

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Timorstraat 35
— 6214 VX 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



Combinatie van modern wooncomfort en duurzaamheid.

Aan de Timorstraat in Maastricht ligt deze instapklare halfvrijstaande woning, waar modern wooncomfort en duurzaamheid perfect samenkomen.

De woning is omgeven door een fraai aangelegde, groene tuin die deels rondom de woning is gelegen en volop privacy en rust biedt.

Levensloopbestendig wonen behoort hier absoluut tot de mogelijkheden. Op de eerste verdieping bevinden zich momenteel twee slaapkamers, waarbij het realiseren van een derde slaapkamer op de begane grond eenvoudig mogelijk is.

Een bijzonder pluspunt is het volledig uitgeruste bijgebouw, voorzien van een eigen slaapkamer, douche en toilet. Ideaal als gastenverblijf, werkplek of hobbyruimte.

Dankzij de eigen oprit is parkeren op eigen terrein bovendien altijd mogelijk.

Een verrassend complete woning met veel mogelijkheden op een fijne locatie in Maastricht.

Gelegen in een rustige en centrale woonwijk.



- Bouwjaar : 2021
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 337 m²
- Woonoppervlakte : 141 m²
- Inhoud : 498 m³
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : kunststof en houten kozijnen
- Verwarming : middels warmtepomp, eigendom, bj. 2021
- Warm water : middels warmtepomp
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : volledig geïsoleerd
- Tuin : gelegen op het noordoosten
- Energielabel : A+++ , geldig tot 26-03-2036
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 569.000,- k.k.

— Indeling

Begane grond

U komt binnen in de ontvangsthal, voorzien van een trapopgang, meterkast, modern toilet en toegang tot de diverse vertrekken.

De indrukwekkende leefruimte van circa 50 m² vormt het hart van de woning en bestaat uit een ruime woonkamer en een stijlvolle leefkeuken.

Dankzij de neutrale gietvloer, strak gestucte wanden en de grote raampartijen ontstaat een moderne en lichte woonomgeving met een hoogwaardige uitstraling.

De leefkeuken is aan de voorzijde van de woning gelegen en uitgerust met een royaal kookeiland met massief werkblad. De keuken beschikt over diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser, twee combi-ovens, een koelkast en een vriezer, allen van Bauknecht. Een heerlijke plek voor zowel dagelijks gebruik als uitgebreid tafelen met familie en vrienden.

Aan de achterzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met voldoende ruimte voor een royale eettafel. Via twee dubbele openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met de groene tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

Verder bevindt zich op de begane grond een moderne badkamer, voorzien van een ruime inloofdouche en een dubbele wastafel met stijlvol ombouwmeubel.

Op de begane grond kan met gemak een extra slaapkamer van ca. 13m² gerealiseerd worden. De slaapkamer zou dan achter de badkamer komen met directe toegang tot de tuin. Zo ontstaat een levensloopbestendige woning!

Eerste verdieping

De eerste verdieping is bereikbaar via de overloop, die toegang biedt tot twee royale slaapkamers van circa 18 m² en 15 m².

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separaat toilet met fonteintje. Ook de technische ruimte is hier gesitueerd, waar zich de witgoedaansluitingen bevinden.

Onder de schuine van het dak is bovendien praktische bergruimte gerealiseerd, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere benodigdheden.

Een vlizotrap in de (grote) slaapkamer geeft toegang tot de zolderverdieping waar nog meer opslag ruimte is.

Bijgebouw

In de tuin bevindt zich een bijzonder en multifunctioneel bijgebouw, uitgevoerd in dezelfde stijl en met hetzelfde afwerkingsniveau als het hoofdgebouw. Hierdoor voelt het als een volwaardige, compacte versie van de woning zelf.

Op de begane grond beschikt het bijgebouw over een ruimte van circa 20 m², afgewerkt met een fraaie parketvloer en voorzien van een stijlvolle wenteltrap. Daarnaast zijn hier een eigen toilet en een moderne inloofdouche aanwezig. Dit maakt het bijgebouw uitermate geschikt als gastenverblijf voor familie en vrienden die incidenteel blijven overnachten, maar ook als bijvoorbeeld een hobbyruimte.

Via de wenteltrap bereikt u de verdieping onder de nok van het dak, waar een sfeervolle slaapkamer is gerealiseerd. Dankzij het Velux dakraam geniet deze ruimte van prettig daglicht. De vide zorgt bovendien voor een speels en ruimtelijk effect, met een open verbinding naar de ondergelegen ruimte.

Exterieur

De tuin heeft een weelderige en sfeervolle uitstraling, met een fraaie combinatie van veel groen en bestrating.

Dankzij de ligging deels rondom de woning zijn er meerdere fijne plekken gecreëerd om op ieder moment van de dag van zon of schaduw te genieten. Aan de voorzijde bevindt zich bovendien een voortuin op het zuidoosten, een ideale plek voor het realiseren van een moestuin of een gezellige zitplek in de ochtend- en middagzon.

Direct naast het bijgebouw is de praktische achterom gelegen, welke toegang biedt tot de oprit

Aanvullende informatie

- Uitgerust met 24 zonnepanelen;
- Voorbereidingen voor een laadpaal zijn reeds getroffen;
- Vloerverwarming met koelfunctie;
- Het bijgebouw is uitgerust met airco;
- Het bijgebouw mag niet structureel bewoond worden volgens de Gemeente.

Fotografie

















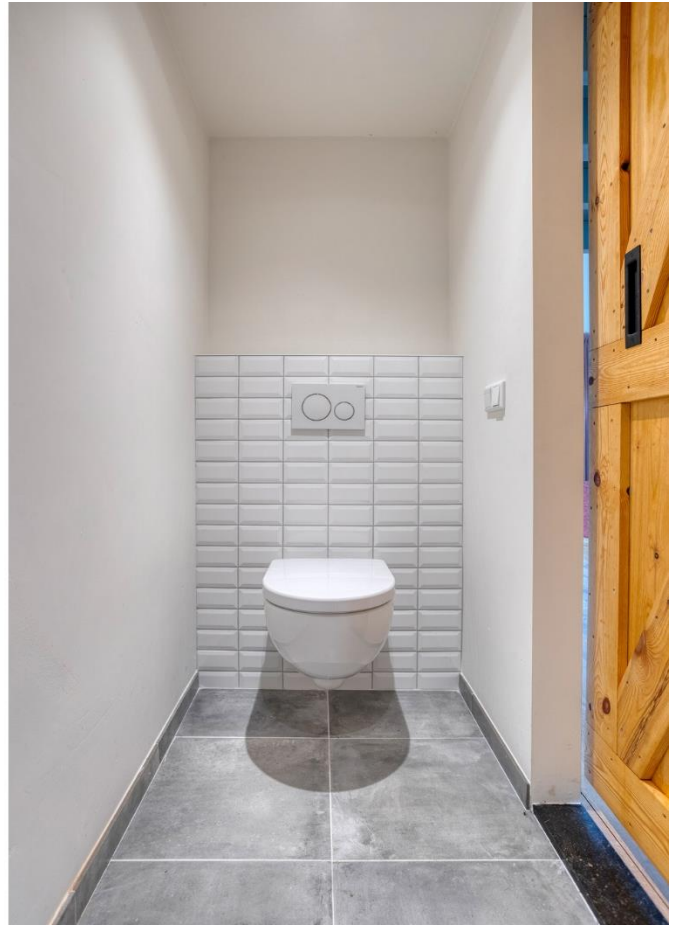






















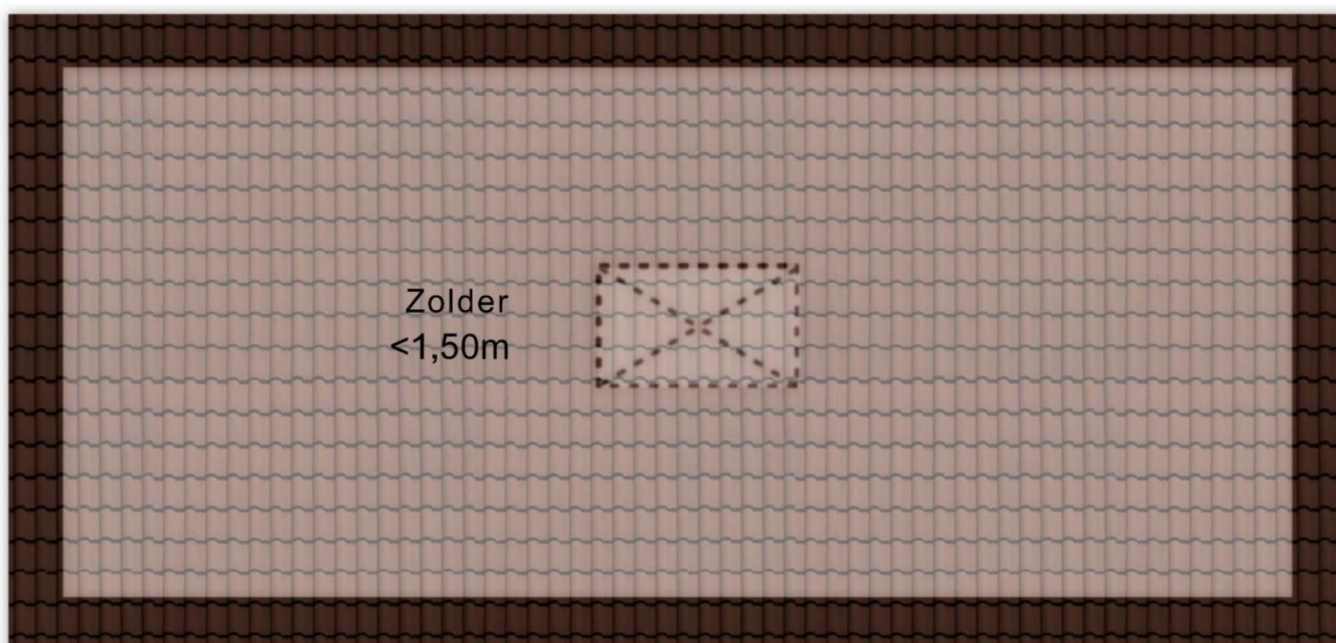
Plattegronden



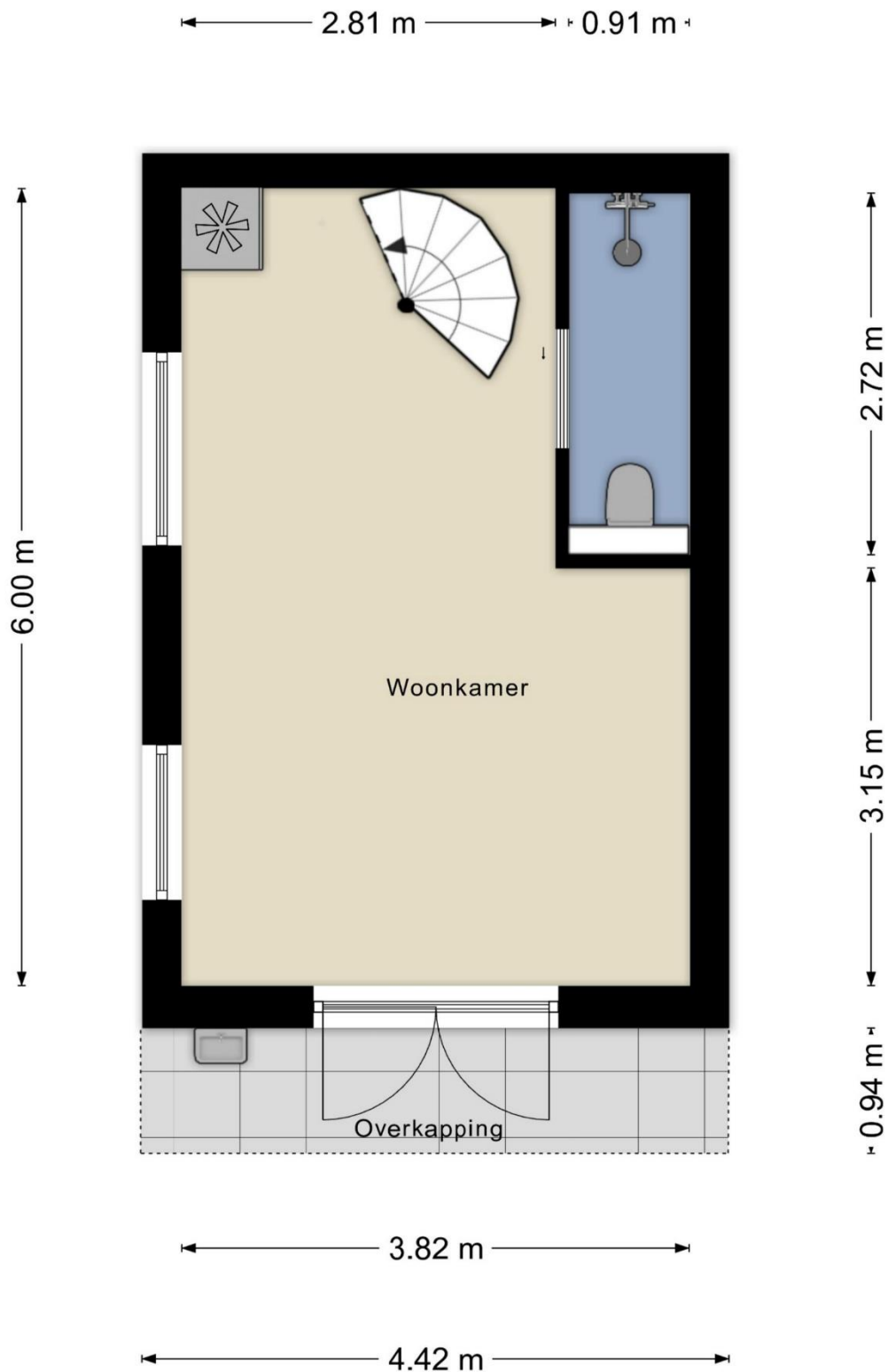
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



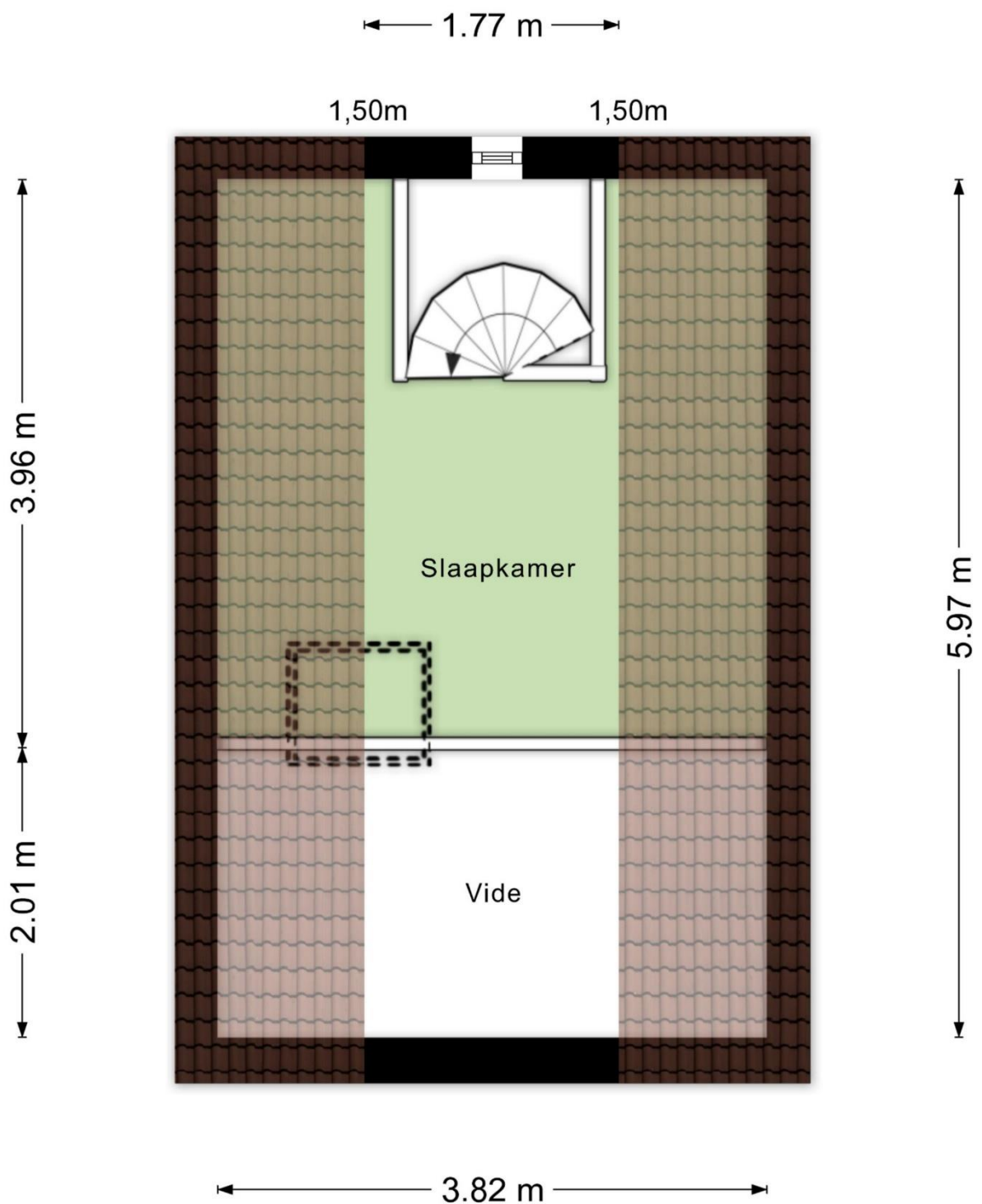
6.90 m



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

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	Timorstraat 35
Postcode/plaats	6214VX, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 05-05-2026

Datum meetrapport 06-05-2026

Certificaatnummer 1648140

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	140,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	7,30	M ²
Externe bergruimte	9,50	M ²
Bruto vloeroppervlak	220,80	M ²
Bruto inhoud woning	497,96	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 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

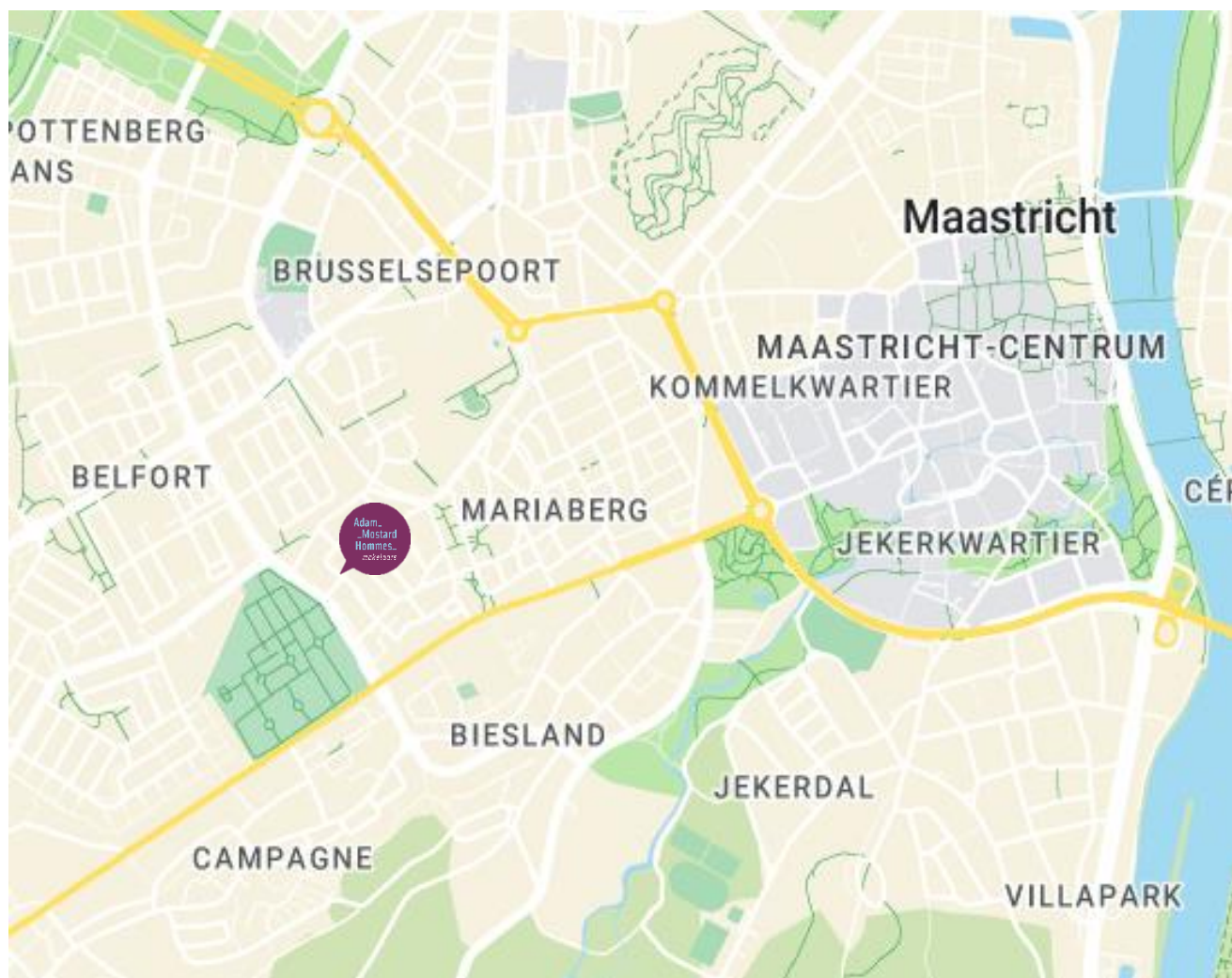
— Locatie

Gelegen in de populaire wijk Mariaberg in Maastricht, een geliefde woonomgeving die bekendstaat om haar karakteristieke bebouwing, rustige straten en centrale ligging. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals supermarkten, winkels, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer, waardoor alle dagelijkse behoeften binnen handbereik liggen.

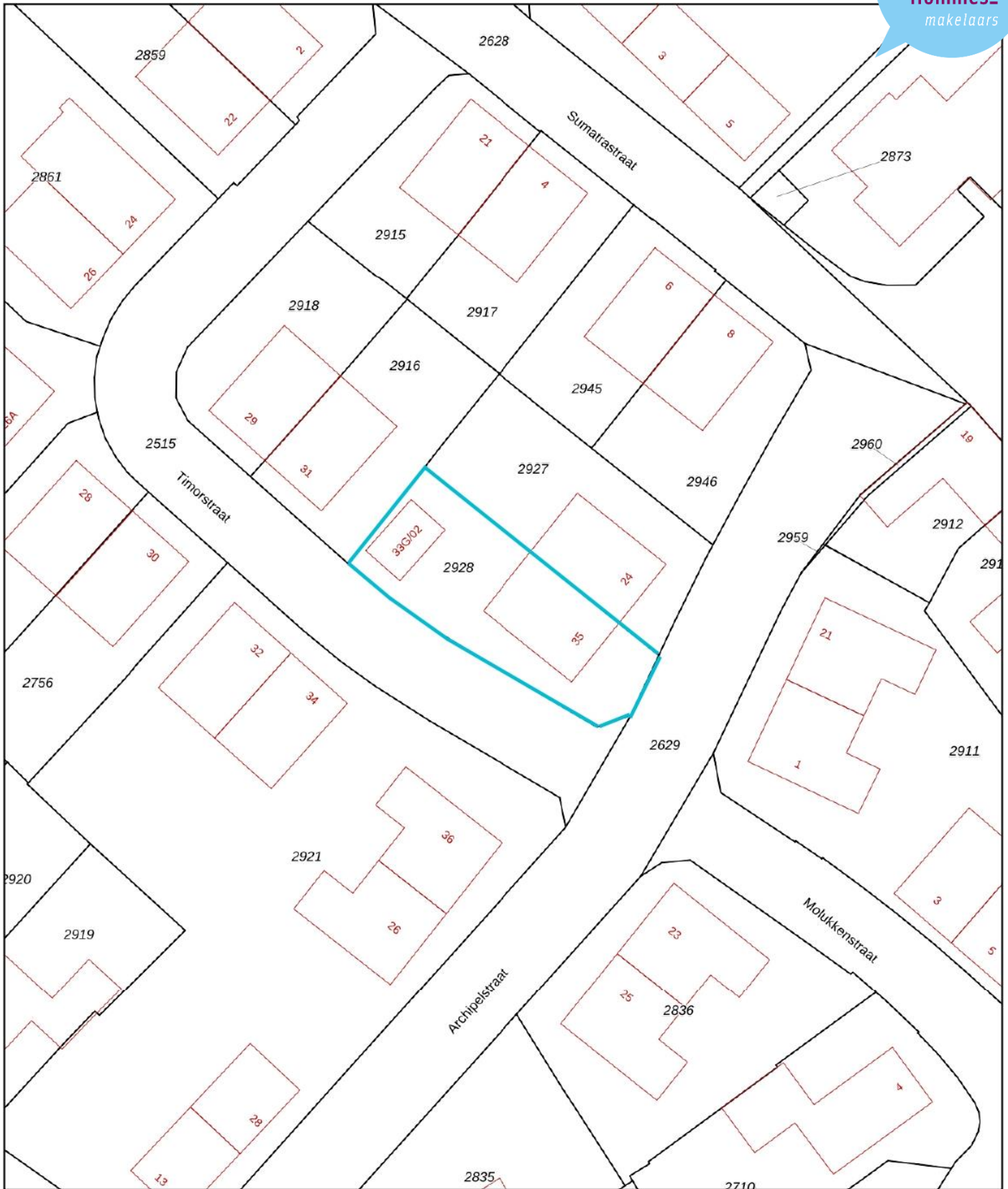
Daarnaast ligt het historische stadscentrum van Maastricht op korte afstand en is dit eenvoudig bereikbaar per fiets of openbaar vervoer.

Ook winkelcentrum Brusselsepoort bevindt zich nabij de woning en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels en delicatessen zaken.


De wijk kent bovendien een uitstekende bereikbaarheid richting de uitvalswegen A2 en A79, waardoor omliggende steden en voorzieningen goed bereikbaar zijn. Mariaberg staat bekend om haar prettige woonklimaat en vormt een aantrekkelijke locatie voor zowel starters als doorstromers.



Kadastrale kaart



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2928</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 5 februari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

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.

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Luikerweg 23

6212 ET Maastricht

info@amh-makelaars.nl

T +31 (0)43 354 07 77

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