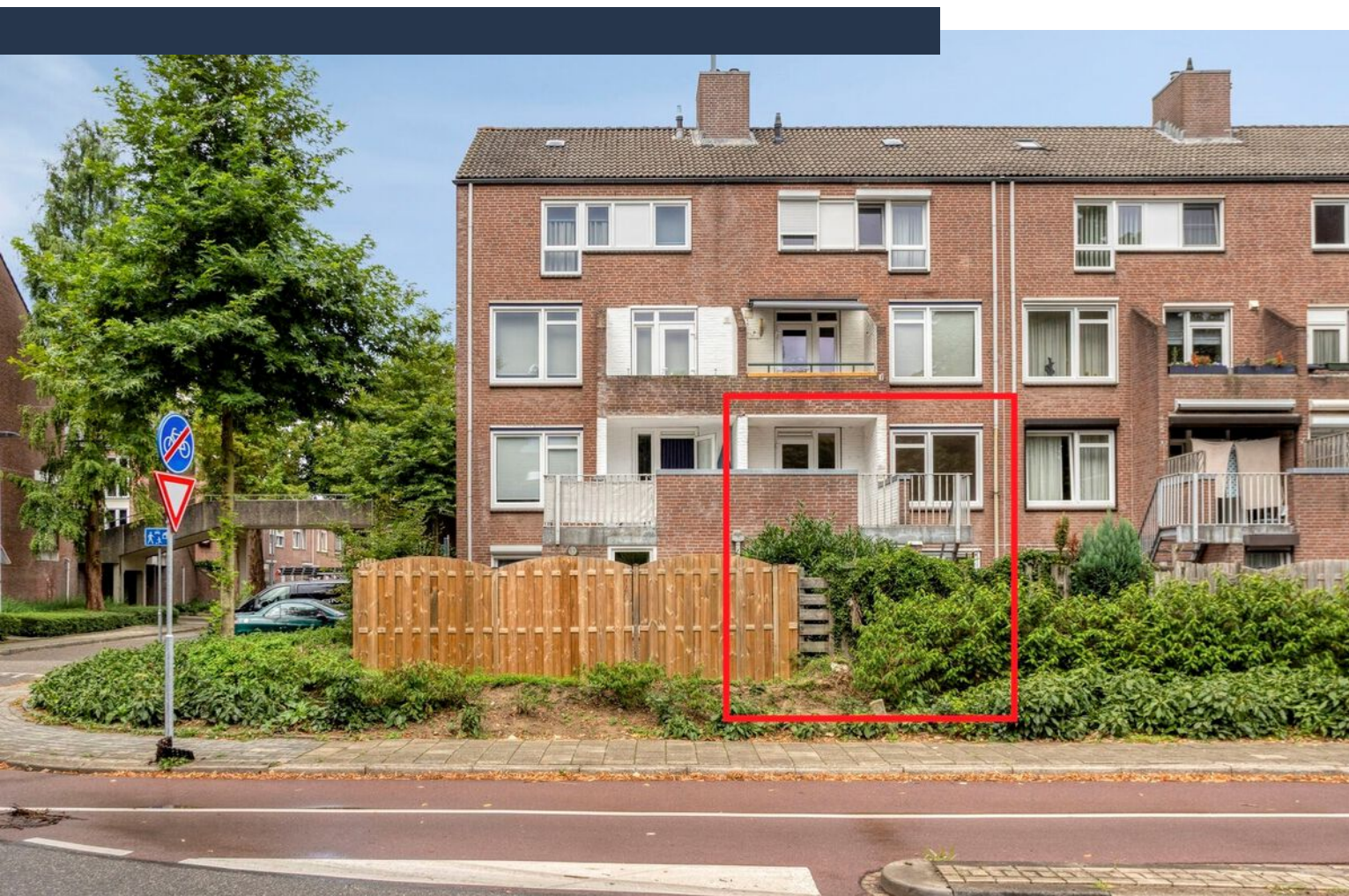




Vergiliushof 49 A

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 260.000 K.K.

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

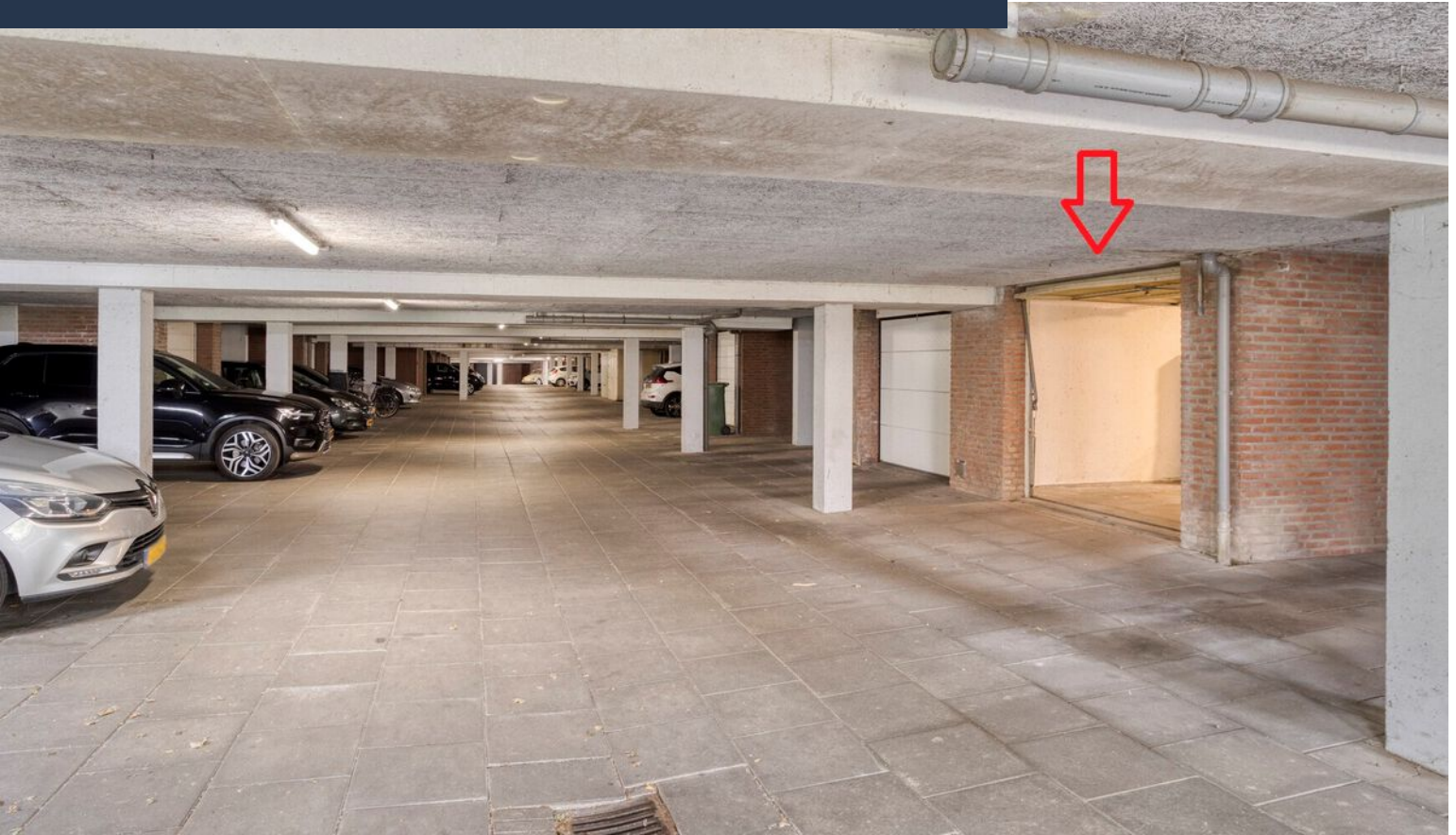
info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
88.60 m²

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1980

Energie label
B



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 260.000,- k.k.
Servicekosten	€ 160,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, benedenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1980
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Spouwmuren

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	88,6 m ²
Inhoud	374 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	17 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	22,4 m ²

Indeling

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

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering

Zuidoost

Staat

Normaal

Energieverbruik

Energielabel

B

CV ketel

CV ketel

Nefit HR

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2010

Combiketel

Ja

Eigendom

Eigendom

Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Parkeergelegenheid

Inpandige garage

Heeft een balkon

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK

Ja

Jaarlijkse vergadering

Ja

Periodieke bijdrage

Ja

Reservefonds

Ja

Meer jaren onderhoudsplan

Ja

Onderhoudsverwachting

Ja

Opstal verzekering

Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom

Eigen grond



Omschrijving

In de geliefde, kindvriendelijke wijk Daalhof ligt deze verrassend ruime niveauwoning met drie slaapkamers, inpandige garage, dakterras en zonnige tuin. De woning is rustig gelegen, maar toch gunstig ten opzichte van scholen, winkels, openbaar vervoer en uitvalswegen. Dankzij de speelse indeling, het royale woonoppervlak en de mogelijkheid tot modernisering is dit een ideale gezinswoning of een interessante investering. Er is namelijk een vergunning voor bewoning door drie studenten aanwezig

Indeling

Straatniveau

Via de entree bereik je de hal met meterkast, toilet met fonteintje, en toegang tot de berging met cv-installatie (Nefit HR, 2010, eigendom). Ook is er vanuit hier toegang tot de woonkamer, keuken en de vaste trap naar het tuinniveau met drie slaapkamers en badkamer.

De eetkamer en keuken bevinden zich aan de achterzijde van de woning en geven toegang tot het zonnige dakterras. De aangrenzende ruimte aan de voorzijde, momenteel in gebruik als vierde slaapkamer, kan eenvoudig worden toegevoegd aan het leefgedeelte. Door de scheidingsmuur tussen deze kamer en de eetkamer/keuken te verwijderen, ontstaat een royale open leefruimte van circa 26 m², met veel lichtinval en een logische indeling als (gezins)woning.

De keuken is functioneel maar gedateerd, en biedt daarmee ruimte voor een geheel nieuwe invulling naar eigen wens. Vanuit de keuken heb je toegang tot een ruim en zonnig dakterras met uitzicht over de tuin.

Tuinniveau

Op tuinniveau bevinden zich drie slaapkamers (ca. 13 m², 9 m² en 6 m²), alle gelegen aan de tuinzijde. De geheel betegelde badkamer beschikt over een inloopdouche, wastafelmeubel met opbergruimte en een tweede toilet.

De inpandige garage (ca. 17 m²) is voorzien van een kantelpoort en aansluiting voor wasmachine en droger. Vanuit hier heb je toegang tot de gemeenschappelijke binnenruimte.

De achtertuin (ca. 50 m²) is ruim en zonnig, gelegen op het zuidoosten, en zowel bereikbaar vanuit een van de slaapkamers als via een trap vanaf het dakterras.

Bijzonderheden

- Woonoppervlak circa 89 m²
- Woonkamer van circa 26 m² bij samentrekking voormalige slaapkamer
- Keuken dient te worden vernieuwd
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR+ + beglazing
- Verwarming en warm water via Nefit HR combiketel (2010, eigendom)
- Er is een vergunning voor bewoning door 3 studenten aanwezig
- Servicekosten: € 160 per maand (incl. opstalverzekering, administratie en reservering groot onderhoud)
- Inpandige garage met binnendoor toegang

Wonen in Daalhof

Daalhof is een rustige en groene woonwijk aan de westzijde van Maastricht, geliefd bij zowel gezinnen als senioren. De wijk staat bekend om haar kindvriendelijke karakter, met diverse speelvoorzieningen, brede trottoirs en een prettig leefklimaat. Op loopafstand vind je een compleet wijkwinkelcentrum met onder andere een supermarkt, bakker, drogist en apotheek. Ook basisscholen, kinderdagverblijven en sportfaciliteiten zijn aanwezig.

De bereikbaarheid is uitstekend: met de fiets ben je binnen 10 minuten in het historische centrum van Maastricht, terwijl ook de uitvalswegen richting de A2 en A79 snel en eenvoudig te bereiken zijn. Bovendien is er een goede aansluiting op het openbaar vervoer, met meerdere bushaltes op korte afstand van de woning.

Daarnaast grenst Daalhof aan het natuur- en recreatiegebied van het Jekerdal en het Cannerbos, waar je heerlijk kunt wandelen of fietsen.

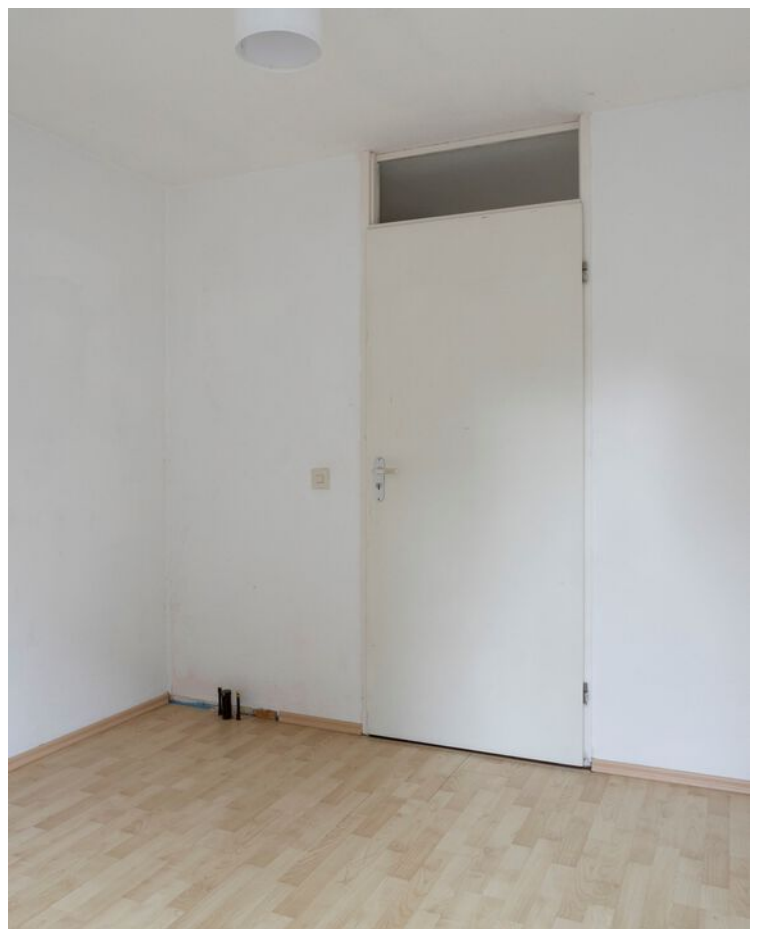
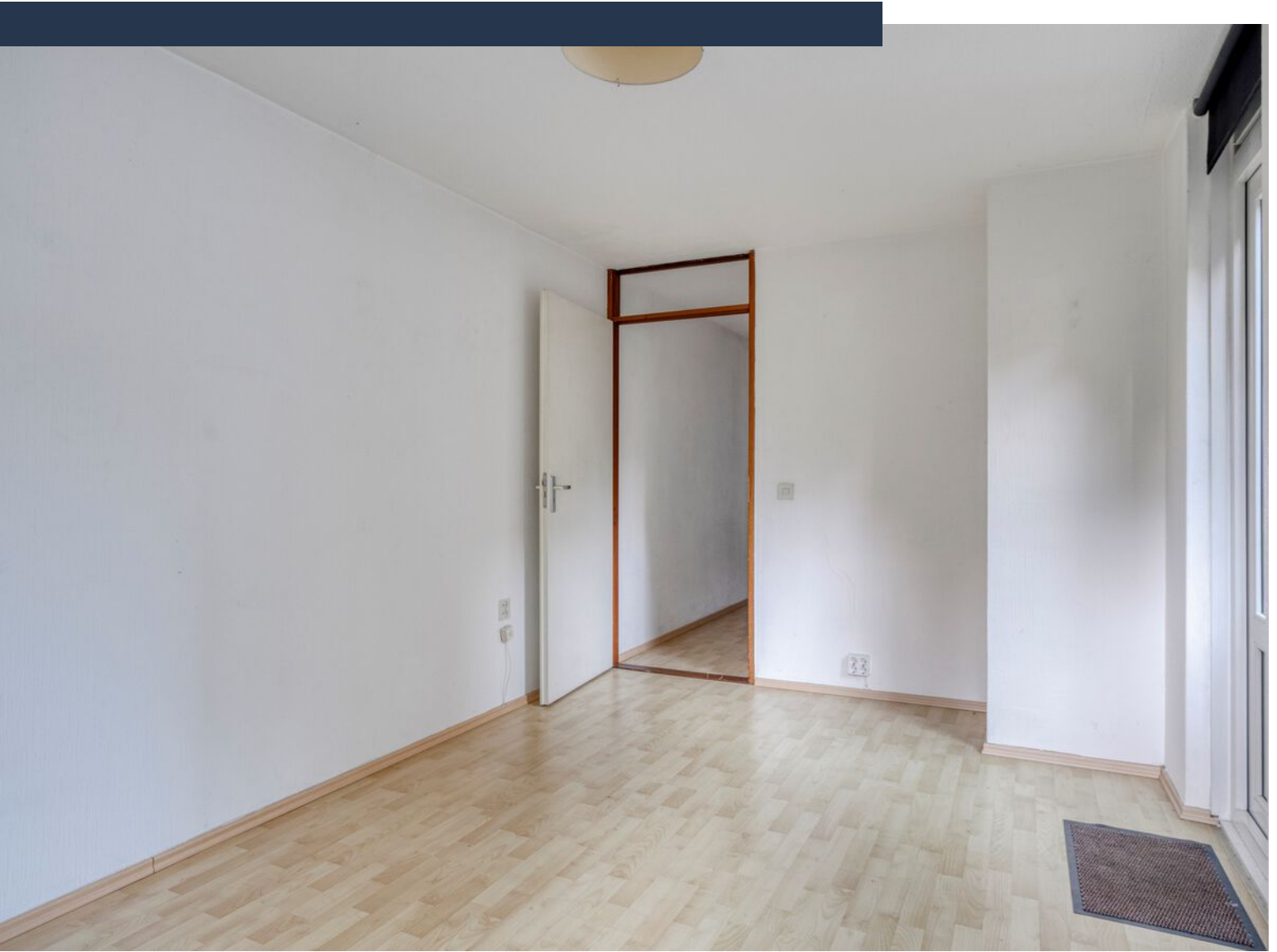
Kortom: een rustige woonomgeving met volop voorzieningen én de stad binnen handbereik.

Foto's

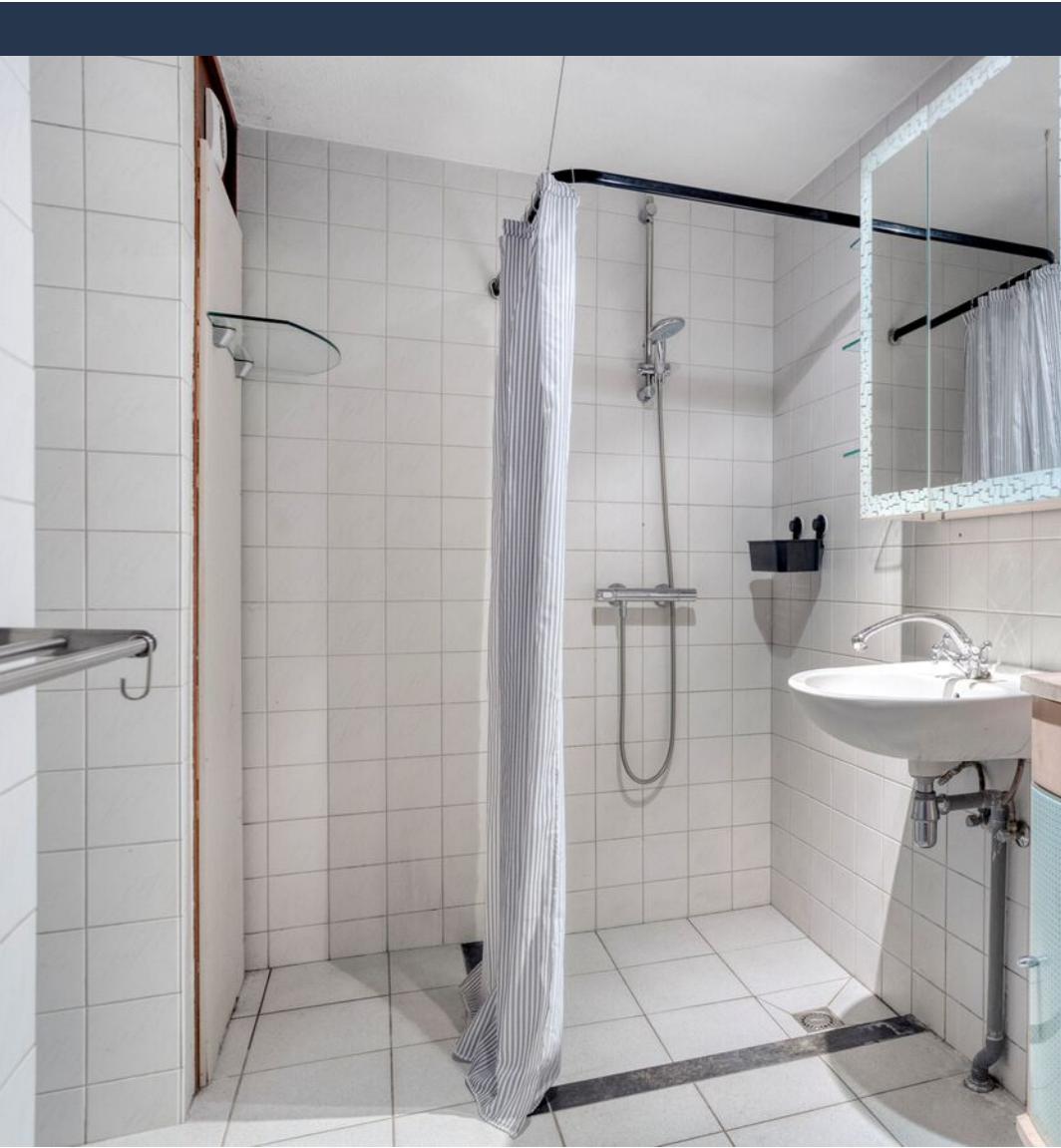










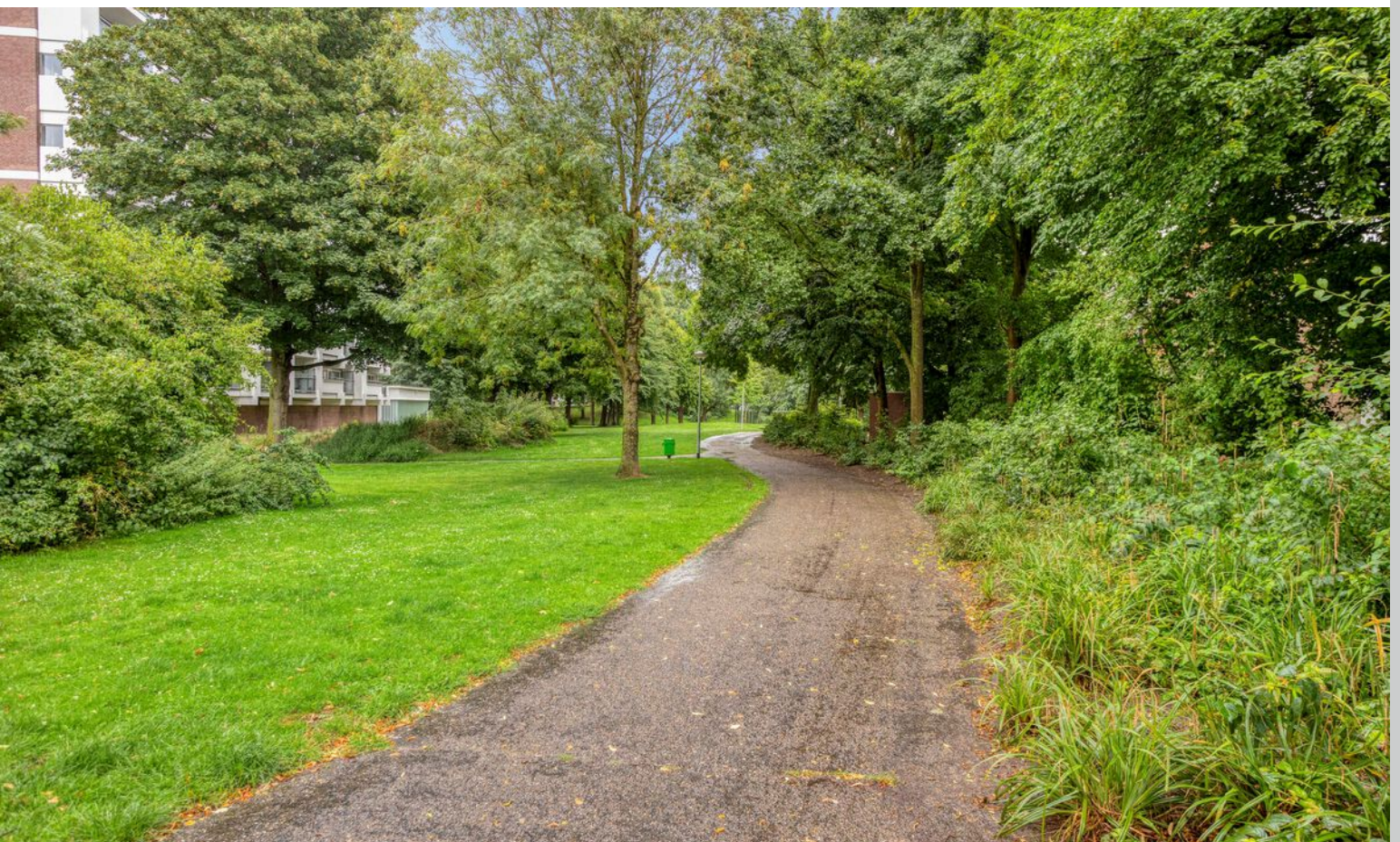




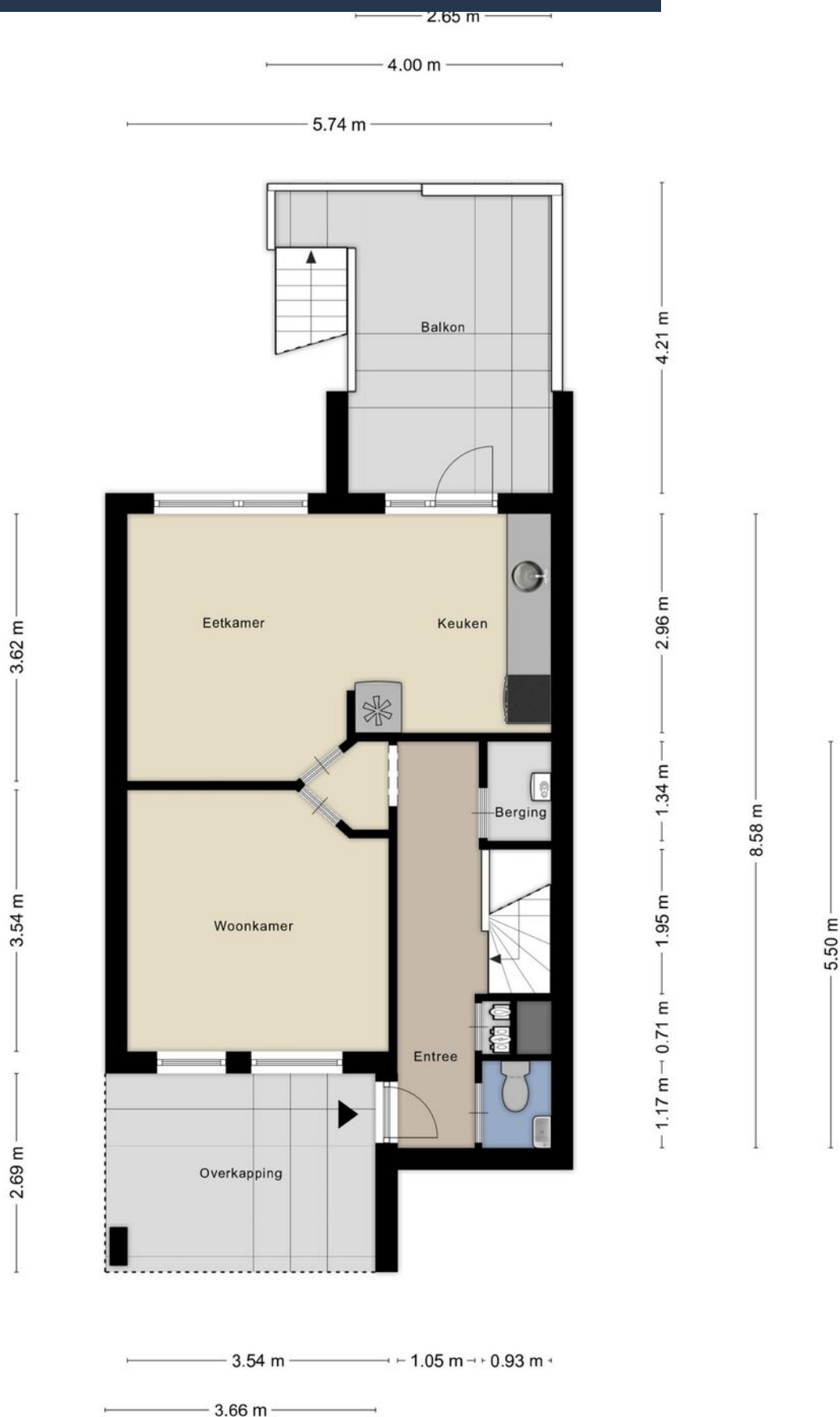








Plattegrond straatniveau



Plattegrond tuinniveau



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie

Perceel	4395
---------	------

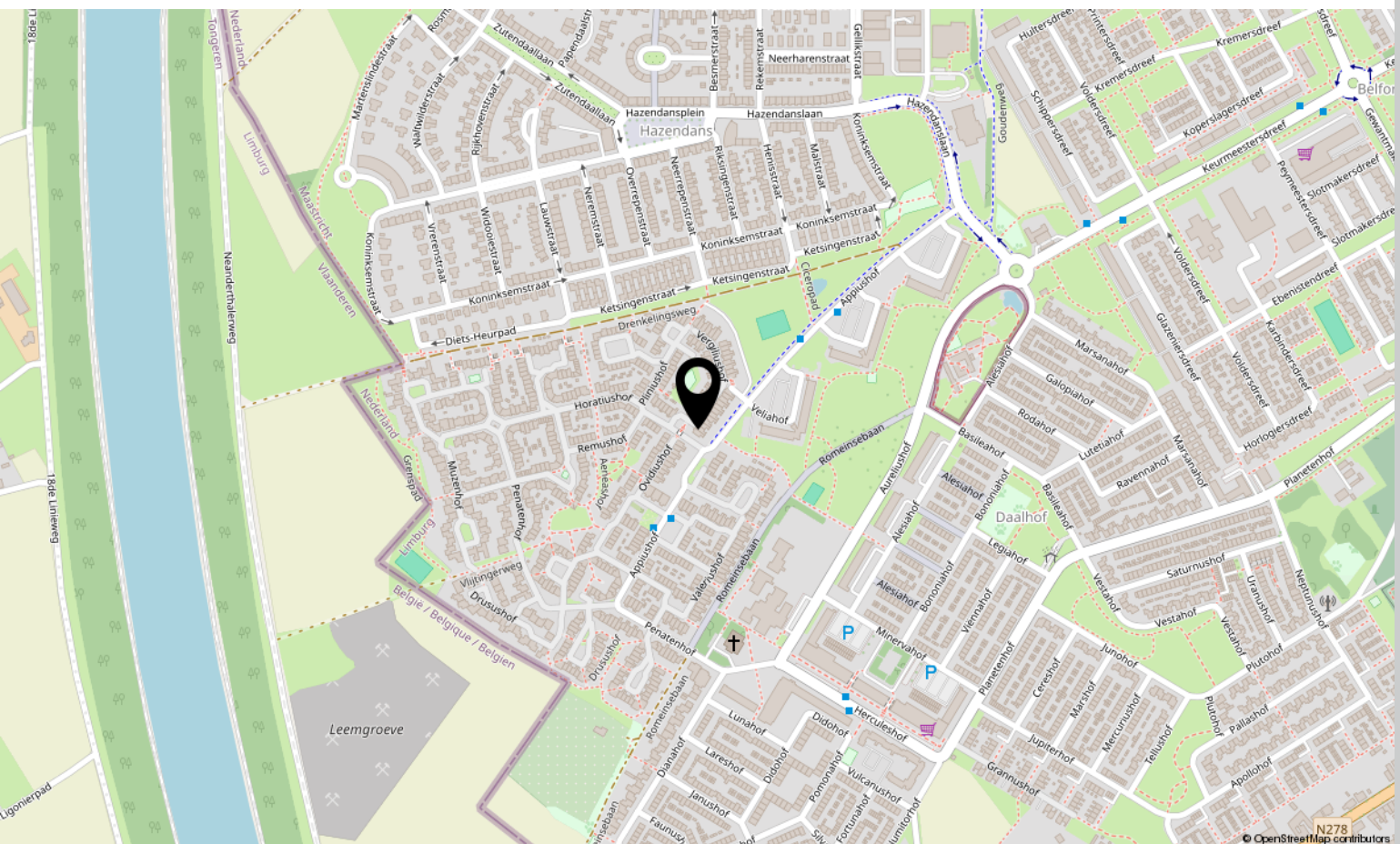
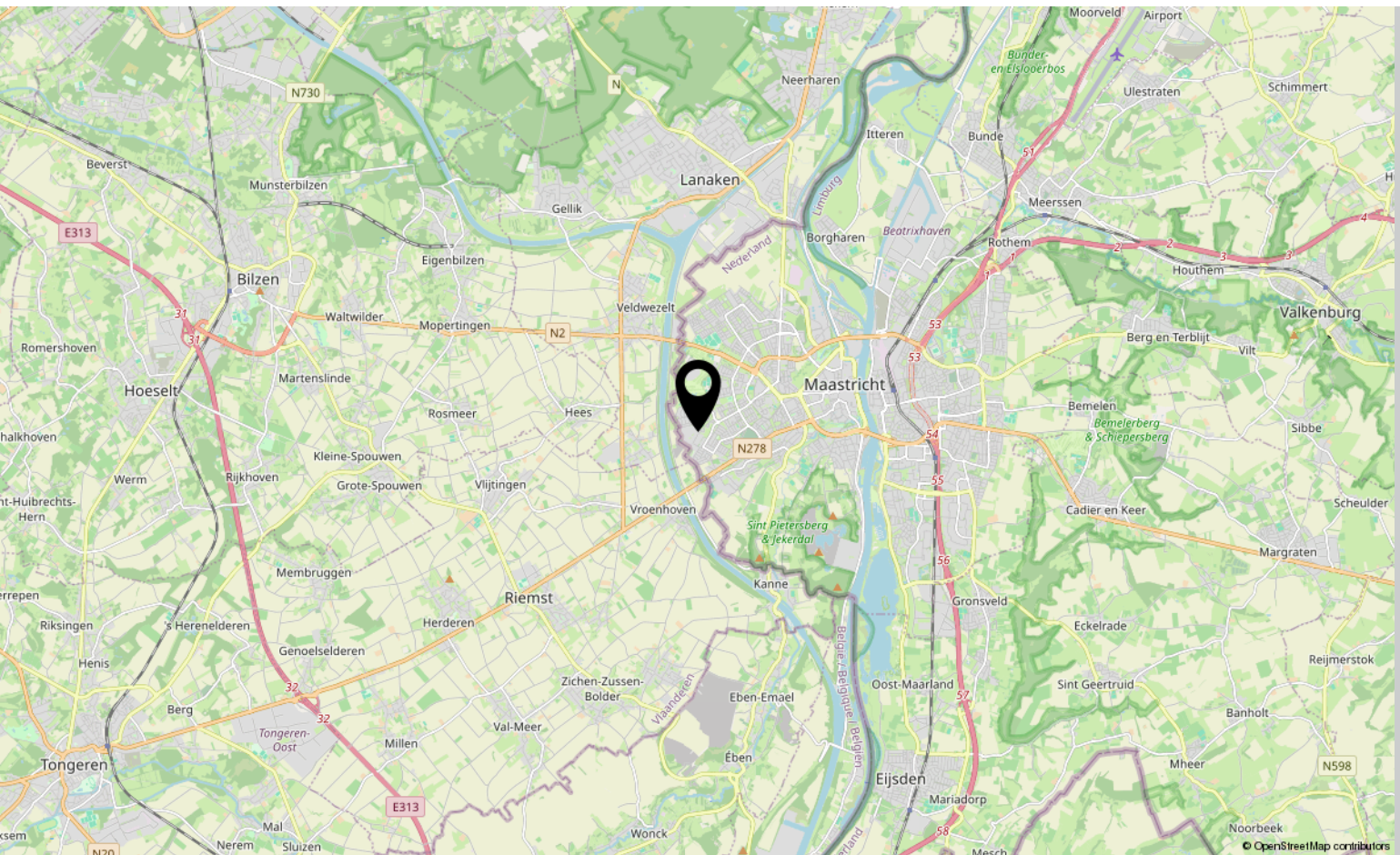
Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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