

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Henri Goovaertsweg 22**  
— *6212 BX 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)



## Sfeervolle gezinswoning op een A- locatie.

Deze sfeervolle en goed onderhouden gezinswoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in het centrale Sint Pieter, aan de Henri Goovaertsweg. Hier woont u in een rustige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen, scholen en natuurgebieden op korte afstand.

De woning biedt een fijne combinatie van ruimte en comfort. Met maar liefst drie royale slaapkamers is er volop plek voor het hele gezin. De moderne keuken en badkamer, beide vernieuwd in 2022, zorgen voor een eigentijdse uitstraling en optimaal wooncomfort. De zonnige en verzorgde tuin vormt een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Dankzij de praktische indeling zijn er bovendien volop mogelijkheden om de woning naar eigen wens aan te passen. Zo kunt u eenvoudig een vierde en zelfs vijfde (werk)kamer realiseren, ideaal voor thuiswerken of een groeiend gezin.

## Absoluut instap klaar en zeer netjes onderhouden.



- Bouwjaar : 1930
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 199 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte : 140 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 575 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : aluminium en houten kozijnen
- Verwarming : cv-ketel; bj. 2019; Nefit Trendline en airco
- Warm water : middels combi cv-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : vloer- en dakisolatie, HR beglazing
- Tuin : gelegen op het zuidoosten én zuidwesten
- Energielabel : D geldig tot 18-10-2031
- Aanvaarding : in overleg

## Begane grond

Via de verzorgde en uitnodigende voortuin met oprit voor eigen auto bereikt u de entree van de woning. In de ontvangsthall krijgt u direct een prettige eerste indruk en heeft u toegang tot de verschillende vertrekken. Hier bevindt zich tevens een nette toiletruimte met fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreedt u het hart van de woning: de sfeervolle leefruimte. Deze bestaat uit een eetkamer en een comfortabele woonkamer, die van elkaar worden gescheiden door karakteristieke en suite deuren in jaren '30-stijl. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval gedurende de gehele dag. De stijlvolle parketvloer en de charmante schouw dragen bij aan de warme en huiselijke sfeer.

De gesloten keuken is eveneens via de hal bereikbaar en biedt direct toegang tot de tuin. Deze moderne keuken is in 2022 vernieuwd en uitgevoerd met een composiet werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast en vaatwasser. Een fijne en functionele ruimte voor kookliefhebbers.

## Exterieur

De fraai aangelegde tuin is zowel via de voordeur als via de keuken toegankelijk en heeft een oppervlakte van circa 110 m<sup>2</sup>. De tuin loopt rondom de voorzijde en rechterzijde van de woning en heeft een kleine overkapping in de hoek achteraan voor fietsen, GFT container en tuingereedschap. Dankzij de gunstige ligging van de tuin op het zuidoosten en zuidwesten geniet men van volop zonuren gedurende de hele dag. Tegelijkertijd zijn er voldoende schaduwrijke plekje aanwezig, waardoor het hier ook op warme zomerdagen heerlijk vertoeven is.

## Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de ruime overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier heeft u toegang tot twee ruime slaapkamers van circa 16 m<sup>2</sup> en 18 m<sup>2</sup>. Beide kamers kenmerken zich, net als de leefruimte beneden, door een prettige lichtinval en een aangename sfeer.

De slaapkamer van circa 16 m<sup>2</sup> is momenteel ingericht als hoofdslaapkamer en voorzien van airconditioning, wat extra comfort biedt tijdens warme dagen.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de moderne badkamer uit 2022. Deze is compleet uitgevoerd met een toilet, een wastafel in een stijlvol meubel, een ligbad en een ruime inloopdouche. Daarnaast zijn hier ook de aansluitingen voor witgoed.

## Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar u een royale slaapkamer van circa 20 m<sup>2</sup> aantreft. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst eenvoudig worden opgesplitst in twee afzonderlijke kamers, ideaal voor bijvoorbeeld een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.

In deze kamer is tevens praktische bergruimte gerealiseerd in de schuine kap. Op de ruime overloop bevindt zich daarnaast een tweede toiletruimte met wastafel in stijlvol meubel met warm en koud water en een toilet. Een praktische bergruimte op stahoogte is via deze toiletruimte te bereiken.

Alle slaapkamers en overlopen zijn afgewerkt met een nette en tijdloze laminaatvloer.

## Zolder

Via een luik op de overloop is de bergzolder bereikbaar. Deze praktische ruimte is te bereiken via een telescooppladder en heeft een na-geïsoleerd dak, waardoor het een ideale plek is voor extra opslag.

## Kelder

De kelder is bereikbaar via de keuken en verkeert in goede staat, deze biedt volop ruimte voor opslag en provisie. Daarnaast is dit een uitstekende plek voor het bewaren van een mooie wijncollectie. Ook bevindt zich hier de stookinstallatie en is er voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een extra vriezer en/of koelkast.

### **Aanvullende informatie**

- In 2022 is de meterkast geheel vernieuwd;
- Op de begane grond zijn alle ramen voorzien van elektrisch rolluiken, die van binnenuit te bedienen zijn.
- Parkeren kan op eigen terrein en met een vergunning in de straat;
- Er is een buitenstopcontact voor het laden van de auto;
- Uitstekend gelegen in de wijk St. Pieter op loopafstand van de St. Pietersberg, stadspark en de oude binnenstad;
- Basisschool en diverse winkelvoorzieningen zijn in de directe nabijheid gelegen.

**VRAAGPRIJS € 795.000,- k.k.**

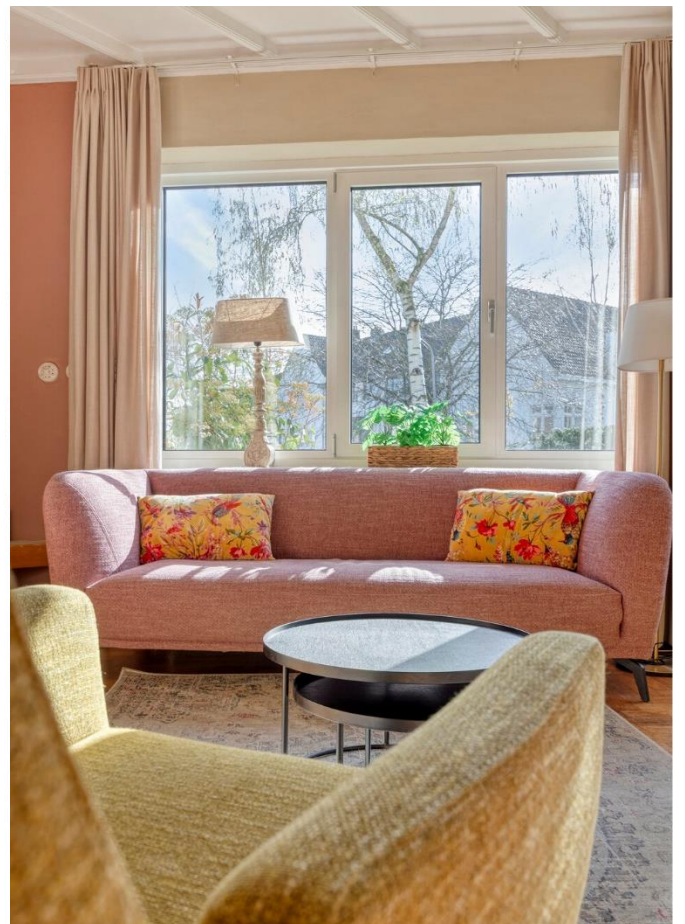
Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Fotografie



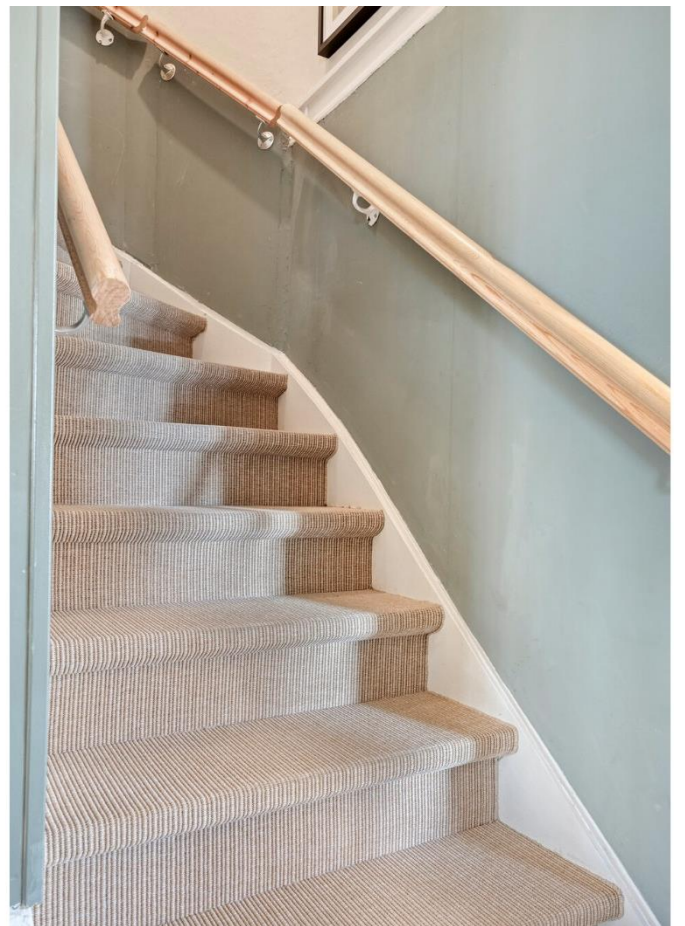
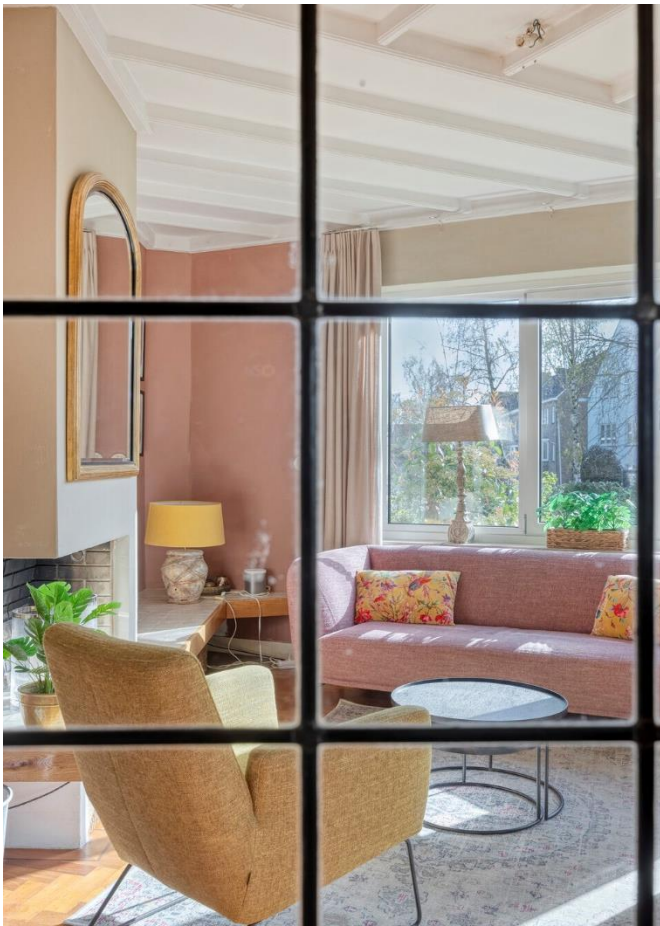








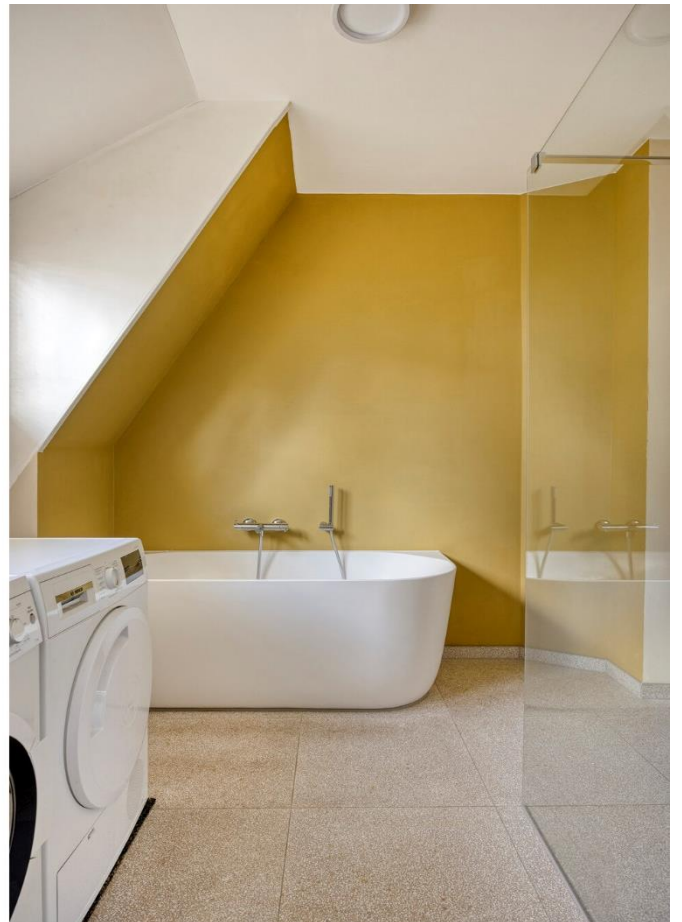


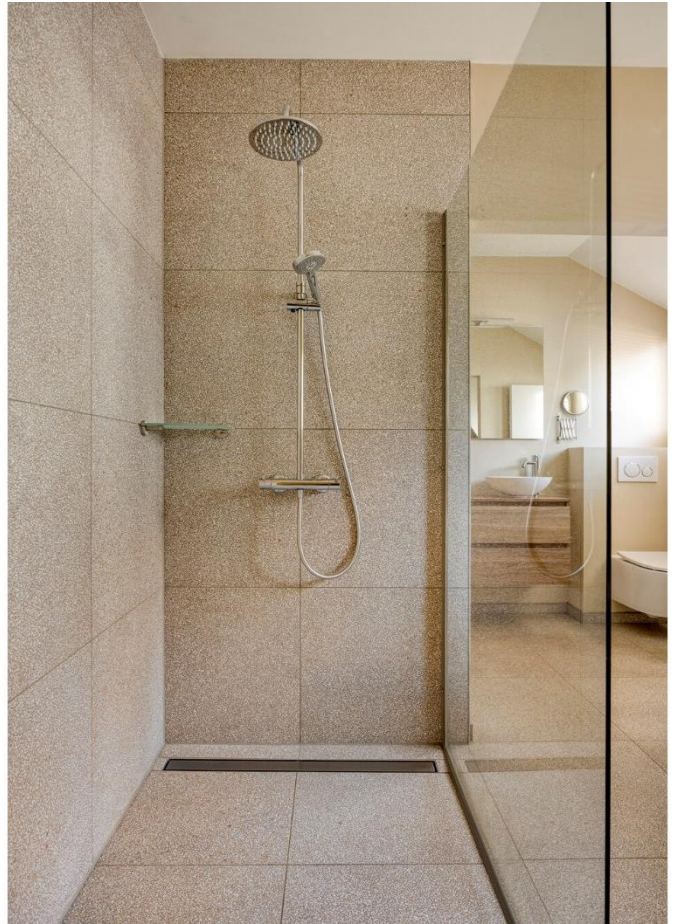








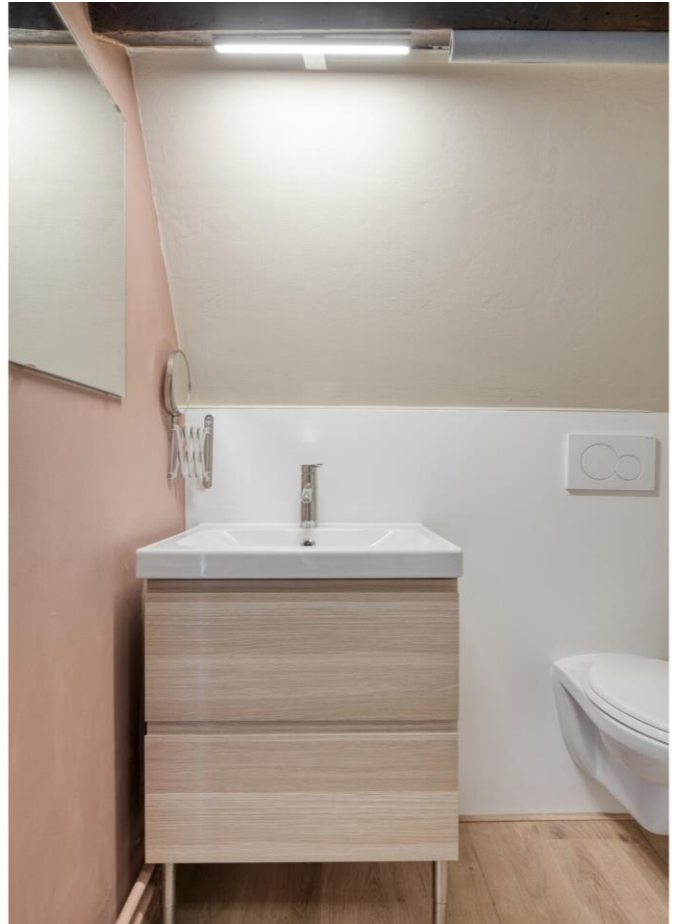


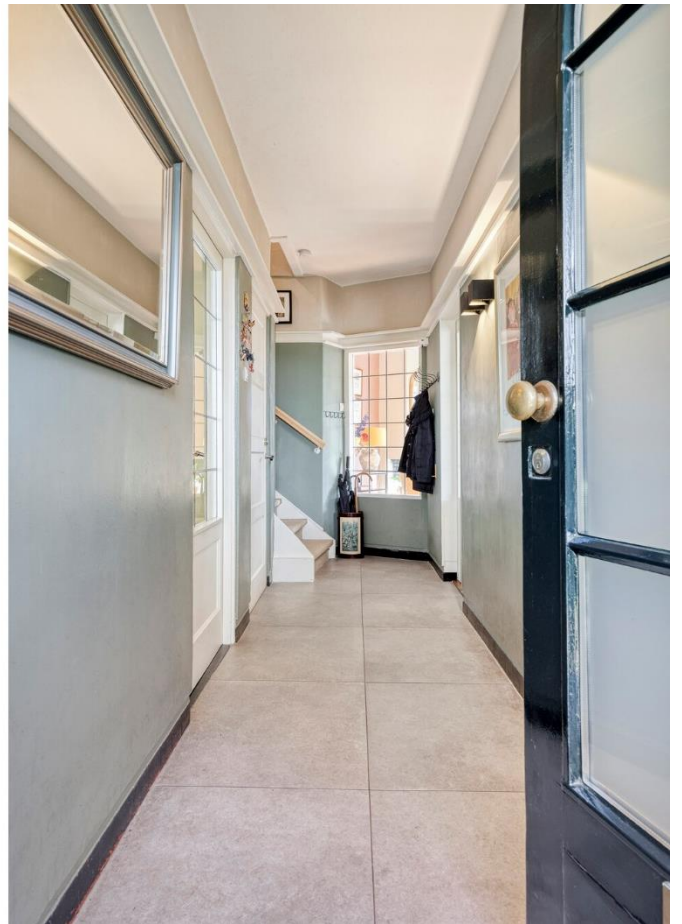






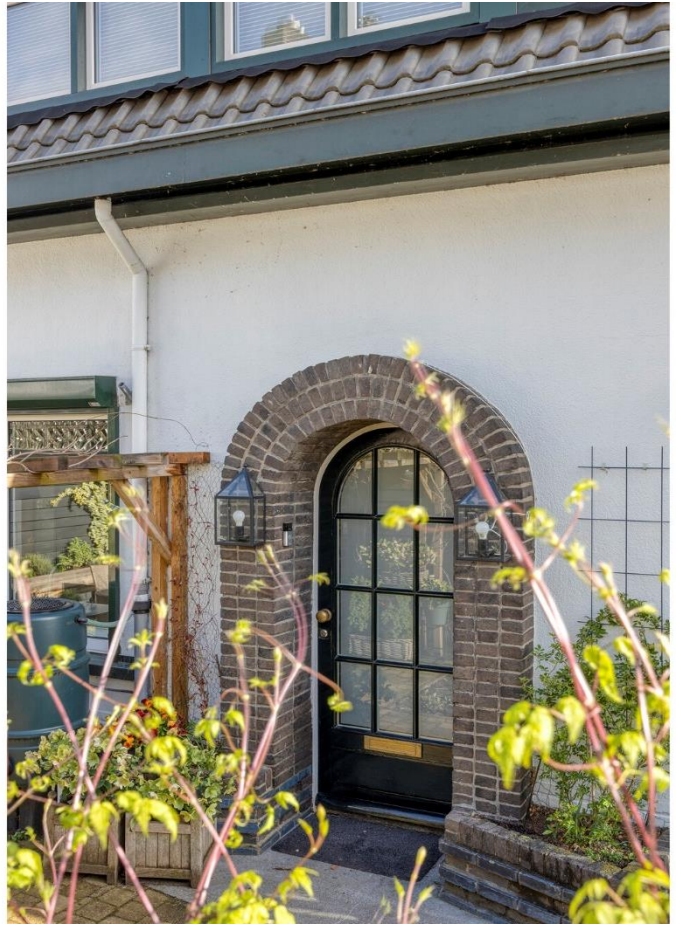












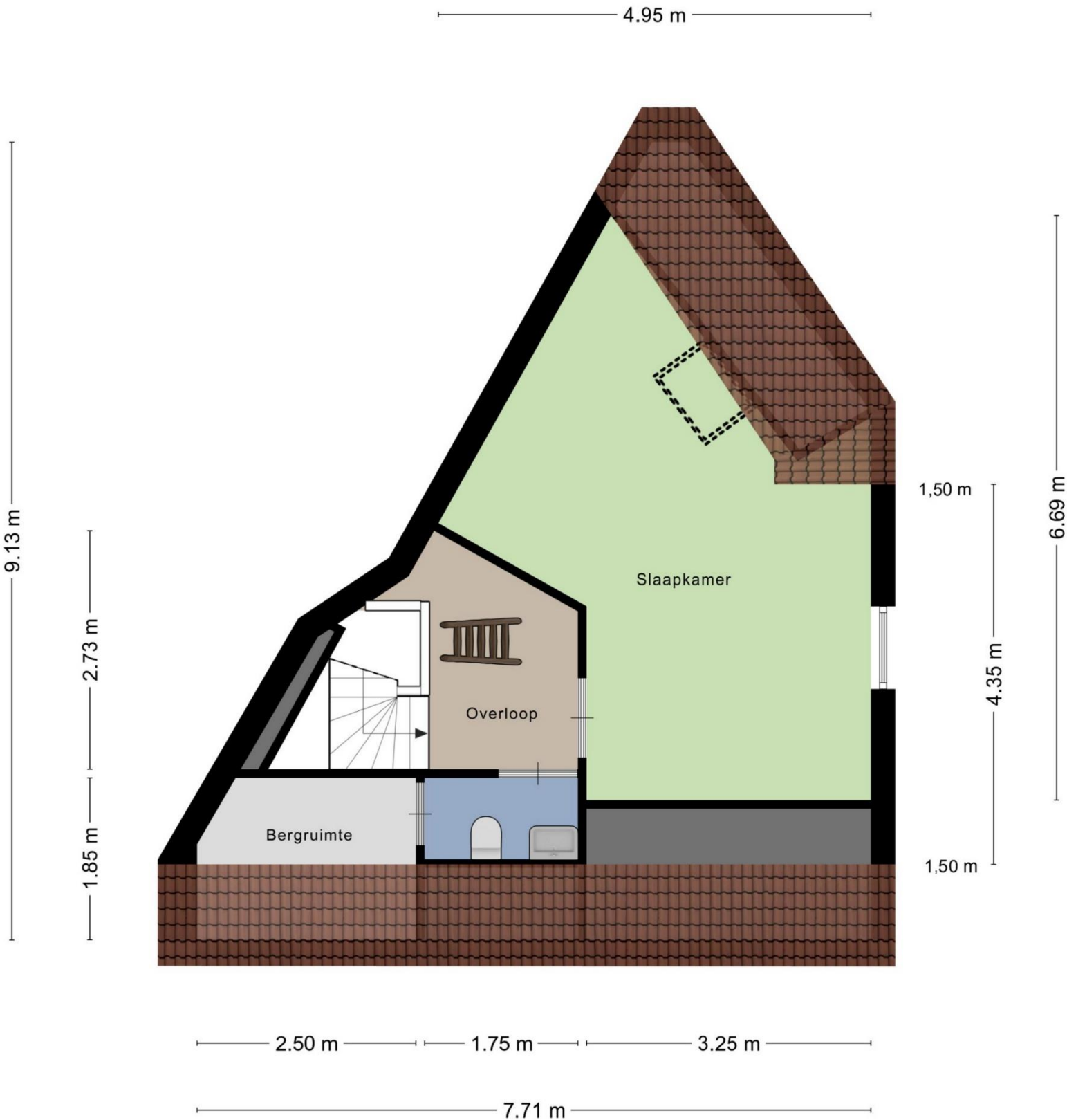


# — Plattegronden

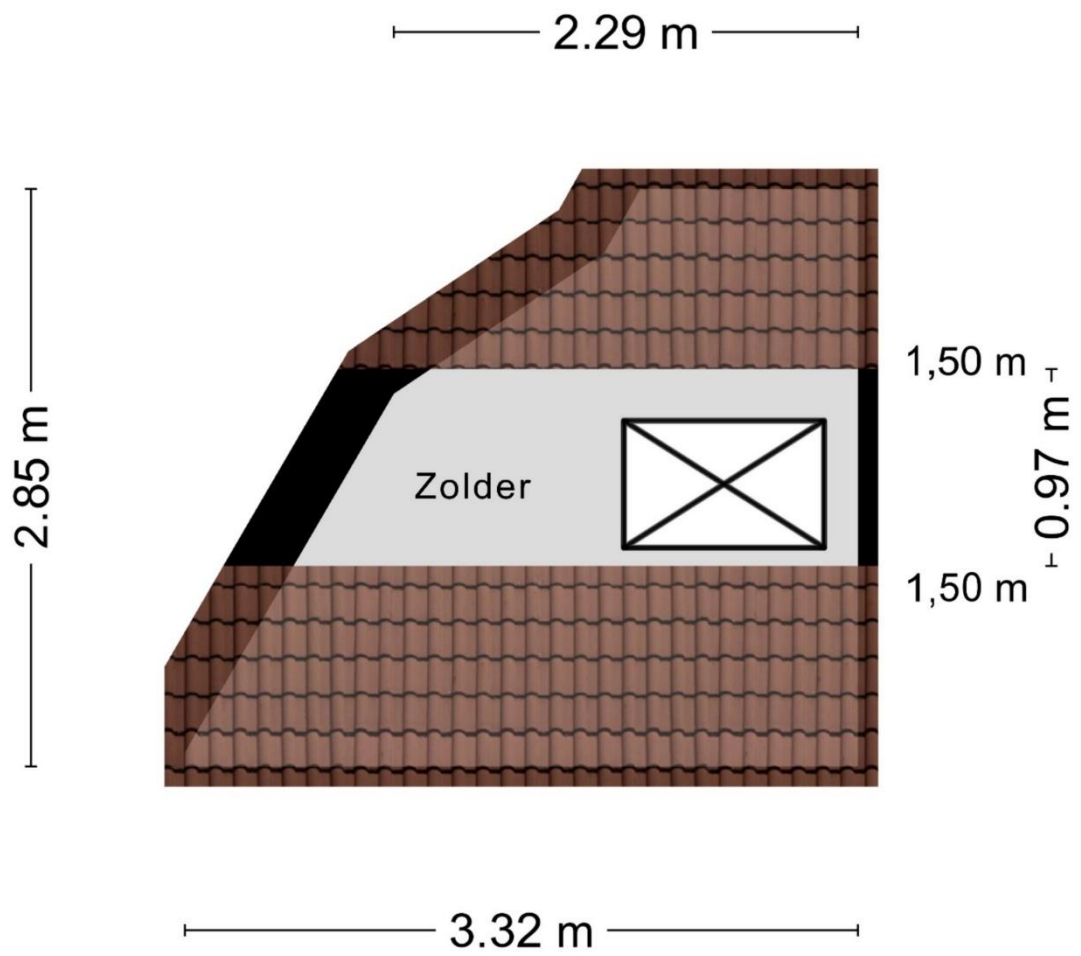


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

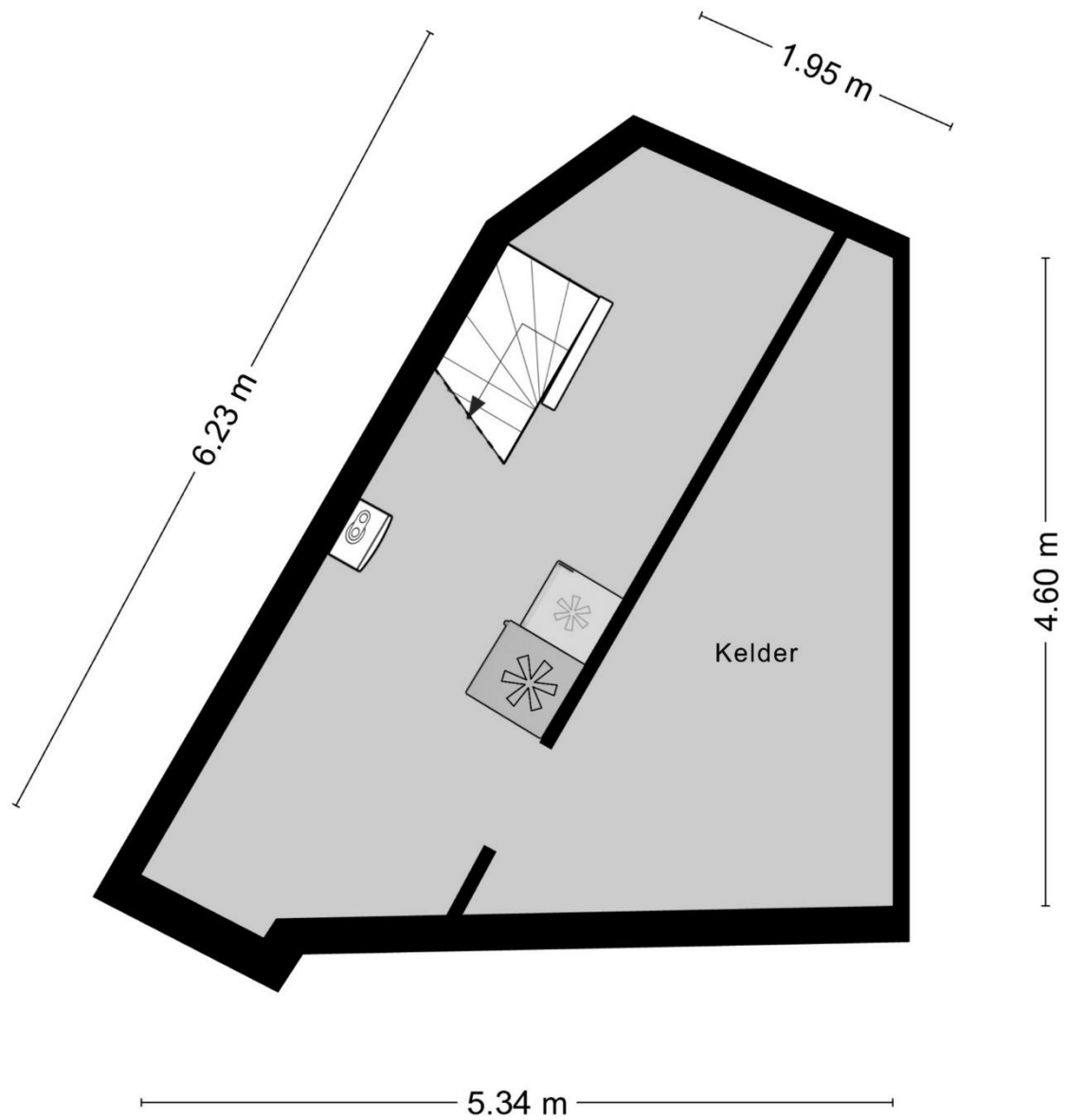




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



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)

## 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	Henri Goovaertsweg 22
Postcode/plaats	6212 BX, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 26-03-2026

Datum meetrapport 27-03-2026

Certificaatnummer 1639702

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	139,70	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	22,70	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak</b>	<b>218,00</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>575,17</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

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

## — 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.





### **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.

### **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

### **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.

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
makelaars



Luikerweg 23 T +31 (0)43 354 07 77  
6212 ET Maastricht  
info@amh-makelaars.nl www.amh-makelaars.nl

 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)