



Dauphinélaan 23
— 6213 GS 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



Royale hoekwoning in op zeer groene locatie.

Op één van de mooiste locaties van Campagne staat deze royale en zeer goed onderhouden hoekwoning met oprit, tuin op het zuid oosten én een prachtig uitzicht aan de achterzijde.

Met een zeer royale leefruimte op de begane grond en liefst 6 slaapkamers op de verdiepingen heeft u hier alle ruimte om met uw gezin te wonen en eventueel vanuit huis te werken. Dit alles onder het genot van een uniek uitzicht op de Louwberg en het vele groen in de omgeving.

Daarbij woont u op korte afstand van natuurgebied Jekerdal, de Sint Pietersberg, de Apostelhoeve en op circa 3 kilometer van het Vrijthof; een absolute droom locatie.

Van alle gemakken voorzien en zeer goed onderhouden.



- Bouwjaar : 1973
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 493 m²
- Gebruiksoppervlakte : 267 m²
- Inhoud : 949 m³
- Vloeren : betonnen vloeren, houten zoldervloer
- Kozijnen : hardhouten en aluminium kozijnen
- Verwarming : cv-ketel; Remeha Quinta 45; eigendom; 2009
- Warm water : middels boiler combi ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : isolerende beglazing en dakisolatie
- Tuin : zij- en achtertuin op zuiden en zuidwesten
- Energielabel : aangevraagd
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

Via de oprit met laadpaal komt u bij de voordeur van de woning. U komt binnen in de ruime hal met prachtige trappartij en tegelvloer. Hier krijgt u toegang tot het toilet, de meterkast en de garderobe.

Aan de achterzijde van de hal is de deur naar de leefruimte.

De L- vormige woon- en eetkamer geniet van zeer veel lichtinval door de grote raampartijen aan weerszijde, hierdoor geniet u aan de achterzijde van een optimaal tuincontact.

Zo geeft een schuifpui in de eetkamer toegang tot het terras.

Ook vanuit de naastgelegen keuken is er middels een schuifpui toegang tot de terras. De keuken in L-opstelling is in 2009 gerealiseerd, de voormalige garage heeft toen plaats gemaakt voor deze ruime keuken met inbouwapparatuur. Uw oog valt hier direct op de unieke, design kastenwand in een vrolijke gele kleur, de kastjes zijn verrassend ruim en bieden veel bergruimte.

Een deur in de keuken brengt u in de bijkeuken met garagepoort. Hier is de witgoedinstallatie en is er mogelijkheid voor een extra vriezer en uiteraard opslag.

Souterrain

Via de hal brengt de trap u in het souterrain welke in twee ruimtes verdeeld is. De eerste ruimte is momenteel in gebruik als wijnkelder en de aansluitende ruimte als opslag. Echter is hier nog van alles mogelijk! Denk bijvoorbeeld aan een studeer- of hobbykamer, sportkamer óf natuurlijk een werkplek aan huis. Het raam en de verwarming in deze ruimte zorgen ervoor dat de opties ongelimiteerd zijn!

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot 4 fijne slaapkamers en de badkamer.

Aan de achterzijde is de master bedroom gelegen, deze is voorzien van een balkon met prachtig uitzicht op de Louwberg en het vele groen in de omgeving.

De betegelde badkamer is voorzien van twee wastafels, een toilet, douche én ligbad.

Tweede verdieping

Een vaste trap brengt u op de tweede verdieping. Hier heeft u toegang tot twee royale kamers met voldoende daglicht toetreding. Momenteel zijn deze ruimtes in gebruik als logeerkamer maar deze verdieping leent zich perfect voor het realiseren van twee separate slaapkamers én een tweede badkamer.

Exterieur

Een groot voordeel van deze hoekwoning is de tuin aan zowel de voor- en achterzijde als zijkant van de woning.

Hierdoor heeft u uit elk raam een groen uitzicht en voldoende buiten speel mogelijkheden voor de (klein)kinderen en/ of natuurlijk huisdieren.

Het tuindeel dat direct aan de leefruimte grenst is ingericht al terras, dit terras is zeer netjes betegeld en uitgerust met een elektrisch zonnescherm. Verschillende planten en struiken staan hier prachtig in bloei wat de tuin tot een fleurig geheel maakt.

Bijzonderheden

- Uitstekende locatie met blijvend vrij uitzicht;
- Uitgerust met 16 zonnepanelen;
- Elektra is uitgebreid bij de verbouwing van de keuken;
- Zeer goed onderhouden;
- Laadpaal voor elektrische auto op de oprit;
- Onder de vloerbedekking op de eerste verdieping ligt een parketvloer;
- Ruim voldoende opbergmogelijkheden.

VRAAGPRIJS € 875.000,- k.k.

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

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 nadat₅ koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend.

Fotografie



































— Plattegronden



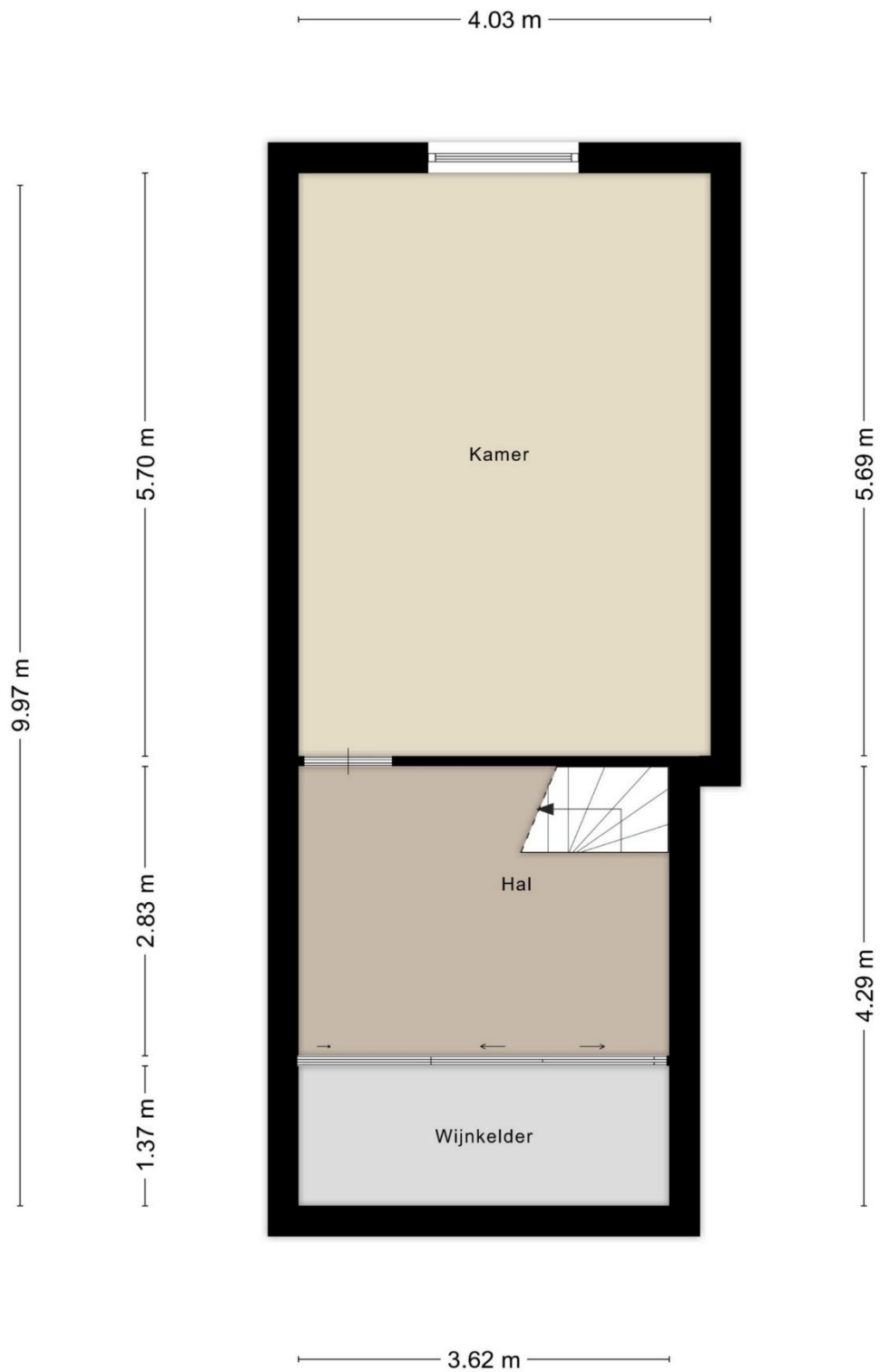
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



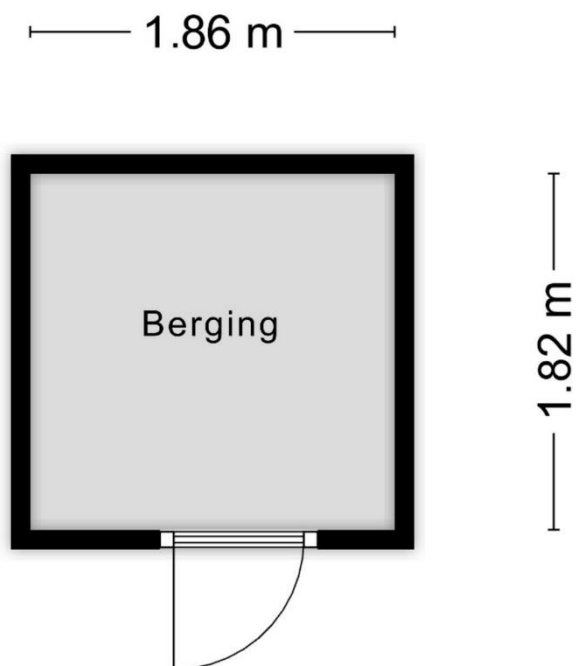
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

Het object is gelegen op een toplocatie van Maastricht in de rustige villawijk “Campagne”. Winkels en scholen zijn in de directe nabijheid gelegen.

Op fietsafstand van het historische centrum van Maastricht en op loopafstand van het prachtige wandel en natuurgebied “Jekerdal”.

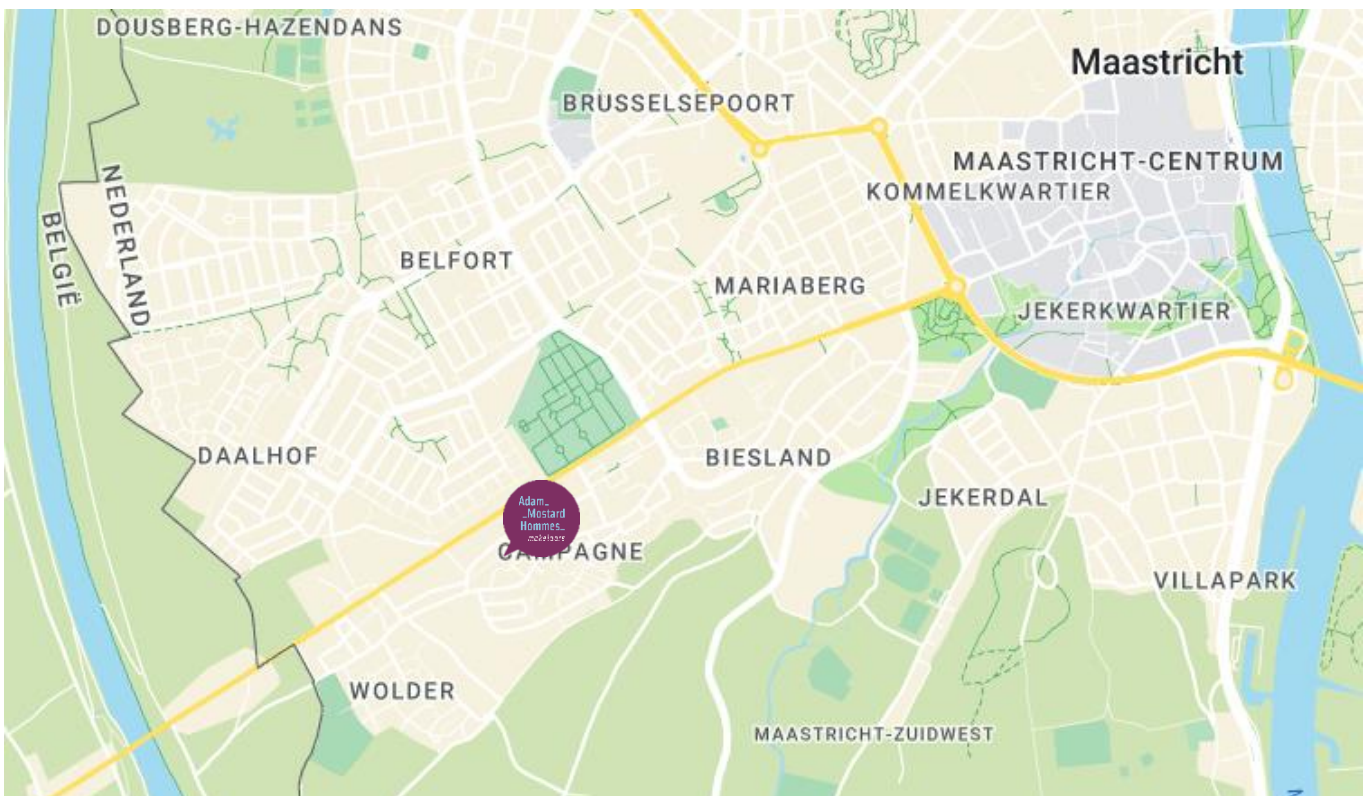
Maastricht telt ca. 125.200 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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	Dauphinélaan 23
Postcode/plaats	6213 GS, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 17-09-2025
Datum meetrapport 18-09-2025
Certificaatnummer 1580484

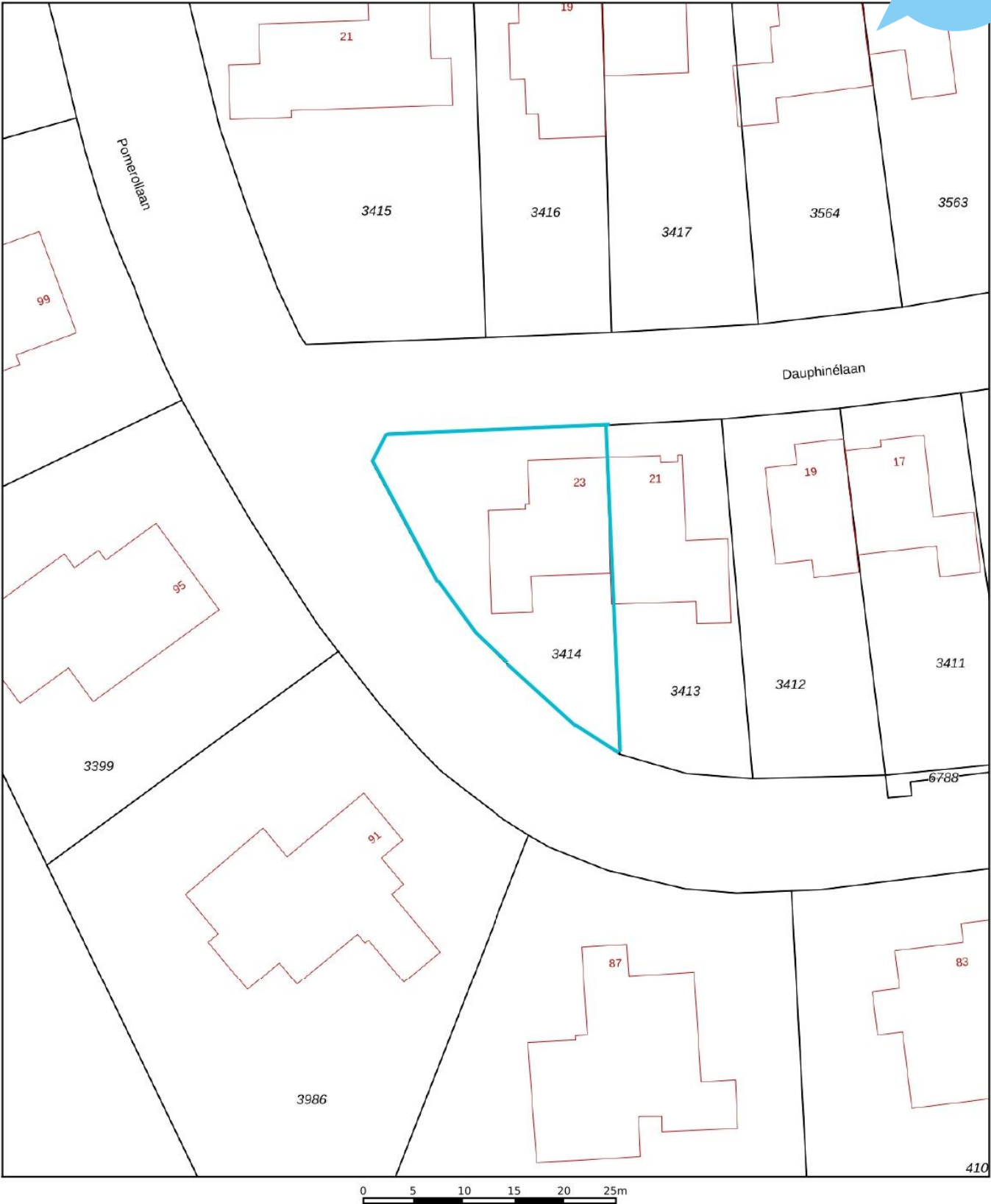
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	267,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,80	M ²
Externe bergruimte	3,40	M ²
Bruto vloeroppervlak	342,70	M ²
Bruto inhoud woning	948,82	M ³

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
Hommes_ makelaars



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 O

Perceel 3414

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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