



Burgemeester Ceulenstraat 45 A 02
— *6212 CP 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



Recent gerenoveerd appartement op een absolute A- locatie.

Dit recent gerenoveerde appartement beslaat twee verdiepingen op de centraal gelegen Burgemeester Ceulenstraat in Sint Pieter.

Met een woonoppervlakte van 60m² is dit een moderne en strak afgewerkte woning waar je zó in kunt.

Het twee slaapkamer appartement beschikt over een fijne leefruimte met veel daglicht en een stijlvolle keuken én badkamer.

Dankzij de afwerking en het energielabel C woon je hier zeer comfortabel. En dat alles op een A-locatie met alle voorzieningen binnen handbereik!

De Burgemeester Ceulenstraat loopt uit op de wel bekende Glacisweg waar een keur aan delicatessen zaken ligt en binnen enkele minuten lopen staat u op de groene Sint Pietersberg.

Twee woonlagen en veel lichtinval.



- Bouwjaar : 1935
- Bouwaard : traditionele bouw
- Gebruiksoppervlakte : 60 m²
- Inhoud : 199 m³
- Kozijnen : houten en aluminium kozijnen
- Verwarming : middels een centrale voorziening
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : dakisolatie, dubbele beglazing
- Energielabel : C
- VvE bijdrage : € 129,65 per maand
- Aanvaarding : per direct

Begane grond

Je komt binnen in de gezamenlijke entree op de begane grond met toegang tot de bergingen in de kelder en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Tweede verdieping

Vanaf de overloop krijg je toegang tot het appartement en de royale leefruimte van ca. 23m² met open keuken.

Aan de voorkant is de slaapkamer van ca 12m² gelegen met ernaast de tijdloze badkamer, voorzien van een (regen)douche, stijlvol wastafelmeubel en het toilet.

Derde verdieping

Hier bevindt zich de tweede slaapkamer van ca. 13m² met een Velux raam. Hier zijn verschillende mogelijkheden; denk aan een werkkamer, logeerkamer of zelfs walk in closet. De keuze is aan jou!

Overige informatie

- In 2025 compleet gerenoveerd;
- Hoogwaardig afgewerkt en zeer netjes onderhouden;
- Volledig instapklaar;
- Eigen witgoed aansluiting in de berging van ca. 4m² welke zich in de kelder bevindt;
- Met een vergunning parkeert u gemakkelijk voor de deur;
- Kleinschalige VvE met de burens;
- Kosten voor verwarming en elektra worden via de VvE verrekend op basis van het aantal vierkante meters;
- De VvE bijdrage van €129,65 per maand bestaat uit opbouw reservefonds, opstalverzekering, internet, tuinonderhoud, bankkosten en jaarlijks onderhoud van de brandveiligheidsinstallatie;
- Uitstekend gelegen in de wijk St. Pieter op loopafstand van de St. Pietersberg, stadspark en de oude binnenstad;
- Diverse winkelvoorzieningen zijn in de directe nabijheid gelegen.

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 € 265.000,- k.k.

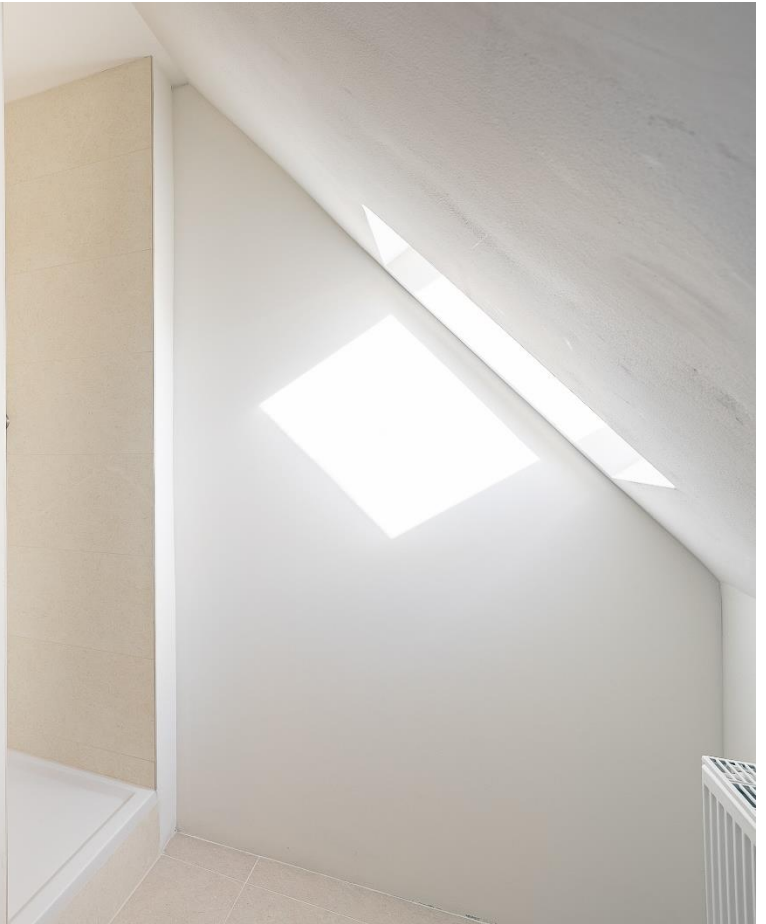
Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Fotografie

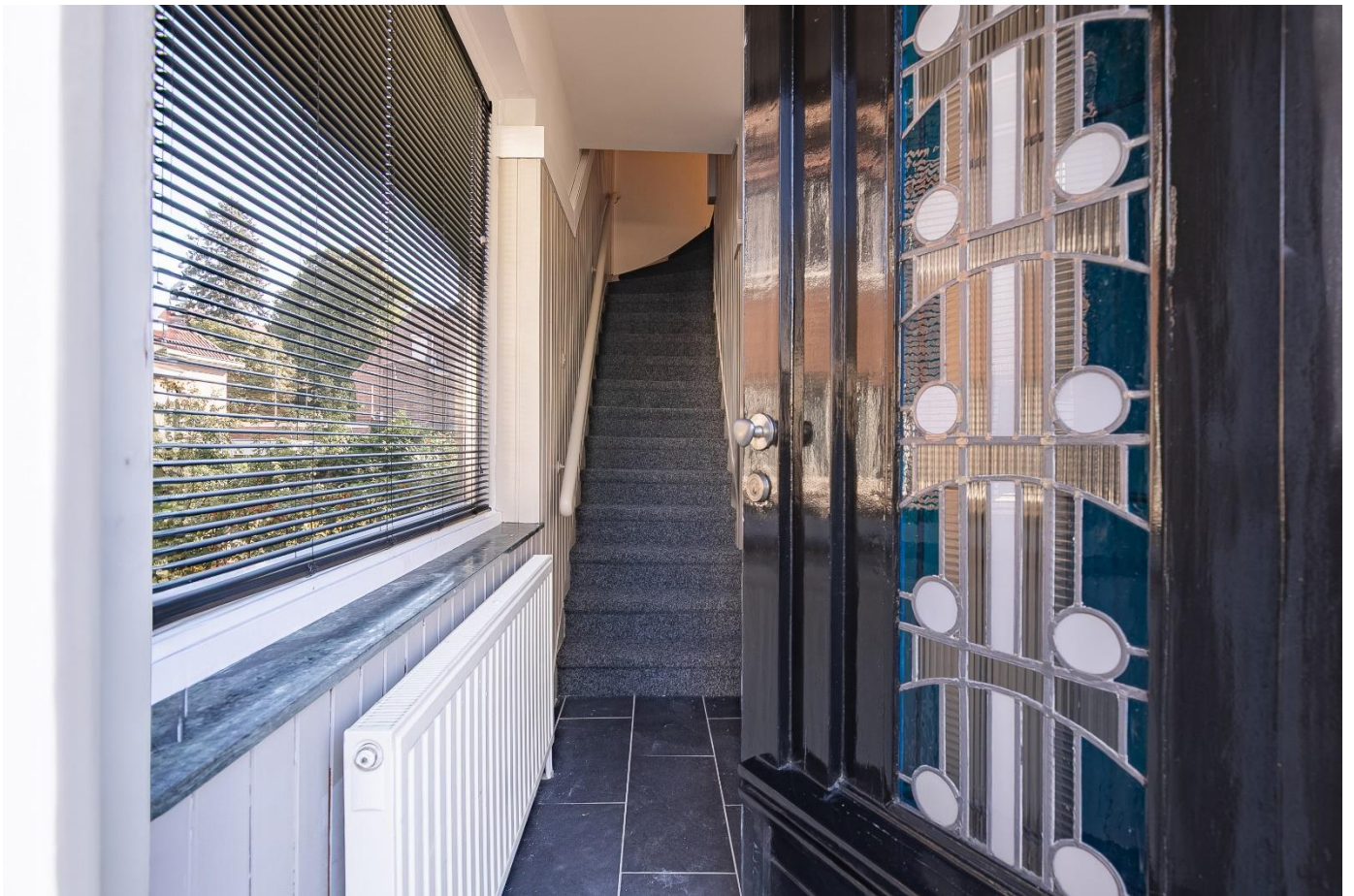












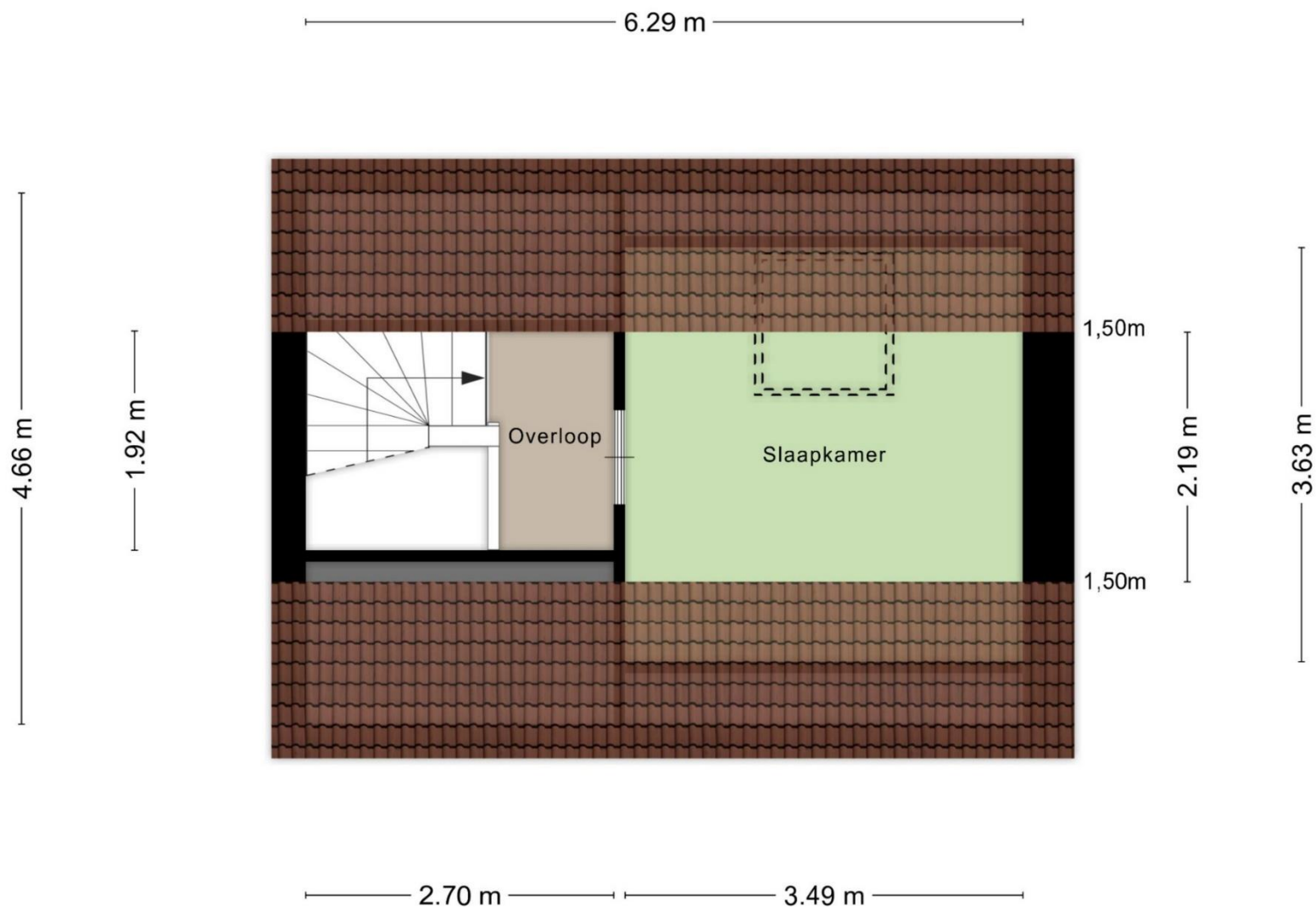




— Plattegronden



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 de geliefde wijk Sint Pieter. Het voorzieningenniveau in Sint Pieter 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	Burgemeester Ceulenstraat 45-A 02
Postcode/plaats	6212CP, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 06-11-2025

Datum meetrapport 07-11-2025

Certificaatnummer 1590789

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	60,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	4,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	95,00	M ²
Bruto inhoud woning	198,87	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

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