



**Glacisweg 4**  
— 6212 BP 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, en 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](http://www.amh-makelaars.nl)



## Goed onderhouden woning gelegen in een zeer centrale straat.

Op een uitstekende locatie in de geliefde wijk Sint Pieter bieden wij dit ruime, goed onderhouden herenhuis met maar liefst 181m<sup>2</sup> woonoppervlak aan.

De woning beschikt o.a. over 3 slaapkamers en een royale woonkamer met toegang tot de omsloten en zeer fraai aangelegde stadstuin. In de woning zijn diverse authentieke details behouden zoals o.a. de trappartij en plafondornamenten met sierlijsten welke zorgen voor een klassieke uitstraling.

In de straat zijn verschillende winkels gelegen. U vindt er o.a. een keur aan delicatessenzaken en een gezondheidscentrum en na een korte wandeling door het Stadspark bent u in de historische binnenstad.

Sint Pieter heeft een goede basisschool met BSO en de welbekende Sint Pietersberg bevindt zich om de hoek.

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

Hoge plafonds, grote raampartijen en authentieke details.



- Bouwjaar : ca. 1900
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 153 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 181 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 731 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : hardhouten kozijnen
- Verwarming : middels cv-ketel, eigendom, bj. ca. 2014 en gashaard uit 2018
- Warm water : middels boiler, gehuurd bij Volta
- Onderhoud : goed
- Isolatie : Dak isolatie en deels HR en HR++ beglazing
- Tuin : gelegen op het noordwesten
- Energielabel : D geldig tot 16-10-2035
- Aanvaarding : in overleg

## Begane grond

De hal is een prachtige ontvangstruimte dankzij het hoog plafond met ornament, de Portugese tegelvloer en de authentieke trappartij naar de eerste verdieping. Middels de deur aan het eind van de hal krijgt u toegang tot de leefkeuken met aansluitend de woonkamer.

De open keuken beschikt over voldoende bergruimte en is uitgerust met een 5 pits gasfornuis, afzuigkap en combi-oven. In de achtergelegen bijkeuken is ruimte voor een extra vriezer en staat thans een losse vaatwasser.

Direct naast de keuken is de eethoek met dakraam gelegen, hier geniet u van veel lichtinval; mede dankzij de pui met openslaande deuren richting de tuin.

Aan de voorzijde is de sfeervolle woonkamer met gashaard gelegen. Hier trekken de plafondornamenten, sierlijsten en originele schouw direct uw aandacht- in combinatie met de strak gestucte muren zorgt dit voor een mooi geheel.

De bijkeuken aan de achterzijde grenst aan de tuin en is de perfecte plek voor opslag én als witgoedruimte.

## Eerste verdieping

De bordestrap brengt u op de eerste verdieping waar de eerste ruimte de badkamer betreft. De nette badkamer is uitgerust met ligbad, douche en wastafel. De deur in de badkamer geeft toegang tot het dakterras van ca. 16m<sup>2</sup> met uitzicht op de tuin. Naast de badkamer bevindt zich een separaat toilet.

De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers van liefst 15 en 23m<sup>2</sup>. De master bedroom is aan de voorzijde gelegen en uitgerust met wederom een originele schouw en liefst 3 grote raampartijen welke voor een aangenaam lichtinval zorgen. De naastgelegen slaapkamer, aan de achterzijde, kijkt uit op de tuin.

## Tweede verdieping

De bordestrap volgt zijn weg naar de tweede verdieping. Deze verdieping biedt evenals de begane grond en eerste verdieping veel ruimte. Op deze verdieping is één slaapkamer van ca. 23m<sup>2</sup> met Veluxraam gelegen. Daarnaast is er een zolderkamer met voldoende bergruimte en de cv-installatie.

Het is absoluut mogelijk om van deze zolderkamer (12m<sup>2</sup>) een vierde slaapkamer te maken.

## Souterrain

Een deur onder de trap in de hal geeft toegang tot de provisiekelder van 25m<sup>2</sup>. Ideaal voor opslag én het creëren van een wijnvoorraad!

## Exterieur

Een openslaande deur in de woonkamer en de opslaande deuren in de eetkamer geven toegang tot de fijne, omsloten tuin gelegen op het noordwesten.

Deze zeer fraai aangelegde tuin is voornamelijk betegeld en deels voorzien van kiezel met stapstenen maar ook aan groen is geen gebrek. Ook is er aan de achterzijde een vlonder, de ideale plek om te zonnen. Tevens is er voor voldoende buitenverlichting gezorgd.

## Algemene informatie

- De woning is zeer goed onderhouden;
- Diverse authentieke details zijn in de woning behouden waaronder de trappartij, plafondornamenten, sierlijsten, schouwen en een tegelvloer;
- De begane grond is voorzien van HR en HR++ beglazing;
- Hardhouten kozijnen;
- 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 € 645.000,- k.k.

## Fotografie



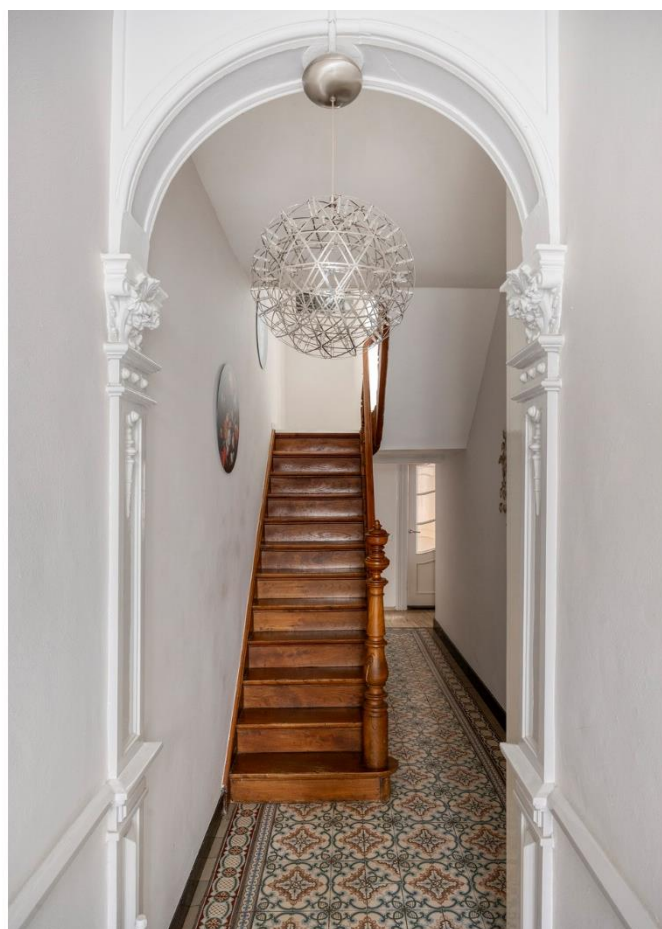












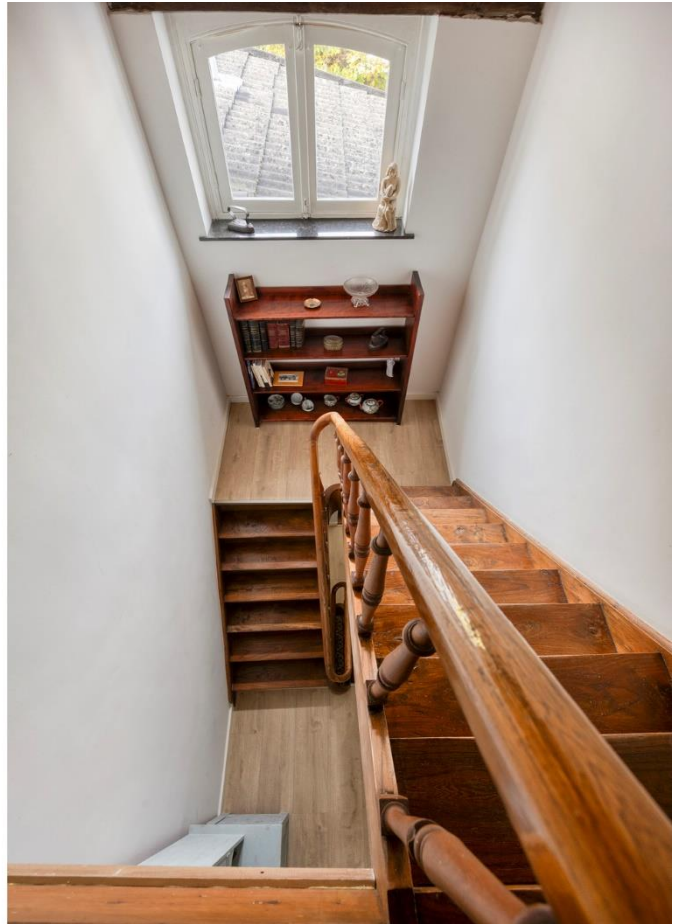
















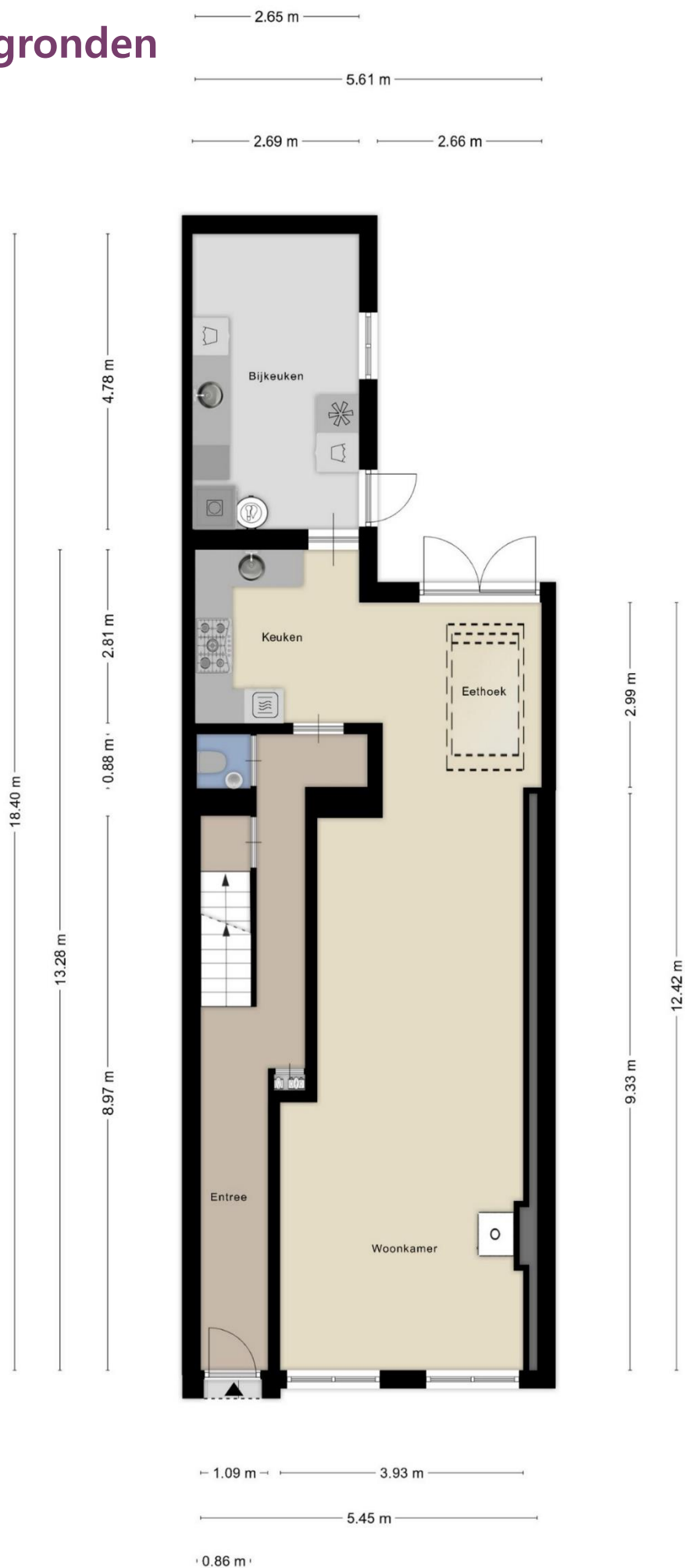








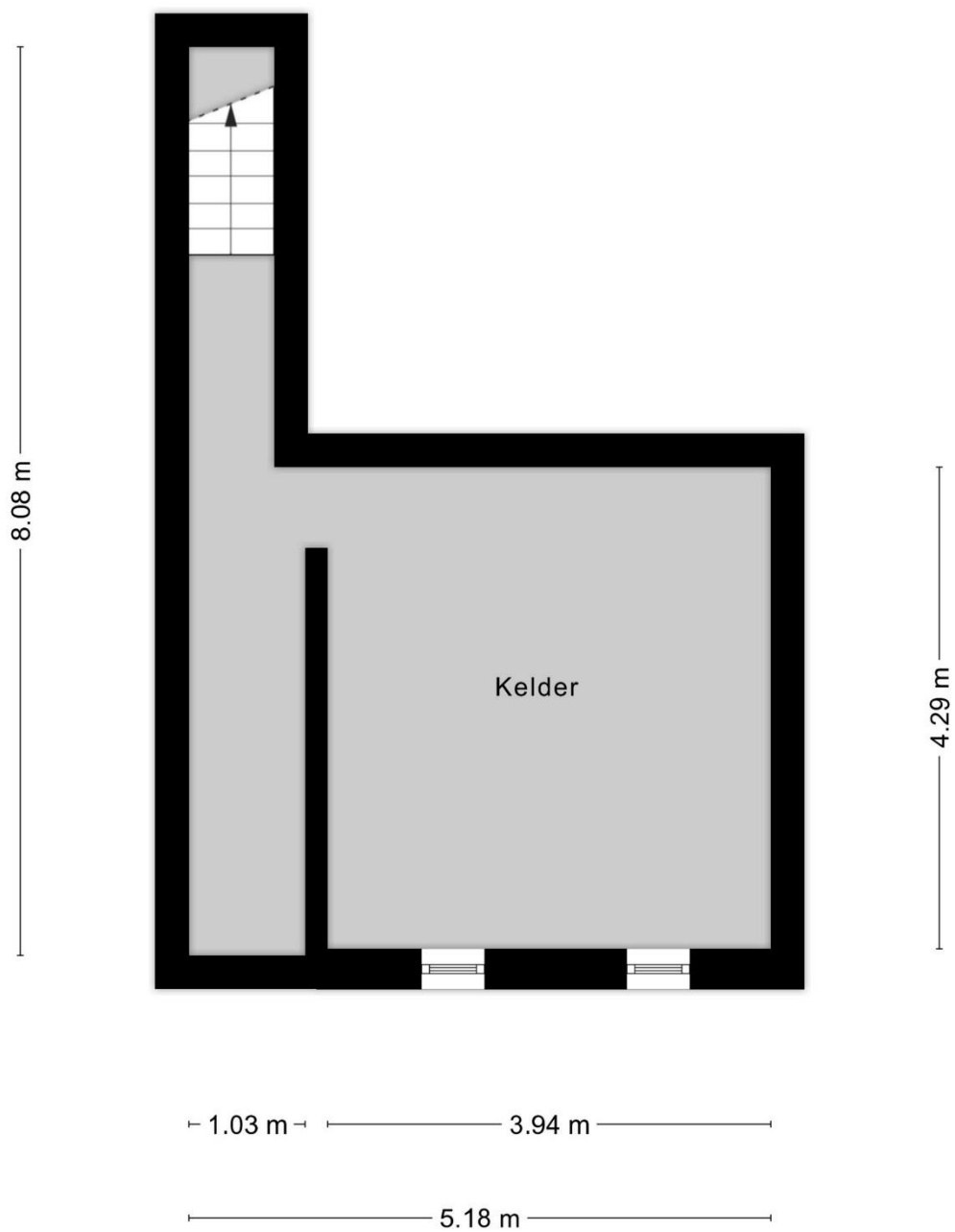
# Plattegronden







Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://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                  | Glacisweg 4                         |
| Postcode/plaats        | 6212 BP, Maastricht                 |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

|        |            |
|--------|------------|
| Status | Definitief |
|--------|------------|

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum meetopname  | 13-11-2025 |
| Datum meetrapport | 14-11-2025 |
| Certificaatnummer | 1591364    |

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 181,40 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 25,10  | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 15,10  | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                         | 266,90 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                          | 731,36 | M <sup>3</sup> |

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



12345

Deze kaart is noordgericht

45 Perceelnummer  
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens  
 — Voorlopige kadastrale grens  
 — Administratieve kadastrale grens  
 — Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kadastrale gemeente | Maastricht |
| Sectie              | D          |
| Perceel             | 2523       |

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.

*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](http://www.amh-makelaars.nl)