

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Observantenweg 13**  
— *6212 EN 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](http://www.amh-makelaars.nl)



## Gelegen op een bruisende en centrale locatie.

Gelegen aan de Observantenweg in Maastricht bevindt zich deze woning met maar liefst 168m<sup>2</sup> woonoppervlakte, op een centrale en levendige locatie. Hier woont u in een populaire woonwijk Sint Pieter die het beste van twee werelden biedt: de rust en het groen van de natuur én de nabijheid van het bruisende stadscentrum.

De woning is momenteel verdeeld over drie etages, elk voorzien van een eigen keuken en badkamer, wat diverse gebruiksmogelijkheden biedt. Of u nu op zoek bent naar een ruime gezinswoning of een volledig nieuw in te delen woonconcept, deze woning vormt de ideale basis. De nieuwe eigenaar heeft alle vrijheid om het geheel naar eigen wens te moderniseren en opnieuw in te delen.

Daarnaast beschikt de woning over een praktische kelder en een diepe, groene tuin waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Met de aanwezige ruimte en indelingsmogelijkheden biedt deze woning volop potentie voor wie op zoek is naar een veelzijdig en centraal gelegen thuis.

### Naar eigen wens te verbouwen en herindelen.



- Bouwjaar : 1935
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 234 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte : 168 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 686 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : kunststof en houten kozijnen
- Verwarming : middels combi-ketel, Nefit; eigendom; bj. 2021
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : isolerende beglazing en dakisolatie
- Tuin : ca. 165m<sup>2</sup> gelegen op het noordoosten
- Energielabel : D geldig tot 04-05-2036
- Aanvaarding : in overleg

## Begane grond

Via de entree/hal heeft u toegang tot de meterkast, de provisiekelder, de trapopgang naar de eerste verdieping en de overige vertrekken van de woning.

In de huidige indeling is aan de voorzijde een slaapkamer gerealiseerd. Deze ruimte kan eenvoudig weer bij de woonkamer worden betrokken door het verwijderen van de tussenwand, waardoor een sfeervolle zitkamer aan de voorzijde ontstaat.

Centraal in de woning bevindt zich de woonkamer, welke middels een tussenpui met raampartijen in verbinding staat met de eetkamer en de semi-open keuken. De eetkamer is gesitueerd in de aanbouw en beschikt over een dakraam, waardoor er veel natuurlijk licht binnenvalt. Daarnaast geniet u hier van een prachtig uitzicht op de groene achtertuin.

De semi-open keuken is eenvoudig maar netjes en voorzien van diverse inbouwapparatuur. Vanuit de hal bereikt u tevens de eerste badkamer, uitgerust met een douche, wastafel en toilet.

## Exterieur

De achtertuin heeft een diepte van circa 27 meter en een breedte van circa 6 meter. Dankzij deze royale afmetingen beschikt u over een heerlijke, groene tuin met volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten.

Ondanks de noordoostelijke ligging biedt de diepte van de tuin verrassend veel zonuren gedurende de dag. Direct aan de achtergevel bevindt zich een terrasgedeelte, vanwaar u middels een klein trapje toegang heeft tot de lager gelegen tuin.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping is in de huidige indeling eveneens een slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer gerealiseerd. Wanneer de woning wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke indeling, biedt deze verdieping ruimte voor maar liefst drie slaapkamers, een separate toiletruimte en een badkamer. Dit maakt de woning uitermate geschikt voor gezinnen. De slaapkamers zouden daarbij een oppervlakte hebben van circa 17 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>.

## Tweede verdieping

Ook de tweede verdieping is momenteel ingericht met een slaapkamer, woonkamer, keuken en badkamer. Indien gewenst kan ook deze verdieping worden teruggebracht naar een meer traditionele indeling met drie comfortabele slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers zouden daarbij dezelfde afmetingen hebben als op de eerste verdieping.

Aan de voorzijde van deze verdieping is bovendien een dakkapel gerealiseerd, wat zorgt voor extra ruimte en een prettige lichtinval.

Dankzij het grote aantal kamers biedt deze woning volop mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van een royale walk-in closet, een studie- of werkkamer, een hobbyruimte of een comfortabele logeerkamer.

## Aanvullende informatie

- absolute A 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 € 625.000,- k.k.**

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

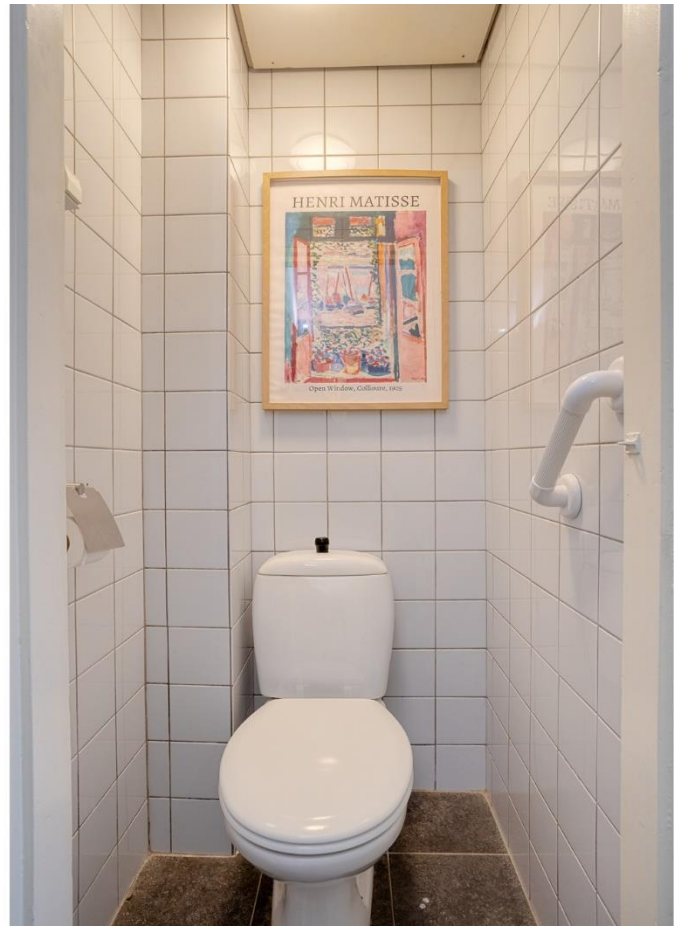
## Fotografie

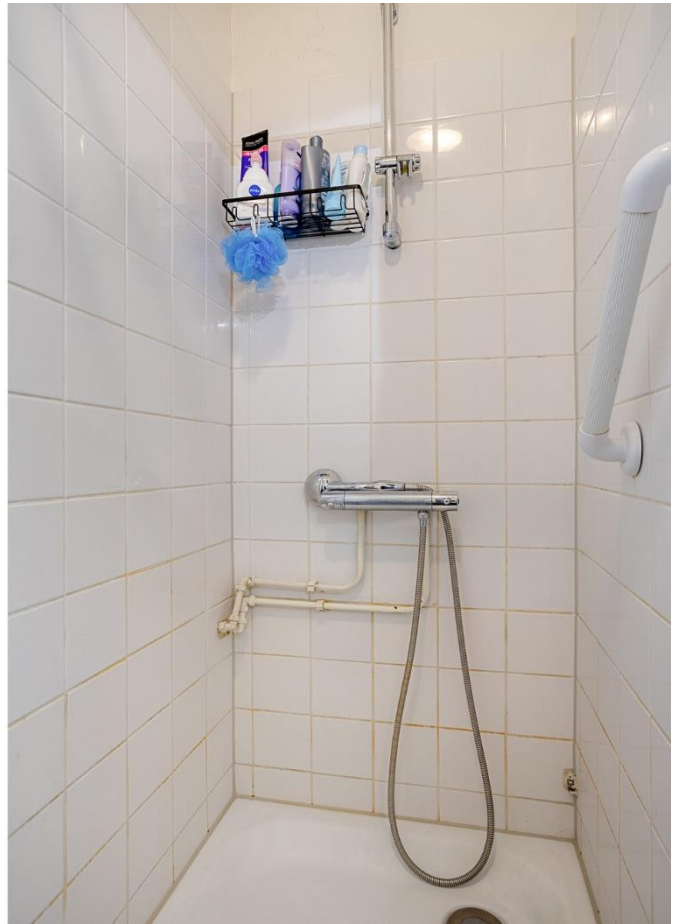








































# Plattegronden

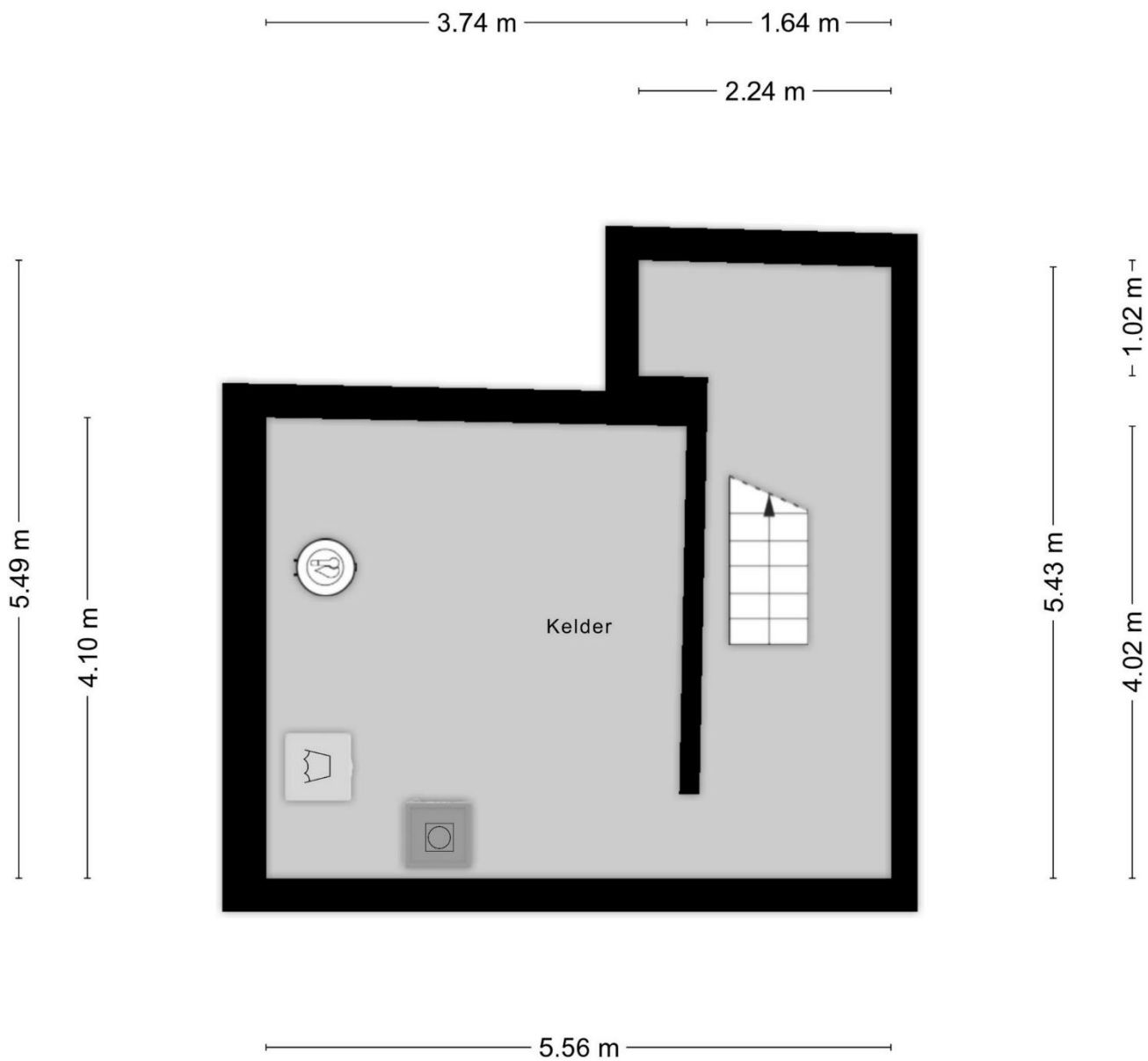




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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

## — 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 liggen op loopafstand.



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	Observantenweg 13
Postcode/plaats	6212 EN, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 04-05-2026

Datum meetrapport 05-05-2026

Certificaatnummer 1646848

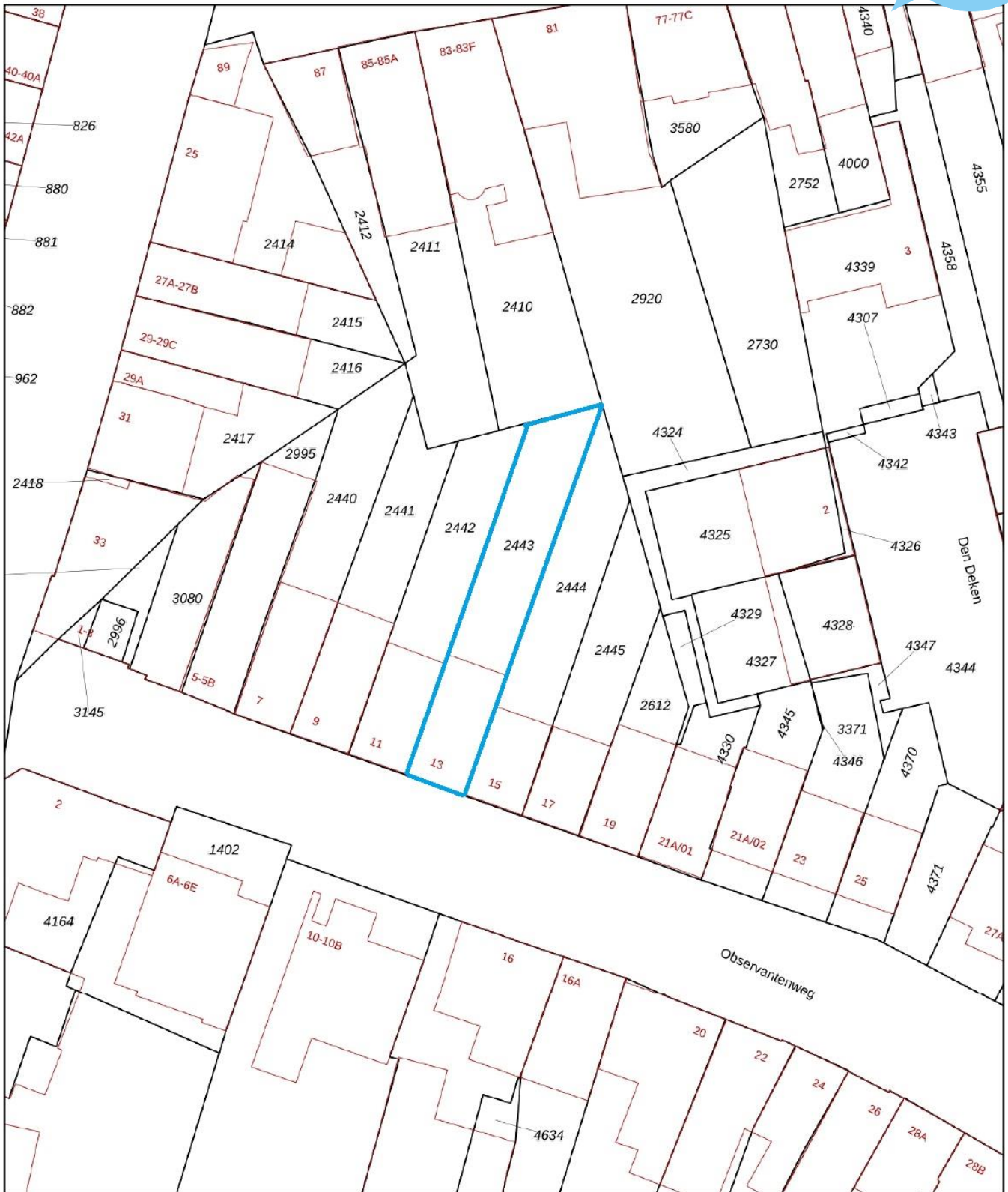
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	168,10	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	25,70	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,80	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	221,10	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	686,38	M <sup>3</sup>

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

# Kadastrale kaart

Adam\_ \_Mostard  
Hommes\_ makelaars



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Pieter</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2443</p>	
---	--	---	---

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 16 april 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.

### **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](http://www.amh-makelaars.nl)