



**Molenweg 71  
6225 NB Maastricht**

**Vraagprijs € 425.000,00 kosten koper**

## Omschrijving

### Molenweg 71, 6225 NB Maastricht

Geheel te renoveren halfvrijstaand dertiger jaren woonhuis (ca. 125 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen) met riante aanbouw (ca. 122 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte wonen) gelegen op uitstekende locatie in een rustige straat direct aan het natuurgebied, op ruim perceel van 416 m<sup>2</sup>. Dubbele bewoning of werk/praktijk aan huis behoort tot de mogelijkheden.

Het woonhuis dient geheel gerenoveerd te worden. Het hoofdhuis is in ruwbouw. De aanbouw heeft een eenvoudig afwerkingsniveau.

De locatie is uitstekend, het pand is gelegen in een rustige straat direct aan het natuurgebied. Amby is erg gewild door de winkel- en sportvoorzieningen, scholen o.a. United World College, de ligging naast natuurgebied en de goede toegankelijkheid t.o.v. uitvalswegen naar autosnelweg.

#### INDELING

##### Souterrain:

Kelderruimte I.  
Kelderruimte II 407 x 189.

##### Begane grond:

##### Originele bouw (ruw bouw; thans niet bewoonbaar):

Ruime hal / entree (kaal).  
Woonkamer I: 418 x 403.  
Keuken I: 423 x 360.  
Tussenportaal met toegang naar souterrain.

##### Aanbouw:

Portaal met verbinding tot aanbouw.  
Separaat toilet.  
Woonkamer II: 859 x 296 en 325 met muurkasten.  
Keuken II: met eenvoudige keukeninrichting 299 x 286.  
Badkamer I: 299 x 287 met ligbad, wastafel en toilet.  
Wasruimte 299 x 200 met aansluiting wasmachine en droger.  
Slaapkamer I: 500 x 299 met 2 muurkasten en openslaande deuren naar tuin.  
Hal met 2de entree  
Separaat toilet en fontein.  
Doucheruimte.  
Slaapkamer II: 612 x 296 met toegang naar tuin.

##### Eerste verdieping (ruw bouw; thans niet bewoonbaar):

Overloop met trapkast.  
Slaapkamer III (kaal): 412 x 306.  
Slaapkamer IV (kaal): 407 x 347.  
Badkamer II (in ontwikkeling): 283 x 226.

##### Tweede verdieping (ruw bouw; thans niet bewoonbaar):

Slaapkamer V met badkamer ensuite in aanbouw.  
C.v.-ruimte / berging (CV dient nog te worden aangesloten).

## ALGEMEEN

Het woonhuis is deels voorzien van dubbele beglazing en zonnepanelen.

Verkoper wijst zijn eigen projectnotaris aan en stelt dit als verkoopvoorwaarde.

Voor zover van toepassing komen de kosten voor het kadastraal uitmeten van het hierbij verkochte voor rekening van de koper.

## VERDERE INFORMATIE

### Disclaimer:

Deze presentatie is zo zorgvuldig mogelijk opgesteld, wijzigingen zijn voorbehouden, aangegeven maten zijn bij benadering. Aan deze presentatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

### Schriftelijkheidsvereiste:

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.

### Ontbinding:

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

### Waarborgsom:

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

### Onderzoeksplicht van de koper:

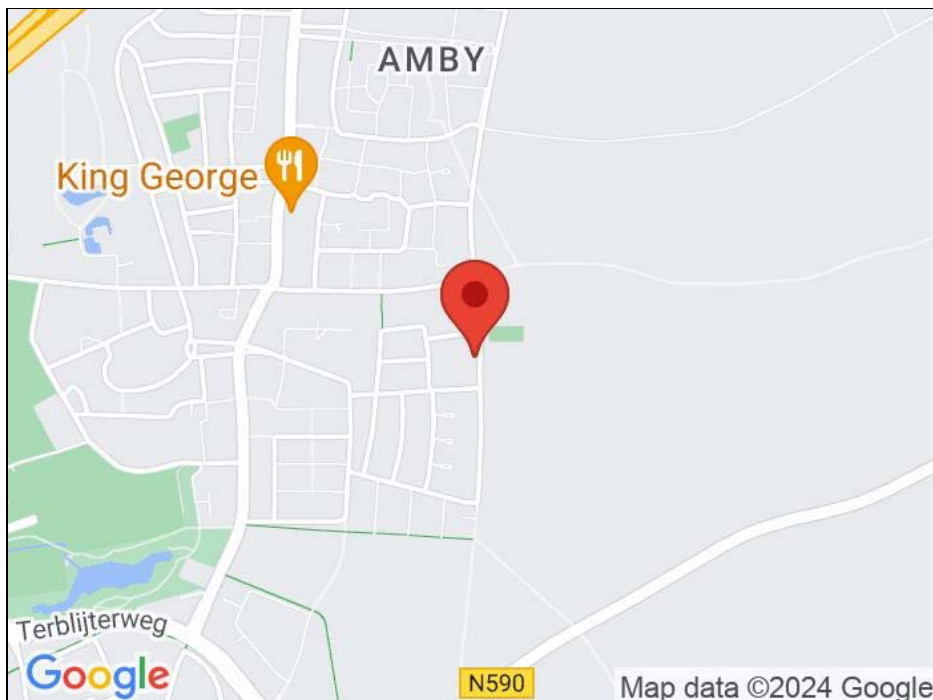
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 425.000,00 kosten koper
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Halfvrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 11 kamers waarvan 5 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 969 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 416 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 247 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1930
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin
<b>Garage</b>	: Geen garage
<b>Energielabel</b>	: C
<b>Isolatie</b>	: Gedeeltelijk dubbel glas
<b>Voorzieningen</b>	: Zonnepanelen

## Locatie

Molenweg 71  
6225 NB MAASTRICHT



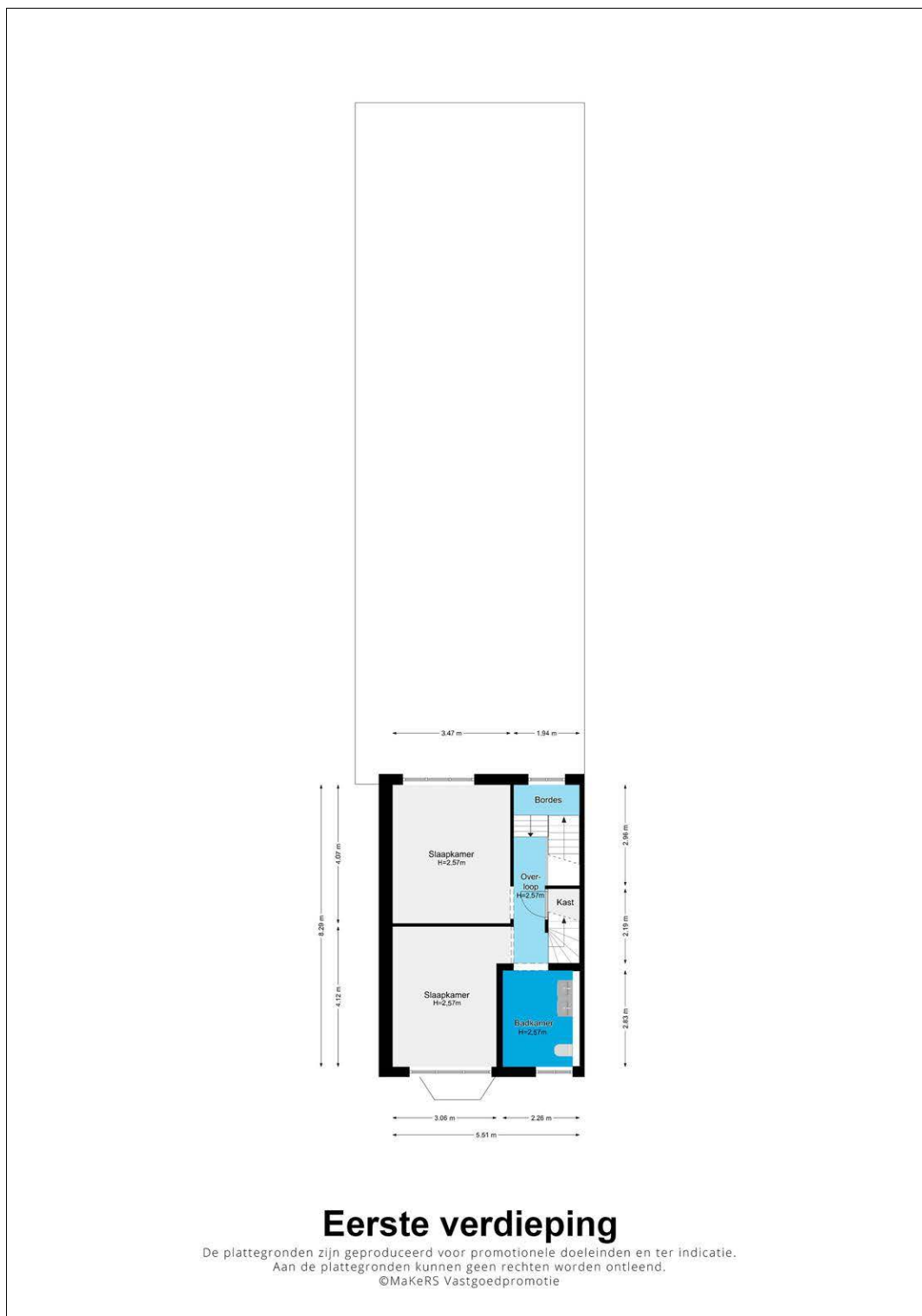
## Foto's



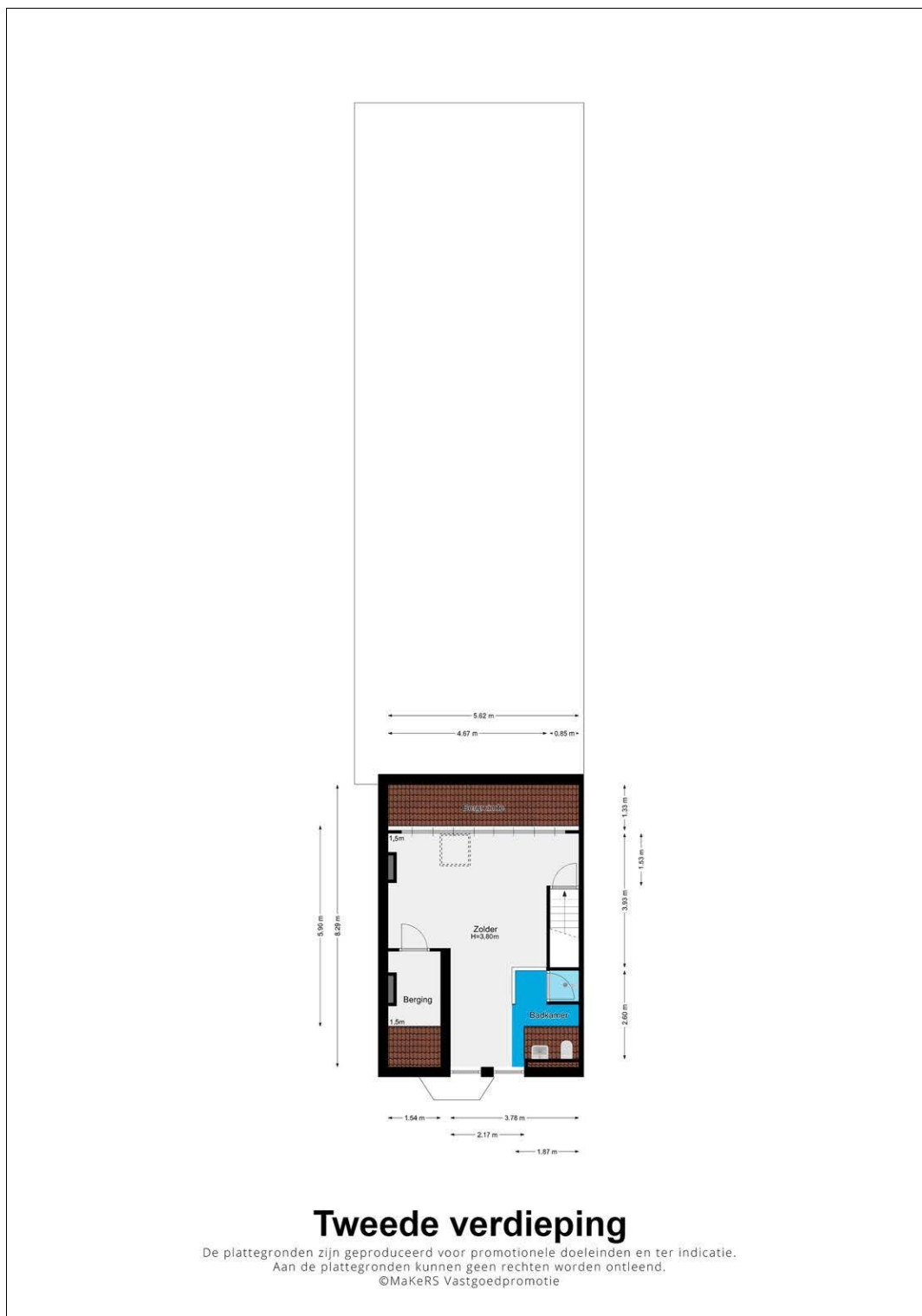
## Plattegrond



## Plattegrond

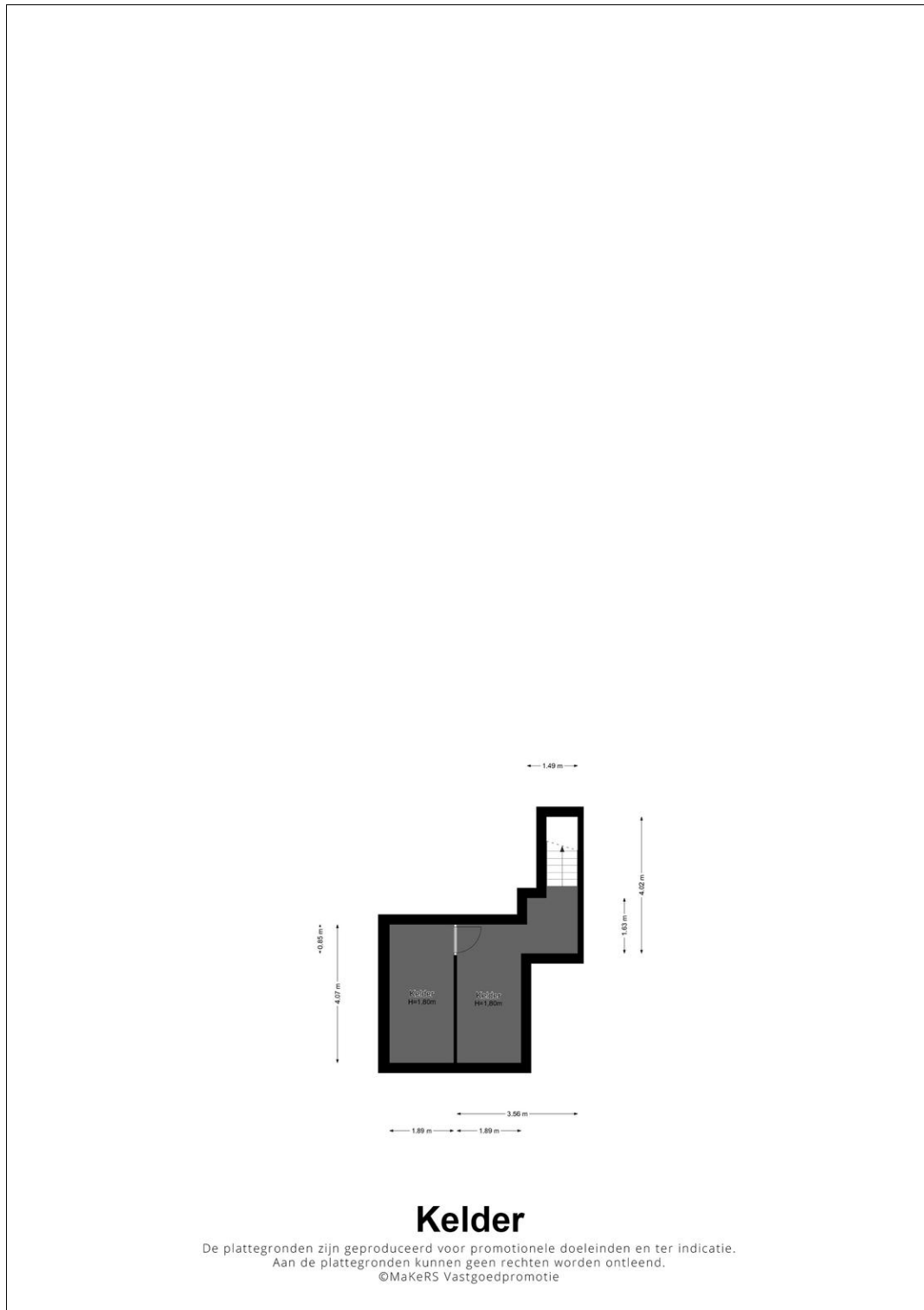


## Plattegrond





## Plattegrond



NEN2580 MEETCERTIFICAAT

Datum meetopname: Datum meetcertificaat: Meetcertificaat Type A:	24 november 2023 25 november 2023 Ter plaatse gecontroleerd	Meetbedrijf: Opsteller: Opnemer: Status:	MaKeRS Vastgoedpromotie N. Valkoog N. Valkoog Definitief	Verklaring Meetcertificaat type A: Maatvoering en ruimtegebruik ter plaatse gecontroleerd en ingemeten. Meting aan de hand van alle soorten plattegrondtekeningen.
Objecttype: Adres: Postcode/Plaats:	Woning Molenweg 71 6225 NB Maastricht	Opdrachtgever: Adres: Postcode/plaats:	Visschedijk Luikerweg 42 6212 EW Maastricht	MaKeRS Vastgoedpromotie stelt meetrapporten op conform de door de NEN uitgegeven NTA 2581:2011 Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580:2007 incl. correctieblad C1:2008

	MaKeRS Vastgoedpromotie Object opgesplitst per bouwlaag		GO		OI	GGB	EB	vv	h < 1.50m	vide	BI
	BVO Bruto vloeroppervlakte	TO Terra oppervlakte	Gebruiksoppervlakte Wonen	Overige Inpandige Ruimte	Gebouwbonden Buitenruimte	Externe Bergruimte	Verticaal Verkeer >4 m2 & niet toegankelijke ruimten	Ruimte met beperkte stahoogte < 1,50 m	Vides/ Schalngat > 4 m <sup>2</sup>	Bruto inhoud m <sup>3</sup>	
<b>Begane Grond</b>	<b>216,70</b>	<b>25,80</b>	<b>170,30</b>	<b>20,60</b>	<b>0,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>676,12</b>
Woon-/werkruimte	188,50	18,20	170,30	-	0,40	-	-	-	-	-	616,90
Kelder (OI)	28,20	7,60	-	20,60	-	-	-	-	-	-	59,22
<b>Eerste Verdieping</b>	<b>54,10</b>	<b>8,40</b>	<b>41,40</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>4,30</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>155,27</b>
Woon-/werkruimte	54,10	8,40	41,40	-	-	-	4,30	-	-	-	155,27
<b>Tweede Verdieping</b>	<b>54,10</b>	<b>7,50</b>	<b>35,70</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>10,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>137,25</b>
Woon-/werkruimte	54,10	7,50	35,70	-	-	-	-	10,90	-	-	137,25
<b>Totalen geheel Perceel</b>	<b>324,90</b>	<b>41,70</b>	<b>247,40</b>	<b>20,60</b>	<b>0,40</b>	<b>0,00</b>	<b>4,30</b>	<b>10,90</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>968,64</b>
Procentueel tov BVO	100%	12,83%	76,15%	6,34%	0,12%	0,00%		3,35%	0,00%		
<b>Totalen Woning</b>	<b>324,90</b>										<b>968,64</b>

Toelichtingsclausule NEN2580

De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlakte.  
De meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Aan het NEN2580 meetcertificaat kunnen geen rechten worden ontleend. ©2023 MaKeRS Vastgoedpromotie

## Visschedijk Makelaardij

Visschedijk Makelaardij is een eigentijds en kleinschalig makelaarskantoor in Maastricht, sinds 2007 vind je ons aan de voet van de St. Pietersberg in Maastricht. We geloven erin dat klein een grote kracht is. Het maakt alles veel persoonlijker. De lijnen zijn kort, we kunnen snel schakelen en zijn goed bereikbaar. Dat vinden we belangrijk. Ook is er altijd ruimte voor een ontmoeting, een gesprek en gaat alle aandacht naar uw wensen en naar de woning.

Vanuit ons kantoor in de wijk Sint Pieter bedienen we de woningmarkt die voor ons reikt van Maastricht tot de nabije omgeving. Wij wonen en werken in deze buurt. We kennen het gebied, weten wat er leeft en hoe u daar als koper en verkoper handig op inspeelt.

Onze ervaring en professionele kijk op de woningmarkt, een scherp oog voor bijzondere objecten en voorliefde voor architectuur en kunst, zorgen voor een eigen aanpak. We kijken verder dan vierkante meters, zien wat een woning bijzonder maakt en waar de mogelijkheden liggen. Ons bouwkundig inzicht is goed, zo zien we bij te renoveren objecten de potentie en bij gerenoveerde objecten zien we met welke kwaliteit dat is gedaan. Dat weten we op waarde te schatten. Zo is terug te zien in ons woningaanbod. Iets wat erg gewaardeerd wordt door de kopers en verkopers die we bijstaan.



**Visschedijk Makelaardij**  
**Luikerweg 42**  
**6212 EW, MAASTRICHT**  
**Tel: 043-3101890**  
**Fax: 043-3101891**  
**E-mail: [info@visschedijkmakelaardij.nl](mailto:info@visschedijkmakelaardij.nl)**