KH-SOLUTIONS
MAKELAARS

Drachmenruwe 27
6218 DA Maastricht

TE KOOP

Vraagprijs
€399.000,- k.k.







Omschrijving

Deze rustig gelegen twee-onder-een-kap woning met 10 zonnepanelen ligt in de populaire wijk “Malberg”. Met maar liefst 4 slaapkamers is er genoeg ruimte voor iedereen. Buiten wacht een onderhoudsvrije tuin en beschik je over een ruime garage met eigen oprit. Geniet van een airco in de woonkamer met prachtig groen uitzicht. Drachmenruwe 27 heeft een groen energielabel A en kenmerkt zich door de juiste ligging in een fijne kindvriendelijke omgeving. Kort bij het centrum van Maastricht, het winkelcentrum en diverse uitvalswegen. Maak een afspraak met makelaar Kenneth om de woning te bezichtigen.

De woning is rustig gelegen aan de Drachmenruwe 27 in Maastricht met een fantastisch vrij uitzicht aan de voorzijde. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkelcentra “Malberg” en “Brusselsepoort”, scholen, openbaar vervoer en sport- en recreatie faciliteiten zijn op loopafstand gelegen. Ruime parkeermogelijkheden bij de woning. Tevens zijn het centrum van Maastricht en uitvalswegen richting België en autosnelwegen snel en gemakkelijk te bereiken.

INDELING

Begane grond
Bij binnenkomst in de woning komt u in een ruime entreehal met meterkast (glasvezel), die toegang biedt tot de woonkamer, de trapopgang, trapkast, toegang tot de kruipruimte en de toiletruimte. De woonkamer is eveneens ruim van opzet en beschikt over een halfopen keuken, wat zorgt voor een gezellige en lichte sfeer. De gehele woning is voorzien van rolluiken, die niet alleen zorgen voor extra privacy, maar ook voor een betere isolatie en bescherming tegen zonlicht. De woonkamer beschikt over een eetruimte en een zitruimte. De tuin is toegankelijk vanuit de keuken/eetgedeelte eh de garage wat het gemakkelijk maakt om van binnen naar buiten te gaan. Geniet in de woonkamer van een airco! De airco is in januari 2025 v.v. onderhoud.

Daarnaast beschikt de woning over een bijkeuken/inpandige berging (incl. hangkast), die vanuit de keuken en garage van de woning te bereiken is. Hier zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig, wat het doen van de was een stuk gemakkelijker maakt. Geniet van een serre en een onderhoudsvrije achtertuin.

Eerste verdieping.
De overloop op de eerste verdieping van de woning biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers, de badkamer en de trap die naar de tweede verdieping leidt.

De badkamer is volledig betegeld en is v.v. ligbad, waardoor u kunt kiezen voor een verfrissende douche of een ontspannend bad. Daarnaast is er een toilet, een wastafel met meubel aanwezig, wat zorgt voor een praktische en functionele indeling. De badkamer is v.v. mechanische ventilatie, rolluik en raam.

De slaapkamer aan de voorzijde van de woning is voorzien van een rolluik, wat niet alleen zorgt voor extra privacy, maar ook helpt bij het reguleren van de lichtinval. Deze slaapkamer biedt daarmee een rustige en comfortabele omgeving om in te slapen. De master bed room aan de voorzijde van de

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.

woning beschikt uiteraard ook over rolluiken + bergkast. Slaapkamer 3 aan de achterzijde beschikt ook over een rolluik.

Tweede verdieping
Via een vaste trap bereikt u de overloop op de bovenverdieping, die toegang biedt tot de vierde slaapkamer en een kleine technische ruimte + badkamer in aanbouw. Het dakraam is in 2024 vernieuwd. Daarnaast bevindt zich in deze ruimte de Cv-ketel, een Remeha Hr model uit 2021, die gehuurd is bij Volta. Dit zorgt voor een betrouwbare verwarming en warmwatervoorziening in de woning.

Bijzonderheden
- Ruime twee-onder-een-kap woning in 'Malbergr'
- Woonoppervlakte van 119 m²
- Energielabel A!
- 4 slaapkamers
- Kindvriendelijke buurt en een uitstekende (groene) locatie
- De gehele woning is voorzien van (hard)houten kozijnen en dubbele beglazing/HR+/HR++
- Sfeerhaard woonkamer
- V.v. rolluiken (deels elektrisch)
- Airco!
- Garage en eigen oprit!

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.

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. Makelaar Kenneth Heuts van KH-Solutions Makelaars nodigt je graag uit voor een bezichtiging.

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

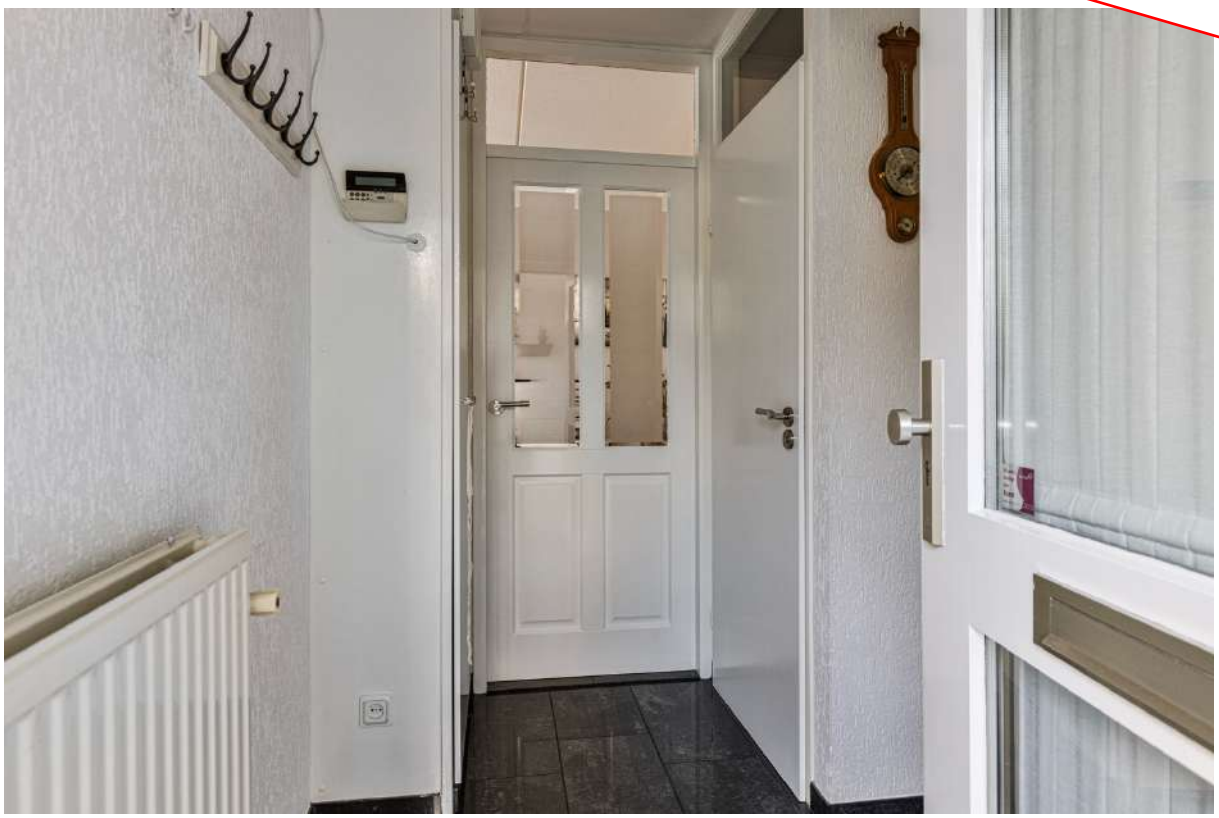
Soort :	Woonhuis
Type woning :	Twee-onder-een-kap woning
Aantal kamers :	6 kamers waarvan 4 slaapkamers
Perceel oppervlakte :	211 m^2
Woon oppervlakte :	119 m^2
Inpandige ruimte :	19,1 m^2
G.G. Buitenruimte :	15,2 m^2
Inhoud woning :	489,11 m^3
Bouwjaar :	1990
Tuin :	Op het noorden met toegang via garage
Dakkapel :	Nee
Berging :	Garage met sectionale poort
Energielabel :	A. geldig tot 14-10-2034.
Zonnepanelen :	Ja, 10 stuks eigendom (geplaatst in 2023)
C.V.-ketel :	Cv-ketel Remeha (HR Combi) gehuurd Volta bj. 2021 a € 41,86 per maand.
Parkeren :	Openbaar in de straat + eigen oprit en garage
Overig :	Dubbele beglazing in hardhouten kozijnen (HR+ en HR++) Garage dak vernieuwd in 2023 Garagepoort: novoferm incl. politiekeurmerk iso-45 (2023) Hardhouten buiten kozijnen in 2024 geschilderd 2023: nieuwe meterkast, 2 aardlek, 9 groepen.
Isolatie :	Dak, muur, vloer + gevel.

Schutting tussen Drachmenruwe 27 en Drachmenruwe 25 wordt circa april 2025 vernieuwd. Vraag makelaar Kenneth naar verdere details.

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.





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



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.

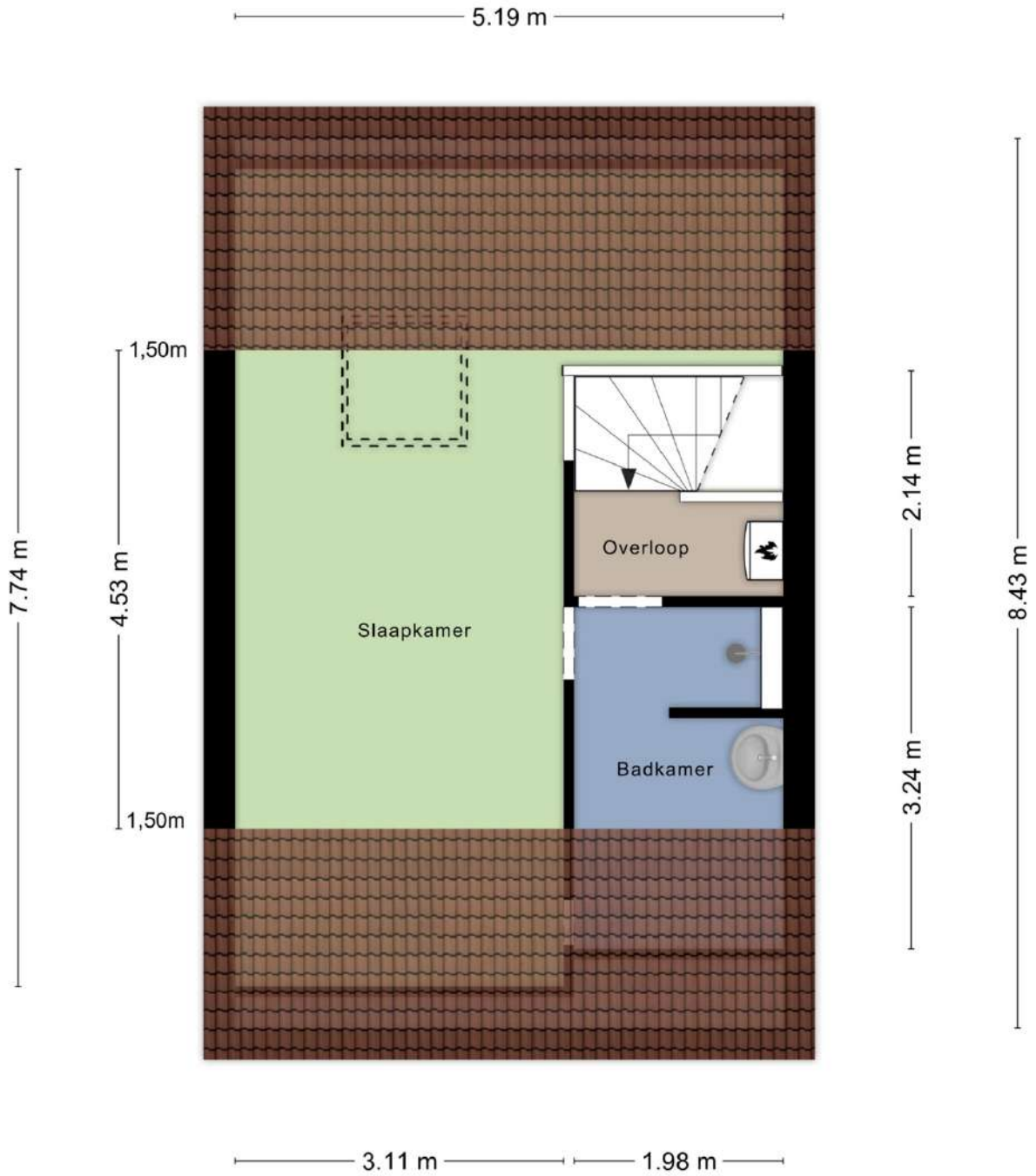
Plattegronden



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 woning is rustig gelegen aan de Drachmenruwe 27 in Maastricht met een fantastisch vrij uitzicht aan de voorzijde. Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkelcentra “Malberg” en “Brusselsepoort”, scholen, openbaar vervoer en sport- en recreatie faciliteiten zijn op loopafstand gelegen. Ruime parkeermogelijkheden bij de woning. Tevens zijn het centrum van Maastricht en uitvalswegen richting België en autosnelwegen snel en gemakkelijk te bereiken.



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: 3052996_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 2 oktober 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie	L
Perceel	3481

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.