



13 SEPTEMBERSTRAAT 1, MAASTRICHT

€ 520.000 k.k.

# WELKOM BIJ 13 SEPTEMBERSTRAAT 1



## IK BEN MARCEL OVERHOF

NVM Makelaar

---

Welkom bij **13 Septemberstraat 1**.

Ik neem je graag mee door deze fijne woning.

Misschien heb je het huis al gezien en heb je nog vragen, neem gerust contact met me op.

✉ [marcel.overhof@vanhuysen.nl](mailto:marcel.overhof@vanhuysen.nl)

☎ 06 298 66 293



Scan de **QR code** om de FAQ te bekijken

# KENMERKEN

Bouwjaar	1958
Soort woning	Eengezinswoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Inhoud	477 m <sup>3</sup>
Overige inpandige ruimte	-
Gebouwbonden buitenruimte	11 m <sup>2</sup>
Energielabel	A
Verwarming	C.v.-ketel
Isolatie	Dakisolatie, muurisolatie



Woonoppervlakte  
143 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
204 m<sup>2</sup>



Kamers  
7



Slaapkamers  
4



# OMSCHRIJVING

**In de gewilde en kindvriendelijke wijk Scharn staat een prachtig halfvrijstaand huis dat recent op diverse punten is vernieuwd. Deze woning biedt een ideale combinatie van comfort, stijl en duurzaamheid, perfect voor gezinnen die willen genieten van stedelijke en natuurlijke voorzieningen. Met een volledig vernieuwde zolder en een gerenoveerde eerste verdieping, heeft de woning een moderne uitstraling.**

Ligging:

Gelegen in een rustige buurt met enkel bestemmingsverkeer, is de woning dichtbij scholen, het MUMC+ ziekenhuis, het United World College, winkels en winkelcentra. Uitvalswegen naar Maastricht, de A2 en A79 zijn binnen handbereik. Het Centraal Station is in 5 minuten per fiets bereikbaar, en het Vrijthof in 10 minuten. De natuurgebieden Bemelerberg en Rasberg liggen op loopafstand, ideaal voor natuurliefhebbers.

Indeling:

Begane grond: de lichte woonkamer van 20 m<sup>2</sup> op het zuidoosten heeft veel natuurlijke lichtinval en een airco-unit voor een optimaal binnenklimaat. De open keuken van 13 m<sup>2</sup> is voorzien van moderne inbouwapparatuur en leidt naar een overdekt balkon en de achtertuin met privacy.

Eerste verdieping: recent gerenoveerd, met een luxe badkamer en twee slaapkamers (19 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>), beide met nieuwe radiatoren en een moderne pvc-vloer.

Zolderverdieping: luxe loft met dakkapel, slaapgedeelte met vrijstaand ligbad, maatwerk kasten met ledverlichting, en een Daikin airco. Hoogwaardige isolatie en een nieuwe dakconstructie verhogen het comfort en de energie-efficiëntie

Souterrain: biedt een multifunctionele ruimte van 13 m<sup>2</sup>, een ruime berging en toegang tot de achtertuin.

Buitenruimtes: de voortuin met gazon biedt een verzorgde entree, de oprit is verbreed voor extra gemak.

De achtertuin met grasveld en terras is ideaal voor ontspanning, met sfeervolle tuinverlichting en toegang via een overdekt balkon.

Belangrijkste vernieuwingen:

2016/2017: Nieuw toilet, gemoderniseerd kelderplafond.

2020: Achtertuin en tuinverlichting aangelegd.

2021: Voortuin met gazon, oprit verbreed.

2022: Daikin airco's geïnstalleerd

2023: Nieuwe zolder/loft, 12 zonnepanelen, nieuwe radiatoren, gestucte en geverfde entree en trappen.

2024: Spouwmuurisolatie gehele woning.

**Deze woning biedt een perfecte balans tussen modern comfort en praktische functies in een van de meest gewilde wijken van de stad. Een unieke kans voor gezinnen die op zoek zijn naar een comfortabele en duurzame leefomgeving. Ervaar zelf de charme en het gemak van wonen in Scharn!**



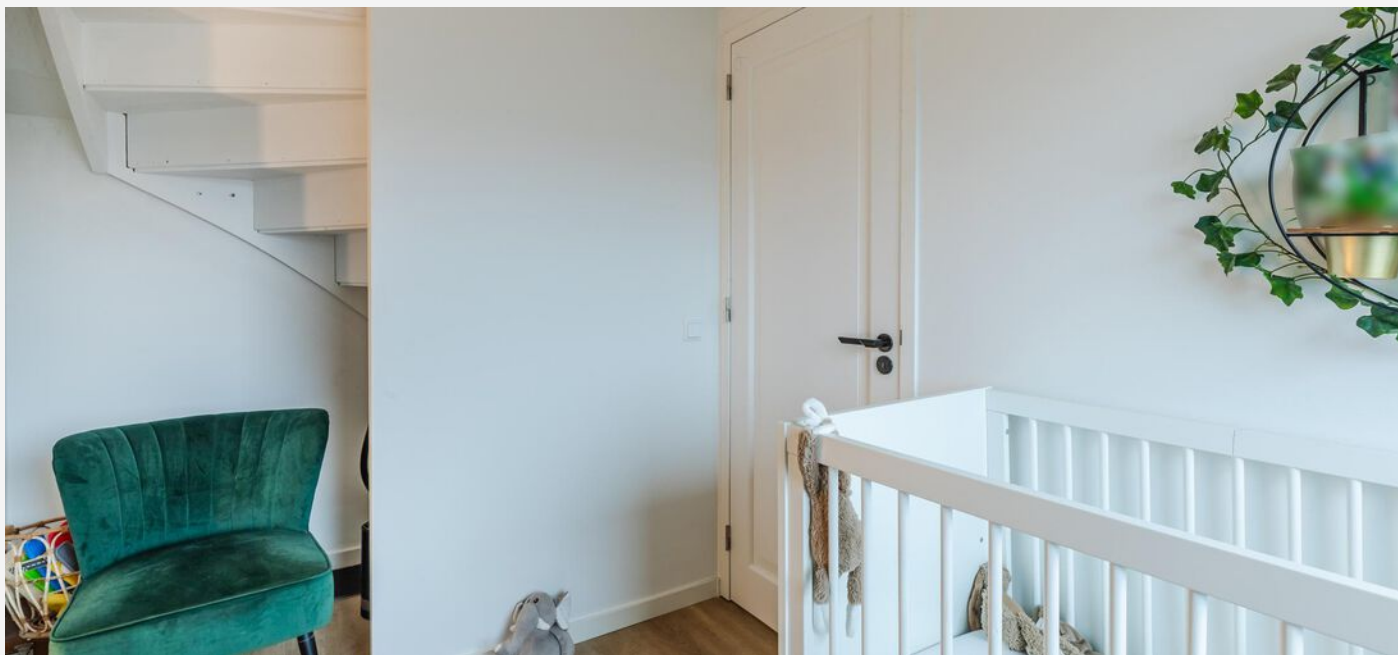




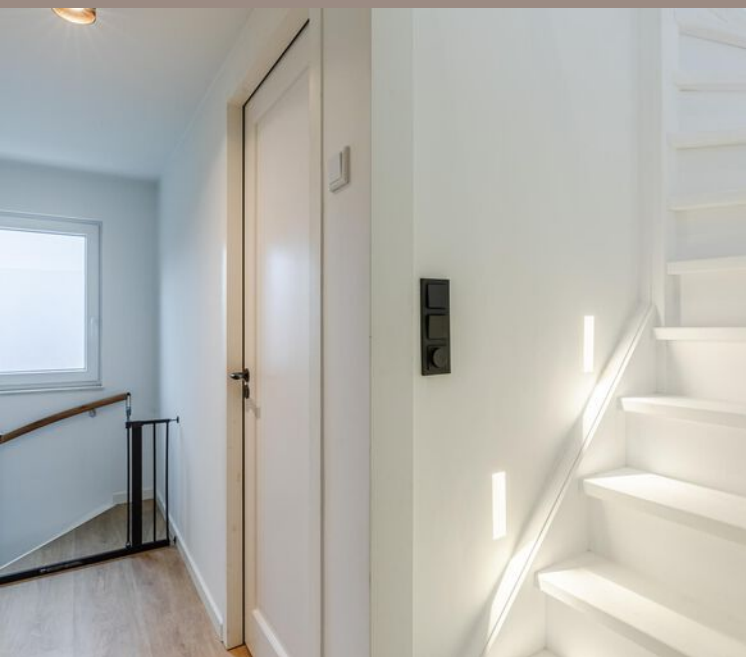




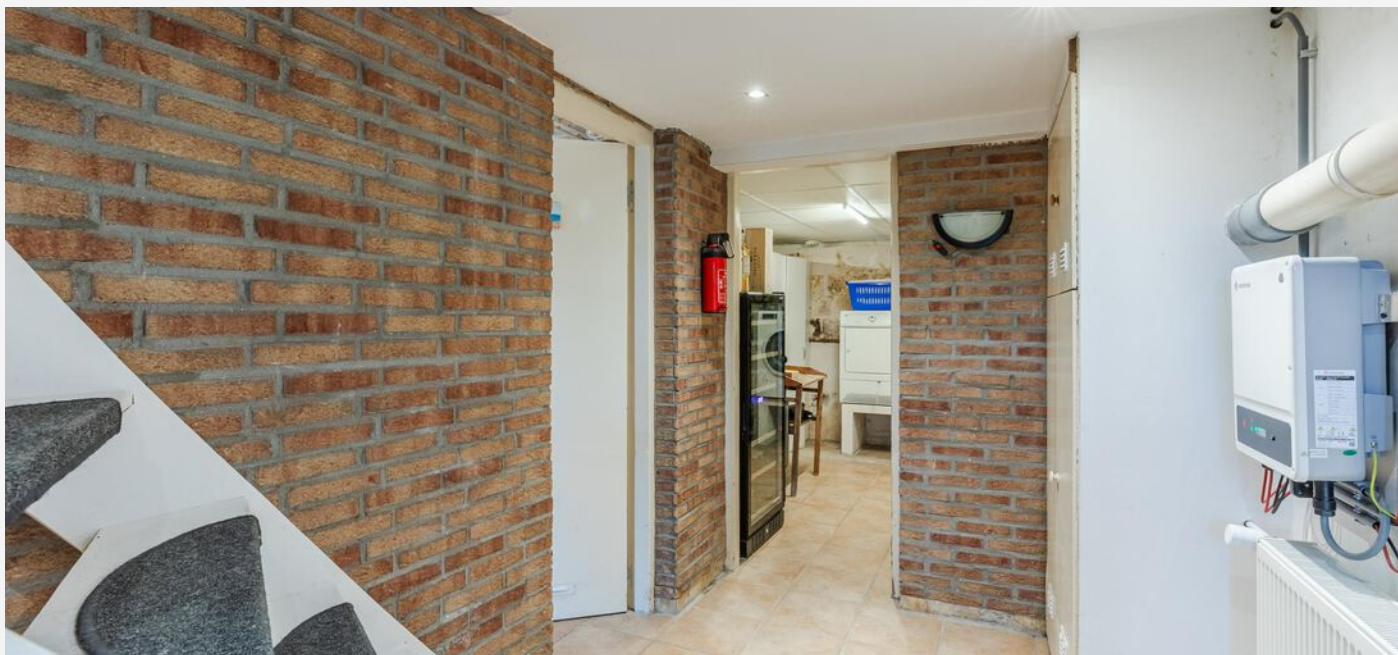




















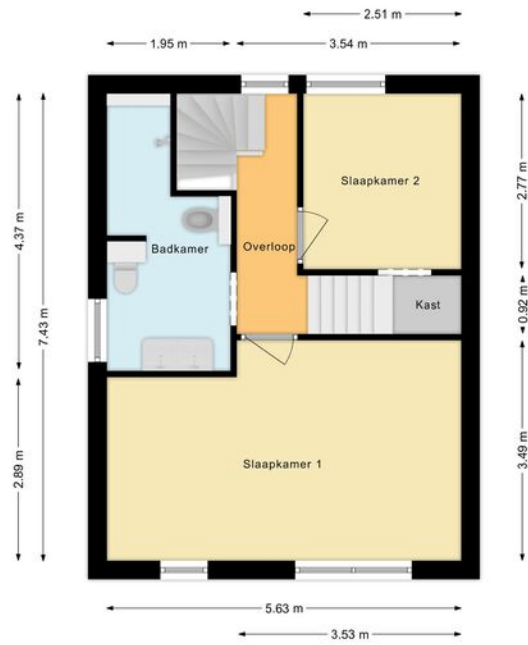




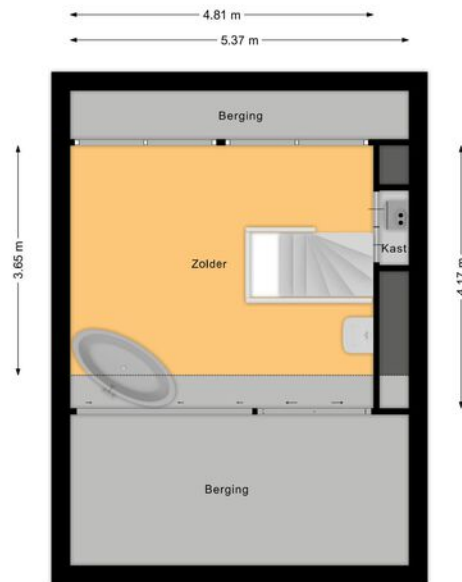
# PLATTEGROND - begane grond



# PLATTEGROND - eerste verdieping



# PLATTEGROND - zolderverdieping



# PLATTEGROND - souterrain



# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Heer, 379

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

6001

## KADASTRALE SECTIE

A

## GEMEENTE

Heer


## PERCELOPPERVLAKTE

204 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



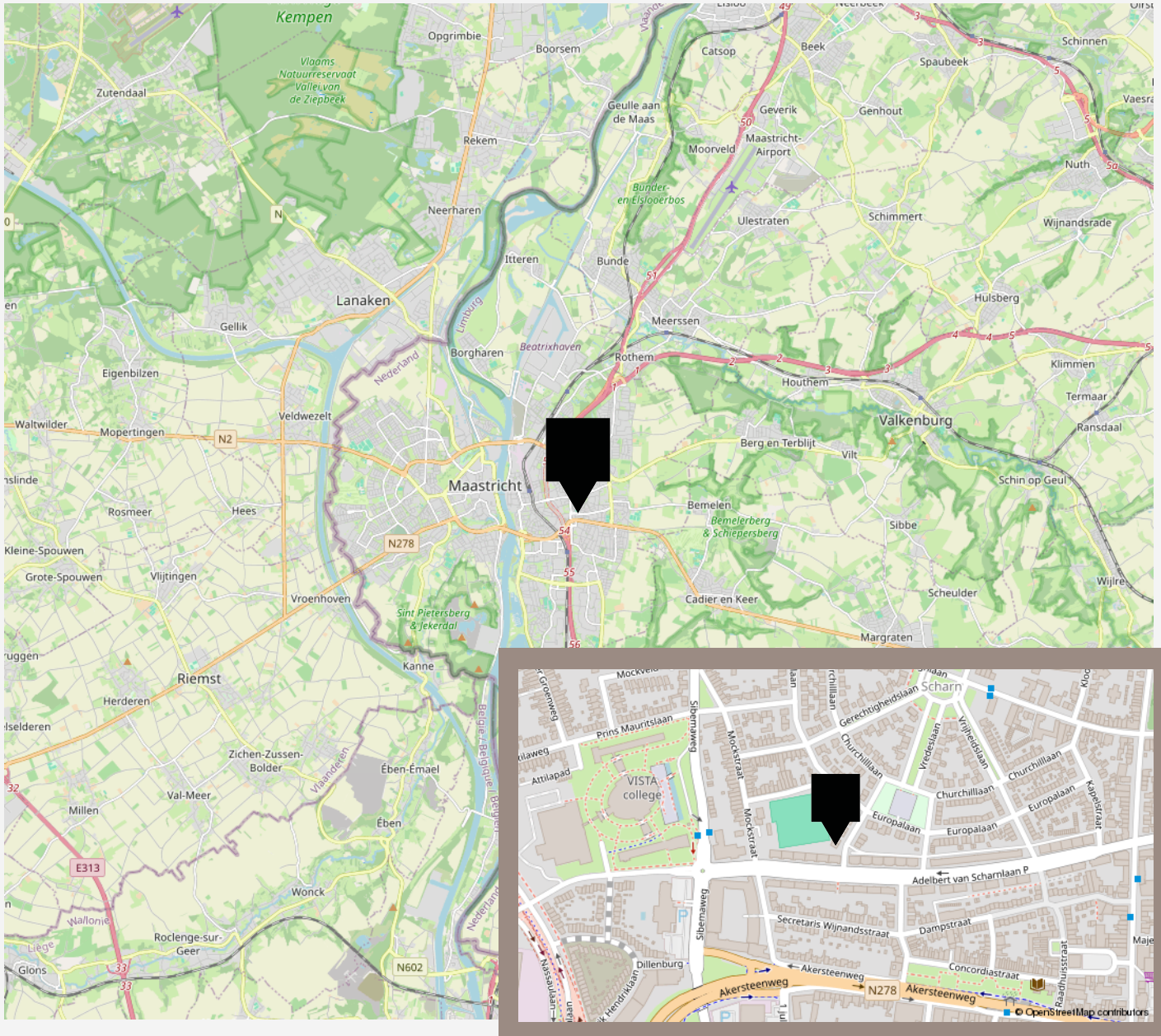
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Heer	
	Huisnummer	Sectie A	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 6283	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 februari 2025  
De bewaarder van het kadastrale en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadastrale en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



# LOCATIE OP KAART









vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

[www.vanhuyse.nl](http://www.vanhuyse.nl)