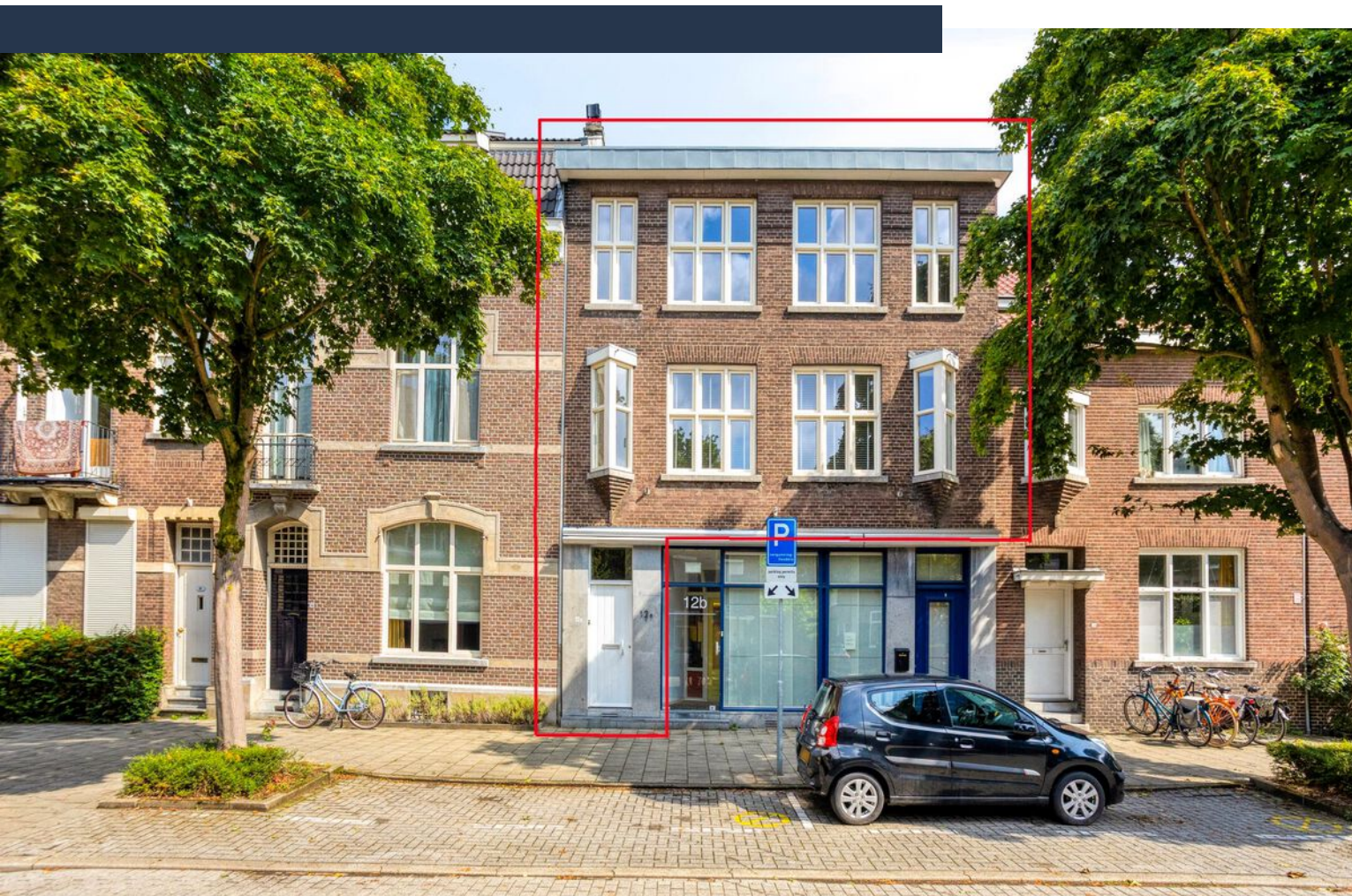




Louis Loyensstraat 12 A

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 559.000 K.K.

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
149 m²

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1920

Energie label
C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 559.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Appartement, bovenwoning
Woonlaag	2e woonlaag
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1920
Dakbedekking	Bitumen
Type dak	Platdak
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Gebruiksoppervlakte wonen	149 m ²
Inhoud	592 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	30,5 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	24,9 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Zonneterras
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	Noord-oost
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

Energielabel	C
--------------	---

CV ketel

CV ketel	Nefit Topline Aqua Power HRC 25/CW6+
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2009
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Tuin aanwezig	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja

Vereniging van Eigenaren

Ingeschreven bij de KvK	Ja
-------------------------	----

Kadastrale gegevens

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

Omschrijving

In de Louis Loyensstraat tref je deze charmante en verrassend ruime bovenwoning. Een woning die het beste van twee werelden combineert: de statige uitstraling van een klassieke gevel met een modern en stijlvol interieur. Binnen wachten royale leefruimtes, een luxe keuken en badkamer, drie slaapkamers én een ruim dakterras waar je midden in de stad in alle rust kunt genieten.

Het is goed wonen in Wyck, een van de meest geliefde wijken van Maastricht, op een fijne en rustige locatie met het station om de hoek, de oude Servaasbrug op loopafstand en de gezellige winkels, boetieks, cafés en restaurants binnen handbereik.

Indeling

Souterrain

Praktische kelderruimte met opstelplaats voor witgoed (wasmachine en droger) en extra bergruimte.

Eerste verdieping

Via de eigen entree en trap bereik je de woonverdieping. In de hal bevindt zich een toilet met fonteintje.

De woonkamer is een royale leefruimte met veel lichtinval dankzij de erkerramen en andere grote raampartijen, voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De houten vloer en de strakke afwerking zorgen voor een warme en eigentijdse uitstraling. Dankzij subtiele roomdividers zijn woonkamer en eetkamer mooi in open verbinding maar toch speels ingedeeld.

De keuken is royaal opgezet en biedt volop kastruimte en werkoppervlak. Uitgevoerd in een strak greeploos design en voorzien van luxe inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat met plafondafzuiging, combi-oven, magnetron, koel/vriescombinatie en vaatwasser. Inbouwspotjes en het ruime werkblad maken dit tot een keuken waar kookliefhebbers zich direct thuis voelen. Vanuit de eetkamer en keuken loop je zo het dakterras op.

Het dakterras is een absolute verrassing: ruim, groen aangekleed en volledig privé gelegen. Een

heerlijke plek om te genieten van de zon, een ontbijt in de ochtend of een gezellige borrel in de avond.

Tweede verdieping

Op de bovenverdieping bevinden zich drie slaapkamers, alle voorzien van houten vloeren en inbouwspotjes. De grootste slaapkamer beschikt over een praktische inbouwkast. De badkamer is modern en luxe afgewerkt met een ligbad, inloopdouche, royaal badmeubel met dubbele wastafel en toilet. Ook hier ligt een tegelvloer en zorgen de inbouwspots voor een strakke uitstraling.

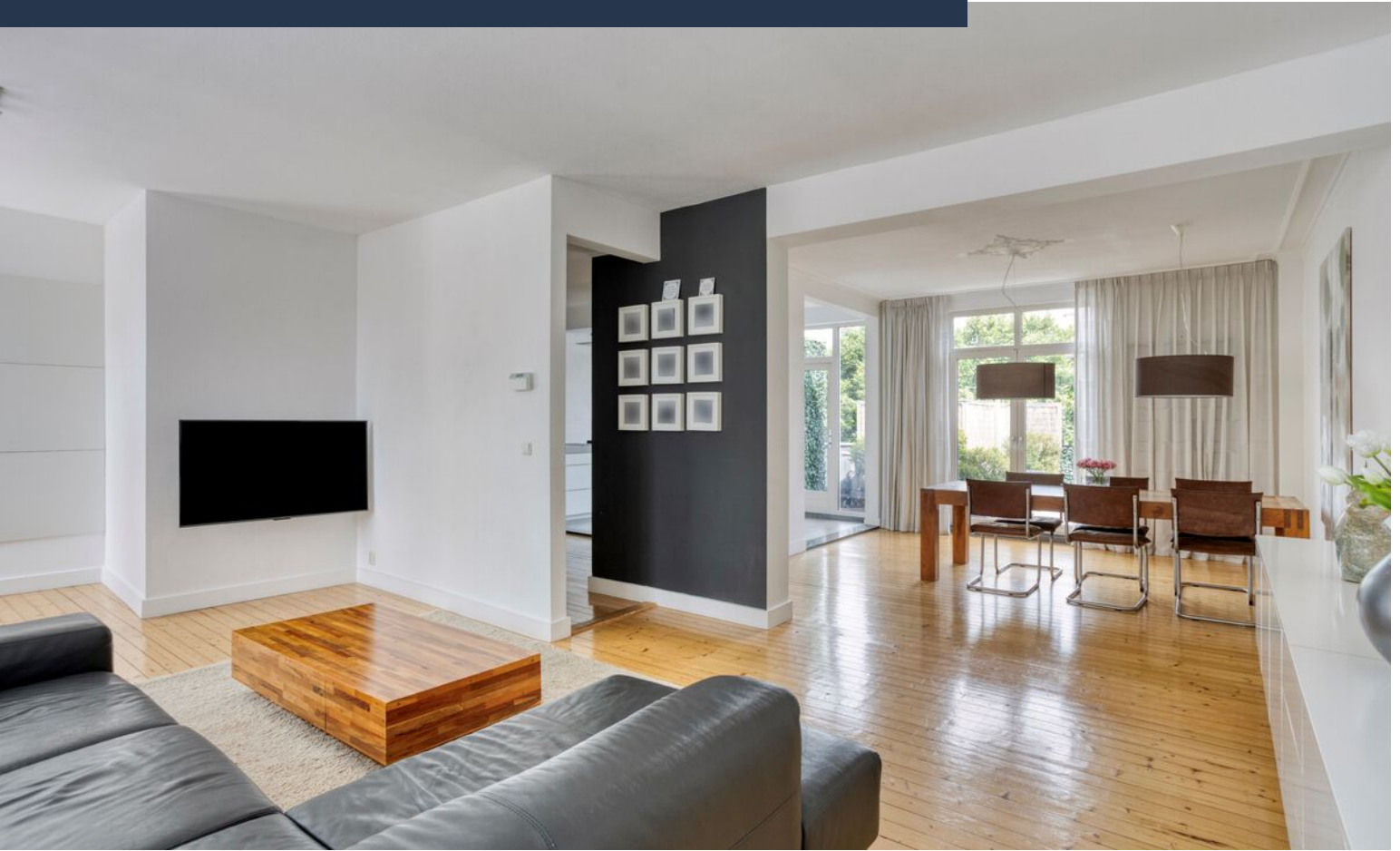
Pluspunten op een rij

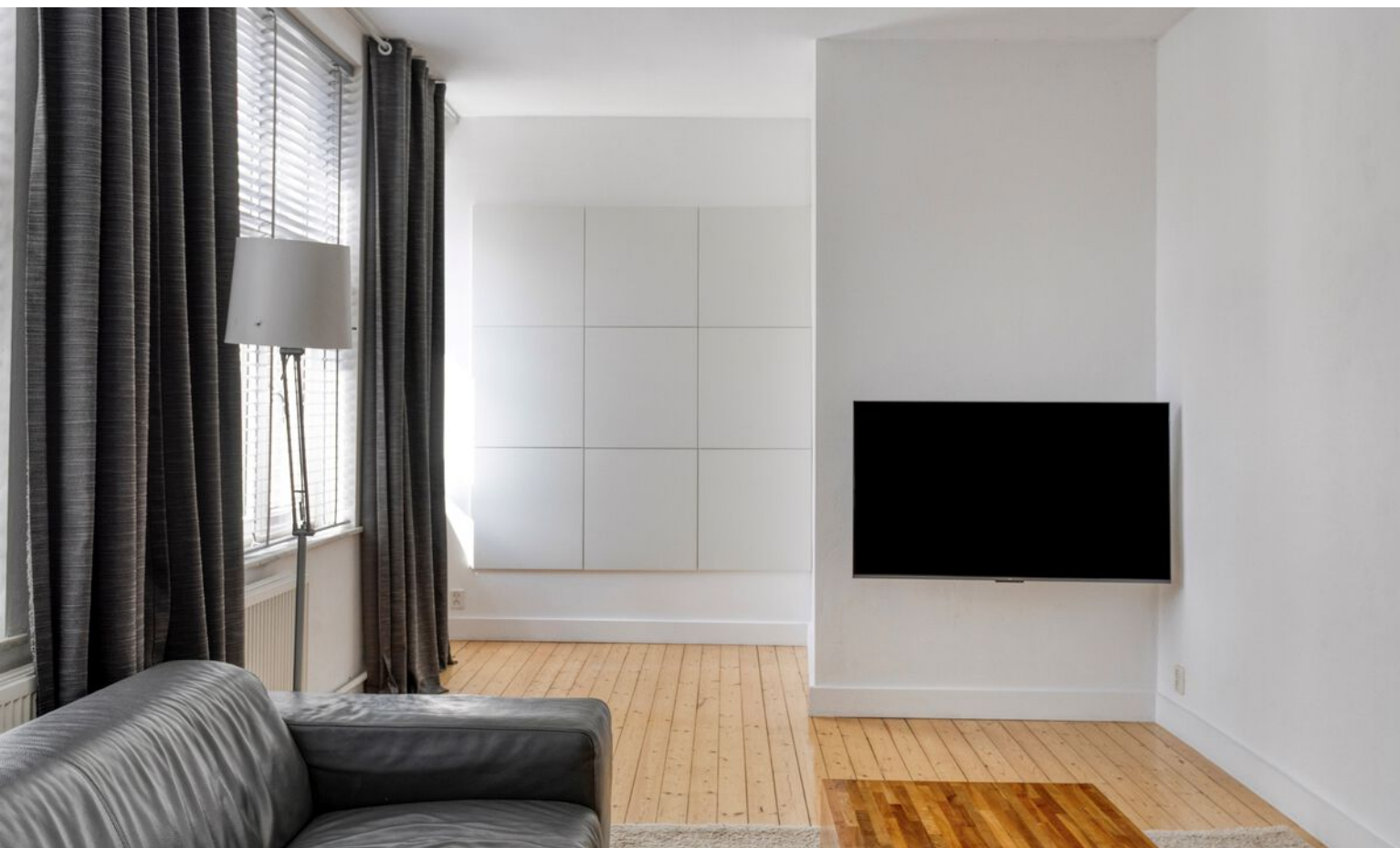
- Gelegen in geliefd Wyck, fijne en rustige locatie
- Op loopafstand van centrum, station en Maas
- Karaktervolle bovenwoning met fraaie gevel
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing, voordeur hout
- Royale woonkamer en eetkamer met houten vloeren en roomdividers
- Zeer ruime keuken met veel bergruimte en moderne inbouwapparatuur
- Luxe badkamer met ligbad, inloopdouche en royaal badmeubel
- Drie slaapkamers, grootste met inbouwkast
- Kelder met witgoedaansluitingen
- Heerlijk en privé gelegen dakterras
- Energielabel C
- VvE ingeschreven bij KvK maar slapend, ieder betaalt zijn eigen deel

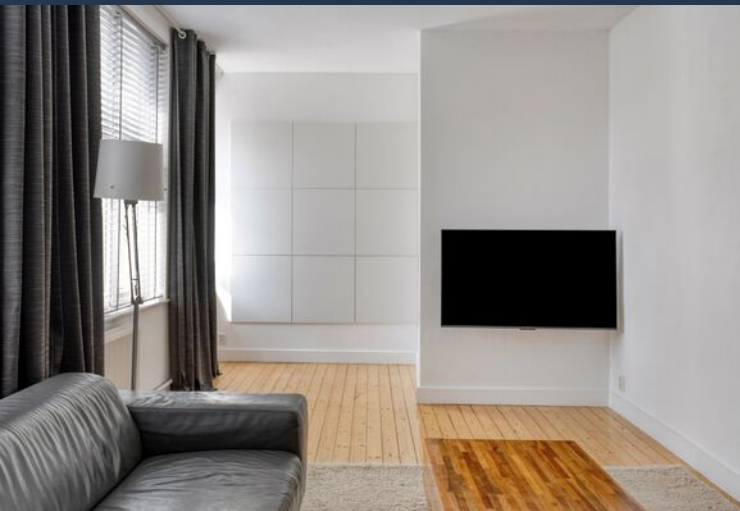
Ligging

De Louis Loyensstraat ligt in Wyck, een statige en geliefde wijk vol karakter. Hier woon je op een fijne en rustige locatie, met speciaalzaken, trendy boetieks en restaurants op korte afstand. Het station ligt letterlijk om de hoek en binnen enkele minuten wandel je via de historische Servaasbrug naar het bruisende stadscentrum. Ook de uitvalswegen en de groene Maasoeveren zijn dichtbij. Een toplocatie voor wie houdt van stads wonen in een charmante en dynamische omgeving.

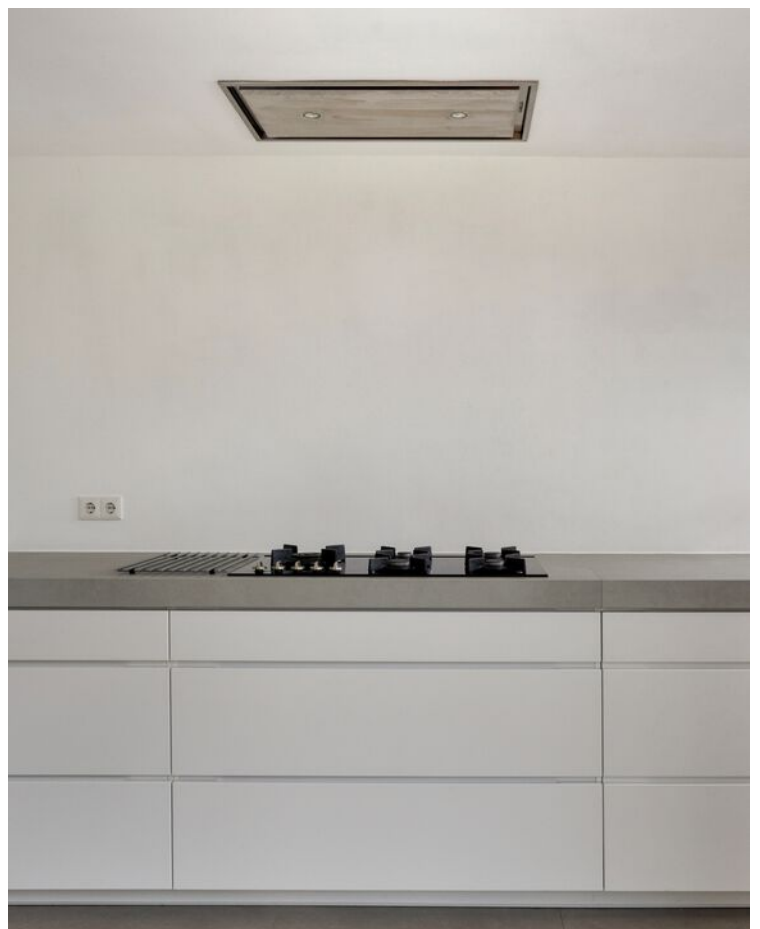
Foto's





























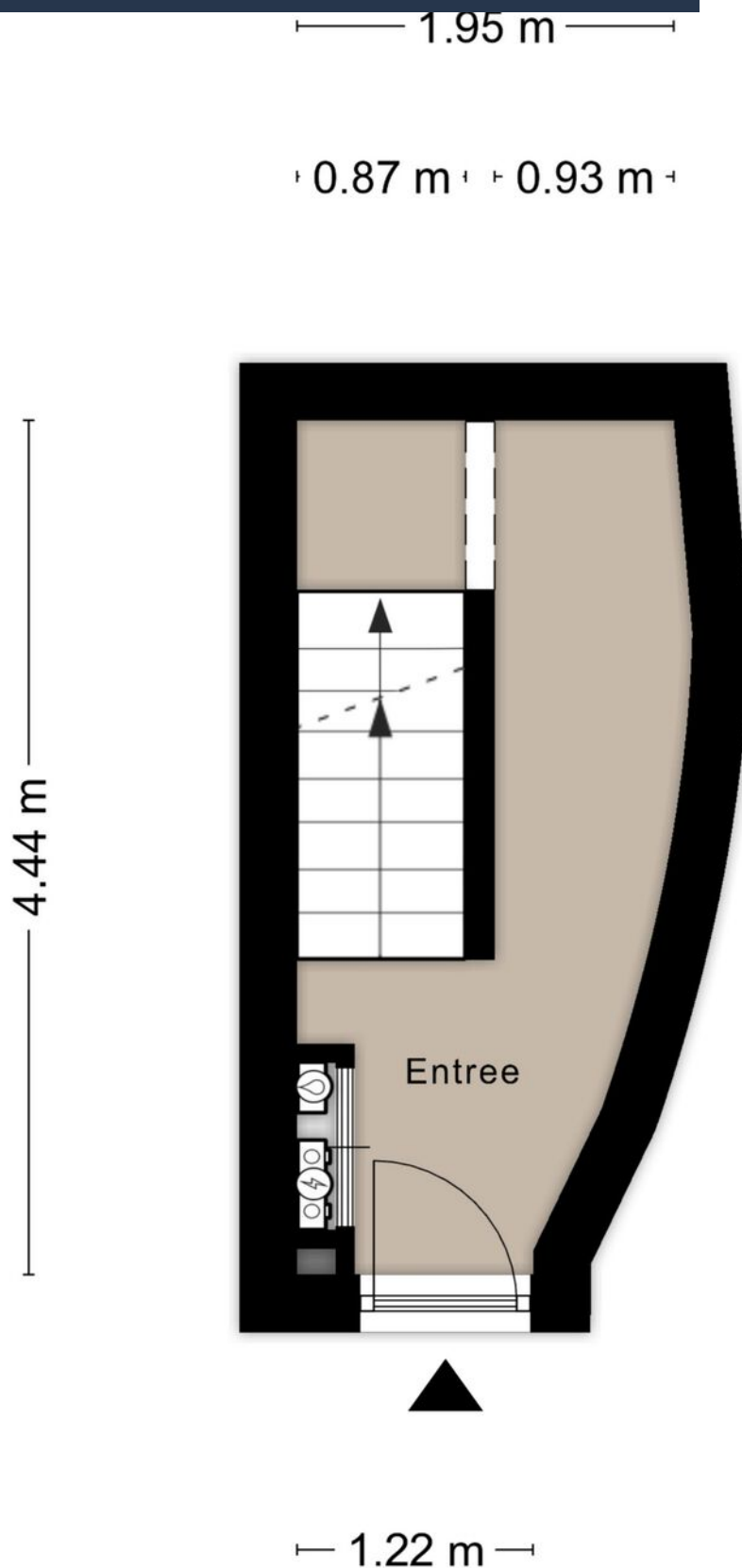
Plattegrond, woonniveau



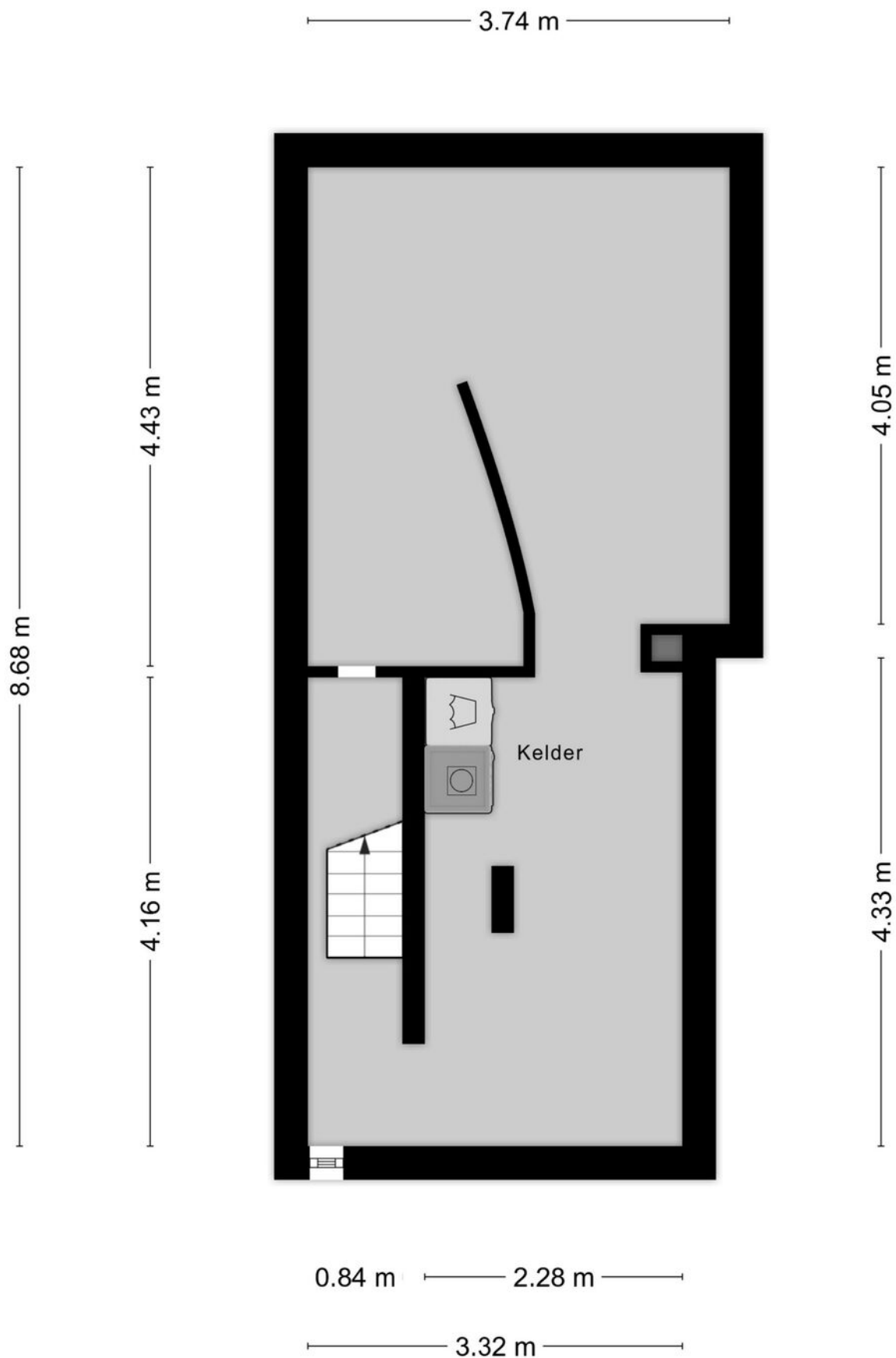
Plattegrond, slaapniveau



Plattegrond, entree



Plattegrond, kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie

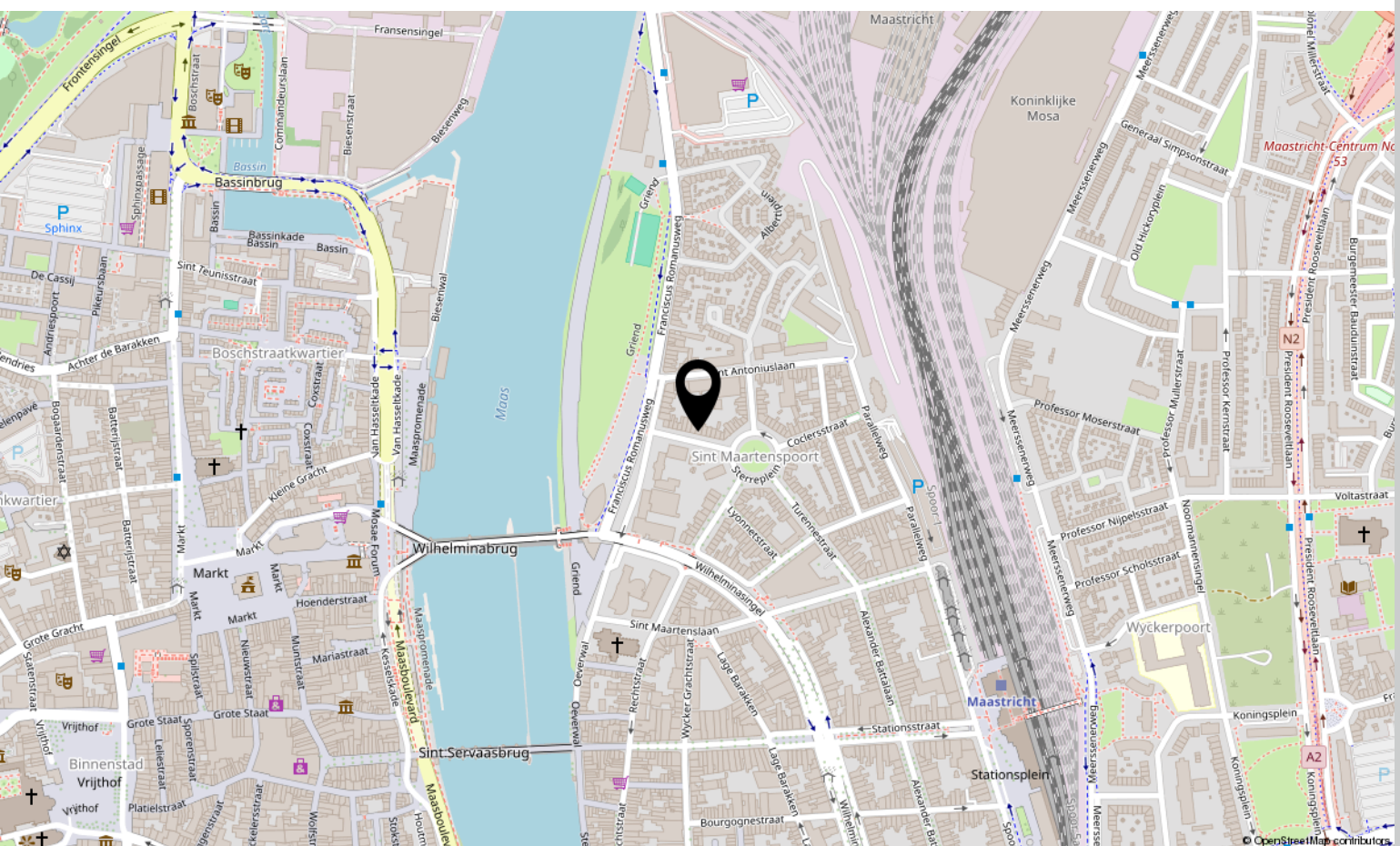
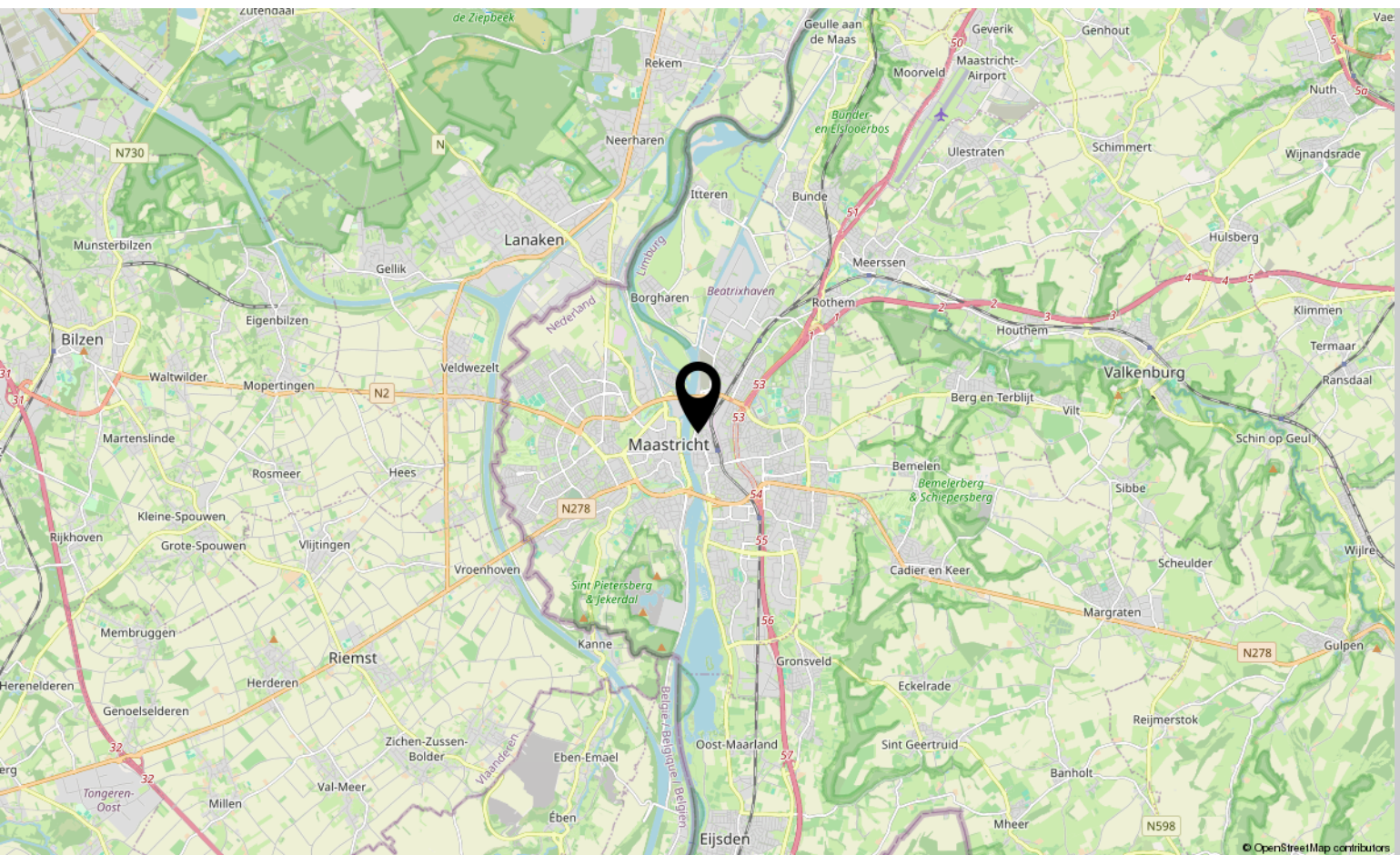
Perceel	2642
---------	------

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