Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Pastoor Heijnenstraat 30

– *6227 TE 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

Omschrijving



Nette, tussengelegen gezinswoning.

In de geliefde en kindvriendelijke wijk Heer, aan de Pastoor Heijnenstraat, ligt deze goed onderhouden eengezinswoning.

De woning beschikt over drie slaapkamers, een open keuken, een lichtrijke tuinkamer en een nette badkamer. Daarnaast biedt de woning een fijne achtertuin met buitenberging en een verzorgde voortuin.

Daarnaast beschikt de woning over 10 zonnepanelen, 2 airco's en is deze voorzien van energielabel C.

De woning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de centraal gelegen wijk Heer. Winkelcentrum De Leim bevindt zich op slechts 5 minuten loopafstand en het bruisende centrum van Maastricht is binnen circa 15 minuten fietsen bereikbaar.

Kenmerken

Gelegen in een geliefde en centrale woonwijk.



- Bouwjaar : 1964
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 175 m²
- Gebruiksoppervlakte : 104 m²
- Inhoud : 518 m³
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : houten en kunststof kozijnen
- Verwarming : middels combi-ketel, eigendom
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : goed
- Tuin : gelegen op het noordwesten
- Energielabel : C geldig tot 26-10-2036
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 369.000,- k.k.

Indeling

Begane grond
Via de verzorgd aangelegde voortuin bereikt u de ruime entreehal. Deze biedt voldoende ruimte voor een garderobe en geeft toegang tot de toiletruimte, de trapopgang naar de eerste verdieping en de leefruimte.

De royale leefruimte, bestaande uit de woonkamer, open keuken en tuinkamer, heeft een gezamenlijke oppervlakte van circa 52 m^2. De woonkamer is voorzien van een nette laminaatvloer en een sfeervolle gashaard en loopt naadloos over in de eetkamer met open keuken.
Dankzij de grote raampartijen geniet de leefruimte van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een lichte en ruimtelijke uitstraling.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Daarnaast bieden de boven- en onderkasten volop praktische bergruimte.

Aansluitend aan de eetkamer en keuken bevindt zich de tuinkamer. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer en een grote glazen schuifpui, die geopend kan worden voor een directe verbinding met de tuin. De tuinkamer biedt volop mogelijkheden en kan naar wens worden ingericht als verlengstuk van de woonkamer, thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer voor de kinderen.

Eerste verdieping
De overloop op de eerste verdieping biedt toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer aan de voorzijde heeft een oppervlakte van circa 12 m^2 en beschikt over een praktische inbouwkast en een balkon.
Aan de achterzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers, met oppervlakten van circa 14 m^2 en 9 m^2. De grootste slaapkamer aan de achterzijde biedt via een vaste trap toegang tot de zolderverdieping.

De nette, volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafel en een bidet. Eventueel kan in de toekomst het bidet voor een tweede toilet vervangen worden.

Zolder verdieping
Via een vaste trap in een van de slaapkamers op de eerste verdieping is de zolderverdieping bereikbaar. Momenteel wordt deze ruimte gebruikt als bergzolder en biedt deze volop praktische opbergmogelijkheden. Met enige aanpassingen en het toevoegen van een dakkapel biedt de zolder bovendien mogelijkheden voor het realiseren van één of meerdere extra slaapkamers.

Kelder
In de kelder bevindt zich de witgoedaansluiting en de cv-installatie. Ook hier is weer voldoende bergruimte.

Exterieur
De volledig betegelde achtertuin beschikt over een buitenberging en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten. Zo kan de bestaande berging worden behouden en ingericht als hobby- of werkruimte. Ook behoort het realiseren van een overkapping tot de mogelijkheden, waardoor u langer van het buitenleven kunt genieten.
Wie liever kiest voor meer tuinruimte, kan overwegen de berging volledig te verwijderen.

Daarnaast is er een praktische voortuin welke ideaal is voor het stallen van fietsen.

Bijzonderheden
- In voorzien van airco's (woonkamer en master bedroom);
- Voorzien van rolluiken;
- Uitgerust met 10 zonnepanelen;
- Voldoende parkeergelegenheid in de directe nabijheid;
- Op loopafstand van verschillende winkels;
- Op 15 minuten fietsafstand van het centrum van Maastricht;
- Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend;
- **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










































ATAG

















Plattegronden

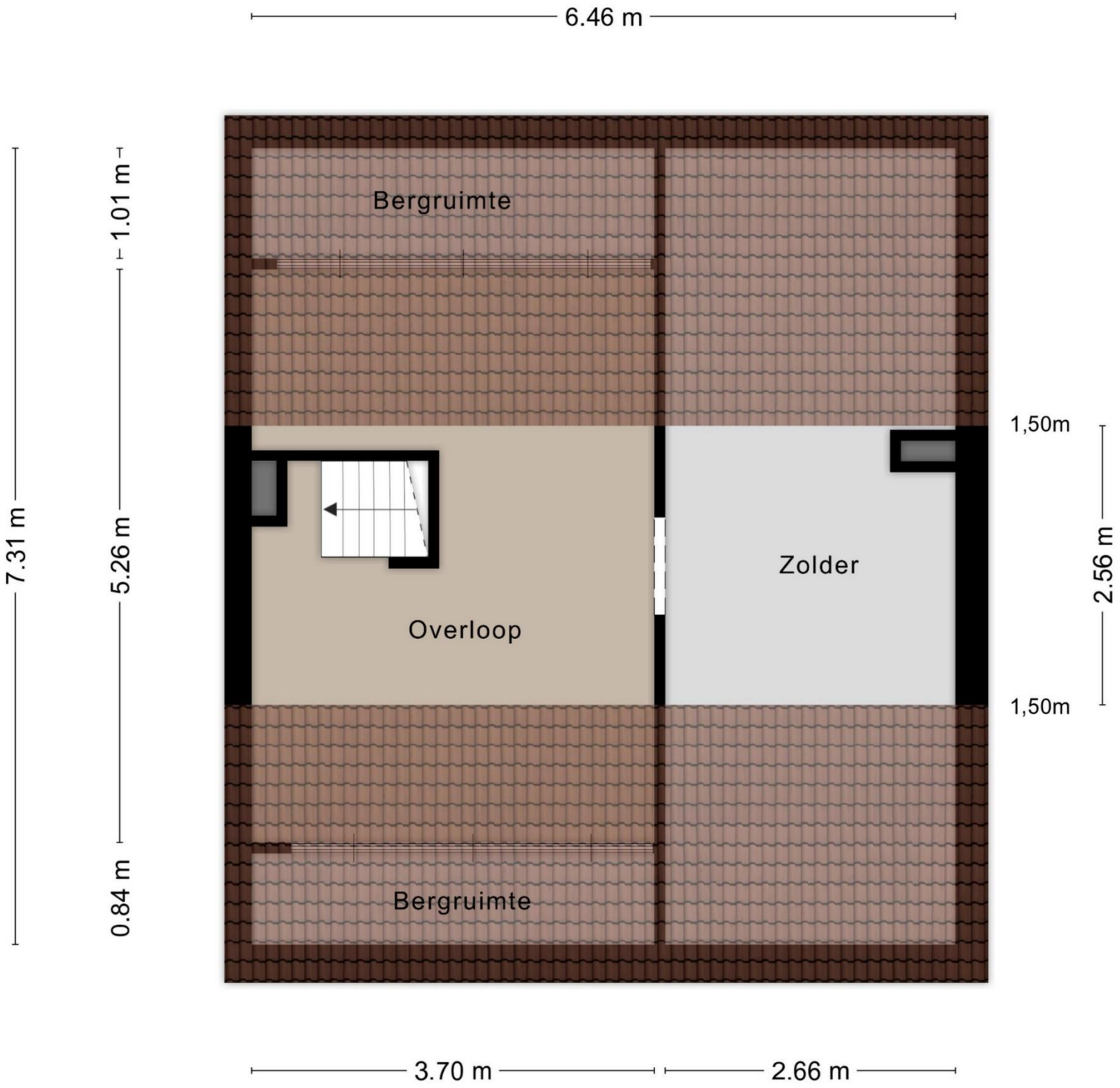


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



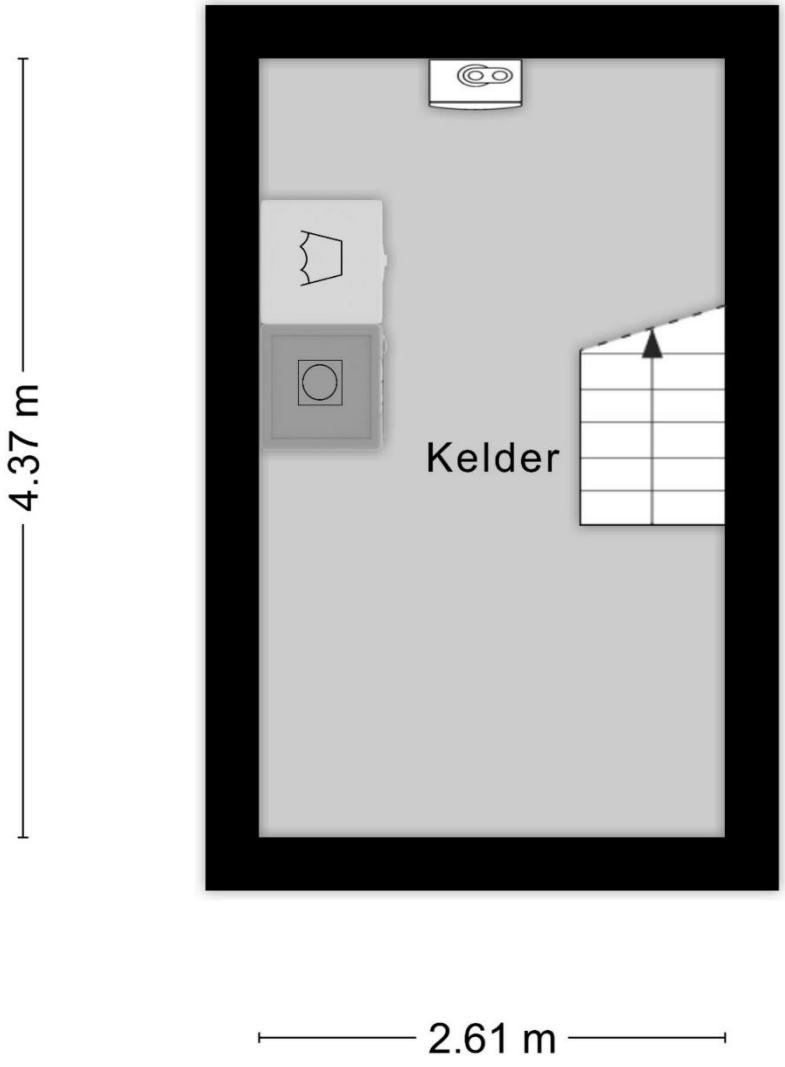
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl

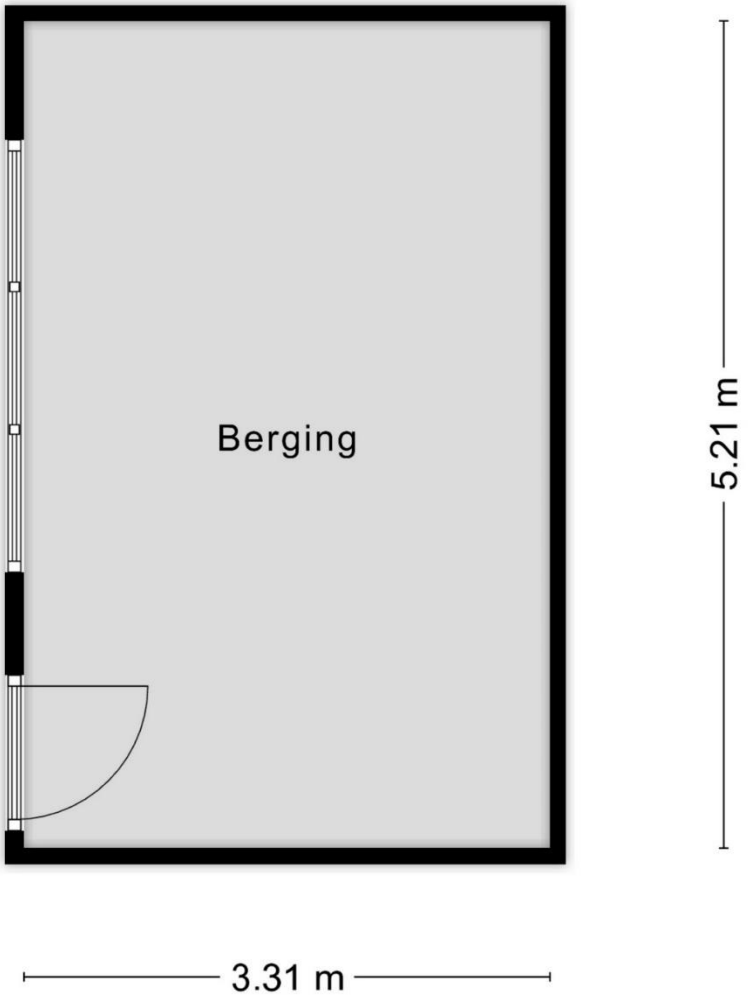


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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



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

Meetstaat

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	Pastoor Heijnenstraat 30
Postcode/plaats	6227 TE, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	26-10-2026
Datum meetrapport	26-10-2026
Certificaatnummer	1695944

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	103,70	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	42,60	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	2,80	M^2
Externe bergruimte	17,30	M^2

Bruto vloeroppervlak	205,00	M^2
Bruto inhoud woning	518,15	M^3

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 inhouden 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

De woning ligt in de woonwijk Heer, aan de stadsrand van Maastricht en grenzend aan het groene Voerendaal. Het voorzieningenniveau in Heer is uitstekend; winkels, speciaalzaken, supermarkt, basisschool en de natuur (Vroendaal) maken de wijk populair. U fietst binnen 15 minuten naar het centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

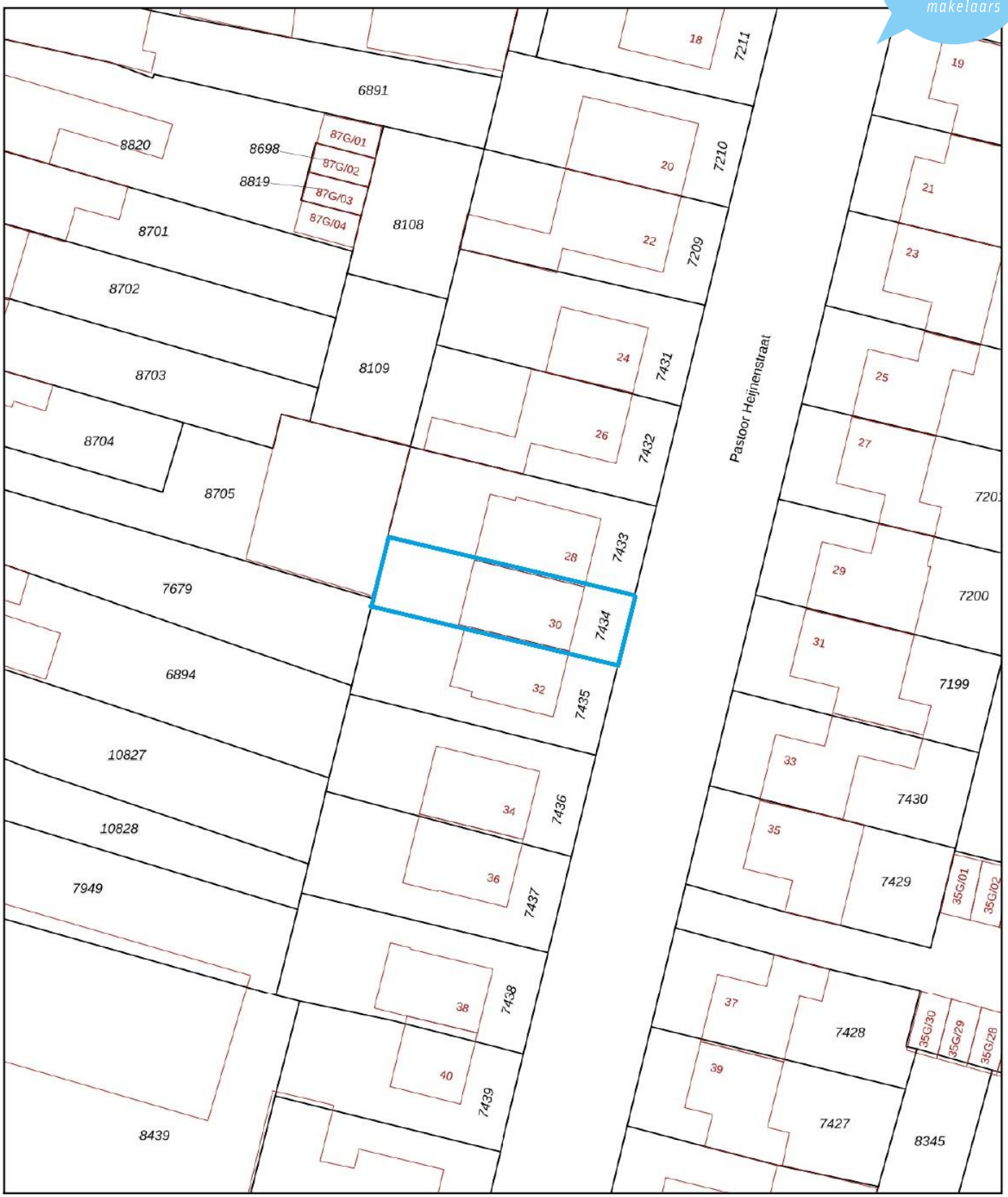
De wijk is met name gunstig gelegen ten opzichte van het MUMC, Universiteit Maastricht en het congrescentrum MECC. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving prima voorzieningen op het gebied van scholen, winkels, recreatie en openbaar vervoer.

Bereikbaarheid:
Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.
Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station liggen op loopafstand.

Goed bereikbaar met veel voorzieningen en groene weiden in de direct omgeving. Gesitueerd op fietsafstand van het centrum van Maastricht en loopafstand van een supermarkt. Daarnaast is de dichtstbijzijnde uitvalsweg in de nabije omgeving op slechts 5 minuten rijden.



Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Heer
Sectie	A
Perceel	7434

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 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.

kadaster

Belangrijke informatie voor u

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 hypotheken 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



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