



Sint Monulphusweg 21
— 6212 BG 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 stevast 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



Ruime woning op een zeer goede locatie.

Op een levendige plek in Villapark-Sint Pieter staat dit fantastische herenhuis met een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 171 m². Dit sfeervolle huis heeft een zeer verrassende indeling, met een comfortabel woonhuis én een inpandig gastenverblijf voorzien van eigen faciliteiten. Hier kunt u zelf ruim wonen, inwonende kinderen hun eigen plek geven of kiezen voor een combinatie van wonen met een aan-huis verbonden beroep.

Op loopafstand vindt u een slager, buurtsupermarkt en diverse delicatessenzaken. Ook de Sint Pietersberg, het Stadspark en de historische binnenstad van Maastricht bereikt u binnen enkele minuten te voet.

De wijk Sint Pieter staat bekend om haar aantrekkelijke woonomgeving en uitstekende voorzieningen. Zo beschikt de wijk over een goede basisschool met buitenschoolse opvang, diverse horecagelegenheden en een gunstige ligging ten opzichte van de Universiteit Maastricht, het MUMC+ en de uitvalswegen via de Prins Willem-Alexandertunnel richting de A2 en A79.

Sfeervol woonhuis met verrassende indeling.

- Bouwjaar : 1925
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 122 m²
- Gebruiksoppervlakte : 171 m²
- Inhoud : 746 m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : middels combiketel (eigendom)
- Warm water : middels combiketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : isolerende beglazing HR++ en dakisolatie
- Patio : ca. 14m² gelegen op het oosten
- Energielabel : C geldig tot 07-09-2036
- Aanvaarding : in overleg

Souterrain

Achter een van de deuren in de hal is een vernieuwde trap naar het souterrain, dat deels wanden van mergel heeft. Hier bevindt zich de opstelling van witgoed apparatuur. Deze ruimte is goed afgewerkt en is voorzien van een tegelvloer.

Begane grond

Via het sfeervolle terras, op het westen, loopt u naar de entree van dit prachtige herenhuis. In de lange hal valt uw oog op de tegelvloer, de witte lambrisering, het hoge plafond en de trap naar de eerste verdieping. Paneeldeuren en glas-in loodramen zijn behouden, wat zorgt voor een hal met karakter. Aan het einde van de hal is het royale gastentoilet.

De woon-/eetkamer heeft een lengte van bijna 11 meter, exclusief de erker bij het zitgedeelte. Bij de erker is een vaste bank gemaakt, in het midden van de woonkamer is het eetgedeelte en aan de achterzijde is een tweede zitgedeelte. Het patroonbehang en de visgraat parketvloer vormen een prachtige combinatie. Bij het zitgedeelte hangt een design airco, die kan koelen en verwarmen.

Een brede doorgang verbindt de woonkamer met de keuken, met dubbele deuren naar de tuin. Twee lichtkoepels zorgen voor extra lichtinval en de speelse keukenopstelling, verdeeld over meerdere wanden, is uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur.

Eerste verdieping

Op deze verdieping zijn twee slaapkamers, waarvan een met een erker. Deze kamer, aangeduid als multifunctionele ruimte, is over de hele breedte van het huis. Ook hier hangt een airco-unit en ziet u fraaie elementen, van kleurrijk glas-in lood tot een sierlijke schouw. Dit geldt ook voor de slaapkamer aan de achterzijde, die is ingericht als werkkamer.

Vanaf de overloop zijn niet alleen de slaapkamers, maar ook de toiletruimte en badkamer te bereiken. De stijlvolle badkamer, eveneens met visgraat parketvloer, is ingedeeld met een royale douche en een badmeubel met wastafel.

Tweede verdieping

Een stijlvolle bordestrap brengt u naar de tweede verdieping, waar een in pandig gastenverblijf is. Aan de voorzijde is een sfeervolle woonkamer, met gashaard, en de halfopen keuken met alle benodigde inbouwapparatuur.

Verder zijn er op deze etage een slaapkamer, ingericht als kinderkamer, en een badkamer. Hier heeft u de beschikking over een douche, toilet en een badmeubel met wastafel. Eveneens is deze verdieping afgewerkt met een visgraat parketvloer.

Derde verdieping

Er is een vaste trap naar de bovenste etage, waar een tweepersoons slaapgelegenheid is. Dankzij de brede dakkapel is deze ruimte fors vergroot en heerlijk licht. Vaste kasten bieden praktische bergruimte en ook hier is airco, uitgevoerd als wandmodel.

Exterieur

Het terras, aan de voorzijde, is de perfecte plek om te borrelen en te eten in de middag- en avondzon.

De patiotuin, te bereiken vanuit de keuken, is op het oosten. Een plek met fijne schaduw op het warmste moment van de dag!

Aanvullende informatie

- Algehele verbouwing en renovatie vanaf 2019;
- De gehele woning is afgewerkt met een prachtige visgraat motief parketvloer;
- Twee slaapkamers, badkamer en een toiletruimte op de eerste verdieping;
- Inpandig gastenverblijf op de tweede en derde verdieping (woonkamer, keuken, badkamer en twee slaapkamers);
- Sfeervolle patiotuin (achterzijde) en terras (voorzijde);
- Energielabel C.

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 € 850.000,- k.k.

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

Fotografie

































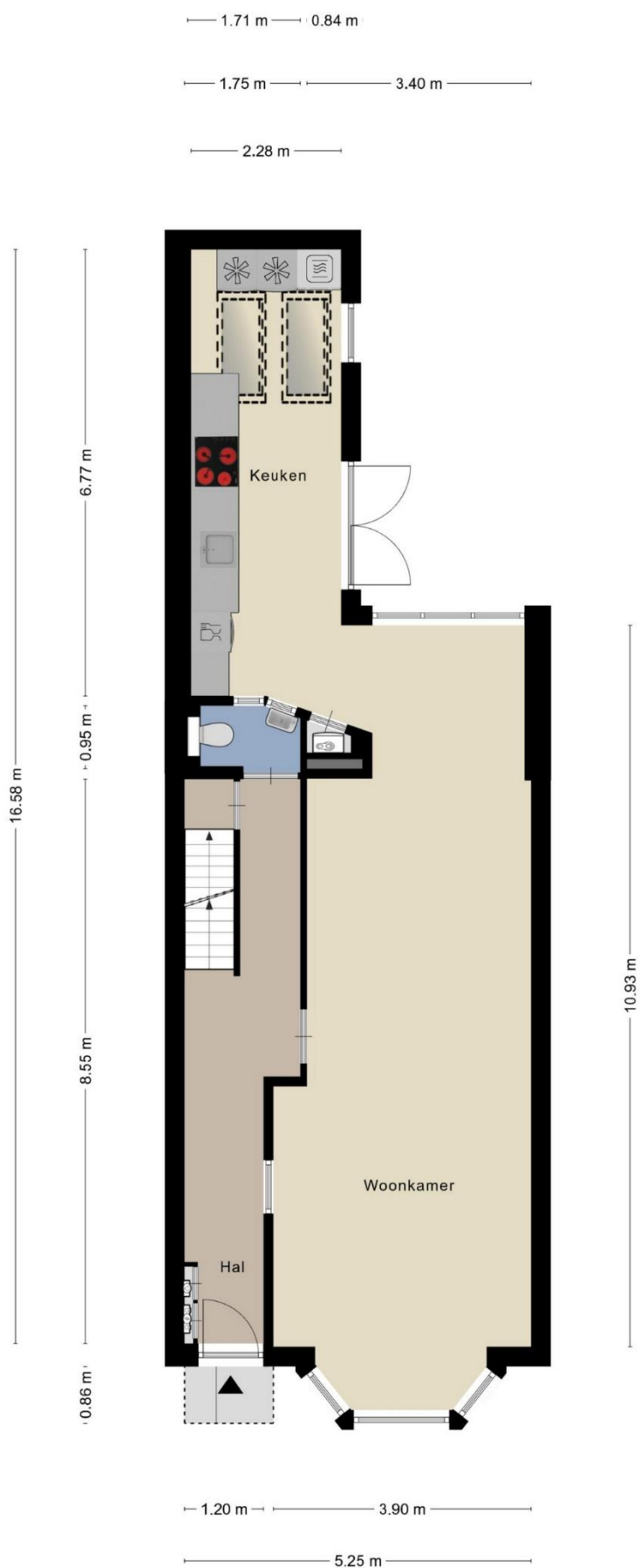




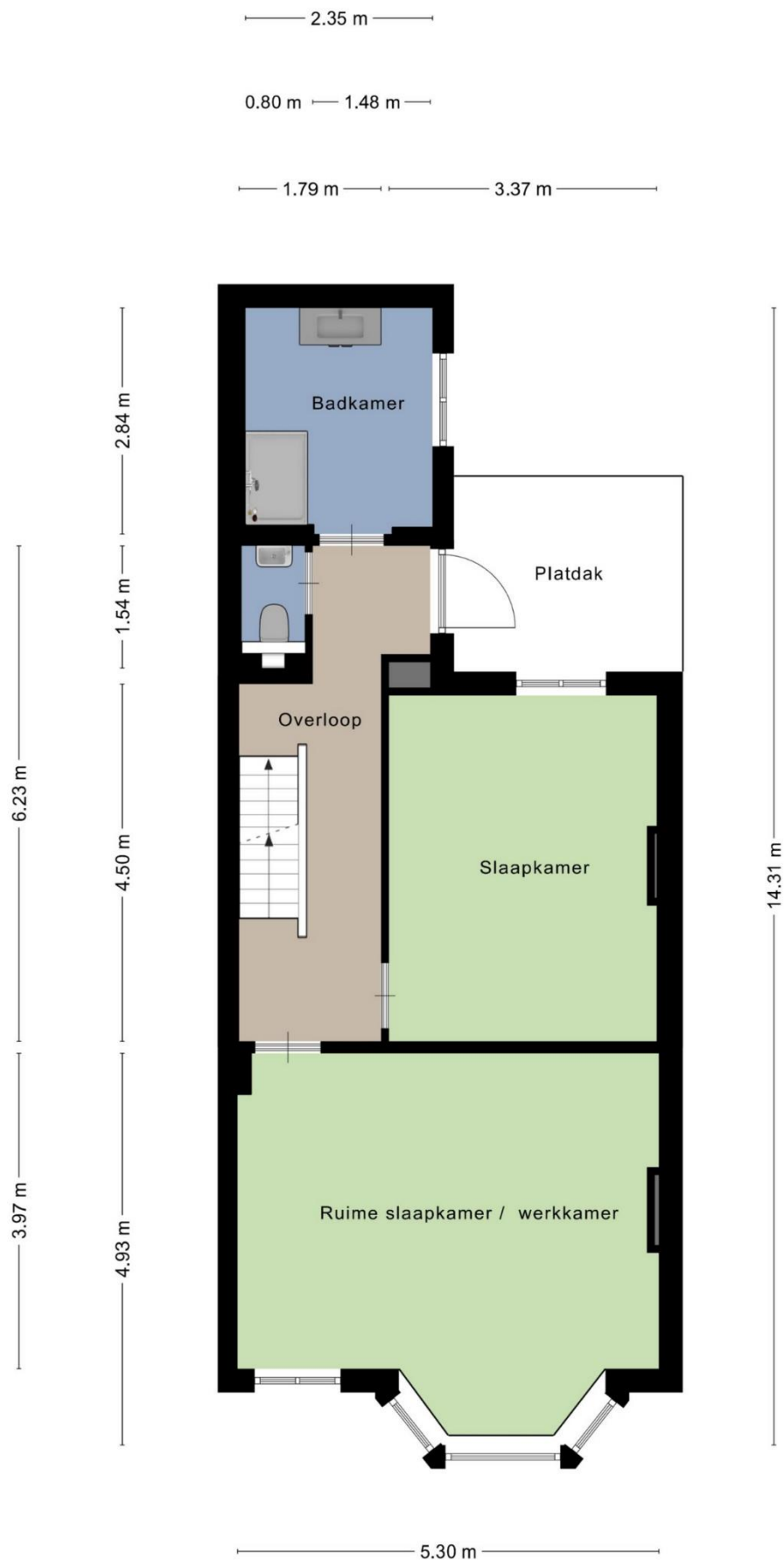




— Plattegronden

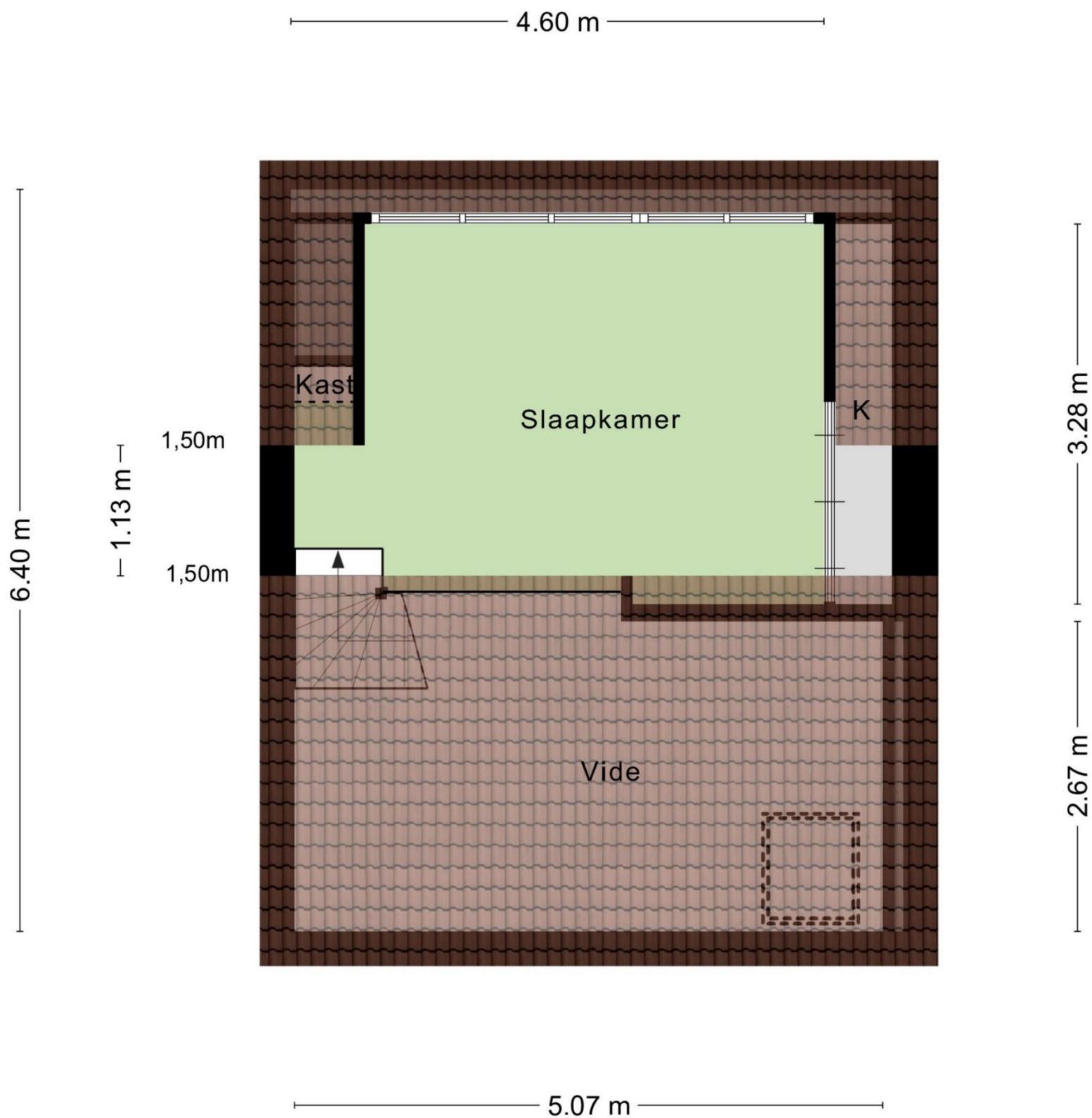


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

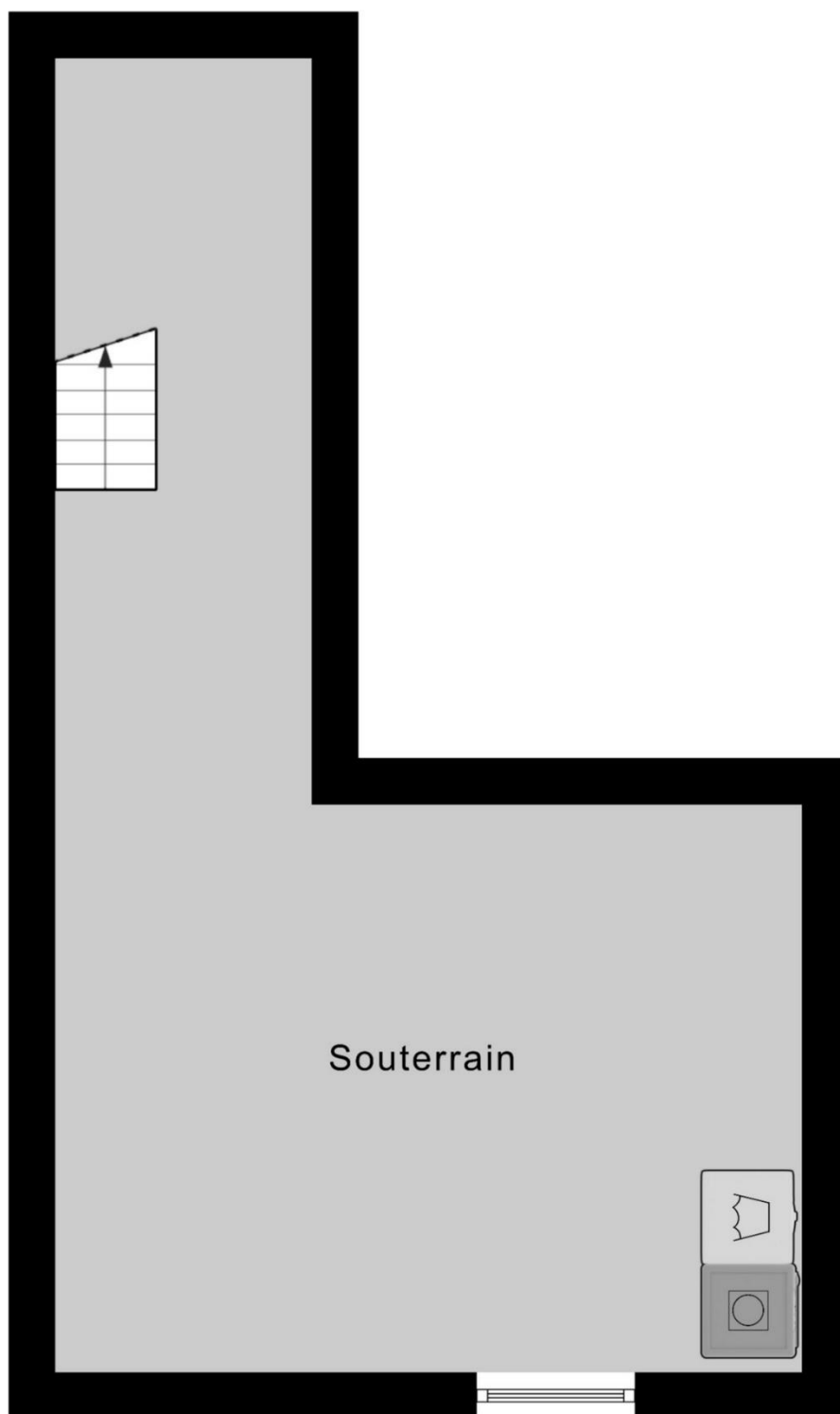




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

1.65 m

8.45 m



3.65 m

4.80 m

— 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



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	Sint Monulphusweg 21
Postcode/plaats	6212BG, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

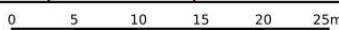
Datum meetopname 04-09-2026
Datum meetrapport 04-09-2026
Certificaatnummer 1680549

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	171,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	39,40	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	1,20	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	259,10	M ²
Bruto inhoud woning	745,53	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 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

Uw referentie: AMH260115



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.



 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