

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



PADUALAAN 68
MAASTRICHT

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1955
Woonoppervlakte	134 m ²
Overige inpandige ruimte	11 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte	20 m ²
Externe bergruimte	15 m ²
Inhoud	516 m ³
Perceel	337 m ²

Bijzonderheden

- Topligging in het gewilde Scharn;
- Goed onderhouden geheel met spouwmuurisolatie; dakisolatie en HR-beglazing;
- Veel authentieke details waaronder diverse glas-in-lood ramen;
- Ideaal overdekt terras aan de achterzijde;
- Parkeren op eigen oprit;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd;
- Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. 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 gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



In een van de mooiste en meest geliefde straten van het charmante Scharn in Maastricht ligt deze prachtige, karakteristieke vrijstaande woning met garage, overdekt terras en eigen oprit. Een huis dat niet alleen direct opvalt door zijn authentieke uitstraling, maar ook door het hoge afwerkingsniveau en de warme, uitnodigende sfeer.

Vraagprijs: € 625.000,- k.k.

Aanvaarding in overleg

PADUALAAN 68 MAASTRICHT

Algemeen

Deze woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en gemoderniseerd, waarbij het karakter op stijlvolle wijze behouden is gebleven. Zo beschikt de woning over een moderne keuken en badkamer, terwijl de sfeervolle doorzonwoonkamer zorgt voor een heerlijke lichtinval gedurende de hele dag. Authentieke elementen zoals glas-in-loodramen, houten lambrisering, een fraaie erker en subtiele details van Zuid-Limburgs mergel in de gevel geven het geheel een unieke en tijdloze uitstraling.

De woning biedt volop ruimte en comfort voor het hele gezin. Op de begane grond bevindt zich de lichte woonkamer, die via een schuifpui direct toegang geeft tot het heerlijke overdekte terras. Vanuit hier geniet u in alle rust van de fraai aangelegde tuin in Engelse stijl: een groene oase van privacy, ideaal voor lange zomeravonden of een ontspannen kop koffie in de ochtend.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers. Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping, waar momenteel een derde slaapkamer is gesitueerd. Daarnaast is hier eenvoudig een extra (vierde) slaapkamer te realiseren; deze ruimte wordt momenteel gebruikt als kantoor. Daarmee is de woning uitermate geschikt voor gezinnen, thuiswerkers of iedereen die behoefte heeft aan extra werk- of hobbyruimte.

Ook praktisch is de woning goed ingedeeld. Er is veel bergruimte aanwezig, waaronder een ruime en droge kelder. Daarnaast is er een aparte wasruimte met plaats voor wasmachine en droger. De garage is ruim bemeten en geschikt voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

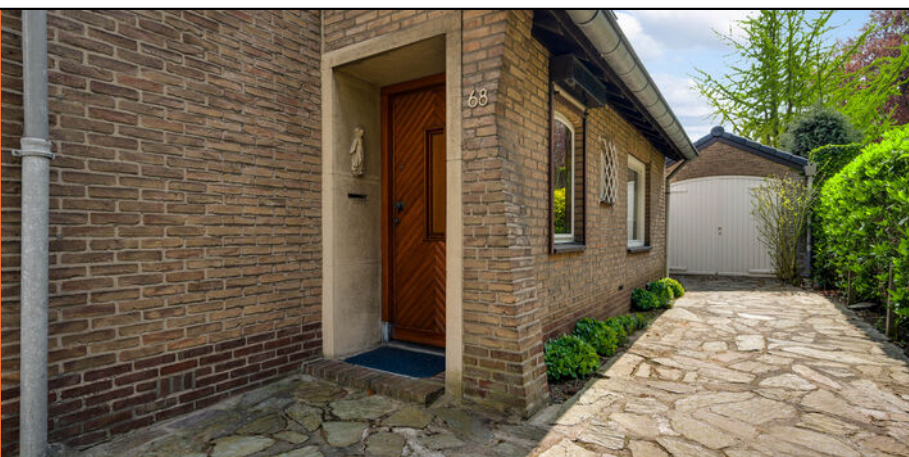
De ligging maakt het geheel compleet. Scharn is een rustige, groene en zeer gewilde woonwijk met een dorps karakter, terwijl alle voorzieningen binnen handbereik zijn. Winkels, scholen en sportfaciliteiten bevinden zich in de directe omgeving. De bushalte ligt letterlijk om de hoek en het bruisende centrum van Maastricht bereikt u binnen circa 10 minuten fietsen. Bovendien zorgen de gunstige ligging en de snelle aansluiting op de A2 voor uitstekende bereikbaarheid richting Eindhoven, Luik en Heerlen.

Kortom: een karaktervolle, instapklare woning op een toplocatie waar comfort, sfeer en ligging perfect samenkomen. Een plek waar u zich direct thuis zult voelen.

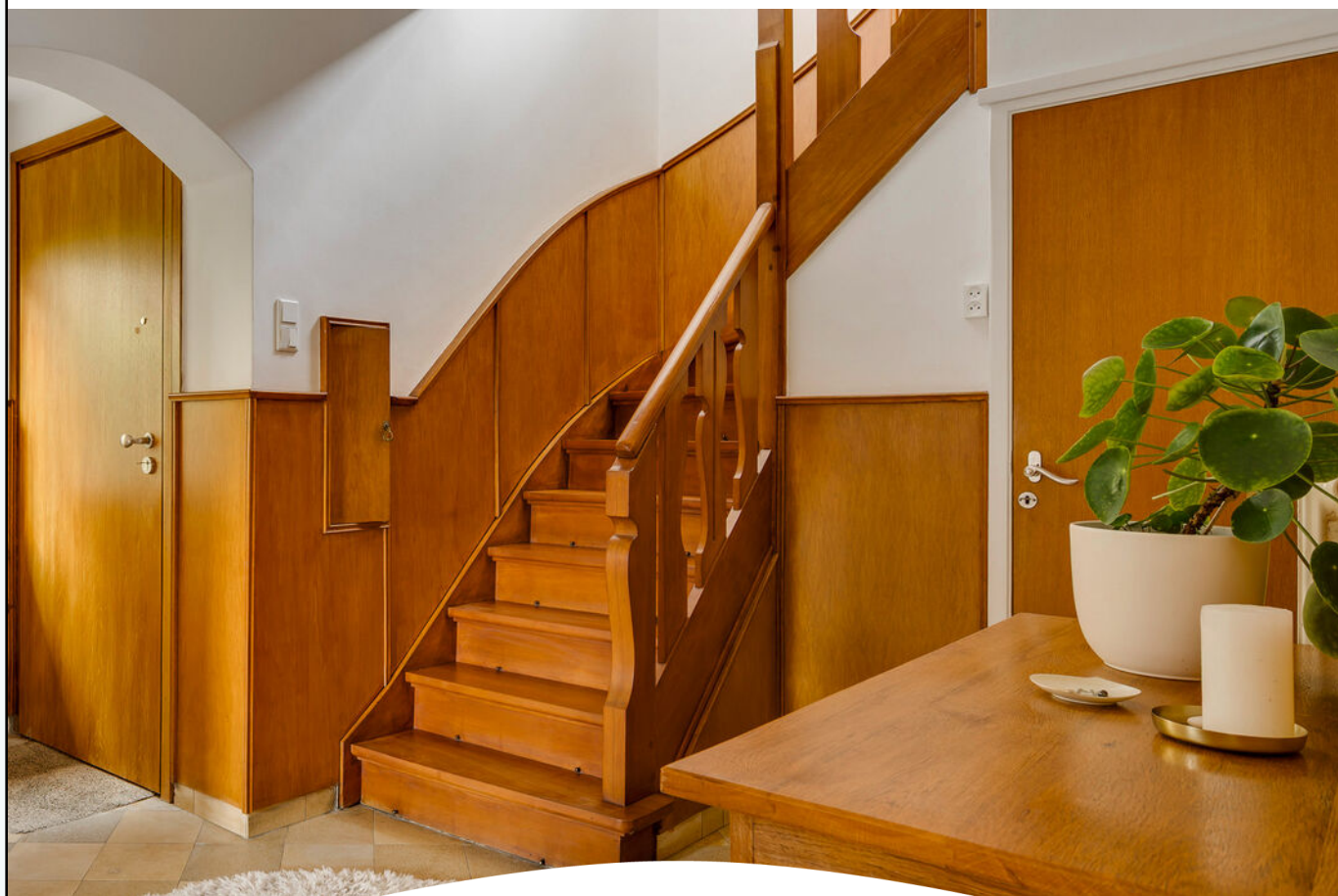


PADUALAAN 68 MAASTRICHT

Indeling begane grond



Via de oprit bereikt u de verzorgde voorentree met toegang tot de hal. Hier vindt u een modern, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje, de trapopgang en een vernieuwde meterkast met voldoende groepen en aardlekschakelaars. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de kelder, de keuken en de woonkamer. De stahoge kelder biedt volop praktische bergruimte en is ideaal voor het opslaan van provisie en overige spullen.







De ruime woonkeuken is uitgevoerd in een fraaie, moderne dubbele wandopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, vriezer, oven en afzuigkap. Dankzij de royale kastruimte en het stijlvolle aanrechtblad heeft de keuken een luxe uitstraling. Er is voldoende plek voor een eettafel, terwijl het grote zijraam zorgt voor een aangename lichtinval.

Woonkeuken



Woonkamer



De woonkamer is een echte eyecatcher. De karakteristieke erker aan de voorzijde, een extra raam in de zijgevel en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor een overvloed aan daglicht en een heerlijk ruimtelijk gevoel. De fraaie houten parketvloer maakt het geheel compleet en geeft de ruimte een warme, sfeervolle uitstraling.





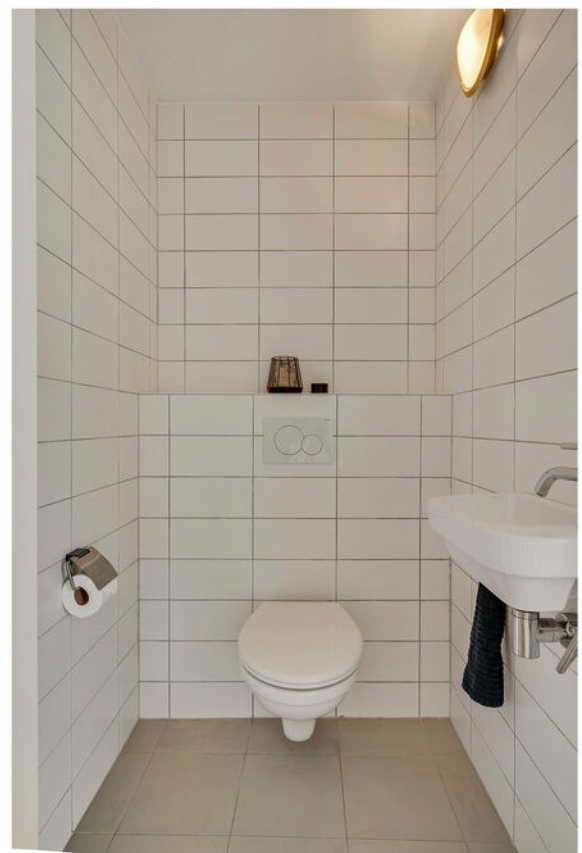
Eerste verdieping



De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers, een apart toilet, een praktische wasruimte en de badkamer.

Er is een separate, volledig betegelde toiletruimte met wandcloset en fonteintje.

De aparte wasruimte is ideaal en voorzien van aansluitingen voor zowel een wasmachine als een droger.



De slaapkamers zijn royaal van formaat en beschikken over grote raampartijen, wat zorgt voor veel natuurlijk licht.

Slaapkamers





PADUALAAN 68 MAASTRICHT



Badkamer

De moderne badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een ligbad, een ruime inloopdouche en een stijlvol badmeubel met dubbele wastafel. Het aanwezige raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.





2e verdieping

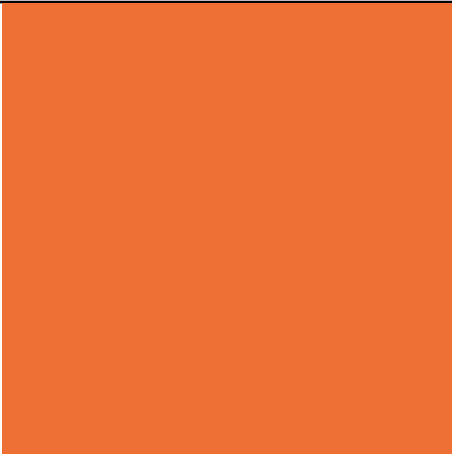
Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier vindt u een ruime zolder met een voorzolder die zich uitstekend leent voor het realiseren van een extra kamer of werkruimte. Deze ruimte is voorzien van een groot Velux dakraam, een gevelraam en praktische bergruimte onder de schuine kap.





Daarnaast bevindt zich hier een royale zolderslaapkamer, eveneens voorzien van een groot Velux dakraam en een gevelraam, wat zorgt voor een prettige lichtinval en een comfortabele leefruimte.





PADUALAAN 68 MAASTRICHT

Tuin



De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, biedt volop privacy en is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De tuin is voorzien van meerdere terrassen, waaronder een comfortabel overdekt terras direct aan de achtergevel — perfect om het hele jaar door buiten te zitten.

De sfeervolle, Engels aangelegde tuin kenmerkt zich door een rijke variatie aan beplanting en bloemen, wat zorgt voor een kleurrijke en levendige uitstraling.

Op het perceel bevindt zich verder een vrijstaande garage, ideaal voor het stallen van tuinmateriaal, fietsen of het opbergen van overige spullen.





PADUALAAN 68 MAASTRICHT



Situering



PADUALAAN 68 MAASTRICHT

Plattegrond begane grond



Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegrond 1e verdieping



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

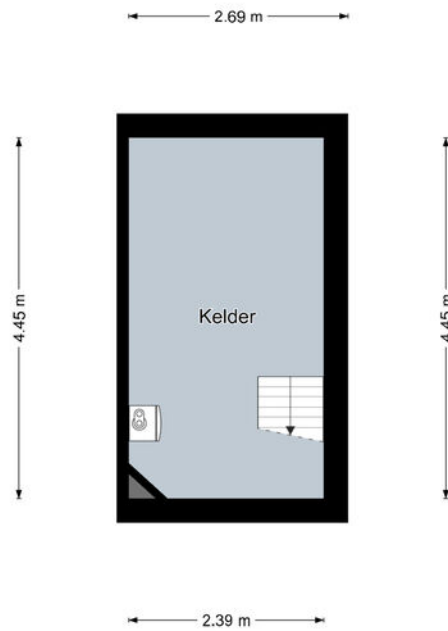
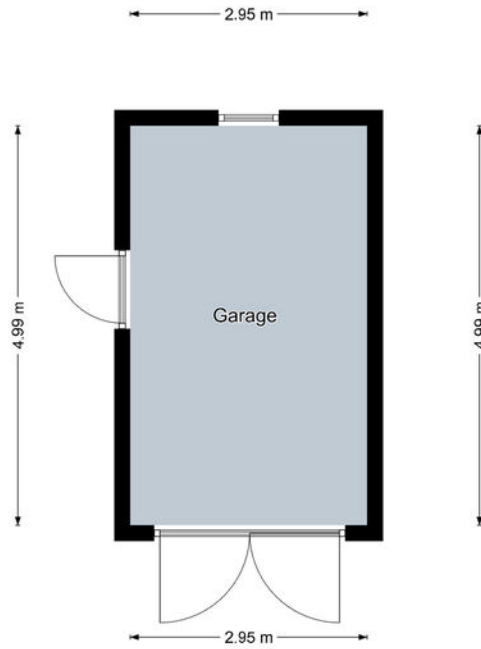
Plattegrond 2e verdieping



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

Plattegronden



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Franc van Beeck

06 22 42 17 12

franc@heuvel.nl

PADUALAAN 68 MAASTRICHT

ADRIAAN VAN DEN HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.**
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



**ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS**
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U