

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Observantenweg 6E**  
— *6212 ER 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 goed onderhouden appartement.

In een kleinschalig appartementengebouw aan het begin van de Observantenweg in het hart van de geliefde wijk Sint Pieter, bevindt zich dit net appartement op de tweede én derde verdieping.

Onder het pand is een gemeenschappelijk parkeerterrein en in het souterrain heb je de beschikking over een eigen berging, te bereiken via de hellingbaan (voor je fiets) of de gewone trap.

Het appartement is voorzien van een gezellig balkon, moderne keuken met luxe apparatuur, zeer nette badkamer en toiletruimte en een ruime slaapkamer.

Een uitgebreid natuurgebied, de Sint Pietersberg, het winkelcentrum aan de Glacisweg, diverse sportfaciliteiten en leuke restaurants zijn op directe loopafstand van de woning bereikbaar. Via het stadspark loop je in korte tijd naar het historische centrum van Maastricht.

In de wijk bevinden zich verder voorzieningen als een kinderopvang, een buitenschoolse opvang, een basisschool en een buurtcentrum met leuke activiteiten voor jong en oud.

Gelegen op een bruisende, centrale locatie met prachtig uitzicht.



- Bouwjaar : 1984
- Bouwaard : traditionele bouw
- Gebruiksoppervlakte : 73 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 240 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : kunststof kozijnen
- Verwarming : middels huur combi-ketel, bj. 2018
- Warm water : middels combi-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : dakisolatie en isolerende beglazing
- Balkon : ca. 6 m<sup>2</sup> gelegen op het noordoosten
- Energielabel : B geldig tot 13-10-2029
- Servicekosten : € 182,- per maand
- Aanvaarding : in overleg

## — Indeling

### Begane grond

Centrale hal met trappenhuis, brievenbussen en bellentableau.

Parkeren kan op de gemeenschappelijke parkeerplaats van het gebouw.

### Appartement

Via de trap kom je bij de voordeur van het appartement, gelegen op de tweede verdieping.

Je komt binnen in de lichte woonkamer met open leef keuken met diverse inbouwapparatuur waaronder een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Het leefgedeelte is ruim 12 meter lang en geniet van een aangename hoeveelheid lichtinval.

Via een openslaande deur in de woonkamer is het balkon te bereiken.

Tegenover de entree is het toilet gelegen en een deur achter de keuken geeft toegang tot de zeer nette badkamer. De betegelde badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafel en de witgoedaansluiting.

Een trap in de woonkamer brengt u op de derde verdieping, hier krijgt u toegang tot de royale slaapkamer van ca. 24m<sup>2</sup>. Vanuit deze kamer geniet u van een prachtig uitzicht op de Sint Pietersberg en het Fort Sint Pieter. De slaapkamer met vloerbedekking is voorzien van verschillende inbouwkasten waardoor optimaal gebruikt wordt gemaakt van de ruimte.

### Exterieur

Het zuidwestelijk gelegen balkon van ca. 5m<sup>2</sup> geniet van zeer veel privacy en is gelegen in een groene omgeving, hier komt u volledig tot rust.

### Souterrain:

Praktische privéberging van ca. 11 m<sup>2</sup>.

### Bijzonderheden

- De CV installatie is netjes weggewerkt achter een van de inbouwkasten in de slaapkamer;
- Algehele strakke afwerking;
- Absoluut instap klaar;
- Zeer net en kleinschalig complex;
- Praktische privé berging in het souterrain met mogelijkheid voor het stallen van fietsen;
- Gedeelde parkeergelegenheid onder het appartementen complex;
- Absolute A locatie in Sint Pieter, op loopafstand van natuurgebied én het historische stadscentrum van Maastricht;

**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 € 360.000,- k.k.**

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

## Fotografie





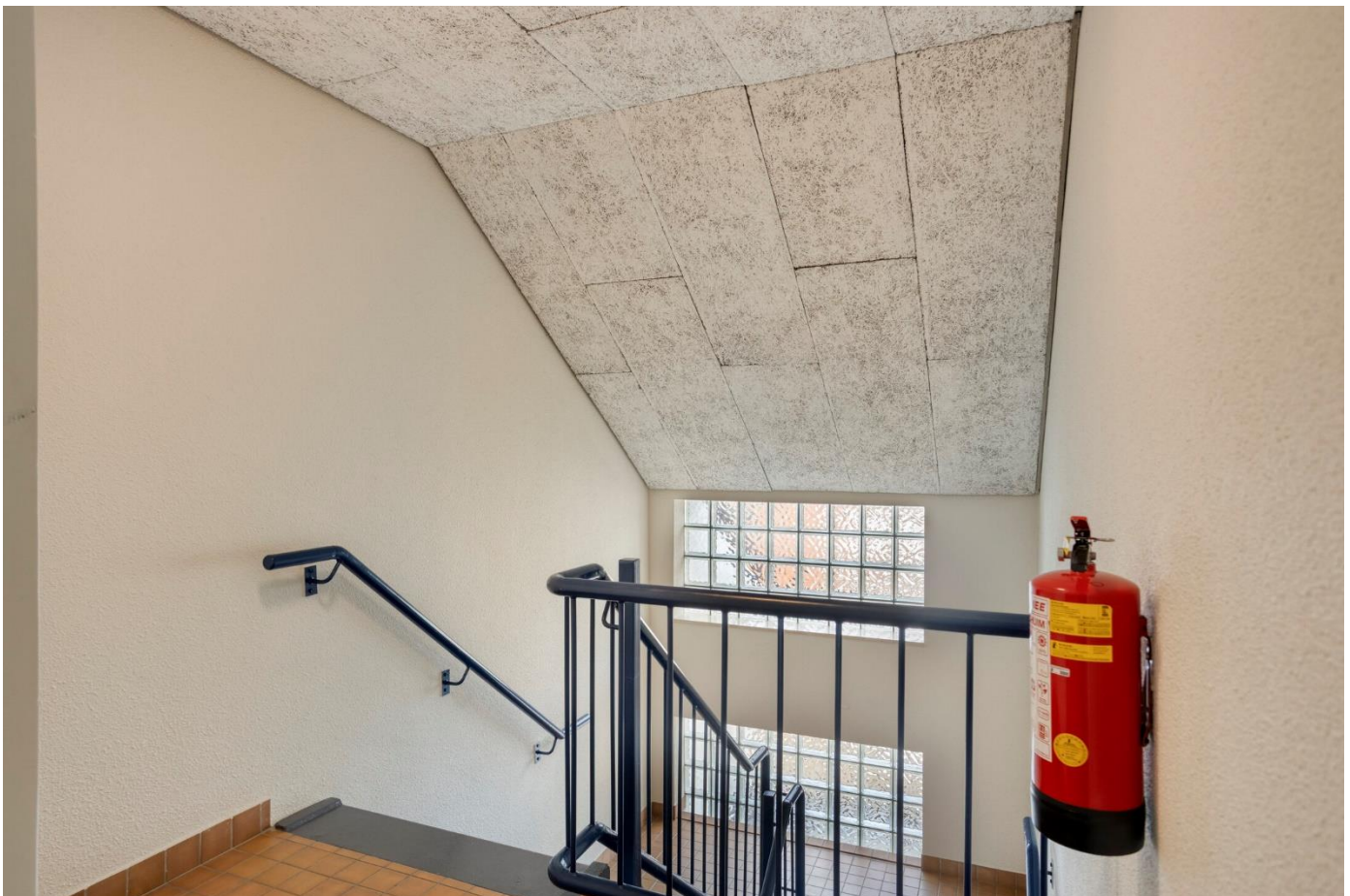














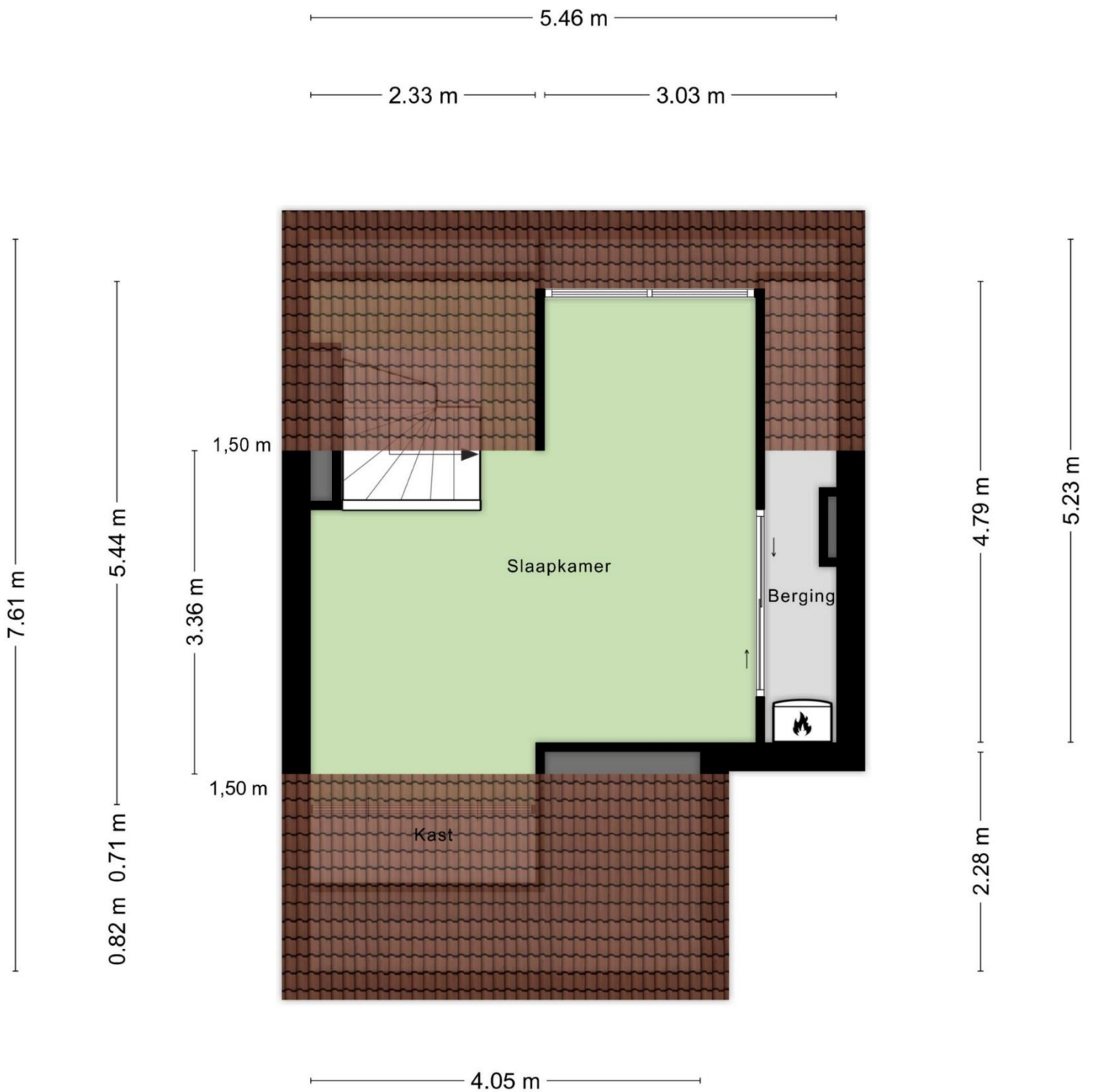




# — Plattegronden



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



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 liggen op loopafstand.



Meetrapport

**Zibber**

## Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Mert-K makelaardij dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Observantenweg 6 E
Postcode/plaats	6212 ER, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	479826
Status	Definitief
Datum meetopname	28-02-2025
Datum meetrapport	01-03-2025

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	72.60	M <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0.00	M <sup>2</sup>
Gebouw gebonden buitenruimte	4.30	M <sup>2</sup>
Externe bergruimte	0.00	M <sup>2</sup>
Bruto vloeroppervlak woning	114.20	M <sup>2</sup>
Bruto inhoud woning	239.84	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 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

Uittreksel Kadastrale Kaart

Uw referentie: observantenweg 6e



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Overige topografie</p>	<p>Schaal 1:500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Pieter</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 1402</p>	
<p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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



 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)