



Heerderweg 8
— 6224 LE 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 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



Sfeervolle, instapklare woning op een centrale locatie.

Op een centrale en goed bereikbare locatie in het Maastrichtse stadsdeel Wyckerpoort ligt deze sfeervolle en instapklare woning aan de Heerderweg 8.

De woning beschikt over drie ruime slaapkamers, een moderne badkamer en een recent geplaatste keuken. Dankzij het verzorgde afwerkingsniveau en de praktische indeling is de woning direct te betrekken en geschikt voor uiteenlopende doelgroepen.

Een absoluut pluspunt is de groene achtertuin op het zuidwesten. Hier geniet je volop van de middag- en avondzon. De tuin beschikt bovendien over een praktische achterom.

Ook de ligging is ideaal: de Groene Loper bevindt zich in de directe nabijheid en biedt volop ruimte om te wandelen, fietsen en ontspannen. Alle dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik. Daarnaast zijn het sfeervolle stadsdeel Wyck, met zijn gezellige winkels, restaurants en terrassen, én het centraal station eenvoudig te voet bereikbaar.

Voorzien van een groene tuin met achterom.



- Bouwjaar : 1921
- Bouwaard : traditionele bouw
- Woonoppervlakte : 90 m²
- Perceeloppervlakte : 103 m²
- Inhoud : 317 m³
- Vloeren : houten vloeren
- Kozijnen : (eiken)houten en kunststof kozijnen
- Verwarming : cv-installatie, Nefit, bj. 2018, eigendom
- Warm water : combi-ketel
- Onderhoud : uitstekend
- Tuin : ca. 50m² gelegen op het zuidwesten
- Energielabel : A geldig tot 30-09-2036
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 329.000,- k.k.

— Indeling

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met de trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de leefruimte.

Bij binnenkomst valt direct de prettige open opzet op. Dankzij de royale lichtinval voelt de ruimte aangenaam licht en ruimtelijk aan en de massief eiken vloer zorgt voor sfeer.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de sfeervolle zithoek, terwijl aan de achterzijde volop ruimte is voor een gezellige eethoek met aansluitend de open keuken.

De moderne keuken met massief eiken frontjes en een composiet werkblad is in 2025 geplaatst en voorzien van alle benodigde (Siemens) inbouwapparatuur, te weten: ijskast, vaatwasser, inductieplaat met geïntegreerde afzuiging en een combi-oven. De open verbinding tussen koken en eten zorgt voor een fijne, eigentijdse leefruimte.

Vanuit de woonkamer is tevens de praktische berging onder de trap bereikbaar. Een handige extra ruimte voor bijvoorbeeld de voorraad, keukenapparatuur en schoonmaakspullen.

Eerste verdieping

Via de hal leidt de trapopgang naar de eerste verdieping, waarbij de robuuste muur langs de trap een stoer en karakteristiek detail vormt.

De overloop biedt toegang tot twee ruime slaapkamers van respectievelijk circa 18 m² en 10 m².

Ook de badkamer (2025) bevindt zich op deze verdieping. Dankzij het royale Velux-dakraam valt hier veel natuurlijk daglicht binnen, wat zorgt voor een aangename en lichte ruimte. De badkamer is compleet uitgevoerd met een inloopdouche, toilet en wastafel. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping en wordt op de eerste verdieping stijlvol afgescheiden door een moderne deur. Achter deze deur bevindt zich een verrassend ruime kamer van circa 15 m².

Deze fijne ruimte is multifunctioneel en geheel naar eigen wens in te richten. Zo leent de kamer zich uitstekend als derde slaapkamer, maar ook als werk-, hobby- of logeerkamer. Uiteraard kan de ruimte eveneens worden benut als praktische berging.

Exterieur

Via de openslaande deuren in de leefruimte stap je direct de groene achtertuin van ca. 50m² in.

Diverse planten en een fraaie vijgenboom zorgen voor een sfeervol en groen geheel. Dankzij de ligging op het zuidwesten is het hier heerlijk genieten van het buitenleven en de zon, en dat midden in een stadse omgeving.

De tuin beschikt daarnaast over een praktische achterom, ideaal voor het stallen van fietsen.

Het achtergelegen pad is recent opnieuw bestraat en is bovendien met de auto bereikbaar, wat extra gemak biedt bij bijvoorbeeld laden en lossen.

Aanvullende informatie

- Absoluut instapklare woning;
- Energielabel A;
- In 2017 volledig gestript;
- In december 2025 is de badkamer volledig vernieuwd;
- De keuken is in augustus 2025 geplaatst;
- De Velux-ramen zijn beide elektrisch en uitgerust met regensensor;
- Parkeren kan in de directe omgeving met een vergunning;
- **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;
- Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

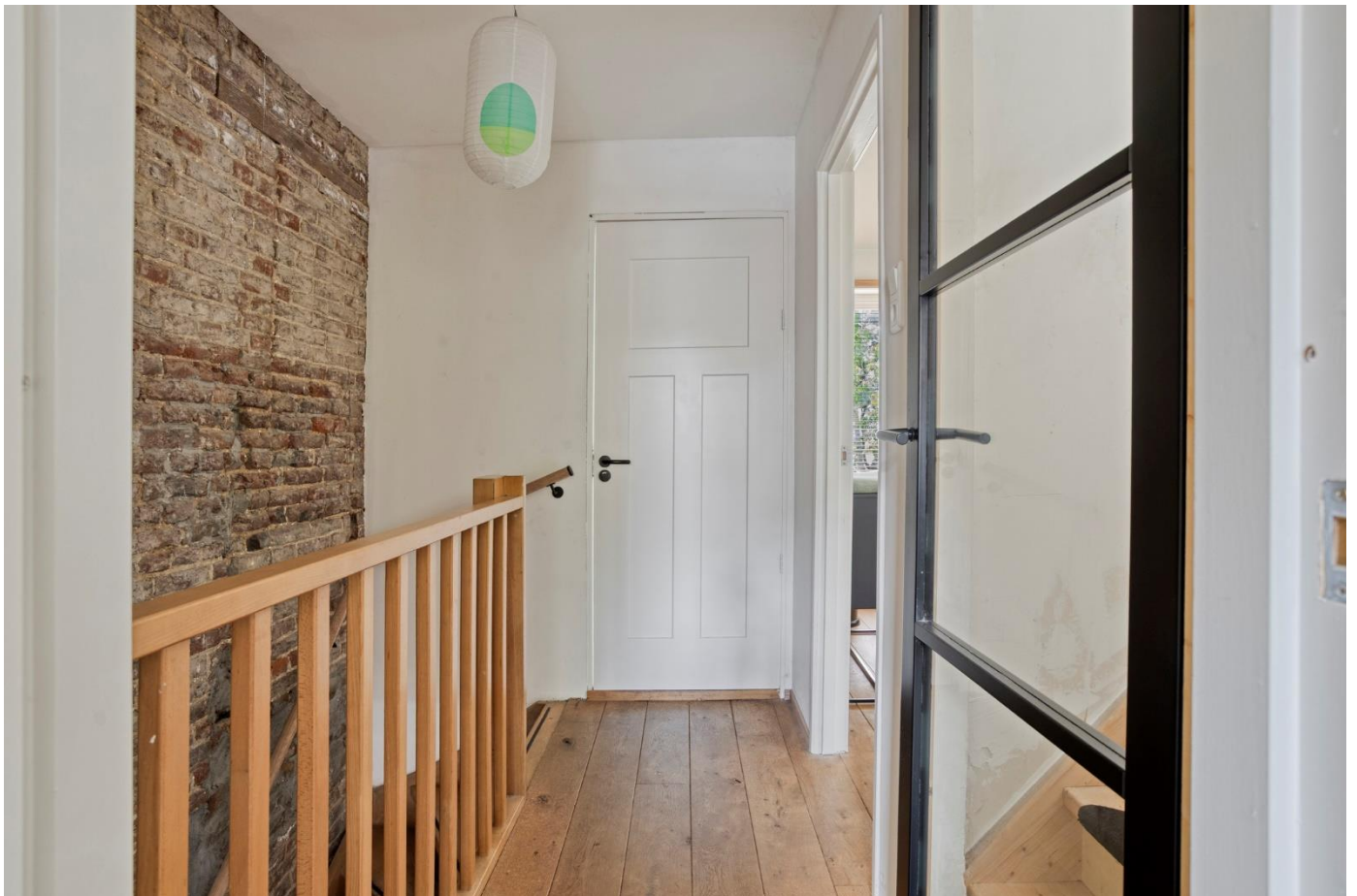
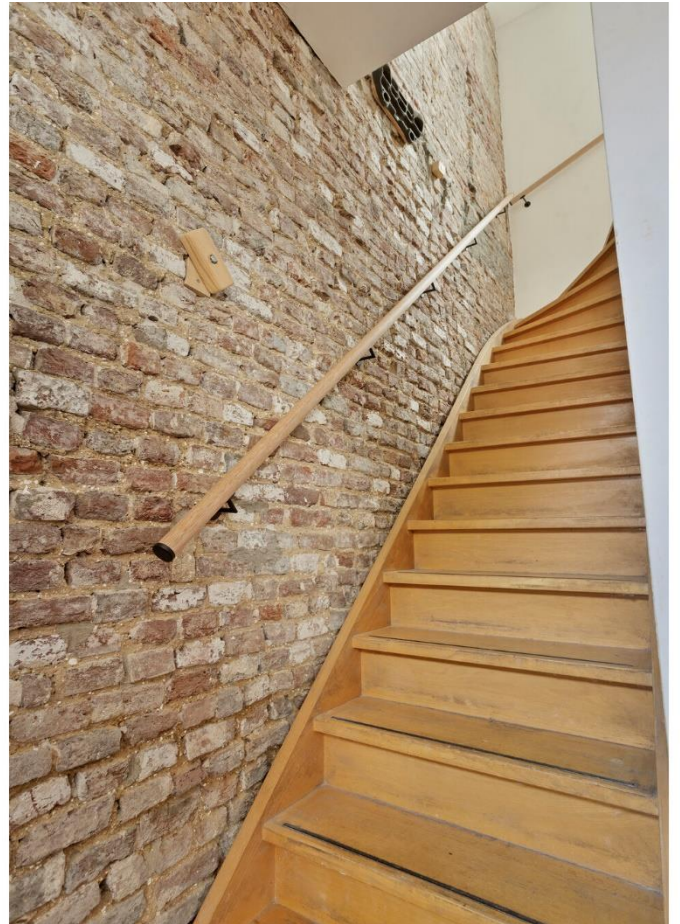
Fotografie





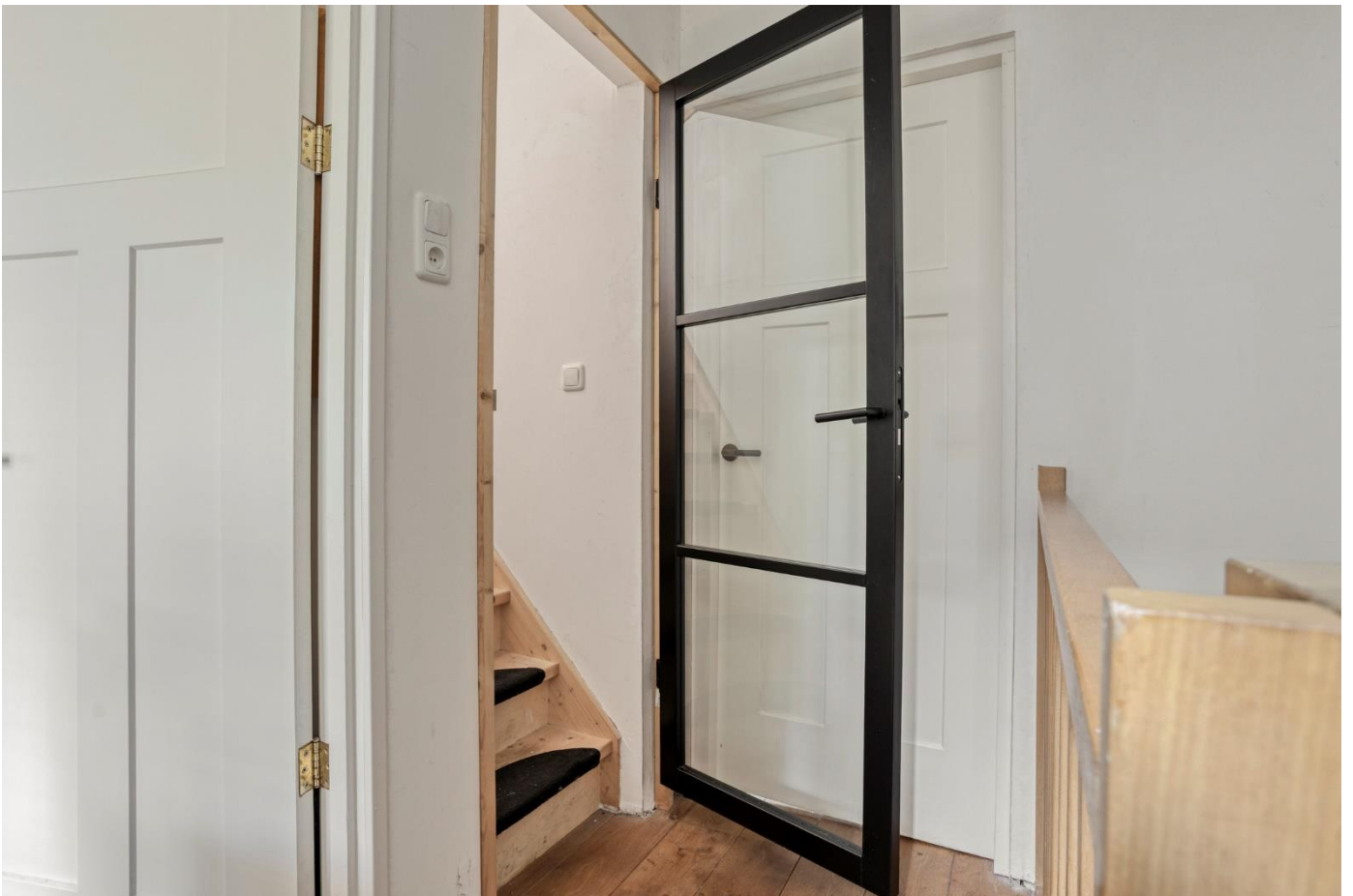
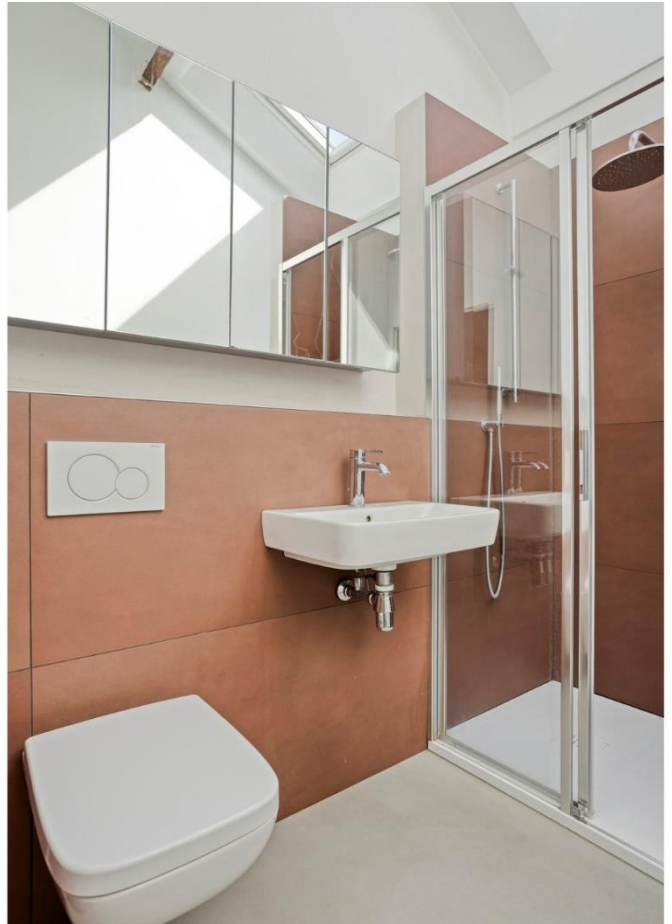














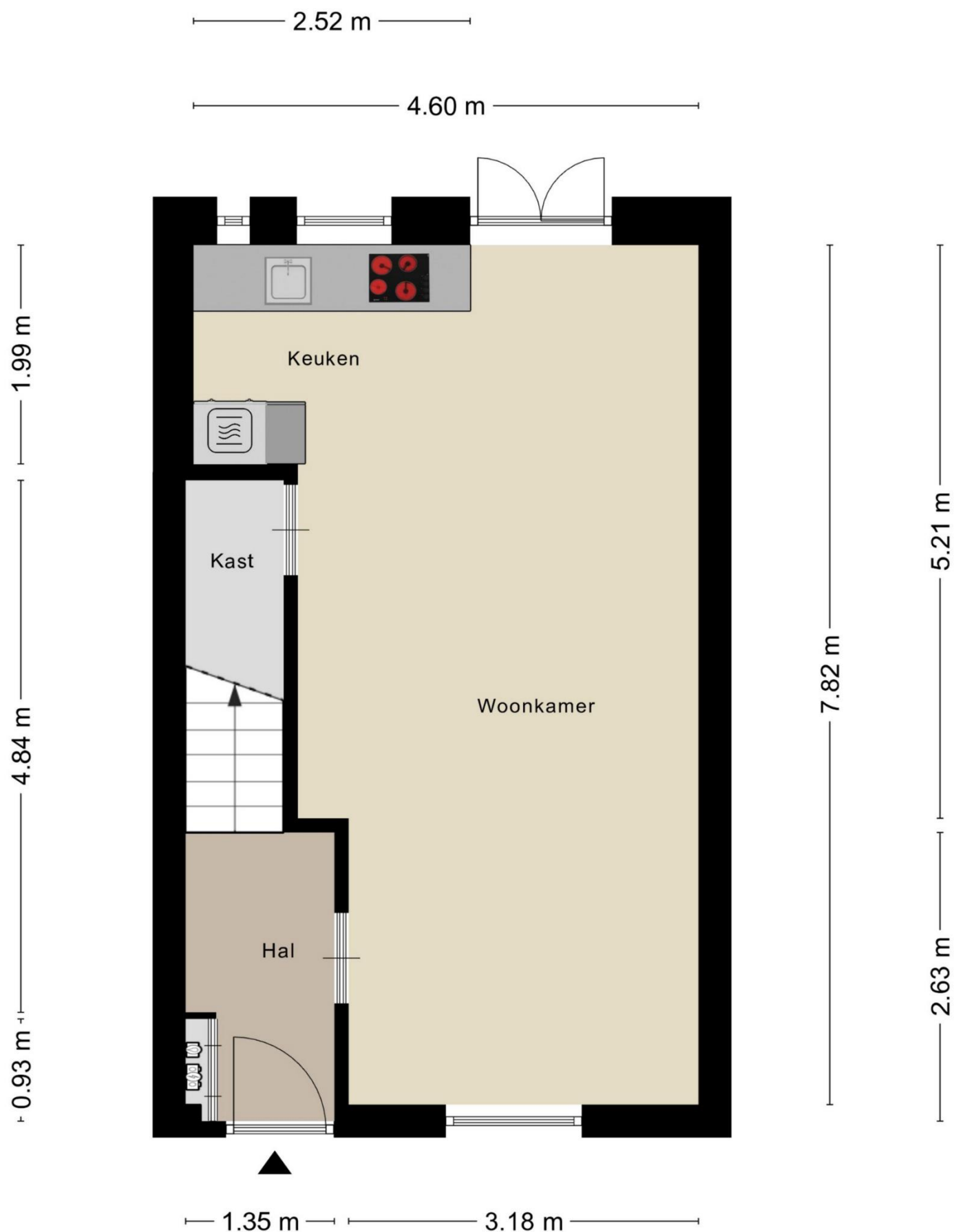






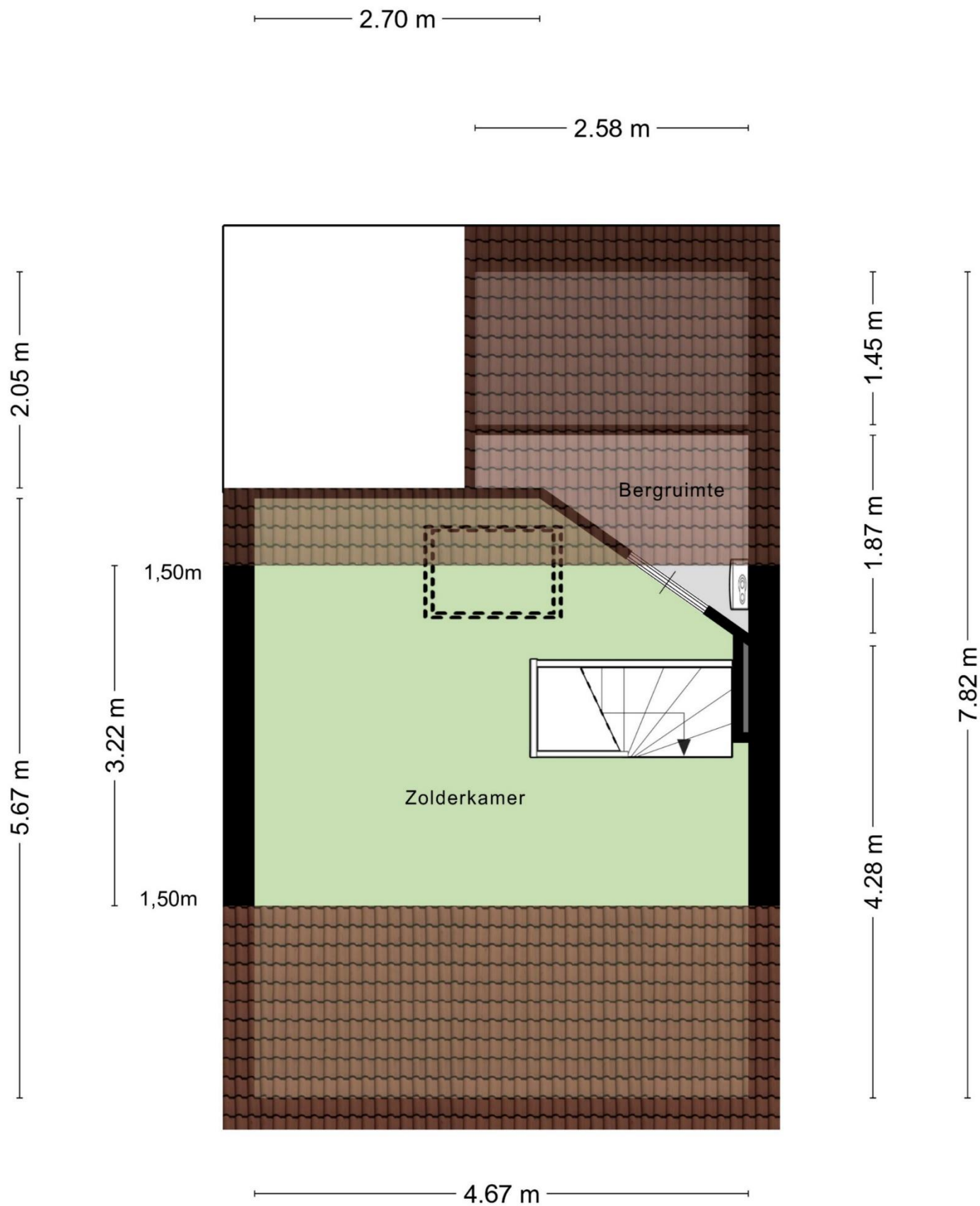


— Plattegronden





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



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

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	Heerderweg 8
Postcode/plaats	6224 LE, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 24-09-2026

Datum meetrapport 25-09-2026

Certificaatnummer 1686398

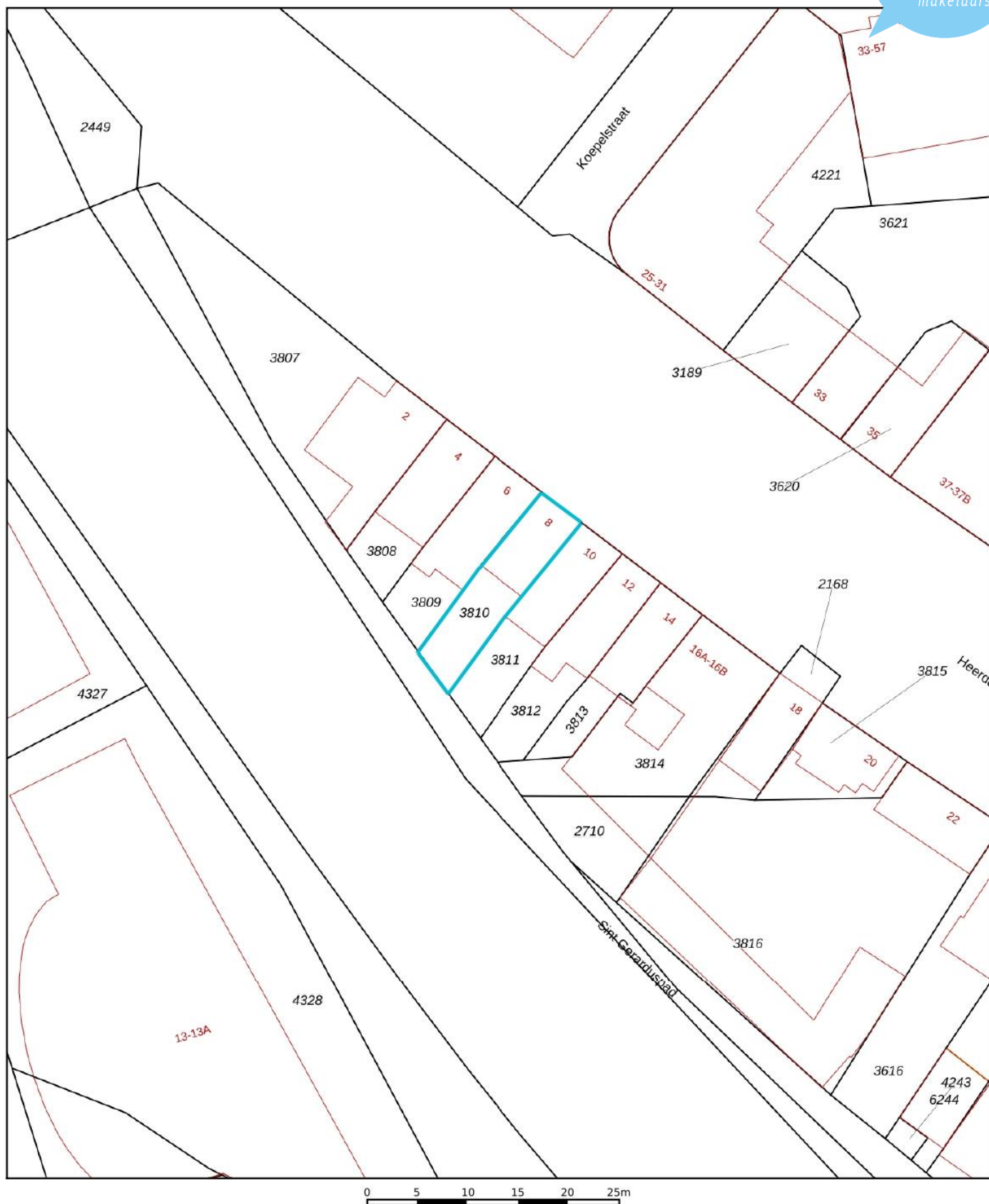
	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	89,60	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	122,90	M ²
Bruto inhoud woning	317,34	M ³

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

Kadastrale kaart

Adam_
_Mostard
Hommes_
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 F

Perceel 3810

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 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.

— Locatie

Het object ligt op steenworp afstand van de Groene Loper. De omgeving is uitstekend bereikbaar en voorzien van o.a.; supermarkt, speciaalzaken, basisschool, voetbalvereniging, zorgcentrum en horeca.

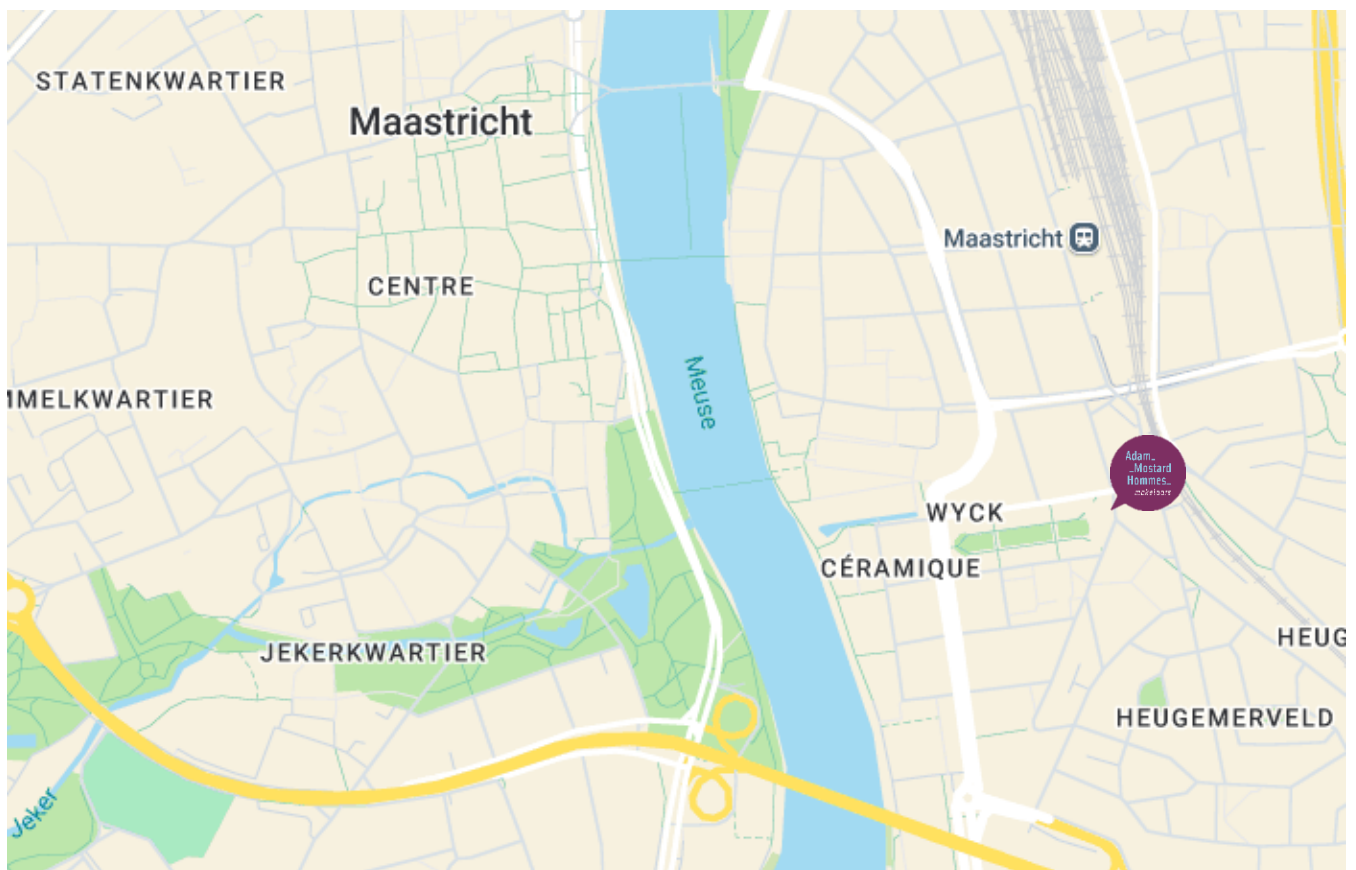
De nabij gelegen Groene Loper zorgt voor een uitstekende ligging ten opzichte van het centrum van Maastricht, het MUMC+, de universiteit en de nabijgelegen uitvalswegen.

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: het Centraal Station bevindt zich binnen 5 minuten loopafstand.



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.

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.

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.

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



 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