

Wonen in
de historische
binnenstad
Maastricht



Zeer royaal en bijzonder woonhuis
gelegen in de binnenstad van
Maastricht.

Hochterpoort 52

Maastricht



BOON

heuvelland makelaars



Gaat u mee
naar binnen?
Kijk snel
verder!

Welkom

Bij Boon Heuvelland Makelaars verbinden we unieke woningen met unieke mensen. Mensen die oog en oor hebben voor de unieke waarden en elementen van een karakteristieke woning. Karakteristieke woningen die een verhaal vertellen. In ons werkgebied in het Heuvelland zijn er talloze gebouwen zoals carréboerderijen, vakwerkhuisen of vrijstaande huizen op unieke locaties. Unieke vergezichten, woningen of bouwkvelds die door de eeuwen heen uiteenlopende bestemmingen hebben gehad. Die parels vind je bij Boon Heuvelland Makelaars. Wij kennen de plekjes, vertellen je graag die verhalen of gaan met je op zoek naar een woning die bij jouw verhaal past. Misschien een nieuw hoofdstuk in je eigen levensverhaal of een nieuwe bewoner die een hoofdstuk toevoegt aan het unieke pand. Op onze betrokken wijze gaan we op zoek naar die verbinding. We luisteren naar de verhalen en vertellen de verhalen die nodig zijn om de perfecte verkoop of aankoop te realiseren.



Jarco Meertens

jarco@boon-heuvelland.nl

+31 (0)6 24 72 85 98

Rijksweg 4
6271 AE Gulpen
+31(0)43 458 21 22
info@boon-heuvelland.nl

www.boon-heuvelland.nl

**Vastgoed Nederland: ons
kwaliteitskeurmerk**

Onze makelaars zijn lid van Vastgoed Nederland de een na grootste makelaarsvereniging van Nederland. Dat is voor u een kwaliteits-garantie omdat we werken volgens een gedragscode en permanente educatie verzekerd is.

**Vastgoed
Ned.**

Kenmerken

Woonoppervlakte
222 m²

Perceeloppervlakte
280 m²

Inhoud
898 m³

Bouwjaar
1995, verbouwd/uitgebreid in
2017

Aantal kamers
4 (waarvan 2 slaapkamers)

Energielabel
A

Ligging
aan autovrije weg, in centrum

Vraagprijs
€ 1.200.000 k.k.



Ligging

Dwalend door de historische binnenstad van Maastricht komt u soms op onverwachte plekken. Aan de Boschstraat ziet u de Sint-Matthiaskerk en vele prachtige panden, van herenhuizen tot het bekende Hotel Monastère. Achter deze rij panden ontvouwt zich een oase van rust en groen, die luistert naar de naam Hochterpoort. Hier ziet u de rand van de bebouwing in het Boschstraatkwartier en de toegang tot de Sint-Antoniuskapel, in de pastorietaan van de eerdergenoemde kerk.

Omschrijving

Vlak naast de ingang van de kapel is een autovrij straatje, dat leidt naar een van de meest bijzondere woonhuizen in het historische centrum. Het bouwjaar 1995 (architect René Thijssen) en 2017 (architect Mathieu Bruls) is relatief nieuw en de architectuur, met een duidelijke invloed van de Bauhaus stijl, is, net als het aangrenzende appartementengebouw, opvallend modern. Als een frisse wind in een historische omgeving, verrassend en verleidend.

Het zeer royale woonhuis met tuin heeft een gebruiksoppervlakte wonen van maar liefst 222 m² en een indrukwekkende inhoud van 898 m³. In totaal zijn er vijf etages, klaar voor een nieuwe invulling. Niet alleen om te wonen, maar ook om vanuit huis te werken en voor het ontvangen van familie of vrienden. Want zo'n bijzondere plek wilt u ongetwijfeld af en toe delen, maar soms ook voor uzelf houden. Groot genieten, op een bijzondere en voor velen onbekende plek.

Hoewel de Hochterpoort autovrij is, mag u er als bewoner inrijden. Parkeerplaats(en) te huur in de beveiligde bewoners garage van Q-park, op loopafstand, tegen speciaal bewonerstarief.



Ruime woning
met tuin
en
dakterras

Begane grond

Aan de Hochtterpoort ziet u een prachtige muur met twee deuren, waarvan een met een afdakje. Achter deze deur treft u de tuin van het woonhuis, een oase van groen midden in het historische centrum. Vervolgens loopt u, nadat u de gevel heeft bewonderd, naar de entree.

De hal met trappenhuis is een eigenzinnige ontvangstruimte waar hout, staal en stucwerk elkaar hebben gevonden. Als u in de hal naar boven kijkt, ziet u een indrukwekkend trappenhuis dat tot de bovenste verdieping leidt. In het tweede deel van de hal is het gastentoilet, uitgevoerd in zwart en wit. De hele verdieping (en de verdieping daarboven) heeft een tropisch hardhouten Kerowing-vloer en stucwerk.

In de woon-/eetkamer wordt u verrast door de ruimte, mede dankzij de open verbinding met de keuken. Blikvanger in de woonkamer is de hangende designhaard en de exclusieve keuken is een plek waar familie en vrienden al snel hun plek aan het kookeiland hebben gevonden. Aan bergruimte is geen gebrek, ook omdat de hoogte in de keuken optimaal is benut. Alle benodigde apparatuur van topkwaliteit is aanwezig, waardoor het u aan niets ontbreekt.

De keuken is gerealiseerd in een door Mathieu Bruls ontworpen aanbouw uit 2017 met een indrukwekkende aluminium harmonicadeur met ramen over de gehele hoogte en breedte. Hierdoor is het hele jaar door, of de deuren nu open of dicht zijn, een fantastisch tuincontact. De enorme, elektrisch uitschuifbare luifel zorgt ervoor dat een onverwacht zomerbuitje de feestvreugde niet verstoort.

Geen toeval dat dit architectonische hoogstandje is opgenomen in de prestigieuze Architectuurgids Maastricht.

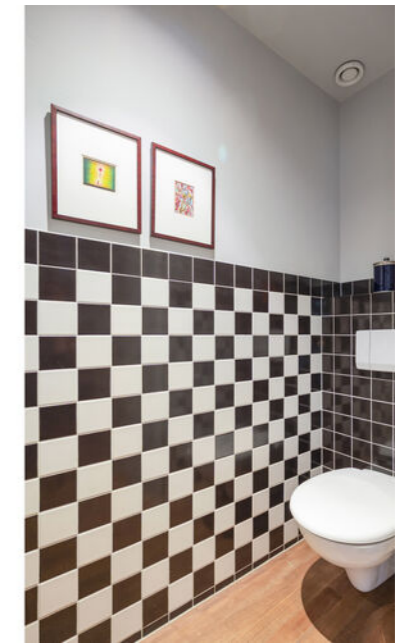


Open
verbinding
woon-eetkamer
en keuken



Exclusieve
keuken van
topkwaliteit





Hangende
design haard
als
blikvanger



Souterrain

Eerst gaan we naar het souterrain, dat onder andere geschikt is als gastenverblijf. Hier heeft u de beschikking over een royale zit-/slaapkamer, twee bergingen, een wasruimte en een badkamer.

De badkamer is ingedeeld met een inloopdouche, toilet en een wastafel. Een grote raampartij zorgt voor veel lichtinval in de slaapkamer, die uitzicht biedt naar een hellend stukje tuin met groenblijvende beplanting.

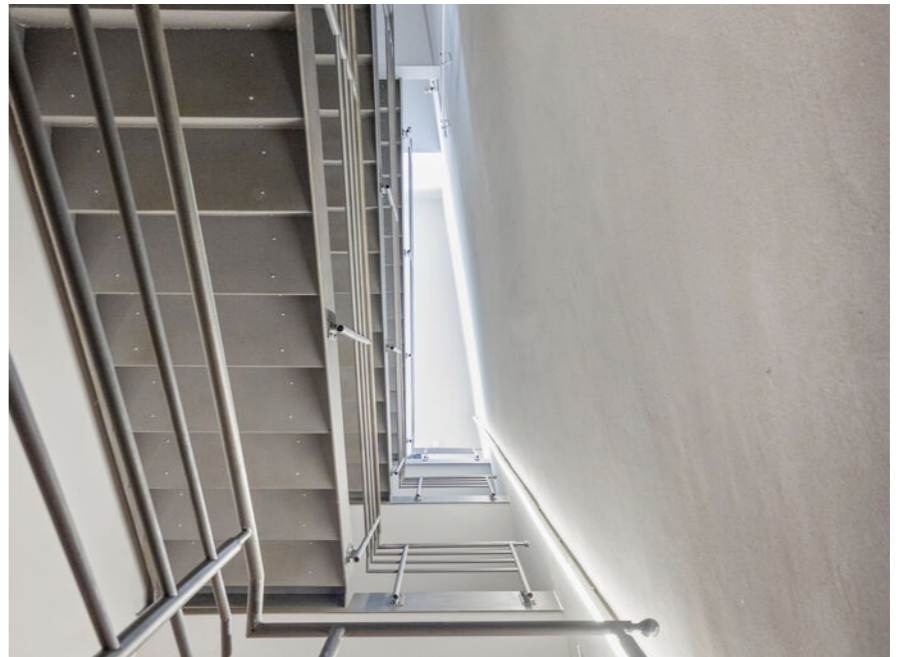
Het sunscreen aan de buitenzijde verduistert de ruimte volledig terwijl het fluitsterstille Sonair ventilatiesysteem frisse lucht naar binnen brengt.



Slaapkamer
met daglicht
toetreding



Badkamer
in het
souterrain



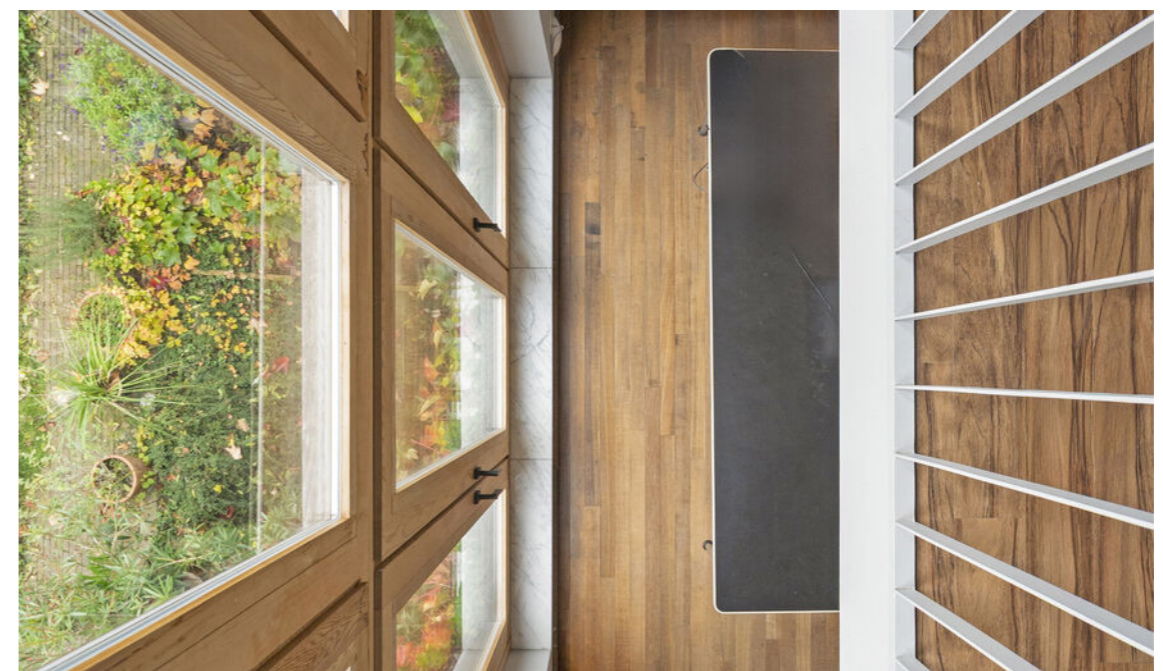
1e verdieping

De gehele eerste verdieping is ingericht als tweede woonkamer, deels in gebruik als bibliotheek met vaste, walnoten boekenkasten en als kantoor aan huis. Bij het zitgedeelte staat een stijlvolle pelletkachel en de vloerafwerking, deels Kerowing parket en deels natuursteen, is fraai. De pelletkachel kan makkelijk worden weggeschoven, waardoor de originele, onaangetaste open haard weer vrijkomt. Aan drie kanten ziet u hoge ramen en de vide zorgt voor een mooi doorkijkje, zowel naar boven als beneden. Het is dan ook een heerlijke plek om thuis te werken.

De grote pui met prachtig uitzicht over uw eigen tuin is voorzien van sunscreens aan de buitenkant en jaloezieën binnen. Beiden zijn elektrisch bedienbaar.



Tweede
woonkamer
met stijlvolle
kachel



2e verdieping

U volgt de trap verder naar de tweede verdieping, waar de master bedroom met eigen badkamer is. Grote maatwerkkasten met schuifdeuren bieden ruimte aan uw kleding, schoenen en accessoires. Een Daikin airco-unit zorgt het hele jaar voor een aangename (slaap)temperatuur.

Achter een van de maatwerkkasten is de badkamer met een vrijstaand bad, een inloopdouche, een nis met toilet en een wastafel. Een van de fraaie elementen is de vloer van hardsteen, gelegd in een speels patroon.

Ook op deze verdieping zijn elektrische screens en jaloezieën aanwezig.



Master
bedroom
op de tweede
verdieping



Luxe
badkamer



3e verdieping

Op de bovenste verdieping is een multifunctionele ruimte met een kitchenett en de c.v. ketel. Dat is een handige invulling, als u de ruimte als sportruimte gebruikt of als u op het heerlijke zonnige dakterras zit.

Ook hier treft u elektrische sunscreens om in de zomer de koelte van het huis vast te houden.



Groot dakterras
met
prachtig
uitzicht

Exterieur

Het dakterras heeft een oppervlakte van maar liefst 34 m² met prachtig uitzicht, onder andere naar de pastorietuin en Sint-Matthiaskerk waarvan de eerste steen in 1351 is gelegd.

De tuin op de begane grond is een groene oase in de stad, omringd door een stoere tuinmuur. Er zijn meerdere terrassen om van het buitenleven te genieten, deels overdekt en afgewerkt met mooie sierbestrating. Loop rond, kijk, geniet en besef dat dit een unieke plek is. Van liefhebbers, voor liefhebbers ...

In de tuin bevindt zich nog een houten tuinhuis voor tuingereedschap en het stallen van fietsen.



Bijzonderheden

- Verbouwing woonhuis en uitbreiding keuken in 2017;
- Sedumdak (2019) op het platte dak van de keuken;
- Dak- gevel- en vloerisolatie;
- Houten kozijnen met HR++ glas;
- Verwarming via HR-ketel, radiatoren en vloerverwarming in het souterrain en begane grond;
- De hangende haard begane grond en pelletkachel / open haard 1e verdieping geven extra warmte en sfeer;
- Zeer luxe en moderne technische afwerking;
- Energielabel A.



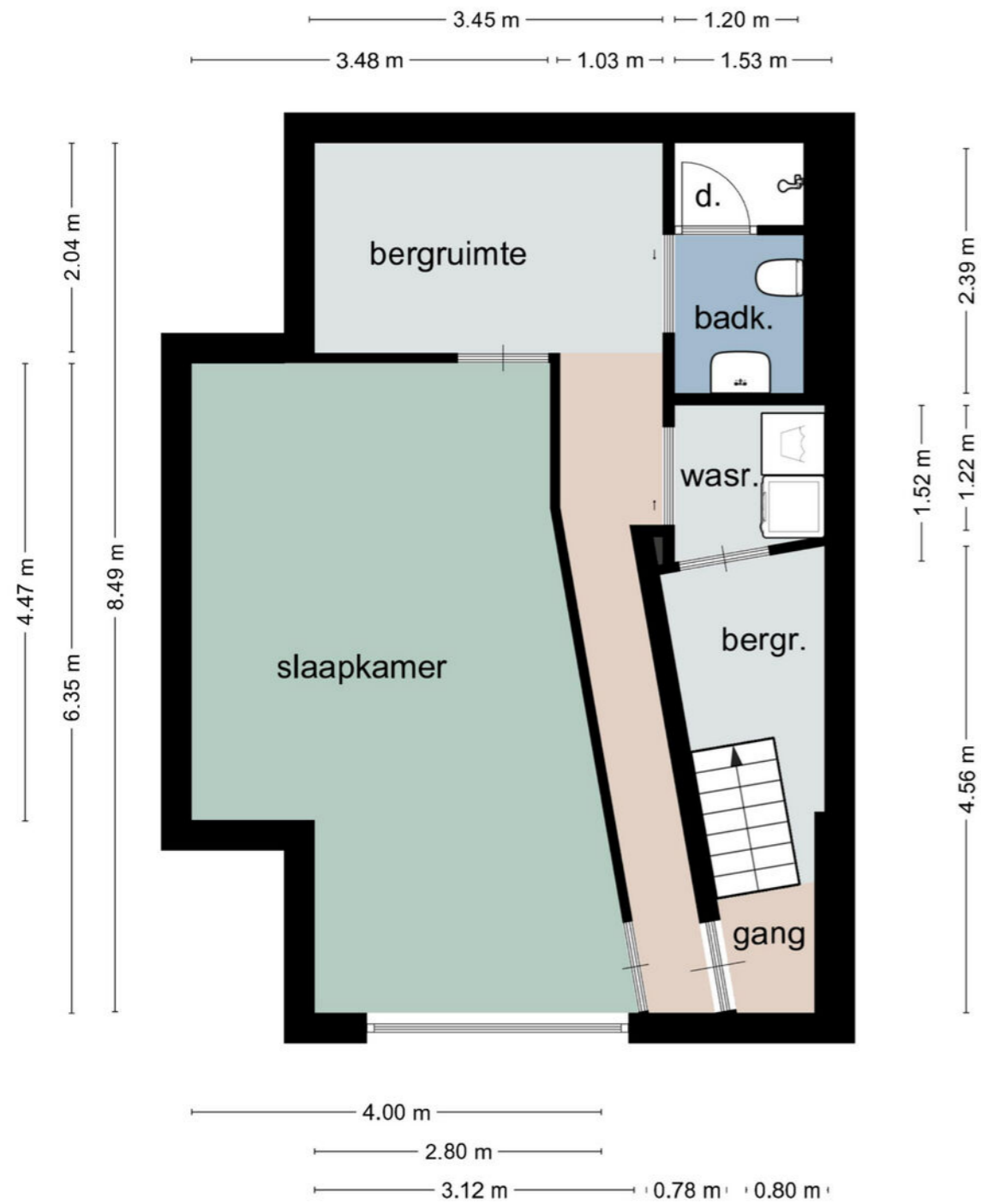
Groene
oase
in de
stad



Dakterras
in
eeuwenoude
stad

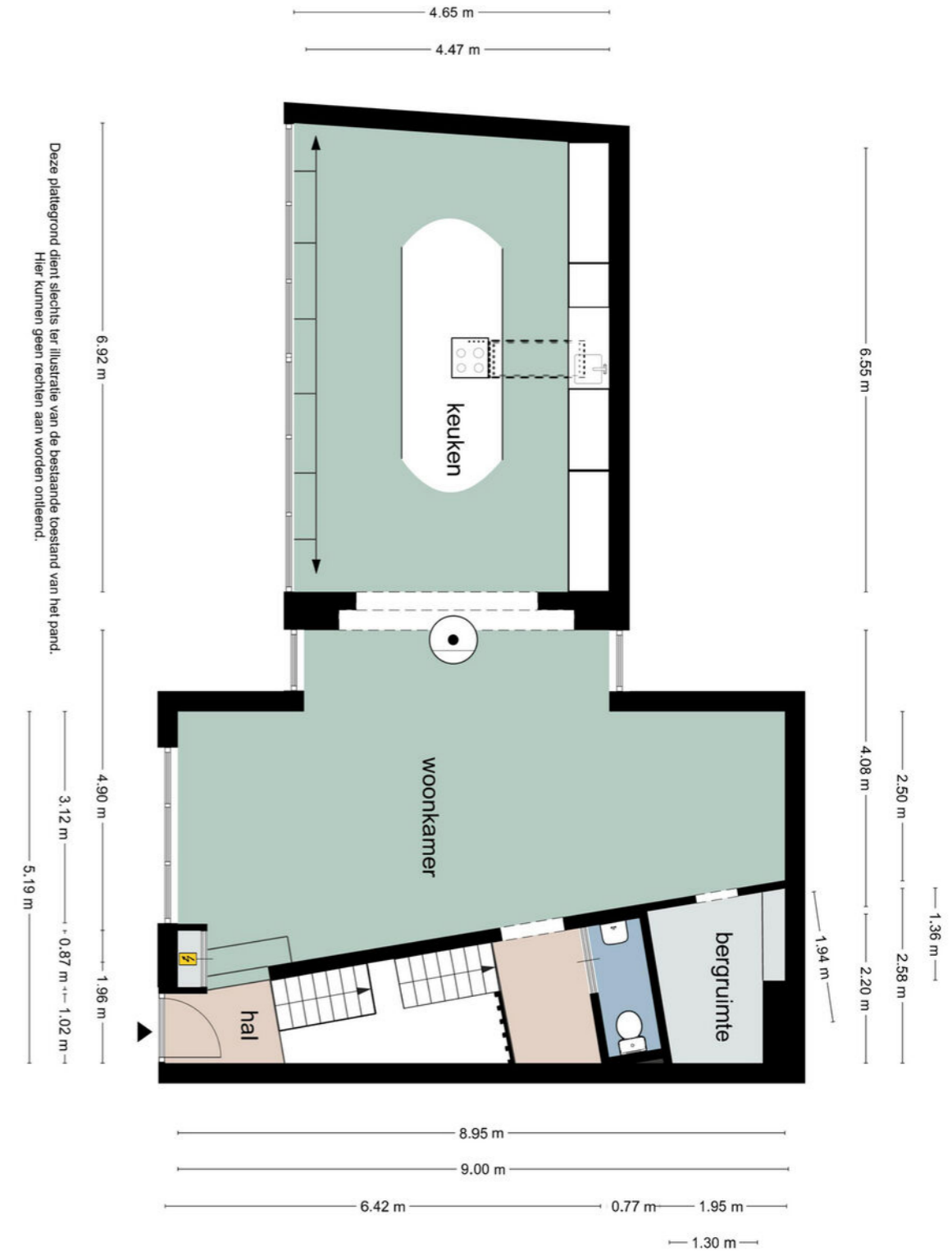


Souterrain



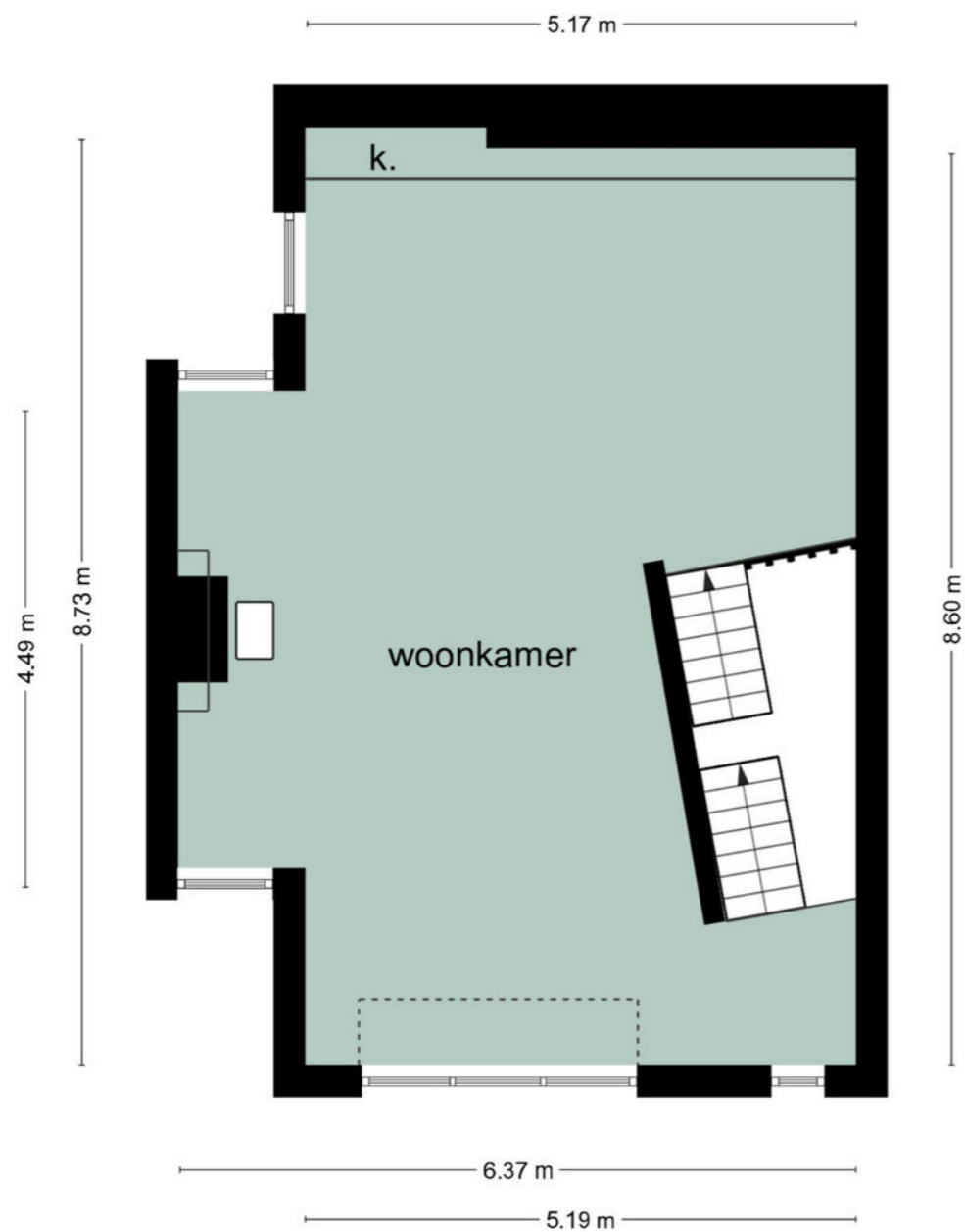
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond



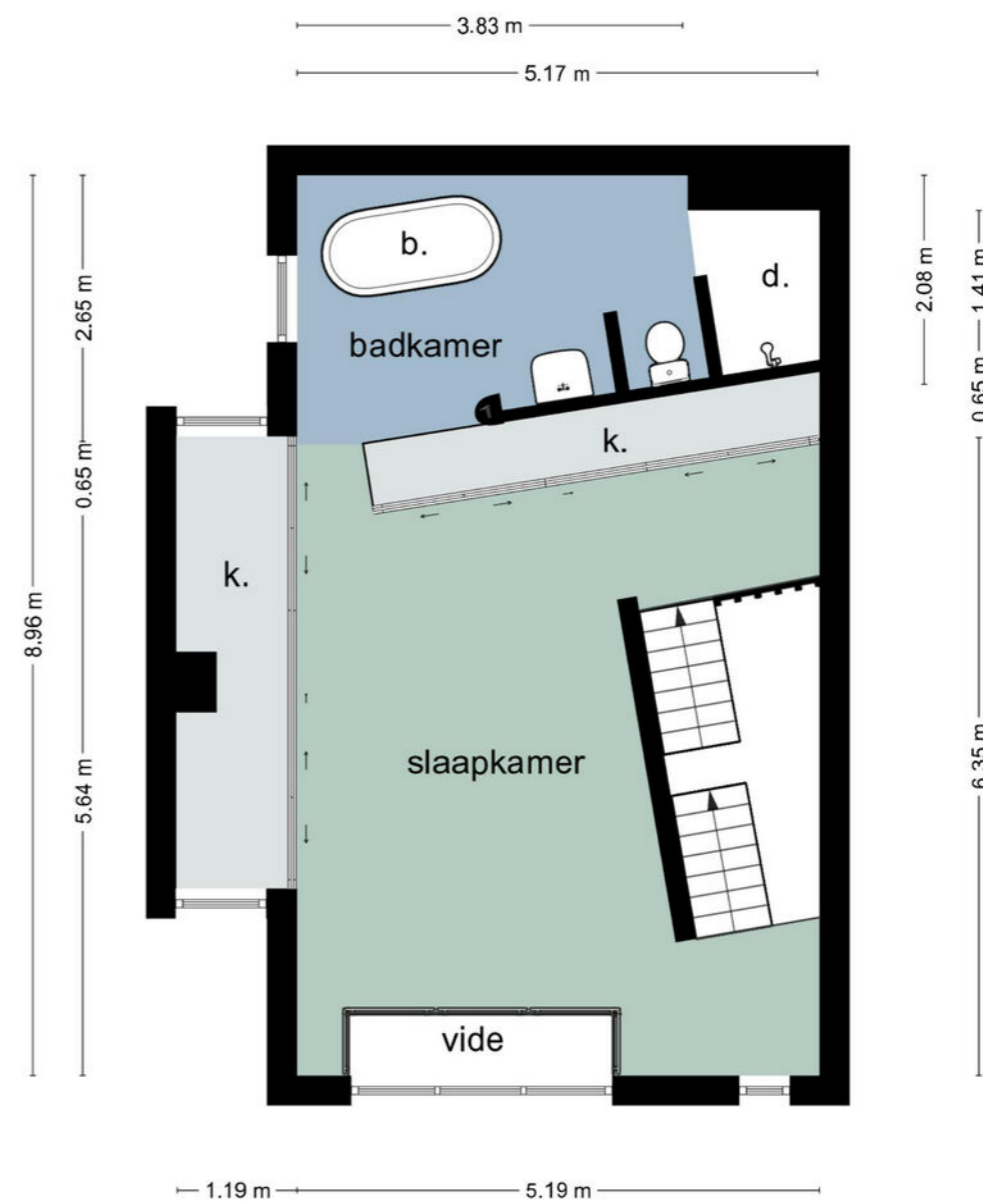
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

1e verdieping



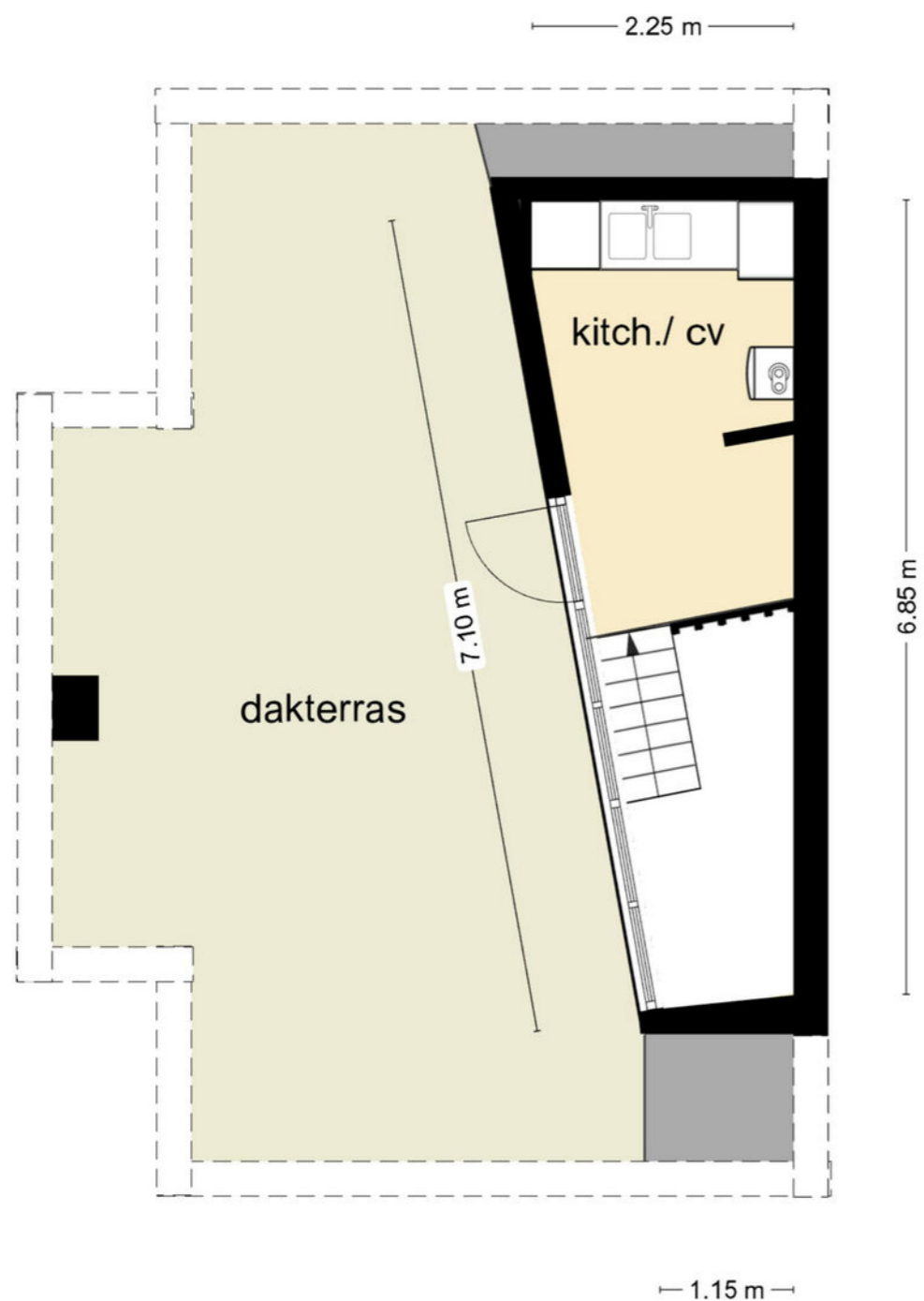
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

2e verdieping



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

3e verdieping



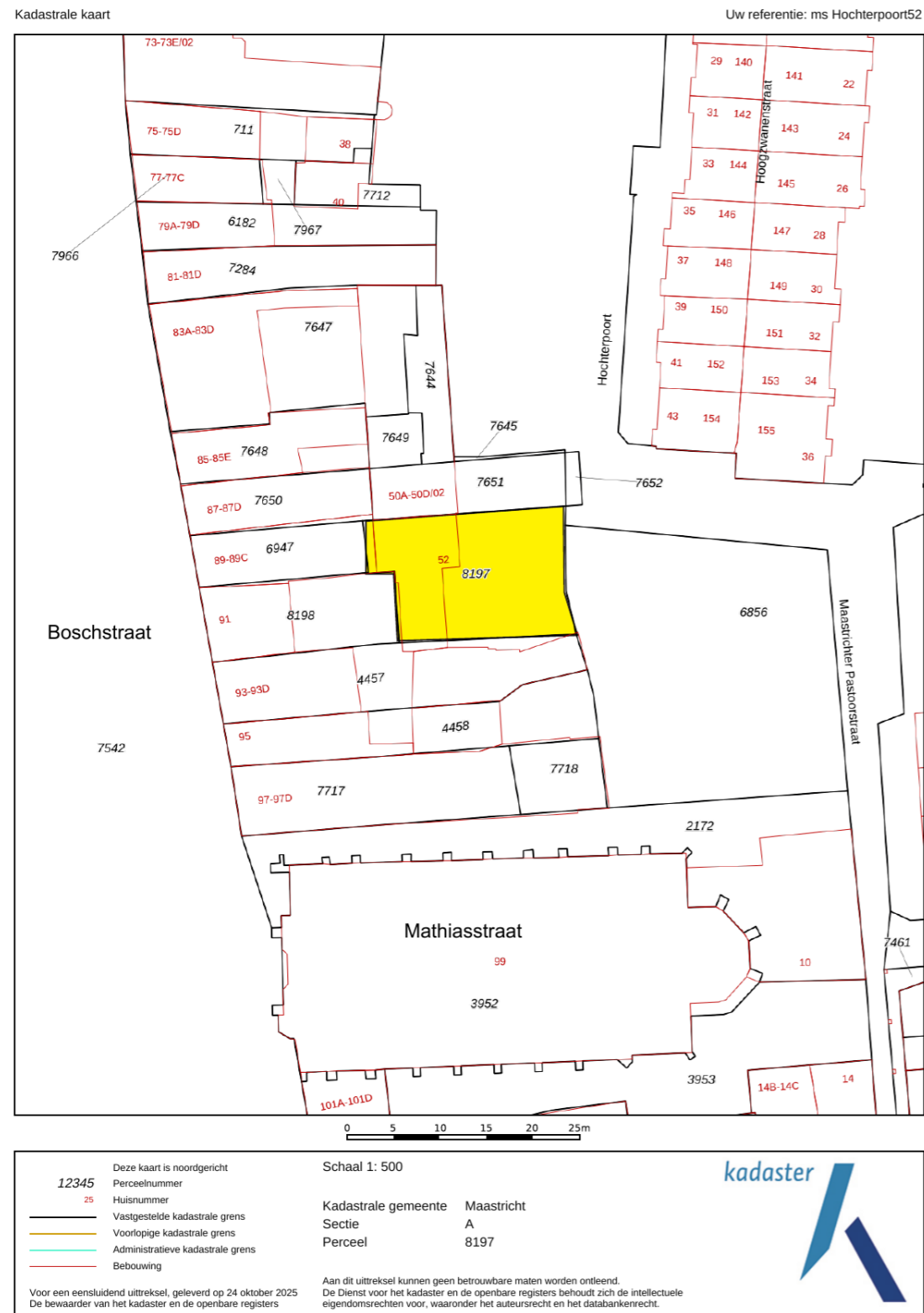
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Begane grond met tuin

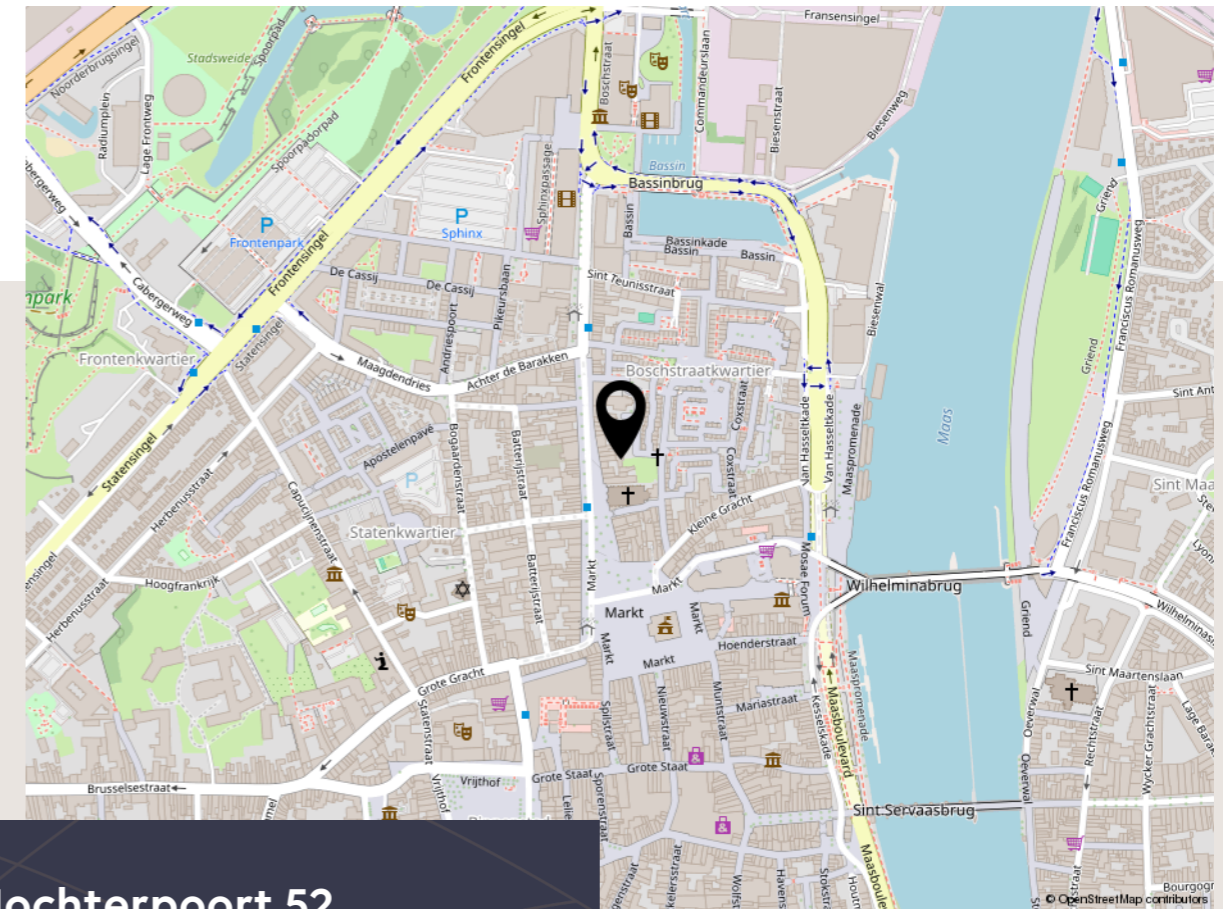


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van het pand.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

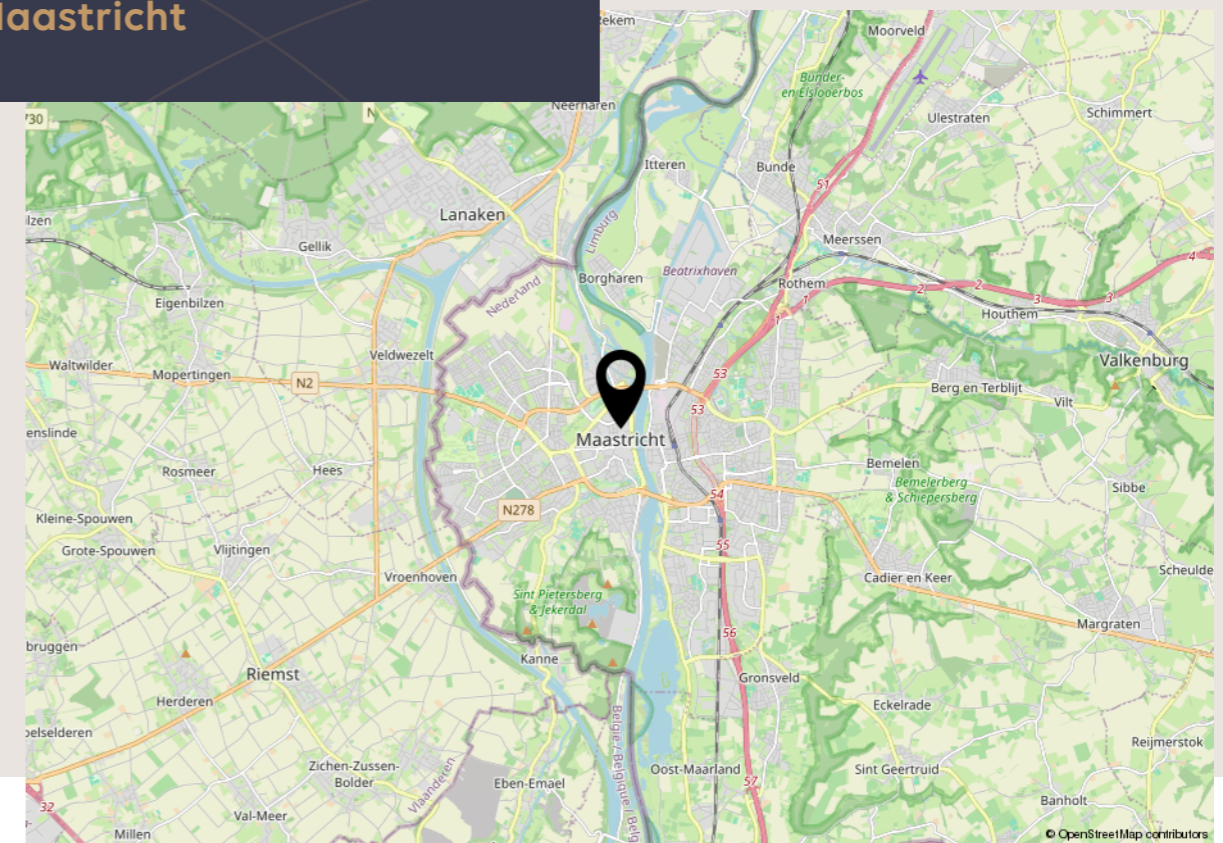
Kadastrale kaart



Locatie op de kaart



Hochterpoort 52
Maastricht



Ontmoet ons team

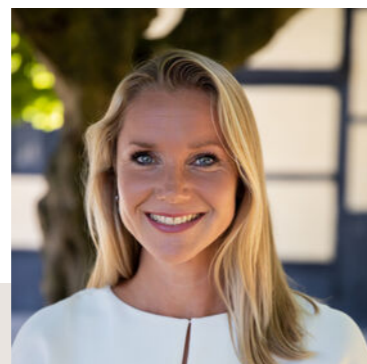


Jarco Meertens

Makelaar / taxateur en mede-eigenaar

jarco@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 24 72 85 98

Als stagiair in 2005 bij Boon Vastgoed zijn carrière als makelaar gestart. Ervaring opgedaan bij andere makelaarskantoren. Heuvelander pur sang. Wonend in Margraten en verenigingsman. Zeer ervaren makelaar en taxateur, gedreven en professioneel. In 2015 terug op het nest en sinds 2018 volwaardig partner van Boon Heuveland Makelaars.



Jessica Klement

Directie en mede-eigenaar

jessica@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Jessica is mede-eigenaar van Boon Heuveland Makelaars. Ze is gespecialiseerd in aankoopmakelaardij en wordt door veel van onze relaties als vertrouwensvrouw ervaren. Jessica woont in een klein buurtschapje aan de rand van Gulpen.



Myriam Spronkmans-Peters

Assistent makelaar

myriam@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 51 98 03 76

Myriam is onze spin in het web en zorgt als zeer ervaren binnendienst-medewerker voor het plannen van afspraken. Regelaar pur sang: zorgt ervoor dat onze aan- en verkoop dossiers succesvol alle fasen doorlopen. Ze is ook graag bij u op locatie, bijvoorbeeld wanneer er foto's gemaakt worden.



Kitty Souren-Weijers

Financiële administratie

administratie@boon-heuveland.nl
+31 (0)6 43 97 75 37

Onze administratieve duizendpoot, geboren en getogen in het Heuveland met een groot netwerk in ons werkgebied. Scherp in cijfers en analyses. Verzorgt de facturatie en onze boekhouding.



Frank Klement

Makelaar / rentmeester en mede-eigenaar

frank@boon-heuveland.nl
+31 (0)43 458 21 22

Zeer ervaren rentmeester, makelaar en taxateur. Passie voor mooie locaties en oude monumentale gebouwen. Vertrouwenspersoon voor diverse klanten.

Aanvullende informatie

- Voor meer informatie en/of het maken van een afspraak kunt u ons altijd bellen, mailen of ons kantoor aan de Rijksweg 4 in Gulpen bezoeken.
 - 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 ("schriftelijkheidsvereiste"). Gebruikelijk is dat ondertekening binnen 10 dagen na mondelinge overeenstemming plaatsvindt.
 - Particuliere kopers van een onroerende zaak hebben, na ondertekening van de schriftelijke koopovereenkomst nog 3 dagen wettelijke bedenktijd en daarmee de mogelijkheid de koop te ontbinden. Verkopers hebben dit recht niet, maar behouden zich wel het recht voor om, totdat de overeenkomst is ondertekend, zich op elk gewenst moment uit de onderhandelingen terug te trekken.
 - De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. ten aanzien van financiering) is in de regel 6 weken na het sluiten van de mondelinge overeenstemming.
 - De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.
 - Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.
 - Indien de woning ouder is dan 20 jaar betekent dit dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden, lager liggen dan bij nieuwe(re) woningen. In deze situatie zal dan een "oudersdomsclausule" in de koopovereenkomst worden opgenomen.
 - Boon Heuveland Makelaars is in Nederland aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland. Wij, Vastgoed Nederland makelaars, worden permanent getoetst op onze vakkennis, die wij door bij- en nascholing ook op peil houden. Een onafhankelijk tuchtcollege ziet toe op het handelen van de leden en houdt hen tevens aan de Algemene Consumenten Voorwaarden, Gedragscode en Geschillenregeling.
 - De informatie in deze brochure 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 opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.
- Boon Heuveland Makelaars staan voor u klaar voor de aankoop van uw droomwoning, de verkoop van uw woning en uiteraard de NWWI taxaties.**
We zijn 7 dagen in de week bereikbaar via het telefoonnummer 043 458 21 22. Graag tot ziens!

Unieke
huizen met
een goed
verhaal

Heeft u verkoopplannen?

Als u overweegt om uw woning te verkopen komen we graag bij u op bezoek. We verzorgen dan een gratis waardebepaling en bespreken met u onze werkwijze en de verkoopstrategie.



BOON
heuvelland makelaars

Rijksweg 4, 6271 AE Gulpen
043-4582122
info@boon-heuvelland.nl
www.boon-heuvelland.nl