



Notgerusweg 25
— 6212 BJ 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, en 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



In het hartje van de geliefde wijk Sint Pieter, ligt deze ruime en goede onderhouden woning bestaande uit een boven- en onderwoning. De parterre is momenteel verhuurd.

De woning beschikt over twee keukens, drie slaapkamers, twee badkamers, dakterras en een privacyrijke stadstuin.

Daarnaast beschikt de woning over een kelder en een multifunctionele ruimte op de zolder.

Een groot pluspunt is de aanwezigheid van zowel een slaapkamer als een badkamer op de begane grond. Dit maakt de woning bijzonder praktisch en biedt de mogelijkheid om comfortabel gelijkvloers te wonen.

Een ideale woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning.

Via het nabijgelegen Stadspark wandelt u in korte tijd naar het centrum. Winkels, een gezondheidscentrum, basisschool met BSO en de Sint Pietersberg liggen op korte afstand. Ook de universiteit, het MUMC+ en de uitvalswegen richting de A2 en A79 zijn snel bereikbaar.

Goed onderhouden en praktisch ingedeeld

- Bouwjaar : 1928
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 113m²
- Gebruiksoppervlakte : 173m²
- Inhoud : 778m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : 2 c.v. combiketels
- Warm water : middels combi ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : dak- en isolerende beglazing
- Tuin : gelegen op het noordoosten
- Energielabel : E geldig tot 27-05-2035
- Aanvaarding : in overleg

Souterrain

Onder de woning ligt een praktische kelder verdeeld in een provisieruimte en een ruime berging met de witgoedaansluitingen.

Begane grond

U komt binnen in de ontvangsthal met tegelvloer en een prachtige houten trap. Wat hier meteen opvalt is de prettige lichtinval door de originele glas-in-loodramen.

In de hal krijgt u toegang tot de trappartijen naar de kelder en eerste verdieping. Aansluitend is een tussenhal waar zich het toilet met fonteintje bevindt.

Vanuit de hal is de ruime woonkamer met mozaïek parket en open keuken te bereiken. Ook hier zijn er originele glas- in-lood ramen terug te vinden.

De moderne keuken (bj. 2020) is uitgerust met een strakke matzwarte inrichting en inbouwapparatuur.

Achter de keuken bevindt zich een slaapkamer met aansluitend een separate moderne badkamer.

De badkamer (bj. 2020) bestaat uit een ruime glazen inloofdouche, houten wastafelmeubel en blootgelegde bakstenen wand wat maakt dat deze ruimte een luxe hotelsfeer uitstraalt.

Eerste verdieping

Overloop met toilet.

Op deze verdieping bevindt zich de woonkamer ensuite, keuken en dakterras.

De woonkamer ensuite met prachtige schuifdeuren beschikt over veel lichtinval door het raampartij en de mooie grote erker.

Aan de achterzijde ligt een keuken welke is voorzien van een mooie inrichting met witgoedaansluitingen. Vanuit de keuken is het zonnige dakterras van ruim 15m² te bereiken. Hier geniet u van alle rust en privacy.

De gehele verdieping is, met uitzondering van de keuken, afgewerkt met een nette doorlopende parketvloer.

Tweede verdieping

Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers (beide ca. 14 m²) en de badkamer.

De badkamer beschikt over een ligbad, wastafel, toilet en douche.

Daarnaast is er ook nog een praktische berging met c.v.-opstelling.

Zolderverdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime zolderruimte met een groot dakraam, ideaal voor het creëren van een extra slaapkamer, werkruimte of hobbyruimte.

Exterieur

Vanuit de woonkamer parterre bereikt u de verzorgde en onderhoudsvriendelijke stadstuin, gelegen op het noordoosten.

Een heerlijke plek waar u in alle rust kunt genieten van lange zomeravonden.

Bijzonderheden

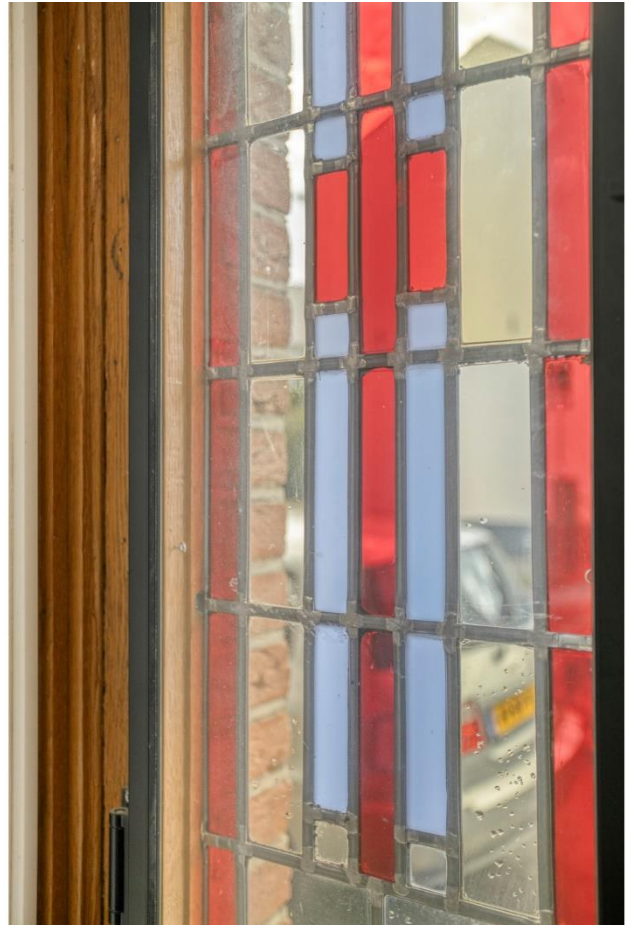
- Dakterras achterzijde van ca. 15m²;
- Parkeren middels parkeervergunning;
- Ruime en goed onderhouden woning;
- De woning wordt deels in verhuurde staat opgeleverd;
- De kale huuropbrengst bedraagt € 927,50 per maand;
- Ruime zolder ideaal voor het creëren een extra slaapkamer/werkplek;
- Twee keukens, drie slaapkamers en twee badkamers;
- Ideale locatie in Sint Pieter, op loopafstand van natuurgebied én het historische stadscentrum van Maastricht;

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 € 545.000,- k.k.

Fotografie





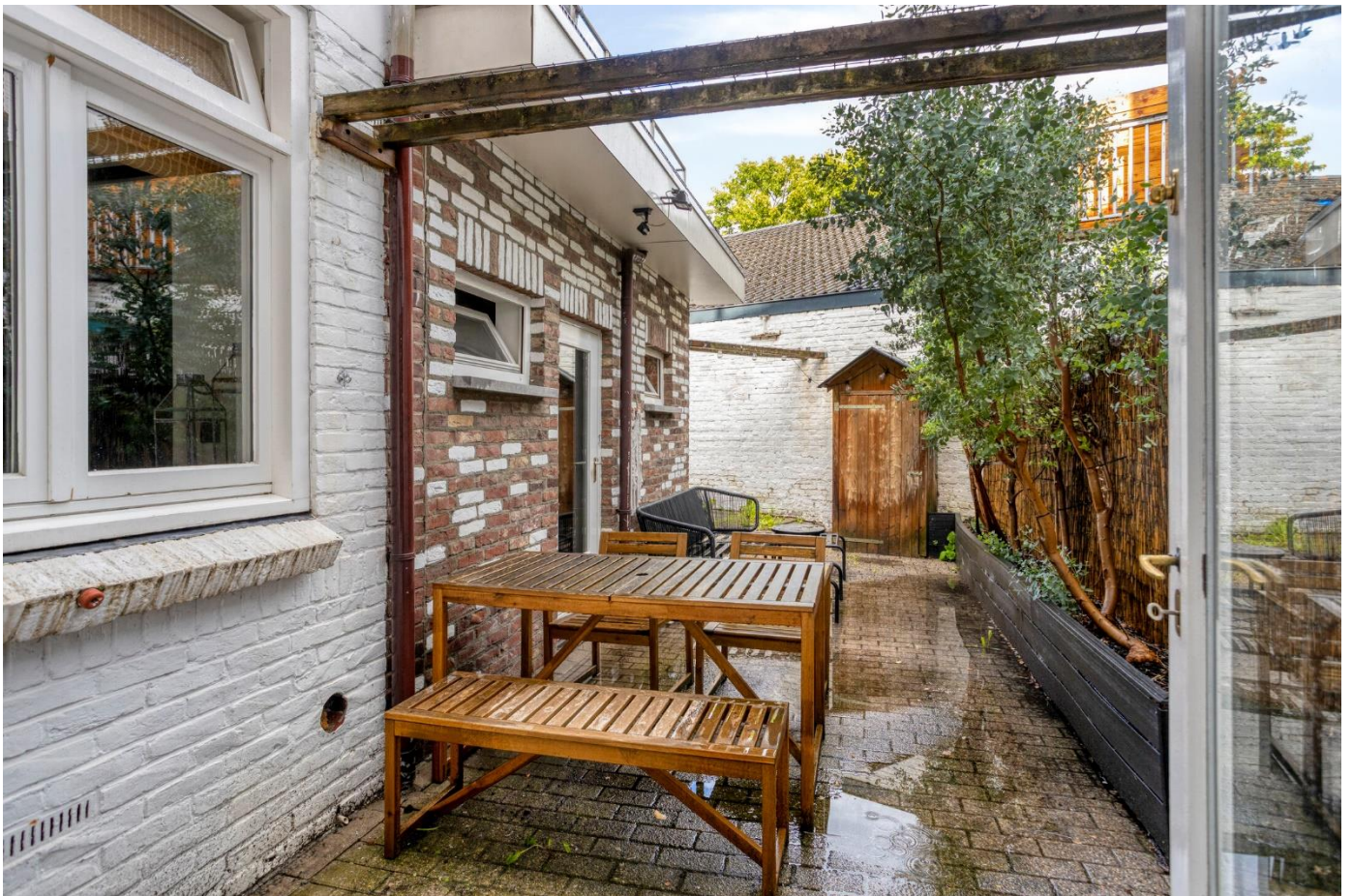












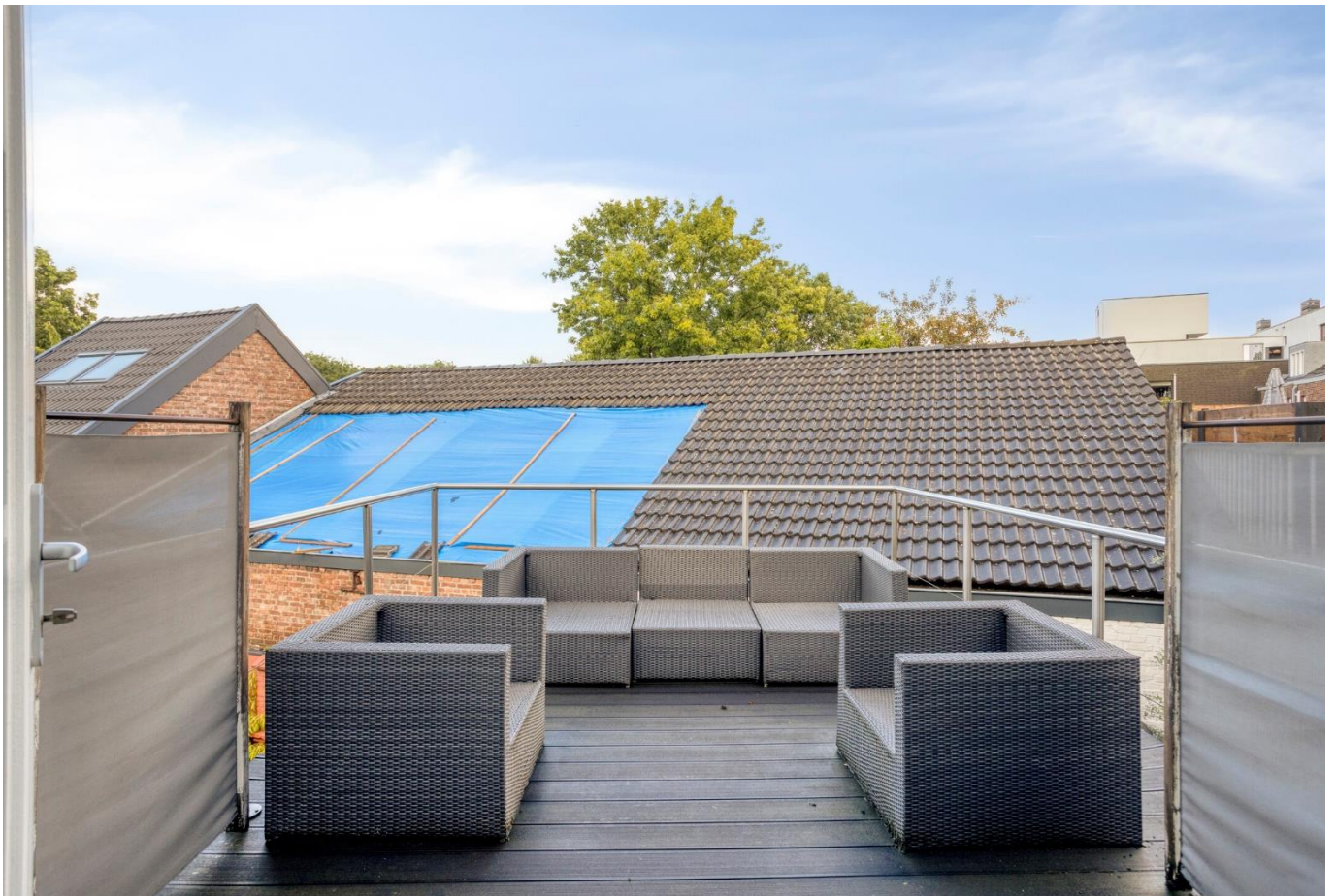




















— Plattegronden



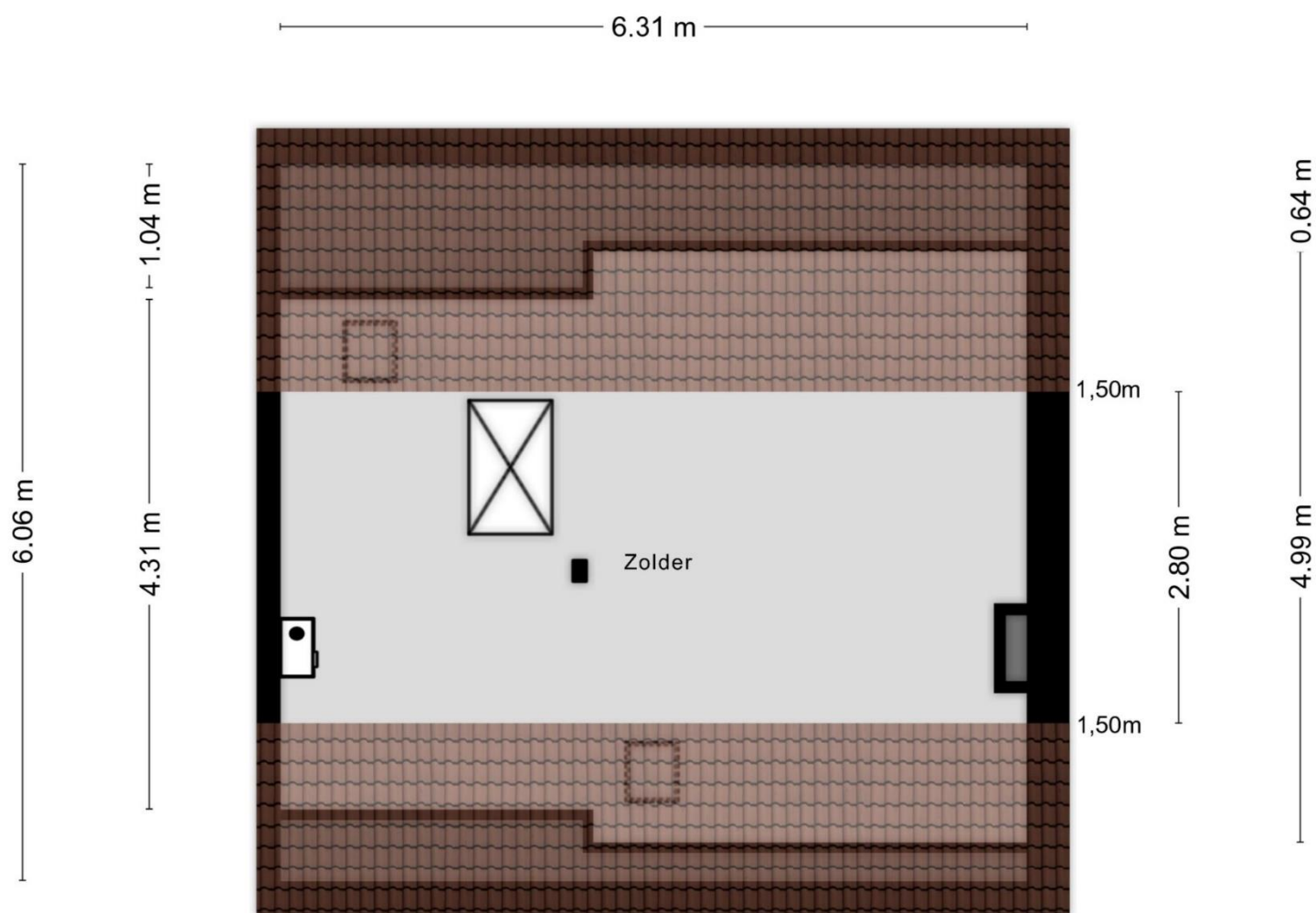
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



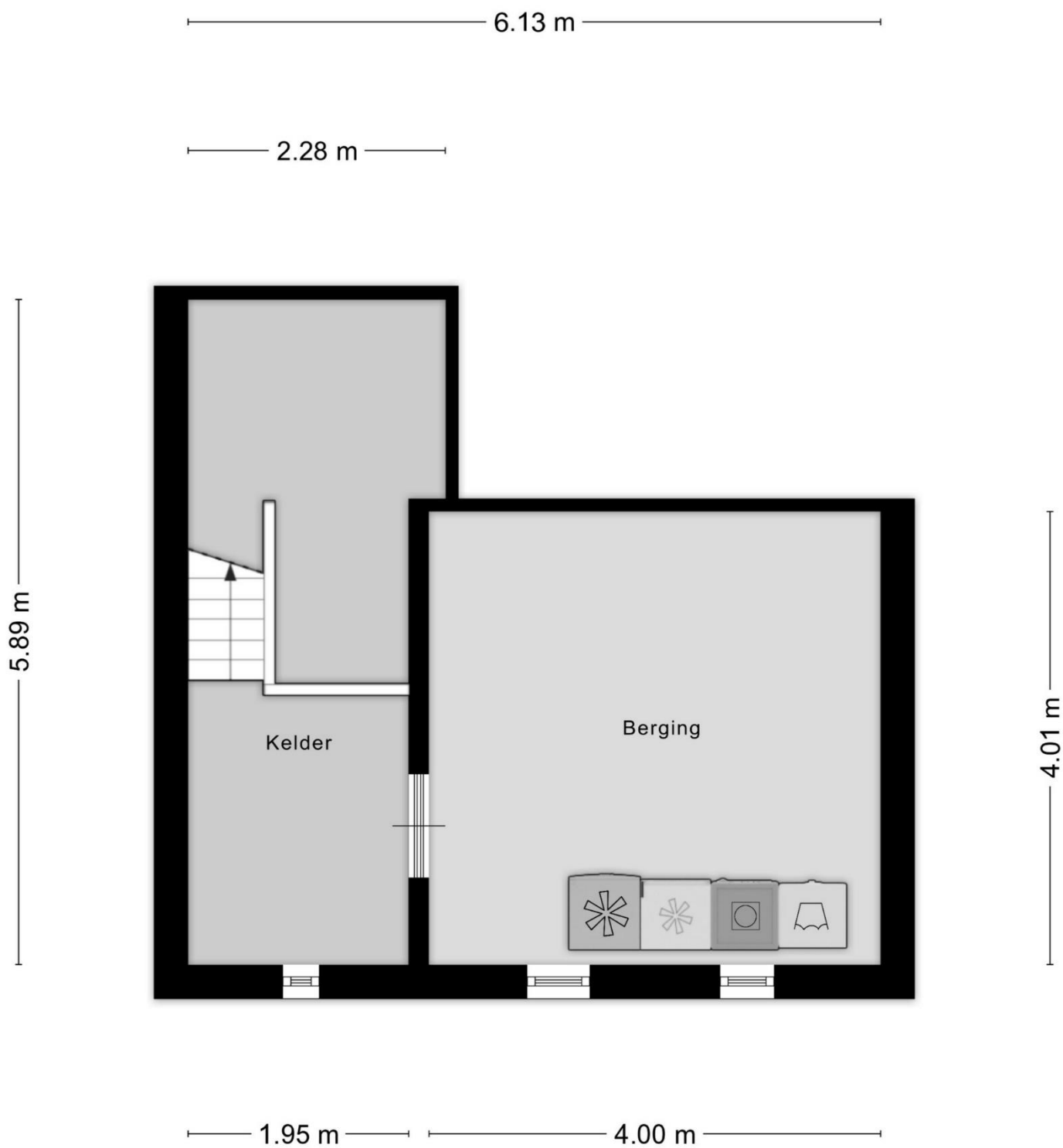
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Meetrapport



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	Notgerusweg 25
Postcode/plaats	6212BJ, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 31-08-2026

Datum meetrapport 01-09-2026

Certificaatnummer 1680019

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	173,20	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	46,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	17,20	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	301,30	M ²
Bruto inhoud woning	778,47	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

Het object ligt middenin de geliefde wijk Sint Pieter.

Het voorzieningenniveau in Sint Pieter is uitstekend; winkels, speciaalzaken, buurtsupermarkt, basisschool en prachtige natuur maken de wijk populair. U kunt lopend naar het historische centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

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.

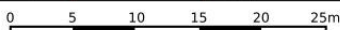
Bereikbaarheid:

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

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



Uw referentie: AMH240032



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.



 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