



Heugemerweg 117
— 6221 GH 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 steevast 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



Volledig instapklare gezinswoning

Deze ruime en moderne stadswoning uit 2018 is gelegen aan de Heugemerweg, net buiten het levendige Céramique, en biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel gezinsleven. Met vier slaapkamers (met optie tot vijf) is er meer dan genoeg ruimte voor het hele gezin, het inrichten van een thuiskantoor of het creëren van een eigen hobbyruimte.

De tuin is onderhoudsvriendelijk en voorzien van een opberghok en een achterom, wat het ideaal maakt voor kinderen en huisdieren. Bovendien maakt de privéparkeerplaats het geheel compleet.

De woning maakt deel uit van een bijzonder project van 28 stadswoningen, ontworpen door de Maastrichtse architect Mathieu Bruls, die perfect passen in de bestaande bebouwing langs de Heugemerweg.

Het centrum van Maastricht is op loopafstand en binnen 9 minuten bereik je al Plein 1992 én het bruisende Wyck. Het Centraal Station is te voet bereikbaar binnen 11 minuten. Op de hoek van de straat ligt de 24/7 sportschool Il Fiore en het Bonnefantenmuseum.

We laten de woning graag aan je zien tijdens een persoonlijke bezichtiging!

Gelegen op een rustige, zeer centrale locatie



- Bouwjaar : 2018
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 144 m²
- Gebruiksoppervlakte : 133 m²
- Inhoud : 472 m³
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : hard houten kozijnen
- Verwarming : HR- combi ketel bj. 2018
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : volledige isolatie
- Tuin : gelegen op het noordoosten
- Energielabel : A geldig tot 14-10-2028
- Aanvaarding : per 1 juli 2026

Begane grond

Je betreedt de woning via een kleine voortuin en komt binnen in de nette entree met meterkast, toilet met fonteintje en trapopgang naar de verdieping.

Via een moderne deur is de woonkamer te bereiken. Door de grote ramen, waaronder die van de tuindeur, valt veel licht naar binnen. De tijdloze keuken is aan de voorzijde gelegen, de woonkamer aan de achterzijde en onder de trap is een praktische bergkast.

De keuken is voorzien van modern inbouwapparatuur waaronder een 5 pits inductiekookplaat, circulaire afzuigkap, een grote hete lucht oven en een vaatwasser.

Tevens is de volledige begane grond uitgerust met vloerverwarming waardoor u hier het gehele jaar door van een aangenaam binnenklimaat geniet.

Exterieur

De tuin is met haar lengte van circa 13 meter een van de grootste tuinen van dit project. Door de haakse ligging op de overige woningen van dit project heb je buiten een vrije uitkijk en geniet je volop van rust en privacy.

De tuin beschikt over een praktisch opberghok en via de achterom bereik je eenvoudig de eigen parkeerplaats - ideaal voor het dagelijkse gemak.

Parkeren voor de deur kan ook, middels een gemeentelijke parkeervergunning.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van circa 11 en 19 m² en de badkamer.

De masterbedroom is uitgerust met rolluiken, een horraam en een kleedkamer en suite. De moderne badkamer is royaal van opzet en voorzien van van een ligbad, tweede toilet, een ruime spiegelkast en een wastafel in een stijlvol meubel. Op beide slaapkamers en de overloop ligt een nette laminaat vloer.

De tweede slaapkamer is, net als de keuken en het raam aan de voorzijde van het huis op de tweede verdieping, voorzien van een horraam en een zonnescreeen dat op afstand (wifi) te bedienen is.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt o.a. door de ruime dakkapel nog eens twee ruime kamers van beide ca. 14 m². De dakkapel is tevens voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en twee horramen.

Verder is er op deze verdieping een vliering welke bereikbaar is met een stijlvolle houten trapladder.

Ook is op deze verdieping de witgoed aansluiting en de omvormer van de zonnepanelen.

Bijzonderheden

- In zeer goede staat en volledig instapklaar;
- 6 zonnepanelen in eigendom;
- Privé parkeerplaats op het achterliggende terrein, toegankelijk via de Jonkheer Ruysstraat en bereikbaar via de achterom in de tuin;
- 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 € 595.000,- k.k.

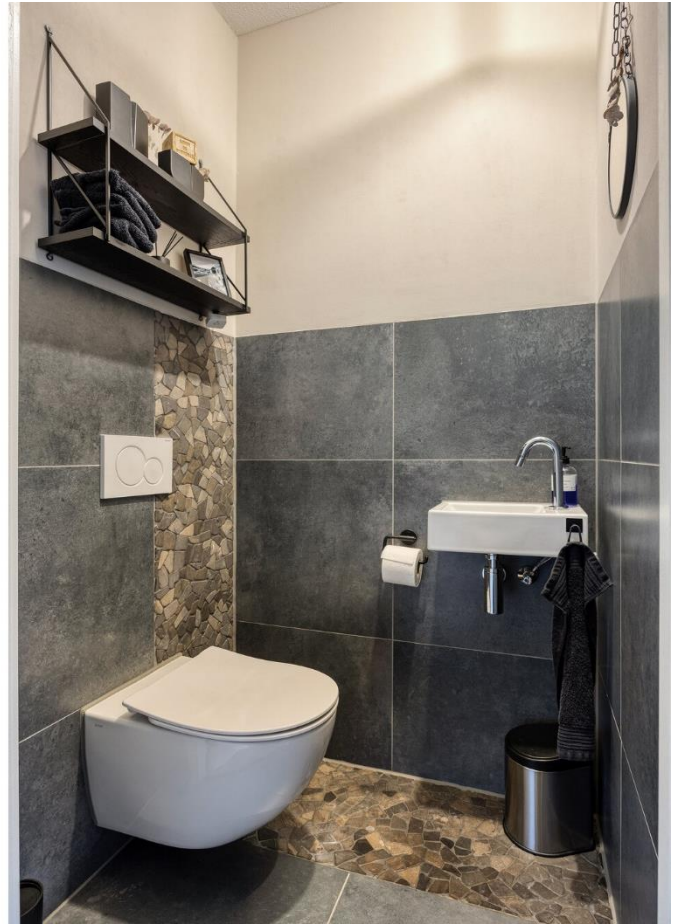
Fotografie









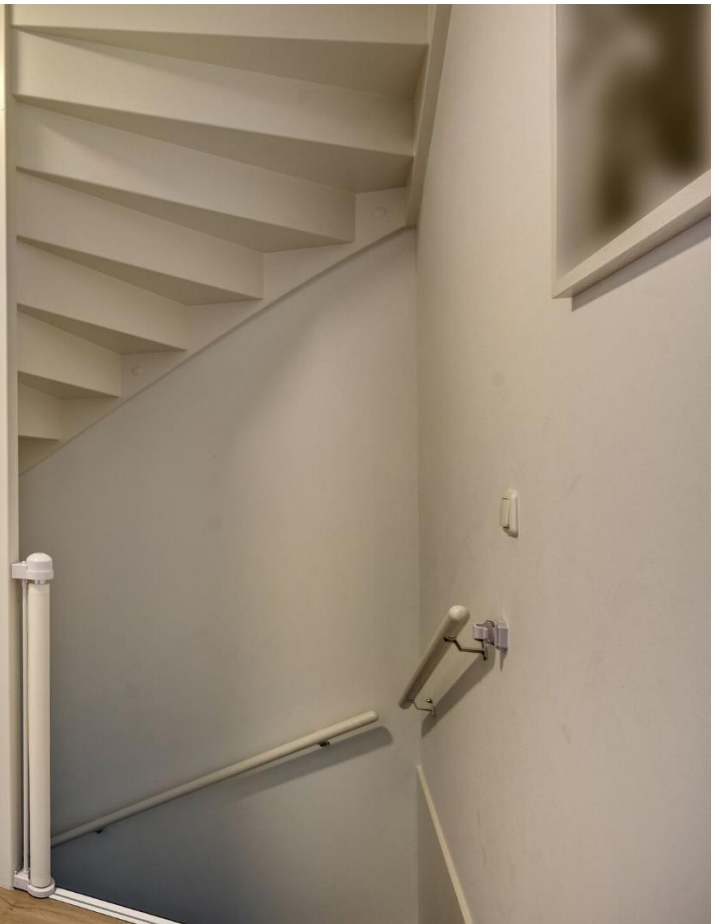
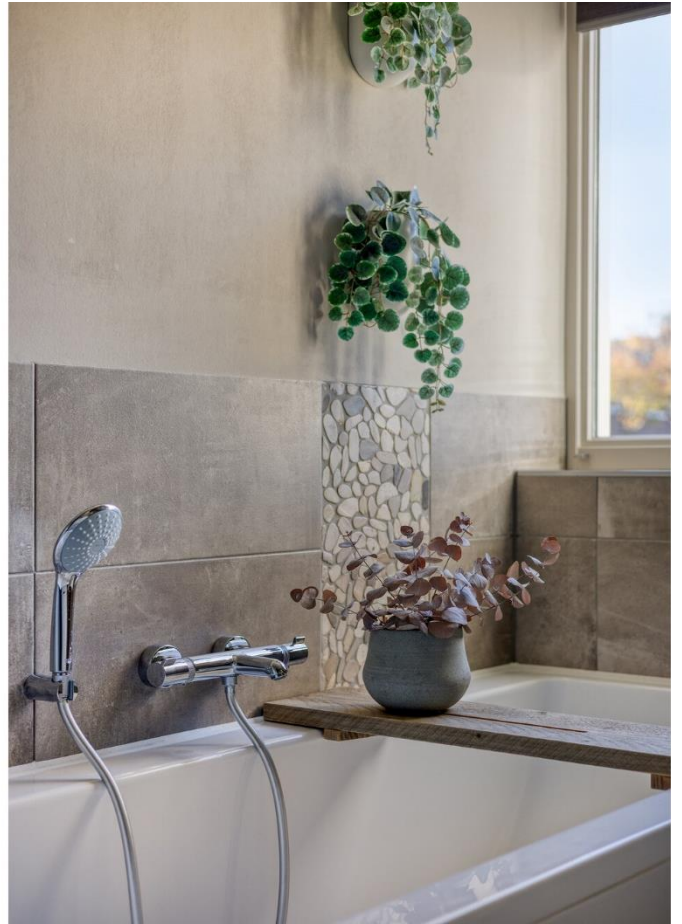


















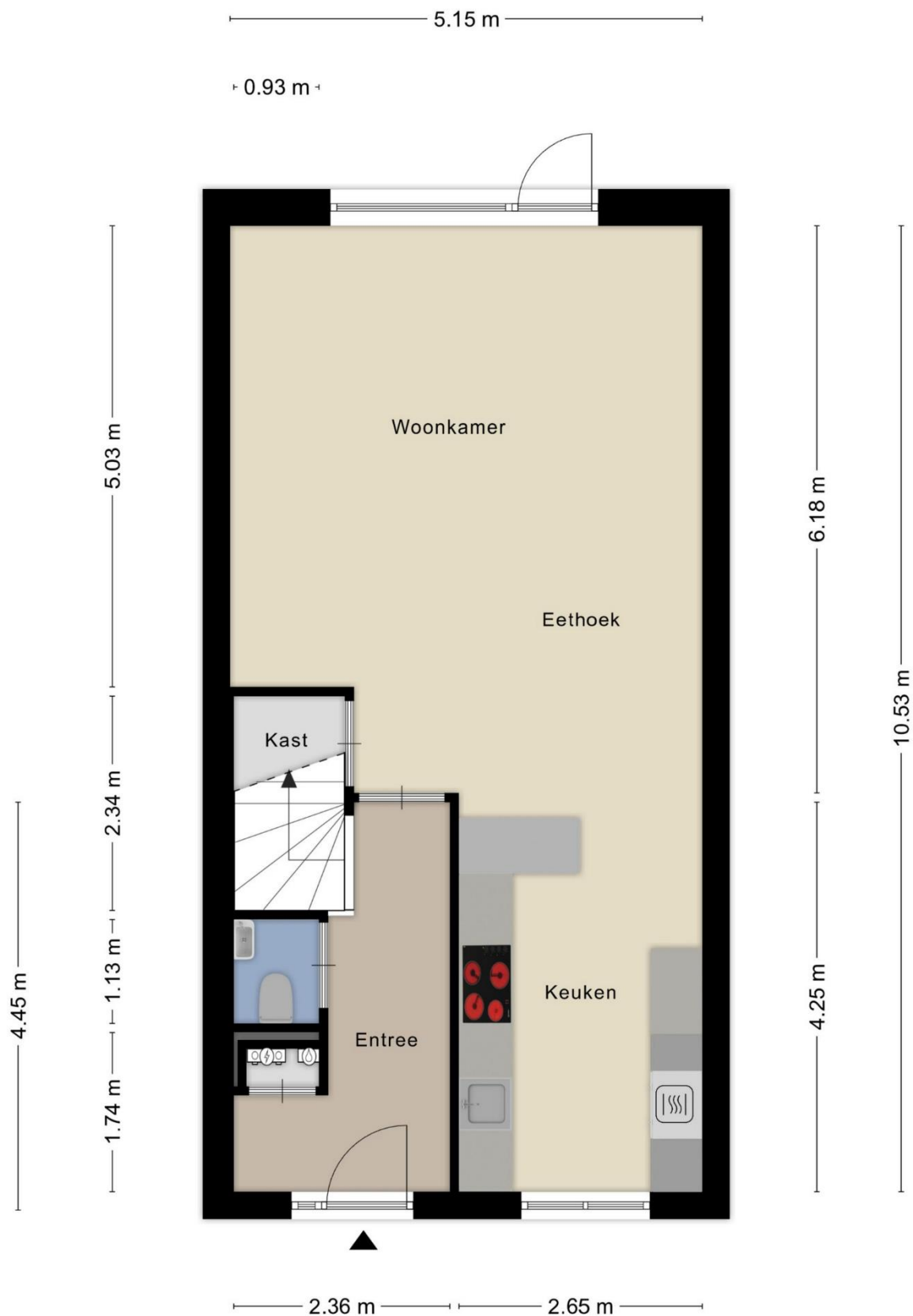




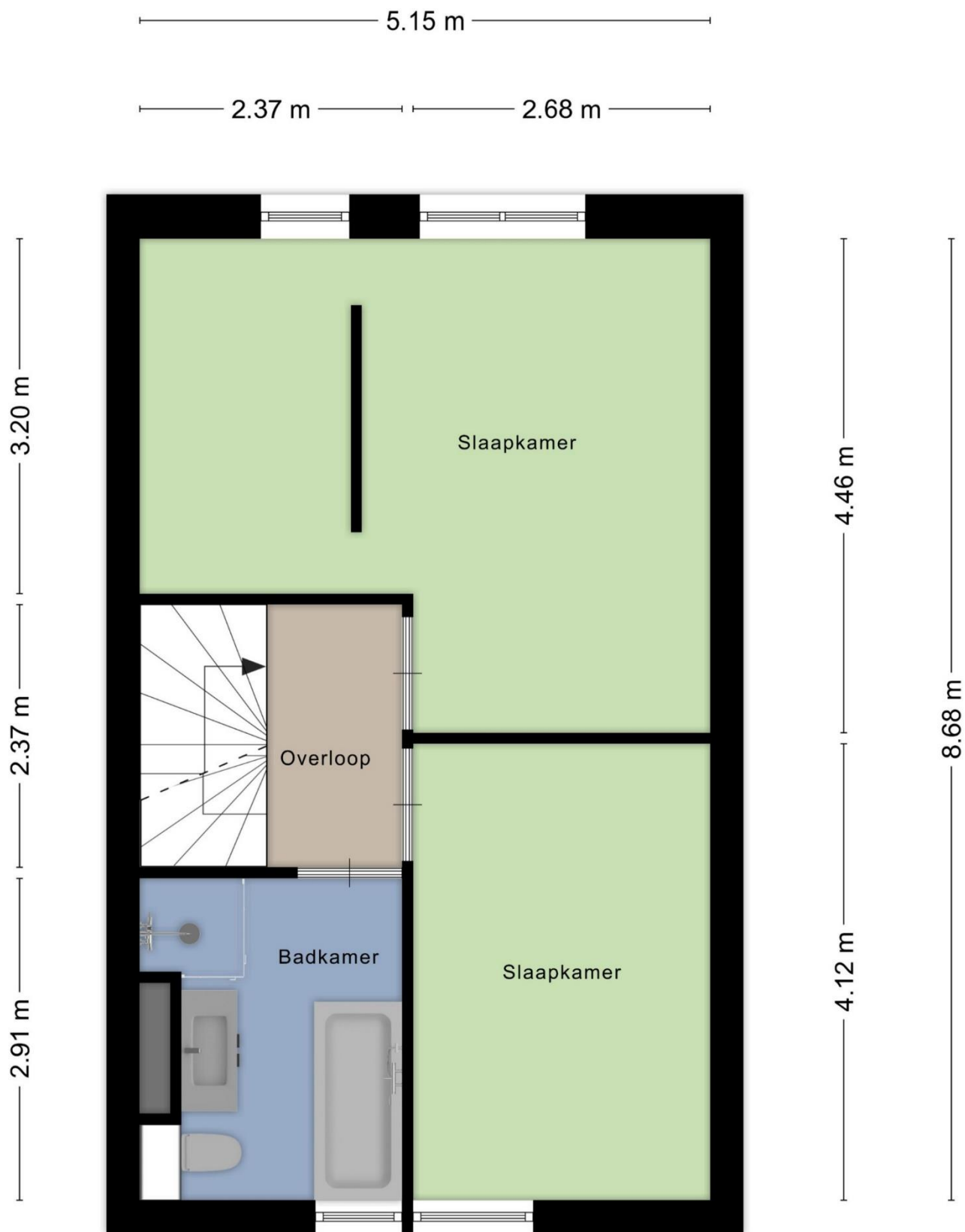




— Plattegronden



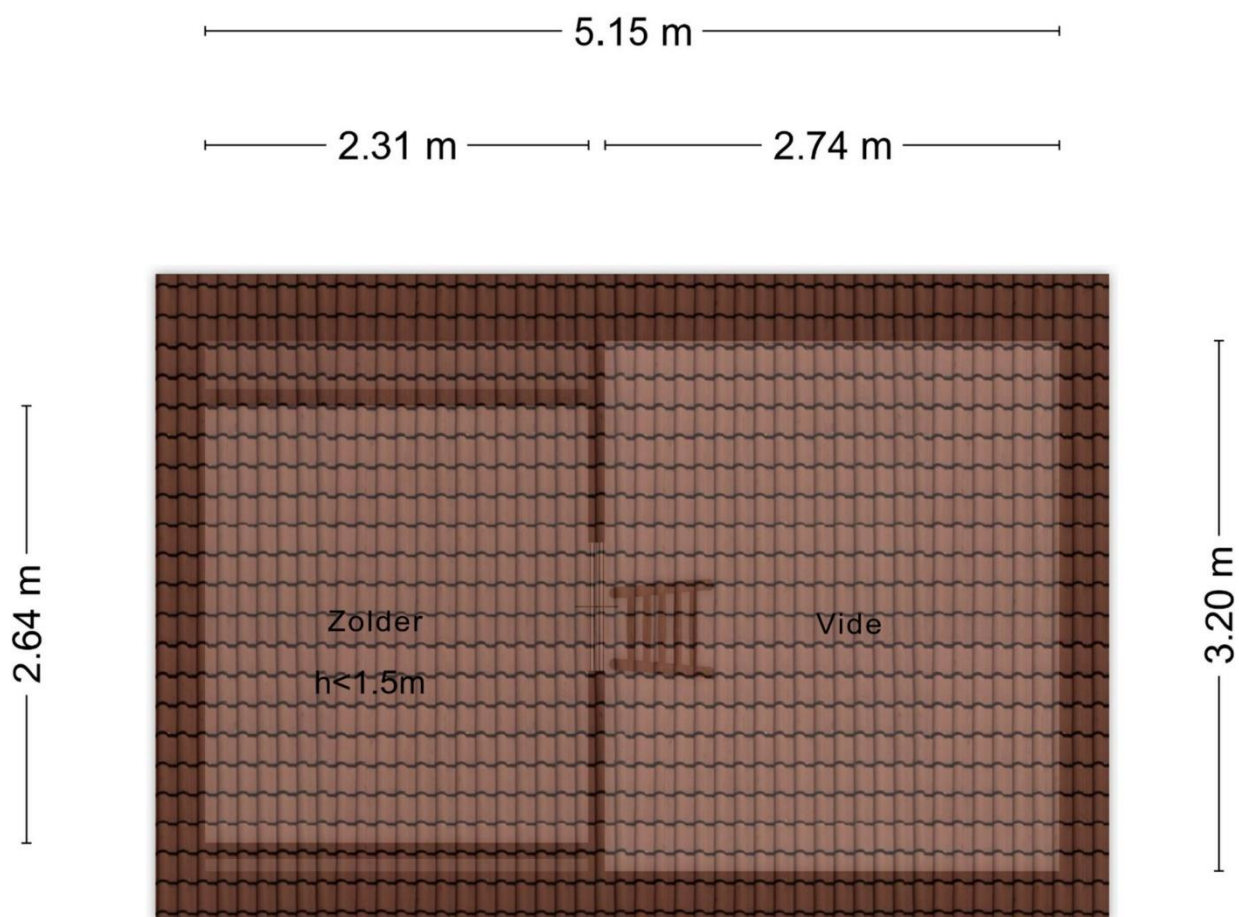
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



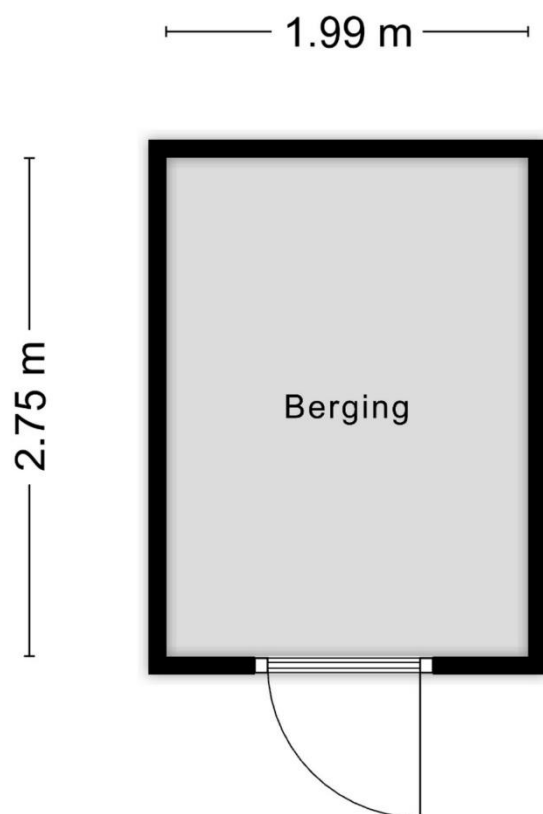
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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

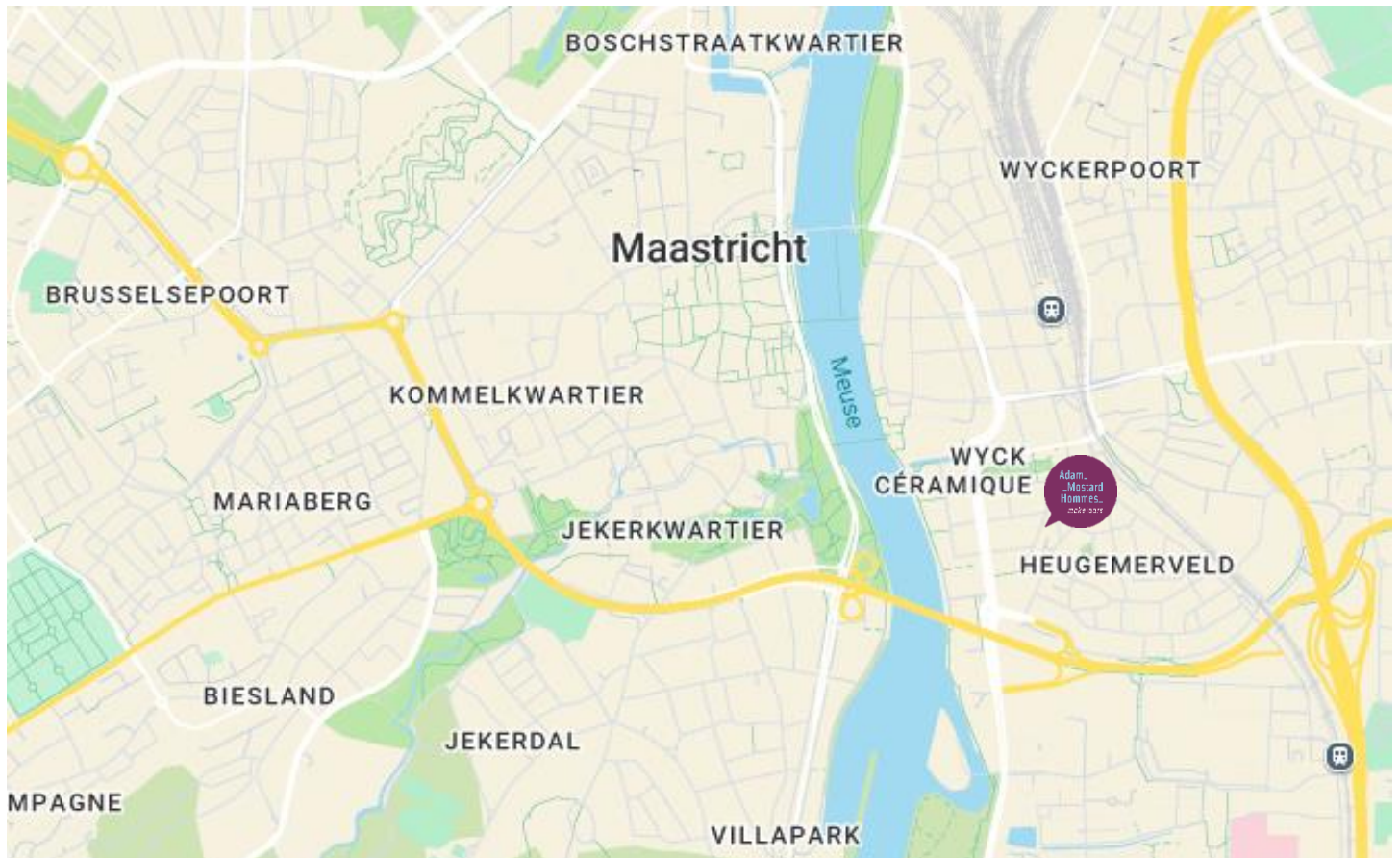
Maastricht telt ca. 125.200 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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.



Meetrapport

Zibber

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 Heugemerweg 117
Postcode/plaats 6221 GH, Maastricht
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 24-10-2025

Datum meetrapport 25-10-2025

Certificaatnummer 1587007

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	133,30	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	5,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	165,30	M ²
Bruto inhoud woning	472,11	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



0 5 10 15 20 25m

12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie F

Perceel 5656

kadaster



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