bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Kom kijken!

Vraagprijs
€ 695.000,- K.K.



Misschien woon jij binnenkort op:

Gaffellaan 18, Maastricht

Topper!

Ruime geschakelde woning uit 1998 ligt op een fijne locatie in het geliefde Amby.

bijdianamakelaardij.nl | 045 571 33 82 | welkom@bijdianamakelaardij.nl





“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

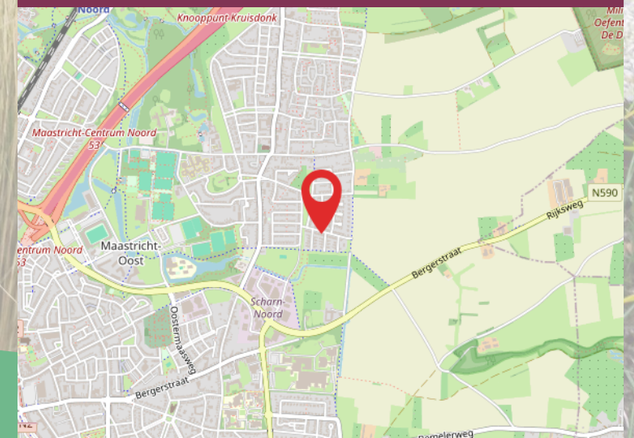
bij diana
MAKELAARDIJ & TAXATIES

Welkom!

Deze ruime geschakelde woning uit 1998 ligt op een fijne locatie in het geliefde Amby. Met circa 154 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, een garage, dakterras en een zonnige tuin op het zuiden biedt de woning volop ruimte voor een gezin. Daarbij beschikt de woning over energielabel B.

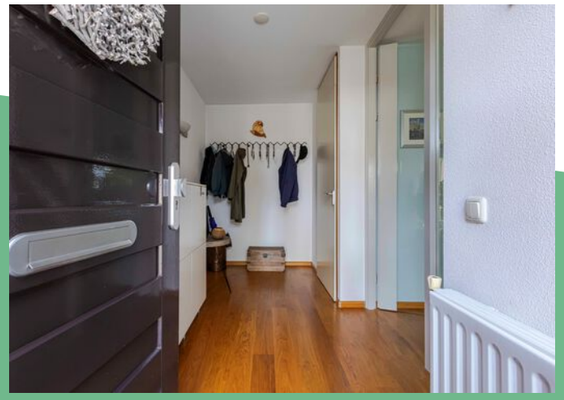
Wat maakt deze woning bijzonder?
* Geschakelde woning uit 1998;
* Circa 154 m² woonoppervlakte;
* Vier slaapkamers;
* Garage;
* Dakterras;
* Zonnige achtertuin op het zuiden;
* Energielabel B;
* Gelegen in het geliefde Amby.

Amby is een geliefde en complete woonwijk aan de oostzijde van Maastricht. In de directe omgeving zijn onder meer winkels voor de dagelijkse boodschappen, basisscholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer aanwezig. Ook het centrum van Maastricht, het MUMC+ en de belangrijkste uitvalswegen zijn goed bereikbaar. De combinatie van voorzieningen, bereikbaarheid en het dorpse karakter maakt Amby tot een prettige woonomgeving.





Welkom!





Kenmerken

Soort woning
Eengezinswoning

Bouwjaar
1998

Aantal slaapkamers
4

Woonoppervlakte
153.90m²

Inhoud
664m³

Perceeloppervlakte
307m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten
25,10m³

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
27m³

Externe bergruimte
10,70m³

Plattegrond begane grond



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







Een fijne woonkamer

Begane grond

Via de entree komen we binnen in de hal met meterkast, toiletruimte en toegang tot de woonkamer. De hal is, net als de woonkamer, afgewerkt met een eiken parketvloer. De toiletruimte is voorzien van een toilet en fonteintje.

De woonkamer en open keuken vormen samen een royale leefruimte van circa 61 m². De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- en eethoek en beschikt over openslaande deuren naar de achtertuin.













Kom gerust een kijkje nemen!







De keuken en bijkeuken

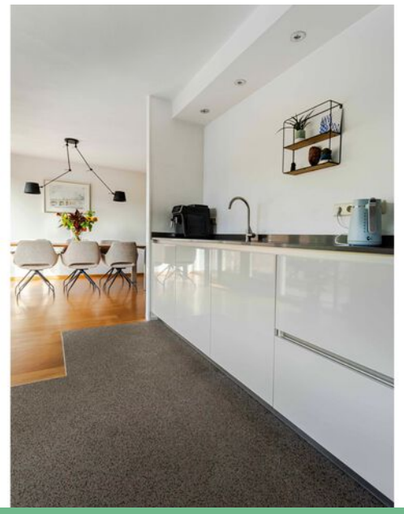
De open keuken is geplaatst in 2017 en uitgevoerd met een composiet werkblad. De keuken beschikt over een inductiekookplaat met afzuiginstallatie, stoomoven, combi-magnetron/oven, koelkast, apothekerskasten, brede laden en veel praktische bergruimte. De keuken is afgewerkt met een gesealde grindvloer en voorzien van airconditioning.

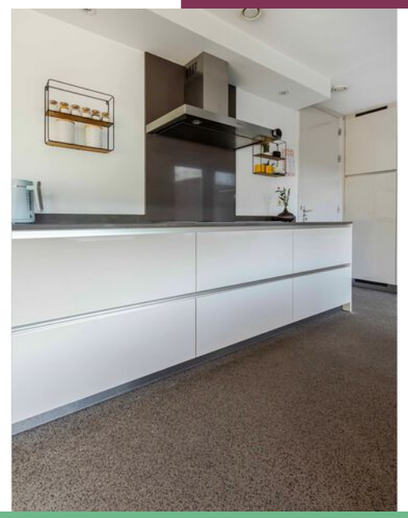
Aansluitend bevindt zich de bijkeuken van circa 4,6 m², met de aansluiting voor de wasmachine en de opstelplaats van de cv-combiketel (huur, 2023).

De aanpandige garage is circa 20 m² groot en beschikt over een kantelpoort en een aparte loopdeur.



Een moderne keuken!





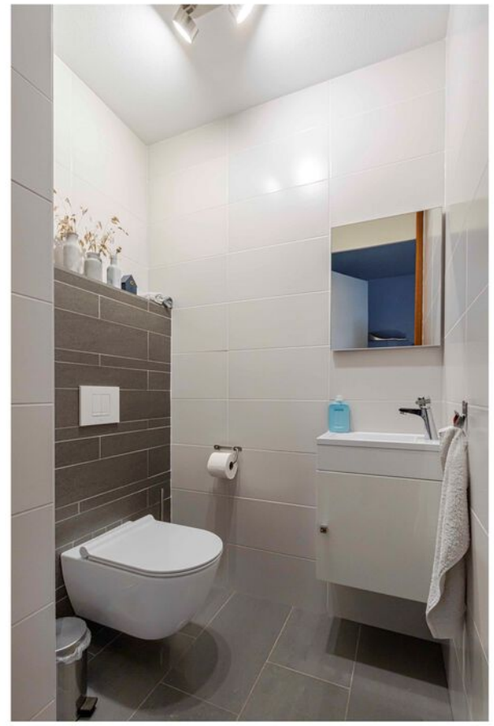


Plattegrond eerste verdieping



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







Eerste verdieping

Vanuit de woonkamer leidt een open trap naar de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is grotendeels afgewerkt met een laminaatvloer.

De slaapkamers hebben oppervlakten van circa 17,5 m², 12,4 m² en 6,6 m². Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.





3 slaapkamers op de eerste verdieping





Slaapkamer

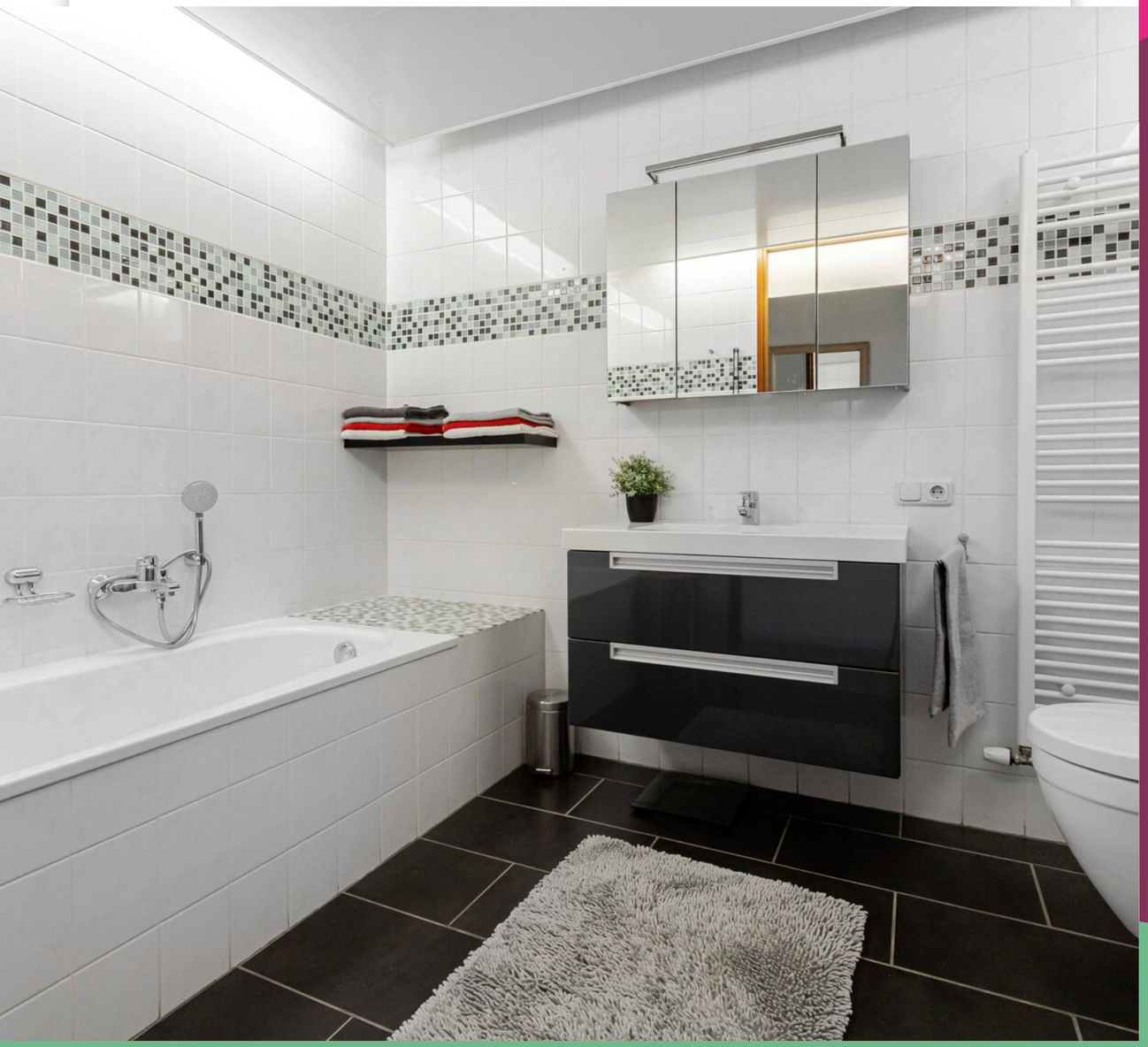






De badkamer

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloopdouche, ligbad, zwevend toilet, wastafelmeubel en handdoekenradiator.

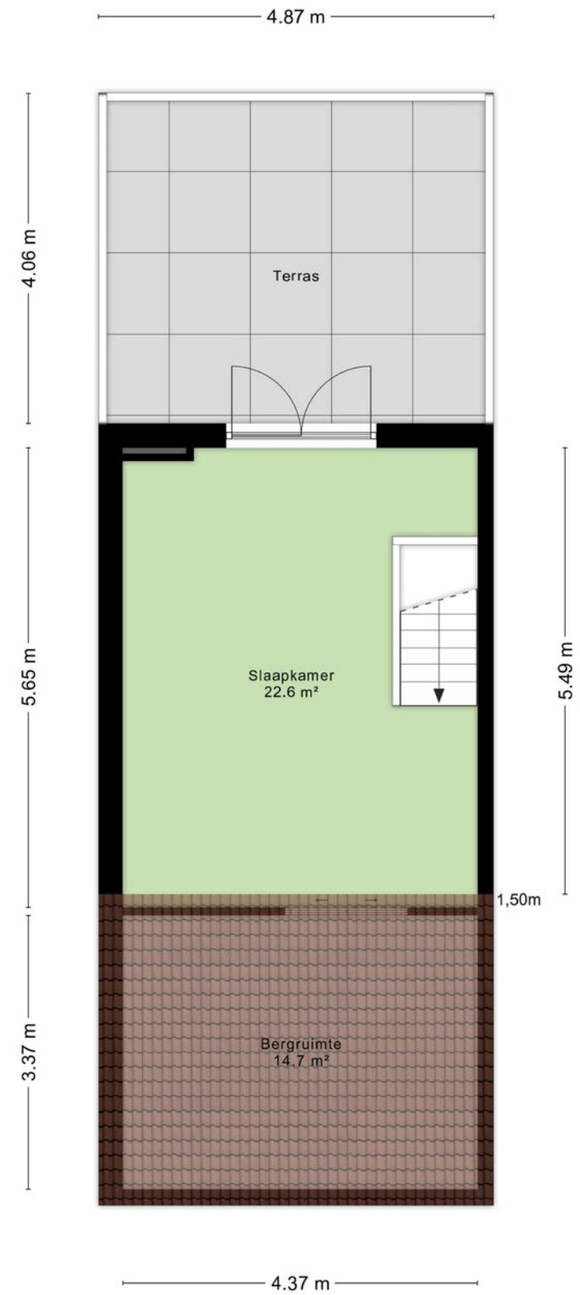








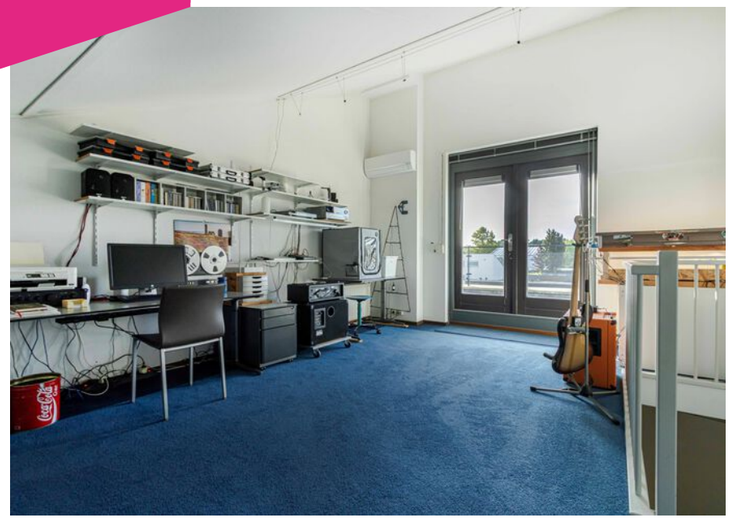
Plattegrond tweede verdieping



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







Slaapkamer 4
met dakterras

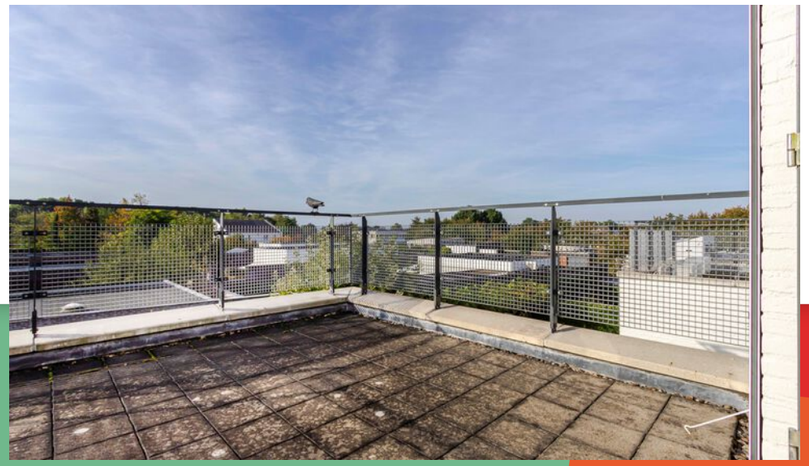


Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer van circa 22,6 m², voorzien van airconditioning. Vanuit deze slaapkamer geven dubbele deuren toegang tot het ruime dakterras van circa 20 m², gelegen op het zuiden.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische bergruimte van circa 14,7 m².









Een mooie verzorgde tuin

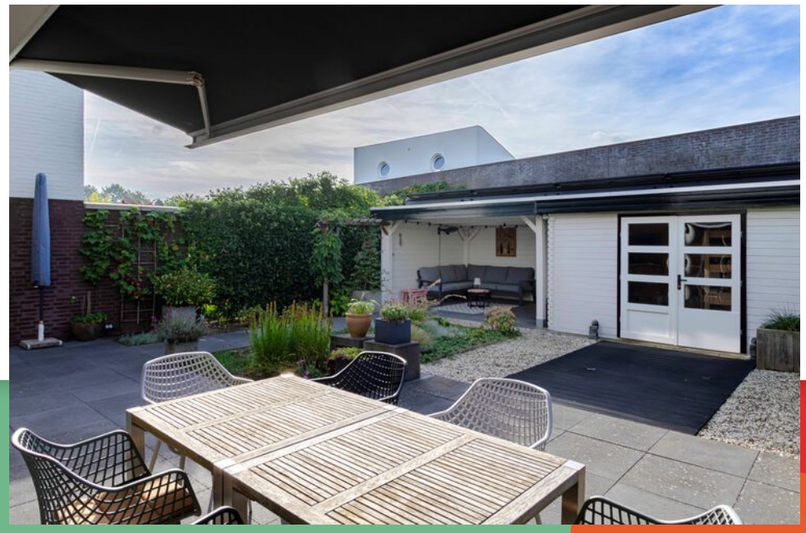
De tuin

De achtertuin is verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het zuiden. Direct aan de woning bevindt zich een zonnescherm, waardoor hier eenvoudig een beschutte zitplek kan worden gecreëerd.

Achter in de tuin staat een ruim tuinhuis met overkapping, waardoor er naast extra bergruimte ook een fijne tweede zitplek in de tuin aanwezig is. Door de groene aanplant heeft de tuin een prettige en verzorgde uitstraling.





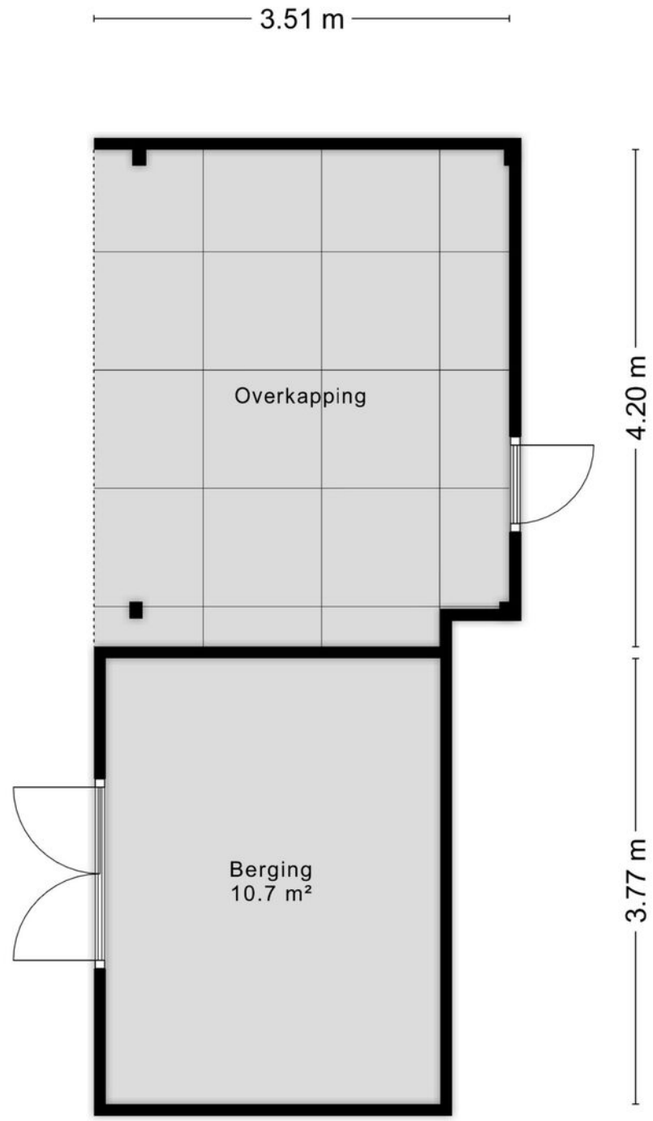








Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart — Uw referentie: Gaffellaan 18



12345	Perceelnummer
25	Huisnummer
	Vastgestelde kadastrale grens
	Voorlopige kadastrale grens
	Administratieve kadastrale grens
	Bebouwing

Deze kaart is noordgericht — Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Amby
Sectie	B
Perceel	2480

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

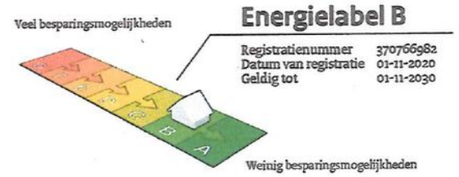
kadaster

Energielabel

Rijksoverheid

Energielabel woning

Gaffellaan 18
6225KK Maastricht
BAG-ID: 0935010000056999



Energielabel B

Registratienummer	370766982
Datum van registratie	01-11-2020
Geldig tot	01-11-2030

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(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	Geen 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

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de slaapruimte(s)

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

Goedgekeurd door:

Naam	Jan Bokma
Examennummer	7615
KvK nummer	59732830

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

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

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

Bijzonderheden

* Energielabel B;

* Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;

* Buitenschilderwerk uitgevoerd in 2025;

* Deels voorzien van rolluiken;

* Twee airco-units;

* Cv-combiketel, huur, 2023;

* 10 zonnepanelen, eigendom;

* 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 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 bouwkunidge 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