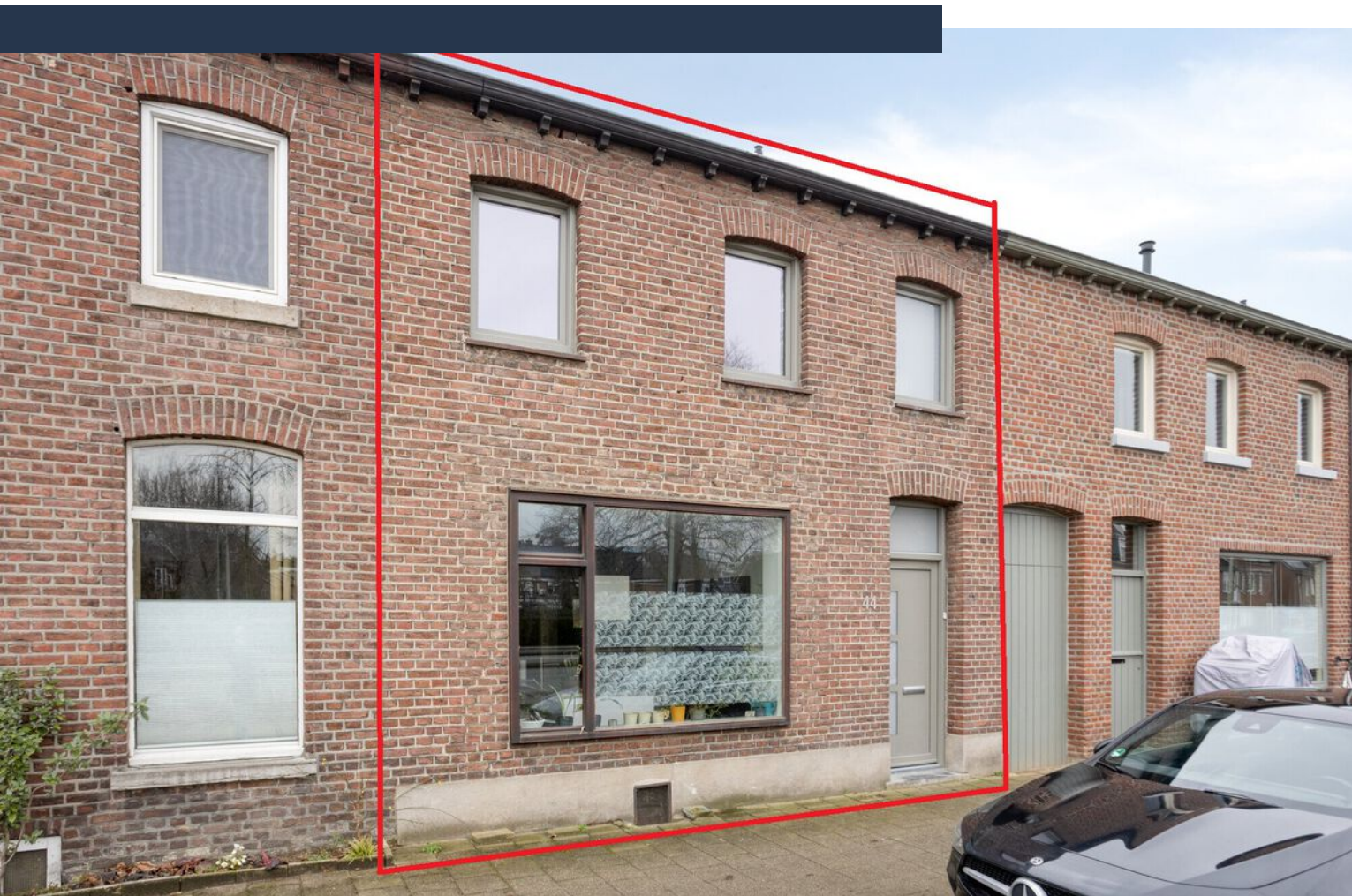




Akersteenweg 44

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 395.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

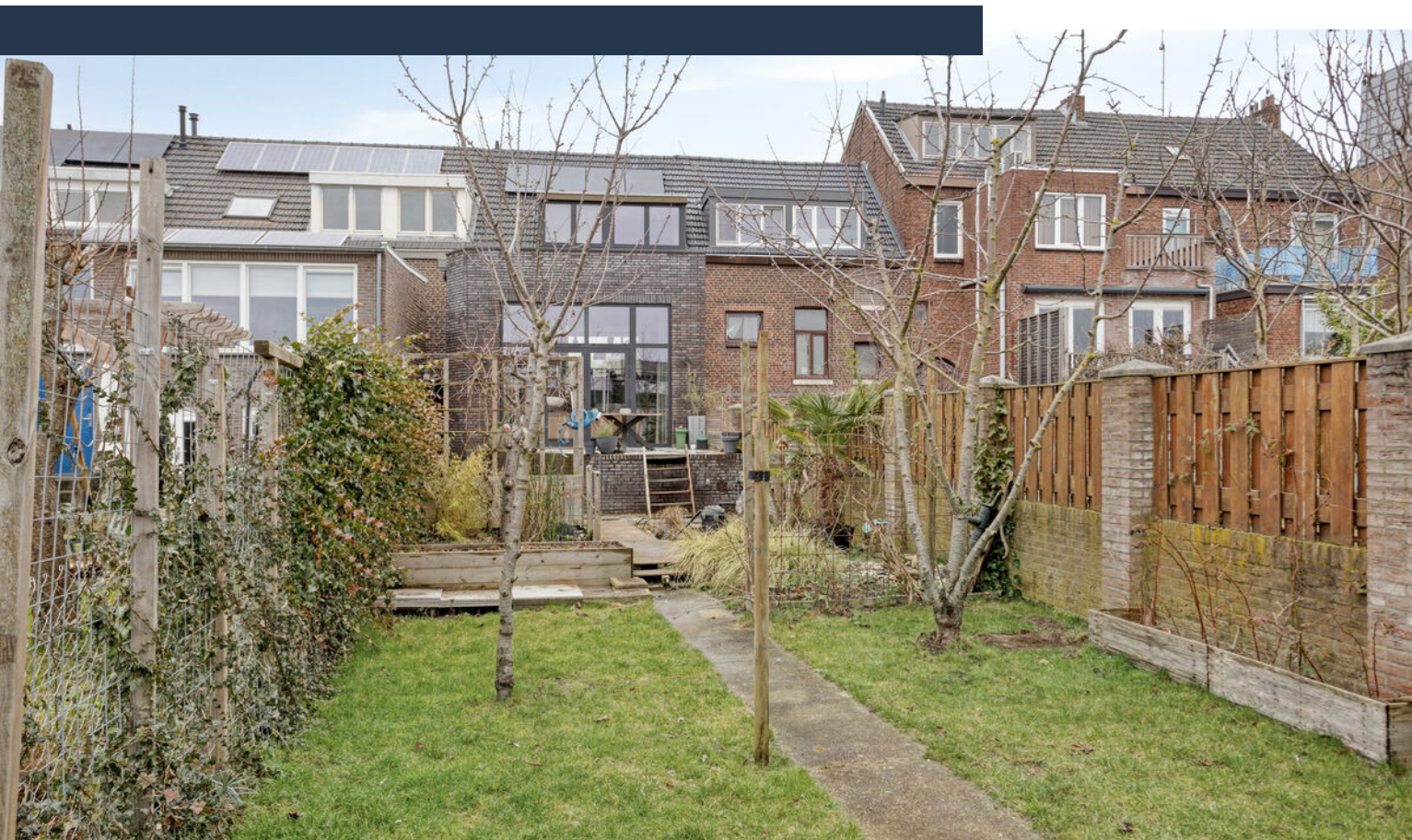
info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL
OVERHOF**

Kenmerken



Woonoppervlakte

125 m²

Perceeloppervlakte

272 m²

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1920

Energie label

C



Omschrijving

Aan de Akersteenweg in Heer ligt deze verrassend ruime woning uit circa 1920. Achter de karakteristieke gevel gaat een huis schuil waar de afgelopen jaren aanzienlijk is geïnvesteerd in constructie, comfort en verduurzaming. De basis is solide. Recentelijk is een uitbouw gerealiseerd, zijn de constructieve vloeren op de begane grond vernieuwd, is vloerverwarming aangebracht en zijn zonnepanelen en een hybride warmtepomp geplaatst. Tegelijkertijd bieden met name de eerste verdieping en het souterrain nog ruimte om naar eigen smaak verder af te werken. Een combinatie van een sterke technische basis en mogelijkheden voor verdere persoonlijke invulling.

Ligging

De woning ligt in de geliefde wijk Heer. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Ook het MUMC+, MECC en het centrum van Maastricht zijn snel bereikbaar, evenals de A2 en andere uitvalswegen. Een centrale woonlocatie met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.

Indeling

Souterrain

De woning is onderkelderd en circa 45 m² groot. Het souterrain is bereikbaar vanuit de woonkamer. Hier bevinden zich een extra slaapkamer, ideaal als logeer- of werkkamer, en ruime bergruimte. Het souterrain is voorzien van vloerverwarming, maar nog niet volledig afgewerkt.

Begane grond

Via de entree betreedt u de woning. Direct valt de speelse split-level indeling op.

De leefkeuken bevindt zich op straatniveau. De oorspronkelijke houten balklaag is hier volledig vervangen door betonnen balken met vloerbroodjes en een betonvloer. De ruimte is voorzien van vloerverwarming en ingericht met een royaal spoel- en kookeiland en inbouwapparatuur in wandopstelling. Dankzij de grote raampartijen is dit een lichte en aangename leefruimte waar koken en tafelen samenkomen.

Enkele treden lager bevindt zich de woonkamer op

tuinniveau. Hier ligt een visgraat houten vloer en zorgen de hoge achterpui met zwarte kozijnen en openslaande deuren voor veel lichtinval en direct contact met de tuin. Het niveauverschil creëert een open vide-effect en geeft de woning een ruimtelijk en karaktervol geheel.

Eerste verdieping

De verdieping bestaat uit een overloop, separaat toilet, drie slaapkamers en een badkamer.

De badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie. Functioneel ingericht, maar niet gemoderniseerd. De slaapkamers zijn ruim van opzet. De afwerking van deze verdieping is nog niet volledig afgerond. Zo dienen de vloeren nog te worden afgewerkt en vragen enkele wanden nadere afwerking. Dit biedt de mogelijkheid om de verdieping geheel naar eigen smaak en niveau te voltooien.

Zolder

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met vernieuwde houten balklaag en dakbeschot. Hier bevinden zich onder andere de cv-ketel en de hybride warmtepomp. Daarnaast is er praktische bergruimte.

Tuin

De diepe, omsloten achtertuin is bereikbaar vanuit de woonkamer én via het souterrain. Een groene stadstuin met gazon, borders en achterin een vrijstaande voormalige duiventil dat geschikt is als berging of hobbyruimte. Door de diepte zijn er meerdere terrasmogelijkheden en is er sprake van volop privacy.

Bijzonderheden

- * Bouwjaar circa 1920
- * Moderne aanbouw achterzijde
- * Split-level indeling met vide-effect
- * Spoel- en kookeiland
- * Keuken, uitbouw en souterrain voorzien van vloerverwarming
- * 10 zonnepanelen
- * Hybride warmtepomp
- * CV-ketel op zolder
- * Onderkelderd

Vervolg

* Verdieping nog naar eigen smaak af te werken

* Diepe tuin

Deze woning combineert karakter en een opvallende indeling met belangrijke duurzame investeringen die reeds zijn uitgevoerd. De constructieve en technische basis is gelegd, waardoor de nieuwe eigenaar zich kan richten op verdere afwerking en persoonlijke invulling. Bent u op zoek naar een woning met sfeer, ruimte en een centrale ligging in Heer? Dan nodigt Marcel Overhof Makelaardij u graag uit om Akersteenweg 44 zelf te komen ervaren.

Foto's

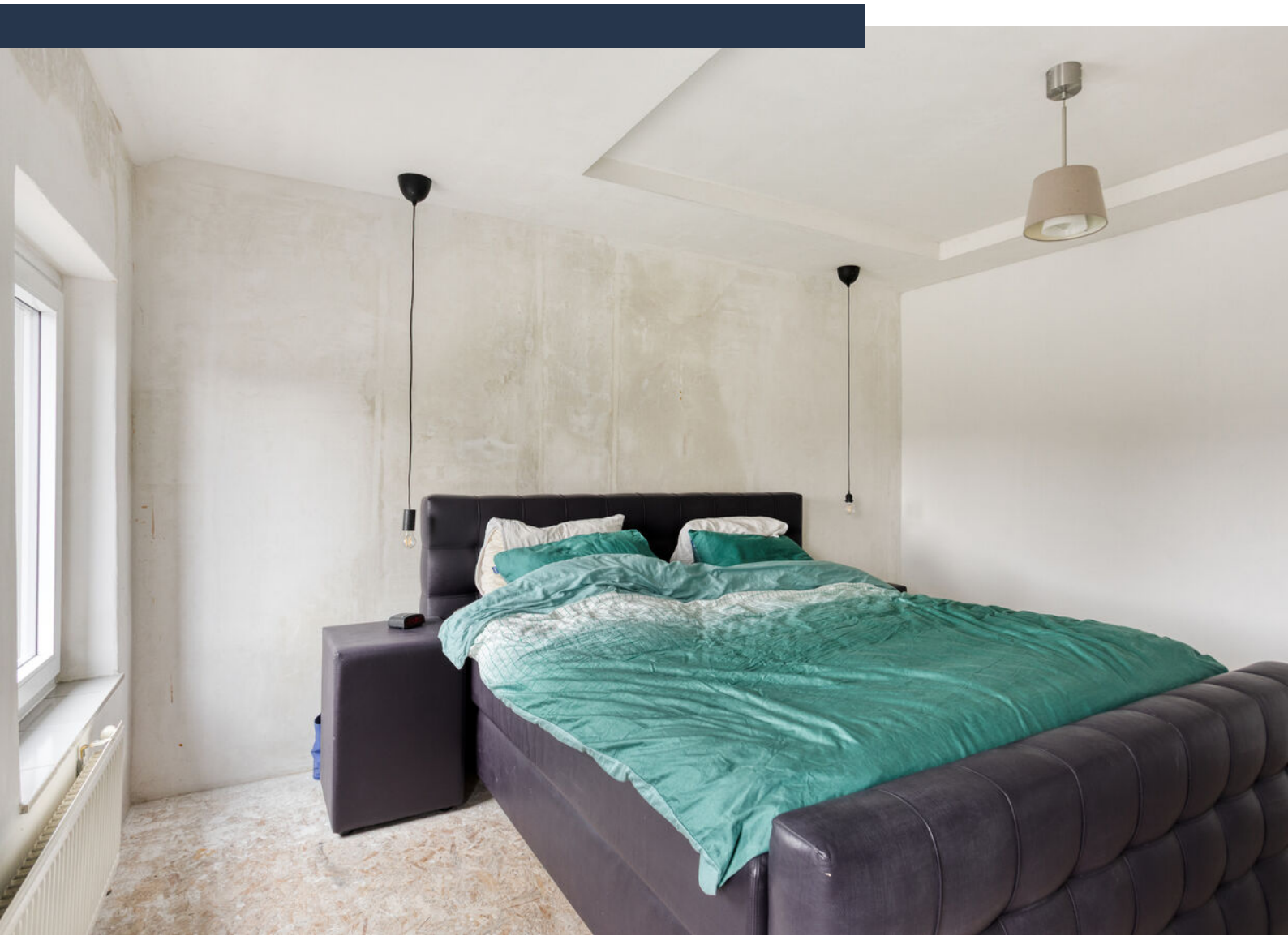




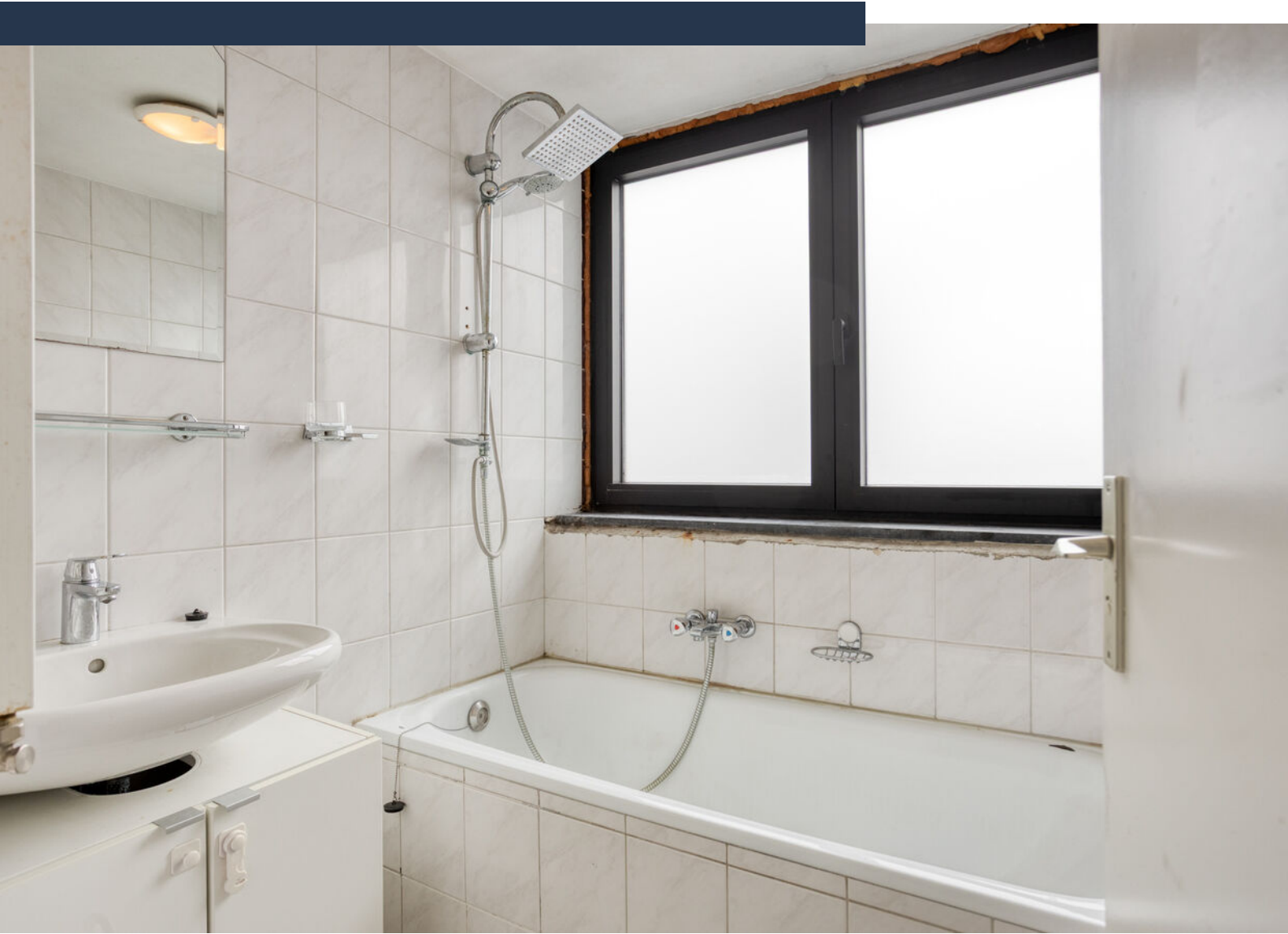








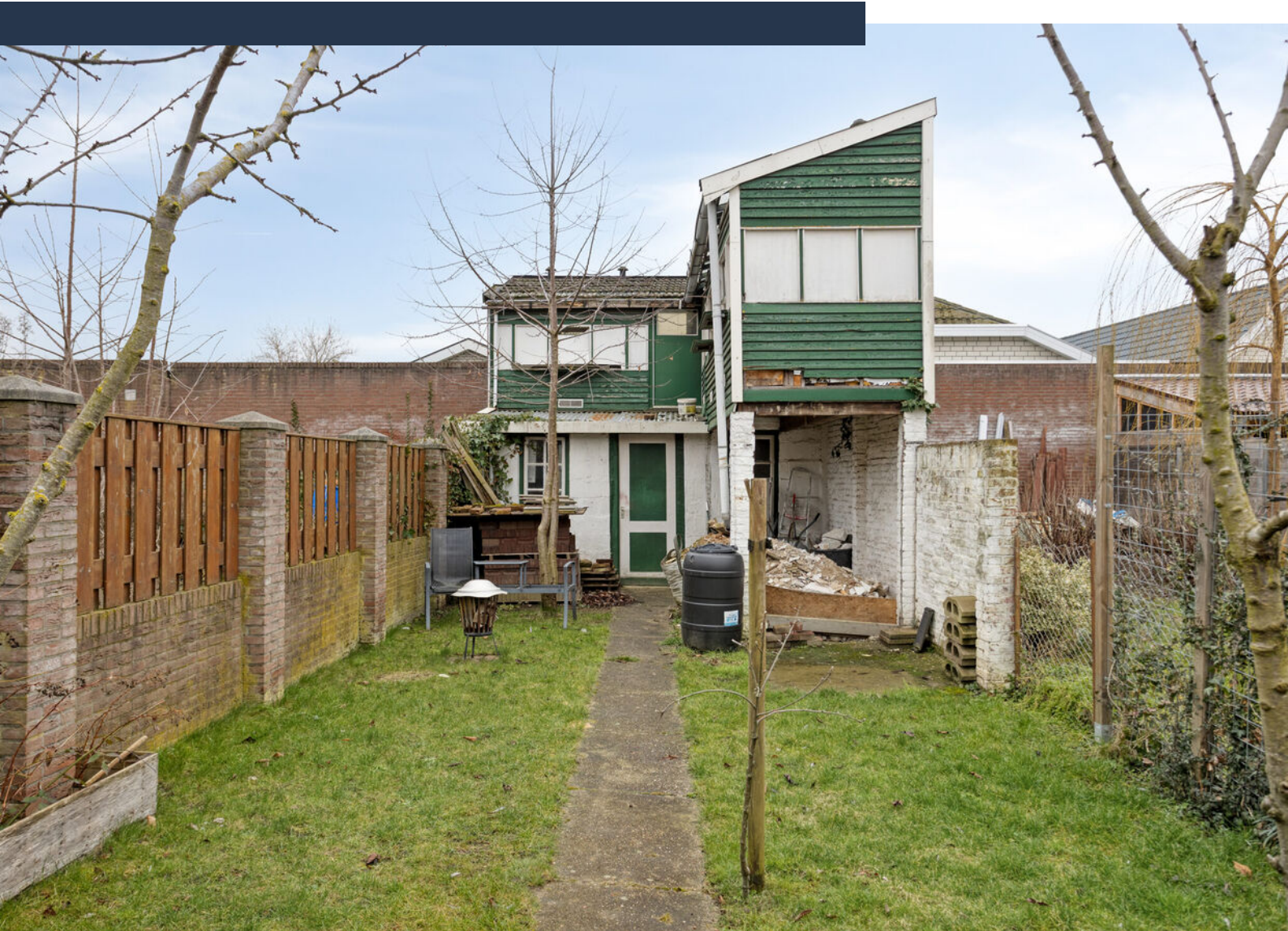




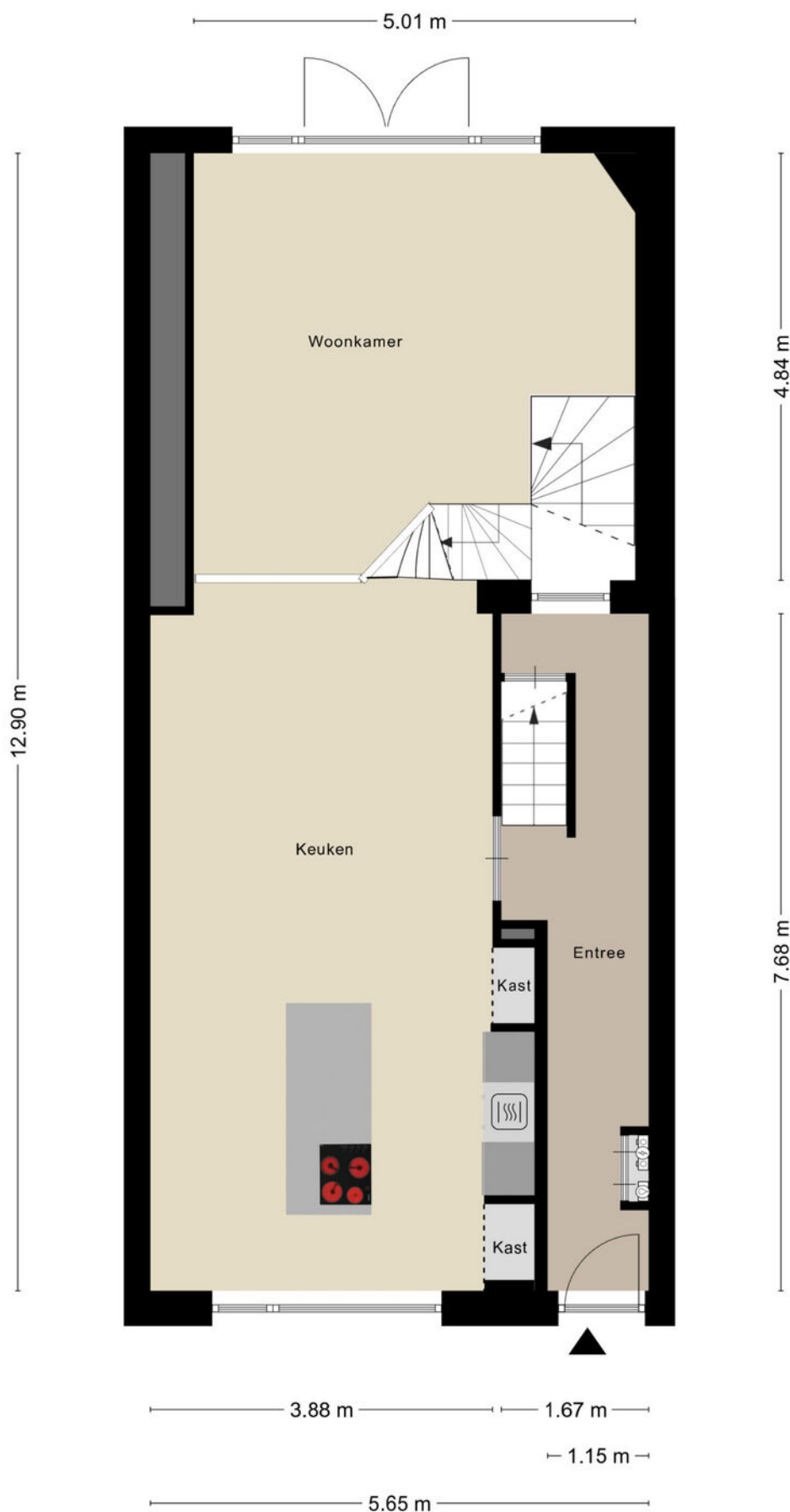








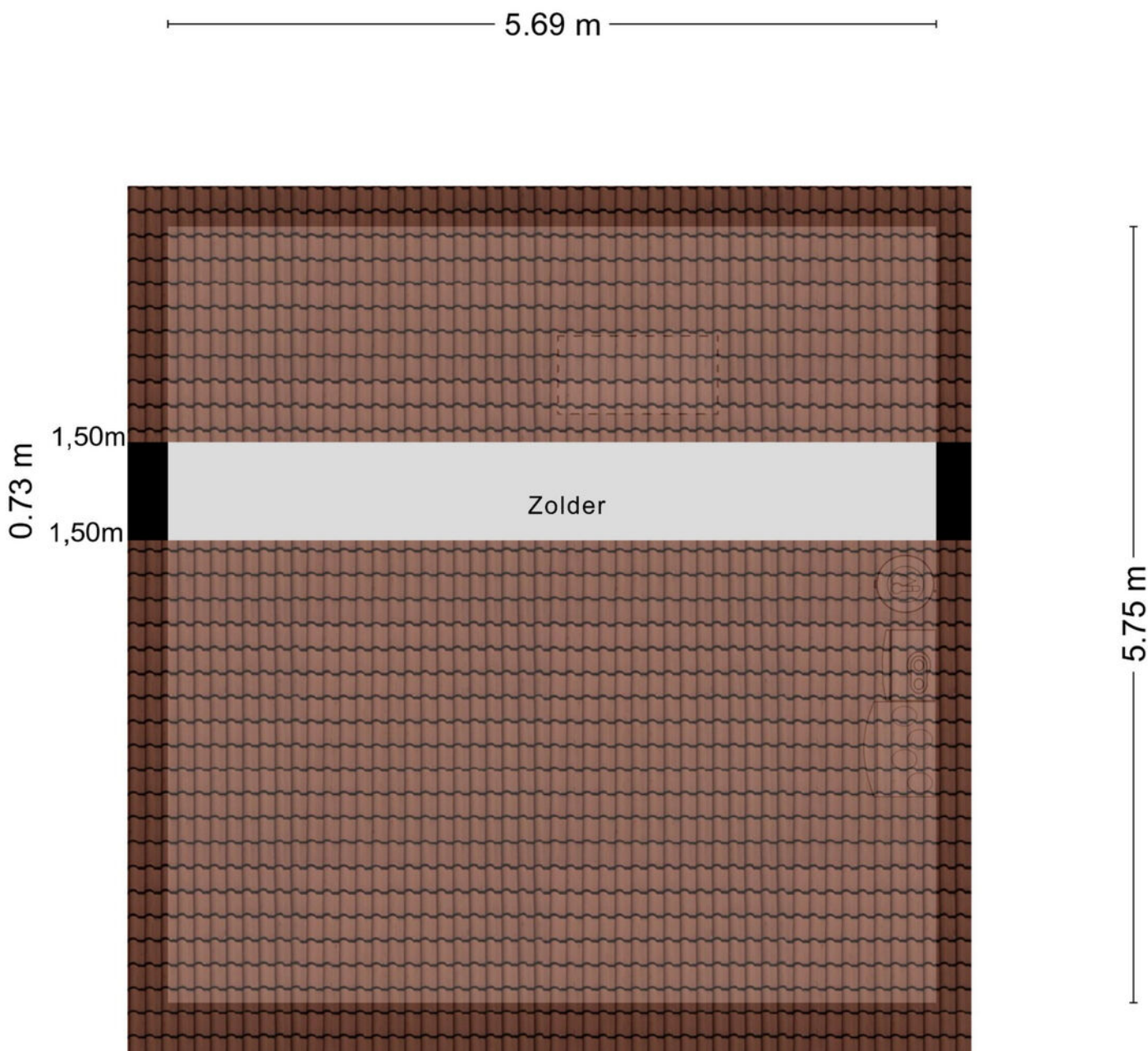
Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



Plattegrond zolder



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

Plattegrond souterrain



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Heer

Sectie A

Perceel 4026

kadaster



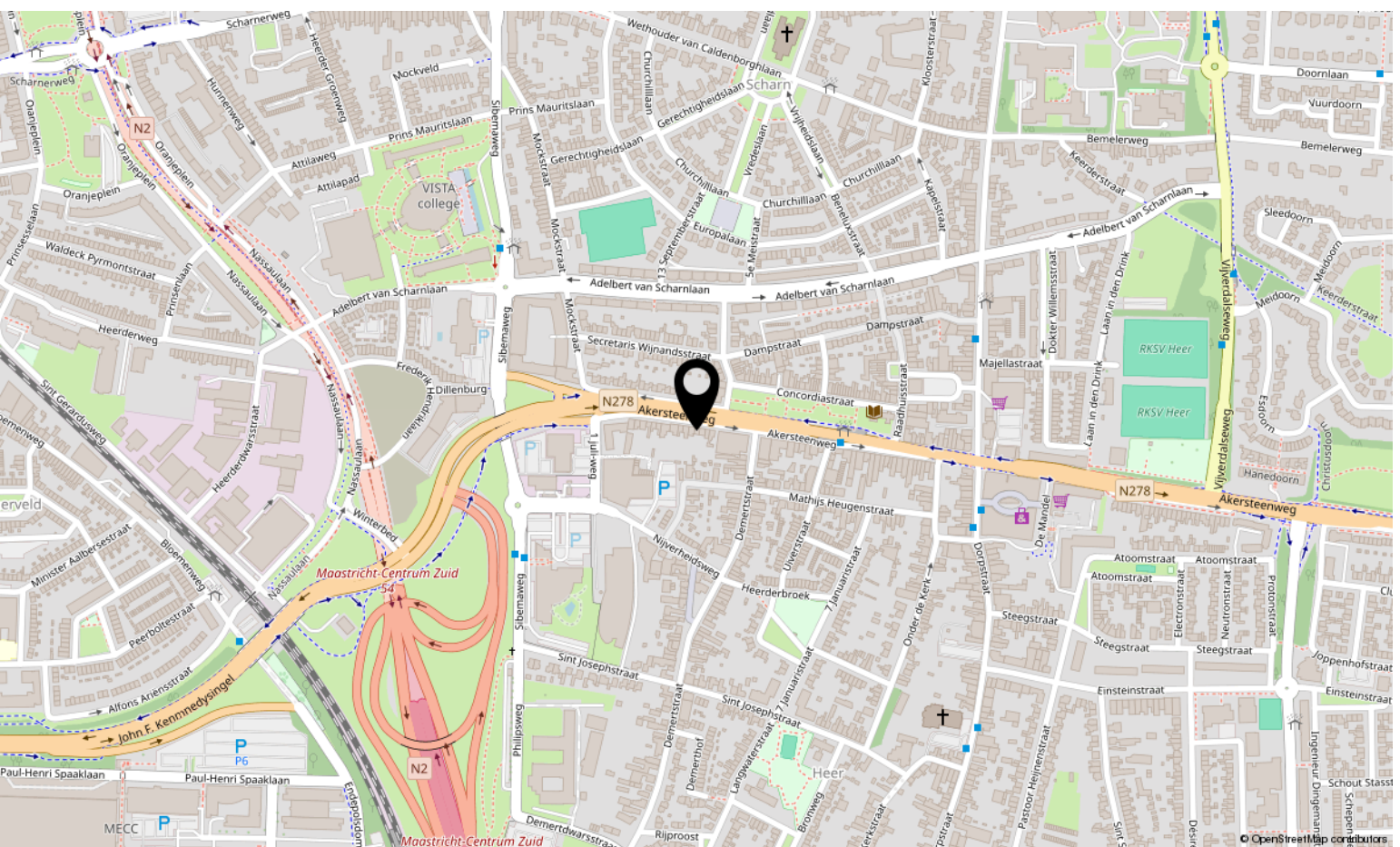
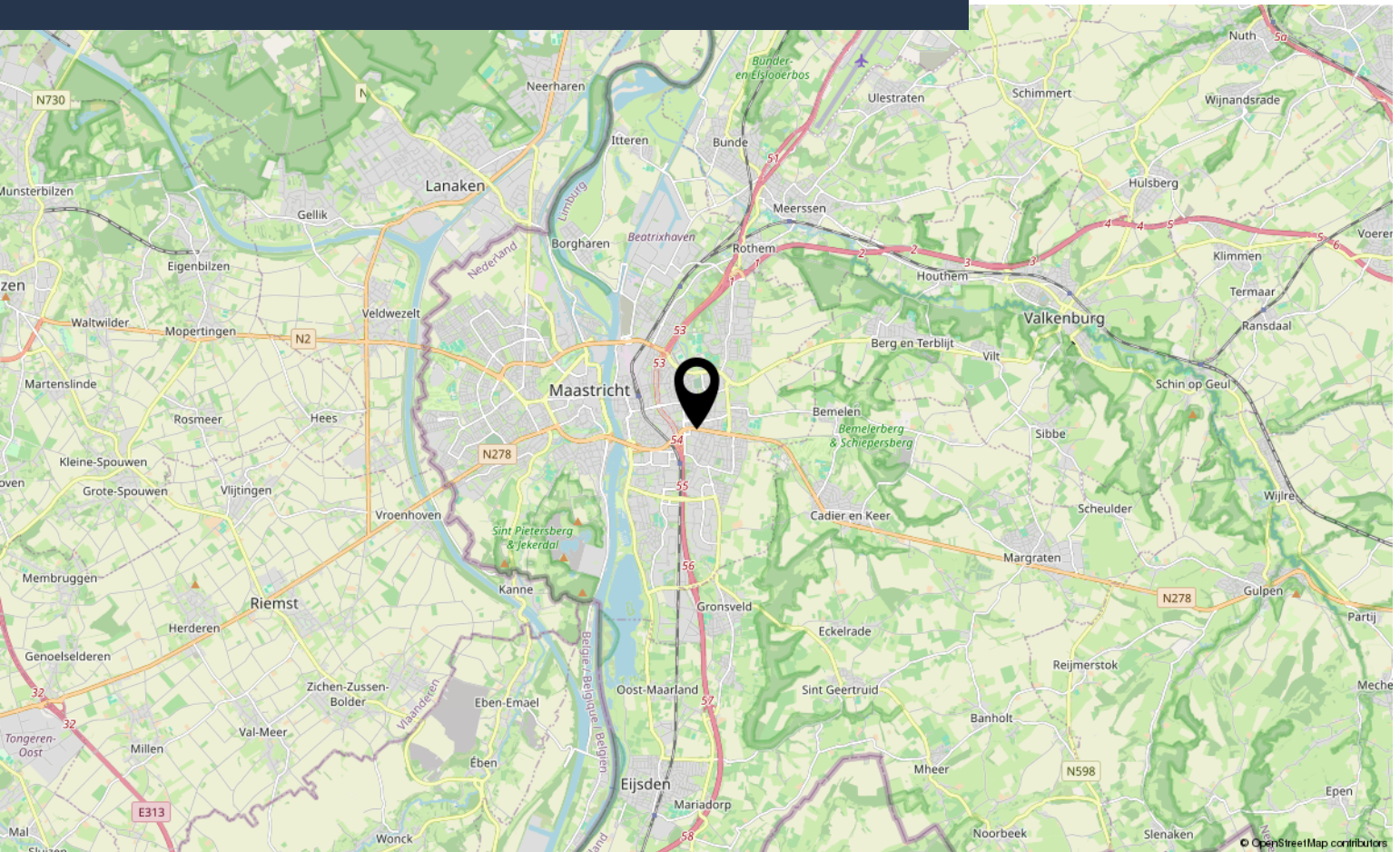
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

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

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 februari 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie op kaart



Aantekeningen



Interesse?

Of zelf verkoopplannen?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

