



Oostermaasweg 23

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 620.000

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



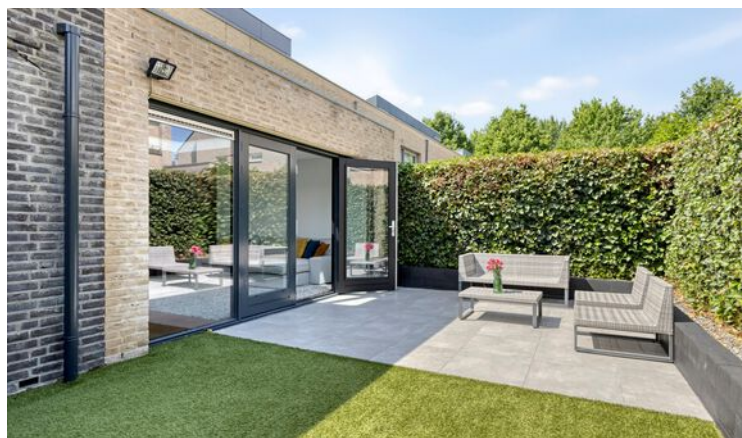
Woonoppervlakte
167.30 m²

Perceeloppervlakte
219 m²

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
2001

Energie label
A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 620.000,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2001
Dakbedekking	Bitumen Verzinkt
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie Spouwmuren Vloerisolatie Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	219 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	167,3 m ²
Inhoud	639 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	13,2 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	4,2 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	5 (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	--

Tuin

Kenmerken

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	Oosten
Staat	Goed onderhouden
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	West
Tuin 2 - Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Proline Nxt HRC30/CW5
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2020
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	2
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming Mogelijkheid voor open haard
Parkeergelegenheid	Inpandige garage
Heeft kabel-tv	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft een schuifpui	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Een huis om in thuis te komen: ruimte, licht en leefcomfort in Scharn

In het groene en geliefde Scharn staat deze fijne twee-onder-een-kapwoning uit 2001: een warm en ruim familiehuis waar alles klopt. Met een royale keuken (2020), vier slaapkamers, een luxe badkamer (2020) van ruim 7 m² en een sfeervolle woonkamer van 32 m² met schuifpui naar de tuin, biedt deze woning alle ruimte om te leven, te ontspannen én te werken. Extra prettig is de speel-/werkkamer op de begane grond, ook te gebruiken als vijfde slaapkamer of gastenkamer.

Een energiezuinige woning met label A, gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie, dicht bij scholen, winkels, het MUMC+, UWC en uitvalswegen. Hier woon je op korte afstand van de stad, maar met de rust van een groene woonomgeving.

Indeling per verdieping

Begane grond

De oprit biedt plaats aan twee auto's. Je stapt binnen in een lichte hal met garderobe en toilet (2020). Aan de voorzijde ligt de ruime woonkeuken van ca. 21 m² – een echte leefkeuken, met veel lichtinval, een hoekopstelling, een ontbijtbar voor vier personen en volop werkruimte. Hier wordt samen gekookt, gepraat, gelachen en geleefd.

De tuingerichte woonkamer (ca. 32 m²) is warm en uitnodigend, met een schuifpui naar de tuin, een moderne lichtkoepel, een 8 meter lang licht-railsysteem en een akoestisch wandpaneel die samen zorgen voor sfeer en functionaliteit. De mooie vloer draagt bij aan de rustige uitstraling van het interieur.

Aangrenzend vind je de speel-/werkkamer van ca. 12 m², een ideale plek voor thuiswerken, studeren, spelen of logeren.

De inpandige garage (ca. 3,86 x 3,31 m) is geschikt voor een stadsauto, maar ook praktisch ingericht met een wasbak/wasgoot en aansluitingen voor witgoed. Deze ruimte is ook ideaal als berging voor fietsen, gereedschap of seizoenspullen.

Eerste verdieping

Via de overloop bereik je drie ruime slaapkamers (ca. 13 m² en tweemaal ca. 16 m²), alle voorzien van dezelfde doorlopende vloer. De ruime badkamer (ca. 7 m², vernieuwd in 2020) is een plek om tot rust te komen, met een ligbad, inloopdouche, (tweede) toilet en een wastafelmeubel met dubbele waskommen – afgewerkt in lichte, tijdloze tinten.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de verrassend ruime zolderverdieping (ca. 21 m²), voorzien van een dakkapel en handige inbouwkasten. Deze ruimte is perfect als vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiskantoor. Ook hier is bergruimte slim weggewerkt achter de knieschotten. Het dak van deze verdieping is in 2024 vernieuwd; het dak van de eerste verdieping in 2019.

Tuin

De achtertuin (9x4,75 m) is slim ingedeeld, met een betegeld terras, een stuk (kunst)gras en een natuurlijke haag die privacy en beschutting biedt. Een fijne plek om buiten te zitten of te genieten van een rustige middag. De tuin werd opnieuw aangelegd in 2022.

Ook de voortuin is ruim en biedt veel privacy dankzij de hoge haag. De onderhoudsvriendelijke inrichting met grind zorgt benadrukt het verzorgde karakter van tuin en woning.

Vervolg

Bijzonderheden

- energiezuinig (energielabel A)
- royale keuken (2020) met hoekopstelling, veel lichtinval en ontbijtbar
- ruime woonkamer (32 m²) met schuifpui, lichtkoepel, railsysteem en akoestisch paneel
- speel-/werkkamer ook geschikt als vijfde slaapkamer of logeerkamer
- vloerbekleding doorlopend op alle verdiepingen
- moderne badkamer (2020) van ca. 7 m² met ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel
- tweede verdieping met dakkapel en vernieuwd dak (2024)
- dak eerste verdieping vernieuwd in 2019
- inpandige garage met witgoedaansluiting, wasbak en ruimte voor stadsauto
- voortuin en achtertuin vernieuwd in 2022
- woning volledig geschilderd in 2025 (binnen en buiten, inclusief ramen, deuren en kozijnen)

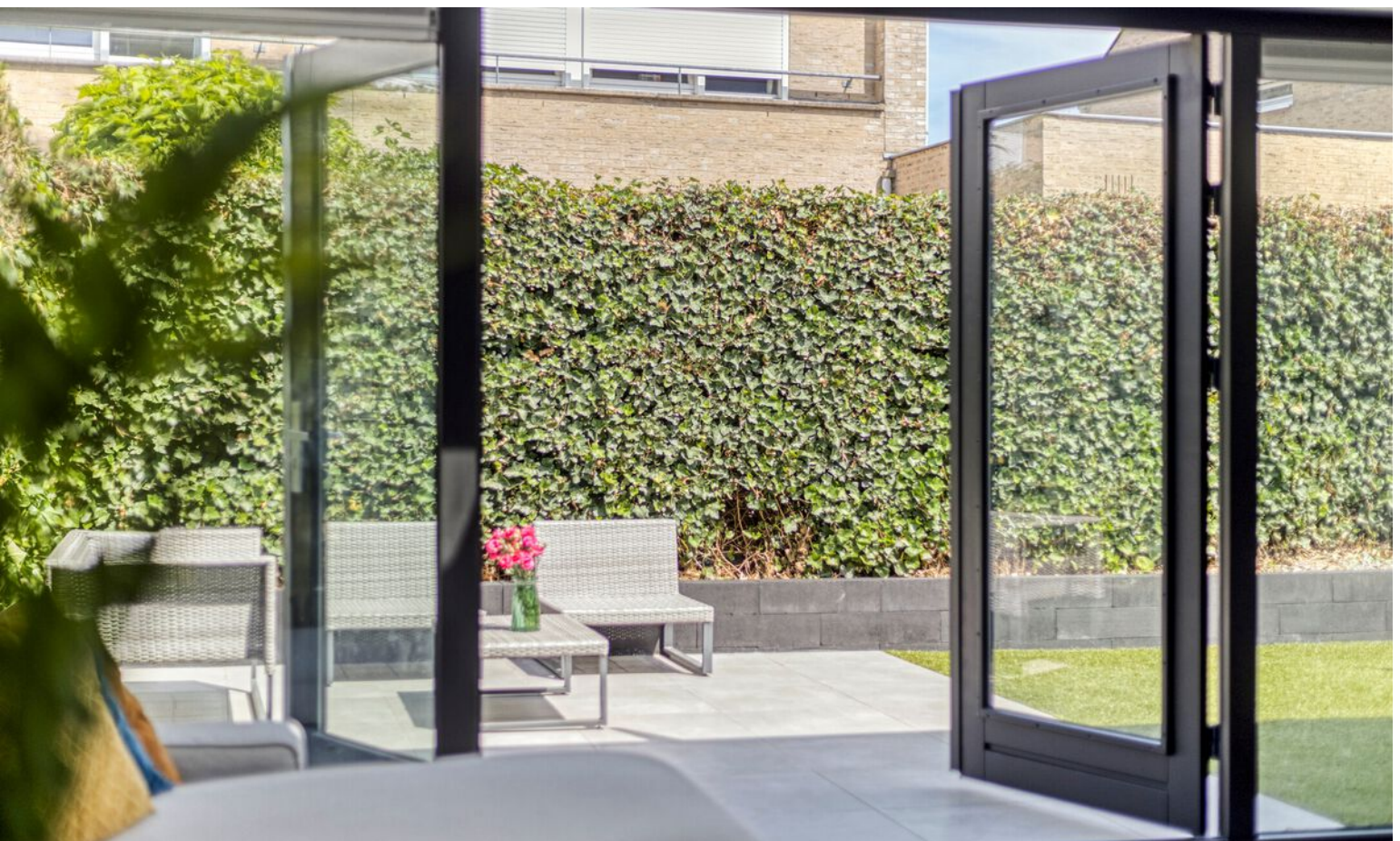
Ligging

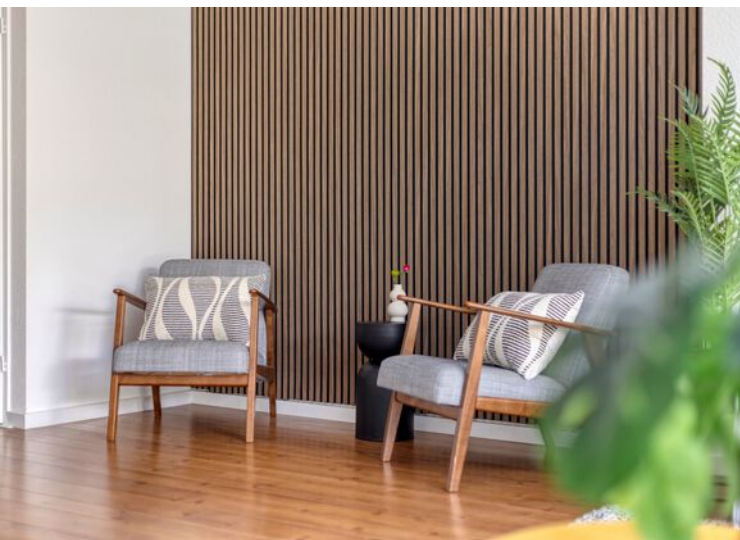
Deze woning ligt in een fijne brede straat aan de rand van Scharn – een wijk die bekendstaat om haar groene karakter en centrale ligging. Alles wat je nodig hebt is dichtbij: scholen, UWC, het ziekenhuis MUMC+, winkels en natuur. Binnen vijf minuten sta je op het station, binnen tien minuten op het Vrijthof. En wil je eropuit? De Bemelerberg en het Limburgse heuvellandschap liggen om de hoek.

Zie jij jezelf hier al wonen?

**We laten je deze fijne woning graag zien.
Neem contact op met Marcel Overhof
Makelaardij voor een bezichtiging, en
ontdek wat dit huis jou te bieden heeft.**

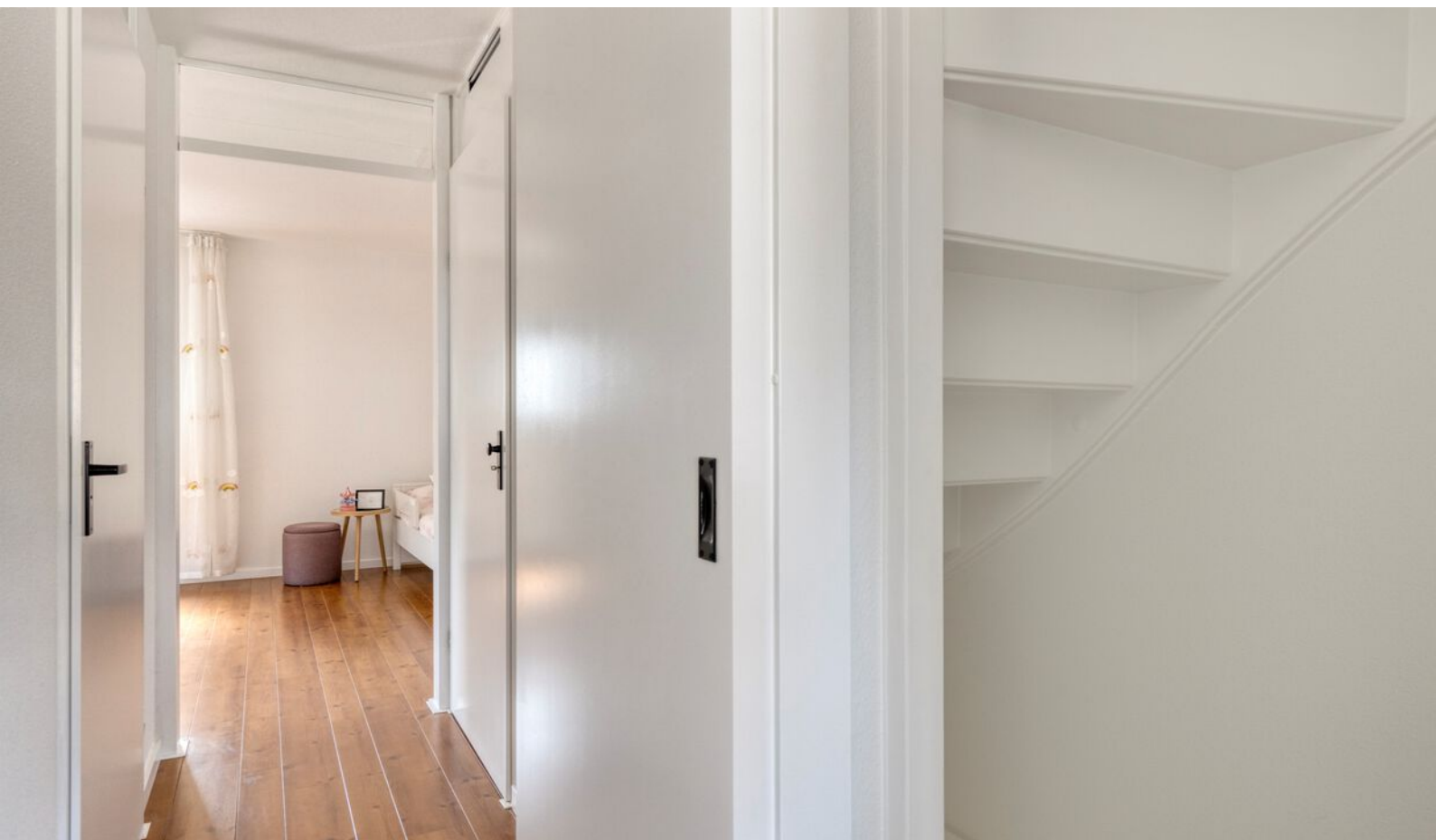
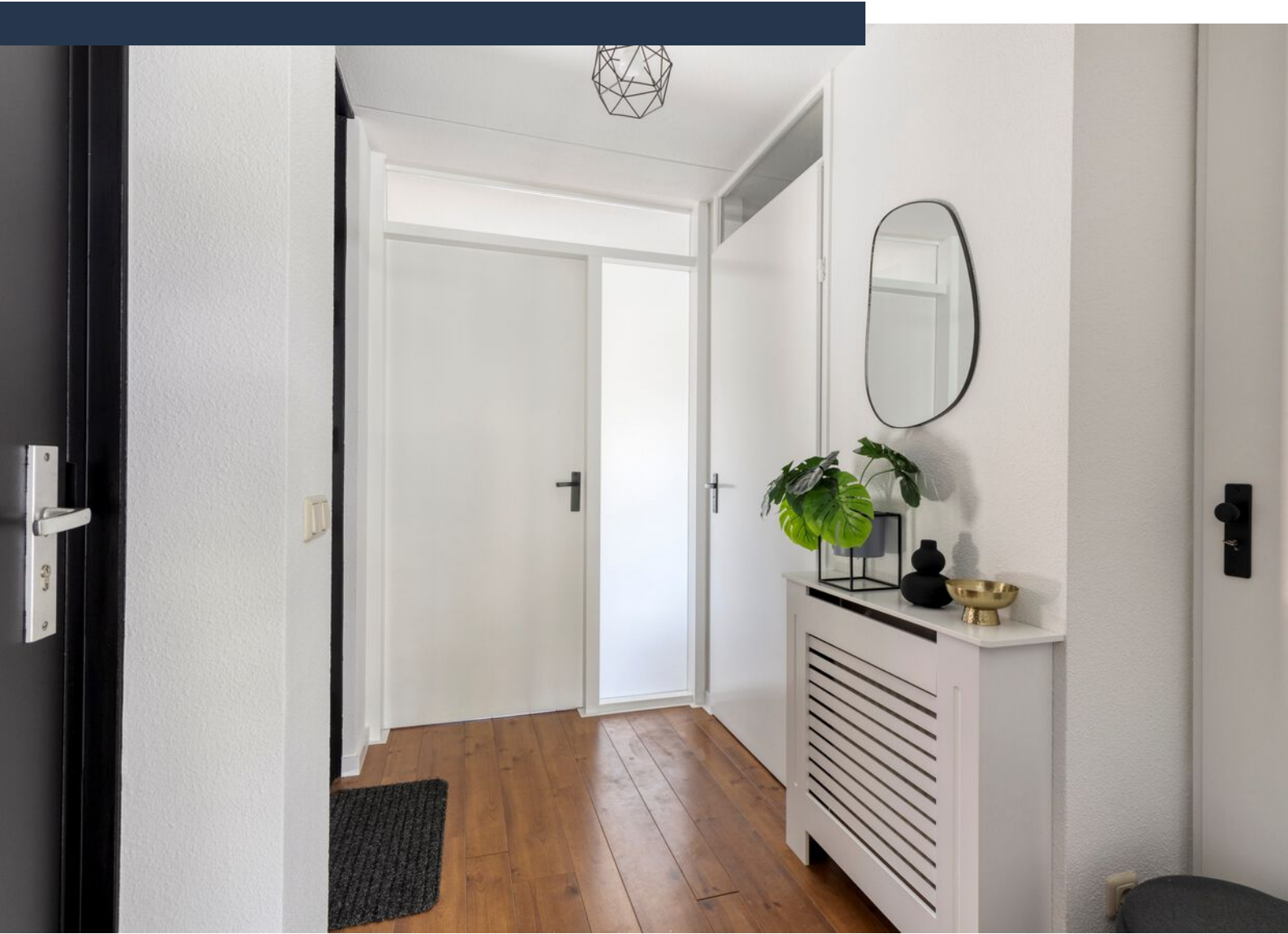
Foto's



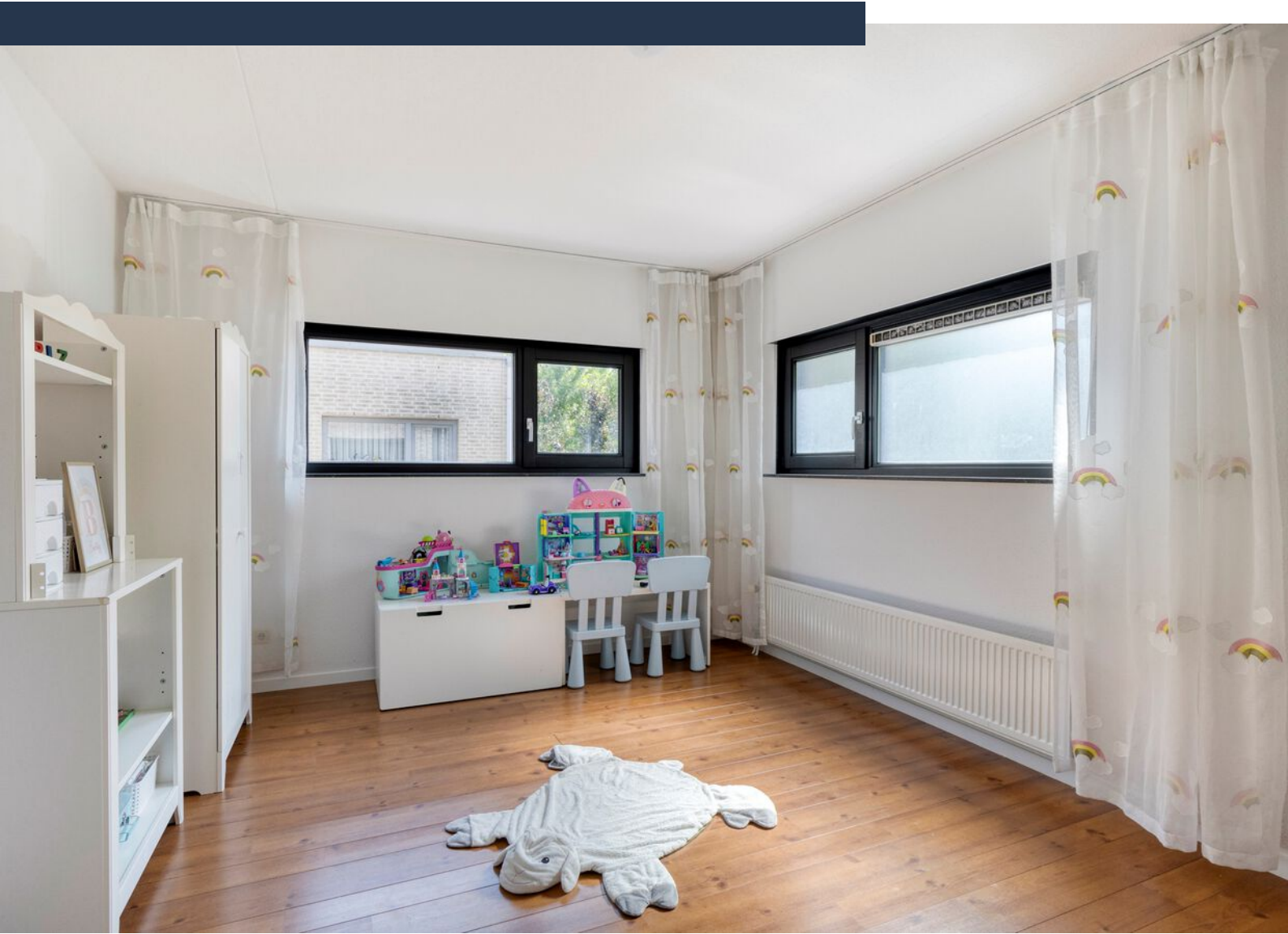




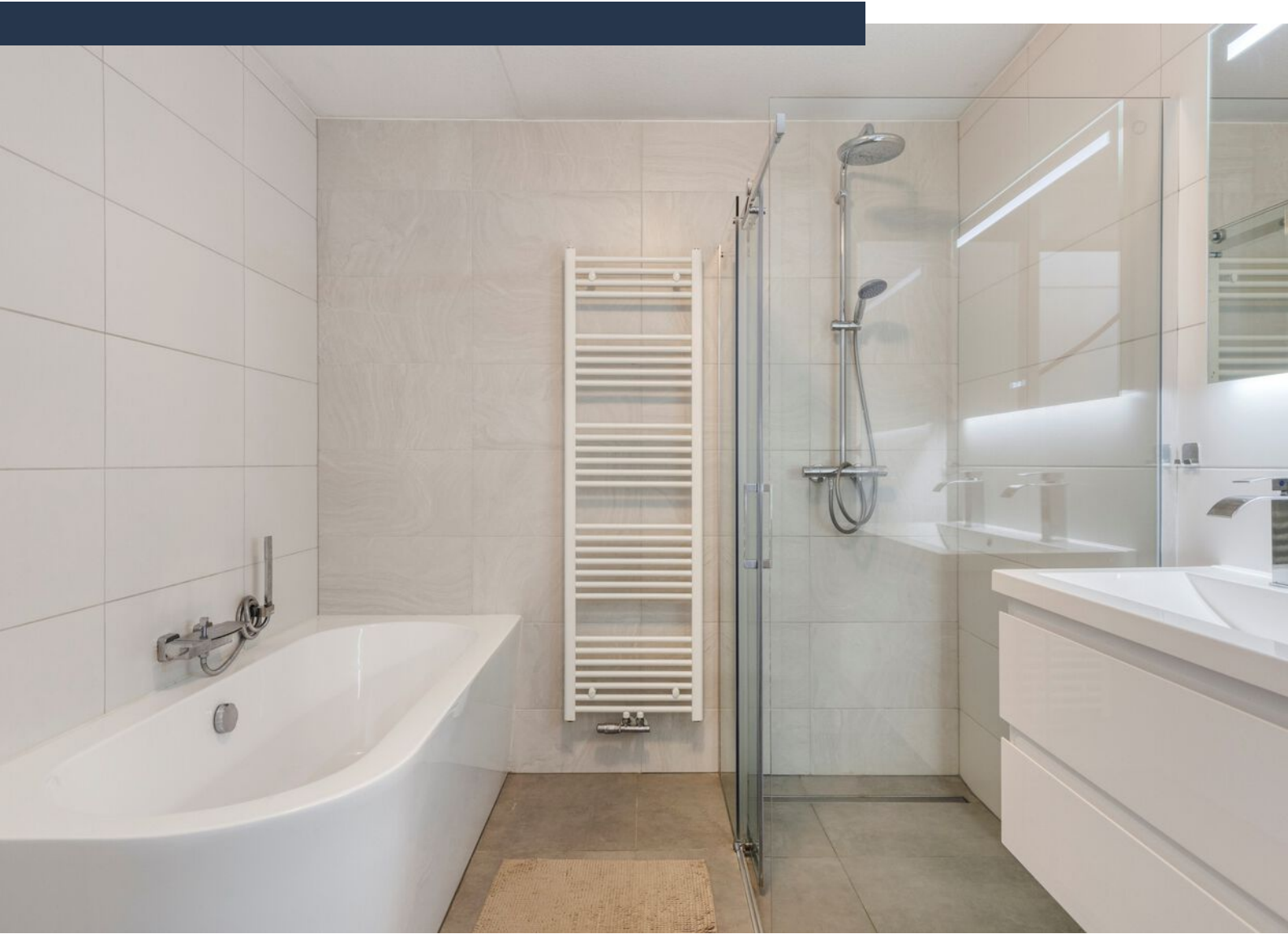




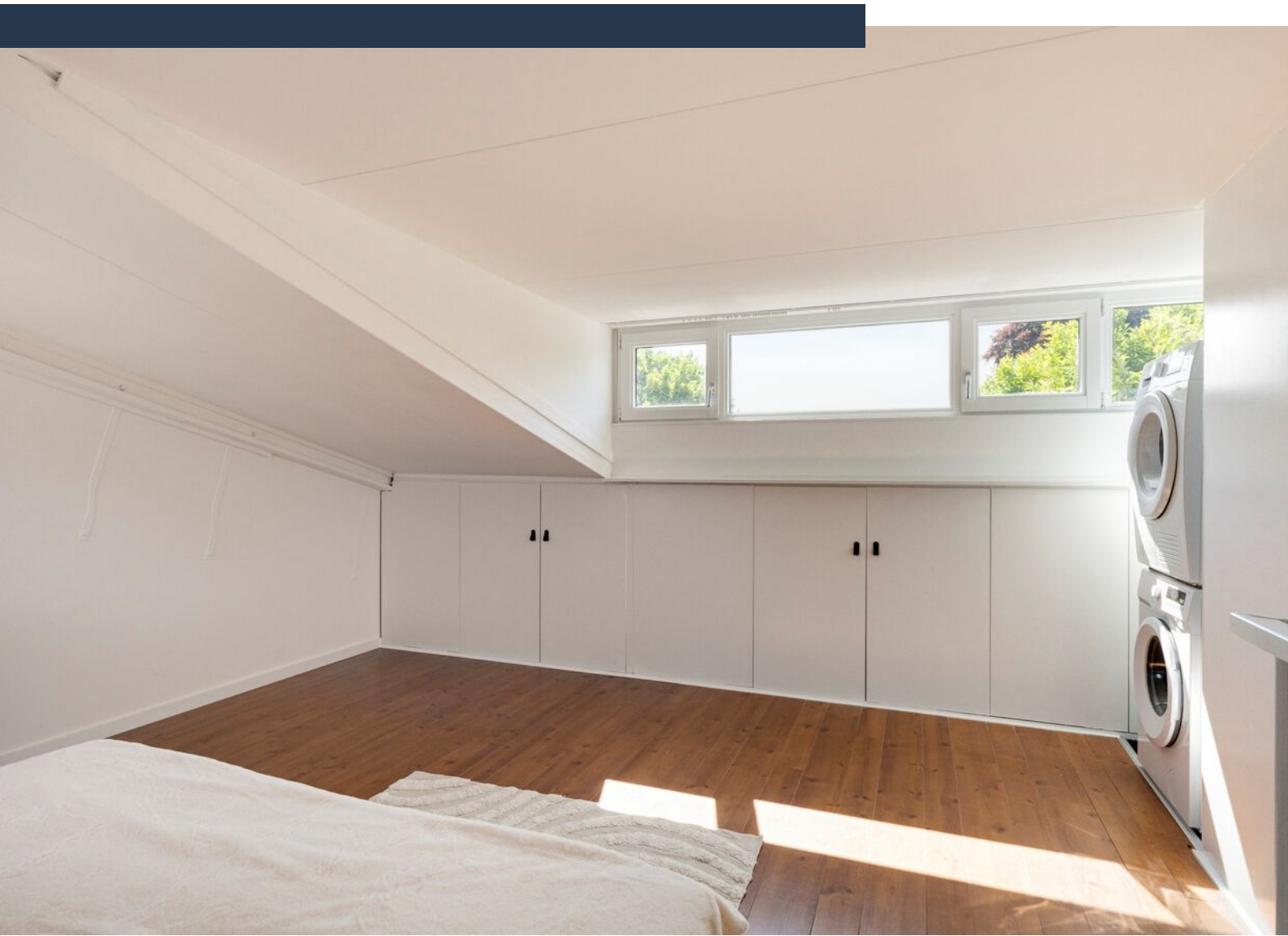




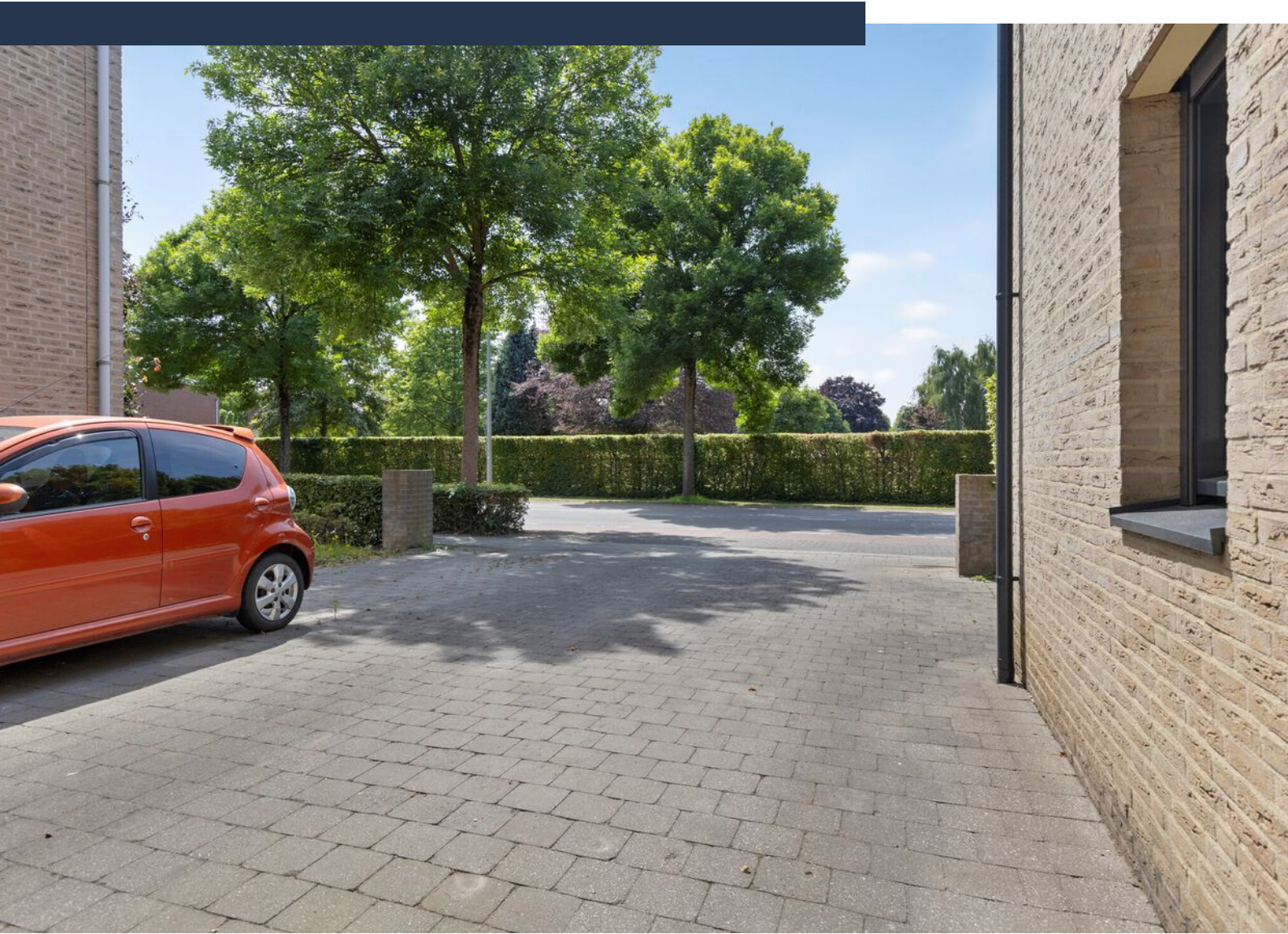












Plattegrond - begane grond

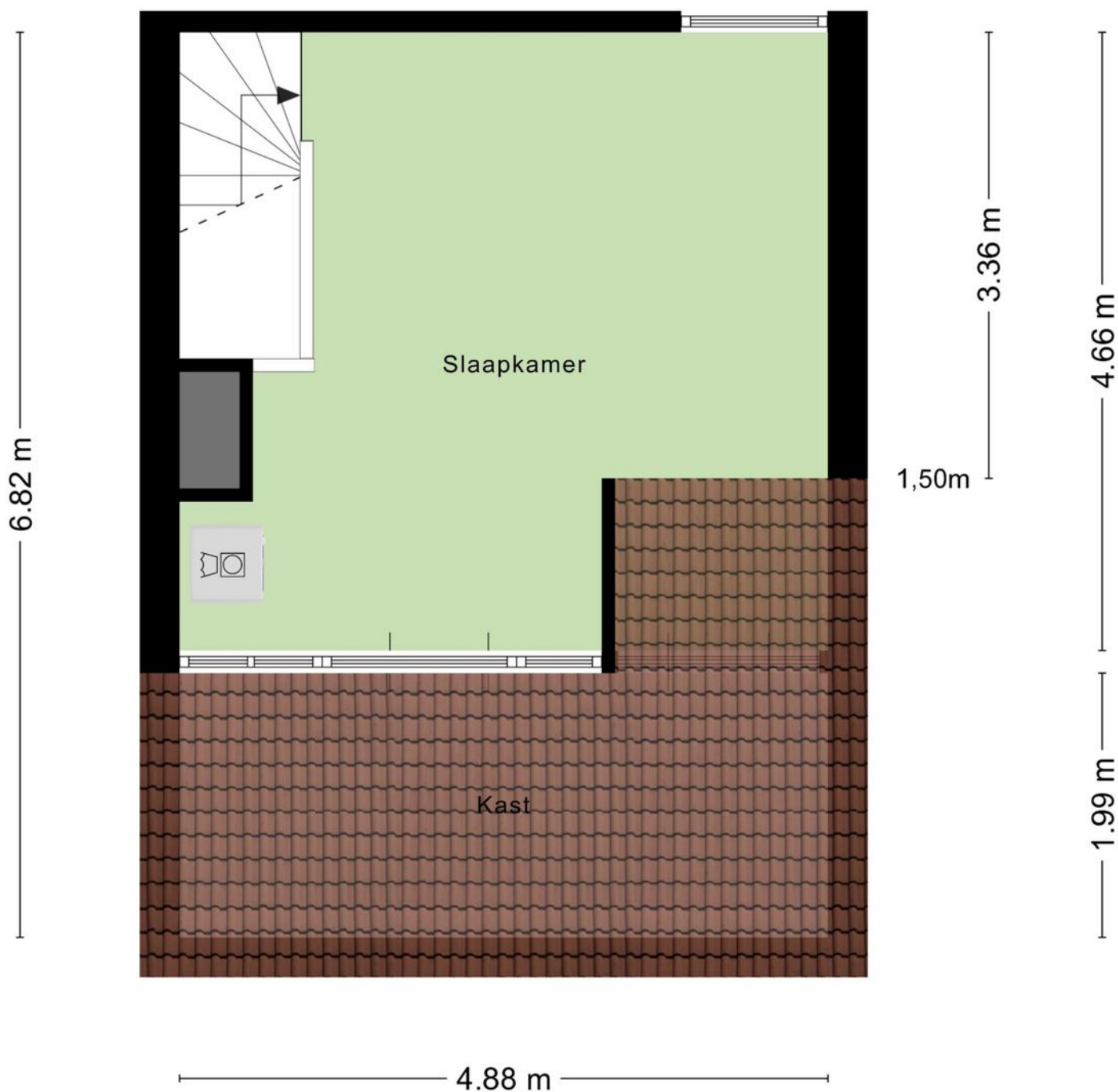


Plattegrond - verdieping 1



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

Plattegrond - verdieping 2



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

Deze kaart is noordgericht

25

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Amby

Sectie

C

Perceel

2675

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 juni 2025

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

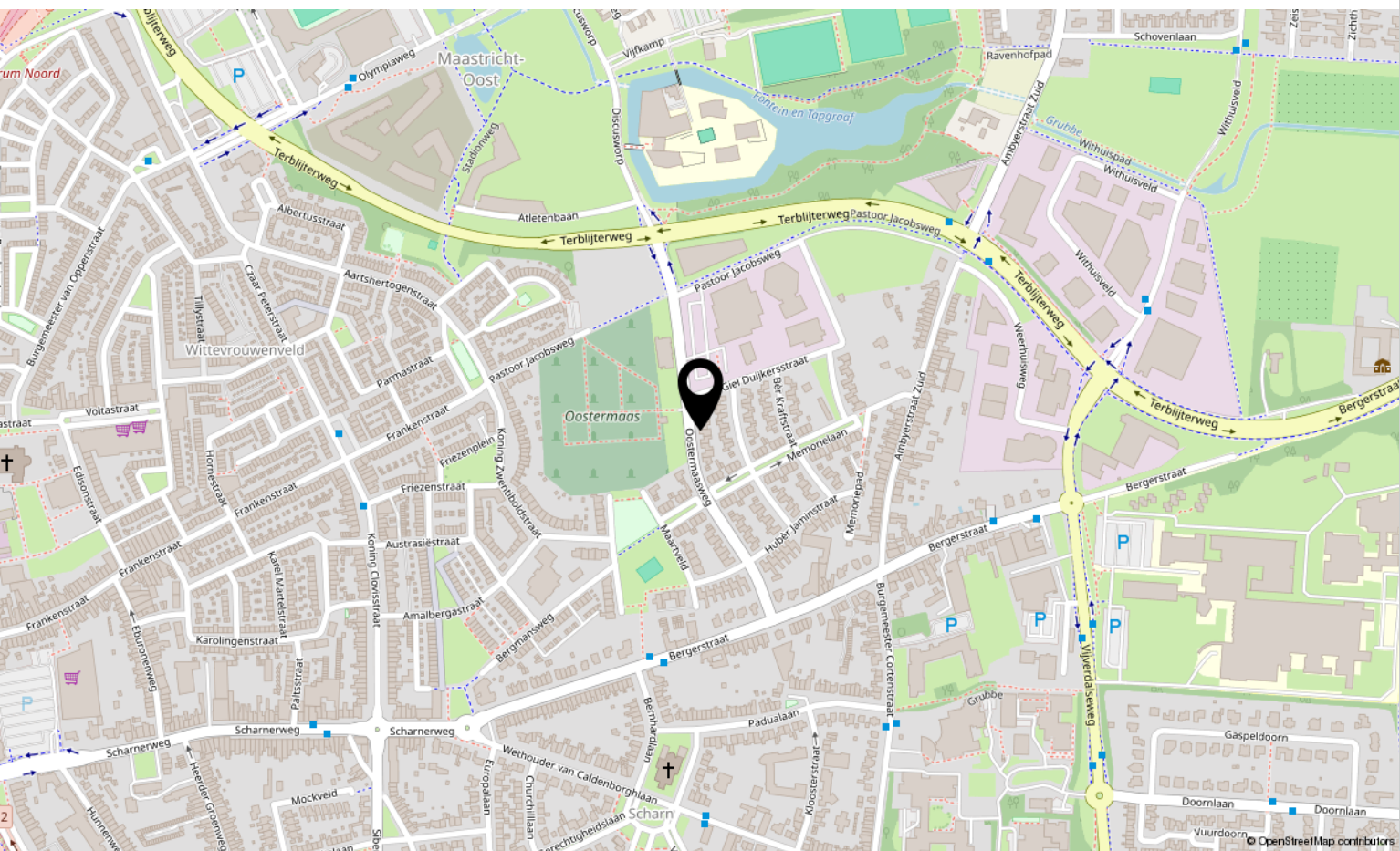
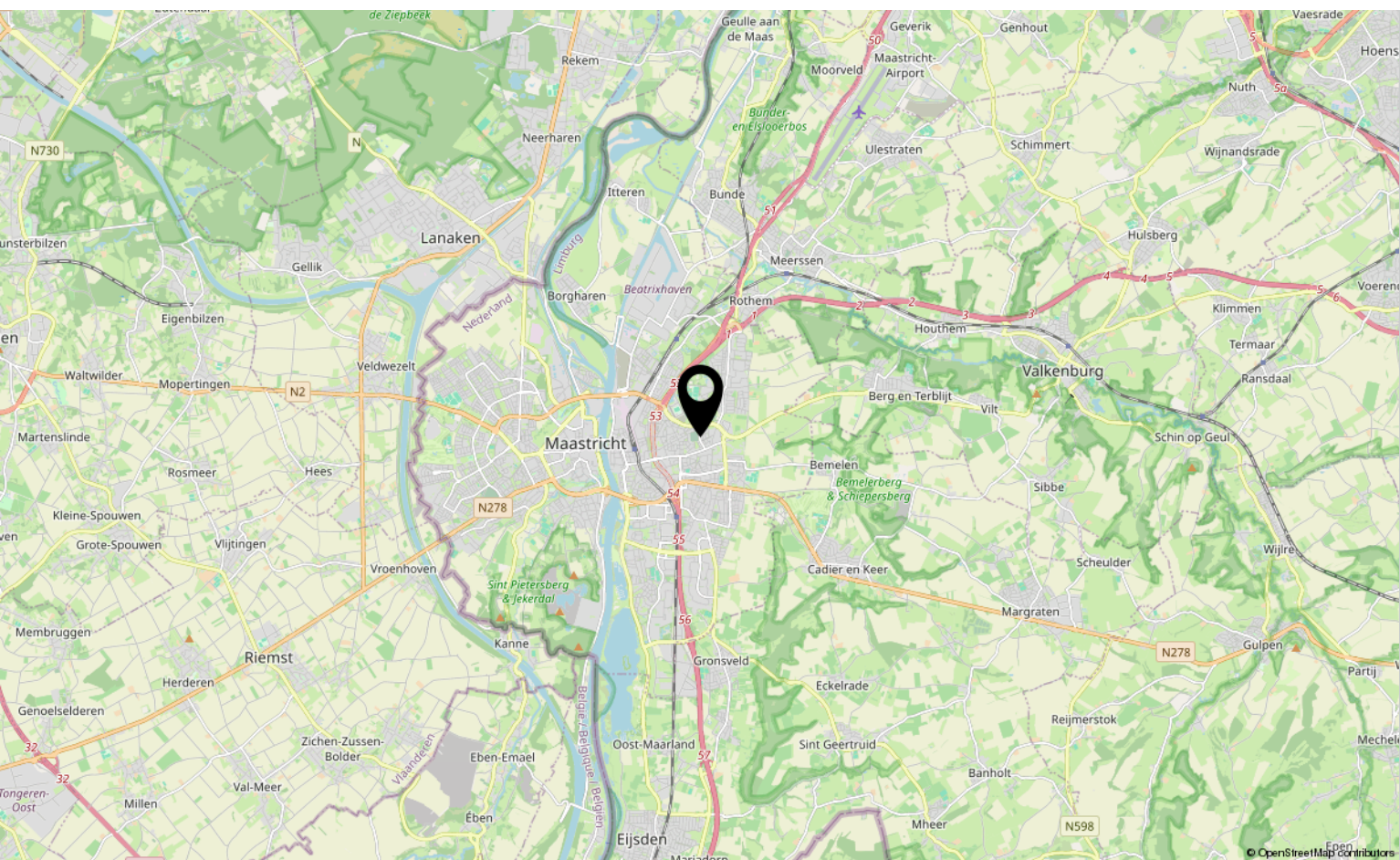
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

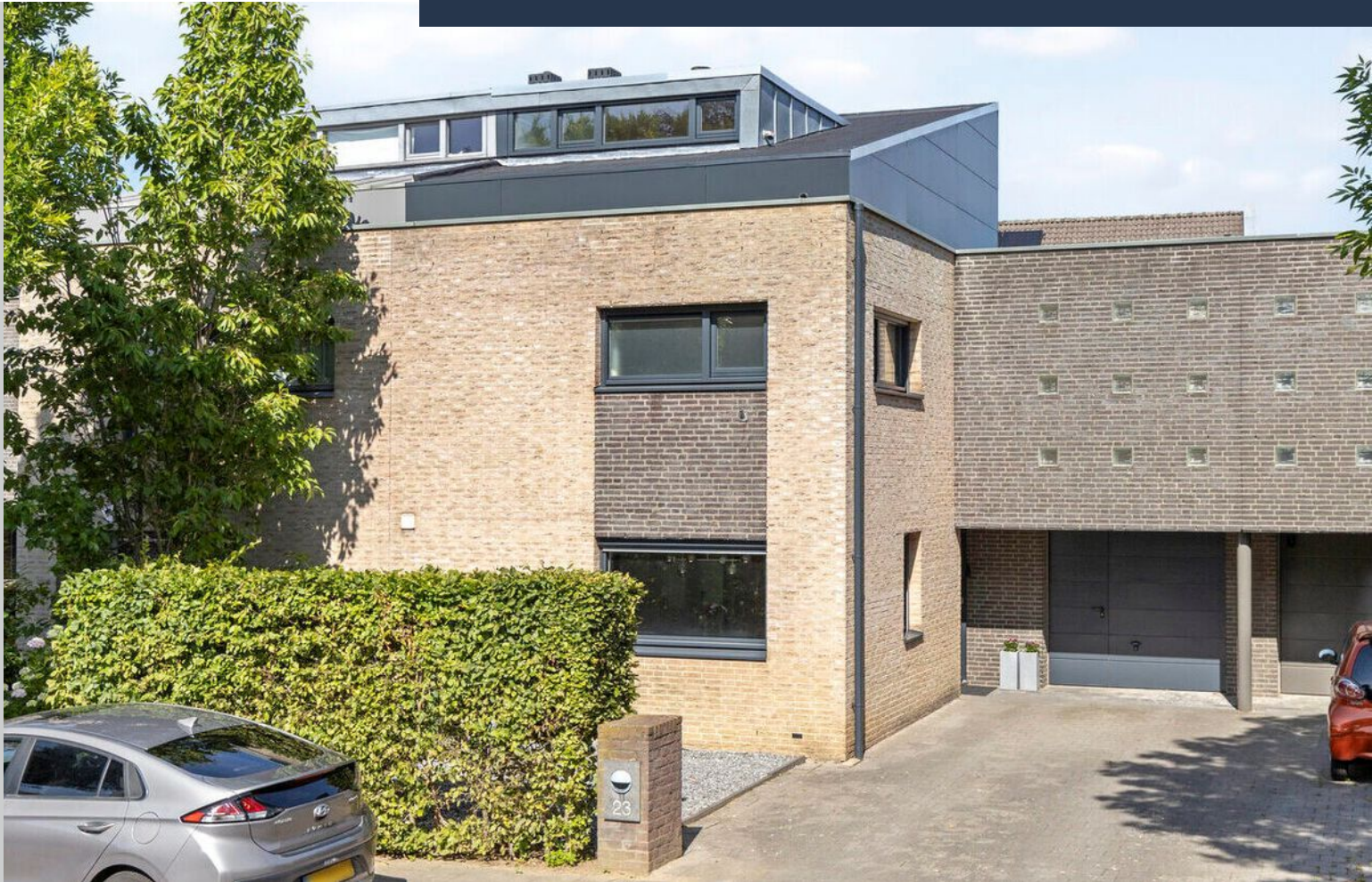
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster



Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ