



Tongersestraat 82
— 6211 LR 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



Sfeervolle en intieme stadswoning

In de binnenstad van Maastricht bieden wij u deze sfeervolle en unieke stadswoning aan.

De benedenwoning beschikt over een intieme leefruimte, bestaande uit de woonkamer met semi-open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een fijne, ommuurde stadstuin.

De Tongersestraat is zeer centraal gelegen, op loopafstand van het Vrijthof van Maastricht én om de hoek van het fraaie Waldeckpark en het groene 'Jekerdal'. Wilt u het bruisende centrum opzoeken? Dan kan dat binnen enkele minuten lopen. Wilt u liever rust? Trek u dan terug in uw fijne stadstuin of wandel naar het park.

De ligging ten opzichte van de universiteit, het universitair ziekenhuis en de uitvalswegen richting de Prins Willem-Alexandertunnel (A2 en A79) is uitstekend.

Unieke locatie
op steenworp
afstand van
het Vrijthof
én een
groene
omgeving.



- Bouwjaar : 1905
- Bouwaard : traditionele bouw
- Gebruiksoppervlakte : 99 m²
- Inhoud : 429 m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : hardhouten en kunststof kozijnen
- Verwarming : middels cv-ketel, eigendom, Nefit, bj. 2009
- Warm water : middels combi cv-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : grotendeels dubbel glas
- Tuin : gelegen op het noordwesten
- Energielabel : E geldig tot 10-09-2035
- Servicekosten : € 100,- per maand
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

De voordeur brengt u in de (privé) hal van deze benedenwoning. De hal is uitgerust met een speelse tegelvloer en laat direct het afwerkingsniveau van deze woning zien door de strak gestucte muren en stijlvolle inbouwspots.

Aan het eind van de hal is het gastentoilet met fonteintje gelegen. Ook is er toegang tot de kelder en uiteraard tot de leefruimte.

De woonkamer heeft een oppervlakte van 29 m² en straalt charme uit door de combinatie van de glas-in-loodramen, de houten balken en wederom de strak gestucte wanden en het plafond met inbouwspots.

Via de woonkamer bereikt u de leefkeuken met eethoek, kookeiland en tuincontact. De nette keuken is uitgerust met een wastafel, inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en een oven. In de naastgelegen berging is ruimte voor een vriezer en bevindt zich de witgoedaansluiting.

Eerste verdieping

Via het halletje achter de keuken bereikt u middels de trap de eerste verdieping. Hier geeft de overloop toegang tot de badkamer en de twee kamers. In de huidige indeling is de eerste kamer van ca. 12 m² een logeerkamer met kastruimte en airco; deze ruimte biedt echter vele mogelijkheden, zoals een walk-in-closet of kantoorruimte. Daarnaast kan er een simpel voorzetwandje geplaatst worden zodat ook deze kamer een afgesloten slaapkamer wordt.

De nette badkamer is voorzien van een dubbele wastafel in ombouwmeubel, een inloopdouche en een tweede toilet. Tevens is er mechanische én natuurlijke ventilatie (middels het raam) aanwezig.

De eerste verdieping is volledig voorzien van vloerbedekking, met uitzondering van de badkamer.

Onder de trapopgang naar de eerste verdieping bevindt zich de cv-installatie.

Exterieur

Een tuindeur in de leefkeuken geeft toegang tot de omsloten stadstuin van ca. 12 m². De tuin is betegeld en daarmee zeer onderhoudsvriendelijk. Wilt u toch wat groen? Plant dan een aantal vrolijke plantjes in de stenen plantenborder. Wanneer u in alle rust in uw tuin zit, vergeet u bijna hoe centraal deze woning gelegen is.

Een deur in de tuin geeft toegang tot de praktische berging.

Kelder

Onder de woning bevindt zich een gewelfde mergelkelder van 27 m², welke in goede staat is. Dit is de ideale plek voor opslag en door het klimaat uiteraard ook voor wijn!

Aanvullende informatie

- Unieke en goed onderhouden woning;
- In 2009 compleet gestript en gerenoveerd;
- Het achterhuis is uitgerust met kunststof kozijnen, de voorzijde met hardhout;
- Betreft een beschermd stadsgezicht;
- Kleinschalige (actieve) VvE met de bovenburen;
- **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 € 425.000,- k.k.

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

Fotografie

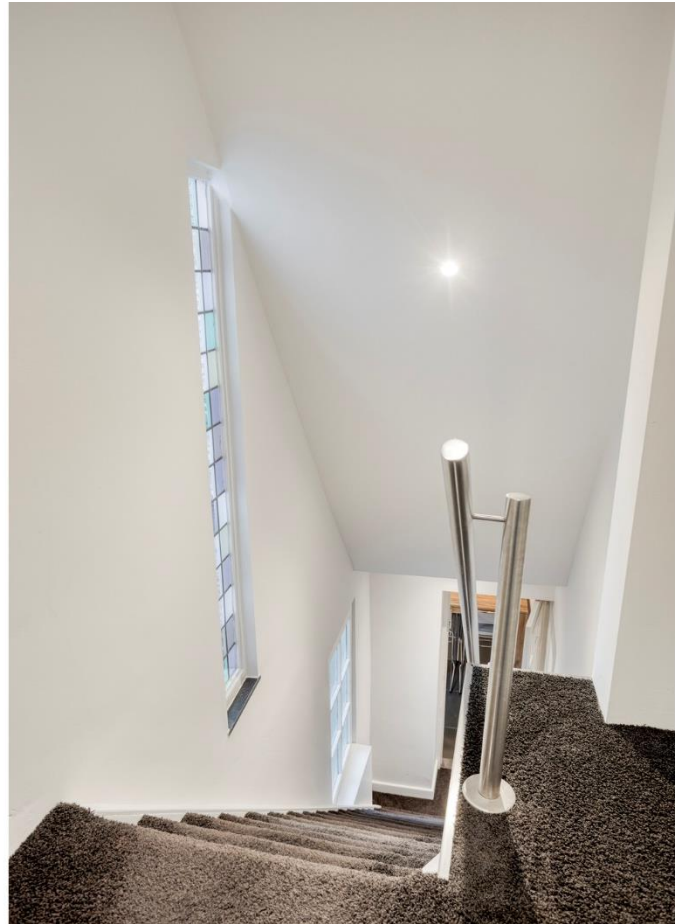






















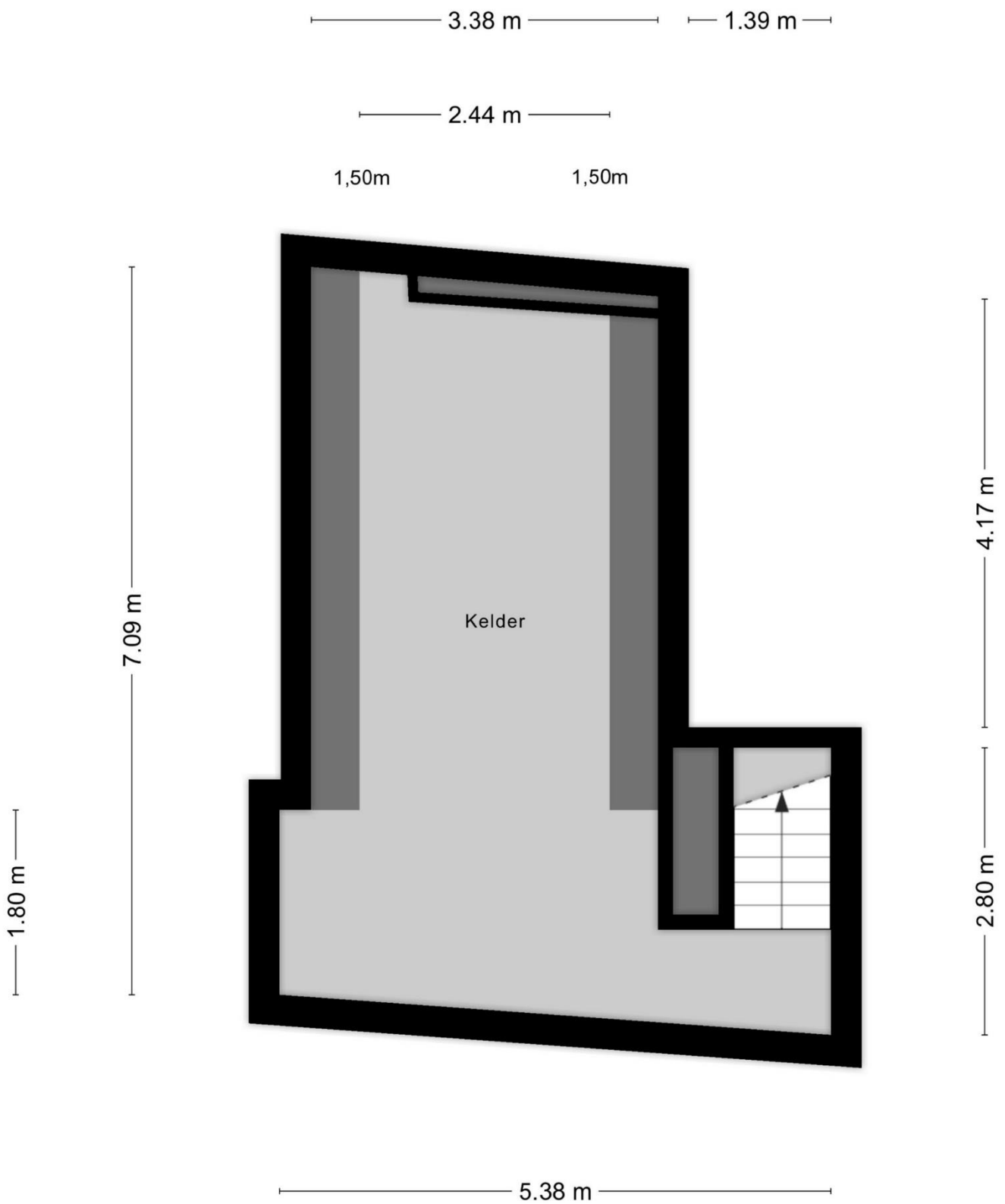


Plattegronden





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



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

— Locatie

Het object ligt middenin hartje centrum van Maastricht. Het voorzieningenniveau in de directe omgeving is uitstekend; winkels, speciaalzaken, supermarkt, openbaarvervoer en de bruisende horecagelegenheden van de mooie stad.

Binnen enkele stappen staat u in het historische centrum van Maastricht, 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	Tongersestraat 82
Postcode/plaats	6211 LR, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname 25-11-2025

Datum meetrapport 26-11-2025

Certificaatnummer 1593773

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	98,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	22,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	151,30	M ²
Bruto inhoud woning	428,90	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 inhouden 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
Homes_
makelaars



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie B

Perceel 4886

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 november 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