



Blekerij 52B | Maastricht

Cato
MAKELAARS



Scan
en bekijk
Cato TV



Welkom bij Blekerij 52B in Maastricht

Geachte heer, geachte mevrouw,

Dank voor uw interesse in deze historische residentie met grandeur, op de Maasoever in Villapark-Sint Pieter, tegen hartje Maastricht aan. Om u een helder en compleet beeld van dit luxueuze appartement te geven, bevat deze documentatie de volgende informatie:

Introductie	6
Feiten en Cijfers	8
Foto's	12 - 35
Plattegronden	36 - 39
Indeling	40 - 43
Locatie en omgeving	44 - 49
Algemene informatie	50 - 53

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede eerste indruk te geven. Vanzelfsprekend zijn we u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. We maken met genoeg een persoonlijke afspraak voor een uitgebreide bezichtiging, zodat u een nog beter beeld krijgt.

Met hartelijke groet,

Mevrouw W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

Dear Sir, Dear Madam,

Thank you for your interest in this historic residence with grandeur, on the banks of the Maas in Villapark-Sint Pieter, close to the heart of Maastricht. In order to give you a clear and complete picture of this luxurious apartment, this documentation contains the following information:

Introduction	6
Facts and figures	8
Photos	12 - 35
Floor plans	36 - 39
Layout	40 - 43
Location and surroundings	44 - 49
General information	50 - 53

This property brochure has been compiled with the utmost care to give you a good first impression. Obviously we would like to answer any questions you may have. And would be glad to arrange an appointment for a comprehensive viewing to give you an even better impression.

With warm regards,

Mrs W.A.M. (Helmie) Kanters RM
06 10 34 56 57

6 kwaliteiten van dit appartement op de 1e verdieping met dakterras, balkon, twee parkeerplaatsen en uitzicht over de Maas

1. Klaar voor jouw eigen stijl

De keuken en het sanitair zijn al met zorg geplaatst; de afwerking van vloeren, wanden en plafonds kies je naar eigen smaak – met alle ruimte voor stijl en comfort.

2. Rust en reuring perfect in balans

Gelegen aan rustige bestemmingsweg langs de kalme Maasoever, op steenworp afstand van het historische stadscentrum van Maastricht en op circa 30 autominuten van Luik, Hasselt en Aken.

3. Buitenruimte met zon-garantie

Balkon op het zuiden bij de keuken, royaal dakterras aan de achterzijde op het westen. Zonnen, borrelen, relaxen – het kan allemaal.

4. Historisch en high end

Een 19e-eeuws rijksmonument met karakter én comfort. Hoge plafonds, grote ramen en een zee van licht.

5. Leef op jouw eigen manier

Alle ruimte om te genieten – alleen, met z'n tweeën of samen met vrienden. Hier woont u royaal, met comfort, licht en buitenruimte in overvloed.

6. Parkeren? Check!

Twee eigen parkeerplaatsen inbegrepen. Geen gedoe, altijd plek.



6 assets of this 1st floor apartment with rooftop terrace, balcony, two parking spaces and view over the river Maas

1. Ready for your personal touch

The kitchen and bathrooms have already been carefully installed; floors, walls and ceilings are yours to finish – giving you the freedom to add your own style and comfort.

2. Peace and vibrancy in perfect balance

Set along a quiet access road by the calm banks of the Meuse, yet just a stone's throw from Maastricht's historic city centre. Liège, Hasselt and Aachen are all reachable within 30 minutes by car.

3. Outdoor space with all-day sun

A south-facing balcony off the kitchen and a spacious west-facing rooftop terrace at the rear – perfect for sunbathing, sipping drinks or simply unwinding.

4. Historic charm, high-end finish

A 19th-century listed building with both character and comfort. Soaring ceilings, large windows and natural light in abundance.

5. Live life your way

Plenty of space to enjoy – whether solo, as a couple or entertaining friends. This is generous, light-filled living with seamless indoor-outdoor flow.

6. Parking? Check!

Two private parking spaces are included. No stress, no searching - always your spot.

Introductie

Industrieel Joseph L'Hoëst liet de villa eind negentiende eeuw bouwen voor zijn gezin. Hij zette daarmee aan de Maasoever de toon voor de residentiële wijk Villapark-Sint Pieter. Na diverse bestemmingen – van wonen tot bedrijfsruimte – heeft de villa nu een metamorfose ondergaan die resulteert in drie state-of-the-art appartementen. Dit appartement op de eerste verdieping heeft daarbij de originele grandeur en authentieke elementen behouden.

Duurzaamheid

Dit kleinschalige wooncomplex met drie exclusieve appartementen (op iedere verdieping één) heeft geïsoleerde daken, gevels en vloeren en is voorzien van extra voorzetramen aan de binnenzijde.

Veiligheid en privacy staan centraal. Er is een video verbinding bij de voordeur en er is een alarmsysteem. De afsluitbare poort van het parkeerterrein is op afstand te bedienen door de bewoners. Het binnenterrein van het complex zelf is voorzien van meerdere videocamera's. Ook bij de dubbele voordeur als ook in de centrale ontvangsthal en het trappenhuis zijn videocamera's geïnstalleerd.



Introduction

History and Modern Luxury in Villa L'Hoëst Industrialist Joseph L'Hoëst had this stately villa built at the end of the 19th century for his family, establishing the foundation for the prestigious residential neighborhood of Villapark-Sint Pieter along the banks of the Meuse. After serving various purposes – from a private residence to business space – the villa has now undergone a transformation, resulting in three state-of-the-art apartments. This first-floor apartment retains the original grandeur and authentic elements of the villa.

Sustainability

This small-scale residential complex, consisting of three exclusive apartments (one on each floor), features insulated roofs, facades, and floors, as well as additional interior secondary glazing for enhanced comfort and energy efficiency.

Safety and privacy are paramount. The complex is equipped with a video intercom system at the front door and an alarm system. The secure gate to the parking area can be remotely operated by residents. The interior grounds of the complex are monitored by multiple video cameras. Video cameras are also installed at the double front door, in the central reception hall, and in the stairwell for added security.

Feiten & Cijfers

	Object	appartement op de eerste verdieping met twee parkeer- plaatsen, berging in souterrain, balkon en dakterras
	Bouwjaar	2023, oorspronkelijk gebouwd in 1880
	Kadastraal bekend	Gemeente Maastricht Sectie E Nummer 3509 Indexnummer A2
	Woonoppervlakte appartement	circa 152 m²
	Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte (dakterras en balkon)	circa 44 m²
	Oppervlakte externe bergruimte (berging in souterrain)	circa 23 m²
	Totale oppervlakte	circa 219 m²
	Inhoud appartement (conform meetcertificaat)	circa 817 m³
	Aantal kamers	3 kamers (woon-/eetkamer en 2 slaapkamers)
	Aantal badkamers	2 badkamers
	Parkeren	twee eigen parkeerplaatsen op afgesloten eigen terrein met voorzieningen t.b.v. laadunit, tevens volop openbare parkeer- gelegenheid in de nabijheid

Facts & Figures

	Object	first-floor apartment with two parking spaces, storage room in basement, balcony and roof terrace
	Year built	2023, originally built in 1880
	Cadastral known	Municipality of Maastricht Section E Number 3509 Indexnumber A2
	Living area apartment	approx. 152 m²
	Surface area builing related outdoor space (roof terrace and balcony)	approx. 44 m²
	Surface area external storage (in basement)	approx. 23 m²
	Total surface area	approx. 219 m²
	Content apartment (according to measurement certificate)	approx. 817 m³
	Number of rooms	3 rooms (living/dining room and 2 bedrooms)
	Number of bathrooms	2 bathrooms
	Parking	two private parking spaces on closed private property with facilities for loading unit, also plenty of public parking in the vicinity

Isolatie & Installaties

Energielabel	niet van toepassing, rijksmonumentale status
Isolatie daken	ja, PIR platen
Isolatie gevels	ja
Isolatie vloeren	ja, steenwol
Isolatie glas	ja, deels enkel glas met voorzetramen
Verwarming	cv-combi-ketel Nefit
Warm water	cv-combi-ketel Nefit , Quoooker kraan keuken
Technische voorzieningen	- voorzieningen domotica t.b.v. verlichting, beveiliging en comfort - voorzieningen t.b.v. alarminstallatie - voorzieningen t.b.v. airconditioning/koeling - elektrische toegangspoort met looppoort - videofooninstallatie - lift installatie naar souterrain - mechanische ventilatie - videocamera's binnenterrein
Materiaal daken	hoofdbouw leien pannen, platte daken bitumineuze dakbedekking
Materiaal gevels	bakstenen, in spouw gebouwd, wit geschilderd
Materiaal vloeren	houten vloeren op houten balklaag
Materiaal buitenkozijnen	houten kozijnen en deuren, zachthout ramen
Buitenschilderwerk	opnieuw uitgevoerd in 2024
Materiaal binnenkozijnen	kunststof voorzetramen, stompe houten deuren met identiek beslag
Servicekosten	circa 400 euro per maand ten behoeve van - dagelijks onderhoud, ramen bewassing - reservering groot onderhoud - verzekeringen (opstal, WA) - elektrakosten algemene ruimtes - onderhoudscontract liften

Insulation & installations

Energylabel	not applicable, national monumental status
Roof insulation	yes, PIR boards
Insulation of facades	yes
Insulation of floors	yes, rock wool
Insulation of windows	yes, partly single glazing with inset windows
Heating	central heating combi boiler Nefit
Hot water	central heating combi boiler Nefit , Quoooker tap kitchen
Technical amenities	- home automation facilities for lighting, security and comfort - alarm system facilities - air-conditioning/cooling facilities - electric entrance gate with pedestrian gate - videophone installation - lift installation to basement - mechanical ventilation - video cameras in the courtyard
Roofing material	main building slate tiles, flat roofs bituminous roofing
Facades material	bricks, built in cavity, painted white
Flooring material	wooden floors on wooden beams
Material exterior window frames	wooden window frames and doors, softwood windows
Exterior painting	redone in 2024
Material interior window frames	plastic windows, wooden doors with identical fittings
Service costs	approximately 400 euros per month for - daily maintenance, window washing - reserve for major maintenance - Insurance (building insurance, third-party insurance) - Electricity costs for general areas - lift maintenance contract





Appartement - 1e etage

Apartment - 1st floor













Buitenruimte

Outdoor space





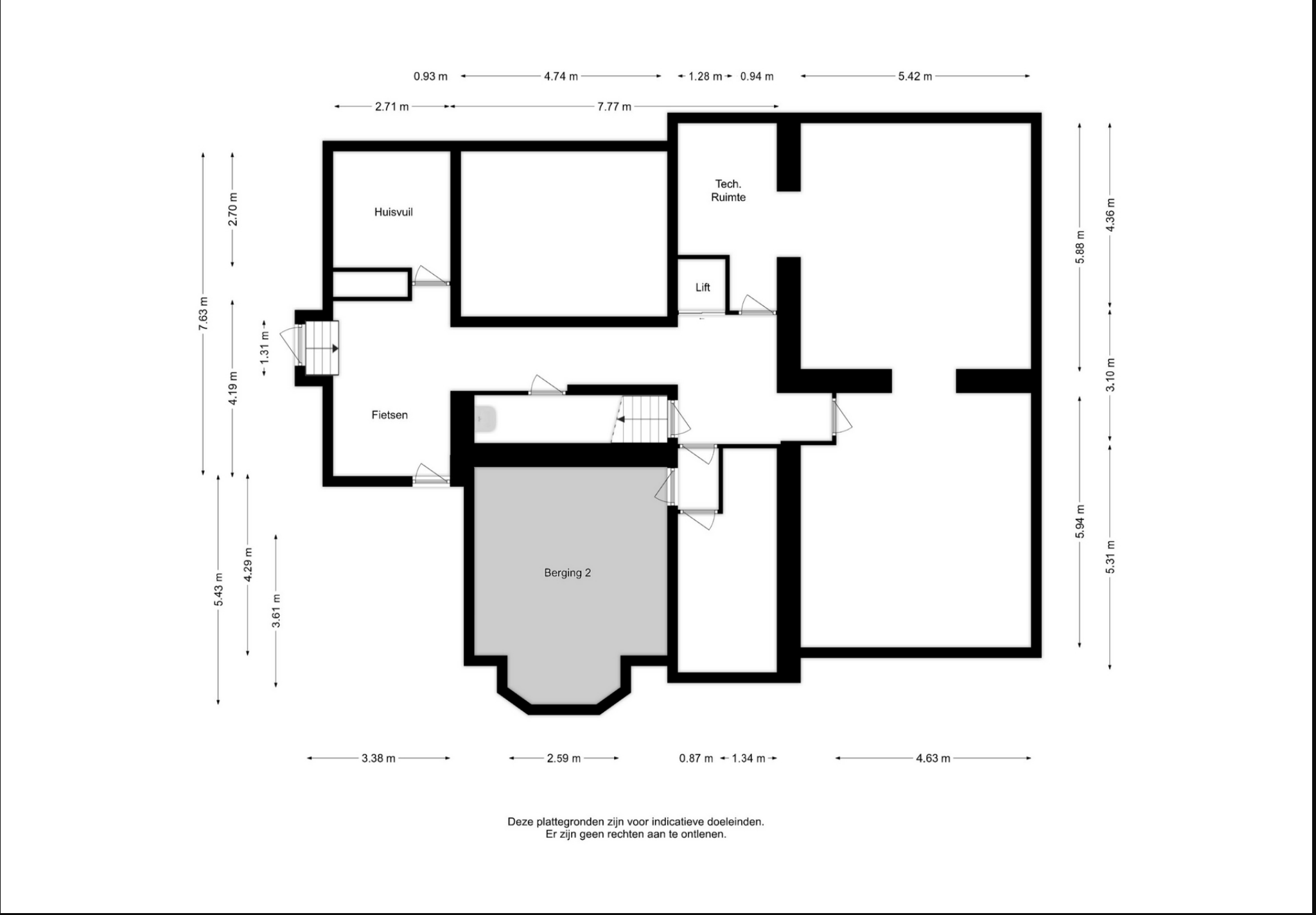






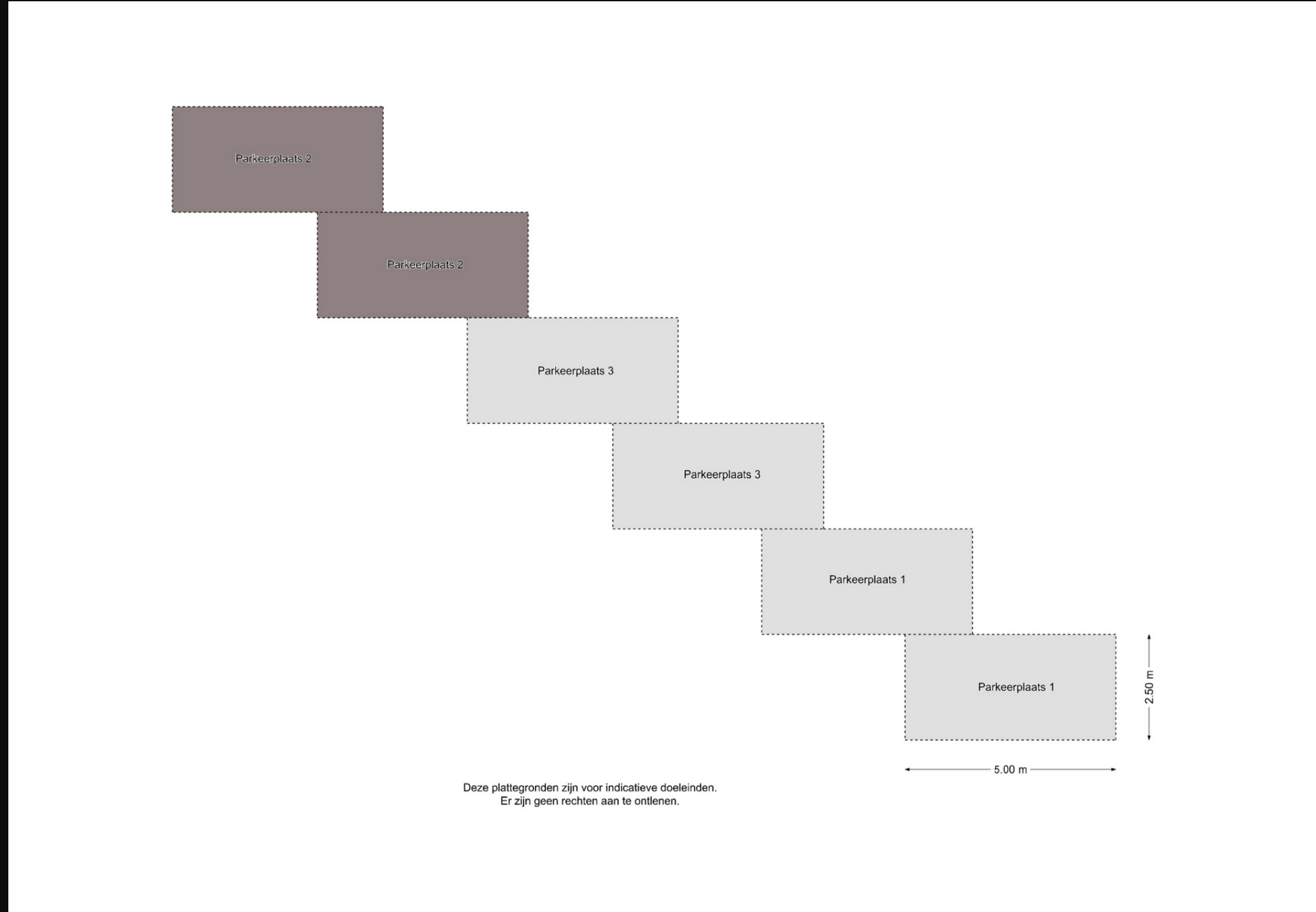
Appartement - 1e verdieping Apartment - 1st floor

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Souterrain - Bergingen Basement - Storage rooms

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings



Twee parkeerplaatsen Two parking spaces

aan deze tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend no rights can be derived from these drawings

Indeling

Welkom op de eerste verdieping van het statige rijks-monument Villa L'Hoest, waar historie en hedendaags comfort perfect samenkomen. Dit schitterende appartement is bereikbaar via het elegante trappenhuis of de lift.

De perfecte mix van klassiek en eigentijds – mét ruimte voor jouw eigen wensen

De luxe keuken en de twee badkamers zijn al geplaatst; hoogwaardige materialen, stijlvolle afwerking en een tijdloze uitstraling. De basis is dus al gelegd, maar de échte sfeer bepaal jij zelf. De verdere afwerking van vloeren, wanden en plafonds is nog vrij in te vullen, dus leef je uit met jouw smaak, stijl en woonideeën.

Of je nu kiest voor warm hout, strak beton of kleurrijk behang – dit appartement is jouw blanco canvas in een historische setting.

Begane grond

Je betreedt de villa via het hardstenen en gerestaureerde bordes met authentieke zuilen en dubbele voordeur. Aan de gemeenschappelijke ontvangsthal zijn vier technische kasten met meterkast, gasmeter, domotica- en vloerverwarmingssystemen gesitueerd. Bekabeling voor autoladers is reeds in de meterkasten aangelegd.

Achter de voordeur links ligt de loopdeur naar de imposante trappenhal met bordestrappen en liftinstallatie naar de verdiepingen. De wanden zijn voorzien van Occhio led-wandarmaturen.

Royale living met karakter – klaar voor de toekomst

Stap binnen in een leefruimte die niet alleen groots aanvoelt, maar ook groot is: de riante living met open keuken beslaat maar liefst circa 65 m². Wat direct opvalt? De indrukwekkende plafondhoogte en het overvloedige daglicht dat binnenvalt via de grote raampartijen aan twee zijden.

Vanuit de stijlvolle keuken leiden openslaande deuren naar een charmant balkon op het zuiden, met een betoverend uitzicht op de Maas. Een heerlijke plek voor een cappuccino in de ochtendzon of een goed glas wijn bij zonsondergang.

Maar deze ruimte biedt méér dan sfeer en uitzicht: achter de schermen is al gedacht aan comfortabel wonen in de toekomst. Voorzieningen voor domotica zijn reeds voorbereid, zodat je jouw verlichting, klimaat en meer eenvoudig kunt automatiseren. Daarnaast is het appartement uitgerust met voorzieningen voor airconditioning én een geavanceerd luchtbehandelingssysteem, zodat het binnenklimaat altijd prettig en gezond blijft – zomer én winter.

Vloerafwerking: knauf brio	
Wandafwerking: glad stucwerk	
Plafondafwerking: glad stucwerk	
Ontvangsthal:	circa 18 m²
Woon- en eetkamer:	circa 46 m²
Keuken:	circa 19 m²

Layout

Welcome to the first floor of the stately national monument Villa L'Hoëst, where history and modern comfort blend seamlessly. This stunning apartment is accessible via the elegant staircase or the lift.

The perfect mix of classic charm and contemporary living – with space to make it your own

The luxurious kitchen and two bathrooms have already been installed, featuring high-quality materials, stylish finishes and a timeless look. The foundation is set – but the final atmosphere is entirely up to you. The floors, walls and ceilings are still yours to design, offering full freedom to express your personal taste, style and interior vision.

Whether you prefer warm wood, sleek concrete or bold wallpaper – this apartment is your blank canvas in a historic setting.

Ground floor

You enter the villa via a restored stone staircase with authentic columns and a grand double front door. In the shared reception hall you'll find four technical cabinets housing the meters, smart home system, and underfloor heating setup. Wiring for EV chargers is already in place.

To the left of the front door is the entrance to the impressive stairwell with sweeping stairs and a lift to the upper floors. The walls are fitted with elegant Occhio LED wall fixtures.

Spacious living with character – futureproof, full of light

Step into a living area that doesn't just feel generous – it is generous: the open-plan living room and kitchen span approximately 65 m². What immediately stands out is the impressive ceiling height and the abundance of natural light pouring in through large windows on two sides.

From the stylish kitchen, double doors open onto a charming south-facing balcony with enchanting views of the river Maas and the Gouvernement building. The perfect spot for your morning cappuccino or a glass of wine at sunset.

But this space offers more than just atmosphere and views: behind the scenes, it's already geared for future-proof comfort. Provisions for smart home automation have been pre-installed, allowing you to control lighting, climate and more with ease. The apartment is also equipped for air conditioning and features an advanced air ventilation system – ensuring a comfortable and healthy indoor climate all year round.

Finish on floors: knauf brio	
Finish on walls: smooth stucco	
Finish on ceilings: smooth stucco	
Reception hall:	approx. 18 m²
Living and dining room:	approx. 46 m²
Kitchen:	approx. 19 m²

Luxe leefkeuken met kook-schiereiland, maatwerk kastenwand én uitzicht op de Maas

Midden in de leefruimte bevindt zich de elegante Siematic keuken – een echte eyecatcher waar design en functionaliteit samenkomen.

Aan de ene kant is er een royaal kook-schiereiland – de perfecte plek voor een goed glas wijn tijdens het koken of een ontspannen ontbijt in de ochtendzon. Het natuursteenlook werkblad is voorzien van een moderne kookplaat met geïntegreerde afzuiging én er is een inbouw-wijnklimaatkast.

Aan de andere kant vind je een strak vormgegeven maatwerk kastenwand, volledig geïntegreerd met luxe inbouwapparatuur zoals een oven, koel-vriescombinatie, vaatwasser en een spoelgedeelte met quooker. Alles is fraai weggewerkt achter greeploze witte fronten, wat zorgt voor een rustige, minimalistische look.

Uniek detail: dubbele openslaande deuren vanuit de keuken leiden je naar een fraai balkon boven de entreepartij op het zuiden, waar je een panoramisch uitzicht hebt op het iconische Gouvernementsgebouw aan de Maas. Hier ervaar je de stad in volle glorie – van zonsopkomst tot zonsondergang, met de Maas als decor.

Met zorgvuldig gekozen materialen, subtiele accenten en een tijdloos design is dit het hart van de woning, waar koken, ontmoeten en genieten moeiteloos samenkomen. Dankzij de open verbinding met de living blijf je altijd in contact met je gezelschap.

Slaapkamers met hotel-allure

Dit appartement beschikt over twee stijlvolle slaapkamers, elk met hun eigen karakter en slimme indeling.

De royale master bedroom heeft openslaande deuren naar een riant dakterras op het westen, gelegen bovenop de moderne aanbouw – een unieke plek om in alle rust te genieten van de middag- en avondzon. Binnen zorgt een plafondhoge, op maat gemaakte kastenwand van maar liefst 14 meter breed voor heel veel opbergruimte. Deze loopt elegant door van de slaapkamer naar de complete en luxe en suite badkamer, met geïntegreerde kaptafel en verfijnde details die doen denken aan een boutique hotel.

De tweede slaapkamer is perfect als gastenkamer, kinderkamer of luxe werk- en logeerruimte. Ook hier vind je een eigen 2e badkamer met douche en een smaakvol geïntegreerde inbouwkastenwand.

Elke ruimte is ontworpen met licht, rust en comfort als uitgangspunt – en biedt volop mogelijkheden om de afwerking nog volledig naar jouw stijl te personaliseren.

Vloerafwerking: knauf brio
Wandafwerking: glad stucwerk
Plafondafwerking: glad stucwerk

Slaapkamer 1:	circa 22 m²
Badkamer 1:	circa 15 m²
Slaapkamer 2:	circa 19 m²
Badkamer 2:	circa 3 m²
Dakterras:	circa 39 m²
Balkon:	circa 5 m²

Luxury kitchen with cooking peninsula, custom cabinet wall & Maas river views

At the heart of the living space is the elegant Siematic kitchen – a true eye-catcher where design and functionality blend seamlessly.

On one side, a generous cooking peninsula invites you to linger – the perfect spot for a glass of wine while cooking or a relaxed breakfast in the morning sun. The natural stone-look worktop features a modern hob with integrated extractor and an integrated wine climate cabinet.

On the other side, a sleek, custom-designed cabinet wall is fully fitted with high-end built-in appliances, including an oven, fridge-freezer, dishwasher and a sink area with Quooker. Everything is discreetly concealed behind handleless white fronts, creating a calm, minimalist aesthetic.

A standout feature: double French doors from the kitchen open onto a beautiful south-facing balcony above the entrance, offering panoramic views of the iconic Gouvernement building across the Maas. From sunrise to sunset, the city unfolds in full splendor – with the river as your ever-changing backdrop.

With carefully chosen materials, subtle accents and timeless design, this is truly the heart of the home – a space where cooking, entertaining and living come together effortlessly. And thanks to its open connection to the living area, you’ll always stay in touch with your guests.

Bedrooms with boutique hotel allure

This apartment offers two stylish bedrooms, each with its own charm and smart layout.

The spacious master bedroom opens onto a large, west-facing rooftop terrace, located above the contemporary rear extension – a unique and private spot to soak up the afternoon and evening sun. Inside, a stunning floor-to-ceiling custom wardrobe, stretching an impressive 14 meters, provides ample storage. It continues seamlessly into the luxurious en suite bathroom, complete with integrated vanity and refined details that evoke the ambiance of a boutique hotel.

The second bedroom is ideal for guests, children, or as a high-end office and guest suite. It also features its own private bathroom with walk-in shower and an elegant built-in wardrobe.

Every space is designed with light, peace, and comfort in mind – and still offers the freedom to finish details to suit your personal style.

Finish on floors: knauf brio
Finish on walls: smooth stucco
Finish on ceilings: smooth stucco

Bedroom 1:	approx. 22 m²
Bathroom 1:	approx 15 m²
Bedroom 2:	approx. 19 m²
Bathroom 2:	approx. 3 m²
Roof terrace:	approx. 39 m²
Balcony:	approx. 5 m²

Eigen berging & slimme voorzieningen in het souterrain

Ook praktisch is er aan alles gedacht. In het souterrain, bereikbaar via de lift, beschikt Blekerij 52-B over een ruime privéberging – ideaal voor koffers, seizoenspullen of een wijncollectie. Gezamenlijk zijn hier ook de fietsenstalling (met oplaadpunten voor e-bikes), een huishoudruimte met uitstortgootsteen, en een trap met handige fietsengoot naar het voorterrein. Daarnaast vind je in de technische ruimte twee Nefit-ketels met warmwatervoorziening, perfect weggewerkt voor een optimaal binnenklimaat en comfort.

Toplocatie & fenomenaal uitzicht aan de Maas

Wonen aan de Blekerij is wonen met wereldklasse – letterlijk. Binnen 30 autominuten sta je in Luik, Hasselt of Aken, en ook Brussel en Antwerpen zijn verrassend dichtbij. Bourgondisch genieten doe je lokaal: binnen 6 kilometer liggen maar liefst zes Michelinsterrenrestaurants en een indrukwekkend aantal culinaire hotspots met hoge Gault&Millau-scores.

En dan het uitzicht... Elke dag anders, altijd indrukwekkend. Kijk uit over de Maas, met haar traag stromende vaart, het iconische Bonnefantenmuseum, de imposante Kennedybrug en het markante Limburgs Gouvernement aan de overkant.

Villapark – stijlvol wonen in hartje Maastricht

Welkom in het Villapark Sint Pieter: een statige, groene wijk vol karakter en monumentale panden. Deze chique buurt ontstond eind 19e eeuw na het opheffen van de vestingstatus – en dat voel je aan alles. Je woont hier heerlijk rustig, maar wel op loopafstand van het middeleeuwse stadscentrum, het UMC+, Maastricht University en de charmante zuidzijde van de stad.

Voorzieningen en afstand

Huisartsenpraktijk Nicolaï: ca. 450 m
Priems Tandartspraktijk: ca. 500 m
Apotheek Céramique: ca. 1,5 km
Fysiotherapie Medisch Centrum Sint Pieter: ca. 450 m
AniCura Dierenartsen: ca. 2,4 km
Maastricht UMC+: ca. 2,4 km

Stadskantoor: ca. 1,4 m
Supermarkt Cobben: ca. 550 m
Patisserie Peter Lemmens: ca. 600 m

Restaurant Tout à Fait *: ca. 900 m
Restaurant Au Coin des Bons Enfants *: ca. 1,4 m
Restaurant Beluga Loves You *: ca. 1,1 m
Restaurant Studio *: ca. 2,9 km
Restaurant Rantrée *: ca. 5,8 km
Restaurant Chateau Neercanne *: ca. 5,3 km

Stadspark: ca. 600 m
Onze Lieve Vrouweplein: ca. 1 km
Theater aan het Vrijthof: ca. 1,5 m
Lumière Cinema Restaurant Café: ca. 2 km
Natuurmonumenten Sint-Pietersberg: ca. 3,8 km

Jachthaven Treech '42: ca. 600 m
Sportschool Pierre Zenden: ca. 950 m
EPV Tennis: ca. 1,4 m
Kimbria Racket Club: ca. 1,5 km
De Maastrichtsche – International Golf: ca. 5,5 km

Tankstation Tango: ca. 2,6 km
NS-station Maastricht: ca. 1,9 km
Maastricht Aachen Airport: ca. 11,2 km

Private storage & smart amenities in the basement

Everything has been thoughtfully designed – including the practical details. In the basement, accessible via the lift, Blekerij 52-B offers a spacious private storage room – perfect for luggage, seasonal items or even a wine collection. Shared facilities include a secure bicycle storage area with charging points for e-bikes, a utility room with a slop sink, and a stairway with a convenient bike gutter leading to the front courtyard. In the technical room, two Nefit boilers with hot water supply are neatly installed to ensure optimal indoor climate and year-round comfort.

Prime location & phenomenal views of the Maas

Living at Blekerij means living in world-class surroundings – quite literally. Within just 30 minutes by car, you can be in Liège, Hasselt or Aachen, and even Brussels and Antwerp are closer than you'd expect. For true culinary indulgence, you don't have to travel far: within a 6-kilometre radius, you'll find no fewer than six Michelin-starred restaurants and numerous Gault&Millau-listed hotspots.

And then there's the view... Different every day, always impressive. Look out over the tranquil flow of the Maas, the iconic Bonnefantenmuseum, the striking Kennedy Bridge, and the distinctive Government building across the water.

Villapark – elegant living in the heart of Maastricht

Welcome to Villapark Sint Pieter – a prestigious, leafy district full of character and monumental charm. This refined neighbourhood emerged in the late 19th century after the city's fortification status was lifted – and that historic elegance still defines the atmosphere today. You'll enjoy peace and quiet here, all while being within walking distance of Maastricht's medieval city centre, the UMC+ hospital, Maastricht University, and the vibrant southern part of town.

Facilities and distances

Nicolaï general practice: approx. 450 m
Priems Dental Practice: approx. 500 m
Céramique pharmacy: approx. 1.5 km
Physiotherapy Medical Centre Sint Pieter: approx. 450 m
AniCura Veterinarians: approx. 2.4 km
Maastricht UMC+: approx. 2.4 km

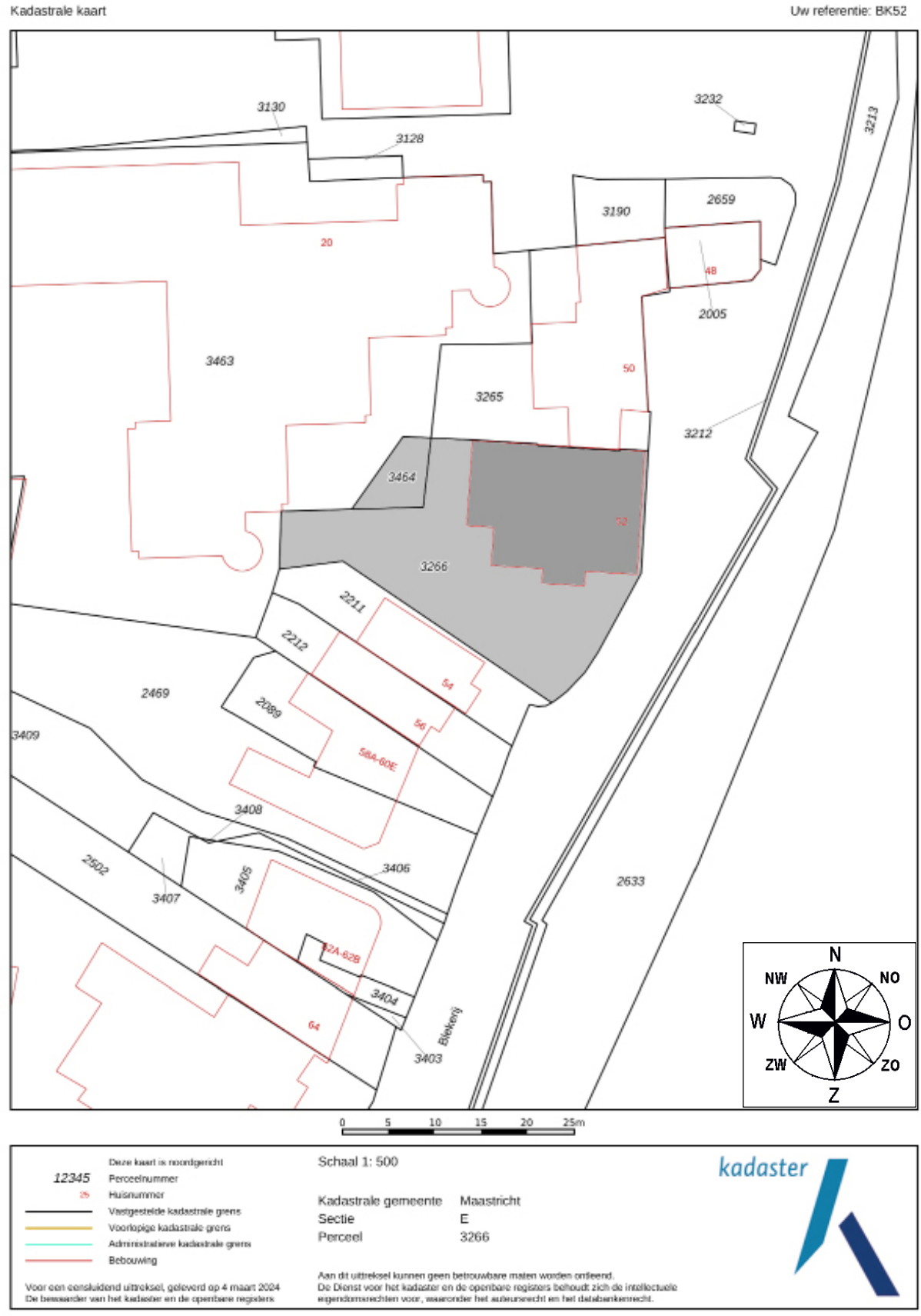
City hall: approx. 1.4 m
Cobben supermarket: approx. 550 m
Patisserie Peter Lemmens: approx. 600 m

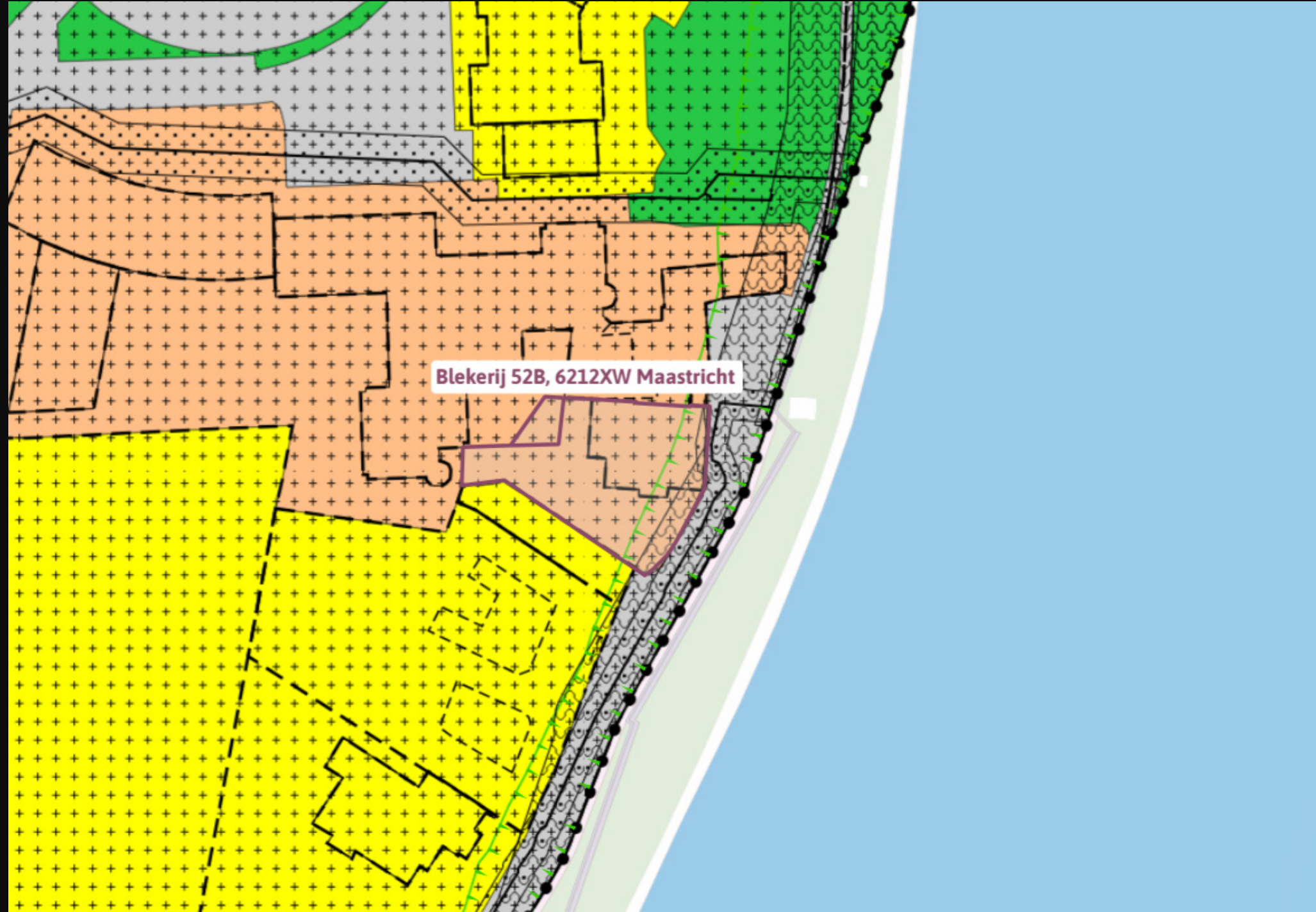
Restaurant Tout à Fait *: approx. 900 m
Restaurant Au Coin des Bons Enfants *: approx. 1.4 m
Restaurant Beluga Loves You *: approx. 1.1 m
Restaurant Studio *: approx. 2.9 km
Restaurant Rantrée *: approx. 5.8 km
Restaurant Chateau Neercanne *: approx. 5.3 km

City park: approx. 600 m
Square of Our Lady: approx. 1 km
Theatre aan het Vrijthof: approx. 1.5 m
Lumière Cinema Restaurant Café: approx. 2 km
Natuurmonumenten Sint-Pietersberg: approx. 3.8 km

Treech '42 Marina: approx. 600 m
Gym Pierre Zenden: approx. 950 m
EPV Tennis: approx. 1.4 m
Kimbria Racket Club: approx. 1.5 km
De Maastrichtsche - International Golf: approx. 5.5 km

Tango petrol station: approx. 2.6 km
Maastricht railway station: approx. 1.9 km
Maastricht Aachen Airport: approx. 11.2 km





-  Plangebied

 Agrarisch

 Agrarisch met waarden

 Bedrijf

 Bedrijventerrein

 Bos

 Centrum

 Cultuur en ontspanning

 Detailhandel

 Dienstverlening

 Gemengd

 Groen

 Horeca

 Kantoor

 Maatschappelijk

 Natuur

 Overig

 Recreatie

 Sport

 Tuin

 Verkeer

 Water

 Wonen

 Woongebied
- Gebiedsaanduiding

 Geluidzone

 Luchtvaartverkeerzone

 Vrijwaringszone

 Milieuzone

 Veiligheidszone

 Wetgevingzone

 Reconstructiewetzone

 Overige zone

Aanduidingen

 Bouwaanduiding

 Functieaanduiding

 Lettertkenaanduiding

 Maatvoering

Figuren

 As van de weg

 Dwarsprofiel

 Gevellijn

 Hartlijn leiding

 Relatie

 Figuur IMRO2006

Gebiedsgerichte besluiten

 Besluitgebied

 Besluitvak

 Besluitsubvak

Algemene informatie

Verkoopprocedure

Alle door Cato Makelaars en de verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot het uitbrengen van een bieding. Het doen van een bieding betekent niet automatisch dat u er rechten aan kunt ontlenen. Indien de vraagprijs wordt geboden, kan de verkoper beslissen dit bod wel of niet te aanvaarden. Cato Makelaars raadt geïnteresseerden aan een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor professionele begeleiding bij bieding en aankoop.

Bieding

Wenst u een bieding te doen? Dan dienen de volgende zaken benoemd te worden:

- Geboden koopsom
- Datum sleuteloverdracht
- Eventuele overname roerende zaken
- Eventuele ontbindende voorwaarden, bijvoorbeeld financiering.

Koopakte

Bij een tot stand gekomen koopovereenkomst zorgt Cato Makelaars voor opstelling van de koopakte conform NVM-model. Een waarborgsom of bankgarantie van tenminste tien procent van de koopsom die wordt voldaan aan de notaris is daarin gebruikelijk. Voorbehouden kunnen alleen worden opgenomen (bijvoorbeeld voor het verkrijgen van financiering) indien deze uitdrukkelijk bij de bieding zijn vermeld.

Onderzoeksplicht

De verkoper van de woning heeft een zogenaamde informatieplicht. De koper heeft een eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die van belang (kunnen) zijn. Als koper is het voor u ook zaak u te (laten) informeren over de financieringsmogelijkheden op basis van arbeidssituatie, inkomen, leningen en andere

persoonlijke verplichtingen. Wij raden u aan, voor het doen van bieding, degelijk onderzoek te (laten) verrichten, ook naar de algemene en specifieke aspecten van de woning. Nog beter is het om een eigen NVM-makelaar in te schakelen voor de aankoopbegeleiding.

Verkoopdocumentatie

Alle vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn (bijvoorbeeld in plattegronden, oppervlaktes en inhoud), dan kan men zich hierop niet beroepen. Alhoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt inzake de juistheid van de inhoud van deze verkoopdocumentatie, noch door de eigenaar noch door de verkopend makelaar, enige aansprakelijkheid aanvaard en kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De maten van de plattegronden kunnen afwijken aangezien de tekeningen soms verkleind weergegeven (moeten) worden.

Bedenktijd (Wet Koop Onroerende Zaken)

Als u een woning koopt, hebt u drie dagen bedenktijd. Gedurende deze periode kunt u de overeenkomst alsnog ongedaan maken. De bedenktijd gaat in zodra de koper de door beide partijen getekende koopovereenkomst of een kopie daarvan krijgt overhandigd. Ontbindt u binnen de drie dagen van de wettelijke bedenktijd de koop, dan zijn wij genoodzaakt om hiervoor € 250,- administratiekosten in rekening te brengen.

Hoe verder na de bezichtiging?

Niet alleen de eigenaar van de woning maar ook wij zijn benieuwd naar uw reactie, en wij stellen het zeer op prijs als u ons binnen enkele dagen uw bevindingen laat weten. Eventueel nemen we graag telefonisch contact met u op. Vindt u deze woning bij nader inzien toch minder geschikt voor u? Dan zijn we u graag anderszins van dienst en assisteren we u met alle plezier bij het zoeken naar een woning die compleet aan uw eisen voldoet. Wij nodigen u dan ook van harte uit voor een vrijblijvend en persoonlijk adviesgesprek.

General information

Sales procedure

All information provided by Cato Makelaars and the seller should be regarded exclusively as an invitation to submit a bid. Making a bid does not automatically mean that you can derive rights from it. If the asking price is offered, the seller may decide whether or not to accept this offer. Cato Makelaars advises interested parties to engage their own NVM realtor for professional guidance with bidding and purchase.

Bid

Do you wish to make a bid? Then the following things need to be mentioned:

- Bid price
- Date key transfer
- Possible takeover of movable property
- Any conditions precedent, such as financing.

Deed of purchase

In the case of a purchase agreement that has been concluded, Cato Makelaars will draw up the deed of sale in accordance with the NVM model. A deposit or bank guarantee of at least ten percent of the purchase price paid to the civil-law notary is customary. Reservations can only be included (for example to obtain financing) if these are explicitly mentioned in the offer.

Obligation to investigate

The seller of the property has a so-called information obligation. The buyer has his own duty to investigate all matters that (may) be of importance. As a buyer, it is also important for you to be informed about the financing possibilities based on employment situation, income, loans and other personal obligations.

Before submitting a bid, we advise you to have a thorough investigation carried out, including into the general and specific aspects of the home. It is even better to use your own NVM realtor for purchase support.

Sales documentation

All information provided is given by us to the best of our knowledge and belief and in good faith. Should later appear that there are deviations (for example in maps, surfaces and contents), this cannot be invoked. Although care has been taken, neither the owner nor the selling realtor accepts any liability for the accuracy of the contents of this sales documentation and no rights can be derived from it. The dimensions of the floor plans may vary, as the drawings may sometimes have to be reduced in size.

Reflection period (Real Estate Purchase Act)

When you buy a property, you have three days to think about it. During this period, you can still cancel the contract. The cooling-off period starts as soon as the buyer receives the purchase agreement signed by both parties or a copy thereof. If you cancel the purchase within three days of the statutory cooling-off period, we will be obliged to charge an administration fee of € 250.

After the visit?

Not only the owner of the property but also we are curious about your reaction, and we would appreciate it if you let us know your findings within a few days. If necessary, we will be happy to contact you by telephone. On closer inspection, do you find this house less suitable for you? Then we would be happy to be of service to you in any other way and will gladly assist you in your search for a property that completely meets your requirements. We would therefore like to invite you for a free and personal consultation.

Daarom Cato Makelaars

1. Ons motto

Ons motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' staat voor onze frisse en bevlogen NVM full service makelaardij in onroerend goed. Onze verkoopportefeuille omvat louter woningen, appartementen en monumenten van hoog niveau. Wij zijn proactief in verkoop en marketing, en onze kennis en kunde zijn gebaseerd op ruim twintig jaar ervaring in de wijde regio.

2. Cato Team

Ons team bestaat uit nauw samenwerkende professionals, met eigen specialismes en netwerken die de verkoop en marketing van uw object een boost geven. Wij voegen nog meer kwaliteit aan hoogwaardige aanbod toe, door resultaatgerichte diensten als professionele styling, (drone-)tv, fotografie en illustraties.

3. Specialismen

Door specialismen en specialisten te bundelen, leveren wij opmerkelijke resultaten bij het vermarkten van goed onroerend goed. Wij zijn gespecialiseerd in de aan- en verkoop van rijks- en gemeentelijke monumenten en historische panden dankzij uitgebreide studie en interesse in cultureel erfgoed.

4. Ontzorgen

Natuurlijk bent u druk met werk, gezin, familie, sociale netwerken, andere liefhebberijen en bezigheden; dat begrijpen wij maar al te goed. Daarom ontzorgen wij u graag, door u optimaal te begeleiden bij de aan- en verkoop van een goed huis.

5. Bereikbaarheid

We komen naar u toe en ontvangen u van harte in ons gemakkelijk bereikbare kantoor. Gesitueerd aan de Parklaan is Parklaan Offices uitstekend bereikbaar. Het Centraal Station van Eindhoven ligt op loopafstand. Komt u met de auto? Parkeren doet u gratis op ons eigen terrein achter de slagboom.

Openingstijden

Ons kantoor is geopend op werkdagen van 09.00 uur tot 17.30 uur. Mocht het u doordeweeks niet schikken, dan zijn wij graag bereid om een afspraak met u te maken om u op zaterdag of zondag te woord te staan.

Therefore, Cato Brokers

1. Our motto

Our motto 'Van goeden huize, voor goede huizen en monumenten' (of pedigree, for good houses and monuments) stands for our fresh and enthusiastic NVM full service real estate agency. Our sales portfolio comprises only high-end homes, apartments and monuments. We are proactive in sales and marketing, and our knowledge and skills are based on more than twenty years of experience in the wider region.

2. Cato Team

Our team consists of professionals working closely together, with their own specialisms and networks that boost the sales and marketing of your property(s). We add even more quality to our high-quality offering, through result-oriented services such as professional styling, (drone) TV, photography and illustrations.

3. Specialism

By combining specialisms and specialists, we deliver remarkable results in the marketing of good real estate. We specialize in the purchase and sale of national and municipal monuments and historic buildings thanks to extensive study and interest in cultural heritage.

4. Caring

Of course, you are busy with work, family, social networks, other hobbies and activities; we understand that all too well. That is why we are happy to relieve you of all your worries by providing you with the best possible support when buying and selling a good house.

5. Accessibility

We would like to come to you and welcome you warmly in our easily accessible office. Located on the Parklaan, Parklaan Offices is easily accessible. The Central Station of Eindhoven is within walking distance. Are you coming by car? Parking is free on our own parking spaces on own plo behind the barrier.

Opening hours

Our office is open on working days from 9 am to 5.30 pm. If it does not suit you during the week, we are happy to make an appointment with you on Saturday or Sunday.

LUXURY REAL ESTATE AND MONUMENTS

Parklaan 54 A / 5613 BH Eindhoven / 040 290 06 20
06 10 34 56 57 / info@catomakelaars.nl / www.catomakelaars.nl

Cato
MAKELAARS