

Vraagprijs
€ 595.000,- K.K.

Kom kijken!

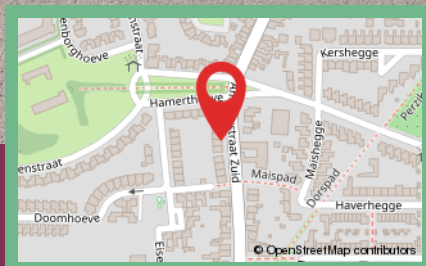


Misschien woon jij binnenkort op:
Amblyerstraat Zuid 149, Maastricht



Topper!

Modern wonen in Amby:
gasloze woning met
energielabel A, 4 slaapkamers,
tuin en garage.



“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

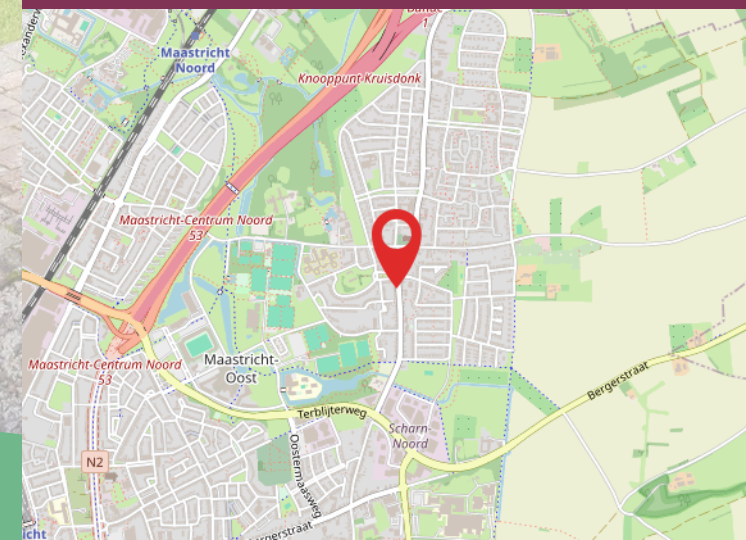
Welkom!

Modern, energiezuinig en verrassend ruim wonen in Amby. Deze jonge, gasloze woning combineert comfort, ruimte en duurzaamheid met een hoogwaardige afwerking en een zonnige tuin.

- * Gasloos wonen met warmtepomp (2025) en 27 zonnepanelen
- * Royale leefruimte met vide voor extra licht en ruimtelijkheid
- * Vier slaapkamers, waaronder een ruime kamer op de tweede verdieping
- * Moderne keuken (2022) en luxe badkamer (2023)
- * Zonnige tuin op het zuidwesten met overkapping en nieuwe aanleg (2025)
- * Inpandige garage en eigen oprit
- * Vloerverwarming en energielabel A

De geliefde wijk Amby staat bekend om haar groene en rustige karakter, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Op loop- of fietsafstand vind je winkels, scholen en sportfaciliteiten. Bovendien zijn er uitstekende verbindingen met het centrum van Maastricht en de uitvalswegen richting de A2 (Luik/Eindhoven) en A76 (Heerlen/Aken). Voor werk en studie liggen o.a. MUMC+, Universiteit Maastricht, UWC (Internationale School) en het MECC op slechts enkele autominuten.

De nabijgelegen Ambyerheide en het Zuid-Limburgse heuvelland bieden volop mogelijkheden om te wandelen en te fietsen in het groen. Kortom: een ideale woonomgeving voor wie rust en ruimte zoekt, maar toch alles dichtbij wil hebben.





EnergieLabel

A

Blader verder
voor meer informatie
over dit energielabel.

Kenmerken

Eengezinswoning, tussenwoning

Bouwjaar

1996

Aantal kamers

4 slaapkamers

Woonoppervlakte

151 m²

Inhoud

587 m³

Perceeloppervlakte

283 m²

Oppervlakte overige inpandige ruimten

14 m²

Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte

30 m²

Type tuin

Zonnige, verzorgde tuin met buitenberging en overkapping aan de woning

Ligging

Centraal in Amby op fietsafstand van centrum Maastricht

Welkom in deze
instapklare woning

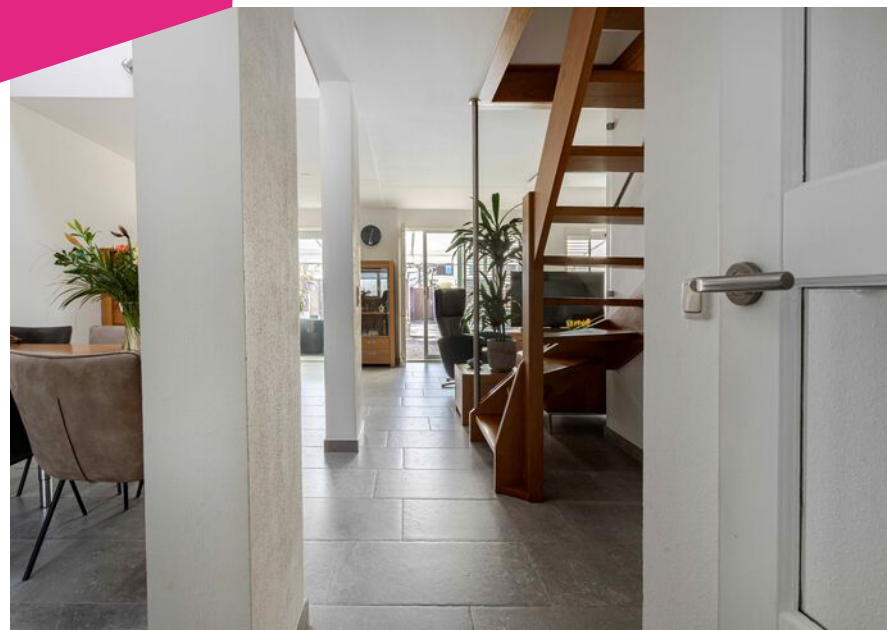


Plattegrond begane grond



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





Een mooie
sfeervolle woning!

Begane grond

Via de overdekte entree betreed je de woning en kom je in de hal, waar zich de meterkast en de modern uitgevoerde toiletruimte bevinden. Het toilet is voorzien van een zwevend closet en een fonteintje. Vanuit de hal is tevens de inpandige garage bereikbaar. Deze praktische ruimte beschikt over een kantelpoort aan de voorzijde, een wasmachineaansluiting en is via de oprit ook direct van buitenaf toegankelijk. Vanuit de hal loop je door naar de royale leefruimte. Hier valt direct de open en lichte opzet van de woning op. De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een fraaie tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor een moderne uitstraling en een aangenaam woonklimaat.





Een luxe keuken met apparatuur

Keuken en woonkamer

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de stijlvolle open keuken, die in 2022 is vernieuwd. De keuken is uitgevoerd met een composiet werkblad en beschikt over diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat met afzuiginstallatie, een stoomoven, combi-magnetron oven, koelkast, diepvries en vaatwasser. De opstelling biedt volop werk- en bergruimte en vormt een mooie verbinding met het eetgedeelte.

De woonkamer is ruim van opzet en biedt alle mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Vanuit het eetgedeelte zorgt de vide voor een bijzonder ruimtelijk effect en een speelse architectonische uitstraling. Grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor een prettige lichtinval en een fraaie verbinding met buiten.







Plattegrond eerste verdieping



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

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping. De royale overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt opvallend veel extra ruimte. Dankzij de vide sta je hier in open verbinding met de leefruimte op de begane grond, wat zorgt voor een bijzonder ruimtelijk gevoel en een mooie lichtinval. De overloop leent zich daardoor uitstekend voor het inrichten van een werkplek, leeshoek of speelhoek. De verdieping beschikt over drie slaapkamers. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt met een oppervlakte van circa 17 m² volop ruimte voor een royaal tweepersoonsbed en een kastenwand. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers van respectievelijk circa 9 m² en 7 m², ideaal te gebruiken als kinder-, werk- of logeerkamer.



De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en voorzien van vloerbedekking





Badkamer en toiletruimte

De badkamer is in 2023 vernieuwd en luxe uitgevoerd. De ruimte beschikt over een ligbad, een ruime inloopdouche en een stijlvol wastafelmeubel.

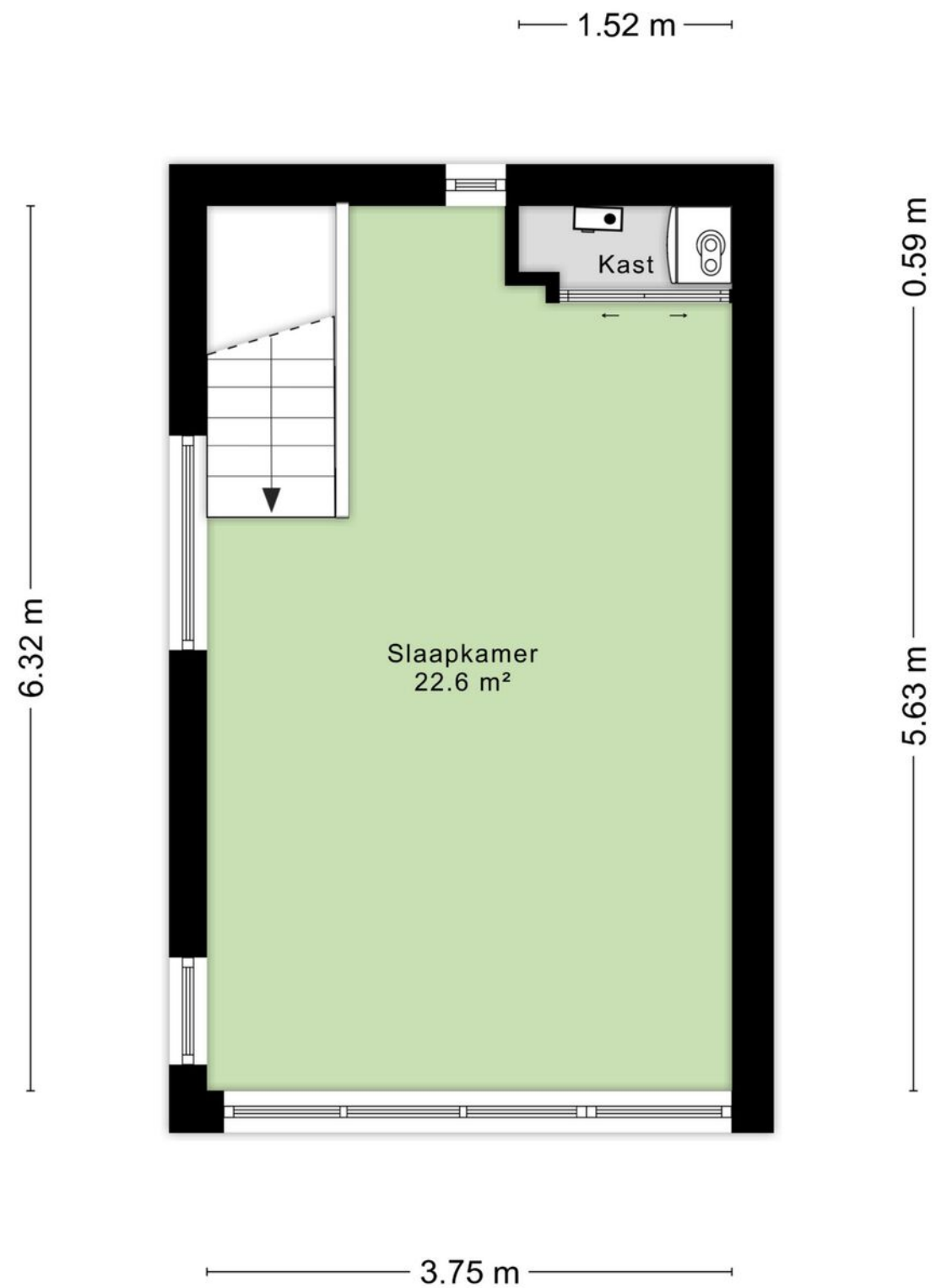
Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate toiletruimte met een zwevend toilet, wat zorgt voor extra comfort en praktisch gebruiksgemak.



Luxe badkamer
met ligbad en
inloopdouche



Plattegrond tweede verdieping



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





Multifunctionele ruimte op de tweede verdieping

Tweede verdieping

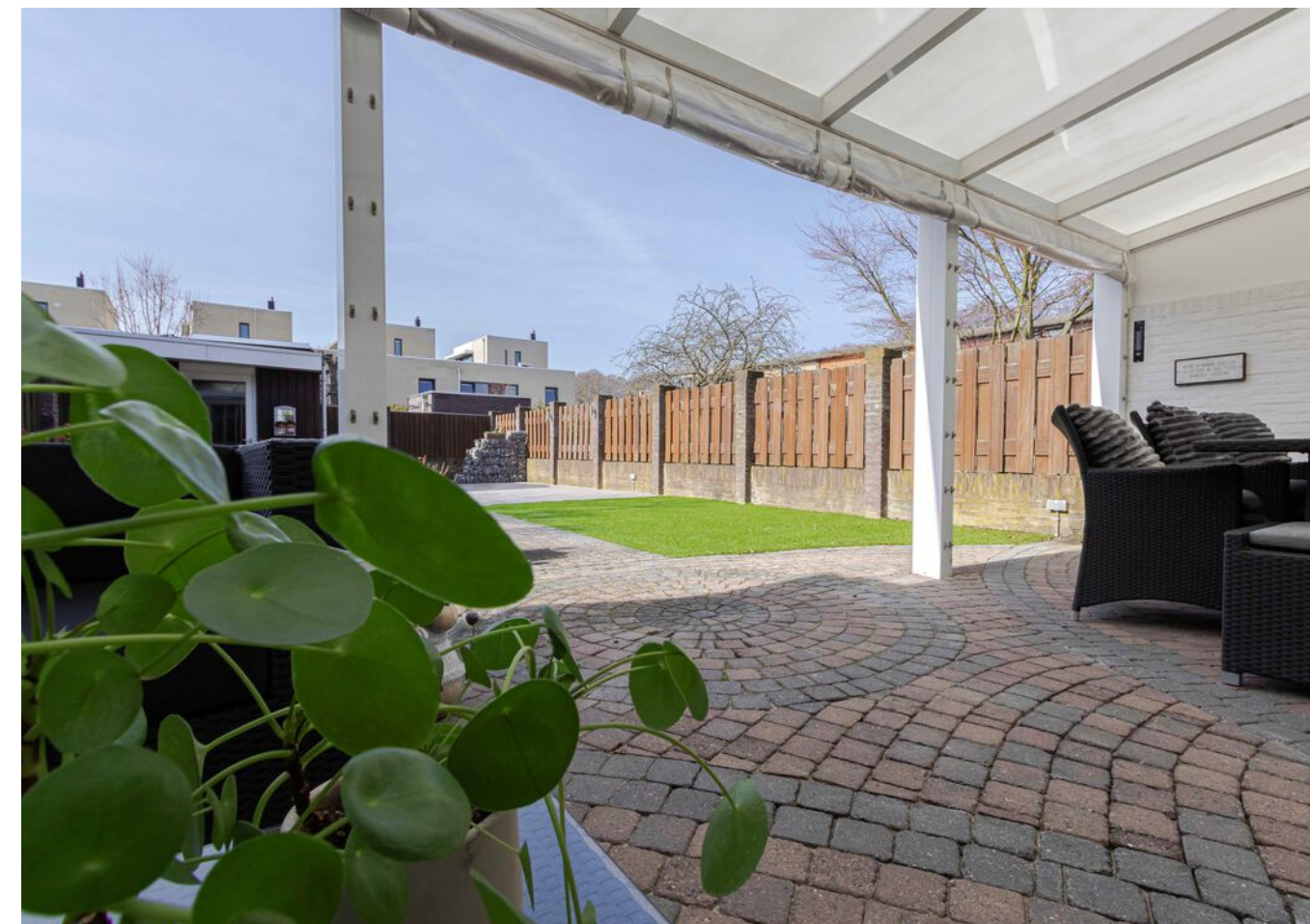
Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime en open zolderverdieping die momenteel is ingericht als royale slaapkamer. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel natuurlijk licht naar binnen, wat de ruimte een lichte en aangename sfeer geeft.

Met een oppervlakte van ruim 22 m² biedt deze verdieping volop mogelijkheden. De ruimte leent zich uitstekend als ruime hoofdslaapkamer, maar kan desgewenst ook worden ingericht als combinatie van slaap-, werk- of hobbyruimte. Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een separate technische ruimte, waar onder andere de warmtepomp is opgesteld.



Tuin

Via de schuifpui stap je direct onder de royale overkapping in de tuin. Hierdoor ontstaat een verlengstuk van de leefruimte en een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten. De tuin is in 2025 opnieuw aangelegd en verzorgd aangelegd met een combinatie van tegelwerk en kunstgras, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en nette uitstraling. Door de gunstige ligging op het zuidwesten kun je hier volop van de zon genieten. Achter in de tuin staat bovendien een praktische stenen berging, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen.

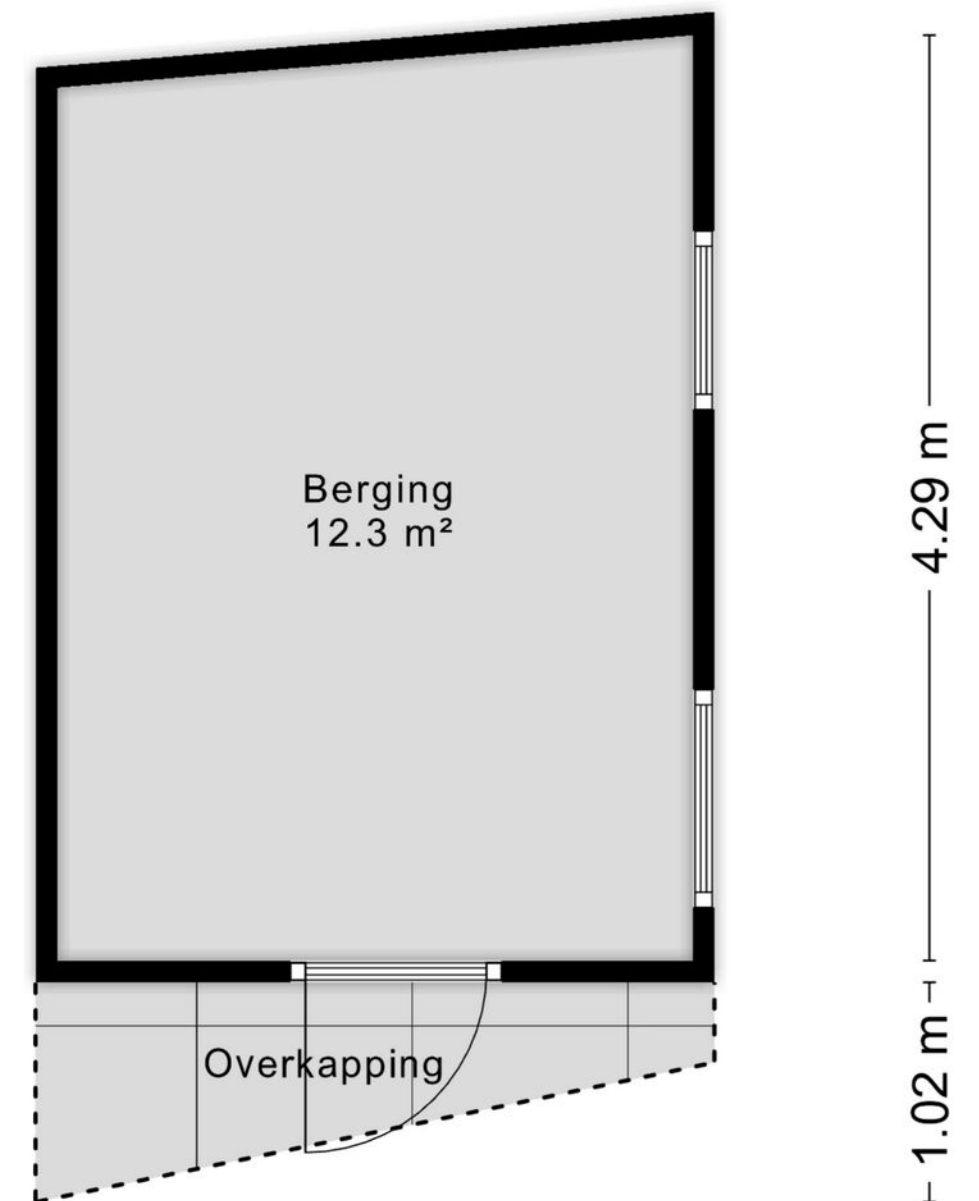






Plattegrond berging

2.95 m



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

Kadastrale kaart



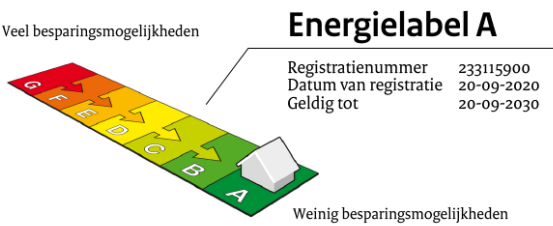
Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Ambyerstraat Zuid 149
6225AE Maastricht
BAG-ID: 0935010000054246



Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	1992 t/m 1999
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	Dubbel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd
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	44,6 m ² zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Mechanische afzuiging

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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
HR++ glas in de slaapruimte(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	Gerard Weinans	Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD
Examennummer	00007506	
KvK nummer	62068865	

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
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning. Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Bijzonderheden

* Gasloze en energiezuinige woning met energielabel A;

* Warmtepomp (2025);

* 27 zonnepanelen;

* Vloerverwarming in de woonkamer en badkamer;

* Aanvullende verwarming middels infraroodpanelen;

* Houten kozijnen met dubbele beglazing, in 2025 geschilderd

* Rolluiken aanwezig

* Meterkast volledig 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.