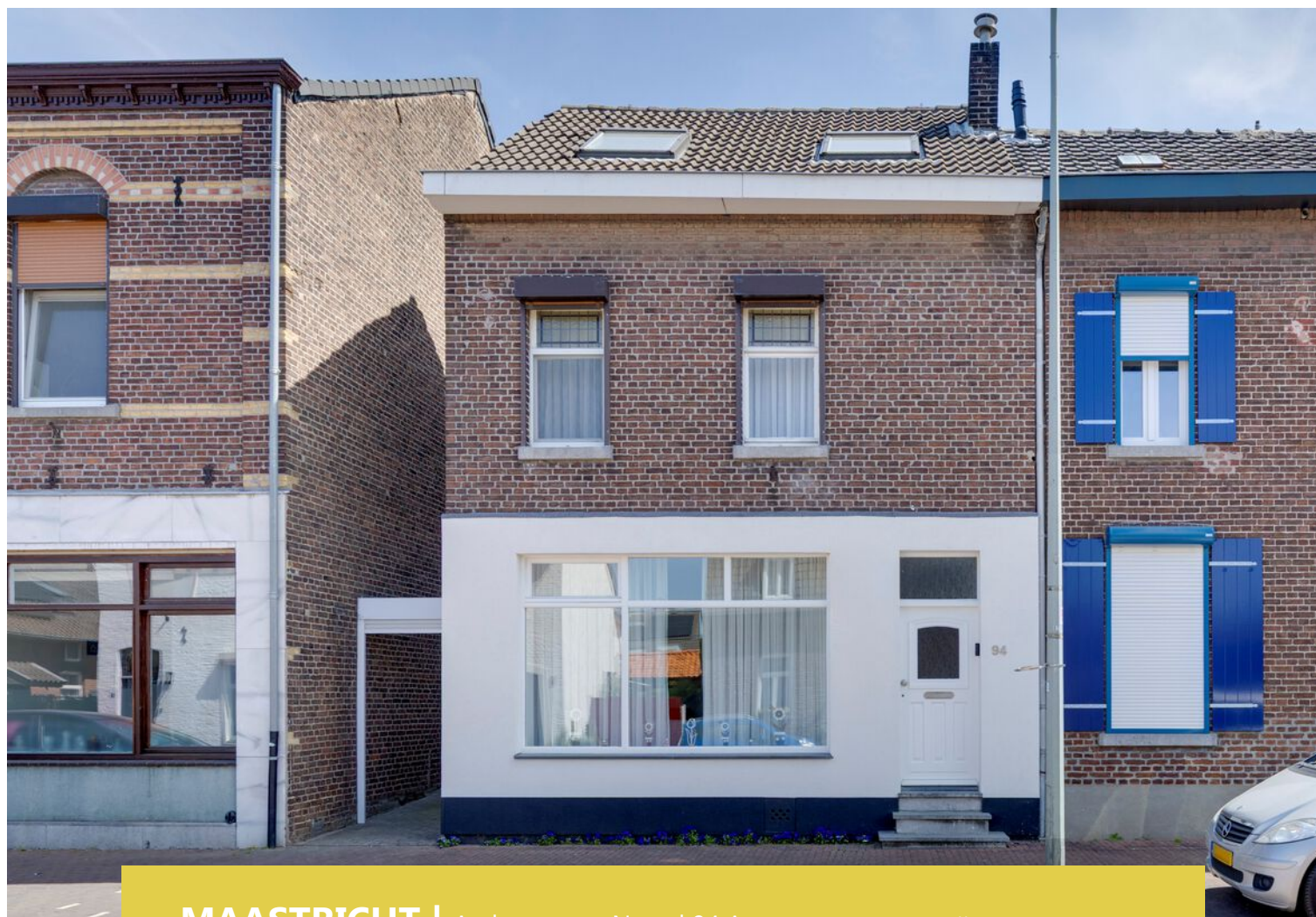


Wonen & werken



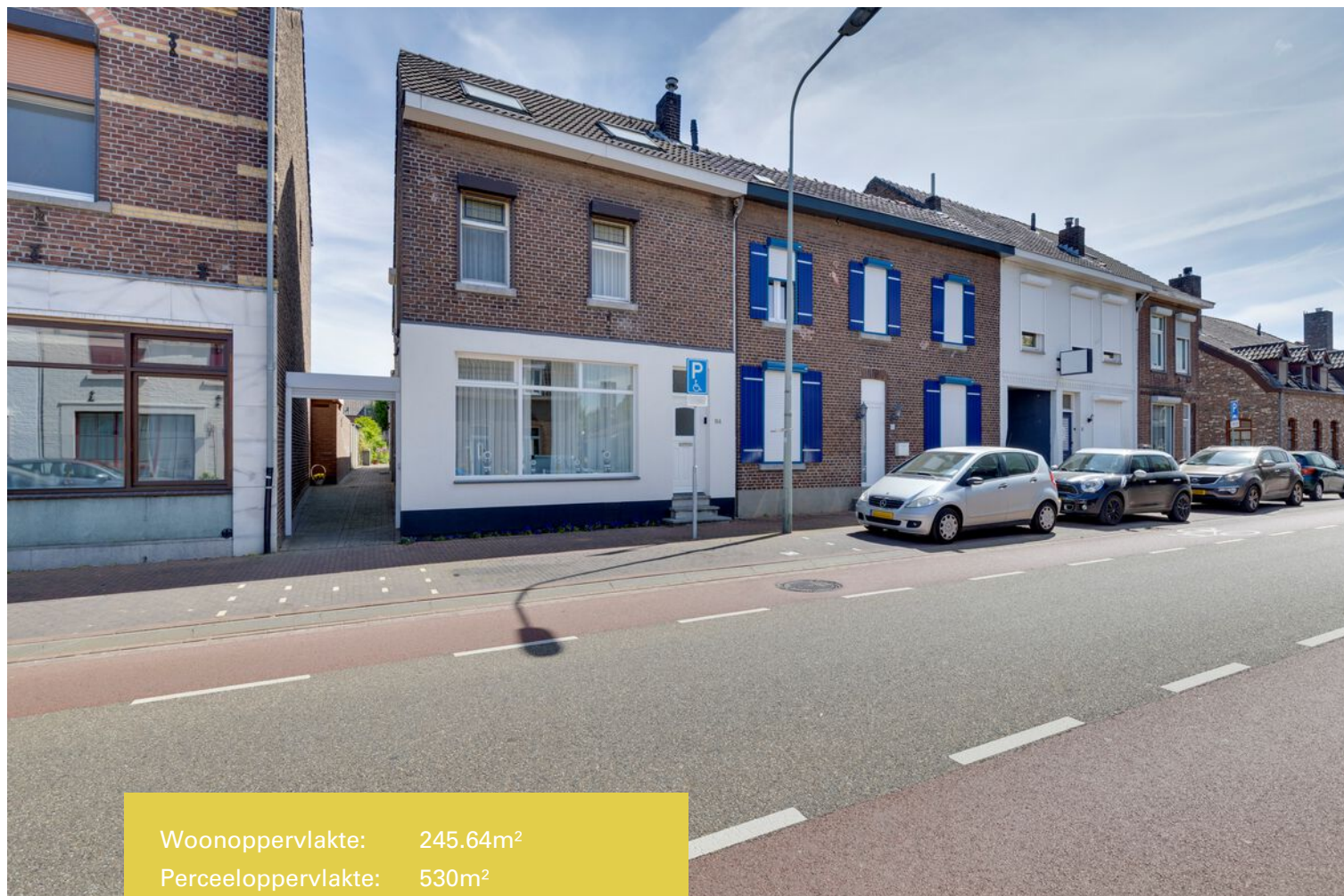
MAASTRICHT | Ambyerstraat Noord 94 A

Vraagprijs € 535.000 K.K.



043 850 0210
info@deniqvastgoed.nl
www.deniqvastgoed.nl

Kenmerken & specificaties



Woonoppervlakte: 245.64m²
Perceeloppervlakte: 530m²
Inhoud: 940m³
Bouwjaar: 1910

- ✓ Karakteristieke hoekwoning met multifunctioneel achterhuis
- ✓ Authentieke details zoals glas-in-loodramen
- ✓ Twee badkamers en vier slaapkamers, waarvan één op de zolderverdieping
- ✓ Royale tuin op het oosten met overkapping en dubbele berging
- ✓ Energielabel E



Omschrijving

Over deze woning

Deze karakteristieke hoekwoning met separate multifunctionele ruimte (met eigen huisnummer) ligt in het hart van de geliefde wijk Amby. Gebouwd in 1910, ademt deze woning charme en sfeer, met prachtige glas-in-loodramen en een verrassend ruime indeling.

Met een woonoppervlakte die verder reikt dan het hoofdhuis alleen, biedt dit object talloze mogelijkheden voor wie ruimte en functionaliteit zoekt. Denk aan werken aan huis, een atelier, hobbyruimte of een royale opslag – het is allemaal mogelijk aan de Ambyerstraat Noord.

Van binnen

Bij binnenkomst valt direct de authentieke sfeer op. De lange hal biedt toegang tot de royale woonkamer van circa 38 m², waar grote ramen zorgen voor overvloedig daglicht.

De oorspronkelijke scheiding tussen zit- en eetgedeelte is subtiel bewaard gebleven via een fraaie boogconstructie. Aangrenzend bevindt zich de moderne keuken van circa 15 m² met onder andere een 6-pits gasfornuis, oven, koelkast, vaatwasser, combi-oven en afzuigkap.

Vanuit de keuken bereik je de ruime kelder (ca. 30 m²), ideaal voor opslag.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich een praktische bijkeuken/hal van circa 10 m² met wasmachine- en drogeraansluiting welke de scheiding vormt tussen het hoofdhuis en het achterhuis. Vanuit deze ruimte is zowel het betegeld toilet met fonteintje als de luxe badkamer te bereiken. Deze badkamer van circa 11 m² is voorzien van een wastafelmeubel met dubbele wasbak, ligbad, ruime inloopdouche en een bergkast met daarin de cv-installatie (gehuurd, bouwjaar mei 2024).

Vanuit deze bijkeuken kom je in het aparte achterhuis met huisnummer 94B – voorheen de werkplaats van een bakker.

Deze ruimte is onderverdeeld in drie delen: een tussenruimte/berging van ca. 14 m² met vaste kastenwand, een extra bergruimte en een multifunctionele ruimte van circa 43 m² met aanrecht, vaatwasser, spoelbak, 6-pits gasfornuis en afzuigkap.

Vanuit hier is de tuin bereikbaar via zowel een enkele loopdeur als dubbele openslaande deuren naar de overkapping van circa 10 m².

Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een tweede badkamer te vinden. De grootste slaapkamer (ca. 14,5 m²) bevindt zich aan de straatzijde en is wederom voorzien van glas-inloodramen. De andere twee slaapkamers meten circa 8 en 9,5 m². De tweede badkamer is iets verouderd, maar netjes en beschikt over een douche, wastafelmeubel en tweede toilet.

De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar en ingericht als vierde slaapkamer. Dankzij drie dakramen is het een lichte ruimte, met extra bergruimte achter de knieschotten.

Van buiten

De woning beschikt over een diepe achtertuin van circa 30 meter, op het oosten gelegen en ingericht met gazon, beplanting en een zonnig terras. Een overkapping aan de woningzijde biedt plek voor een loungeset of eettafel. Achterin de tuin bevinden zich twee houten bergingen van circa 6 m² en 12 m² – perfect voor fietsen, gereedschap of tuinmeubilair.

Langs de zijkant van de woning is een toegangsweg (geen oprit, maar een looppad van ca. 1,5 meter breed) die uitkomt in de tuin. Deze doorgang is vanaf de straatzijde afgesloten met een elektrisch bedienbaar rolluik. Parkeren kan in de parkeervakken in de straat.

De woning heeft deels houten kozijnen met enkel en dubbel glas en is deels voorzien van rolluiken.

De omgeving

Deze woning ligt in de geliefde, kindvriendelijke wijk Amby, aan de rand van Maastricht. Een buurt met een rijke geschiedenis en een sterk gemeenschapsgevoel. Rondom het Severenplein – op loopafstand – vind je supermarkten, lokale ondernemers, landelijke winkelketens, huisartsenpost en een bruisend gemeenschapshuis. Ook diverse horecagelegenheden zijn in de directe omgeving te vinden.

De verbindingen zijn uitstekend: een bushalte is vlakbij, en met de auto ben je binnen enkele minuten op de snelwegen richting Eindhoven, Heerlen en Luik. Voor sportliefhebbers biedt de buurt tal van faciliteiten, zoals voetbalvelden, tennisbanen, hockeyvelden en het Geusseltbad.





















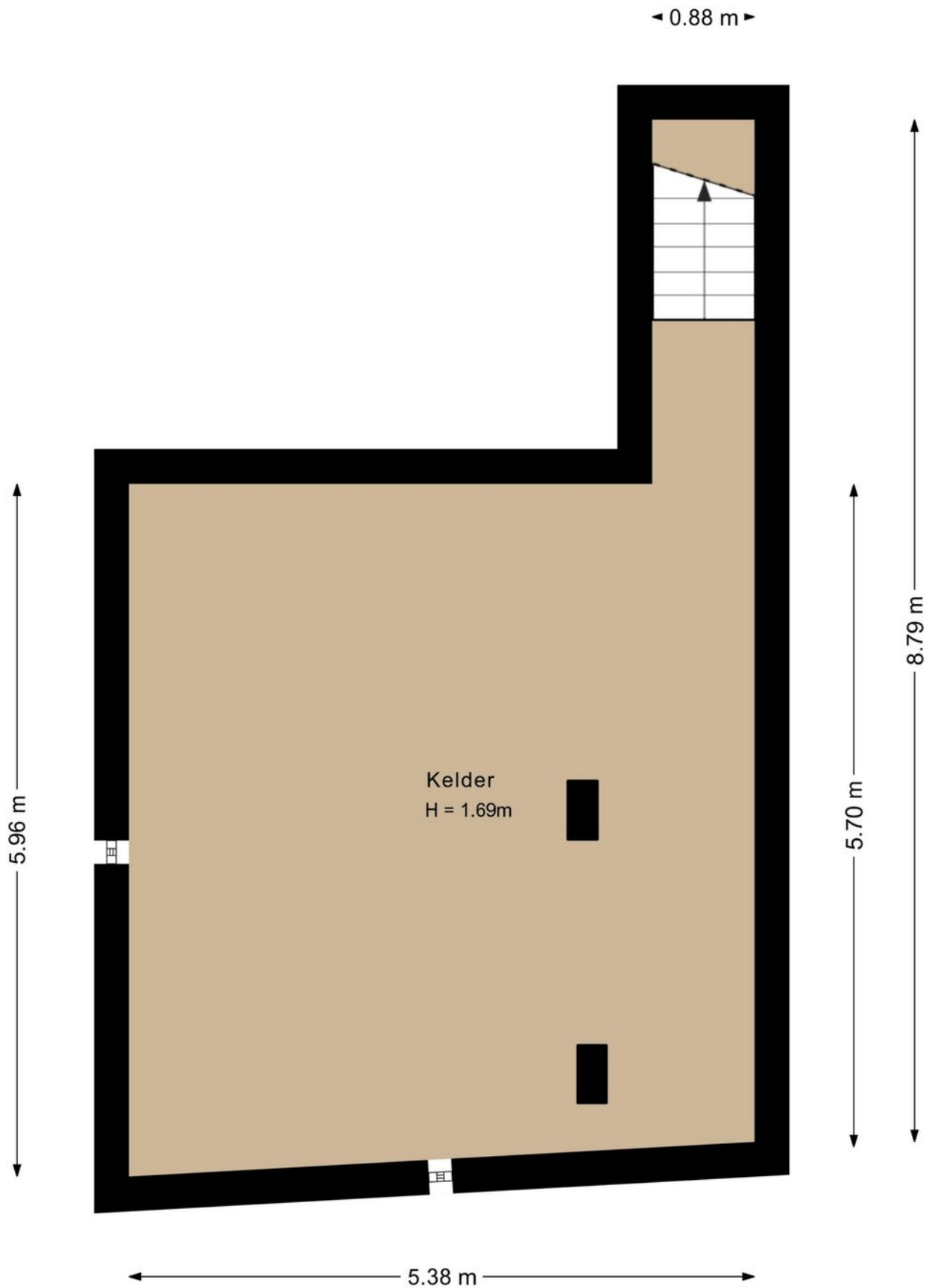








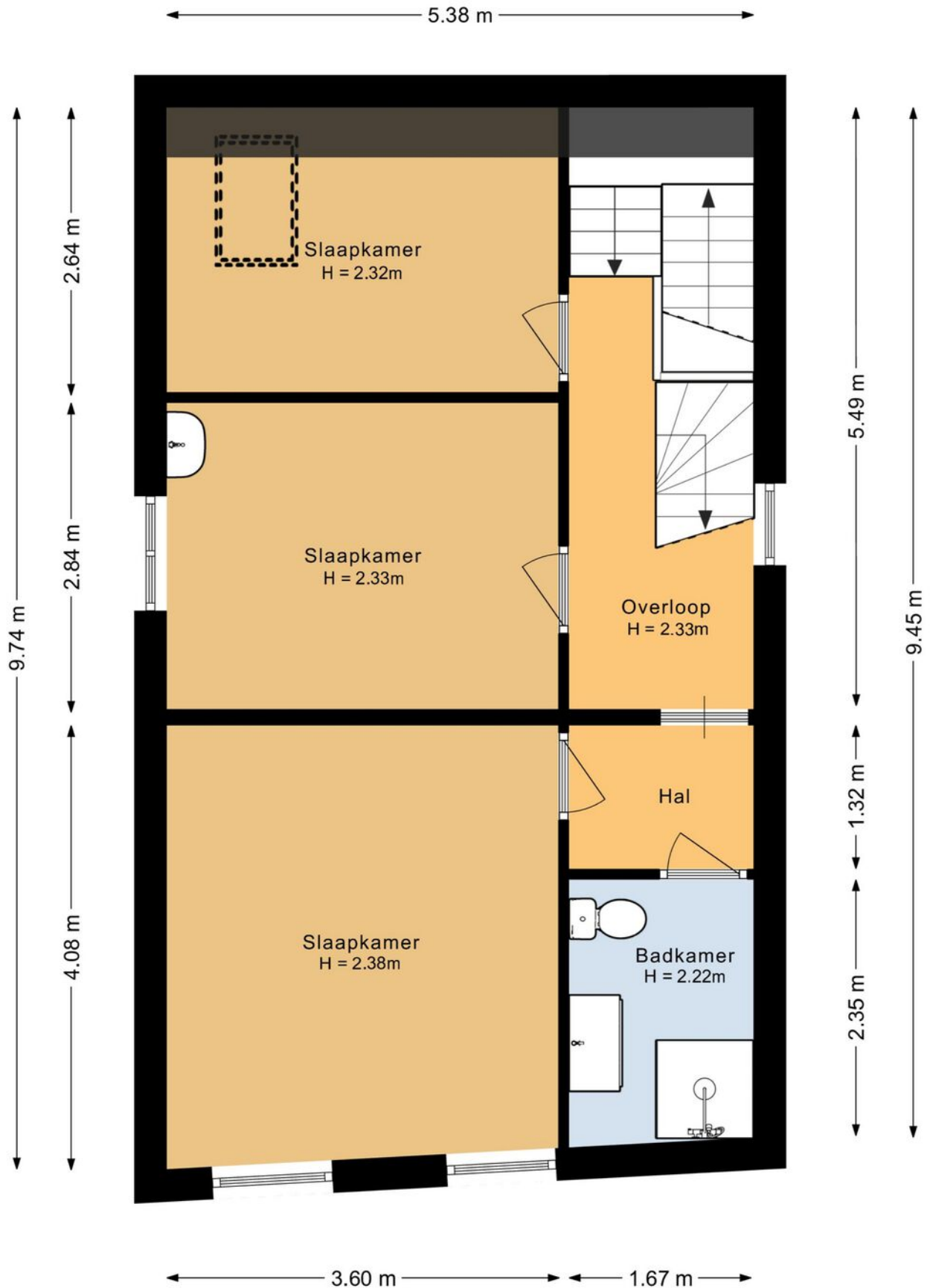
Plattegrond



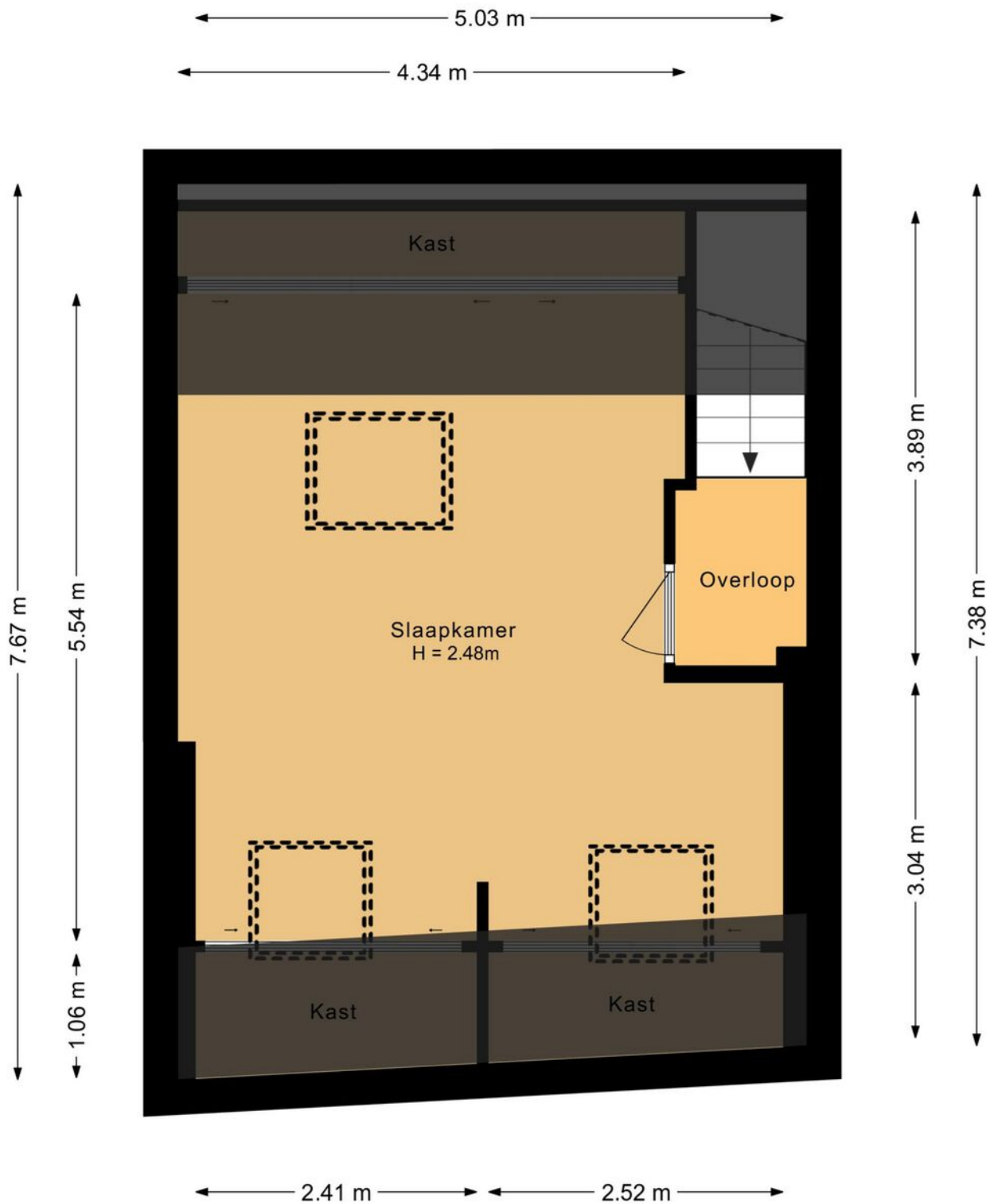
Plattegrond



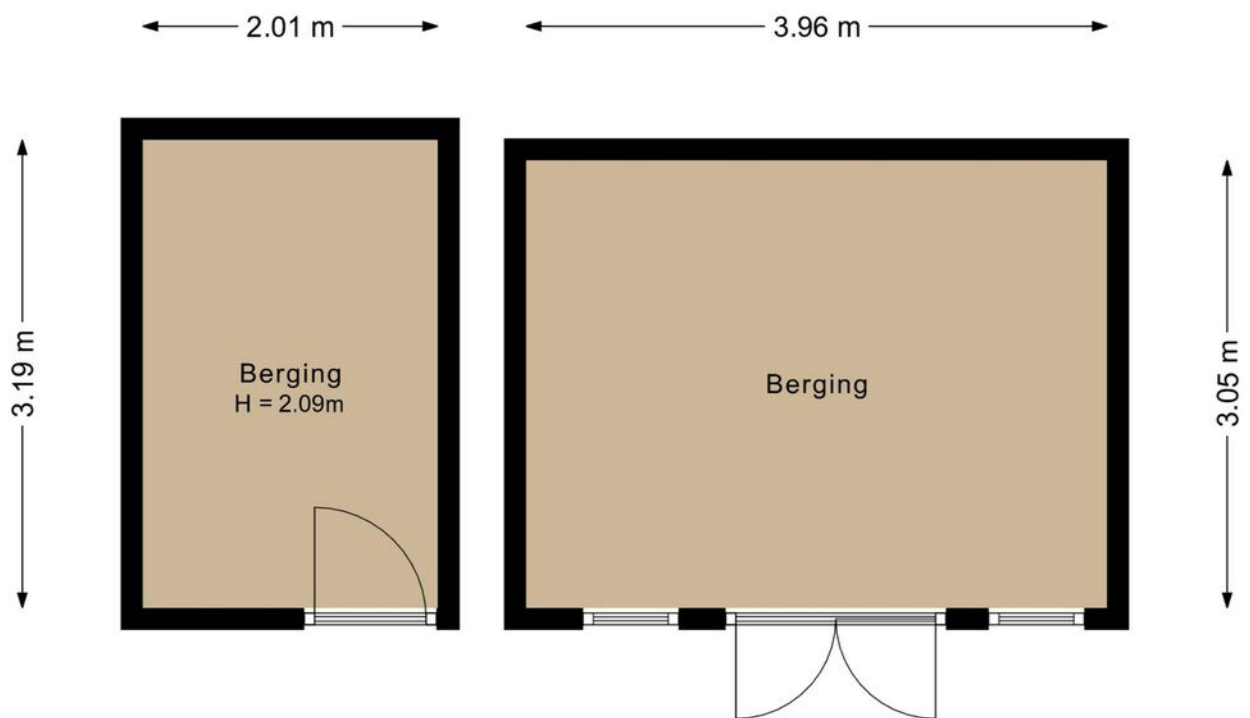
Plattegrond



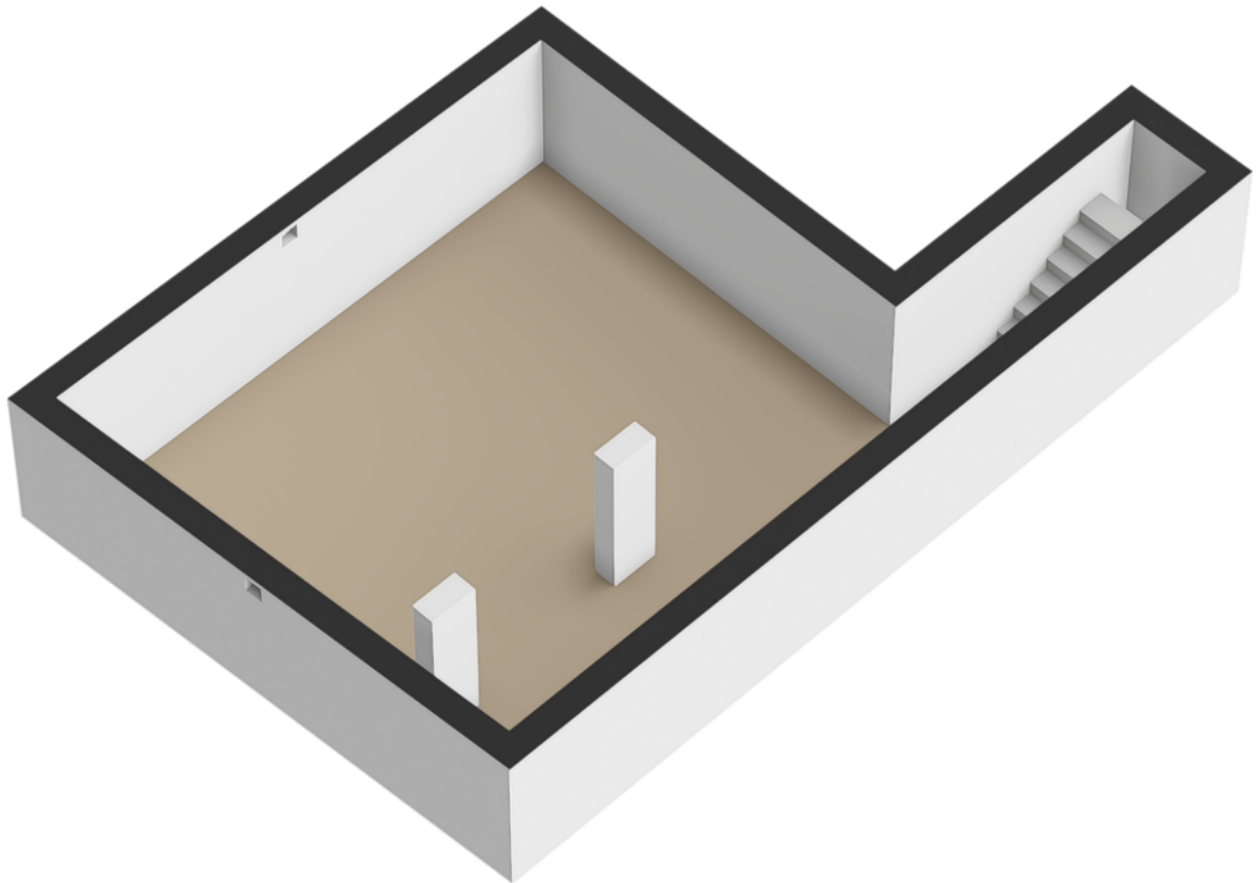
Plattegrond



Plattegrond



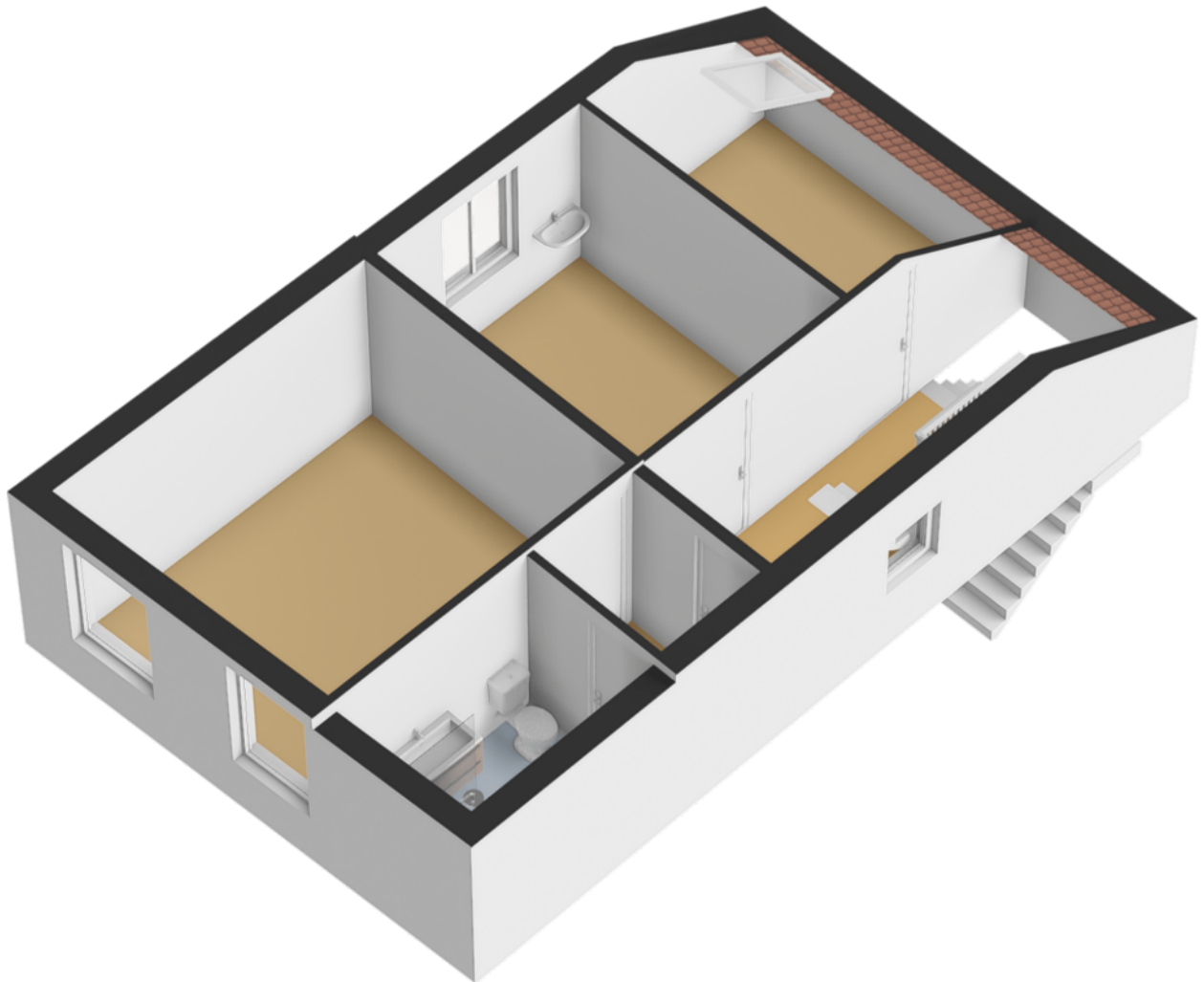
Plattegrond



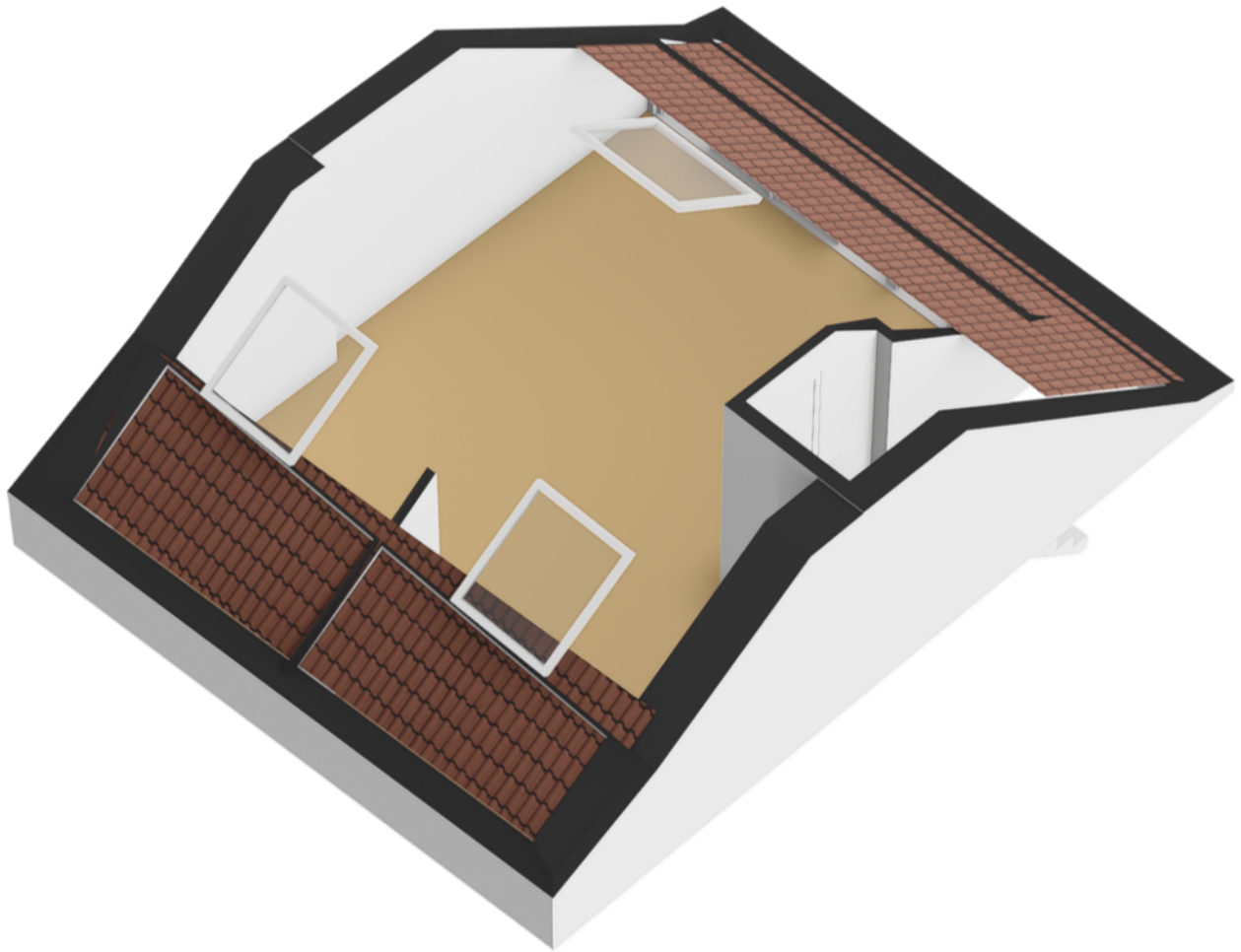
Plattegrond



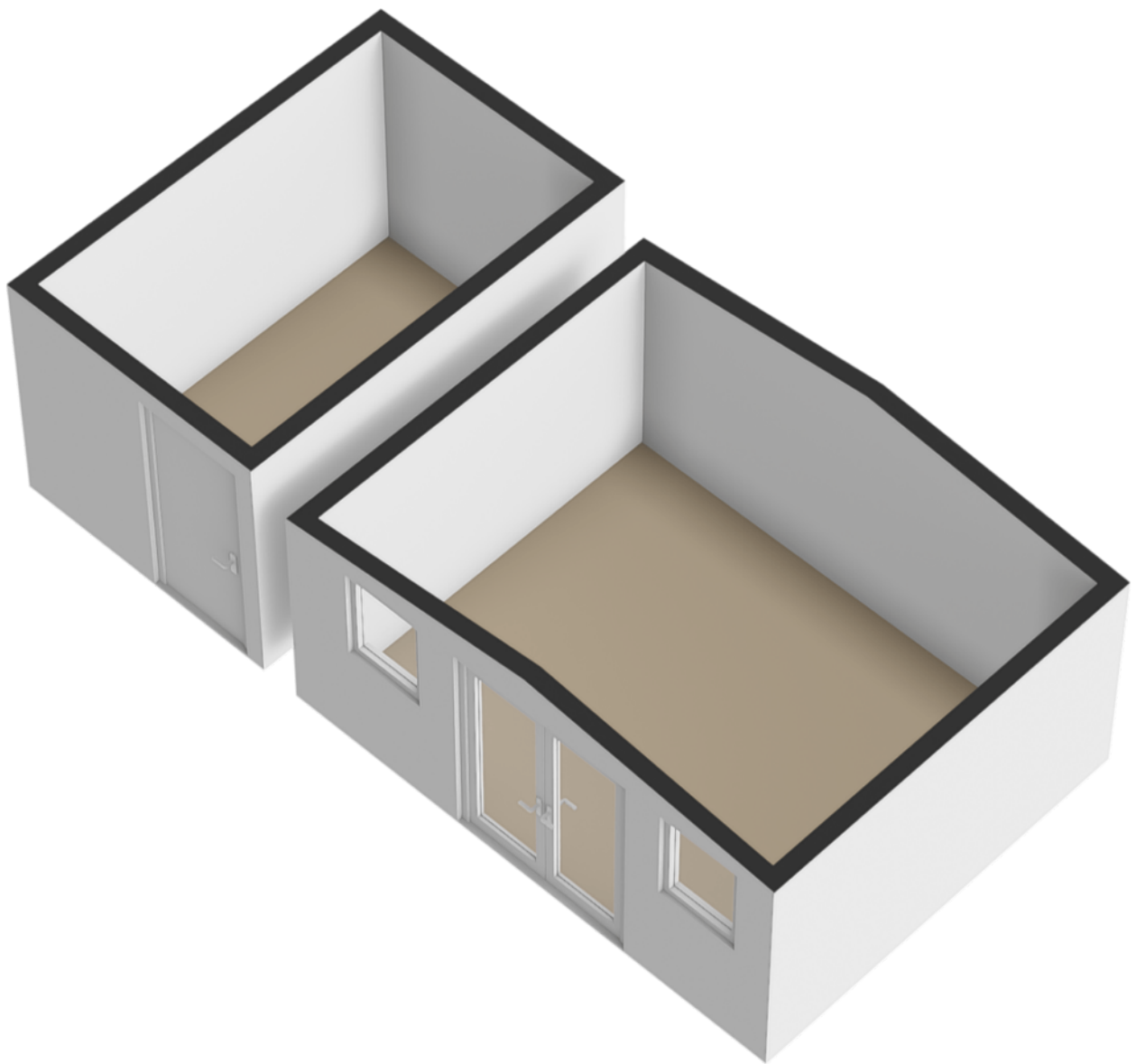
Plattegrond



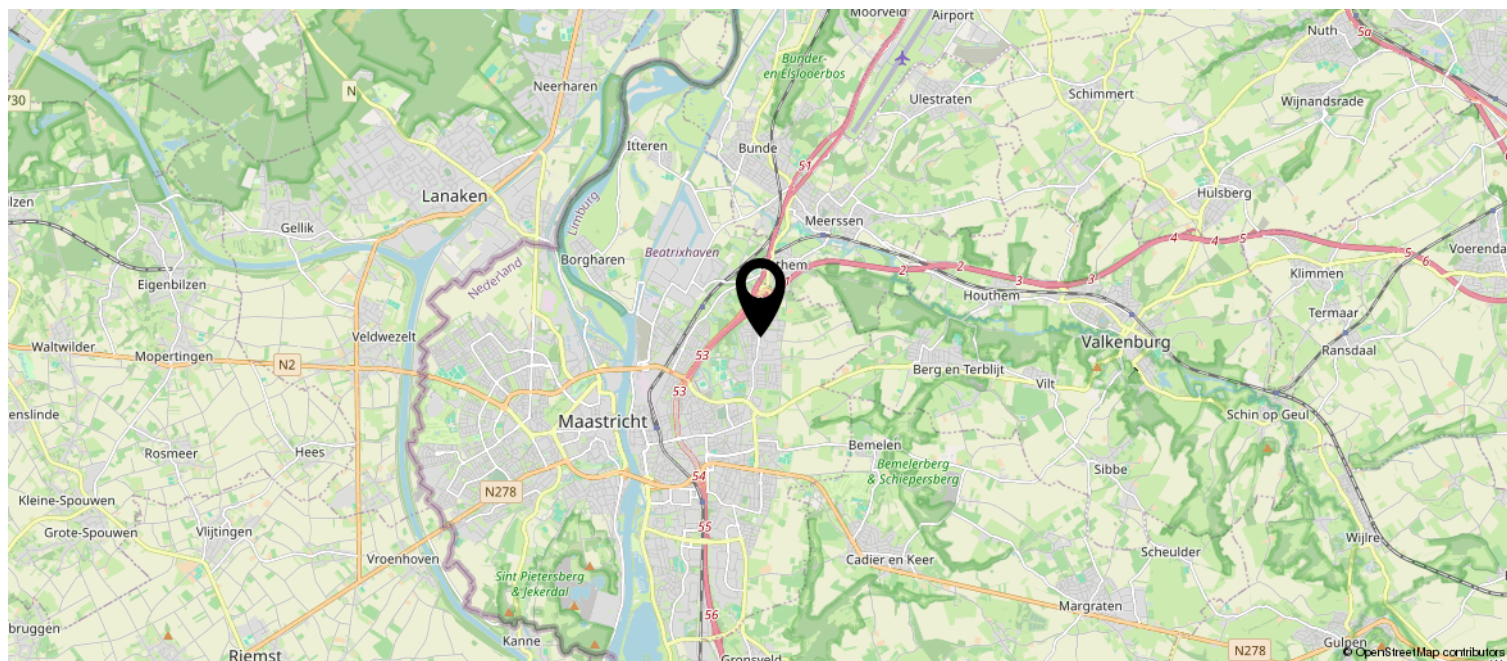
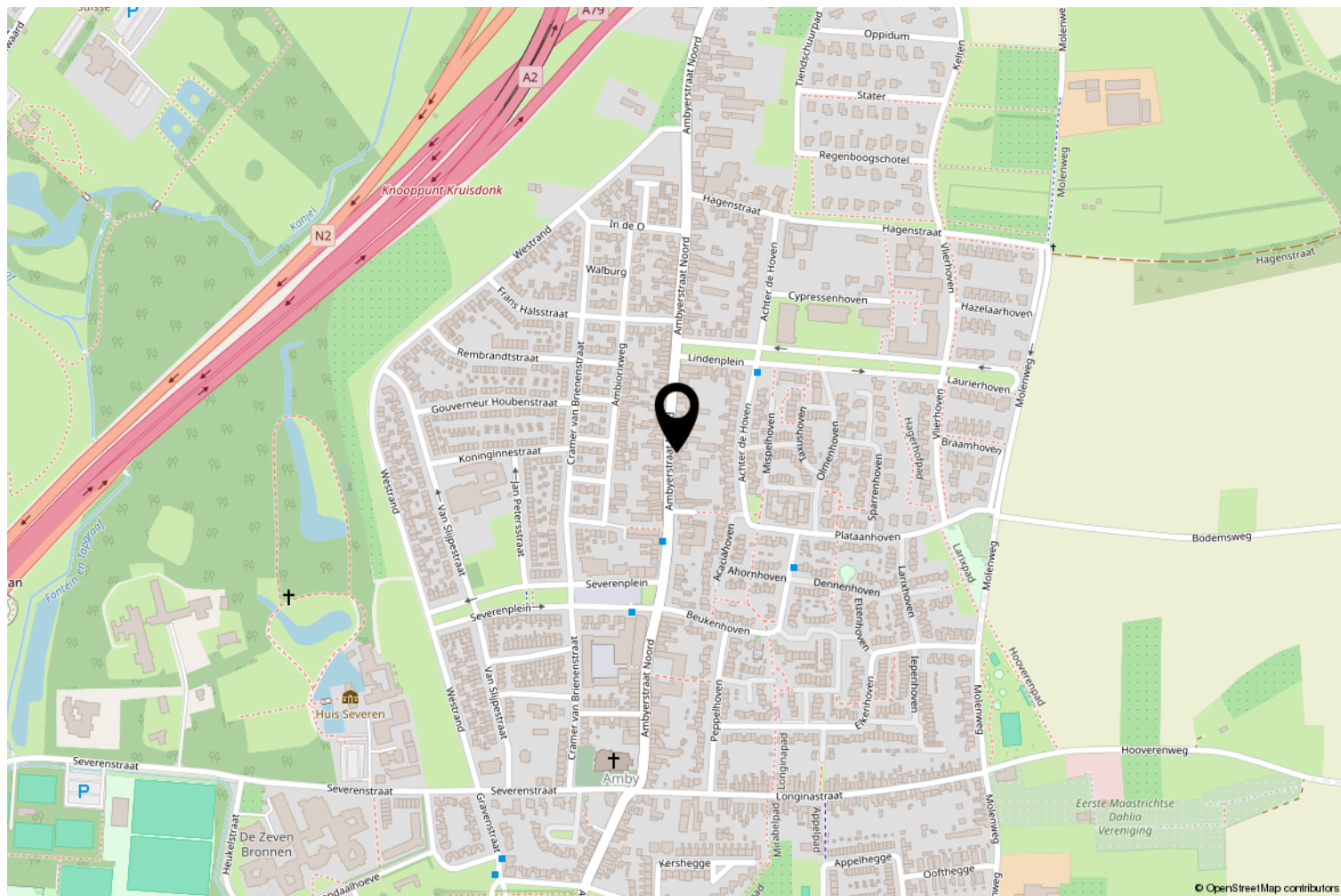
Plattegrond



Plattegrond



Locatie op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administrat

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie	R
--------	---

Perceel	583
---------	-----

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.

kadaster



Over ons

Vastgoed is onze passie

Al van jongs af aan heb ik, Denicé, een passie voor vastgoed en het ondernemerschap. Toen ik in mijn aanvankelijke carrière als jurist al snel in aanraking kwam met woningmakelaardij, besloot ik van die passie mijn toekomst te maken. Met Deniq Vastgoed, mijn makelaarskantoor, heb ik nu dagelijks het voorrecht om mensen te ontzorgen bij een belangrijke stap in hun leven. Daarvoor zet ik graag mijn kennis van de markt en mijn waardevolle netwerk in. Tegelijkertijd blijf ik persoonlijk betrokken bij alle activiteiten van Deniq Vastgoed. Hierdoor - en door de grote diversiteit in vastgoed en opdrachtgevers met wie ik samenwerk - is geen dag, en ook geen enkele opdracht hetzelfde. De uitdaging in mijn werk? Het realiseren van woonwensen én het zoeken naar antwoorden op alle bijbehorende vraagstukken. Het resultaat? Succesvolle woningverkoppen of -aankopen. Die vier ik natuurlijk graag samen met mijn opdrachtgevers!

Persoonlijk betrokken

Deniq Vastgoed is een kleine organisatie. Een persoonlijke benadering en betrokkenheid hebben bij ons prioriteit. Onze dienstverlening kent geen grenzen. Wij schikken ons naar uw agenda en werken óók als u vrij bent. U kunt volledig vertrouwen op onze ontzorging

en maximale flexibiliteit. Met ons uitgebreide dienstenpakket en onze scherpe tarieven nemen wij u de belangrijkste zaken uit handen. U kunt bij ons terecht voor de verkoop of aankoop van uw woning, en we helpen u ook graag met taxaties en het zoeken naar een hypotheek die bij uw situatie past. Samen met u willen we uw woonwensen realiseren!

Onze kijk op vastgoed

Enkel wanneer u tevreden bent, zijn wij dat ook! Niet voor niets hanteren wij het principe van no cure, no pay. Wij hanteren geen opstartkosten, geen boeteclausules en geen intrekingskosten. Veel meer waarde hechten we aan uw waardering voor de door ons geleverde dienst bij een succesvolle oplevering. Dat bereiken we met een perfecte en onderscheidende woningpresentatie, in combinatie met doordachte online marketing. Wij geloven namelijk dat dit de kansen op verkoop aanzienlijk vergroot en versnelt. Aan de hand van ons omvangrijke (online) marketingplan presenteren we verkoopwoningen zo aantrekkelijk mogelijk op diverse websites, met een reële vraagprijs. Zowel voor de verkopende als de aankopende partij vergroten we zo de kans op een snel, passend en goed resultaat.





Disclaimer

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief. Van toepassing zijn de algemene voorwaarden.

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"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren. Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten)

verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie (zoals foto's, plattegronden, teksten etc.), is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Deniq Vastgoed, of tenzij aan de onderstaande voorwaarden wordt voldaan. Deze informatie mag worden bekeken op een scherm, gedownload worden op een hard-disk of geprint worden, mits dit geschiedt voor persoonlijk, informatief en niet-commercieel gebruik, mits de informatie niet gewijzigd wordt, en mits de informatie niet wordt gebruikt in een ander werk of publicatie in welk medium dan ook.

Het beheer van de pagina's en de getoonde content op deze website wordt beheert door Deniq Vastgoed.

Heeft u interesse?



Wiemesmeerplein 3
6215 JH Maastricht

043 850 0210
info@deniqvastgoed.nl
www.deniqvastgoed.nl