

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Trocaderostraat 1**  
— *6213 AD 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)



### **Naar eigen smaak te moderniseren en verduurzamen.**

In het prachtige Biesland ligt deze sfeervolle woning met charmante details en volop mogelijkheden om geheel naar eigen smaak te moderniseren.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een sfeervolle leefruimte met toegang tot de zonnige achtertuin, een souterrain, een ruime zolderkamer en een multifunctionele ruimte/ garage met oprit die tal van gebruiksmogelijkheden biedt.

De ligging is zonder meer een van de grootste pluspunten. In de directe omgeving bevinden zich alle dagelijkse voorzieningen, waaronder het historische stadscentrum van Maastricht, een basisschool, kinderopvang, een kleinschalig winkelcentrum, sportfaciliteiten, een bushalte en zelfs een openluchtwembad in het Waldeckpark.

Daarnaast is Biesland een ideale woonomgeving voor liefhebbers van natuur en recreatie. Het prachtige Jekerdal ligt praktisch om de hoek en via de Bieslander- en Cannerweg fietst u in enkele minuten naar het Belgische Kanne. Een woning met potentie op een uitstekende locatie, waar u uw eigen woonwensen kunt realiseren.

Gelegen op een zeer centrale en geliefde locatie.



- Bouwjaar : 1954
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 180 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 113 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 502 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : cv, Intergas Combi Kompakt, gehuurd Volta, bj. 2022
- Warm water : combi-ketel
- Onderhoud : modernisering is gewenst
- Tuin : gelegen op het zuiden
- Energielabel : D geldig tot 11-06-2036
- Aanvaarding : in overleg

**VRAAGPRIJS €525.000,- k.k.**

## Begane grond

Via de ontvangsthal met marmeren vloer bereikt u de woonkamer, de keuken, het toilet en de trap naar de eerste verdieping..

De sfeervolle leefruimte van circa 35 m<sup>2</sup> profiteert van een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.

De gesloten keuken kent verschillende mogelijkheden, zo kan er gedacht worden aan het betrekken van de keuken bij de woonkamer maar ook een uitbouw behoort tot de opties.

De gesloten keuken biedt volop mogelijkheden voor een eigentijdse indeling. Zo kan de keuken bij de woonkamer worden betrokken om een royale woonkeuken te creëren. Ook behoort een uitbouw aan de achterzijde eventueel tot de mogelijkheden. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heeft u toegang tot de zonnige, op het zuiden gelegen achtertuin. De keuken beschikt over een loopdeur en de woonkamer over een schuifpui.

Onder de overkapping bevindt zich de toegang tot de voormalige garage, die momenteel is ingericht als atelier. Deze multifunctionele ruimte van circa 13 m<sup>2</sup> is uitstekend geschikt als hobbyruimte, thuiswerkplek, praktijkruimte of berging. Dankzij de openslaande deuren aan de voorzijde is de ruimte tevens eenvoudig bereikbaar vanaf de oprit.

## Exterieur

De zonnige achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt veel privacy. De tuin is grotendeels bestraat en wordt afgewisseld met diverse bomen, struiken en groenvoorzieningen, waardoor een sfeervolle buitenruimte is ontstaan die doet denken aan een vakantiebestemming.

Er is tevens voldoende ruimte voor meerdere zitjes, zodat u op elk moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te verblijven.

## Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate wasruimte.

De twee grootste slaapkamers van circa 13 m<sup>2</sup> en 12 m<sup>2</sup> staan met elkaar in verbinding via een tussendeur, maar zijn uiteraard ook afzonderlijk bereikbaar vanaf de overloop. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een balkon met een fraai uitzicht richting het groene Jekerdal.

De ruime badkamer is momenteel bereikbaar via deze slaapkamer en is voorzien van een ligbad, douche, dubbele wastafel en een toilet. Bij een eventuele modernisering zijn er diverse mogelijkheden om de indeling aan te passen aan de hedendaagse woonwensen.

## Tweede verdieping

Via een vlioztrap op de overloop bereikt u de praktische bergzolder. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie.

## Souterrain

De woning is deels onderkelderd (15m<sup>2</sup>), hier is voldoende ruimte voor opslag.

## Overige details

- Modernisering is wenselijk;
- Voorzien van rolluiken;
- Er zijn nog een aantal glas-in-lood ramen behouden;
- Praktische oprit;
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving;
- Gelegen in de geliefde wijk Biesland nabij het stadspark, zwembad Jekerdal en op 10 minuten loopafstand van het stadscentrum;
- Scholen en diverse winkelveorzieningen zijn in de directe nabijheid gelegen;
- **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.

## — Fotografie

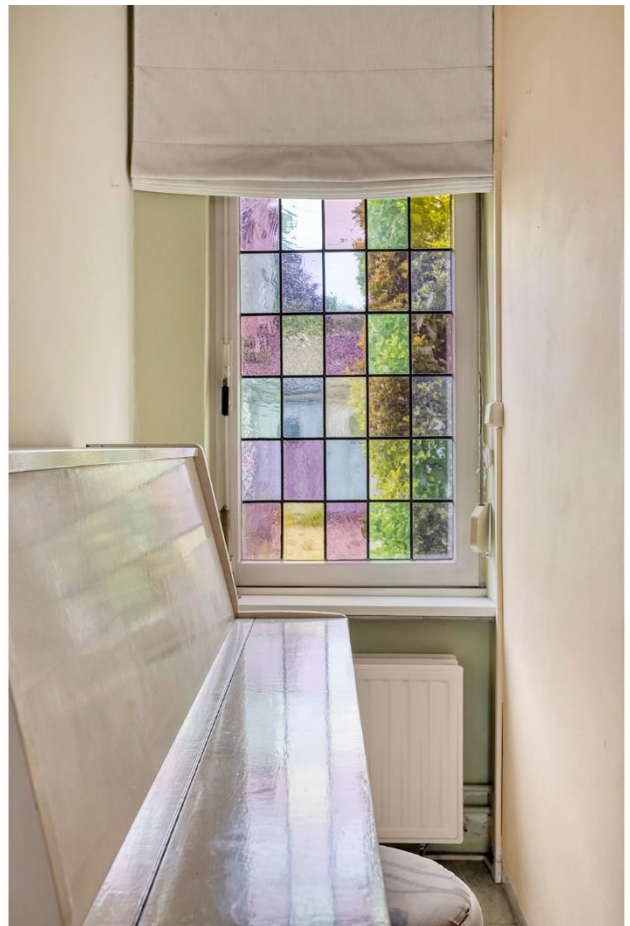














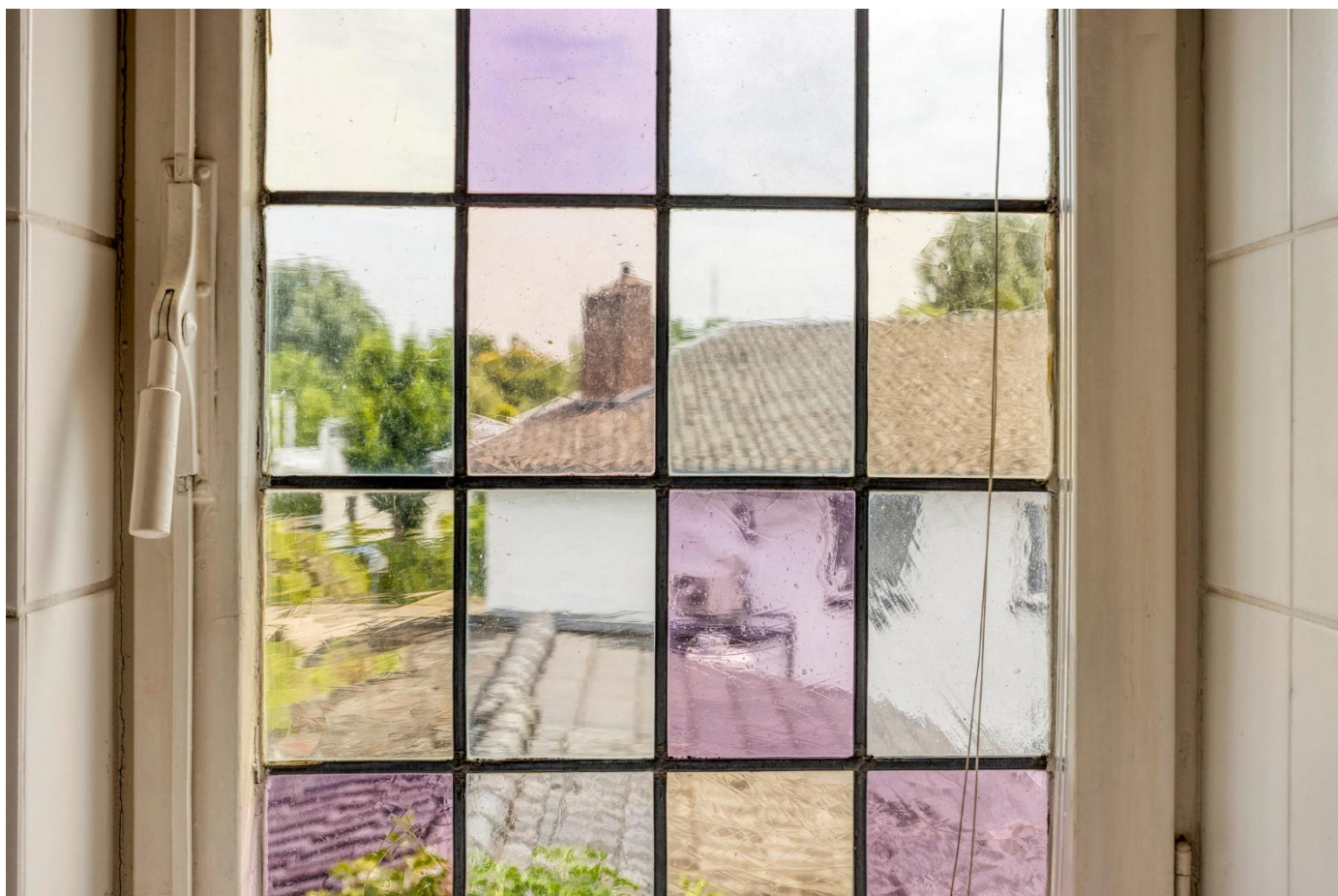












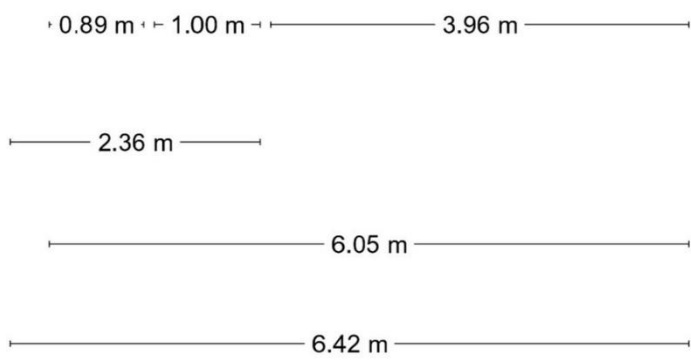
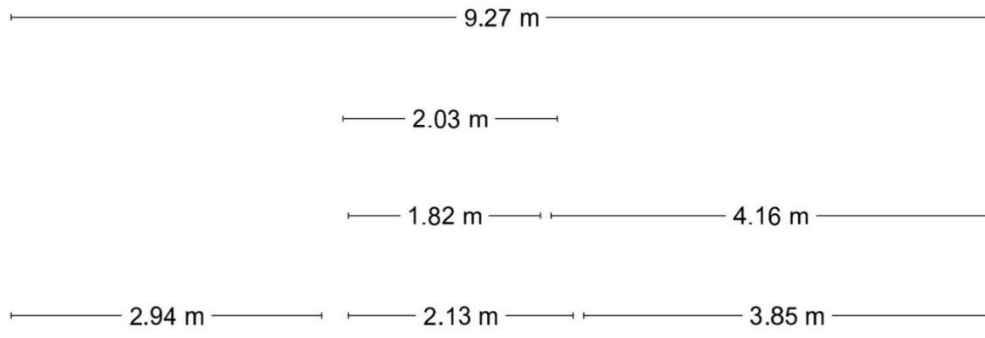








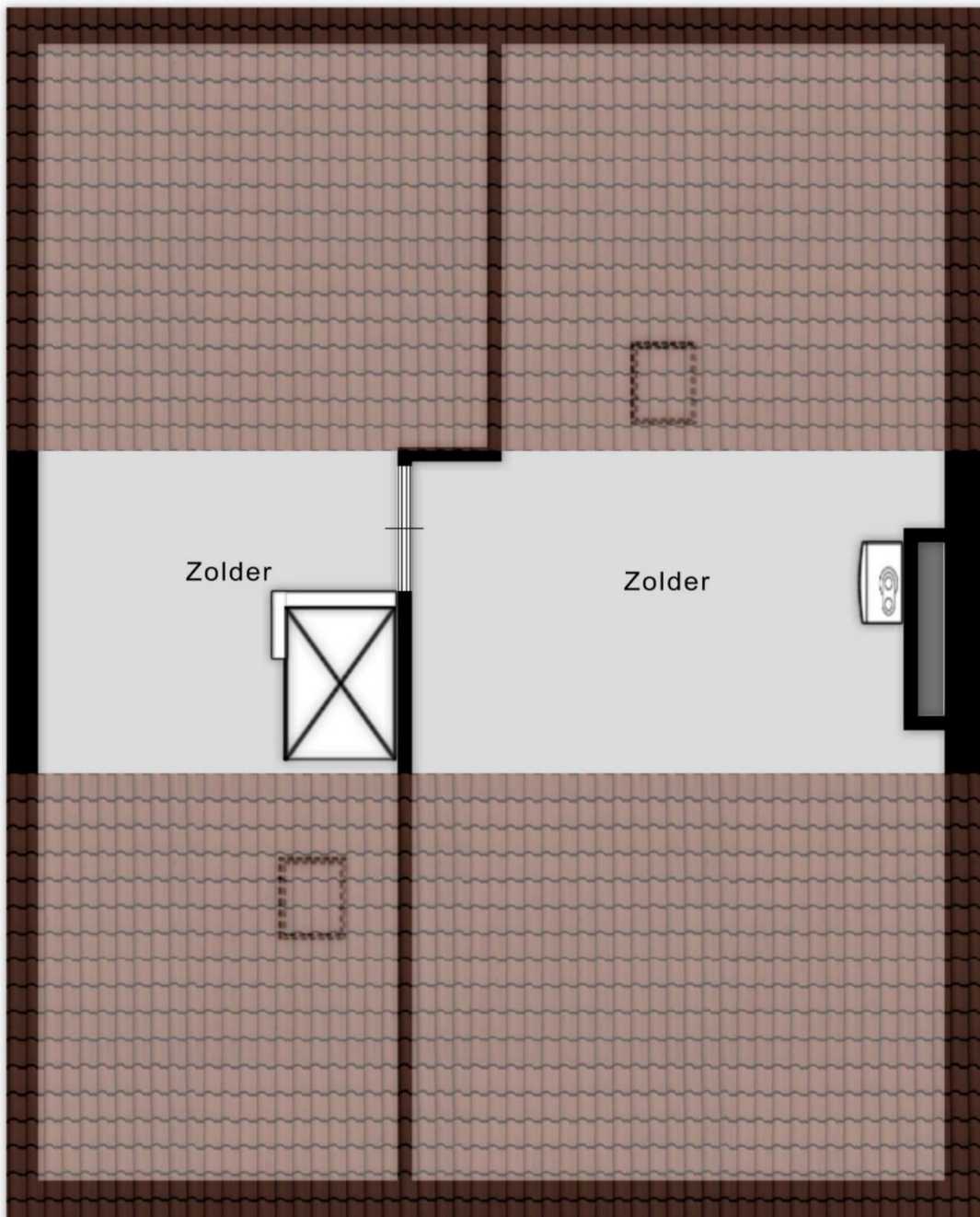
# Plattegronden





3.03 m 2.98 m

7.67 m



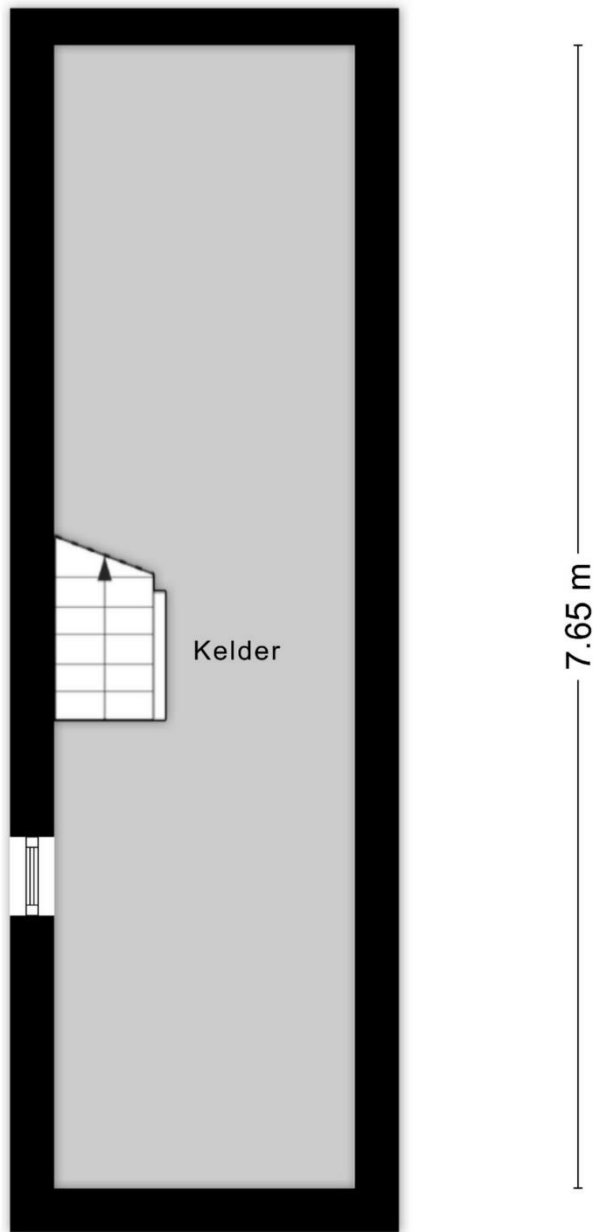
1,50m

2.18 m

1,50m

2.42 m 3.59 m

6.11 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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	Trocaderostraat 1
Postcode/plaats	6213AD, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	23-06-2026
Datum meetrapport	24-06-2026
Certificaatnummer	1662599

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	113,20	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	28,60	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	9,90	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	214,10	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	502,21	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 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.

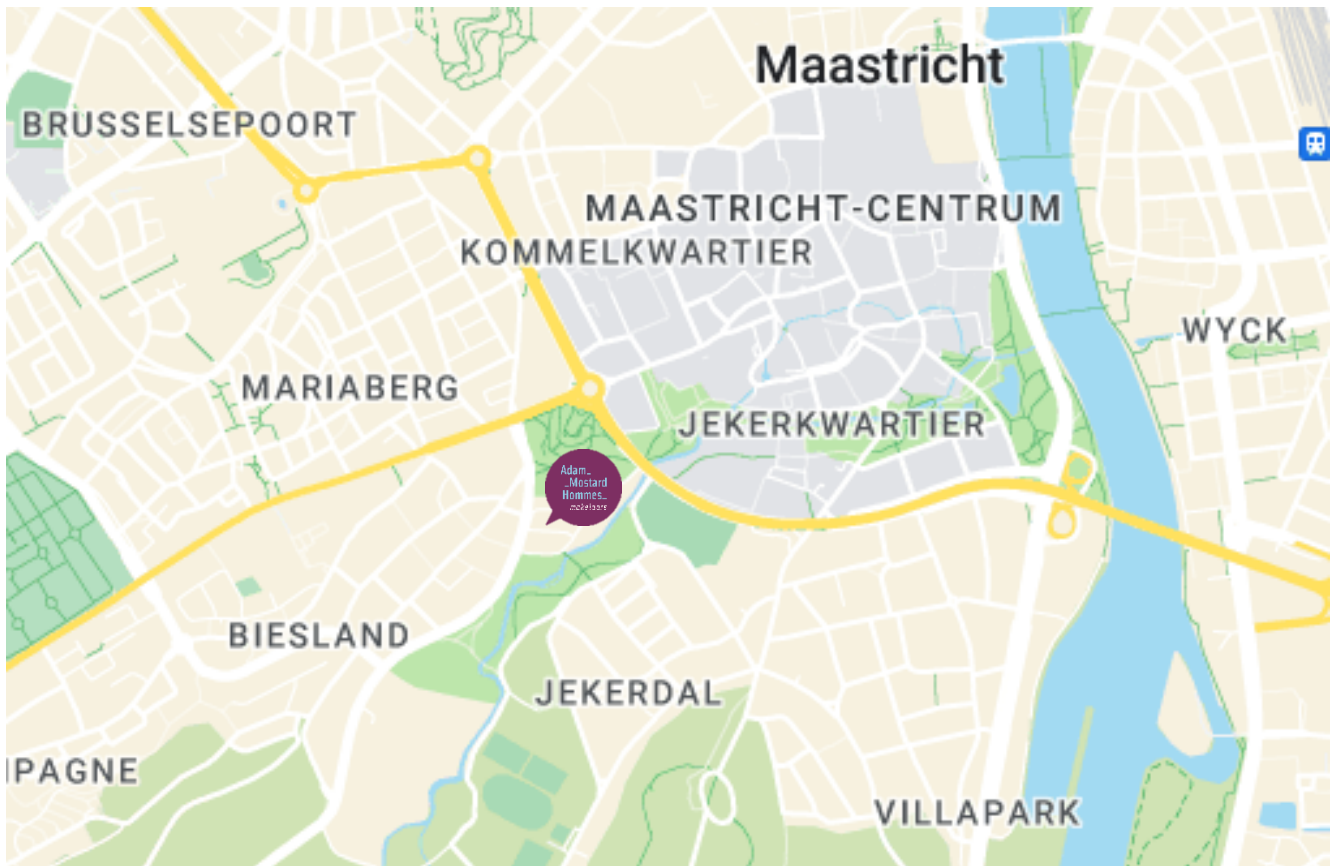
Het buitenzwembad van Vereniging zwembad Jekerdal is om de hoek gelegen.

U kunt lopend naar het historische centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

### **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

Adam\_ \_Mostard  
Hommes\_ makelaars



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</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 2370</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 16 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)