



Veldstraat 8

Maastricht



R³⁶⁵

CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars

Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Maastricht. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Naam: Marcel Adam
NVM Register Makelaar
Wonen / Register Taxateur

m.adam@amh-makelaars.nl
043- 354 07 77



Adres:

- Veldstraat 8, 6227 SZ

Maastricht

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 1.195.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 2009
- **Woonoppervlakte:** 231 m²
- **Perceeloppervlakte:** 1.235 m²

Energie:

- **Energie label:** A++
- **Verwarming:** middels warmtepomp, volledig voorzien van vloer- en wandverwarming
- **Isolatie:** volledig geïsoleerd

Overig:

- 36 zonnepanelen (eigendom, 2016)
- aluminium kozijnen bezet met HR++ glas
- zwembad en vijver

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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 woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag en
aanbod. Dat is waar
het om draait.*



In deze brochure

- Omschrijving
- Woonhuis
- Begane grond
- Eerste verdieping
- Tuin
- Plattegronden
- Ligging
- Kadastrale gegevens
- Belangrijke informatie

Unieke kans

Slechts zelden ontstaat een woning waarin architectuur, rust en beleving zo harmonieus samenvallen. Deze uitzonderlijke glazen villa, ontworpen door gerenommeerd architect Wiel Arets, behoort zonder twijfel tot die zeldzame categorie. De woning wordt ook wel het H. House genoemd en heeft een architectuursprijs gewonnen. Het transparante ontwerp ontvouwt zich over twee elegante niveaus waarin licht, ruimte en natuur naadloos met elkaar versmelten. Op de begane grond is een living, eetkamer en keuken die harmonieus in elkaar over gaan, terwijl de zwevende trap u leidt naar een open verdieping met slaapkamers, badkamer en een serene ontspanningsruimte. Dankzij de royale glaspartijen staat het landschap voortdurend in dialoog met het interieur en wordt buitenleven op verfijnde wijze onderdeel van de woonervaring.

Ook op het gebied van duurzaamheid is deze villa vooruitstrevend ontworpen. Met een in 2026 vernieuwde warmtepomp Vaillant all electric en 36 zonnepanelen beschikt de woning over een perfecte duurzame energievoorziening.

Het omliggende tuinlandschap, ontworpen door De Heerenhof, vormt een natuurlijke verlenging van de architectuur. Een zorgvuldig gecomponeerd samenspel van terrassen, tuinkamers, volwassen bomen, een zwembad en een vijverpartij creëert een sfeer van sereniteit, privacy en verstillig. Hier versterken de signaturen van twee vooraanstaande ontwerpers elkaar in een uitzonderlijk samenhangend geheel.

Daarnaast biedt het perceel unieke mogelijkheden voor een creatieve professional die wonen en werken wil combineren. In de royale tuin bestaat de mogelijkheid voor de realisatie van een vrijstaand atelier, ontwerp bureau of kantoorruimte met een eigen vrij gelegen entree voor bezoekers. Dit is ideaal voor wie wonen en werken op één plek wil combineren, met behoud van rust, privacy.

De ligging in de geliefde wijk Heer maakt het plaatje compleet: een groene en rustige woonomgeving nabij het Savelsbos, het MECC en het academisch ziekenhuis, terwijl de historische binnenstad van Maastricht zich op slechts enkele fietsminuten bevindt.



De indeling

Begane grond

Via de opvallend vormgegeven entree bereikt u de hal met vaste kastruimte en toilet. De deuren zijn stijlvol blind verwerkt in de wand, wat bijdraagt aan het strakke en minimalistische karakter van de woning. Vanuit de hal opent zich direct de indrukwekkende leefruimte van circa 118 m², waar architectuur, licht en ruimte op unieke wijze samenkomen.

De volledig open indeling wordt gekenmerkt door een minimalistische vormgeving, zichtbeton plafonds, gevulde betonvloer voorzien van een beschermlaag en grote raampartijen van vloer tot plafond die zorgen voor een uitzonderlijke verbinding met de tuin. Dankzij de glazen gevels geniet de leefruimte gedurende de hele dag van een prachtige lichtinval en een panoramisch zicht op het groen rondom de woning.

Centraal in de ruimte bevindt zich de luxe designkeuken met een royaal kookeiland en geïntegreerde eetbar. De gehele keuken is uitgevoerd in Corian wit en voorzien van hoogwaardige Miele-inbouwapparatuur.

Het kookeiland beschikt over een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een spoelgedeelte. De kastenwand is uitgerust met maar liefst twee ovens, een heteluchtoven, een ingebouwd koffieapparaat en een koelkast.

De woonkamer biedt volop ruimte voor meerdere zit- en leefopstellingen en straalt rust, comfort en exclusiviteit uit. De open trap vormt een subtiel architectonisch element binnen het interieur en leidt naar de bovenliggende verdieping.

De kelder is vanuit de entree-hal bereikbaar via een luik. Daar zit de technische installatie.









De indeling

Eerste verdieping

Via de subtiel architectonisch vormgegeven open trap bereikt u de eerste verdieping, die volledig is ingericht als exclusieve master suite van circa 105 m² (met twee slaapgedeeltes). Deze verdieping wordt gekenmerkt door een open loftachtige indeling.

Het vrijstaande ligbad, geplaatst in de glazen "punt" vormt door de uitschuifbare raampartijen een bijzonder rustgevend element. Hier badde je tussen de bomen.

De badkamer beschikt over een inloofdouche, een modern dubbele wastafel met meubel en een toilet. Het design sanitair werd ontworpen door Wiel Arets voor Alessi.

Door de royale afmetingen en de open indeling biedt deze verdieping de mogelijkheid om eenvoudig twee afzonderlijke slaapkamers te creëren door het plaatsen van een extra scheidingswand, waardoor optimale privacy tussen beide kamers ontstaat.

De twee kasten van Piet Hein Eek passen wonderwel in het interieur door de juiste grijskleur, die ook in de rest van het huis als basiskleur terugkomt.



















De indeling

Tuin

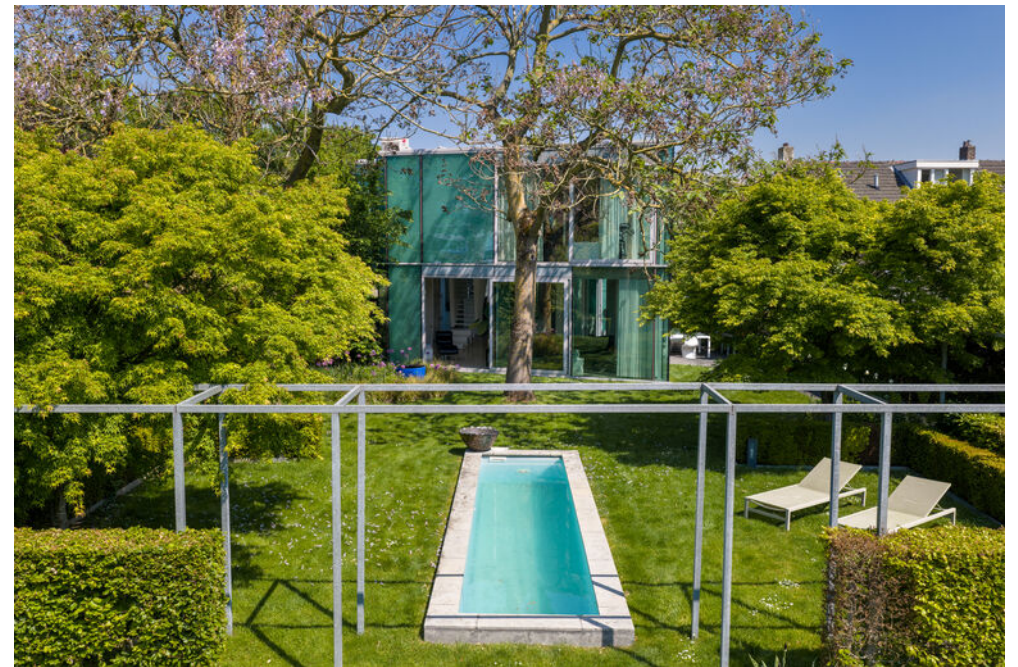
De tuin is ontworpen door de bekende tuinontwerpers van de Heerenhof. Tevens de eerste eigenaren van het H. House en vormt een perfecte groene spiegel van het huis door zijn moderne opzet.

Centraal in de tuin bevindt zich een stijlvolle vijver met aansluitend een langgerekt zwembad, wat zorgt voor een serene en bijna meditatieve sfeer. De tuin is symmetrisch opgezet en beschikt over een terras en een royale diepte, waardoor op elk moment van de dag optimaal van zowel zon als schaduw kan worden genoten.

De volwassen beplanting en hoge hagen zorgen voor optimale privacy in de diepe achtertuin.

Zoals het huis speelt met ruimtes en doorkijken in schuine, onverwachte hoeken, speelt de tuin met groene ruimtes door het gebruik van hagen en bomen.









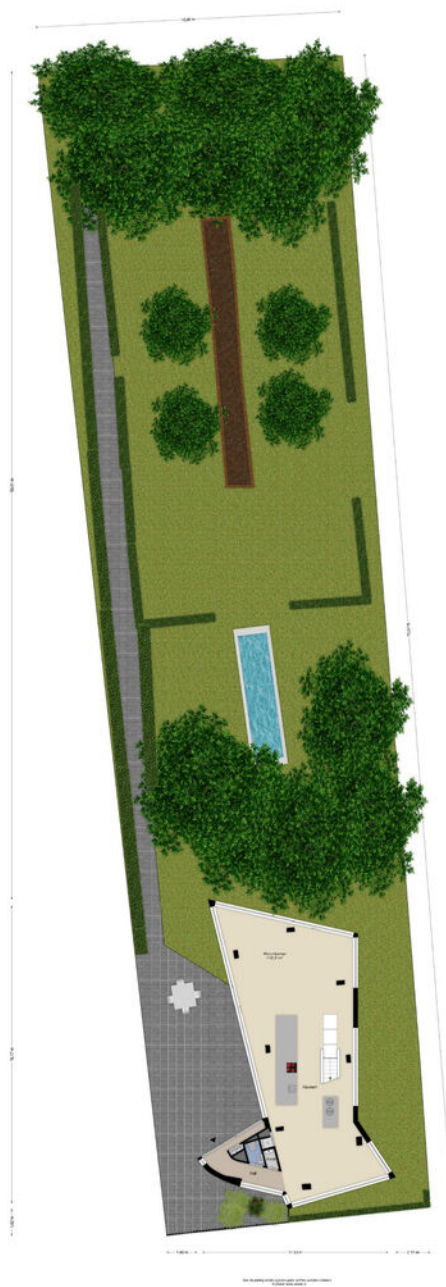




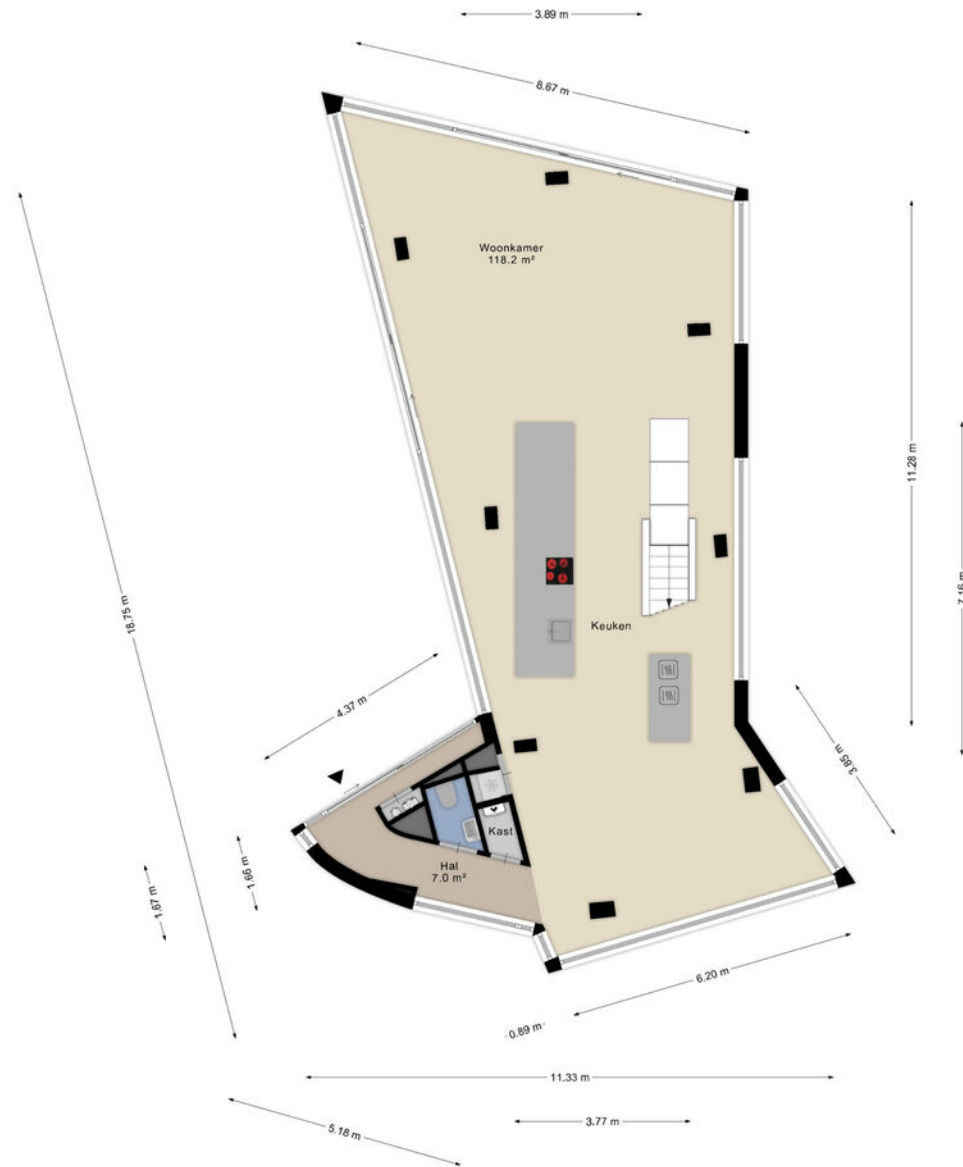




Plattegrond - Inpassingsplan

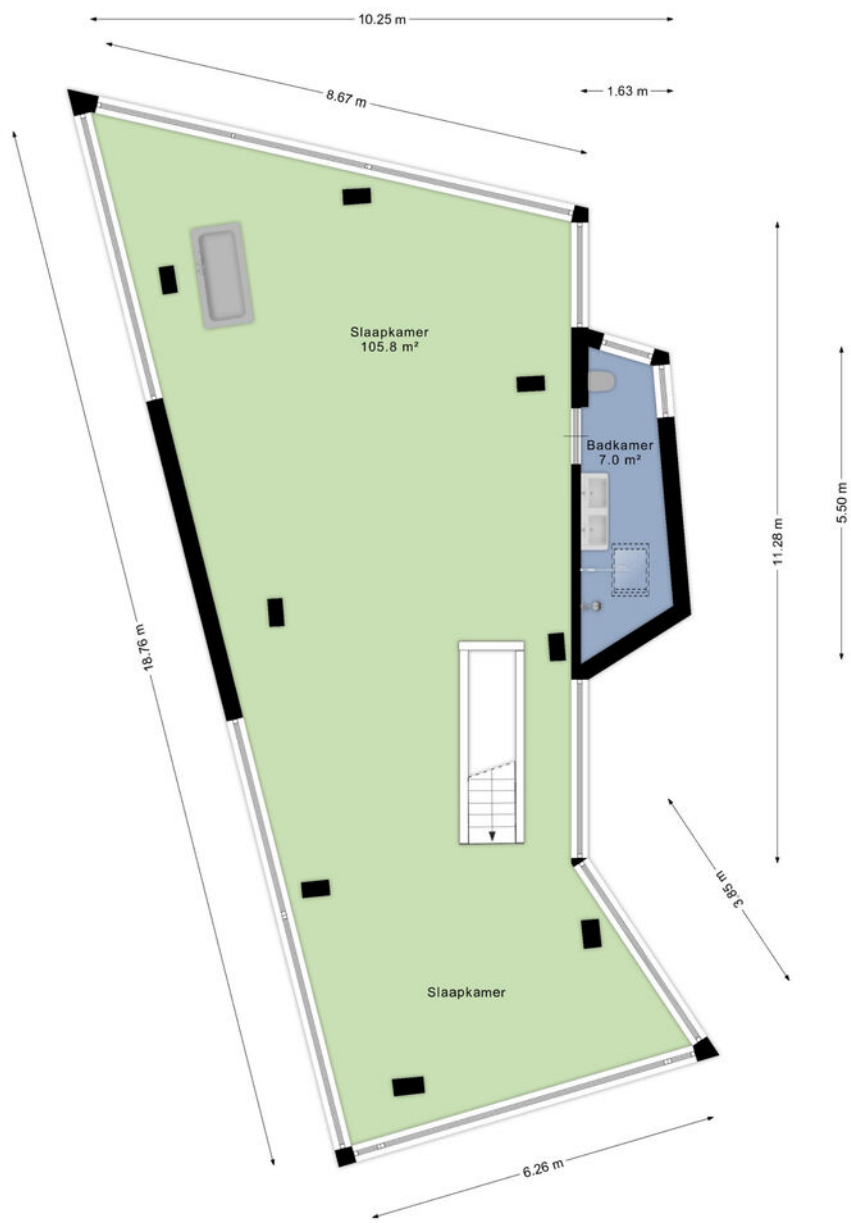


Plattegrond - Begane grond



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

Plattegrond - Eerste verdieping

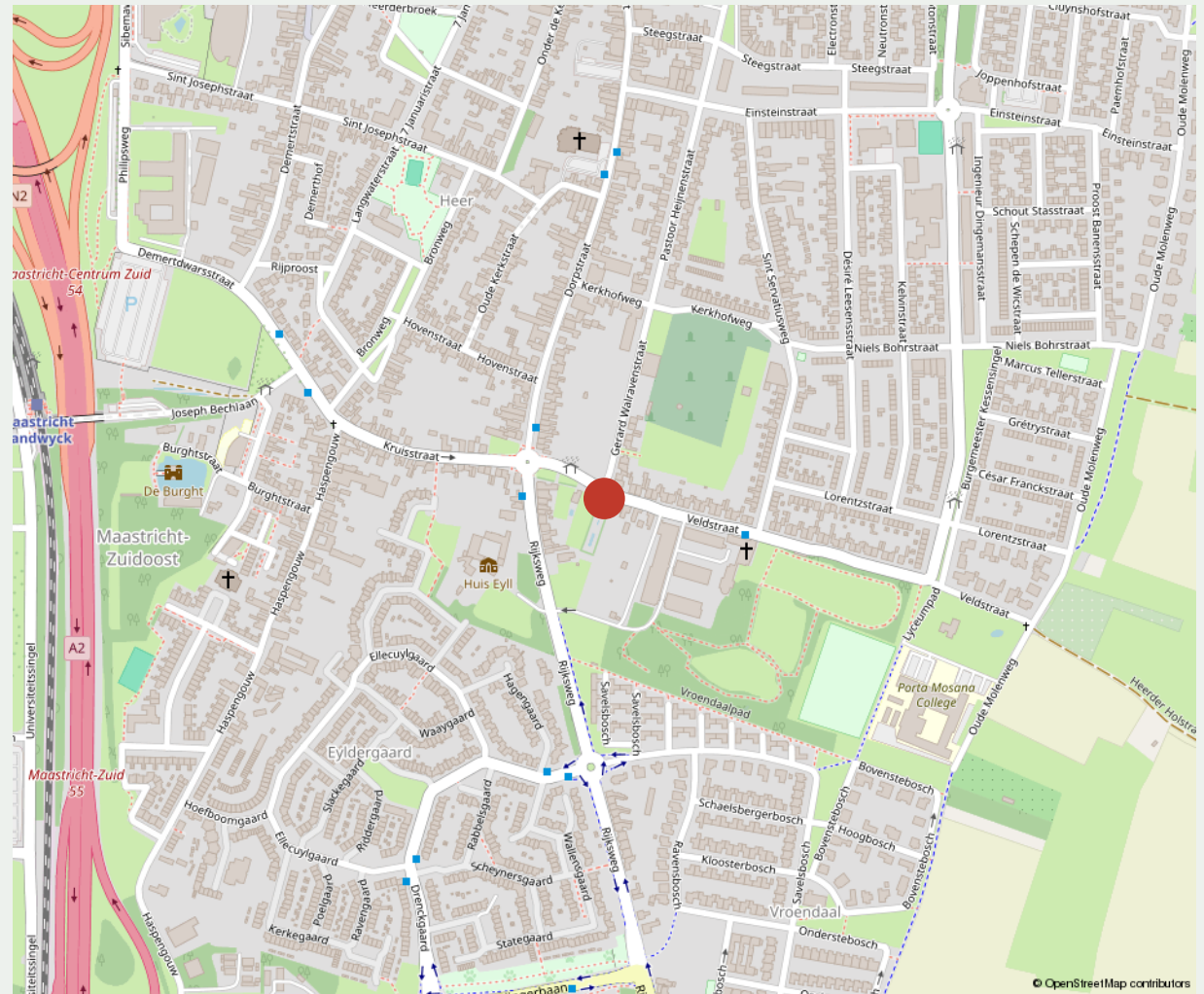


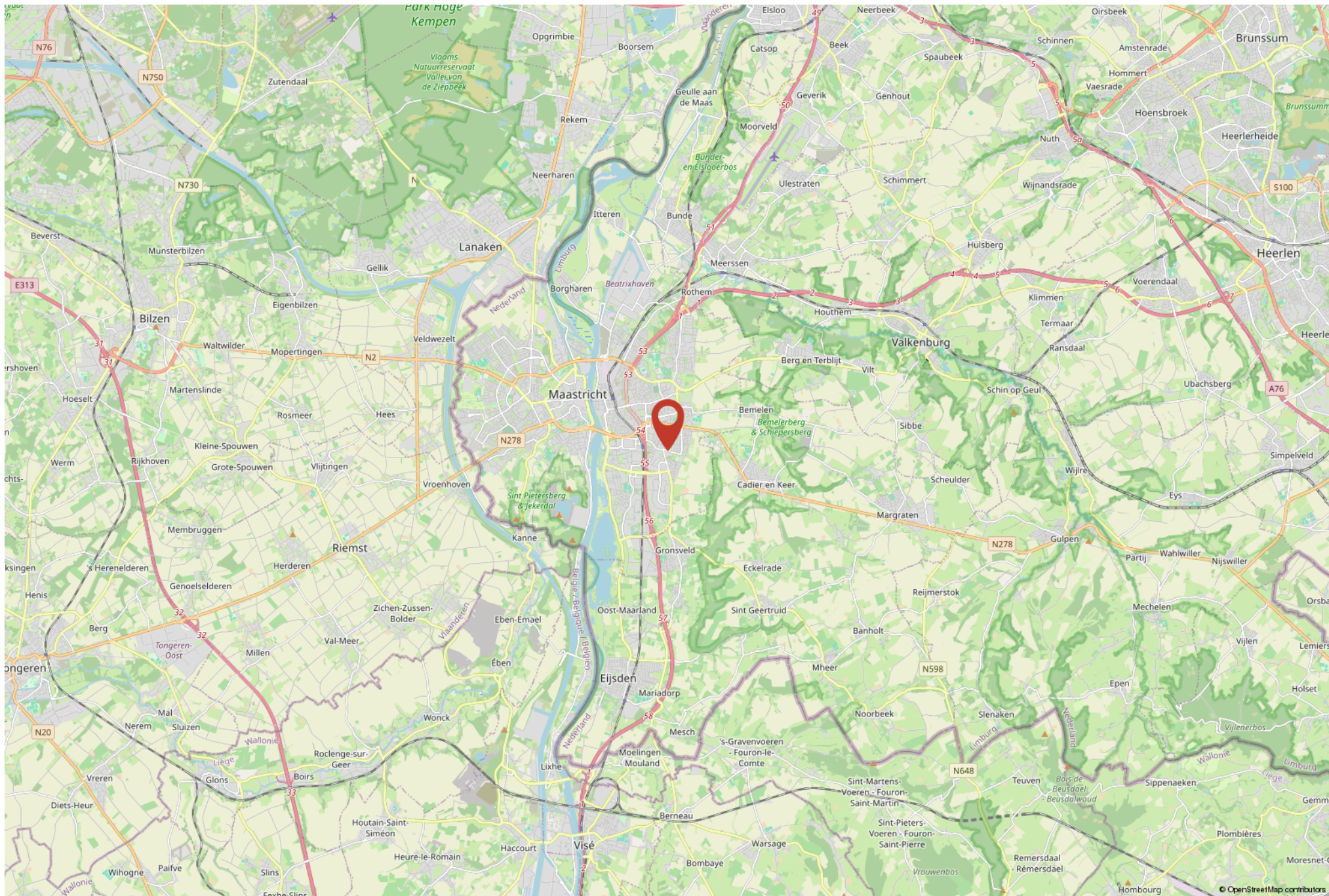
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

De ligging

De woning ligt in de woonwijk Heer, aan de stadsrand van Maastricht en grenzend aan de wijk Vroendaal. Het voorzieningenniveau in Heer is uitstekend; winkels, speciaalzaken, een supermarkt, basisschool en de natuur, waaronder het Savelsbos op loopafstand, maken de wijk populair. U fietst binnen 15 minuten naar het centrum van Maastricht.

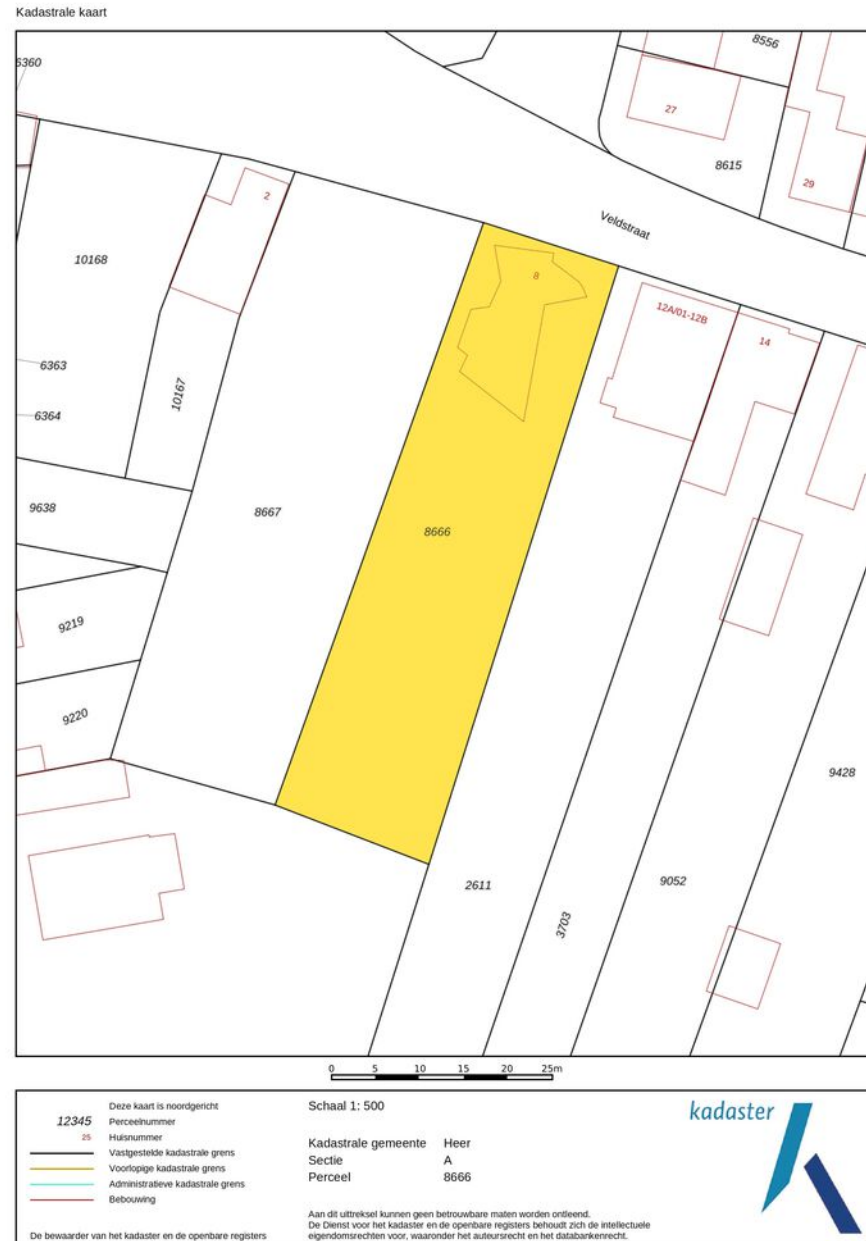
De wijk is met name gunstig gelegen ten opzichte van het MUMC+, de Universiteit Maastricht, congrescentrum MECC en de uitvalswegen.







Kadastrale kaart



Belangrijke informatie voor u

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 verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom 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.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:

- eventuele ontbindende voorwaarde(n);
- de gewenste datum van aanvaarding;
- laten uitvoeren van bodemonderzoek;
- laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
- aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenboden en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.



Over Christie's

Als enige makelaarskantoor in Limburg is Aelmans partner van R365 | Christie's International Real Estate. Van statig landgoed tot historisch pand en van modern penthouse tot idyllisch vakantiehuis: wij geven uw exclusief vastgoed de maximale zichtbaarheid in het hogere segment.

Het aantal internationale kopers dat in Nederland koopt, stijgt voortdurend (tot wel 27%). Uw exclusief vastgoed brengen we daarom onder de aandacht van het netwerk van Christie's Real Estate. Dat doen we middels tal van (internationale) kanalen.

De voordelen van onze samenwerking met Christie's:

- Gespecialiseerd in de top van de woningmarkt, vanaf € 1.000.000
- We combineren onze lokale expertise met internationale verkoopkracht
- Mogelijkheid tot Virtual Tours waarmee kopers op afstand een hoogwaardige
- Ook stille verkoop mogelijk
- Grootste makelaar van Nederland op social media



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons
overige Christie's-aanbod op
aelmans.com/christies.



CHRISTIE'S
INTERNATIONAL REAL ESTATE

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars