



In de O 11

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 340.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

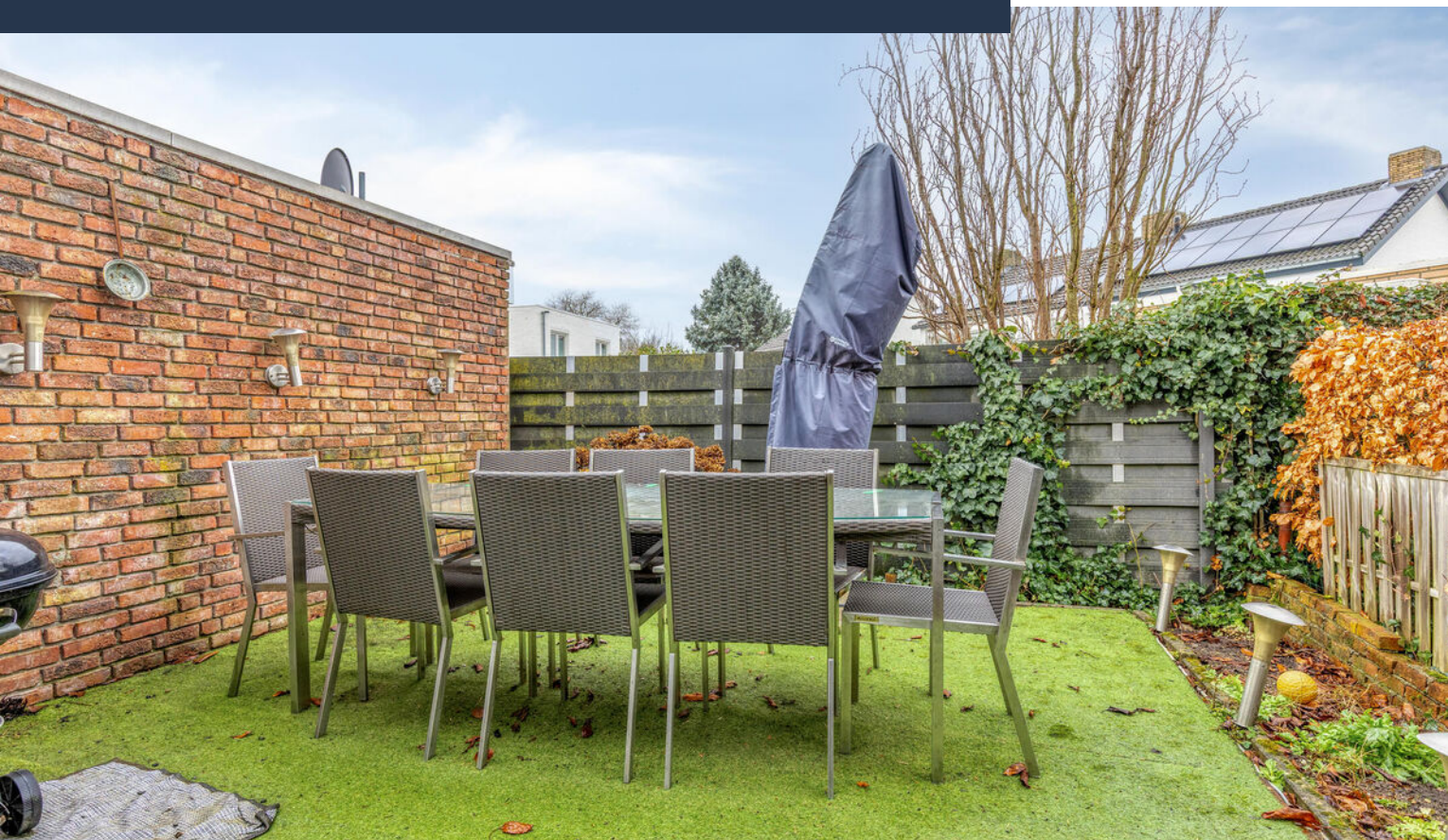
043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



Kenmerken



Woonoppervlakte

120 m²

Perceeloppervlakte

216 m²

Aantal slaapkamers

3 slaapkamers

Bouwjaar

1968

Energie label

D



Omschrijving

Wonen aan de rand van Maastricht, met rust, ruimte en alles binnen handbereik. In de geliefde woonwijk Amby ligt deze uitgebouwde, halfvrijstaande woning op een opvallend rustige plek. De ligging voelt bijna dorps aan, terwijl het centrum van Maastricht en het MUMC+ binnen circa 15 fietsminuten bereikbaar zijn. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, (basis)scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Het United World College Maastricht bevindt zich op slechts vijf minuten afstand.

Deze woning biedt veel leefruimte op de begane grond, drie slaapkamers op de verdieping en een grote multifunctionele werkplaats. Een fijne basis voor wie centraal wil wonen en tegelijkertijd ruimte ziet om de woning verder naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren.

Indeling

Begane grond

Binnenkomst vindt plaats via de hal met meterkast, toiletruimte met hangend closet, trapopgang en een praktische garderobekast. Vanuit hier wordt direct de leefruimte bereikt.

De begane grond verrast door haar royale opzet en open karakter. Grote raampartijen aan de straatzijde en in de zijgevel zorgen voor veel licht en een prettige, ruimtelijke sfeer. Wonen en eten lopen hier vloeiend in elkaar over, waardoor de ruimte zich uitstekend leent voor verschillende indelingsvarianten.

De uitbouw in het achterste deel van de begane grond is momenteel ingericht als keukenruimte en biedt volop mogelijkheden voor een nieuwe invulling. Hier kan een moderne woonkeuken worden gerealiseerd, passend bij hedendaagse woonwensen, maar ook een extra zitgedeelte of leefruimte behoort tot de mogelijkheden. De afmetingen en positionering maken dit deel van de woning bij uitstek geschikt voor een eigentijdse herindeling.

Aangrenzend bevindt zich de bijkeuken met witgoed aansluitingen en toegang tot de achtertuin, wat zorgt voor extra praktisch gemak. De werkplaats (circa 40 m²) vormt een waardevolle

aanvulling op de woning en is multifunctioneel inzetbaar. Deze ruimte is geschikt voor hobby, opslag, werken aan huis of als inpandige garage. De dubbele openslaande deuren aan de voorzijde maken binnen parkeren mogelijk. De oprit biedt plaats aan twee auto's. Met uitzondering van de werkplaats, gang, toilet en bijkeuken is de gehele begane grond voorzien van elektrische vloerverwarming.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar.

Aan de voorzijde ligt een slaapkamer met Frans balkon. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is extra geïsoleerd. De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken en bieden mogelijkheden voor verdere verbetering, zowel qua isolatie als afwerking.

In een bergkast bevindt zich de opstelling van de elektrische boiler.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een inloofdouche, twee wastafels, een tweede toilet en elektrische vloerverwarming. De ruimte is functioneel en biedt duidelijke kansen voor modernisering.

Buitenruimte

Achter de woning ligt een onderhoudsvriendelijke patio-tuin op het westen. De ligging zorgt voor een prettige middag- en avondzon. Hier kan een sfeervolle buitenruimte worden gecreëerd met voldoende privacy.

Ligging

Amby staat bekend om zijn prettige woonklimaat en uitstekende bereikbaarheid. Supermarkt, speciaalzaken, basisschool, kinderopvang en sportverenigingen zijn allemaal in de directe omgeving te vinden. Ook de aansluiting op de A2, A79 en de Maastrichtse ringweg is snel bereikbaar. De nabijheid van het United World College maakt deze locatie bijzonder aantrekkelijk voor zowel lokale als internationale gezinnen.

Bijzonderheden

De woning is rustig gelegen in Amby en beschikt over een verrassend ruime begane grond met veel

Vervolg

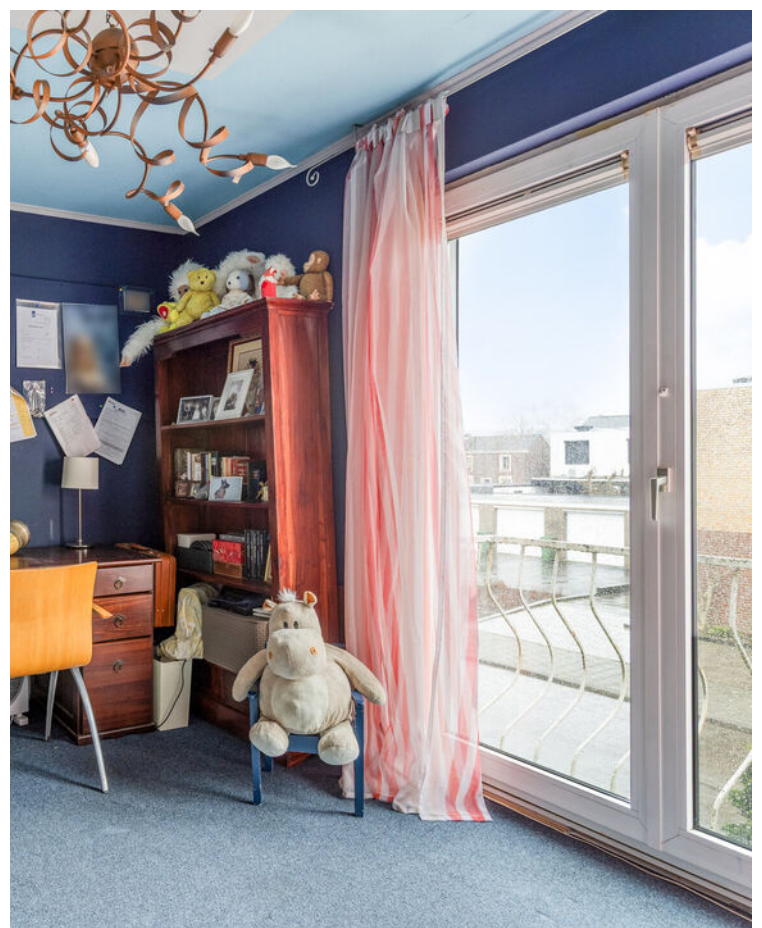
indelingsvrijheid. Drie slaapkamers bieden een goede basis, waarbij modernisering en isolatie kansen bieden voor extra comfort. De grote werkplaats voegt veelzijdigheid toe en de patiotuin op het westen kan met aandacht worden omgevormd tot een prettige buitenruimte. Een woning met potentie op een aantrekkelijke locatie aan de stadsrand.

Foto's

















Plattegrond begane grond



Plattegrond verdieping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Maastricht

Sectie R

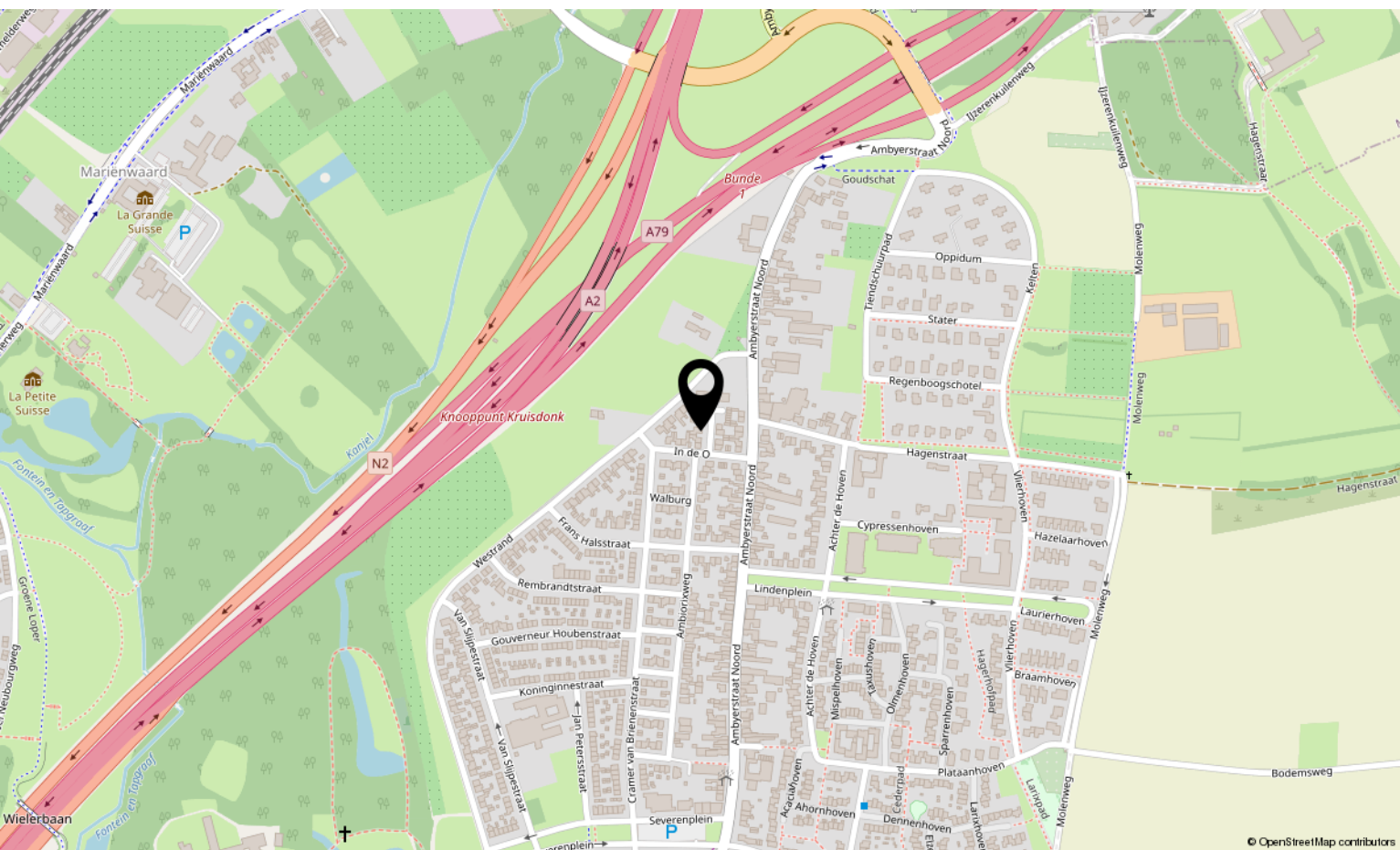
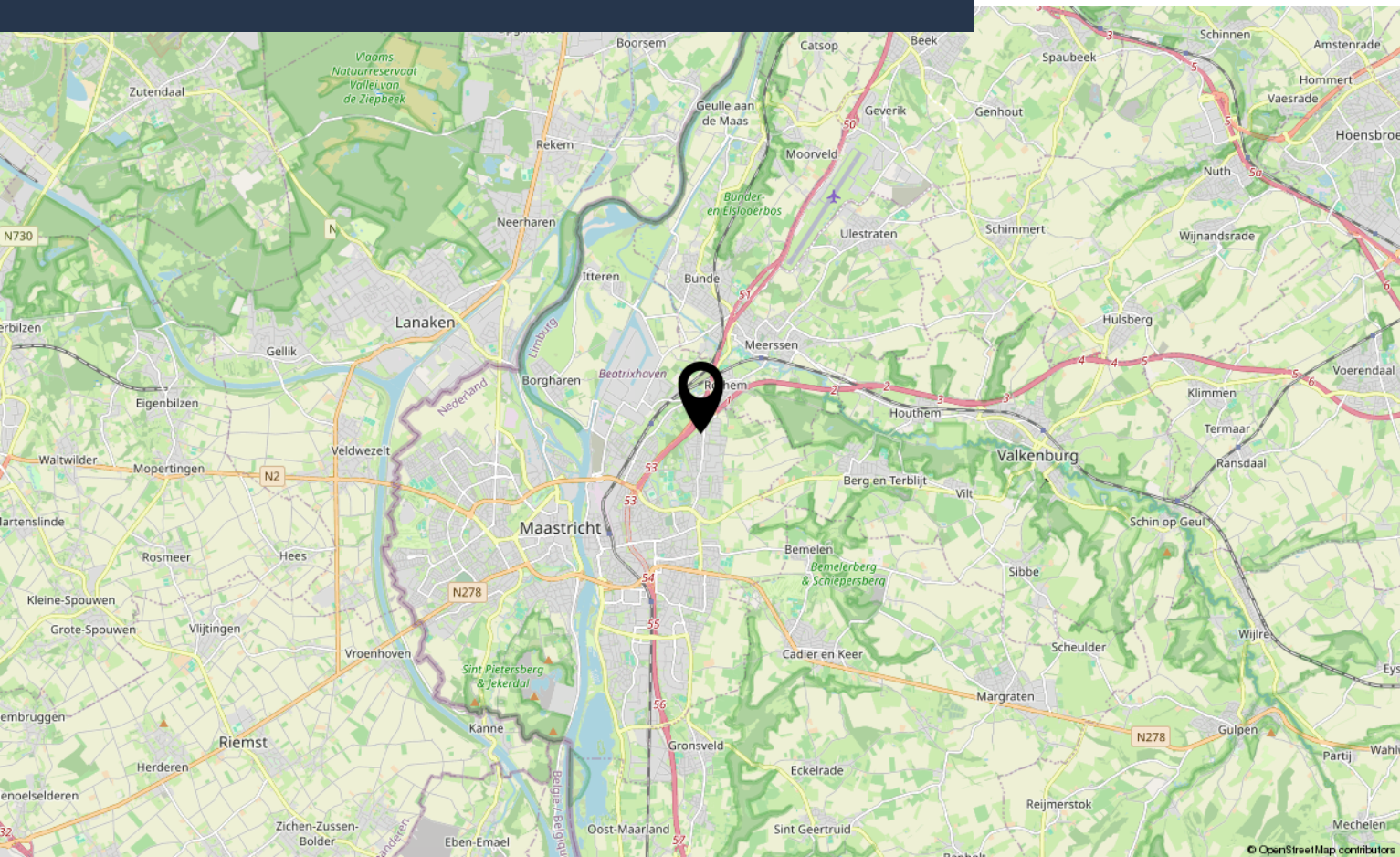
Perceel 180

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 januari 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.

Locatie op kaart



Aantekeningen



Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

