

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Veulenerbank 66**  
— *6213 JV 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)



### Wonen op een toplocatie met vrij uitzicht over de Louwberg.

In het prachtige en rustige Wolder ligt deze uitstekend onderhouden half vrijstaande woning op een werkelijk unieke plek. De echte charme van deze woning ontdekt u pas binnen. Aan de achterzijde ontvouwt zich een prachtig vrij uitzicht over de Louwberg en de Apostelhoeve, een panorama dat het hele jaar door blijft verrassen. Hier woont u in alle rust, omringd door groen met volop privacy.

De woning is de afgelopen jaren met zorg en kwaliteit onderhouden en biedt een verrassend ruime en praktische indeling. Met vier slaapkamers en twee badkamers is dit een ideale gezinswoning, maar ook perfect voor wie extra ruimte zoekt voor werken of hobby's.

De royale woonkamer vormt het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen voor veel licht en geven direct zicht op de fraai aangelegde tuin en het omliggende landschap. Binnen en buiten lopen hier op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor u het hele jaar door geniet van deze bijzondere woonplek.

De woning beschikt daarnaast over een ruime oprit voor twee auto's, een royale berging en een praktische achterom, waardoor zowel parkeren als opbergen uitstekend is geregeld. Ook op het gebied van comfort en duurzaamheid is aan alles gedacht. Zo is de woning voorzien van airconditioning, beschikt deze over 10 zonnepanelen en is zij gewaardeerd met een energiezuinig energielabel A.

Wolder ligt aan de rand van Maastricht en grenst aan een uitgestrekt natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen en hardlopen. De wijk heeft tevens een basisschool, goede busverbinding met het centrum en treinstation. Daarnaast beschikt Wolder over een rijk verenigingsleven met onder andere een voetbalvereniging en twee harmonieën.

Ongeëvenaard,  
vrij uitzicht  
over de groene  
Louwberg.



- Bouwjaar : 1976
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 243 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 160 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 600 m<sup>3</sup>
- Kozijnen : aluminium, kunststof en enkele houten kozijnen
- Verwarming : HR cv-ketel Nefit; bj. 2022; eigendom
- Warm water : middels combiketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : HR++ beglazing en dakisolatie
- Tuin : gelegen op het zuiden
- Energielabel : A geldig tot 15-06-2036
- Aanvaarding : in overleg

**VRAAGPRIJS € 699.000,- k.k.**

# — Indeling

## Begane grond

Bij binnenkomst wordt direct duidelijk dat deze woning met veel aandacht voor comfort en afwerking is ingericht. De ruime hal vormt een fijne ontvangst en biedt toegang tot de meterkast, garderobe, ruime berging en een modern gastentoilet met wandcloset en fonteintje.

Via een glazen deur bereikt u de leefruimte, waar licht, ruimte en uitzicht centraal staan. De woonkamer met airconditioning is voorzien van een sfeervolle gashaard en een fraaie eikenhouten plankenvloer, die zorgt voor een warme en uitnodigende uitstraling.

Dankzij de grote schuifpui vloeien binnen en buiten hier naadloos in elkaar over en wordt de tuin als een verlengstuk van de woonruimte ervaren. In combinatie met het zeer ruime perceel zorgt dit voor een royale buitenruimte die de totale leefomgeving aanzienlijk vergroot. Daarbij ligt de tuin gunstig op het zuiden, waardoor u optimaal profiteert van zonlicht en tegelijkertijd dagelijks geniet van een fraai en groen uitzicht.

De open keuken met tegelvloer sluit naadloos aan op de woonkamer en is uitgevoerd in een greeploze opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron en vaatwasser. Met een totale oppervlakte van circa 53 m<sup>2</sup> vormen woonkamer en keuken samen een heerlijke leefomgeving waar het gezin samenkomt en gasten met gemak worden ontvangen.

## Eerste verdieping

Op de eerste verdieping staat comfortabel wonen wederom centraal. De royale hoofdslaapkamer (thans ingericht als kinderslaapkamer) beschikt over airconditioning, een eigen walk-in closet en een deur naar het ruime balkon.

Vanuit zowel de hal als de walk-in closet is de royale luxe badkamer bereikbaar. De badkamer is compleet uitgevoerd met een dubbele wastafel, een ruime inloopdouche en een heerlijk ligbad. Daarnaast is op de overloop een separaat toilet gelegen.

De tweede slaapkamer, eveneens aan de achterzijde gelegen is uitgerust met praktische bergkast. Beide slaapkamers hebben toegang tot het balkon, waar u in alle rust kunt genieten van het weidse uitzicht over de groene Louwberg. Het uitzicht vormt hier zonder twijfel één van de absolute hoogtepunten van de woning.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt nog eens twee volwaardige ruime slaapkamers. Eén van de kamers beschikt over een dakkapel, waardoor extra ruimte en lichtinval worden gecreëerd. Een tweede moderne badkamer met inloopdouche en vaste wastafel maakt deze verdieping bijzonder geschikt voor grotere gezinnen of logerende gasten. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen en de technische installaties. Op de overloop is tevens nog voldoende ruimte voor het opbergen van spullen of zelfs een zithoek.

## Exterieur

Ook buiten is het wooncomfort uitstekend verzorgd. Aan de voorzijde beschikt de woning over een dubbele oprit met plaats voor twee auto's op eigen terrein.

De volledig omsloten achtertuin biedt veel privacy en is aangelegd met een royaal Bankirai terras, waar het dankzij het elektrische zonnescherm heerlijk vertoeven is tijdens lange zomeravonden. Dankzij de praktische achterom en de ruime berging naast de woning is er volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

Wat deze woning werkelijk bijzonder maakt, is de unieke ligging aan de rand van het groen. Vanuit de achtertuin wandelt u rechtstreeks de natuur in en liggen prachtige wandelgebieden richting het Jekerdal, het Cannerbos en het charmante Kanne letterlijk aan uw voeten. Hier woont u in alle rust, omringd door natuur, terwijl het historische centrum van Maastricht zich op korte afstand bevindt. Een combinatie die maar zelden wordt aangeboden.

## Aanvullende informatie

- voorzien van een nieuwe CV in 2022;
- voorzien van nieuwe kozijnen in de badkamer en keuken in 2022;
- uitgerust met 10 zonnepanelen en een 3 fase aansluiting;
- voorzien van airconditioning;
- de 2 toiletruimtes en badkamer op de 1e verdieping zijn voorzien vloerverwarming;
- de slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van laminaat vloer, op de tweede verdieping van vloerbedekking;
- de slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van rolluiken;
- schilderwerk buitenmuren en dakkapel gedaan in 2025;
- de tuinpoort is in 2025 vernieuwd;
- bloembakken voor gemaakt in 2025;
- regenpijp voor- en achterzijde in 2026 vernieuwd.

## Fotografie

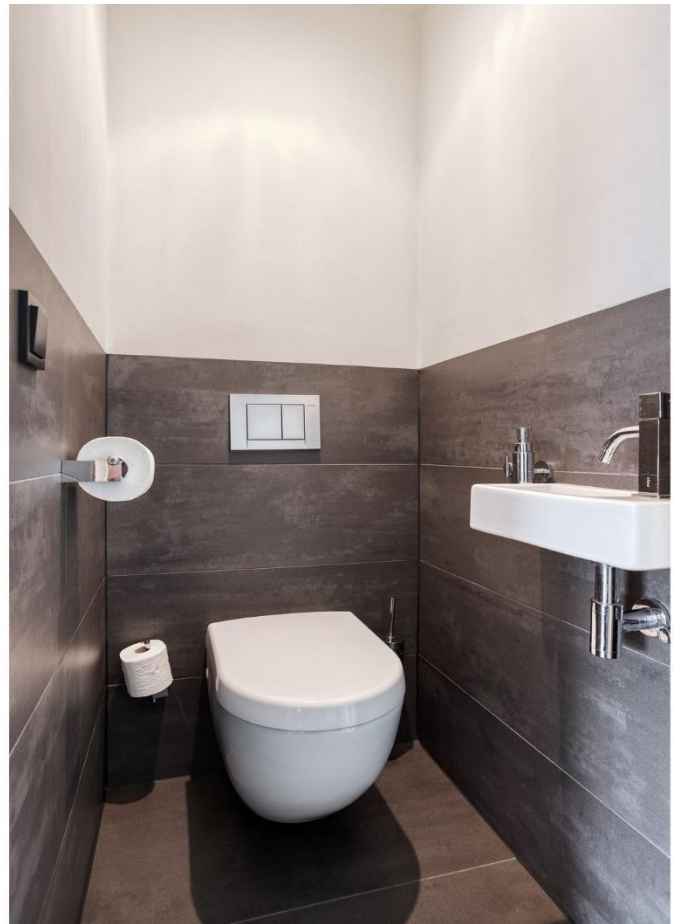










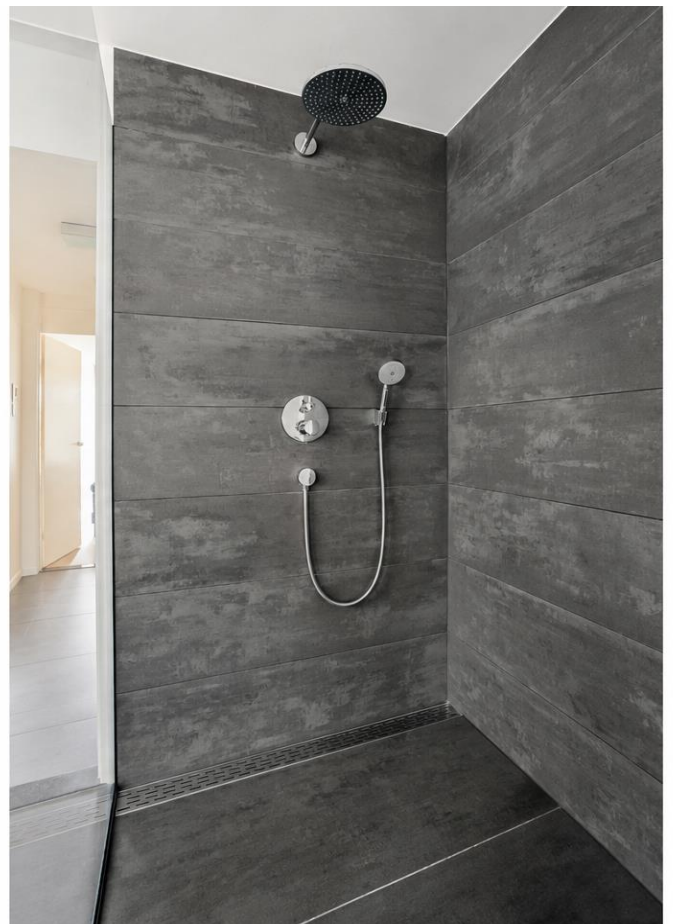






























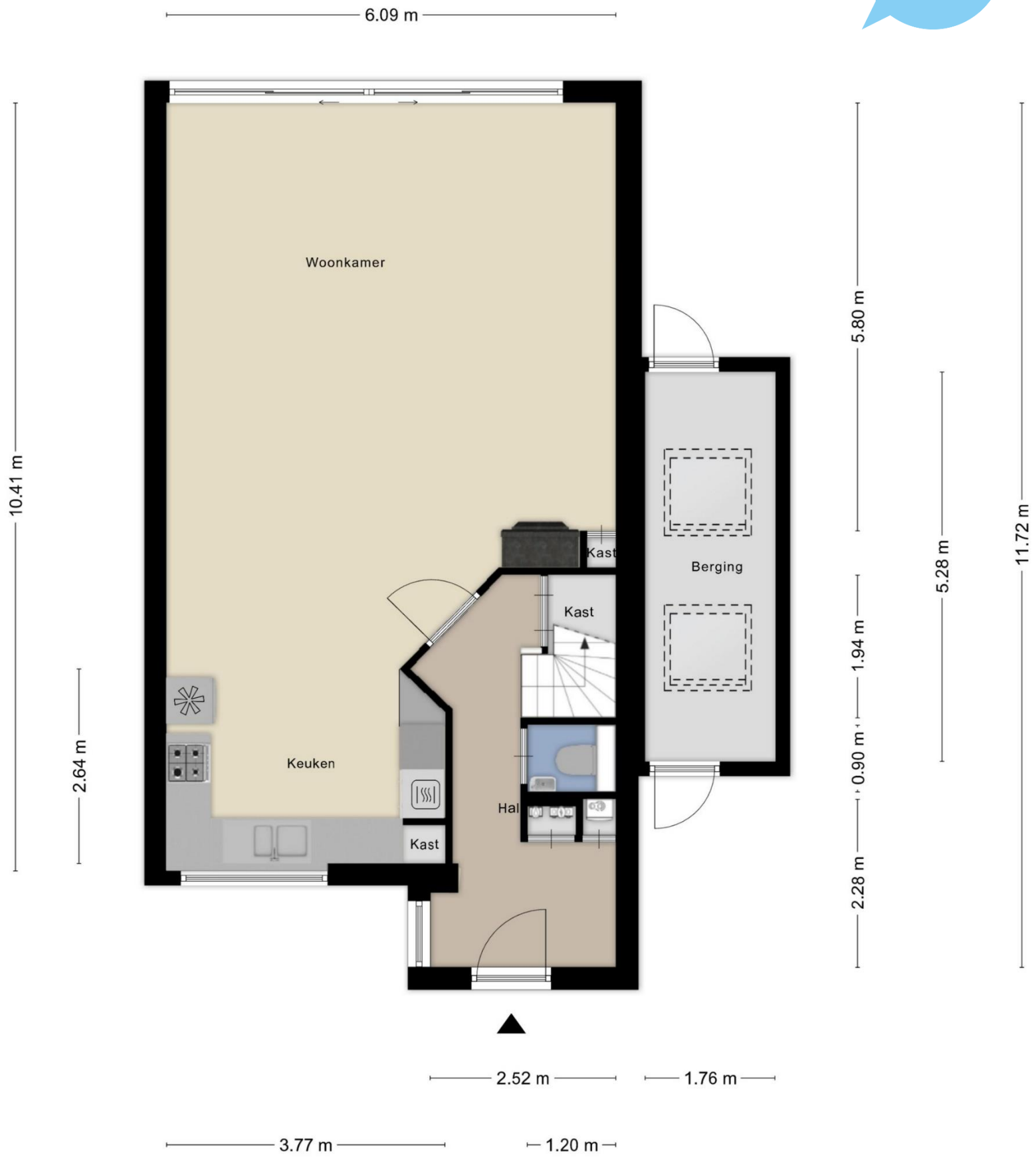








# Plattegrond



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

6.09 m  
3.56 m 1.76 m





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

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	Veulenerbank 66
Postcode/plaats	6213JV, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname	15-06-2026
Datum meetrapport	16-06-2026
Certificaatnummer	1654918

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	160,10	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	9,30	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9,30	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	224,70	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	599,97	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

## — Locatie

Het object ligt aan de rand van Maastricht in de wijk Wolder, grenzend aan een uitgestrekt natuurgebied.

Diverse winkels en scholen liggen in de directe nabijheid. Er is een goede busverbinding met het centrum van Maastricht en treinstation.

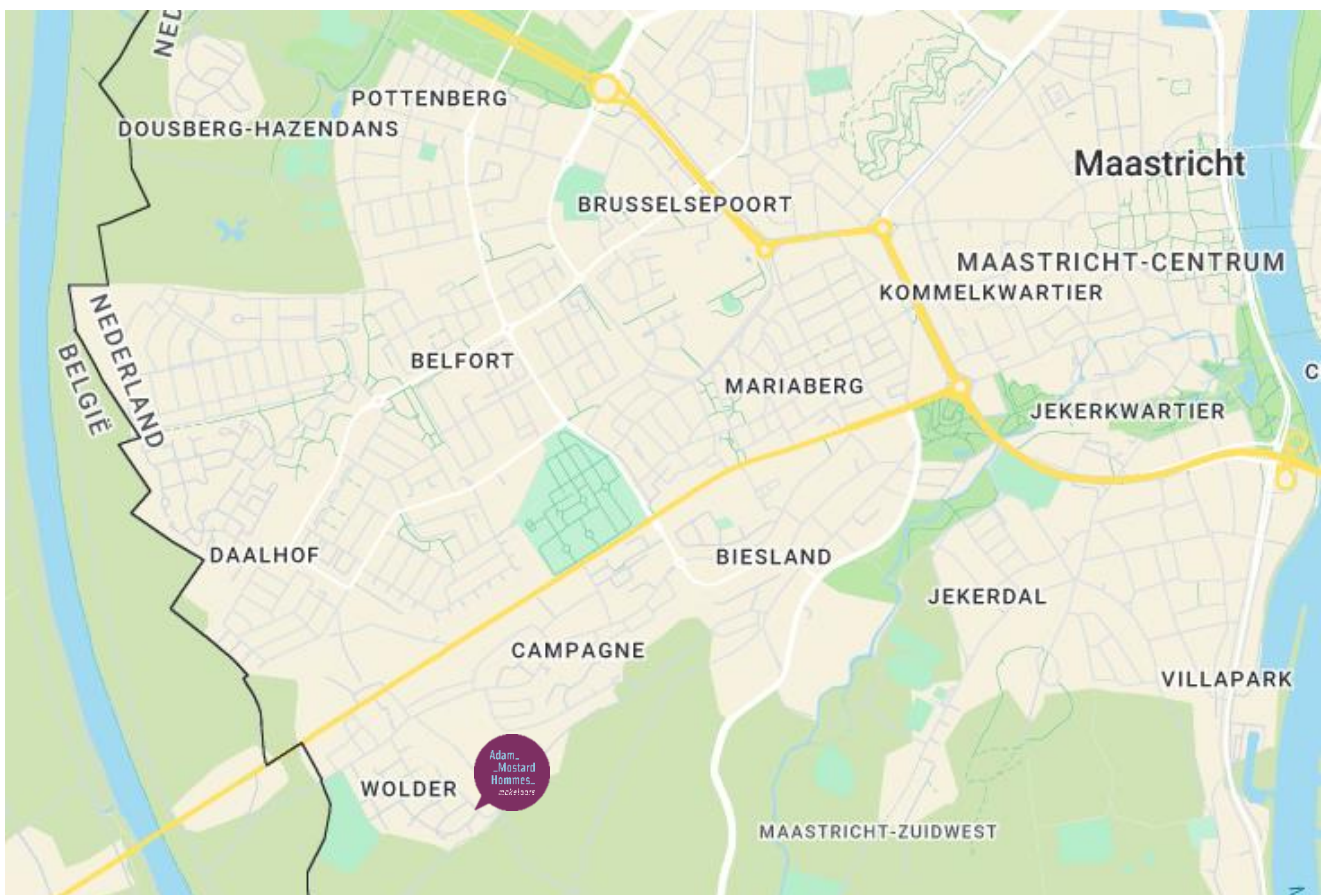
Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

Maastricht beschikt over diverse zakelijke dienstverleners, zorginstellingen, hotels, een golfbaan, een groot stadspark, scholen en universiteiten.

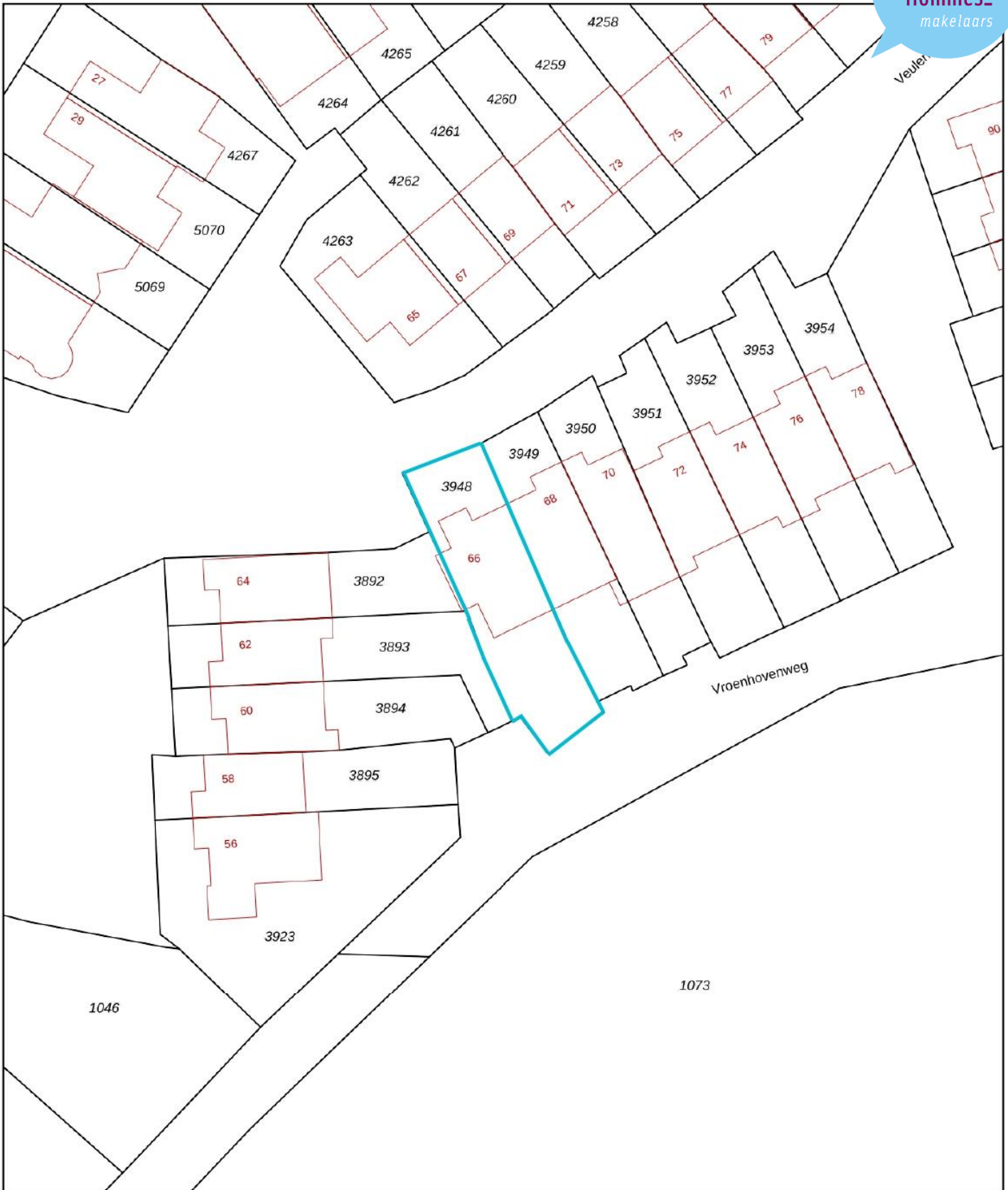
Bereikbaarheid:


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



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie O</p> <p>Perceel 3948</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 juni 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)