Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Hanedoorn 4

– *6226 TB 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

Omschrijving



Speelse stadswoning gelegen in een groene omgeving.

Op een fijne locatie in de geliefde Maastrichtse woonwijk Scharn ligt deze speels ingedeelde stadswoning met maar liefst 148 m² woonoppervlakte.

De woning combineert een ruimtelijk karakter met een groene woonomgeving en beschikt over drie balkons, waaronder een royaal terras waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

Dankzij energielabel B woon je bovendien zeer comfortabel en als extra pluspunt is er de mogelijkheid om een privéparkeerplaats in de ondergelegen parkeergarage bij te kopen.

Binnen 15 minuten fietsen bereikt u het stadscentrum, terwijl het hippe stadsdeel Wyck zelfs al binnen 10 minuten te bereiken is. Wanneer u juist opzoek bent naar de rust bereikt u binnen 5 minuten het groene buitengebied Bemelen.

Daarnaast bevinden alle dagelijkse voorzieningen zich in de directe omgeving, zoals een winkelcentrum met supermarkt, basis- en middelbare scholen, sportverenigingen en een uitgebreid sportcentrum.

Kenmerken

Centraal gelegen met een privé parkeerplek in de garage.



- Bouwjaar : 1998
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 101 m²
- Gebruiksoppervlakte : 148 m²
- Inhoud : 535 m³
- Vloeren : beton vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : middels Atag cv-ketel, eigendom (bj. 2018)
- Warm water : middels combi cv-ketel
- Onderhoud : goed
- Isolatie : isolerende beglazing, gevel isolatie
- Tuin : 3 terrassen
- Energielabel : B geldig tot 30-12-2030
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 385.000,- k.k.

Indeling

Begane grond
Via het autoluwe binnenterrein bereik je de entree van de woning. Een klein trapje leidt naar de voordeur, waar je binnenkomt in de ontvangsthal. Hier bevinden zich een ruim toilet en de toegang tot de leefruimte.

De royale woonkamer van circa 44 m² vormt het hart van de woning. Dankzij de speelse erker geniet deze ruimte van een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de achtergelegen groenvoorziening. De parketvloer zorgt voor een warme uitstraling, terwijl de trap naar zowel de eerste verdieping als het souterrain de speelse indeling van de woning benadrukt.

Aan de voorzijde bevindt zich de landelijke keuken in een praktische L-opstelling. De keuken is uitgerust met een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en een losse koelkast met vriezer.

Eerste verdieping
De trap vanuit de woonkamer brengt je naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich een royale multifunctionele ruimte van circa 26 m², momenteel ingericht als kantoor- en studeerkamer met op maat geplaatste boekenkasten.
Daarnaast is op deze verdieping een praktische berging met de cv-installatie aanwezig.

Dankzij de royale afmetingen is deze verdieping op uiteenlopende manieren in te richten. Denk aan een comfortabel thuiskantoor, een speelkamer, hobbyruimte of een tweede woonkamer. Ook het realiseren van een extra slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

Aan zowel de voor- als achterzijde geven deuren toegang tot een balkon op het platte dak. Hierdoor geniet je op ieder moment van de dag van een fijne buitenruimte.

Souterrain
In het souterrain bevinden zich momenteel twee slaapkamers van circa 9 m² en 24 m².
De royale master bedroom is eenvoudig terug te brengen naar twee afzonderlijke slaapkamers. De oorspronkelijke indeling is grotendeels behouden, waardoor het plaatsen van een tussenwand volstaat om weer een extra kamer te creëren.

Aan de voorzijde van deze verdieping ligt de volledig betegelde badkamer, voorzien van een douche, dubbele wastafel en een toilet. Op de gang bevindt zich een praktische muurkast met de witgoedaansluitingen.

De ruime master bedroom is aan de achterzijde gesitueerd en profiteert dankzij de grote raampartijen van veel daglicht.
Vanuit deze kamer stap je direct het royale terras op.
Het terras is netjes betegeld, sfeervol aangekleed met diverse potplanten en voorzien van zowel een overkapping als een zonnescherm. Door de vrije ligging, zonder directe achterburen, geniet je hier van een bijzonder rustige en privacy rijke buitenruimte.

Garage
In de ondergelegen garage met ingang aan de Akersteenweg, bevindt zich een privéparkeerplek van ca. 16m² welke tegen een meerprijs aangekocht kan worden. De VvE bijdrage van de parkeerplaats bedraagt € 35,- per maand.

Tevens bevindt zich hier ook een gezamenlijke fietsenstalling.

Aanvullende informatie
- Optie om de parkeerplaats in de onderliggende garage aan te kopen, deze kosten zijn niet verwerkt in de vraagprijs;
- Voorzien van mechanische ventilatie;
- Aangenaam binnenklimaat;
- Beheers coöperatie van het mandelig perceel aan de achterzijde voor groenvoorziening (incl. riool) bijdrage € 50,- per maand;
- Goede voorzieningen in de directe omgeving;
- Op korte afstand van United World College Maastricht;
- Op fijne afstand van het centrum én de groene omgeving van Bemelen/ Cadier en Keer;
- **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

































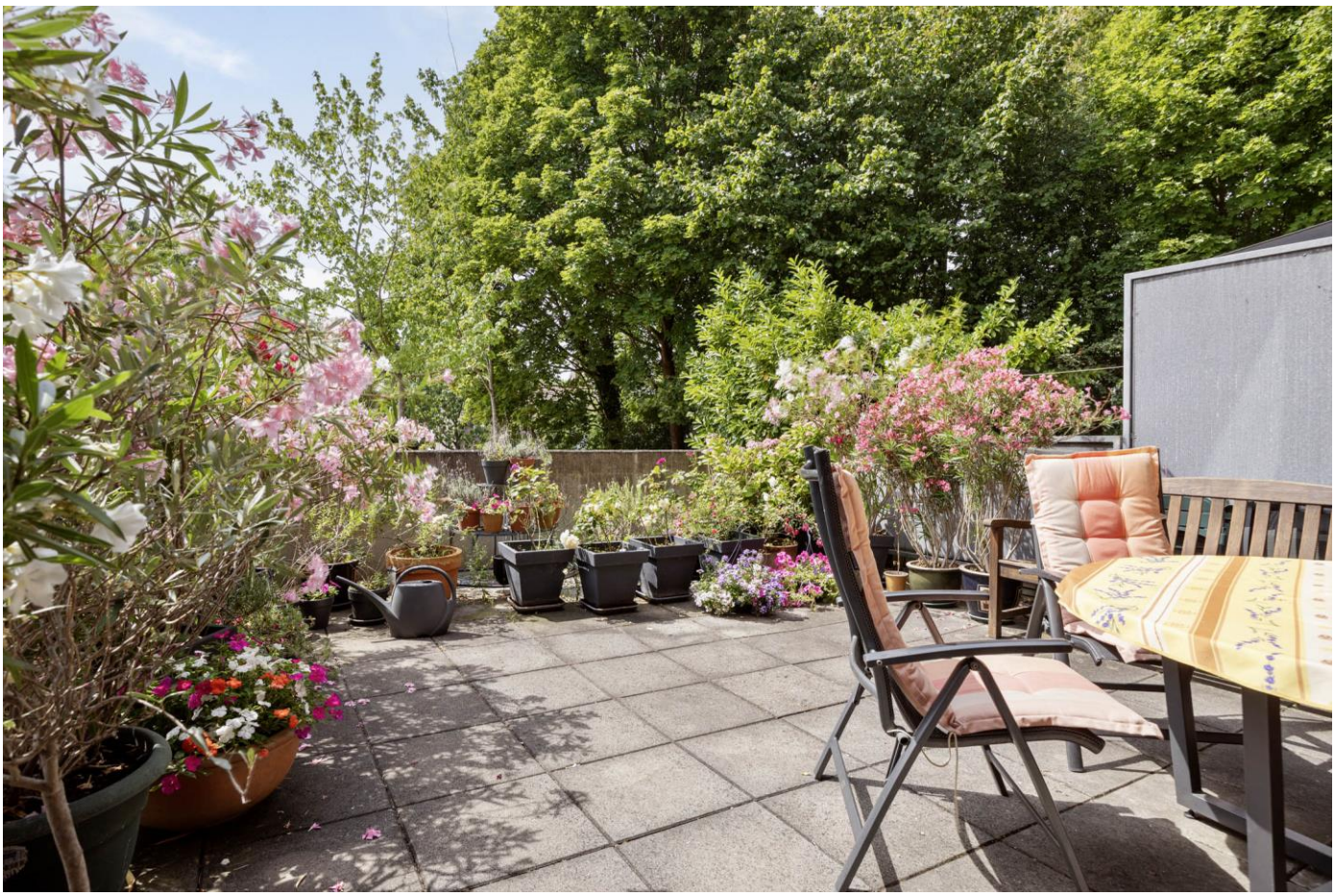




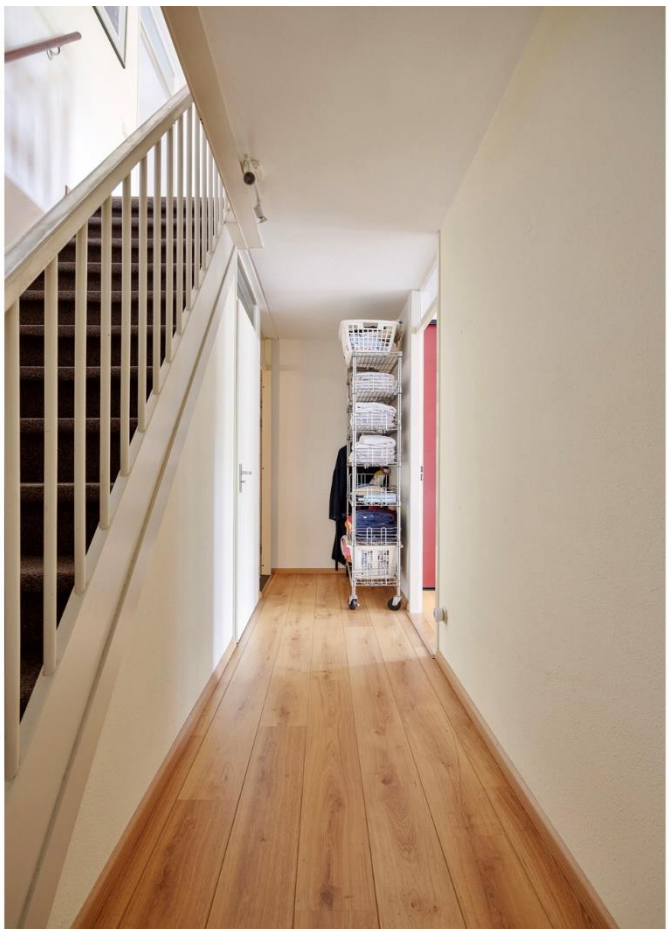



uni
cura
Ultra











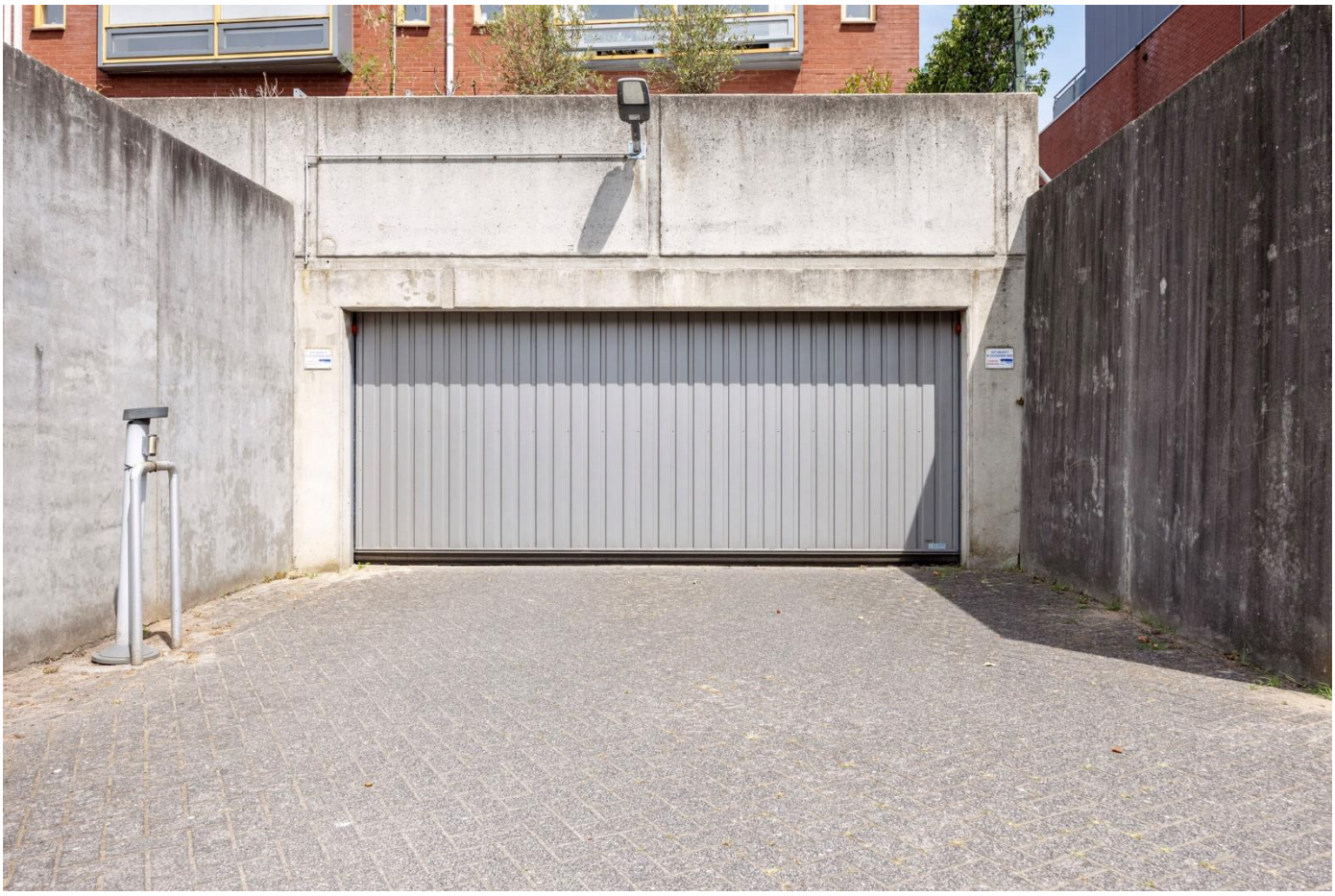

uni
cura
ultra

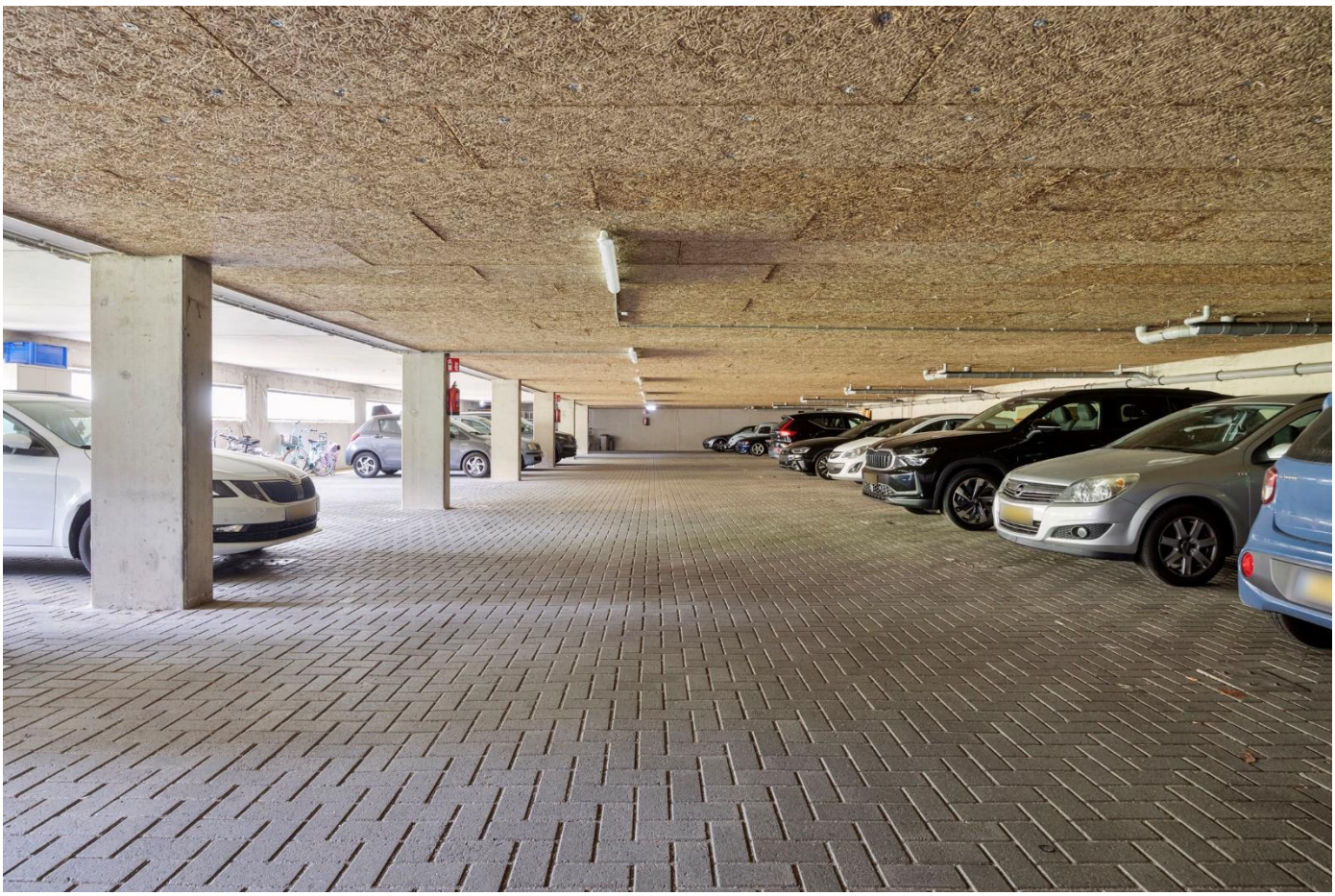





2



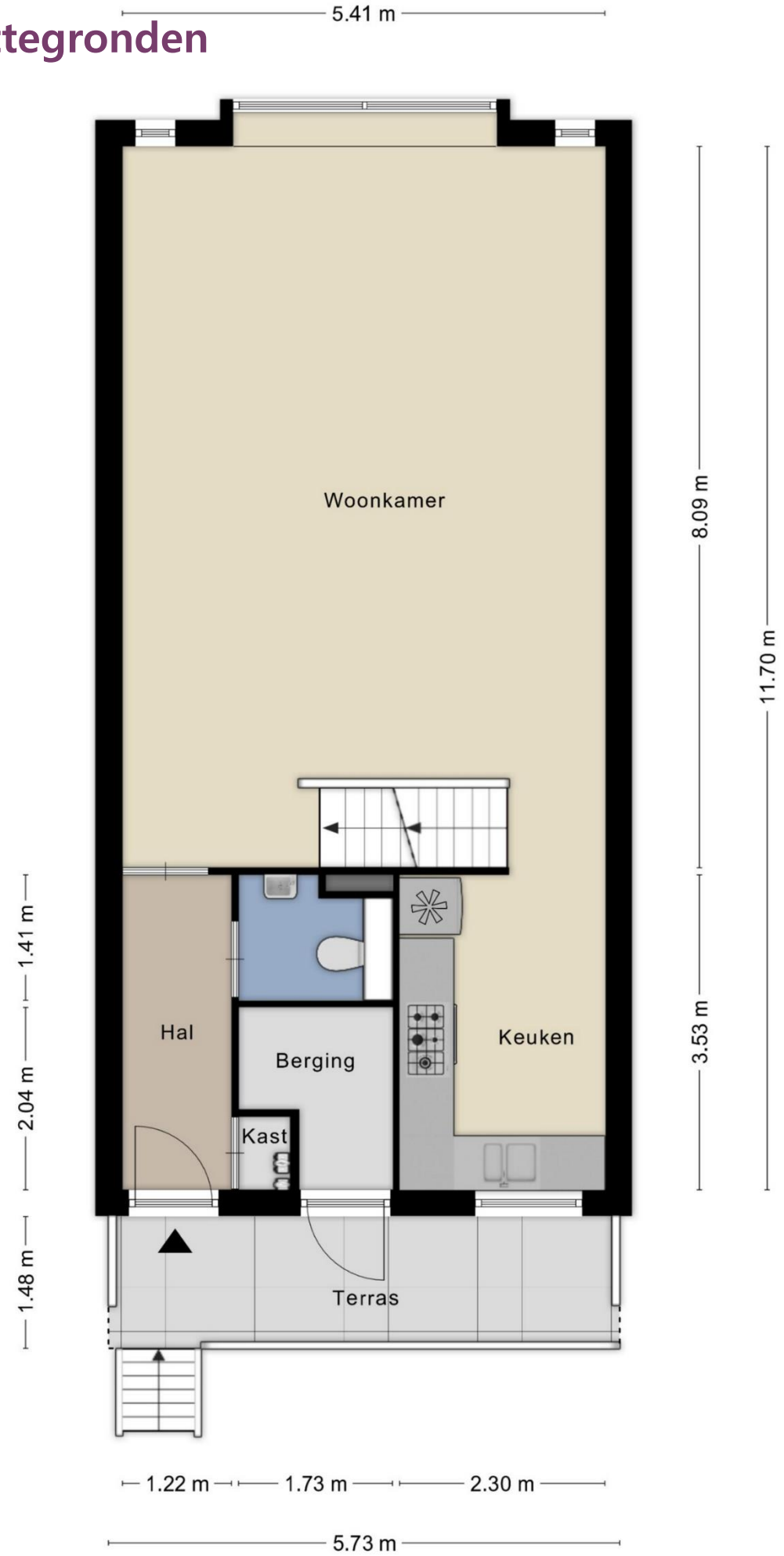




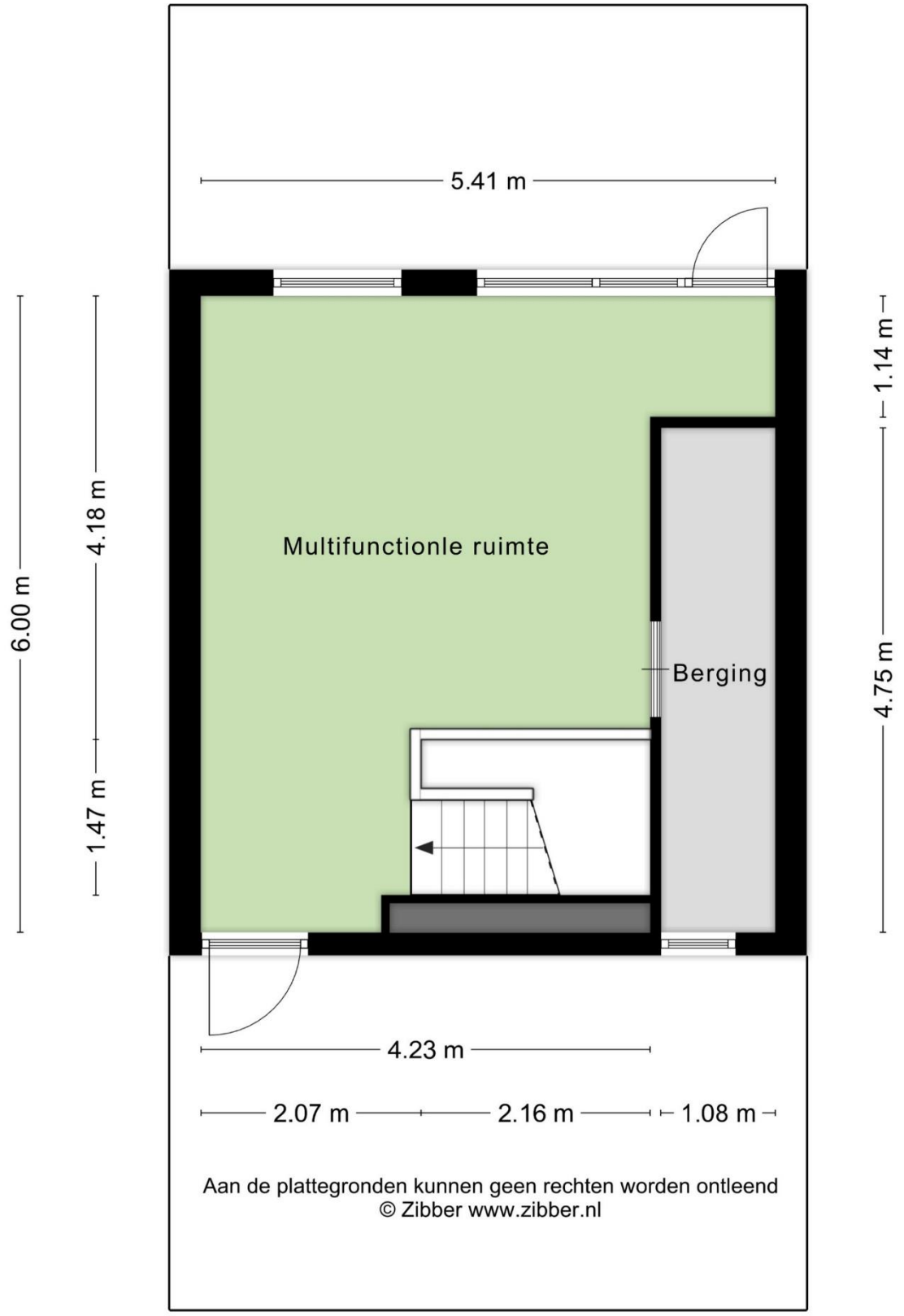




Plattegronden



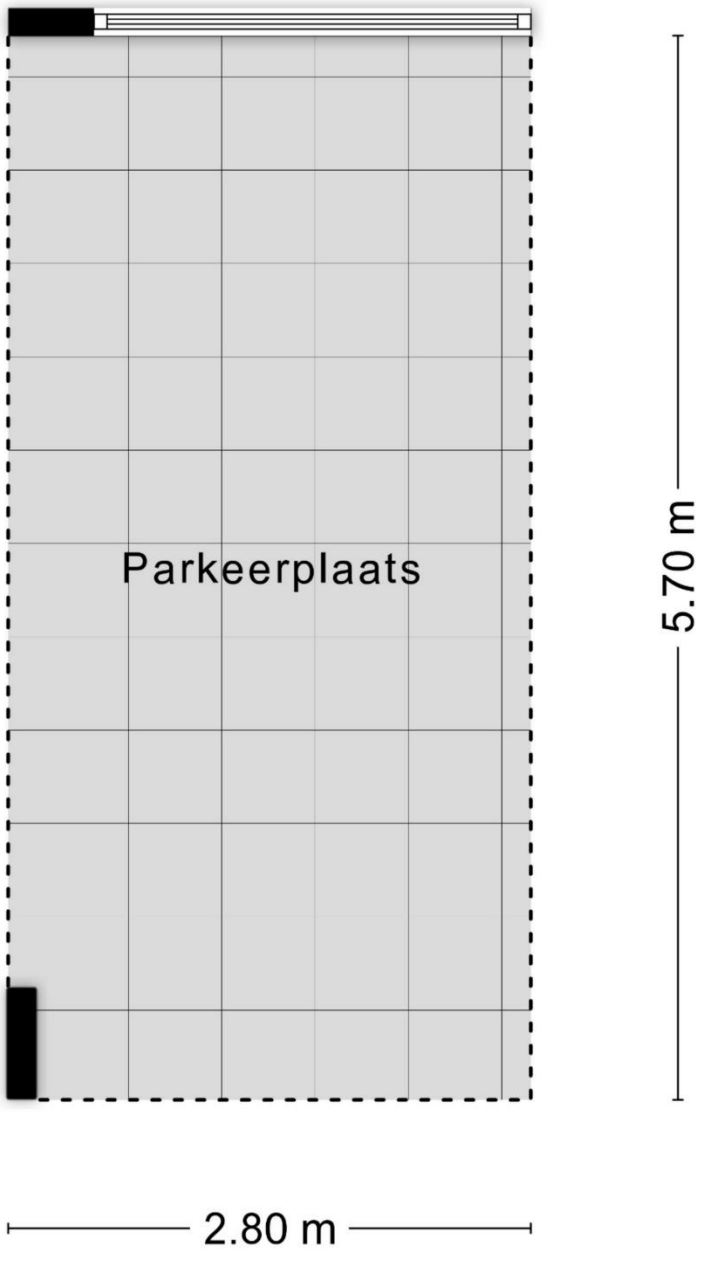
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


5.41 m
6.00 m
4.18 m
1.47 m
1.14 m
4.75 m
Multifunctionle ruimte
Berging
4.23 m
2.07 m
2.16 m
1.08 m
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

Meetstaat

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	Hanedoorn 4
Postcode/plaats	6226TB, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Status	Definitief
Datum meetopname	10-07-2026
Datum meetrapport	10-07-2026
Certificaatnummer	1668559

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	148,10	M^2
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	2,90	M^2
Gebouw gebonden buitenruimte	15,20	M^2
Externe bergruimte	16,00	M^2

Bruto vloeroppervlak	187,20	M^2
Bruto inhoud woning	534,80	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

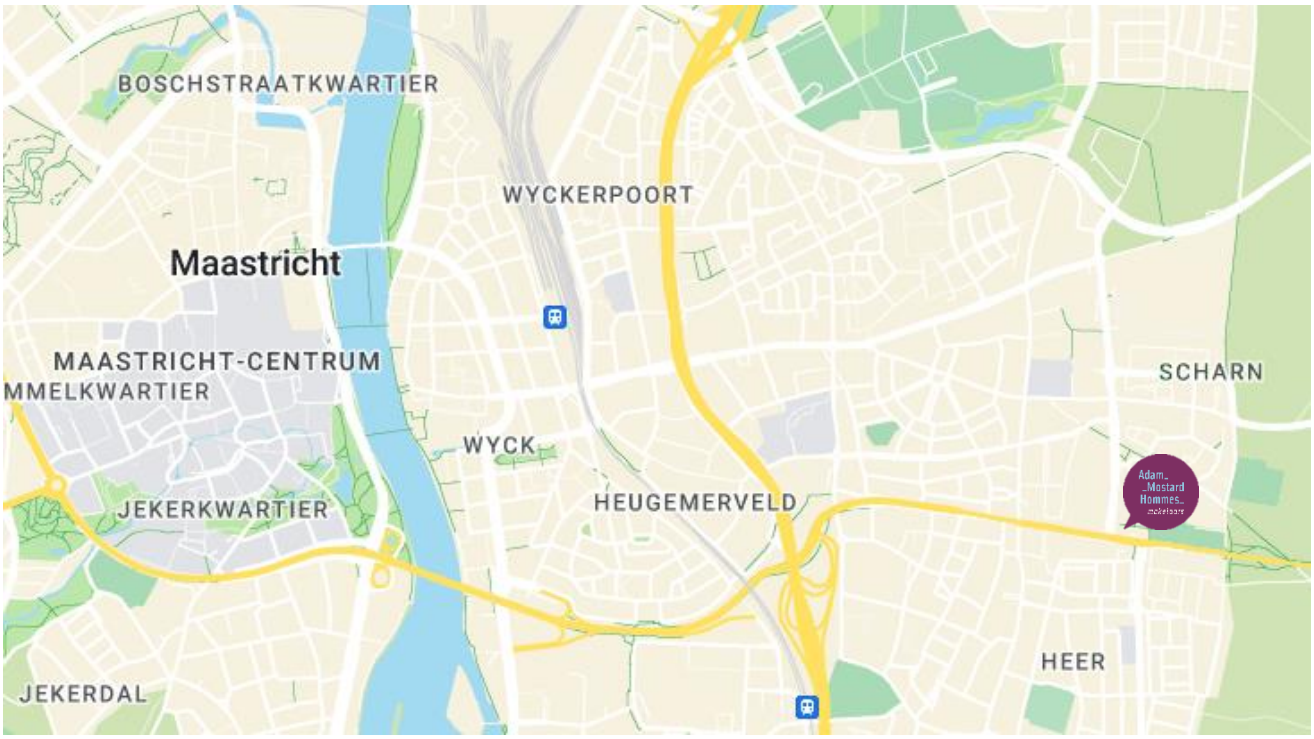
Locatie

Het object ligt middenin de prachtige, groenrijke wijk Scharn.
Het voorzieningenniveau in Scharn is uitstekend en voorzien van o.a.; winkelcentrum de Leim met supermarkt en speciaalzaken, basisschool, voetbalvereniging, zorgcentrum.
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 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.



Belangrijke informatie voor u

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



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