

# VANHUYSE

PARTNER IN WONEN



RAFFINEURSDONK 40, MAASTRICHT

€ 460.000 k.k.



# WELKOM BIJ RAFFINEURSDONK 40



## IK BEN MARCEL OVERHOF

NVM Makelaar

---

Welkom bij **Raffineursdonk 40**. Ik neem je graag mee door deze bijzondere woning.

Misschien heb je dit huis al bezichtigd 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

<b>Bouwjaar</b>	1970
<b>Soort woning</b>	Eengezinswoning
<b>Bouwworm</b>	Bestaande bouw
<b>Type woning</b>	2-onder-1-kapwoning
<b>Inhoud</b>	660 m <sup>3</sup>
<b>Overige inpandige ruimte</b>	24 m <sup>2</sup>
<b>Gebouwsgebonden buitenruimte</b>	16 m <sup>2</sup>
<b>Energielabel</b>	C
<b>Verwarming</b>	C.v.-ketel
<b>Isolatie</b>	Dakisolatie, muurisolatie



Woonoppervlakte  
171 m<sup>2</sup>



Perceeloppervlakte  
233 m<sup>2</sup>



Kamers  
9



Slaapkamers  
6



# OMSCHRIJVING

## Ruimte, comfort en een ideale ligging in Oud-Caberg: de perfecte gezinswoning

**Ben je op zoek naar de ideale gezinswoning? Deze ruime en goed onderhouden woning in de geliefde wijk Oud-Caberg biedt alles wat je nodig hebt. Met ruim 170 m<sup>2</sup> aan woonoppervlak en zes (slaap)kamers is er volop ruimte voor het gezin. De centrale ligging zorgt ervoor dat scholen, winkels en openbaar vervoer altijd dichtbij zijn.**

Indeling van jouw nieuwe woning:

Begane grond:

Ruime entree, aan voorzijde wandtoilet met fonteintje. De lichte woonkamer van 34 m<sup>2</sup> grenst aan een functionele designkeuken met hoogwaardige elementen en een extra diep aanrechtblad. Via de schuifpui stap je de zonnige achtertuin op het zuidwesten in, met een overdekt terras. Er is ook een ruime garage van 8,5 meter diep.

Eerste verdieping:

Vijf slaapkamers, variërend van 6 tot 22 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer heeft twee Veluxramen. De badkamer is compleet met ligbad, douche, wastafel en tweede toilet.

Zolderverdieping:

Een zolder met op maat gemaakte kasten en royale dakkapellen, ideaal voor een extra slaapkamer, speelruimte of thuishkantoor. Voorzieningen voor het realiseren van een tweede badkamer zijn aanwezig.

Buitenruimte:

Geniet van de privacy in de zonnige achtertuin met terrasoverkapping en houten berging. Daarnaast is er een voortuin en royale oprit.

Bijzonderheden:

- Energielabel C
- Centraal stofzuigsysteem
- Massief Java teak parket (2020)
- Rustige straat met enkel bestemmingsverkeer
- Scholen, winkels en natuur op loop- en fietsafstand

Ligging:

De woning ligt in de rustige en kindvriendelijke wijk Oud-Caberg, aan de noordzijde van Maastricht. Drie winkelcentra en diverse scholen zijn in de buurt. Voor natuurliefhebbers is er volop groen op slechts vijf minuten loopafstand. De historische binnenstad van Maastricht is snel bereikbaar, net als de snelwegen A2 en A79.

**Jouw gezinsavontuur begint hier!**

**Klaar om deze gezinswoning te ervaren? Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen.**



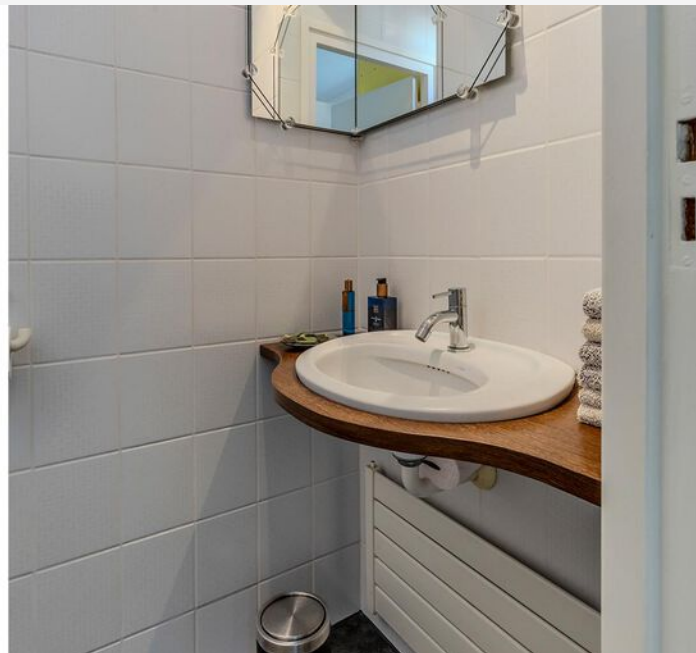








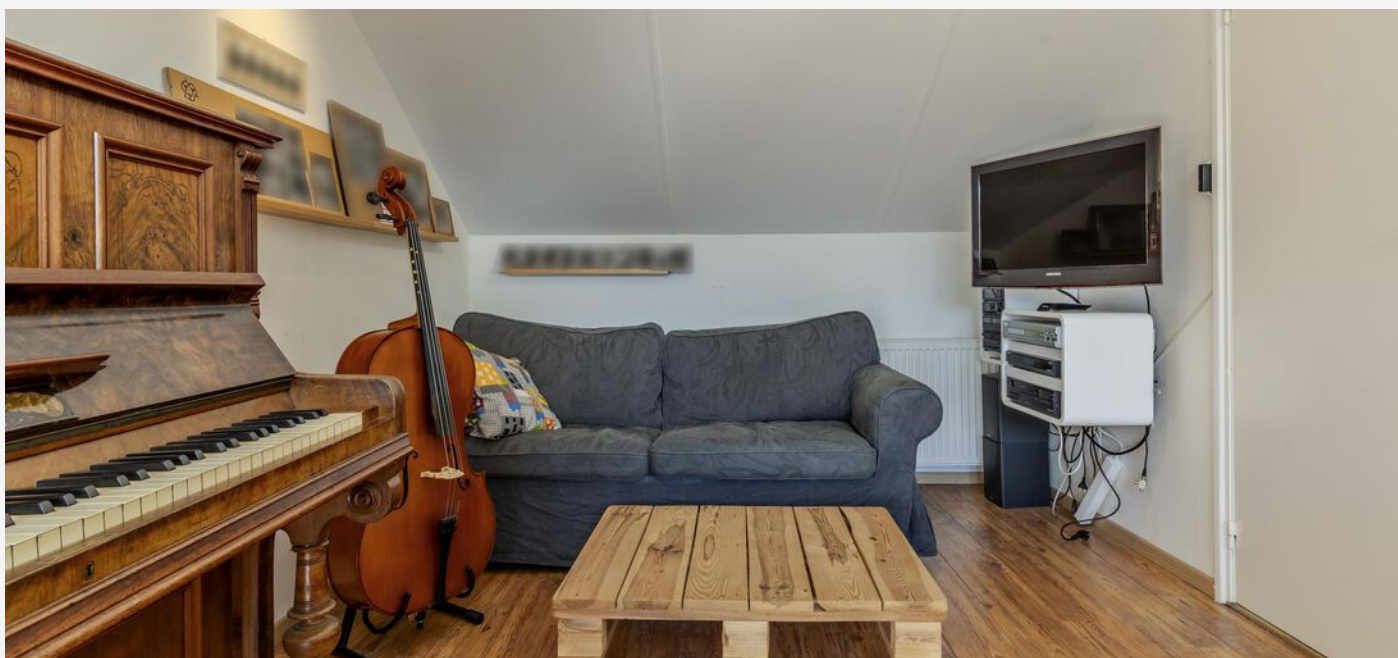




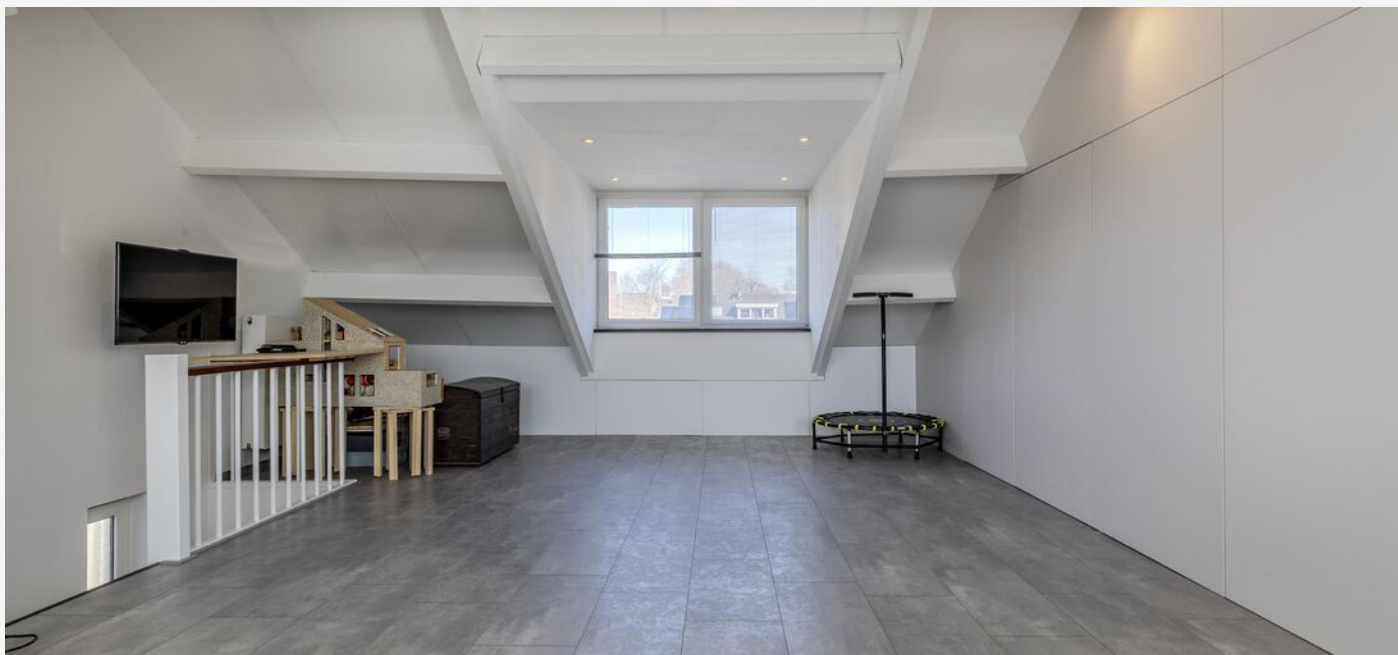
























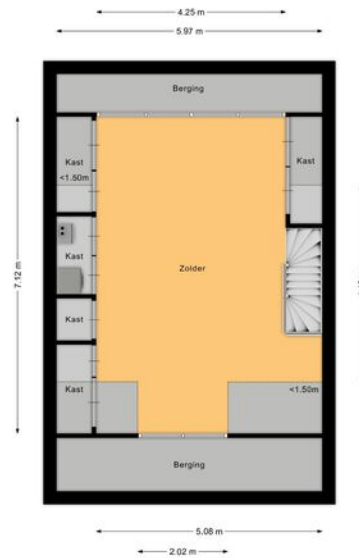
# PLATTEGROND - begane grond



# PLATTEGROND - eerste verdieping



# PLATTEGROND - zolderverdieping





# KADASTRALE KAART

## KADASTRALE AANDUIDING

Maastricht, 581

## EIGENDOMSSITUATIE

Volle eigendom

## KADASTRAAL PERCEEL

3042

## KADASTRALE SECTIE

L

## GEMEENTE

Maastricht

## PERCELOPPERVLAKTE

233 m<sup>2</sup>

Kadastrale kaart

Uw referentie: --



12345  
25  
— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 3 februari 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

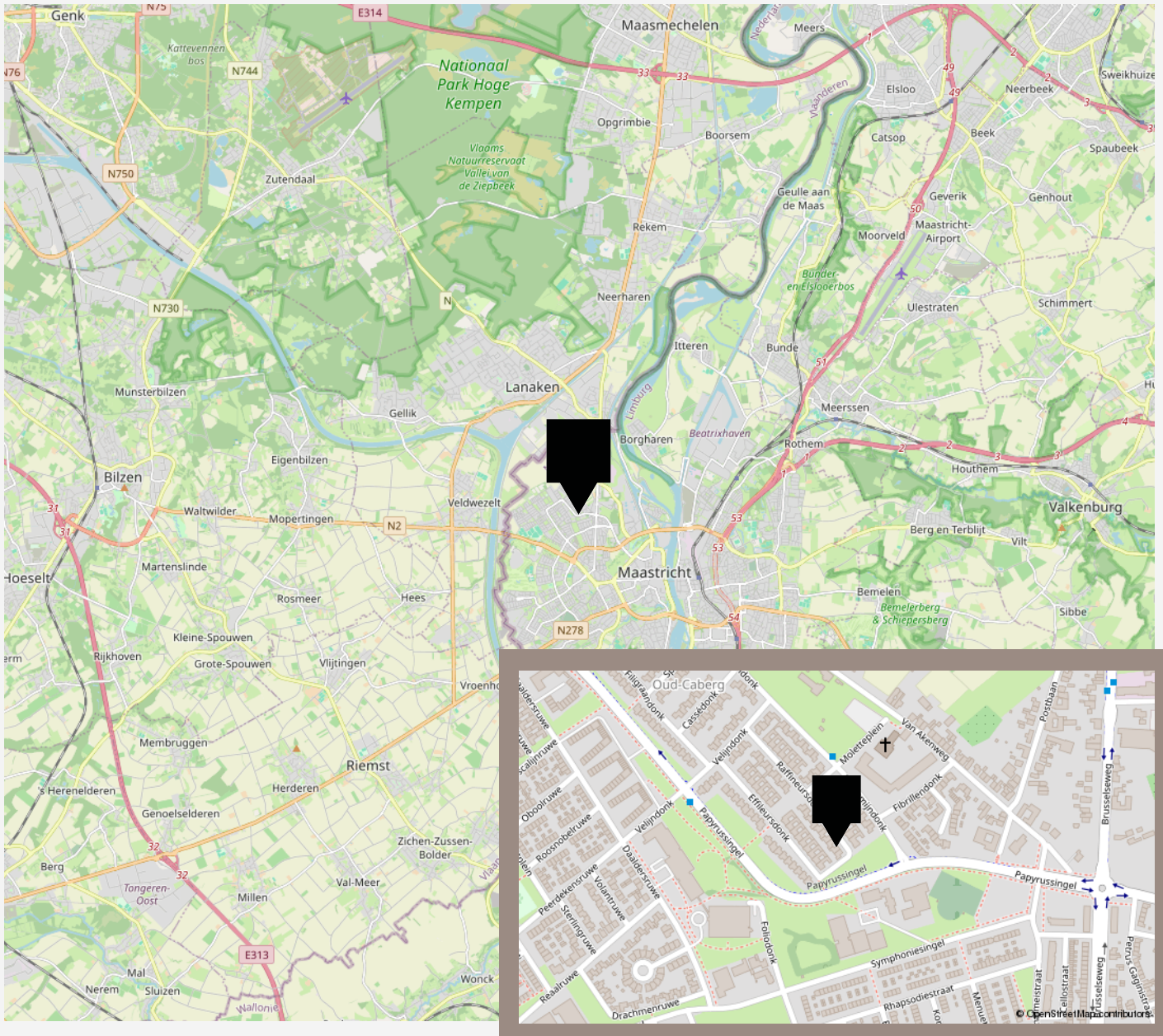
Kadastrale gemeente Maastricht  
Sectie L  
Perceel 3042

kadaster



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.

# LOCATIE OP KAART



# AANTEKENINGEN

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---





vastgoedcert  
gecertificeerd

vidua wonen



NATIONAL  
ASSOCIATION OF  
REALTORS®

VANHUYSE  
partner in wonen

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