



**Kershegge 26**

6225 JW Maastricht

# Corio Makelaars

## Professionele ondersteuning:

Bij Corio Makelaars B.V. kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van:

- Aankoop en verkoop van bestaande woningen en bedrijfsmatig o.g., zowel in Nederland als in buitenland.
- Aankoop en verkoop van nieuwbouwprojecten & beleggingsobjecten, zowel in Nederland als in buitenland.
- Taxaties onroerend goed wonen en bedrijfsmatig vastgoed zowel in Nederland als in België.
- Projectontwikkeling zowel in Nederland als in België.

## Openingstijden:

Kantooruren van maandag t/m vrijdag van 9.00 tot 17.30 uur.

Afspraken in avonden en in weekenden in overleg.

## Makelaars / Taxateurs:

De heer L.E.F. Huijts

06-10913713

- Gecertificeerd Recognised European Valuer: registernummer REV-NL/VBO/2019/8.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 03R678SCVM.
- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Bedrijfsmatig Onroerend goed, registernummer: BOG 07B678SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT927646189.
- NRVt Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Groot Zakelijk Vastgoed, registernummer: RT927646189.
- Erkend vastgoedmakelaar BIV, erkenningsnummer: 502821 België.

Mevrouw A.M.C.H. Kleinen

06-54965298

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 10R1406SCVM.
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT156708171.

De heer R.J.M. Plantaz

06-18542609

- Gecertificeerd Register Makelaar / Taxateur Onroerende Zaken Woningen, registernummer: 21R2185SCVM
- NRVt Kamer Wonen, registernummer: RT825666904





## Inleiding

---

Vrijstaande woning met heerlijke ligging gelegen in de geliefde wijk "Amby". De woning is rustig gelegen aan het einde van een doodlopende straat dichtbij de oude dorpskern en toch midden in het 'groen' aan de bloesemweide. Voorzien van een woonkamer, grote leefkeuken met eetgedeelte, 4 slaapkamers, badkamer, ruime kelder, zolder, inpandige garage en tuin met zij-ingang.



## Ligging en indeling

---

### Begane grond

Entree/hal (10 m<sup>2</sup>) met granieten vloer en een hardhouten open trap, meterkast en separaat toilet met fonteintje. De ruime woonkamer (28 m<sup>2</sup>) voorzien van een parketvloer geniet van veel lichtinval middels grote schuifpui en vide. De schuifpui zorgt eveneens voor het fijne contact met de tuin en het mooie uitzicht over de bloesemweide. De moderne keuken (2022) in hoekopstelling met eetgedeelte (24 m<sup>2</sup>) beschikt over de volgende apparatuur: inductie kookplaat met boosterfunctie, combi-oven, vaatwasser, close in boiler en RVS afzuigkap. Ook in de keuken zorgt de grote schuifpui voor veel lichtinval en toegang tot de tuin. Vanuit de woonkamer is de berging (4m<sup>2</sup>) gelegen voorzien van witgoedaansluiting met toegang naar de garage. De inpandige garage (16 m<sup>2</sup>) is voorzien van een elektrische sectionaal poort.





## Ligging en indeling

---

### Eerste verdieping

Overloop/hal (10 m<sup>2</sup>) geeft middels de vide uitzicht over de woonkamer. Middels grote raampartijen zijn de verdiepingen gescheiden. De overloop geeft toegang tot de vier slaapkamers, separaat toilet en badkamer. Slaapkamer 1 en 2 zijn gelegen aan de achterzijde van de woning en respectievelijk 13 m<sup>2</sup> en 10 m<sup>2</sup> groot. Beide slaapkamers zijn voorzien van een elektrisch rolluik en slaapkamer 2 beschikt over airco. Slaapkamer 3 is tussengelegen en slaapkamer 4 is gelegen aan de voorzijde van de woning. De slaapkamers beschikken over een oppervlakte van 8 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>. Slaapkamer 4 beschikt over een nieuw rolluik en airco. De betegelde badkamer (7 m<sup>2</sup>) is voorzien van een dubbele wastafel, douche en ligbad.

### Tweede verdieping

De zolder is te bereiken met een hardhouten open trap. Momenteel is de zolderruimte ingericht als bergzolder met cv-installatie en mechanische ventilatie unit.

### Overige verdiepingen

Afgewerkte kelder met mechanische ventilatie (17m<sup>2</sup>).



## Ligging en indeling

---

### Tuin

De tuin met zij-ingang (dubbele poort) is gelegen op het zuid-westen en geniet van veel privacy. Er ligt een beschut terras bij het huis en er is een groot gazon. De naastgelegen bloesemweide geeft ieder seizoen opnieuw een vrij en rustgevend vakantiegevoel. Vanuit de tuin is de achterliggende berging (5 m<sup>2</sup>) te bereiken.





# Ligging en indeling

---

## Bijzonderheden

- Airco's (2022)
- Buitenschilderwerk gevels (2022)
- Dakoverstek vernieuwd (2022)
- Nieuw plat dak met 12 cm isolatie (2022)
- Nieuwe keuken (2022)
- Vaste trap naar zolder gerealiseerd in 2013
- Cv-ketel (Nefit) is eigendom (bouwjaar 2015)
- Souterrain in 2017 gemoderniseerd.
- De gehele woning is geïsoleerd
- Volledige voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing, deels voorzien van rolluiken
- De tuin is zuid-west georiënteerd
- De woning is voorzien van een mechanische afzuiging

# Kenmerken

---

## Overdracht

Vraagprijs	€ 625.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1998
Dakbedekking	Verzinkt
Type dak	Gebogen dak
Isolatievormen	Dubbel glas Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	303 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	145 m <sup>2</sup>
Inhoud	625 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige inpandige ruimten	38 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	4
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

## Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

## Energieverbruik

Energie label	B
---------------	---

## CV ketel

CV ketel	Nefit
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2015
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom



# Kenmerken

---

## Uitrusting

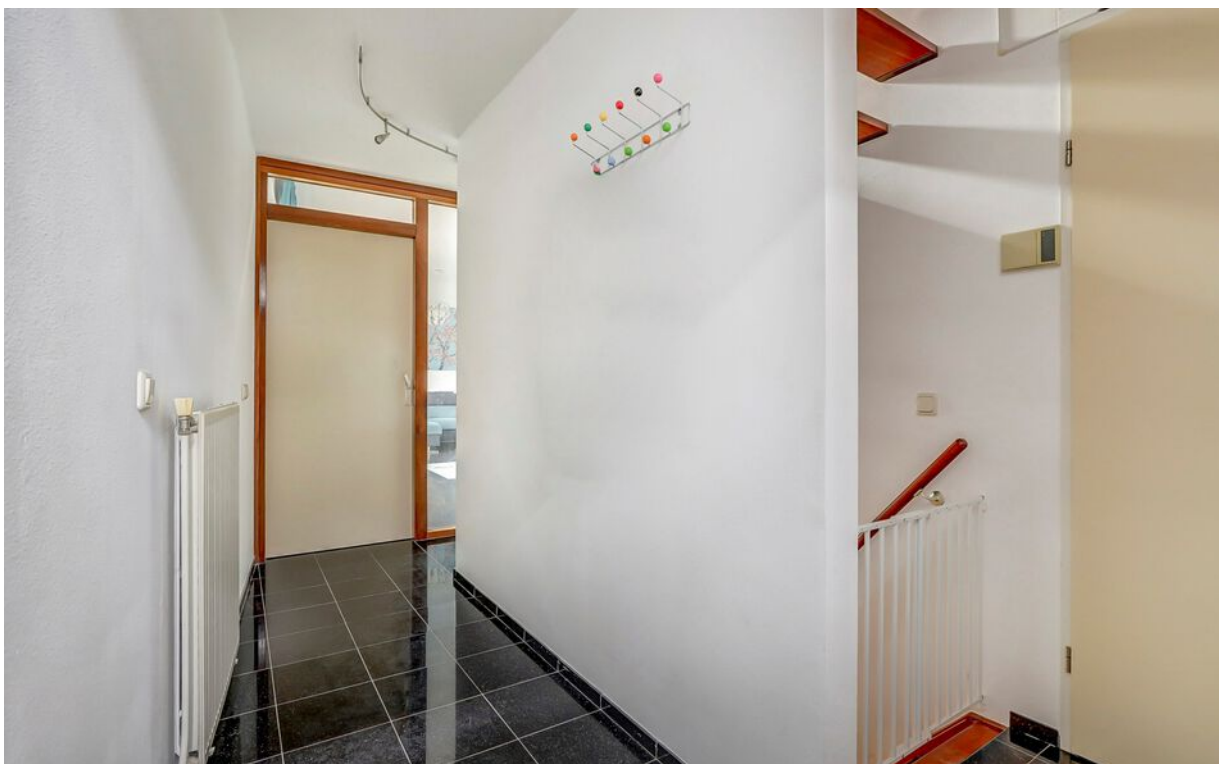
Aantal parkeerplaatsen	2
Aantal overdekte parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Airconditioning Centrale verwarming
Heeft airco	Ja
Heeft een alarm	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft ventilatie	Ja

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------

# Foto's

---





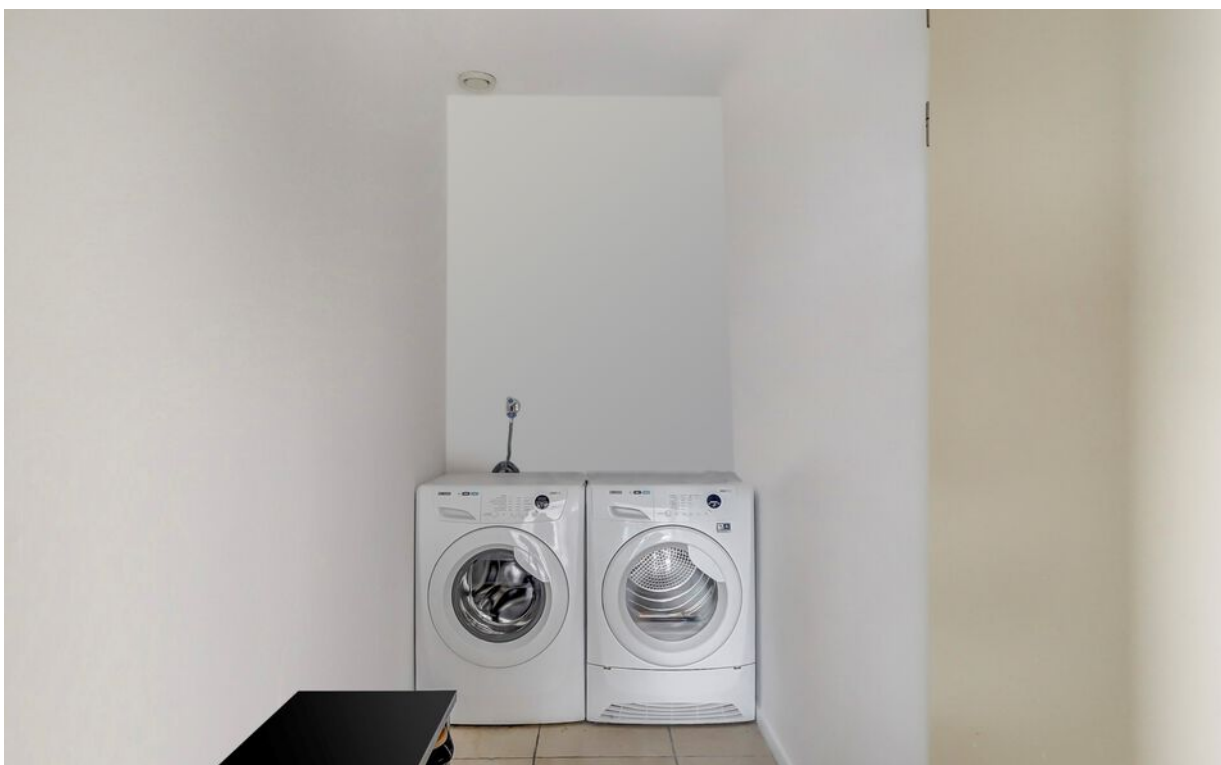
# Foto's

---



# Foto's

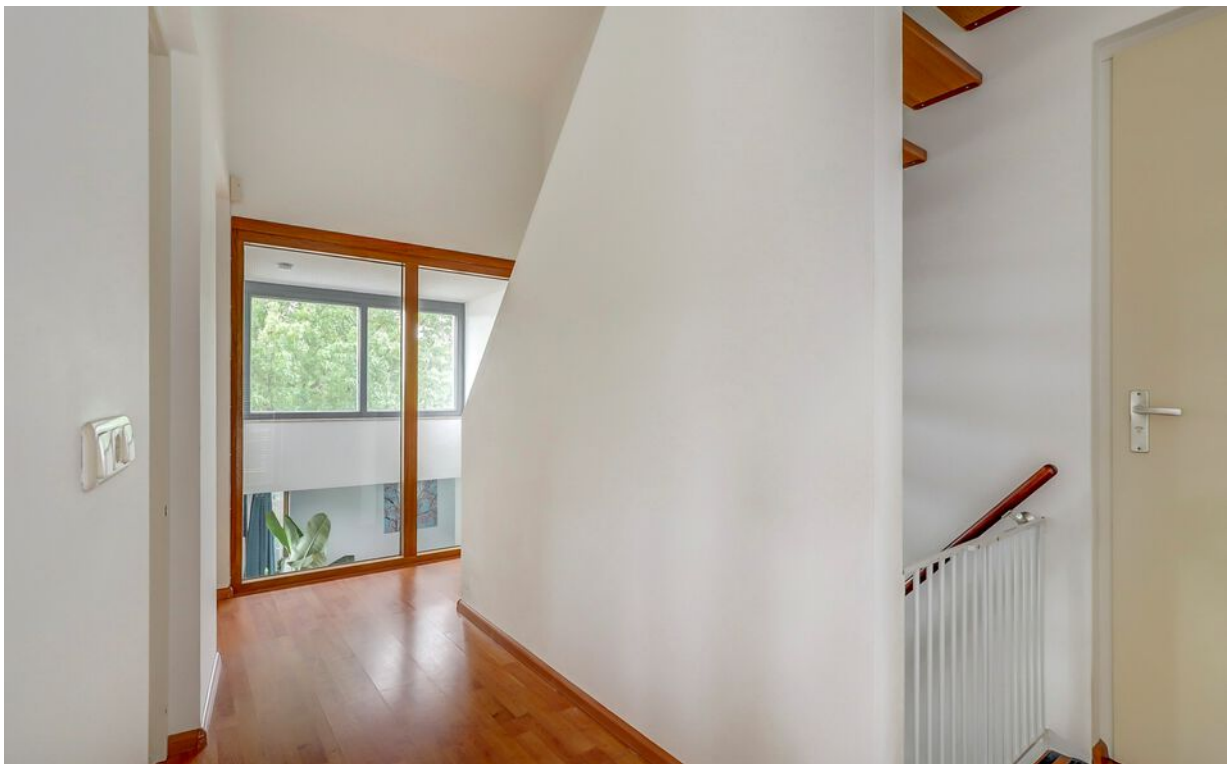
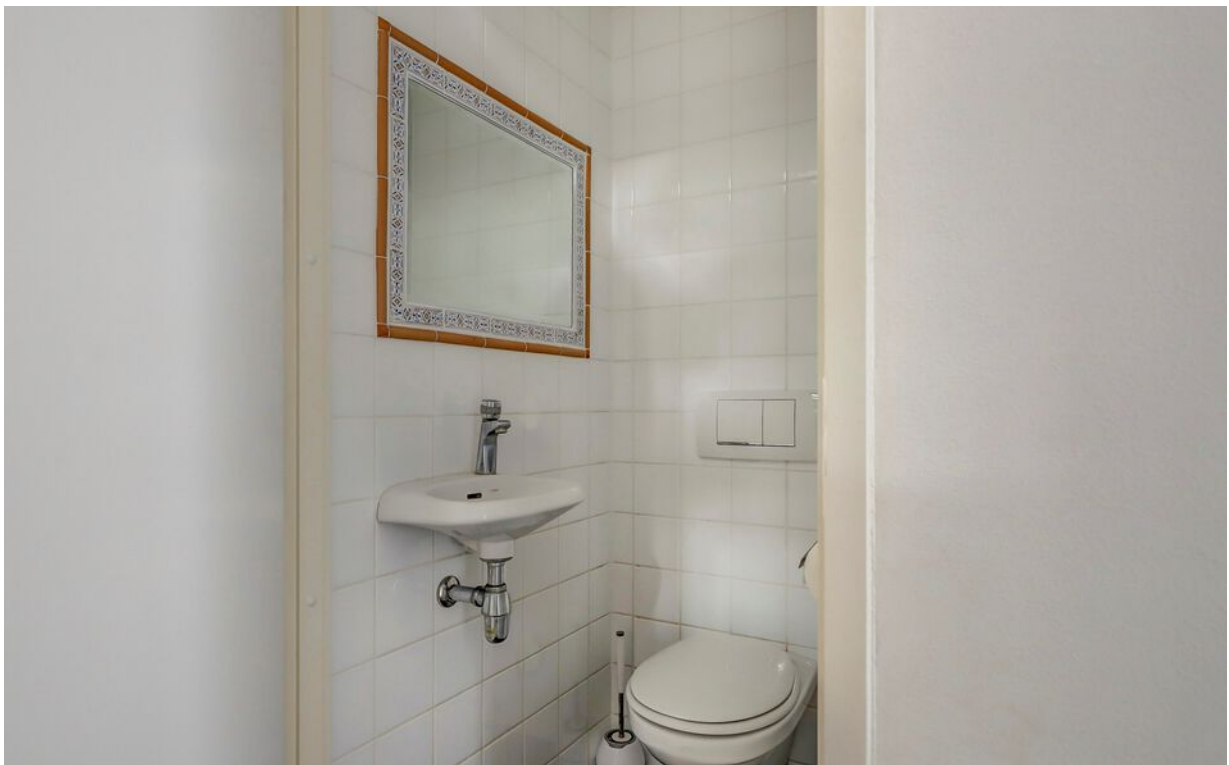
---





# Foto's

---



# Foto's

---





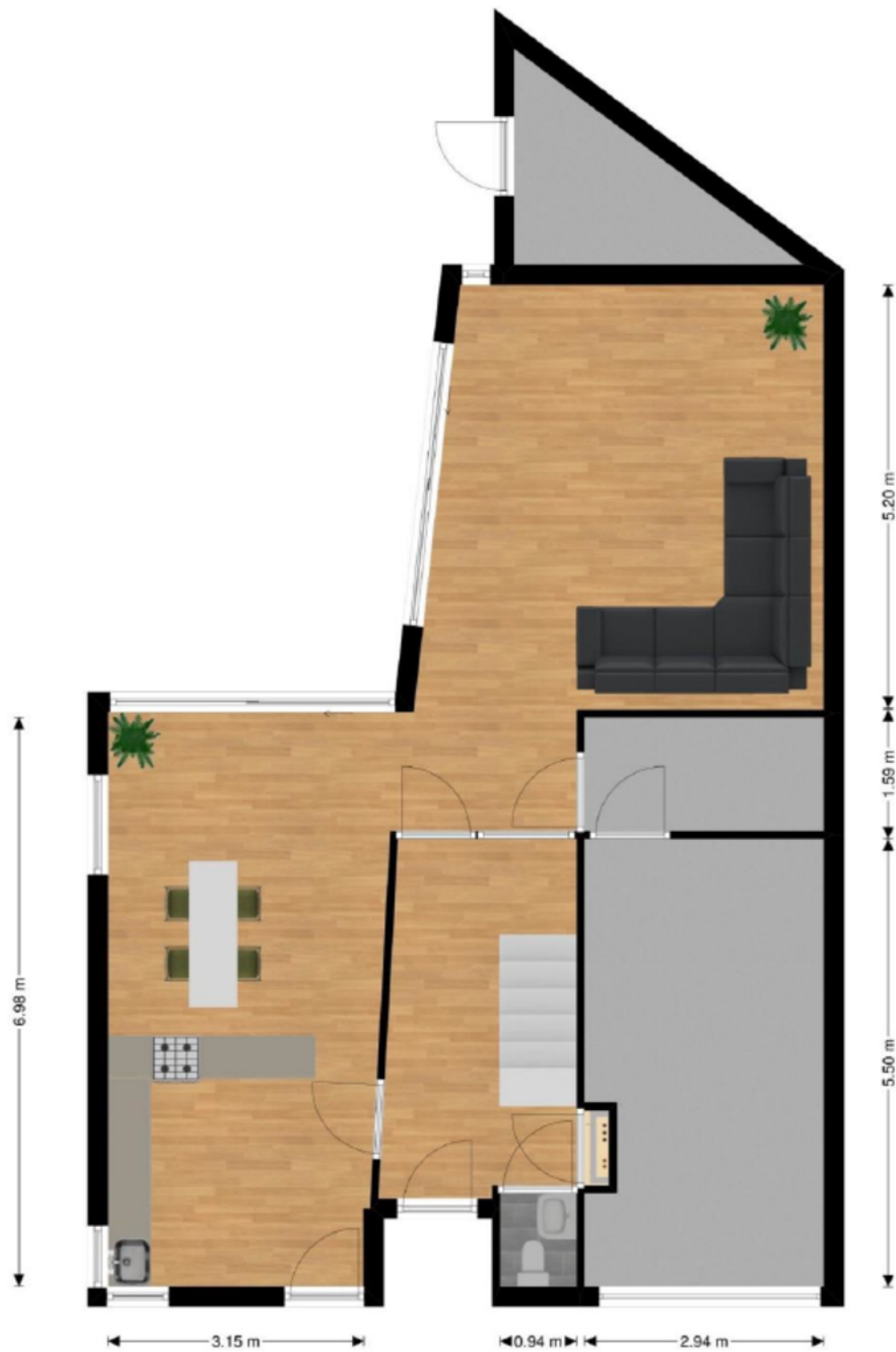
# Foto's

---



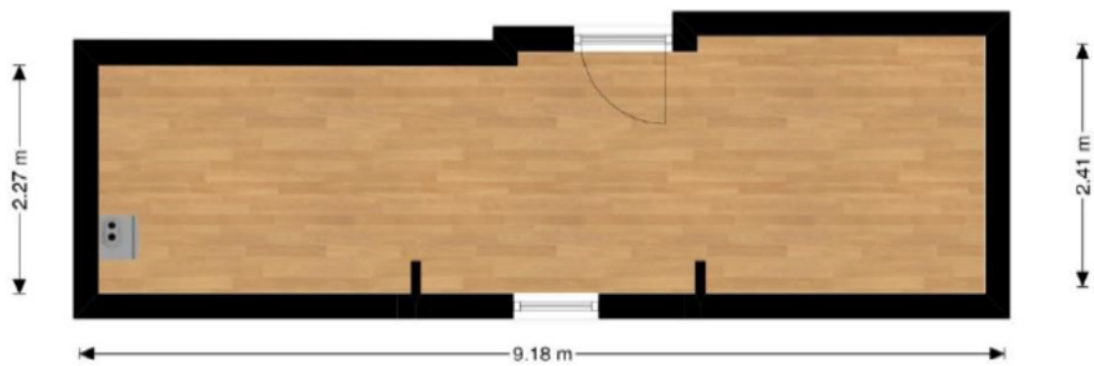
# Tekeningen

---



# Tekeningen

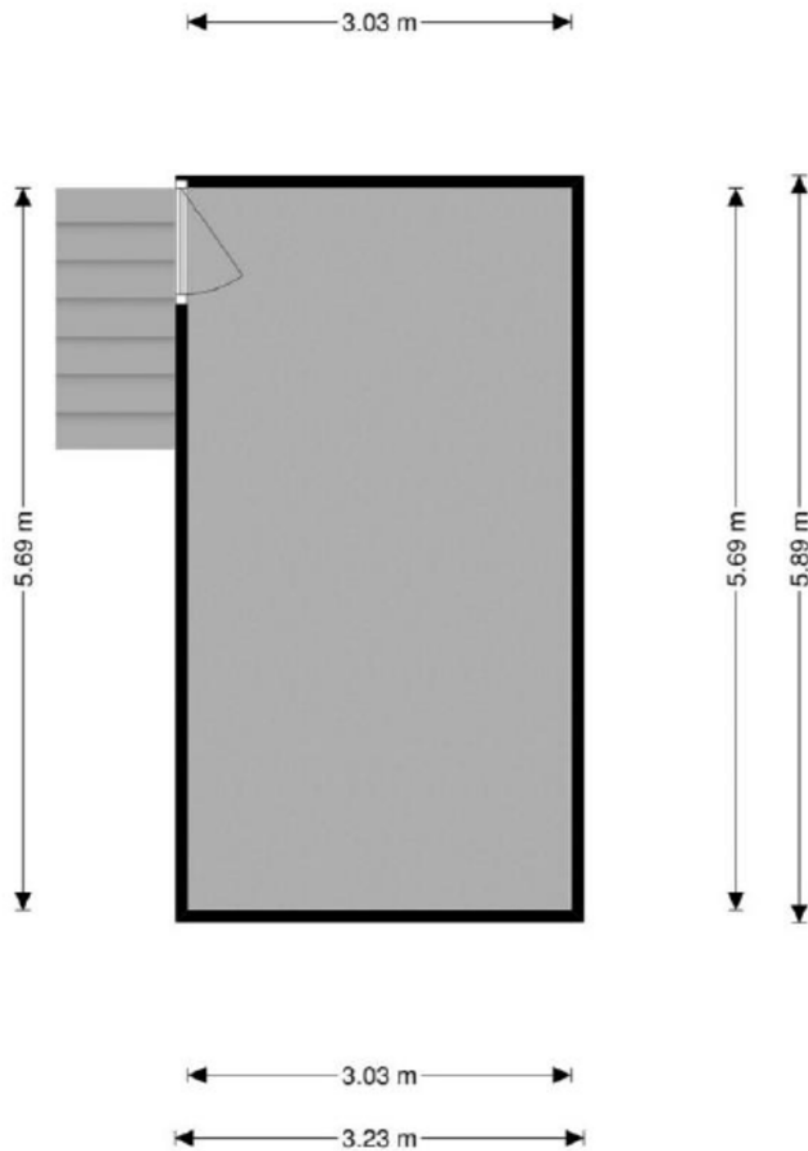
---





# Tekeningen

---



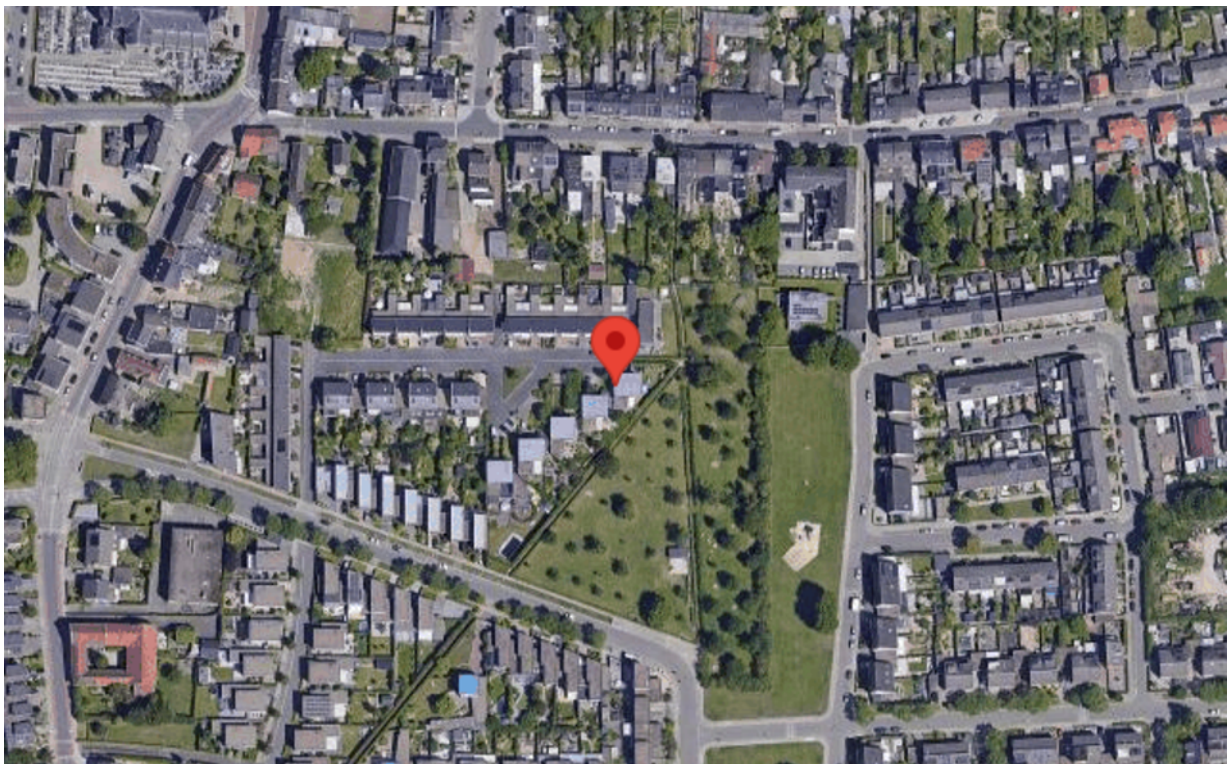
# Tekeningen

---



# Google maps

---





# Algemeen

## Aansprakelijkheid:

Corio Makelaars B.V. heeft met de meeste zorg informatie samengesteld doch kunnen we ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze informatie, noch aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## Schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst tot koop dient schriftelijk vastgelegd te worden.

## Koopovereenkomst:

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO. De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, tenzij verkoper een projectnotaris heeft aangesteld.

## Ontbindende voorwaarden:

De termijn die gehanteerd wordt voor eventuele ontbindende voorwaarden (bijvoorbeeld: financieringsvoorbehoud) is in beginsel 4 weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

## Zekerheidsstelling:

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10 % van de koopsom. De waarborgsom of bankgarantie dient twee weken na het verlopen van de ontbindende voorwaarden gestort te zijn jegens de betrokken notaris. Indien er geen sprake is van ontbindende voorwaarden, zal het bedrag binnen twee weken na ondertekening van de koopovereenkomst moeten worden gestort op de derdenrekening. Over de waarborgsom dan wel bankgarantie wordt door de verkoper geen rente vergoed.

## Energielabel:

De verkoper is verplicht om bij verkoop, nieuwe verhuur en oplevering van gebouwen een energielabel ter beschikking te stellen aan de koper. Een geldig definitief energielabel dient bij het transport van het verkochte aan koper overhandigd te worden.

## Onderzoeksplicht van de koper:

De koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten van het verkochte, teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

# Corio Makelaars B.V.

Stationstraat 145  
6361 BH Nuth  
045-5272711  
[info@coriomakelaars.nl](mailto:info@coriomakelaars.nl)