Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Glacisweg 39

– *6212 BM 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

Omschrijving



Luxe afgewerkte woning op een absolute A- locatie.

Sommige woningen laten zich niet direct vanaf de straat doorgronden. Deze woning aan de Glacisweg is daar een mooi voorbeeld van. Achter de karaktervolle gevel gaat namelijk veel meer ruimte schuil dan u op het eerste gezicht zou verwachten. Door de samenvoeging met een pand om de hoek is een bijzonder geheel ontstaan, met royale leefruimtes, een verrassende indeling en een heerlijke tuin.

Bij de hoogwaardige renovatie is zorgvuldig omgegaan met het karakter van het huis. Fraaie schouwen, ornamenten, en-suite deuren en hoge ramen herinneren aan de oorspronkelijke bouwstijl, terwijl de afwerking en voorzieningen helemaal van nu zijn. Het resultaat is een woning waarin oud en nieuw elkaar op een vanzelfsprekende manier aanvullen.

Met vier slaapkamers, twee badkamers en een multifunctionele ruimte die bijvoorbeeld als kantoor kan dienen, is er volop ruimte. Ook aan energiezuinigheid is gedacht: de woning beschikt over 16 zonnepanelen, een warmtepomp, thuisbatterij en energielabel A.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om maar liefst twee parkeerplaatsen op het parkeerterrein achter de nabijgelegen winkels aan te kopen.

Wat deze woning bijzonder maakt, is niet één specifiek detail, maar juist de combinatie van de onverwachte ruimte, de oorspronkelijke architectuur en het comfort van een grondig gerenoveerd huis. En dat op een plek midden in het geliefde Sint Pieter.

Kenmerken

Volledig gerenoveerd met hoogwaardige materialen en apparatuur.



- Bouwjaar : 1920
- Bouwaard : traditionele bouw
- Woonoppervlakte : 224 m^2
- Inhoud : 1074 m^3
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : hybride warmtepomp/ cv, eigendom, bj. 2023 vloerverwarming in badkamers, keuken en hal
- Warm water : middels bovenstaande
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : dak-, en vloerisolatie en isolerende beglazing
- Tuin : gelegen op het zuiden
- Energielabel : A geldig tot 05-11-2036
- VvE : kleinschalige VvE, gezamenlijke opstalverzekering
- Aanvaarding : in overleg, ca mei 2027

VRAAGPRIJS € 1.075.000,- k.k.

Indeling

Begane grond
De voordeur aan de Glacisweg geeft toegang tot de sfeervolle ontvangsthal, waar de prachtige authentieke tegelvloer direct verwijst naar het bouwjaar van de woning. Vanuit de hal zijn het toilet, de trapopgang naar de verdieping, één van de twee kelders en de leefruimte bereikbaar.

Twee authentieke deuren geven toegang tot de sfeervolle leefruimte in het oorspronkelijke gedeelte van de woning. De hoge plafonds, fraaie ornamenten, karakteristieke schouwen, grote raampartijen en prachtige eiken Hongaarse punt vloer, zorgen hier voor een bijzonder sfeervol geheel. Aan de voorzijde bevindt zich de intieme zitkamer met kachel, die middels authentieke en-suitedeuren in verbinding staat met de eet- en borrelkamer. Ook deze ruimte beschikt over een fraaie schouw en biedt via openslaande deuren toegang tot de heerlijke achtertuin.

De hal met op maat gemaakte inbouwkasten leidt naar het later bij de woning gevoegde gedeelte. Hier bevindt zich de royale leefkeuken, die dankzij haar omvang, luxe afwerking en comfort de naam leefkeuken absoluut eer aandoet.

De prachtige houten harmonicapui zorgt voor een rijkelijke lichtinval en maakt het mogelijk om gedurende de lente- en zomermaanden binnen en buiten naadloos in elkaar over te laten lopen. De keuken is afgewerkt met hoogwaardige materialen en voorzien van alle denkbare gemakken, waaronder een stoomoven, combi-oven, geïntegreerd koffieapparaat, vaatwasser, royale koelkast en vriezer, Quooker, warmhoudlade en wijnklimaatkast. Dankzij de vloerverwarming en geïntegreerde airconditioning is het binnenklimaat hier het gehele jaar door bijzonder aangenaam.

De op het zuiden gelegen tuin is een waar pareltje. Deze onder architectuur aangelegde tuin combineert een stijlvolle uitstraling met een onderhoudsvriendelijk karakter. Het fraai betegelde terras wordt omlijst door een groene border waarin diverse bomen en struiken elkaar afwisselen. Het royale, elektrisch bedienbare zonnescherm zorgt niet alleen voor aangename beschutting op zonnige dagen, maar biedt tevens de mogelijkheid om in enkele seconden extra privacy te creëren.

Direct achter de leefkeuken bevindt zich de tweede hal, die toegang biedt tot een extra toilet, de tweede kelder en de kantoorruimte van circa 16 m^2.

Deze kantoorruimte is gelegen aan de Burgemeester Ceulenstraat en beschikt over een separate toegang. Daarmee leent deze ruimte zich uitstekend voor een kantoor, praktijk of bedrijf aan huis, waarbij wonen en werken op een prettige manier van elkaar gescheiden kunnen worden.

De begane grond biedt dankzij de samenvoeging van twee woonhuisgedeelten een uitzonderlijke hoeveelheid leefruimte.

Eerste verdieping
De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee royale slaapkamers, de eerste badkamer en een praktische berging met aansluitingen voor het witgoed.
Ook op deze verdieping is de prachtige eiken vloer doorgelegd en zijn de karakteristieke schouwen behouden gebleven.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van respectievelijk circa 15 en 16 m^2 en bieden daarmee voldoende ruimte voor een comfortabele inrichting. De master bedroom is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van airco.

De badkamer is stijlvol afgewerkt en uitgerust met een inloopdouche met regendouche, een toilet en een fraai designwastafelmeubel.

Tweede verdieping
Via de bordestrap bereikt u de tweede verdieping, waar de overloop toegang geeft tot twee slaapkamers en een royale badkamer met aangrenzende walk-in closet.
Ook deze verdieping is tot in de puntjes afgewerkt en sluit qua uitstraling en afwerkingsniveau naadloos aan bij de rest van de woning.

De grootste slaapkamer is voorzien van airco, een goed slaapklimaat is dus gegarandeerd.

De luxe badkamer is een heerlijke plek om tot rust te komen en is uitgerust met een vrijstaand ligbad, inloopdouche, toilet en wederom een stijlvol designwastafelmeubel.
Achter een afgescheiden gedeelte van de badkamer bevindt zich de royale walk-in closet, die meer dan voldoende kastruimte biedt. Een combinatie van luxe, comfort en praktische bergruimte.

Indeling

Aanvullende inforrmatie

- Hoogwaardig afgewerkt en zeer netjes onderhouden;
- Volledig instapklaar;
- Authentieke elementen zijn behouden;
- In 2021 is de woning aan de Burgemeester Ceulenstraat aangekocht en deels betrokken bij de originele bouw van de woning aan de Glacisweg, dit heeft geresulteerd in ca. 55m² extra leefruimte;
- 16 zonnepanelen;
- Thuisbatterij voor de opslag van energie;
- Platte daken zijn in 2022 vernieuwd en geïsoleerd;
- De **twee parkeerplaatsen** gelegen op het parkeerterrein tegenover de woning (achter de winkels) kunnen ook aangekocht worden;
- Enorm veel bergruimte in de twee kelders;
- Kleinschalige VvE met de buren;
- Basisschool en diverse winkelvoorzieningen zijn in de directe nabijheid gelegen;
- Uitstekend gelegen in de wijk St. Pieter op loopafstand van de St. Pietersberg, stadspark en de oude binnenstad;
- **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



















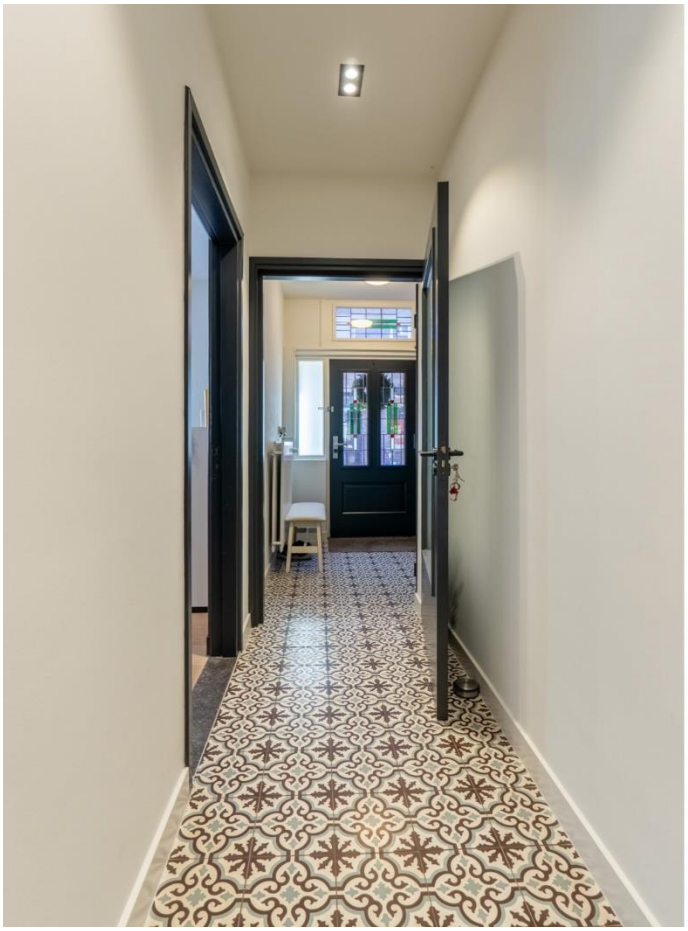
































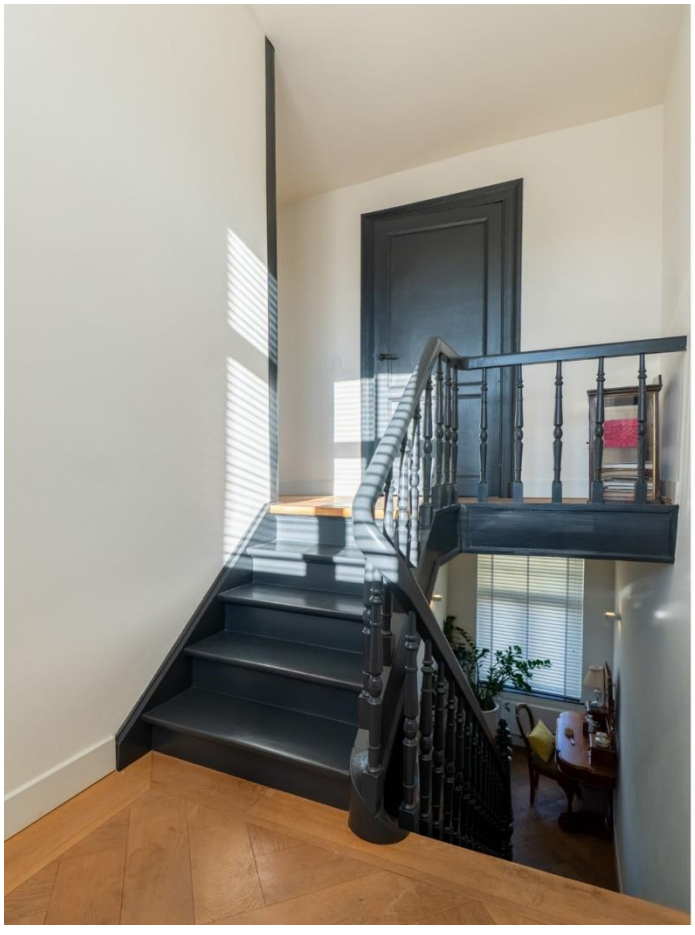























PETER LEMMENS PATISSERIE


Burgemeester
Oosterstraat



Plattegronden



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

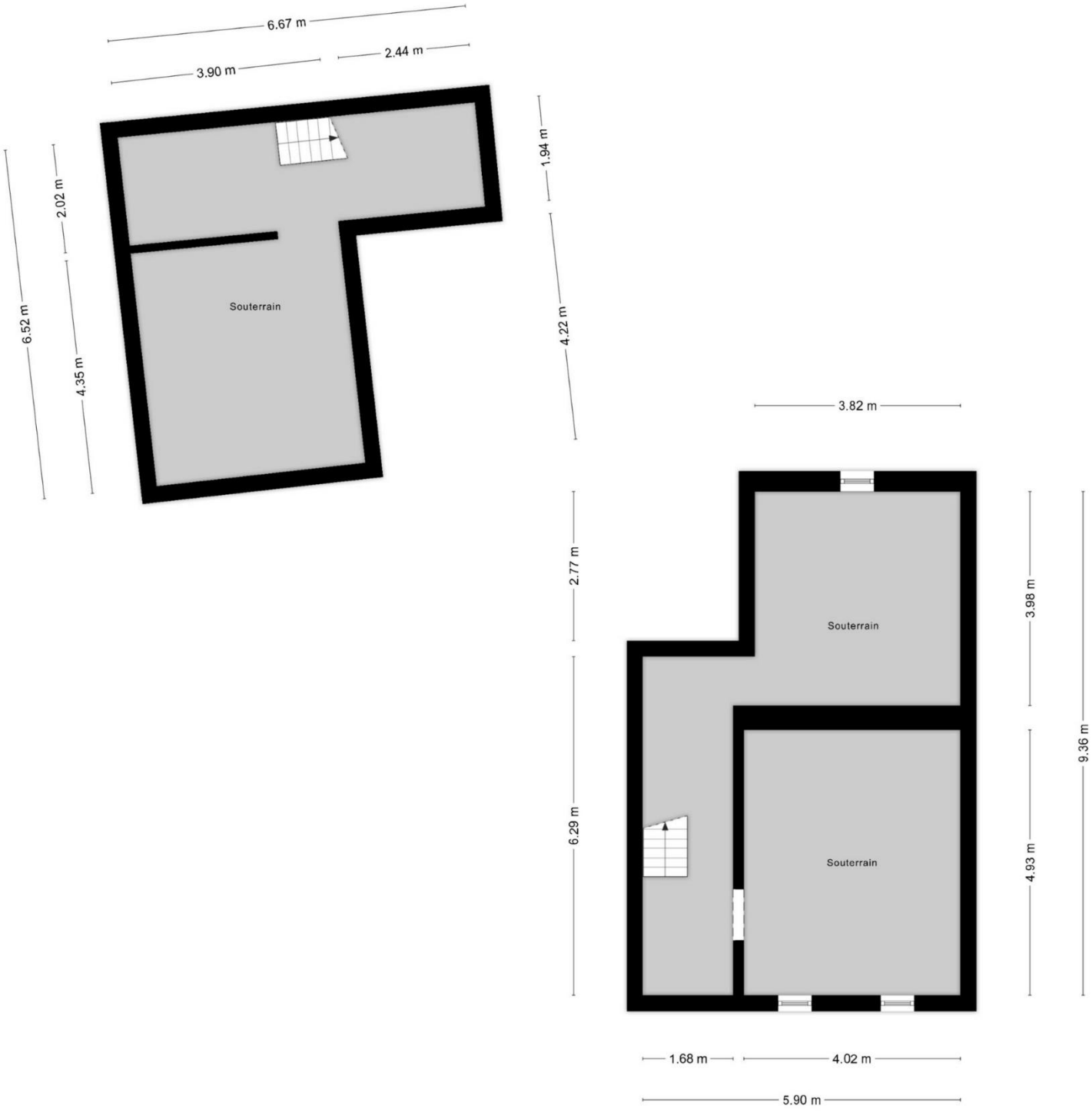


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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

Meetstaat

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	Glacisweg 39
Postcode/plaats	6212 BM, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	24-11-2026
Datum meetrapport	24-11-2026
Certificaatnummer	1701820

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	223,70	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	79,50	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M^2
Externe bergruimte	0,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	364,20	M^2
Bruto inhoud woning	1.073,85	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 inhouden 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

De woning 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.

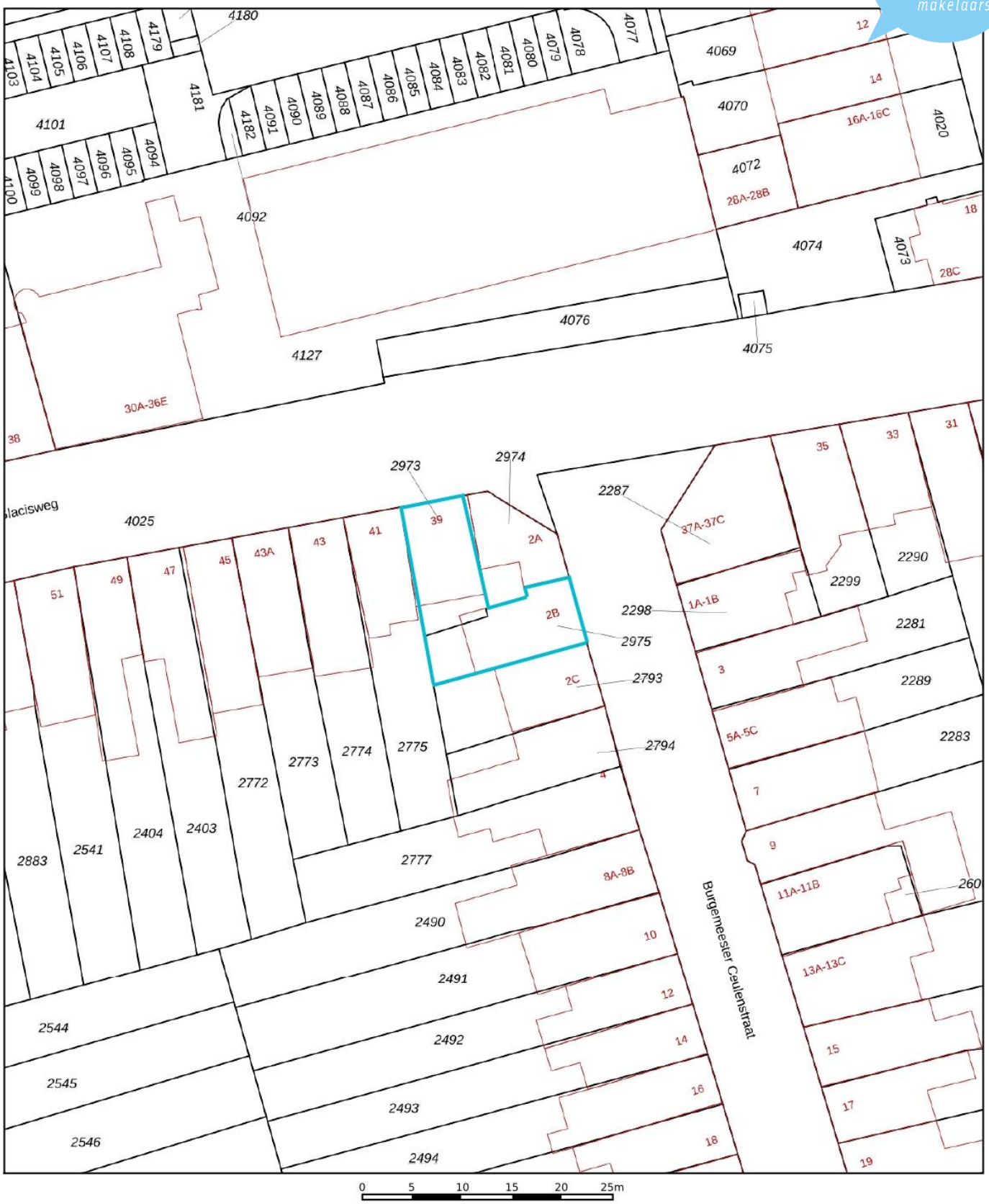
Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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.



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sint Pieter
Sectie	B
Perceel	2973

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2026
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.

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/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 hypotheken 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



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