

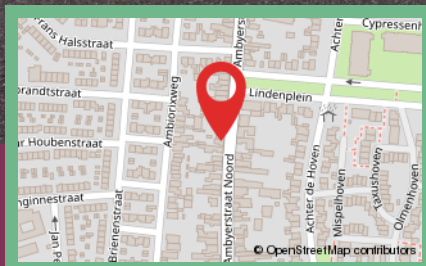
Vraagprijs
€ 250.000,- K.K.

Kom kijken!

Misschien woon jij binnenkort op:
Ambyerstraat Noord 97A Maastricht

Topper!

Benedenwoning met tuin
gelegen in het geliefde Amby



“Ik ga voor een volledige inzet
en zet graag die stap extra.”



Bij Diana Makelaardij & Taxaties

Diana Habets is altijd uw adviseur, zij is gecertificeerd makelaar, geregistreerd bij Vastgoedcert en als Register Taxateur ingeschreven bij het NRVt.

06 29 02 32 85
welkom@bijdianamakelaardij.nl

Welkom!

Benedenwoning met tuin gelegen in het geliefde Amby

In de populaire wijk Amby ligt deze fijne benedenwoning met verrassend veel extra's. Gelegen op de begane grond, dus comfortabel en toegankelijk wonen.

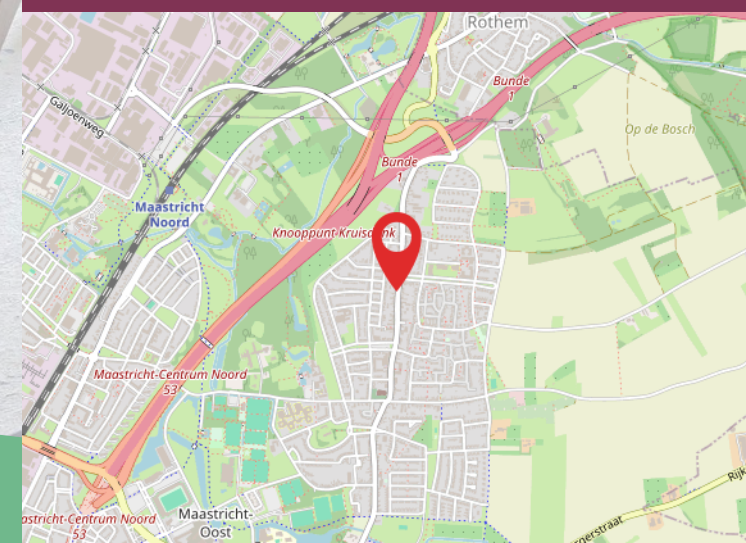
Wat maakt deze woning bijzonder?

- Gelegen in een geliefde woonomgeving;
- Eigen zij-ingang naar tuin met overkapping;
- Garage/schuur (niet bereikbaar met de auto), ideaal voor opslag of stallen van fietsen;
- 2 slaapkamers;
- Praktische kelder voor extra opslag.

Amby is een kindvriendelijke wijk met een dorps karakter, maar met alle voorzieningen binnen handbereik: supermarkten, basisscholen, sportclubs en openbaar vervoer. Het centrum van Maastricht ligt op ca. 10 minuten afstand.

Kortom: comfortabel wonen op een rustige én centrale plek.

Plan gerust een bezichtiging in – je bent van harte welkom!





Energielabel

E

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Soort woning
Benedenwoning

Bouwjaar
1925

Aantal kamers
2 slaapkamers

Woonoppervlakte
62,70m²

Inhoud
241,49m³

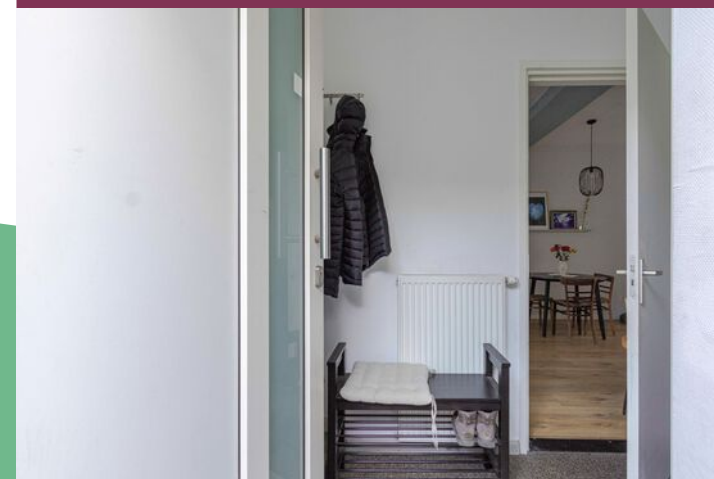
Oppervlakte overige inpandige ruimten
10,40 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte
18,20 m²

Externe bergruimte
21,60 m²

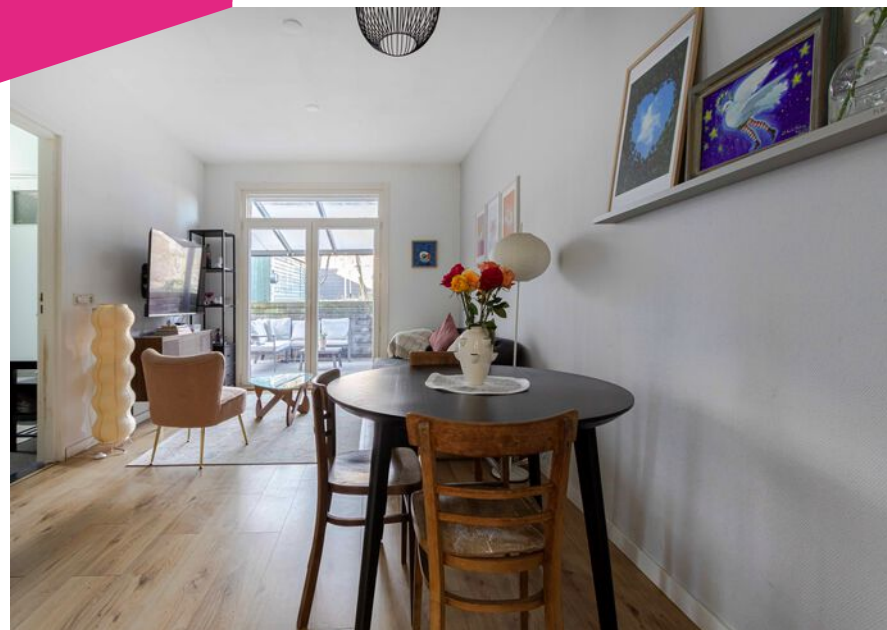
Type tuin
Achtertuin gelegen op het Westen. Voorzien van een overkapping en een eenvoudige garage/berging van ruim 21 m². Niet bereikbaar met de auto maar ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van spullen.

Kom binnen!



Plattegrond begane grond



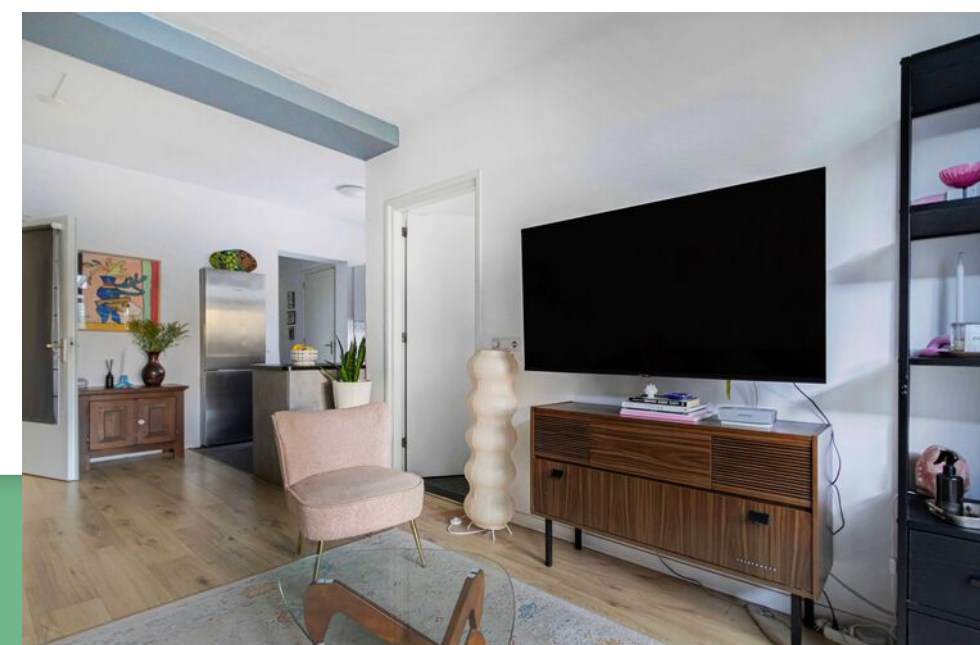


Een gezellige
ruimte!

Woonkamer en keuken

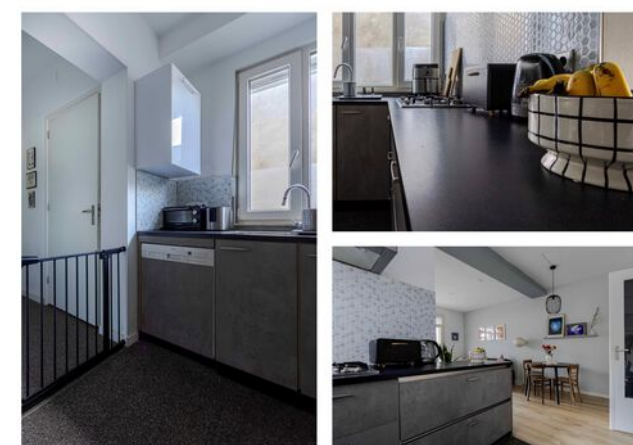
Via de zij-entree betreden we de woning. Hier bevinden zich de meterkast en een praktische berging met opstelplaats voor de cv-ketel en wasmachine.

De gezellige woonkamer (ca. 24 m², inclusief keuken) is voorzien van een laminaatvloer met vloerverwarming en openslaande deuren naar het terras en de tuin. De moderne open keuken in hoekopstelling is uitgerust met een 4-pits gaskooktoestel, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en vriezer.



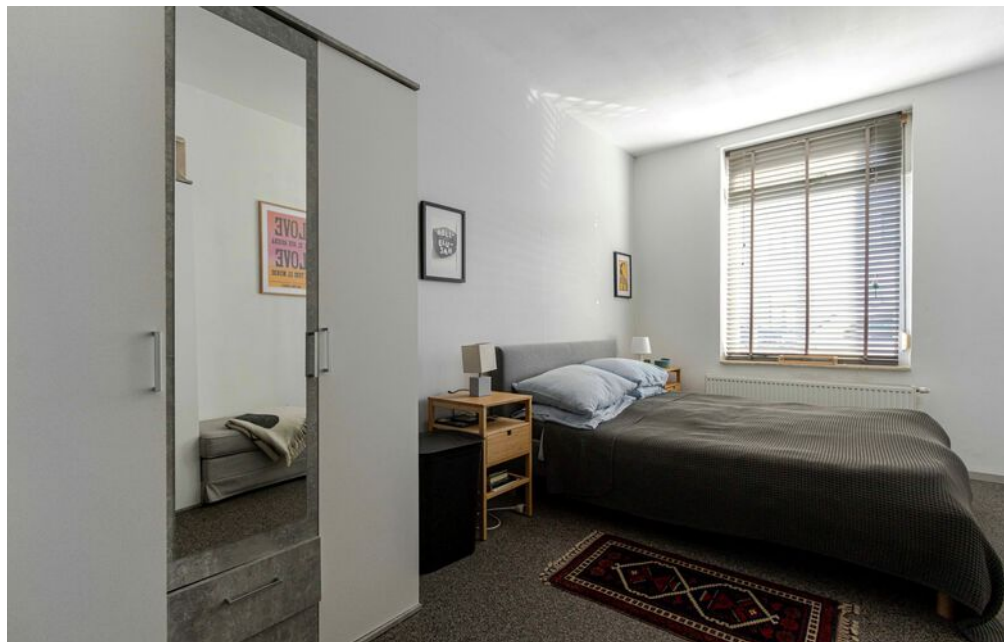


Keuken in
hoekopstelling

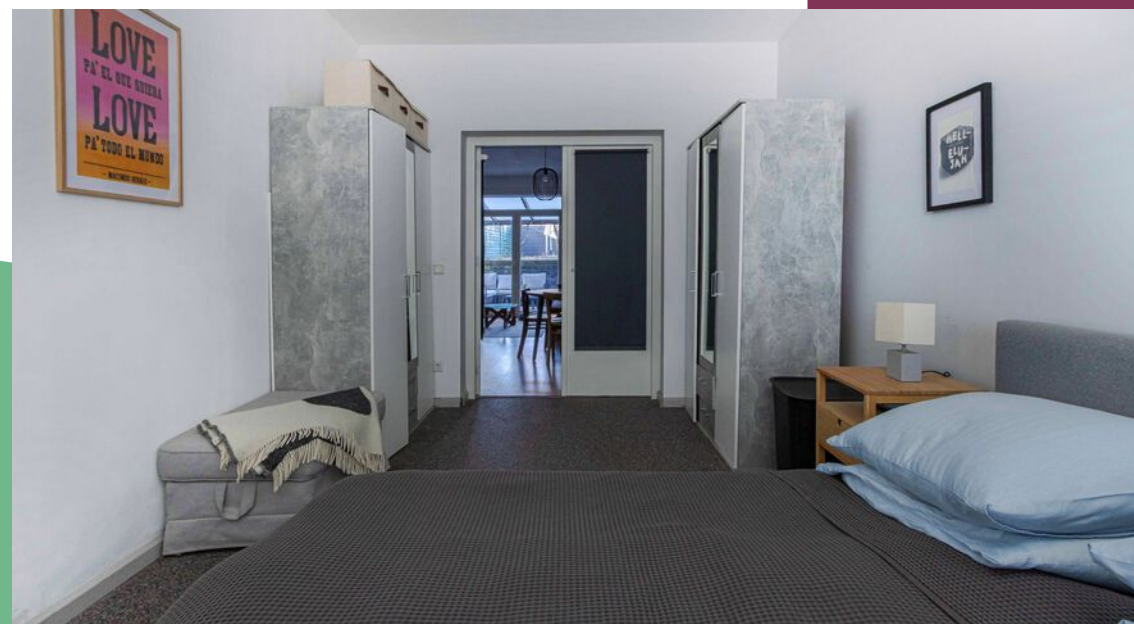


Slaapkamer 1

Vanuit de woonkamer is de eerste slaapkamer (ca. 14 m²) bereikbaar via een karakteristieke glas-in-lood deur. Deze kamer is afgewerkt met een grindvloer.

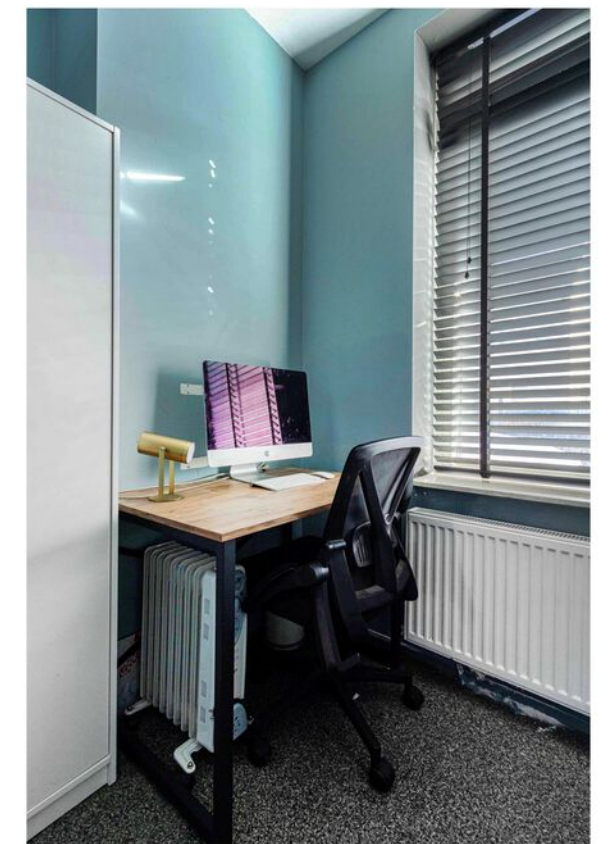
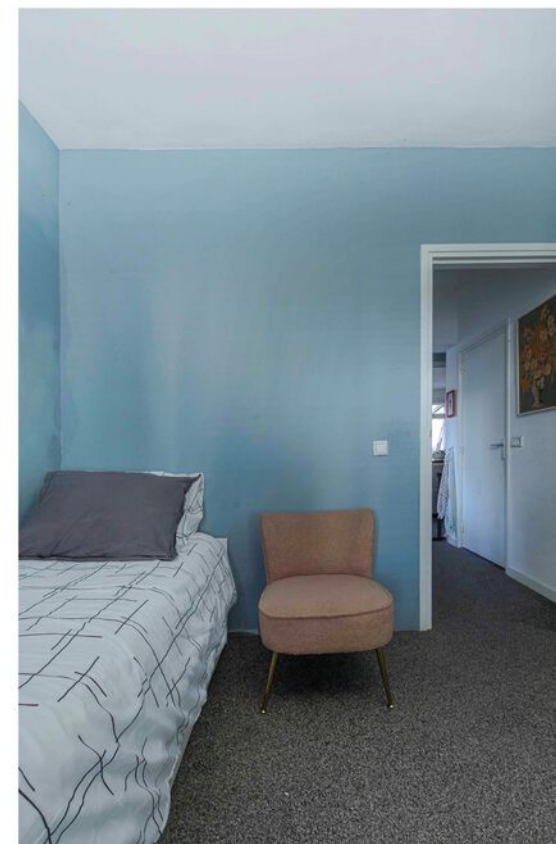


2 slaapkamers



Slaapkamer 2

Via de gang bereiken we de tweede slaapkamer (ca. 8 m²), eveneens voorzien van een grindvloer.

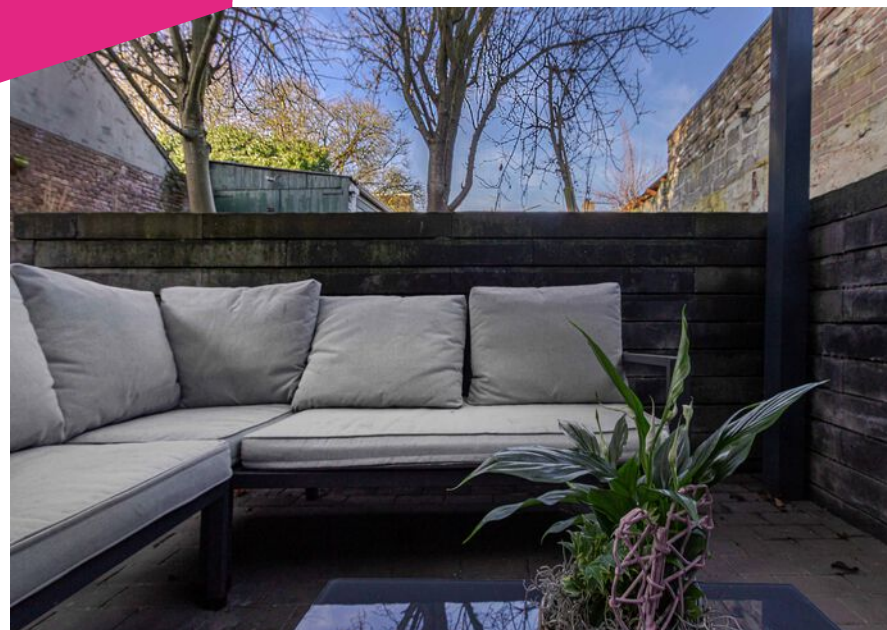


De moderne badkamer

De moderne, volledig betegelde badkamer beschikt over een douchecabine, wastafel, handdoekenradiator en een zwevend toilet.

Tot slot is via de overloop de kelder ruim 10 m²) bereikbaar, ideaal als extra bergruimte.



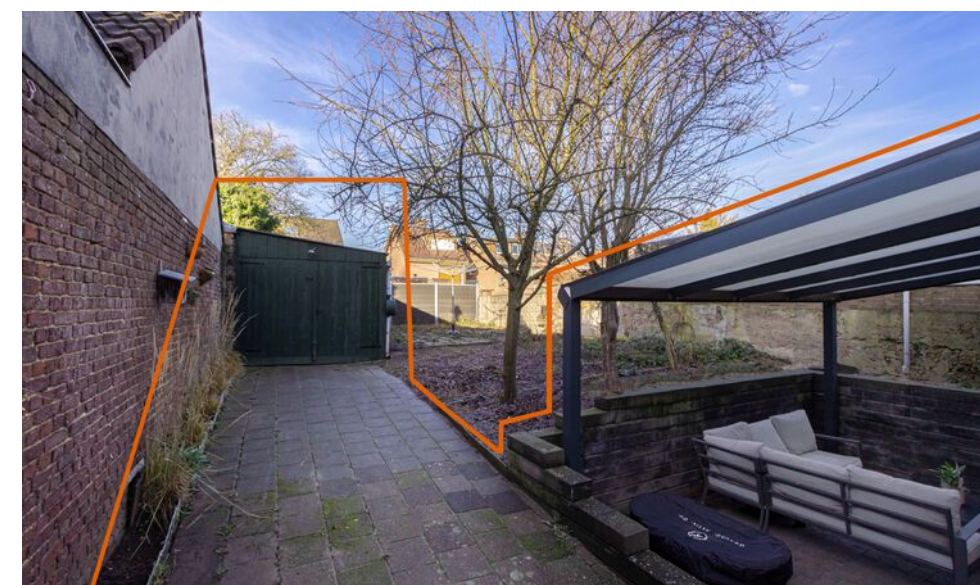


Met een mooie
overkapping...

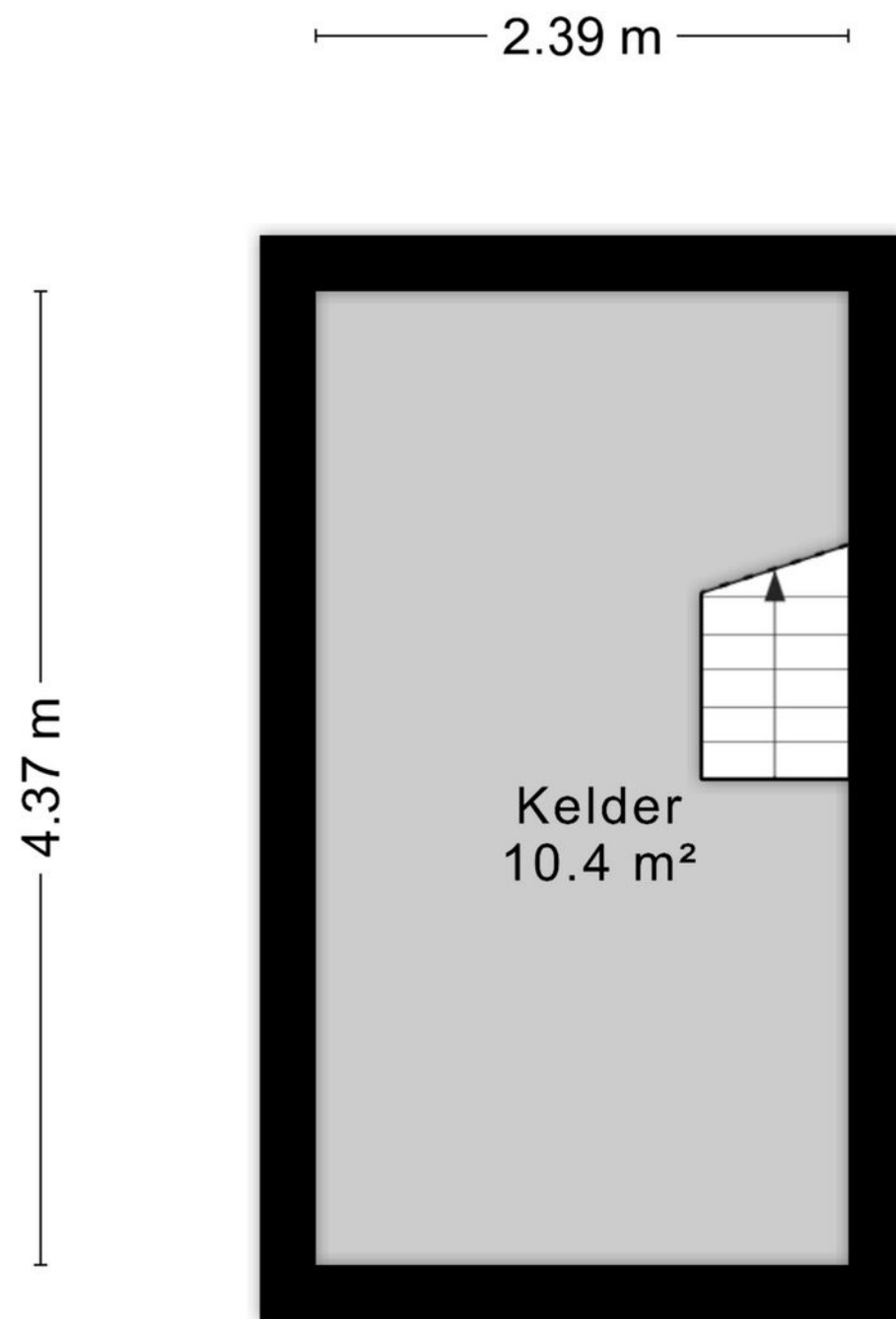
De tuin

De achtertuin is gelegen op het Westen en voorzien van een fijne overkapping. De tuin is bereikbaar via de openslaande deuren in de woonkamer én via de zij-ingang.

Daarnaast beschikt de woning over een ruime, doch eenvoudige garage/berging van ruim 21 m². Deze is niet bereikbaar met de auto, maar ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

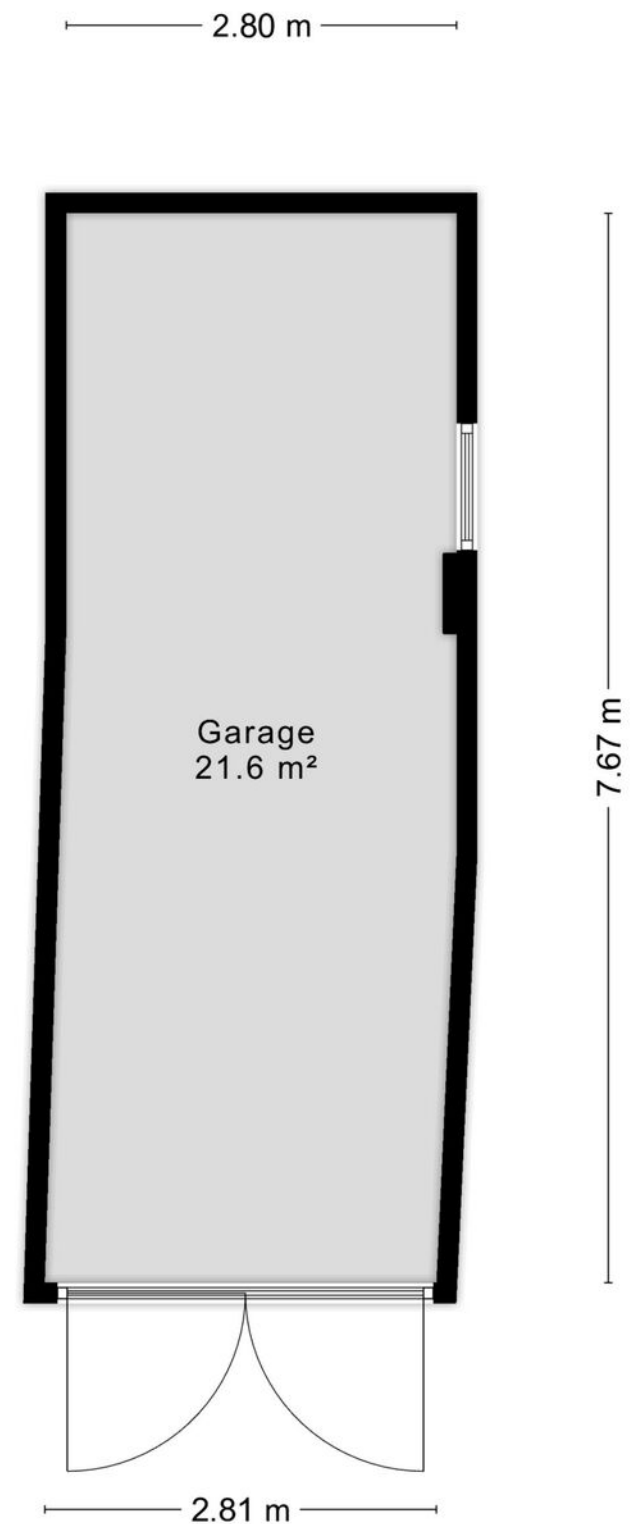


Plattegrond kelder



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

Plattegrond garage/berging



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

Energielabel



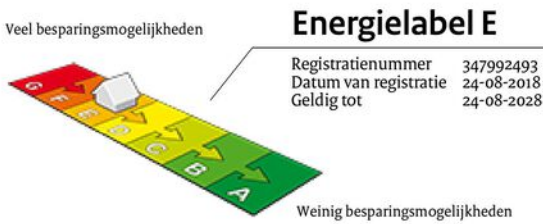
Rijksoverheid

Energielabel woning

Amyberstraat Noord 97 A

6225EC Maastricht

BAG-ID: 0935010000087568



Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Appartement met 1 woonlaag - Tussen vloer
Bouwperiode	vóór 1946
Woonoppervlakte	t/m 80 m ²
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3. Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4. Dakisolatie	Niet van toepassing
5. Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6. Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7. Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8. Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer	HR++ glas in de slaapruimte(s)
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater	
(Extra) isolatie van uw buitenmuren	
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit	
HR++ glas in de woonruimte(s)	

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Comelis de Kleijn
Examennummer 4758
KvK nummer 09143876

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energielabel zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energielabel kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Amyberstraat 97A



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Maastricht	
	Huisnummer	Sectie R	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1494	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 9 februari 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.			

Bijzonderheden

* deels houten kozijnen en deels kunststof kozijnen, geheel voorzien van dubbelglas;

* CV- ketel, eigendom, 2024;

* VvE- bijdrage ca. € 54,- per maand, kosten voor onderhoud worden waar nodig gedeeld met bovenwoning;

* Garage niet bereikbaar met de auto;

* Aanvaarding liefst per 15-07-2026;

* het volledige dak is recent vernieuwd.



Ik help graag bij de aankoop, verkoop en/of taxatie van uw droomwoning.

Verkoopbegeleiding

Er komt een moment waarop u nadenkt over verhuizen naar een andere woning. U komt bijvoorbeeld in een nieuwe levensfase omdat het gezin wordt uitgebreid, of het gezin wordt juist kleiner omdat de kinderen het huis uitgaan. Misschien komt u op een leeftijd dat u nadenkt over praktischer wonen óf krijgt u een baan in een andere regio. De aanleiding tot verkoop kan ook een echtscheiding zijn of wellicht is samenwonen juist de nieuwe situatie. Ook het overlijden van een dierbare kan de aanleiding zijn tot verkoop van een woning.

Op dat moment komen er een aantal vragen:

- Wat is een reële vraagprijs?
- Hoe ziet het verkooptraject eruit?
- Moet er nog iets worden aangepast aan de woning voor de verkoop?
- Wat is de beste tijd om de woning in de verkoop te zetten?
- Hoe krijg ik het beste verkoopresultaat?

Op deze en wellicht nog vele andere vragen geef ik een helder antwoord. Hiervoor maak ik graag een afspraak voor een eerste kennismaking en een waardebepaling van de woning. Tijdens deze afspraak kom ik geheel vrijblijvend bij u langs. Hierbij maken we samen een ronde door de woning zodat ik een goed beeld krijg van de woning. Tevens bespreken we samen het te doorlopen verkooptraject. Hierbij hoor ik uiteraard graag wat uw wensen en verwachtingen zijn. Ook de verkoopstrategie en eventuele adviezen voor een betere verkoop van de woning komen aan bod. Ik maak graag een afspraak. Uiteraard vrijblijvend en kosteloos.



Aankoopbegeleiding

Het kopen van een woning is leuk en spannend, maar zeker ook lastig. Er komt heel wat kijken bij het aankopen van een woning. Waar moet u op letten bij een bezichtiging? Is de vraagprijs reëel en wat is een goed bod? Heeft een woning juridische of bouwkundige zaken waar u rekening mee moet houden? En uiteraard ook het onderhandelen over het bod en het doorlopen van de koopovereenkomst is niet iets wat u iedere dag doet.

Ik help u graag als aankoopmakelaar dit traject samen te doorlopen, met als uiteindelijk resultaat het succesvol aankopen van uw droomwoning!

Huis op waarde bepalen

Heeft u plannen uw woning te gaan verkopen? Wilt u weten wat de actuele waarde van uw woning is? Een waardebepaling is vrijblijvend en kosteloos. Bovendien maak ik een persoonlijk verkoopplan specifiek voor uw woning.

Een waardebepaling heeft geen officiële status, maar geeft heel duidelijk een waarde weer, waarvan wij denken dat de woning verkocht kan worden: een reële richtlijn voor de vraagprijs of marktwaarde.



Huis taxeren

Een taxatierapport wordt gevraagd door hypotheekverstrekkers voor de financiering van een woning, maar ook voor bijvoorbeeld aanvraag van Nationale Hypotheek Garantie. Daarnaast kan een taxatie van een woning wenselijk zijn bij de aankoop- of verkoopbeslissing. Ook bij het oversluiten van een hypotheek of bij scheiding of een afhandeling van een nalatenschap. Gaat u uw huis verbouwen of verduurzamen en wilt u daarvoor wat extra hypotheek? Ook dan wordt vaak een taxatie van de woning gevraagd.

Voordat ik een taxatierapport maken, bezoek ik het huis en bekijk ik alle relevante juridische, bouwkundige en technische aspecten. Op basis van deze informatie, in combinatie met mijn marktkennis en een onderzoek naar relevante referentieobjecten, bepaal ik de waarde van de woning.

Ik ben als register taxateur gecertificeerd bij Stichting Vastgoedcert, geregistreerd bij NRVt en aangesloten bij validatie-instituut NWWI.



Scan de QR-code
en vraag direct
een taxatie aan.



Tot slot

Disclaimer

* Deze verkoopinformatie is met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Hierbij zijn wij deels afhankelijk van informatie die wij van derden ontvangen. Aan onjuistheden en/of onvolkomenheden kunt u echter geen rechten ontleen. Indien bepaalde informatie voor u van wezenlijk belang is dan adviseren wij u deze op juistheid te controleren. Onzerzijds wordt geen aansprakelijkheid aanvaardt voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;

* Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundig onderzoek te (laten) verrichten, dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud of andere aspecten van de onroerende zaak. Koper dient bij het doen van een bod wel direct aan te geven of hij een dergelijk onderzoek wenst;

* De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren;

* 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 ("schriftelijkheidsvereiste").

* Een huis kopen of verkopen doe je misschien maar één keer in je leven. Het is dan ook goed om vooraf te weten dat alles gedurende dit proces volgens de regels verloopt. Eerlijk Bieden is het eerste keurmerk voor makelaars dat een eerlijk biedproces garandeert aan zowel de verkoper als de woningzoeker. Zo weet iedereen in één oogopslag dat ze te maken hebben met een betrouwbare makelaar. Bij Diana Makelaardij is aangesloten bij Eerlijk bieden. Dit geeft de garantie dat Bij Diana Makelaardij voldoet aan de opleidingsvereisten, is ingeschreven in een register en daardoor automatisch onderhevig aan het tuchtrecht. Een waarborg voor kwaliteit én zekerheid voor de consument!



Verkoper van
Roosevelstraat 4

10

Super makelaar!! Duidelijk en altijd
bereikbaar! Kunnen andere makelaars
nog een voorbeeld aan nemen



Verkoop gemiddelde: 10

Deskundigheid:	10
Lokale marktkennis:	10
Prijs / kwaliteit:	10
Service en begeleiding:	10

Verkocht

Ook je
woning
verkopen?
Ik help je
verder!

Verkoper van
Kaldebornweg 52

9,5

Deskundige, vriendelijke makelaar, die
altijd tijd voor je maakte, ook als het
weekend was, dus geen 9- 18 u
mentaliteit. Gaf goede rondleidingen,
verstand van de prijzen in de regio en
goede adviezen. Ik raad iedereen deze
makelaar aan.