Knus & centraal



MAASTRICHT | Mergelweg 209

Vraagprijs € 419.000 K.K.

deniq vastgoed

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

Kenmerken & specificaties



- ✓ Charmante tussenwoning uit 1933 in geliefd Sint Pieter
- ✓ Verhoogde ligging met veel privacy in voortuin en woonkamer
- ✓ Voor- én achtertuin met achterom
- ✓ Dak vernieuwd in 2015, gevels gereinigd en opnieuw gevoegd
- ✓ Energielabel A.



Omschrijving

Over deze woning
Aan de geliefde Mergelweg in Sint Pieter ligt deze charmante tussenwoning uit 1933, een woning waar sfeer, rust en een verrassend gevoel van privacy samenkomen. Wat direct opvalt, is de verhoogde ligging ten opzichte van de straat. Via enkele traptreden bereik je de voortuin en de entree, waardoor je zowel in de tuin als in de woonkamer beschut geniet van je eigen plek. Het dagelijkse verkeer en voorbijgangers blijven letterlijk iets meer op afstand, wat zorgt voor een prettig en vrij woongevoel.

Deze knusse woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin en biedt daarmee op ieder moment van de dag een fijne buitenruimte. De authentieke jaren '30-uitstraling geeft het geheel karakter, terwijl de woning in de loop der jaren op diverse punten is gemoderniseerd. Bovendien is de volledige buitenzijde in 2015 grondig vernieuwd, waardoor de woning niet alleen charmant maar ook technisch goed onderhouden is. Een fijne thuisbasis voor wie op zoek is naar comfortabel wonen in één van de meest gewilde wijken van Maastricht.

Van binnen
Je komt binnen in de ontvangsthal, vanwaar je toegang hebt tot de woonkamer en de verdieping. De woonkamer vormt het hart van de woning en ademt de warme sfeer die zo kenmerkend is voor woningen uit de jaren dertig. Grote raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval, terwijl de verhoogde ligging extra privacy biedt.
Aan de achterzijde werd de oorspronkelijke woning uitgebreid met een aanbouw waarin de keuken is ondergebracht. Deze praktische ruimte is voorzien van een oven, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser. Vanuit de keuken kijk je uit op de achtertuin en heb je directe toegang naar buiten.
Aansluitend bevindt zich de badkamer. Deze is compleet ingericht met een ruime inloopdouche, toilet, wastafelmeubel en de opstelling van de cv-ketel. Zowel de verwarming als de warmwatervoorziening verlopen via deze cv-installatie.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers. Daarnaast is er een praktische bergruimte aanwezig waar tevens plaats is voor de wasmachine. Door de efficiënte indeling wordt de beschikbare ruimte optimaal benut. Op zowel de begane grond als de verdieping ligt een nette laminaatvloer die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling.

Van buiten
De woning beschikt over een onderhoudsvriendelijk aangelegde voor- en achtertuin. De voortuin, gelegen op het noordwesten, is dankzij de verhoogde ligging een verrassend aangename plek om te ontspannen. Hier geniet je van rust, privacy en een prettig uitzicht op de omgeving.
De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en vormt een beschutte buitenruimte waar je vrijwel de gehele dag een fijne plek in de zon of schaduw kunt vinden. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische achterom.

Ook op technisch vlak is de woning de afgelopen jaren grondig aangepakt. In 2015 werd de volledige buitenzijde vernieuwd en gemoderniseerd. Daarbij zijn onder meer het dak, de houten kozijnen met HR++ beglazing, de voordeur en de boeiboorden vervangen. Daarnaast zijn de gevels gereinigd, opnieuw gevoegd en geïmpregneerd. De cv-ketel dateert eveneens uit 2015. In 2023 zijn aan de achterzijde van het dak bovendien vijf zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan het duurzame karakter van de woning.
Parkeren kan direct in de omgeving middels een parkeervergunning.

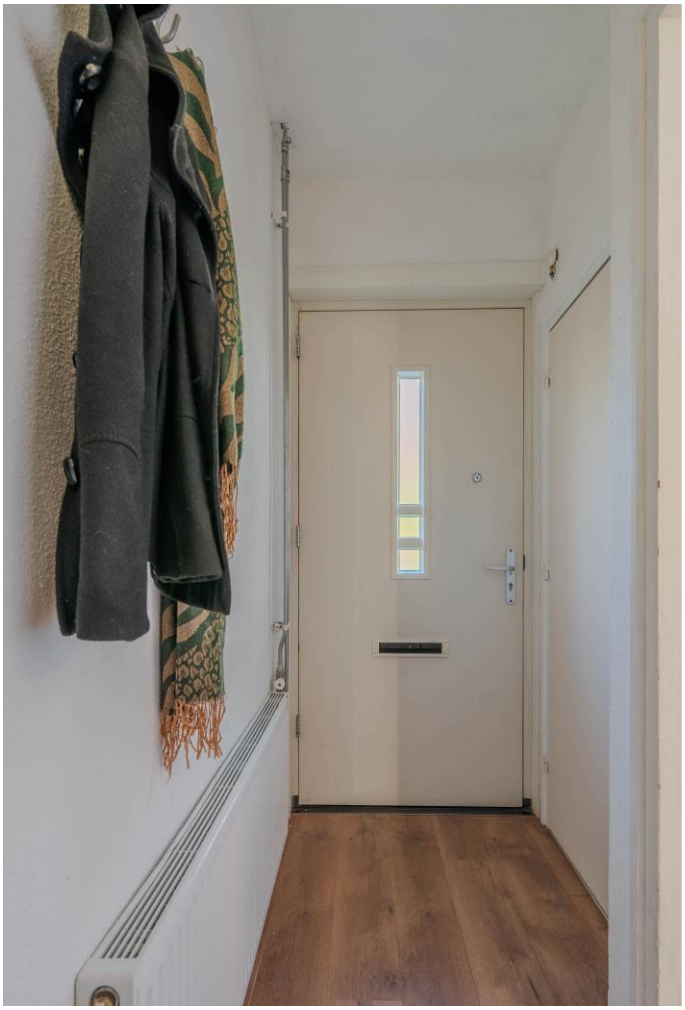
De omgeving
Wonen aan de Mergelweg betekent wonen op een unieke locatie waar stad en natuur moeiteloos samenkomen. De woning ligt in de geliefde wijk Sint Pieter, direct tegenover diverse sportvoorzieningen. Naast de voetbalvelden bevinden zich aan de overzijde ook tennis- en padelbanen, waardoor sportliefhebbers hier letterlijk alles binnen handbereik hebben.

Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Denk aan een basisschool, supermarkt, bakker, slager en diverse speciaalzaken. Daarnaast staat Sint Pieter bekend om het gevarieerde horeca-aanbod, met restaurants en eetgelegenheden voor iedere gelegenheid.
Vanuit de woning wandel of fiets je bovendien rechtstreeks richting de Sint-Pietersberg, waar talloze wandelroutes, natuurgebieden en recreatiemogelijkheden op je wachten. Ook sportliefhebbers komen hier volop aan hun trekken dankzij de aanwezigheid van verschillende verenigingen op het gebied van voetbal, tennis, padel, atletiek, scouting, muziek en andere activiteiten.

De buurt
Sint Pieter behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonwijken van Maastricht. Hier woon je in een dorpse sfeer, terwijl het bruisende stadscentrum zich op slechts circa 2,5 kilometer afstand bevindt. De Mergelweg vormt bovendien de verbinding richting het Belgische Kanne, eveneens op ongeveer 2,5 kilometer afstand.
Zodra je de wijk uitrijdt, maakt de stad plaats voor het karakteristieke Limburgse heuvelland, dat zich uitstrekt over zowel Nederlands als Belgisch Limburg. Met glooiende landschappen, akkers, fruitgaarden en prachtige vergezichten woon je hier op een bijzondere locatie tussen de dynamiek van Maastricht en de rust van een van de mooiste regio's van de Euregio.
Het resultaat is een woonomgeving waar natuur, voorzieningen, recreatie en bereikbaarheid op een prettige manier samenkomen.





















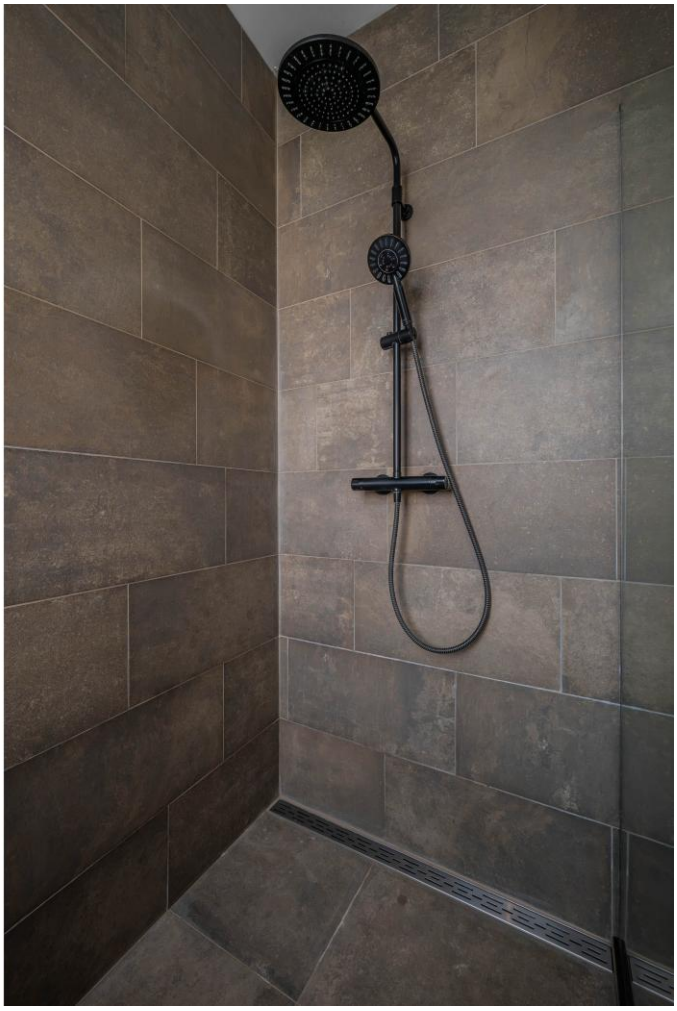

Lilibet

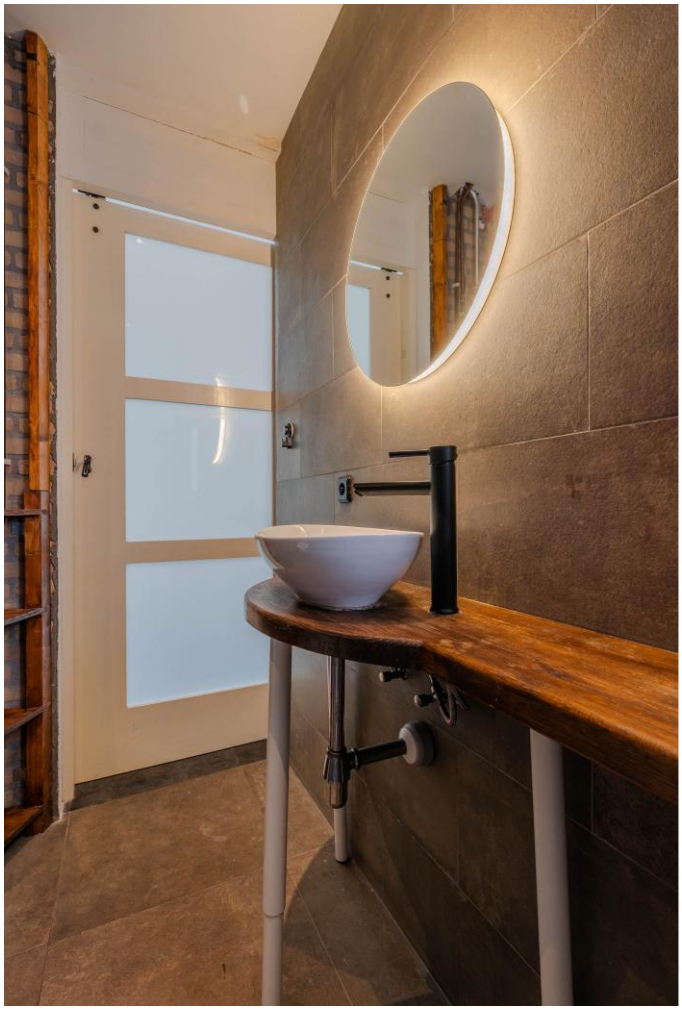


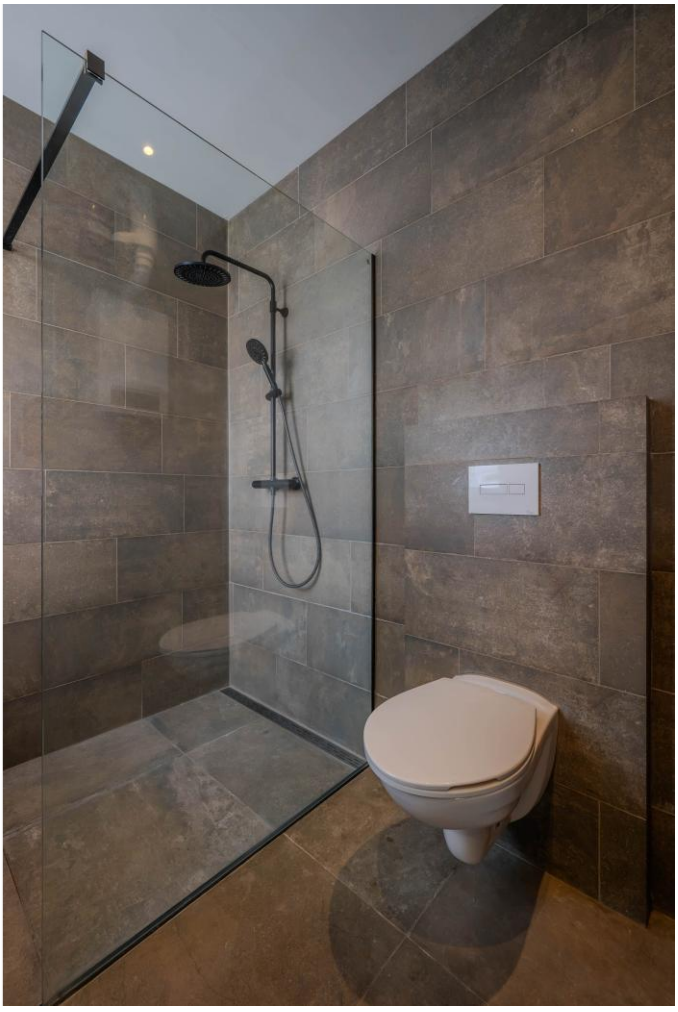
















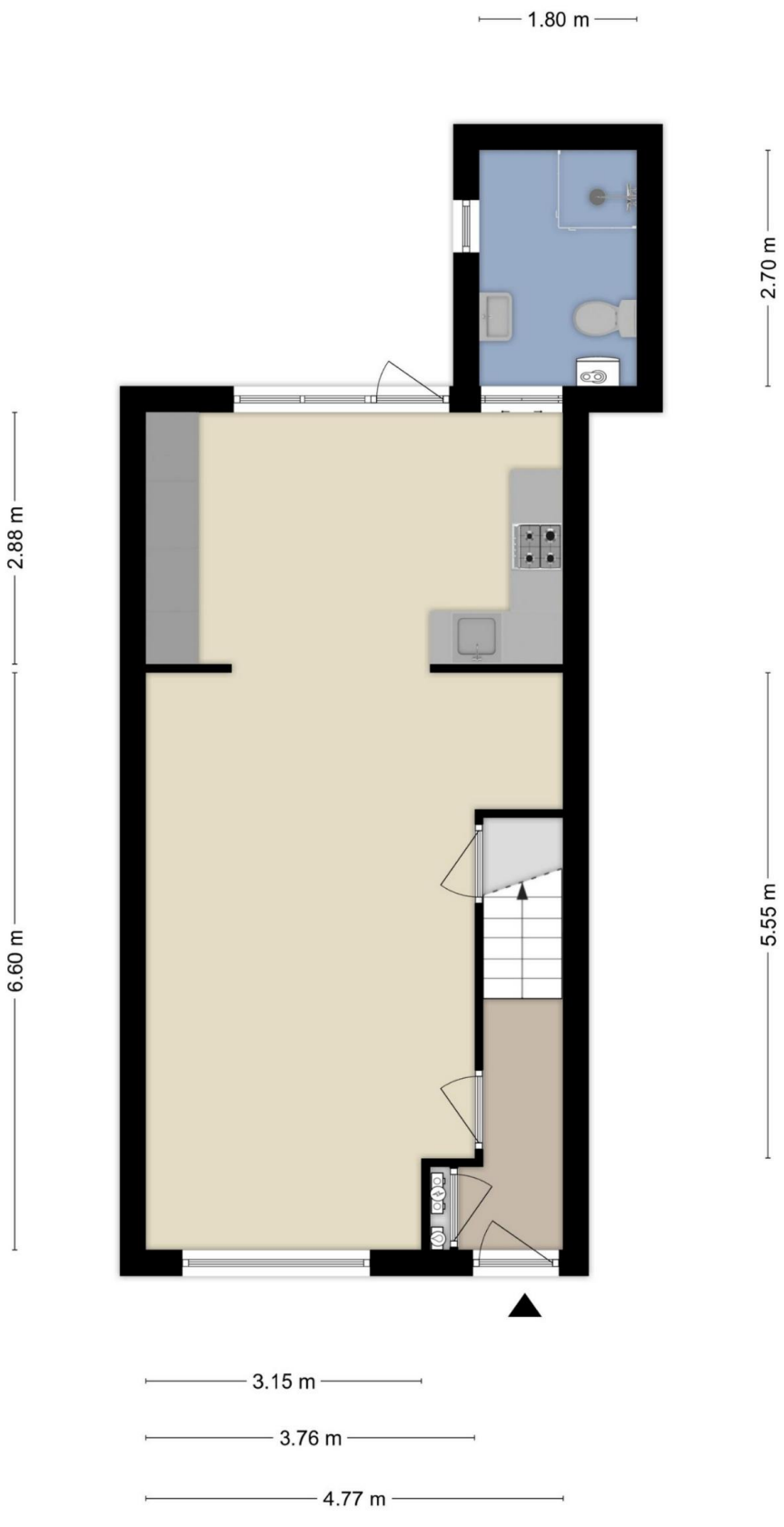






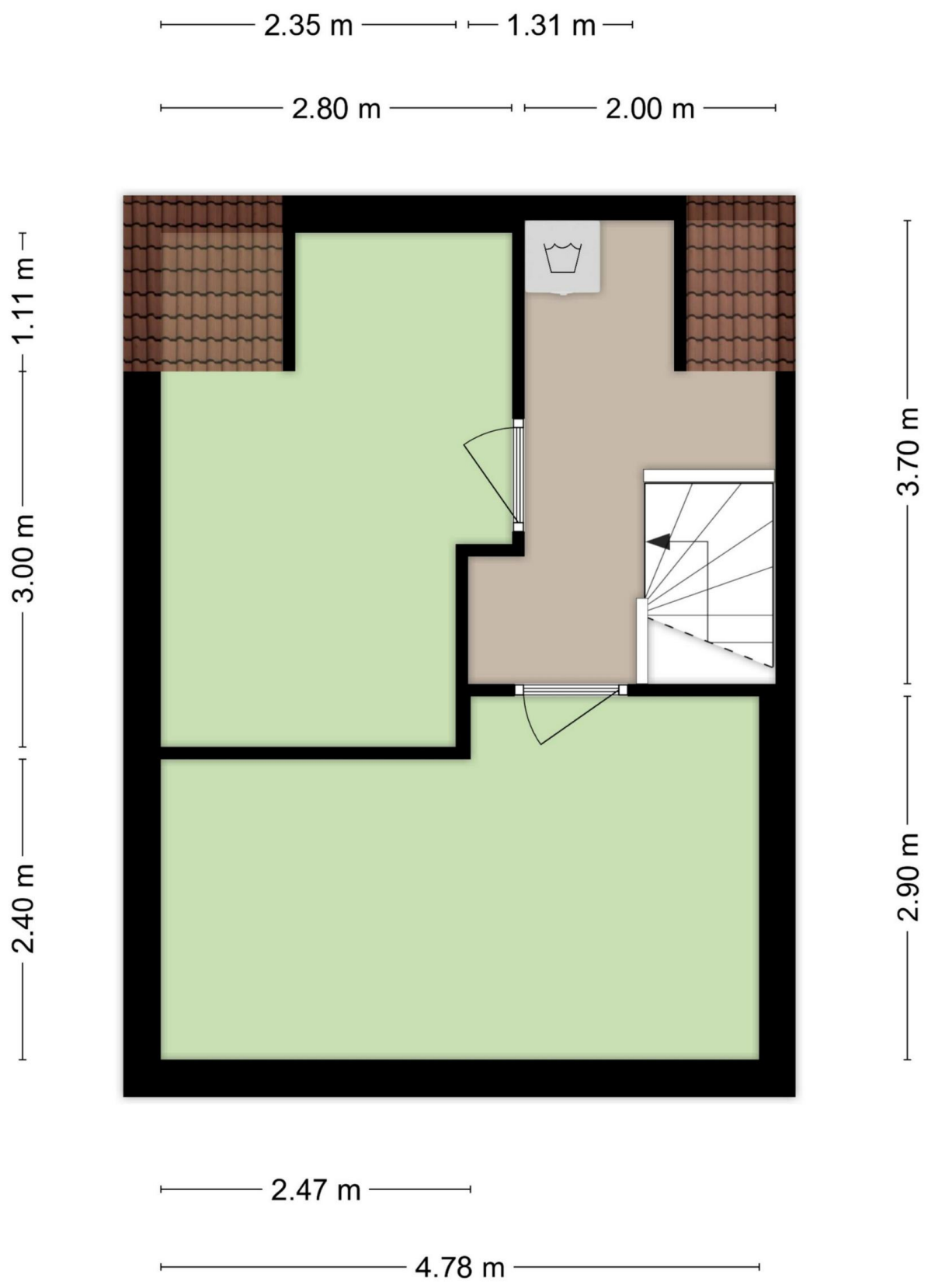


Plattegrond



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

Plattegrond



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

Locatie
op de kaart



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: k24



Deze kaart is noordgericht	
12345 Perceelnummer	
25 Huisnummer	
Vastgestelde kadastrale grens	
Voorlopige kadastrale grens	
Administratieve kadastrale grens	
Bebouwing	

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Sint Pieter
Sectie	A
Perceel	1854

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 september 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.

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 woningverkopen 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 intrekkingskosten. 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 tev erkrijgen 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 geschied 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