

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Graaf van Waldeckstraat 17**  
— *6212 AM 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)



### Zeer stijlvol en ruimtelijk herenhuis.

In een van de mooiste straten van het Villapark staat dit prachtige en stijlvolle herenhuis. Achter de klassieke voorgevel schuilt een zeer sfeervolle woning met een grote woonkeuken, woonkamer en-suite, vijf slaapkamers en twee badkamers.

Met oog voor detail is dit prachtige herenhuis in 2008 gerenoveerd, verbouwd en aan de achterzijde uitgebreid. De diepe achtertuin heeft twee terrassen waardoor je nagenoeg de hele dag van de zon kunt genieten. Diverse stijlkenmerken zijn behouden, gerenoveerd en gecombineerd met moderne elementen; het resultaat is magnifiek.

De Graaf van Waldeckstraat is een prachtige straat, omgeven door hoge bomen, gelegen in het Villapark. Op loopafstand zijn alle benodigde voorzieningen waaronder een supermarkt, diverse winkels en speciaalzaken, een basisschool met BSO en het natuurgebied Sint-Pietersberg. Na een korte wandeling sta je in het historische centrum van Maastricht en via de Kennedybrug is er een goede verbinding met het MUMC+ en de uitvalswegen richting Eindhoven, Aken en Luik.

Een combinatie van klassieke stijlkenmerken en moderne elementen.



- Bouwjaar : 1910
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 1.135 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 249 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 1135 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : middels cv-ketel, Nefit HR (2008; eigendom)
- Warm water : middels gasboiler
- Onderhoud : goed
- Isolatie : Isolerende beglazing (HR++)
- Tuin : gelegen op het oosten (25.00 x 7.00 m)
- Energielabel : E geldig tot 03-11-2030
- Monumentale status : gemeentelijk monument
- Aanvaarding : in overleg

## Souterrain

Vanuit de hal is het souterrain bereikbaar, verdeeld in meerdere provisie-/opslagkelders en een hobbyruimte die tevens fungeert als wasruimte.

## Begane grond

In de hal valt uw oog direct op de mooie tegelvloer met Art Deco patroon, de stijlvolle trap naar de eerste verdieping en het hoog plafond met subtiele lijsten. Onder de trap is de toegang tot het souterrain en daarnaast is de toiletruimte met fonteintje gelegen.

Links in de hal is de deur naar de sfeervolle woonkamer en-suite met een houten vloer, ornamentenplafond en een marmeren schouw. Tevens is de voorkamer uitgerust met een op maat gemaakte kastenwand.

De achterkamer is momenteel ingericht als tv-kamer en is over de gehele lengte voorzien van een stijlvol op maat gemaakt inbouw meubel. Ook hier geniet u weer van de ruimte en de hoge plafonds, daarbij heeft u vanuit deze ruimte aangenaam contact met de eetkamer.

Aan de achterzijde is de aangebouwde eetkamer met openkeuken en openslaande deuren naar de tuin gelegen. Een dubbele lichtstraat zorgt hier voor prachtig lichtinval. De vloerverwarming onder de plavuizen vloer zorgt voor een fijn klimaat in deze leefkeuken. De keuken met kookeiland heeft een massief houten werkblad en is uitgerust alle benodigde inbouwapparatuur: een dubbeldeurs koelkast met vriezer, een vaatwasser, Quooker en een groot gasfornuis met dubbele oven en afzuigkap.

## Eerste verdieping

Via de bordestrap komt u op de overloop met aansluitend twee zeer ruime slaapkamers. De houten vloeren, stucwerk en plafonds met inbouwverlichting geven deze verdieping de juiste ambiance. De kamer aan de voorzijde is in gebruik als master bedroom en heeft een brede, op maat gemaakte kastenwand. De kamer aan de achterzijde is op dit moment een fijne, ruime werkkamer.

De badkamer aan de achterzijde, verbouwd in 2018, is met alle denkbare luxe gerealiseerd. De mooie wand- en vloertegels zorgen samen met de lichtinval en stijlvol sanitair voor een aangename ruimte. Aan de rechterzijde is de grote inloopdouche en aan de linkerzijde zijn het tweede toilet en het wastafelmeubel met dubbele wastafel. Onder de tegelvloer ligt vloerverwarming.

## Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt wederom twee ruime slaapkamers. De slaapkamers zijn beide voorzien van speelse schuine dakvlakken. Vanaf de overloop is de tweede badkamer te bereiken. Ook op deze verdieping ligt op de overloop en in de slaapkamers een houten vloer.

De moderne badkamer heeft een ligbad, inloopdouche, wandradiator, een wastafelmeubel met twee kranen en een derde toilet.

## Derde verdieping

Via een vaste trap is de overloop op de derde verdieping te bereiken met aansluitend de vijfde slaapkamer. Grote dakramen zorgen voor veel lichtinval en de afwerking van vloer, wanden en plafond is identiek aan de tweede verdieping. Op deze verdieping zijn de cv-ruimte en een praktische bergingruimte gelegen.

## Exterieur

De woning heeft een diepe, goed onderhouden tuin op het oosten met twee terrassen waardoor je nagenoeg de hele dag van de zon kunt genieten. Tussen beide terrassen is een grasveld, geflankeerd door diverse hagen en beplanting.

**Kortom, deze woning is te beschrijven als een stijlvolle oase waar ruimte en luxe samenkomen.**

### **Bijzonderheden**

- Zeer goed onderhouden;
- Houten kozijnen voorzien van HR++ isolatieglas;
- Het herenhuis is in 2007/2008 geheel gerenoveerd, verbouwd en uitgebreid;
- In 2020 zijn zowel de kozijnen als de binnenkant van de woning geleverd;
- Verwarming en warm water via een HR-ketel (Nefit Excellent, 2008) gecombineerd met een boiler;
- Vijf slaapkamers en twee luxe badkamers. De badkamer op de eerste verdieping is geheel vernieuwd in 2018;
- Diepe achtertuin met twee terrassen;
- Grote woonkeuken met optimaal tuincontact;

**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 € 1.175.000,- k.k.**

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

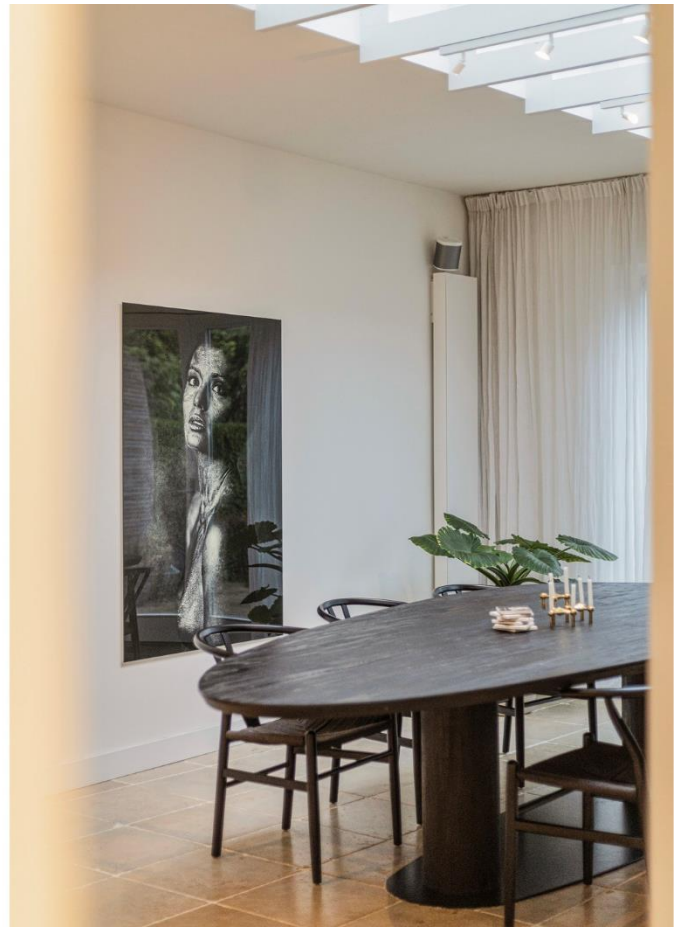
**AMH Makelaars**  
Luikerweg 23, 6212 ET Maastricht  
043 - 354 07 77 [info@amh-makelaars.nl](mailto:info@amh-makelaars.nl)

# Fotografie









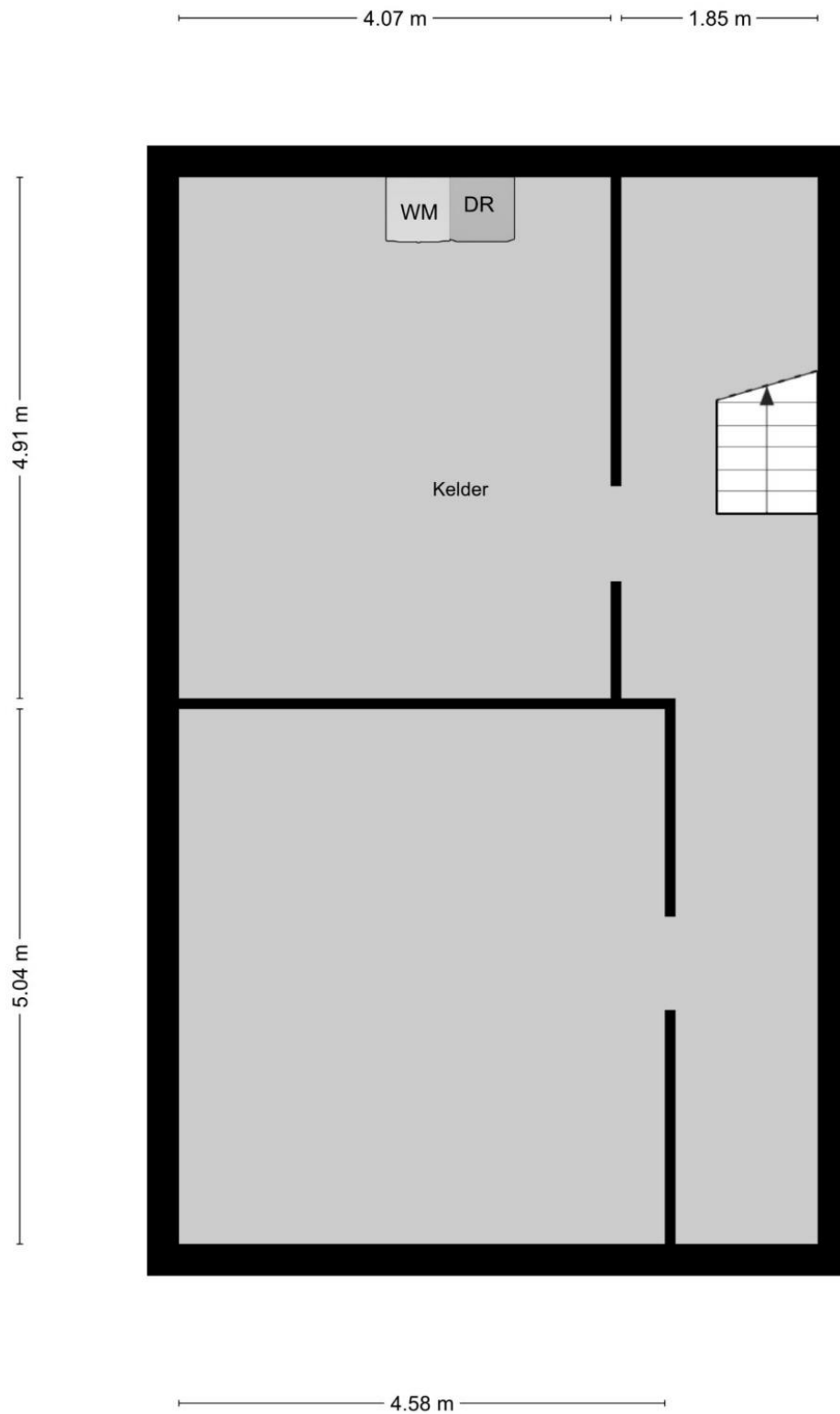




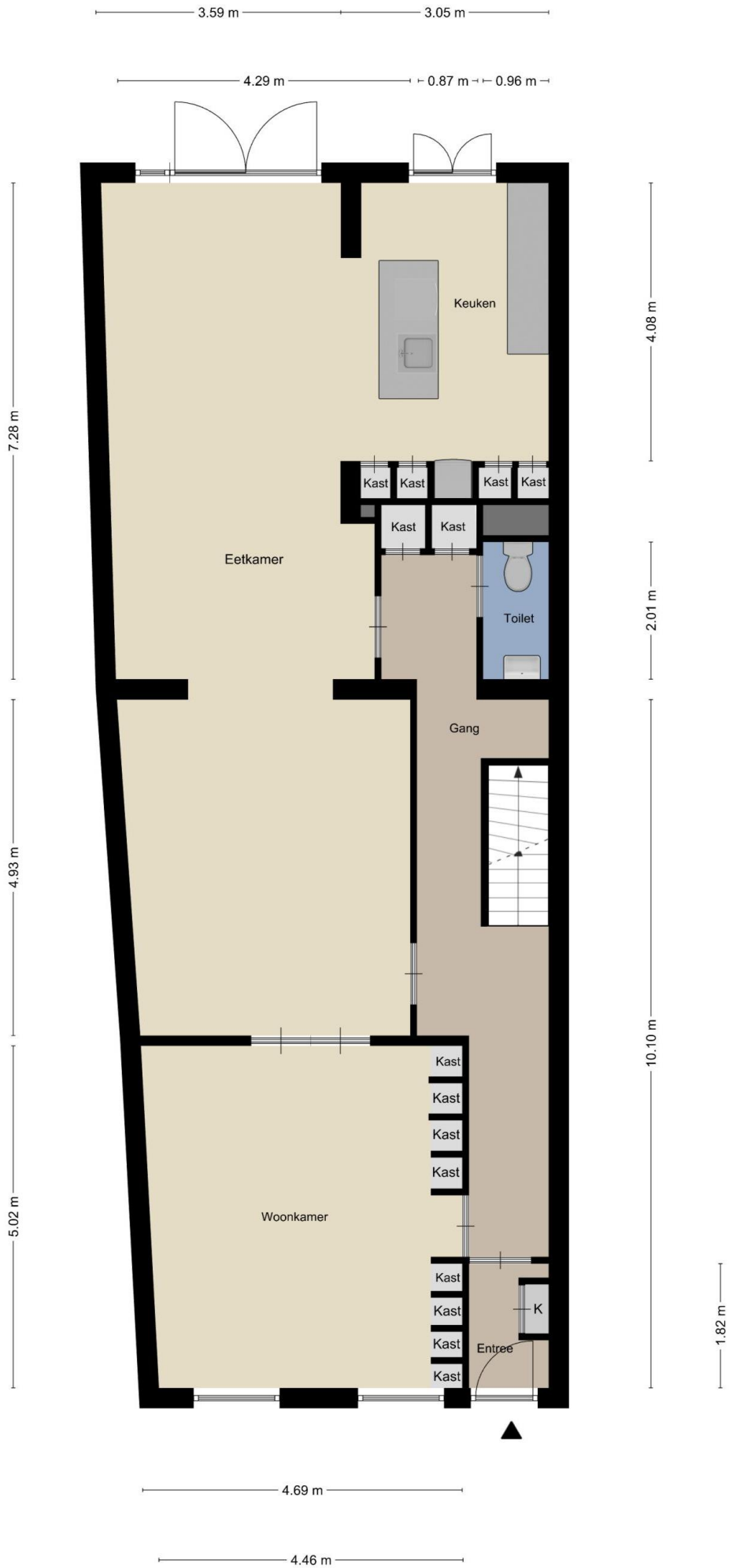




# — Plattegronden



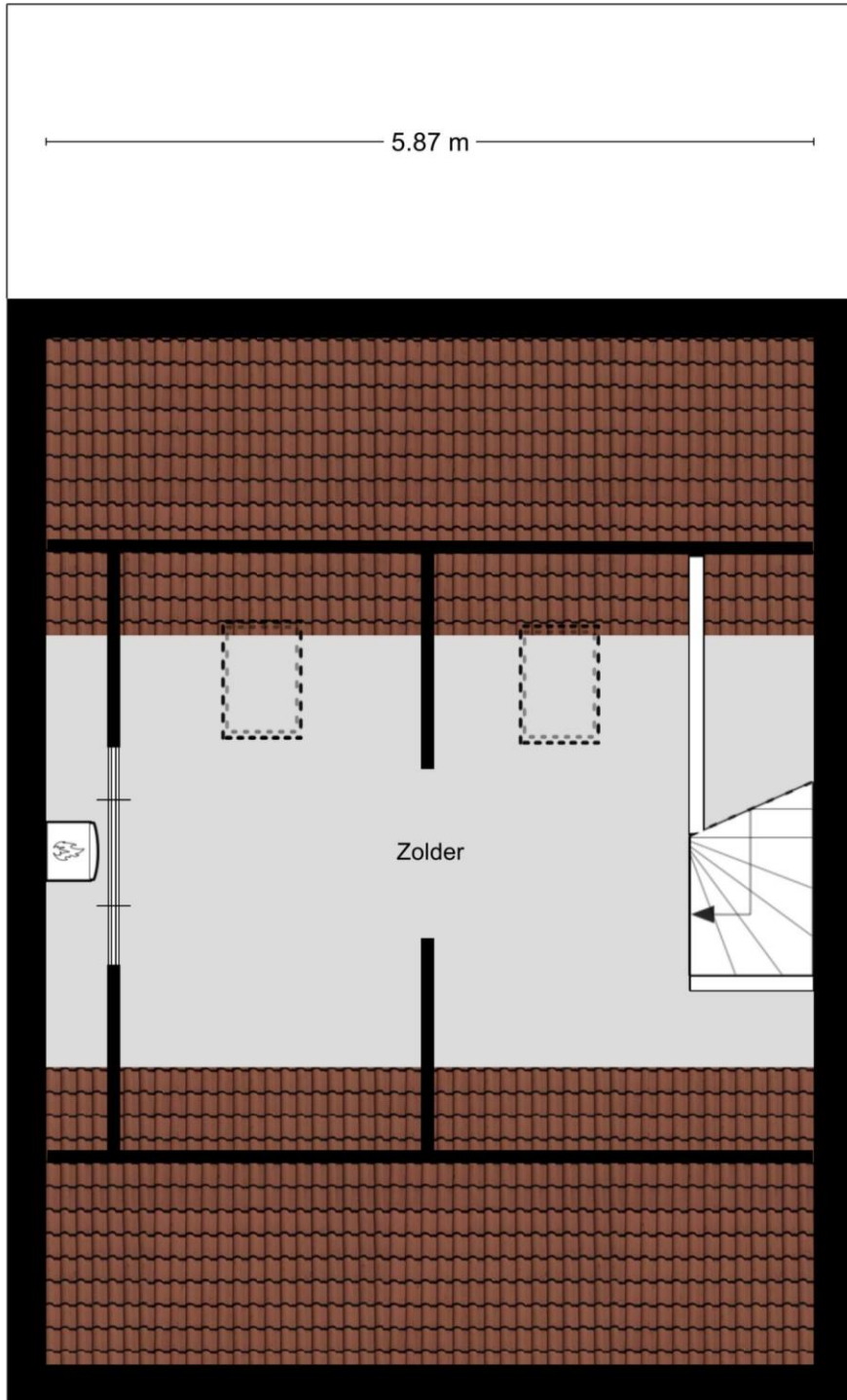
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)







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



## — Locatie

Het object ligt middenin de geliefde wijk Villapark. Het voorzieningenniveau in is uitstekend; winkels, speciaalzaken, buurtsupermarkt, basisschool en prachtige natuur maken de wijk populair. U kunt lopend naar het historische centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

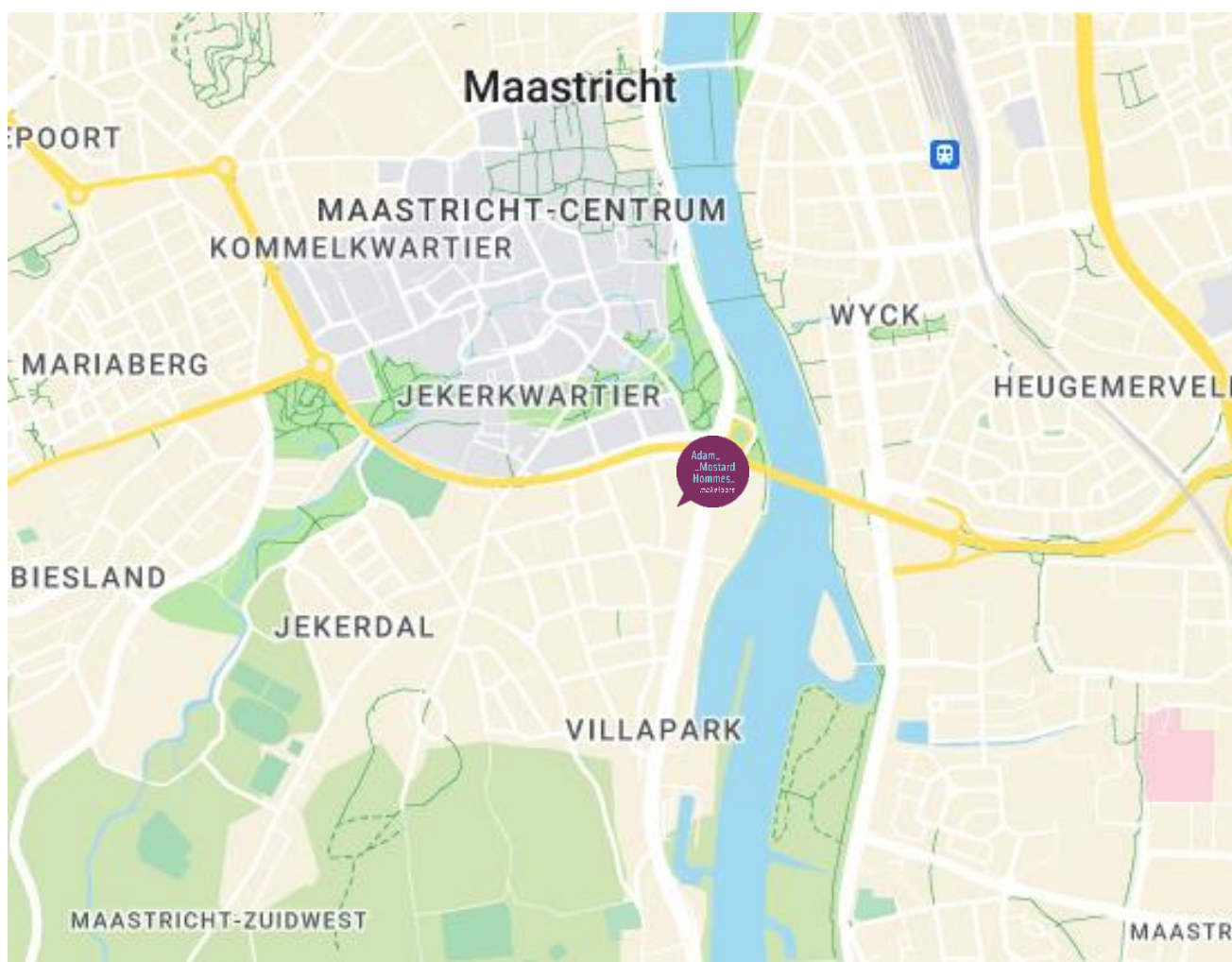
Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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.



## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Adam Mostard Hommes Makelaars dit NEN2580 meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Graaf van Waldeckstraat 17
Postcode/plaats	6212AM, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	265679
Status	Definitief

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	248,80	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	60,50	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
<b>Bruto vloeroppervlak woning</b>	<b>377,30</b>	<b>M<sup>2</sup></b>
<b>Bruto inhoud woning</b>	<b>1135,11</b>	<b>M<sup>3</sup></b>

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 T. van den Bergh, naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



Thijs van den Bergh

Zibber B.V.



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — 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 D</p> <p>Perceel 368</p>	
---	--	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2023  
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)