

TE KOOP



Westrand 15

Maastricht

De Westrand, een straat met karakter en veel vrijheid in de geliefde wijk Amby.

Precies daar bieden wij jullie een hele leuke tweekapper met garage, oprit en tuin aan.

Vraagprijs

€ 298.000 k.k.



DIONNE
makelaars

043-4502333
info@dionnemakelaars.nl
dionnemakelaars.nl



Westrand 15 Maastricht

In 2019 werd dit lichte woonhuis uitgebreid gemoderniseerd, daardoor staat er nu een actuele en instapklare woning voor je klaar. Wat heeft het pand dan zoal te bieden? De begane grond heeft een speelse indeling met een brede woonkamer en open keuken met moderne aanbouwinstallatie, de grote ramen zorgen voor een heldere lichtinval. Vervolgens zijn er op de verdieping drie slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een separaat toilet. Ook is er een grote garage die brede gebruiksmogelijkheden heeft, aan de voorzijde ligt een oprit met ruime parkeergelegenheid en een voortuin waar je een fijn plekje kunt creëren om lekker te zitten. De achtertuin is geheel omsloten en heeft ook nog een extra berging. En nog een belangrijk pluspunt, de woning ligt aan de voorzijde helemaal vrij waardoor je uitzicht hebt op een groenstrook. Kortom, een aantrekkelijke

woning gelegen op een mooie locatie. We nodigen je van harte uit om een kijkje te komen nemen tijdens onze bezichtigingsdagen op 20 en 21 september.

Amby is de ideale middenweg tussen wonen in een dorp en wonen in de stad. Deze gewilde wijk ligt aan de Oostzijde van Maastricht en de binnenstad is dan ook binnen enkele minuten met de fiets bereikt. Van origine is Amby een dorp en dat is dan ook nog duidelijk herkenbaar in de oude en sfeervolle dorpskern. Ook is er een prima voorzieningenniveau met onder meer winkels, scholen en sportvoorzieningen. Heel praktisch is ook de ligging in de nabijheid van de autosnelwegen, openbaar vervoer is eveneens binnen handbereik. En heb je even genoeg van het stadse leven, dan is de natuur aan de rand van Maastricht ook

heel snel bereikt om lekker te wandelen of fietsen. Dus woon je in Amby, dan combineer je het beste van twee werelden en dat is zeker een aanrader!

Bijzonderheden

- De woning is voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing
- Het object betreft een gemeentelijk monument
- Het dak van de woning is circa 5 jaar geleden vernieuwd
- In 2019 zijn de volgende werkzaamheden uitgevoerd: elektrische installatie (zowel leidingen als meterkast), gas- en waterleidingen, riolering tot aan gevel vernieuwd, muurafwerking, badkamer, toilet en keuken
- Airco installatie op de begane grond, mogelijkheid tot uitbreiding naar de verdieping
- De woning heeft een eigen oprit met ruime parkeergelegenheid
- Er is een brede garage voorzien van houten poort en aansluiting voor electra
- Aanvaarding in overleg, op korte termijn mogelijk
- De akte van levering zal plaatsvinden bij Marks Wachters Notarissen te Eindhoven

Globale Indeling

Begane grond

Entree, hal met meterkast en garderobe
Toilet voorzien van hangend closet
Woonkamer met grote ramen die uitzicht geven naar het weiland aan de voorzijde, de vloer is afgewerkt met vinyl
Open keuken met moderne aanbouwinstallatie voorzien van oven, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast vriezer en vaatwasser. De keuken is afgewerkt met een betonciré aanrechtblad. Ook is er een praktische trapkelder als bergruimte. Een loopdeur geeft toegang naar de omsloten achtertuin
Buitenberging met CV installatie (Remeha Calenta, huur) en witgoedaansluiting
Brede garage met houten poort

Verdieping

Overloop

Separaat toilet voorzien van hangend closet

Slaapkamer I met openslaande deuren naar het balkon

Slaapkamer II

Slaapkamer III

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een vinyl vloer

Badkamer voorzien van douche en wastafelmeubel



Kenmerken

Vraagprijs

€ 298.000 k.k.

Soort woning	eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	5 kamers waarvan 3 slaapkamers
Bouwjaar	1960
Woonoppervlakte	81 m ²
Perceeloppervlakte	247 m ²
Overige inpandige ruimte	3 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	6 m ²
Externe bergruimte	32 m ²
Inhoud	309 m ³
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht
Tuin	oost
Verwarming	c.v.-ketel (huur, de huurovereenkomst zal worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar)
Isolatie	dubbel glas
CV-ketel	Remeha Calenta 2016
Energielabel	E

















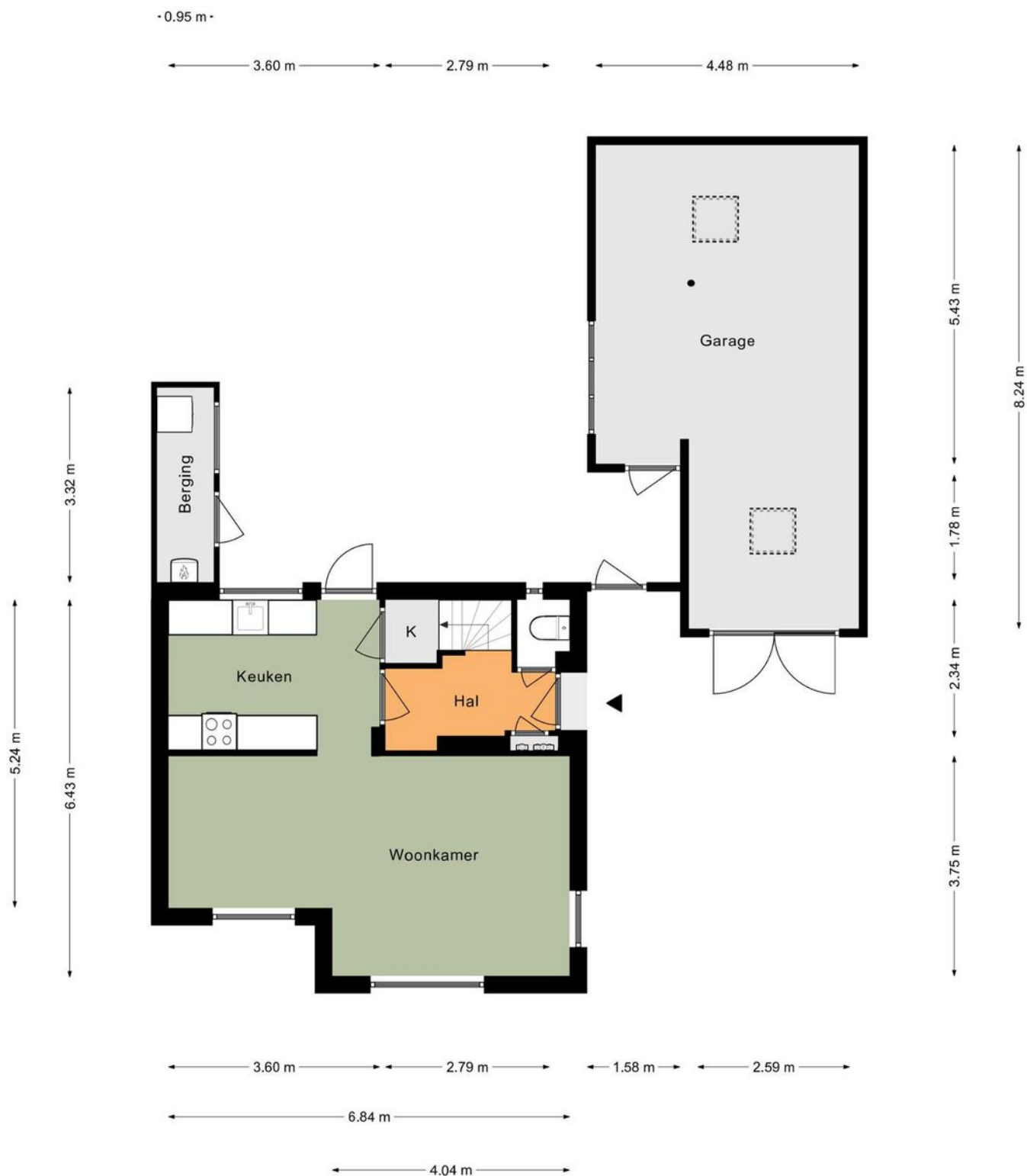












*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

Plattegrond



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht
 Sectie R
 Perceel 131

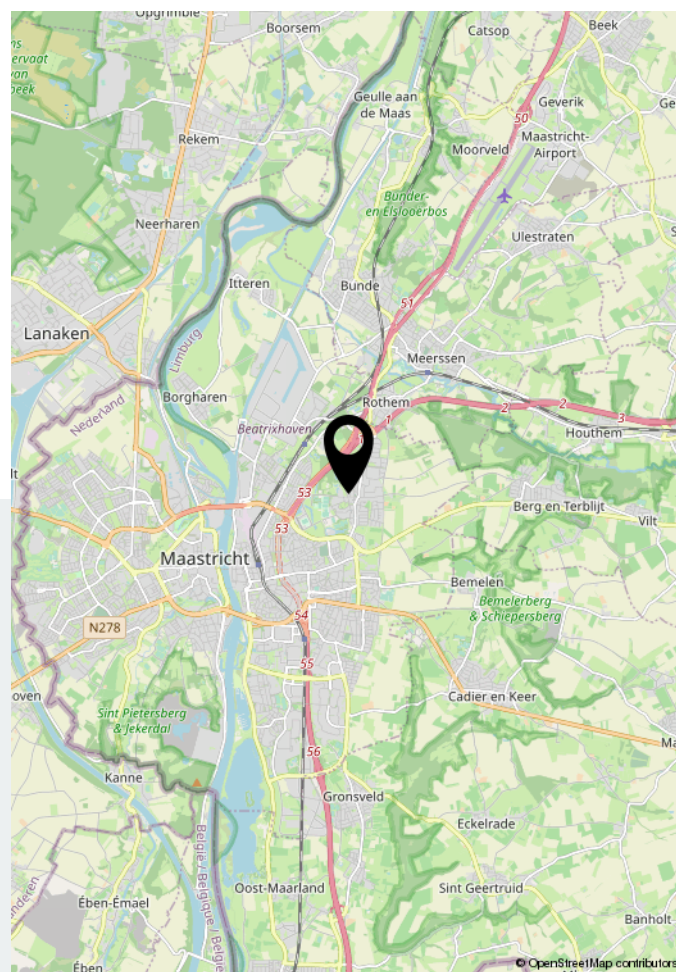
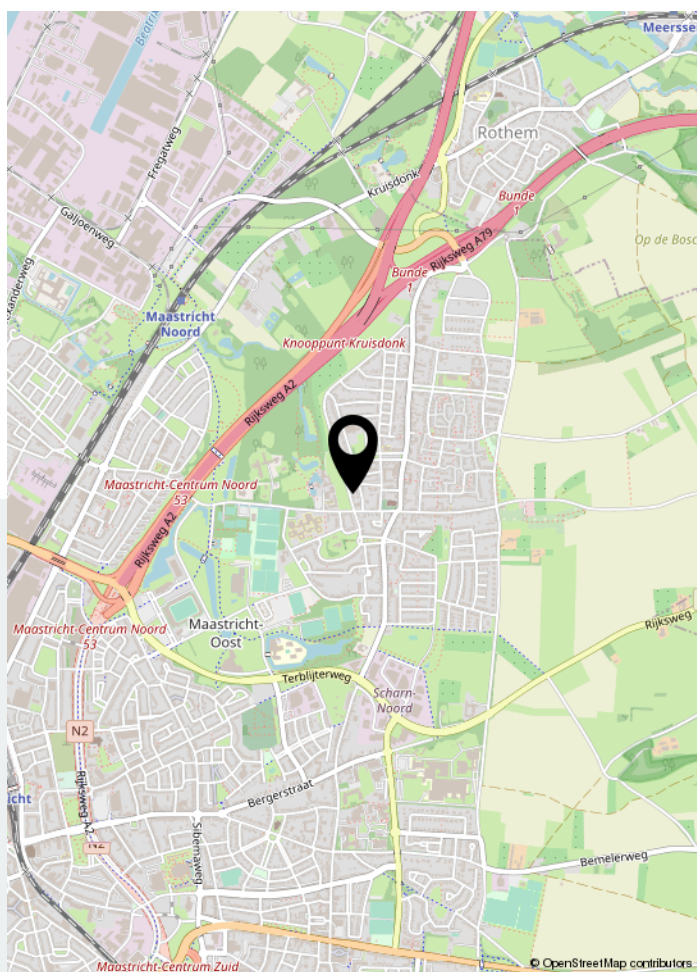
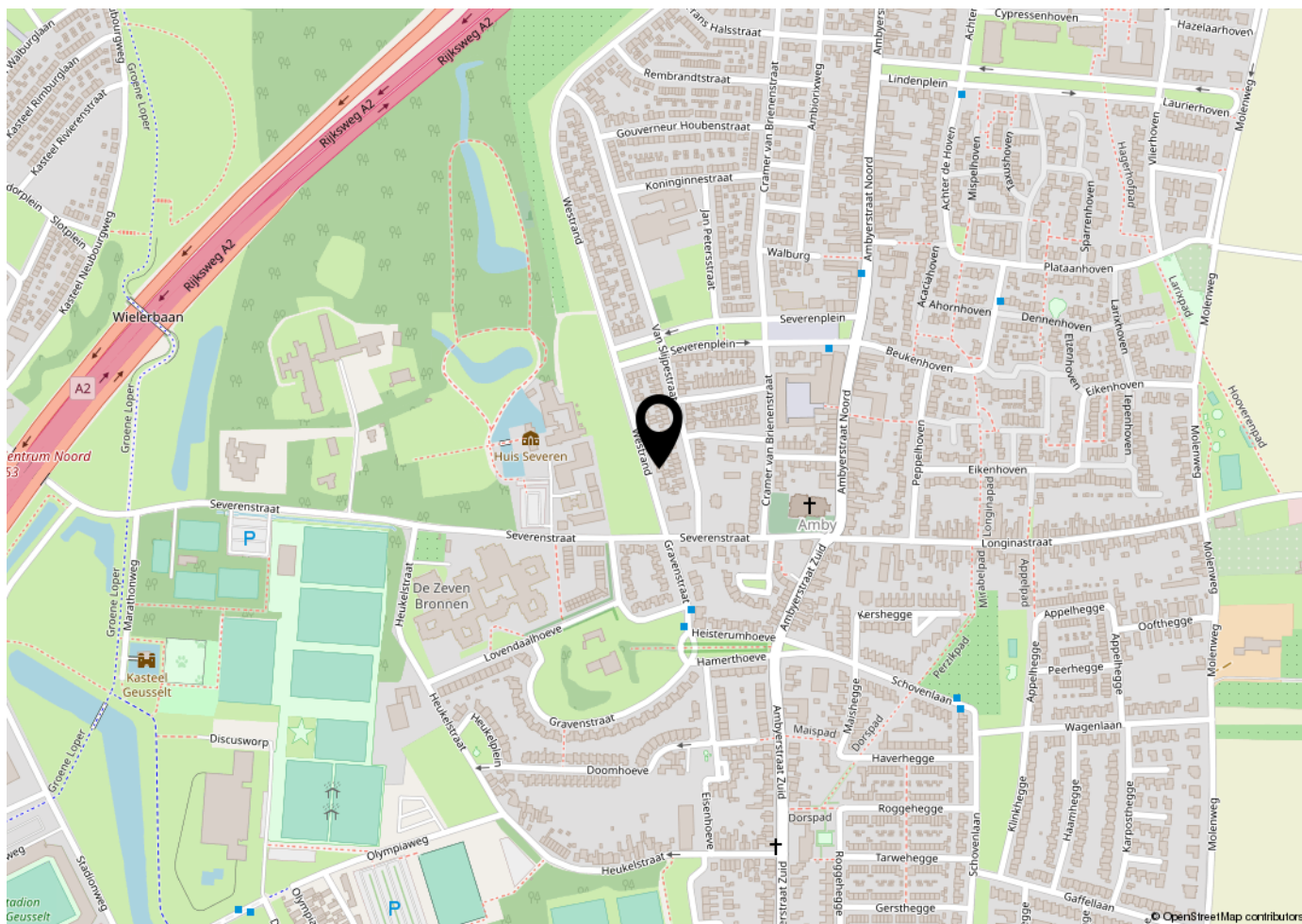
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 augustus 2021
 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.

Kadastrale kaart



Locatie op de kaart

Aantekeningen



Uw makelaar

Welkom bij Dionne makelaars. Een persoonlijk kantoor, waar een krachtig vrouwenteam hard werkt om jouw stappen op de woningmarkt te begeleiden. Dionne makelaars is in 2020 ontstaan uit Mertens Makelaardij, die zijn oorsprong vond in 1984. Dionne Schrouff werkt sinds 2004 bij Mertens en in 2011 nam ze het kantoor over. We ondergingen een metamorfose in naam, stijl én kantoor. Sinds april 2020 kun je ons vinden aan de Rijksweg 68A in Gulpen. Hier werken we vanuit een prachtig en fris kantoor waar we jou graag verwelkomen.



Rijksweg 68A | 6271 AG Gulpen
043 - 450 2333 | info@dionnemakelaars.nl | dionnemakelaars.nl