



Tijdloze villa van 422 m² met uitzonderlijke ruimte en mogelijkheden nabij Maastricht!

Burgemeester Marresbaan 3A, 3770 Riemst

Tijdloze villa van 422 m² met uitzonderlijke ruimte en mogelijkheden nabij Maastricht!

Deze stijlvolle villa onderscheidt zich door haar uitzonderlijke woonoppervlakte van 422 m² op een perceel van 1.672 m². Gelegen in het landelijke Riemst, op korte afstand van Maastricht, combineert deze eigendom een rustige woonomgeving met een uitstekende bereikbaarheid richting zowel België als Nederland. De villa biedt vandaag een royale gezinswoning met een afzonderlijke praktijkvleugel. Dankzij de lichte gyprocwanden is deze indeling echter eenvoudig aanpasbaar, waardoor de ruimtes moeiteloos kunnen worden ingericht als extra slaapkamers, een thuiskantoor, atelier, fitness, hobbyruimte of gastenverblijf. De woning groeit daardoor mee met de levensfase en woonwensen van haar toekomstige eigenaar. Ook de buitenruimte vormt een belangrijke troef. De volledig omheinde, zuidwestelijk georiënteerde tuin biedt veel privacy en werd bewust onderhoudsvriendelijk aangelegd. De royale perceeloppervlakte laat bovendien alle ruimte om de tuin verder naar eigen smaak groen in te richten of uit te breiden. Deze villa is dan ook veel meer dan een woning met praktijkruimte: het is een eigendom met uitzonderlijke flexibiliteit, waar wonen, werken en leven perfect samenkomen.

INDELING

Op het gelijkvloers bevindt zich een royale inkomhal met twee gastentoiletten: één voor privégebruik en één voor professioneel gebruik. Via twee dubbele deuren is er zowel toegang tot het woongedeelte als tot het werkgedeelte. Het woongedeelte heeft een ruime leefruimte met zithoek, ingebouwde houthaard, open moderne keuken en de lichtrijke tuinkamer met maximaal tuincontact die momenteel ingericht is als eetruimte. De bijkeuken is uitgerust met inbouwkasten, een wasbak, aansluitingen voor wasmachine en droogkast.

De eerste verdieping omvat een ruime open nachthal en drie slaapkamers, waarvan de masterbedroom voorzien is van een dressing, balkon en privé badkamer met ligbad en dubbele wastafel geïntegreerd in een meubel. De tweede badkamer is uitgerust met een douche, dubbele wastafel geïntegreerd in een meubel en een toilet.

Het praktijk gedeelte heeft op het gelijkvloers een ontvangst - wachtruimte, twee behandelkamers en een douche ruimte. Via een interne trap is er toegang naar 3 extra behandelruimtes op de verdieping. Alle ruimtes zijn voorzien van

wateraan sluiting en een enkele wastafel. Verder is het salon ook voorzien van een warmtepomp. Vanuit de parktijk is er ook toegang naar de kelder verdieping onder de volledige woning waar er ruimte is voor opslag, een ontspanningsruimte en technische ruimtes.

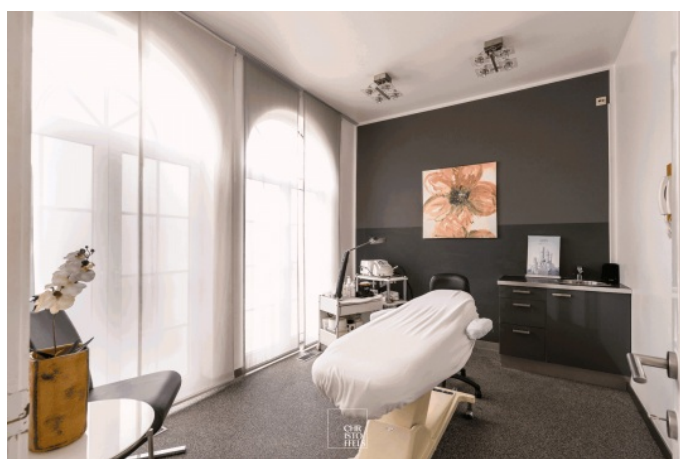
De volledig omheinde tuin is zuidwestelijk georiënteerd en biedt volledige privacy.

AFWERKING

De greeploze maatwerkkeuken met composiet werkblad is uitgerust met een Amerikaanse koelkast, inductiekookplaat, oven, dampkap, ingebouwde vaatwasser en een enkele spoelbak. De masterbedroom is voorzien van airconditioning. Verder beschikt de woning over parketvloeren, inbouwspots en mooie boogramen die zorgen voor extra karakter en lichtinval.

Troeven:

- **Automatische toegangspoort** met afstandsbediening
- **Ruime parkeermogelijkheden:** meerdere autostandplaatsen + mogelijkheid om ook **achter de poort** te parkeren
- **Kelderverdieping ingericht als kantoor- en personeelsruimte** (ideaal als praktijk/werkruimte)
- **Extra aansluitingen voorzien:** achteraan in de tuin is er **elektriciteit en watervoorziening** aanwezig voor eventueel een carport
- **Flexibele indeling:** het aantal slaapkamers kan eenvoudig worden uitgebreid door de aanwezige behandelkamers om te vormen





Facts & Figures

Locatie

adres Burgemeester Marresbaan
 3A
 3770 Riemst

Financiële info

prijs excl. kosten € 795.000
verkoop onder registratie ja
kadastraal inkomen € 1.688

Technische info

bouwjaar 1997
grondoppervlakte 1.672 m²
bruikbare oppervlakte 422 m²
oriëntatie tuin west

slaapkamers 3
badkamers 2
autostandplaatsen 8
epc 226 kwh/m²

buitenschrijnwerk pvc, hr-beglazing
extra alarm, airco, kelder
g-score a
p-score d
o-peil klasse a (geen kans)