

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



d'Artagnanlaan 115
— *6213 CJ 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



Unieke villa met prachtig, groen uitzicht.

Aan de statige d'Artagnanlaan in Maastricht ligt deze onder architectuur ontworpen villa, waar ruimte, comfort en een uitzonderlijke woonbeleving samenkomen. De woning wordt gekenmerkt door haar unieke ligging met een prachtig, groen uitzicht dat in elk seizoen rust en privacy biedt.

Met maar liefst zes slaapkamers en drie badkamers is er volop ruimte voor een groot gezin of het ontvangen van gasten. De royale, op het zuiden gelegen tuin vormt een waar verlengstuk van de woning en biedt dankzij het zwembad een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven.

Daarnaast is deze woning uitermate geschikt voor wie wonen en werken wil combineren. De aanbouw beschikt over een eigen ingang, waardoor werken aan huis eenvoudig en professioneel kan worden ingericht, zonder in te leveren op privacy.

Zeer goed onderhouden en een algeheel strakke afwerking.



- Bouwjaar : 1970
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 732 m²
- Woonoppervlakte : 303 m²
- Inhoud : 1133 m³
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : hardhouten kozijnen
- Verwarming : CV installatie met hybride warmtepomp
- Warm water : bovenstaande, eigendom, bj. 2023
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : spouw-, vloer- en deels dakisolatie, HR++ glas
- Energielabel : A geldig tot 01-04-2036
- Zonnepanelen : 26 zonnepanelen in eigendom
- Tuin : ca. 415m² gelegen op het zuiden
- Aanvaarding : in overleg

— Indeling

Eerste verdieping

Bij aankomst aan de voorzijde wordt direct het afwerkingsniveau van deze woning zichtbaar. De fraai aangelegde voortuin leidt u via een trap naar de entree op de eerste woonlaag. Hier betreedt u de woning via de hal met tochtportaal, die een stijlvolle eerste indruk geeft.

Vanuit de hal bereikt u de sfeervolle zithoek, waar een gashaard zorgt voor extra warmte en ambiance. Grote, elektrisch verwarmde, raampartijen bieden hier een prachtig, groen uitzicht dat direct de aandacht trekt en een gevoel van rust en ruimte creëert.

Aangrenzend bevindt zich de royale leefkeuken met toegang tot een overdekt terras, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De keuken is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en voorzien van een stijlvol Nero Assoluto werkblad. De aanwezige inbouwapparatuur bestaat uit een vaatwasser, een 5-pits gasfornuis met afzuigkap en een stoomoven/ grill. Daarnaast zijn er een losse magnetron, koelkast en vriezer aanwezig.

Aan de voorzijde van de woning is een ruime slaapkamer gesitueerd, die zich ook uitstekend leent als hobbyruimte of werkkamer. Tevens bevindt zich op deze verdieping een complete badkamer, uitgerust met een ligbad, dubbele wastafel, inloopdouche en toilet.

Tuinniveau

Via de stijlvolle wenteltrap met hardstenen treden bereikt u het tuinniveau van de woning. Hier ontvouwt zich een royale living met een optimaal contact met de tuin. De ruimte is hoogwaardig afgewerkt met strak gestucte wanden en voorzien van kantel- en dimbare inbouwspots. Dankzij de grote raampartijen geniet u hier van een uitzonderlijke lichtinval. De elegante walvisgraat vloer draagt bij aan de luxe en warme uitstraling van deze leefruimte.

Aan de voorzijde bevinden zich praktische voorzieningen, waaronder een separaat (douche)toilet met wastafel, een berging met witgoedaansluitingen en de technische installaties. Tevens is er een aparte ruimte ingericht voor de wijnvoorraad.

Achter de trappartij gaat een bijzondere toevoeging schuil: de in 2007 gerealiseerde aanbouw. Deze architectonisch vormgegeven uitbreiding met ronde lijnen biedt plaats aan een aan de voorzijde gelegen slaapkamer, die via de voortuin een eigen toegang heeft en daarmee uitermate geschikt is voor werken aan huis.

De masterbedroom met en suite kleedkamer vormt het absolute pronkstuk van deze aanbouw. Deze riante slaapkamer biedt een prachtig uitzicht op de groene tuin en doet haar naam in alle opzichten eer aan.

Direct naast de masterbedroom is een badkamer met inloopdouche, wastafel en toilet gelegen.

Tweede verdieping

De trap vervolgt haar weg naar de tweede verdieping, waar een fraaie vide zorgt voor opnieuw een prachtig uitzicht en een ruimtelijk gevoel. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een derde, recent gerenoveerde badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over directe toegang tot het dakterras, waar u in alle rust kunt genieten van het uitzicht over de groene tuin en een 180 graden weids uitzicht over de prachtige omgeving.

Daarnaast heeft één van de slaapkamers aan de voorzijde de beschikking over een eigen balkon. Aan de voorzijde bevindt zich nog een grote slaapkamer met uitbouw en diverse inbouwkasten. Een verdieping die zich perfect leent voor gezinsleven, gastenverblijf of het creëren van meerdere werk- en hobbyruimtes.

Exterieur

De fraai aangelegde tuin vormt een groen en sfeervol geheel, met een afwisseling van gazon, struiken, bomen en beplanting. Naast het vele groen is er een ruim betegeld terras waar het heerlijk vertoeven is, de absolute blikvanger is het uitnodigende zwembad dat zorgt voor een echt vakantiegevoel in eigen huis.

Dankzij de ligging en het niveauverschil met de achtergelegen straat - die lager is gelegen - geniet u hier van extra privacy en een vrij uitzicht over de omliggende bebouwing en het groene landschap. De tuin is bovendien gunstig op het zuiden gesitueerd, waardoor u de hele dag kunt profiteren van de zon.

Praktisch is er eveneens volop gedacht: er is een vrijstaande buitenberging voor tuinspullen, evenals een inpannige berging die direct vanuit de tuin bereikbaar is. Daarnaast is er een overkapping voor fietsen aanwezig, die eenvoudig toegankelijk is via de tuin en de achterom vanaf de oprit. Op de oprit naast de woning parkeert u gemakkelijk twee auto's.

Aanvullende informatie

- Vrijwel de hele eerste verdieping is voorzien van een Jura marmeren vloer;
- In de aanbouw ligt een Dolomiet vloer;
- De tweede verdieping is voorzien van een parketvloer;
- Op diverse plekken in de woning zijn inbouwkasten gemaakt;
- Het zwembad is voorzien van verwarming middels een warmtepomp;
- Aanbouw is in 2007 gerealiseerd;
- In de aanbouw bevindt zich een warm water vloerverwarming;
- De meterkast is in 2011 vernieuwd;
- 26 zonnepanelen uit 2011 en 2014;
- In 2022 zijn de zinken boeiboorden en het platte dak van de dakkapel vervangen;
- In 2022 zijn de stijlvolle tochtdeur in de hal en de wand bij de vide gerealiseerd;
- In 2023 is de badkamer op de tweede verdieping volledig gerenoveerd, de overige badkamers hebben een upgrade gekregen;
- In 2023 is de nieuwe hybride verwarmingsinstallatie geïnstalleerd;
- In 2024 zijn de buitentrappen gerenoveerd;
- In 2025 is het schilderwerk buiten gedaan, dit loopt middels een 10-jaren onderhoudsplan;
- In 2026 zijn op de eerste verdieping en op tuinniveau airco's met koel en warmte functie geplaatst;
- De tweede verdieping beschikt over airco's met koelfunctie;
- Parkeren op eigen oprit en middels vergunning in de directe omgeving;
- 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 € 1.850.000,- k.k.

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

Fotografie

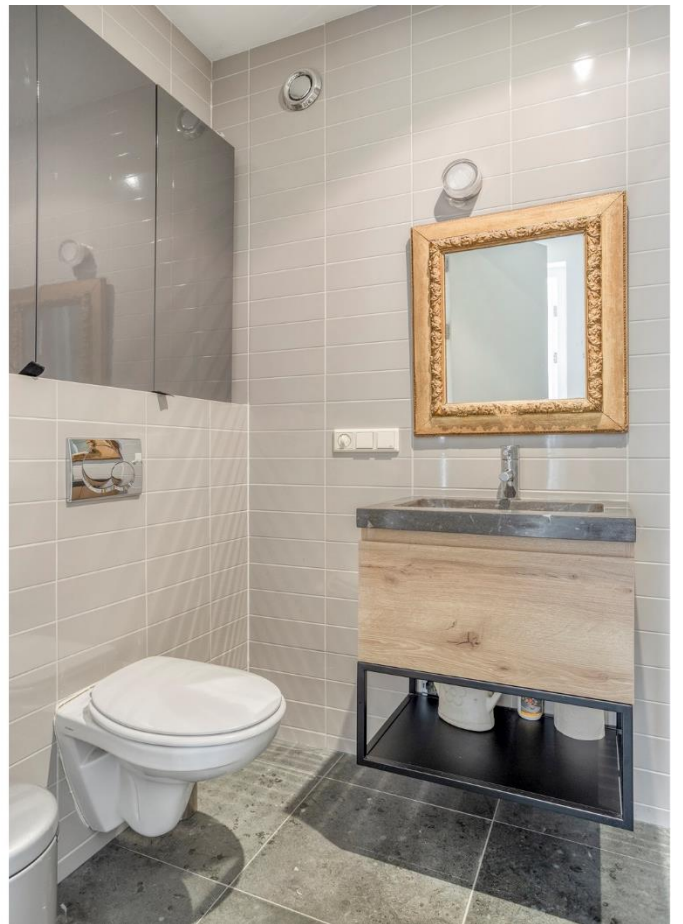












































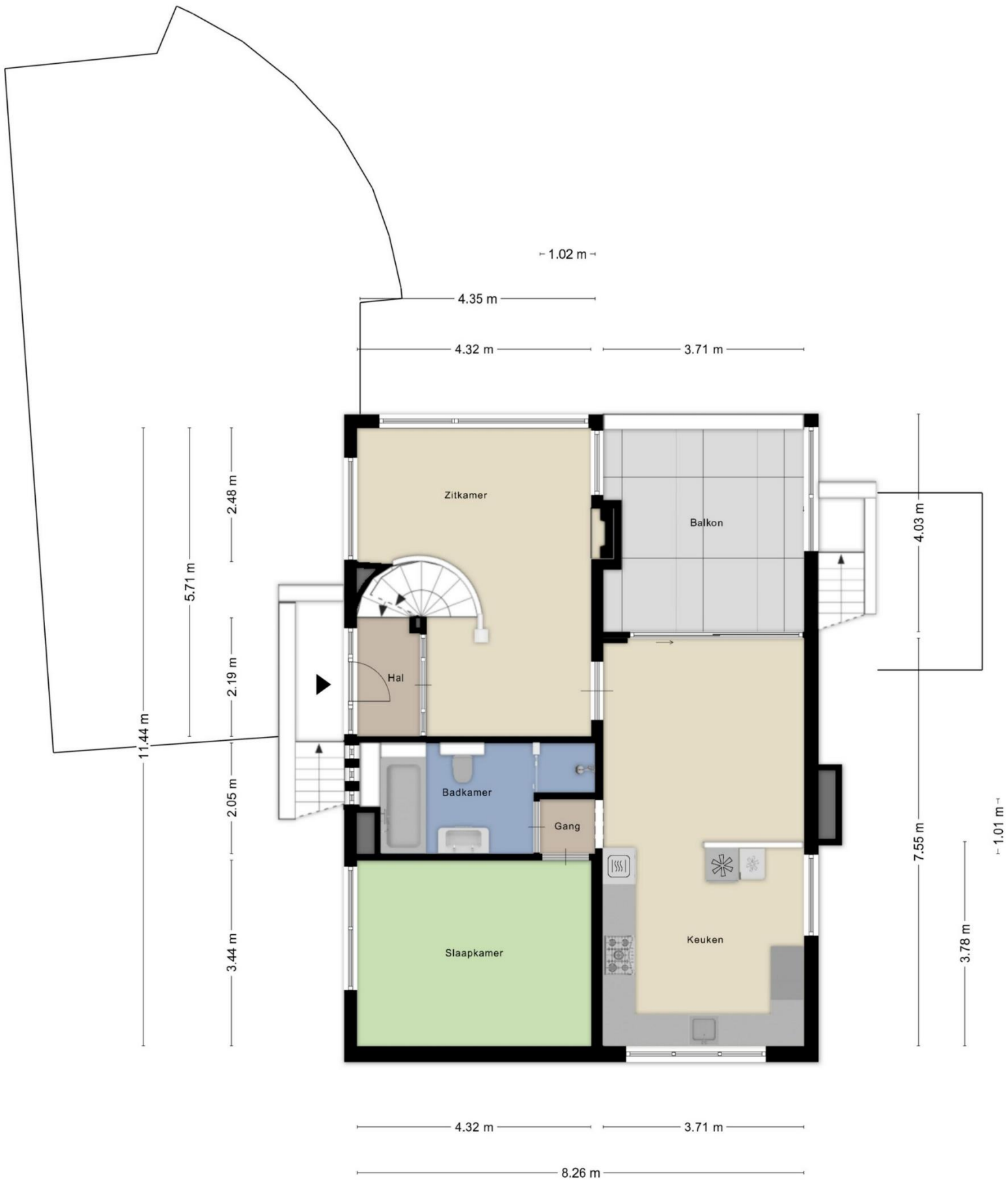




Plattegronden



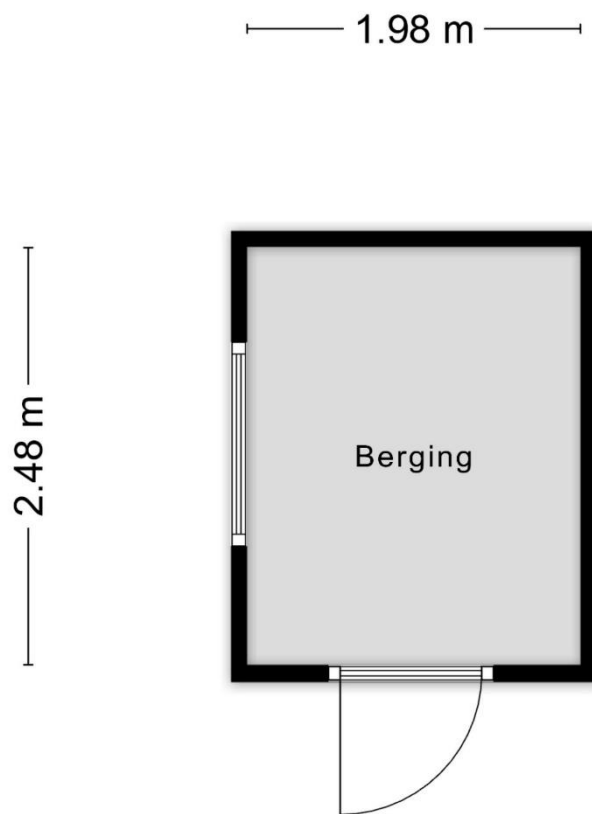
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

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	d'Artagnanlaan 115
Postcode/plaats	6213 CJ, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 20-04-2026

Datum meetrapport 21-04-2026

Certificaatnummer 1643823

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	302,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	2,90	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	41,30	M ²
Externe bergruimte	4,90	M ²
Bruto vloeroppervlak	394,40	M ²
Bruto inhoud woning	1.133,10	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 Biesland.

Het voorzieningenniveau in Biesland is uitstekend; een kleinschalig winkelcentrum, bakker, tandarts en prachtige natuur maken de wijk populair.

De dichtstbijzijnde basisschool is op fietsafstand gelegen in Sint Pieter. Het buitenzwembad van Vereniging zwembad Jekerdal is om de hoek gelegen. 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.

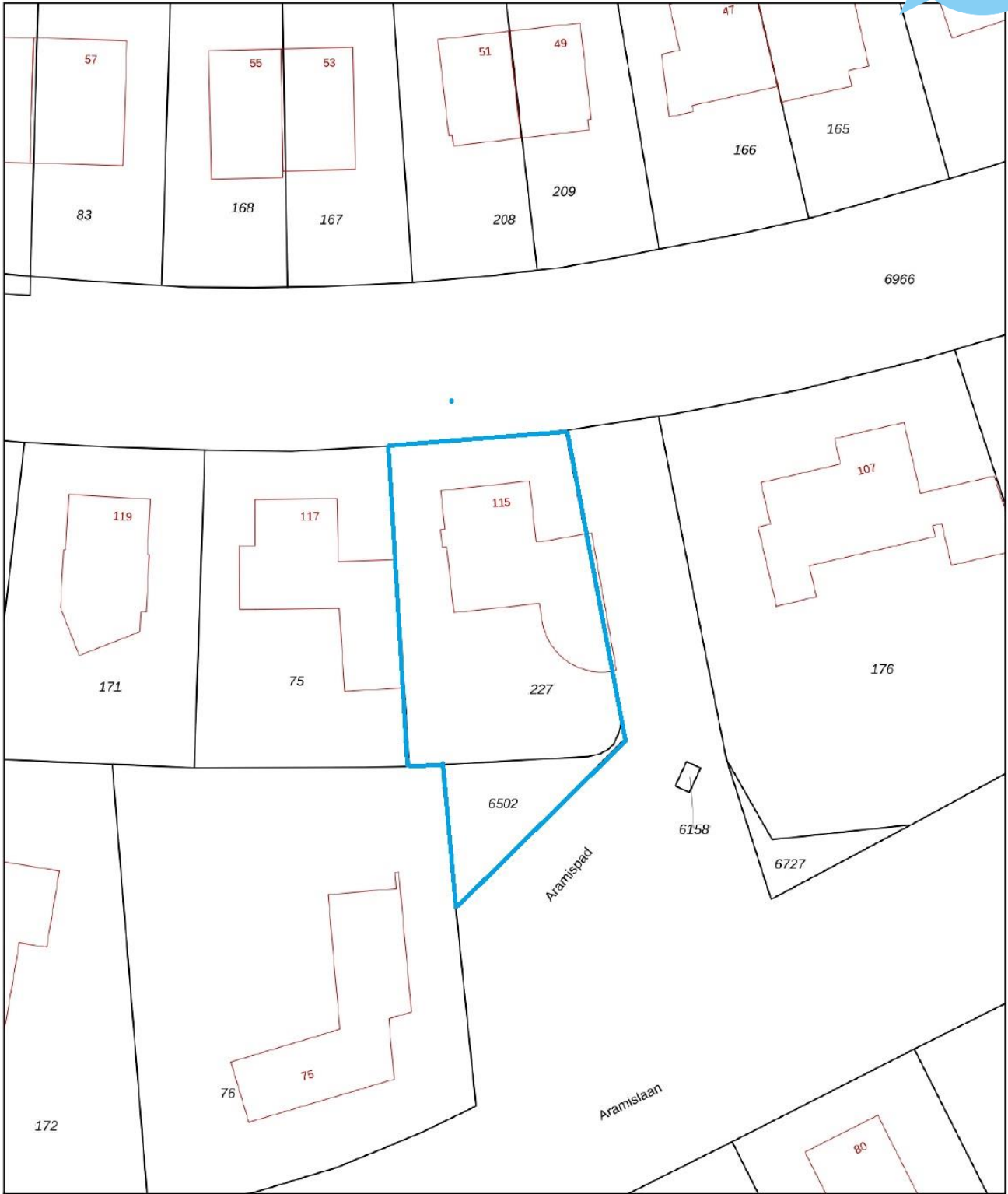
Bereikbaarheid:

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

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station liggen op loopafstand.



Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maastricht	
—	Huisnummer	Sectie O	<p>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.</p>
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 227	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

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