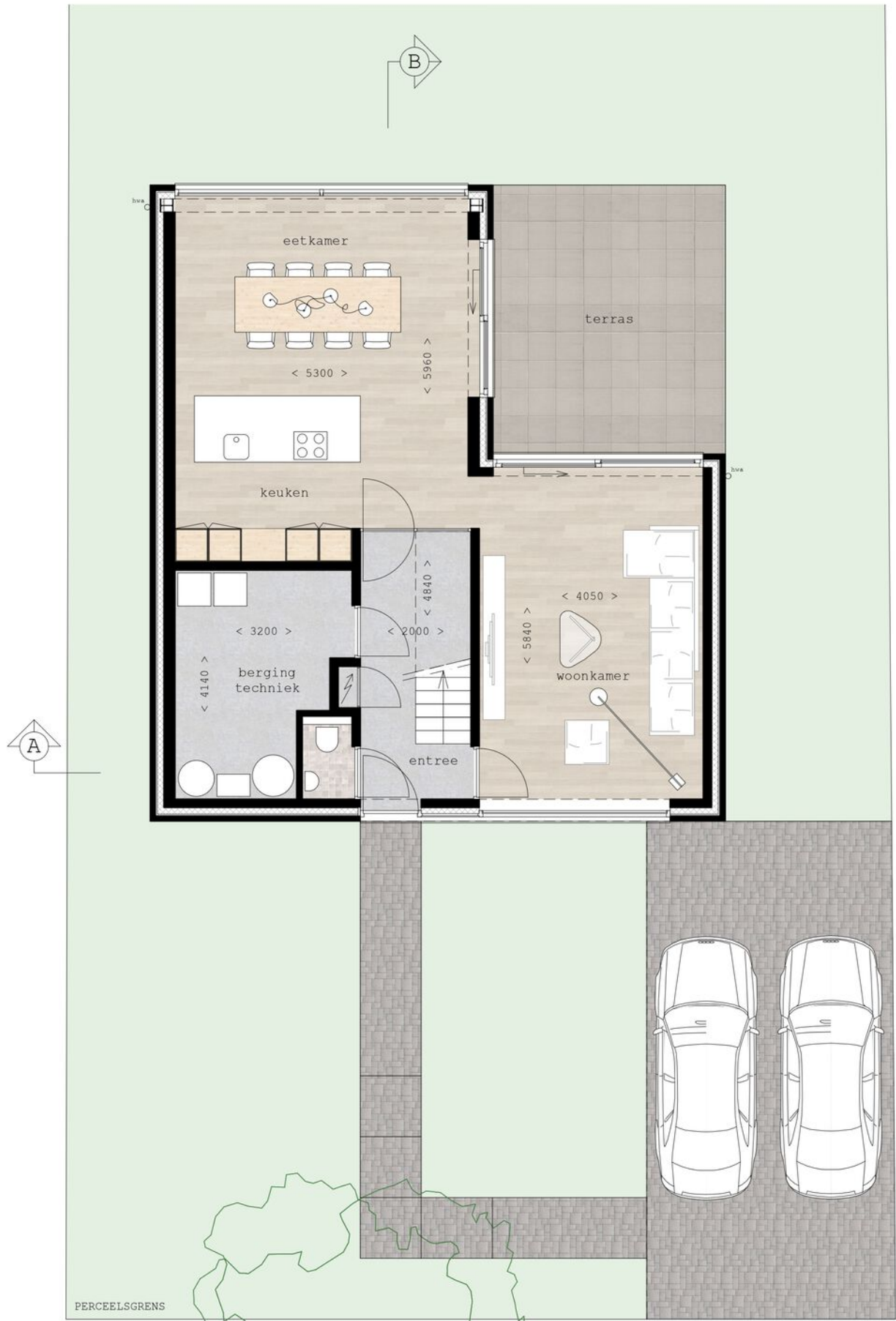


WOONT U
BINNENKORT
OP NUMMER

4

12E SEPTEMBERLAAN

NOORBEEK



PERCEELSGRENS

B E G A N E G R O N D



V E R K O O P T E K E N I N G

alle maten op tekening zijn circa maten in millimeter

3 december 2
SCHAAL 1:100



WOONOPPERVLAKTE

148M²

PERCEELOPPERVLAKTE

577M²

INHOUD

494M³

BOUWJAAR

2026

ENERGIELABEL

A+++

VRAAGPRIJS

€ 875.000,-

KENMERKEN

Overdracht

Vraagprijs	€ 875.000,- v.o.n.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, vrijstaande woning
Soort bouw	Nieuwbouw
Bouwperiode	2026
Dakbedekking	Kunststof
Type dak	Platdak
Isolatievormen	Dakisolatie Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	577 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	148 m ²
Inhoud	494 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	11,5 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	2
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

KENMERKEN

Oriëntering	Zuiden
Heeft een achterom	Ja
Staat	Dient nog te worden aangelegd.
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Noorden
Tuin 2 - Staat	Dient nog te worden aangelegd.
Tuin 3 - Type	Achtertuint

Energieverbruik

Energie label	A++
---------------	-----

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	Elektrische boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming Warmtepomp Zonnecollectoren
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft ventilatie	Ja

OMSCHRIJVING

Hélène TERRA Makelaardij biedt aan: 12e
Septemberlaan 4 in Noorbeek

Duurzaam en vrijstaand wonen op een prachtige plek in het Heuvelland, met een uitstekende zonligging en een vrije ligging aan de achterzijde. In een rustige straat bouwt Aannemersbedrijf Gebr. Heusschen uit Cadier en Keer een stijlvolle, vrijstaande woning op een perceel van maar liefst 577 m². Met drie slaapkamers, een fijne woonkamer en een fantastische woonkeuken biedt dit huis alles wat u zoekt. Dankzij de Daikin warmtepomp, zonnepanelen en uitstekende isolatie is dit huis klaar voor een duurzame toekomst. Bijna Energieneutraal Gebouw; ofwel BENG.

Dit fantastische woonhuis wordt gebouwd aan de zuidkant van Noorbeek, in een rustige straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Het dorp ademt de sfeer waar Zuid-Limburg om bekendstaat, met een oude dorpskern waar vakwerkwoningen, gezellige cafés en goede restaurants het straatbeeld bepalen. Het Bourgondische Maastricht is maar 12 kilometer rijden en de omgeving, met het Noordal, is zeer geliefd bij wandelaars en natuurliefhebbers.

Indeling:

Begane grond:

Vanaf de oprit, waar twee auto's naast elkaar kunnen staan, loopt u straks naar de entree van dit fraaie woonhuis. In de hal zijn de trapopgang, meterkast en de toiletruimte met fonteintje. Ook heeft u vanuit de hal toegang tot een inpandige berging/technische ruimte, met de opstelling van de warmtepomp. In deze ruimte is ook plek voor de wasapparatuur en de garderobe. De woonkeuken en woonkamer hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 55 m². De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde, met uitzicht op de rustige straat en een schuifpui naar het terras. Dit terras is ook bereikbaar vanuit de royale woonkeuken, met lichtinval vanaf de zuidkant en prachtig uitzicht over het achterliggende landschap. In de keuken worden de benodigde aansluitingen gerealiseerd, onder andere voor een kook-/spoeleiland.

Eerste verdieping:

Via de fraaie, lange trap bereikt u de overloop. Vanaf hier is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. De master bedroom van circa 16 m² bevindt zich aan de voorzijde en aan de achterzijde zijn twee slaapkamers van circa 11.5 en 8 m². De badkamer krijgt een prettige indeling met een grote

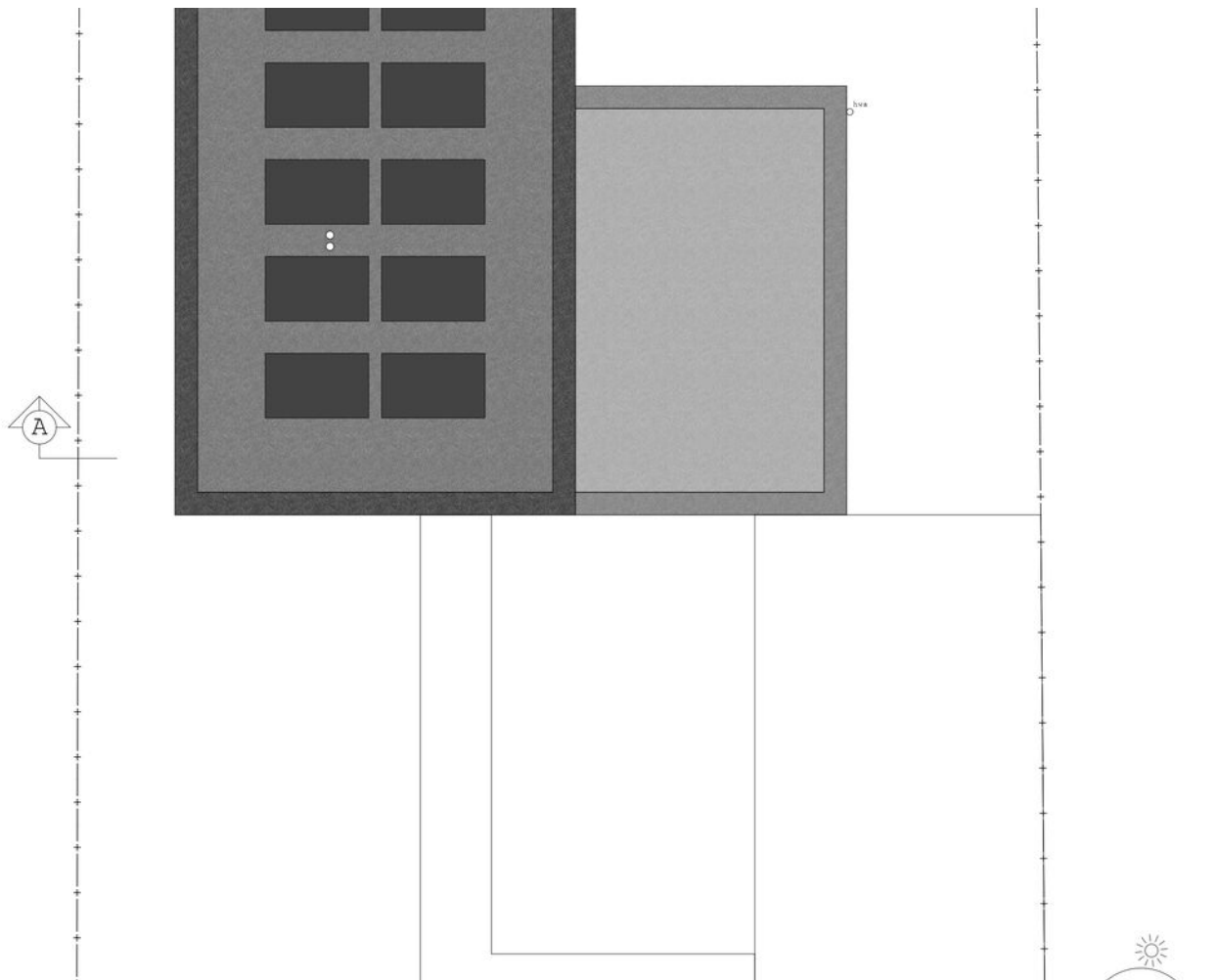
inloopdouche en een wastafelcombinatie. Het raam in de zijgevel zorgt voor fijne lichtinval, waardoor de badkamer heel ruimtelijk oogt.

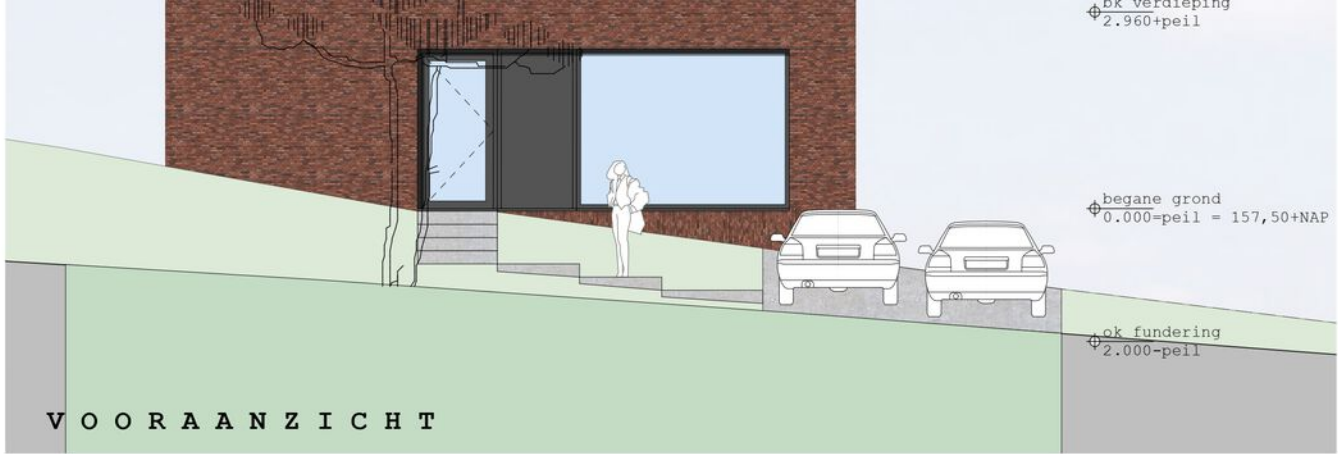
Tuin:

Het woonhuis wordt omringd door een royale tuin, met een glooiing en parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein. De achtertuin, met een vrije ligging, is gesitueerd op het zuiden.

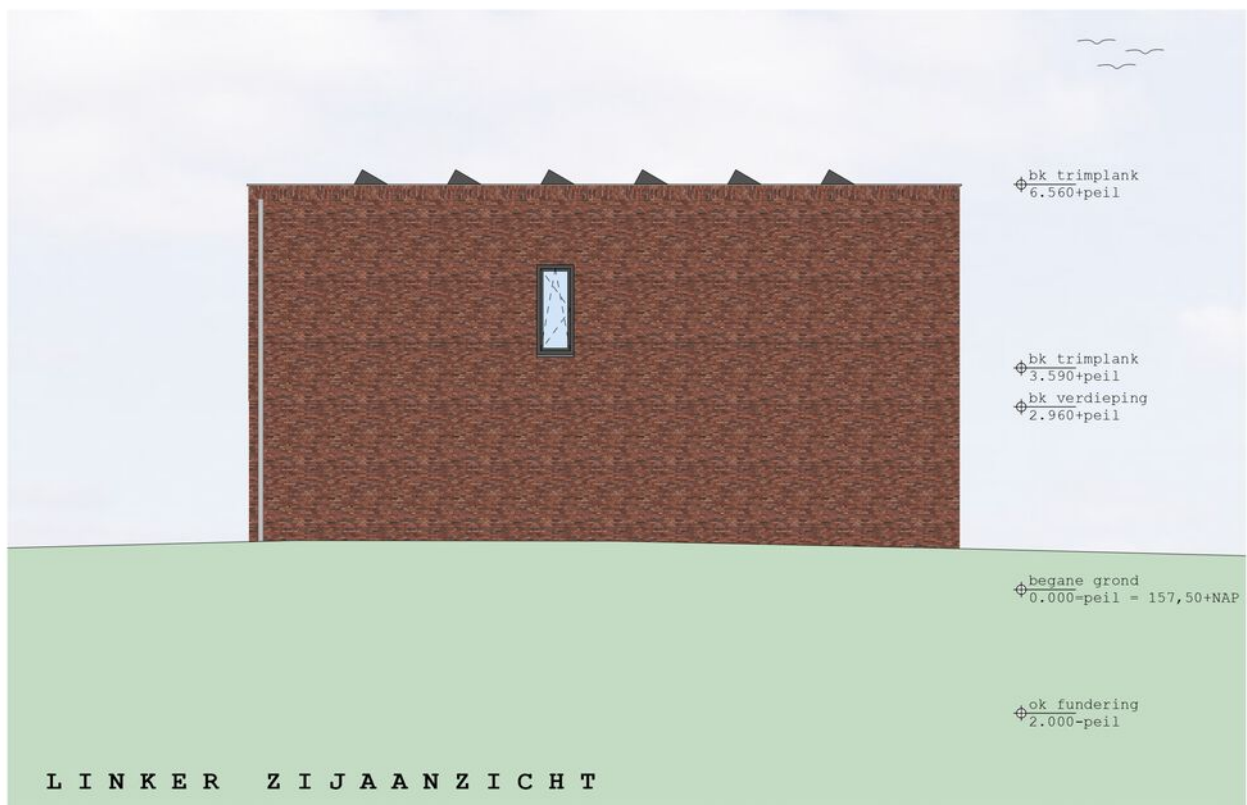
Bijzonderheden:

- Moderne, duurzame BENG (bijna energieneutraal) nieuwbouwwoning met een inhoud van circa 494 m³
- Perceel van 577 m², met een zonnige achtertuin (zuid) en vrij uitzicht
- Parkeergelegenheid op eigen terrein
- Drie slaapkamers, een ruime badkamer en twee toiletruimtes
- Woonkamer en woonkeuken van totaal circa 55 m²
- Inclusief ingerichte badkamer en toiletruimtes, exclusief keuken
- Daikin warmtepomp met een 230 liter boiler
- Mechanische ventilatie
- Vloerverwarming op de begane grond en eerste verdieping (zone-regeling met 7 zones)
- 12 zonnepanelen op het platte dak
- Meranti kozijnen met HR++ glas
- Ontwerp van Chora architecten uit Maastricht, bouw door Aannemersbedrijf Gebr. Heusschen uit Cadier en Keer
- Energielabel A+++
- Oplevering: in onderling overleg





PLATTEGROND



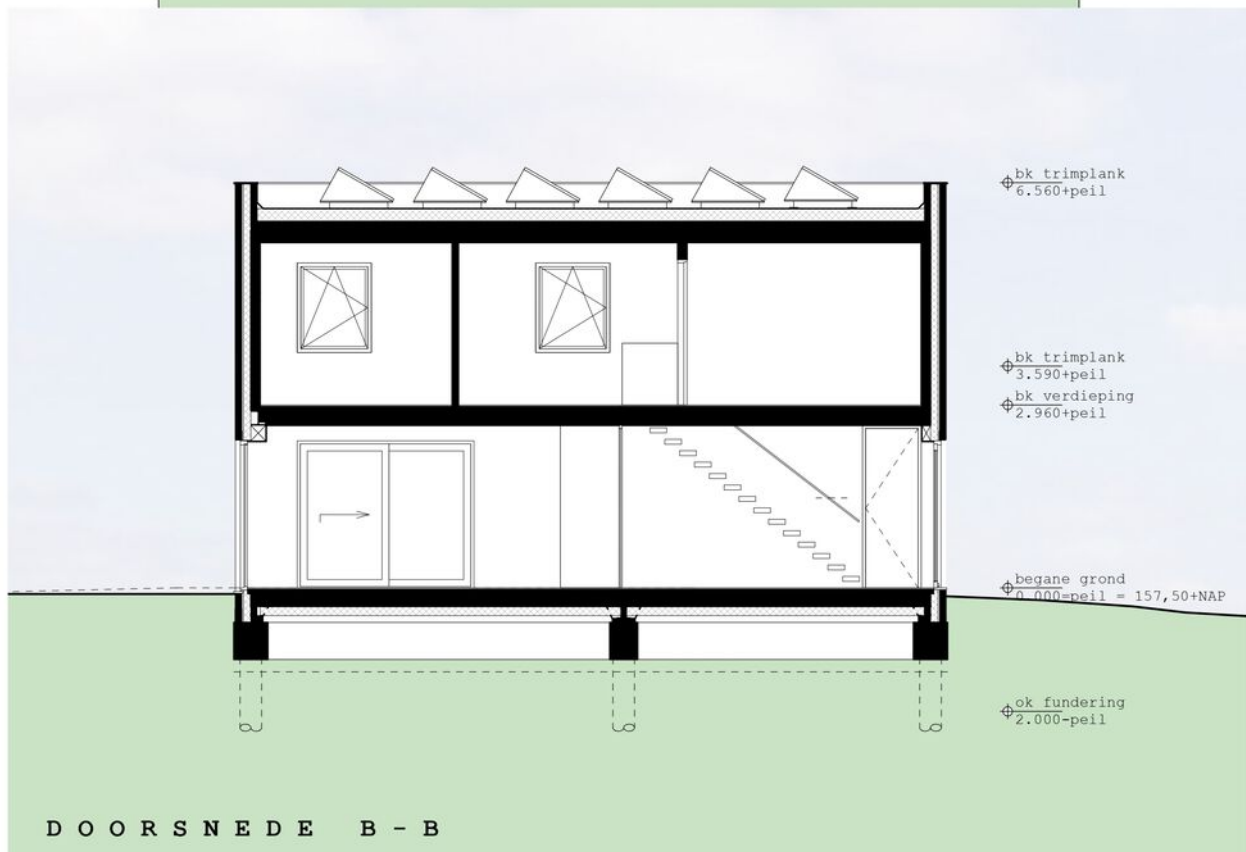
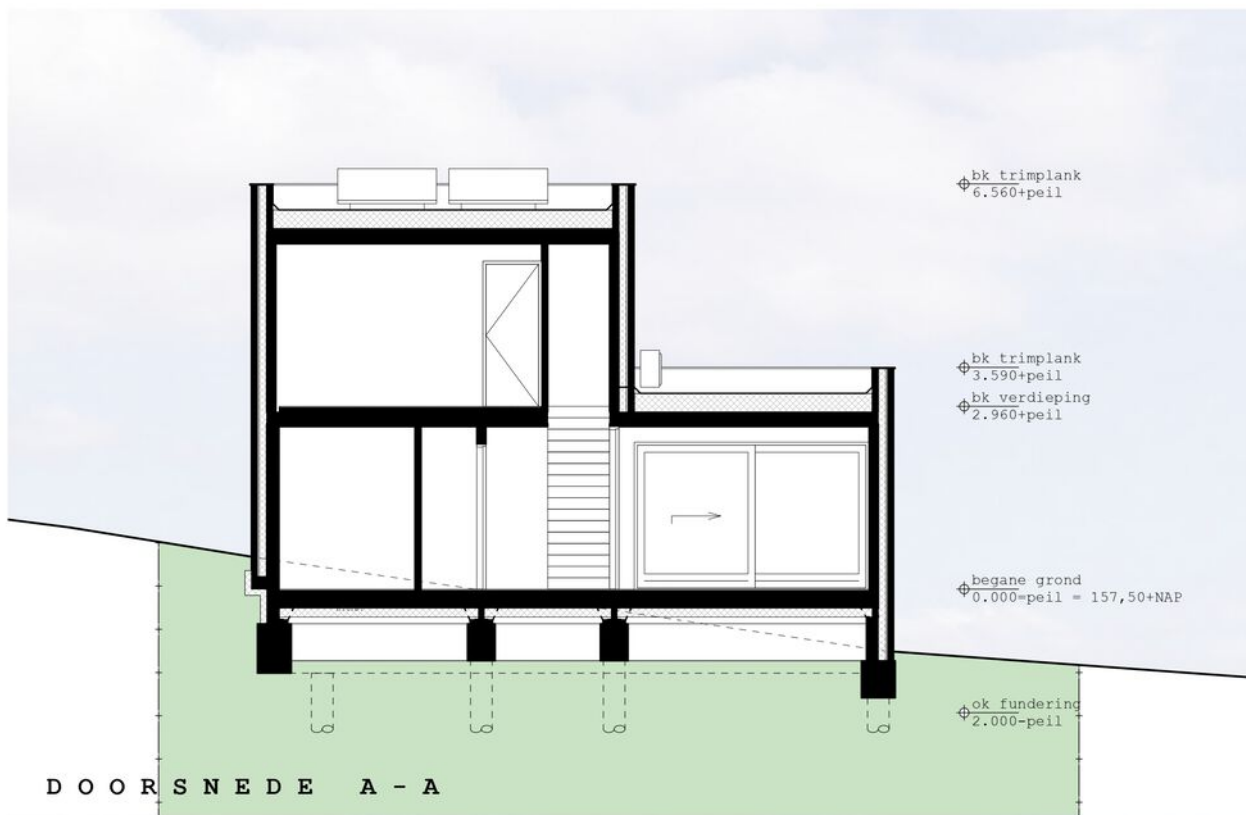
VERKOOPTEKENING

alle maten op tekening zijn circa maten in millimeter

3 december 2025
SCHAAL 1:100 (A4)



PLATTEGROND



VERKOOPTEKENING

alle maten op tekening zijn circa maten in millimeter

3 december 2025
SCHAAL 1:100 (A4)


0 m. 5

KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: 12 Septln 4

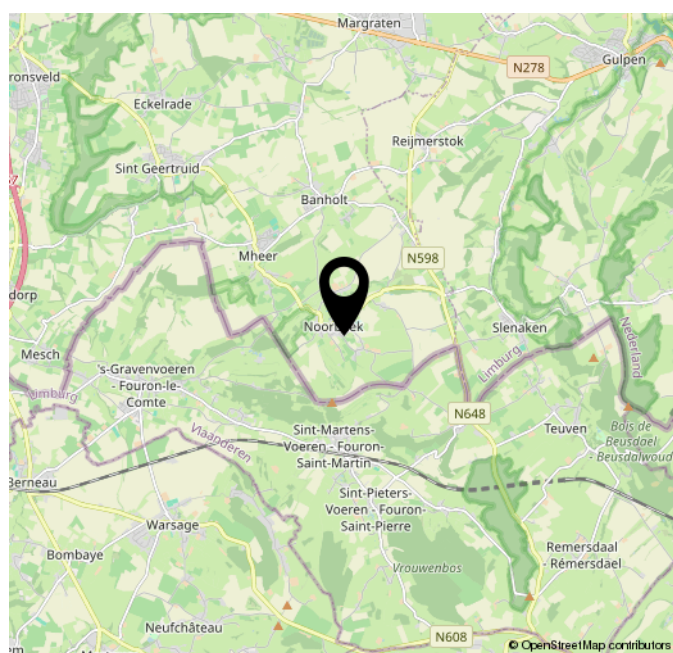
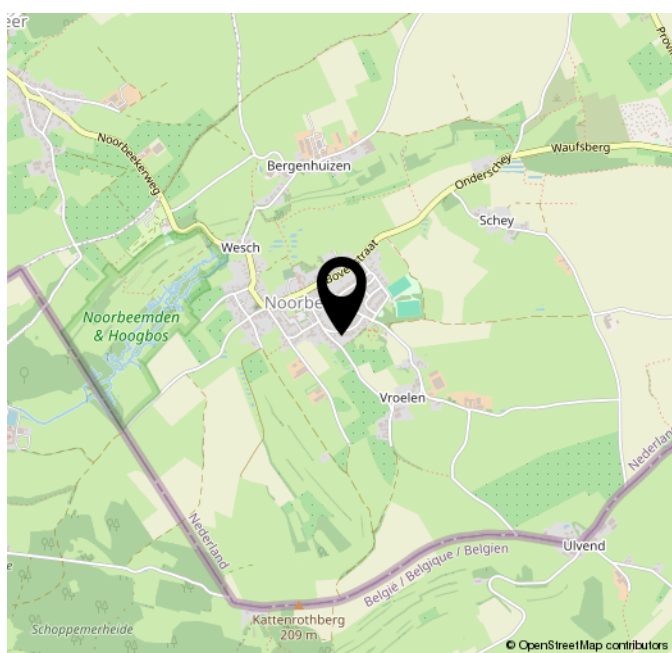


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Margraten	
—	Huisnummer	Sectie Y	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 551	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 december 2025
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.

LOCATIE OP DE KAART



BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

12e septemberlaan4.nl



**SCAN DEZE CODE EN
BEKIJK DE WONING
OP JE MOBIEL!**



**STERRE DER ZEESTRAAT 25
6269 AK MARGRATEN**

**INFO@HELENETERRA.NL
HELENETERRA.NL/**

