

Duurzaam & groen wonen



MAASTRICHT | Dolmansstraat 46

Vraagprijs € 349.000 K.K.



043 850 0210
info@deniqvastgoed.nl
www.deniqvastgoed.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 138m²
Perceeloppervlakte: 316m²
Inhoud: 330m³
Bouwjaar: 1960

- ✓ Authentieke tussenwoning met verrassende indeling en veel lichtinval;
- ✓ Serre met schuifpui, jacuzzi (ter overname) en directe toegang tot de tuin;
- ✓ Voorzien van 15 zonnepanelen, pelletkachel, airco en warmtepompboiler;
- ✓ Drie slaapkamers, badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel;
- ✓ Energielabel A.



Omschrijving

Over deze woning

Aan de Dolmansstraat in het geliefde Limmel ligt deze charmante tussenwoning met een verrassende en speelse indeling. Ooit maakte dit pand deel uit van een oude boerderij, wat vandaag nog voelbaar is in de unieke opzet, karaktervolle details en warme sfeer. De woning ademt gezelligheid en is door de jaren heen met zorg onderhouden, mét behoud van haar authentieke uitstraling.

Dankzij de vele ramen, lichtkoepels en serre is het een heerlijk lichte woning met een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Bovendien is de woning volledig voorbereid op de toekomst dankzij diverse verduurzamingsmaatregelen, waaronder 15 zonnepanelen, een warmtepompboiler, airco's om te verwarmen en te koelen. Dit alles resulteert dat de woning een energielabel A heeft!

Van binnen

Via een kleine afstap vanaf de straat betreed je de hal met openslaande glazen deuren die direct zicht bieden op de woonkamer (ca. 57,5 m²). Deze vormt het hart van het huis – een sfeervolle ruimte met veel lichtinval en een warm gevoel. Hier vind je ook de pelletkachel (ter overname), airco en toegang tot de overige vertrekken.

Op de begane grond bevinden zich twee slaapkamers (resp. ca. 12 m² en ca. 17 m²), een functionele keuken (ca. 11 m²), de badkamer (ca. 9 m²) en een serre (ca. 15 m²). De keuken is voorzien van moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser en afzuigkap. Aan de achterzijde ligt de praktische bergruimte met witgoed aansluiting, gevolgd door de ruime badkamer met toilet, dubbele wastafel, ligbad en douche.

De serre met glazen schuifpui vormt een heerlijke overgang naar buiten – een lichte, beschutte ruimte die elk seizoen uitnodigt om te ontspannen. Hier vind je tevens een jacuzzi (ter overname).

De wenteltrap in de woonkamer leidt naar de bovenverdieping. Op deze etage bevinden zich de derde slaapkamer (ca. 19,5 m²), een bergruimte met de cv-ketel (ATAG, 2019) en warmtepompboiler (ATLANTIC, 2023). De zichtbare houten balken, dakkapellen in de slaapkamer geven deze verdieping een authentieke, huiselijke sfeer. Tevens is deze ruimte voorzien van een sauna (ter overname) en een airco om de ruimte te verwarmen of te koelen.

De vloerafwerking bestaat grotendeels uit laminaat, terwijl de keuken en badkamer zijn voorzien van onderhoudsvriendelijke tegels.

Van buiten

De achtertuin is een groene oase van rust, zorgvuldig aangelegd en rijk aan beplanting. Vanuit de serre loop je via een glazen schuifwand de tuin in, waar een diversiteit aan planten, een waterpartij en een fijn terras op je wachten. De tuin is ca. 17 meter diep en 8,5 meter breed,

georiënteerd op het noordwesten en voorzien van een achterom. Achterin staat een berging (ca. 2,7 x 4,2 m), ideaal voor fietsen en tuingereedschap.

De woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbel glas en rolluiken aan de voorzijde beneden. Parkeren kan in de directe omgeving en er zijn voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig.

De omgeving

De wijk Limmel ligt op korte afstand van het centrum van Maastricht en is uitstekend bereikbaar. Met station Maastricht Noord op slechts vijf minuten fietsen en directe aansluiting op de A2 en A79 is de ligging bijzonder gunstig. Ook winkels, scholen en sportvoorzieningen zijn dichtbij.

In de nabije toekomst krijgt de wijk een extra impuls door het ambitieuze project "Limmel aan de Maas" – een groene woonontwikkeling die de leefomgeving verder zal versterken. Dit maakt wonen aan de Dolmansstraat niet alleen aangenaam nu, maar ook toekomstgericht.



















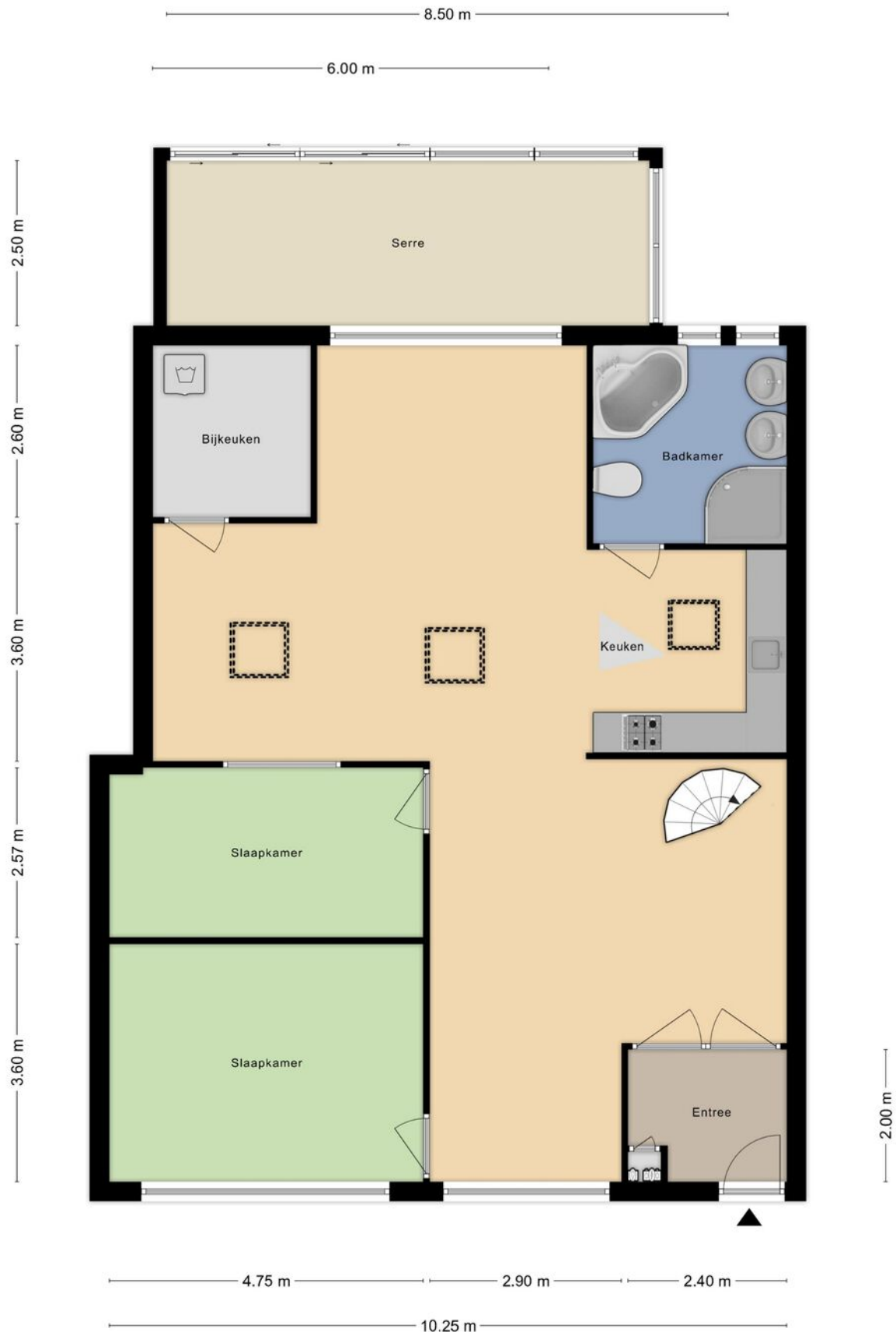




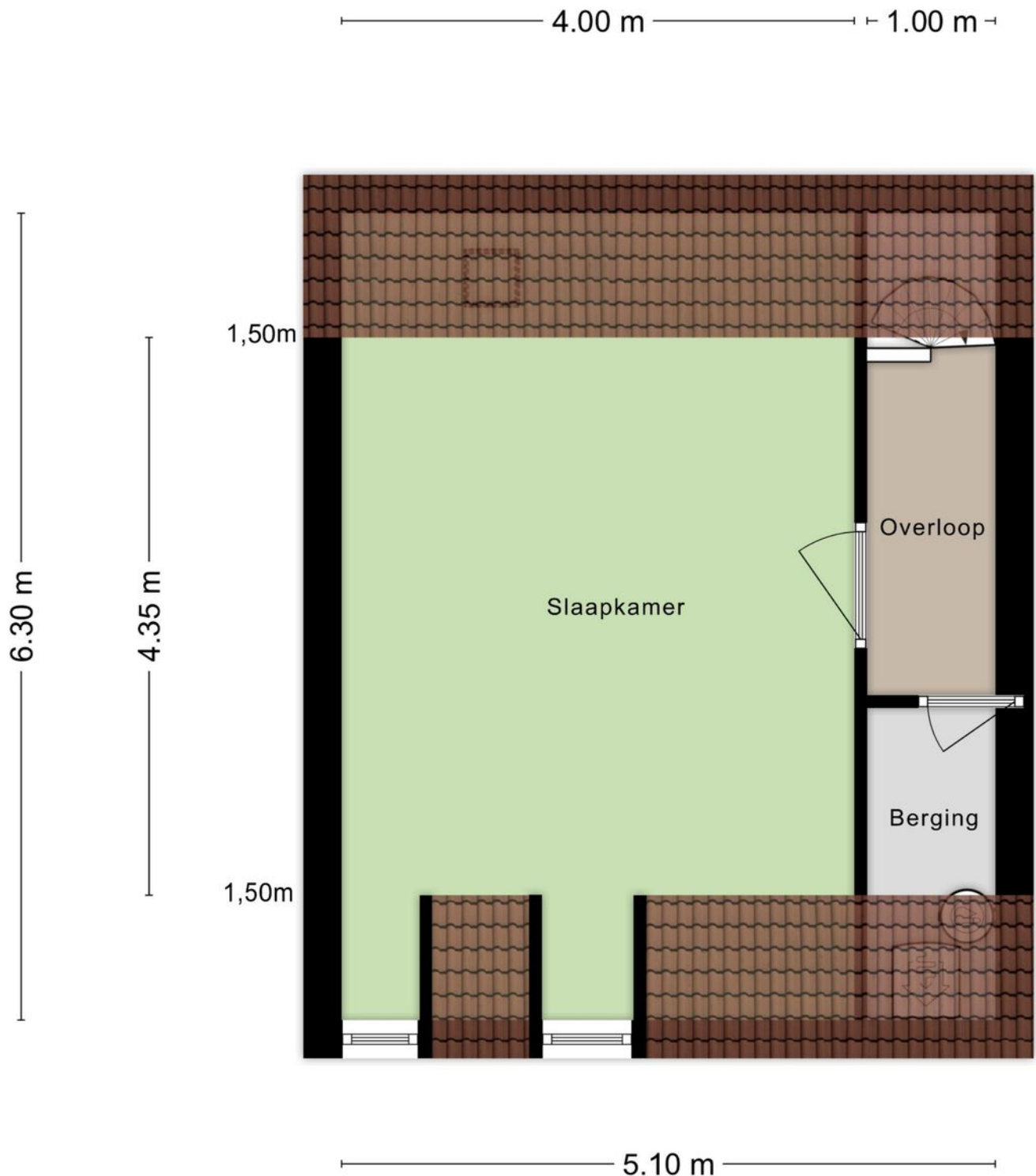




Plattegrond

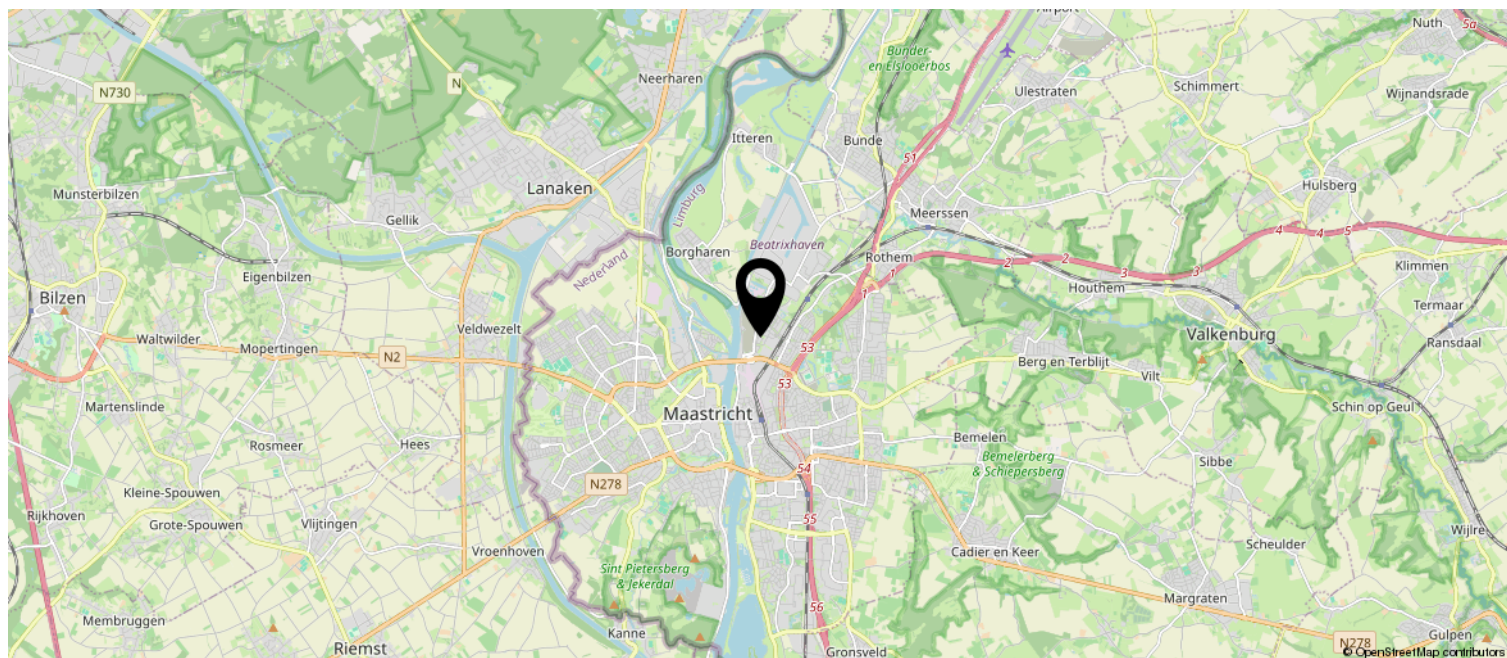
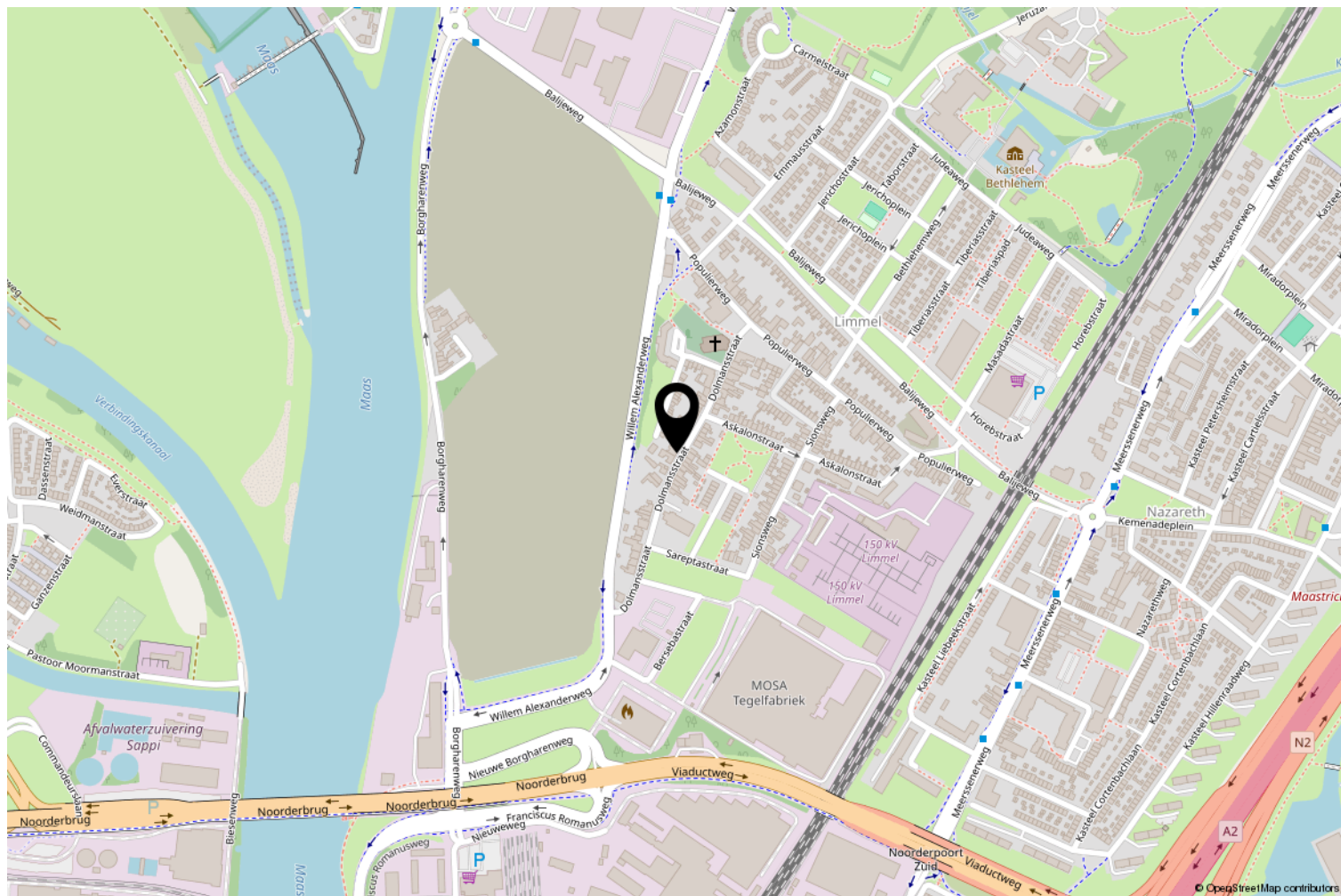


Plattegrond



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

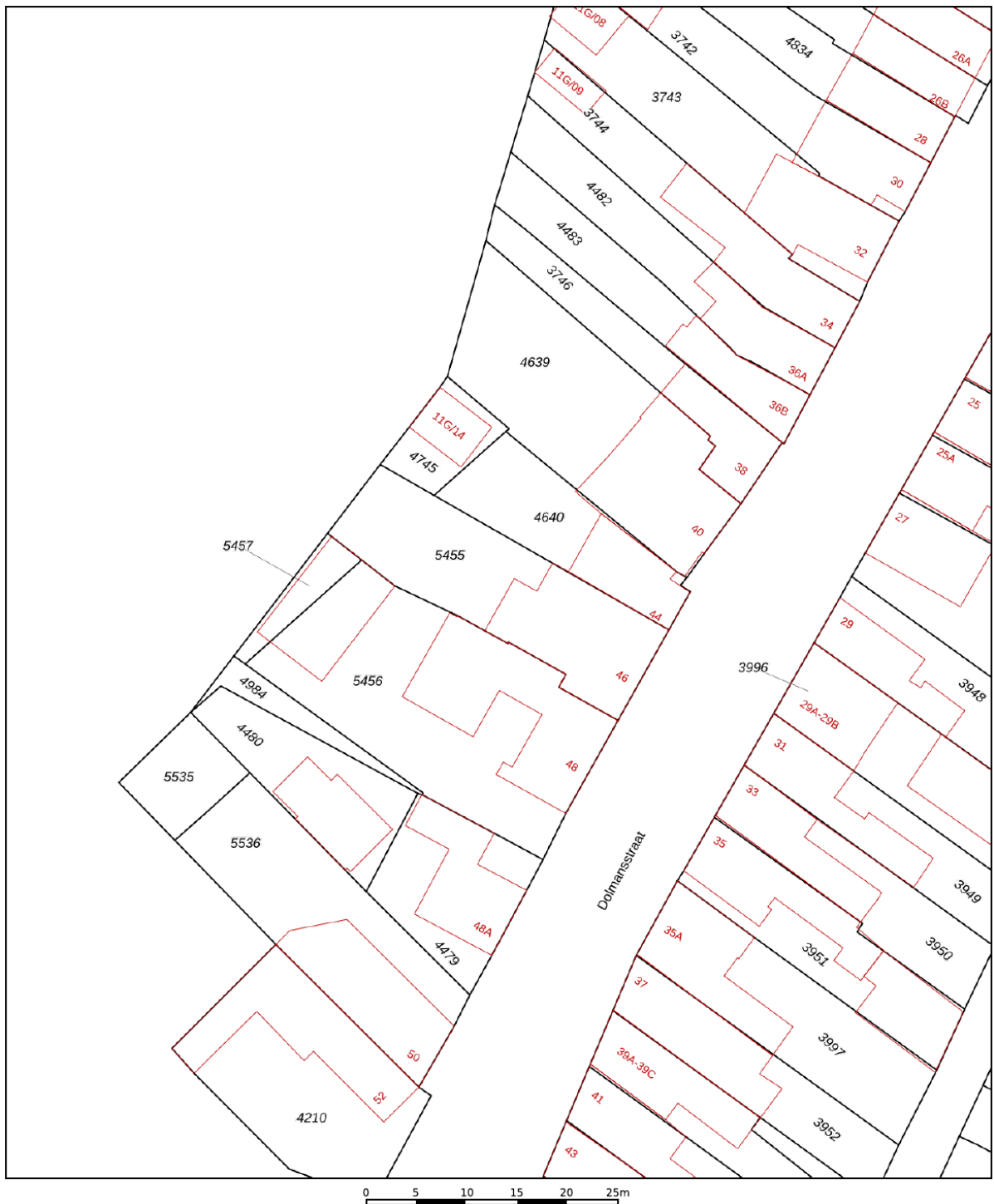
Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: DOLMANSSTRAAT46



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie G

Perceel	5455
---------	------

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



Over ons

Vastgoed is onze passie

Al van jongs af aan heb ik, Denicé, een passie voor vastgoed en het ondernemerschap. Toen ik in mijn aanvankelijke carrière als jurist al snel in aanraking kwam met woningmakelaardij, besloot ik van die passie mijn toekomst te maken. Met Deniq Vastgoed, mijn makelaarskantoor, heb ik nu dagelijks het voorrecht om mensen te ontzorgen bij een belangrijke stap in hun leven. Daarvoor zet ik graag mijn kennis van de markt en mijn waardevolle netwerk in. Tegelijkertijd blijf ik persoonlijk betrokken bij alle activiteiten van Deniq Vastgoed. Hierdoor - en door de grote diversiteit in vastgoed en opdrachtgevers met wie ik samenwerk - is geen dag, en ook geen enkele opdracht hetzelfde. De uitdaging in mijn werk? Het realiseren van woonwensen én het zoeken naar antwoorden op alle bijbehorende vraagstukken. Het resultaat? Succesvolle woningverkoppen of -aankopen. Die vier ik natuurlijk graag samen met mijn opdrachtgevers!

Persoonlijk betrokken

Deniq Vastgoed is een kleine organisatie. Een persoonlijke benadering en betrokkenheid hebben bij ons prioriteit. Onze dienstverlening kent geen grenzen. Wij schikken ons naar uw agenda en werken óók als u vrij bent. U kunt volledig vertrouwen op onze ontzorging

en maximale flexibiliteit. Met ons uitgebreide dienstenpakket en onze scherpe tarieven nemen wij u de belangrijkste zaken uit handen. U kunt bij ons terecht voor de verkoop of aankoop van uw woning, en we helpen u ook graag met taxaties en het zoeken naar een hypotheek die bij uw situatie past. Samen met u willen we uw woonwensen realiseren!

Onze kijk op vastgoed

Enkel wanneer u tevreden bent, zijn wij dat ook! Niet voor niets hanteren wij het principe van no cure, no pay. Wij hanteren geen opstartkosten, geen boeteclausules en geen intrekingskosten. Veel meer waarde hechten we aan uw waardering voor de door ons geleverde dienst bij een succesvolle oplevering. Dat bereiken we met een perfecte en onderscheidende woningpresentatie, in combinatie met doordachte online marketing. Wij geloven namelijk dat dit de kansen op verkoop aanzienlijk vergroot en versnelt. Aan de hand van ons omvangrijke (online) marketingplan presenteren we verkoopwoningen zo aantrekkelijk mogelijk op diverse websites, met een reële vraagprijs. Zowel voor de verkopende als de aankopende partij vergroten we zo de kans op een snel, passend en goed resultaat.





Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de algemene voorwaarden.

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"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten)

verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie (zoals foto's, plattegronden, teksten etc.), is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Deniq Vastgoed, of tenzij aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze informatie mag worden bekeken op een scherm, gedownload worden op een hard-disk of geprint worden, mits dit geschiedt voor persoonlijk, informatief en niet-commercieel gebruik, mits de informatie niet gewijzigd wordt, en mits de informatie niet wordt gebruikt in een ander werk of publicatie in welk medium dan ook.

Het beheer van de pagina's en de getoonde content op deze website wordt beheert door Deniq Vastgoed.

Heeft u interesse?



Wiemesmeerplein 3
6215 JH Maastricht

043 850 0210
info@deniqvastgoed.nl
www.deniqvastgoed.nl