

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Victor de Stuersstraat 2 D 01**  
— *6217 KR 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)



### Recent volledig gerenoveerd appartement met tuin.

Aan de geliefde Victor de Stuersstraat in Maastricht bevindt zich dit bijzonder fraaie en recent volledig gerenoveerde beganegrond appartement.

Bij binnenkomst vallen direct de hoogwaardige afwerking en de sfeervolle details op. Ornamenten, kleurrijke Portugese tegels, fraaie houten vloerdelen en strak gestucte wanden zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling.

De slaapkamer is aan de voorzijde van het appartement gelegen en staat in verbinding met de leefruimte. Dankzij een stalen, design schuifdeur kunnen beide ruimtes van elkaar worden gescheiden, waardoor een ruimtelijk en tegelijkertijd intiem geheel ontstaat.

Ook de keuken en badkamer zijn volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, hoogwaardige stijl.

Daarnaast zorgen twee airconditioningunits het hele jaar door voor een aangenaam binnenklimaat.

Als kers op de taart beschikt het appartement over een heerlijke, onderhoudsvriendelijke tuin waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De ligging is werkelijk ideaal; op loopafstand van het bruisende centrum van Maastricht, supermarkt én het groene Frontenpark. Tevens zijn verschillende faculteiten van Universiteit Maastricht op loop- en fietsafstand gelegen.

Zeer centraal  
maar toch  
rustig gelegen.



- Bouwjaar : 1930
- Bouwaard : traditionele bouw
- Gebruiksoppervlakte : 65 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 215 m<sup>3</sup>
- Vloeren : houten vloeren
- Kozijnen : kunststof kozijnen
- Verwarming : airco en elektrische vloerverwarming
- Warm water : elektrische boiler
- Onderhoud : uitstekend
- Energielabel : B geldig tot 03-06-2036
- VvE bijdrage : € 75,- per maand
- Aanvaarding : in overleg

**VRAAGPRIJS € 325.000,- k.k.**

## Begane grond

U komt binnen in de gezamenlijke hal met een fraaie Portugese tegelvloer en houten trapopgang. Vanuit hier heeft u tevens toegang tot de gezamenlijke kelder, die is opgedeeld in drie afzonderlijke bergingen. Eén van deze bergingen behoort tot het appartement en is voorzien van de witgoedaansluitingen.

## Appartement

Via de entree, waar de Portugese tegelvloer uit de hal wordt voortgezet, heeft u toegang tot het privé gedeelte van het appartement. Vanaf de hal is het toilet met fonteintje, de moderne badkamer en uiteraard de leefruimte bereikbaar.

Centraal in de woning bevindt zich de woonkamer met houten vloerdelen en een charmant plafondornament. Hier is voldoende ruimte voor een royale zithoek met salontafel en tv-wand.

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich de open keuken en de eethoek. Dankzij de grote pui geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval. Dit is de perfecte plek voor een sfeervolle eethoek met uitzicht op zowel de tuin als de keuken. De keuken, uitgevoerd in een L-opstelling, is gloednieuw en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, een koelkast met vriesvak en volop opbergruimte.

Via een deur in de keuken en de openslaande deuren bij de eethoek bereikt u de sfeervolle stadstuin, gelegen op het zuidwesten. De tuin is volledig betegeld en daardoor onderhoudsvriendelijk. Bovendien is deze voorzien van buitenverlichting. Een heerlijke plek om in alle rust van het stadsleven te genieten.

In de woonkamer trekt de stijlvolle stalen schuifdeur direct de aandacht; een eigentijdse knipoog naar de authentieke schuifdeuren die kenmerkend zijn voor jaren '30-woningen.

Achter deze schuifdeur bevindt zich de slaapkamer van circa 21 m<sup>2</sup>, uitgevoerd met dezelfde houten vloer en hoogwaardige afwerking als de woonkamer. De strak gestucte wanden, gecombineerd met stijlvolle wandspots, zorgen ervoor dat ook deze ruimte perfect aansluit bij de luxe uitstraling van het appartement.

Dankzij de royale afmetingen is er bovendien meer dan voldoende ruimte voor twee persoons bed én een grote kastenwand.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de moderne badkamer, die is voorzien van vloerverwarming. Hier beschikt u over een ruime inloop-regendouche, een wastafelmeubel en een verwarmde spiegel.

## Aanvullende informatie

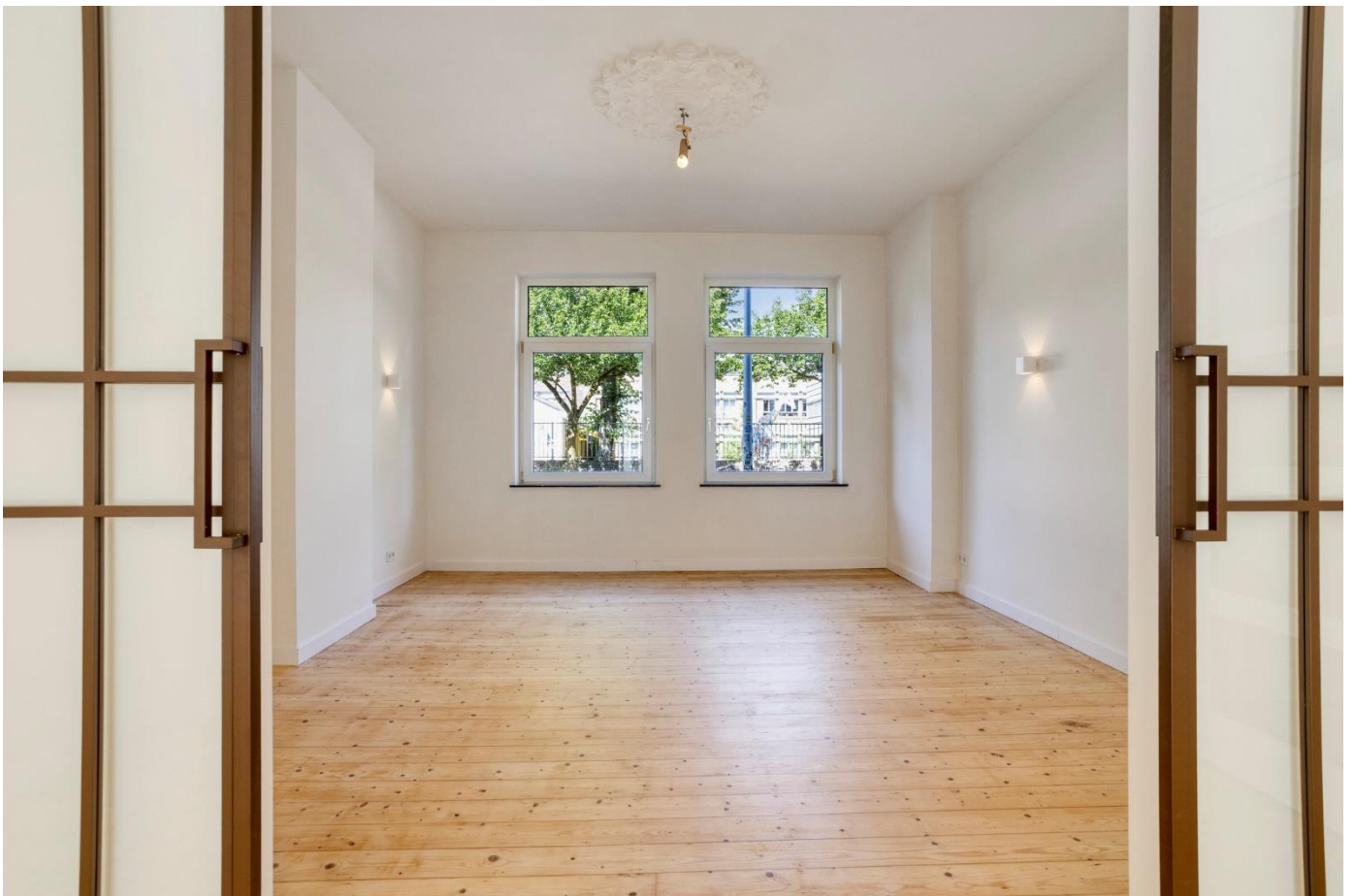
- Uitstekende afwerking met kwalitatief hoogwaardig materiaal;
- Er zijn voorbereidingen getroffen om, indien gewenst, een tweede slaapkamer te realiseren;
- Onder de tegels in de keuken en op de badkamer bevindt zich elektrische vloerverwarming;
- Uitgerust met 2 airco's (koelen en verwarmen);
- Volledig gas- loos;
- Kleinschalige VvE;
- Parkeren kan met een vergunning direct voor de deur;
- Ideale locatie, op loopafstand van het centrum;
- Alle benodigde voorzieningen in de directe nabijheid;
- **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;
- Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

# Fotografie

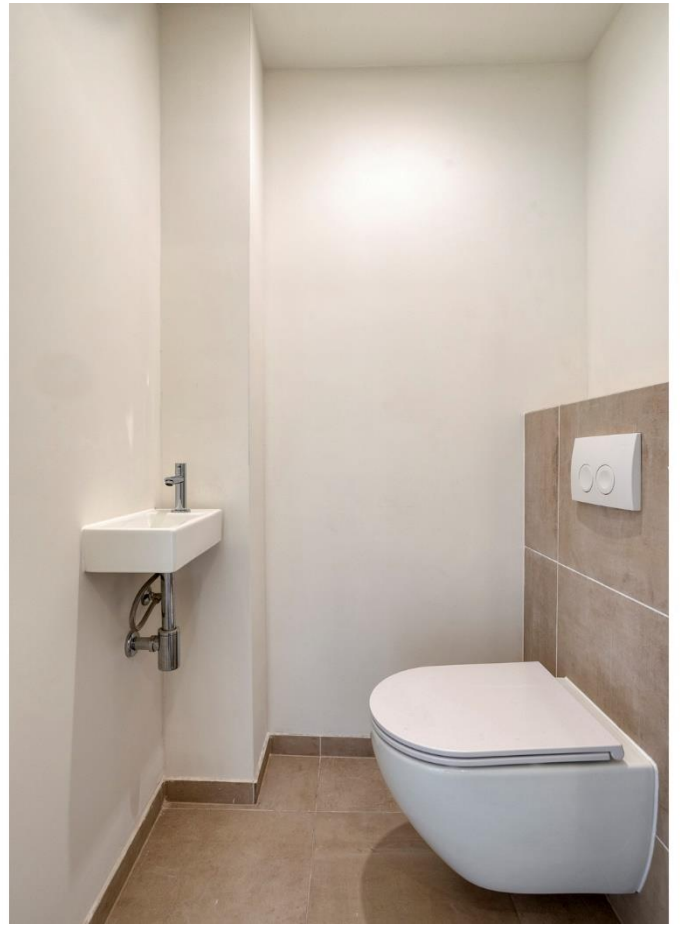






















# Plattegronden



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	Victor de Stuersstraat 2-D01
Postcode/plaats	6217 KR, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	18-06-2026
Datum meetrapport	19-06-2026
Certificaatnummer	1662235

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	65,20	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	76,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	215,39	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

### Ligging:

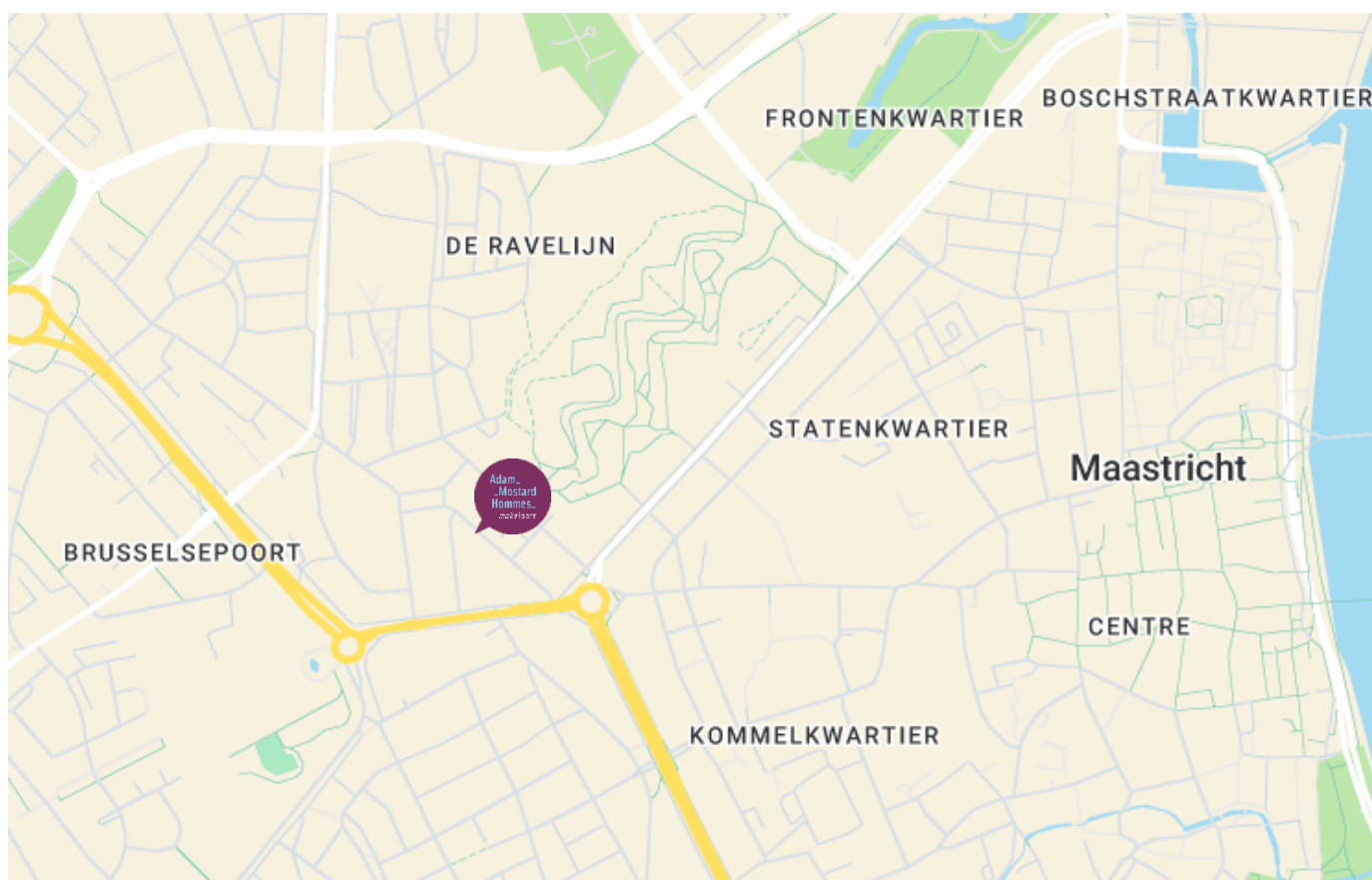
Op de rand van de Brusselsepoort en het Statenkwartier ligt de Victor de Stuersstraat. Het voorzieningsniveau is goed, zo zijn er verschillende winkels aan zowel het Orleansplein én het Volksplein welke beide op loopafstand gelegen zijn.

Te voet bereikt u overigens binnen 10 minuten het centrum van Maastricht.

### Bereikbaarheid:

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

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.



## **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)