

# WONING TE KOOP

**Lindenplein 10**  
Maastricht

**Vraagprijs**  
€ 449.000 K.K.



**IMMOSA**  
MAKELAARDIJ

Immosa Makelaardij  
Herbenusstraat 131  
6211 RC Maastricht

+31(0) 623807425  
info@immosa.nl  
immosa.nl

# KENMERKEN

Woonoppervlakte  
**ca. 132m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**ca. 368m<sup>3</sup>**

Perceeloppervlakte  
**ca. 362m<sup>2</sup>**

Energielabel  
**B**



# KENMERKEN

## Overdracht

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

Aanvaarding In overleg

## Bouw

Type object Woonhuis, eengezinswoning, half vrijstaande woning

Soort bouw Bestaande bouw

Bouwperiode 1969

Dakbedekking Dakpannen

Type dak Zadeldak

Isolatievormen Dakisolatie  
Dubbel glas  
Muurisolatie  
Spouwmuren

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte 362 m<sup>2</sup>

Gebruiksoppervlakte wonen 132 m<sup>2</sup>

Inhoud 368 m<sup>3</sup>

Oppervlakte overige inpandige ruimten 15,8 m<sup>2</sup>

Oppervlakte externe bergruimte 20,2 m<sup>2</sup>

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte 1 m<sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen 3

Aantal kamers 5 (waarvan 3 slaapkamers)

Aantal badkamers 1

## Locatie

# KENMERKEN

## Ligging

Aan bosrand  
Aan park  
Aan rustige weg  
Beschutte ligging  
In bosrijke omgeving  
In woonwijk  
Nabij openbaar vervoer  
Nabij school  
Nabij snelweg  
Nabij winkelcentrum  
Vrij

## Tuin

Type

Voortuin

Tuin 2 - Type

Achtertuintuin

## Energieverbruik

Energielabel

B

Energie-index

2,02

## CV ketel

CV ketel

Remeha Calenta

Warmtebron

Gas

Bouwjaar

2009

Eigendom

Eigendom

## Uitrusting

Warm water

CV-ketel

Verwarmingssysteem

Centrale verwarming

Parkeergelegenheid

Garage

Heeft een rookkanaal

Ja

Glasvezelaansluiting aanwezig

Ja

Tuin aanwezig

Ja

Heeft een garage

Ja

Beschikt over een internetverbinding

Ja



# OMSCHRIJVING

Wij mogen u deze ruime halfvrijstaande woning met een riante tuin met enorm veel privacy aanbieden! Deze goed onderhouden en instapklare woning is gelegen in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk "Amby",

Deze woning beschikt over een ruime L-vormige woonkamer, een moderne halfopen leefkeuken, 3 slaapkamers, badkamer, 2 aparte toiletten, zolder met vlizotrap (met de mogelijkheid voor een vaste trap en 4e slaapkamer te creëren) en een zeer onderhoudsvriendelijk tuin met een ruime oprit en garage.

Kortom, dit object moet u gezien hebben!

## INDELING:

Begane grond:

Entree/hal met toegang tot de meterkast, toilet, trapopgang, berging/provisieruimte/kruipruimte, woonkamer en de halfopen leefkeuken. De ruime L-vormige woonkamer (ca. 37 m<sup>2</sup>) is voorzien van veel raampartijen en heeft toegang tot de semi-open leefkeuken. De leefkeuken (ca. 20 m<sup>2</sup>) in hoekopstelling beschikt over een koelkast, vaatwasser, elektrische kookplaat met 4 zones en een combi-ovenmagnetron. De woonkamer is voorzien van een mooie massieve eiken houten parketvloer, de keuken, de entree/hal en het aparte toilet van een nette witte ceramische stenenvloer.

Eerste verdieping:

Overloop met toegang tot drie ruime slaapkamers, berging, badkamer en de tweede verdieping (zolder). De slaapkamers (resp. ca. 9, 15 en 13 m<sup>2</sup>). Alle slaapkamers beschikken over horren, slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een wastafel. De badkamer (ca. 5,5 m<sup>2</sup>) is voorzien van een ligbad, douche met ingebouwde regendouche en badmeubel met mengkraan, apart toilet en een inbouwkast. Volledige verdieping voorzien van een fraaie sisal vloerbedekking en de badkamer en het toilet van een nette witte ceramische tegel.

Tweede verdieping:

Middels een vlizotrap via de overloop de te bereiken zolder die is opgedeeld in 2 gedeeltes. Deze ruimte biedt de mogelijkheid tot het creëren van een 4e slaapkamer met een vaste trap.

Tuin:

Onderhoudsvriendelijke ruime betegelde achtertuin (ca. 100 m<sup>2</sup>!) gesitueerd op het zuidwesten. De tuin beschikt over een betegeld terras, verschillende beplantingen, oprit en de garage (ca. 6,70 x 3.10), welke is voorzien van een elektrische bedienbare poort, werkbank en elektra. In deze achtertuin geniet men in alle privacy van al het moois dat deze omgeving te bieden heeft.

Het huis is gelegen in het noordoosten van Maastricht in de geliefde wijk Amby en is omgeven door veel groen. Een rustige en kindvriendelijke omgeving met op loopafstand een eigen winkelcentrum, supermarkt, fitness, horecagelegenheden en een rijk verenigingsleven (o.a. hockey en voetbal). Uitvalswegen naar de A2 en de A79 zijn binnen direct bereik. Amby is zeer goed bereikbaar met het openbaar vervoer en op de fiets bent u zo in hartje Maastricht! De Basisschool Amby ligt om de hoek en de Internationale school (UWC) ligt op loopafstand. Kortom, maakt dit Amby een mooie aantrekkelijke omgeving om in te wonen. LEUK OM TE WETEN:

- Ruime woning op een mooie vrijuitzicht locatie in Amby
- Woonoppervlakte van 132 m<sup>2</sup> (NEN 2580 meetrapport aanwezig);
- Inhoud: 368 m<sup>3</sup>
- Perceeloppervlakte: 364 m<sup>2</sup> (conform kadaster);
- Bouwjaar 1969 (conform BAG),
- 3 slaapkamers met de mogelijkheid tot het realiseren van 4e zolderslaapkamer
- Volledige woning voorzien van HR dubbele beglazing
- Energielabel B
- Ruime onderhoudsvriendelijke tuin met veel privacy
- Diepe oprit voor minimaal 2 auto's op eigen terrein
- Ruime garage (ca. 21 m<sup>2</sup>)
- Cv-ketel (Remeha Calenta, eigendom, bouwjaar 2009);
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Voldoende gratis parkeermogelijkheden direct voor de deur, in de straat en in de directe omgeving.
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

#### OMGEVING:

Het huis is gelegen in het noordoosten van Maastricht in de geliefde wijk Amby en is omgeven door veel groen. Een rustige en kindvriendelijke







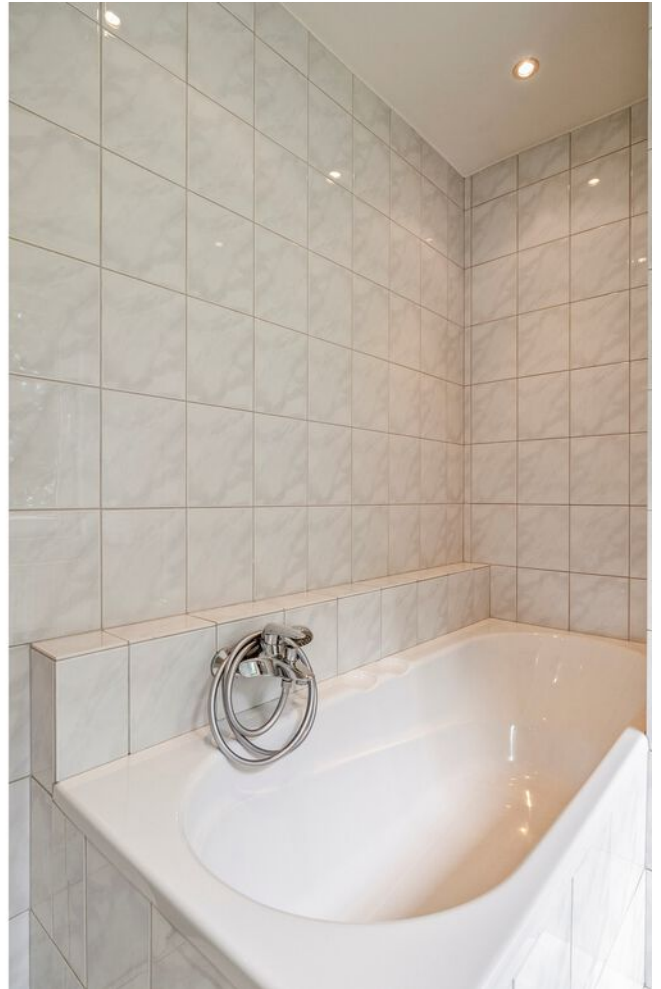




















# PLATTEGROND



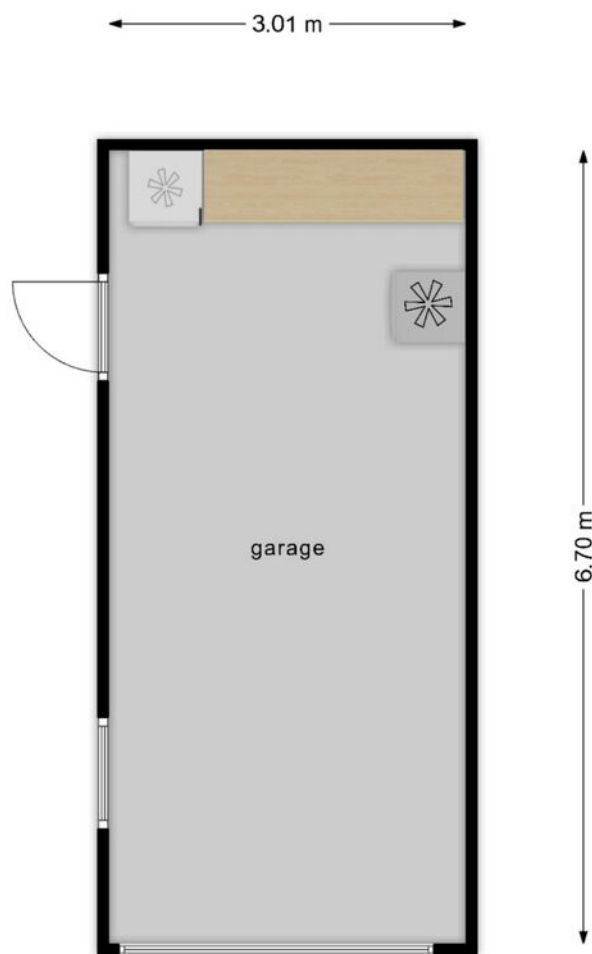
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

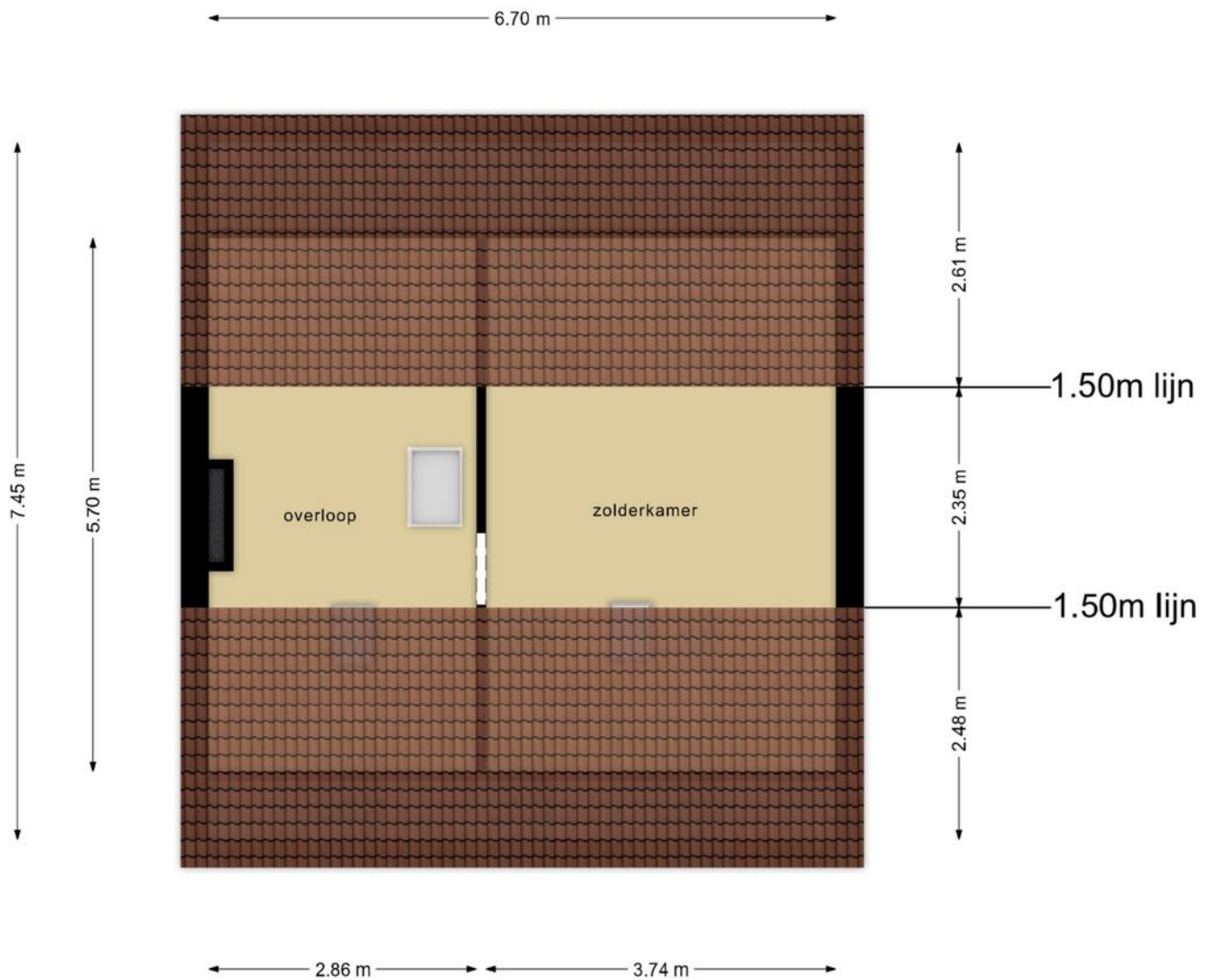
# PLATTEGROND



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**



# PLATTEGROND



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
132039540

Datum registratie  
06-06-2024

Geldig tot  
05-06-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# B



## Isolatie

1 Gevels	+/-
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	+
4 Vloeren	-
5 Ramen	+/-
6 Buitendeuren	-

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Gemiddeld

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Lindenplein 10  
6225EP Maastricht  
BAG-ID: 0935010000055878

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1969  
Compactheid 2,02  
Vloeroppervlakte 122m<sup>2</sup>

Woningtype  
Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

Naam R. Thimister Examennummer 9112.2310.7013

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

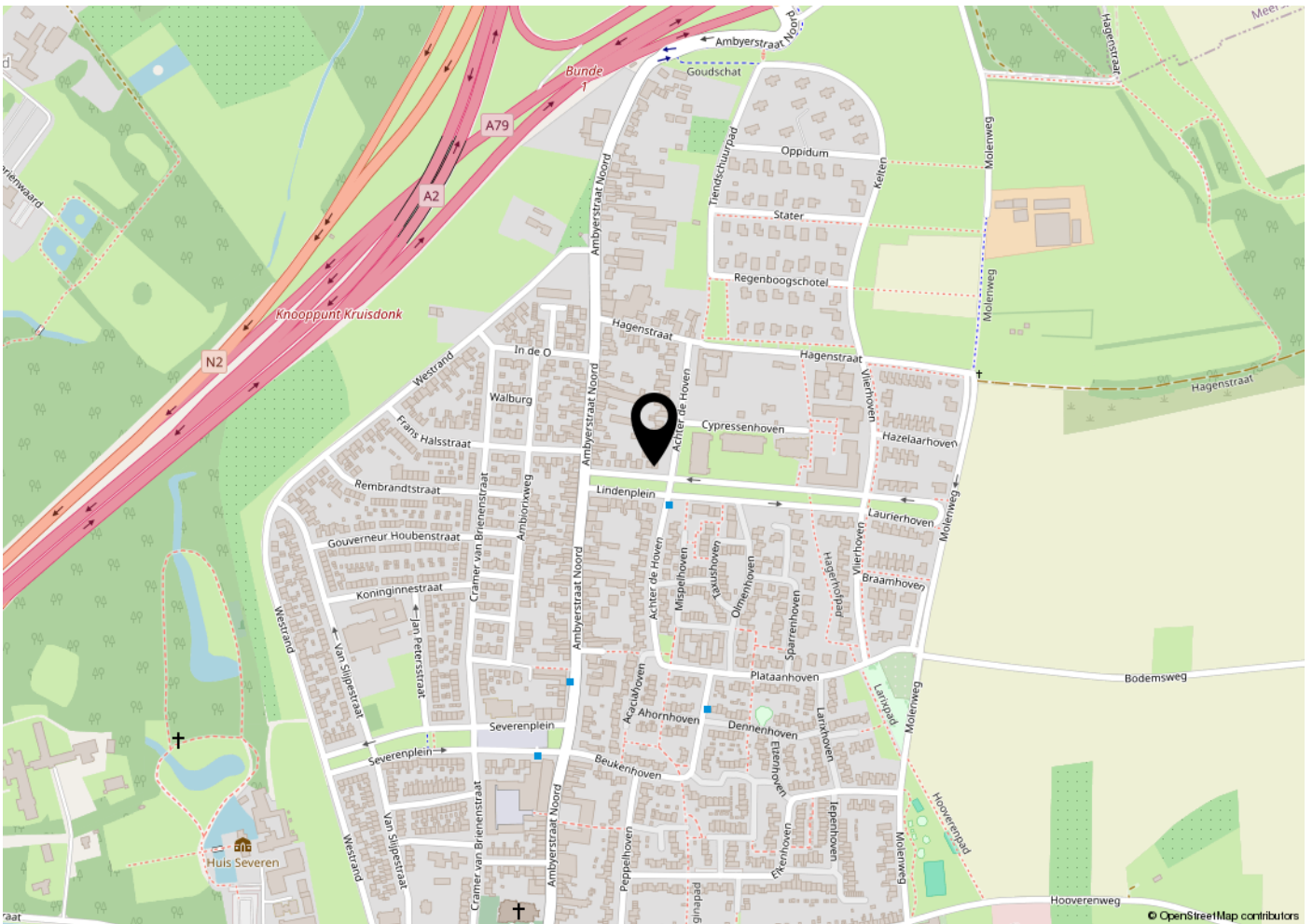
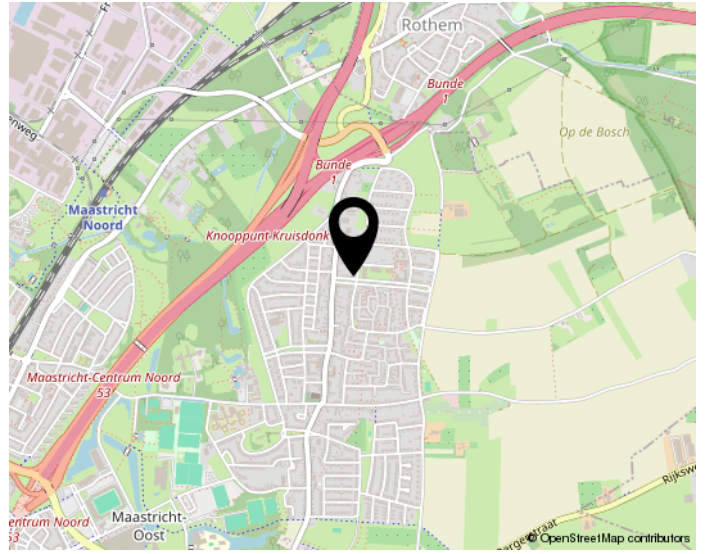
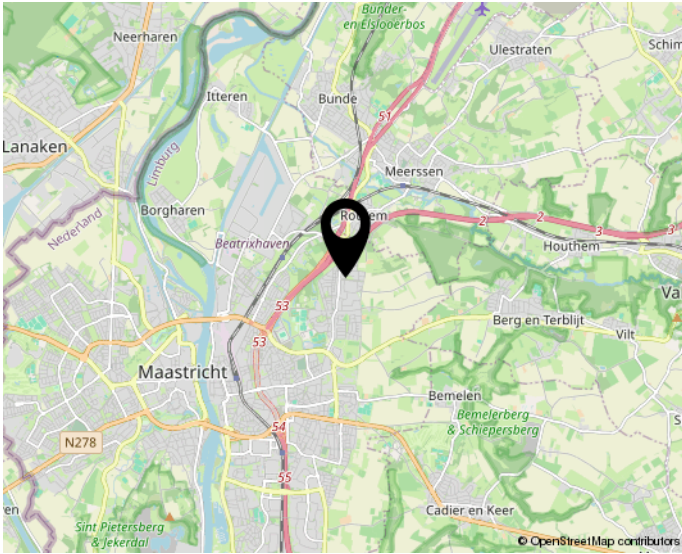
Inschrijfnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname



# LOCATIE



**Woon jij straks in deze omgeving?**

# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

[lindenplein10.nl](http://lindenplein10.nl)

IMMO  
MAKELAARDIJ

Lindenplein 10, Maastricht



**Scan deze code en  
bekijk de woning op je mobiel!**



# INTERESSE? NEEM CONTACT OP MET ONS KANTOOR

