



Emilionlaan 52
— 6213 GM 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 stevast 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



Royale, half vrijstaande woning in een groene omgeving.

Deze goed onderhouden halfvrijstaande woning met royale aanbouw, eigen oprit en garage is gelegen op een van de mooiste plekken van Campagne en vormt een ideale thuisbasis voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, comfort en een fijne woonomgeving.

Dankzij de ruime aanbouw beschikt de woning op de begane grond over een bijzonder royale leefruimte, met volop plaats voor het dagelijkse gezinsleven. Op de verdiepingen bevinden zich vier slaapkamers en twee badkamers, waardoor ieder gezinslid kan rekenen op voldoende ruimte en privacy. Ook het combineren van wonen en werken aan huis behoort hier uitstekend tot de mogelijkheden.

De ligging maakt het plaatje compleet. Campagne staat bekend als een groene, rustige en kindvriendelijke woonomgeving, met diverse voorzieningen voor gezinnen in de nabije omgeving. Scholen, sportvoorzieningen, winkels en openbaar vervoer zijn goed bereikbaar, terwijl ook volop natuur binnen handbereik ligt. Zo bevinden het Jekerdal, de Sint-Pietersberg en de Apostelhoeve zich op korte afstand.

Tegelijkertijd woont u hier verrassend dicht bij het centrum van Maastricht. Het Vrijthof ligt op circa 3 kilometer afstand en is dankzij een directe busverbinding eenvoudig bereikbaar. Zo combineert deze woning ruim en comfortabel gezinswonen met uitstekende voorzieningen, veel groen en de nabijheid van de stad.

Van alle gemakken voorzien en zeer goed onderhouden.



- Bouwjaar : 1971
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 383 m²
- Woonoppervlakte : 194 m²
- Inhoud : 826 m³
- Vloeren : betonnen vloeren, houten zoldervloer
- Kozijnen : kunststof kozijnen
- Verwarming : cv-ketel; Nefit; eigendom; 2021
- Warm water : middels combi ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : isolerende beglazing
- Tuin : voor- en achtertuin
- Energielabel : D geldig tot 01-04-2036
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin met oprit bereikt u de entree van de woning. U komt binnen in de hal met een mooie trappartij en tegelvloer, die toegang biedt tot het toilet, de meterkast en de garderobe. Aan de achterzijde van de hal bevindt zich een glazen schuifdeur naar de leefruimte.

De royale doorzonwoonkamer van ca. 68m² wordt gekenmerkt door een uitstekende lichtinval dankzij de grote raampartijen aan beide zijden én de lichtstraat in de aanbouw. Aan de achterzijde zorgt de schuifpui voor een prettig en direct contact met de tuin.

De gesloten keuken in L-opstelling is in 2013 gerealiseerd waarbij de lichtstraat van de woonkamer doorgetrokken is naar de keuken, ook hier is dus weer voldoende lichtinval. De keuken is uitgerust met verschillend apparatuur, te weten; oven, magnetron, koelkast, vaatwasser, inductiekookplaat met afzuiging én een Quooker kraan. Ook hier is er middels een openslaande deur toegang tot de tuin.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken met witgoedaansluitingen en extra bergruimte. Tevens is er vanuit hier toegang tot zowel de tuin als de garage.

De garage is voorzien van een tegelvloer, een elektrische poort en fungeert tevens als achterom via de bijkeuken. De doorgetrokken lichtstraat zorgt ook hier voor prettig daglicht.

Eerste verdieping

Via de wenteltrap bereikt u de overloop, die toegang biedt tot twee slaapkamers en twee badkamers.

De master bedroom is aan de voorzijde gelegen en beschikt over twee wanden met inbouwkasten en een badkamer en suite. Deze badkamer is volledig betegeld en voorzien van een dubbele wastafel met meubel en een ligbad.

De tweede slaapkamer bevindt zich aan de tuinzijde. De naastgelegen tweede badkamer is eveneens volledig betegeld en uitgerust met een wastafel, douche en toilet.

Tweede verdieping

De vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar zich twee kamers met voldoende daglicht bevinden. Momenteel zijn deze in gebruik als logeer- en studeerkamer, maar de verdieping biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamers, bijvoorbeeld door de zolderruimte erbij te betrekken.

Exterieur

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin. De achtertuin is grotendeels bestraat en biedt een prettig terras direct aan de woning. Daarnaast is er een zonnig zitgedeelte waar u van de ochtend tot in de late middag van de zon kunt genieten.

Vanuit de voortuin heeft u vrij zicht op een tegenovergelegen veldje, ideaal voor spelende (klein)kinderen.

Souterrain

Vanuit de hal bereikt u het souterrain, dat is verdeeld in twee praktische ruimtes. Hier bevindt zich onder andere de stookinstallatie en er is volop bergruimte aanwezig.

Aanvullende informatie

- Zeer goed onderhouden;
- Ideale gezinswoning met een basisschool op fietsafstand;
- Uitstekende locatie met blijvend groen uitzicht;
- De bushalte ligt op steenworpafstand en heeft een directe verbinding naar het Vrijthof;
- In 2013 is er een royale uitbouw gerealiseerd;
- Er is op de eerste als tweede verdieping voldoende mogelijkheid om extra slaapkamers te creëren door met de huidige indeling te spelen;
- Ruim voldoende opbergmogelijkheden;
- **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 € 745.000,- k.k.

Fotografie





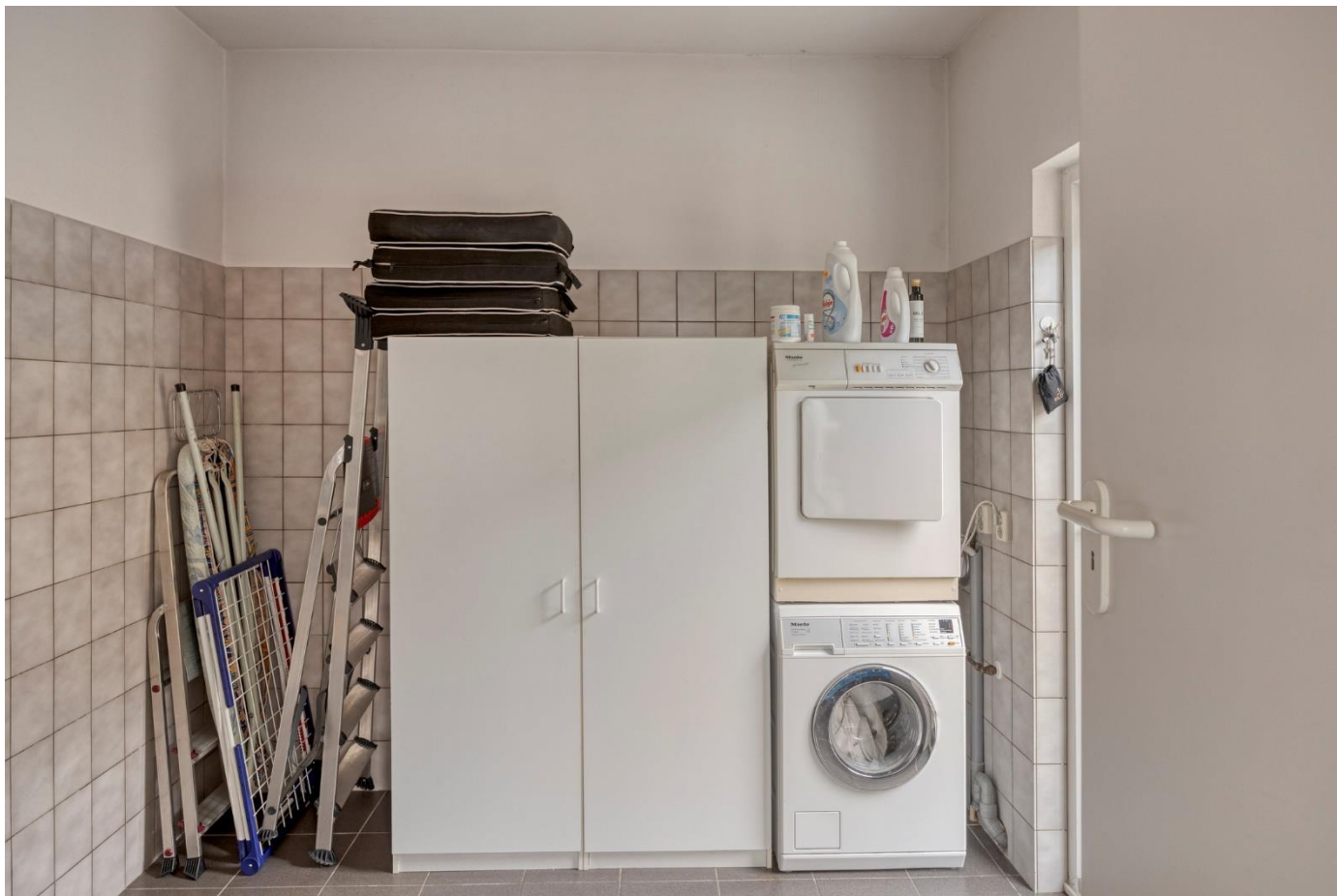


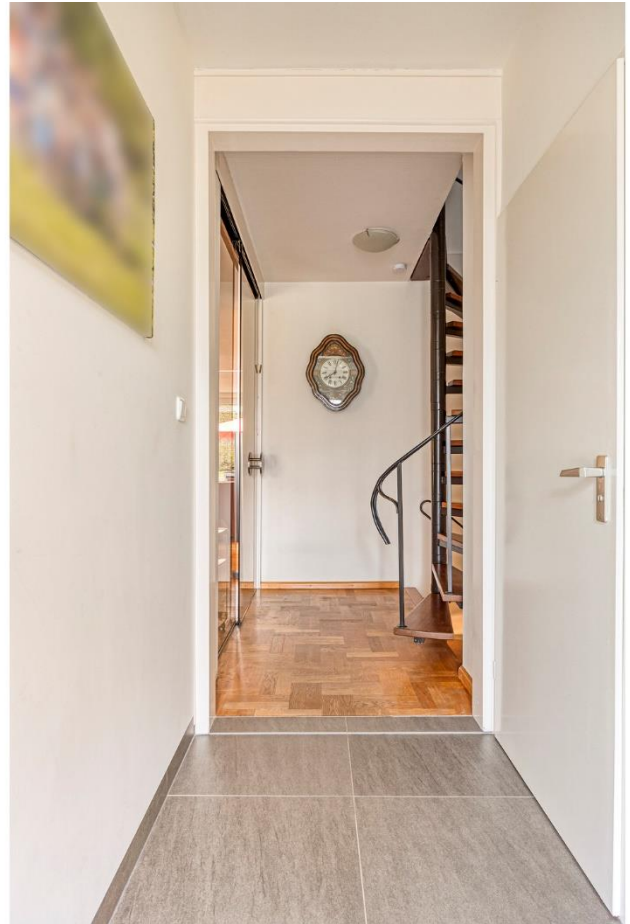
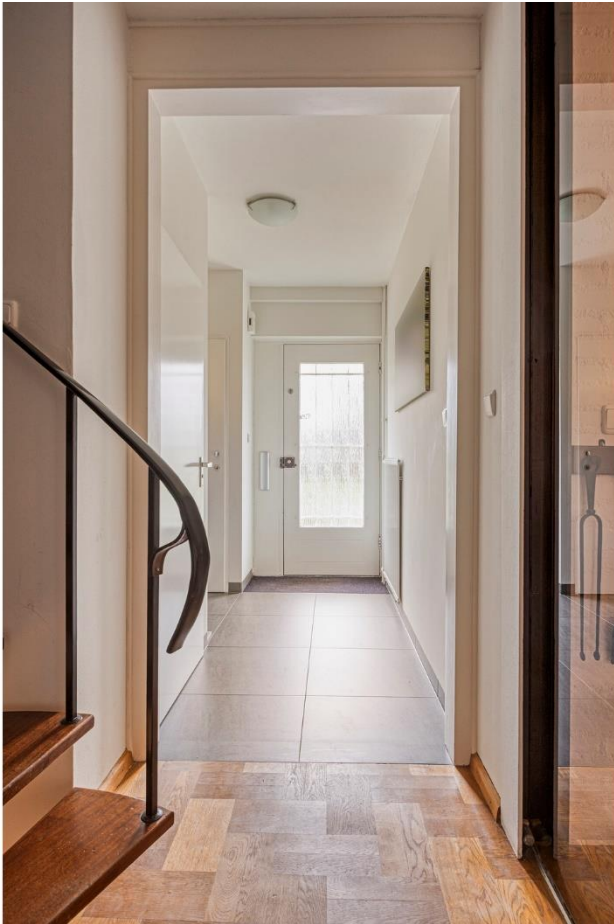




























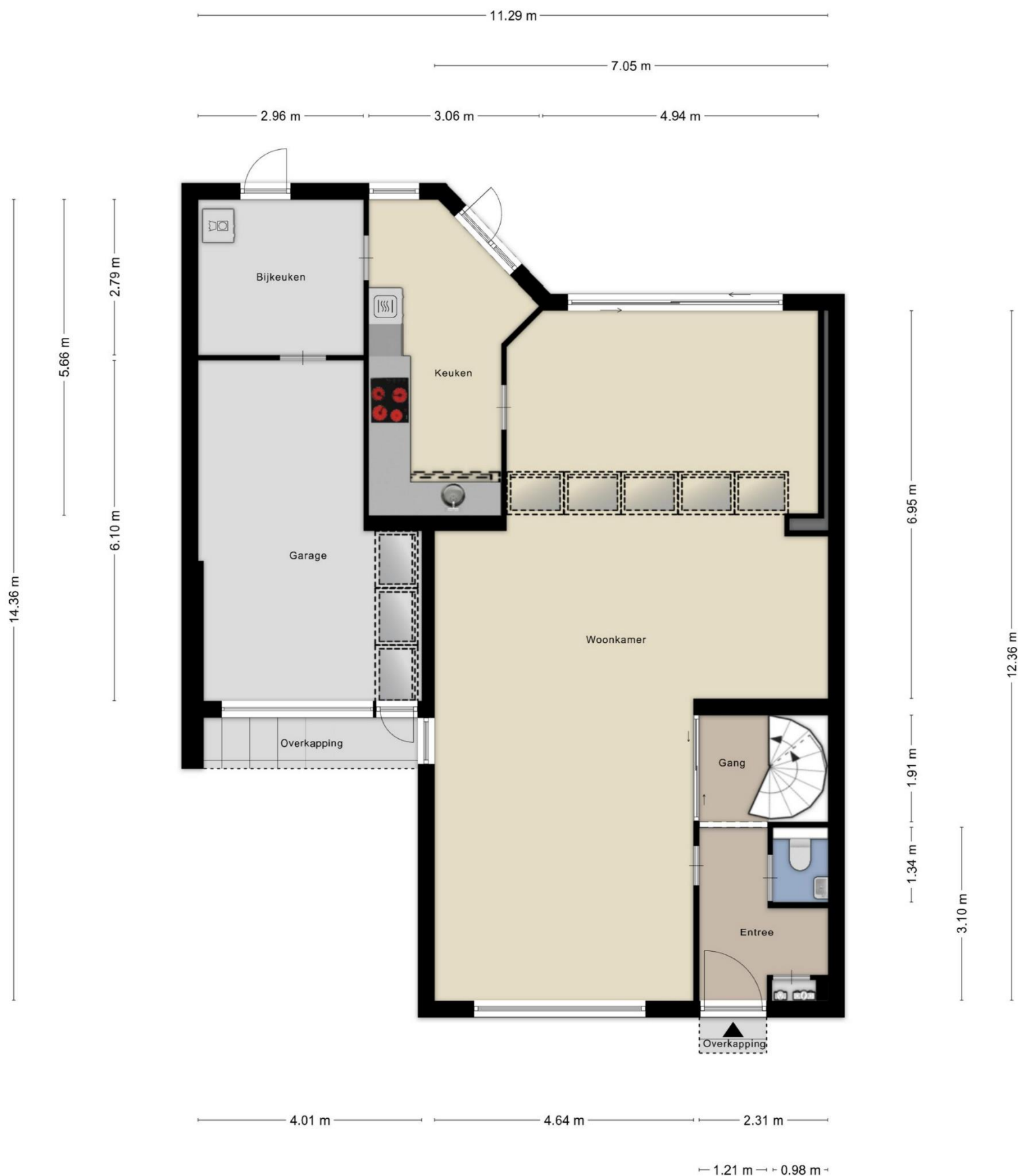








Plattegronden



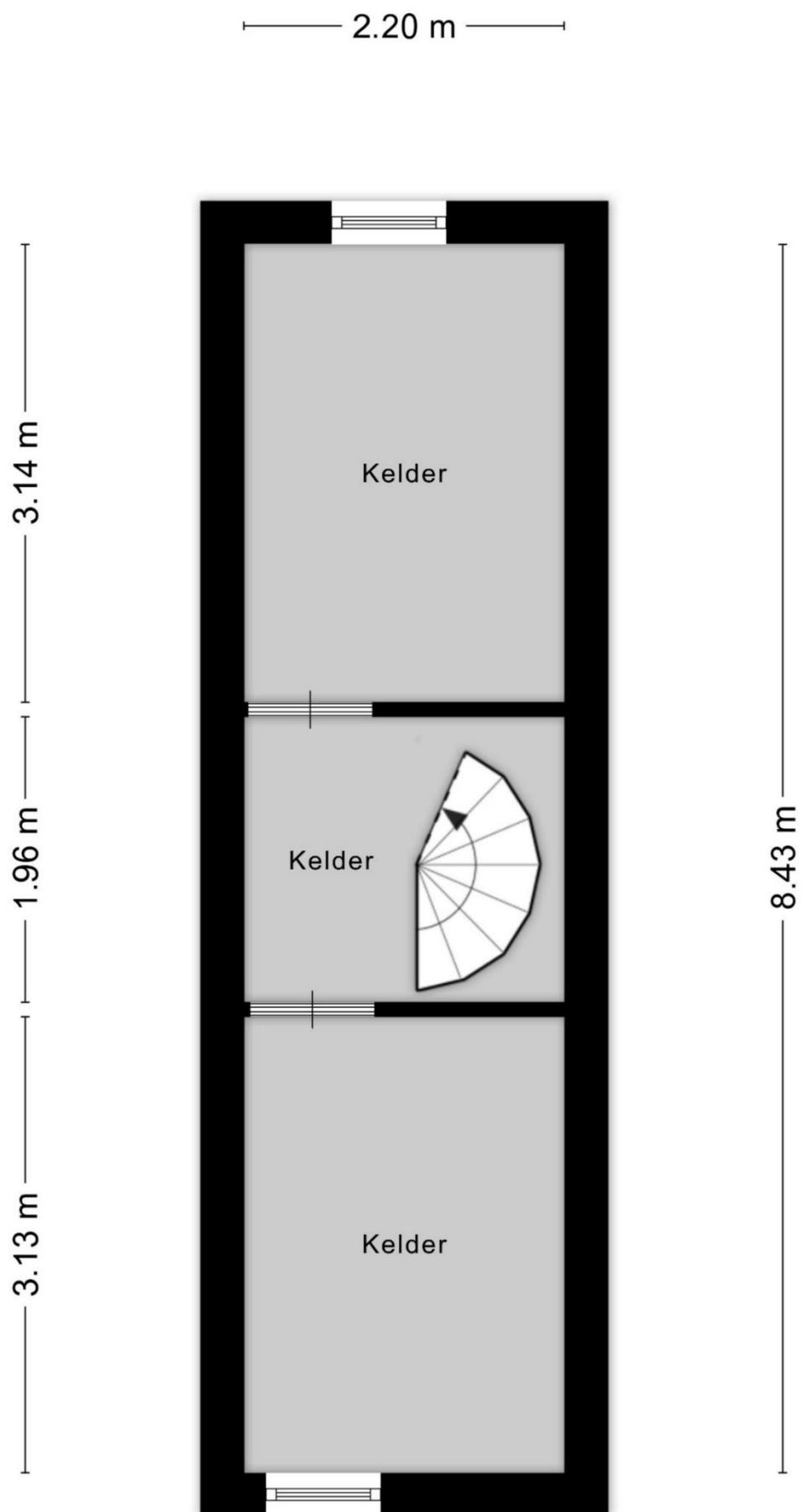
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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	Emilionlaan 52
Postcode/plaats	6213 GM, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	31-03-2026
Datum meetrapport	01-04-2026
Certificaatnummer	1638693

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	193,70	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	39,50	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	4,30	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	290,00	M ²
Bruto inhoud woning	825,93	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

Het object is gelegen op een toplocatie van Maastricht in de rustige villawijk “Campagne”. Winkels en scholen zijn in de directe nabijheid gelegen.

Op fietsafstand van het historische centrum van Maastricht en op loopafstand van het prachtige wandel en natuurgebied “Jekerdal”.

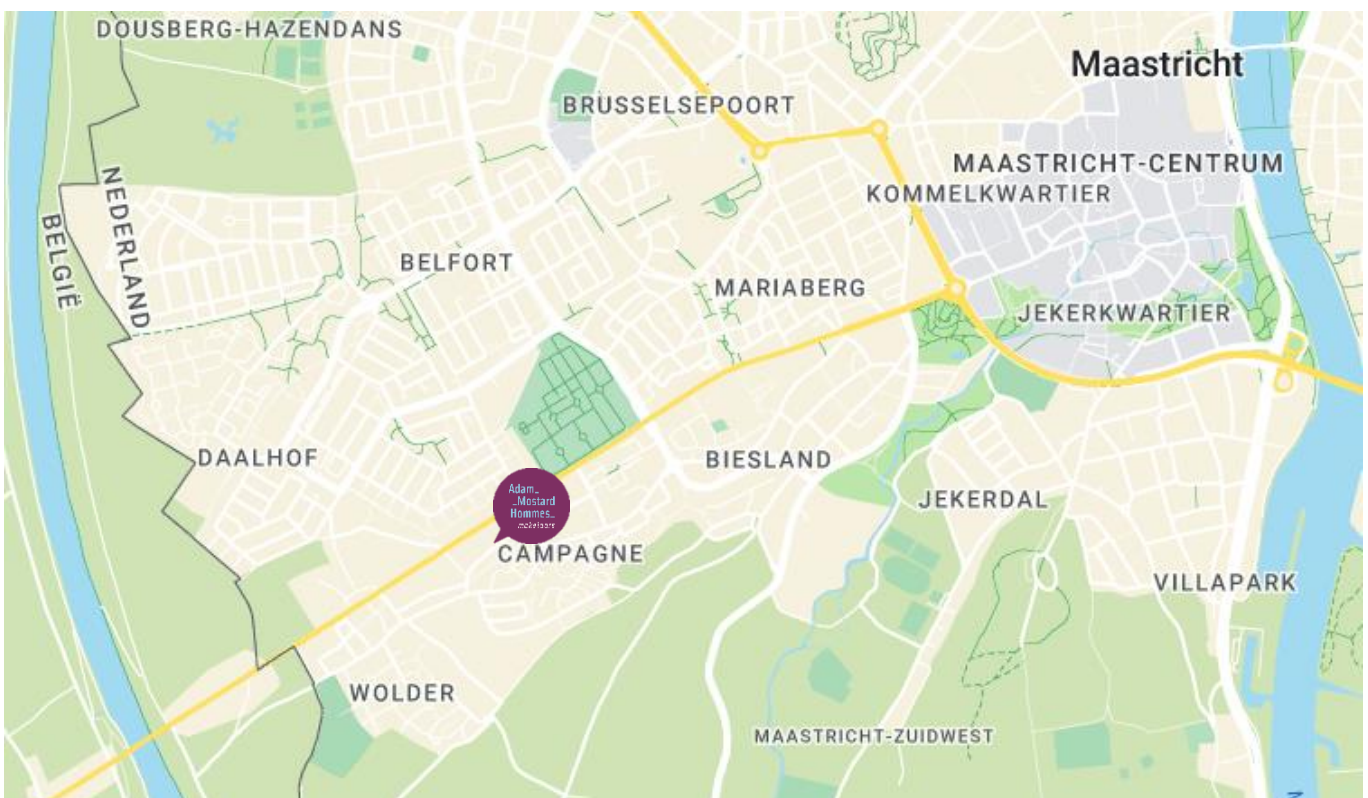
Maastricht telt ca. 125.200 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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 Vrijthof en 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.



 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