Een moderne  
badkamer!

# Plattegrond tweede verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



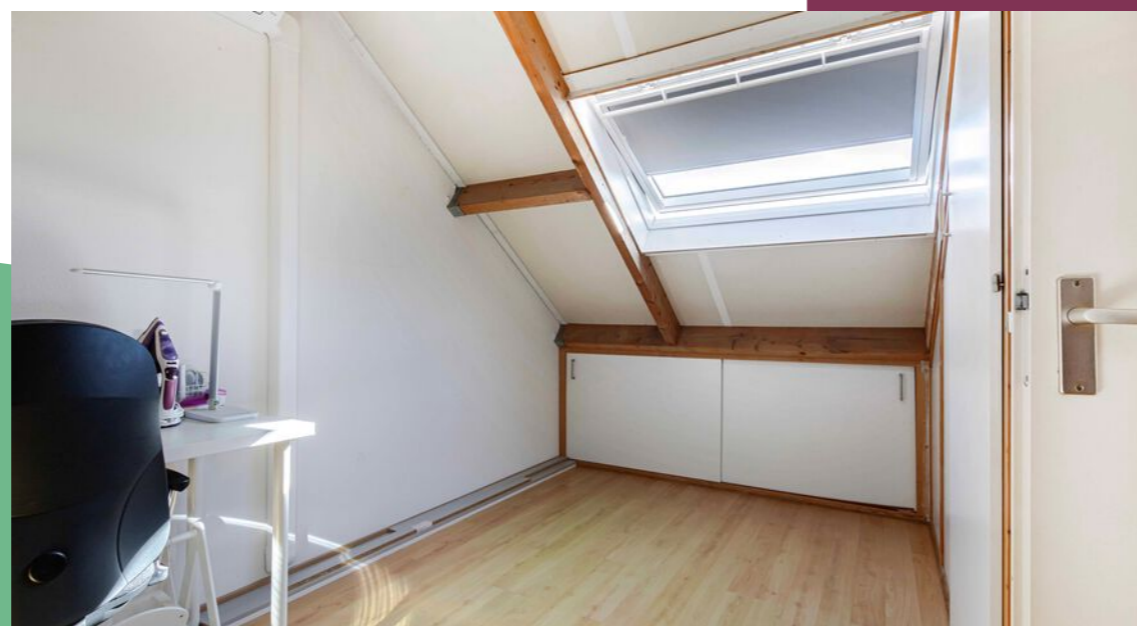
## Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich nog twee royale slaapkamers, waarmee de woning in totaal over vier slaapkamers beschikt. Beide kamers zijn voorzien van Velux dakramen, airconditioning en praktische bergruimte onder de schuine kap.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de opstelling van de CV-ketel (2011), welke in eigendom is.



Totaal  
4 slaapkamers





Prachtige tuin!

## De tuin

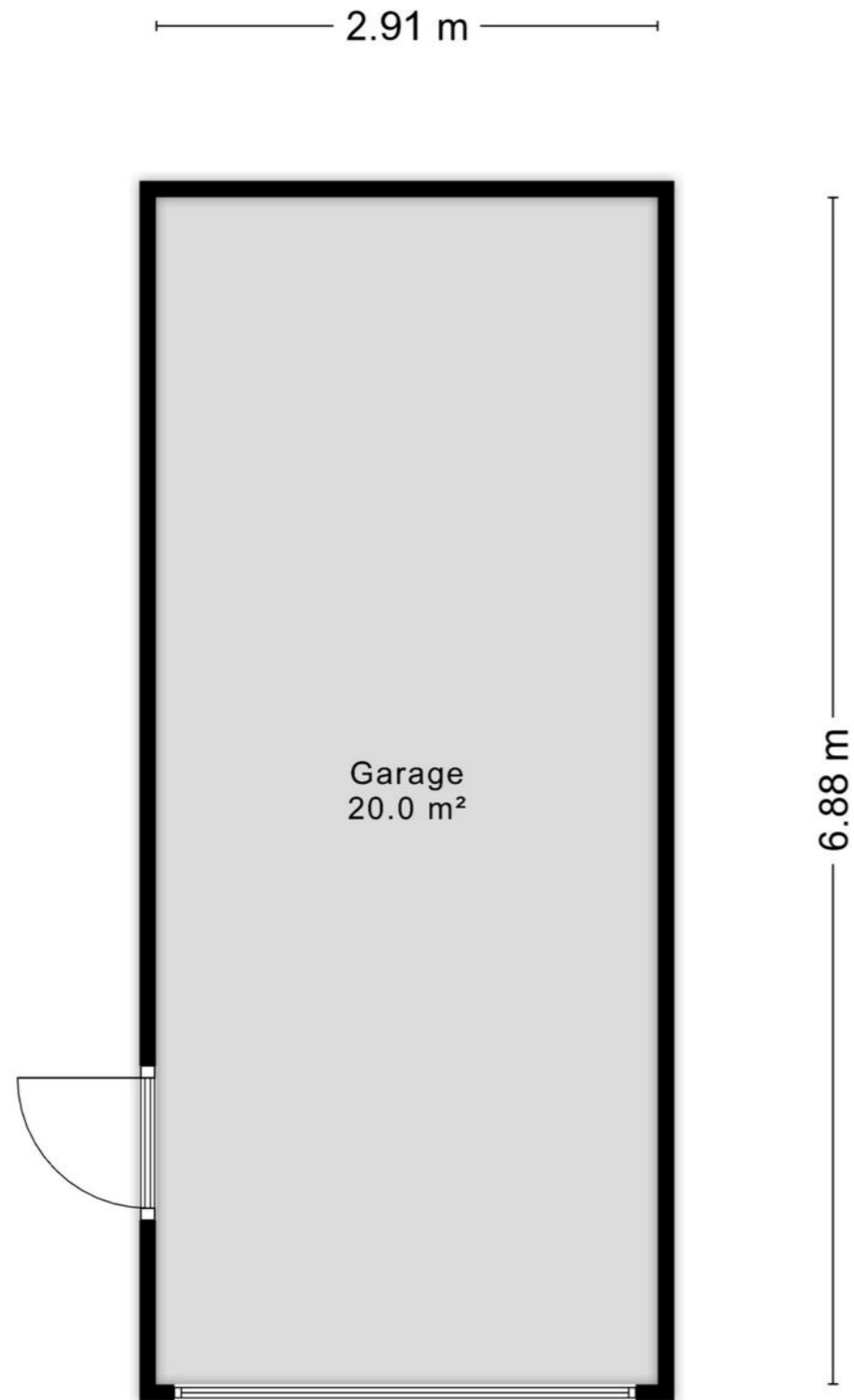
De woning beschikt over een verzorgd aangelegde tuin aan zowel de achterzijde als de zij- en voorzijde van de woning, waardoor er op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of schaduw te vinden is. Het totale perceel bedraagt 269 m<sup>2</sup>.







# Plattegrond garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
673071881

Datum registratie  
08-04-2026

Geldig tot  
07-04-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A



## Isolatie

1 Gevels	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.	
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 toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	5670 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



25,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

**Adres**  
Appelhegge 1  
6225KB Maastricht  
BAG-ID: 093501000056768

## Detailaanduiding

**Bouwjaar** 1997  
**Compactheid** 2,38  
**Vloeroppervlakte** 131m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

**Naam** J.L.A. Nelissen  
**Vakbekwaamheidsnummer** 243729

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 013038  
**KvK-nummer** 39090359

**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Bijzonderheden

- \* Houten kozijnen, HR+ beglazing;
- \* CV- ketel, eigendom, 2011;
- \* Zonnepanelen, eigendom, 14 stuks, 2022;
- \* Airco in woonkamer en slaapkamers;
- \* Laadpaal aanwezig, ter overname;
- \* Energielabel A;
- \* Elektrisch zonnescerm, bij voortuin woning;
- \* Aanvaarding eind 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. 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.