



**Sphinxlunet 77 D**  
— 6221 JK 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](http://www.amh-makelaars.nl)





## Lumineus appartement met loggia én privé parkeerplaats.

Op een ideale locatie in Céramique, is op de derde verdieping van het Courtille Céramique dit lumineus appartement gelegen.

Het keurig onderhouden appartement is voorzien van een moderne en tijdloze open keuken, woonkamer met zeer veel lichtinval, een loggia, twee slaapkamers en een badkamer.

Tevens is in het souterrain van het complex een privé parkeerplaats en berging gelegen.

In dit nette complex met lift, inpandige parkeergarage en alle benodigde voorzieningen in de directe omgeving is levensloopbestendig wonen absoluut mogelijk. Dit alles op een centrale en toch zeer rustige locatie.

**Keurig  
onderhouden  
en gelegen in  
een zeer net  
complex met  
groene  
stadstuin.**



- Bouwjaar : 1999
- Bouwaard : traditionele bouw
- Gebruiksoppervlakte : 90 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 298 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : Stadsverwarming
- Warm water : Stadsverwarming
- Onderhoud : goed
- Isolatie : volledig geïsoleerd
- Tuin : 11m<sup>2</sup> loggia
- Servicekosten : € 203,21 voor het appartement  
€ 38,23 voor de parkeerplaats
- Energielabel : in aanvraag
- Aanvaarding : in overleg

## Appartementengebouw

De stijlvolle, zes verdiepingen tellende Residentie Cortile is een ontwerp van de Belgische architect Bruno Albert.

Cortile is Italiaans voor binnenplaats. Het complex heeft deze naam natuurlijk niet zonder reden gekregen; alle appartementen zijn rondom een grote, zeer fraaie binnenplaats gesitueerd!

Uiteraard is het complex van alle gemakken voorzien; een moderne intercom installatie, een nette ontvangsthuis met brievenbussen en lift naar de verdiepingen.

In het souterrain is de berging en inpandige privé parkeerplaats gelegen.

## Appartement

Het appartement bevindt zich op de derde verdieping van het complex.

U komt binnen in de entree met toegang tot de twee slaapkamers, badkamer, toilet, berging en uiteraard woonkamer.

De leefruimte, bestaand uit woon- en eetkamer met open keuken is liefst 39m<sup>2</sup> groot en geniet van veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen. Een schuifpui in de woonkamer brengt u bij de loggia van ca. 11m<sup>2</sup>.

De keuken in L-opstelling is voorzien van luxe inbouwapparatuur en voorzien van voldoende onder- én bovenkasten voor opslag.

In de betegelde badkamer treft u een ligbad, douche en wastafel in ombouwmeubel. Het toilet met fonteintje is separaat naast de badkamer gelegen.

De master bedroom is met 18m<sup>2</sup> zeker ruim te noemen - hier is voldoende ruimte voor een twee persoons bed en een kastenwand. De tweede slaapkamer is ca. 10m<sup>2</sup> groot en ideaal als logeerkamer, werk- / hobbykamer of natuurlijk als inloopkast.

## Algemeen

- Zeer netjes onderhouden appartement;
- Uitgerust met balansventilatie;
- Levensloopbestendig;
- Parkeergarage bereikbaar met trap en lift;
- Parkeerplaats direct naast de ingangdeur gelegen;
- Uitgerust met stadsverwarming;
- Gezamenlijke fietsenstalling;
- Privé parkeerplaats in de parkeergarage van ca. 13m<sup>2</sup>;
- Privé berging van ca. 11m<sup>2</sup>;
- Actieve VvE met professionele beheerder;
- Centraal gelegen op loopafstand van verschillende voorzieningen;
- **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







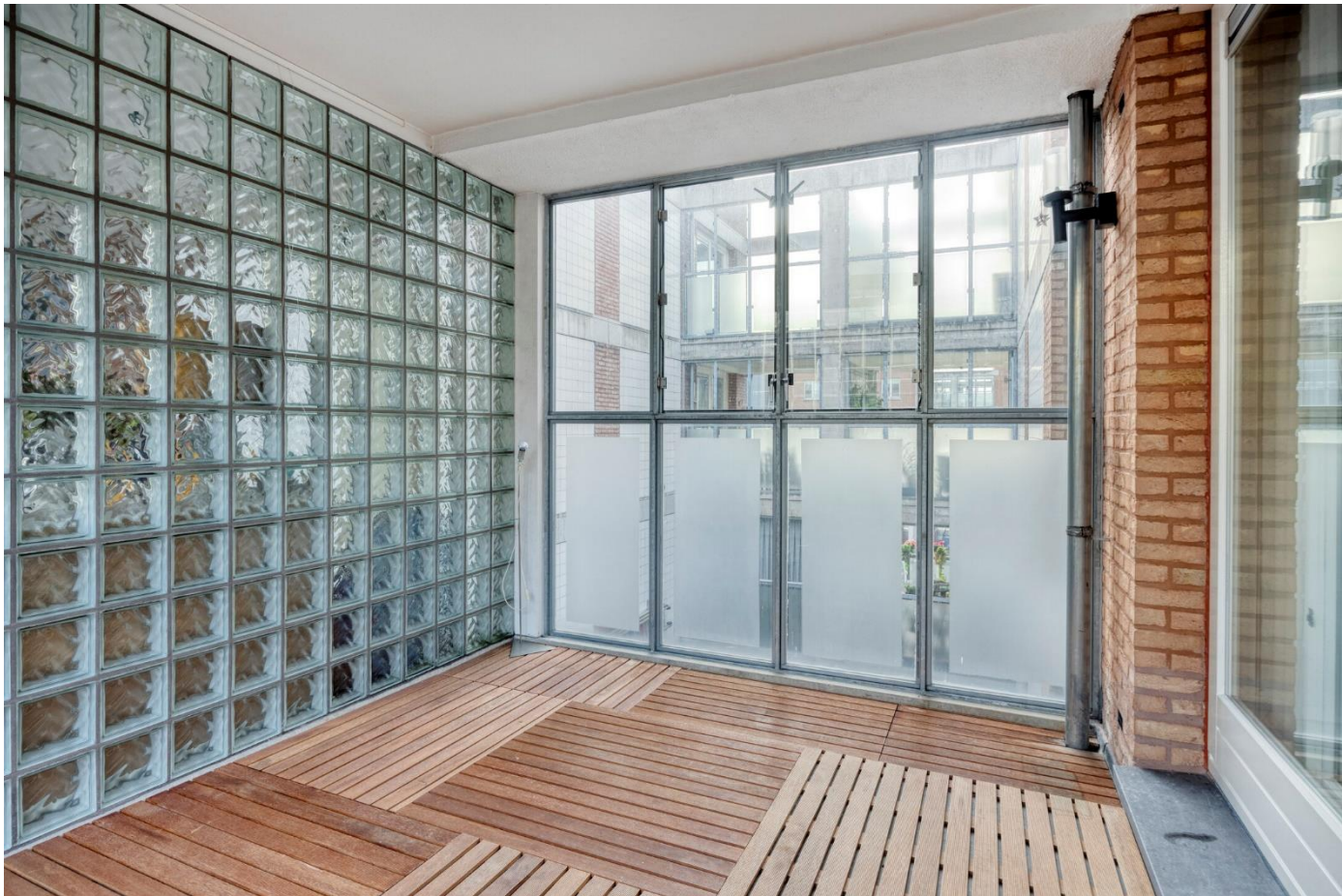












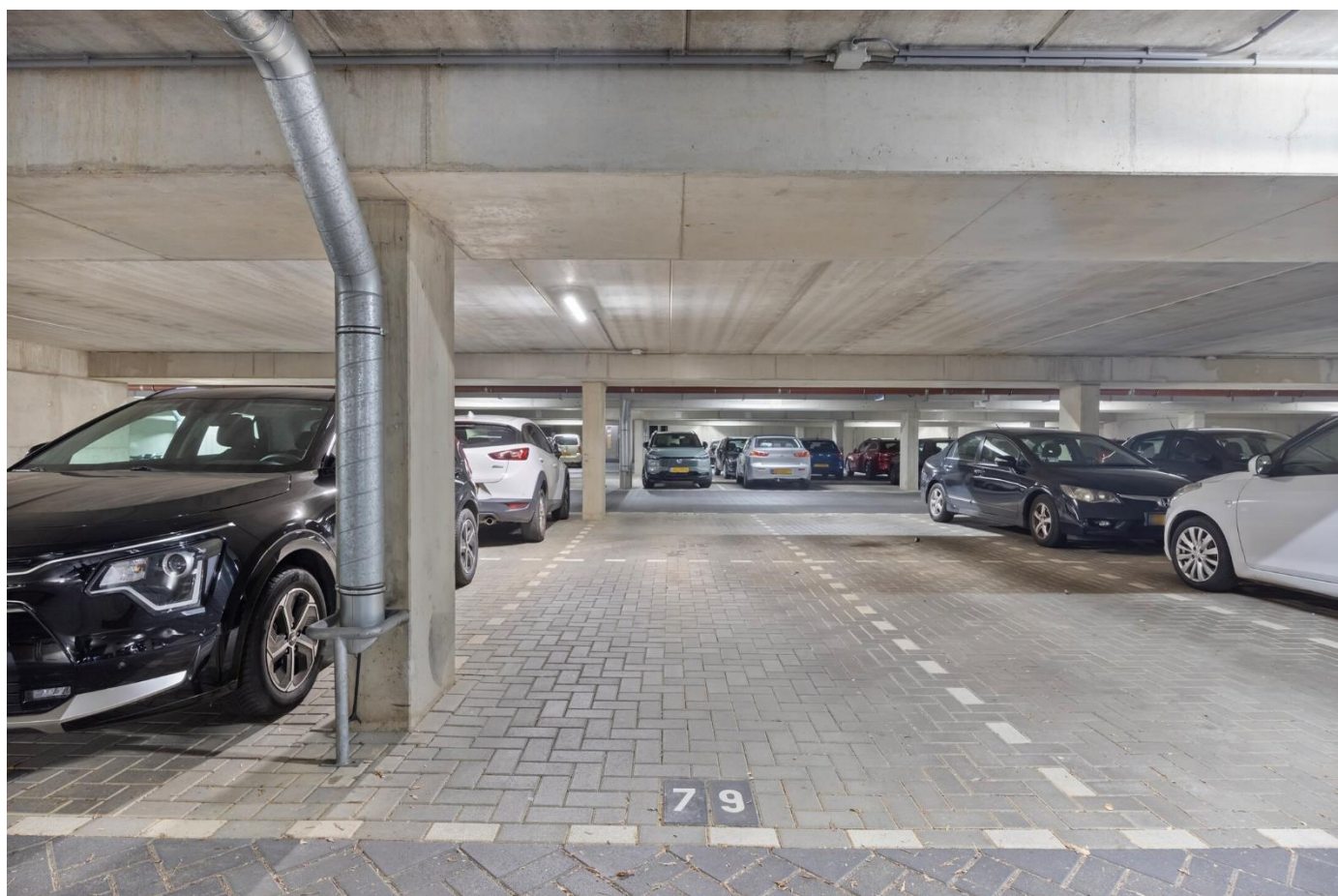
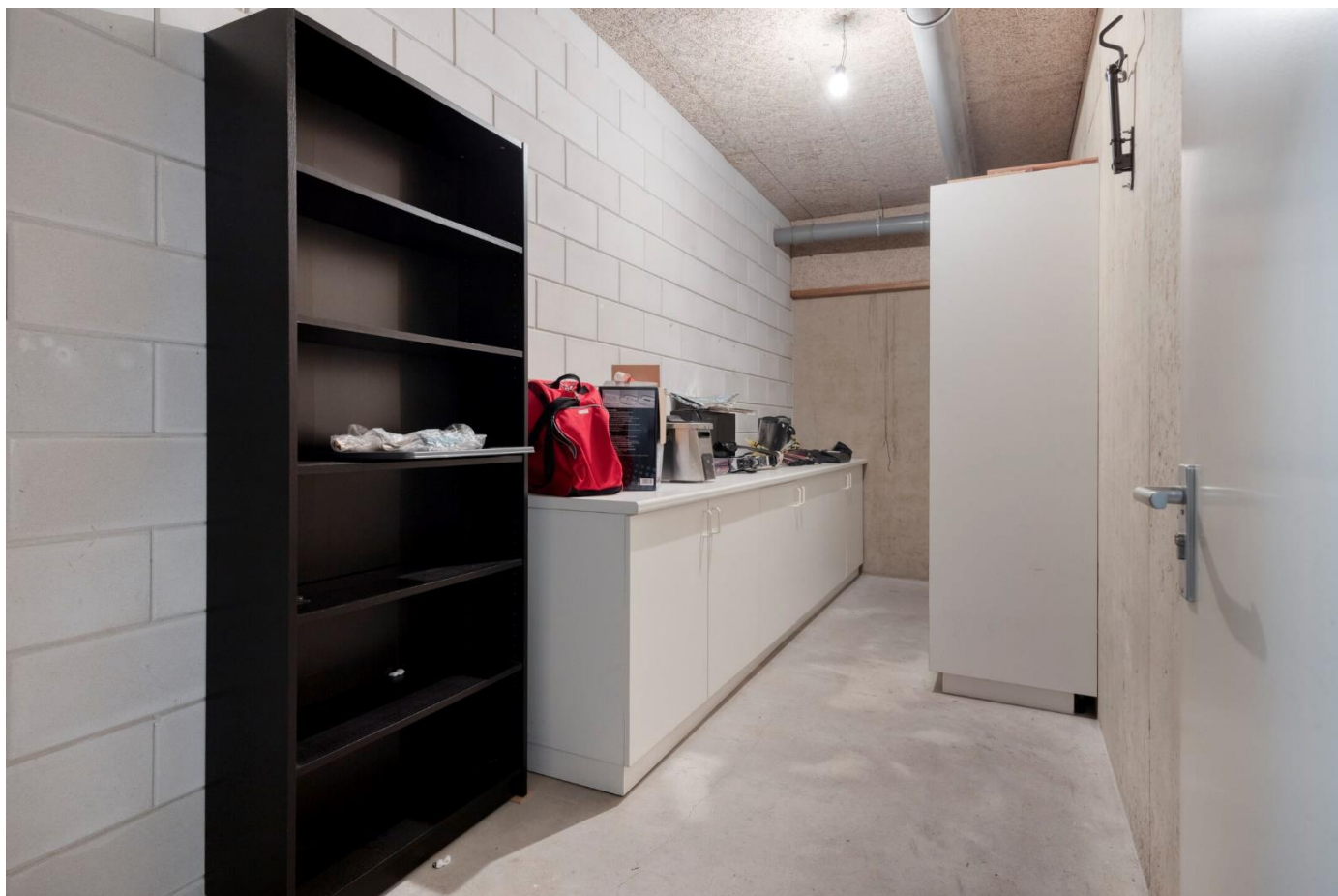


















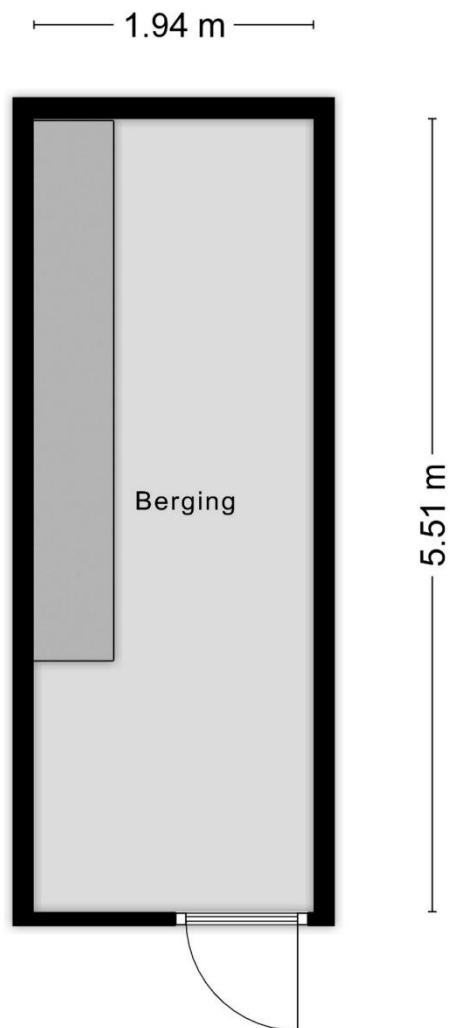




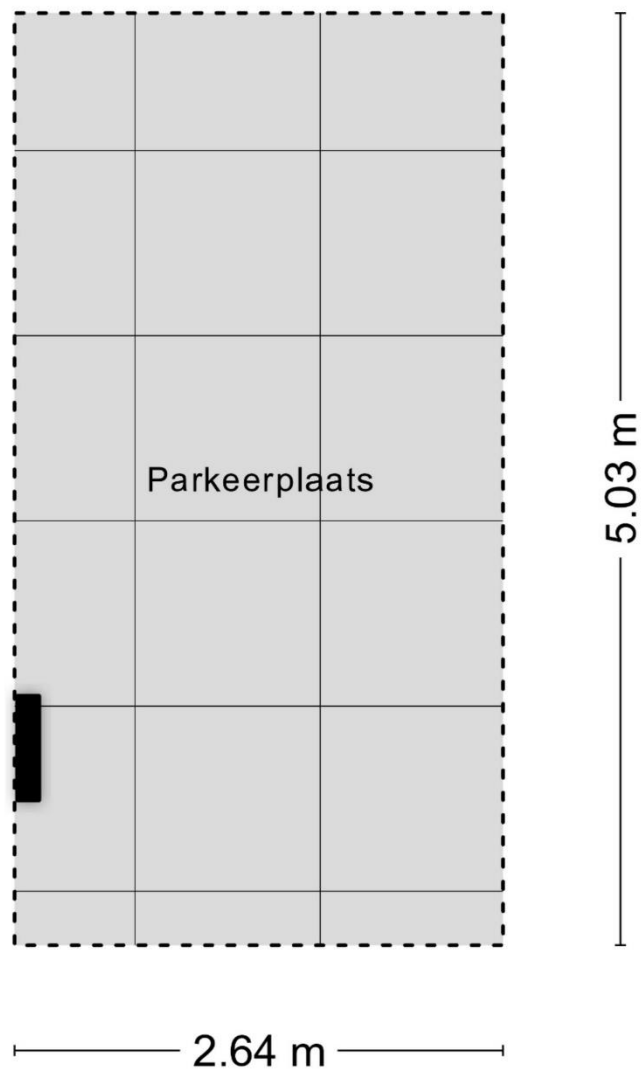
# Plattegronden







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



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



## — Locatie

Het object is gelegen in de gewilde wijk Céramique, grenzend aan het bruisende stadsdeel Wyck met alle voorzieningen in de directe nabijheid.

Het sfeervolle stadsdeel Wyck beschikt over verschillende winkels en horecavoorzieningen. Via de Hoge Brug (Hoeg Brök) loopt u binnen enkele minuten naar het stadscentrum van Maastricht.

Het complex ligt op korte loopafstand van de stadsbibliotheek Centre Céramique en het Bonnefanten museum.

Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent.

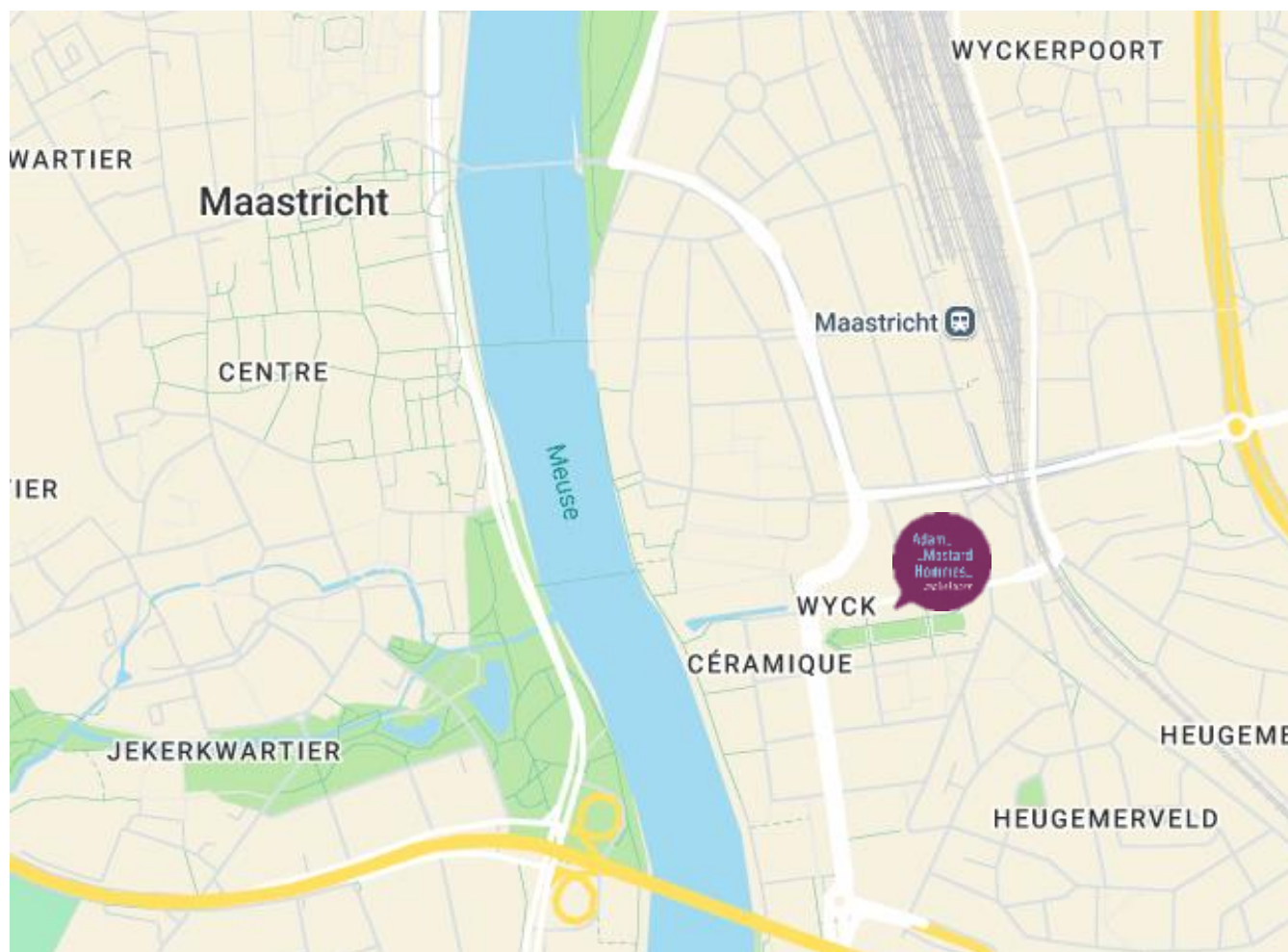
De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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 liggen op 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                  | Sphinxlunet 77-D                    |
| Postcode/plaats        | 6221 JK, Maastricht                 |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

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

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum meetopname  | 13-11-2025 |
| Datum meetrapport | 13-11-2025 |
| Certificaatnummer | 1592045    |

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 90,20  | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 10,60  | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 24,00  | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                         | 115,60 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                          | 297,98 | 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



Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*

Uw referentie: AMH250003



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie E

Perceel 3099

kadaster



Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 januari 2025  
De bewaarder van het kadaستر en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.  
De Dienst voor het kadaستر 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](mailto:info@amh-makelaars.nl)

 aelmans

 REGISTER  
TAXATEUR

 NVM

Ons actuele aanbod en meer informatie?  
[www.amh-makelaars.nl](http://www.amh-makelaars.nl)