

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



Pater Lemmensstraat 13
— *6212 EX Maastricht*

Welkom bij AMH Makelaars

AMH Makelaars bestaat al ruim 70 jaar en daar zijn we trots op! Ruim 70 jaar staan wij bekend om onze optimale en realistische prijsstelling. Door ervaring, actuele kennis van de lokale woningmarkt en goede relaties schatten we elke straat en woning op juiste waarde.

Wij weten wat er vandaag en morgen speelt.

In de prachtigste wijken van Maastricht is niemand zo goed thuis als wij dat zijn, wij zijn daarom al meer dan 70 jaar een begrip in Maastricht en omgeving. Ook in omliggende gebieden aan de rand van Maastricht zoals Meerssen, Bunde, Margraten, Cadier en Keer en Eijsden zijn wij als actief makelaar in deze omgeving bekend met de ontwikkelingen. Goed onderbouwde en realistische vraagprijzen en een persoonlijke en heldere aanpak zorgen voor tevreden klanten.

Uw woning verkopen in Maastricht? Wij nemen deze klus graag voor u uit handen waardoor u tijd, geld en zorgen bespaart. In de branchecijfers scoort AMH Makelaars Maastricht steevast hoog wat betreft gemiddelde verkoopprijs en klanttevredenheid.

Als verkoper én koper bent u bij ons letterlijk aan het juiste adres.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woning bekijken?
www.amh-makelaars.nl



Zeer goed onderhouden gezinswoning op een A-locatie.

In het karakteristieke Sint Pieter, een van de meest gewilde woonwijken van Maastricht, staat deze fraaie woning uit 1938, waarvan de charmante gevel direct in het oog springt. Achter deze fraaie uitstraling schuilt een woning die vanaf 2015 volledig is gerenoveerd en gemoderniseerd, met behoud van authentieke details die perfect samengaan met hedendaags wooncomfort. Het resultaat is een stijlvolle en instapklare gezinswoning.

De woning beschikt over maar liefst vijf slaapkamers, een kantoor- / hobbykamer, twee badkamers, een multifunctionele zolderkamer en een handige provisiekelder. Daarbij is er een praktische voortuin met fietsenberging en aan de achterzijde ligt een heerlijke stadstuin op het zuidoosten, waar u in alle rust kunt genieten van de zon. De ligging aan een groene straat met beperkte bebouwing aan de overzijde biedt een prettig vrij uitzicht vanuit de woning.

Op korte afstand bevinden zich de winkels aan de Glacisweg en de gezellige binnenstad van Maastricht, waardoor alle dagelijkse voorzieningen, horeca en cultuur binnen handbereik zijn. Daarnaast ligt het prachtige natuurgebied van de Sint-Pietersberg letterlijk om de hoek, waardoor u hier het beste van stad en natuur moeiteloos combineert.

**Stijlvol
gerenoveerd
met behoud
van
originele
kenmerken.**



- Bouwjaar : 1938
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 174 m²
- Woonoppervlakte : 185 m²
- Inhoud : 729 m³
- Vloeren : houten en betonnen vloeren
- Kozijnen : hardhouten kozijnen
- Verwarming : Cv-ketel ; Remeha Calenta; huur; bj. 2015
- Warm water : combi Cv-ketel
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : dakisolatie en HR++ glas
- Tuin : gelegen op het zuidoosten
- Energielabel : B geldig tot 28-05-2036
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 925.000,- k.k.

— Indeling

Begane grond

Via de fraai aangelegde voortuin, voorzien van een praktische fietsenberging, bereikt u de entree van de woning. De ontvangsthall zet direct de toon: een kleurrijke Portugese tegelvloer vormt een sfeervol geheel met het authentieke glas-in-lood in het bovenlicht van de voordeur. De hal biedt ruimte aan een garderobe en geeft toegang tot het toilet met fonteintje, de trap naar de verdiepingen en de leefruimte.

De begane grond wordt gekenmerkt door een open leefomgeving van circa 53 m², waar wonen, koken en dineren naadloos in elkaar overlopen. De woonkamer ademt sfeer dankzij de prachtige parketvloer, de mergel (gas)haard en het erkerraam aan de voorzijde. Het royale daglicht dat hier binnenvalt zorgt voor een aangename en lichte woonbeleving. Details, zoals sierlijsten aan het plafond en glas-in-lood bovenramen, versterken de charmante uitstraling.

Centraal in de leefruimte bevindt zich de eetkamer, die via openslaande deuren toegang biedt tot het terras en de achtertuin. Hierdoor ontstaat een fijne relatie tussen binnen en buiten, ideaal voor lange zomeravonden en gezellige diners. Ter hoogte van de eetkamer is een airco geplaatst die zorgt voor een aangename temperatuur op de gehele begane grond.

De stijlvolle tegelvloer uit de hal komt terug in de keuken, wat zorgt voor eenheid op de begane grond. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze U-opstelling en biedt volop werk- en bergruimte. Daarnaast is zij uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, grotendeels van Miele, aangevuld met een Quooker van Grohe en inductiekookplaat van Novy. Een complete en functionele keuken met lichtstraat én direct uitzicht op de tuin.

Eerste verdieping

Via de witgelakte houten trap met lambrisering, bereikt u de overloop van de eerste verdieping. Hier bevinden zich drie slaapkamers en de eerste badkamer.

De slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 18 m², 17 m² en 8 m². De kleinste kamer is momenteel ingericht als walk-in-closet, maar kan uiteraard ook uitstekend dienstdoen als slaap-, werk-, of hobbyruimte. De slaapkamer aan de achterzijde is tevens uitgerust met airco.

De badkamer is tijdloos afgewerkt en van alle gemakken voorzien: een dubbele wastafel, een ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en praktische shampoo-nis, een toilet en comfortabele elektrische vloerverwarming.

De gehele eerste verdieping is, m.u.v. de badkamer voorzien van geverfde houten vloerdelen, die bijdragen aan de sfeervolle en authentieke uitstraling van de woning.

Tweede verdieping

De trap vervolgt haar weg naar de tweede, volwaardige verdieping. Deze etage kent dezelfde praktische indeling als de eerste verdieping en beschikt over drie slaapkamers (waarvan één ideaal als werk- of studeerplek) en een badkamer.

De badkamer is uitgevoerd in dezelfde stijlvolle en tijdloze afwerking als de badkamer op de eerste verdieping en beschikt over een wastafel, toilet, ruime inloopdouche met regendouche en vloerverwarming.

De slaapkamers bieden volop mogelijkheden voor een groot gezin, logees of een combinatie van wonen en werken aan huis.

De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. De twee slaapkamers aan de achterzijde beschikken over fraai geïntegreerde, naadloze rolluiken in de kapconstructie.

Deze gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

Derde verdieping

De derde verdieping beschikt over een overloop met praktische bergruimte en een multifunctionele kamer.

Deze ruimte is momenteel praktisch ingericht als witgoedruimte.

Exterieur

De verzorgde stadstuin gelegen op het zuidoosten vormt een prettige buitenruimte die perfect aansluit bij het gezinsvriendelijke karakter van de woning.

De tuin is grotendeels aangelegd met stijlvolle, moderne tegels en daardoor onderhoudsvriendelijk in gebruik. Tevens is er een drain voor waterafvoer, wateraansluiting én elektra.

Ondanks het stadskarakter is er verrassend veel ruimte om buiten te genieten.

Aan de achterzijde is een speelhoek gecreëerd waar kinderen heerlijk kunnen spelen; momenteel is er zelfs plaats voor een grote trampoline, een echte gezinstuin!

Aanvullende informatie

- onder de woning bevindt zich een praktische mergelkelder, deze ruimte biedt ruimte voor het opbergen van voorraad, huishoudelijke spullen of seizoensgebonden items;
- in het souterrain is een waterontharder geïnstalleerd;
- in 2023 uitgerust met 13 zonnepanelen;
- de woonkamer en twee van de slaapkamers zijn uitgerust met airco;
- de huidige bewoners hebben de woning vanaf 2015 verbouwd;
- het glas-in-lood in de erker is ingepakt in HR++ glas;
- de dakgoot is recent vernieuwd (zink) en voorzien van een extra afvoer;
- in de nieuwe dakkapel is een kunststof kozijn geplaatst;
- Cv-ketel is gehuurd voor € 48,20 per maand, het contract loopt tot november 2027;
- mogelijkheid voor 2 parkeervergunningen om in de directe omgeving te parkeren, zoals de parkeerhavens aan de overkant;
- zeer fijne en centrale locatie op Sint Pieter, op loopafstand van natuurgebied én het historische stadscentrum van Maastricht;
- **schriftelijkheidsvereiste:** 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;
- Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

— Fotografie



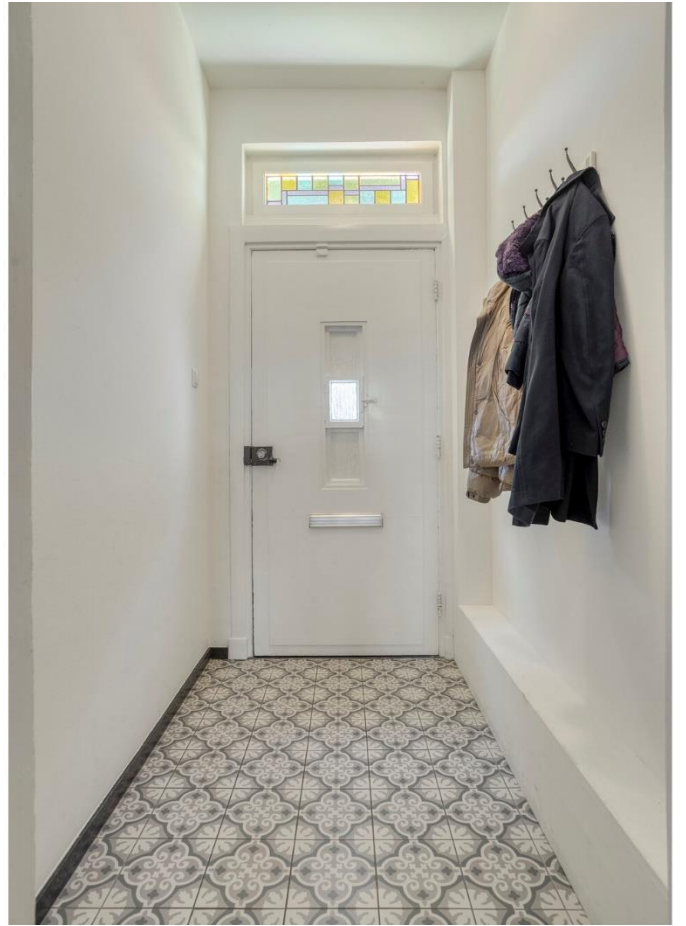






























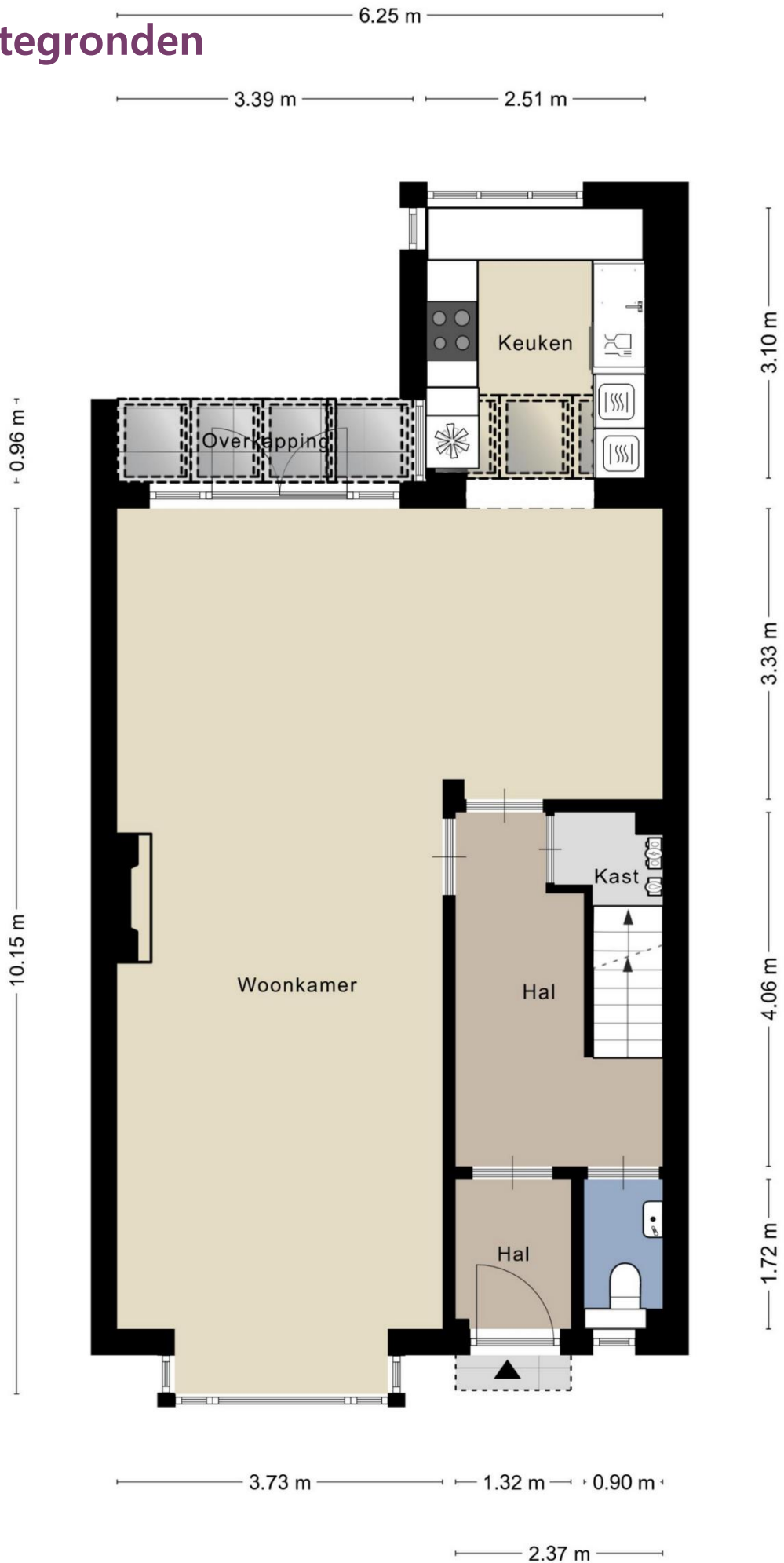






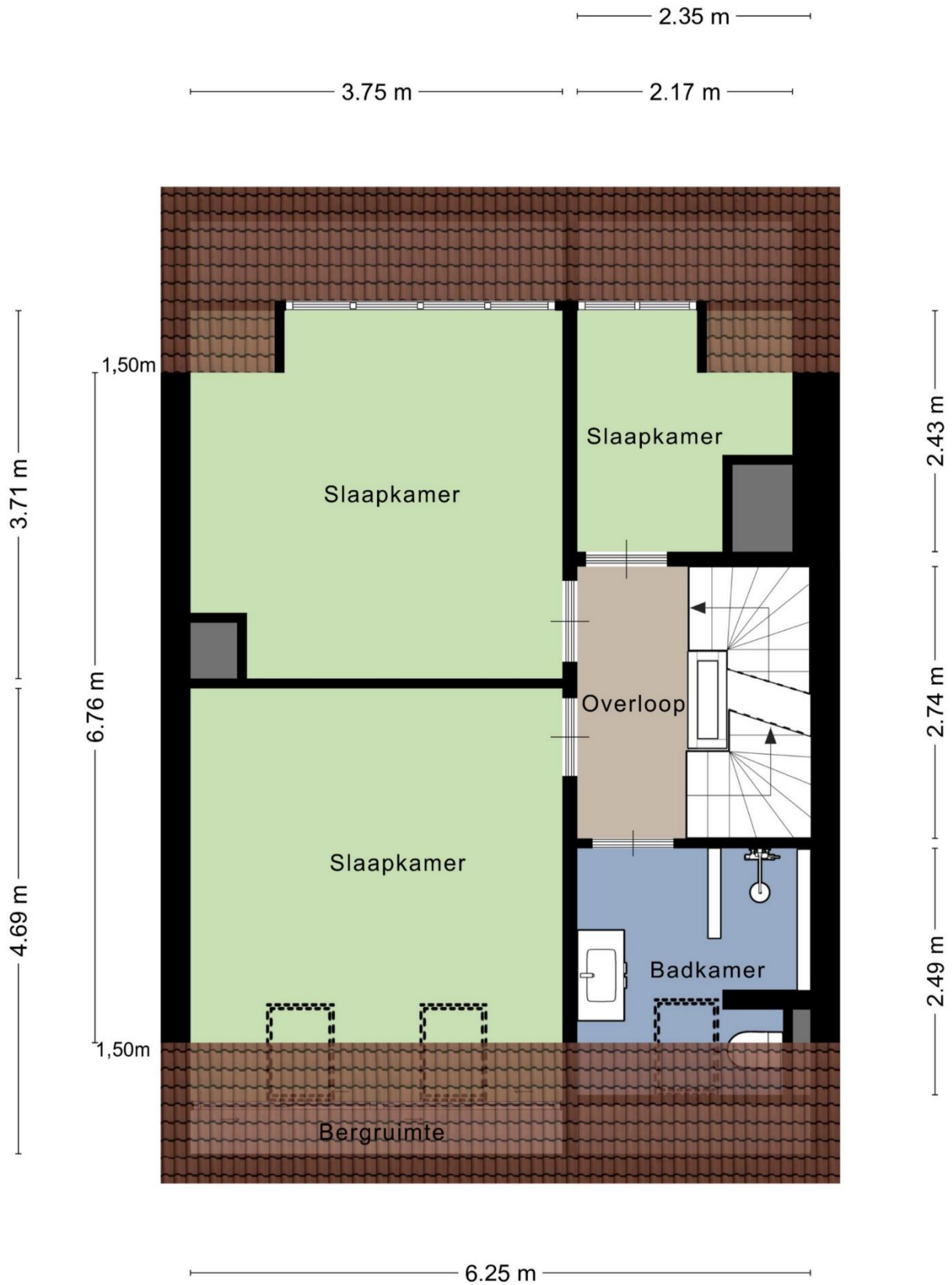


Plattegronden

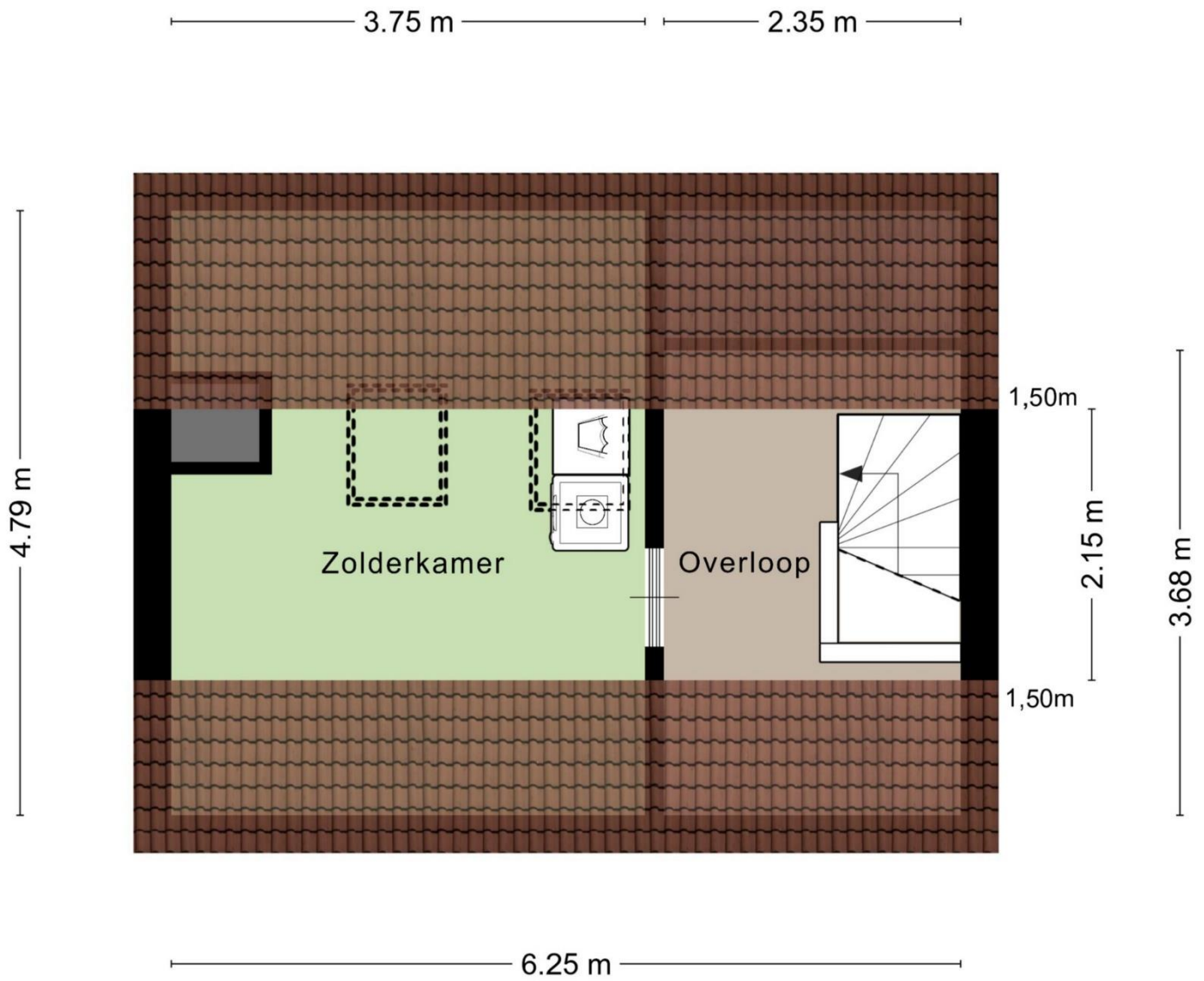




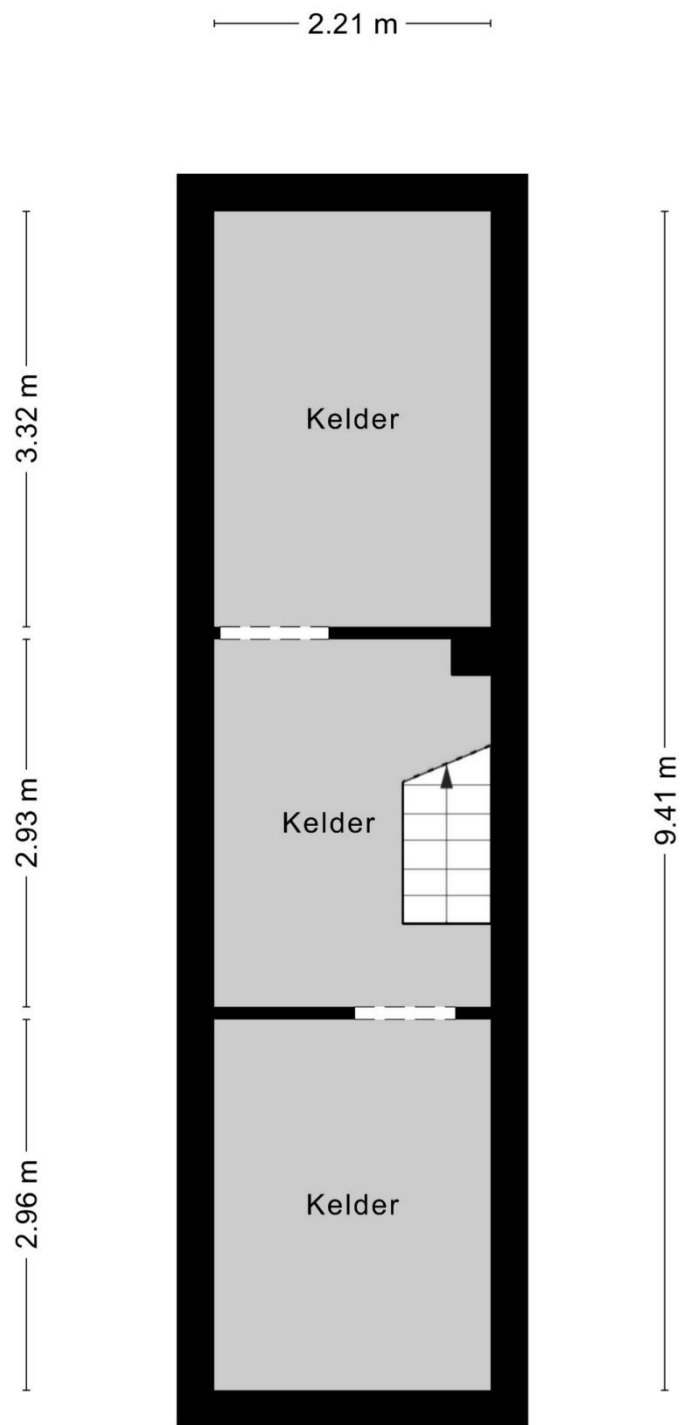
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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



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



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

Zibber B.V. heeft in opdracht van Adam Mostard en Hommes B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Pater Lemmensstraat 13
Postcode/plaats	6212 EX, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 28-05-2026

Datum meetrapport 31-05-2026

Certificaatnummer 1654434

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	184,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	20,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	3,70	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	277,10	M²
Bruto inhoud woning	728,53	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

— Locatie

Het object ligt middenin de geliefde wijk Sint Pieter. Het voorzieningenniveau in Sint Pieter is uitstekend; winkels, speciaalzaken, buurtsupermarkt, basisschool en prachtige natuur maken de wijk populair. U kunt lopend naar het historische centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

Maastricht beschikt over diverse zakelijke dienstverleners, zorginstellingen, hotels, een golfbaan, een groot stadspark, scholen en universiteiten.

Bereikbaarheid:

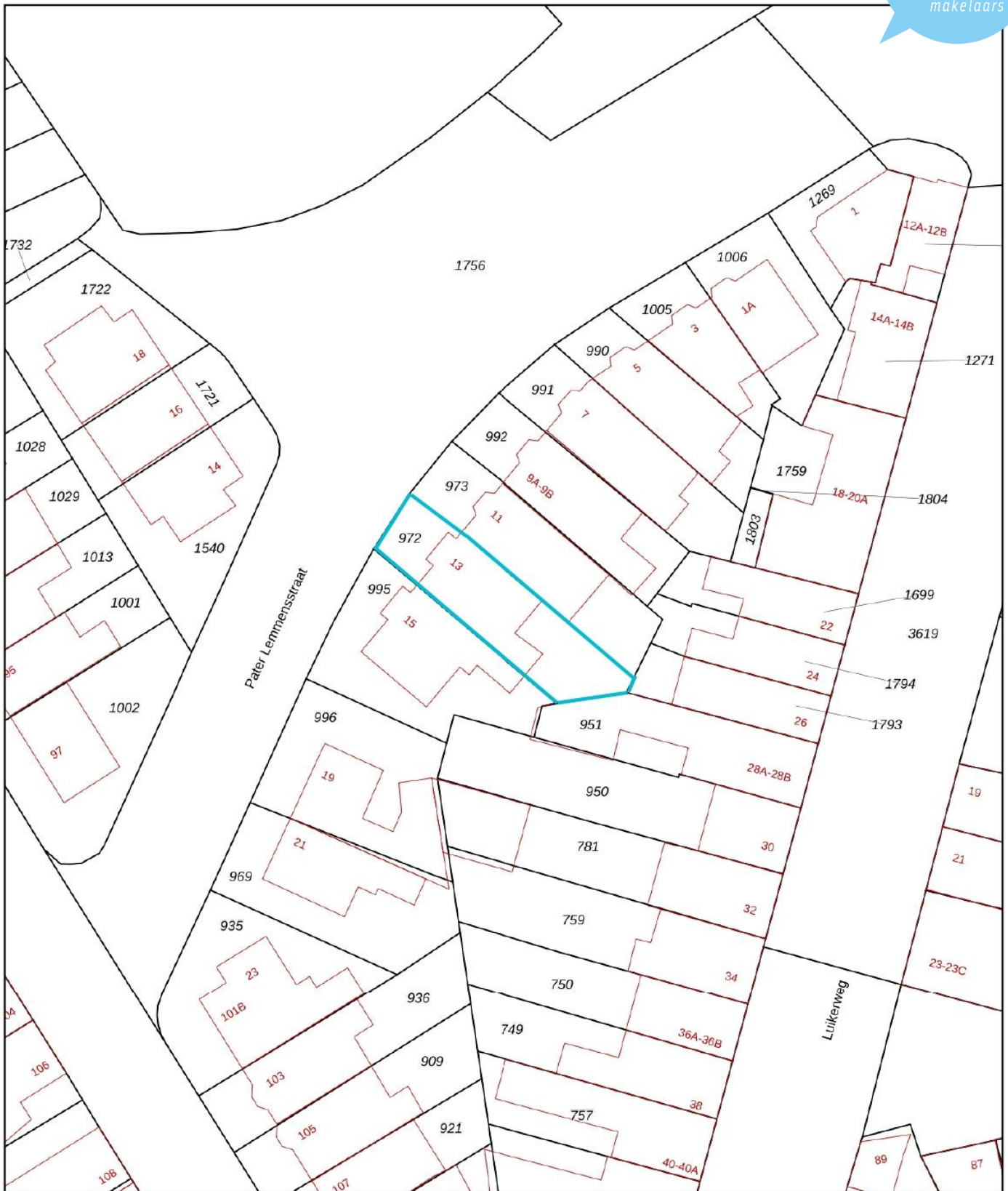
Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.




Kadastrale kaart

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Sint Pieter</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 972</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	--

Brochure

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

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen/instellingen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Wij stellen het zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan. Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Uiteraard onderhouden we tijdens het koopproces het contact met uw aankoopmakelaar.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

NVM

AMH Makelaars is lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.

Onafhankelijkheid

AMH Makelaars is niet actief op het gebied van hypotheek en verzekeringen. Bovendien zijn er geen afspraken met financiers of verzekeraars, waardoor het belang van de klant optimaal is gewaarborgd.

Aelmans adviesgroep

Sinds 1 februari 2022 maakt AMH Makelaars deel uit van de Aelmans Adviesgroep. Aelmans Adviesgroep is actief sinds 1990 en wordt erkend als een toonaangevende adviesorganisatie met de focus op de fysieke leefomgeving. De groep wordt gevormd door 5 divisies: Vastgoed, Omgeving, Milieu, Agro en Bouw. Deze divisies werken nauw samen om voor de klant een totaaloplossing te realiseren. De Aelmans Adviesgroep telt in totaal circa 160 medewerkers en werkt vanuit 12 vestigingen verspreid over de provincies Limburg, Brabant, Gelderland en Zuid Holland.

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



 043 – 354 07 77

Luikerweg 23 6212 ET Maastricht
info@amh-makelaars.nl

 aelmans

 REGISTER
TAXATEUR

 NVM

Ons actuele aanbod en meer informatie?
www.amh-makelaars.nl