

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Rijksweg 5
— 6227 SV 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



Volledig instapklare, sfeervolle gezinswoning.

Deze karaktervolle jaren '30 woning met maar liefst vier ruime slaapkamers, een royale leefkeuken en een zonnige tuin is gelegen aan de Rijksweg in de Maastrichtse wijk Heer. De woning combineert de charme en authentieke elementen van de jaren '30 met het comfort en afwerkingsniveau van deze tijd.

Met een woonoppervlakte van circa 163 m² biedt deze woning verrassend veel leefruimte. De woning is door de jaren heen met zorg onderhouden en hoogwaardig afgewerkt, waardoor deze absoluut instap klaar te noemen is.

De leefkeuken vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte om te koken, eten en samen te komen. Vanuit de leefruimte is er direct toegang tot de zonnige tuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven.

De woning bevindt zich op een goed bereikbare locatie met alle dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Zo bevinden zich scholen, winkels, openbaar vervoer en het ziekenhuis op korte afstand. Daarnaast zijn ook de uitvalswegen richting het centrum van Maastricht en de autosnelwegen snel en eenvoudig bereikbaar.

Zeer nette aangelegde tuin op het Oosten.



- Bouwjaar : 1930
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 152 m²
- Gebruiksoppervlakte : 163 m²
- Inhoud : 671 m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : eigendom combi-ketel, bj. 2017
- Warm water : combi-ketel
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : isolerende beglazing, dakisolatie, deels gevel isolatie
- Tuin : gelegen op het oosten
- Energielabel : B geldig tot 09-03-2036
- Aanvaarding : in overleg

— Indeling

Begane grond

Via de entree betreedt u de woning in een stijlvolle hal, waar direct de authentieke terrazzo vloer en de karakteristieke houten trappartij naar de eerste verdieping in het oog springen. Deze originele elementen geven de woning direct de charmante jaren '30 uitstraling waar dit type woning om bekend staat. Vanuit de hal heeft u toegang tot zowel de leefkeuken als de praktische bijkeuken.

De leefruimte op de begane grond vormt een bijzonder sfeervol geheel. De eiken parketvloer, in combinatie met de strak gestucte wanden, zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime leefkeuken, een plek waar koken en samenzijn centraal staan. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en een Quooker voor direct kokend water.

Via karakteristieke schuifdeuren bereikt u het sfeervolle zitgedeelte van de woning. Deze ruimte is ingericht als comfortabele woonkamer met een gezellige haard en voldoende ruimte voor een royale zithoek en tv-opstelling.

Vanuit de woonkamer loopt u door naar de aanbouw aan de achterzijde van de woning. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als speelkamer voor de kinderen, maar is ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek, hobbyruimte of extra zitkamer. Dankzij de royale pui met openslaande deuren geniet deze ruimte van veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Aangrenzend bevindt zich een ruim toilet.

Zowel vanuit de aanbouw als vanuit de hal bereikt u de bijkeuken, voorzien van aansluitingen voor witgoed. Deze praktische ruimte biedt daarnaast voldoende plek voor extra opslag en is ideaal voor het stallen van fietsen.

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, een kantoorruimte en de badkamer.

De slaapkamer aan de achterzijde van de woning heeft een oppervlakte van circa 16 m² en is uitgerust met een airconditioning (welke tevens de volledige eerste verdieping koelt). De slaapkamer aan de voorzijde is met circa 17 m² eveneens royaal van formaat. Deze kamers zijn via een deur onderling bereikbaar, waardoor deze ruimte flexibel kan worden gebruikt, bijvoorbeeld als inloopkast of babykamer.

De volledig betegelde badkamer is praktisch ingericht en beschikt over een ligbad, een dubbele wastafel en een tweede toilet.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt verrassend veel extra ruimte. Hier bevinden zich twee volwaardige slaapkamers en diverse praktische bergruimtes. Ook deze verdieping is voorzien van een airco welke de hele verdieping koelt.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 13 m² en 14 m² en zijn beide voorzien van Velux dakramen, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt.

Exterieur

Openslaande deuren in de aanbouw geven toegang tot de zeer nette aangelegde tuin. Aan de gevelzijde bevindt zich het betegelde terras met zonnenscherm en het achterste deel is voorzien van kunstgras. Deze gesloten, privacy rijke tuin is de ideale plek om de kinderen of huisdieren veilig in het zonnetje te laten spelen.

Souterrain

Via de hal is het souterrain te bereiken, deze mergelkelder van ca. 27m² is in goede staat en biedt veel bergruimte.

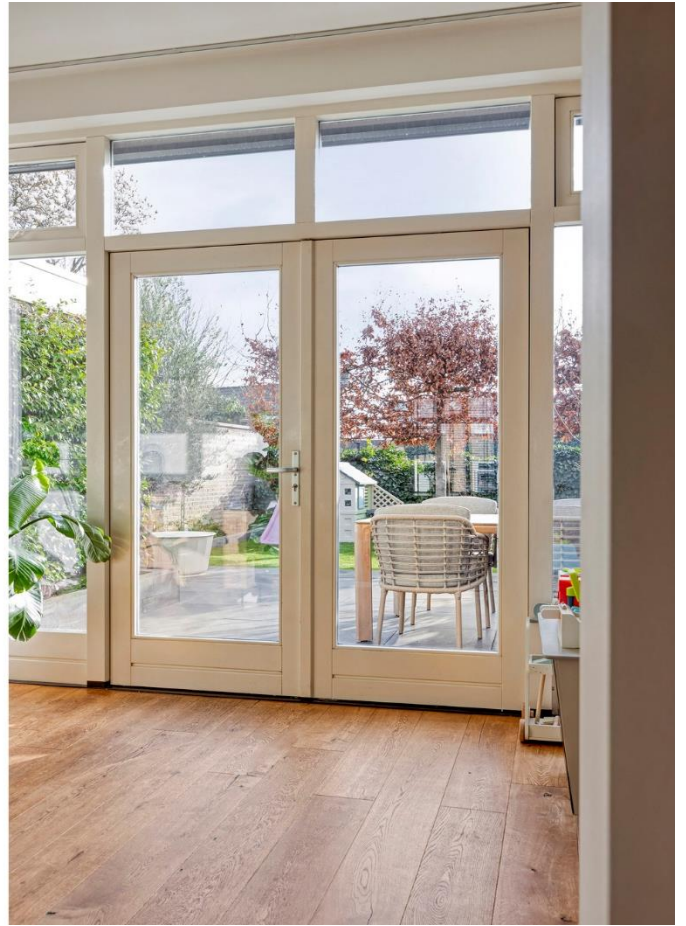
Aanvullende informatie

- Eerste verdieping is uitgerust met op maat gemaakte horren en rolluiken;
- Keukenraam is voorzien van zonwering;
- Uitgerust met 18 zonnepanelen in eigendom;
- In 2023 is de zijgevel geïsoleerd;
- In 2025 zijn de voegen van de zijgevel vernieuwd en is deze geïmpregneerd;
- In 2025 zijn de windveren van het dak vernieuwd;
- In 2026 zijn de loden panelen op het dak vervangen.

VRAAGPRIJS € 545.000,- k.k.

Fotografie





































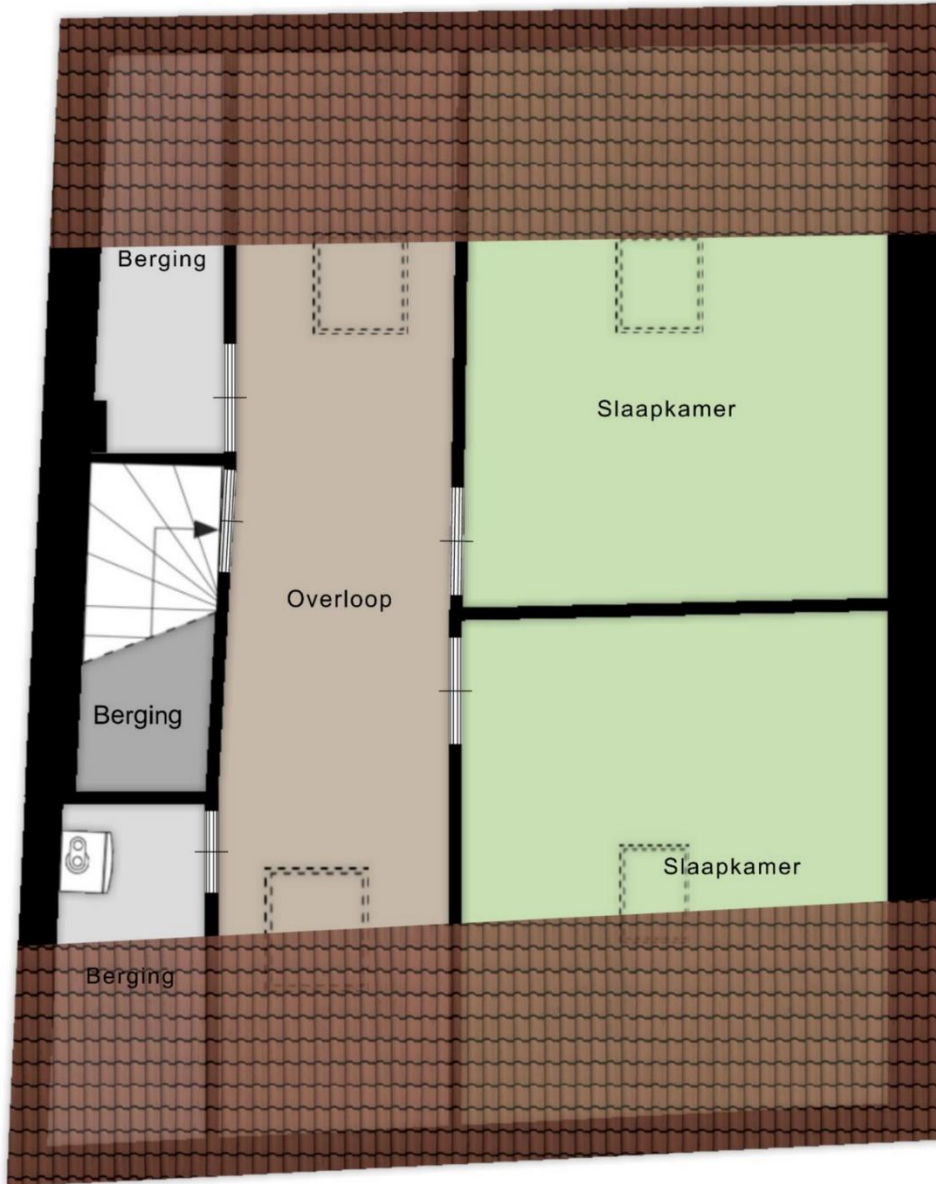
Plattegronden





0.89 m 1.73 m 3.26 m

8.54 m
3.11 m
2.54 m
2.68 m



1,50m

5.21 m

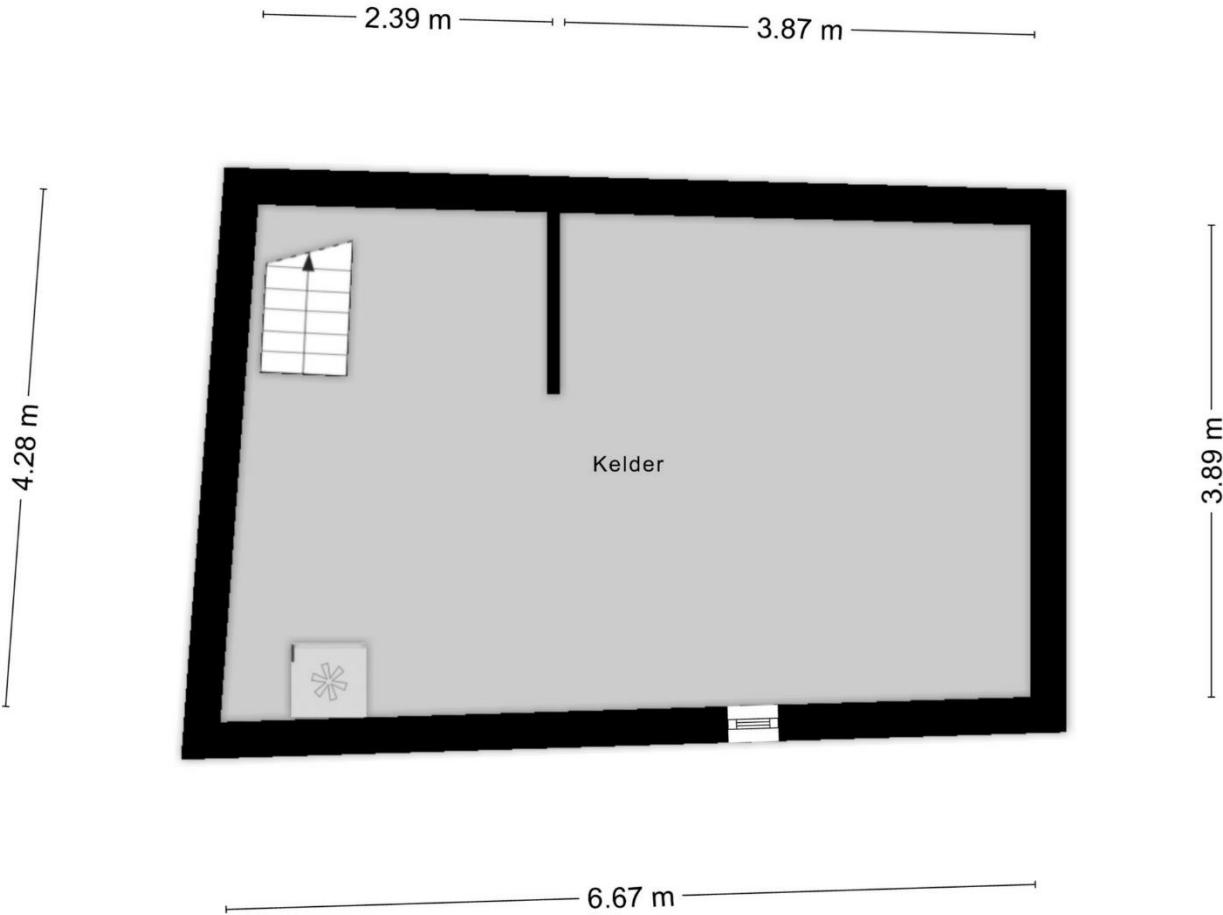
1,50m

4.34 m
3.85 m

1.24 m 1.81 m 3.31 m

6.56 m

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



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

Meetcertificaat

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	Rijksweg 5
Postcode/plaats	6227 SV, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 09-03-2026

Datum meetrapport 10-03-2026

Certificaatnummer 1632228

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	162,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	26,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	244,90	M ²
Bruto inhoud woning	671,15	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 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

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:

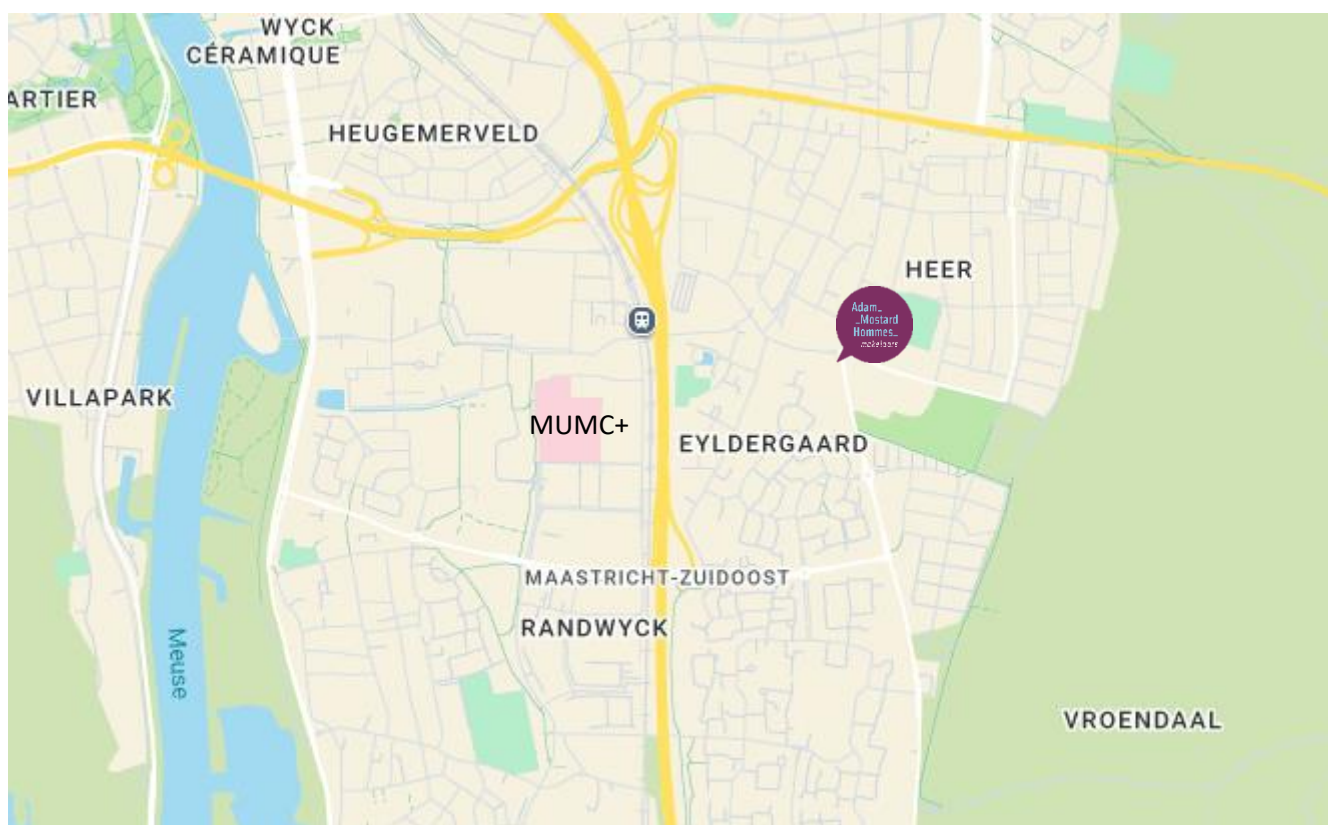
Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station liggen op loopafstand.

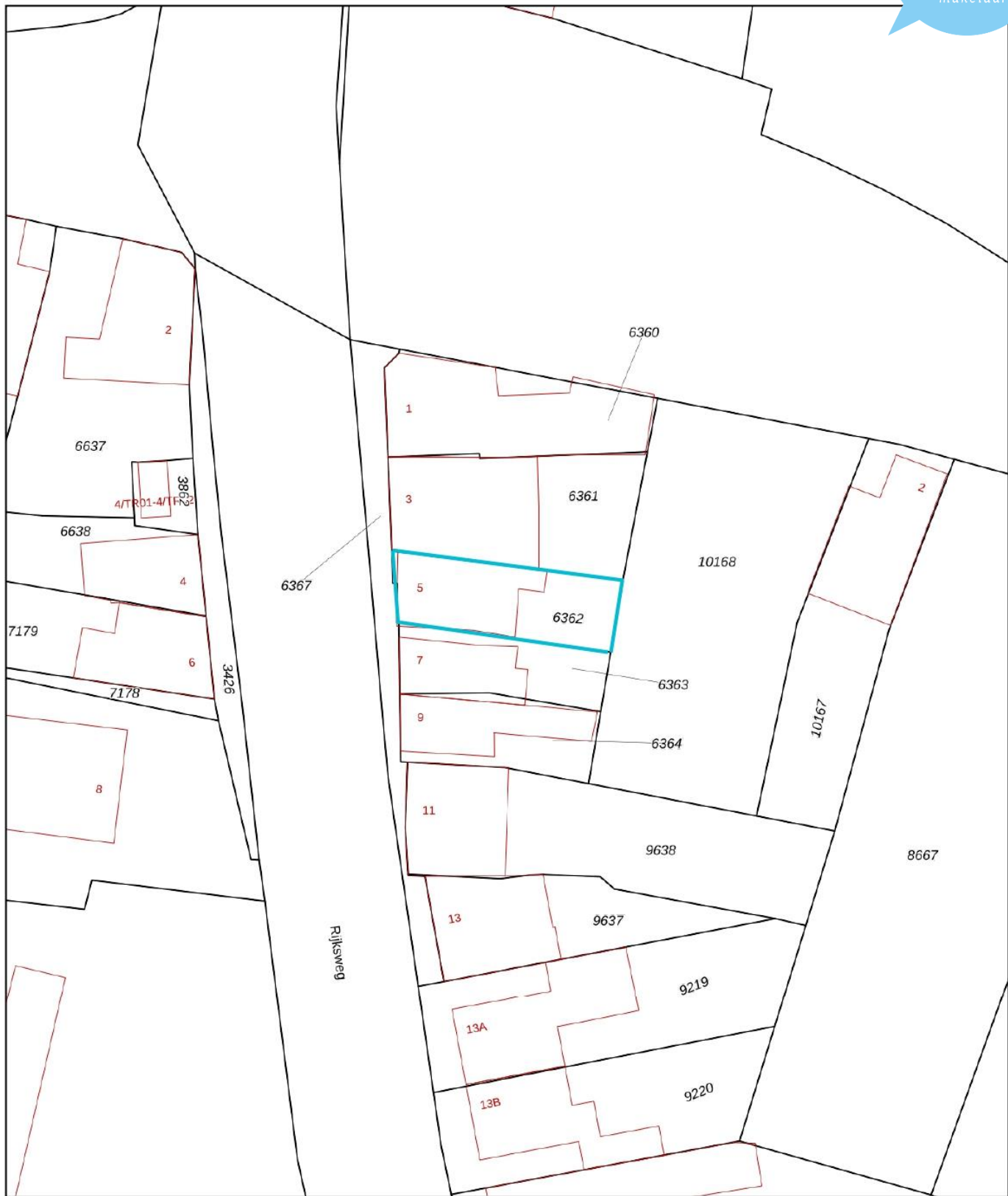
Goed bereikbaar met veel voorzieningen en groene weiden in de direct omgeving.


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



<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>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Heer</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6362</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 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.

Energielabel woningen

Registratienummer
187411670

Datum registratie
10-03-2026

Geldig tot
09-03-2036

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++	
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	+/-	+	++	
4 Vloeren	+/-	+	++	
5 Ramen		+	++	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	6120 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



16,9 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Rijksweg 5
6227SV Maastricht

BAG-ID: 0935010000064556

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 1,81
Vloeroppervlakte 162m²

Woningtype
Hoekwoning



Opnamedetails

Naam

R. Thimister

Vakbekwaamheidsnummer

9112.2310.7013

Certificaathouder

BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 013038

KvK-nummer

39090359

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

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