



Herbenusstraat 49

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 480.000 K.K.

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte

114 m²

Perceeloppervlakte

95 m²

Aantal slaapkamers

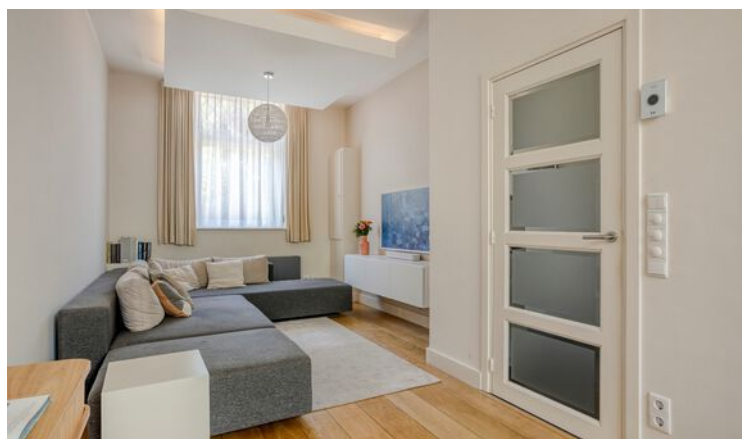
4 slaapkamers

Bouwjaar

1933

Energie label

C



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 480.000,- k.k.
Verwarming	€ 50,-
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, tussenwoning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1933
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	95 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	114 m ²
Inhoud	402 m ³
Oppervlakte externe bergruimte	14 m ²

Indeling

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

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Hoofdtuin	Ja

Kenmerken

Oriëntering	Zuidoost
Staat	Goed onderhouden

Energieverbruik

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

CV ketel

CV ketel	Nefit HR-107
Warmtebron	Gas
Bouwjaar	2023
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Glasvezelaansluiting aanwezig	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft schuur/berging	Ja

Kadastrale gegevens

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



Omschrijving

Aan de rand van het centrum, in het geliefde Statenkwartier, ligt deze instapklare en volledig gerenoveerde stadswoning. Hier proef je de charme van de jaren '30 met glas-in-lood en een klassieke tussenverdieping, gecombineerd met het comfort en de duurzaamheid van nu. Het huis is sfeervol, licht en verrassend ruim, met een gezellige stadspatio waar je volop privacy hebt.

Indeling

Begane grond

Entree met trapopgang, trapkast en modern toilet met fonteintje. De hal is afgewerkt met een tegelvloer. De woonkamer voelt warm en uitnodigend aan met een houten vloer en veel lichtinval. Een lichtstraat markeert de overgang van het oorspronkelijke woonhuis naar de uitbouw, waar de moderne keuken en eetkamer zijn gesitueerd. De keuken is strak wit uitgevoerd, voorzien van een houten vloer en compleet ingericht met moderne inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuiging, oven, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Vanuit de eetkamer stap je direct de stadspatio in.

Tussenverdieping

Zoals bij veel woningen uit de jaren '30 ligt de badkamer op een tussenverdieping. Deze is modern ingericht met een inloofdouche, wastafelmeubel en toilet.

Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers van circa 17 en ruim 8 m². Op deze verdieping ligt een laminaatvloer.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar twee kamers van circa 16 en 9 m², beide voorzien van een houten vloer. De grootste kamer beschikt over handige inbouwkasten. Vanuit deze verdieping is bovendien de vlizotrap naar de zolder bereikbaar, die extra bergruimte biedt.

Patio en berging

De betegelde stadspatio is gezellig en beschermt, maar beschikt niet over een achterom. De patio sluit naadloos aan op de buitenberging. Deze

berging is eveneens betegeld en biedt veel bergruimte dankzij inbouwkasten. Ook bevinden zich hier de cv-installatie, een wasbak met koudwaterkraan en aansluitingen voor wasmachine en droger.

Pluspunten

- Bouwjaar 1933, geheel gerenoveerd en instapklaar
- Vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen
- Woonkamer met lichtstraat en houten vloer
- Strakke witte keuken met moderne inbouwapparatuur
- Badkamer op de klassieke tussenverdieping
- Glas-in-lood-elementen op diverse plaatsen
- Houten kozijnen met dubbel glas
- HR-ketel Nefit, oktober 2023, eigendom
- Negen zonnepanelen geplaatst in 2023
- Groen energielabel C
- Rolluiken rondom
- Inbouwkasten in slaapkamers en berging
- Beschutte betegelde stadspatio met royale berging

Locatie en parkeren

Het Statenkwartier is een geliefde buurt aan de rand van het historische centrum. Winkels, restaurants, terrassen en het stadspark liggen op loopafstand. Parkeren is hier goed geregeld met voldoende parkeervakken in de straat. Voor bewoners geldt een vergunningensysteem en bezoekers kunnen parkeren tegen een aangepast tarief.

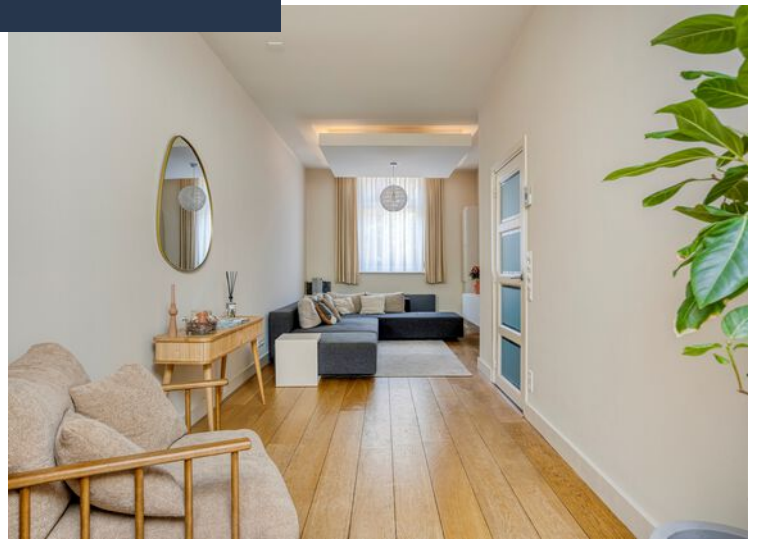
Tot slot

Deze jaren '30 stadswoning combineert karakter, comfort en duurzaamheid in een gewilde buurt van Maastricht. Dankzij de renovatie en de instapklare staat kun je er direct van genieten. Ben je op zoek naar een sfeervolle woning met vier slaapkamers, een gezellige stadspatio en een centrale ligging? Dan is dit je kans om wonen in het Statenkwartier zelf te ervaren.

Marcel Overhof heet je van harte welkom.

Foto's













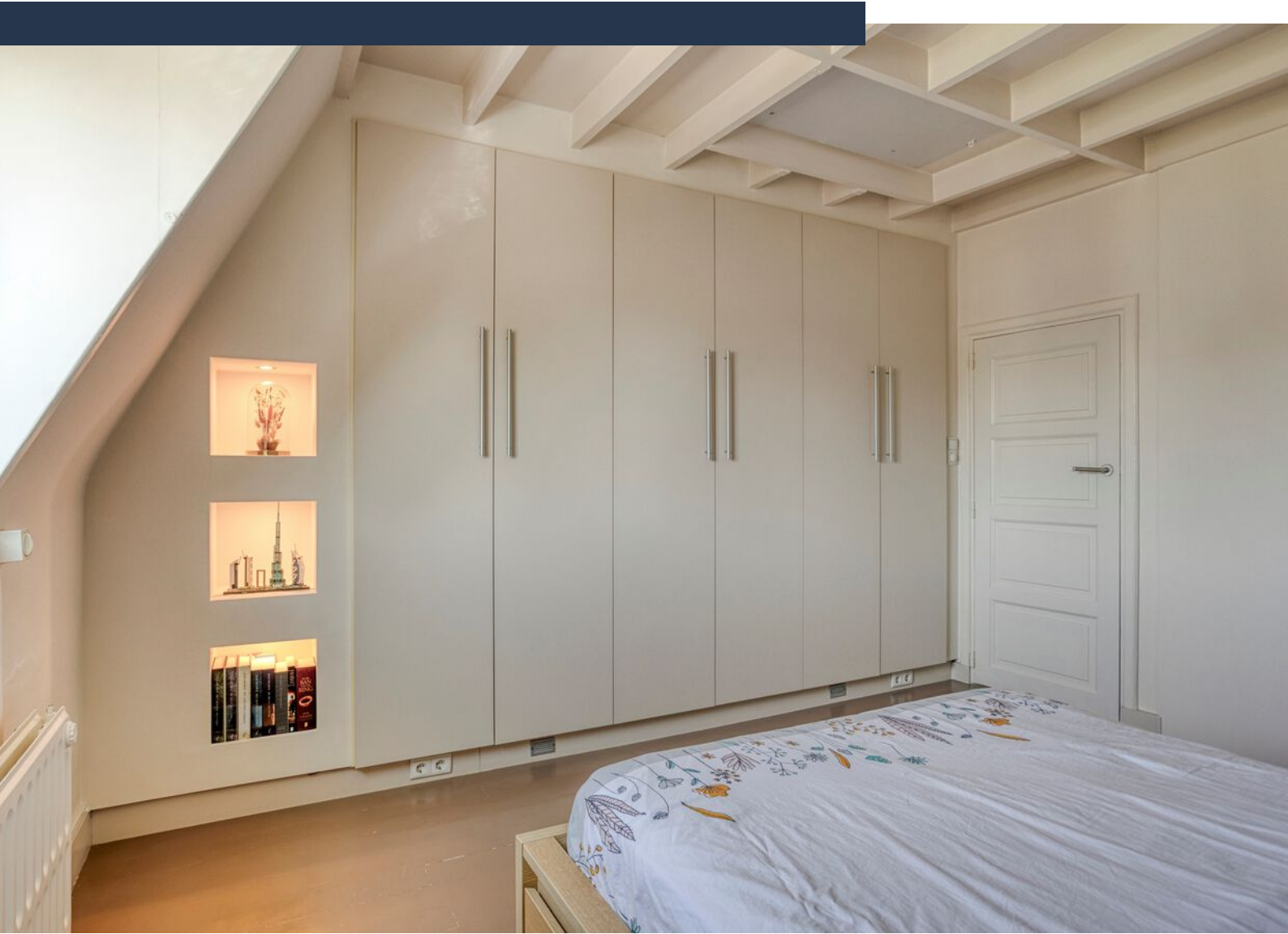










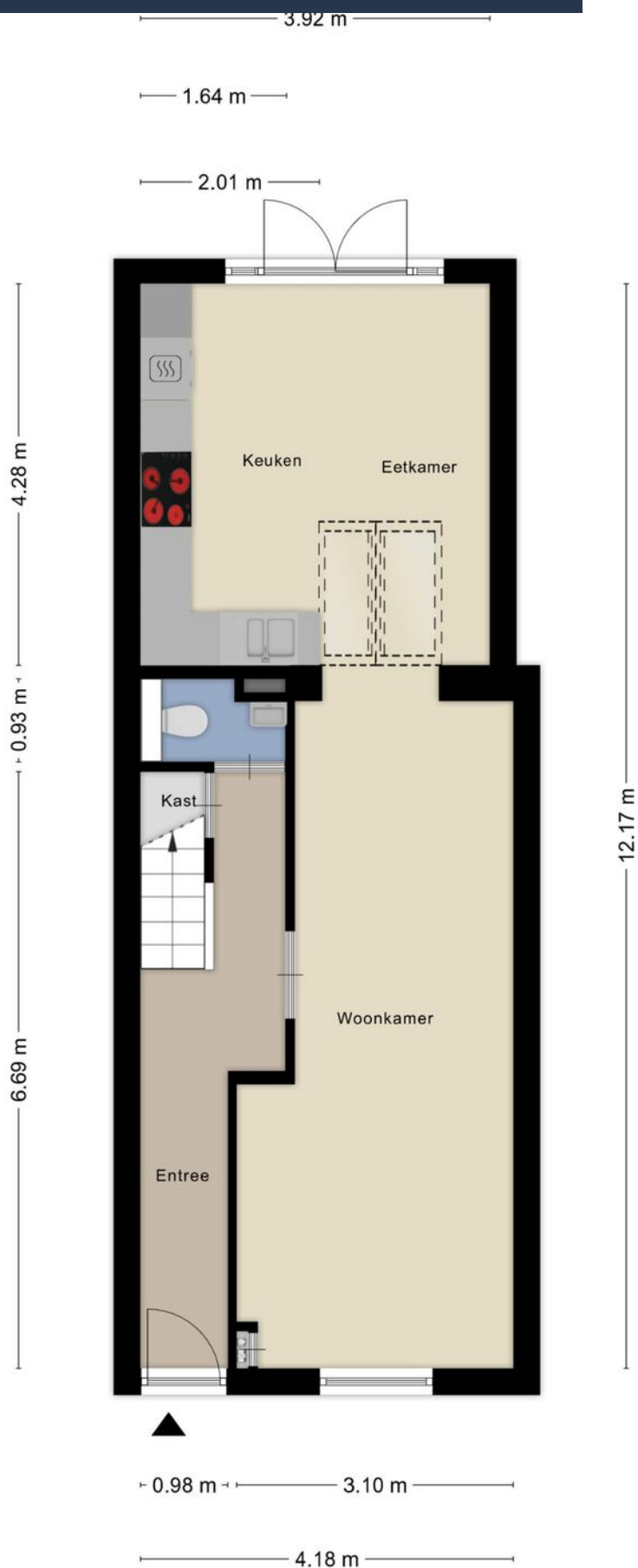




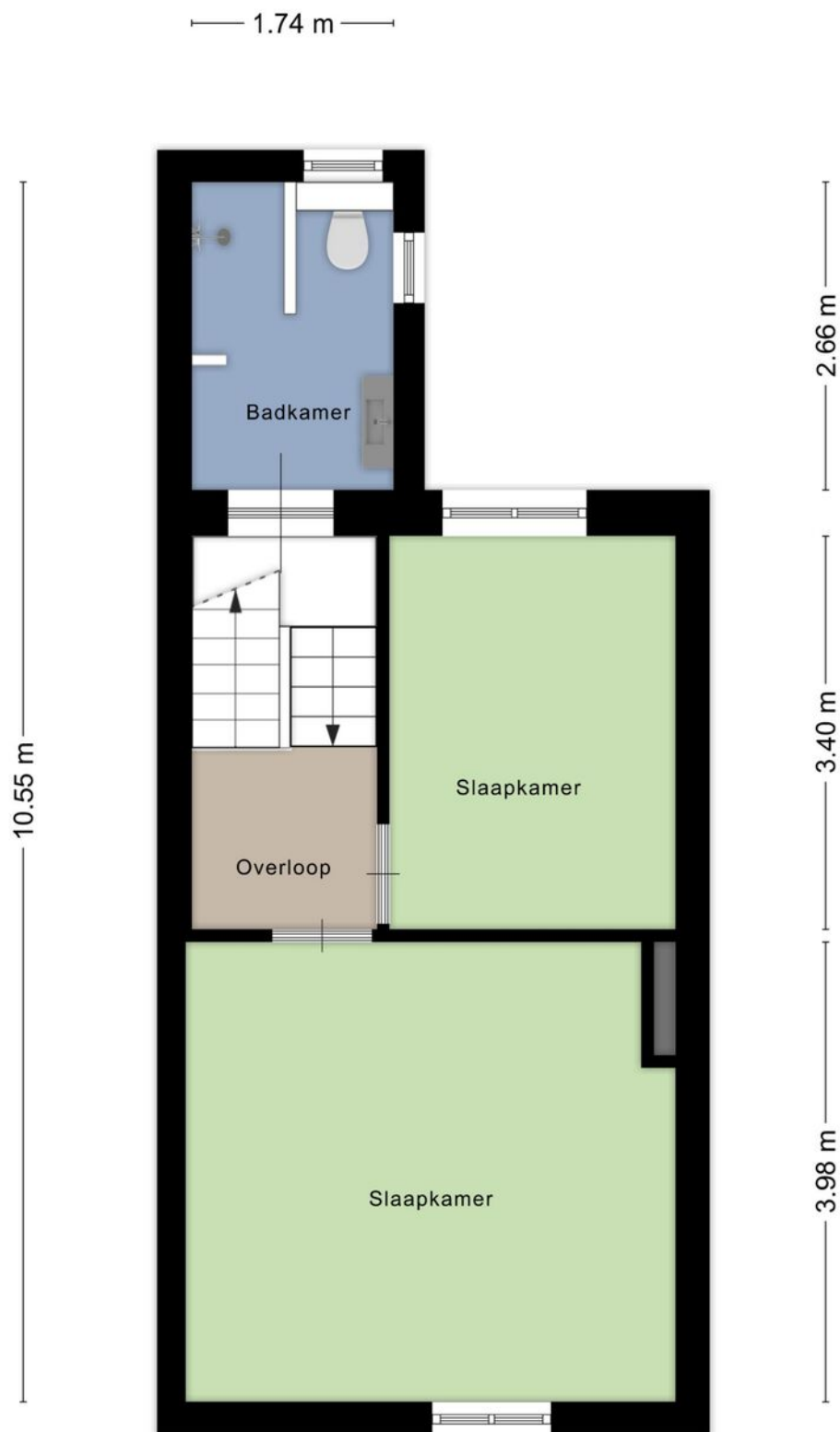




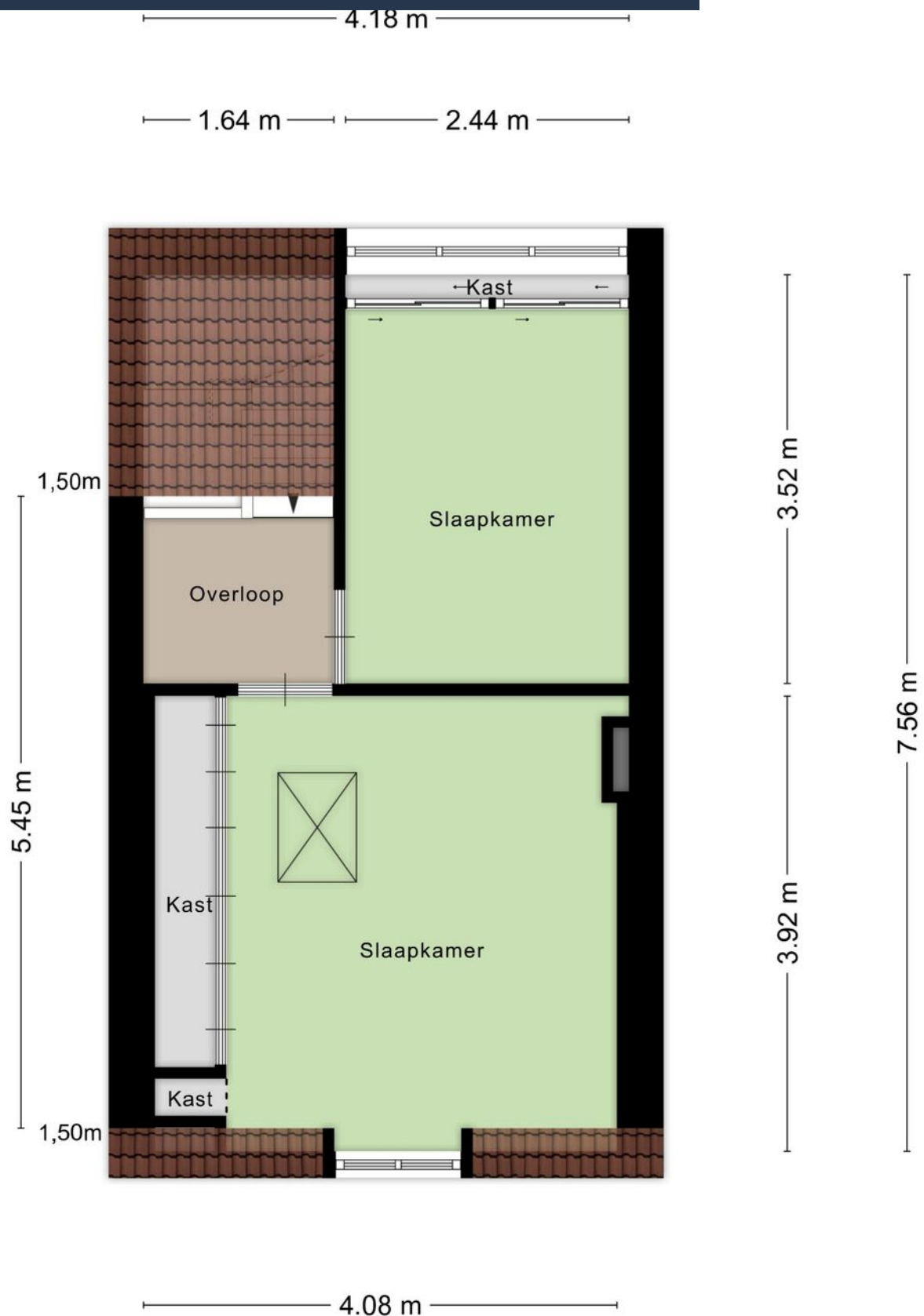
Plattegrond, begane grond



Plattegrond, verdieping 1

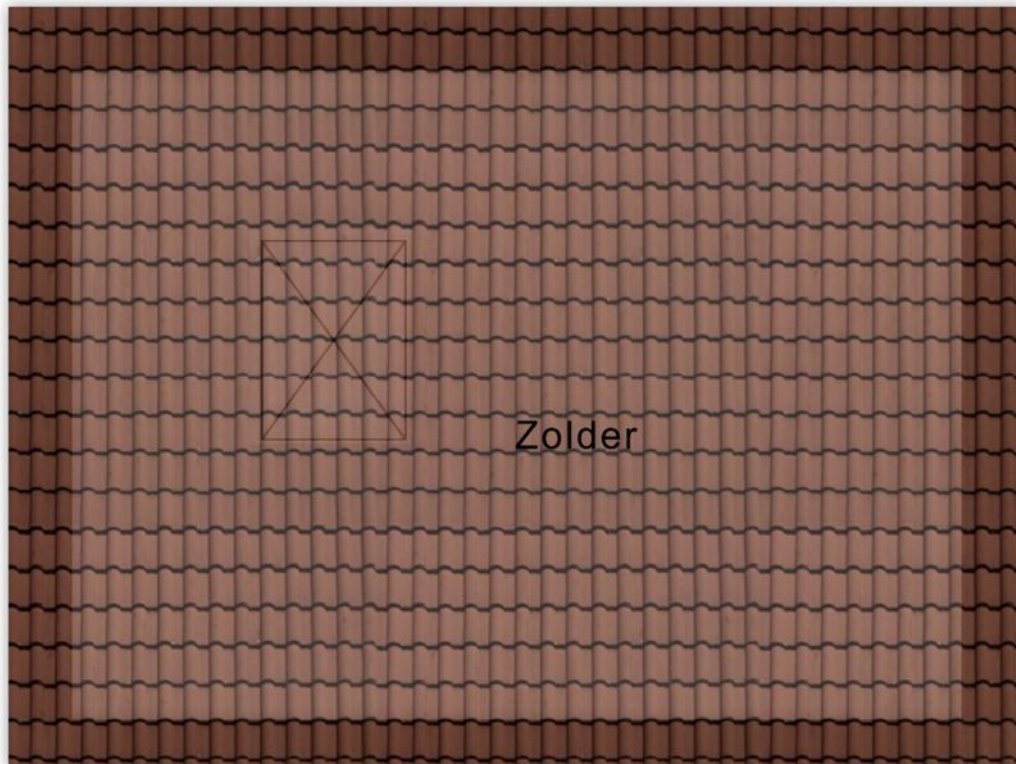


Plattegrond, verdieping 2



Plattegrond, zolder

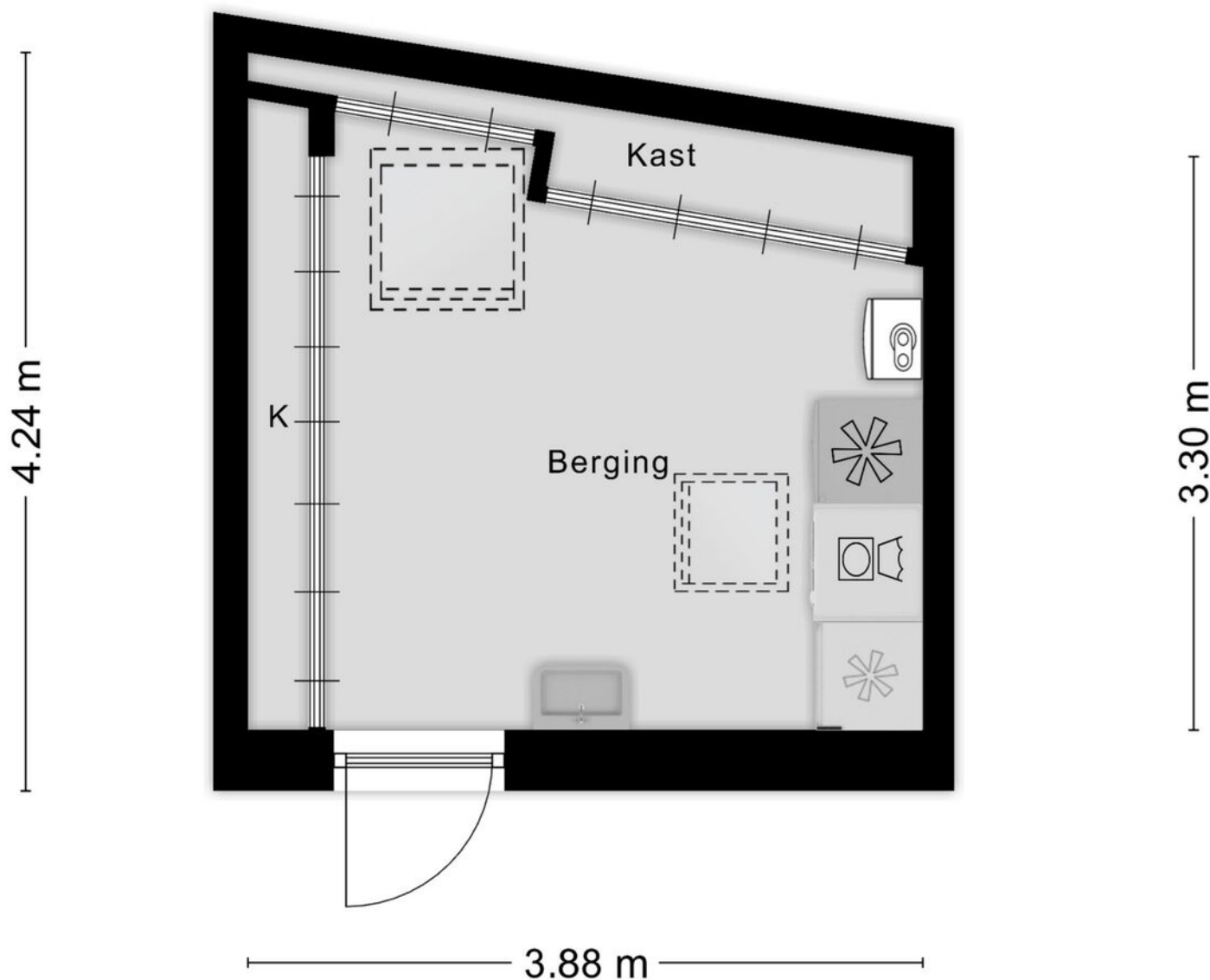
4.18 m



3.05 m

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

Plattegrond, buitenberging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345

25

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie A

Perceel 5174

kadaster

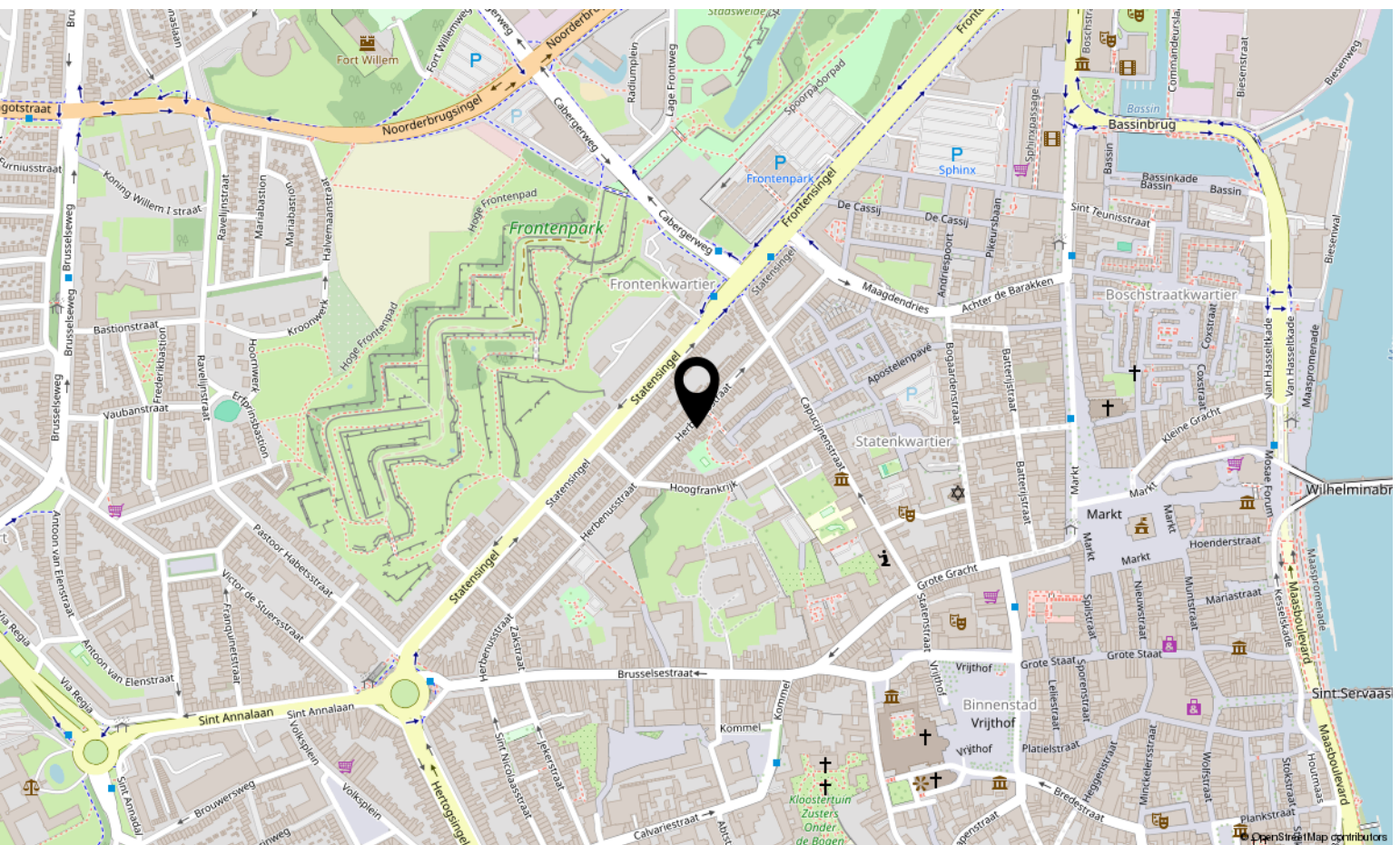
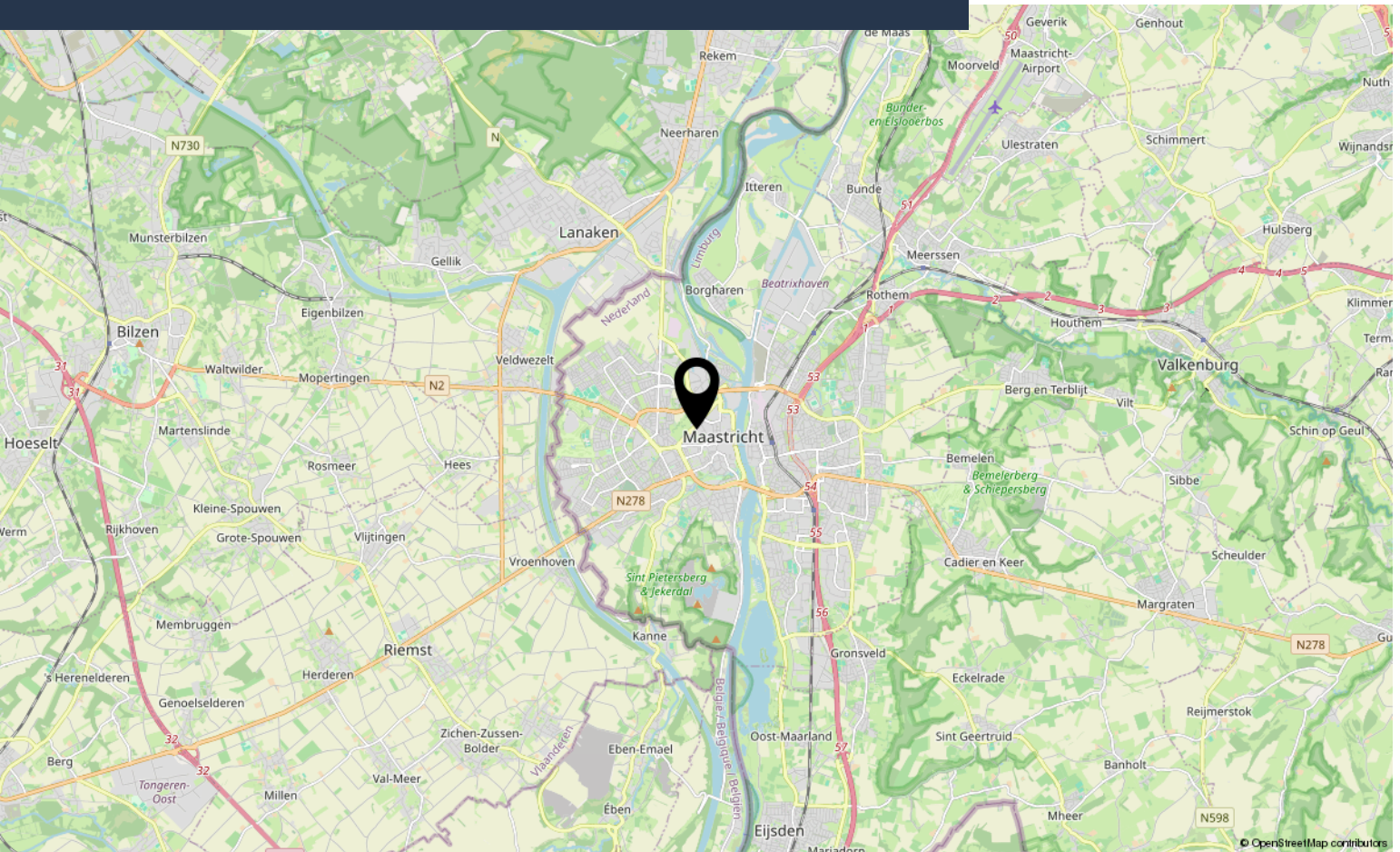
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 augustus 2025

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 kaart



Aantekeningen



Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ