

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Notgerusweg 1
— *6212 BJ 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



Royale gezinswoning op een top locatie

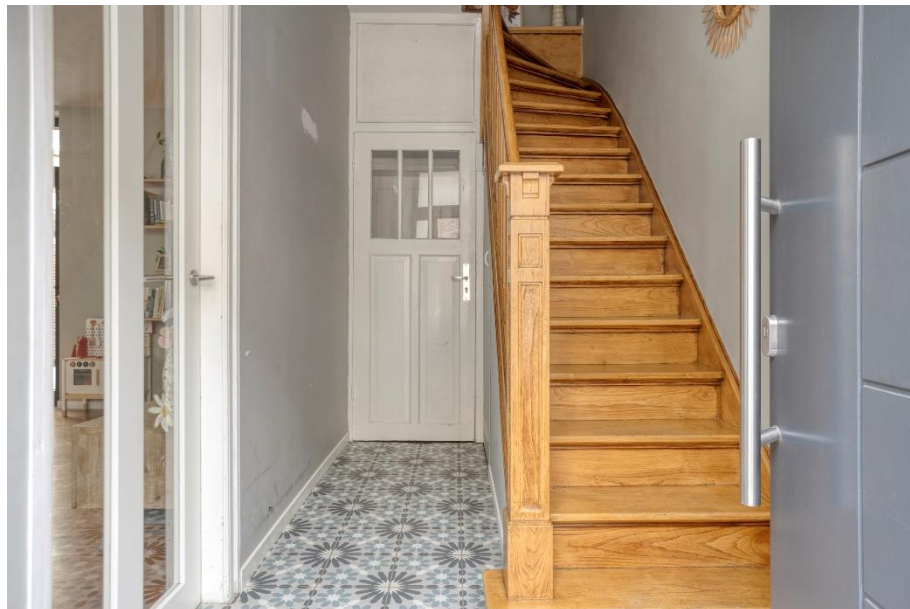
In het geliefde Sint Pieter, aan het begin van de Notgerusweg, ligt deze ruime en uitstekend onderhouden gezinswoning. De woning bevindt zich op een fraaie locatie tussen de Aylvalaan en de Glacisweg, met alle voorzieningen binnen handbereik.

De woning biedt volop ruimte en comfort met onder andere vier royale slaapkamers en twee multifunctionele kamers, twee badkamers, een sfeervolle woonkamer met directe toegang tot de tuin, een ruim terras, een kelder en een zolder. Een ideale gezinswoning op een unieke plek tussen natuur en stad.

De ligging is bijzonder gunstig: via het nabijgelegen Stadspark wandelt u in korte tijd naar het centrum van Maastricht. Op loopafstand bevinden zich de winkels aan de Glacisweg, waaronder diverse speciaalzaken en een gezondheidscentrum. Ook het Stadspark en de historische binnenstad zijn snel bereikbaar.

Sint Pieter staat bekend om zijn prettige woonomgeving met een goede basisschool inclusief BSO. Bovendien ligt de Sint Pietersberg letterlijk om de hoek voor wie van natuur en ontspanning houdt. De bereikbaarheid is uitstekend, met een snelle verbinding naar de universiteit, het MUMC+ en de uitvalswegen richting de A2 en A79.

Goed onderhouden en praktisch ingedeeld



- Bouwjaar : 1928
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 95 m²
- Gebruiksoppervlakte : 152 m²
- Inhoud : 675 m³
- Vloeren : houten vloeren
- Kozijnen : houten, kunststof en aluminium kozijnen
- Verwarming : cv-ketel; Vaillant; eigendom; bj. 2024
- Warm water : middels combi cv- ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : deels dak- en binnenmuur isolatie
volledig isolerende beglazing
- Tuin : gelegen op het noordoosten
- Energielabel : E geldig tot 25-08-2029 (voor extra getroffen maatregelen)
- Aanvaarding : in overleg

Souterrain

De woning is volledig onderkelderd en deze ruimte is in 2024 grondig gerenoveerd. Dankzij de mechanische ventilatie heerst hier een aangenaam en constant binnenklimaat. De kelder is praktisch ingedeeld in meerdere ruimtes en biedt volop mogelijkheden, bijvoorbeeld als hobbyruimte, fitnessruimte of extra opslag. Tevens bevinden zich hier de witgoedaansluitingen.

Begane grond

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de hal met karakteristieke Portugese tegelvloer, die direct een warme sfeer neerzet. Vanuit hier bereikt u de leefruimte.

De moderne leefkeuken (2020) vormt het kloppend hart van de woning. Met een centraal werkeiland en een aangrenzende eettafel is dit dé plek waar koken en samenzijn samenkomen. De keuken is volledig uitgerust met alle benodigde inbouwapparatuur. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prachtige lichtinval en een ruimtelijk gevoel.

Aan de achterzijde van de hal bevinden zich een verzorgd toilet en een multifunctionele kamer met uitzicht op de tuin. Deze ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte.

Eerste verdieping

Via de houten trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers (ca. 14 en 16m²) en een moderne badkamer. Eén van de slaapkamers beschikt over een charmante erker en is momenteel ingericht als kinderkamer.

De badkamer (2021) is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche en dubbele wastafel. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.

De gehele verdieping is, met uitzondering van de natte ruimtes, afgewerkt met een nette doorlopende laminaatvloer.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt opnieuw volop ruimte met twee slaapkamers (ca. 8 en 14m²) en een extra (werk)kamer, ideaal voor thuiswerken of als hobbyruimte.

Daarnaast bevindt zich hier de tweede badkamer (2024), modern afgewerkt en voorzien van een inloopdouche en wastafel.

Vanuit deze verdieping heeft u direct toegang tot het royale dakterras van ca. 19m², gelegen over de volledige breedte van de woning; een heerlijke plek om buiten te genieten.

Tevens vindt u op deze verdieping de stookruimte en een vlizotrap naar de zolder.

Zolderverdieping

Via de vlizotrap bereikt u de praktische bergzolder, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen.

Exterieur

Via de woonkamer heeft u toegang tot de verzorgde stadstuin, gelegen op het noordoosten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van een nette erfafscheiding. Een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Bijzonderheden

- ruime en goed onderhouden woning;
- in 2020 parterre en de eerste verdieping gerenoveerd;
- uitgerust met 7 zonnepanelen in eigendom;
- voorzien van rolluiken;
- voldoende ruimte voor werkplekken aan huis;
- **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 € 715.000,- k.k.

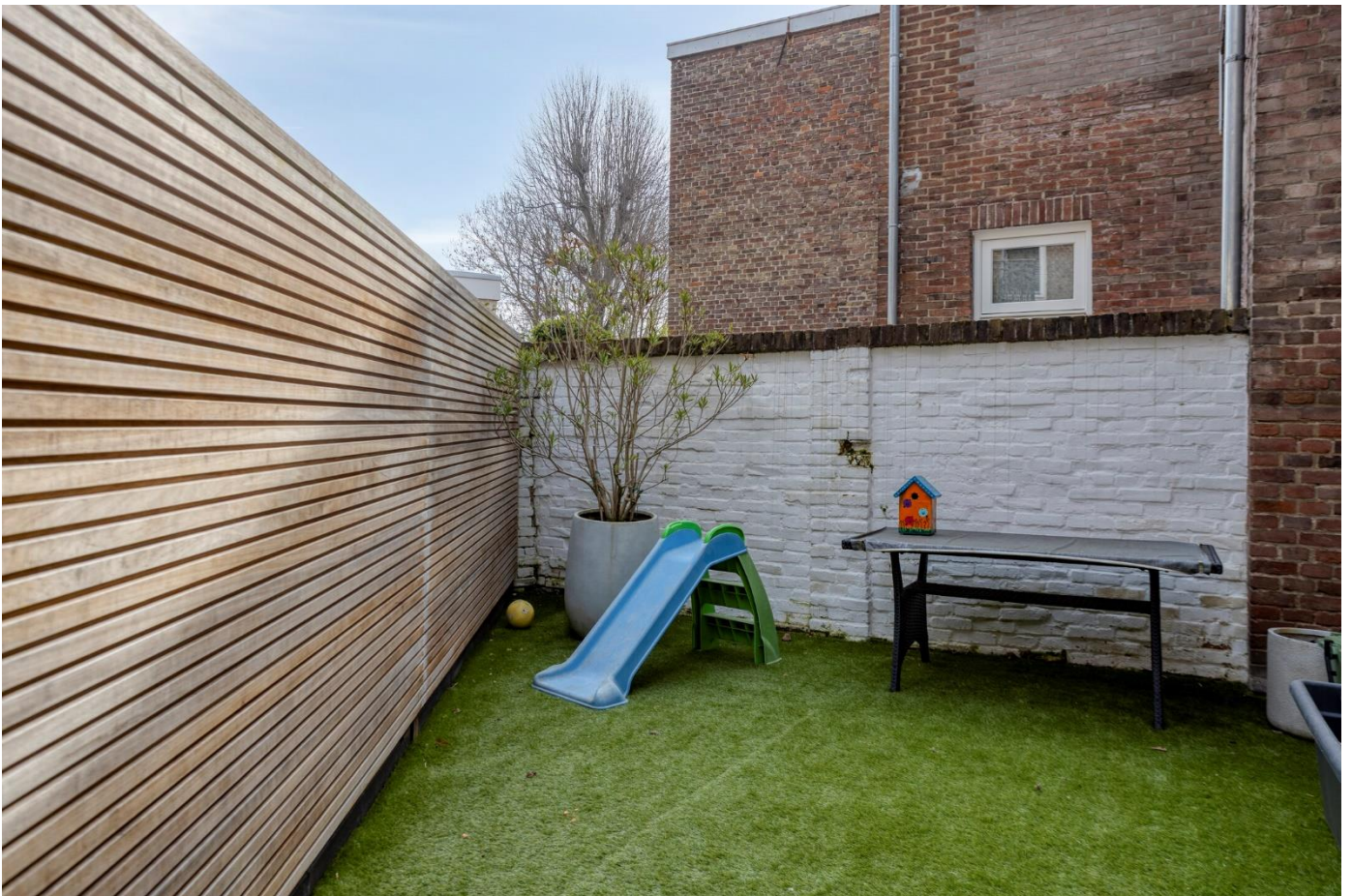
Fotografie



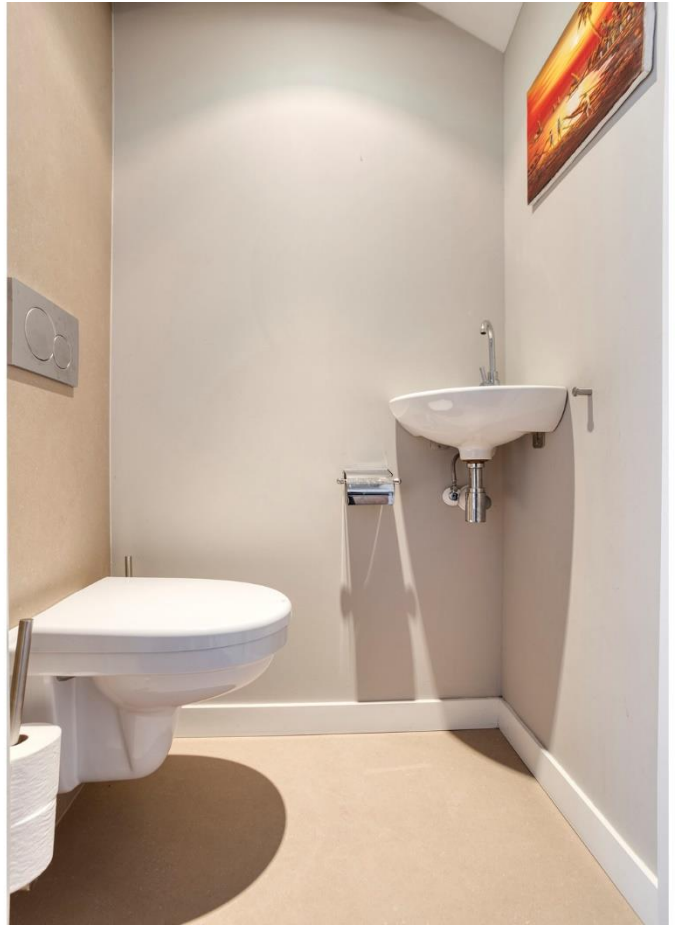








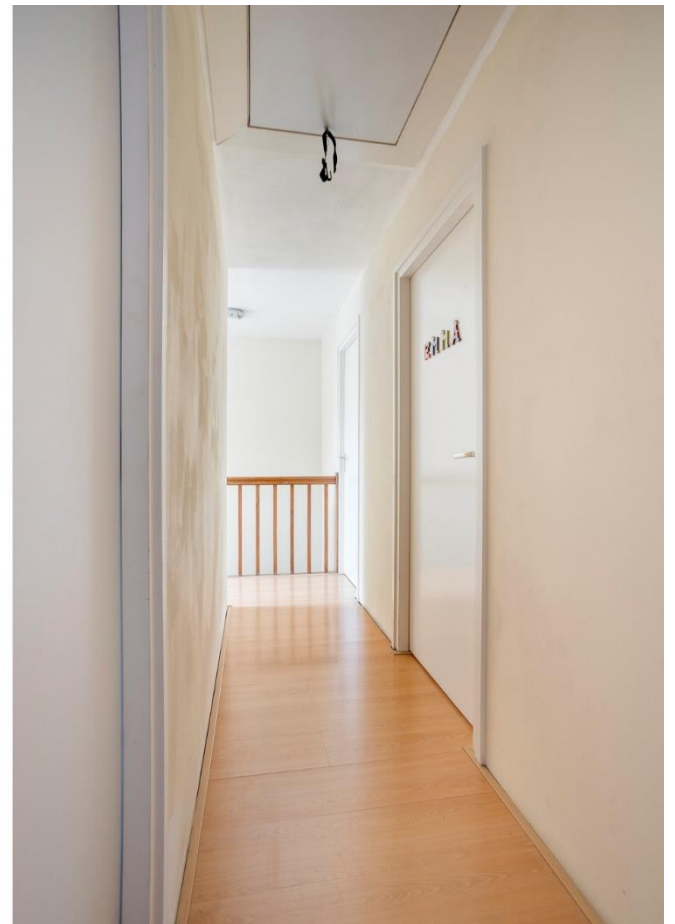




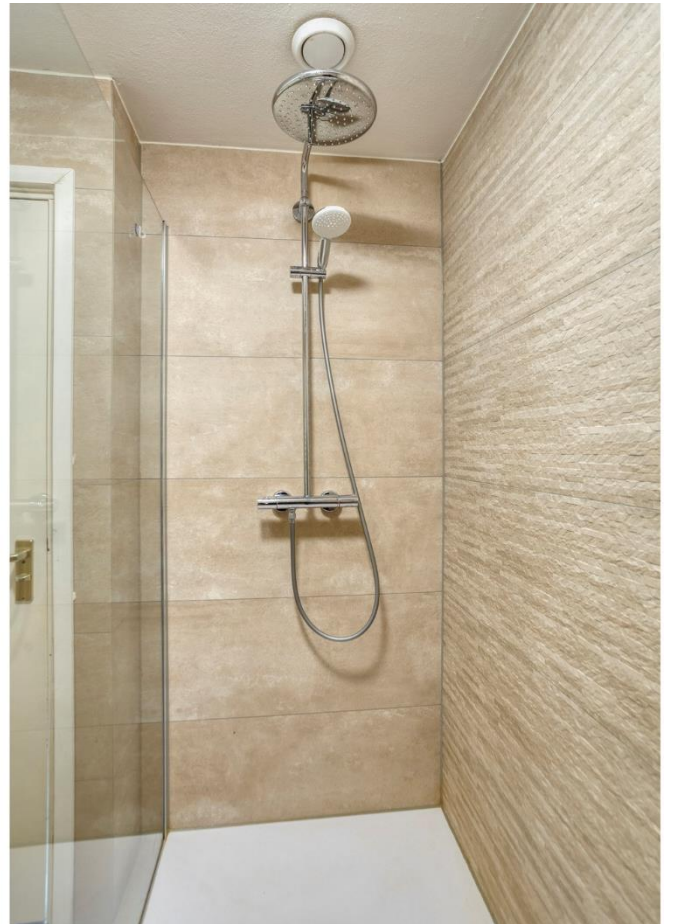


















— Plattegronden



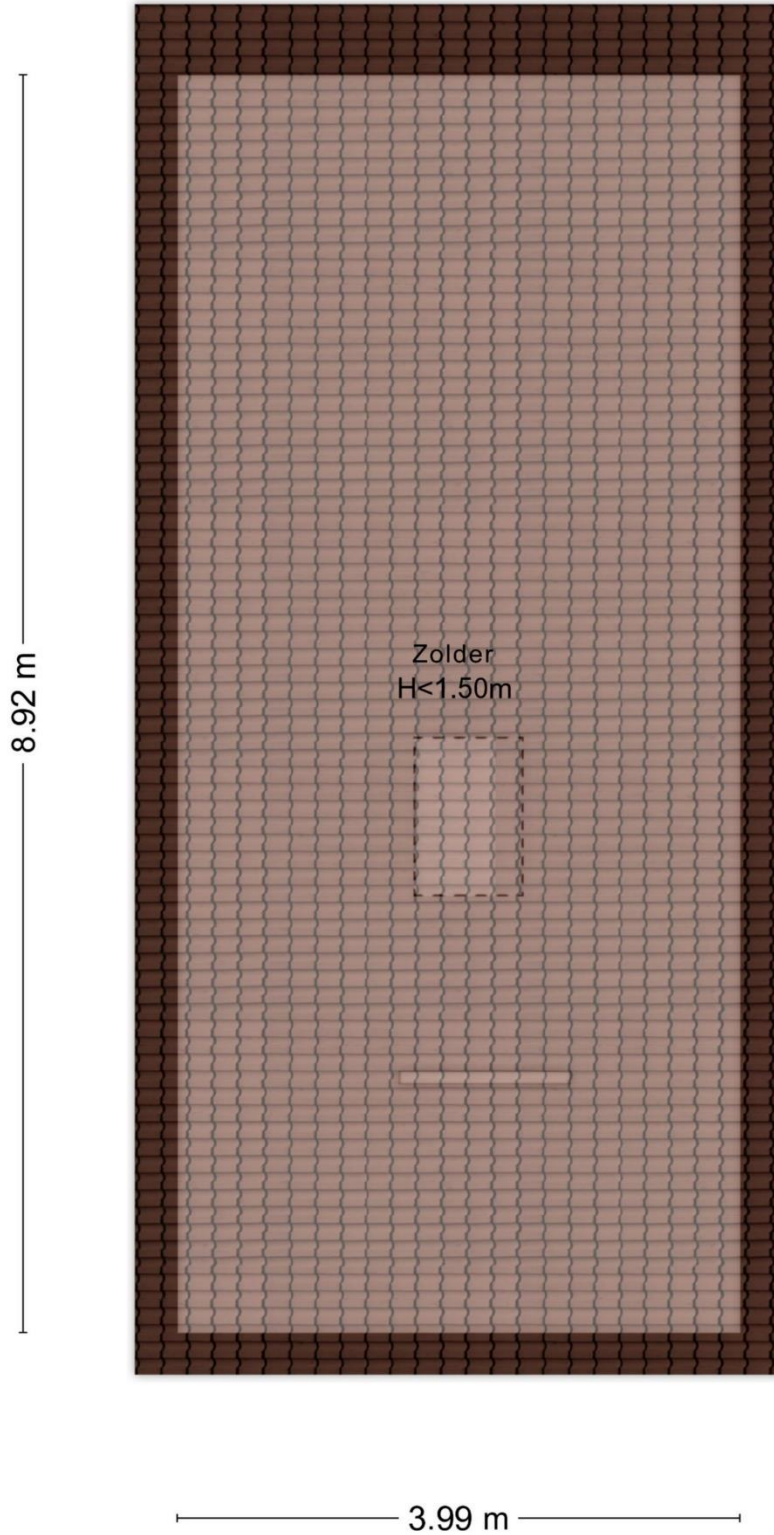
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



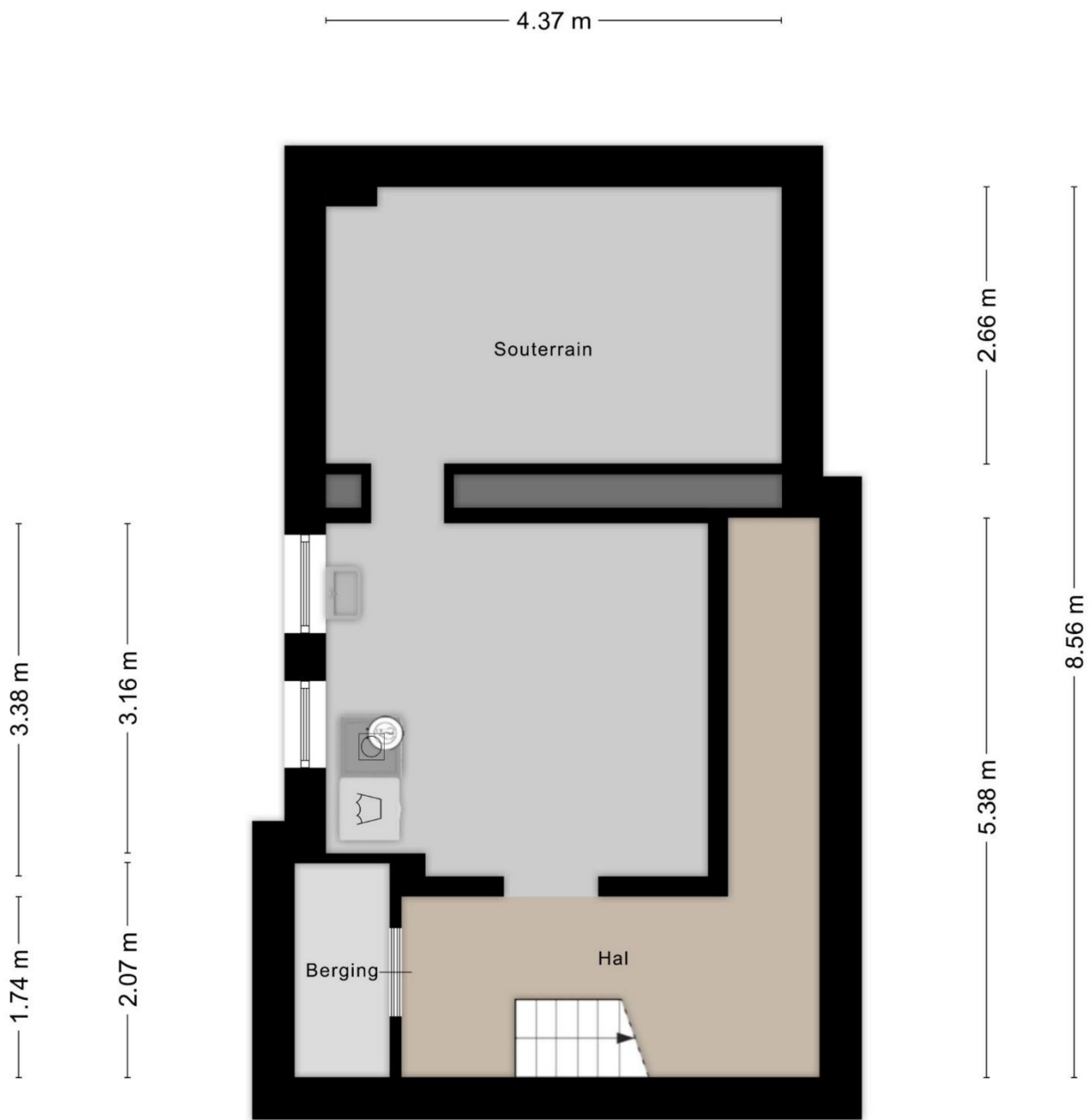
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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	Notgerusweg 1
Postcode/plaats	6212BJ, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	24-03-2026
Datum meetrapport	25-03-2026
Certificaatnummer	1635321

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	152,40	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	38,20	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	18,90	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	254,60	M ²
Bruto inhoud woning	675,05	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

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:

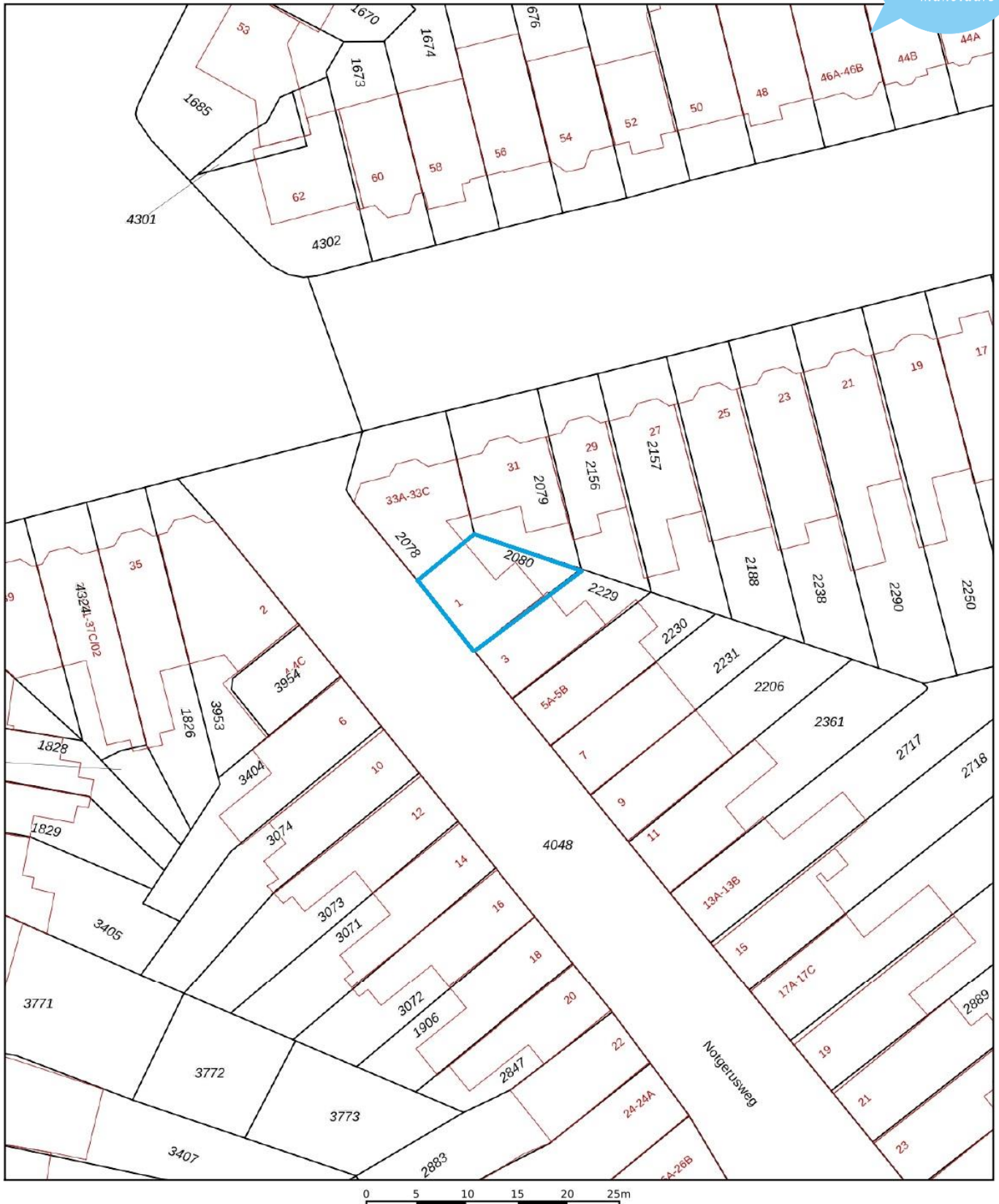
Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.



Kadastrale kaart

Adam
_Mostard
Homes
makelaars



12345
25

- Deze kaart is noordgericht
- Perceelnummer
- Huisnummer
- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht
Sectie D
Perceel 2080

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 maart 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.

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 hypotheken 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