



President Rooseveltlaan 46

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 850.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

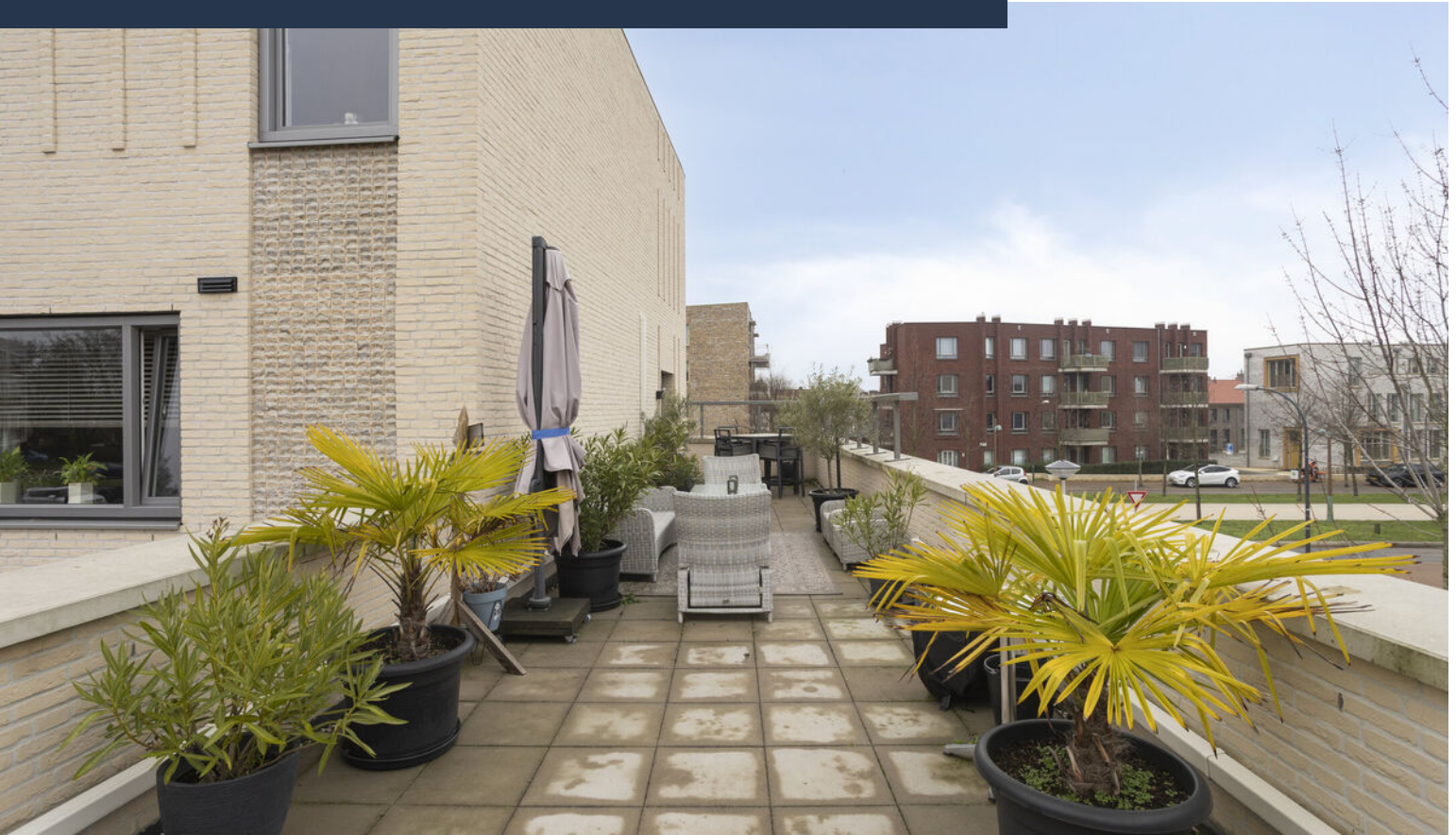
043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

184 m²

Perceeloppervlakte

224 m²

Aantal kamers

10 kamers

Aantal slaapkamers

4-5 slaapkamers

Bouwjaar

2022

Energielabel

A+++



Omschrijving

President Rooseveltlaan 46 ligt op een bijzonder prettig deel van de Groene Loper, met uitzicht over het groen en een open, ruimtelijk karakter. Supermarkten, speciaalzaken en horeca liggen op loopafstand, net als scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen. Het centraal station bereik je in enkele minuten te voet, het Vrijthof ligt op circa twee kilometer afstand en met de fiets sta je zo in het Heuvelland of bij het MUMC+. Ook internationale scholen, waaronder het United World College, zijn goed bereikbaar, wat deze locatie zeer aantrekkelijk maakt voor gezinnen én expats.

Wonen aan de Groene Loper betekent wonen op een van de meest geliefde en doordacht ingerichte plekken van Maastricht. Deze groene stadsboulevard verbindt wijken, mensen en functies en biedt een unieke combinatie van rust, ruimte en stedelijke dynamiek. Je wandelt hier langs brede lanen en groenstroken, terwijl het historische centrum, het centraal station en dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Op deze centrale en tegelijkertijd ontspannen plek staat dit moderne halfvrijstaande herenhuis uit 2022. Een woning die zich onderscheidt door haar royale woonoppervlakte van circa 184 m², haar hoge afwerkingsniveau en vooral door de uitzonderlijke flexibiliteit in gebruik. Dankzij de aanwezigheid van een multifunctionele studio, meerdere leefruimtes en een groot dakterras is dit een huis dat zich moeiteloos aanpast aan verschillende woonwensen en levensfasen.

Indeling

Begane grond

De begane grond vormt een prettig en logisch ingedeeld woonniveau. De keuken is strak vormgegeven, volledig uitgerust met moderne inbouwapparatuur en sluit mooi aan op het eetgedeelte en de woonkamer. De ruimtes voelen comfortabel en overzichtelijk aan en lenen zich uitstekend voor dagelijks gezinsleven en ontspannen samen zijn.

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich de

studio, bereikbaar via een eigen entree. Deze ruimte is bewust multifunctioneel opgezet en biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Denk aan een zelfstandige woonruimte voor oudere (inwonende) kinderen of ouders, maar ook aan een kantoor aan huis, praktijkruimte of werkstudio. De studio beschikt over een volwaardige keuken, een ruime slaapkamer en een badkamer ensuite met inloopdouche en wastafel. Het toilet is separaat gesitueerd, wat het zelfstandige karakter verder versterkt. Privacy en flexibiliteit komen hier op een natuurlijke manier samen.

Eerste verdieping

De eerste verdieping verrast door haar veelzijdigheid. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte die momenteel is ingericht als woonkamer, maar zich net zo goed leent voor werken, ontspannen, studeren of een combinatie daarvan. Deze ruimte geeft direct toegang tot het grote dakterras, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn. Daarnaast is er een klein balkon aanwezig, dat vooral een fraaie architectonische toevoeging vormt aan het geheel.

Op deze verdieping ligt ook een comfortabele slaapkamer met inloopkast, ideaal als master bedroom of als rustige privéruimte. Verder is hier een praktische technische ruimte aanwezig met de warmtepomp, warmteterugwininstallatie, wasmachineaansluiting, wastafel en een sanibroyeur, waarmee deze verdieping eveneens beschikt over een toiletvoorziening. In de wandkast richting het dakterras is bovendien een compact koelkastje geïntegreerd, een doordacht detail dat het verblijf op deze verdieping extra comfortabel maakt, zodat je voor iets koels niet steeds naar beneden hoeft.

Tweede verdieping

De tweede verdieping is volledig ingericht als slaapverdieping en telt twee volwaardige slaapkamers, waarvan één is voorzien van een vaste inbouwkast. De hoofdbadkamer bevindt zich eveneens op deze verdieping en is stijlvol en compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel met meubel en verwarmde spiegel, een (vierde) toilet en een ruime inloopdouche met solar

Vervolg

shower. Alles is hier gericht op comfort, rust en dagelijks gemak.

Buitenruimte

Een letterlijk absoluut hoogtepunt is het royale dakterras van ruim 60 m², gelegen op het zuidwesten en met uitzicht over de Groene Loper. Een heerlijke plek om te ontspannen, buiten te eten of simpelweg te genieten van zon, ruimte en groen. Daarnaast beschikt de woning over een verzorgde tuin met achterom en een eigen parkeerplaats op afsluitbaar terrein aan de achterzijde. Ook een praktische buitenberging ontbreekt niet.

Duurzaam en comfortabel

De woning is volledig toekomstbestendig uitgevoerd en beschikt onder andere over vijftien zonnepanelen, een luchtwarmtepomp en een warmteterugwinsysteem. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming en optimale isolatie, wat resulteert in een zeer hoog wooncomfort en een uitstekend EPA label A+++.

Kenmerken

- Circa 184 m² woonoppervlakte
- Multifunctionele studio met eigen entree
- Geschikt voor wonen, werken of mantelzorg
- Twee keukens en twee badkamers
- Vier toiletten
- Vier slaapkamers, waarvan één met inloopkast
- Multifunctionele leefruimte op de eerste verdieping
- Groot dakterras van circa 60 m² op het zuidwesten
- Uitzicht over de Groene Loper
- Vloerverwarming in de gehele woning
- Luchtwarmtepomp en warmteterugwinsysteem
- Vijftien zonnepanelen
- Energielabel A+++
- Eigen parkeerplaats op afgesloten terrein
- Tuin met achterom
- Centrale ligging nabij station, voorzieningen en internationale scholen

President Rooseveltlaan 46 is een woning met karakter en mogelijkheden. Een huis dat ruimte biedt aan verschillende woonwensen en levensfases, op een locatie die alles heeft wat Maastricht zo aantrekkelijk maakt. Ben je op zoek naar comfort, flexibiliteit en kwaliteit aan de Groene Loper? Marcel Overhof Makelaardij laat je deze bijzondere woning graag persoonlijk ervaren tijdens een bezichtiging.

Foto's





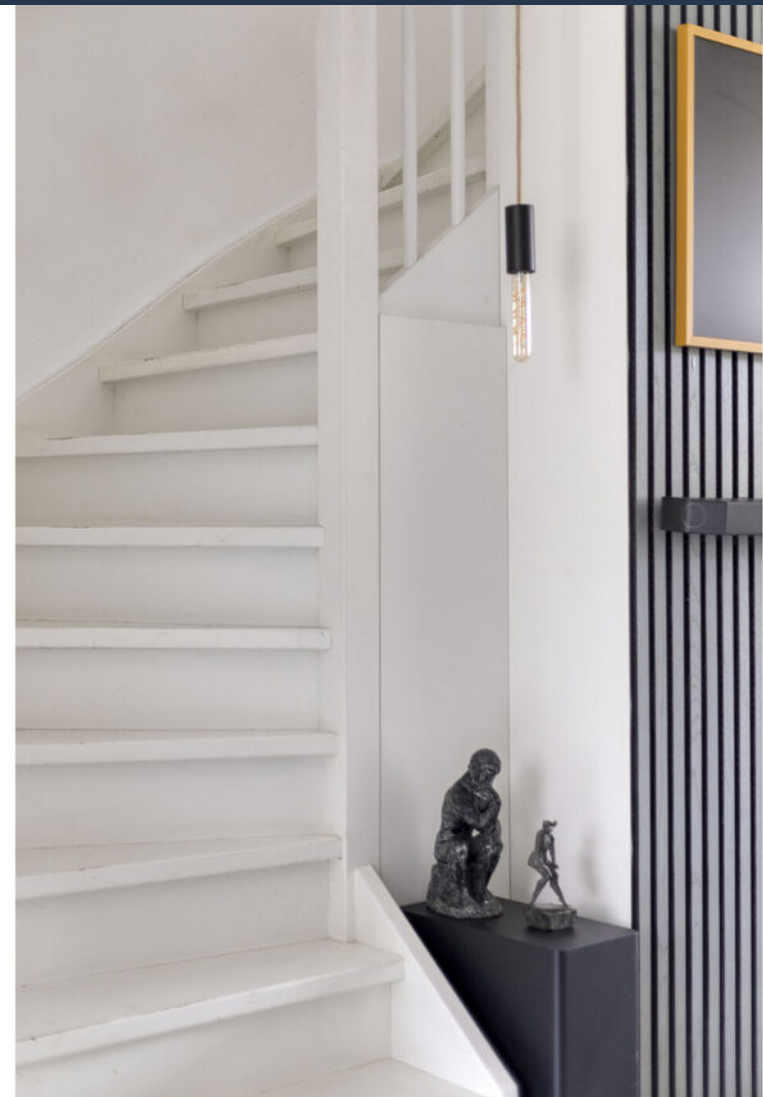












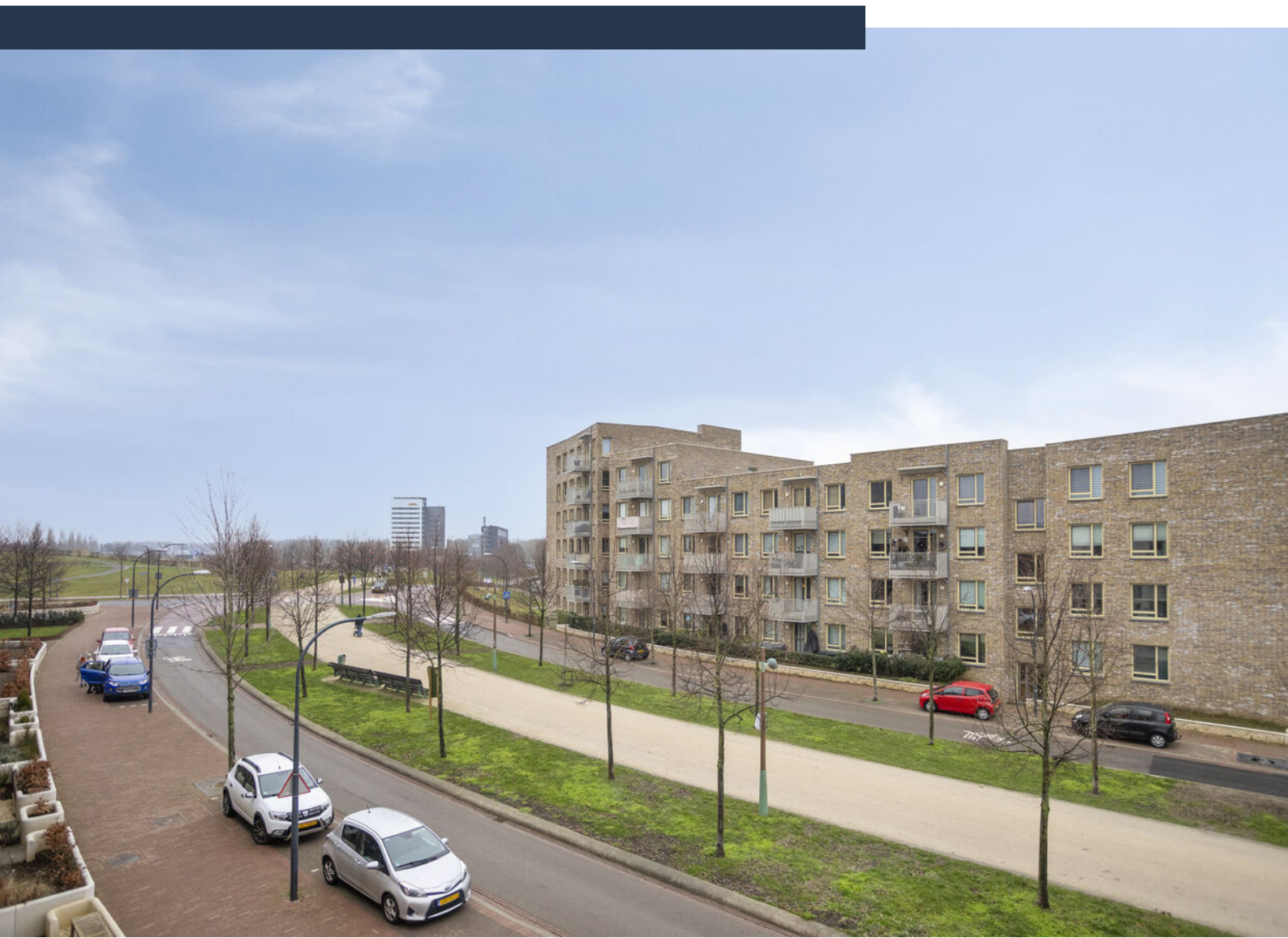




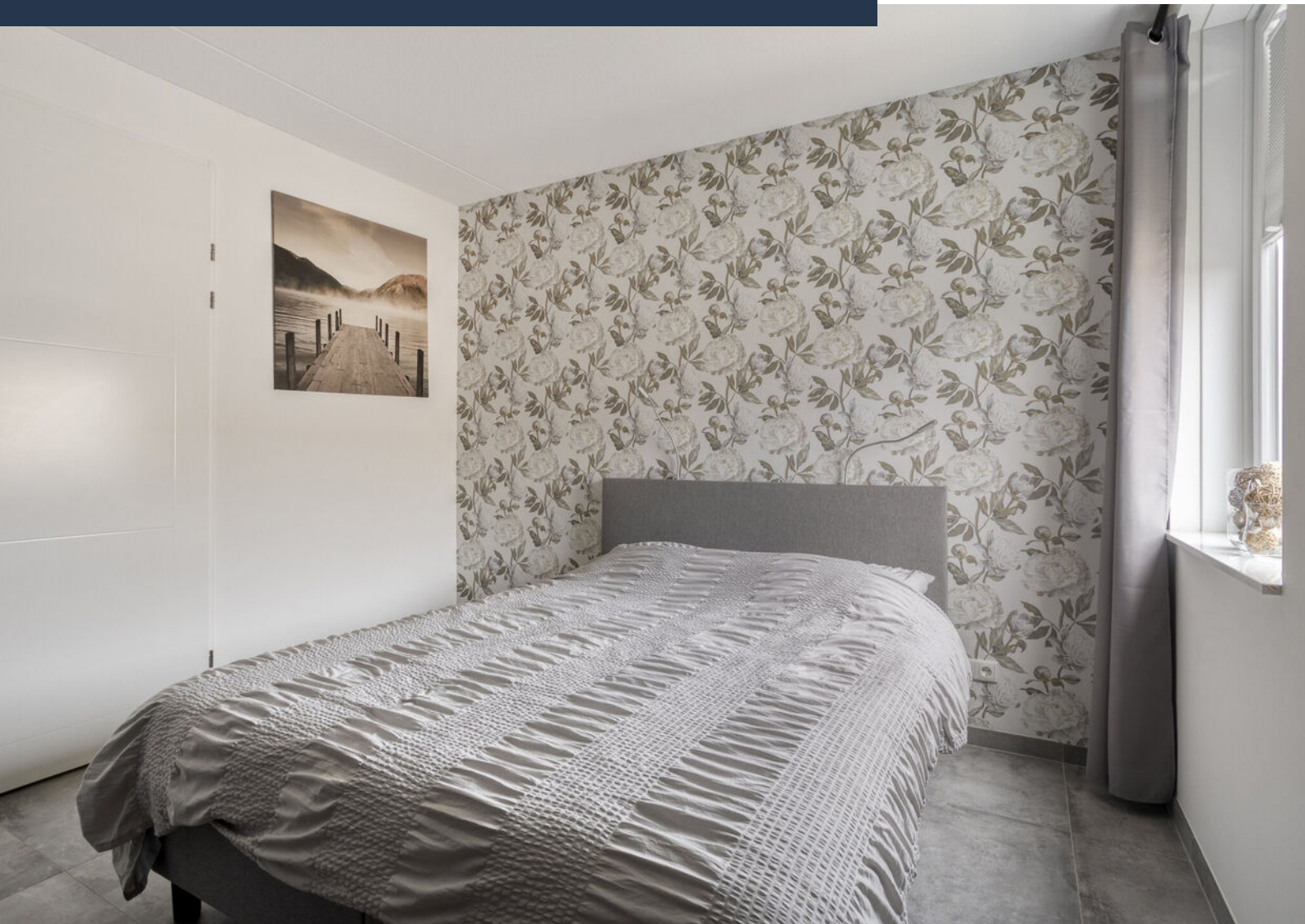




























Plattegrond begane grond



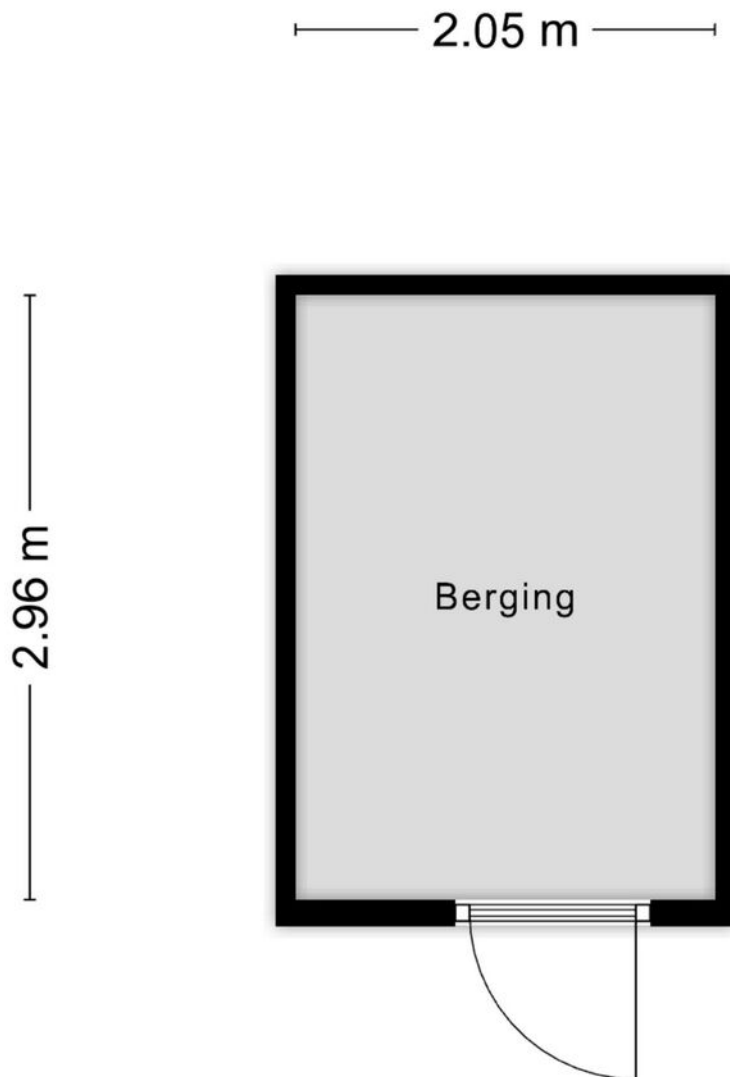
Plattegrond verdieping 1



Plattegrond verdieping 2

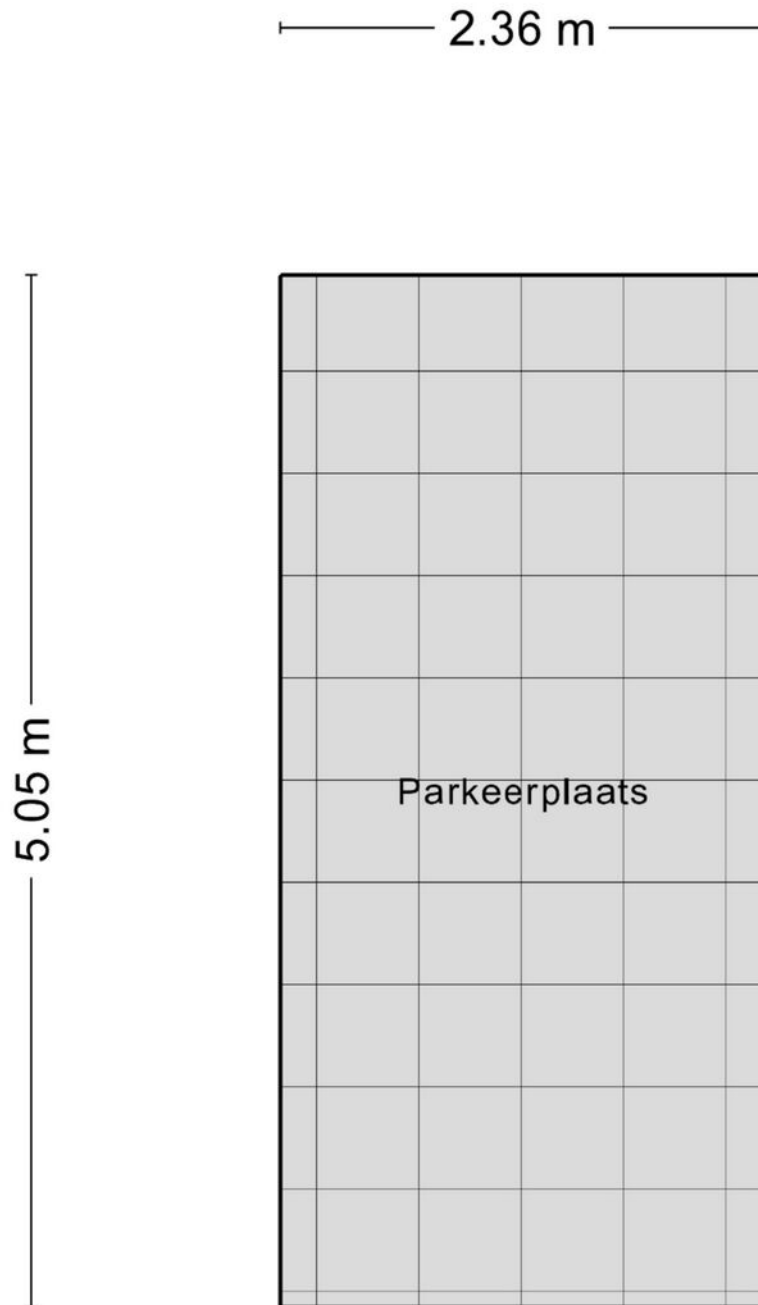


Plattegrond buitenberging



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

Plattegrond parkeerplaats



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mov



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 G

Perceel 7351

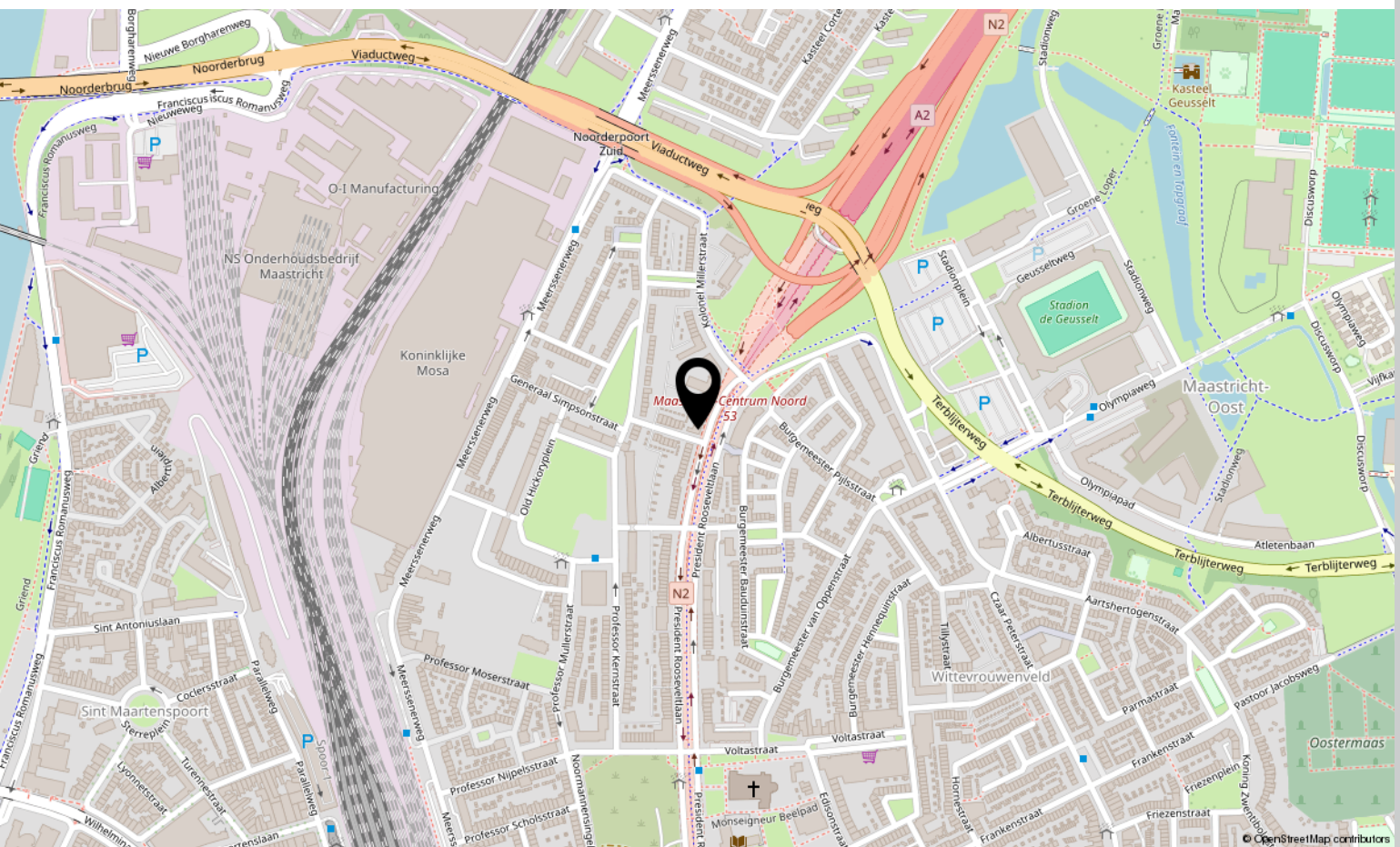
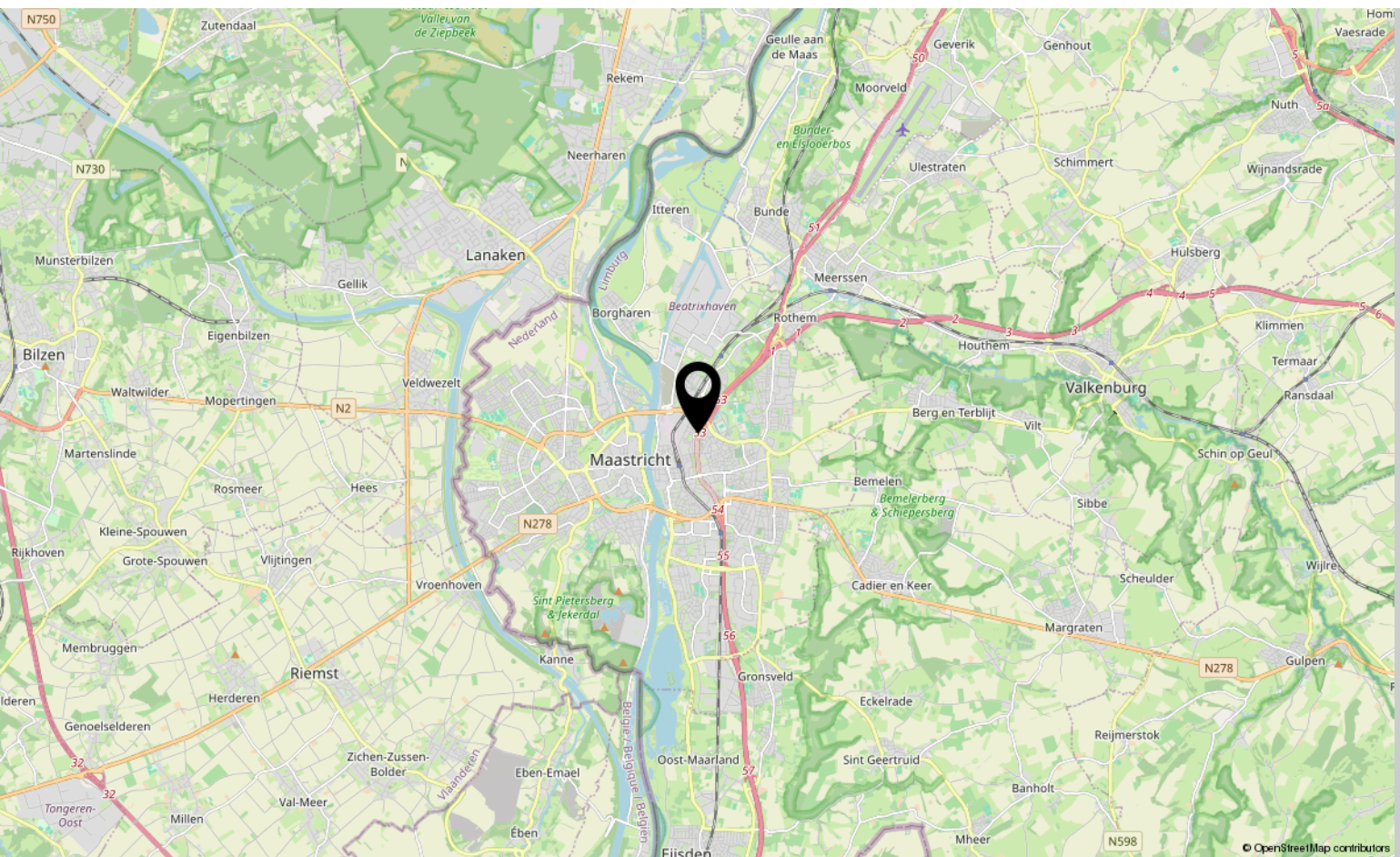
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

