

Te koop
Violabeemd 28
6229 ZB Maastricht

€1.050.000,-- k.k.

Rustig en groots wonen in het mooie Heugem met de historische binnenstad van Maastricht binnen handbereik. Tussen de Maasvallei en het groene Heuvelland ligt deze door architect Gijsselaers ontworpen stadsvilla met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, multifunctionele ruimte en een garage. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en een ruime tuin om te ontspannen. Al met al een perfecte basis voor een heerlijke woonervaring, waarbij de vele vertrekken in de woning behoorlijke ruimte bieden aan wonen, hobby's, kantoor aan huis en studie.



Ligging:

Deze vrijstaande villa is gelegen aan een pleintje aan de zuidelijke rand van Maastricht in de populaire wijk Heugem aan de autoluwe Violabeemd. Het is een gezellige wijk met diverse voorzieningen op loopafstand. Kinderen kunnen op de fiets naar de basis- en middelbare school of sportclubs.

Er zijn winkels, een supermarkt, restaurants, een rijk verenigingsleven (harmonie / carnavalsvereniging / voetbalclub / tennisclub / volkstuin), kinderboerderij met speeltuin, openbaar vervoer en een treinstation. Binnen enkele minuten bent u bij het MUMC+, de universiteit, het provinciehuis en de jachthaven. Het historische centrum van Maastricht is slechts op een steenworp afstand gelegen.





Begane grond:

De royale en representatieve ontvangsthall staat via dubbele glazen deuren in verbinding met de woonkamer. In de hal is een ruime garderobe, het luxe gastentoilet, de meterkast, een trapkast en het bijzondere trappenhuis met extra brede traptreden. Vanuit de hal kunt u naar de woonkamer en er is een deur naar de multifunctionele ruimte.

De fraai ingedeelde woonkamer van 67m², voorzien van een hoogwaardige pvc vloer, staat in verbinding met de keuken. Het zitgedeelte is het hart van het woonoppervlak op de begane grond en is bijna 7 meter breed. Er is een design gashaard, veel ramen die zorgen voor een lichte leefruimte en drie schuifpuien die toegang bieden tot de tuin.



Het eetgedeelte geeft plaats aan een royale tafel en nodigt uit voor een etentje met het hele gezin, vrienden of familie.

De open Coninx keuken van 13m² bestaat een ruime U-opstelling. Deze is voorzien van een Amerikaanse koelkast, veel bergruimte en ingebouwde Miele apparatuur, een inductie kookplaat met 4 zones, de afzuigkap, een vaatwasser, combi-oven/magnetron en het granieten aanrechtblad met dubbele spoelbak maakt deze luxe keuken compleet.



Vanuit de woonkamer heeft u middels dubbele glazen deuren eveneens toegang tot de multifunctionele ruimte van 25m² met schuifpui en de tuin. Dit is een fantastische plek voor de ondernemer, thuiswerker en als studeerplek voor de kinderen. En hebben ze nog geen huiswerk, dan is dit een heerlijke speelkamer!

Vervolgens is er een tussenhall c.q. berging met kastenwand, wastafelmeubel en de aansluitingen voor wassen en drogen. Vanuit deze ruimte heeft u toegang tot de garage en de gesloten serre. De garage is 16m² groot (momenteel in gebruik als bergruimte), is voorzien van een marmeren vloer en heeft een lichtkoepel die zorgt voor natuurlijk daglicht.

1e Verdieping:

Via de extra brede trap bereikt u de overloop, waaraan drie slaapkamers grenzen. De riante master bedroom van 39m² heeft grote kastenwanden, een airco en een openslaande deur naar het heerlijke dakterras. Verder zijn er nog twee slaapkamers (16 en 10m²), waarvan één met balkon en de andere heeft een eigen badkamer met douche, toilet, vaste wastafel en een design radiator. De vloeren in de slaapkamers en overloop zijn afgewerkt met houten lamelparket.

De hoofdbadkamer van 13m² is compleet. Er is een heerlijk ruim ligbad, aparte 2-persoons stoomcabine met douche, een vaste wastafel, een toilet en een bidet. Deze badkamer is ook nog eens voorzien van een behaaglijke elektrische vloerverwarming.



2e Verdieping:

De brede trap gaat verder naar de tweede verdieping, waar nog twee slaapkamers zijn van 17m². Beide slaapkamers zijn voorzien van airco's en een eigen balkon. En net als op de eerste verdieping zijn de vloeren hier ook afgewerkt met houten lamelparket.

Ook is er op deze verdieping een berging met een aanrechtblok waarbij via een vlizotrap de ruime bergzolder is te bereiken. De cv-opstelling bestaat uit een Nefit HR cv-ketel met boiler, beide eigendom, bouwjaar 2016 en voorzien van een garantiecontract tot 2026.

Bergzolder:

Ruime bergzolder via een vlizotrap te bereiken over de volledige lengte van het huis.





Buiten:

Deze villa onderscheidt zich niet alleen door de imposante binnenruimte, maar ook de buitenruimte mag er zijn. Aan de voorzijde van de woning zijn twee opritten met plaats voor maar liefst 3 auto's. Via de linker oprit komt men tevens in de verzorgd aangelegde tuin gelegen op het zuiden.

De tuin is 340m² groot en volledig omheind, heeft een groot terras dat deels overdekt is, een gazon, veel groen en fraaie bomen die voor een optimale privacy zorgen. Ook is er een houten tuinhuis, berging en een beschut prieeltje.

KENGETALLEN / BIJZONDERHEDEN

- ✓ Gebruiksoppervlakte wonen: 281m²
- ✓ Overige inpandige ruimte: 32m²
- ✓ Gebouw gebonden buitenruimte: 50m²
- ✓ Externe bergruimte 10m²
- ✓ Inhoud 1.086m³
- ✓ Kavel: 784m²
- ✓ Bouwjaar: 2000
- ✓ Energielabel: A
- ✓ Volledig geïsoleerd
- ✓ Veel privacy en vrij uitzicht
- ✓ Aluminium kozijnen met 3 punts inbraakwerend hang- en sluitwerk voorzien van HR++ glas
- ✓ Woonkamer met optimaal tuincontact en veel lichtinval door grote raampartijen
- ✓ Dubbele glazen deur voor optimaal contact met de living
- ✓ Vrijwel geheel voorzien van elektrisch bedienbare ingebouwde rolluiken op afstand bediend door domotica



- ✓ Vloerverwarming begane grond incl. garage
- ✓ 5 slaapkamers, optioneel 6^{de} slaapkamer mogelijk
- ✓ 3 slaapkamers zijn voorzien van airco
- ✓ Grohe kranen, Villeroy & Boch en Sphinx sanitair
- ✓ Hardhouten binnendeuren met gekogellagerde scharnieren
- ✓ Gehele woning is voorzien van dimbare led inbouwspots incl. tuinverlichting
- ✓ Iedere verdieping voorzien van een video-intercominstallatie
- ✓ Mechanische ventilatie beide badkamers en keuken
- ✓ Tuinverlichting automatisch aangestuurd via domotica
- ✓ Tuin met 3 wateraansluitingen (2 aan achterzijde en 1 aan voorzijde van de woning)
- ✓ Alarminstallatie aanwezig waarbij foto's via app in geval van calamiteit



OPLEVERING

In de huidige staat. De lijst met roerende zaken is bij de makelaar opvraagbaar.

AANVAARDING

In overleg.

BIEDINGEN

U kunt uw bod schriftelijk of digitaal uitbrengen middels het biedingsformulier.

KADASTRAAL

Gemeente Maastricht, sectie P, nummers 6551 en 7084, groot 686m² en 98m²

BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaar Jeannot Deckers, 06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht. Wij attenderen de kopers op haar onderzoekplicht.

KOOPAKTE / SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt. Kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid voor de aankoop. De overeenstemming wordt schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend wordt.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen een week na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en verwelkomen u graag in deze mooie ruime stadsvilla.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

Jeannot Deckers Makelaardij & Taxatieburo

Tel: 06-53305555 / mail: info@jeannotdeckers.nl

Violabeemd 28 - MAASTRICHT
Begane Grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectencoo.nl

Violabeemd 28 - MAASTRICHT
Eerste Verdieping



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectencoo.nl

Violabeemd 28 - MAASTRICHT
Tweede Verdieping

→ 0.90 m → 3.09 m → 2.49 m → 3.26 m → 0.90 m →

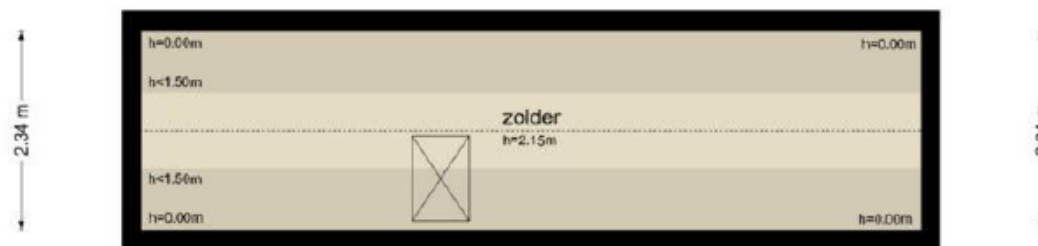


→ 0.90 m → 3.09 m → 2.47 m → 3.26 m → 0.90 m →

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Violabeemd 28 - MAASTRICHT
Derde Verdieping

9.19 m

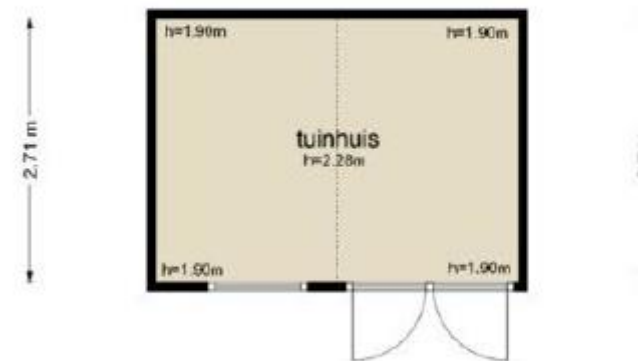


9.19 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

Violabeemd 28 - MAASTRICHT
Tuinhuis

3.72 m



3.72 m

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl



Datum Meetopname: 29-08-2024
Datum Meetrapport: 06-09-2024
Meetrapportnr: OC-2024-125436
Meetcertificaat Type A: Op locatie gecontroleerd en ingemeten

Meetbedrijf: Object&co Nederland BV
Opsteller: M. van Essen
Opnamer: Bert Solar
Status: Definitief

Object type: Woning
Adres: Violabeemd 28
Postcode/Plaats: 6229 ZB MAASTRICHT

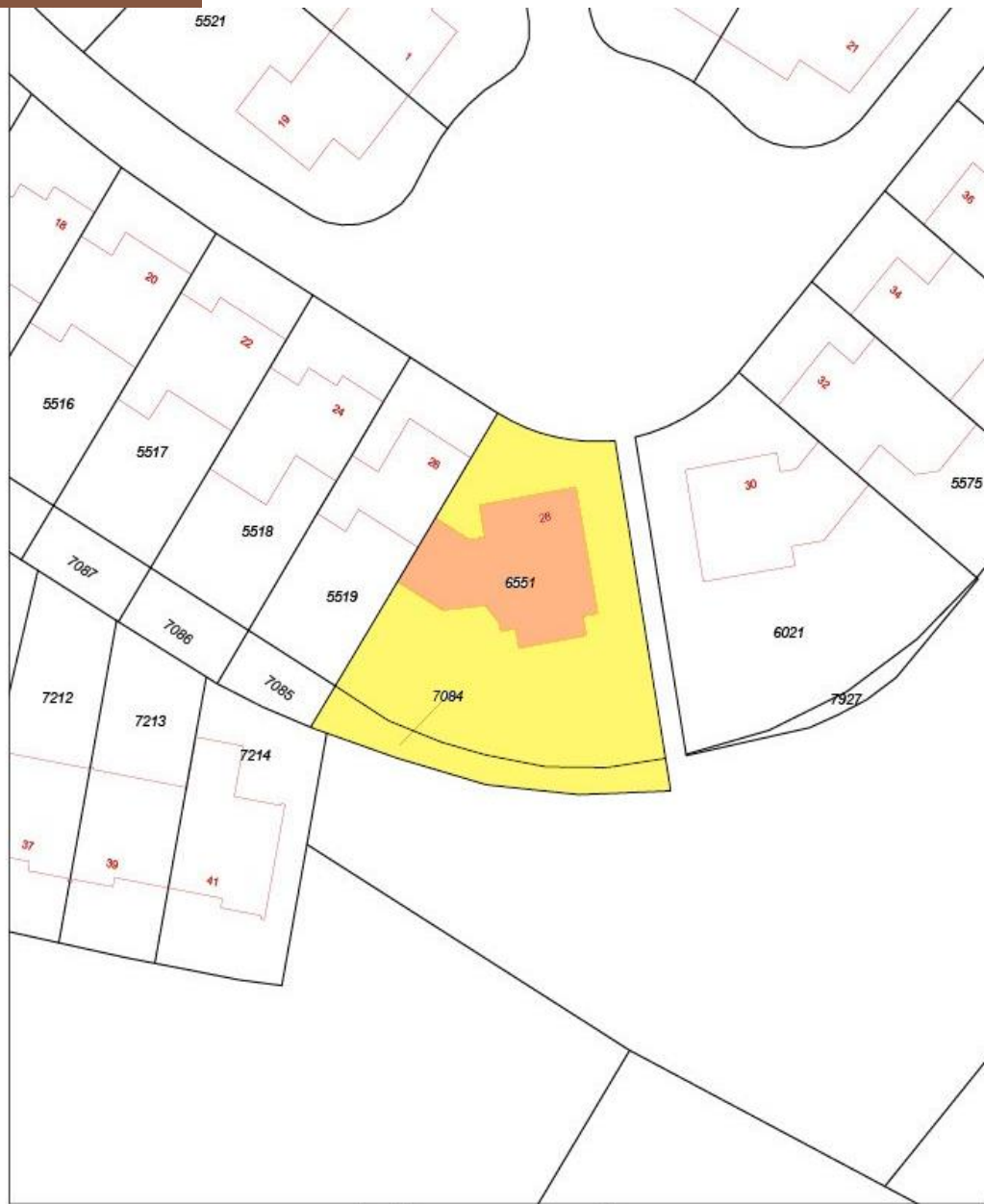
Verklaring Meetcertificaat:
Maatvoering en ruimtegebruik op locatie gecontroleerd en ingemeten.

Opdrachtgever: JEANNOT DECKERS
Adres: Hoogstraat 3
Postcode/Plaats: 6245 LT EIJSDEN

Object&co stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2531:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1-2008" in combinatie met de hiervan afgeleide "Meetinstructie basalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN-2580" en de "Meetinstructie basalen bruto inhoud woningen volgens NEN-2580" in de 2016 versie vastgesteld door NVMI, VBO mskelaar, VastgoedPRO, Vereniging Nederlandse Gemeenten en de Waarderingskamer.

	PRE BVO AFTREK	BVO	BVO AFTREK	POST BVO AFTREK	GEBRUIKSOPPERVLAKTEN				OPPERVLAKTE	INHOUD
					Vloeroppervlakte (excl. Vides etc. > 4 m²)	Terra oppervlakte (BVO-NVO)	Ruimte met beperkte staahoogte < 1,50 m	Verticaal Verkeer > 4 m² & niet toegankelijke ruimten		
	VI	BVO	TO	H150	VV	GO	GOOI	GOGB	OEBR	BI
00 BEGANE GROND	-	211,80	16,50	-	-	143,20	23,60	26,30	-	693,97
Woon-/werkruimte	-	157,40	14,20	-	-	143,20	-	-	-	519,89
Terras (Overdekt)	-	28,30	-	-	-	-	-	28,30	-	90,98
Berging	-	8,40	1,00	-	-	-	7,40	-	-	27,30
Garage	-	17,50	1,30	-	-	-	16,20	-	-	58,00
01 EERSTE VERDIEPING	-	124,50	14,00	-	-	98,20	-	12,30	-	304,02
Woon-/werkruimte	-	111,20	13,00	-	-	98,20	-	-	-	300,24
Balkon (Niet overdekt)	-	11,90	1,00	-	-	-	-	10,90	-	-
Balkon (Overdekt)	-	1,40	-	-	-	-	-	1,40	-	3,78
02 TWEEDE VERDIEPING	-	89,80	9,10	32,00	-	39,80	-	8,90	-	193,98
Woon-/werkruimte	-	71,60	5,00	26,80	-	39,80	-	-	-	145,29
Balkon (Overdekt)	-	9,10	2,00	2,60	-	-	-	4,50	-	24,34
Balkon (Overdekt)	-	9,10	2,10	2,60	-	-	-	4,40	-	24,34
03 DERDE VERDIEPING	-	27,40	6,00	13,30	-	-	8,10	-	-	37,68
Zolder	-	27,40	6,00	13,30	-	-	8,10	-	-	37,68
EX EXTRA	-	11,40	1,30	-	-	-	-	-	10,10	27,36
Tunnels	-	11,40	1,30	-	-	-	-	-	10,10	27,36
TGP Totalen geheel Perceel	-	464,70	46,90	45,30	-	281,20	31,70	49,50	10,10	1257,00
TW Totalen Woning	-	393,50	-	-	-	281,20	31,70	49,50	10,10	1086,19





0m 5m 25m

12345 Deze kaart is noordgericht
 Perceelnummer
 25 Huisnummer
 — Vastgestelde kadastrale grens
 — Voorlopige kadastrale grens

Schaal 1:500

Kadastrale gemeente Maastricht
 Sectie P
 Perceel 6551



Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens!

Jeannot Deckers Makelaardij & Taxatieburo

Tel: 06-53305555

Mail: info@jeannotdeckers.nl

Voor meer foto's kijk op www.jeannotdeckers.nl



LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ
 Violabeemd 28, 6229 ZB Maastricht

Voor onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie van toepassing is?

Zaken	blijft achter	gaat mee	over te nemen
- erfafscheiding	X	O	O
- tuinaanleg/beplanting excl appelboompje	X	O	O
- buitenverlichting excl lichtslang	X	O	O
- tuinhuisje	X	O	O
- vlaggenmast	X	O	O
- alarminstallatie	X	O	O
- zonwering buiten / rolluiken	X	O	O
- gordijnrails	O	O	X
- gordijnen	O	O	X
- luxaflex/lamellen	O	O	X
- vliegengordijnen (2x)	O	O	X
- vloerbedekking	X	O	O
- lamelparketvloer	X	O	O
- gashaard	X	O	O
- inbouwkasten slaapkamer	X	O	O
- toiletaccessoires (planchet, spiegel, ed.)	X	O	O
- schommel	X	O	O
- laadvoorziening auto	O	X	O
- kasten garage	O	O	X

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper(s)

koper(s)

Plaats en datum:

plaats en datum:





MAKELAARDIJ &
TAXATIEBURO

BIEDINGFORMULIER

Alleen schriftelijke biedingen worden in behandeling genomen en aan de cliënt voorgelegd. Indien u een bod wilt uitbrengen verzoeken wij u vriendelijk gebruik te maken van dit biedingformulier. Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en te voorzien van uw handtekening en aan ons te retourneren.

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n)

De heer/mevrouw* : _____
Adres : _____
Postcode, woonplaats : _____
Telefoonnummer privé : _____
Telefoonnummer mobiel : _____
E-mail : _____

Bieding

Ondergetekende brengt het hierna genoemde bod uit op de woning
Violabeemd 28, 6229 ZB Maastricht.

Bod : _____
Zegge (bedrag in tekst) : _____ kosten koper

Onder de navolgende (ontbindende) voorwaarde(n) **: _____

- geen
 - bouwkundige keuring
 - het verkrijgen van een hypothecaire geldlening dan wel het aanbod daartoe
 - met / zonder* Nationale Hypotheek Garantie
 - voorkeurdatum eigendomsoverdracht: _____
 - eventuele andere voorwaarden: _____
- _____
- _____
- _____

Getekend voor akkoord,

Plaats : _____
Datum : _____

* doorhalen wat niet van toepassing is

** aankruisen wat van toepassing is



■ Hoogstraat 3
■ 6245LT Eijsden
■ Tel. 06 533 05 555

■ info@jeannotdeckers.nl
■ www.jeannotdeckers.nl
■ KVK 14631651

■ IBAN NL 10 RABO 01150037 54
■ BIC RABONL2U



Verkoopvoorwaarden:

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien:

- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte.
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Eventueel belastingvoordeel komt toe aan verkoper.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig te laten keuren.
- Vanwege de ouderdom van de woning wordt mogelijk een asbest-clausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden dienen voor het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden.

In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de Register Makelaar Taxateur (RMT), welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en aangesloten te zijn bij de Stichting VastgoedCert.

De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor: laatste leveringsakte en vragenlijst.

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor. Dit betekent dat hij mag bepalen of de combinatie van prijs en (ontbindende) voorwaarden voldoende is om aan een bepaalde bidder te verkopen. Verkoper is dus niet verplicht aan de hoogste bidder te verkopen maar kan bijvoorbeeld ook kiezen voor een iets lager bod met betere voorwaarden. Verkoper kan besluiten niet te gunnen en ervoor kiezen om de drie hoogste/beste bidders uit te nodigen tijdens een tweede biedingsronde hun bod al dan niet te herzien.

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatieburo aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuiste vermelde gegevens. Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatieburo
06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

