



## SPECIEDONK 2, MAASTRICHT

€ 425.000 k.k.

# WELKOM BIJ SPECIEDONK 2



## IK BEN MARCEL OVERHOF

Makelaar KRMT

---

Welkom bij **Speciedonk 2**, ik neem je graag mee door deze fijne woning.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.





✉ [marcel.overhof@vanhuysen.nl](mailto:marcel.overhof@vanhuysen.nl)

☎ 06 298 66 293



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

|                                    |                              |   |  |
|------------------------------------|------------------------------|---|--|
| <b>Bouwjaar</b>                    | 1970                         |   |  |
| <b>Soort woning</b>                | Eengezinswoning              |  | Woonoppervlakte<br>165 m <sup>2</sup>    |
| <b>Bouwworm</b>                    | Bestaande bouw               |   |  |
| <b>Type woning</b>                 | 2-onder-1-kapwoning          |   |  |
| <b>Inhoud</b>                      | 632 m <sup>3</sup>           |  | Perceeloppervlakte<br>411 m <sup>2</sup> |
| <b>Overige inpandige ruimte</b>    | 14 m <sup>2</sup>            |   |  |
| <b>Gebouwgebonden buitenruimte</b> | 2 m <sup>2</sup>             |   |  |
| <b>Energie-label</b>               | C                            |  | Kamers<br>8                              |
| <b>Verwarming</b>                  | C.v.-ketel (2023, eigendom)  |   |  |
| <b>Isolatie</b>                    | Dakisolatie, (deels) HR-glas |  | Slaapkamers<br>4                         |



# OMSCHRIJVING

**Ontdek jouw toekomstige thuis in het charmante Oud-Caberg, Maastricht. Deze ruime halfvrijstaande woning uit 1970 biedt met 165 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak een zee aan mogelijkheden om jouw droomhuis te realiseren.**

Stap binnen in een lichtovergoten woonkamer van liefst 12 meter diep en aan de achterzijde 9 meter breed. De kamer baadt in natuurlijk licht, wat een hartelijke en gastvrije ambiance schept. De open keuken vormt het perfecte decor voor gezellige etentjes en lange avonden tafelen. De lichtinval in woonkamer en keuken benadrukt de schoonheid van de verfijnde lichte parketvloer, wat zorgt voor een heldere en levendige ruimte.

Op de eerste verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers (waaronder een master bedroom van liefst 19 m<sup>2</sup>) en een praktische, compleet uitgeruste badkamer. De zolderverdieping verrast met een vierde slaapkamer en handige bergruimte.

Deze woning wacht op een renovatie met liefde en aandacht, en biedt een prachtige basis om je eigen stempel te drukken.

De tuin rondom de woning is een groene oase van rust en privacy, compleet met een gazon, terras, siergrind en beplanting. De inpandige garage met elektrische poort en het houten tuinhuisje maken het plaatje compleet.

Gelegen aan de rand van Oud-Caberg, combineert deze woning rust met de nabijheid van stedelijke voorzieningen. Het Vrijthof ligt op slechts 2,5 kilometer afstand, terwijl het winkelcentrum op loopafstand gelegen is. Voor gezinnen zijn er basisscholen en kinderopvang in de buurt.

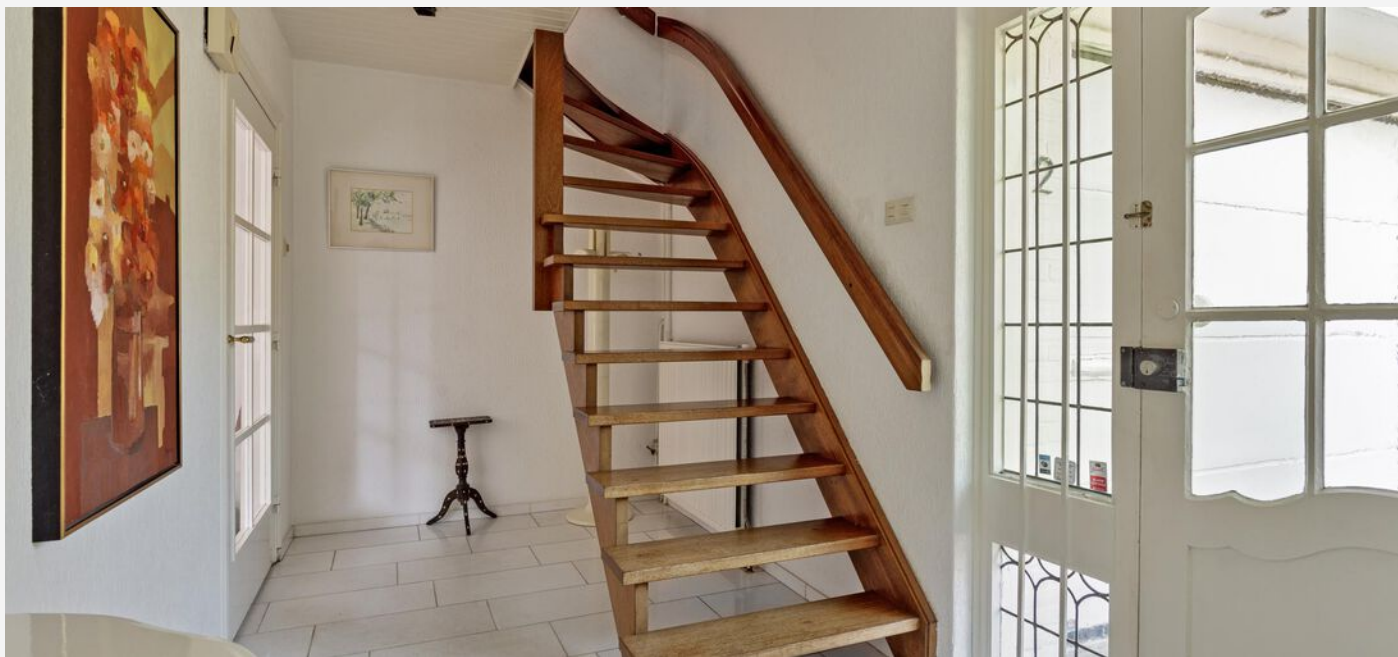
Zie jij jezelf al wonen in deze lichte en ruime woning met oneindig veel potentieel? Neem dan contact op voor een bezichtiging en laat je inspireren door de mogelijkheden die deze woning te bieden heeft. Jouw toekomst in Maastricht begint hier!

## Indeling

- Begane grond: ruime entree, toilet, woonkamer (ca. 58 m<sup>2</sup>), open keuken, inpandige garage
- Eerste verdieping: royale overloop, drie slaapkamers (19, 12 en 9 m<sup>2</sup>), badkamer
- Zolderverdieping: vierde slaapkamer, bergruimte
- Buitenruimte: goed onderhouden tuin rondom met houten tuinhuisje

## Kenmerken

- Veel ruimte, zowel in als om de woning
- Voorzien van rolluiken en zonwering
- Dakisolatie, zowel enkel/dubbel als HR++ glas
- Rustig wonen met stedelijke voorzieningen 'om de hoek'





















# PLATTEGROND - begane grond



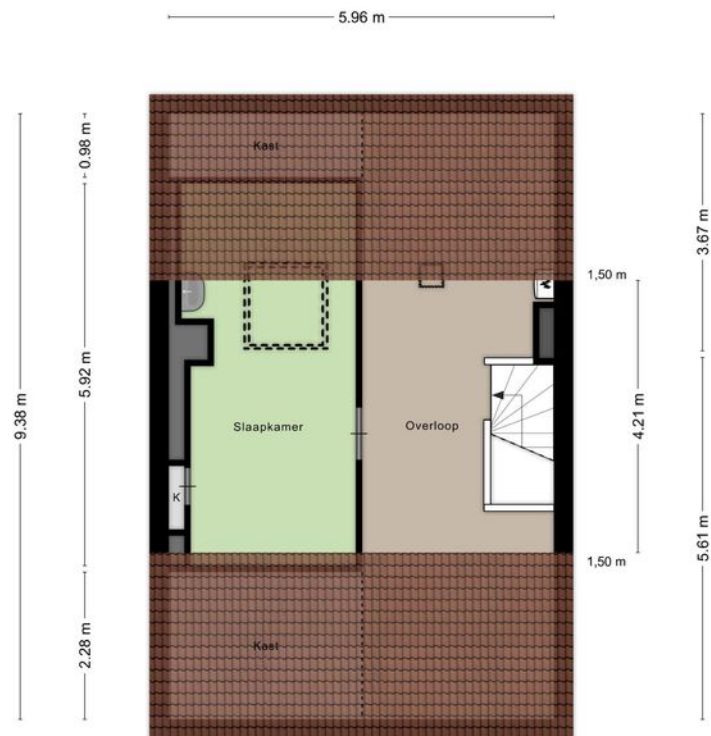
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND - eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

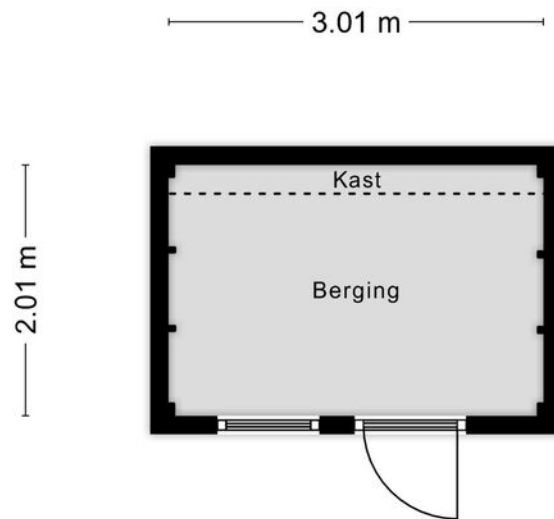
# PLATTEGROND - zolderverdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND - buitenberging



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Maastricht, 581

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

2977

## KADASTRALE SECTIE

L

## GEMEENTE

Maastricht

## PERCELOPPERVLAKTE

411 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



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 L  
Perceel 2977

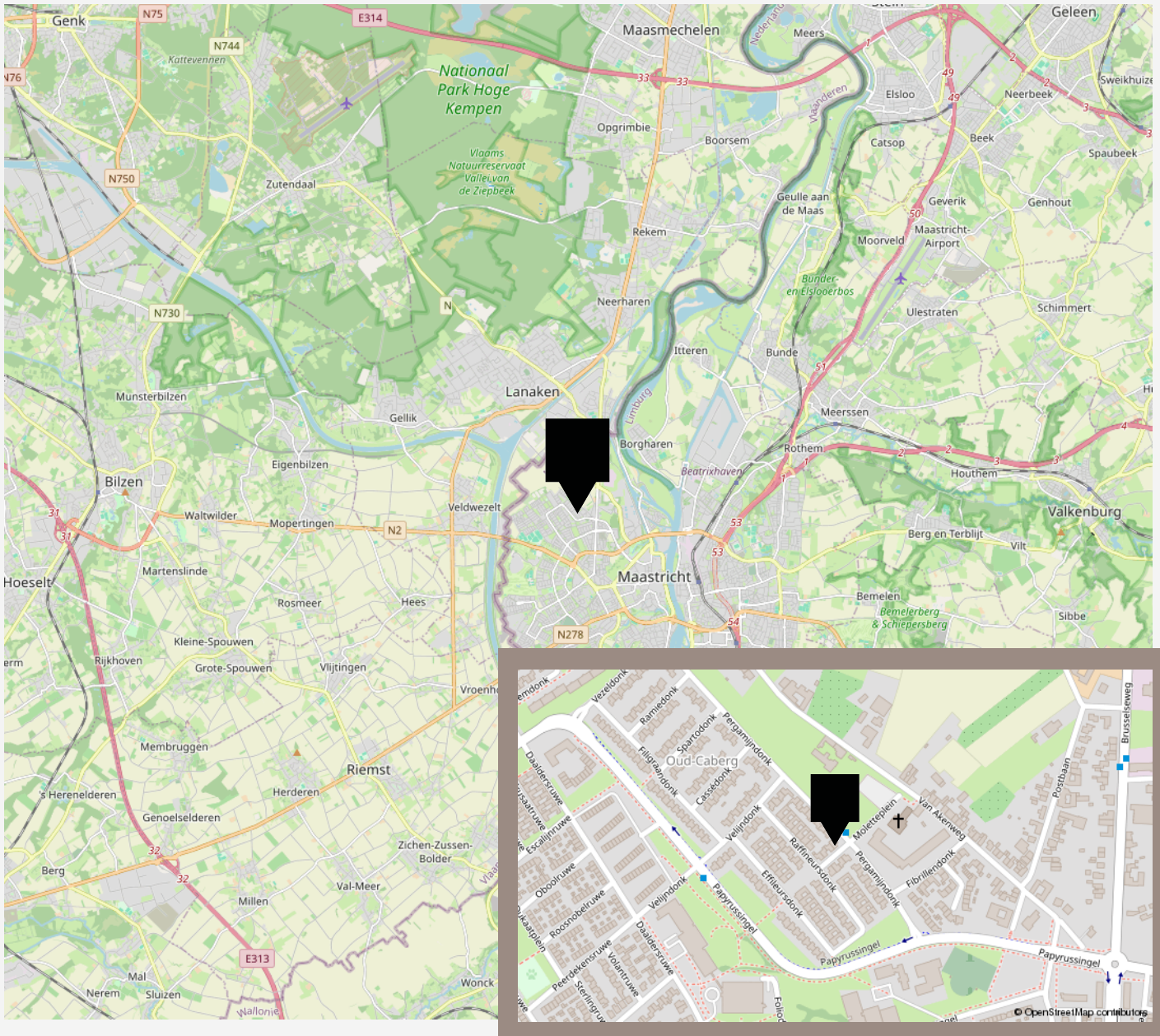
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2024  
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.

# LOCATIE OP KAART





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)