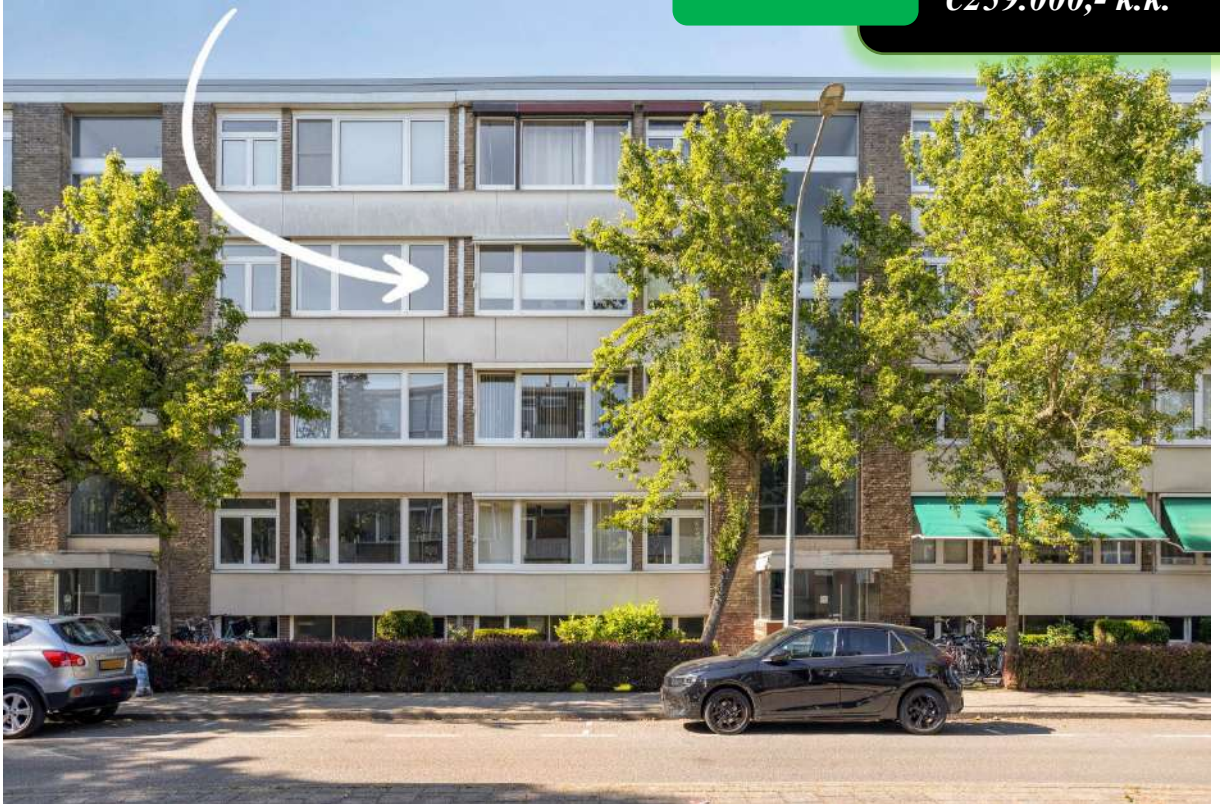


# Adelbert van Scharnlaan E15

## 6226 EH Maastricht

TE KOOP

Vraagprijs  
€259.000,- k.k.



# Omschrijving

Starters opgelet! Ben jij op zoek naar een keurig afgewerkt 3-kamerappartement op de tweede verdieping van een kleinschalig appartementencomplex aan de Adelbert van Scharnlaan, gelegen in de geliefde wijk Scharn? Zie jij jezelf al ontspannen op het fijne balkon met prachtig uitzicht? Dan is dit instapklare appartement van circa 75 m<sup>2</sup> misschien precies wat je zoekt.

## Omgeving

Het luxe appartement is rustig gelegen in de geliefde woonwijk Scharn/Heer. Diverse winkels voor de dagelijkse behoeften en voorzieningen, waaronder de openbare bibliotheek supermarkten, drogisten zoals de Etos en Kruidvat, bevinden zich op loopafstand. In de directe omgeving zijn er diverse horeca, recreatie- en sportmogelijkheden en (internationale) scholen gelegen. Binnen 10 minuten fietsafstand is het historische stadscentrum van Maastricht te bereiken, alsmede het NS-station en het MUMC. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed en de aansluiting met de autowegen A2 en A79 bevindt zich in de nabijheid. Neem de buslijn (350) richting Aken (DE) vanaf de Akersteenweg. Al met al, een zeer gewilde plek om te wonen.

## INDELING

### Souterrain

Centrale entree met bellentableau, intercom, trappenhuis.

### Appartement

Dit prachtige appartement met 2 slaapkamers (3 mogelijk) is gelegen op de tweede woonlaag van een kleinschalig appartementencomplex en is bereikbaar via het trappenhuis. Bij binnenkomst in de entreehal krijgt je direct toegang tot de verschillende vertrekken van de woning, waarbij de praktische indeling meteen opvalt. De ruime woonkamer aan de voorzijde van het appartement vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen geniet deze leefruimte van een aangename hoeveelheid natuurlijke lichtinval, wat zorgt voor een open en sfeervolle uitstraling. Tevens beschikt dit appartement over een zonwering aan de voorzijde. Hier is volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek, ideaal voor ontspanning of het ontvangen van gasten. Aan de achterzijde van het appartement bevindt zich de gesloten keuken. De keuken beschikt over diverse opbergmogelijkheden en voldoende werkruimte, waardoor functionaliteit en comfort mooi samenkomen. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot het balkon, waar je kan genieten van een prachtig panoramisch uitzicht over de geliefde wijk Scharn. Dit is een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen, bijvoorbeeld met een kop koffie in de ochtendzon of een drankje aan het einde van de dag. Het appartement beschikt daarnaast over twee goed ingedeelde slaapkamers, beide gelegen aan de rustige achterzijde van het complex. Deze ruimtes lenen zich uitstekend als hoofdslaapkamer, kinderkamer, werkruimte of hobbykamer.

De modern afgewerkte badkamer uit 2022 is volledig betegeld en voorzien van een douche en een stijlvol wastafelmeubel, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. Het separate zwevende toilet sluit qua afwerking perfect aan bij het moderne karakter van de woning en draagt bij aan het hedendaagse wooncomfort.

Kortom: een instapklaar en sfeervol appartement met veel lichtinval, praktische leefruimtes en een prachtig uitzicht, gelegen op een geliefde locatie in Scharn.

### **XL-garage**

Koper kan een in pandige garagebox erbij kopen. Vraag de makelaar naar de voorwaarden. Foto's kunnen verstrekt worden. Afmeting garagebox: ca. 18,2 m<sup>2</sup>. Zie plattegronden. De vraagprijs van het appartement is exclusief de garage.

### **VvE kosten**

Exploitatiekosten (servicekosten) appartementsrecht:	€ 198,-
Stookkosten (voorschot):	€ 95,-
<i>Bijdragen garage momenteel:</i>	€ 20,-

### **Aanvullende informatie**

- Instap klaar appartement op de 2<sup>de</sup> verdieping
- 3 kamers waarvan 2 slaapkamers
- Bijdrage VVE € 313,- per maand (incl. voorschot stookkosten)
- Ruime parkeermogelijkheden in de directe nabijheid, vergunning en betaald
- Fijn uitzicht met veel privacy
- Eigendom elektrische boiler
- Blokverwarming
- Kleinschalig appartementencomplex
- Modern toilet
- Kunststofkozijnen met draai-kiepramen
- Optie tot garage koop is aanwezig
- De woning beschikt over een energielabel C

### **NEN2580 Meetrapport**

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing. NEN2580 meetrapport opvraagbaar bij de makelaar. *De genoemde maten zijn ca., hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.*

## **Bezichtiging inplannen?**

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor KH-Solutions Makelaars.

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 1 week 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 Makelaars 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.

Een van onze makelaars nodigt je graag uit voor een bezichtiging.



### **Wist je dat?**

Met blokverwarming kan er efficiënter worden omgegaan met de warmte die wordt geproduceerd, wat - collectief gezien - leidt tot lagere stookkosten. Ook hoeft niet elke woning een aparte centrale verwarming (CV) aan te schaffen en onderhouden.

## **Kenmerken**

Soort :	Appartement
Aantal kamers :	3 kamers waarvan 2 slaapkamers
Woon oppervlakte :	74,6 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden ruimte :	6,5 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte :	18,2 m <sup>2</sup>
Inhoud woning :	246,45m <sup>3</sup>
Bouwjaar :	1965
Balkon :	Balkon op het noorden
Parkeren :	Parkeren met vergunning dit bedraagt € 60,- per jaar
<b>Energie label :</b>	C, geldig tot 13-05-2036
<b>Zonnepanelen :</b>	Nee
<b>Overig:</b>	Dubbel glas, isolerende beglazing in het gehele appartement
<b>Toilet</b>	Separaat modern toilet met fonteintje
<b>Keuken</b>	Gas kookfornuis, wasbak en wasmachine aansluiting
<b>Badkamer</b>	Douche en wasbak + meubel (gedeeltelijk gerenoveerd in 2022)

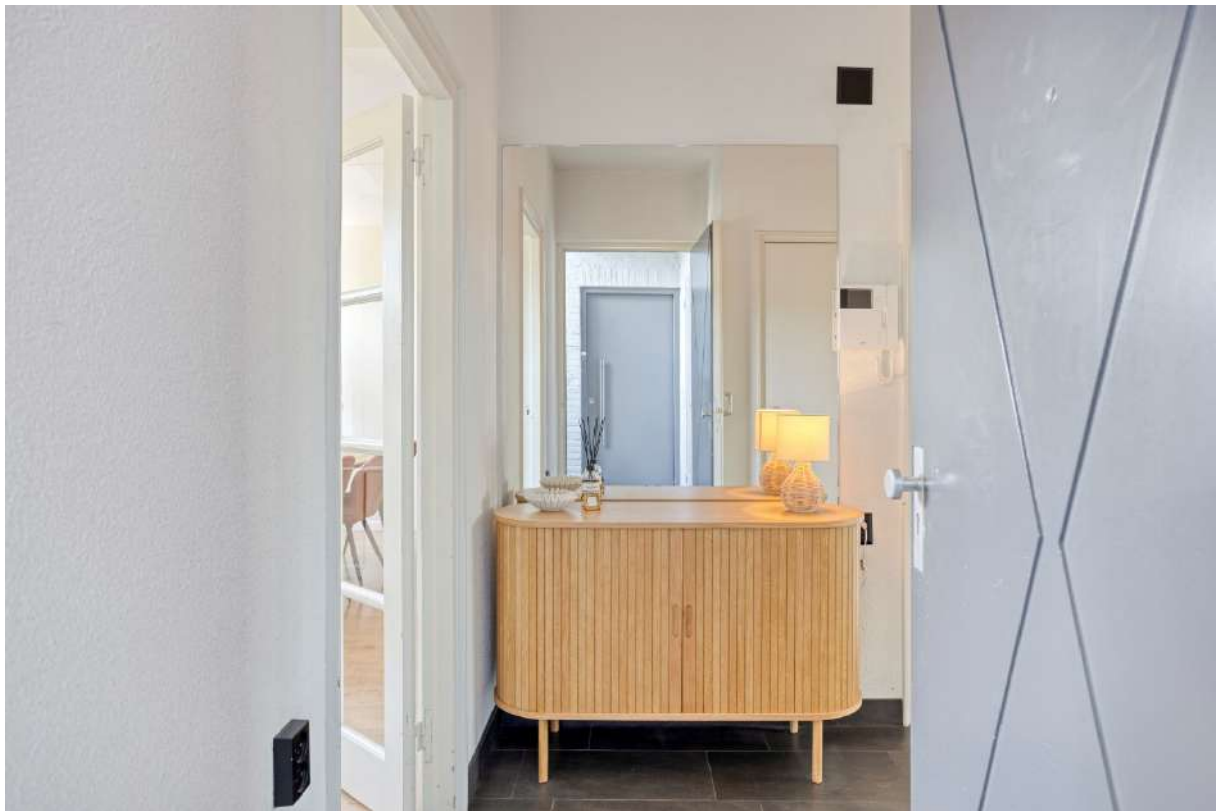
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# Fotorapportage

*Volg ons op Instagram:  
khsolutionsmakelaars*



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



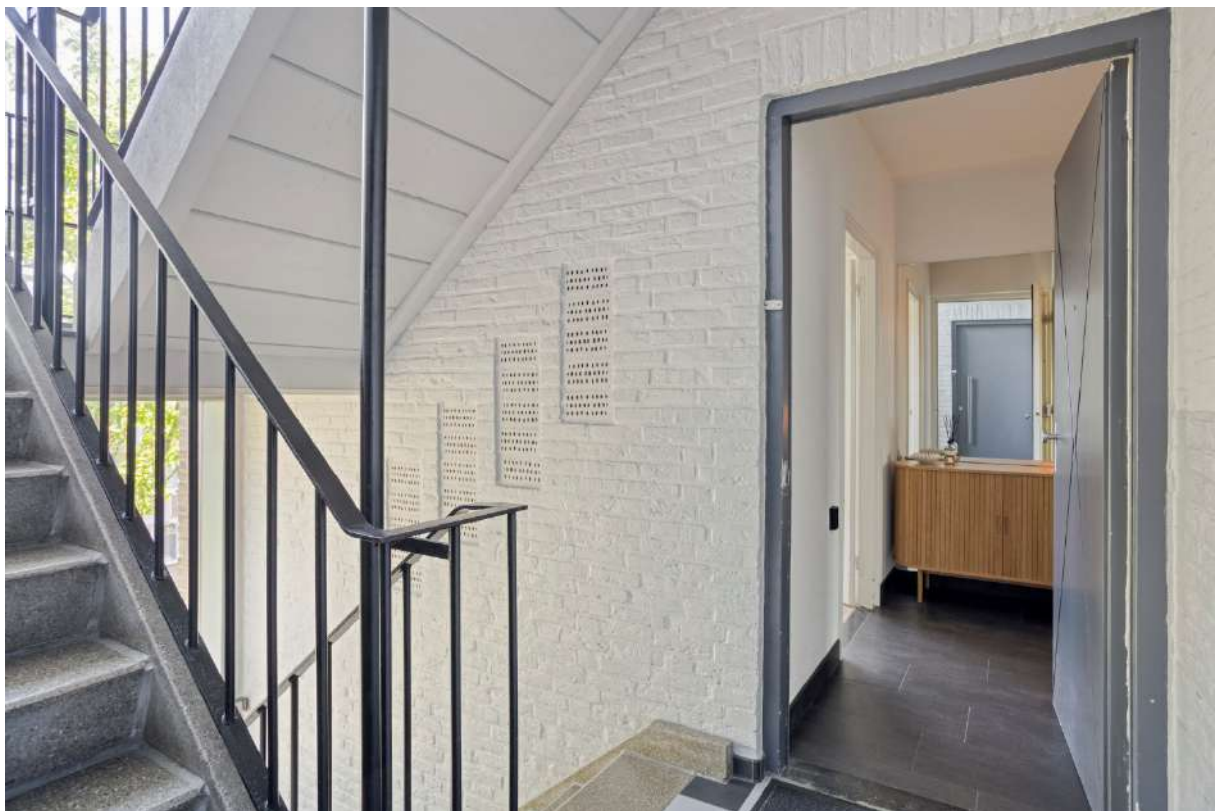
Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

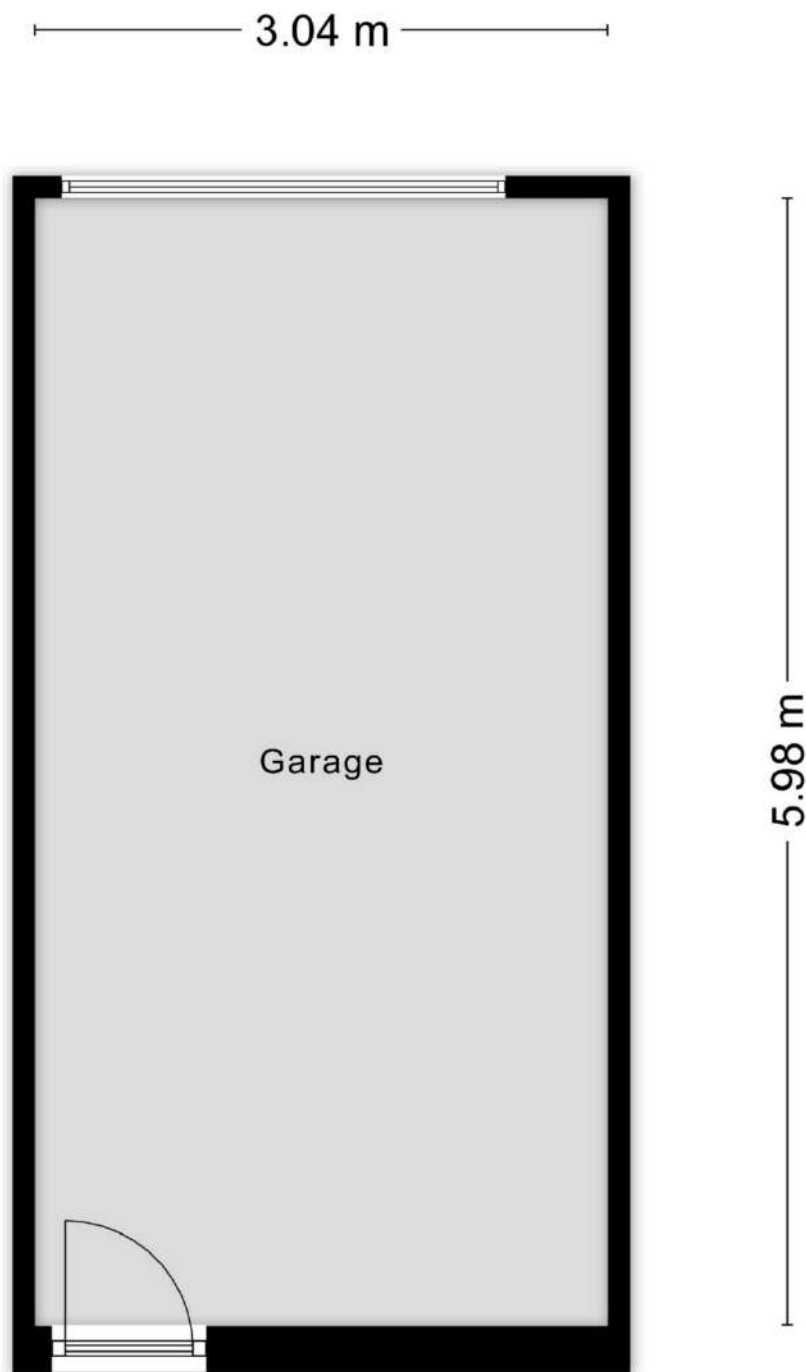
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

## Optie



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# Ligging

Waar is de woning gesitueerd?

Het luxe appartement is rustig gelegen in de geliefde woonwijk Scharn/Heer. Diverse winkels voor de dagelijkse behoeften en voorzieningen, waaronder de openbare bibliotheek supermarkten, drogisten zoals de Etos en Kruidvat, bevinden zich op loopafstand. In de directe omgeving zijn er diverse horeca, recreatie- en sportmogelijkheden en (internationale) scholen gelegen. Binnen 10 minuten fietsafstand is het historische stadscentrum van Maastricht te bereiken, alsmede het NS-station en het MUMC. Bereikbaarheid met openbaar vervoer is goed en de aansluiting met de autowegen A2 en A79 bevindt zich in de nabijheid. Neem de buslijn (350) richting Aken (DE) vanaf de Akersteenweg. Al met al, een zeer gewilde plek om te wonen.













Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# 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 Makelaars 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 c.q. waardebepaling
-  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](http://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.

Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# Gratis Waardebepaling

Benieuwd naar de waardebeoordeling van jouw huis? Als je overweegt om jouw woning te verkopen, dan is een waardebeoordeling het juiste startpunt. Door middel van een **vrijblijvende waardebeoordeling** weet je dat de huidige woning waard is én wat de woning realistisch gezien moet opleveren bij verkoop. Maak een afspraak voor een **gratis** waardebeoordeling met Kenneth of bekijk op de website [www.kh-solutions.nl](http://www.kh-solutions.nl) in enkele stappen de geschatte waarde van jouw huis.

## Professionele waardebeoordeling








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.

Onze makelaar kijkt onder andere naar:

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



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.

# 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 staan voor je klaar.

## Hypotheekadvies van de experts

Onze hypotheekexperts 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 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*  
**043-8880152**

**www.kh-solutions.nl**



Deze informatie is geheel vrijblijvend, uitsluitend bestemd voor geadresseerde en niet bedoeld als een 'aanbod'. Ten aanzien van de juistheid kan door KH-Solutions Makelaars geen enkele aansprakelijkheid worden aanvaard, noch kan aan de vermelde informatie enig recht worden ontleend.