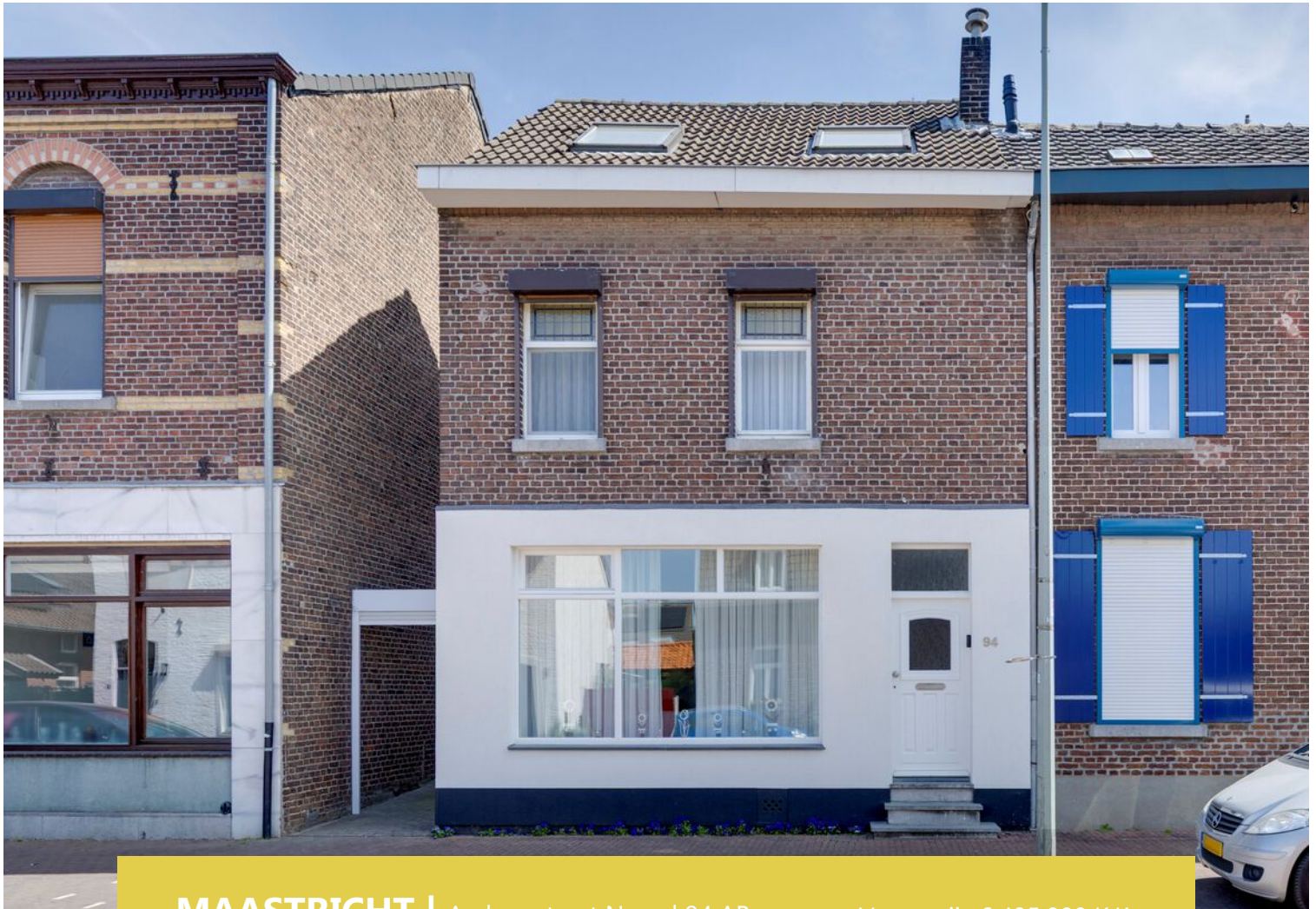


# Wonen en werken



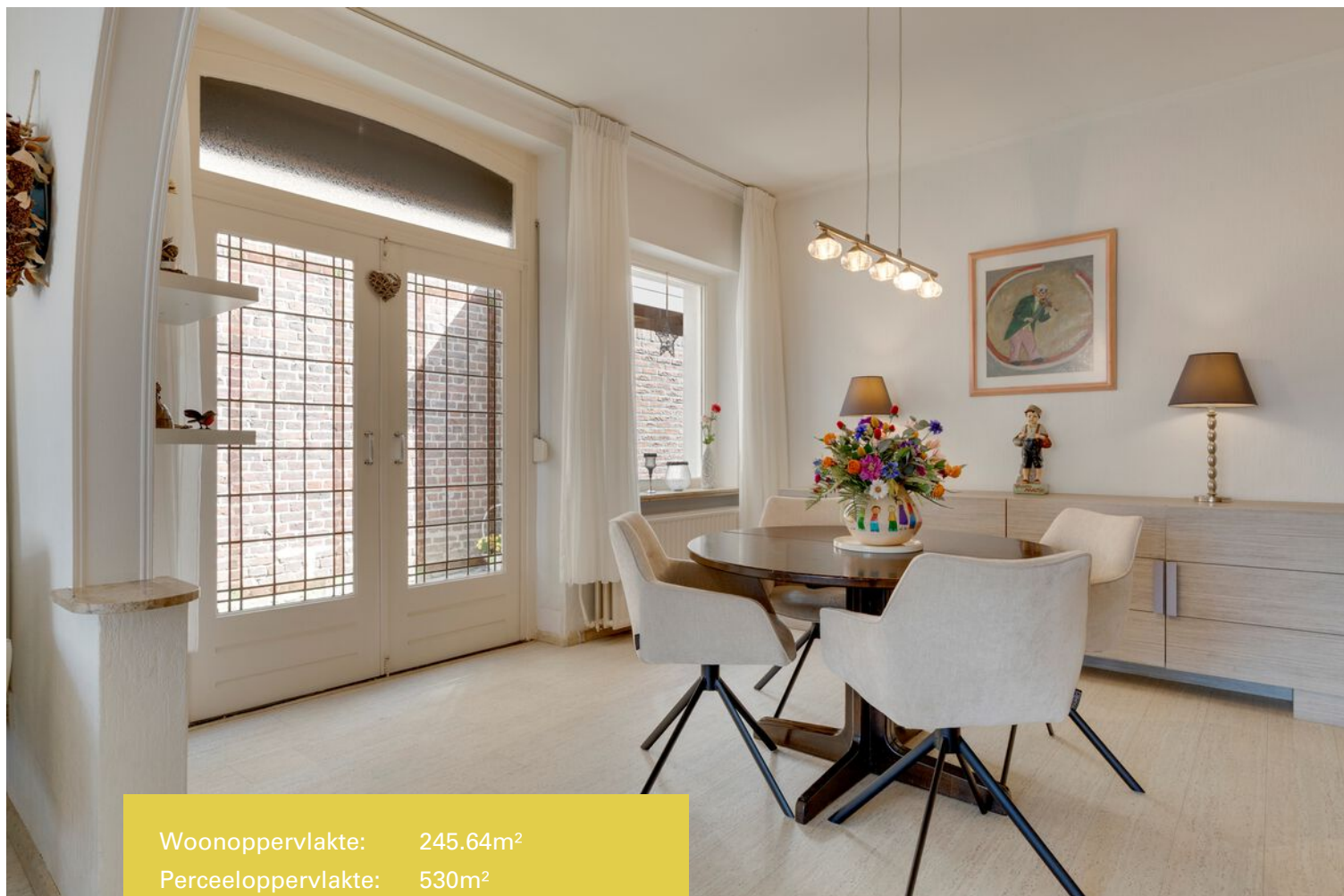
**MAASTRICHT** | Ambyerstraat Noord 94 AB

Vraagprijs € 495.000 K.K.



043 850 0210  
info@deniqvastgoed.nl  
www.deniqvastgoed.nl

# Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 245.64m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 530m<sup>2</sup>  
Inhoud: 940m<sup>3</sup>  
Bouwjaar: 1910

- ✓ Karakteristieke hoekwoning met multifunctioneel achterhuis
- ✓ Authentieke details zoals glas-in-loodramen
- ✓ Twee badkamers en vier slaapkamers, waarvan één op de zolderverdieping
- ✓ Royale tuin op het oosten met overkapping en dubbele berging
- ✓ Energielabel E



# Omschrijving

Karakter, ruimte en ongekennde potentie in het hart van Amby.

Ben jij die koper die na het kijken van het eerste plaatje de mogelijkheden ziet van dit pand? Dan is deze karakteristieke hoekwoning in Amby precies wat je zoekt.

Achter de charmante gevel uit 1910 – met authentieke details zoals glas-in-loodramen – schuilt namelijk een verrassend ruime woning met een zee aan mogelijkheden.

De woning is instapklaar, met hier en daar nog aandachtspunten op het gebied van onderhoud en afwerking. Een plek waar visie en creativiteit worden beloond. Een huis dat wacht op iemand die de mogelijkheden ziet én benut.

Wonen met ruimte en karakter  
Bij binnenkomst proef je direct de sfeer van vroeger. De lange hal leidt naar een royale woonkamer van circa 38 m<sup>2</sup>, waar licht en ruimte samenkomen.

De subtiele boog tussen zit- en eetgedeelte geeft karakter en indeling zonder de openheid te verliezen.

De ruime keuken (ca. 15 m<sup>2</sup>) is al modern uitgevoerd en vormt een fijne basis. Vanuit hier bereik je bovendien een verrassend grote kelder (ca. 30 m<sup>2</sup>) – ideaal voor opslag of provisie. De modern uitgevoerde eerste badkamer gelijkvloers die levensloop wonen mogelijk maakt.

Een unieke kans: wonen én werken combineren  
Wat deze woning écht onderscheidt, is het separate achterhuis met eigen huisnummer (94B). Ooit in gebruik als bakkerij en nu een multifunctionele ruimte van formaat. Met diverse ruimtes en een grote werkplaats van circa 43 m<sup>2</sup> is dit dé plek voor een kantoor aan huis, atelier, praktijkruimte of hobbyruimte. Hier ligt een kans die zelden voorbij komt: wonen en werken combineren op één adres, of zelfs het creëren van een geheel eigen invulling.

**Slaapkamers en indeling met mogelijkheden**  
Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een tweede badkamer. Deze verdieping is netjes, maar deels gedateerd – een uitgelezen kans om het geheel naar moderne maatstaven te brengen.  
De zolderverdieping biedt een vierde slaapkamer, dankzij de vaste trap en dakramen een volwaardige en lichte ruimte.

**Diepe tuin en praktische buitenruimte**  
De circa 30 meter diepe achtertuin op het oosten biedt volop privacy en mogelijkheden voor tuinliefhebbers. Met een terras, groen en meerdere bergingen is het een fijne buitenruimte die je naar wens verder kunt vormgeven.

**Moderniseren = waarde creëren**  
De woning heeft energielabel E, maar biedt volop kansen om te verduurzamen richting label A. Denk aan zonnepanelen, isolatie en een warmtepomp. Dit maakt het niet alleen een interessant project voor nu, maar ook een slimme investering in de toekomst.

**Wonen in geliefd Amby**  
Gelegen in een rustige, kindvriendelijke wijk met een dorps karakter, maar met alle voorzieningen van Maastricht binnen handbereik. Winkels, scholen, sportfaciliteiten en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand.

**Bijzonderheden:**

- Karakteristieke hoekwoning met multifunctioneel achterhuis en aparte huisnummering
- Authentieke details zoals glas-in-loodramen en originele indeling
- Twee badkamers en vier slaapkamers, waarvan één op de zolderverdieping
- Royale tuin op het oosten met overkapping en dubbele berging
- Energielabel E



























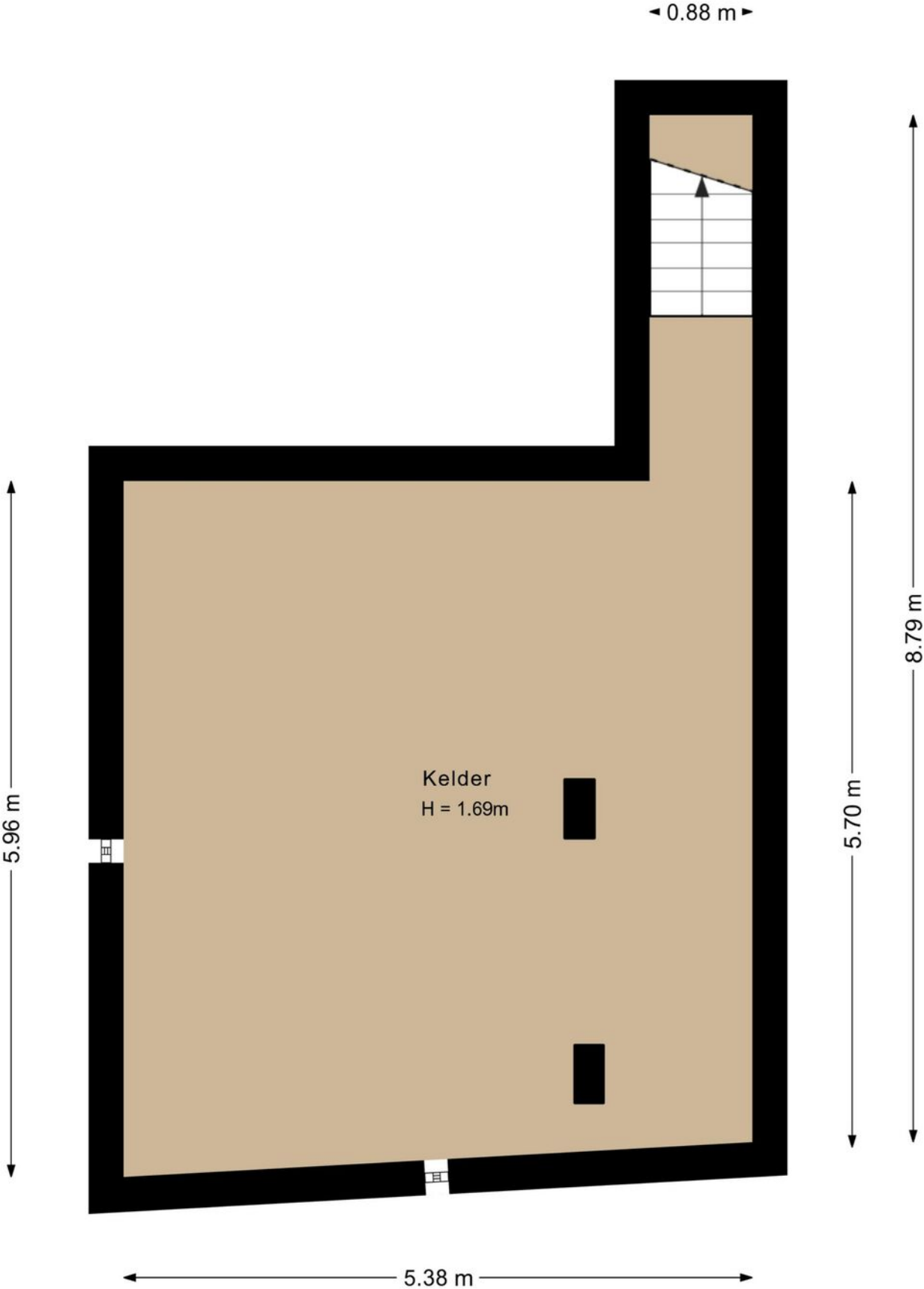








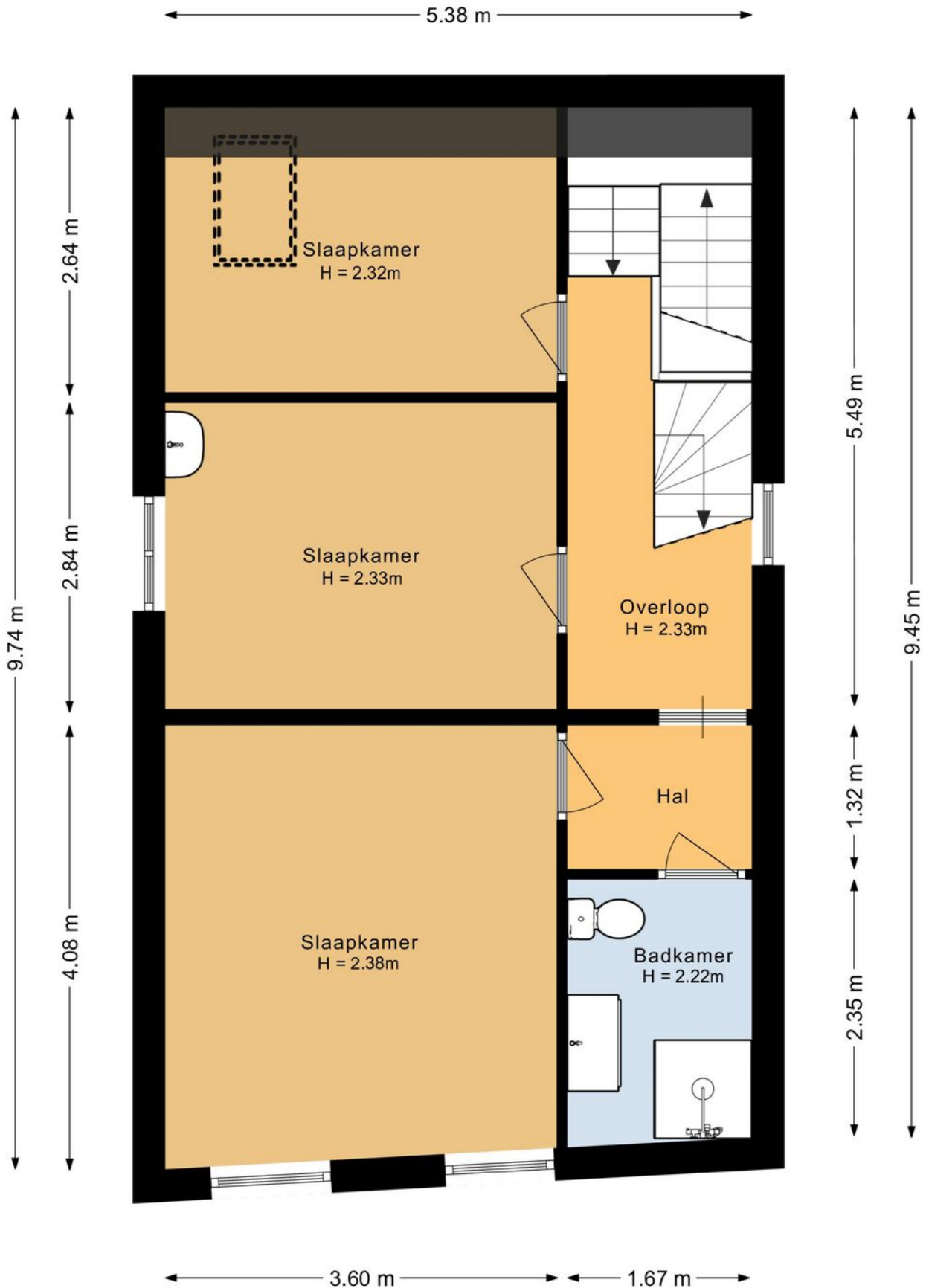
# Kelder



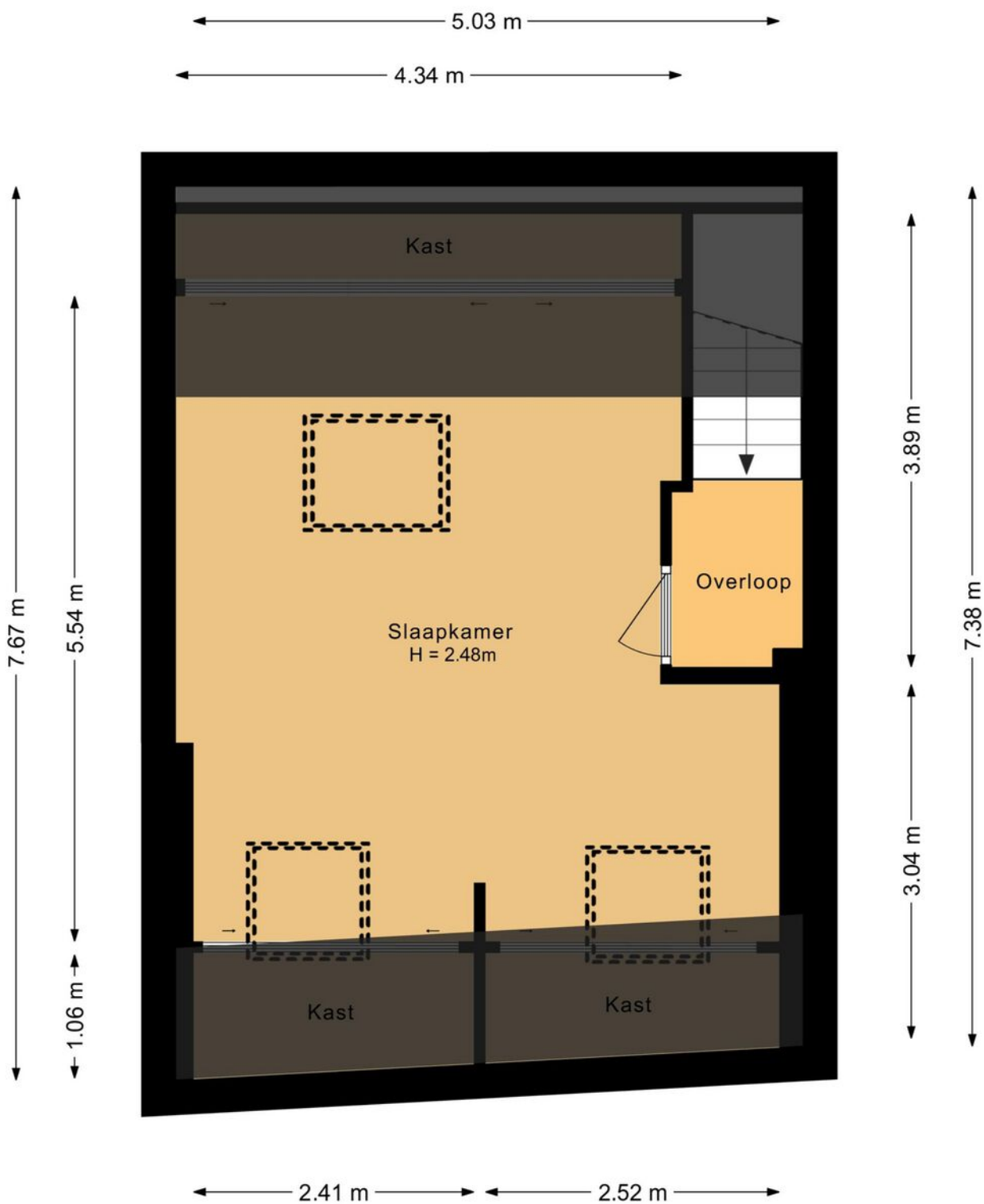
# Begane grond



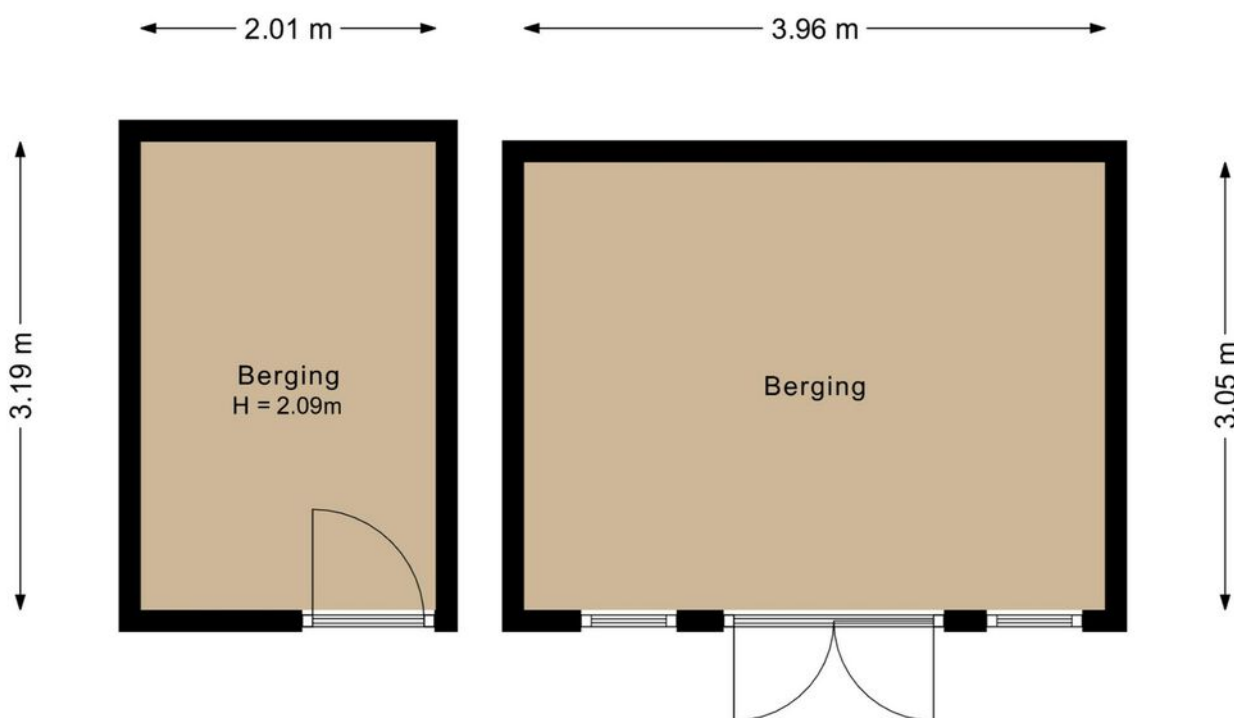
# Eerste verdieping



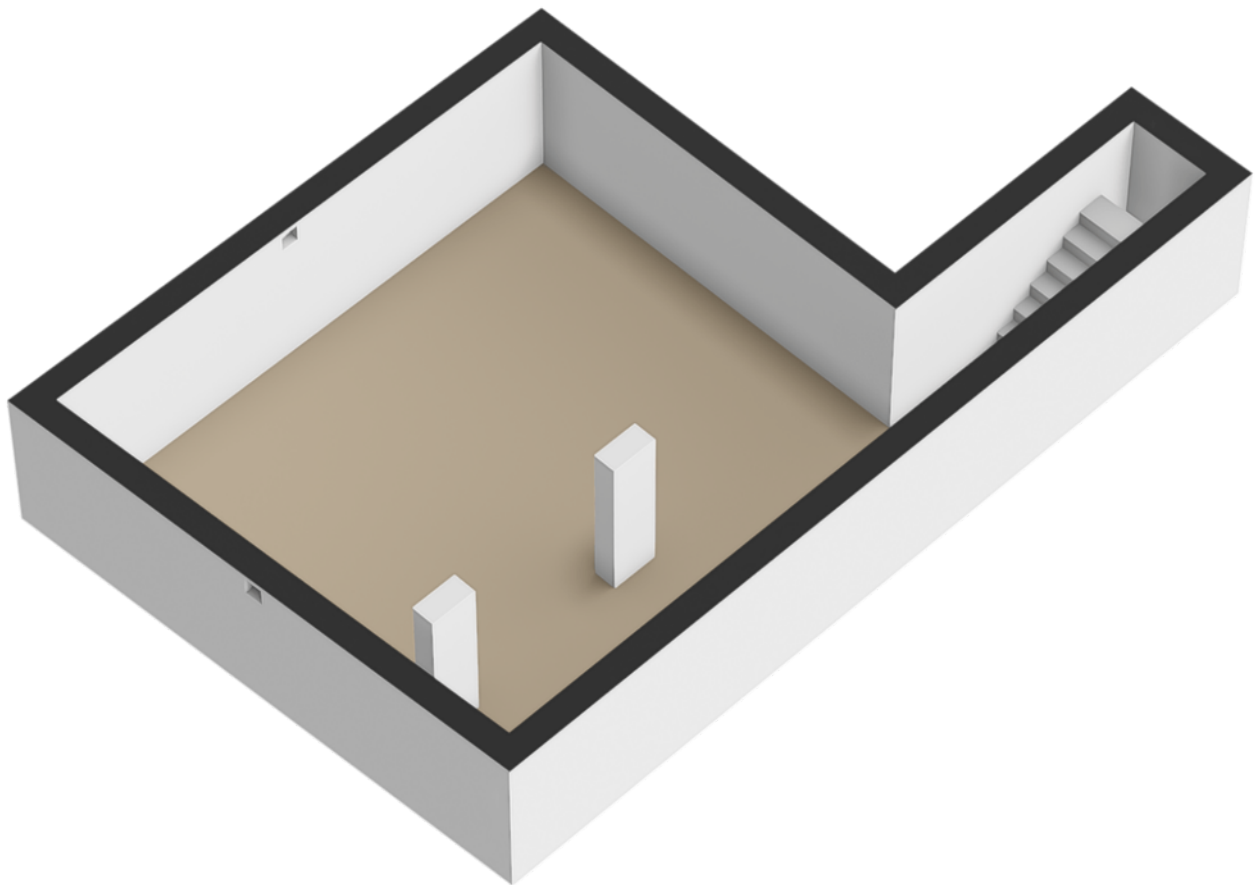
# Zolder



# Tuinberging



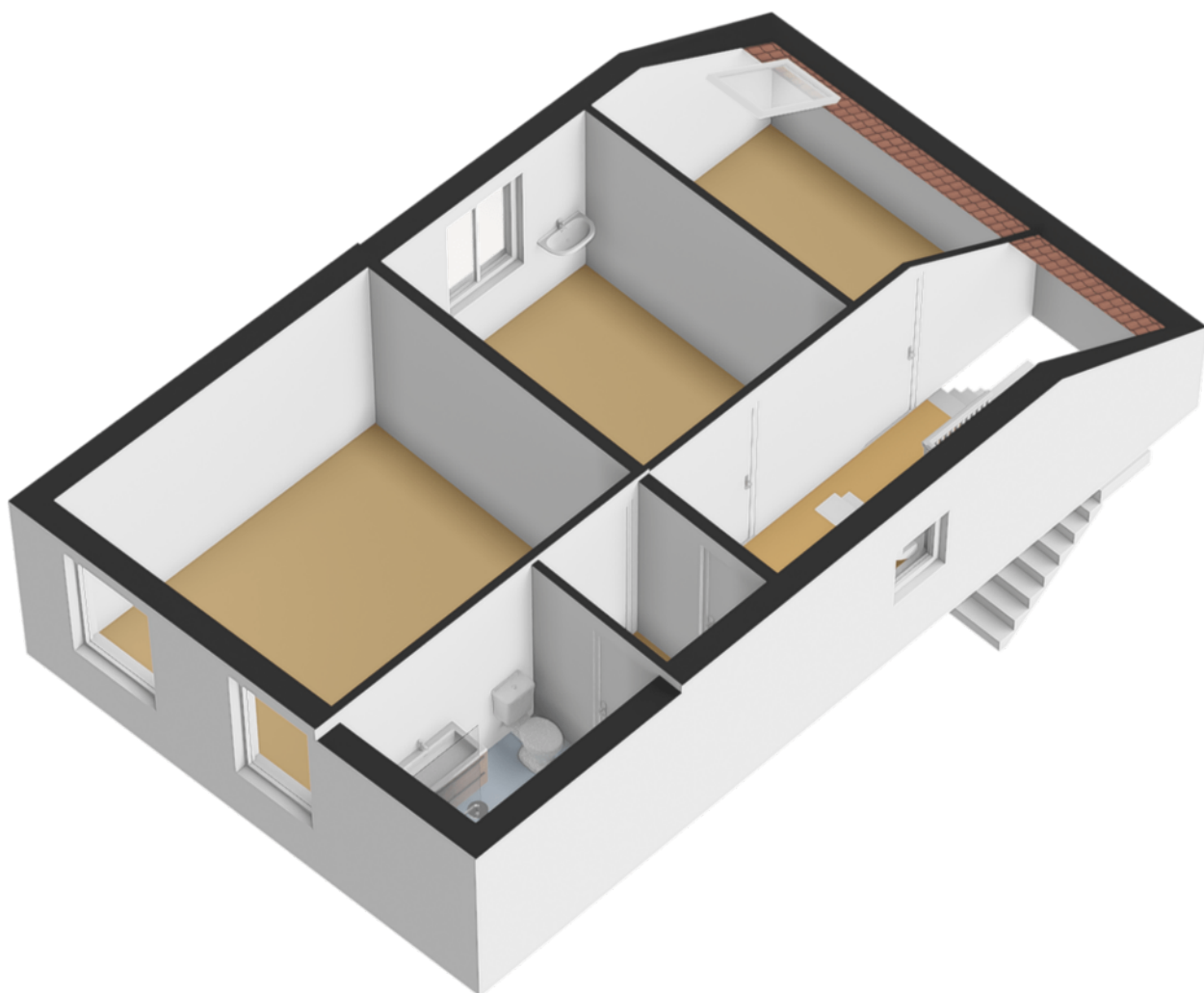
# Kelder



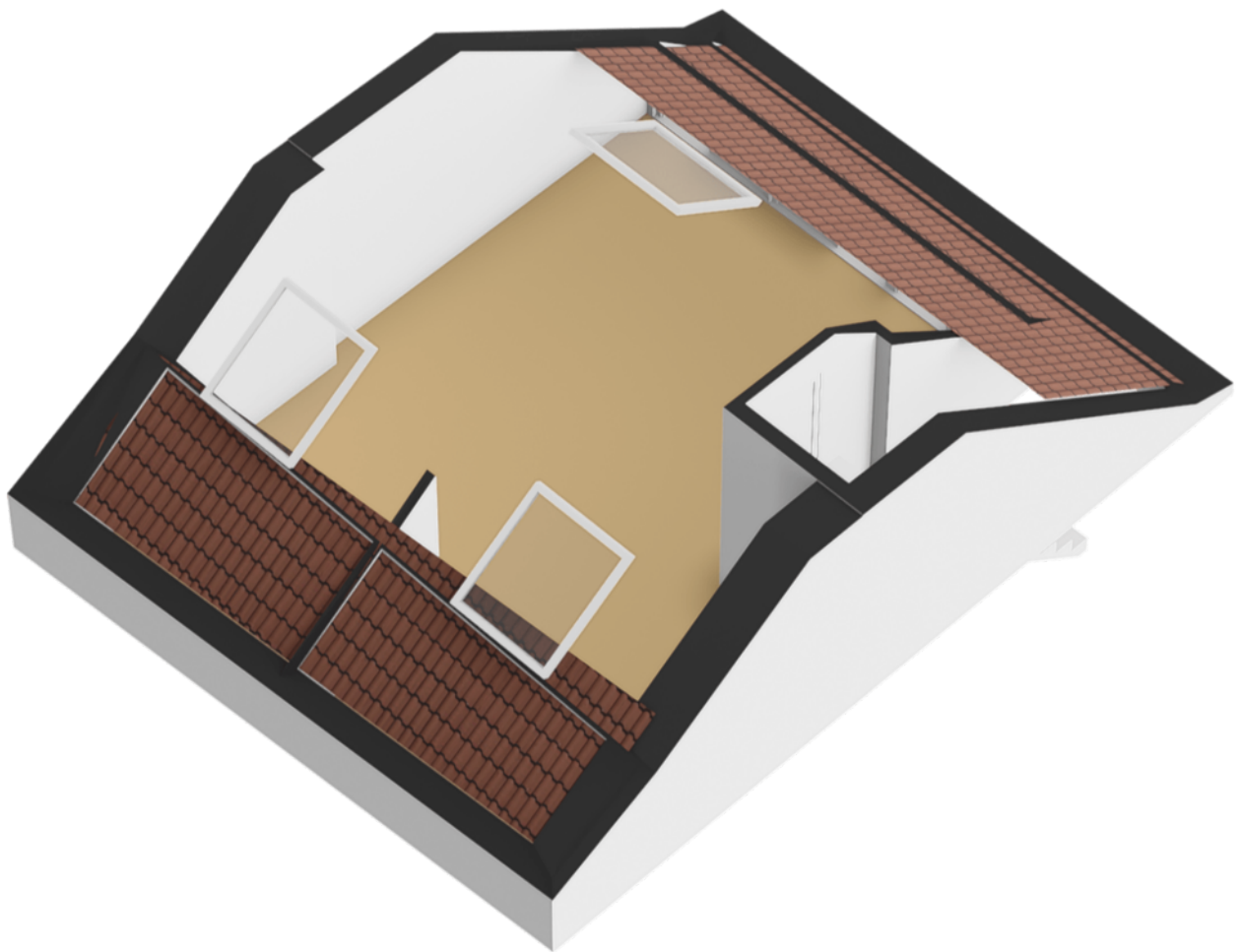
# Begane grond



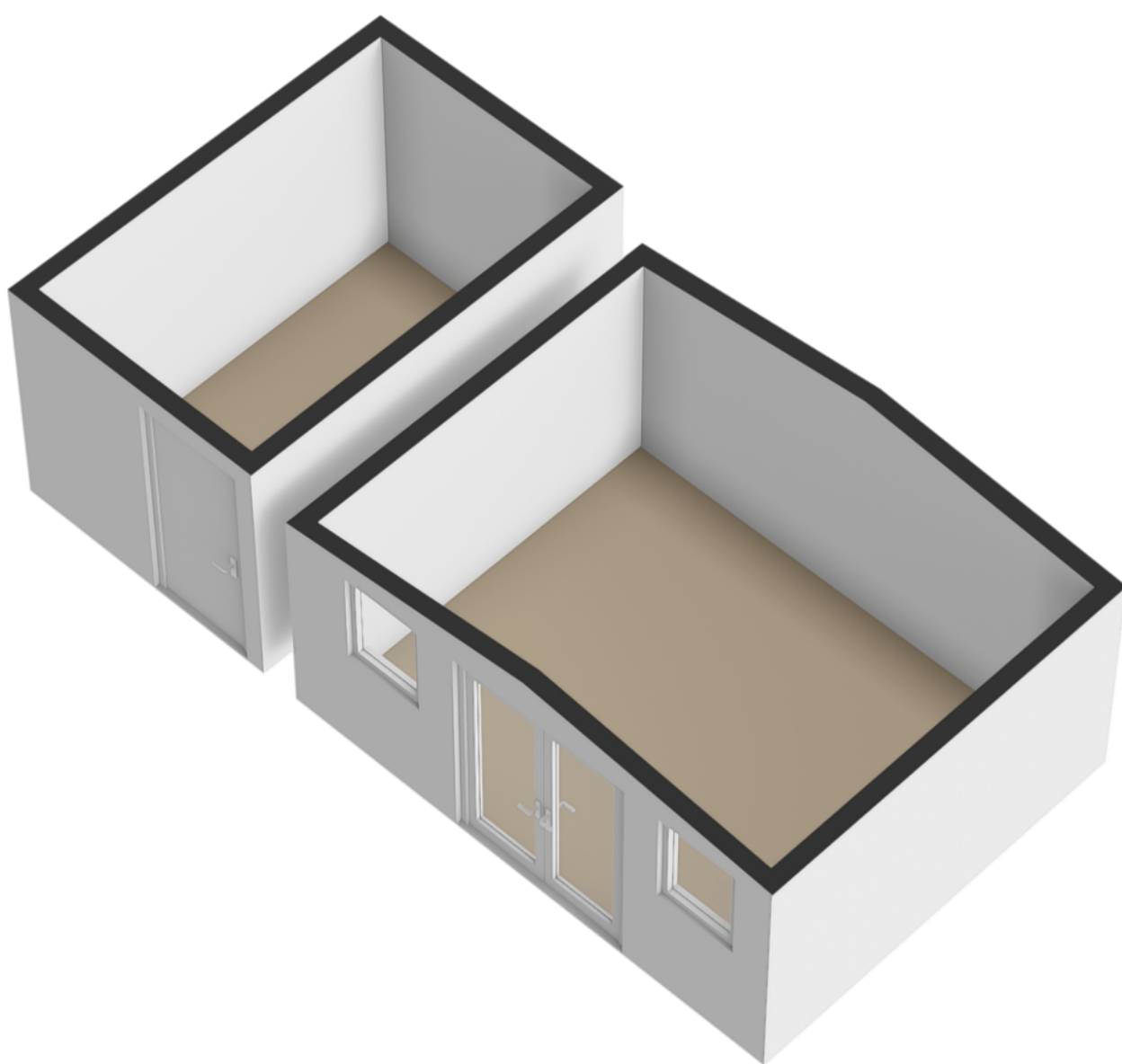
# Eerste verdieping



# Zolder



# Tuinberging



# Plattegrond

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24

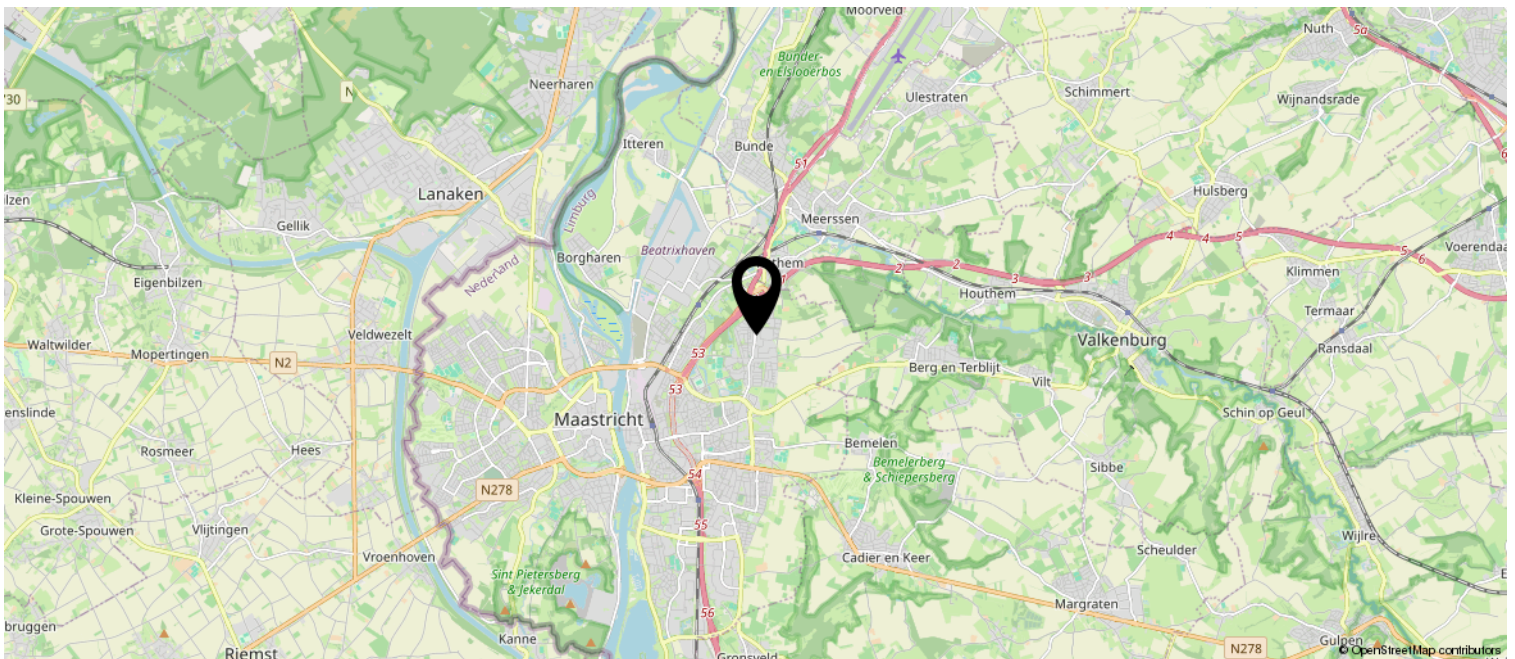
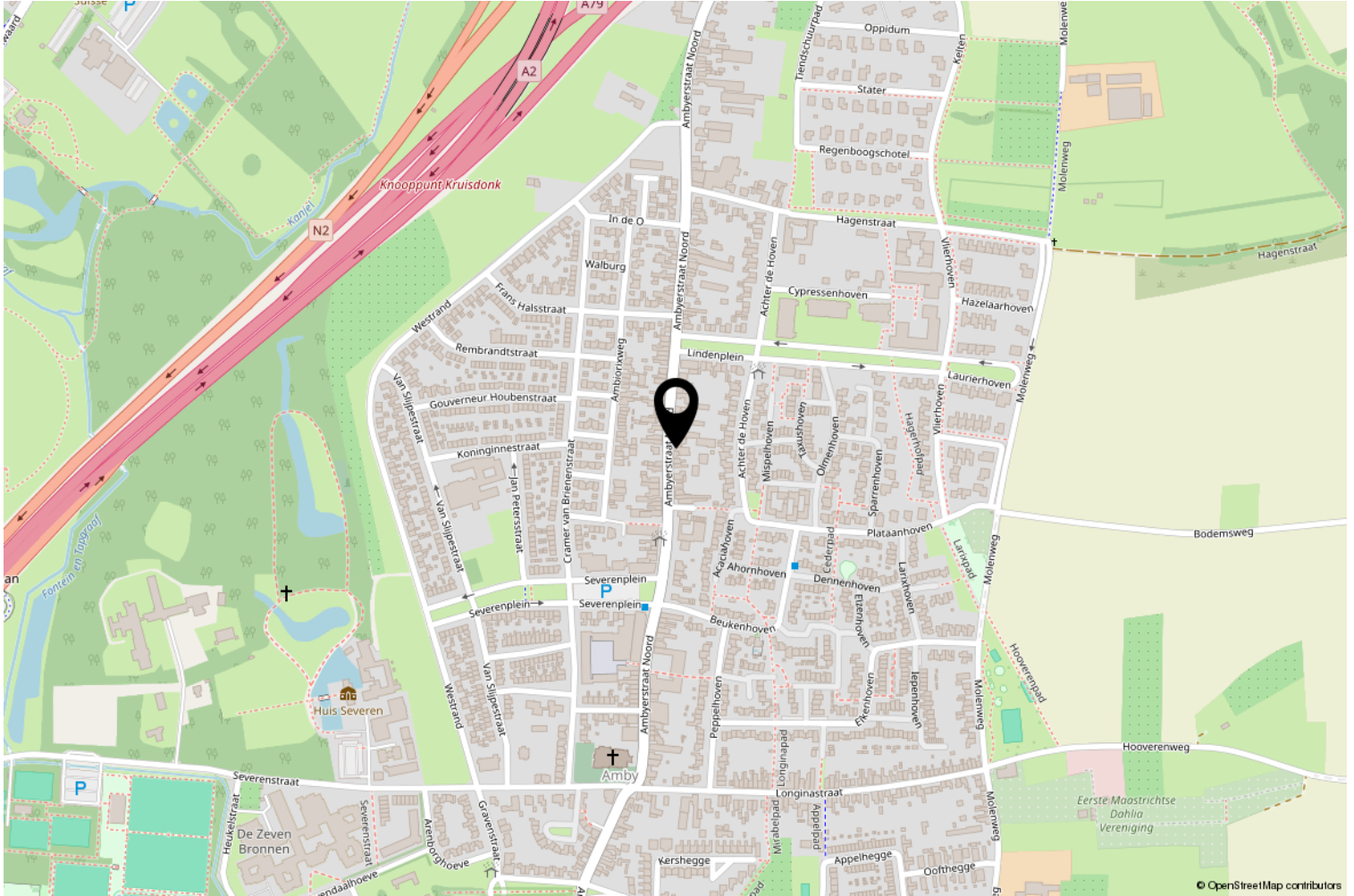


<b>12345</b>	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b>	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maastricht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 583	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 mei 2025  
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.

# Locatie op de kaart



# Over ons

## **Vastgoed is onze passie**

Al van jongs af aan heb ik, Denicé, een passie voor vastgoed en het ondernemerschap. Toen ik in mijn aanvankelijke carrière als jurist al snel in aanraking kwam met woningmakelaardij, besloot ik van die passie mijn toekomst te maken. Met Deniq Vastgoed, mijn makelaarskantoor, heb ik nu dagelijks het voorrecht om mensen te ontzorgen bij een belangrijke stap in hun leven. Daarvoor zet ik graag mijn kennis van de markt en mijn waardevolle netwerk in. Tegelijkertijd blijf ik persoonlijk betrokken bij alle activiteiten van Deniq Vastgoed. Hierdoor - en door de grote diversiteit in vastgoed en opdrachtgevers met wie ik samenwerk - is geen dag, en ook geen enkele opdracht hetzelfde. De uitdaging in mijn werk? Het realiseren van woonwensen én het zoeken naar antwoorden op alle bijbehorende vraagstukken. Het resultaat? Succesvolle woningverkoop of -aankopen. Die vier ik natuurlijk graag samen met mijn opdrachtgevers!

## **Persoonlijk betrokken**

Deniq Vastgoed is een kleine organisatie. Een persoonlijke benadering en betrokkenheid hebben bij ons prioriteit. Onze dienstverlening kent geen grenzen. Wij schikken ons naar uw agenda en werken óók als u vrij bent. U kunt volledig vertrouwen op onze ontzorging

en maximale flexibiliteit. Met ons uitgebreide dienstenpakket en onze scherpe tarieven nemen wij u de belangrijkste zaken uit handen. U kunt bij ons terecht voor de verkoop of aankoop van uw woning, en we helpen u ook graag met taxaties en het zoeken naar een hypotheek die bij uw situatie past. Samen met u willen we uw woonwensen realiseren!

## **Onze kijk op vastgoed**

Enkel wanneer u tevreden bent, zijn wij dat ook! Niet voor niets hanteren wij het principe van no cure, no pay. Wij hanteren geen opstartkosten, geen boeteclausules en geen intrekingskosten. Veel meer waarde hechten we aan uw waardering voor de door ons geleverde dienst bij een succesvolle oplevering. Dat bereiken we met een perfecte en onderscheidende woningpresentatie, in combinatie met doordachte online marketing. Wij geloven namelijk dat dit de kansen op verkoop aanzienlijk vergroot en versnelt. Aan de hand van ons omvangrijke (online) marketingplan presenteren we verkoopwoningen zo aantrekkelijk mogelijk op diverse websites, met een reële vraagprijs. Zowel voor de verkopende als de aankopende partij vergroten we zo de kans op een snel, passend en goed resultaat.





# Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de algemene voorwaarden.

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 ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten)

verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie (zoals foto's, plattegronden, teksten etc.), is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Deniq Vastgoed, of tenzij aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze informatie mag worden bekeken op een scherm, gedownload worden op een hard-disk of geprint worden, mits dit geschiedt voor persoonlijk, informatief en niet-commercieel gebruik, mits de informatie niet gewijzigd wordt, en mits de informatie niet wordt gebruikt in een ander werk of publicatie in welk medium dan ook.

Het beheer van de pagina's en de getoonde content op deze website wordt beheert door Deniq Vastgoed.

# Heeft u interesse?



Wiemesmeerplein 3  
6215 JH Maastricht

043 850 0210  
info@deniqvastgoed.nl  
www.deniqvastgoed.nl