

Adam\_  
\_Mostard  
Hommes\_  
*makelaars*



**Batterijstraat 21c**  
— *6211 SE 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](http://www.amh-makelaars.nl)



### Indrukwekkend, luke woonhuis in het historische stadscentrum.

In het Maastrichtse Statenviertel, om de hoek van de Boschstraat en de Markt, staat dit indrukwekkende, luxe woonhuis met een inhoud van maar liefst 2678 m<sup>3</sup>. Dit volumineuze en veelzijdige pand biedt alles wat u zoekt om exclusief te wonen op een plek boordevol historie, in de binnenstad van Maastricht. Hier kunt u ruim wonen, vanuit huis werken, genieten van uw eigen wellness en biedt de patio een fraaie plek om van het Maastrichtse buitenleven te genieten. Dit is 'joie de vivre' ten voeten uit!

In het begin van de vorige eeuw is dit fraaie pand gebouwd, op de plek waar vroeger een koffiebranderij stond en later, vanaf 1917, een distilleerderij. Het pand is in de periode van 2018 tot en met 2020 volledig gerenoveerd tot een zeer luxe woning maar de oude funderingen vertellen het verhaal dat de eerste bewoning hier vermoedelijk al in de 17e eeuw was. Wat u aan de voorzijde niet ziet, zijn de grootte van de begane grond en de bijzondere indeling van de bovengelegen verdiepingen. Als koper wordt u de eigenaar van huisnummer 21c, dat samen met de appartementen op 21b en 21d een kleinschalige Vereniging van Eigenaren vormt.

Dit is 'joie de vivre' ten voeten uit!



- **Bouwjaar** : oorspronkelijk gebouw uit 1917  
bijgebouwd rond 1950  
algehele luxe renovatie tussen 2018-2020
- **Bouwaard** : traditionele bouw
- **Perceeloppervlakte** : 150 m<sup>2</sup>
- **Woonoppervlakte** : circa 513 m<sup>2</sup>
- **Inhoud** : circa 2.678 m<sup>3</sup>
- **Kozijnen** : houten en aluminium kozijnen
- **Verwarming** : c.v.-ketel Remeha (eigendom)
- **Warm water** : Warmtepomp boiler en elektrische boilers
- **Onderhoud** : uitstekend
- **Isolatie** : dak- en vloerisolatie, HR + en HR++ beglazing
- **Buitenruimte** : privacy rijke patio van ca. 70m<sup>2</sup>
- **Parkeergelegenheid** : inpandige garage
- **Energielabel** : A geldig tot 30-12-2035
- **Aanvaarding** : in overleg

## **Begane grond:**

Een groot deel van de begane grond van het pand hoort bij dit bijzondere woonhuis. Om binnen te kijken loopt u naar de onderdoorgang, richting de grote pui met dubbele deuren. Twee prachtige treden van hardsteen markeren niet alleen het subtiele hoogteverschil, maar geven de entree ook een vleugje grandeur.

In de zeer royale ontvangsthall ziet u dat dit veel meer is dan een plek om aansluitende ruimtes te bereiken. Er is ruimte voor een zithoek, aan de rechterzijde is een pantry en een grote schuifpui geeft toegang tot de patio.

Er zijn twee representatieve kantoorruimtes in het voorste deel van het pand. De voorste kantoorruimte biedt uitzicht op de Batterijstraat en de tweede ruimte is aan de achterzijde, met prachtige gebrandschilderde ramen als historisch decor. Vanuit het laatste deel van de hal is er toegang tot een toiletruimte, een inpandige berging en de inpandige garage met automatische poortopener; perfect voor een auto en de fietsen.

In het hart van de begane grond is de woonkamer, waar de historie en het heden een fraai geheel vormen. Het hoge plafond trekt de aandacht, net als de grote ramen en het tv-gedeelte op de entresol. Ook hier zorgt een grote schuifpui voor een naadloze verbinding met de grote patio. Een gashaard zorgt voor een sfeervol en knus gevoel in deze ruimte met open karakter.

De functies koken, eten, wellness en fitness bevinden zich in het achterste deel van de begane grond. Om te koken op hoog niveau biedt de keuken alles wat u zoekt, met een fraai kook-/spoeleiland en inbouwapparatuur van topkwaliteit, onder andere te weten: 2 combi-ovens (stoom/oven en magnetron/ oven), grote koelkast en diepvries, servieswarmer en een Quooker. Een fraai detail is de situering van de keuken, vlak naast een tweede patio. Ook in deze leefkeuken zorgt een gashaard voor extra sfeer.

In het achterste deel van de begane grond is een grote fitnessruimte, die uiteraard ook voor andere doeleinden te gebruiken is. De wellness is ingedeeld met een sauna, douche en een stoomcabine. Er is een separate toiletruimte en vanaf de grote patio is er toegang tot een buitendouche.

## **Kelder:**

Vanuit de pantry leidt een trap naar de gewelfde kelder met respect voor de historie gerestaureerd en onderhouden. Er zijn meerdere kelderruimtes, waaronder een fraai ingerichte wijnkelder.

Er is een tweede trap op de begane grond, die toegang geeft tot een tweede kelder. Deze ruimte bevindt zich voor een flink deel onder de woonkamer en eetkeuken.

## **Eerste verdieping:**

In het achterste deel van de begane grond, vlak naast de keuken, is een trap naar de eerste verdieping. Hier bereikt u een ruime overloop met toegang tot de master bedroom, een fraaie badkamer en een technische ruimte. Blikvanger in de badkamer is het vrijstaande bad en verder zijn er een dubbel wastafelmeubel, een toilet en een dubbele inlopdouche.

## **Tweede verdieping:**

Er is nog meer te zien, op de tweede verdieping van dit exclusieve woonhuis. Vanaf de overloop is er toegang tot twee slaapkamers, een xl-badkamer en een separate toiletruimte. Beide slaapkamers bevinden zich aan de voorzijde, waar het daglicht vanaf de zuidkant naar binnen valt.

De badkamer op deze verdieping is ingedeeld met een inlopdouche, een tweepersoons wastafel en de aansluitingen voor de wasapparatuur.

### Derde verdieping:

Op deze verdieping zijn een overloop met gang, een slaapkamer en een badkamer. Perfect voor een van de thuiswonende kinderen of als gastenverblijf, want de kans is groot dat familie en vrienden voor meerdere dagen langskomen in Maastricht.

### Patio:

De grote patio is een oase van groen, waar sfeer en privacy volop aanwezig zijn. U ziet grote, lichte tuintegels en gemetselde muren, die bewijzen dat het de historie en het verleden in volledige harmonie kunnen zijn. Een sierlijke boom zorgt voor privacy en de strak vormgegeven vijver markeert een rustpunt. Hier geniet u samen, als gezin, met vrienden of met familie van een hapje en een drankje in een unieke ambiance...

### Bijzonderheden

- betreft een gemeentelijk monument;
- pand met veel historie;
- gerenoveerd (2018-2020) en luxe afgewerkt met kwalitatief hoogwaardige materialen;
- de begane grond is uitgerust met vloerverwarming;
- de isolerende beglazing is voorzien van zonwerende folie, is inbraak- én brandwerend;
- tussen de beglazing bevinden zich luxaflex;
- algeheel uitgerust met uitgebreide verlichting en veel stopcontacten;
- uitgerust met 26 zonnepanelen en airconditioning;
- privé parkeermogelijk in de inpandige garage en automatische poort;
- er zijn voorbereidingen getroffen om een laadpaal te plaatsen in de garage;
- er zijn voorbereidingen getroffen om een warmtepomp te plaatsen;
- er zijn voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van 20 extra zonnepanelen;
- er zijn voorbereidingen getroffen om een lift te installeren;
- er is een uitgebreide IT omgeving aanwezig met routers, patchkast en WIFI punten door de hele woning;
- **meerdere appartementsrechten onder één dak:** dit exclusieve woonhuis bevindt zich, samen met 6 appartementen, in het pand aan de Batterijstraat 21 te Maastricht. De appartementen hebben een eigen entree, waardoor onderling privacy gewaarborgd is;
- er is een professioneel MJOP voor de VvE opgesteld door vereniging eigen huis.

## Vraagprijs € 3.200.000,- k.k.

Indien u meer wilt weten over het object of een bezichtiging wilt aanvragen, kunt u contact opnemen met ons kantoor, bereikbaar op telefoonnummer: 043 35 40 777.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.

Alle maten zijn bij benadering weergegeven. Deze aanbieding mag slechts worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

# Fotografie





























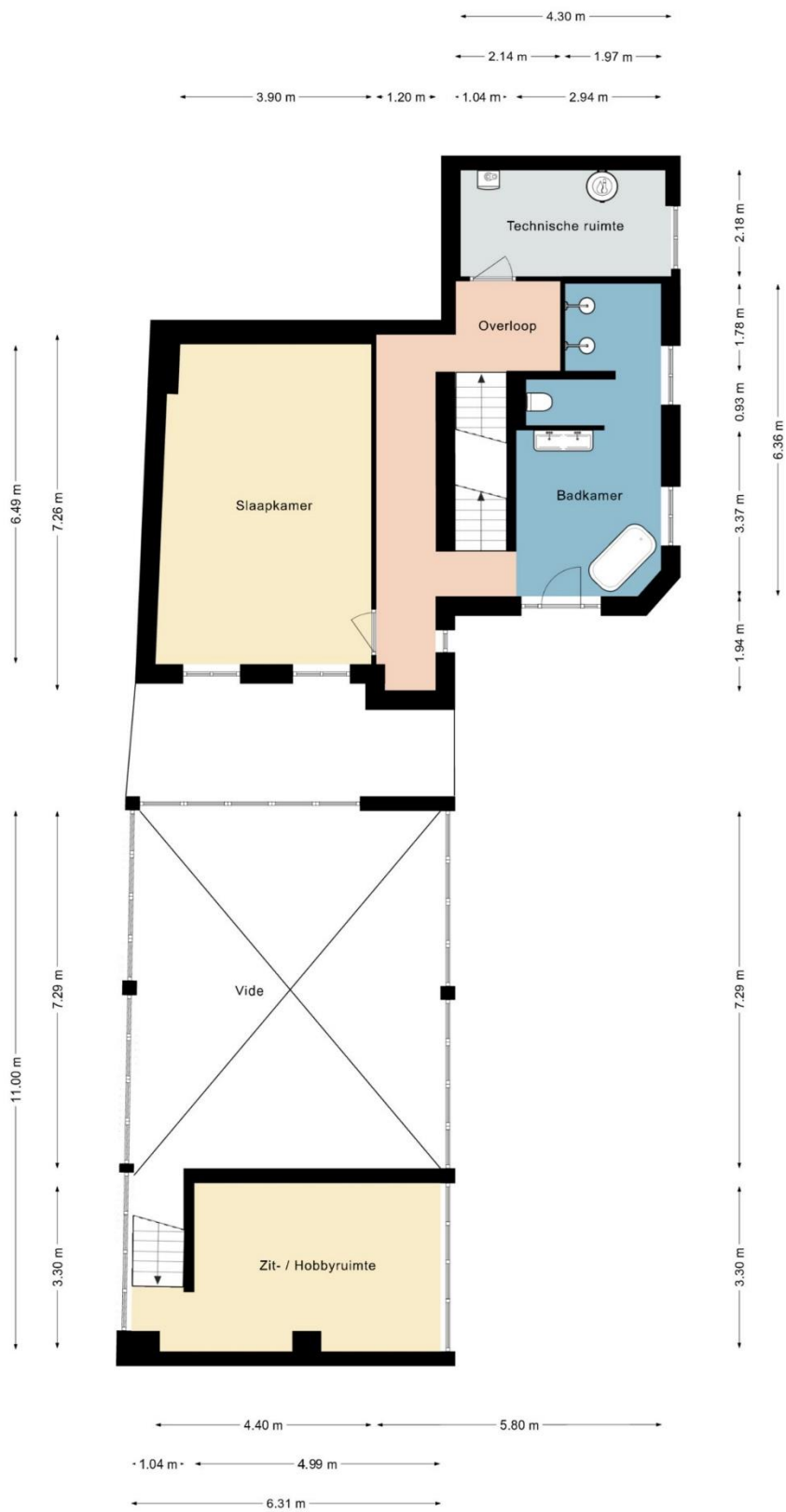


# Plattegronden

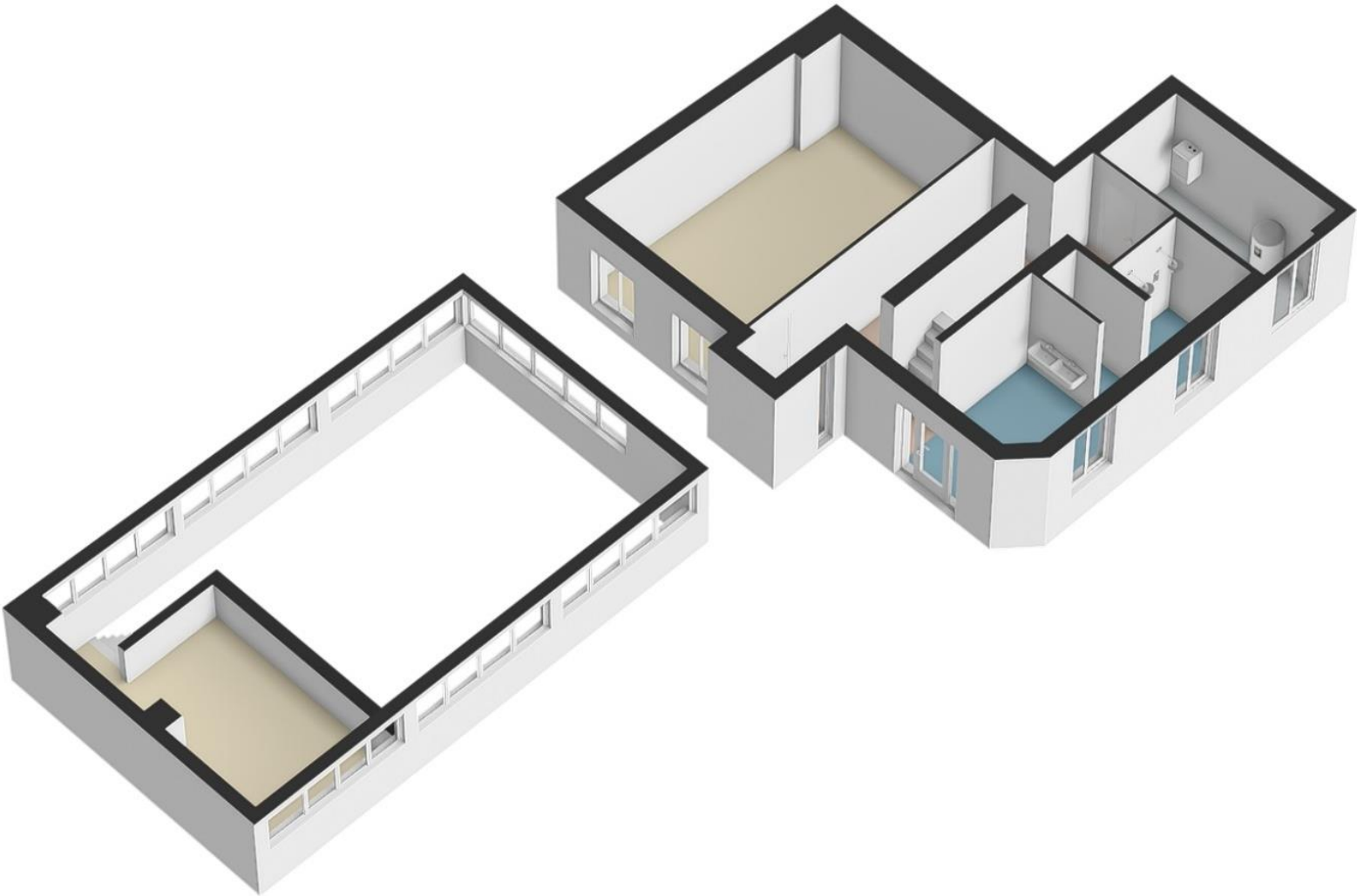


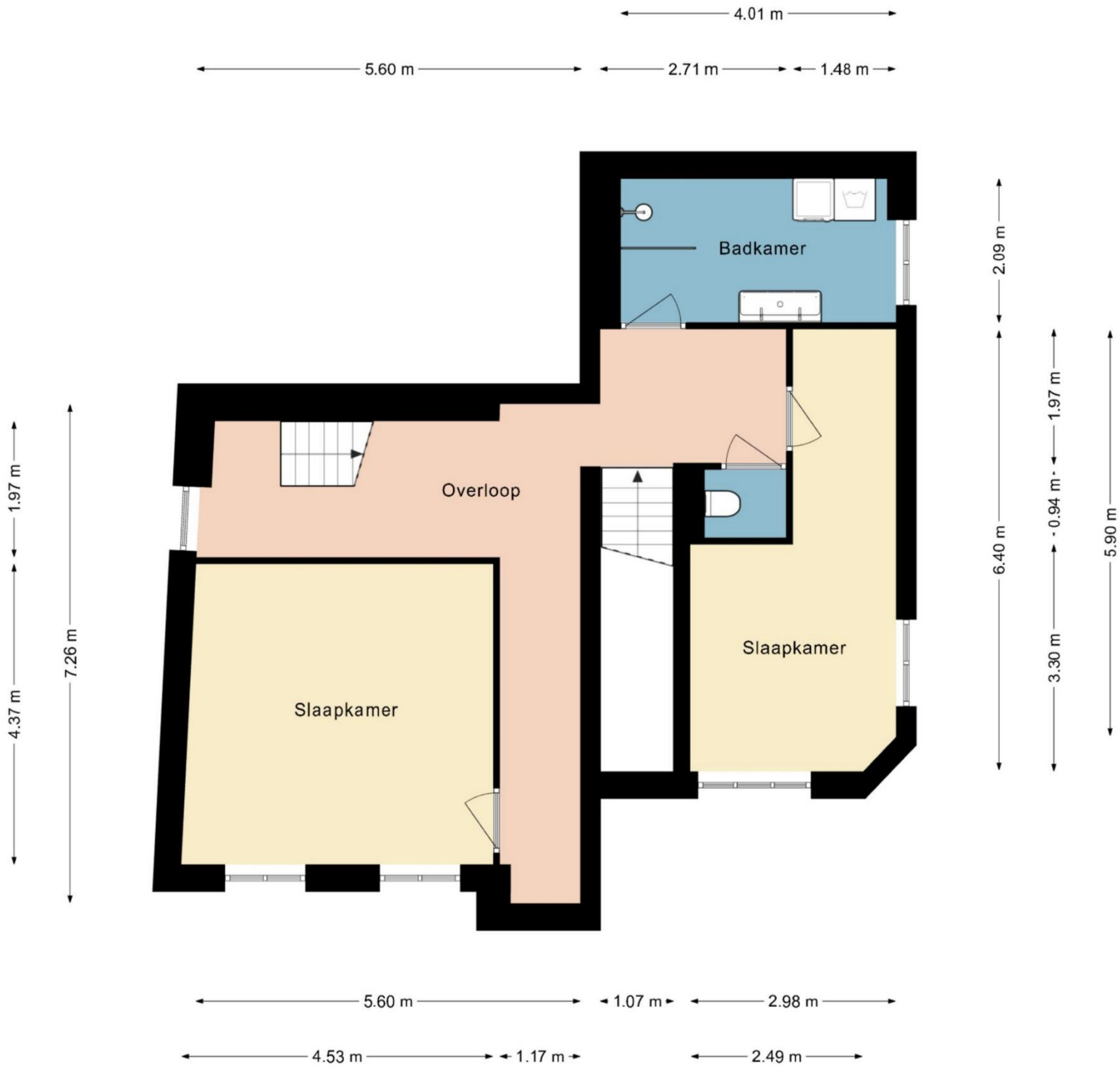
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





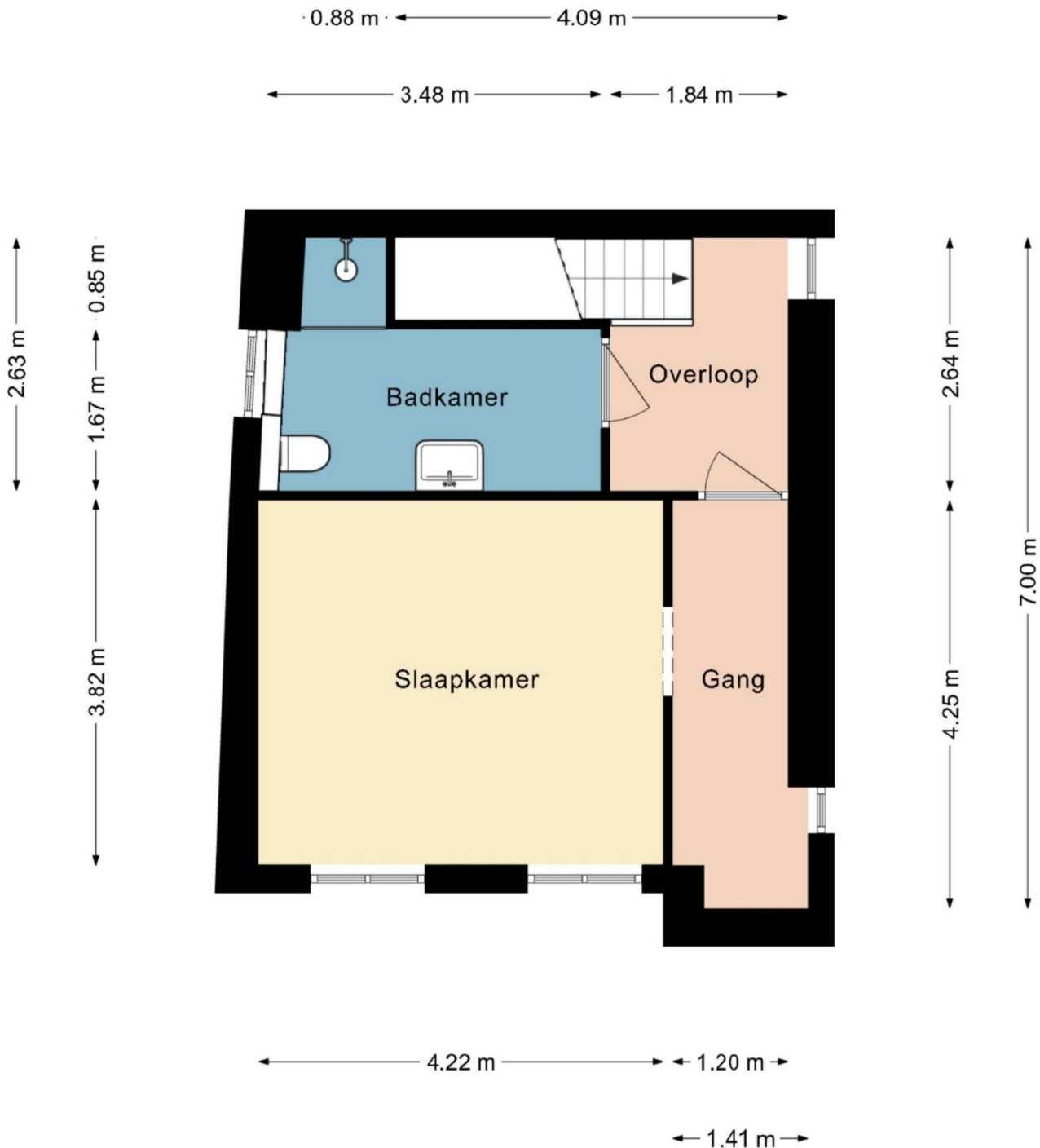
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



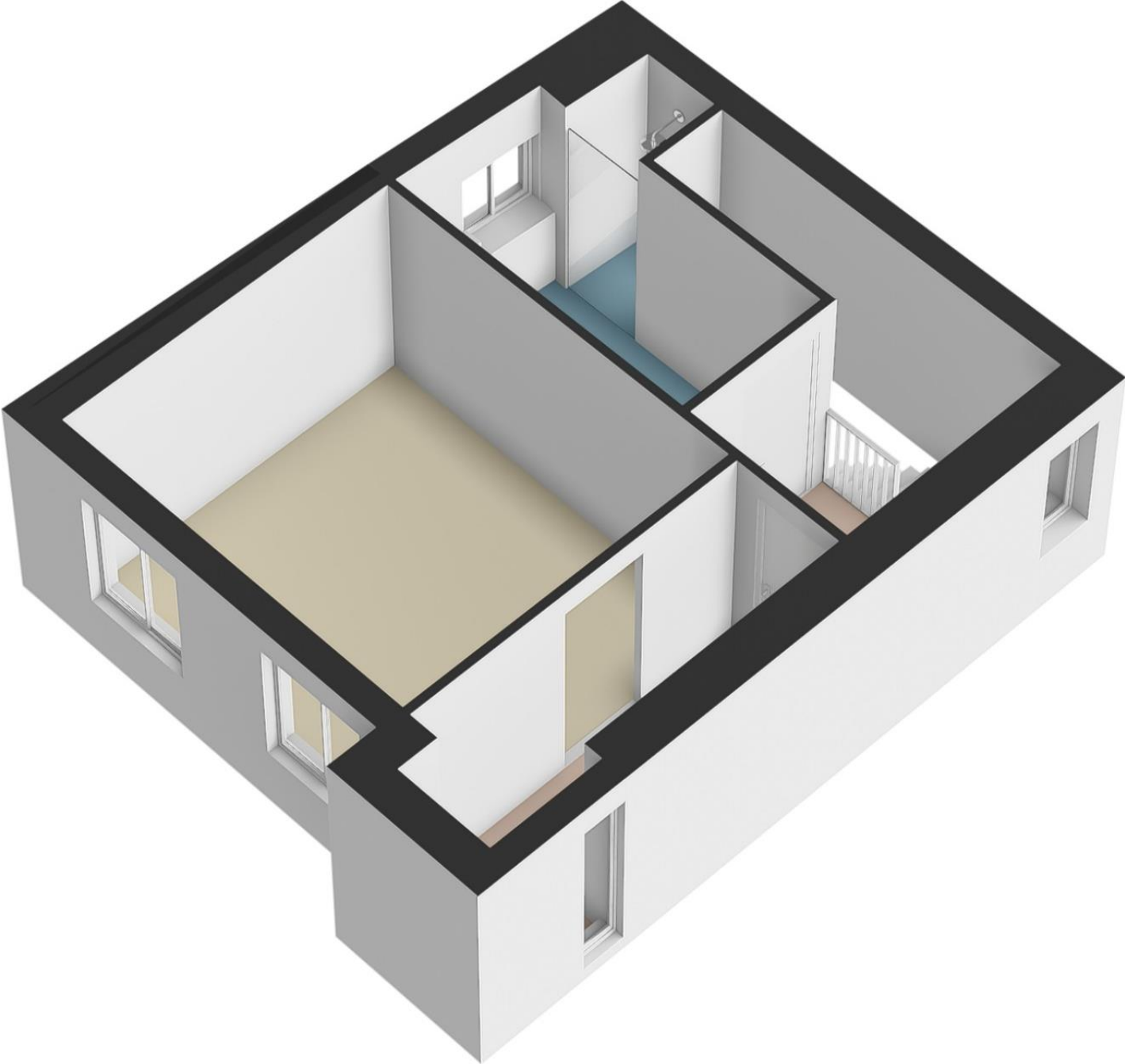


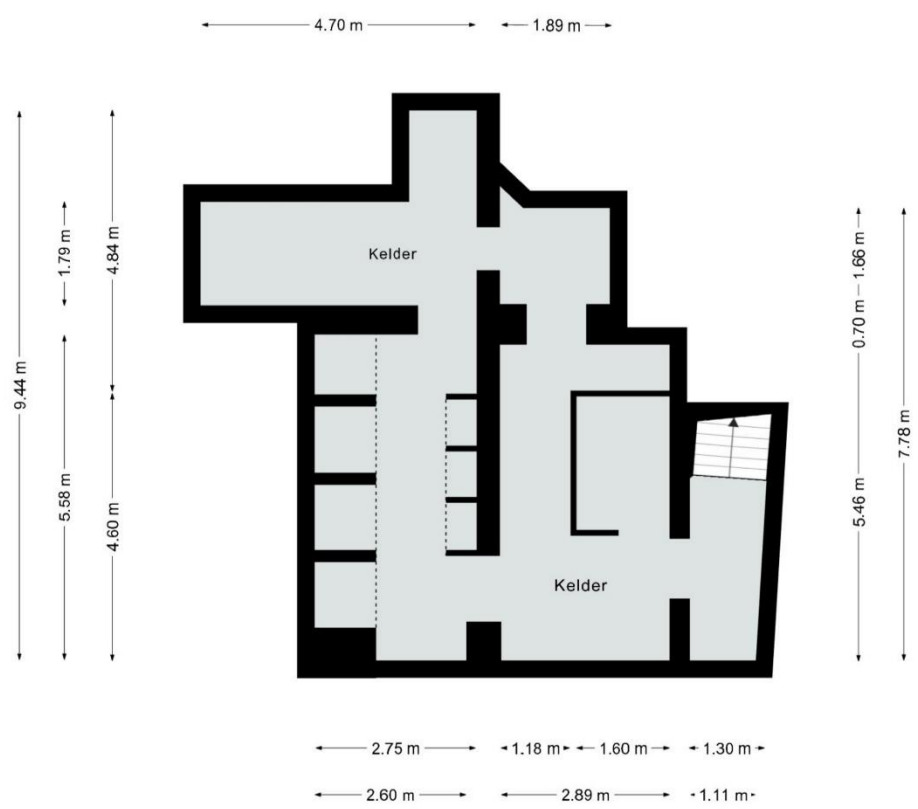
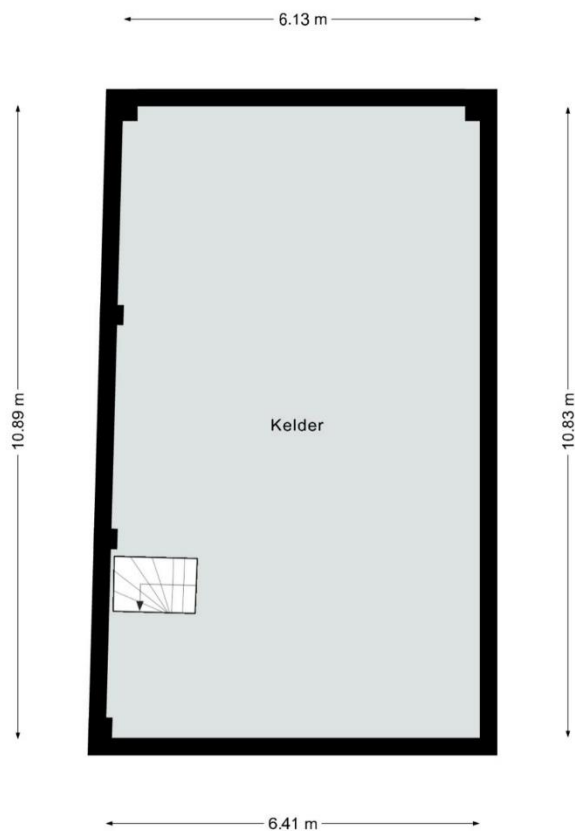
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



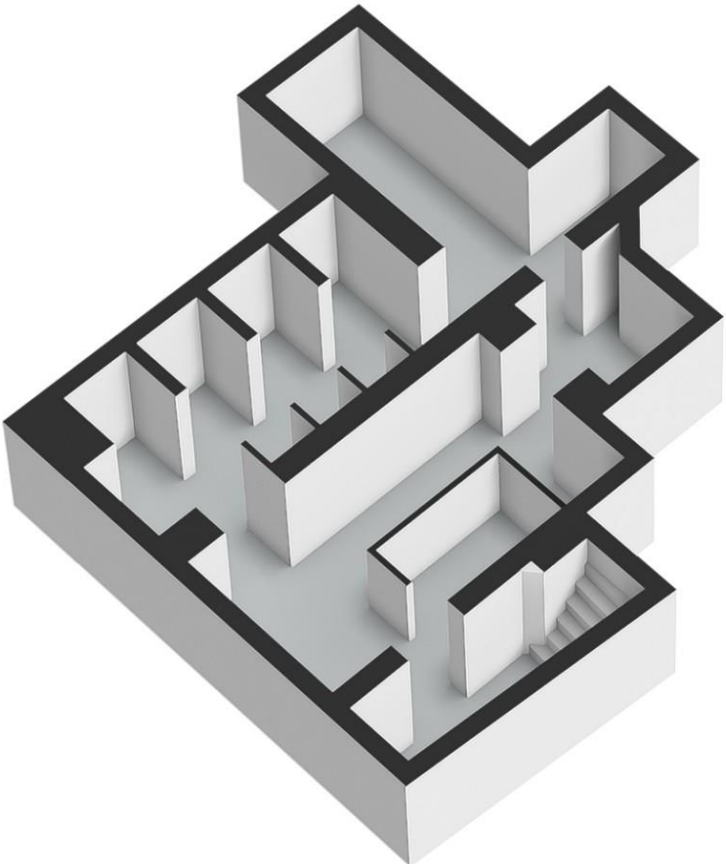
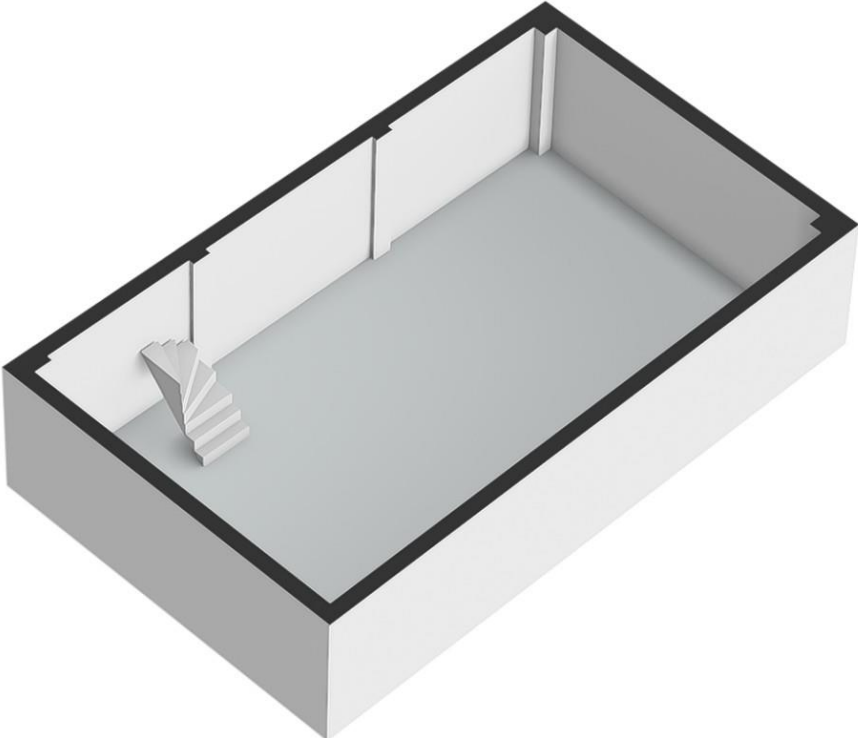


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.





Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning. Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Meetstaat volgens de meetinstructies gebruiksoppervlakte woningen en bruto inhoud woningen\*

Object Batterijstraat 21 C Maastricht  
Opdrachtgever Aelmans Adviesgroep  
Uitgevoerd door Ing. M.H.L. Senden  
Datum 04 maart 2026



| <b>TOTAAL</b>  |        |                             |
|--|--------|-----------------------------|
| <b>Gebruiksoppervlakte wonen</b>                       |        | <b>513 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte</b>   |        | <b>180 m<sup>2</sup></b>    |
| <b>Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte</b> |        | <b>8 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Gebruiksoppervlakte externe bergruimte</b>          |        | <b>0 m<sup>2</sup></b>      |
| <b>Bruto inhoud</b>                                    |        | <b>2678 m<sup>3</sup></b>   |
| <b>Begane grond</b>                                    |        |                             |
| Gebruiksoppervlakte wonen                              |        | 311,7 m <sup>2</sup>        |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte          | Garage | 56,7 m <sup>2</sup>         |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte        |        | 7,9 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte                 |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bruto inhoud</b>                                    |        | <b>1392,3 m<sup>3</sup></b> |
| <b>1e Verdieping</b>                                   |        |                             |
| Gebruiksoppervlakte wonen                              |        | 94,2 m <sup>2</sup>         |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte          |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte        |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte                 |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bruto inhoud</b>                                    |        | <b>457,1 m<sup>3</sup></b>  |
| <b>2e Verdieping</b>                                   |        |                             |
| Gebruiksoppervlakte wonen                              |        | 70,3 m <sup>2</sup>         |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte          |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte        |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte                 |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bruto inhoud</b>                                    |        | <b>257,5 m<sup>3</sup></b>  |
| <b>3e Verdieping</b>                                   |        |                             |
| Gebruiksoppervlakte wonen                              |        | 36,6 m <sup>2</sup>         |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte          |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte        |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte                 |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bruto inhoud</b>                                    |        | <b>128,0 m<sup>3</sup></b>  |
| <b>Kelder</b>  |        |                             |
| Gebruiksoppervlakte wonen                              |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte          |        | 122,8 m <sup>2</sup>        |
| Gebruiksoppervlakte gebouwgebonden buitenruimte        |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| Gebruiksoppervlakte externe bergruimte                 |        | 0,0 m <sup>2</sup>          |
| <b>Bruto inhoud</b>                                    |        | <b>442,9 m<sup>3</sup></b>  |

\* De oppervlakten en inhoud zijn bepaald conform de meetnormeringen zoals gedefinieerd in de "meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen" (versie juli 2019) en de "Meetinstructie bruto inhoud woningen" (versie juli 2019), welke zijn vastgesteld door Aedes, Bag Bao, NVM, VNG, het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs, Vastgoedpro, VBO en de Waarderingskamer. Deze meetstaat is met de grootste zorgvuldigheid opgesteld naar beste kennis en wetenschap. Mochten er desondanks afwijkingen zijn van de daadwerkelijke situatie ter plaatse, dan kunnen hier geen rechten aan worden ontleend.

# Kadastrale kaart



|   |   |                        |
|---|---|------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Maastricht</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 6831</p> | <p><b>kadaster</b></p> |
|---|---|------------------------|

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 februari 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.

### **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](http://www.amh-makelaars.nl)