

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Sluizerbank 23
— *6213 JZ 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



Rustig gelegen

In het mooie, rustige Wolder staat deze fors uitgebouwde woning met drie ruime slaapkamers, een luxe badkamer, moderne keuken en een speels ingedeelde woonkamer voorzien van een dubbele schuifpui naar de zonnige tuin. Mooie details zijn de gashaard in de zitkamer en de slaapkamers met hoge vide, die gebruikt kunnen worden als slaap-/speelzolder of berging.

Wolder ligt aan de rand van Maastricht en grenst aan een uitgestrekt natuurgebied waar u heerlijk kunt wandelen en hardlopen. De wijk heeft een basisschool, goede busverbinding met het centrum en treinstation, een voetbalvereniging en enkele winkels aan het Monseigneur Vranckenplein. Via de Tongerseweg heeft u een goede aansluiting op de uitvalswegen naar de A2 en A79.

Goed onderhouden en voorzien van een zonnige tuin.

- Bouwjaar : 1977
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 265 m²
- Gebruiksoppervlakte : 109 m²
- Inhoud : 450 m³
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : middels cv-ketel, Intergas HRE, bj. 2013; eigendom)
- Warm water : middels cv-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : grotendeels geïsoleerd
- Tuin : ± 11.00 x 8.00m gelegen op het zuid oosten
- Energielabel : in aanvraag
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond:

Via de voortuin, een plek met avondzon, loopt u naar de overdekte entree van deze woning. In de hal ziet u de prachtige trap naar de eerste verdieping en een deur naar de toiletruimte. De verwarmde garage is een uitstekende plek voor de fiets, scooter, motor en om bergruimte te gebruiken.

De garage is voorzien van een grote vliering waardoor veel extra opbergruimte ontstaat.

De woonkamer is over de hele breedte uitgebouwd waardoor de woonoppervlakte fors vergroot is. Het zitgedeelte heeft een moderne schouw met gashaard en de uitbouw kan worden gebruikt voor een grote eettafel. Ook kunt u hier een plek maken om rustig vanuit huis te werken. Vanuit het zit- en eetgedeelte is de halfopen keuken met hardstenen vloer te bereiken. Alle apparatuur is ingebouwd: een gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een koelkast.

Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en de badkamer. Twee kamers zijn ingericht als kinderkamer en de derde kamer is de sfeervolle ouderslaapkamer. Alle kamers hebben een hoge vide en een zolder die als slaap-/speelzolder of berging gebruikt kan worden. De moderne badkamer heeft een ligbad, tweede toilet, wastafel en een aparte douche. De wanden zijn geheel betegeld in een lichte kleur en de patroontegels passen goed bij het hardsteen op de vloer en bij de wastafel.

Exterieur:

Open de schuifpuien naar de zonnige, goed onderhouden achtertuin op het zuidoosten. Direct achter de woning is het terras die groot genoeg is voor een tafel met stoelen, loungeset en een zandbak voor de kinderen. De rest van de tuin is ingedeeld met een gazon, diverse beplanting en leibomen waardoor u veel privacy heeft.

De tuin is ook via een poort naar een achterom bereikbaar

Aan de voorzijde ziet u parkeergelegenheid op de oprit, een grote boom en een beukenhaag. Achter de beukenhaag ligt bestrating en is het mogelijk om beschut in de middag- en avondzon te zitten.

Bijzonderheden

- Gedeeltelijk kunststof kozijnen met een hout-look, HR++ glas & voorzien van een KOMO attest (inbraakwerendheid)
- Verwarming en warm water via een cv-ketel in eigendom (2013);
- Drie slaapkamers met een vide, te bereiken via een vaste trap;
- Slaapkamers aan de achterkant zijn voorzien van rolluiken
- Moderne keuken en badkamer;
- Grote uitbouw aan de achterzijde;
- Zonnige, mooi aangelegde tuin met een groot terras;
- Parkeergelegenheid op de oprit en in de garage;
- 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 € 375.000,- k.k.

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

AMH Makelaars
Luikerweg 23, 6212 ET Maastricht
043 - 354 07 77 info@amh-makelaars.nl

— Fotografie

















— 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.

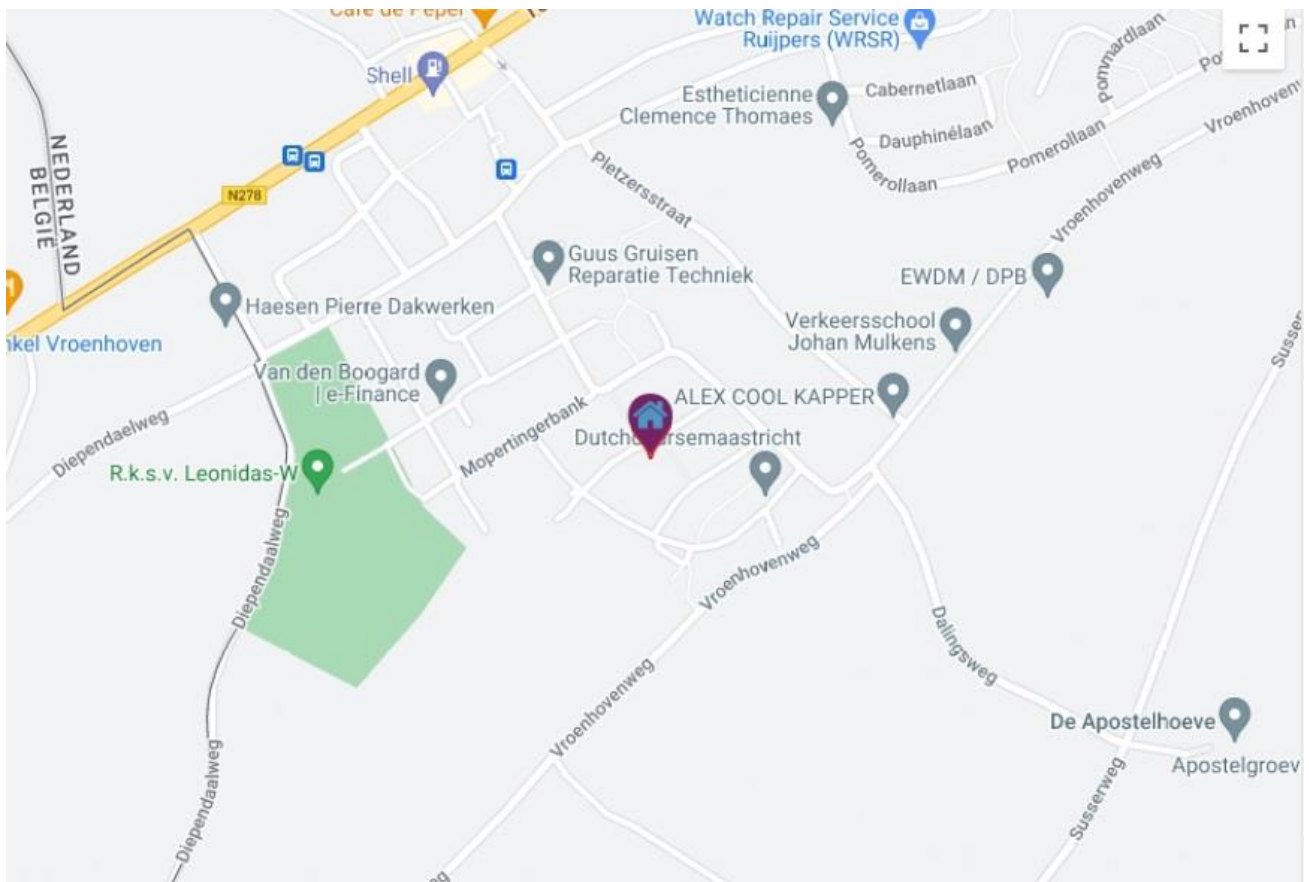
Maastricht beschikt over diverse zakelijke

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.

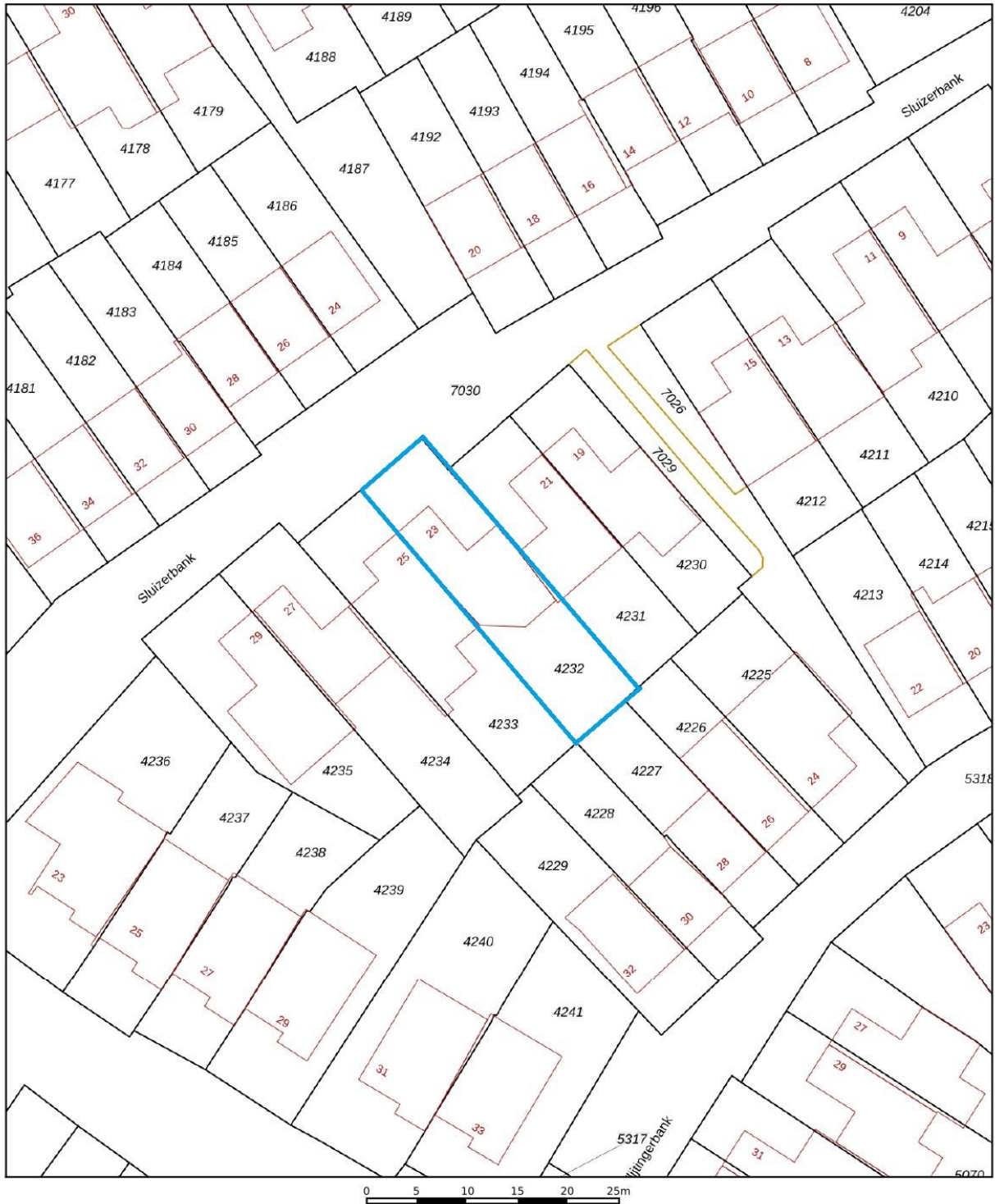


Kadastrale kaart



Kadastrale kaart

Uw referentie: dr1



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2022. 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 4232</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