

Adam\_  
\_Mostard  
\_Hommes\_  
*makelaars*



**Médoclaan 225**  
— *6213 EJ 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 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)



## Rustig gelegen op een prachtige locatie.

Gelegen in de geliefde en rustige wijk Campagne in Maastricht, bevindt zich deze ruime en comfortabele woning aan de Médoclaan. De woning ligt in een groene en serene omgeving en beschikt over een fraai aangelegde tuin, waar u in alle privacy kunt genieten van rust en natuur.

De woning is voorzien van een oprit en een royale XL garage, ideaal voor de auto of extra opslag. Dankzij de praktische achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar. Binnen treft u een ruime en doordachte indeling met maar liefst vier slaapkamers en twee badkamers, waardoor de woning uitermate geschikt is voor gezinnen of voor wie extra ruimte wenst.

Daarnaast beschikt de woning over een zolder en een kelder, wat zorgt voor extra bergruimte en mogelijkheden. Een veelzijdige woning op een toplocatie waar comfortabel wonen en een groene leefomgeving perfect samenkomen.

**Goed onderhouden woning met een groene, privacy rijke tuin.**



- Bouwjaar : 1974
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 417 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 139 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 695 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : hard houten kozijnen
- Verwarming : HR combi-ketel Nefit; bj. 2012; eigendom
- Warm water : HR combi-ketel met zonneboiler en elektr. keukenboiler
- Onderhoud : goed
- Isolatie : dak-, gevel- en vloerisolatie, HR en HR++ beglazing
- Tuin : gelegen op het zuidwesten
- Energielabel : B geldig tot 12-01-2036
- Zonnepanelen : 10 zonnepanelen; bj. 2024; eigendom
- Aanvaarding : in overleg

## Begane grond

U komt de woning binnen via de verzorgde voortuin met oprit, die direct een nette en uitnodigende eerste indruk geeft. De entree leidt naar de hal met een stijlvolle leistenen vloer, waar zich het toilet met fonteintje, de in 2024 vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping bevinden.

Vanuit de hal bereikt u de royale leefruimte van ca. 56 m<sup>2</sup>, een heerlijke plek om te wonen en te leven. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek met een prachtig, vrij uitzicht op de groene tuin, terwijl het eetgedeelte naadloos aansluit op de keuken.

De open keuken in U-opstelling dateert uit 2005, heeft een landelijke uitstraling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waardoor koken hier een plezierige ervaring wordt. De inductiekookplaat is in 2024 geïnstalleerd en de vaatwasser is ca. in 2017 vervangen.

Grote raampartijen en de schuifpui zorgen voor veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. Zodra u de schuifpui opent, loopt u zo het terras op en ervaart u direct de charme van de tuin: een prachtig aangelegde, groene en privacyrijke buitenruimte op het zuiden. Tevens is het terras uitgerust met een elektrisch zonnenscherm om zo schaduw te creëren.

Hier geniet u in alle rust van lange zomerdagen, omringd door volwassen beplanting en volop groen. De tuin beschikt over een praktische achterom en biedt tevens toegang tot de ruime garage van ca. 30 m<sup>2</sup>, voorzien van elektra en een warm- en koudwateraansluiting. Via de kantelpoort bereikt u vanuit de garage de oprit met een inpandige fietsenberging.

## Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt plaats aan vier slaapkamers en twee badkamers, wat deze woning bijzonder geschikt maakt voor gezinnen of voor wie extra ruimte wenst. De slaapkamers zijn circa 17, 16, 12 en 6 m<sup>2</sup> groot en bieden diverse indelingsmogelijkheden, bijvoorbeeld als werk- of hobbyruimte.

De royale masterbedroom aan de voorzijde beschikt over een directe verbinding met een van de badkamers. Deze badkamer is afgewerkt met een granieten tegelvloer en een speelse mozaïektegel op de wand en is ingericht met een ligbad, toilet en wastafel. De tweede badkamer, bereikbaar via de overloop, is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel.

## Zolder

Op de tweede verdieping vindt u een praktische zolder met volop bergruimte en de opstelling van de cv-installatie en zonneboiler.

## Kelder

Ook de kelder biedt extra opslagmogelijkheden en is daarnaast voorzien van de witgoedaansluitingen.

## Aanvullende informatie

- ruime en goed onderhouden woning;
- goed geïsoleerde woning;
- De gehele begane grond en de master bedroom zijn voorzien van elektrische rolluiken;
- voorzien van 10 zonnepanelen in eigendom;
- parkeergelegenheid op eigen terrein voor twee/ drie auto's;
- 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 € 645.000,- k.k.

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

# Fotografie





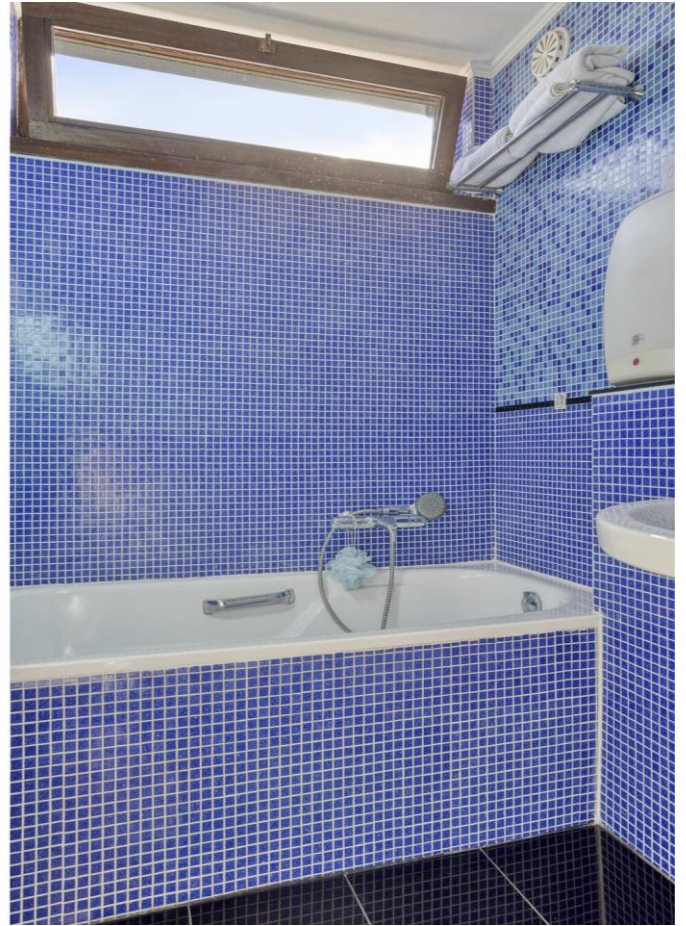






















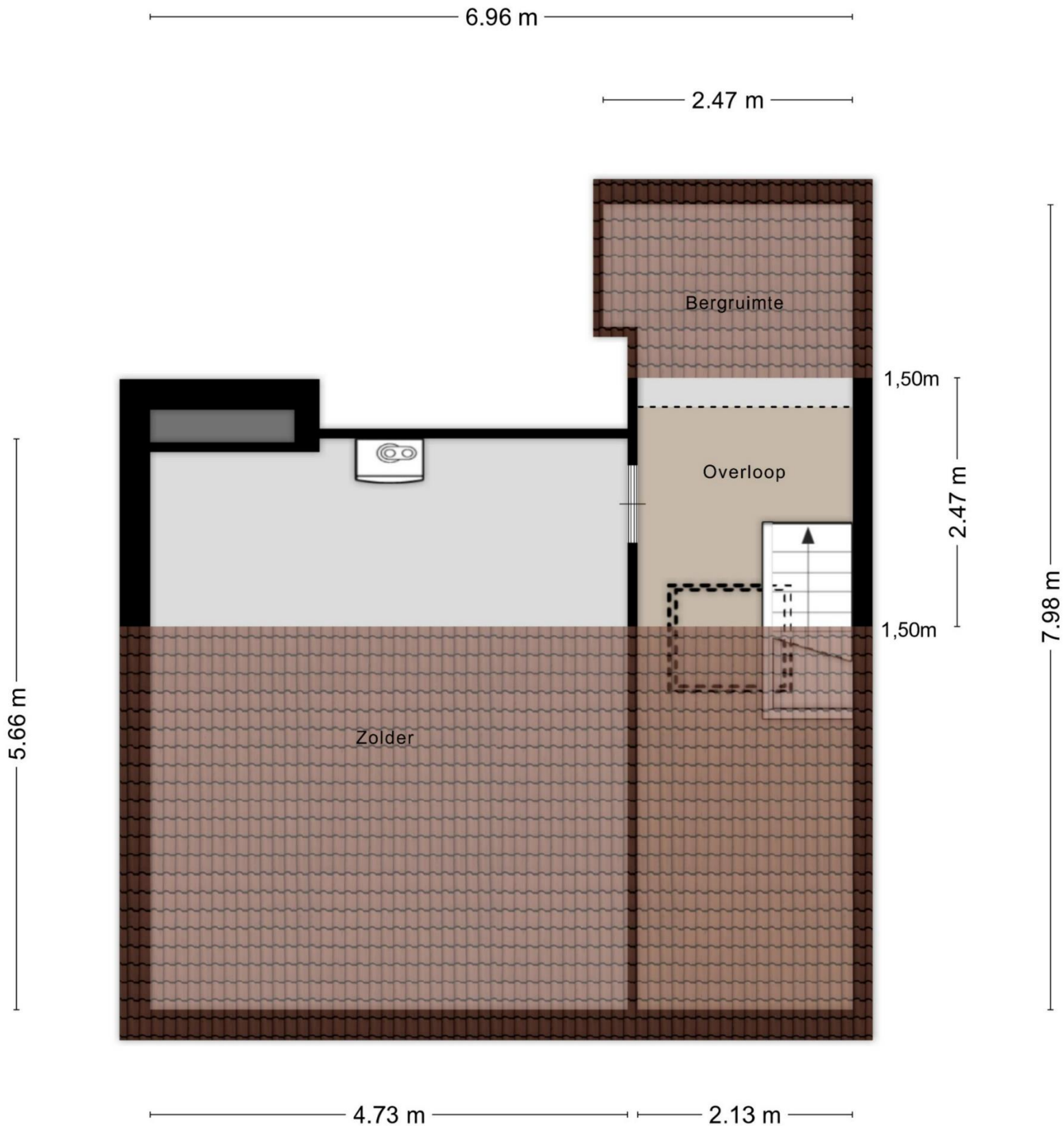




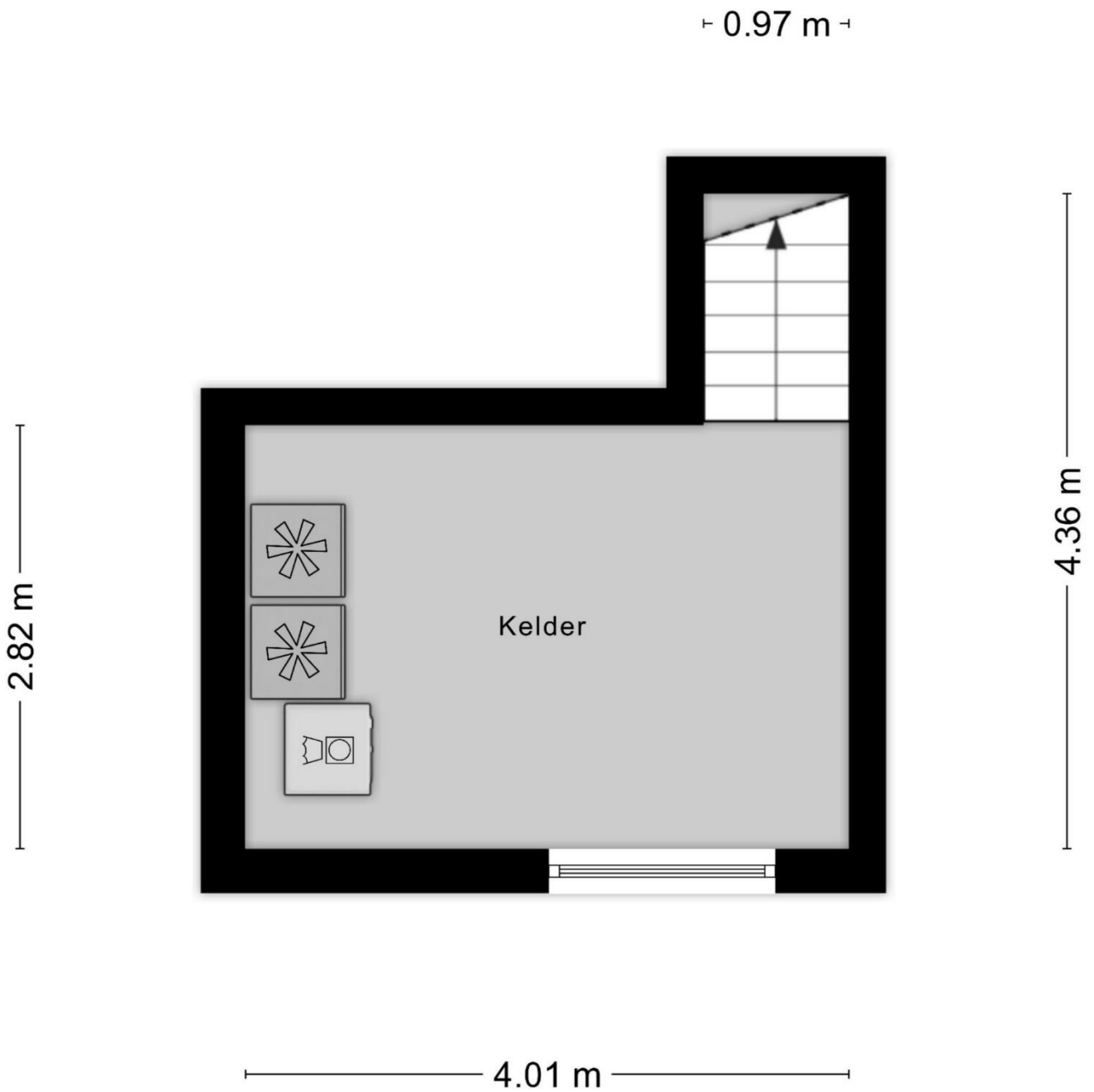
# Plattegronden







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



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

## — Locatie

De wijk Campagne in Maastricht is een rustige en exclusieve woonomgeving, gelegen aan de zuidwestelijke rand van de stad. De buurt staat bekend om haar ruime opzet met veel groen, vrijstaande woningen en villa's.

Campagne ligt tussen natuurgebieden zoals het Jekerdal en de Sint-Pietersberg, wat zorgt voor mooie uitzichten en een landschappelijke, bijna landelijke sfeer. Tegelijkertijd zijn de voorzieningen van de stad goed bereikbaar, waardoor bewoners het beste van twee werelden ervaren: rust en ruimte gecombineerd met stedelijke nabijheid. is één van de oudste steden die Nederland kent.

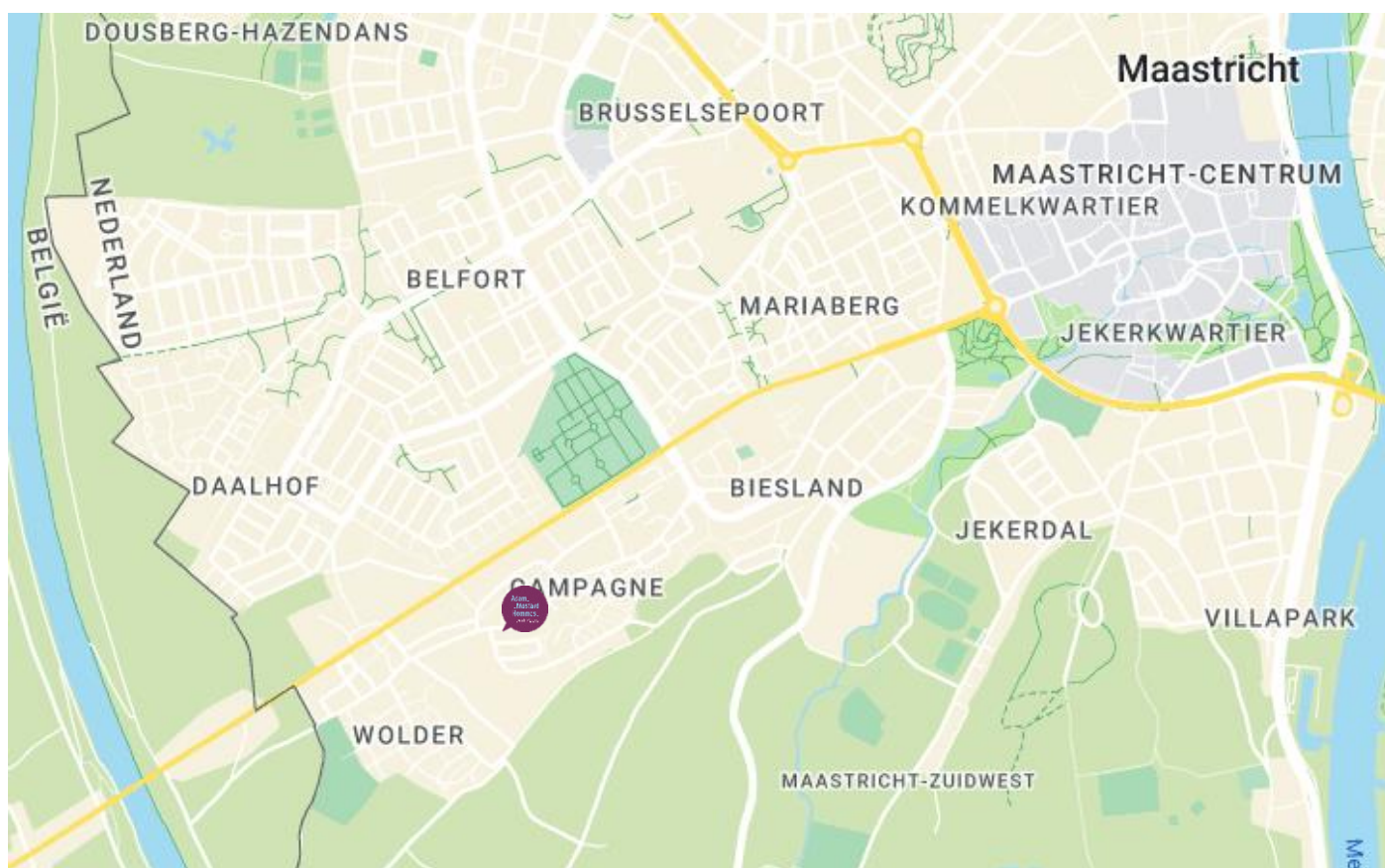
De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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 en centrum vanaf de bushalte op 400 meter van de woning.



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	Médoclaan 225
Postcode/plaats	6213 EJ, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 29-04-2026

Datum meetrapport 30-04-2026

Certificaatnummer 1647924

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	138,70	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	57,50	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	1,80	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	4,30	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	265,70	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	694,88	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



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— Vastgestelde kadastrale grens</li> <li>— Voorlopige kadastrale grens</li> <li>— Administratieve kadastrale grens</li> <li>— Bebouwing</li> </ul> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3760</p> <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>	
--	---	---

### **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)