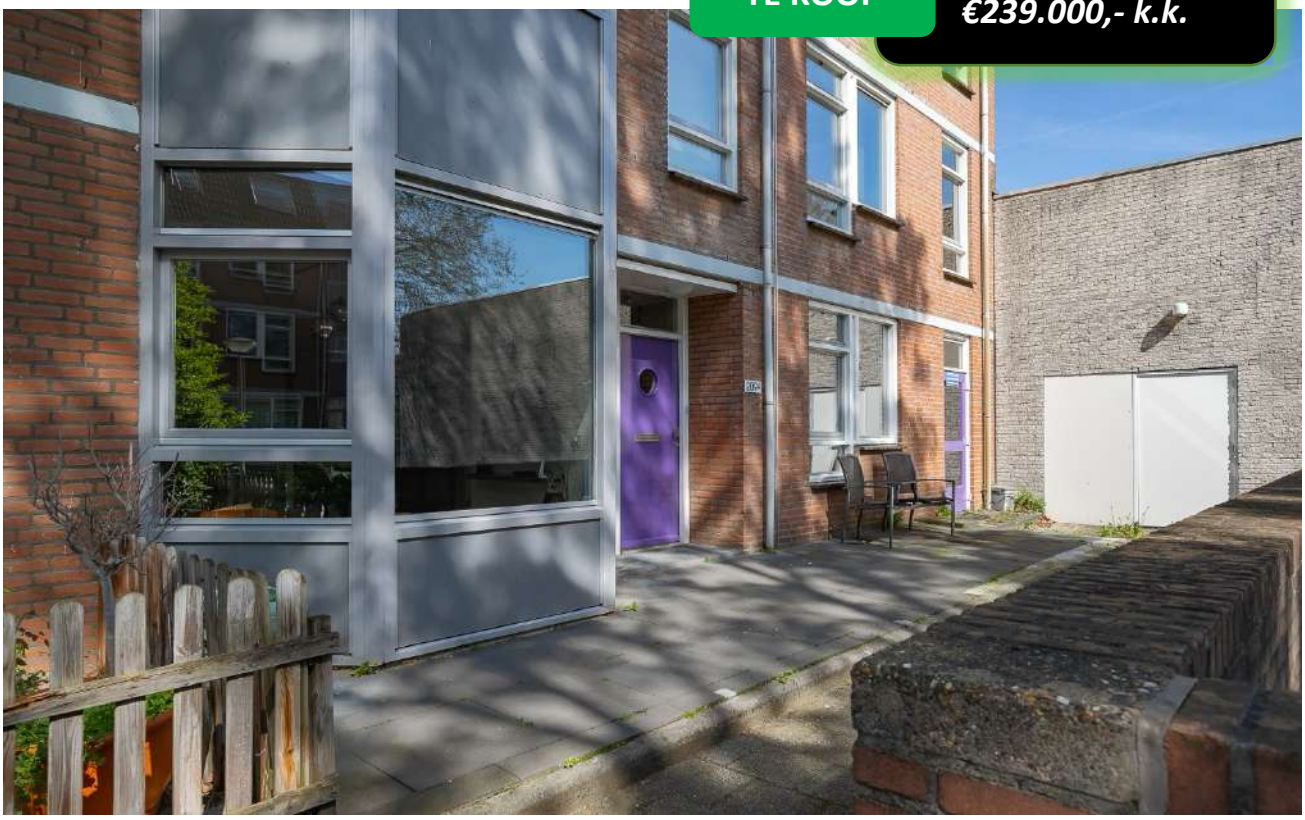
Roserije 209A
6228 DH Maastricht

TE KOOP

Vraagprijs
€239.000,- k.k.







Omschrijving

OPGELET!! Een buitenkans want dit is de grootste maisonnette wat er in de Roserije beschikbaar is met een riante woonkamer + open keuken, een multifunctionele ruimte, 2(3) slaapkamers, een badkamer, een wasruimte, een terras en een externe privéberging.

Omgeving
Deze XL maisonnette bevindt zich in de geliefde wijk De Heeg. Zeer gunstig gelegen ten aanzien van diverse voorzieningen en faciliteiten zoals supermarkt(en), scholen, openbaar vervoer en bedrijven zoals het MECC, Vodafone en MUMC+. Het bruisende stadscentrum van Maastricht is op ca. 10 minuten fietsafstand gelegen. Ook de autosnelwegen zijn snel te bereiken richting Eindhoven, Heerlen, Luik en Aken.

INDELING

Souterrain
Privéberging (ca. 4 m²) en **twee** gezamenlijke fietsenbergingen inpandig.

Begane grond
Via voortuin (terras) te bereiken entrée/hal met meterkast. Riante woonkamer voorzien van een laminaatvloer, geplaatst in 2022. De woonkamer heeft een open keuken die verdeeld is in een zitkamer met typerende erker en een multifunctionele eetkamer. Optioneel kan deze ruimte ingericht worden als een werkkamer/kantoor of een derde slaapkamer op de begane grond. Een moderne open keuken voorzien van navolgende inbouwapparatuur: een inductiekookplaat, een koelkast een spoelbak, een designafzuigkap, een oven en een vaatwasmachine. Aan de achterzijde van de woning is de trapopgang naar de eerste verdieping met een tussenportaal die toegang verleend aan het toilet. Deze ruimte is voorzien van een staand closet en fonteintje.

Het zonnige terras aan de voorzijde is gesitueerd op het oosten waardoor je kunt genieten van de ochtendzon.

Eerste verdieping
De verdieping is te bereiken middels een riante overloop met toegang tot 2 slaapkamers, cv-ruimte, muurkast (extra opslag spullen), wasruimte/inpandige riante berging (ca. 5 m²) met aansluiting van witgoed en een nette badkamer. De badkamer beschikt over een ligbad-douche combinatie met douchescherm, een tweede toilet en een wastafel met badkamermeubel.
De combinatie van het nieuwe badkamermeubel met de zwarte kranen en douchescherm is er een die jouw badkamer gelijk een modern uiterlijk geeft. Tevens zijn deze ook in 2022 pas geplaatst.

Slaapkamer I (ca. 16 m²) gelegen aan de achterzijde met erker wat zorgt voor extra lichtinval.
Slaapkamer II (ca. 7 m²) gelegen aan de achterzijde.

Aanvullende informatie

- Instapklare Maisonnette XL met een **woonoppervlakte van 95 m².**
- Bijdrage VVE **€ 241,48** (Opstal- en glasverzekering, algemeen en eigen waterverbruik, elektraverbruik algemene ruimtes, planmatig onderhoud, lift onderhoud).
- Ruime parkeermogelijkheden in de directe nabijheid. Optioneel kan in de ondergrondse garage een parkeerplek gehuurd worden via **Q-Park**, ca. **€ 66,- per maand.**
- Mogelijkheid voor 3 slaapkamers/kantoor/extra eetkamer.
- Lift aanwezig in het complex.
- **Privéberging** en **twee** gezamenlijke fietsenberging inpandig.
- 2018 gerenoveerd; nieuw spuitwerk op muren en plafonds, kozijnen geschilderd, trap bekleed, laminaat op gehele bovenverdieping.
- 2022 gerenoveerd; nieuwe inductiekookplaat, nieuwe designafzuigkap, nieuwe wandtegels keuken, nieuwe laminaatvloer gehele woning, nieuwe radiatoren.
- In 2021 is buitenschilderwerk verricht en in 2019 zijn rookgasafvoer kanalen gereinigd.
- Cv-ketel is gehuurd met onderhoudscontract, **€ 33,86 per maand** merk: Vaillant bj. 2018
- De woning beschikt over een **energielabel C**.

Bezichtiging inplannen?
Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor KH-Solutions Vastgoed & Makelaardij.
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 2 weken 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 Vastgoed & Makelaardij 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.

Uw makelaar van KH-Solutions Makelaars nodigt u graag uit voor een bezichtiging.

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.

Kenmerken

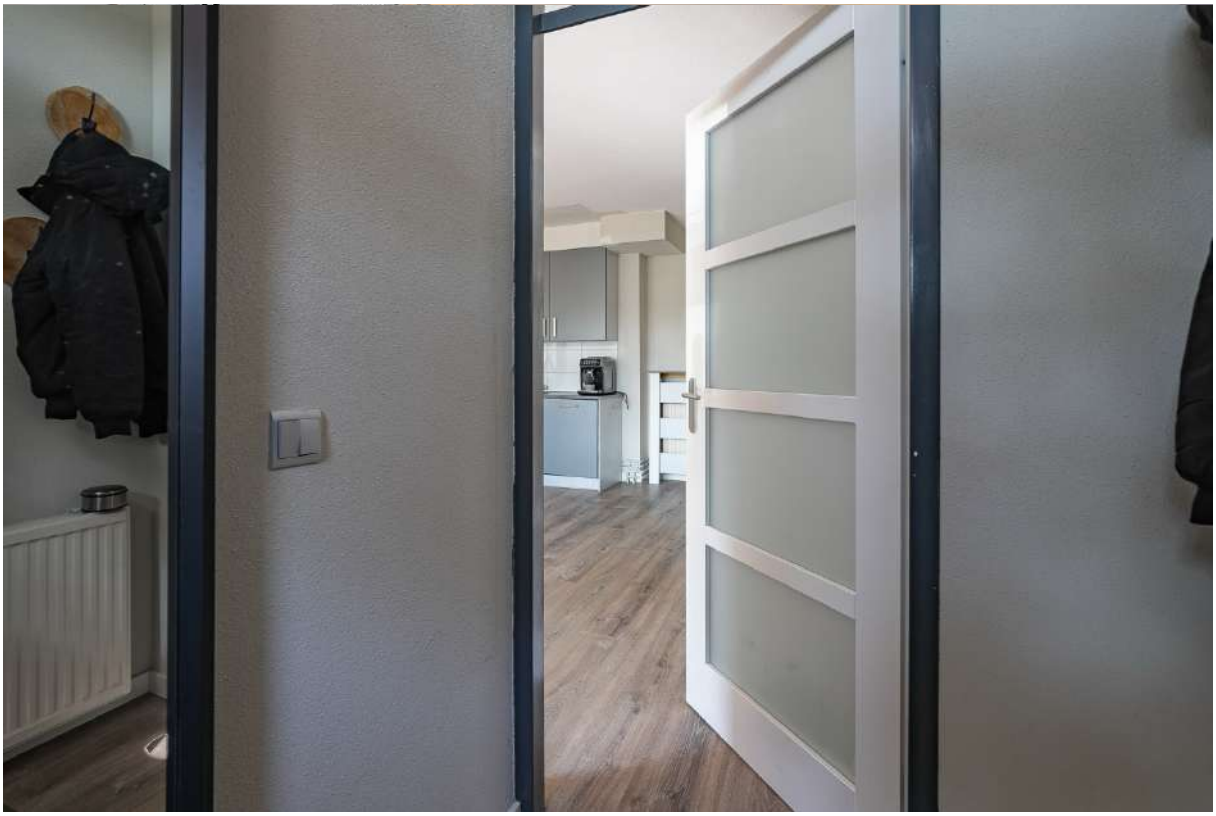
Soort :	Appartement
Type woning :	Maisonnette
Aantal kamers :	4 kamers waarvan 2 met optie tot 3 slaapkamers
Perceel oppervlakte :	N.V.T.
Woon oppervlakte :	95 m^2
Overige inpandige ruimte :	4 m^2
Inhoud woning :	282 m^3
Bouwjaar :	1981
Tuin :	Voortuin, voortuin is gelegen op het oosten
Berging :	Ja, er is een trapkast op de begane grond en een inpandige berging op de 1^e verdieping. En een externe privéberging
Energielabel :	C, geldig tot 31 juli 2026
Zonnepanelen :	Nee
C.V.-ketel :	Cv-ketel (HR) gehuurd met onderhoudscontract merk: Vaillant, bouwjaar 2018
Uitbouw :	Nee
Overig:	HR++ dubbel glas, hardhouten kozijnen
Maandelijkse bijdrage VvE	**€ 241,48** (Opstal- en glasverzekering, algemeen en eigen waterverbruik, elektraverbruik algemene ruimtes, planmatig onderhoud, lift onderhoud).
Toilet	Betegeld toilet met fonteintje

Keuken	Design afzuigkap	Inductiekookplaat
	Koelkast	Vaatwasmachine BOSCH
	Oven ARISTON	Spoelbak
Badkamer	Ligbad met douche	Douchescherm
	Wastafel	Badkamermeubel
	Toilet	

Bekijk de details op onze socials & Funda

Fotorapportage





www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl





www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl







www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl



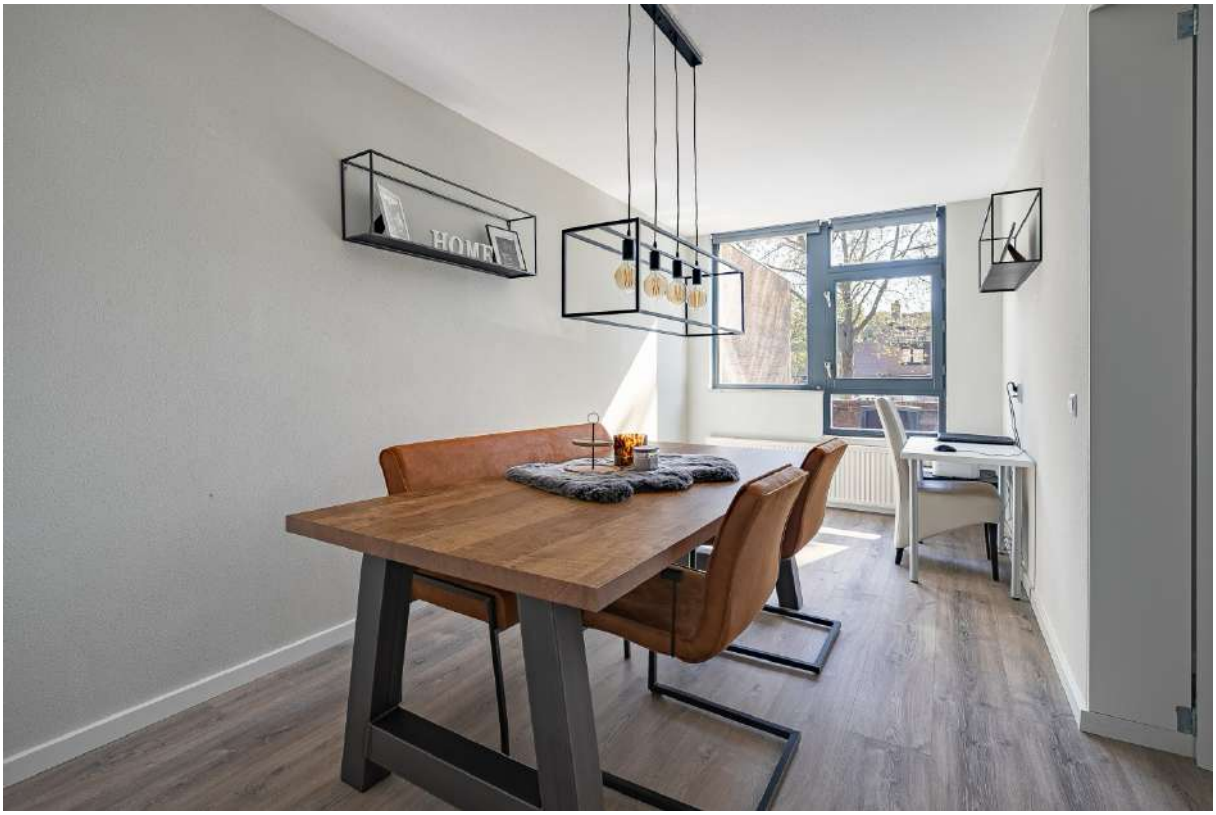


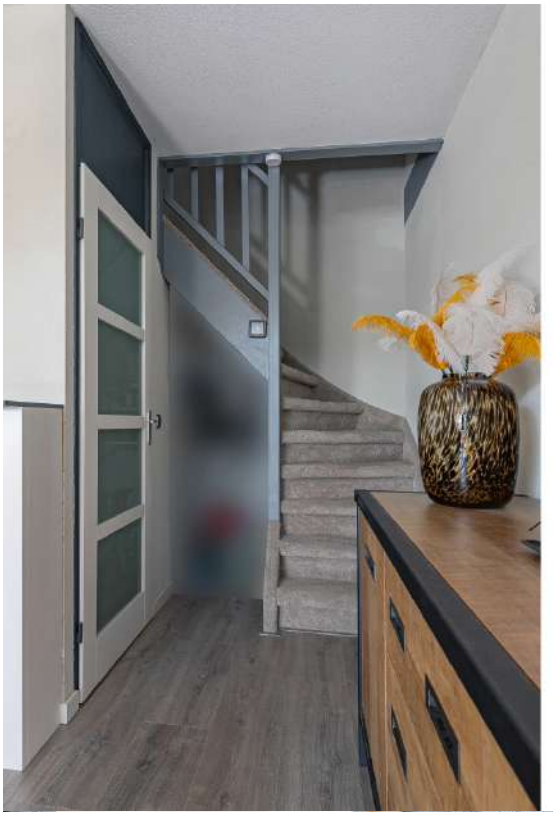
www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl





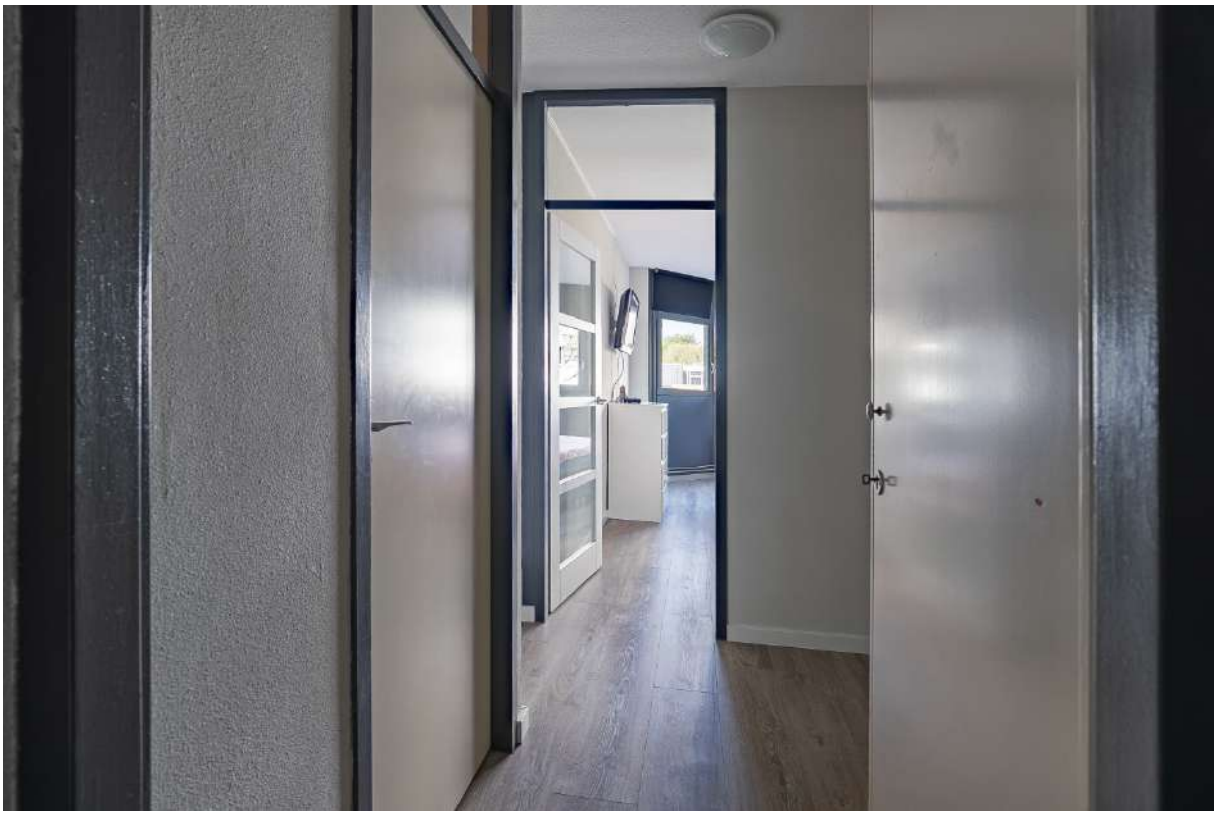
www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl







www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl







www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl









www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl

Plattegronden



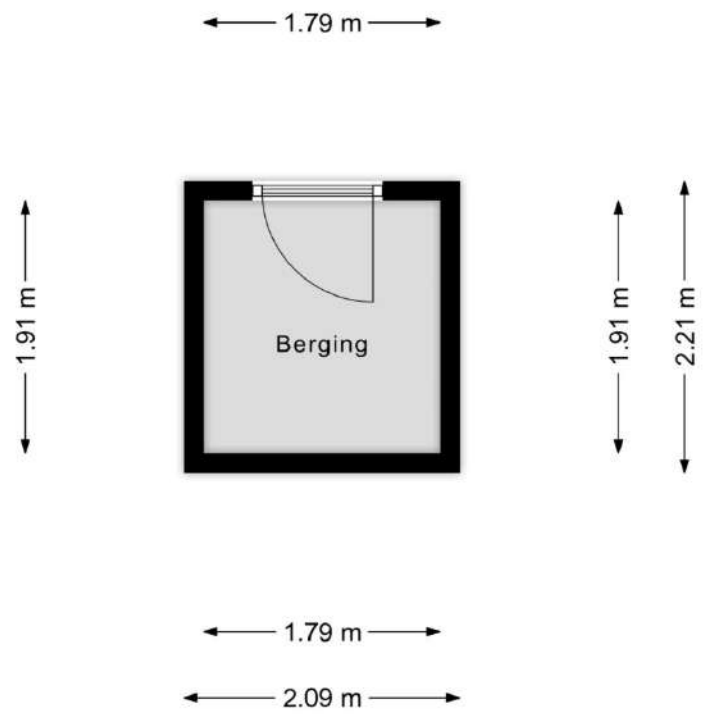
www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl

Plattegronden



www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl

Plattegronden

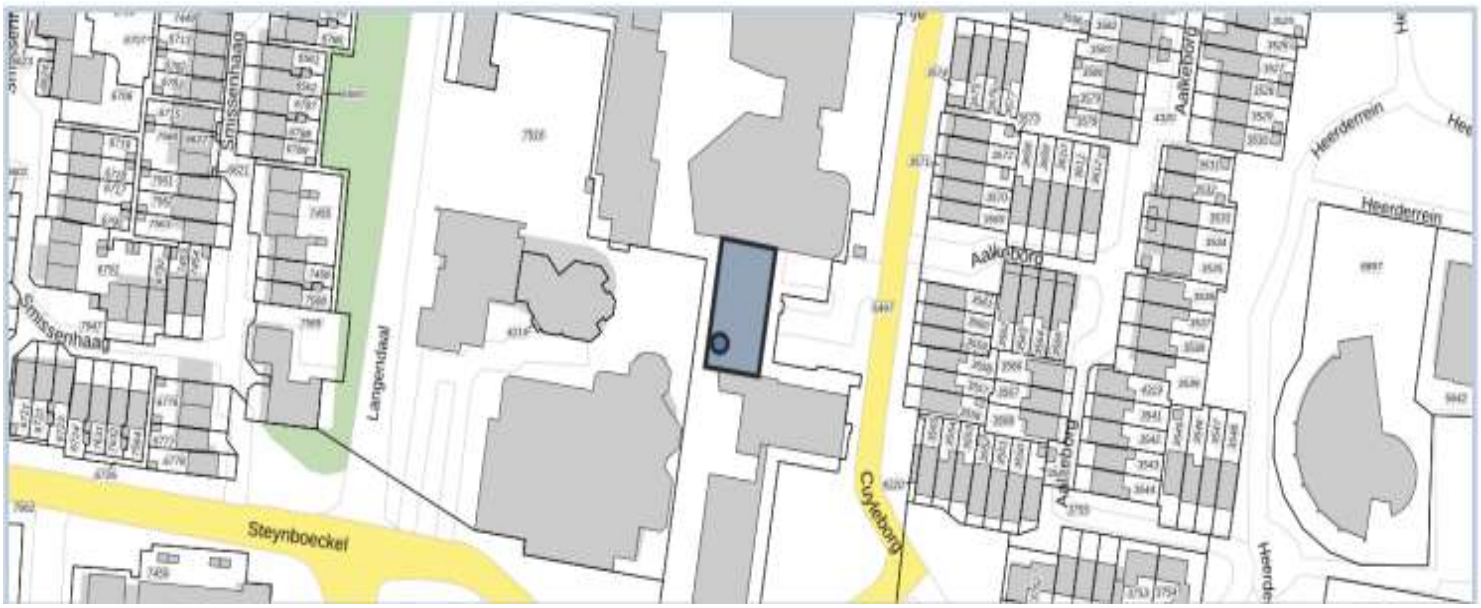


Ligging

Waar is de woning gesitueerd?

Roserije 209-A is gelegen in de buurt De Heeg. Dit is een kindvriendelijke buurt met relatief veel gezinnen. De buurt heeft naar verhouding veel jonge inwoners van tussen de 25 en 44 jaar. Verder is het een betrekkelijk rustige buurt gekeken naar de bevolkingsdichtheid.

De woning is goed bereikbaar met veel voorzieningen in de buurt. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Maastricht, loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 2 minuten rijden.



www.kh-solutions.nl 06-33900194 info@kh-solutions.nl

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 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
- 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.

www.kh-solutions.nl **06-33900194** **info@kh-solutions.nl**

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.

Waar kijkt onze KH-Solutions makelaar naar?

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



www.kh-solutions.nl **06-33900194** **info@kh-solutions.nl**

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 Jean Prick en Noah Prick van Privaet Financieel Maatwerk staan voor je klaar.

Hypotheekadvies van de experts

Privaet Financieel Maatwerk is een financieel advieskantoor in Maastricht. Zij 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. Privaet Financieel Maatwerk onderscheidt zich door een uitgebreide branche kennis, snelheid en service gerichtheid. De visie van KH-Solutions Vastgoed & Makelaardij en Privaet Financieel Maatwerk komen overeen, vandaar de zeer vertrouwde samenwerking. Met ruim 30 jaar ervaring in de financiële sector is er aan kennis en kunde geen gebrek.

Interesse in deze woning?
Neem contact met ons op.



Kenneth Heuts

info@kh-solutions.nl

06-33900194

www.kh-solutions.nl