

# Kom kijken!

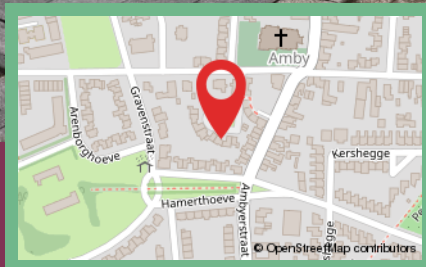
Vraagprijs  
€ 690.000,- K.K.

Misschien woon jij binnenkort op:  
**Baanderthoeve 6**  
**Maastricht**



## Topper!

Ruime en verrassend ingedeelde gezinswoning in Amby met leefkeuken, vijf slaapkamers en zonnige tuin.



“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

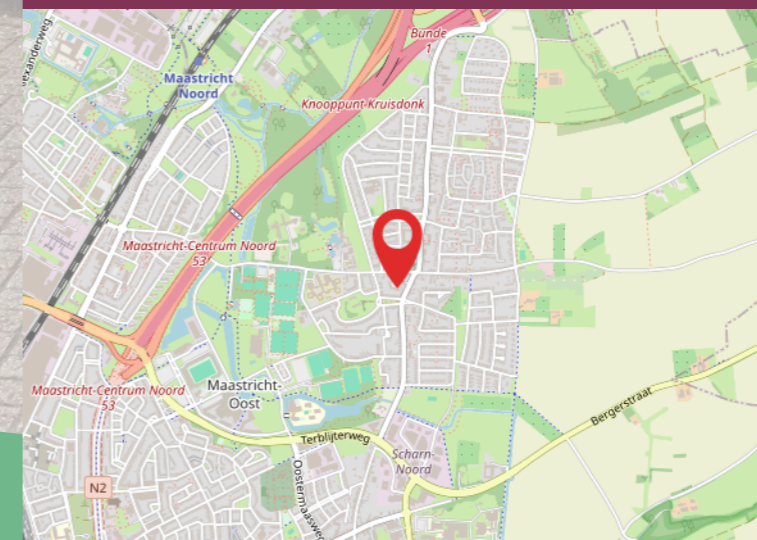


## Welkom!

Aan een rustig en autoluw pleintje met groenvoorziening in de geliefde wijk Amby ligt deze verrassend ruime halfvrijstaande woning met maar liefst ca. 188 m<sup>2</sup> woonoppervlakte. Een ideale gezinswoning voor wie ruimte, comfort en een fijne woonomgeving wil combineren.

De woning beschikt onder meer over een royale leefkeuken, ruime woonkamer, vijf slaapkamers en een praktische, onderhoudsvriendelijke tuin. Dankzij de speelse ligging aan het pleintje woon je hier heerlijk rustig, terwijl voorzieningen, scholen, uitvalswegen en het centrum van Maastricht goed bereikbaar zijn.

De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Amby, een fijne en groene woonomgeving met een uitstekend voorzieningenniveau. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het centrum van Maastricht en de uitvalswegen richting de A2 en A79 zijn snel bereikbaar.





Energie­label

A

Blader verder voor meer informatie over dit energie­label.

## Kenmerken

Eengezinswoning

**Bouwjaar**  
1994

**Aantal slaapkamers**  
5

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

**Inhoud**  
712m<sup>3</sup>

**Perceeloppervlakte**  
252m<sup>2</sup>

**Oppervlakte overige inpandige ruimten**  
13,5 m<sup>2</sup> (berging)

**Type tuin**  
compacte, zonnige tuin, netjes aangelegd.

**Ligging**  
Op een fijn locatie in Amby. Vooral bijzonder aan een autoluw pleintje met grasveld. Uitvalswegen naar de snelweg, Amyerheide, MUMC+ , Universiteit en UWC op korte afstand. Kindcentrum Amby met basisonderwijs.

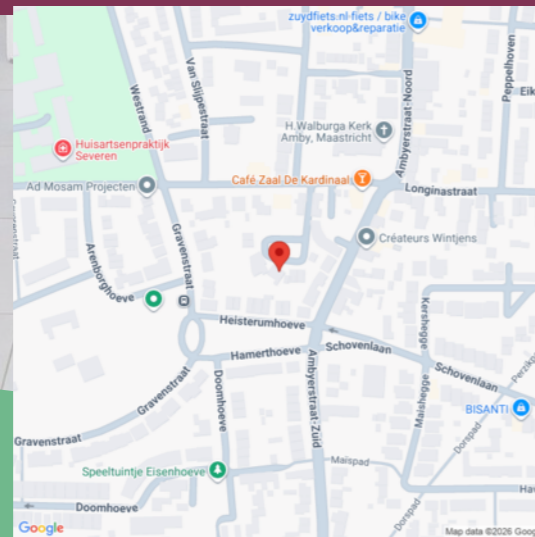
Welkom!



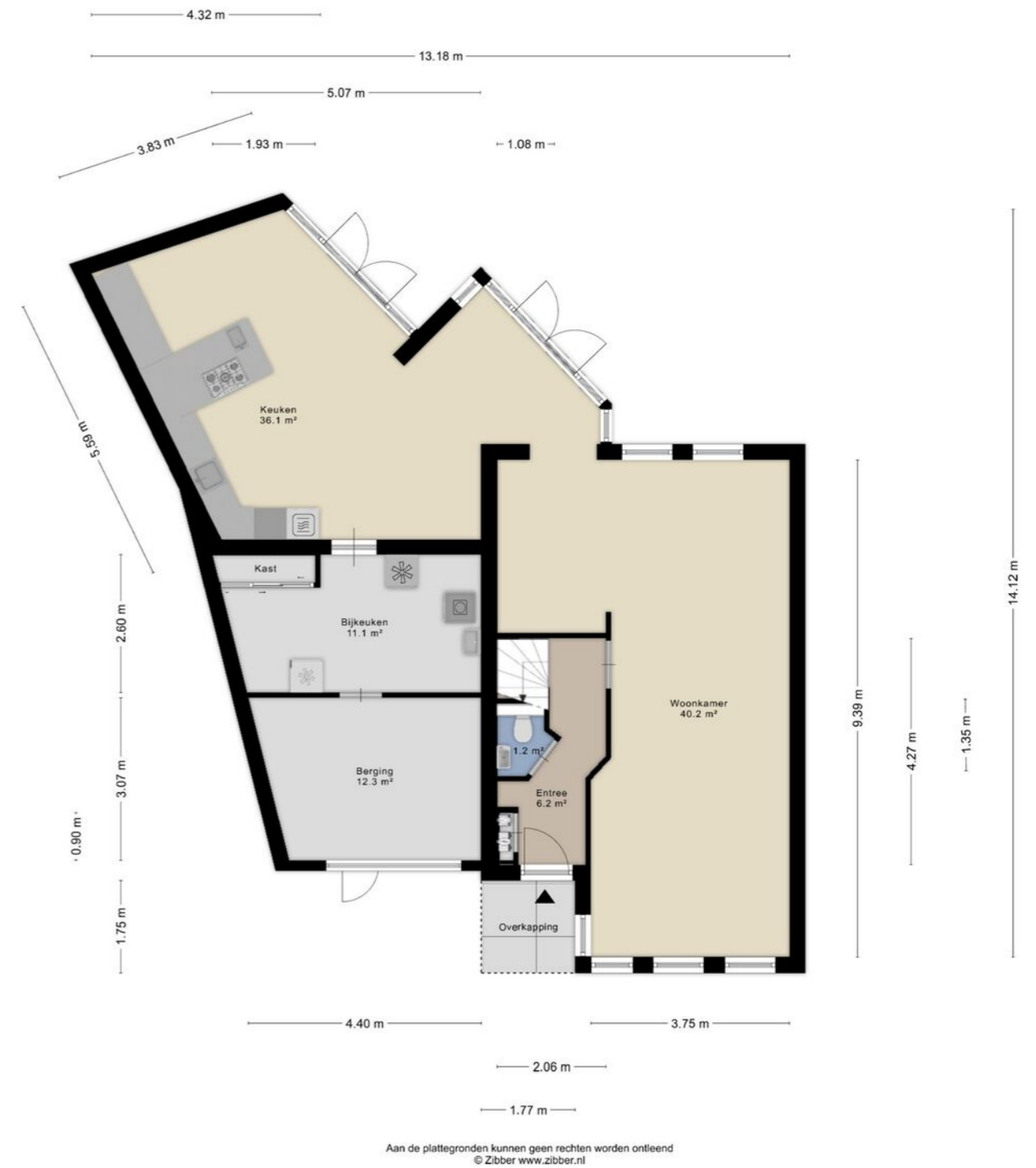
# Pluspunten

Wat maakt deze woning bijzonder?

- \* Gelegen aan een rustig en autoluw pleintje met groenvoorziening;
- \* Royale gezinswoning met ca. 188 m<sup>2</sup> woonoppervlakte;
- \* Bouwjaar 1994;
- \* energielabel A;
- \* Ruime leefkeuken;
- \* Vijf slaapkamers;
- \* Fijne en onderhoudsvriendelijke tuin;
- \* Ideale woning voor grotere gezinnen of thuiswerken;
- \* Gelegen in de geliefde woonwijk Amby;



# Plattegrond begane grond



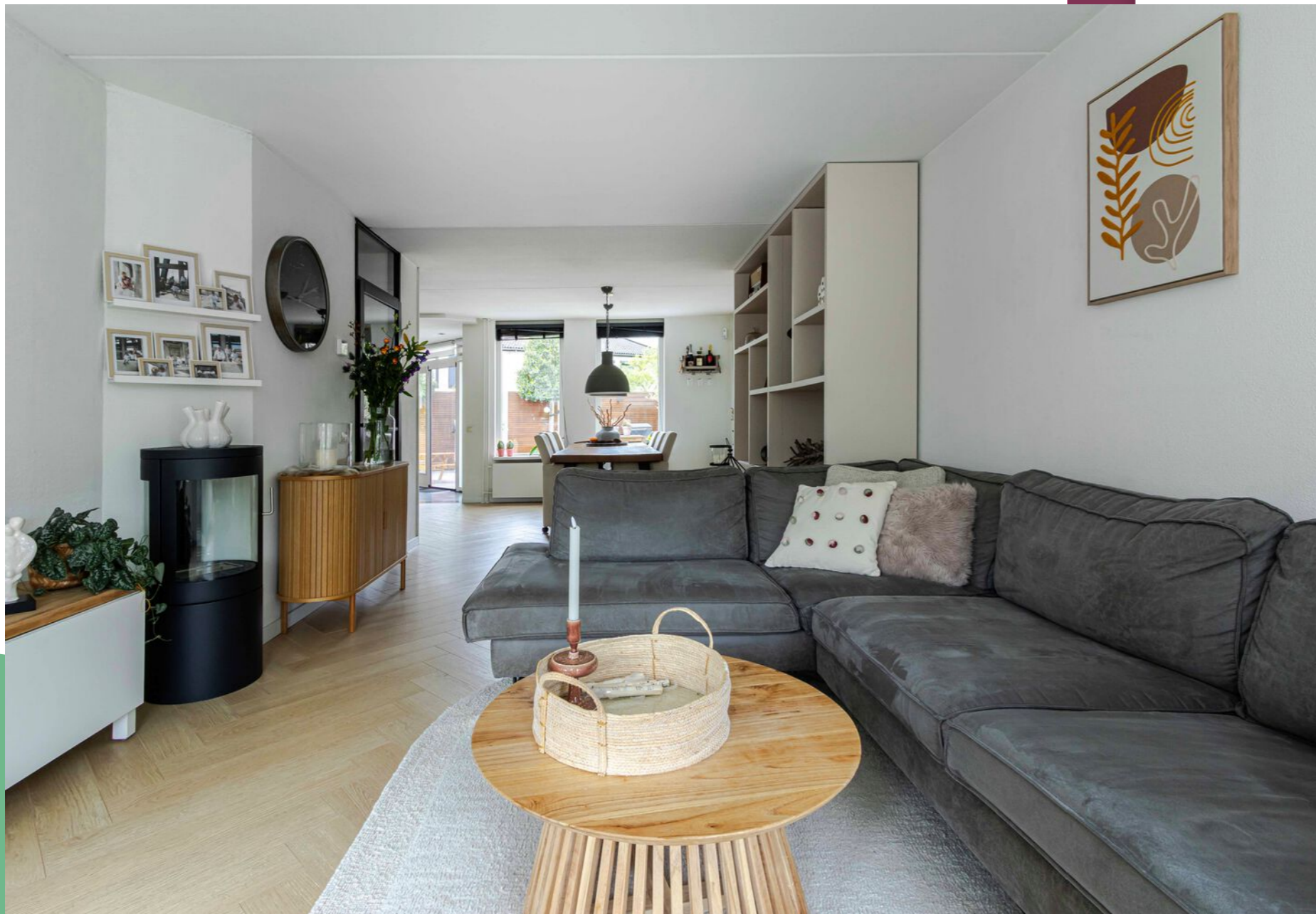


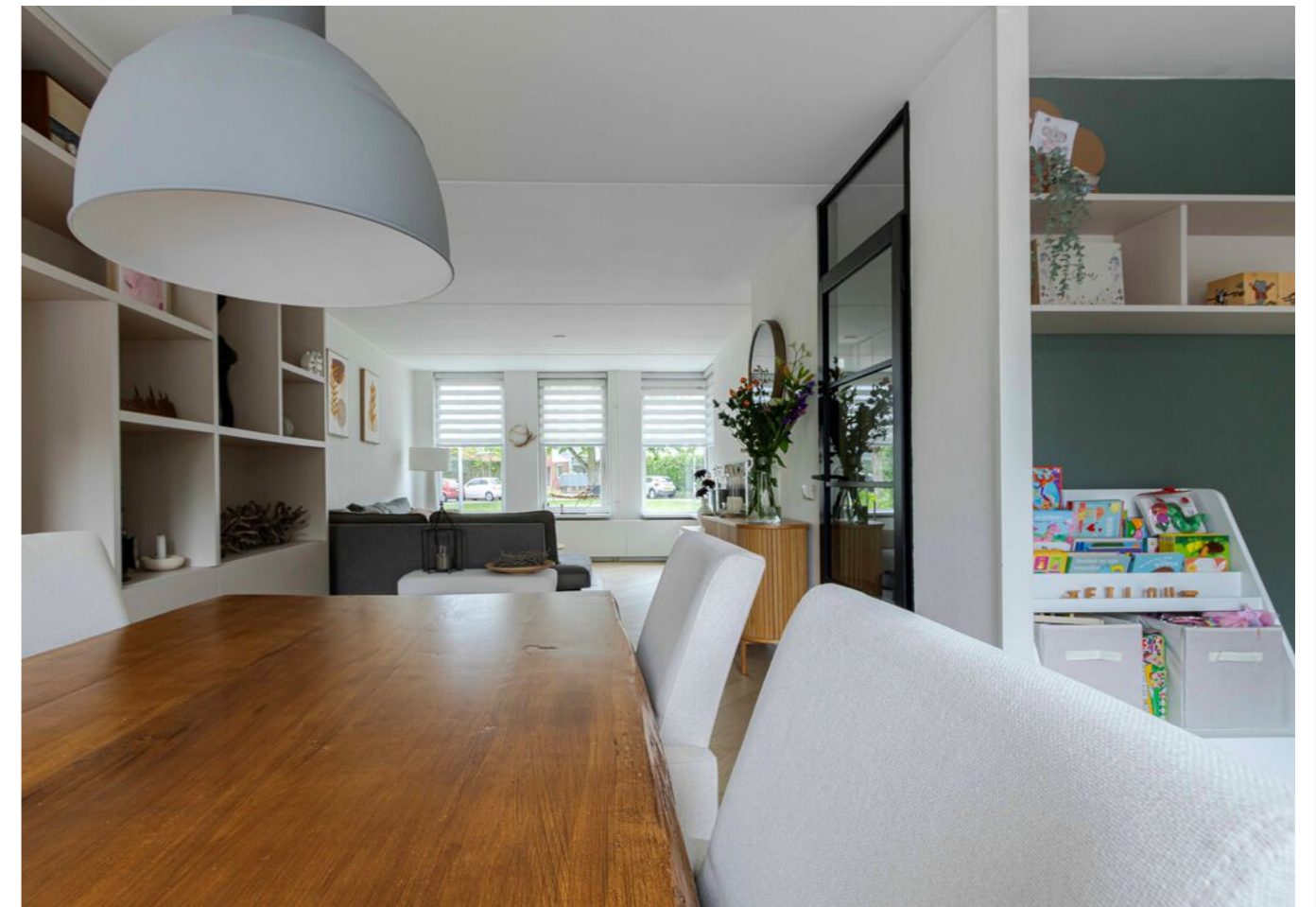
Een lichte en  
prettige  
woonkamer van  
ruim 40 m<sup>2</sup>

## Begane grond

We komen de woning binnen via de entreehal met meterkast, toiletruimte en trapopgang naar de verdieping. Vanuit de hal is er toegang tot de woonkamer. De ruime woonkamer van ca. 40 m<sup>2</sup> beschikt over een moderne laminaat visgraatvloer en zwarte glazen deuren, wat zorgt voor een eigentijdse en sfeervolle uitstraling. Dankzij de royale raampartijen valt er prettig veel daglicht binnen en is er een fijne verbinding met de tuin.

De huidige royale indeling op de begane grond is mede te danken aan de aanbouw die in 2002 is gerealiseerd, waarmee het woonoppervlak op deze verdieping is vergroot tot ca. 102 m<sup>2</sup>.







Door de aanbouw  
heeft de begane grond  
ca. 102 m<sup>2</sup>  
woonoppervlakte.



Een droomkeuken  
voor de thuishok

## De royale leefkeuken

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale leefkeuken van ca. 36 m<sup>2</sup>. De keuken is voorzien van een tegelvloer en beschikt onder meer over twee 2-pits gaskookplaten, afzuiginstallatie, steamer, heteluchtoven, koelkast en een stijlvol RVS werkblad. Dankzij de speelse indeling, de grote raampartijen en de twee openslaande deuren naar de tuin voelt deze ruimte bijzonder licht en ruim aan.

Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met lichtkoepel, werkblok en aansluitingen voor witgoed. Vanuit hier is tevens de inpandige berging bereikbaar, voorzien van een loopdeur en kantelpoort.







# Plattegrond eerste verdieping



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

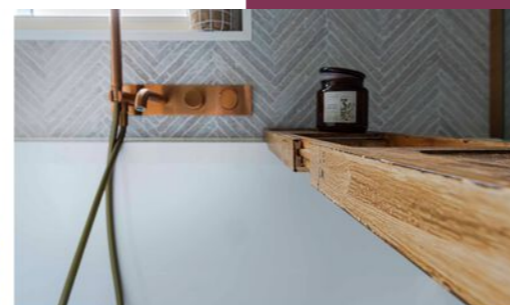
## Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De royale hoofdslaapkamer van ca. 18 m<sup>2</sup> is aan de achterzijde gelegen en biedt meer dan voldoende ruimte voor een groot bed en kastruimte. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime tweede slaapkamer van ca. 12 m<sup>2</sup> en een derde kamer van ca. 6,5 m<sup>2</sup>. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer.

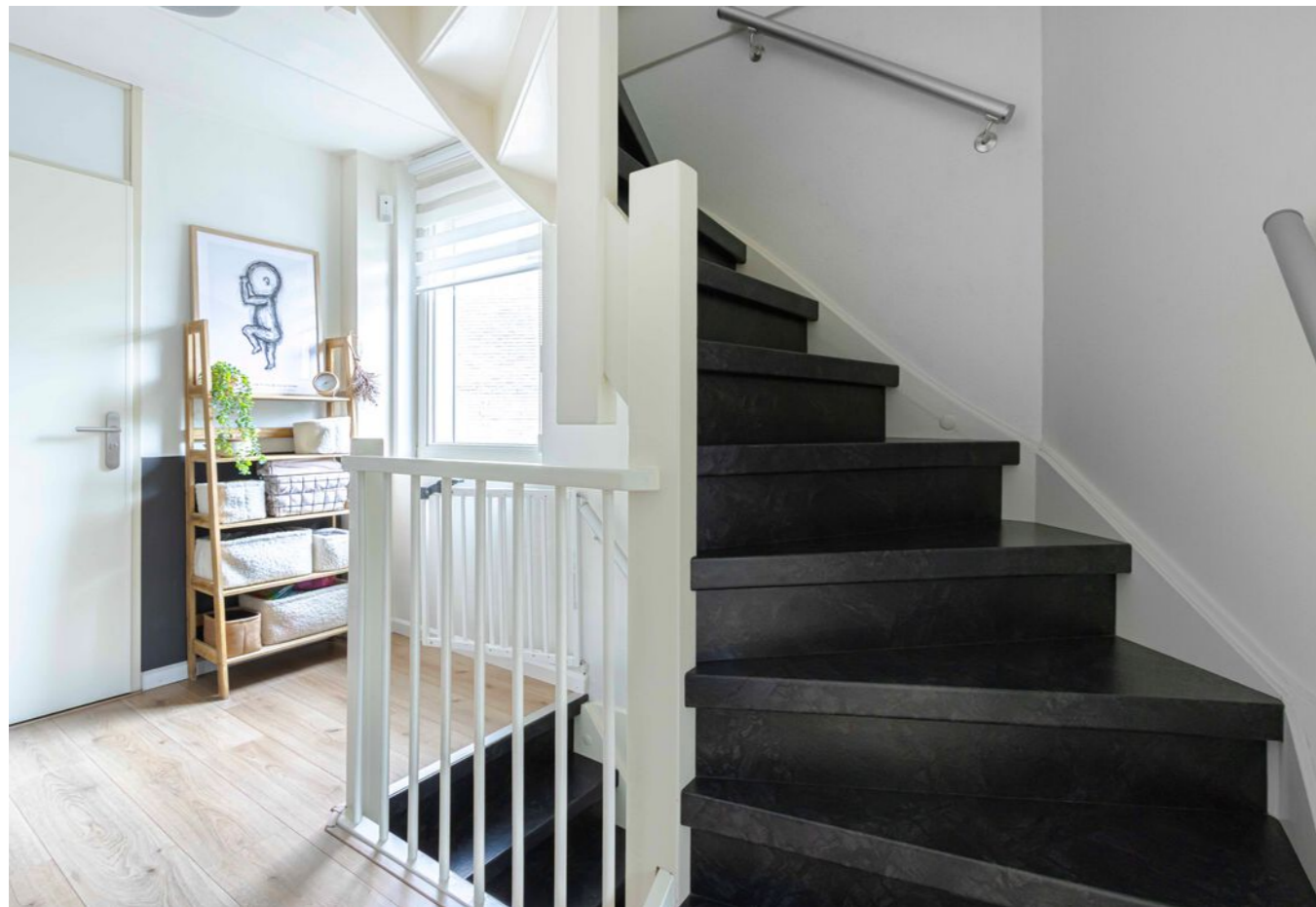
De badkamer is recent vernieuwd en modern afgewerkt. Deze ruimte beschikt over een ligbad, inlopdouche, zwevend toilet en een dubbele wastafel met meubel. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming.



Een ruime badkamer,  
stijlvol en luxe  
afgewerkt







## Plattegrond tweede verdieping



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



twee slaapkamers  
en een extra  
badkamer op de  
tweede  
verdieping

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Deze verdieping biedt nog eens twee slaapkamers.

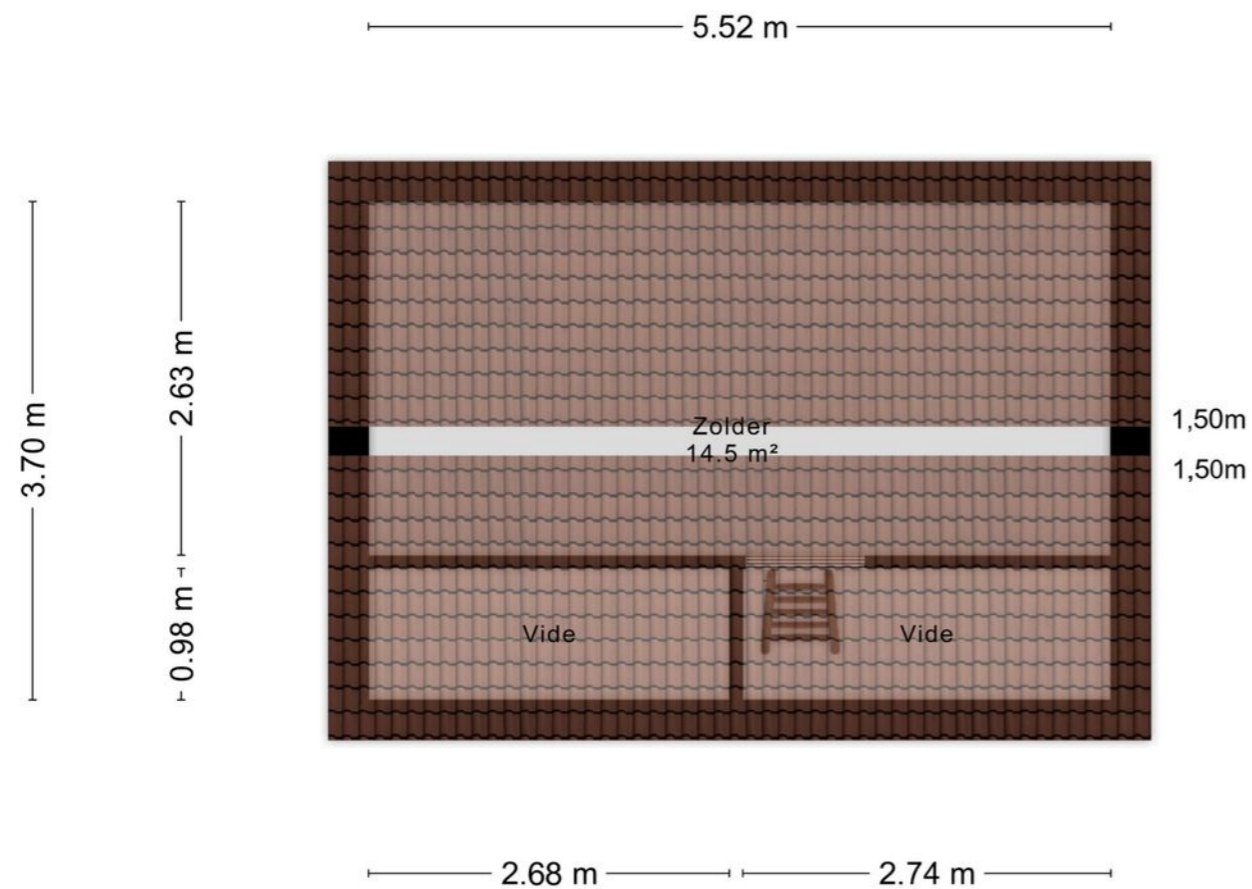
De royale slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een dakkapel met elektrische screens. Aansluitend bevindt zich de ensuite badkamer, voorzien van douche, wastafel, betegeling en een dakraam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Daarnaast beschikt deze verdieping over een tweede slaapkamer van ca. 10,5 m<sup>2</sup>. Op de overloop is airconditioning aanwezig.

Verder is er een praktische was-/CV-ruimte met witgoed aansluitingen en de CV-installatie.

Via een vlizotrap is de praktische vliering bereikbaar. Dankzij de ruime opzet beschikt de woning over verrassend veel extra bergruimte.



## Plattegrond zolder/vide



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

## Tuin

Ondanks het compacte formaat is de tuin verrassend prettig ingedeeld en daardoor optimaal te gebruiken. Dankzij de beschutte ligging geniet je hier van veel privacy en een fijne zonnige buitenruimte, zonder het onderhoud van een grote tuin. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier optimaal van de zon kunt genieten. De openslaande deuren vanuit de leefkeuken zorgt voor een natuurlijke verlenging van het woongedeelte naar buiten.

Ook de voortuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een eigen oprit.







# Bijzonderheden

- \* Energielabel A
- \* 9 zonnepanelen (eigendom)
- \* CV-ketel: Intergas, bouwjaar 2013 (eigendom)
- \* Badkamer eerste verdieping vernieuwd in 2023
- \* Buitenschilderwerk kozijnen uitgevoerd in 2024
- \* Airconditioning aanwezig op de tweede verdieping
- \* Deels voorzien van rolluiken en screens

# Kadastrale kaart



# Energie label



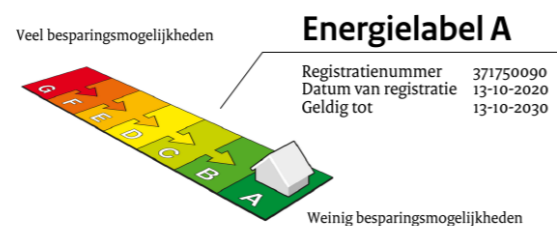
Rijksoverheid

## Energie label woning

Baanderthoeve 6

6225DL Maastricht

BAG-ID: 0935010000055383



### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Twee onder een kap
Bouwperiode	1992 t/m 1999
Woonoppervlakte	>140 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruijme(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Dak niet 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	14,4 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruijme(s)

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

### Goedgekeurd door:

Naam Jurgen van Elk  
Examennummer 7101  
KvK nummer 34213244

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

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

# 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 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

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.