

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



Papenweg 35 B  
— 6212 CC 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](http://www.amh-makelaars.nl)



### Sfeervolle gezinswoning op een A locatie.

Aan de Papenweg staat deze sfeervolle, gemoderniseerde woning met maar liefst 160 m<sup>2</sup> woonoppervlak. De groene achtertuin en het terras zijn op het oosten gesitueerd en genieten door de diepte van veel privacy.

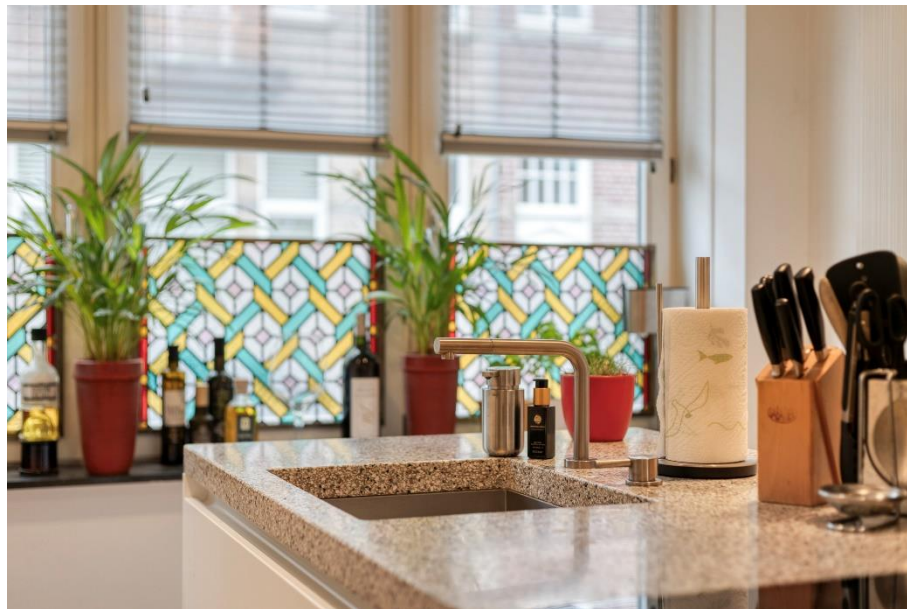
Er zijn drie slaapkamers (mogelijkheid voor 4), een moderne badkamer en een fijne kelder én zolder voor extra opslag.

De Papenweg is een straat met gevarieerde bebouwing, gelegen in de zeer gewilde wijk Sint Pieter. Boodschappen doen aan de Glacisweg, de kinderen naar de basisschool en wandelen in de mooie natuur bij de Sint Pietersberg zijn slechts enkele facetten die het wonen op deze plek zeer aantrekkelijk maken.

Er bevinden zich meerdere goedbezochte restaurants waarvan sommige met een ruim terras. Sportpark Jekerdal met diverse faciliteiten waaronder voetbal, padel, tennis en atletiek bevindt zich op loopafstand.

Pak de fiets of loop naar de historische binnenstad, fiets de Mergelweg af naar Kanne of bezoek de natuurspeeltuin aan de Mergelweg; dit is een fantastische plek voor jong en oud.

### Groene en privacy rijke tuin.



- Bouwjaar : 1920
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 207 m<sup>2</sup>
- Gebruiksoppervlakte : 160 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 692 m<sup>3</sup>
- Vloeren : houten en betonnen vloeren
- Kozijnen : houten en kunststof kozijnen
- Verwarming : middels cv-combiketel, eigendom
- Warm water : middels combiketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : deels dakisolatie en isolerende beglazing
- Tuin : achtertuin en terras gelegen op het oosten
- Energielabel : D, geldig tot 20-10-2035
- Aanvaarding : in overleg

## — Indeling

### Begane grond

De woning heeft een prachtige entree die toegang geeft tot de ca. 8 meter diepe hal met terrazzo vloer. Het hoge plafond, de paneel deuren en het ronde glas in lood raampje zorgen voor een karakteristieke uitstraling.

Onder de trap is de toegang tot de kelder en achter een van de paneeldeuren is de toiletruimte met fonteintje.

Vanuit de hal is de woonkamer en-suite met open keuken te bereiken. Wat u aan de buitenzijde niet verwacht is dat deze leefruimte maar liefst 16 meter diep is. Aan de voorzijde is de open keuken met kookeiland en modern inbouw apparatuur met ruim voldoende bergruimte. En suite deuren in de eetkamer geven toegang tot de zitkamer met werkplek en lichtstraat. De werkplek is uitgerust met een terrazzovloer en de keuken en woonkamer zijn voorzien van een mooie parketvloer.

De woonkamer is tactisch aan de achterzijde gelegen, hier heb je namelijk via de riante schuifpui toegang tot en uitzicht op het terras en de groene tuin. Tevens is er hier een sfeervolle haard.

### Eerste verdieping

U volgt de trap naar de eerste verdieping, waar de overloop toegang geeft tot een ruime slaapkamer en de moderne badkamer. De master bedroom is liefst 28m<sup>2</sup> groot en voorzien van een inbouw kastenwand, uiteraard bestaat de mogelijkheid om hier weer twee slaapkamers van te maken.

In het gangetje naast de overloop is een tweede toilet gelegen alsmede de witgoedinstallatie. De deur geeft toegang tot de aan de achterkant gelegen badkamer. De badkamer is geheel gemoderniseerd en volledig van deze tijd; een prachtige beige tegelvloer- en wand, een royale inloop regendouche en dubbele wastafel in een stijlvol meubel.

### Tweede verdieping

De trap volgt zijn weg naar de overloop op de tweede verdieping. Van hieruit zijn nog twee slaapkamers te bereiken. De slaapkamer aan de voorzijde is ca. 15 m<sup>2</sup> groot, is uitgerust met een dakkapel en geeft middels een vlizotrap toegang tot de bergzolder.

De slaapkamer aan de achterzijde is eveneens uitgerust met dakkapel en ca. 10m<sup>2</sup> groot.

### Kelder

Via de trap in de hal loopt u naar de kelder (± 35m<sup>2</sup>), gesitueerd onder de keuken, hal en deel van de woonkamer. Dit is een ideale bergruimte en is tevens ook te bereiken via de tuin.

### Exterieur

De woning heeft een achtertuintje en een vlonderterras die beiden op het oosten zijn gesitueerd. Het meer dan 5 meter brede terras is via de schuifpui in de woonkamer te bereiken en voorzien van een degelijke balustrade.

Een trap brengt u in de lager gelegen tuin ca. 20 meter diepe, groene tuin.

In deze tuin heeft u genoeg ruimte om een loungeset én een tafel met stoelen te plaatsen. Al in de ochtend zit u in de zon en dankzij de diepte van de tuin geniet u de rest van de dag ook van voldoende zon uren.

Tevens is de tuin ook bereikbaar via het souterrain en dient het tuindeel onder het terras ideaal als opslag plaats voor bijvoorbeeld tuinkussens en de GFT bak.

### Algemene info

- Ideale ligging ten opzichte van voorzieningen, natuur en stad;
- 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 € 675.000,- k.k.**

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

## Fotografie

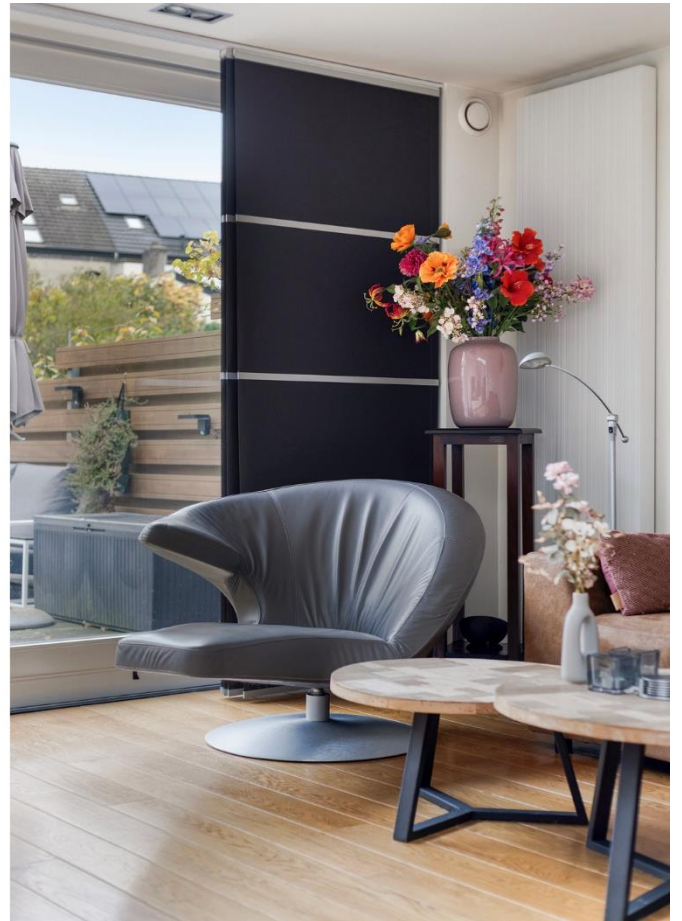












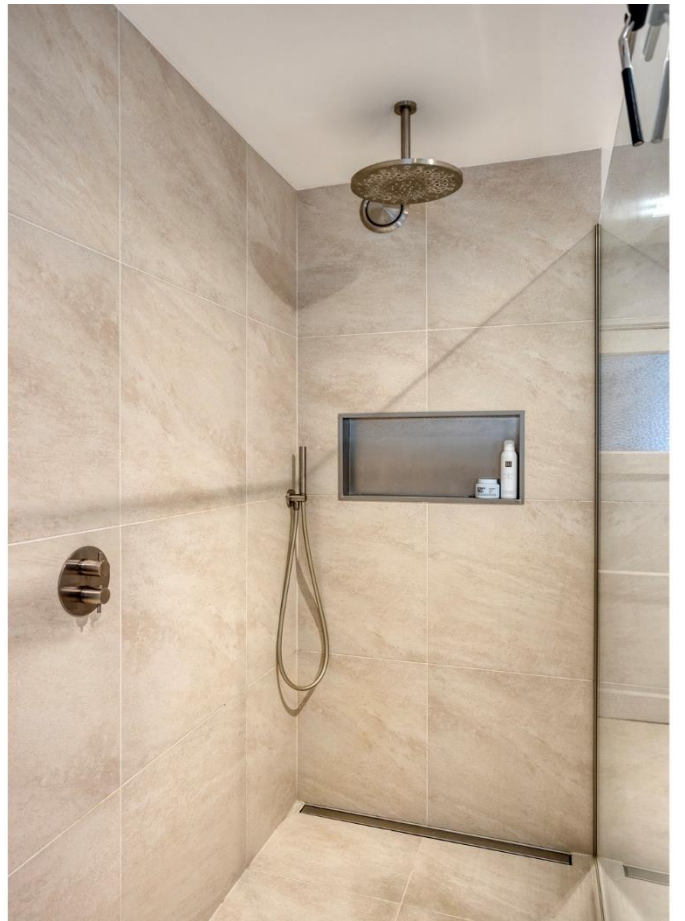
















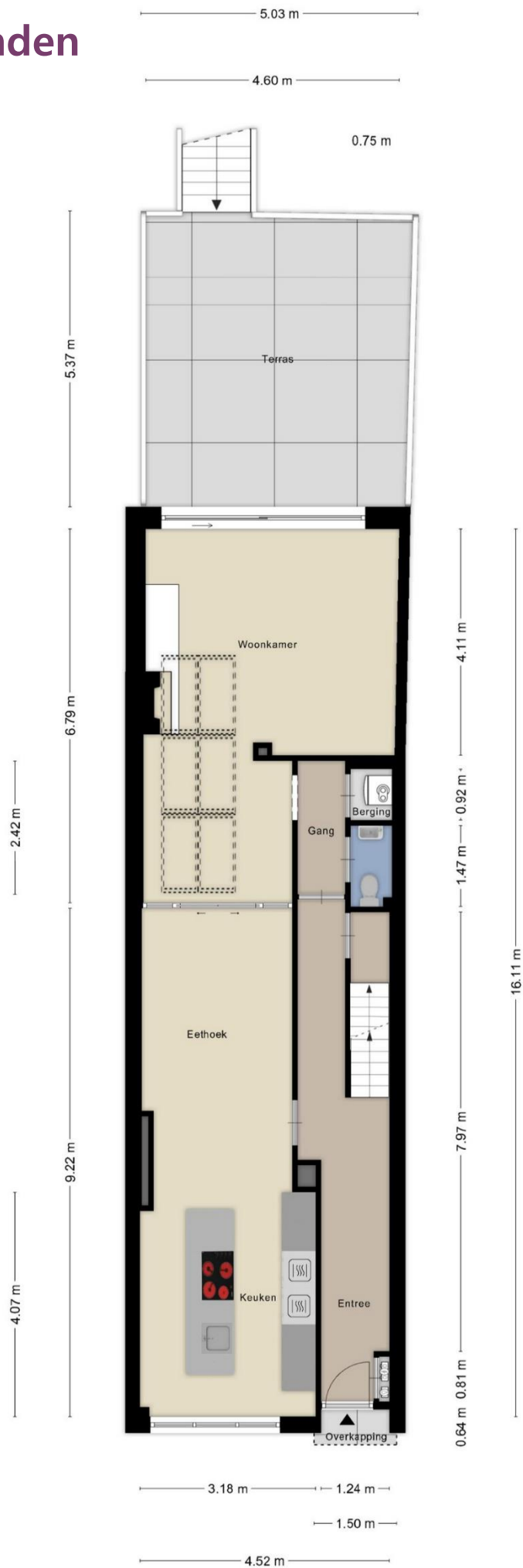


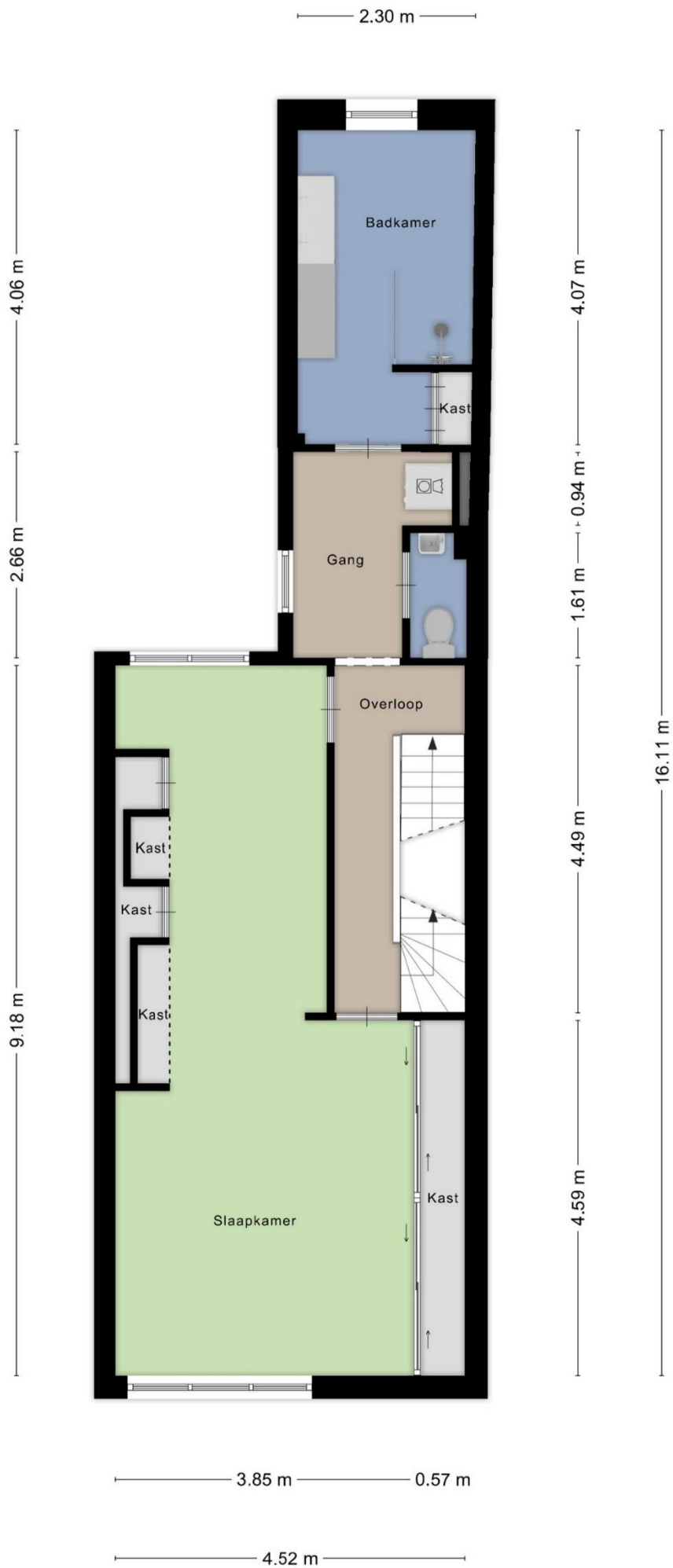






# Plattegronden



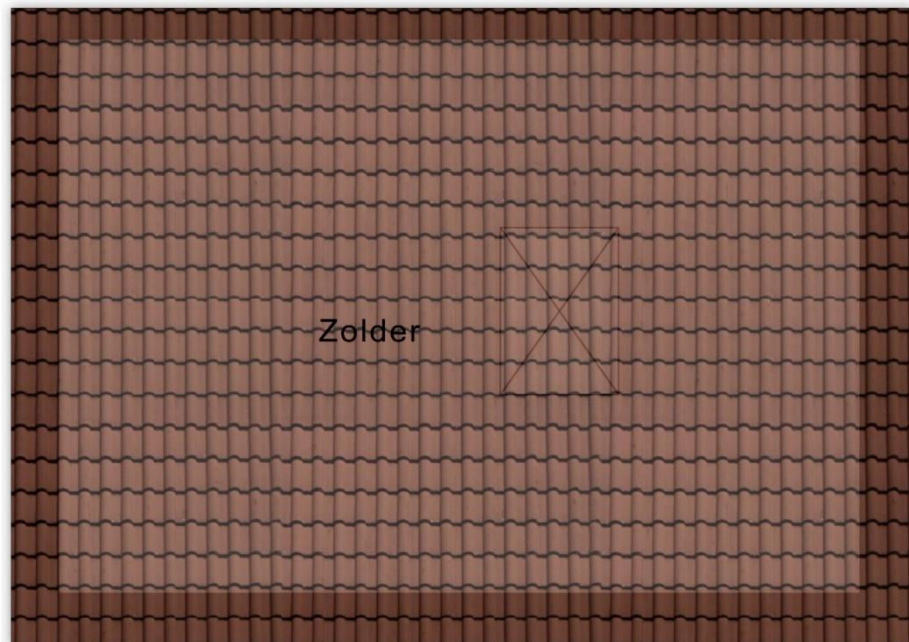




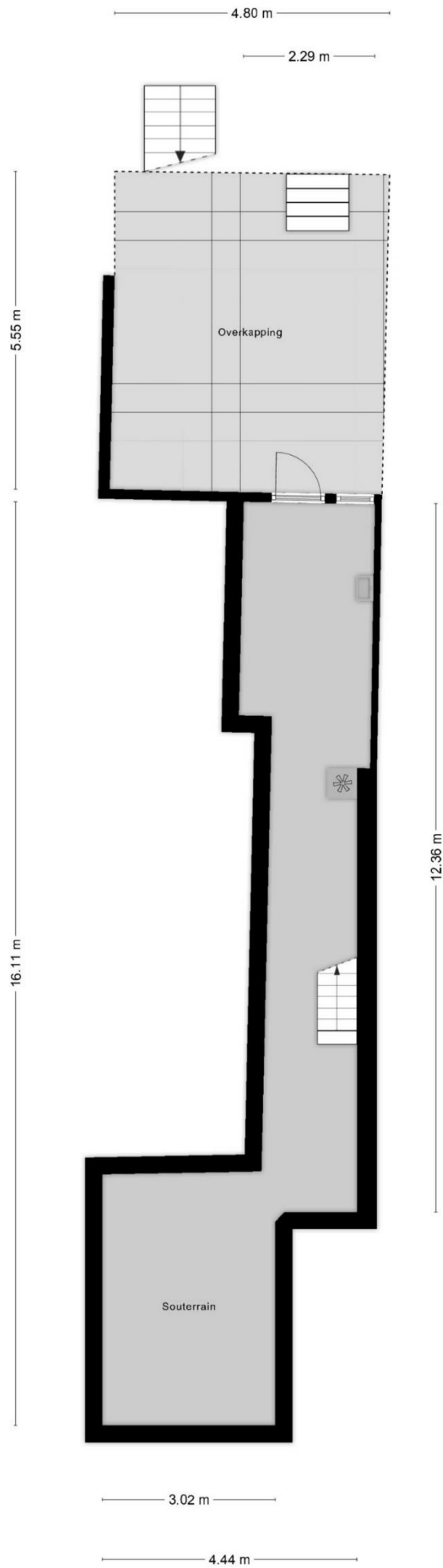
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

4.52 m

3.12 m



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



## — Locatie

Het object ligt middenin de geliefde wijk Sint Pieter. Het voorzieningenniveau in Sint Pieter 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.



Meetrapport

**Zibber**

## 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	Papenweg 35-b
Postcode/plaats	6212 cc, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 16-10-2025

Datum meetrapport 17-10-2025

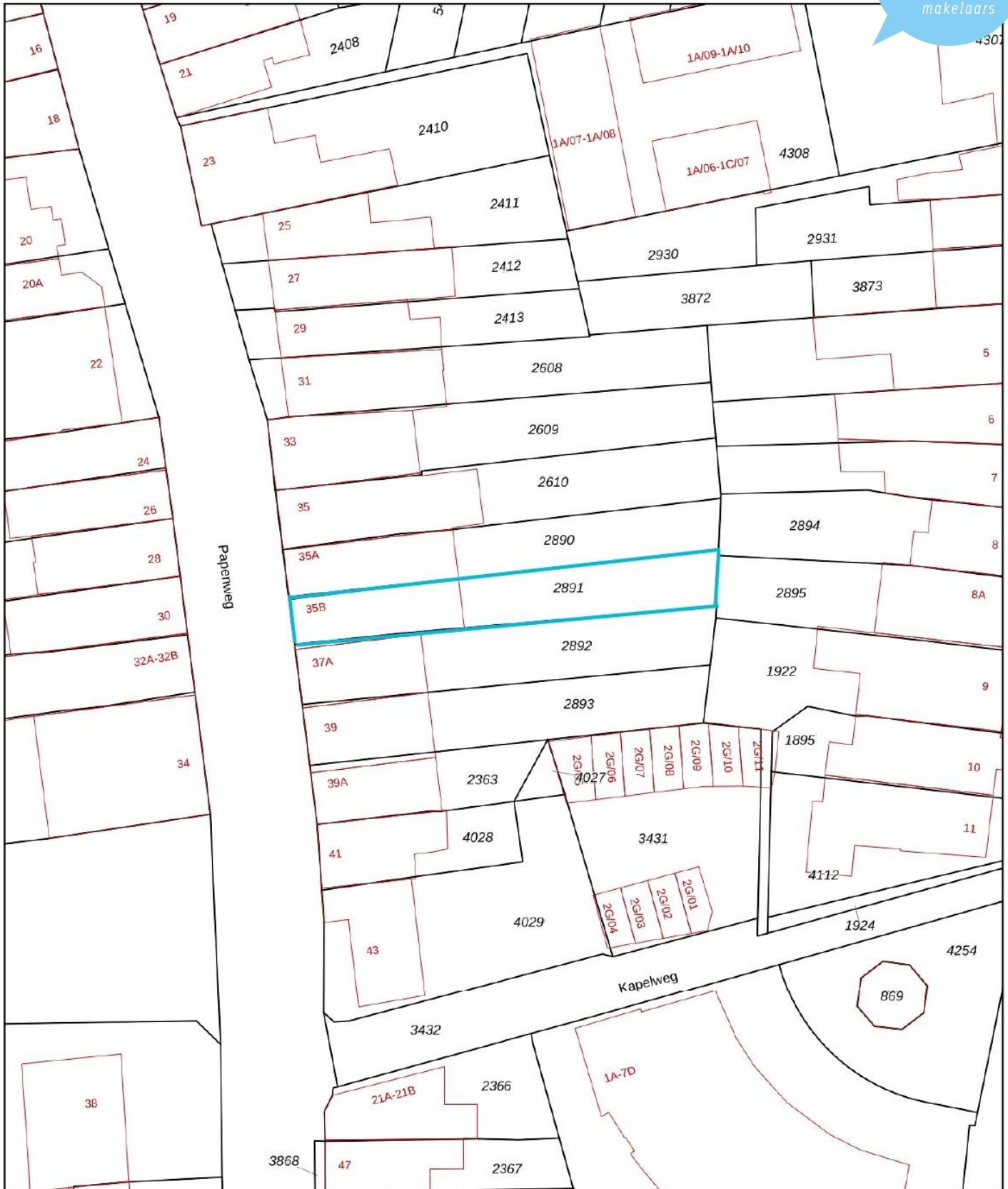
Certificaatnummer 1585722


	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	159,70	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	35,60	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	53,30	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0,00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak	297,20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	691,70	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

# 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>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Pieter Sectie B Perceel 2891</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 oktober 2025  
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

6212 ET Maastricht

info@amh-makelaars.nl

T +31 (0)43 354 07 77

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)