



**Professor Kernstraat 34**  
— *6224 BA 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](http://www.amh-makelaars.nl)



### Fijne gezinswoning op een rustige, centrale locatie.

Op een aantrekkelijke locatie aan de Professor Kernstraat in Maastricht ligt deze goed onderhouden en relatief jonge hoekwoning uit 2004. Met een woonoppervlakte van circa 119 m<sup>2</sup>, vier slaapkamers en een fijne tuin op het westen biedt deze woning volop ruimte en wooncomfort.

Ook op het gebied van duurzaamheid heeft deze woning veel te bieden. Met energielabel A, zeven zonnepanelen en een WTW-systeem is de woning helemaal klaar voor comfortabel en energiezuinig wonen.

De verzorgde achtertuin, gelegen op het westen, vormt een heerlijke plek om van de middag- en avondzon te genieten. Bovendien beschikt de tuin over twee achteromgangen, een praktische buitenberging én een eigen privégarage.

De woning is zeer gunstig gelegen, op loopafstand van winkels en horeca aan de Groene loper, Voltaplein en Scharnerweg, maar ook op 10 minuten lopen van station Maastricht. De woning is tevens zeer gunstig gelegen t.o.v. A2 en A79.

**Zonnige tuin  
met dubbele  
achterom,  
buitenberging  
én privé garage.**



- Bouwjaar : 2004
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 189 m<sup>2</sup>
- Woonoppervlakte : 119 m<sup>2</sup>
- Inhoud : 421 m<sup>3</sup>
- Vloeren : betonnen vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : cv-ketel, bj. 2013 ;eigendom
- Warm water : middels combiketel
- Onderhoud : zeer goed
- Isolatie : HR beglazing, dak-, muur en vloerisolatie
- Tuin : gelegen op het westen
- Energielabel : A geldig tot 08-10-2036
- Aanvaarding : in overleg

**VRAAGPRIJS € 489.000,- k.k.**

# — Indeling

## Begane grond

Bij binnenkomst komt u in de nette hal met meterkast, toilet en trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de royale en lichte leefruimte van circa 37 m<sup>2</sup>, waar de woonkamer, eetkamer en open keuken samen één geheel vormen.

Dankzij de grote raampartijen geniet de leefruimte van veel daglicht, wat zorgt voor een fijne en ruimtelijke sfeer. Aan de achterzijde heeft u vanuit de woonkamer een mooi uitzicht op de groene, verzorgde tuin.

De zeer nette open keuken, welke aan de voorzijde gelegen is, biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van alle benodigde apparatuur. Door de open verbinding met de eetkamer vormt de keuken het gezellige hart van de woning, waar koken en samenzijn centraal staan.

De gehele begane grond is afgewerkt met een mooie vloer met een houten toplaag, die zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling.

## Eerste verdieping

Via de trap komt u op de overloop van de eerste verdieping, die toegang geeft tot drie slaapkamers van circa 15 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup> en de badkamer.

De twee grootste slaapkamers bieden volop ruimte voor een comfortabel slaapvertrek. De kleinste slaapkamer is momenteel ingericht als kastenkamer, maar is ook uitstekend geschikt als thuiswerkplek of hobbykamer.

De badkamer is grotendeels betegeld en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, wastafel en een tweede toilet. Hiermee beschikt de badkamer over alle voorzieningen voor het dagelijkse comfort.

## Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Deze verdieping bestaat momenteel uit één grote, open ruimte van maar liefst 32 m<sup>2</sup> en biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij het Velux-dakraam geniet de ruimte van prettig natuurlijk daglicht.

Onder de schuine dakvlakken is praktische bergruimte aanwezig. Hier bevinden zich ook de witgoedaansluitingen, de cv-installatie en de overige technische installaties.

Met de beschikbare ruimte zijn er verschillende indelingsmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan het creëren van twee extra slaapkamers of juist één royale master bedroom. Ook een fijne thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte behoort tot de mogelijkheden. Kortom, een veelzijdige verdieping die u helemaal kunt aanpassen aan uw eigen woonwensen!

## Exterieur

De tuin is gelegen op het westen en is bereikbaar vanuit de woonkamer, via de zijingang naast de woning én via de achterom. Dankzij de gunstige ligging geniet u hier van volop zonuren, met name in de middag en avond. De tuin is mooi groen aangelegd en beschikt over een vijver, een fraaie vijgenboom en diverse andere beplanting, wat zorgt voor een gezellige en sfeervolle buitenruimte.

Direct aan de achterzijde van de woning bevindt zich een fijn terras, waar u heerlijk kunt zitten en genieten van de tuin. Het aanwezige zonnescherm biedt op warme dagen de nodige schaduw.

Achter in de tuin bevindt zich bovendien een praktische buitenberging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en andere spullen.

Via de achterom bereikt u het mandelig pad dat toegang biedt tot de bijbehorende privégarage. Deze garage heeft een oppervlakte van circa 17 m<sup>2</sup> en biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto of extra opslag.

## Aanvullende informatie

- Relatief jonge woning uit 2004;
- Energielabel A;
- 7 zonnepanelen;
- Instapklaar;
- Zij-ingang én achterom;
- Privé garage én buitenberging;
- 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

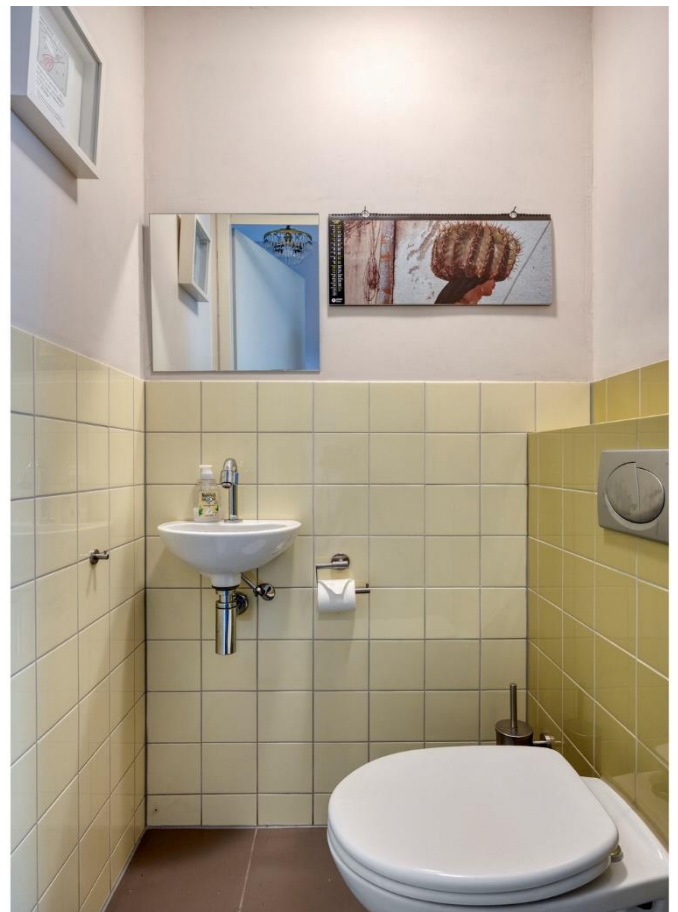


























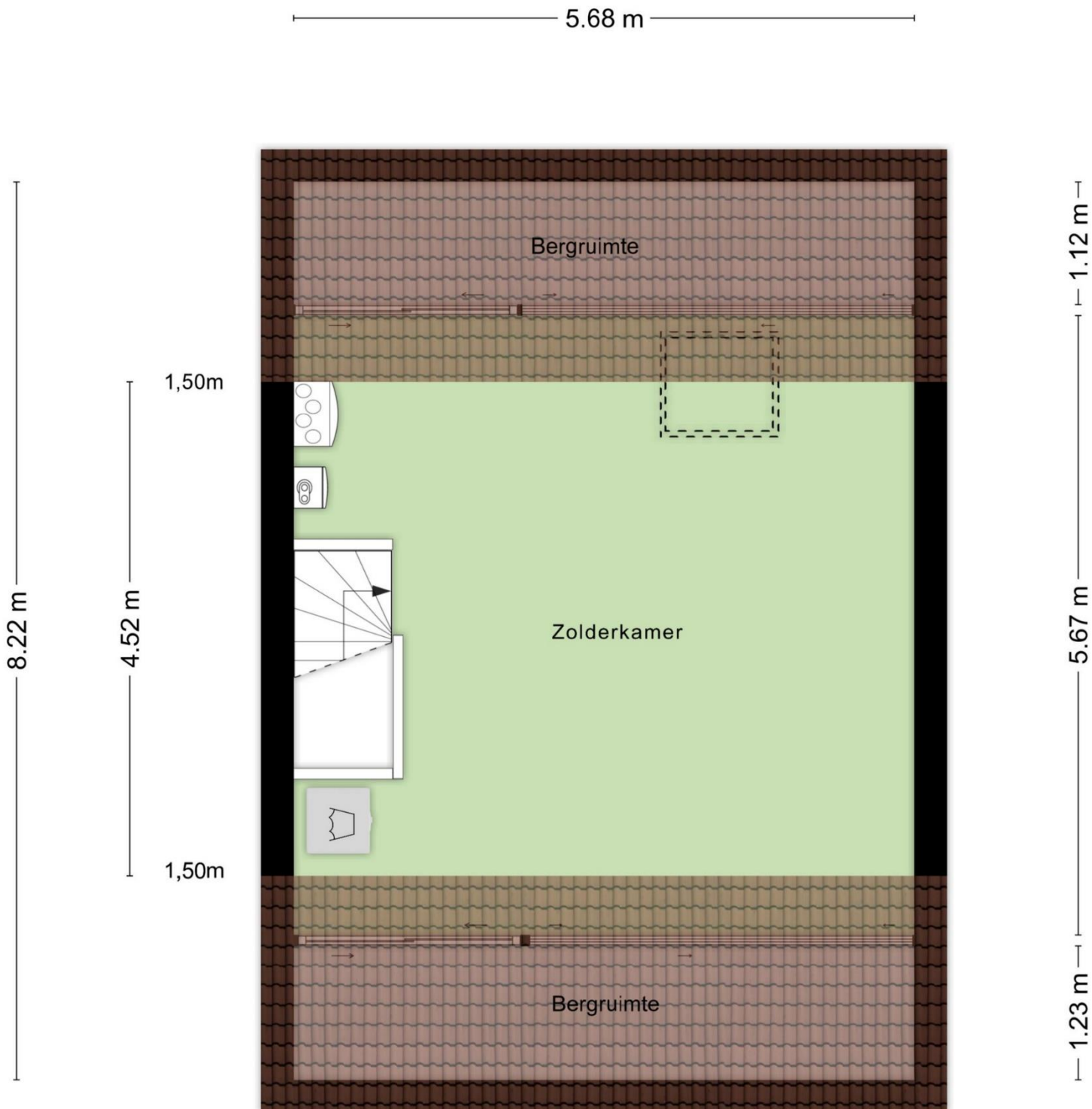


## — Plattegronden

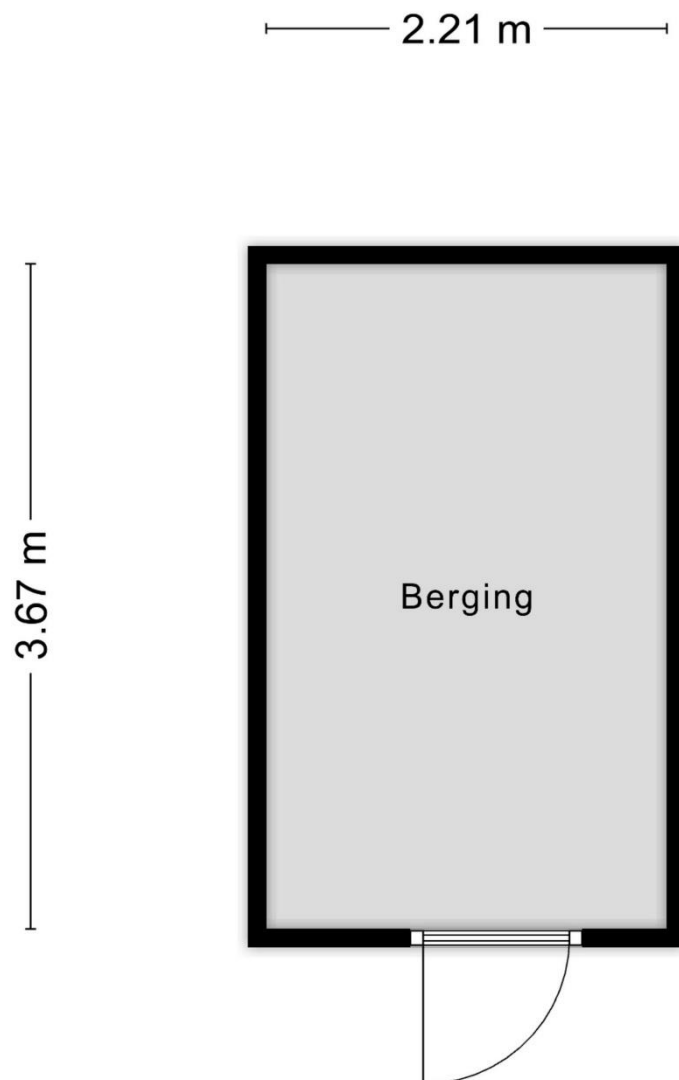




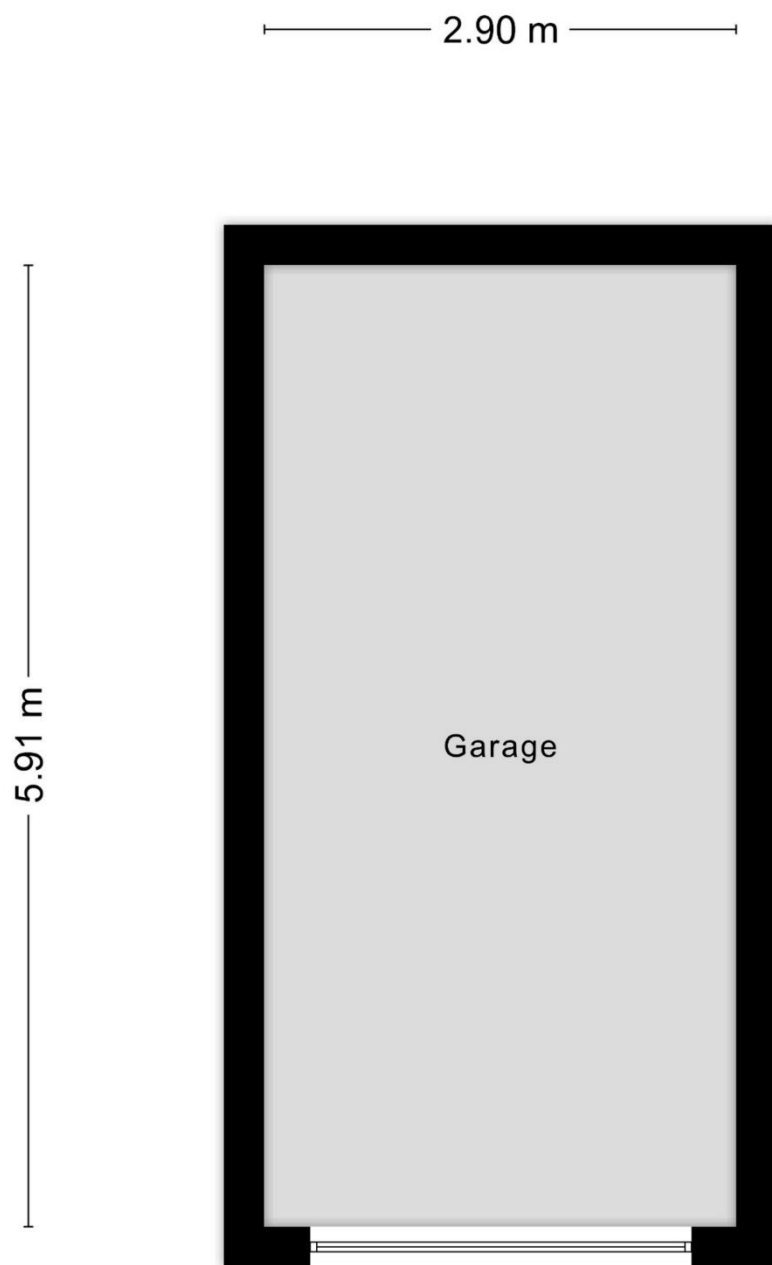
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



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)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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                  | Professor Kernstraat 34             |
| Postcode/plaats        | 6224 BA, Maastricht                 |
| Meetcertificaat type A | Op locatie gecontroleerd en gemeten |

|        |            |
|--------|------------|
| Status | Definitief |
|--------|------------|

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Datum meetopname  | 16-10-2026 |
| Datum meetrapport | 17-10-2026 |
| Certificaatnummer | 1690704    |

|                                              | Totaal |                |
|----------------------------------------------|--------|----------------|
| Gebruiksoppervlakte wonen                    | 119,10 | M <sup>2</sup> |
| Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Gebouw gebonden buitenruimte                 | 0,00   | M <sup>2</sup> |
| Externe bergruimte                           | 25,20  | M <sup>2</sup> |
| Bruto vloeroppervlak                         | 162,20 | M <sup>2</sup> |
| Bruto inhoud woning                          | 421,82 | 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 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

Wyckerpoort is een centraal gelegen woonwijk in Maastricht, op korte afstand van het bruisende stadscentrum en om de hoek van de populaire Groene Loper.

De wijk biedt een prettige combinatie van stedelijk wonen en een gunstige ligging. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, waaronder supermarkten, winkels, scholen, kinderopvang, horecagelegenheden en medische voorzieningen.

Ook de Groene Loper biedt volop mogelijkheden om te wandelen, fietsen en ontspannen.

De bereikbaarheid is uitstekend. Station Maastricht ligt op korte afstand en biedt goede trein- en busverbindingen. Het gezellige stadsdeel Wyck en de historische binnenstad zijn eenvoudig per fiets bereikbaar.

Daarnaast zorgen de nabijgelegen A2 en A79 voor een goede verbinding met de rest van Limburg en omliggende steden. Wyckerpoort is daarmee een aantrekkelijke woonomgeving voor wie graag centraal woont met dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.



# Kadastrale kaart

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
makelaars



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie G

Perceel 6148

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 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 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](mailto:info@amh-makelaars.nl)

 aelmans

 REGISTER  
TAXATEUR

 NVM

Ons actuele aanbod en meer informatie?  
[www.amh-makelaars.nl](http://www.amh-makelaars.nl)