

TE KOOP
Molenweg 141
6225 NB Amby-Maastricht
VRAAGPRIJS €995.000,-- K.K.



Sfeervol wonen in Amby op een royaal perceel van 1.480m² en vrij uitzicht op de velden, akkers en het bos De Dellen?? Hier kan het!! In de gewilde wijk Amby van Maastricht ligt deze ruime, volledig verduurzaamde en verbouwde jaren 30 woning met Karakter! Hier geniet u dagelijks van rust, ruimte en natuur, terwijl alle voorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik liggen.

De woning verwelkomt u met een royale indeling en veel leefruimte. De lichte woonkamer aan de voorzijde biedt een panoramisch uitzicht dat zich uitstrekt tot de kerk van Berg en Terblijt.

Aansluitend bevindt zich "het hart van de woning": de riante woonkeuken, een ideale plek voor lange avonden tafelen, koken en samenkomen met familie en vrienden. Verder heeft deze onlangs duurzaam verbouwde en actueel afgewerkte woning 4 slaapkamers, een vide, een gastenverblijf, twee kelders, twee badkamers en een heerlijke tuin rondom met o.a. een zwembijver en overdekt terras.

Kortom, een heerlijke woning met karakter op een prachtige locatie waar ruimte, comfort en natuur samenkomen, op slechts 10 fietsminuten van hartje Maastricht!



Indeling

Souterrain:

Er zijn twee kelders van resp. 10m² en 15m² geschikt voor opslag, provisie en techniek. De WTW-installatie en de warmtepompboiler zijn in een van de kelders geplaatst.

Begane grond:

Ruime entree met een karakteristieke jaren dertig trap en de deur naar de voorste kelder. Via de stalen tussendeur kom je in de tussenhal waar de garderobe en het toilet zich bevinden. Aan de linkerzijde van de tussenhal bevindt zich de doorzon woonkamer van 31m² groot met tuindeuren aan de achterzijde en een groot raam aan de voorkant met panoramisch zicht op het "Ambyerveld".

Rechtdoor bij de tussenhal komt u in de riante en gezellige woonkeuken, 33m² groot!! Er is een tuinpui met openslaande deuren naar het overdekte terras en een complete keukeninstallatie met kookeiland, koelkast, combi-oven, inductie kookplaat, vaatwasmachine en afzuigkap. De entresol in de woonkeuken is middels een trap te bereiken. Dit is een ideale en ruime plek voor diegene die deels ook een thuiswerkplek nodig hebben. Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken met de aansluitingen voor wassen en drogen en ook de warmtepomp binnen-unit is hier geplaatst. Hier is ook een extra toegang naar de tuin. De wasmachine, evenals de beide toiletten zijn aangesloten op het grijswatercircuit.

1e Verdieping:

Overloop met de vaste trap naar de 2^e verdieping. Er zijn op deze verdieping twee slaapkamers en badkamers. De slaapkamer van 15m² is voorzien van vaste kasten. De slaapkamer van 17m² heeft vaste kasten en een en-suite badkamer welke is voorzien van een inloopdouche en een vaste wastafel. De moderne hoofdbadkamer met veel natuurlijk licht is voorzien van een wastafelmeubel met natuurstenen wastafel, hangtoilet en een grote inloopdouche met wandverwarming.

2e Verdieping:

De 2^e verdieping is bereikbaar met de vaste trap. Hier vindt u een overloop en twee ruime slaapkamers van respectievelijk 16½m² en 14 m². Beiden beschikken over vaste kasten en extra bergruimte alsmede een karakteristiek uilengat (rond kozijn ☺), met aan de voorzijde wederom prachtig uitzicht op het "Ambyerveld".

Buiten:

In de riante en eco-vriendelijk aangelegde tuin kunt u heerlijk ontspannen en genieten van de rust. Er is een overdekt terras op het zuidwesten van 23m² grenzend aan de woonkeuken waar u vrijwel het hele jaar door buiten kunt genieten. Aansluitend aan het terras is er een zwembijver, veel groen rondom en ruimte waar momenteel kippen naar hartenlust scharrelen. Naast toegang vanaf de Molenweg, is er natuurlijk is er een achterom. Hier is ook de oprit naar de carport. Als klap op de vuurpijl is er een gastenverblijf in de tuin, 18m² groot, voorzien van vloerverwarming en ingericht met een keukenblok en een badkamer met douche en toilet.

Onder datzelfde dak bevinden zich een ruime carport, een ruim opgezette fietsenshuur en een gereedschapsberging.

Historie:

Tot bijna midden van de jaren 70 van de vorige eeuw was aan de Molenweg 141 in Amby tuindersbedrijf Wintjens gevestigd in dit bekende en markante jaren '30 huis, omgeven door landerijen en weilanden. Voor Ambynezen: "**Wintjens in 't veld**"



Ligging:

De gezellige wijk Amby staat bekend om haar rustige en groene karakter, met alle dagelijkse voorzieningen op loopafstand. Er zijn winkels, scholen en sportfaciliteiten. Het centrum van Maastricht en de uitvalswegen richting de A2 (Luik/Eindhoven) en A76 (Heerlen/Aken) bevinden zich op een steenworp afstand. Voor werk en studie liggen o.a. de Universiteit Maastricht, MUMC+ en de Internationale School (UWC) binnen enkele autominuten of een kwartiertje fietsen. De nabijgelegen natuurgebieden zoals het nationale bos Der Dellen en het Zuid-Limburgse heuvelland bieden volop mogelijkheden om te fietsen en wandelen.

Bent u op zoek naar een ruime woning op een royaal perceel met een uniek uitzicht? Dan is deze woning met karakter in Amby absoluut een bezichtiging waard!!

KENGETALLEN / BIJZONDERHEDEN

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 208m²
- Overige inpandige ruimte: 30m²
- Gebouw gebonden buitenruimte: 77m²
- Inhoud: 884m³
- Kavel: 1.480m²
- Bouwjaar: 1935 – gerenoveerd en verbouwd in 2019/2020
- Energielabel: A++++ / gasloos
- Warmtepompboiler, wtw installatie, warmtepomp
- HR+++ en HR++ beglazing
- 5.000 liter grijswatertank
- Zonnedak (31 panelen) en 20 zonnepanelen op het gastenverblijf
- Begane grond en gastenverblijf vloerverwarming
- Panoramisch vrij zicht op het bos, akkers en weilanden

OPLEVERING

In de huidige staat, de lijst met roerende zaken is bij de makelaar opvraagbaar.

AANVAARDING

In overleg.

BIEDINGEN

U kunt uw bod digitaal uitbrengen middels het biedingsformulier vóór 16.00 uur dinsdag 26 mei 2026 .

KADASTRAAL

Gemeente Maastricht, sectie R, nummer 1897, groot 1.480m²

BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaar Jeannot Deckers, 06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

Voetnoot:

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is.

De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn

onder andere verkregen door mondelinge overdracht.
Wij attenderen de kopers op haar onderzoekplicht.

KOOPAKTE / SCHRIFTELIJKHEIDSVEREIESTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt. Kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid voor de aankoop. De overeenstemming wordt schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend wordt.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen een week na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

Jeannot Deckers Makelaardij & Taxatieburo

Tel: 06-53305555 / mail: info@jeannotdeckers.nl





MAKELAARDIJ &
TAXATIEBURO

LIJST VAN ZAKEN BEHORENDE BIJ
Molenweg 141, 6225 NB Maastricht

Voor onderstaande zaken –ongeacht of ze roerend dan wel onroerend zijn- geldt dat ze soms wel en soms niet in de woning achterblijven. Wilt u aangeven wat in uw situatie van toepassing is?

Zaken		blijft achter	gaat mee	over te nemen
- tuinaanleg/beplanting/erfafscheiding		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuisje/buitenberging		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- alarminstallatie	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering buiten/rolluiken	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnrails	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnen	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vitrages	nvt	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- luxaflex/lamellen/rolgordijnen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse horren/rolhorren		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- zonwering binnen		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- vloerbedekking/linoleum	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- laminaatvloer	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer/kurkvloer	PVC + hout	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- anders namelijk.....		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voorzet)open haard met toebehoren	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- allesbrander	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gaskachels	nvt	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- isolatievoorzieningen zoals voorzetramen, radiatorfolie etc., te weten:				
-		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Paraaf:



• Hoogstraat 3
• 6245LT Eijsden
• Tel. 06 533 05 555

• info@jeannotdeckers.nl
• www.jeannotdeckers.nl
• KVK 14631651

• IBAN NL 10 RABO 01150037 54
• BIC RABONL2U



JEANNOT



DECKERS

MAKELAARDIJ &
TAXATIEBURO

	blijft achter	gaat mee	over te nemen
- kasten inbouw	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
- spiegelwanden	nvt 0	0	0
- legplanken	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
- losse kasten	nvt 0	0	0
- toiletaccessoires (planchet, spiegel e.d.)	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
- badkameraccessoires (douchescherm, planchet, spiegel e.d.)	<input checked="" type="checkbox"/>	0	0
- sauna met toebehoren	nvt 0	0	0
- andere zaken niet vermeld in de lijst, te weten:			
- <i>badpoel</i>	0	<input checked="" type="checkbox"/>	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0

Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopovereenkomsten e.d. zijn over te nemen (keukens, cv-ketels, geisers, boilers e.d.), te weten:

-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0
-	0	0	0

Voor akkoord,

De opdrachtgever/verkoper(s)

koper(s)

Plaats en datum:

plaats en datum:

Maastricht, 08-05-26



• Hoogstraat 3
• 6245LT Eijsden
• Tel. 06 533 05 555

• info@jeannotdeckers.nl
• www.jeannotdeckers.nl
• KVK 14631651

• IBAN NL 10 RABO 01150037 54
• BIC RABONL2U



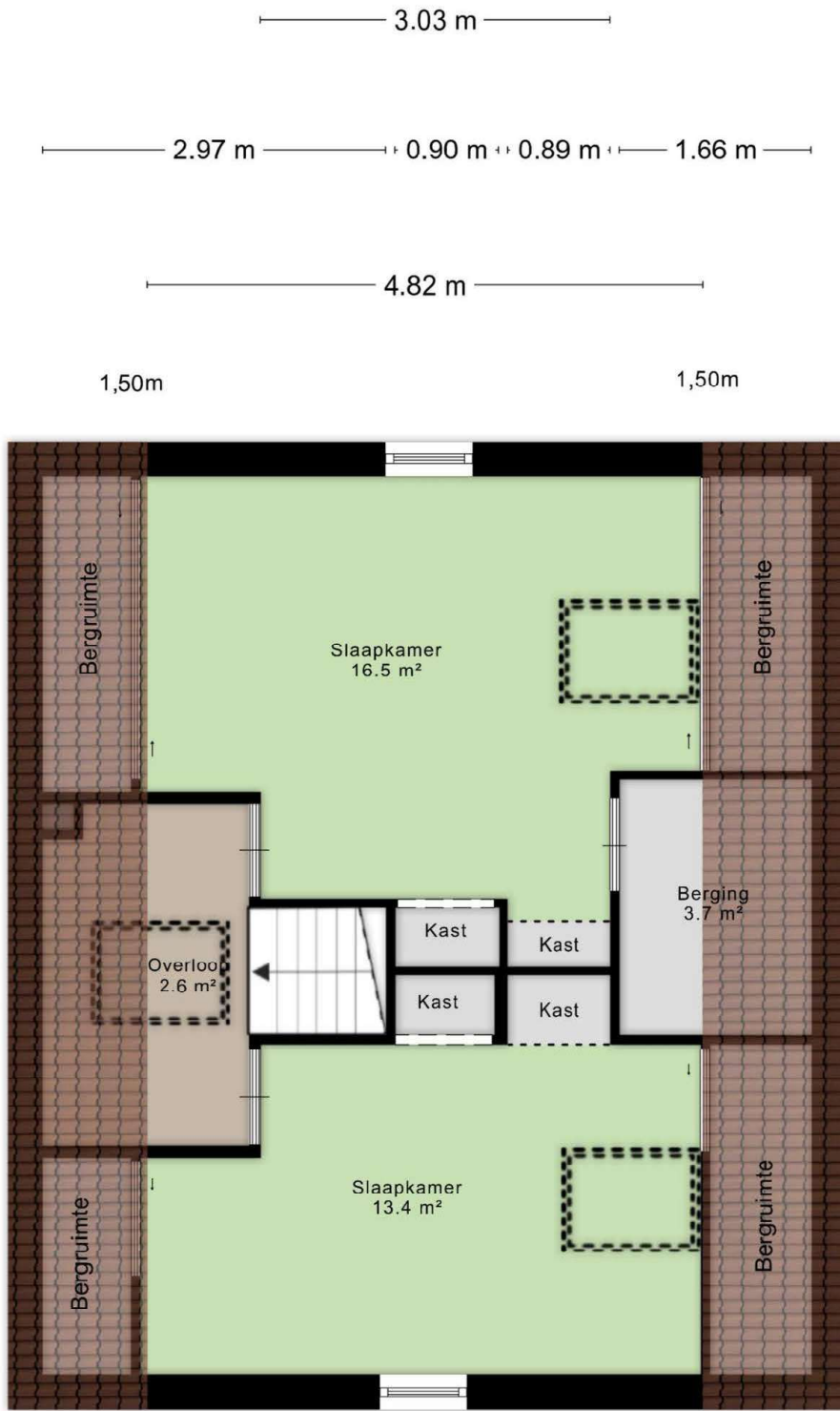
32.64 m



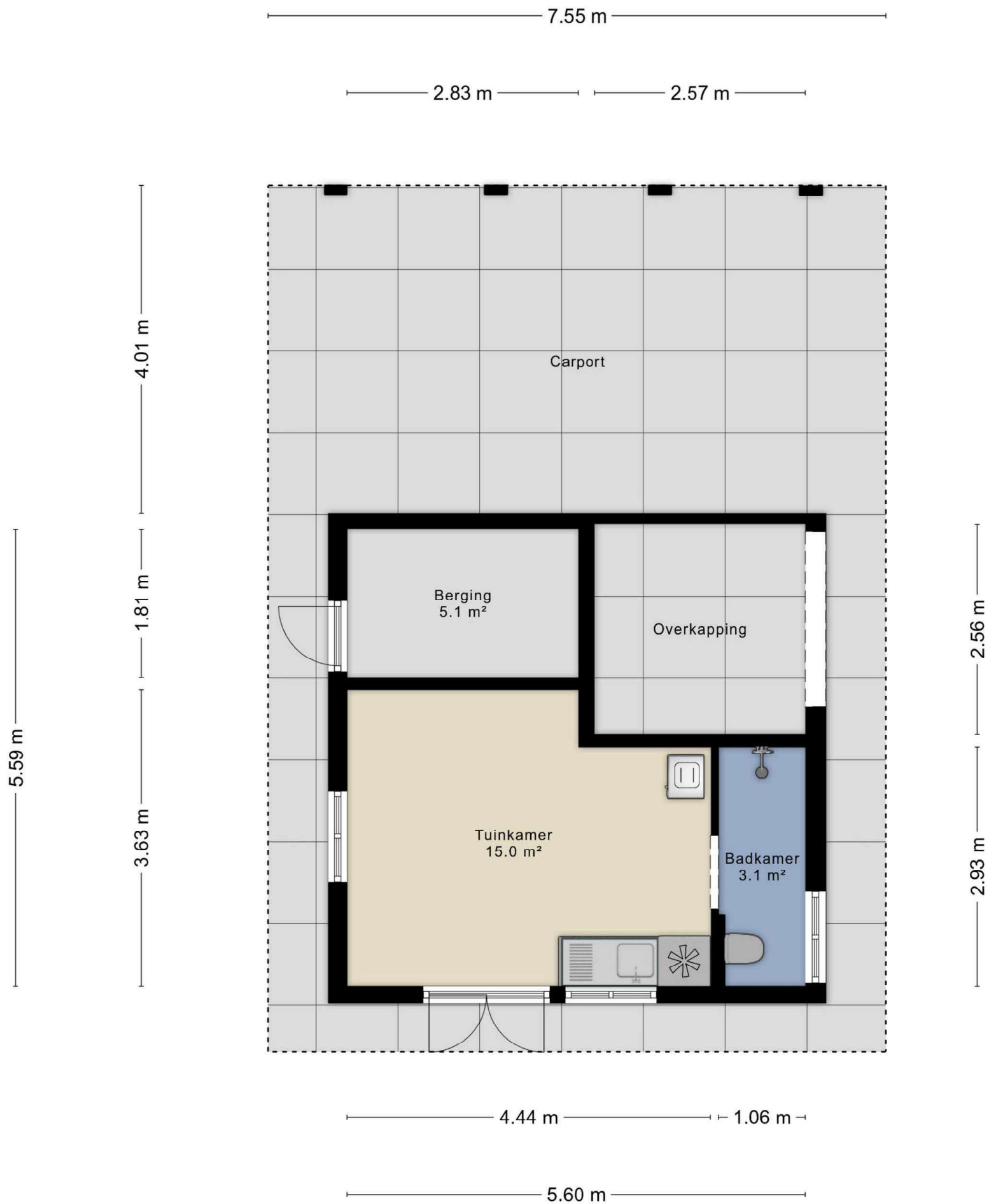
32.41 m







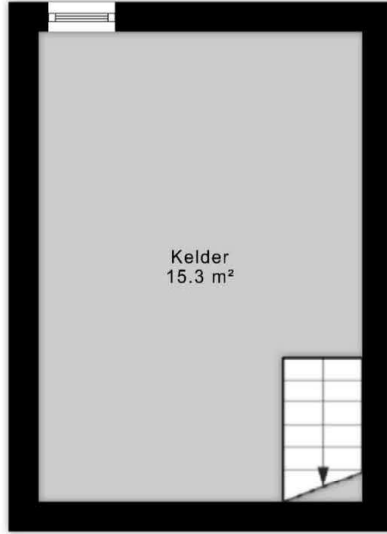
Aan de plattengronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



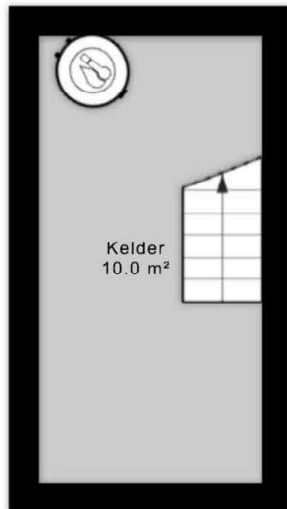
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.25 m

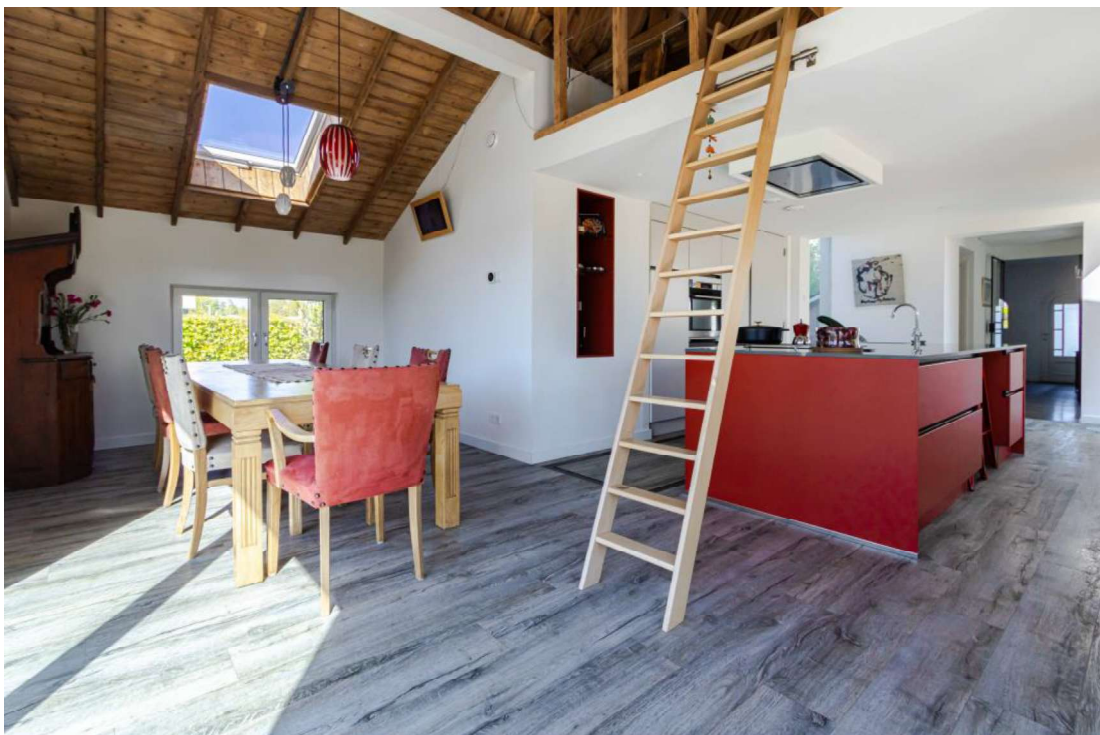
4.72 m

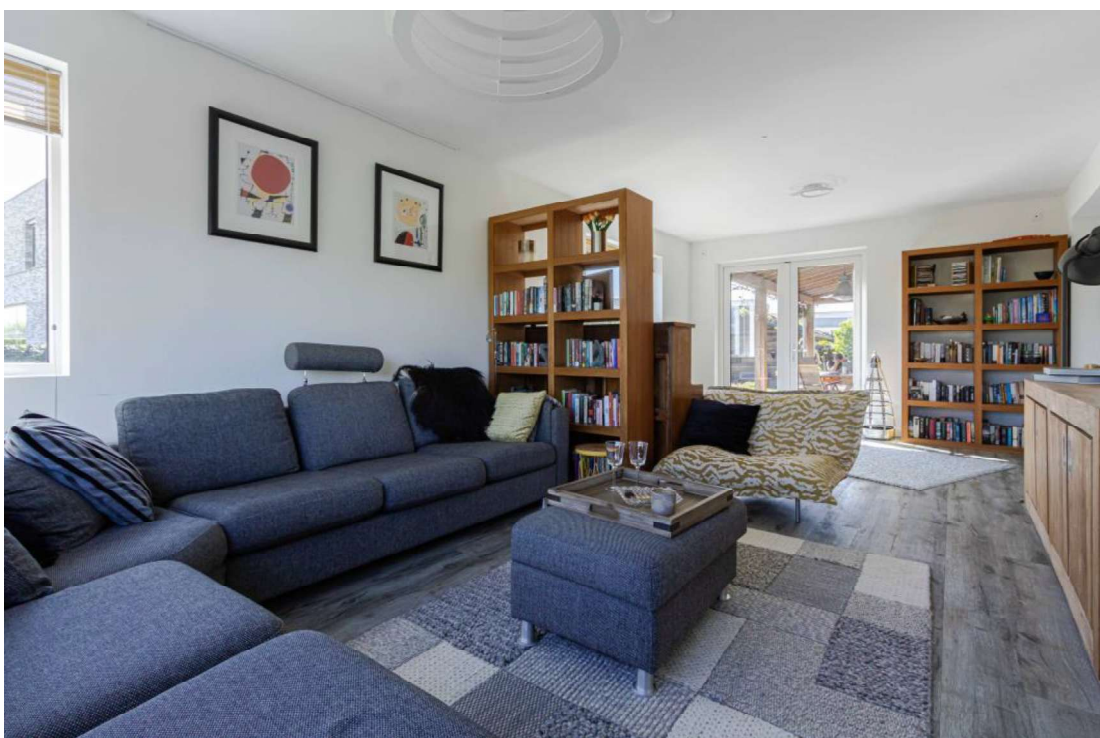


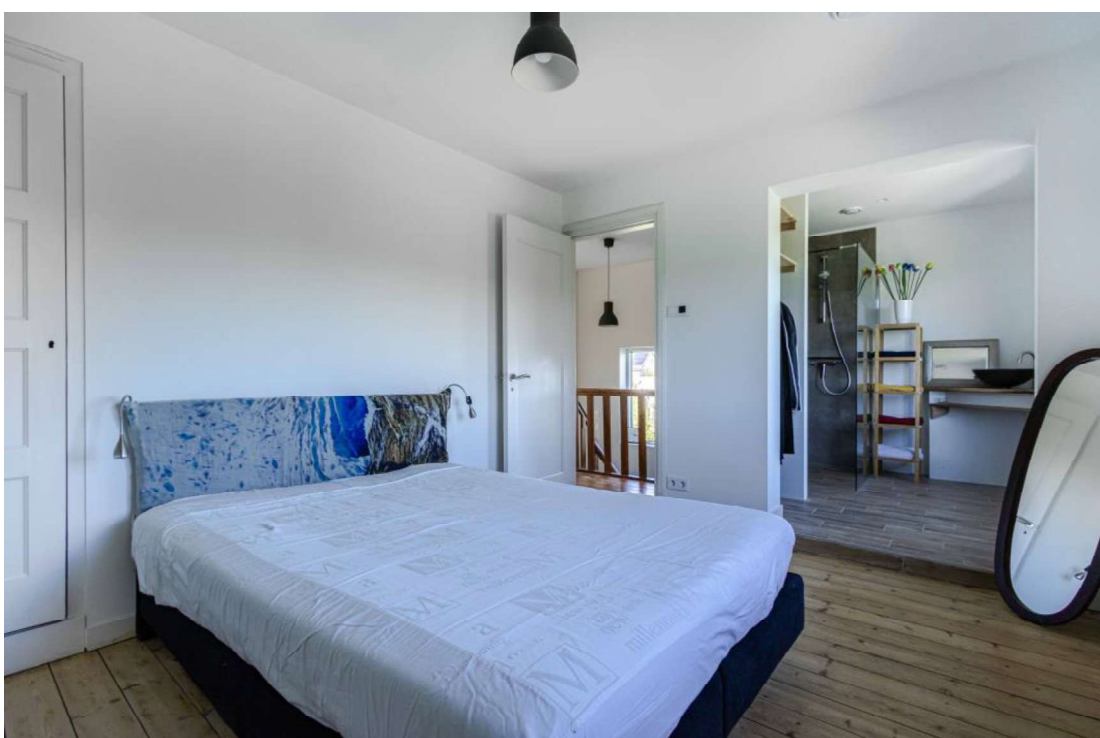
4.48 m



2.24 m









BIEDINGFORMULIER

Alleen schriftelijke biedingen worden in behandeling genomen en aan de cliënt voorgelegd. Indien u een bod wilt uitbrengen verzoeken wij u vriendelijk gebruik te maken van dit biedingformulier. Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen, te voorzien van uw handtekening en **vóór 16.00 uur dinsdag 26 mei 2026** aan ons te retourneren.

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n)

De heer/mevrouw* : _____
Adres : _____
Postcode, woonplaats : _____
Telefoonnummer privé : _____
Telefoonnummer mobiel : _____
E-mail : _____

Bieding

Ondergetekende brengt het hierna genoemde bod uit op de woning
Molenweg 141, 6225 NB Maastricht.

Bod : _____
Zegge (bedrag in tekst) : _____ kosten koper

Onder de navolgende (ontbindende) voorwaarde(n) **::

- geen
 - bouwkundige keuring
 - het verkrijgen van een hypothecaire geldlening dan wel het aanbod daartoe
 - met / zonder* Nationale Hypotheek Garantie
 - voorkeurdatum eigendomsoverdracht:
 - eventuele andere voorwaarden: _____
- _____
- _____
- _____

Getekend voor akkoord,

Plaats : _____
Datum : _____

* doorhalen wat niet van toepassing is



Verkoopvoorwaarden:

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien:

- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte.
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Eventueel belastingvoordeel komt toe aan verkoper.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig te laten keuren.
- Vanwege de ouderdom van de woning wordt mogelijk een asbest-clausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden dienen voor het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden.

In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de Register Makelaar Taxateur (RMT), welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en aangesloten te zijn bij de Stichting VastgoedCert.

De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor: laatste leveringsakte en vragenlijst.

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor. Dit betekent dat hij mag bepalen of de combinatie van prijs en (ontbindende) voorwaarden voldoende is om aan een bepaalde bidder te verkopen. Verkoper is dus niet verplicht aan de hoogste bidder te verkopen maar kan bijvoorbeeld ook kiezen voor een iets lager bod met betere voorwaarden. Verkoper kan besluiten niet te gunnen en ervoor kiezen om de drie hoogste/beste bidders uit te nodigen tijdens een tweede biedingsronde hun bod al dan niet te herzien.

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatieburo aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuiste vermelde gegevens. Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatieburo
06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

