KH-SOLUTIONS
MAKELAARS

Baron van Hövellstraat 1
6221 BV Maastricht

TE KOOP

Vraagprijs
€359.000,- k.k.







Omschrijving

Deze multifunctionele hoekwoning met aanbouw ligt in de populaire wijk “Heugemerveld”. Met maar liefst 4 slaapkamers en 4 badkamers is er genoeg ruimte voor iedereen. *Kenmerken: Privéoprit (uniek in Heugemerveld), dakkapel, kelder en een netto woonoppervlakte van 134 vierkante meter.* Buiten wacht een ruime tuin met achterom. Baron van Hövellstraat 1 heeft een energielabel C en kenmerkt zich door de juiste ligging in een fijne omgeving. Kort bij het MUMC/Universiteit, centrum Maastricht/Wyck en het winkelcentrum van Heugemerveld. *Maak een afspraak met makelaar Kenneth om de woning te bezichtigen.*

De buurt "Heugemerveld" grenst aan het Céramique, welke een goede en snelle verbinding heeft met o.a. het station en het centrum / Wyck van Maastricht. Daarnaast zijn uitvalswegen richting autosnelwegen (Luik, Eindhoven, Heerlen/Aken) en het Limburgse Heuvelland snel en gemakkelijk te bereiken. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels, banken en openbaar vervoer zijn gelegen in de directe nabijheid. Instellingen zoals MECC, MUMC+, Vodafone, Gouvernement en Universiteit liggen op loopafstand.

INDELING

Begane grond
Bij binnenkomst in de nette entreehal treft u de trapopgang naar de eerste verdieping, toegang tot de kelder, de meterkast en een volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en radiator. Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer.

De woonkamer is dankzij de verzorgde aanbouw aan de zijkant van de woning opgedeeld in twee sfeervolle gedeelten. De zitkamer in de aanbouw geniet van veel natuurlijk licht door de grote raampartijen en schuifdeur, en krijgt een ruimtelijk karakter door het hoge plafond. Ook biedt de aanbouw directe toegang tot de achtertuin. De begane grond is afgewerkt met een mooie laminaatvloer. Op de begane grond (aanbouw) bevindt zich een ruime slaapkamer met aangrenzende badkamer, voorzien van een douche, wastafel en toilet — ideaal voor gelijkvloers wonen.

De eetkamer staat in open verbinding met de keuken (2015), welke prima is uitgerust met diverse inbouwapparatuur. Vanuit de keuken, evenals via de schuifdeuren in de eetkamer, bereikt u het terras met vaste overkapping en verlichting.

De tuin (met diverse stroompunten) biedt volop ruimte voor meerdere gezellige zithoeken en beschikt ook over een achterom met poort. *Veel privacy in deze tuin..*

Eerste verdieping
De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot twee comfortabele en bijzonder ruime slaapkamers, beide met een aangrenzende badkamer, evenals tot de vaste trap naar de tweede verdieping.

De badkamers zijn volledig betegeld, praktisch ingedeeld en voorzien van een douche, wandcloset en wastafel. In de huidige situatie beschikt elke slaapkamer over een eigen badkamer. Desgewenst is

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

het mogelijk om deze samen te voegen tot één royale badkamer; *zie hiervoor de plattegronden verderop in de brochure.*

De ruime slaapkamer aan de voorzijde biedt uitzicht over de straat en het pleintje. De master bedroom aan de achterzijde kijkt uit op de tuin en beschikt over ook een badkamer en suite, wat zorgt voor extra comfort en privacy. *De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, met uitzondering van de betegelde badkamers.*

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereikt u de overloop op de bovenverdieping, die toegang biedt tot de vierde slaapkamer en de technische ruimte. Dankzij de extra brede dakkapel (met schuiframen) geniet u hier van een prachtig uitzicht over de omliggende daken en veel natuurlijk licht.

Deze verdieping is werkelijk uniek: een royale ruimte van circa 40 m² met een eigen badkamer. De badkamer is, net als de overige badkamers in de woning, in 2015 vernieuwd en voorzien van een douche, wastafel en toilet. *Een indrukwekkende en veelzijdige ruimte die u echt gezien moet hebben!*

Kelderruimte
De woning beschikt over een gedeeltelijke kelder, toegankelijk via de entreehal. Aan bergruimte is geen gebrek.

Bijzonderheden

- Hoekwoning met veel mogelijkheden in ‘Heugemerveld’
- Woonoppervlakte: 134 m²
- Kelder aanwezig (gedeeltelijk)
- Energielabel: C
- Voorzien van gevel en dakisolatie
- Grotendeels hardhouten kozijnen (deels kunststof) en dubbele beglazing/HR
- Functioneel ingedeeld met op elke verdieping badkamers (2015)
- 4 slaapkamers
- Keuken geplaatst in 2015
- Voorzien van draaikiep ramen
- Voorzien van rolluiken (deels elektrisch)
- Voorzien van dakkapel, geplaatst in 2015
- Cv-ketel uit 2015, eigendom
- Verlaagde plafonds met spots (slaapkamers)
- Slaapkamer op begane grond (met badkamer)
- Achtertuin met veel privacy, gelegen op het zuidoosten
- Gelegen in een kindvriendelijke buurt, nabij MuMC+, Céramique en uitvalswegen

Deze omgeving bied je voor nu en voor de toekomst een prettig woon- en leefklimaat.
De genoemde maten zijn ca., hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Niet-bewoners clausule
Verkoper heeft zelf nooit in het registergoed gewoond en werd verhuurd.

Bezichtiging inplannen?
Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor KH-Solutions Makelaars.
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de notaris te deponeren.
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Deze informatie is door KH-Solutions Makelaars met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Koper is uitgenodigd de opgegeven oppervlakte(s) van het gekochte op juistheid te controleren.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Kenmerken

Soort :	Woonhuis
Type woning :	Hoekwoning
Aantal kamers :	5 kamers waarvan 4 slaapkamers
Perceel oppervlakte :	210 m^2
Woon oppervlakte :	133,5 m^2
Inpandige ruimte :	7,9 m^2
G.G. Buitenruimte :	10,2 m^2
Inhoud woning :	500,8 m^3
Bouwjaar :	1949
Tuin :	Op het zuidoosten met achterom
Energielabel :	C geldig tot 19-01-2036.
C.V.-ketel :	Nefit Excellent HR, eigendom bj. 2015 + boiler
Parkeren :	Privé oprit en straat
Isolatie :	Dak, gevel, raam.

Wist je dat?
Een HR ketel zeer zuinig is met energie. U bespaart na aanschaf direct op uw gasverbruik. Bovendien is een HR combiketel compact, stil en veilig.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Bekijk de details op onze socials & Funda!

Fotorapportage





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.







Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.





Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Plattegronden



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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

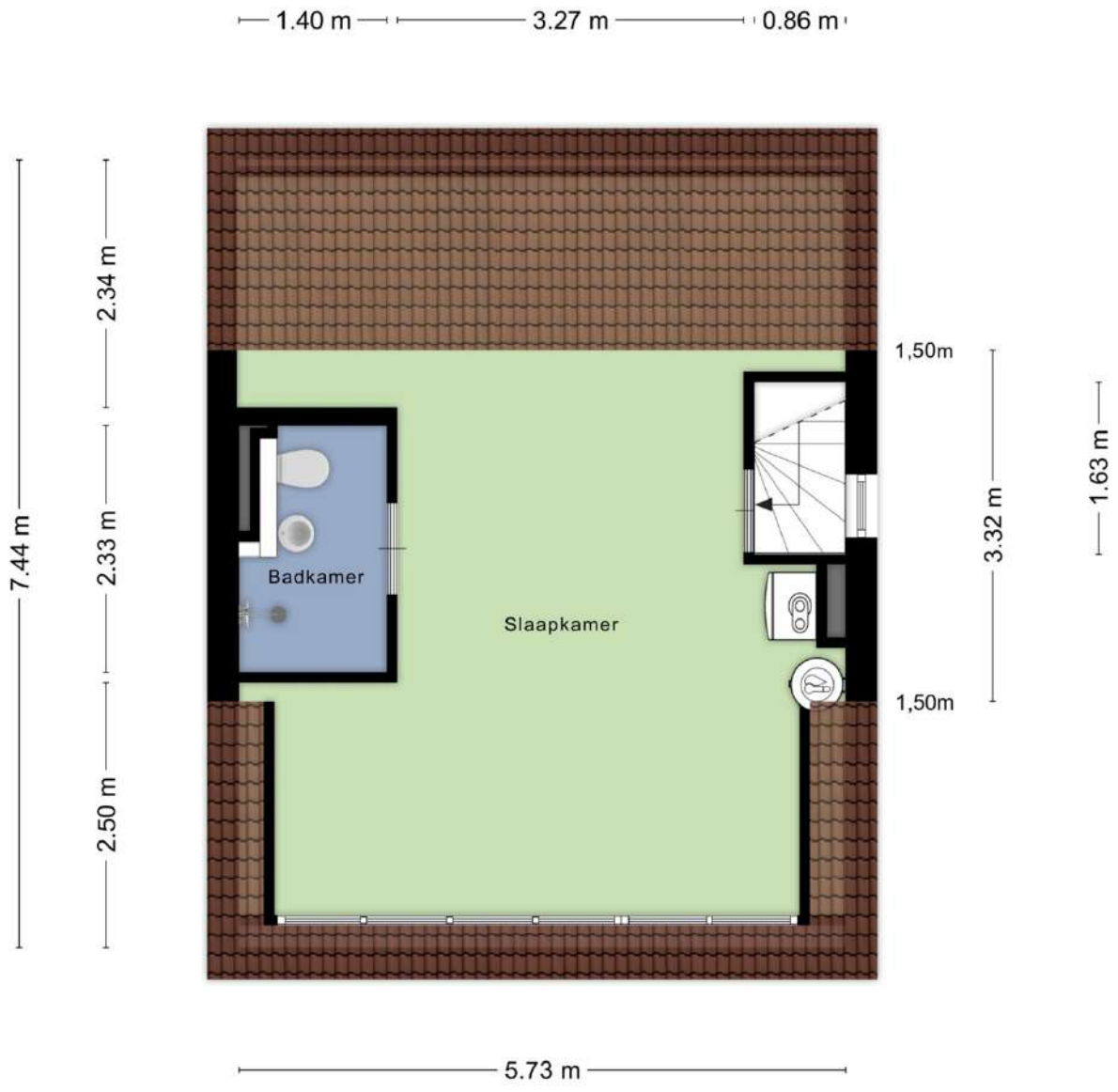
Plattegronden



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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

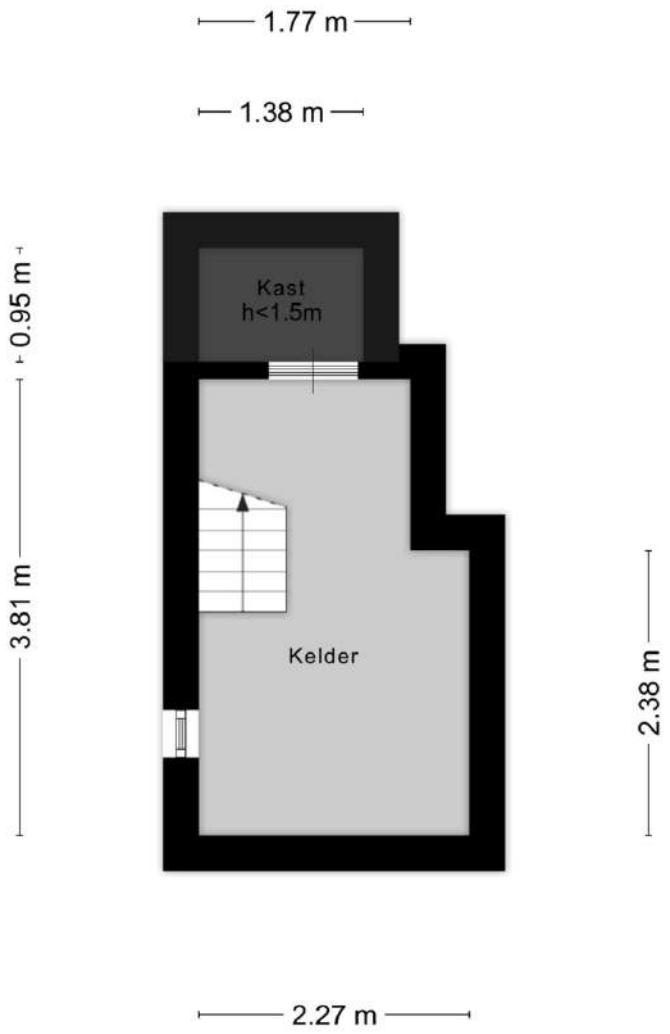
Plattegronden



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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Plattegronden



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

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Ligging

Waar is de woning gesitueerd?

De buurt "Heugemerveld" grenst aan het Céramique, welke een goede en snelle verbinding heeft met o.a. het station en het centrum / Wyck van Maastricht. Daarnaast zijn uitvalswegen richting autosnelwegen (Luik, Eindhoven, Heerlen/Aken) en het Limburgse Heuvelland snel en gemakkelijk te bereiken. Alle voorzieningen zoals scholen, winkels, banken en openbaar vervoer zijn gelegen in de directe nabijheid. Instellingen zoals MECC, MUMC+, Vodafone, Gouvernement en Universiteit liggen op loopafstand.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 3713547_2



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie	F
Perceel	4635

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.

kadaster

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Aankoopbegeleiding

Een nieuwe woning kopen is niet alleen leuk, maar kan ook spannend zijn! Van het verkennen van de woningmarkt tot aan de inspectie tijdens de overdracht. KH-Solutions Makelaars kan een hoop werk uithanden nemen.

Je kiest voor KH-Solutions Makelaars, je kiest voor kwaliteit

- Begeleiding tijdens de bezichtiging van de woning
- Eventueel bouwkundig advies
- Onderzoek naar de woning c.q. waardebepaling
- Bespreken van de onderhandelingsruimte en voorwaarden met verkopend partij
- Bod uitbrengen
- Onderhandelingen
- Controleren van de koopovereenkomst
- Advies in keuze notaris en offerte aanvragen
- Begeleiding bij eindinspectie overdracht
- Begeleiding tijdens de overdracht

Bekijk het aankoopstappen plan op de website: www.kh-solutions.nl

Bij KH-Solutions Makelaars draait het om jouw wensen.
KH-Solutions Makelaars heeft de beste aankoopstrategie.
KH-Solutions makelaars heeft altijd een eerlijk aankoopcourtage.

Ik maak graag een afspraak om de woonwensen te bespreken.
Voor meer informatie kun je terecht op onze website of je kunt natuurlijk contact met Kenneth opnemen.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Gratis Waardebepaling

Benieuwd naar de waardebepaling van jouw huis? Als je overweegt om jouw woning te verkopen, dan is een waardebepaling het juiste startpunt. Door middel van een **vrijblijvende waardebepaling** weet je dat de huidige woning waard is én wat de woning realistisch gezien moet opleveren bij verkoop. Maak een afspraak voor een **gratis** waardebepaling met Kenneth of bekijk op de website www.kh-solutions.nl in enkele stappen de geschatte waarde van jouw huis.

Professionele waardebepaling

Wat is een marktwaarde?
De officiële definitie van marktwaarde is:
''*Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waarde peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.''*
De marktwaarde van een woning is altijd een schatting. Preciezer: het is een schatting van wat een geïnteresseerde koper zou willen betalen aan een verkoper die de woning graag wil verkopen.

Onze makelaar kijkt onder andere naar:

- Perceel, woonoppervlakte en inhoud
- Afwerking
- Ligging & omgeving
- Bouwjaar
- Transactiedatum cq. transactiejaar
- KH-Solutions Makelaars berekent een gemiddelde prijs per meter van de buurt
- Referentie objecten van de omgeving



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Hypotheek

Wil je hypotheekadvies?

Bij het afsluiten van een hypotheek ga je niet over één nacht ijs. In principe zit je er 30 jaar aan vast en het gaat natuurlijk om een flinke som geld. Het is belangrijk dat je goede keuzes maakt. Gelukkig hoef je niet alles in je eentje uit te pluizen en verschillende aanbieders met elkaar te vergelijken. De hypotheekadviseurs staan voor je klaar.

Hypotheekadvies van de experts

Onze hypotheekexperts richten zich op zowel de zakelijke als de particuliere markt. Denk hierbij aan hypotheekadvies, administratie, jaarrekeningen, verzekeringen en financiële planning. Alles in één hand onder één dak Met ruim 30 jaar ervaring in de financiële sector is er aan kennis en kunde geen gebrek.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een ‘aanbod’. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

Interesse in deze woning?
Neem contact met ons op.



Kenneth Heuts
info@kh-solutions.nl
043-8880152

www.kh-solutions.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.