

Home (/) / Een plek om te wonen, werken of recreëren (/vastgoed)



Foto's 7

# Kelten

6225 ES, MAASTRICHT

€ 1.205.000,- k.k.

Bezichtiging aanvragen ▾

TE KOOP BIJ INSCHRIJVING | GROTE BOUWKAVELS  
(7)  
AMBYERVELD | MAASTRICHT

Bouwkavel



**6875 m<sup>2</sup>**  
perceel

---

## Beschrijving

TE KOOP BIJ INSCHRIJVING | GROTE BOUWKAVELS AMBYERVELD |  
MAASTRICHT

Namens gemeente Maastricht bieden wij twee grote woningbouwkavels aan (Kavel 1 Noord en Kavel 2 Zuid), gelegen binnen de nieuwbouwwijk Ambyerveld. Dit betreft de twee laatste bouwmogelijkheden binnen deze nieuwbouwwijk, waarna de wijk volledig is gerealiseerd.

Het gaat om twee bijzondere bouwlocaties aan de rand van de wijk, direct tegen het groene overgangsgebied naar het Zuid Limburgse Heuvellandschap. Daarbij gaat het om twee zeer grote kavels (ca. 3.600 m<sup>2</sup> en ca. 3.275 m<sup>2</sup> waarbij op iedere kavel een appartementsgebouw van minimaal twee woningen gerealiseerd wordt.

Deze verkoop vindt plaats via een notariële inschrijving. Biedingen kunnen uiterlijk per donderdag 27 maart 2025 10:00 uur ingediend worden bij Wyck Notarissen, Wilhelminasingel 68A, 6221 BK Maastricht.

Nadere informatie wordt aan geïnteresseerden verstrekt via het digitale (Move) dossier. Toegang tot dit digitale (online) dossier kunt u bij ons aanvragen en wordt op eerste aanvraag verstrekt. U ontvangt een persoonlijke Move account waarmee u kunt inloggen.

Op deze verkoop is een specifieke toewijzingssystematiek van toepassing. Deze toewijzingssystematiek volgt in januari 2025 door toevoeging aan het digitale dossier.

## BASISKENMERKEN

Kavel 1 (noord)

Adres: Kelten ong. Maastricht

Kadastraal: gemeente Maastricht, sectie B, nummer 2787 (gedeeltelijk)

Perceeloppervlakte: ca. 3.600 m<sup>2</sup>

Bouwvlak: ca. 823 m<sup>2</sup> (maximaal bebouwbaar ca. 600 m<sup>2</sup>)

Programma: appartementengebouw van minimaal 2, maximaal 5 woningen

Prijs: bieden vanaf € 502.000,- kosten koper en exclusief btw

Kavel 2 (zuid)

Adres: Kelten ong. Maastricht

Kadastraal: gemeente Maastricht, sectie B, nummer 2787 (gedeeltelijk)

Perceeloppervlakte: ca. 3.275 m<sup>2</sup>

Bouwvlak: ca. 1.375 m<sup>2</sup> (maximaal bebouwbaar ca. 750 m<sup>2</sup>)

Programma: appartementengebouw van minimaal 2, maximaal 7 woningen

Prijs: bieden vanaf € 703.000,- kosten koper en exclusief btw

Prijs combinatie: Bieden op de combinatie kan vanaf € 1.205.000,- kosten koper en exclusief btw

Geïnteresseerden krijgen een ruime periode om onderzoek uit te voeren en indien wenselijk advies in te winnen bij derden.

## LOCATIE

Ambyerveld is een recent ontwikkelde nieuwbouwwijk aan de noordoostelijke rand van Maastricht. Deze wijk biedt een combinatie van moderne architectuur en een groene, ruim opgezette omgeving, met een focus op luxe vrijstaande woningen.

Ambyerveld combineert het beste van twee werelden: een rustige, groene woonomgeving met de nabijheid van stedelijke voorzieningen.

Het stadsdeel Amby heeft een rijk verleden met diverse kasteeltjes en herenhoeven, en<sup>(1)</sup> biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horecagelegenheden en een actief verenigingsleven. Daarnaast zijn er goede verbindingen met het openbaar vervoer en uitvalswegen richting Heerlen, Valkenburg en het Limburgse Heuvelland.

Gelegen tussen de Hagenstraat, Ambyerstraat-Noord en Molenweg, bevindt Ambyerveld zich op ongeveer 20 minuten fietsen van het historische centrum van Maastricht. De wijk biedt een rustige woonomgeving met uitzicht op omliggende landerijen, terwijl stedelijke voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn.

De ontwikkeling van Ambyerveld is gefaseerd verlopen. Alle vrije sector kavels uit fase 1 (26 kavels) en fase 2 (9 kavels) zijn verkocht. Verder heeft de gemeente in het plan Ambyerveld bouwgrond aan de noord- en zuidzijde geleverd aan BPD voor de ontwikkeling van woningen in het plan. Deze woningen zijn gereed en volgens opgave allemaal verkocht. De grote kavels welke wij nu aanbieden gelden als het sluitstuk van de ontwikkeling.

Ambyerveld is uitstekend bereikbaar. De wijk is goed aangesloten op het openbaar vervoer, met bushaltes in de directe omgeving die verbindingen bieden naar het stadscentrum en omliggende gebieden. Voor automobilisten zijn de A2 en A79 snel te bereiken, wat makkelijke verbindingen biedt richting steden als Heerlen, Eindhoven en Luik. Maastricht Aachen Airport ligt op ongeveer 10 kilometer afstand en is met de auto in circa 15 minuten bereikbaar. Er zijn ook busverbindingen naar het vliegveld, waardoor Ambyerveld een aantrekkelijke locatie is voor frequente reizigers. Daarnaast zijn voorzieningen zoals scholen, winkels en sportfaciliteiten op korte afstand aanwezig. Deze combinatie van een rustige ligging en goede bereikbaarheid maakt Ambyerveld een aantrekkelijke plek om te wonen.

#### OBJECTINFORMATIE

De aangeboden onroerende zaak betreft twee (afzonderlijk of in combinatie) bouw kavels, welke 'in huidige staat' worden aangeboden.

Deze bouwkavels hebben een planologische bestemming tot onder meer 'Wonen'.<sup>(1)</sup> Koper dient voor eigen rekening en risico nadere (omgevings)vergunning te verkrijgen voor de verdere realisatie van bebouwing en dient daadwerkelijk bebouwing te realiseren.

Op de noordelijke kavel dienen minimaal 2 en maximaal 5 grondgebonden woningen/appartementen in een appartementengebouw worden gerealiseerd (bebouwingsoppervlakte maximaal 600 m<sup>2</sup>, nokhoogte maximaal 12 m1). Voor de zuidelijke kavel geldt een aantal van minimaal 2 en maximaal 7 grondgebonden woningen/ appartementen (bebouwingsoppervlakte maximaal 750 m<sup>2</sup>, nokhoogte maximaal 12 m1) in een appartementengebouw.

De bebouwingsvlakken worden aan de oostzijde bepaald door de grens van het waterwingebied welk is ingericht als openbare boomgaard. Deze openbare boomgaarden maken géén onderdeel uit van de verkoop van de kavels.

#### Nutvoorzieningen

Koper dient voor eigen rekening en risico nutsvoorzieningen aan te vragen bij de te doen gebruikelijke leveranciers. Hoofdstuk 7 van de Algemene verkoopvoorwaarden gemeente Maastricht 2024 is hierbij onder meer van belang.

#### Omgevingsplan

Als ruimtelijk kader geldt het Omgevingsplan 'gemeente Maastricht', met specifiek voor dit object het bestemmingsplan 'bestemmingsplan Ambyerveld', vastgesteld op 18-09-2012. Op basis van dit plan is het object bestemd als gedeeltelijk 'Wonen' en gedeeltelijk 'Agrarische met waarden'.

De volgende aanduidingen zijn verder van toepassing:

- Specifieke bouwaanduiding - appartementengebouw
- Maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 5 (Kavel 1 Noord) en 7 (kavel 2 Zuid)
- Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

- Milieuzone - bodembeschermingsgebied

Het Omgevingsplan<sup>(1)</sup> is op eerste aanvraag beschikbaar via ons kantoor en raadpleegbaar via het Omgevingsloket.

Kadastrale splitsing

De aangeboden objecten zullen conform aangehechte situatietekeningen B1\_LDA-2167\_Noord en B2\_LDA-2167\_Zuid (vindbaar in het digitale dossier) worden afgesplitst. De totale kavelgrootten zullen respectievelijk voor Kavel 1 (noord) en Kavel 2 (zuid) circa 3.600 m2 en circa 3.275 m2 bedragen. De kosten ten behoeve van deze splitsing zijn voor rekening van koper. Een eventuele op- of ondermaat zal niet worden verrekend met de koopsom.

KOOPGEGEVENS

Bodemgesteldheid en stikstof:

Ter plaatse zijn onderzoeken naar de bodemgesteldheid uitgevoerd alsmede een geotechnisch funderingsonderzoek en haalbaarheidsonderzoeken in het kader van stikstofdepositie. Deze onderzoeken zijn onderdeel van de verkoopinformatie welke wij zullen verstrekken nadat geïnteresseerden zich bij ons melden voor een Move account met toegang tot het digitale dossier.

Beeldkwaliteitsplan:

De stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd in beeldkwaliteitsplan Ambyerveld. Op dit beeldkwaliteitsplan is een nadere toelichting bekend met betrekking tot Kavel 1 (noord) en Kavel 2 (zuid). Ook deze documenten zijn onderdeel van de verkoopinformatie welke wij zullen verstrekken nadat geïnteresseerden zich bij ons melden voor een Move account met toegang tot het digitale dossier.

Koopgegevens:

- Beide objecten worden verkocht middels een notariële inschrijfprocedure. Deze procedure wordt omschreven in de van toepassing zijnde toewijzingssystematiek voor Kavel 1 Noord, Kavel 2 Zuid en de combinatie van Kavel 1 Noord en Kavel 2 Zuid.
- De toewijzingssystematiek wordt in januari 2025 aan het digitale

dossier toegevoegd.

- Het is mogelijk<sup>(1)</sup> om afzonderlijk per kavel een bieding uit te brengen alsook om een bieding uit te brengen op de combinatie van beide kavels.
- Onderzoekperiode: Geïnteresseerden krijgen een ruime periode om onderzoek uit te voeren en indien wenselijk advies in te winnen bij derden.
- Eigendom soort: Volle eigendom.
- Oplevering: In huidige staat, vrij van huur.
- Bij deze verkoop zijn de hoofdstukken 1,2,3,4,7 en 8 van de Algemene Voorwaarden 2024 (AVV 2024) voor verkoop van onroerende zaken door de gemeente Maastricht van toepassing. De AVV 2024 is onderdeel van het digitale dossier.

- Geïnteresseerden dienen onder meer rekening dienen te houden met de volgende bijzondere voorwaarden:

Bij aankoop van dit object zal een verplichting tot indienen van een ontvankelijke omgevingsvergunning (gericht op realisatie van passende bebouwing) gelden, binnen 6 maanden na ondertekening van de koopovereenkomst.

Bij aankoop van dit object zal een ontbinding en verplichte teruglevering aan verkoper bij niet-bouwen worden opgenomen (hoofdstuk 4 van de AVV 2024).

Bij aankoop van dit object zal een zelfbewoningsplicht van 3 jaar gelden voor de nieuw te realiseren (koop)woningen. Ontwikkelaars worden verplicht om de zelfbewoningsplicht aan kopers door te leggen (hoofdstuk 4 van de AVV 2024).

Bij aankoop van dit object geldt de verplichting om 'gasloos' en duurzaam te bouwen. In hoofdstuk 7 van de AVV 2024 is een paragraaf "duurzaam bouwen" opgenomen waarin nadere verplichtingen omtrent duurzaamheid worden uitgelicht.

Bij aankoop van dit object zal een verplichting gelden dat binnen 18 maanden na het passeren van de eigendomsakte sprake is van een 'voor bewoning gereed' gebouw (hoofdstuk 4 van de AVV 2024)

Vervreemdingsbeperking: zo lang het gebouw niet voor bewoning gereed is mag <sup>(1)</sup> het object niet worden vervreemd (hoofdstuk 4 van de AVV 2024)

Deze bijzondere voorwaarden worden nader en volledig omschreven in de bij de toewijzingssystematiek behorende koopovereenkomst(en) en de AVV 2024.

#### PROCEDURE INSCHRIJVING

Geïnteresseerden dienen zich aan te melden bij Aelmans Bedrijfsmakelaars te Voerendaal (hierna genoemd: makelaar). Iedere geïnteresseerde welke zich meldt, zal door de makelaar worden geregistreerd waarna de projectinformatie (waarvan de inhoud hierna wordt omschreven) aan de geïnteresseerde beschikbaar wordt gesteld via het digitale, online raadpleegbare, (Move) dossier. De geïnteresseerde ontvangt een persoonlijk Move account.

Voor een correctie inschrijving c.q. bieding dient de toewijzingssystematiek gevolgd te worden. Deze toewijzingssystematiek wordt per januari 2025 toegevoegd aan het dossier en kenbaar gemaakt bij de geïnteresseerden die zich hebben gemeld.

De toewijzingssystematiek bestaat uit de inschrijfvoorwaarden, de inschrijfformulieren en de koopovereenkomsten.

Iedere geïnteresseerde welke inschrijft middels het uitbrengen van een bieding verklaart middels het indienen van een inschrijving bekend te zijn met de volledige inhoud van de projectinformatie.

Inleveren van de inschrijvingsformulieren en bijkomende documenten geschiedt tot donderdag 27 maart 2025 10:00 uur CET ten kantore van Wyck Notarissen gevestigd te 6221BK Maastricht aan de Wilhelminasingel 68A.

Projectinformatie (beschikbaar in het digitale dossier):

- Informatiebrochure
- LDA Noord



- LDA Zuid
- Beeldkwaliteitsplan<sup>(/)</sup> ambyerveld 2012
- Toelichting op het beeldkwaliteitsplan
- Bodemrapport Noord
- Bodemrapport Zuid
- Funderingsonderzoek
- Omgevingsverordening Limburg 2021 (gelet op waterwingebied)
- Ruimtelijke randvoorwaarden GNL
- Stikstoftoets Noord
- Stikstoftoets Zuid
- Welstandsnota 2018
- Eigendomsinformatie
- Akten van verkrijging
- Verkoopvoorwaarden Maastricht 2024
- Meest recente beleidsregel Bibob
- Bibob formulier
- Inschrijfprocedure (wordt toegevoegd in januari 2025)
- Inschrijfformulier (wordt toegevoegd in januari 2025)
- Koopovereenkomsten (wordt toegevoegd in januari 2025)

Verkoop van dit object is te allen tijde onder voorbehoud van schriftelijke goedkeuring door eigenaar.

Alle maten en afmetingen zijn bij benadering weergegeven. Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot interesse.

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

[Lees minder](#)

(/)

---

## Specificaties

### Bouw

---

#### Categorie

Bouwkavel

---

#### Soort object

Bouwkavel

---

#### Perceeloppervlakte

6875 m<sup>2</sup>

---

### Energie

### Buitenruimte

---

#### Ligging

Aan rustige weg, In woonwijk, Beschutte ligging, Open ligging, Landelijk gelegen

---

---

### Overig

Plattegronden

---