

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Cannerweg 196
— *6213 BK 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



Unieke, half vrijstaande woning op een A locatie.

Achter deze charmante gevel uit 1930 gaat een moderne en verrassend ingedeelde woning schuil.

Met drie royale slaapkamers, een ruime multifunctionele (tuin)kamer en een lichte, open leefruimte op de begane grond biedt deze woning alles voor comfortabel en eigentijds wonen. Daarnaast beschikt de woning over een fraaie uitbouw, een speels aangelegde en verzorgde tuin, een laadpaal én een praktische kelder.

De ligging aan de rustige Cannerweg, aan de rand van het geliefde Biesland, is bijzonder aantrekkelijk. Voor de dagelijkse voorzieningen loopt u zo de hoek om naar de bakker en de supermarkt bevindt zich op nog geen vijf minuten afstand. Ook voor natuurliefhebbers is dit een ideale locatie: het Jekerdal ligt nabij en leent zich perfect voor een wandeling of hardloopsessie. En binnen enkele minuten bereikt u het historische centrum van Maastricht.

Gelegen in één van de mooiste straatjes van het geliefde Biesland.



- Bouwjaar : 1930
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 305 m²
- Woonoppervlakte : 166 m²
- Inhoud : 696 m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : kunststof, hardhout en aluminium kozijnen
- Verwarming : combiketel Remeha Calenta; bj. 2018; eigendom
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : dak-, en vloerisolatie, isolerende beglazing
- Tuin : gelegen op het noord westen
- Energielabel : C geldig tot 04-05-2036
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 750.000,- k.k.

Kelder

Via de trap in de hal bereikt u de kelder, gelegen onder het voorste gedeelte van de woning. Deze nette mergelkelder verkeert in goede staat en is uitermate geschikt als praktische opslagruimte.

Begane grond

De woning is toegankelijk via twee ingangen: één aan de voorzijde en één via de zijkant.

Bij binnenkomst aan de voorzijde betreedt u de hal met trapopgang, meterkast en toegang tot de kelder. Aan het einde van de hal bevindt zich de deur naar de woonkamer.

De eetkamer met open leefkeuken vormt het centrale hart van de woning. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot de zij ingang en het sfeervol afgescheiden terras, een fijne plek om in de ochtend van een kop koffie te genieten of de dag ontspannen af te sluiten. Ook voor kinderen is dit een veilige speelomgeving.

De open keuken met royaal kookeiland is volledig uitgerust met inbouwapparatuur en biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een onderhoudsvriendelijke tegelvloer.

De eetkamer en woonkamer zijn afgewerkt met een stijlvolle parketvloer. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer, die middels en-suite deuren afsluitbaar is van de eetkamer, wat zorgt voor zowel openheid als privacy.

De begane grond kenmerkt zich door een openkarakter met een zeer knusse sfeer.

Vanuit de keuken bereikt u de bijkeuken. Hier vindt u een extra werkblad met wastafel, de witgoed aansluitingen en een separaat toilet met fonteintje.

Eerste verdieping

Via de trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, die toegang biedt tot alle vertrekken. De badkamer is uitgerust met vloerverwarming, een inloop regendouche, ligbad, toilet en dubbele wastafel.

Aan de voorzijde en in het midden van de verdieping bevinden zich twee comfortabele slaapkamers van ca. 12 en 13 m², momenteel ingericht als kinderkamers. In de gang geeft een schuifdeur toegang tot een praktische werkkamer, waar tevens de cv-installatie is weggewerkt.

De ruime master bedroom (ca. 22 m²) ligt aan de achterzijde van de woning en maakt zijn naam meer dan waar. De kamer beschikt over hoge plafonds en strak geïntegreerde kasten.

Vanuit de master bedroom bereikt u een iets hoger gelegen multifunctionele ruimte van ca. 20 m² met optimaal tuincontact. De doorlopende terrastegels en de volledig te openen harmonicadeuren creëren een naadloze overgang tussen binnen en buiten. Dankzij de royale lichtinval is deze ruimte ideaal als atelier, sportruimte of thuiswerkplek.

De op maat gemaakte kastenwand biedt een geïntegreerd bureau en voldoende bergruimte. Daarnaast beschikt de ruimte over een wastafel en vloerverwarming.

Exterieur

Via de zij-tuin leidt een brede, stijlvolle trap naar de hoger gelegen achtertuin. Door deze ligging geniet u hier van extra privacy, rust en een fraai uitzicht. Het eerste deel van de tuin is betegeld en voorzien van een buitenkeuken, perfect voor lange zomeravonden.

Het hoger gelegen gedeelte is groen ingericht en vormt een ideale speelplek voor kinderen.

De multifunctionele ruimte met vloerverwarming fungeert tevens als comfortabele tuinkamer, waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen.

Algemene informatie

- Meterkast is voorzien van 3 fase aansluiting;
- Laadpaal aan de gevel van de woning;
- Inpandige fietsenberging;
- 14 zonnepanelen in eigendom;
- In 2018 is de gehele woning verbouwd;
- In 2021 is de uitbouw gerealiseerd;
- In 2021 zijn het terras en de zij tuin opnieuw aangelegd;
- Eind 2023 is de gehele goot vernieuwd en zijn de dakkapellen gerenoveerd;
- **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;
- Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

— Fotografie













































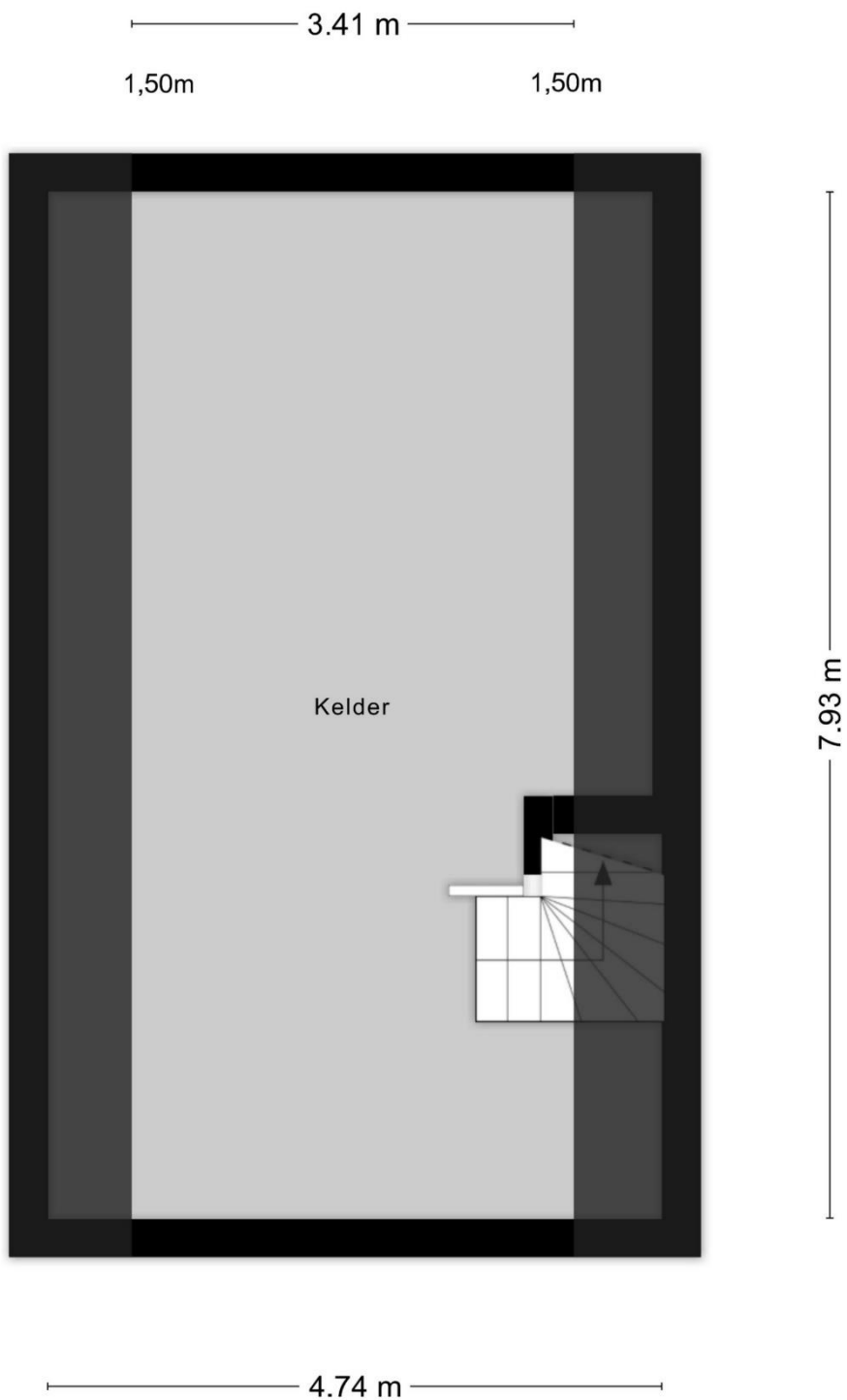


Plattegronden



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





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

— Meetrapport

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	Cannerweg 196
Postcode/plaats	6213BK, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 04-05-2026

Datum meetrapport 08-05-2026

Certificaatnummer 1646811

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	165,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	30,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	15,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	263,70	M ²
Bruto inhoud woning	695,59	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

Biesland is een geliefde en groene woonwijk aan de zuidwestzijde van Maastricht, grenzend aan de populaire wijken Sint Pieter en Campagne.

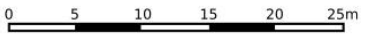
De wijk kenmerkt zich door haar rustige woonomgeving, het vele groen en de gunstige ligging ten opzichte van zowel het stadscentrum als natuurgebieden zoals de Sint Pietersberg en het Jekerdal.

In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder een bakker, een supermarkt, winkels, basisscholen, sportfaciliteiten en horecagelegenheden.

Ook het Maastricht UMC+, de universiteit en het historische centrum van Maastricht zijn op korte afstand gelegen. De bereikbaarheid van Biesland is uitstekend. Via de nabijgelegen uitvalswegen zijn de A2 en A79 snel bereikbaar en ook het openbaar vervoer is goed geregeld. Hierdoor combineert de wijk rustig wonen met een uitstekende verbinding naar zowel het centrum als de omliggende regio.



Kadastrale kaart



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente Maastricht	
Vastgestelde kadastrale grens		Secctie O	
Voorlopige kadastrale grens		Perceel 63	
Administratieve kadastrale grens			
Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 april 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