

Adam_
Mostard
Hommes_
makelaars



Holsteinbastion 25
— *6217 LG 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



Sfeervolle woning op een centrale locatie.

Op een centrale locatie in de wijk Brusselsepoort, ligt aan een groen plantsoen, deze goed onderhouden gezinswoning met een woonoppervlakte van 123 m².

De woning beschikt over een fijne achtertuin op het oosten met achterom en een praktische berging. Verder zijn er drie volwaardige slaapkamers waarvan één met een sfeervol balkon. Dankzij de verzorgde staat van onderhoud kunt u de woning direct betrekken en deze eventueel naar eigen smaak verder moderniseren.

De ligging is een groot pluspunt. Op slechts vijf fietsminuten bevindt u zich in het historische centrum van Maastricht, terwijl het uitgebreide winkelcentrum Brusselsepoort met supermarkten, speciaalzaken en diverse andere voorzieningen op korte loopafstand ligt. Ook scholen, openbaar vervoer en uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar, waardoor deze woning een uitstekende combinatie biedt van comfortabel wonen en een centrale ligging.

**Goed
onderhouden
en van alle
gemakken
voorzien.**



- Bouwjaar : 1955
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 109 m²
- Gebruiksoppervlakte : 123 m²
- Inhoud : 471 m³
- Vloeren : houten en betonnen vloeren
- Kozijnen : kunststof kozijnen en houten voordeur
- Verwarming : CV installatie; gehuurd
- Warm water : combi -ketel
- Onderhoud : goed
- Energielabel : D geldig tot 01-07-2036
- Aanvaarding : in overleg
- Project notaris : Notariaat mr. G.H.M. van Kan

VRAAGPRIJS € 435.000,- k.k.

— Indeling

Begane grond

Via de hal met tegelvloer komt u binnen in de woning. Vanuit hier heeft u toegang tot het toilet, de trapopgang naar de eerste verdieping, de trap naar de kelder met meterkast en de woonkamer en gesloten keuken.

De woonkamer van ca. 30 m² is een fijne, lichte leefruimte dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De brede laminaatvloer zorgt voor een verzorgde uitstraling. Momenteel is aan de voorzijde een gezellige zithoek ingericht, terwijl de achterzijde ruimte biedt aan een royale eethoek. Via de openslaande deuren loopt u zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

De gesloten keuken bevindt zich eveneens aan de achterzijde van de woning. Deze is ingericht met een oven, gaskookplaat, losse koelkast met vriezer, losse magnetron en beschikt daarnaast over voldoende kastruimte.

Exterieur

De op het oosten gelegen achtertuin is verzorgd aangelegd en grotendeels betegeld, waardoor er volop ruimte is voor een comfortabele zit- of eethoek. Direct aan de woning bevindt zich het terras, dat naadloos aansluit op de eetkamer en keuken en een fijne plek biedt om buiten te genieten.

Het vele groen zorgt voor een sfeervolle uitstraling. Vrolijke hortensia's, diverse struiken en planten brengen kleur en privacy in de tuin en maken het geheel tot een prettige buitenruimte.

Aan de linkerzijde bevindt zich een vrijstaande stenen berging, voorzien van een raam voor natuurlijke lichtinval en elektra. Ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Via de achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot twee royale slaapkamers van respectievelijk ca. 14 m² en 16 m². De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een openslaande deur naar het sfeervolle balkon van ca. 6 m², waar u uitkijkt over de achtertuin.

Ook de betegelde badkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Deze is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en toilet. Aan de voorzijde is bovendien een praktische wasruimte gerealiseerd, ideaal voor de wasmachine, droger en extra bergruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt plaats aan een derde slaapkamer van ca. 16m², voorzien van een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en een prettige hoeveelheid daglicht. Daarnaast bevinden zich aan weerszijden, in de schuif van het dak, twee praktische bergingen. Ideaal voor het opbergen van seizoensspullen, koffers en andere zaken die u graag uit het zicht bewaart.

Kelder

Onder de hal bevindt zich een praktische (mergel) voorraadkelder van ca. 10m².

Aanvullende informatie

- De keuken en badkamer dateren uit 2017;
- Parkeren kan met een vergunning direct voor de deur;
- Ideale locatie, op loopafstand van het centrum met alle benodigde voorzieningen in de directe nabijheid;
- Verkopers hebben de woning niet feitelijk zelf bewoond, er wordt dan ook **een niet bewoond clause** opgenomen in de koopoverkomst;
- **Project notaris** betreft Notariaat mr. G.H.M. van Kan
- **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.

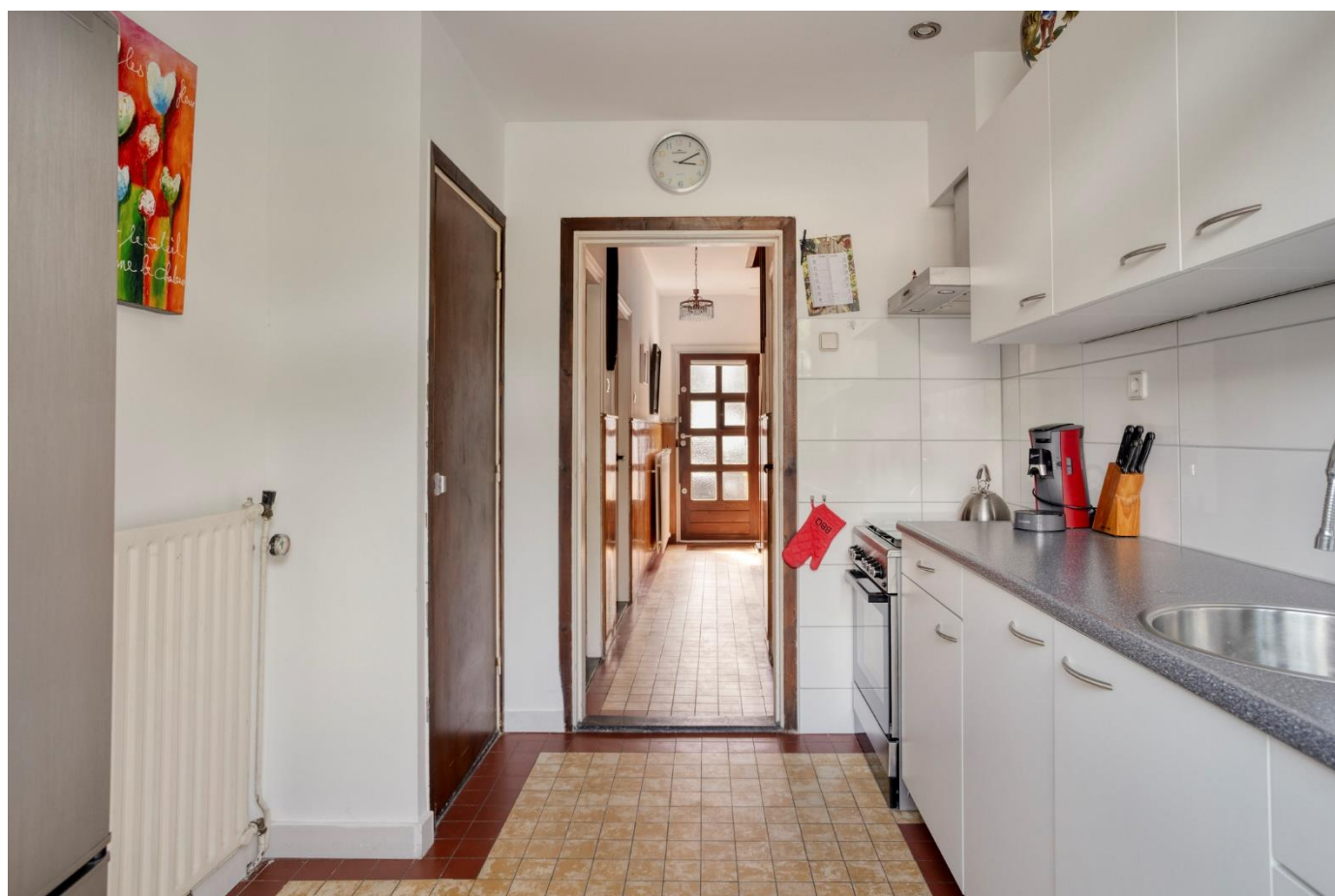
Fotografie







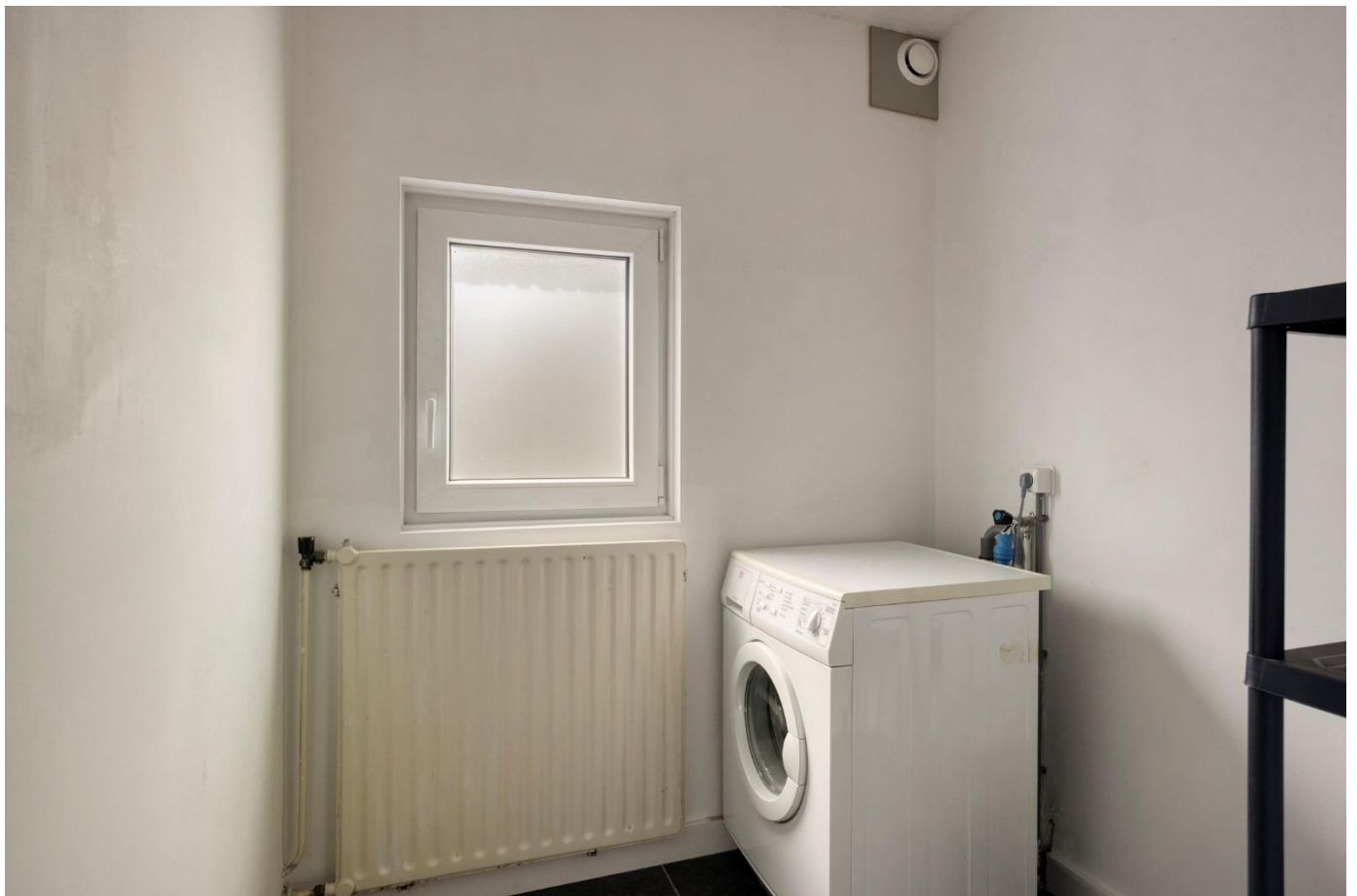


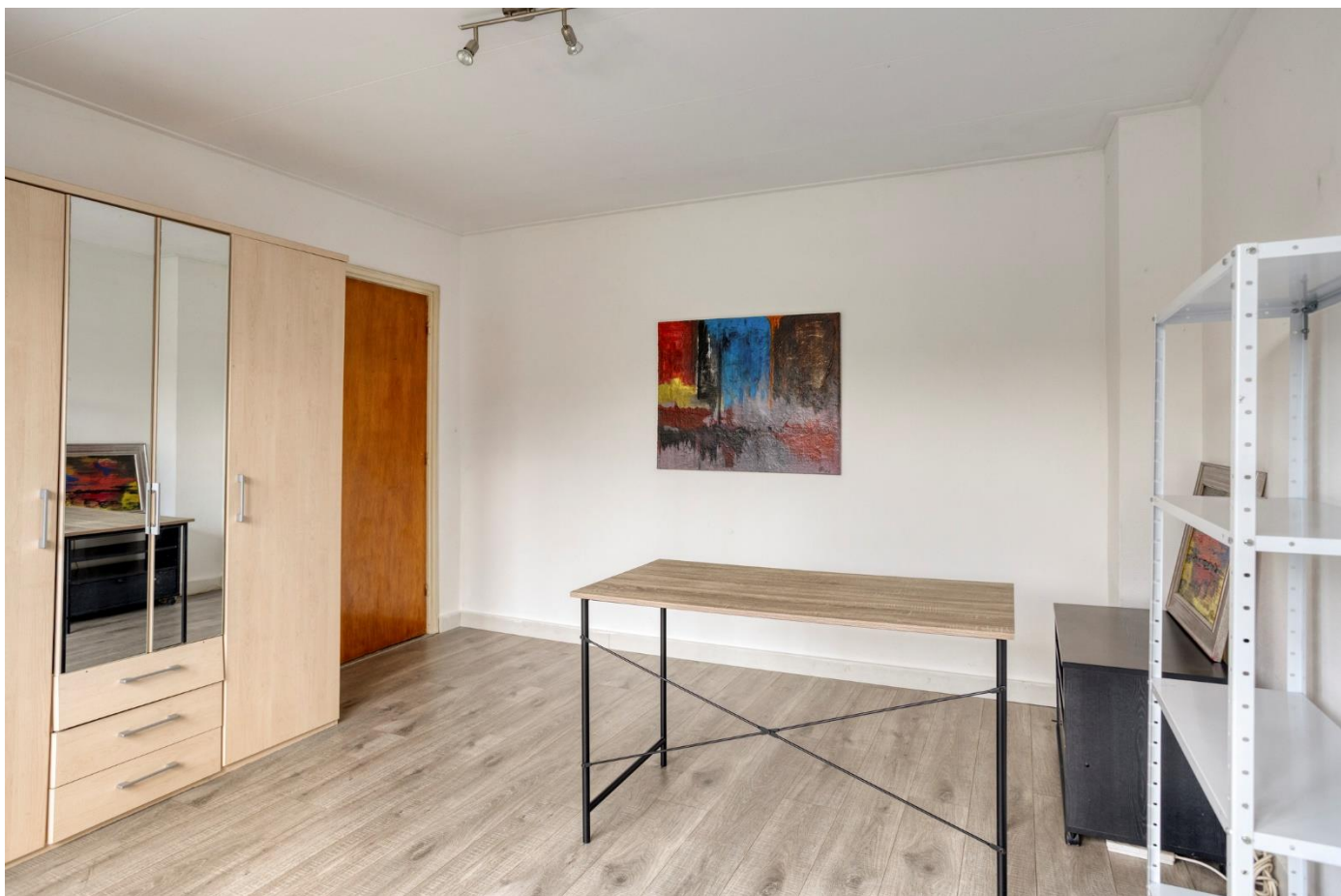


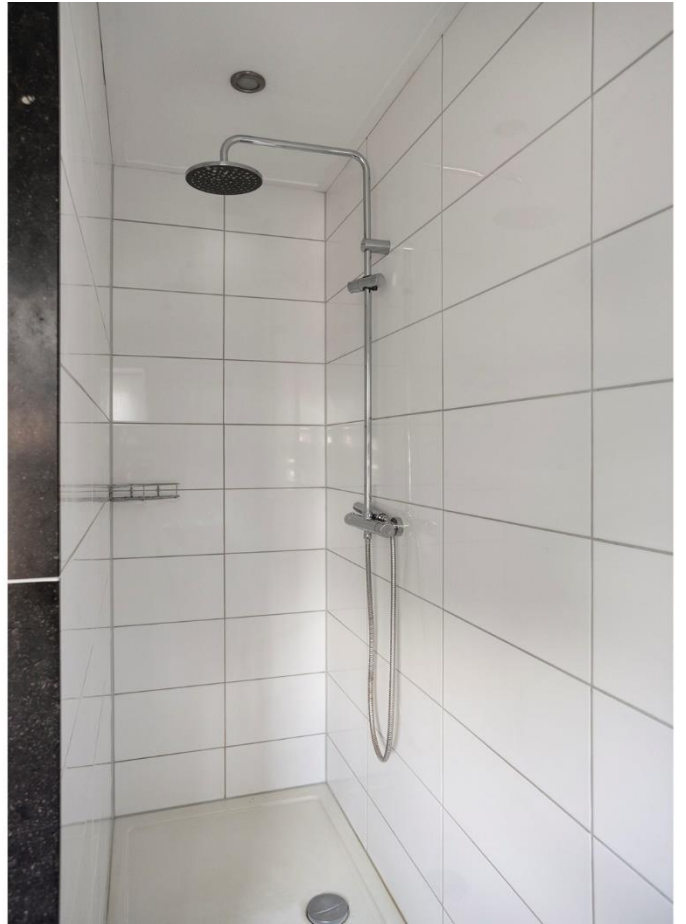










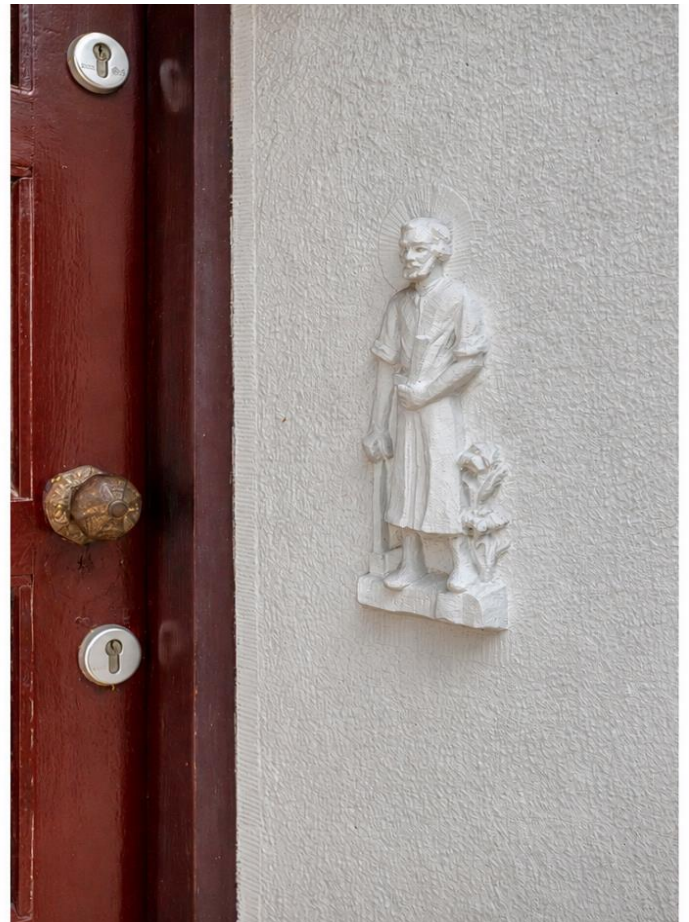












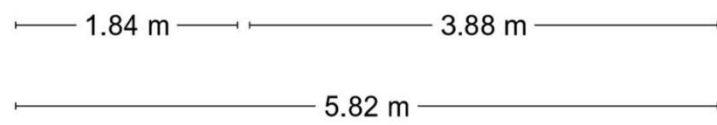
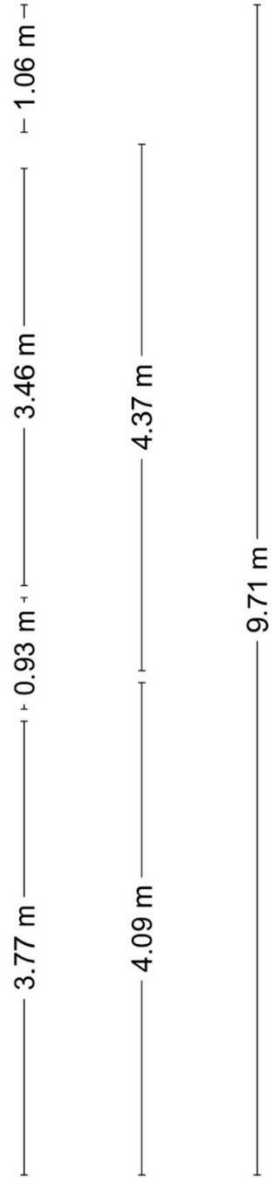
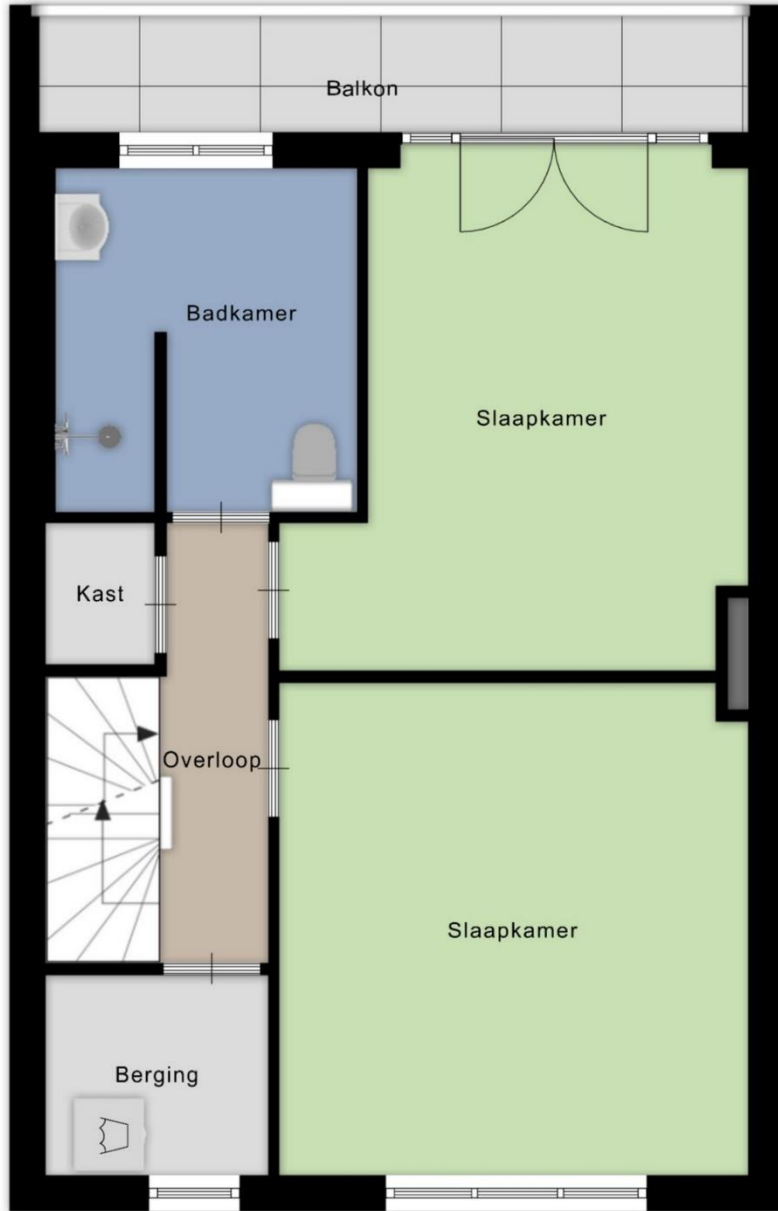
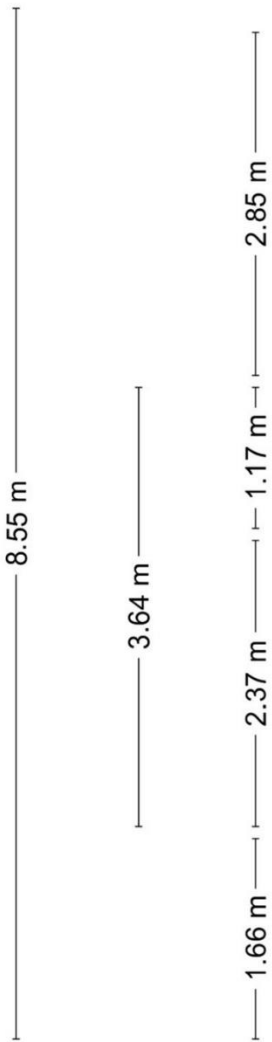
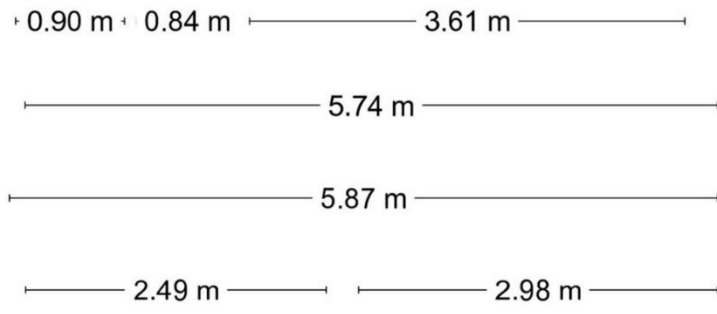




Plattegronden



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

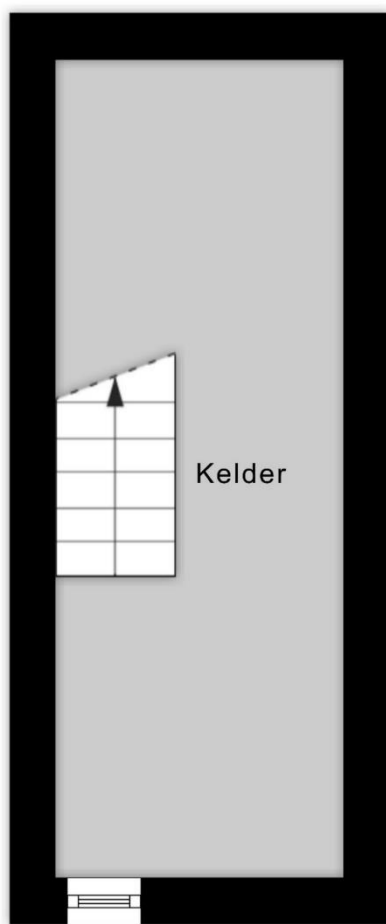


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



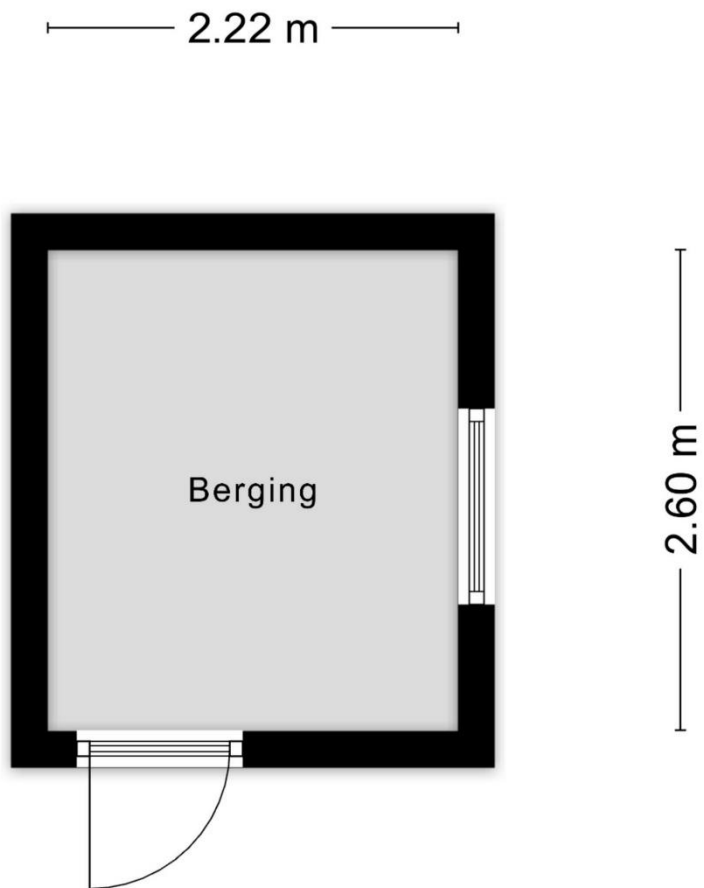
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

1.84 m



5.27 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

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	Holsteinbastion 25
Postcode/plaats	6217LG, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 30-06-2026

Datum meetrapport 01-07-2026

Certificaatnummer 1664289

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	123,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	9,70	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	6,50	M ²
Externe bergruimte	5,80	M ²
Bruto vloeroppervlak	185,20	M ²
Bruto inhoud woning	471,40	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

Ligging:

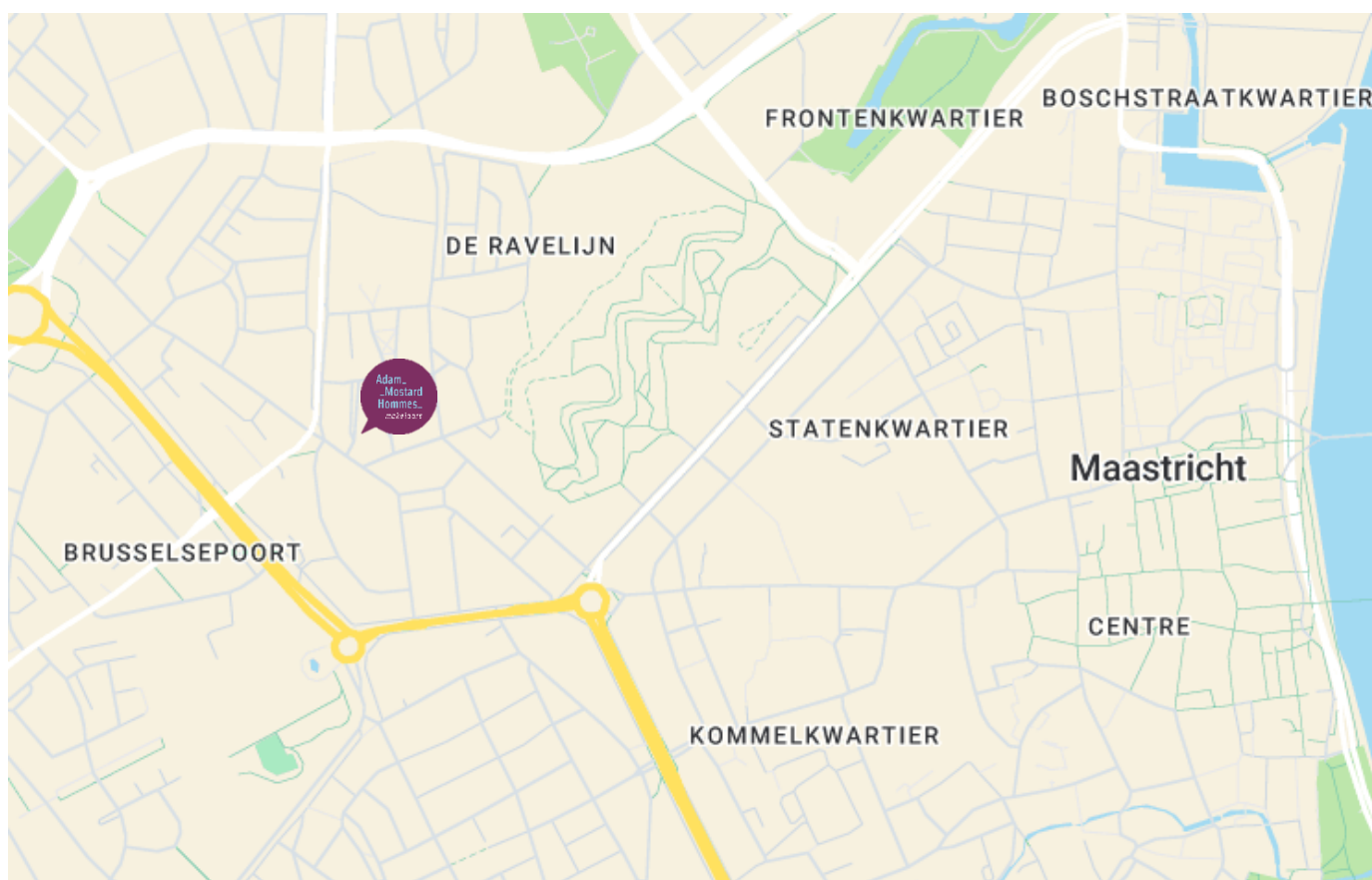
Het object is gelegen in de woonwijk Brusselsepoort. Het voorzieningsniveau is hier zeer goed, zo is er een groot winkelcentrum met dezelfde naam op loopafstand gelegen. Tevens liggen aan het Orleansplein om de hoek verschillende winkels en horeca gelegenheden.

Per fiets bereikt u overigens binnen 5 minuten het centrum van Maastricht.

Bereikbaarheid:

Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.



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