



Lage Kanaaldijk 6
— 6212 AE Maastricht

Welkom bij AMH Makelaars

AMH Makelaars bestaat al ruim 70 jaar en daar zijn we trots op! Ruim 70 jaar staan wij bekend om onze optimale en realistische prijsstelling. Door ervaring, actuele kennis van de lokale woningmarkt en goede relaties schatten we elke straat en woning op juiste waarde.

Wij weten wat er vandaag en morgen speelt.

In de prachtigste wijken van Maastricht is niemand zo goed thuis als wij dat zijn, wij zijn daarom al meer dan 70 jaar een begrip in Maastricht en omgeving. Ook in omliggende gebieden aan de rand van Maastricht zoals Meerssen, Bunde, Margraten, Cadier en Keer en Eijsden zijn wij als actief makelaar in deze omgeving bekend met de ontwikkelingen. Goed onderbouwde en realistische vraagprijzen en een persoonlijke en heldere aanpak zorgen voor tevreden klanten.

Uw woning verkopen in Maastricht? Wij nemen deze klus graag voor u uit handen waardoor u tijd, geld en zorgen bespaart. In de branchecijfers scoort AMH Makelaars Maastricht stevast hoog wat betreft gemiddelde verkoopprijs en klanttevredenheid.

Als verkoper én koper bent u bij ons letterlijk aan het juiste adres.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woning bekijken?
www.amh-makelaars.nl



Zeer stijlvol en ruimtelijk herenhuis.

‘Een woning uit een magazine’ is hoe de fotograaf dit sfeervolle herenhuis aan de Lage Kanaaldijk beschreef.. en hij heeft geen ongelijk!

Met oog voor detail is dit prachtige herenhuis in 2017 gerenoveerd, verbouwd en aan de achterzijde uitgebreid. Er zijn 4 slaapkamers en 2 badkamers gecreëerd en diverse stijlkenmerken zijn behouden en gecombineerd met moderne elementen; het resultaat is magnifiek.

De Lage Kanaaldijk is een prachtige straat, een rij aan karakteristieke herenhuisen omgeven door hoge bomen, gelegen in het Villapark.

Op loopafstand zijn alle benodigde voorzieningen waaronder een supermarkt, diverse winkels en speciaalzaken, een basisschool met BSO en het natuurgebied Sint-Pietersberg. Na een korte wandeling sta je in het historische centrum van Maastricht en via de Kennedybrug is er een goede verbinding met het MUMC+ en de uitvalswegen richting Eindhoven, Aken en Luik.

Een combinatie van klassieke stijlkenmerken en moderne elementen.



- Bouwjaar : 1905
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 225 m²
- Gebruiksoppervlakte : 185 m²
- Inhoud : 775 m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : middels cv-ketel, bj. 2018; eigendom
- Warm water : middels
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : Isolerende beglazing
- Tuin : achtertuin gelegen op het westen
voortuin gelegen op het oosten
- Energielabel : vrijgesteld wegens monumentale status
- Monumentale status : gemeentelijk monument
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

In de hal valt uw oog direct op de mooie tegelvloer met Art Deco patroon, de stijlvolle trap naar de eerste verdieping en het hoog plafond met ornamenten. Onder de trap is de toegang tot de kelder en daarnaast is het gastentoilet met fonteintje gelegen.

Rechts in de hal is de deur naar de sfeervolle woonkamer en-suite met een prachtige Hongaarse punt vloer, ornamentenplafond en een marmeren schouw.

De tussenkamer verbindt de woonkamer met de eetkamer door middel van authentieke schuif- en openslaande deuren. Deze ruimte is momenteel ingericht als studeer- en speelkamer maar zou ook ideaal zijn als een knusse televisie kamer. Ook hier geniet u weer van de ruimte en de hoge plafonds en heeft u een aangenaam keukencontact.

Aan de achterzijde is de aangebouwde leef keuken waar harmonica deuren toegang tot de tuin geven, hier bevindt u zich echt het hart van de woning! Een lichtstraat zorgt in combinatie met de pui aan de achterzijde voor prachtig lichtinval. Daarbij zorgen de terrazzo vloer, de robuuste stenen wand en de landelijke keuken voor een binnen- buiten gevoel; ja, écht een woning uit een magazine!

De keuken met kookeiland heeft een hardsteen werkblad en is uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur waaronder een Quooker, waterzuivering systeem, een stoomoven en een grote kookplaat met geïntegreerde afzuigkap.

Aan het eind van het aanrechtblad is een knusse gashaard waar u zowel binnen als buiten van kunt genieten.

Eerste verdieping

Via de bordestrap komt u op de overloop, de houten vloeren, stucwerk en plafonds met inbouwverlichting geven ook deze verdieping de juiste ambiance.

Hier krijgt u toegang tot de witgoedruimte met aansluitend de eerste slaapkamer. Deze kamer is thans in gebruik als hobby- en logeerkamer.

De trap vervolgt zijn weg naar de master bedroom met romantisch balkon, luxe badkamer en walk-in-closet.

De badkamer is gelegen aan de achterzijde en is met alle denkbare luxe afgewerkt. De mooie wand- en vloertegels zorgen samen met de lichtinval en stijlvol sanitair voor een aangename ruimte. Er is een royale inloop- (regendouche), een vrijstaand ligbad en een dubbele wastafel en een wandcloset.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt wederom twee ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn beide voorzien van speelse schuine dakvlakken. Vanaf de overloop is de tweede badkamer te bereiken.

De moderne badkamer kent hetzelfde afwerkingsniveau als de badkamer op de eerste verdieping en is uitgerust met een inloofdouche, dubbele wastafel en een derde toilet.

Zolder

Via een vaste trap is de overloop op de derde verdieping te bereiken, deze ruimte is ideaal als berging en is tevens de locatie voor de stookinstallatie. Velux- ramen zorgen voor lichtinval en de afwerking doet absoluut niet onder aan de rest van de verdiepingen.

Kelder

Vanuit de hal is de kelder bereikbaar, dit is een ideale en tevens droge bergruimte.

Exterieur

De woning heeft een goed onderhouden stadstuin op het westen met twee terrassen waardoor je nagenoeg de hele dag van de zon kunt genieten. Tussen beide terrassen is een grasveldje, geflankeerd door stenen muren en omringd door groen. Aan de gevelzijde is een elektrisch zonnescherm om ook de nodige schaduw te creëren.

In de voortuin is er volop ruimte om buiten te zitten of uiteraard te spelen, ook is hier ruimte voor de fietsen en GFT.

Kortom, deze woning is te beschrijven als een stijlvolle oase waar ruimte en luxe samenkomen.

Bijzonderheden

- Zeer goed onderhouden;
- Afgewerkt met hoogwaardig materiaal;
- Houten kozijnen voorzien van isolatieglas;
- Het herenhuis is in 2017 geheel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid;
- Het voegwerk van de gevel is vernieuwd en voorzien van een strakke 'knip'voeg;
- Volledig voorzien van stijlvolle inbouw plafondspots;
- Vier slaapkamers en twee luxe badkamers.
- Grote leefkeuken met optimaal tuincontact;
- Betreft een Gemeentelijk Monument (kenmerkend bouwwerk);
- Ideale locatie tussen de groene Sint Pietersberg en het bruisend centrum van Maastricht;
- Parkeren kan gemakkelijk in de straat een vergunning;

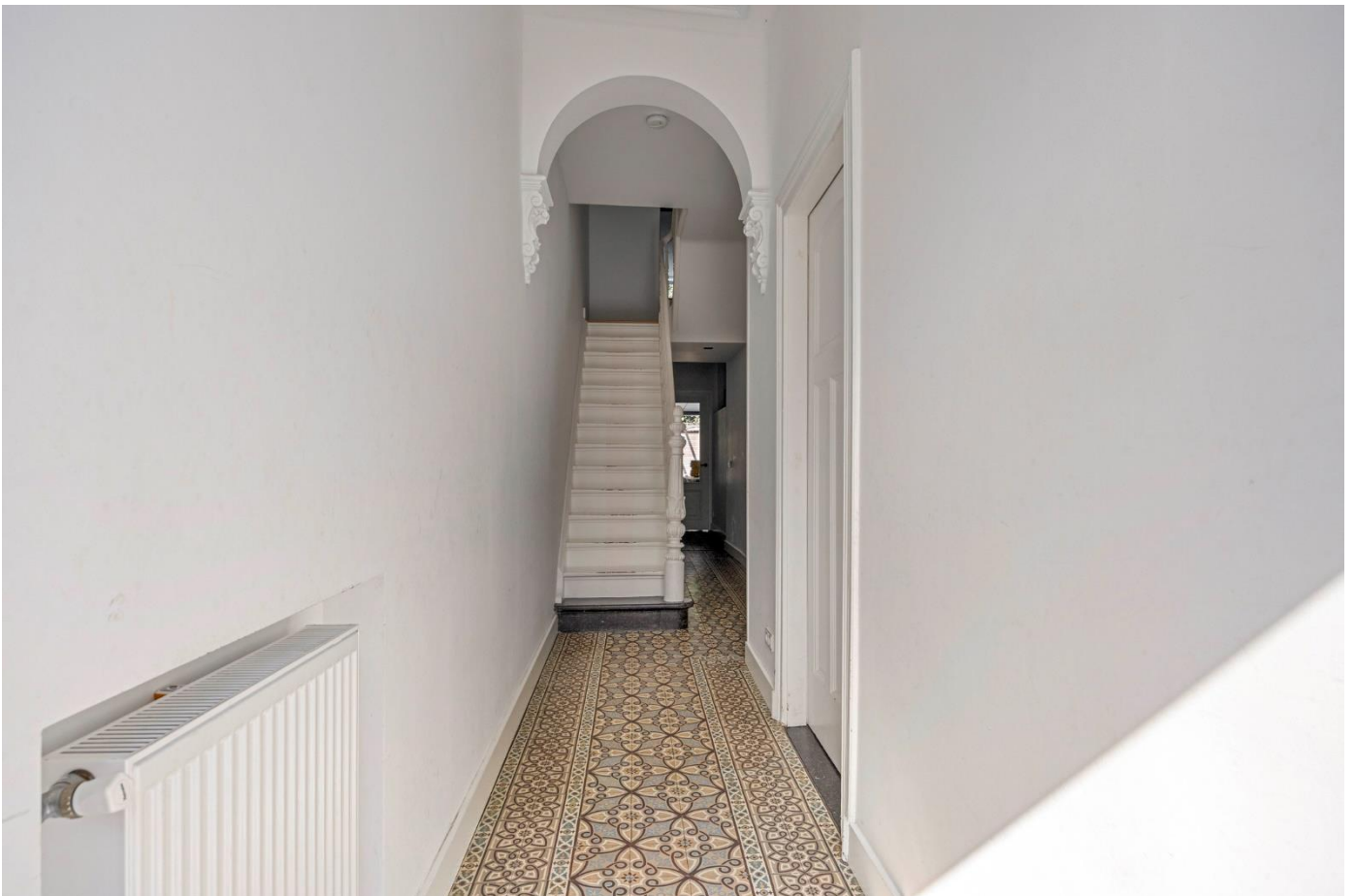
schriftelijkheidsvereiste: ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

VRAAGPRIJS € 1.050.000,- k.k.

Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

AMH Makelaars
Luikerweg 23, 6212 ET Maastricht
043 - 354 07 77 info@amh-makelaars.nl

Fotografie





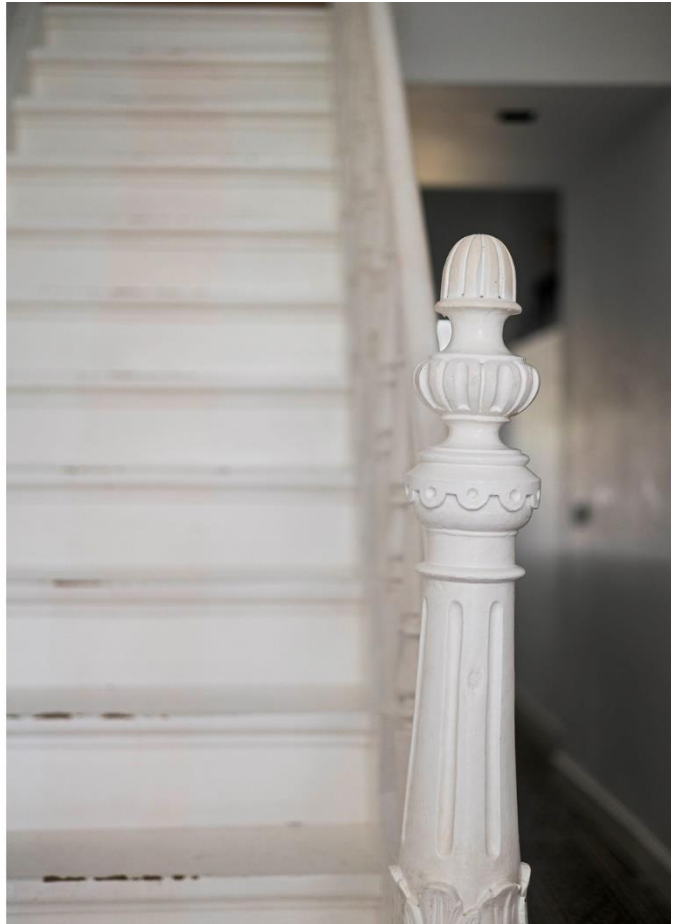




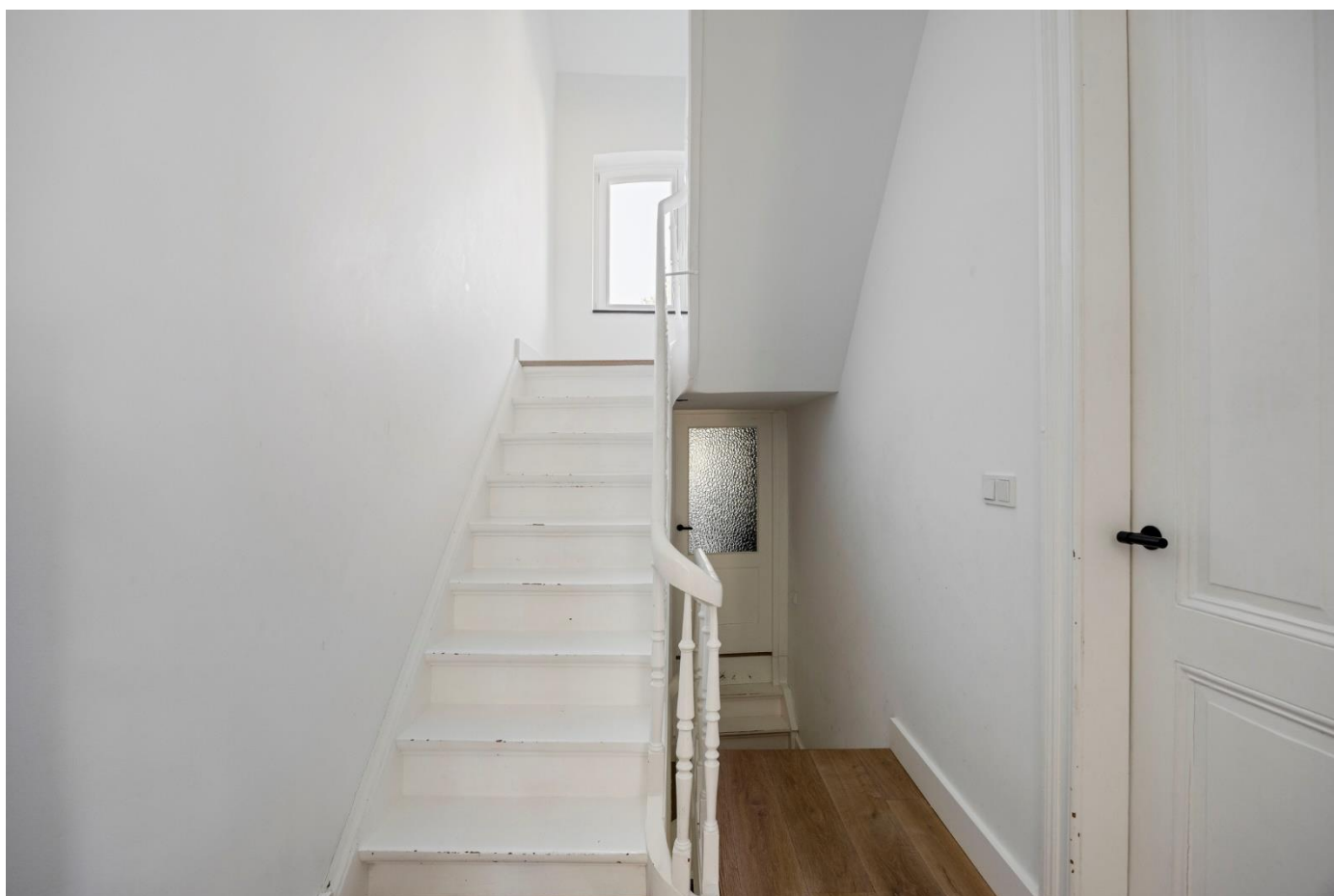




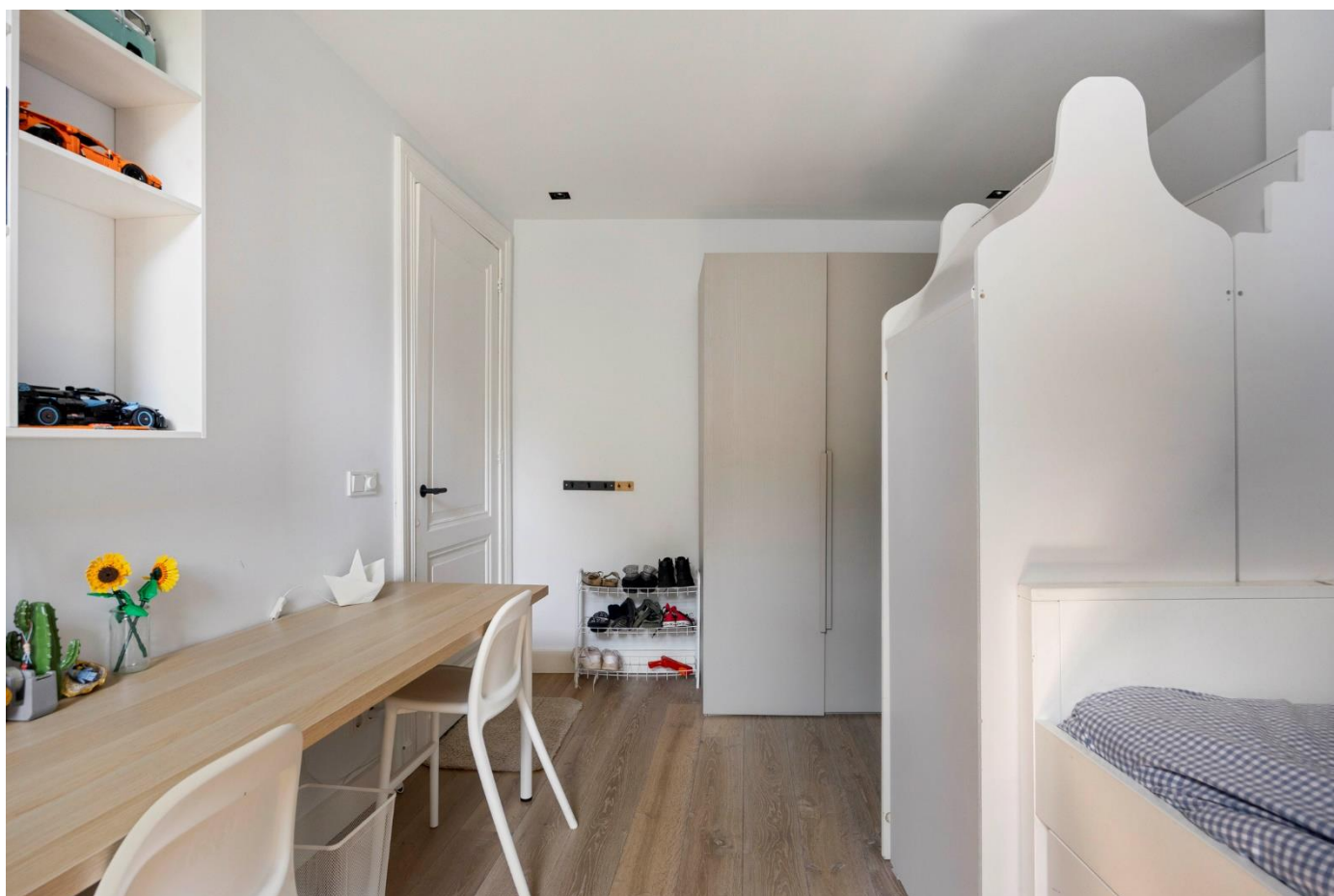






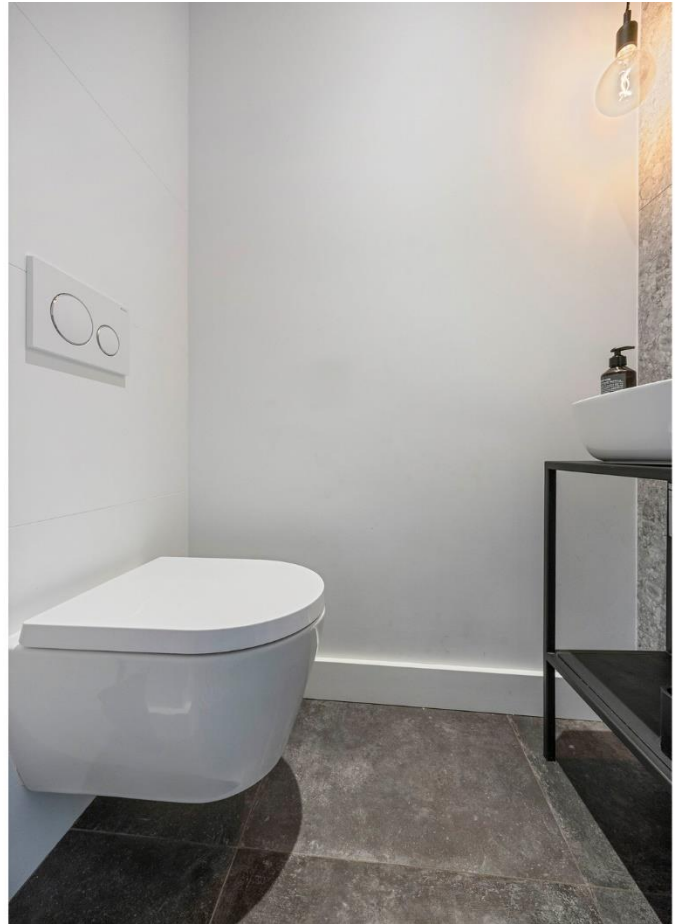














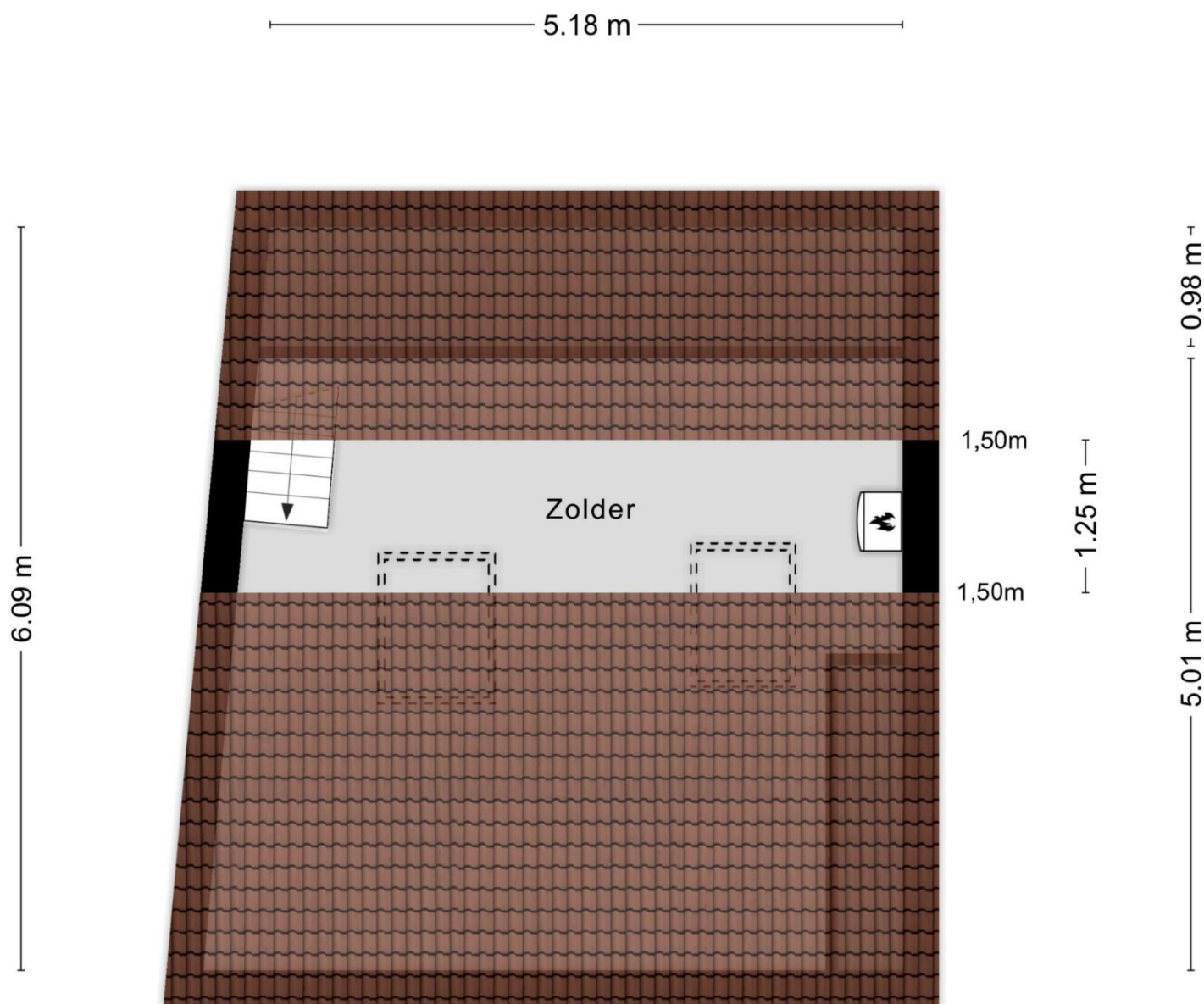
Plattegronden



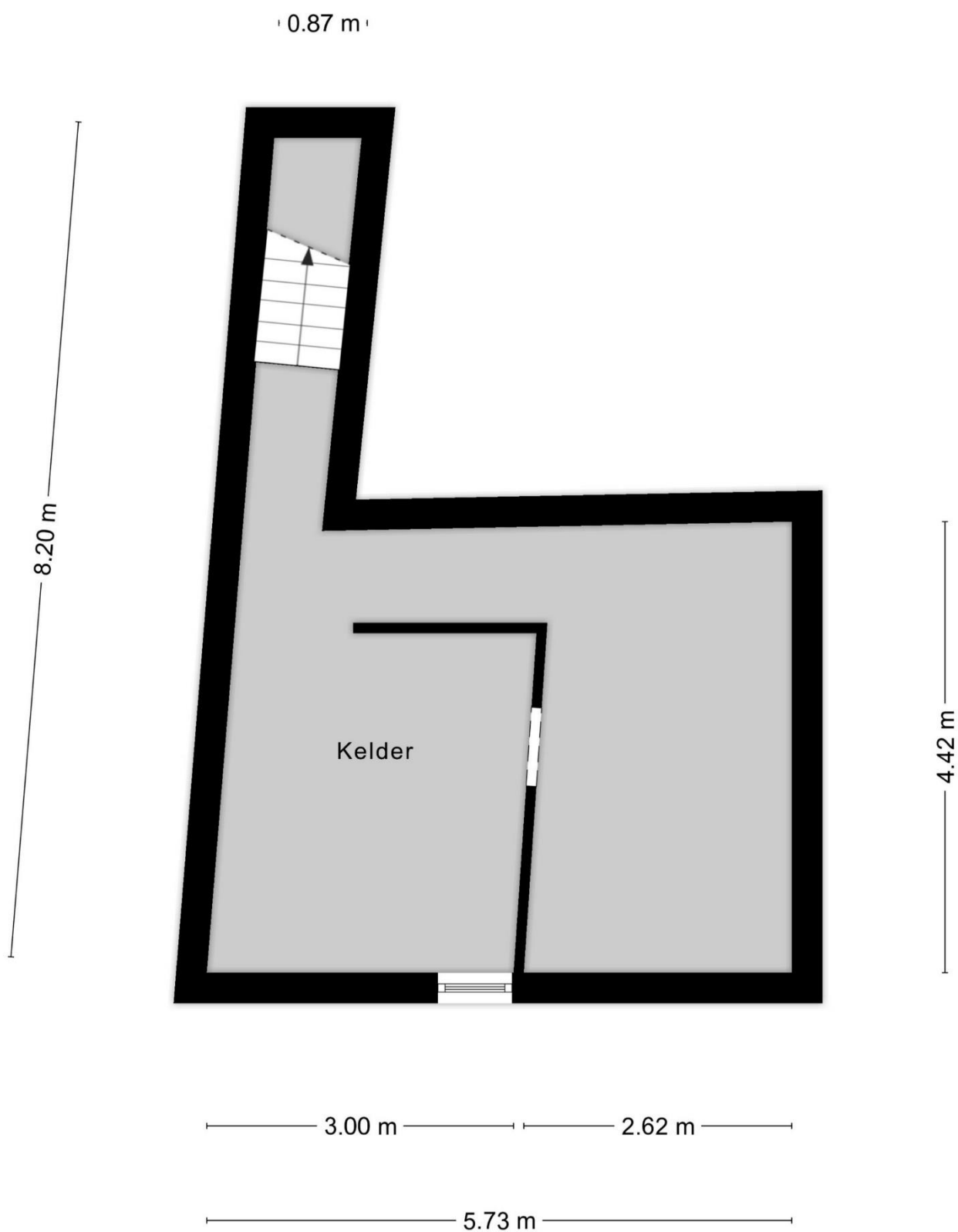




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

— Locatie

Het object ligt middenin de geliefde wijk Villapark. Het voorzieningenniveau in is uitstekend; winkels, speciaalzaken, buurtsupermarkt, basisschool en prachtige natuur maken de wijk populair. U kunt lopend naar het historische centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

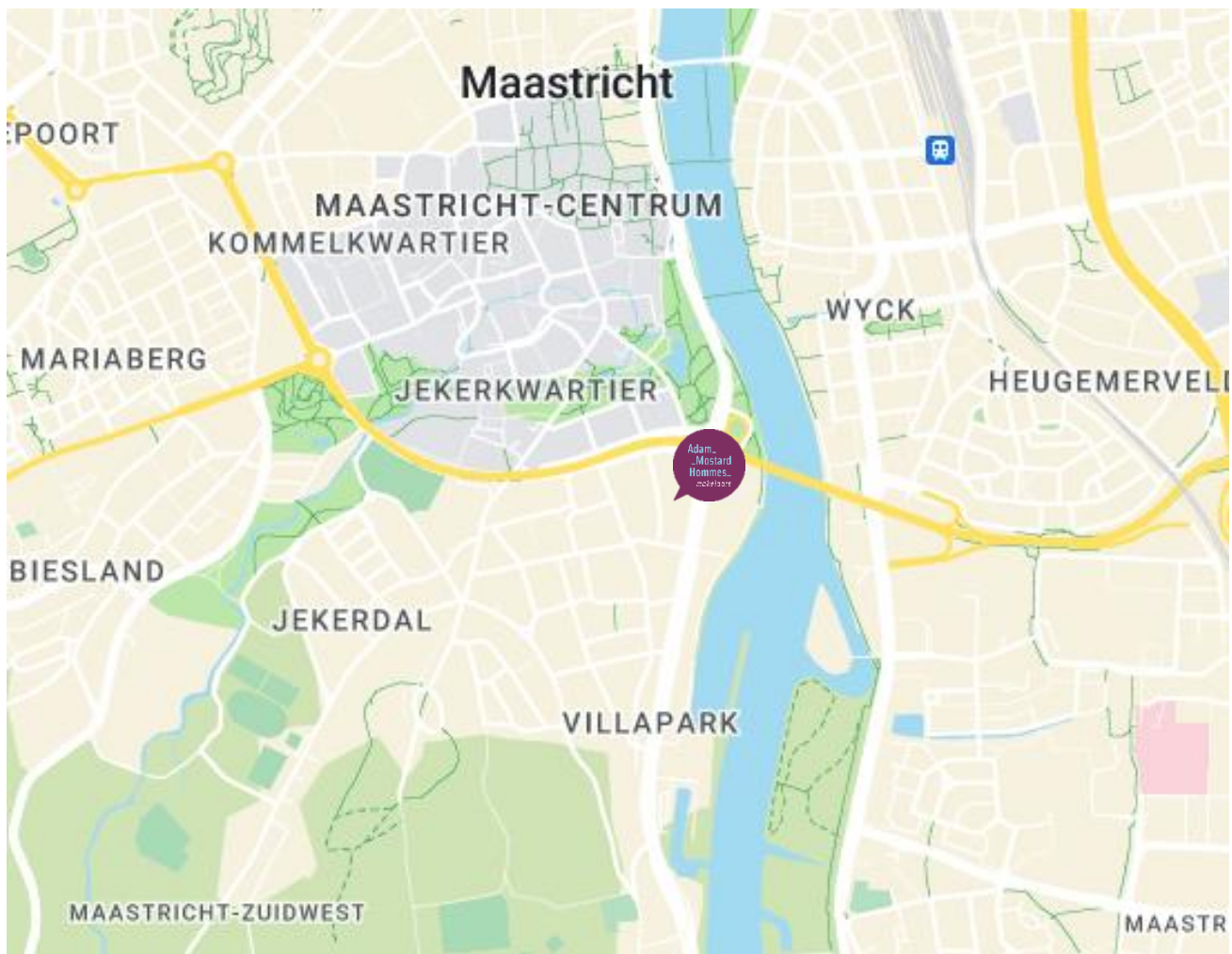
Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

Maastricht beschikt over diverse zakelijke dienstverleners, zorginstellingen, hotels, een golfbaan, een groot stadspark, scholen en universiteiten.

Bereikbaarheid:

Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Adam Mostard en Hommes B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Lage Kanaaldijk 6
Postcode/plaats	6212 AE, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	13-06-2025
Datum meetrapport	13-06-2025
Certificaatnummer	1558080

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	184,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	34,10	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,90	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	293,70	M ²
Bruto inhoud woning	774,93	M ³

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.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

Kadastrale kaart

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Sint Pieter

Sectie B

Perceel 1956

kadaster



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

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.

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Uiteraard onderhouden we tijdens het koopproces het contact met uw aankoopmakelaar.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

NVM

AMH Makelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

AMH Makelaars is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Aelmans adviesgroep

Sinds 1 februari 2022 maakt AMH Makelaars deel uit van de Aelmans Adviesgroep. Aelmans Adviesgroep is actief sinds 1990 en wordt erkend als een toonaangevende adviesorganisatie met de focus op de fysieke leefomgeving. De groep wordt gevormd door 5 divisies: Vastgoed, Omgeving, Milieu, Agro en Bouw. Deze divisies werken nauw samen om voor de klant een totaaloplossing te realiseren. De Aelmans Adviesgroep telt in totaal circa 160 medewerkers en werkt vanuit 12 vestigingen verspreid over de provincies Limburg, Brabant, Gelderland en Zuid Holland.



 043 – 354 07 77

Luikerweg 23 6212 ET Maastricht
info@amh-makelaars.nl

 aelmans

 REGISTER
TAXATEUR

 NVM

Ons actuele aanbod en meer informatie?
www.amh-makelaars.nl