

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Prins Hessen Casselstraat 2**  
— *6211 JZ 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)



### Stadsvilla met klassieke elementen op een A-locatie.

Op een exclusieve locatie tussen het stadspark en het geliefde Villapark ligt deze stadsvilla met een statige, symmetrische gevel en klassieke elementen.

De villa beschikt over twee ruime slaapkamers met ieder een eigen badkamer. Maar dit is zeker niet alles - op de begane grond bevindt zich namelijk een royale wellness ruimte van ca. 17m<sup>2</sup> met sauna, regendouche en voetbad.

Met een mooi plan creëert u hier een absolute droomwoning op een ongeëvenaarde locatie - denk bijvoorbeeld aan isolatiemaatregelen en een vernieuwde indeling van de begane grond.

*Benieuwd naar de mogelijkheden van deze woning? We bespreken het graag met u tijdens een persoonlijke bezichtiging.*

Prachtige  
gevel, hoge  
plafonds en  
grote  
raampartijen.



- Bouwjaar : 1900
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 100 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 168 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 748 m<sup>3</sup>
- Vloeren : houten en betonnen vloeren
- Kozijnen : hardhouten kozijnen
- Verwarming : eigendom combi-ketel, eigendom
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : goed
- Tuin : gelegen op het zuidwesten
- Energielabel : G geldig tot 16-11-2027
- Aanvaarding : in overleg

### Begane grond

U komt binnen in de entree met toegang tot de overige vertrekken, waaronder het toilet met fonteintje en de trapopgang naar de verdieping.

Aan de linkerzijde krijgt u toegang tot de woonkamer van ca. 25m<sup>2</sup> met grote raampartijen aan weerszijde en een airco. Aan de rechterzijde is de gesloten keuken met inbouw apparatuur gelegen, hier is tevens voldoende ruimte voor een eettafel. Ook in de keuken is een airco unit geïnstalleerd.

Zowel de woonkamer als de keuken brengen u in de wellness van deze woning. Hier zijn verschillende mogelijkheden, denk bijvoorbeeld aan een kantoorruimte, een zitkamer of misschien behoudt u de wellness? De keuze is aan u!

### Eerste verdieping

De trap brengt u op de tussenverdieping aan de achterzijde, hier zijn twee ruimtes gelegen welke momenteel fungeren als witgoed- en bergruimte. In de witgoedruimte bevindt zich nog een separaat toilet.

De trap volgt zijn weg richting de overloop van de slaap- en badkamer. Hoge paneeldeuren scheiden het slaapkamer vertrek van de overloop en aan de voorzijde bevindt zich een charmant balkon.

In de slaapkamer van ca. 17m<sup>2</sup> is een airco geïnstalleerd en een korte trap geeft toegang tot het dakterras. De ruime badkamer is uitgerust met een vrijstaand, klassiek bad, een dubbele wastafel, inlopdouche én toilet.

### Tweede verdieping

Ook op de tweede verdieping krijgt u toegang tot een ruime slaapkamer (16m<sup>2</sup>) én badkamer. Wederom is de slaapkamer uitgerust met een airco en de badkamer is voorzien van een douche en toilet. Hier is tevens nog voldoende ruimte voor het creëren van een kastenwand.

### Exterieur

Openslaande deuren in de woonkamer én wellness brengen u op het betegelde en onderhoudsvriendelijke terras van ca. 14m<sup>2</sup>. Hier kunt u in alle privacy van de rustige omgeving genieten.

### Kelder

De kelder is verdeeld over twee ruimtes waarvan één met de verwarmingsinstallatie - beide zijn uitermate geschikt voor opslag.

### Aanvullende informatie

- alle vloeren (m.u.v. de wellness en entree) zijn voorzien van een houten planken vloer;
- in de woning zijn verschillende karakteristieke elementen terug te vinden - waaronder plafondornamenten en sierlijsten;
- op loopafstand van natuurgebied én het historische stadscentrum van Maastricht;
- betreft een beschermd stadsgezicht en Gemeentelijk Monument;
- 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.

## VRAAGPRIJS € 825.000,- k.k.

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

# Fotografie









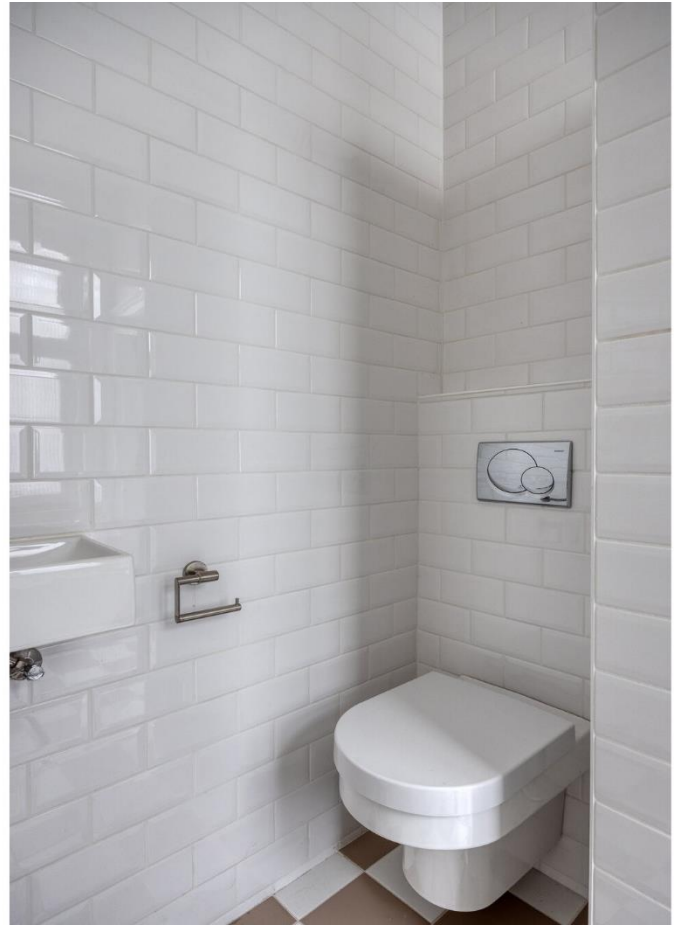




















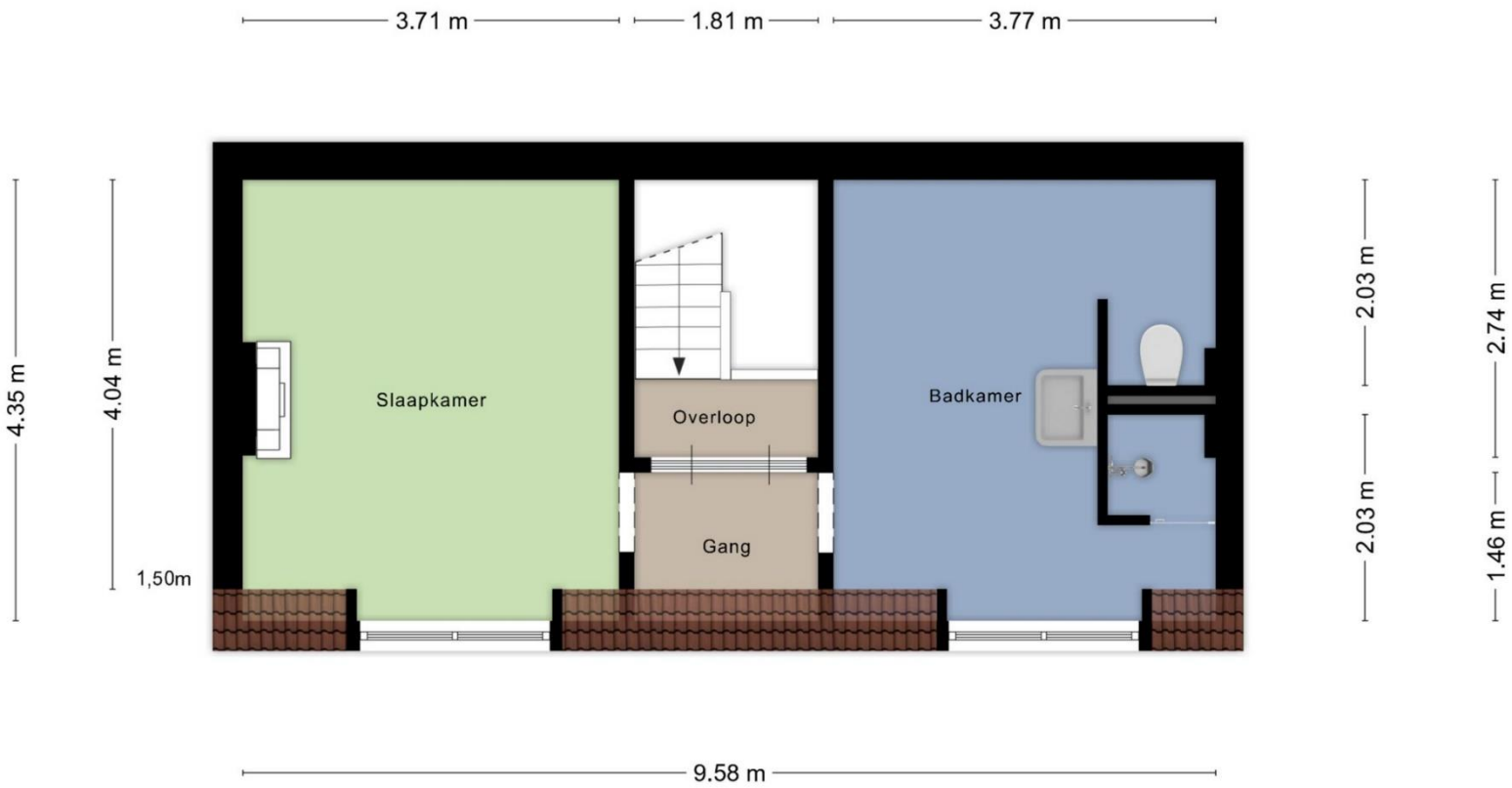
# Plattegronden



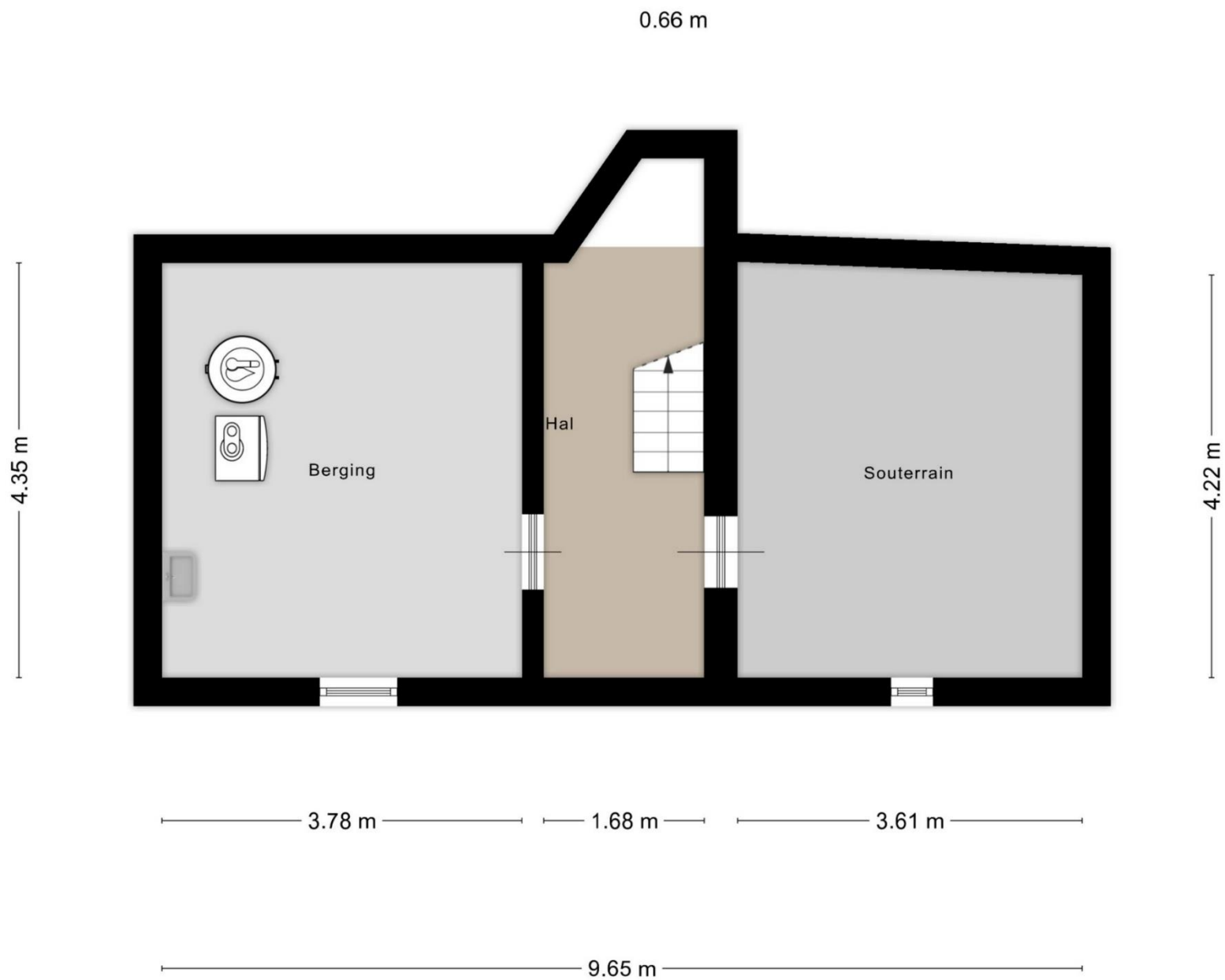
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

## — Locatie

Gelegen op een unieke en rustige locatie binnen de stadssingels in de geliefde wijk Villapark, op loopafstand van het stadspark en de oude binnenstad. Diverse winkelvoorzieningen en basisschool zijn in de directe nabijheid gelegen.

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.



Meetrapport

**Zibber**

## 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	Prins Hessen Casselstraat 2
Postcode/plaats	6211 jz, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 12-11-2025

Datum meetrapport 13-11-2025

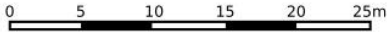
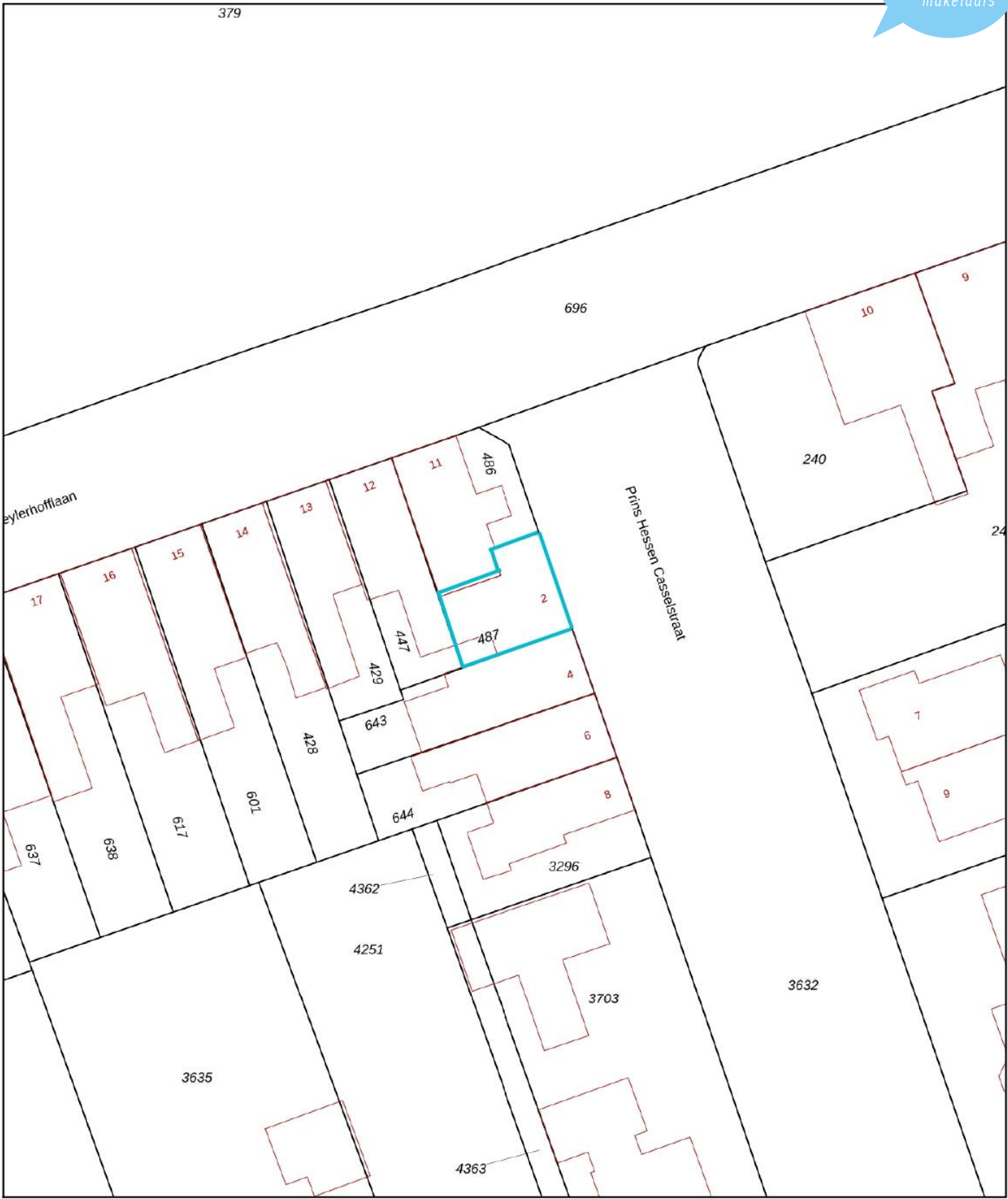
Certificaatnummer 1590095


	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	168,20	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	42,90	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	7,10	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak</b>	<b>257,60</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>747,65</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

# Kadastrale kaart



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border-bottom: 1px solid black; width: 20px; display: inline-block;"></span> Vastgestelde kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid yellow; width: 20px; display: inline-block;"></span> Voorlopige kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid cyan; width: 20px; display: inline-block;"></span> Administratieve kadastrale grens</li> <li><span style="border-bottom: 1px solid red; width: 20px; display: inline-block;"></span> Bebouwing</li> </ul>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 487</p>	
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 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.

### **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 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)