



# Verkoopbrochure Art Nouveau herenhuis J. Hollman

**Papenstraat 4C, 6211 LG Maastricht**

**Klement**   
RENTMEESTERS

Klement Rentmeesters.  
**Gedeelde liefde voor  
monumentaal en  
landelijk wonen.**

Nu is het moment...

om het object van  
uw dromen te kopen.

# Het verkopen of verhuren van een monument is een vak apart.

Klement Rentmeesters adviseert haar klanten over alle zaken die komen kijken bij de exploitatie, het beheer, herbestemming, aan- en verkoop van monumentale panden en landgoederen. Onze expertise reikt dus ver en gaat van grondzaken, onteigeningen, gebiedsontwikkeling, grondbeleid, overdracht van eigendom tot bestemmingswijzigingen. Om die reden hebben we zeer uiteenlopende expertises binnen handbereik: rentmeesters, makelaars, architecten, erfgoedadviseurs, adviseurs natuur en landschap enzovoort. Al die kennis zetten we ook in bij de aan- en verkoop van monumentale panden en landgoederen.

---

Als makelaar met specialisatie in monumenten en het luxere vastgoed adviseren wij u graag bij de aankoop van dit object.



**Klement**  
RENTMEESTERS

**Vestiging Vught**

Landgoed Muysierick  
Maurick 1 | 5261 NA Vught

**Vestiging Gulpen**

Rijks4  
Rijksweg 4 | 6271 AE Gulpen

043 - 32 33 511

info@klement-rentmeesters.nl  
www.klement-rentmeesters.nl

## De makelaar vertelt:

**Op een steenworp van het Vrijthof ligt dit uitzonderlijke herenhuis. Een zeldzaam voorbeeld van Art Nouveau-architectuur waarin verfijnde ornamentiek, sierlijke rondbogen en smeedijzeren details samenkomen tot een gevel van ongekende elegantie.**

De Papenstraat typeert zich door het fraaie straatbeeld van de vele historische gevels die het tijdsbeeld van de afgelopen eeuwen weergeven. Een opvallende verschijning aldaar zijn de twee naast elkaar gelegen herenhuisen in Art Nouveau stijl. Beide ontworpen door de Maastrichtse architect Joseph Hollman en gebouwd in 1905. Het bijzondere ontwerp weerspiegelt de stedelijke vernieuwing en welstand rond de eeuwwisseling.

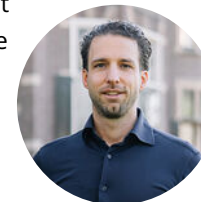
Achter de karakteristieke gevel ontvouwt zich een royaal en sfeervol herenhuis waarin de grandeur van begin 20e eeuw nog altijd voelbaar is. De symmetrische opbouw, hoge vensters en rijke detaillering zorgen voor een aangename lichtinval en een gevoel van ruimte dat past bij dit bijzondere woonsegment.

De mogelijkheden van dit monument zijn talrijk. Zowel als privé woonhuis of als beleggingsobject. Er is namelijk een geldige vergunning om kamersgewijs te verhuren met maximaal 8 units. Dat is ook hoe het statige herenhuis, thans is ingedeeld en daarbij is voorzien van twee keukens, meerdere douches, diverse toiletruimten en royale stadstuin voor gezamenlijk gebruik. De woning wordt echter vrij van huur verkocht zodat u vooral zelf de keus hebt om naar uw wens te gebruiken.

Een unieke kans voor wie op zoek is naar een karaktervol en onderscheidend rijksmonument in het centrum van Maastricht, met tal van mogelijkheden voor de toekomst.

### **Uw makelaar:**

Vincent Voorn  
vincent@klement-rentmeesters.nl  
06 43977537



**"Wonen in stijl, om de hoek van het vrijthof in hartje Maastricht"**

# Inhoud

<b>Objectomschrijving</b>	5
<b>Ligging en omgeving</b>	8
<b>Kadastrale gegevens</b>	11
<b>Bestemming</b>	13
<b>Indeling en plattegronden</b>	15
<b>Foto's</b>	22
<b>Contact</b>	27





1 Objectomschrijving





## In het kort...

**Gelegen op een perceel van 161 m<sup>2</sup> in het historische hart van Maastricht, op slechts een steenworp afstand van het iconische Vrijthof, diverse faculteiten van de universiteit en alle overige stedelijke voorzieningen, biedt het een unieke woonervaring. Een plek waar de levendigheid van de stad en het comfort van een eigentijdse woning hand in hand gaan. Daarom is dit een van de meest geliefde locaties van Maastricht.**

De naam 'Papenstraat' komt uit de middeleeuwen, tot 'paap' een benaming was voor 'priester'. Maastricht was destijds een religieus knooppunt, waardoor straten als de Papenstraat functioneel verbonden waren met kerkelijke instellingen en onderdak voor geestelijken en pelgrims boden.

Wat dit herenhuis zo bijzonder maakt, is dat het vrijwel geheel in originele art-decostaat verkeert, wat zeer zeldzaam is. Alle getoogde ramen zijn nog aanwezig in het oorspronkelijke eikenhout, inclusief het door Hollman uitgekozen messing hang- en sluitwerk in art-decostijl. Zowel exterieur als interieur tonen vele oorspronkelijke elementen, zoals pleisterornamenten, rondboogvensters, smeedijzer en marmeren details. De hoge ornamentenplafonds, paneeldeuren en imposante trappartij onderstrepen het statige karakter van het herenhuis.

Aan de voorzijde wordt de gevel verfraaid door elegante balkons, gelegen op het Zuiden, gedragen door rijk gedetailleerde natuurstenen penanten, die een levendig uitzicht bieden op het straatbeeld. Aan de achterzijde ontvouwt zich juist een verstillend panorama over de historische kerken rond het Vrijthof, waarbij de karakteristieke rode toren van de Sint-Janskerk onmiskenbaar het stadsbeeld markeert. Een zeldzame combinatie van stedelijke dynamiek en ingetogen grandeur.

Momenteel is het herenhuis ingericht voor studentenverhuur, waarbij zorgvuldig en met respect voor de historische elementen is gehandeld. De ten behoeve van deze woonvorm aangebrachte voorzieningen zijn relatief eenvoudig te verwijderen, waardoor het pand zich moeiteloos laat transformeren tot een stijlvol en volwaardig privé-woonhuis.

# Specificaties

## Oppervlaktes per bouwlaag

Kelder	± 55 m <sup>2</sup>
Begane grond	± 90 m <sup>2</sup>
Eerste verdieping	± 75 m <sup>2</sup>
Tweede verdieping	± 60 m <sup>2</sup>
	± 68 m <sup>2</sup>

---

**Totaal** **348 m<sup>2</sup>**

## Oppervlaktes bijgebouw (bij benadering)

Tuinberging	± 2 m <sup>2</sup>
-------------	--------------------

## Oppervlakte terrein

Totale perceel 161 m<sup>2</sup>

## Technisch

- Verwarming middels gastgestookte cv-installatie (2023)
- Deels geïsoleerd, deels origineel enkel glas;
- Mechanische ventilatie;
- Glasvezel internet aanwezig.

## Onderhoudstoestand

Het gebouw verkeert in een goed onderhouden staat en biedt een uitstekende basis voor de herbesteding van studentenkamers naar privé woonhuis. Het hoofddak is 2 jaar geleden volledig gerenoveerd en toen gedeeltelijk vernieuwd met Cornwall leien.

## Vraagprijs

€ 1.450.000,- k.k.



## 2 Ligging en omgeving

**Wonen aan de Papestraat betekent wonen midden in het karaktervolle hart van de stad Maastricht. Gelegen in een rustige straat, direct om de hoek van het Vrijthof, ervaart u hier nauwelijks de drukte die men normaal gesproken met deze locatie associeert.**

De directe omgeving biedt natuurlijk vooral alle stedelijke voorzieningen, die bijdragen aan een duurzame aantrekkingskracht voor een brede doelgroep. Binnen in het huis heerst juist een serene sfeer, met volledige privacy ten opzichte van de directe omgeving, een kwaliteit die in de binnenstad zelden vanzelfsprekend is.

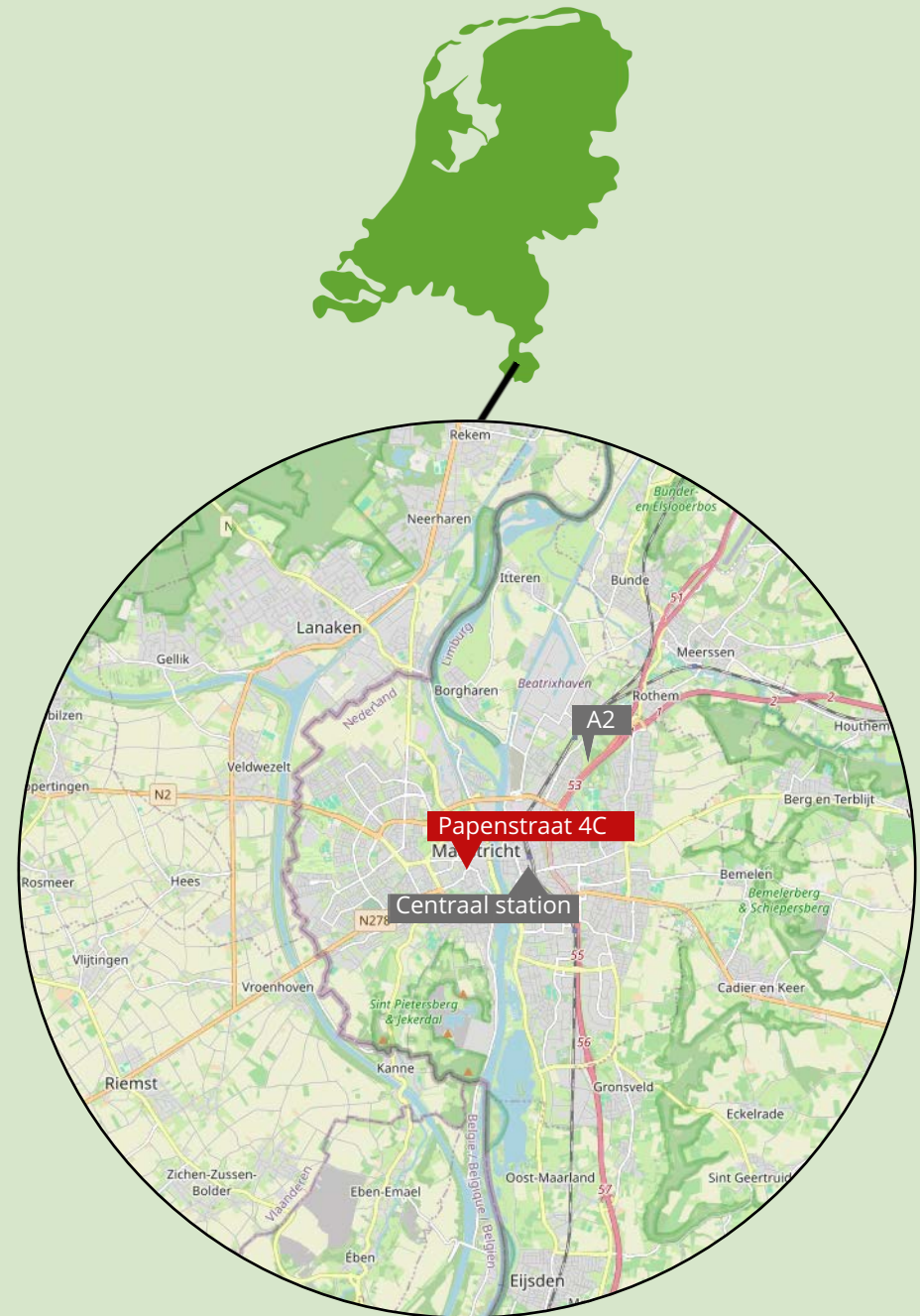
Het levendige stadscentrum, met het Vrijthof, de Markt en de Maas als centrale ontmoetingsplekken bevindt zich op loopafstand. Hier komt het beste van Maastricht samen: een breed aanbod aan hoogwaardige horeca, winkels en culturele voorzieningen, die bijdragen aan een comfortabele en veelzijdige leefomgeving.

Deze nabijheid maakt de locatie niet alleen aantrekkelijk voor eigen bewoning, maar ook bijzonder interessant vanuit verhuuroogpunt.

De aanwezigheid van Maastricht University versterkt het internationale en dynamische karakter van de buurt. Diverse faculteiten en universiteitsgebouwen liggen op loop- en fietsafstand, wat zorgt voor een constante vraag naar woonruimte en de locatie geschikt maakt voor zowel eigen gebruik en als belegging.

Tegelijkertijd biedt de omgeving ruimte voor rust en ontspanning. Het nabijgelegen stadspark vormt een groene tegenhanger van de stad, met wandelpaden, open ruimtes en rustige plekken langs het water van de Jeker.

De Papestraat biedt daarmee een zeldzame combinatie van woonkwaliteit en investeringspotentie, gelegen op een plek waar historie, comfort en dynamiek elkaar versterken.



## Bereikbaarheid

Alles wat de stad te bieden heeft, van sfeervolle cafés en exclusieve winkels tot culturele highlights en het beroemde Vrijthof, ligt op loopafstand. Het Centraal station van Maastricht is dichtbij, evenals meerdere bushaltes, waardoor reizen binnen de stad of naar omliggende steden zoals Sittard, Heerlen en Aken eenvoudig is te doen.

Met de auto is de woning bereikbaar via de A2 en A79, maar het centrum zelf blijft autoluw. Parkeren kan met een vergunning in de straat of in nabijgelegen garages en P+R-terreinen, zodat praktische oplossingen altijd beschikbaar zijn.



### BEREIKBAARHEID PER AUTO

Valkenburg	16 km	(17 minuten)
Heerlen	28 km	(28 minuten)
Sittard	28 km	(30 minuten)
Luik	33 km	(33 minuten)
Aken	41 km	(39 minuten)



### BEREIKBAARHEID PER OV

CS Maastricht	(11 minuten bus)
Valkenburg	(22 minuten bus/trein)
Heerlen	(33 minuten bus/trein)
Luik	(50 minuten bus/trein)
Aken	(60 minuten bus/trein)

### 3 Kadastrale gegevens



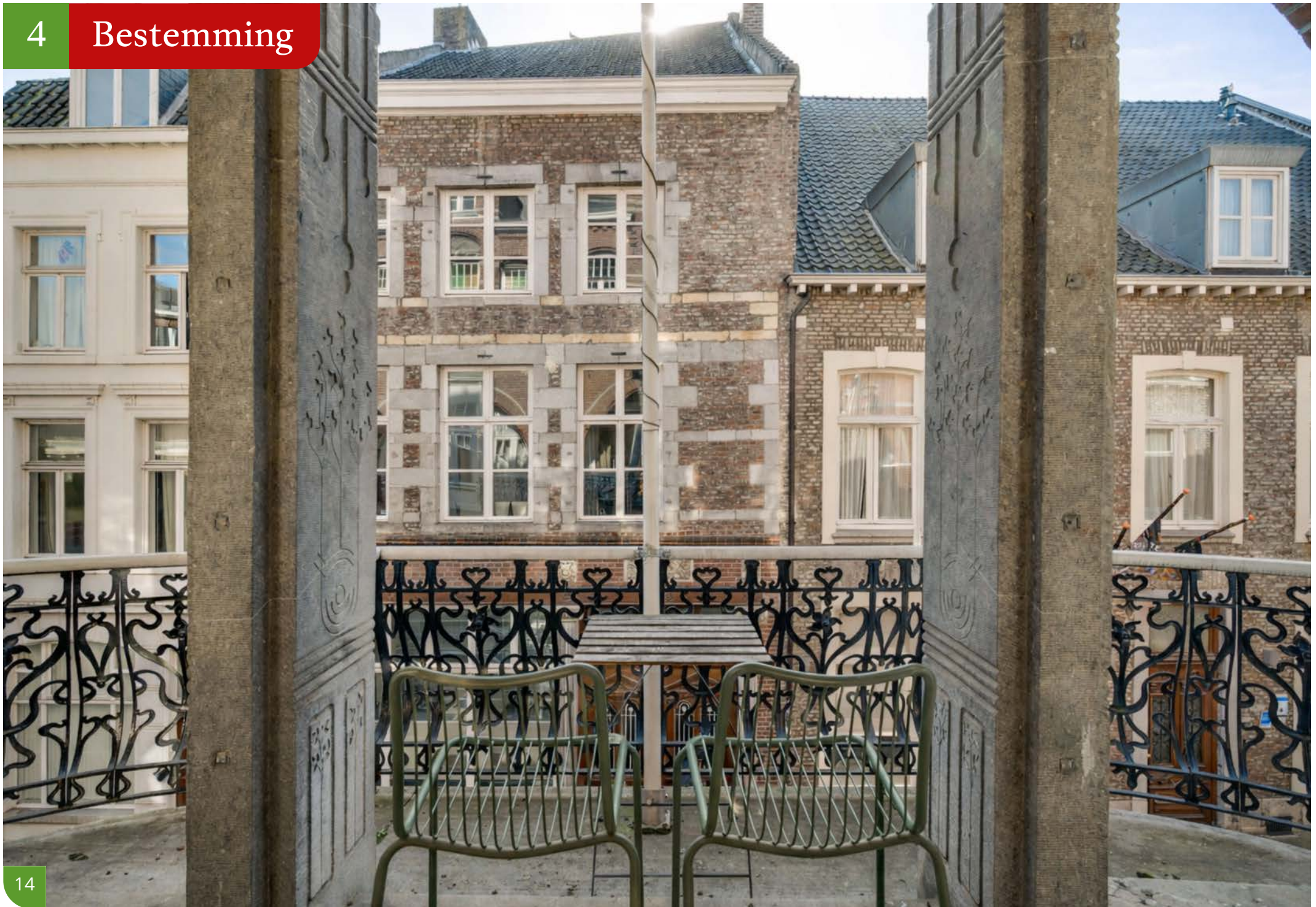


## Kadastrale gegevens

### Objectinformatie

Adres	Papenstraat 4 C, Maastricht
Administratieve gemeente	Maastricht
Monumentnummer	506719
Datum inschrijving	06-02-1997
Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie en perceelnummer	Sectie B, Nummer 3029
Oppervlakte	161 m <sup>2</sup>

Aan de tuinmuur zijn twee kleine airco-units geplaatst die eigendom zijn van het achtergelegen hotel. In de notariële transportakte wordt hiervoor een opstalrecht gevestigd en een kwalitatieve verplichting opgenomen zodat er, indien nodig, toegang wordt verleend voor onderhoud aan deze installaties.



# Omgevingsplan

Conform opgave van het omgevingsplan "Centrum" van de gemeente Maastricht heeft het bebouwde perceel de bestemming: "gemengd-2".


Het toegestaan gebruik is:


- wonen al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, kantoor, praktijkruimte of guesthouse;
- kantoorruimte met of zonder baliefunctie.

Zodoende kan het object dus direct worden aangewend voor meerdere verschillende functies.

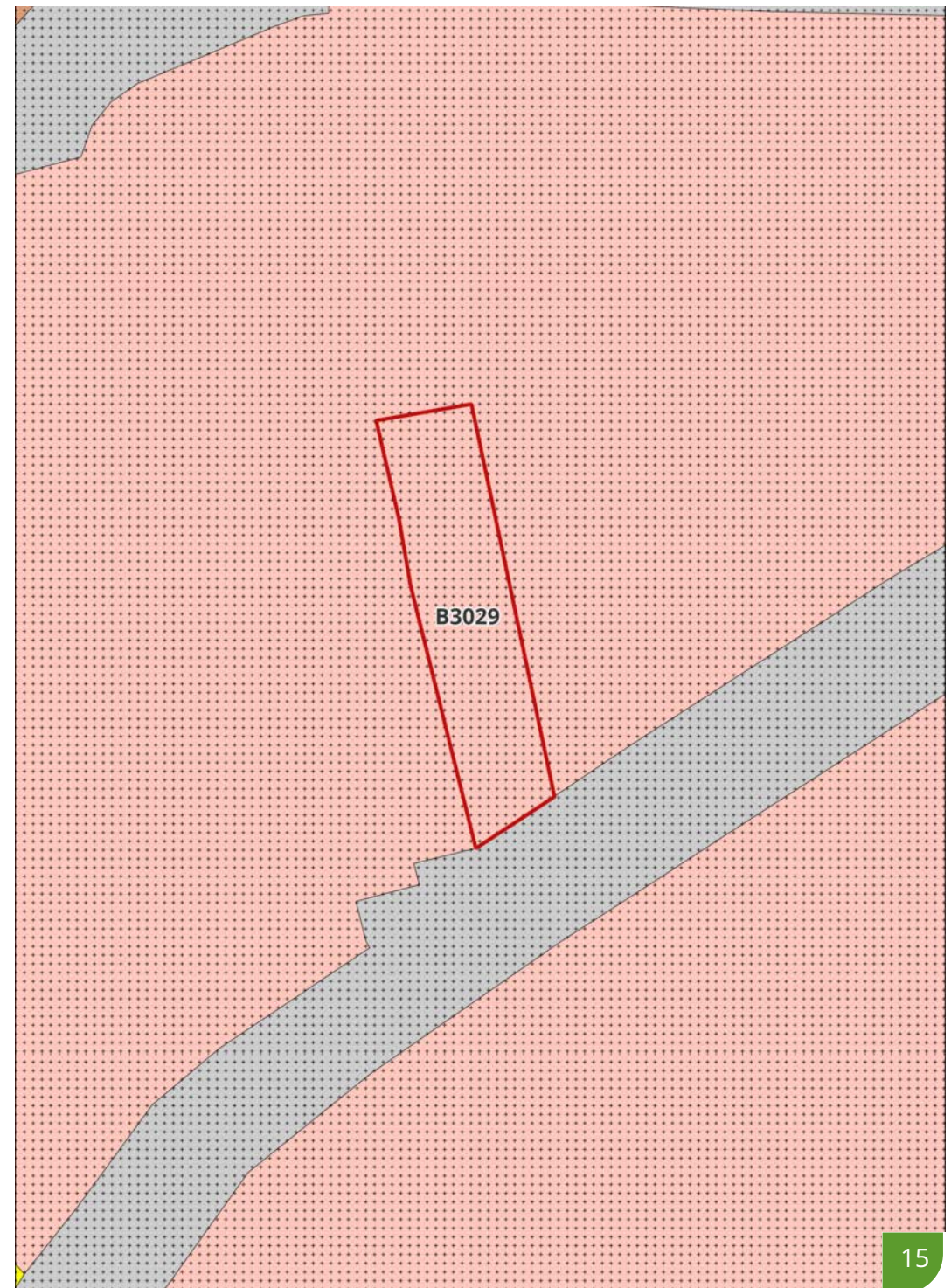
Daarnaast is er vergunningverleend voor kamergewijze verhuur tot een maximum van 8 units.

Wij wijzen er nadrukkelijk op dat wijzigingen omtrent de bestemming of ander gebruik van de woning dan de hoofdbestemming in nauw overleg met de gemeente moeten worden vastgesteld.

Perceel Papenstraat 4C 

Centrum 

Verkeer 



## 5 Indeling en plattegronden





## Indeling woonhuis

### Begane grond

Bewonder de prachtige, hoge gevel van dit indrukwekkende monument en loop naar de overdekte entree, boordevol karakter. Niet alleen de buitenzijde, maar ook de binnenzijde is het toppunt van elegantie en historie. In de hal ziet u een sierlijke bordestrap, paneeldeuren met architraven, hoge plafonds en rijkelijk gebruik van marmer. Niet ingetogen, maar exact zoals Art Nouveau bedoeld is.

Op de begane grond zijn twee royale kamers van circa 22 en 27.5 m<sup>2</sup>, waar de plek van de voormalige en-suiteverdeling nog zichtbaar is. De achterste kamer, met toegang tot de tuin, wordt verrijkt door een marmeren schouw met een fraaie haardplaat. Aan de achterzijde is de keuken, met dubbele deuren naar de stadstuin en een functionele opstelling uitgevoerd met inbouwapparatuur. Als u kiest voor een volledig nieuwe keuken, biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor een creatieve indeling met mooi zicht op de stadstuin.





Impressie van mogelijke inrichting



Impressie van mogelijke inrichting

## Impressies van mogelijk gebruik

### Begane grond

De indeling op de begane grond biedt volop kansen om de ruimtes opnieuw naar wens in te delen. Zo kunnen de kamers getransformeerd worden tot de klassieke indeling naar een aparte woonkamer en-suite met eetkamer. Aan de voorzijde creëer je eenvoudig een fijne woonkamer met prettig contact met de straat, terwijl de aangrenzende ruimte zich perfect leent als gezellige eetkamer om samen te komen en uitgebreid te tafelen met familie en vrienden.



Impressie van mogelijke inrichting



Bestaande situatie (Badkamers)



Impressie van mogelijke inrichting

## Tussenverdieping

### Tussenverdieping

Boven de keuken bevindt zich een praktische tussenverdieping, momenteel ingedeeld met een separaat toilet en twee afzonderlijke doucheruimtes. Deze indeling biedt volop mogelijkheden voor herinrichting. Zo kan hier met relatief eenvoudige aanpassingen een royale en comfortabele badkamer worden gerealiseerd, geheel naar eigen smaak en wensen. Denk bijvoorbeeld aan het samenvoegen van de ruimtes tot één luxe geheel met een inloopdouche, ligbad en dubbele wastafel.



Impressie van mogelijke inrichting



## Indeling eerste verdieping

### Eerste verdieping

Volg de bordestrap naar de eerste verdieping, met twee slaapkamers in het voorste gedeelte en de sanitaire voorzieningen in het achterste gedeelte. Ook op deze etage zijn historie en sfeer volop aanwezig, met een marmeren zuil op de overloop als uniek element.

De kamer aan de voorzijde, met een prachtig balkon, heeft een oppervlakte van circa 30 m<sup>2</sup>. Het ornamentenplafond met sierlijsten is het toonbeeld van pure schoonheid, net als de detailleringen bij de zuil op het balkon. De kamer aan de achterzijde, met een marmeren schouw, is circa 15 m<sup>2</sup> groot en biedt uniek uitzicht op de beroemde torens aan het Vrijthof.





Impressie van mogelijke inrichting

## Indeling tweede en derde verdieping

### Tweede verdieping

De bordestrap gaat verder naar de tweede verdieping, die is ingedeeld met twee kamers, een toilet en een keuken. Beide kamers hebben een oppervlakte van circa 15.5 m<sup>2</sup>, met een marmeren schouw in de kamer aan de achterzijde en de kamer aan de voorzijde geeft toegang tot een klein balkon.

Transformeert u het pand in een exclusief woonhuis, dan is de keuken op deze etage heel geschikt om een tweede badkamer te realiseren.

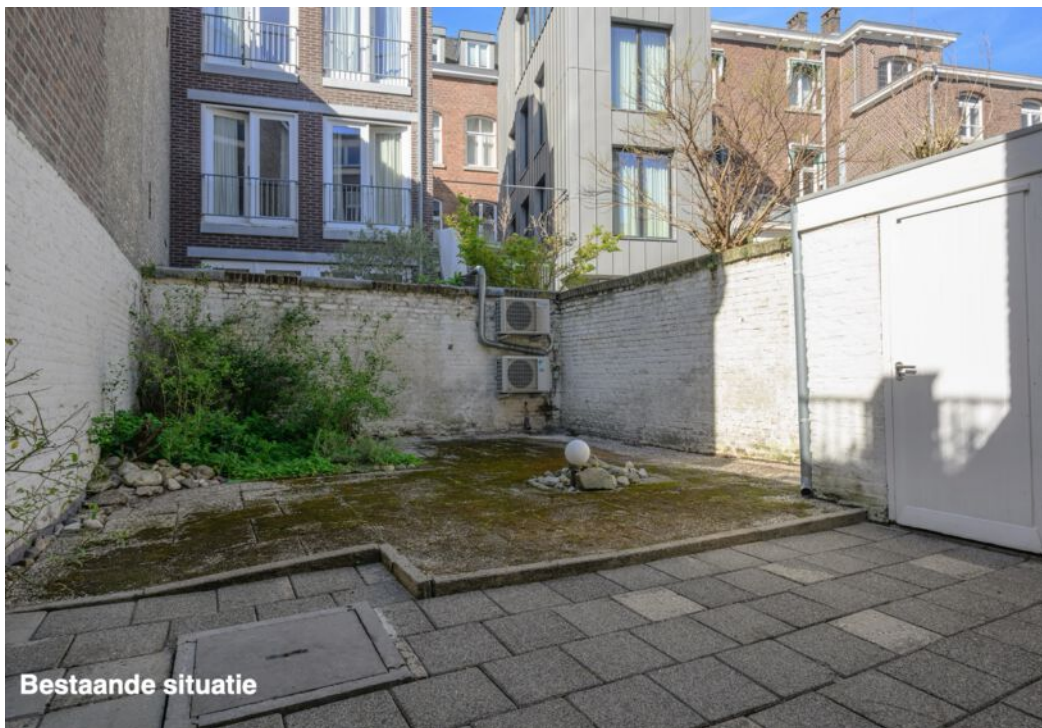
### Derde verdieping

Op de bovenste verdieping zijn nog twee kamers, waarmee het totaal op acht komt. De kamer aan de voorzijde, met een sierlijke toren, heeft een oppervlakte van circa 25.5 m<sup>2</sup>. Dit is exclusief de entresol, te bereiken via een vaste trap.

Aan de achterzijde is een kamer van circa 15 m<sup>2</sup>, met een mooi doorkijkje richting het Vrijthof.

### Kelder

Vanuit de hal op de begane grond is de kelder bereikbaar. Deze ruimte leent zich uitstekend als praktische provisie-kelder, ideaal voor het opslaan van voorraad, dranken of keukenspullen.



Bestaande situatie



Impressie van mogelijke inrichting

## Indeling

### Tuin

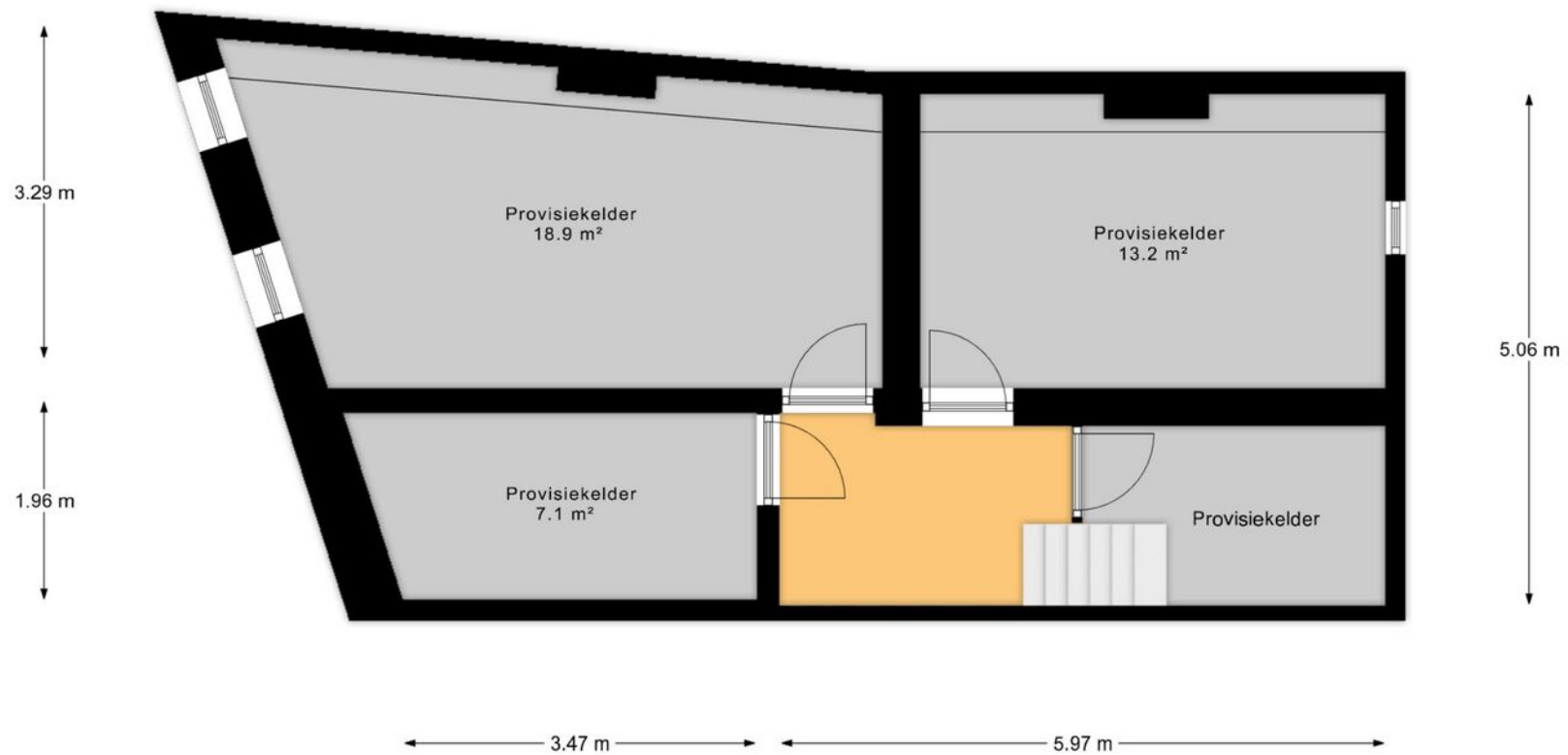
De stadstuin vormt een fijne, beschutte buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van het buitenleven. Door de compacte en onderhoudsvriendelijke opzet is het een plek waar je zonder veel werk toch volop kunt ontspannen.

Aan de tuinmuur zijn twee airco-units geplaatst die eigendom zijn van het achtergelegen hotel. Deze blijven in bezit van het hotel.

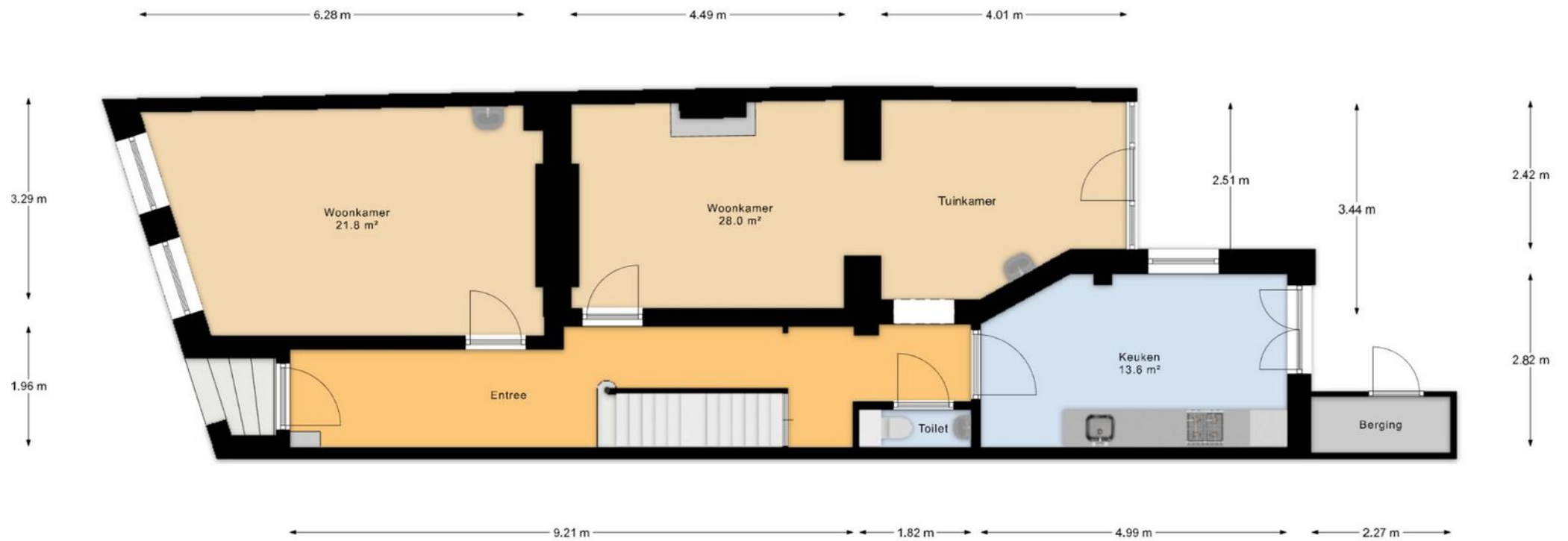


Impressie van mogelijke inrichting

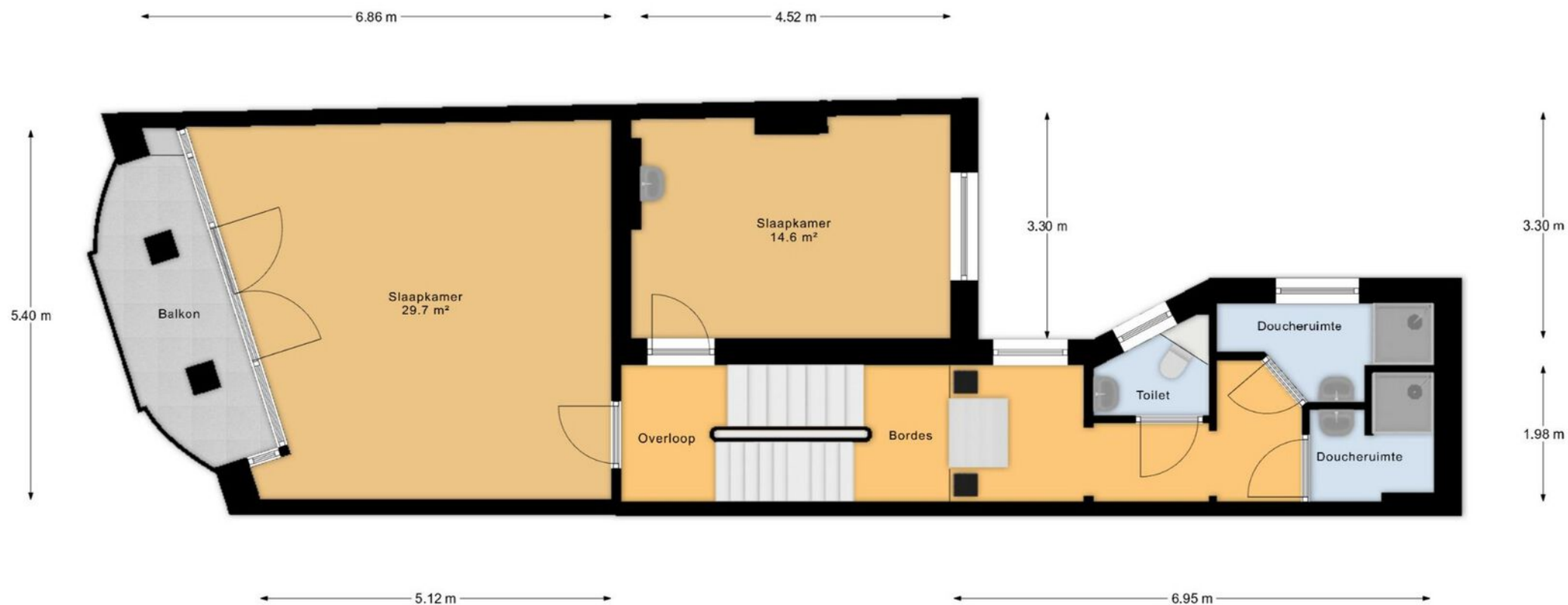
# Kelder



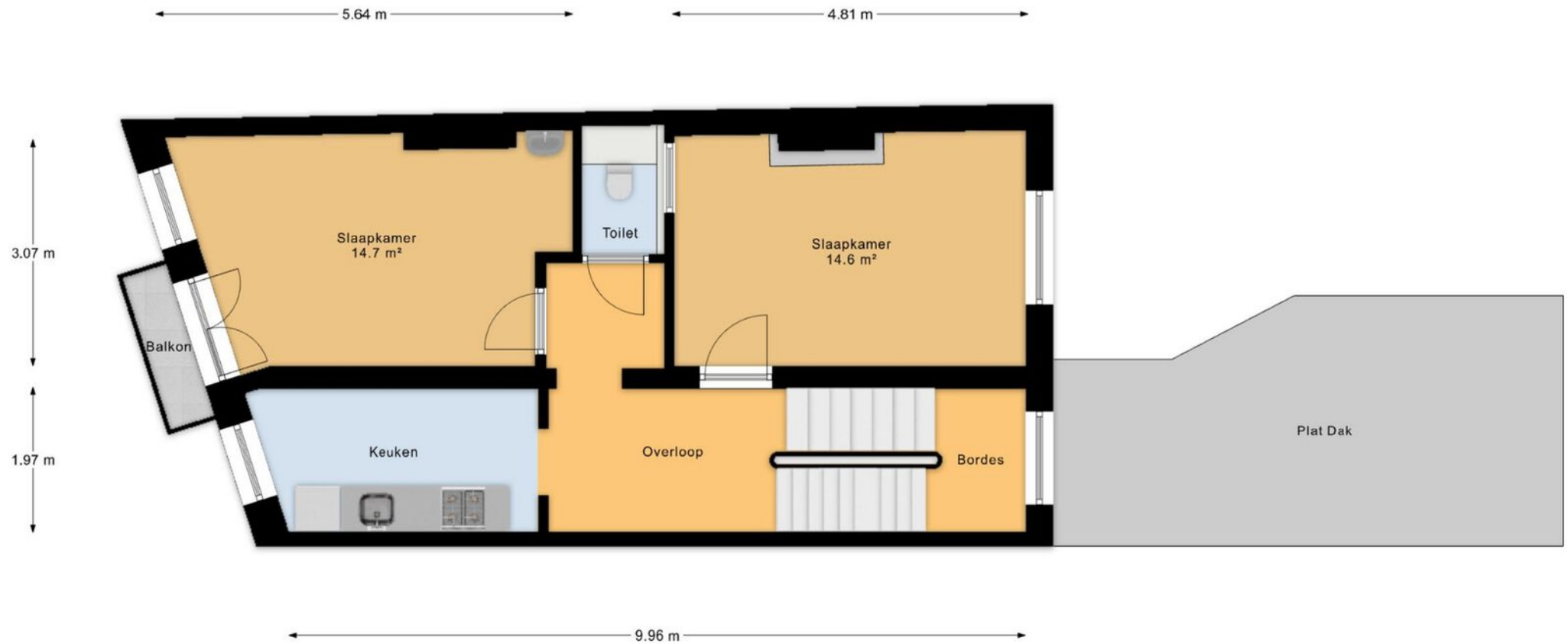
# Begane grond



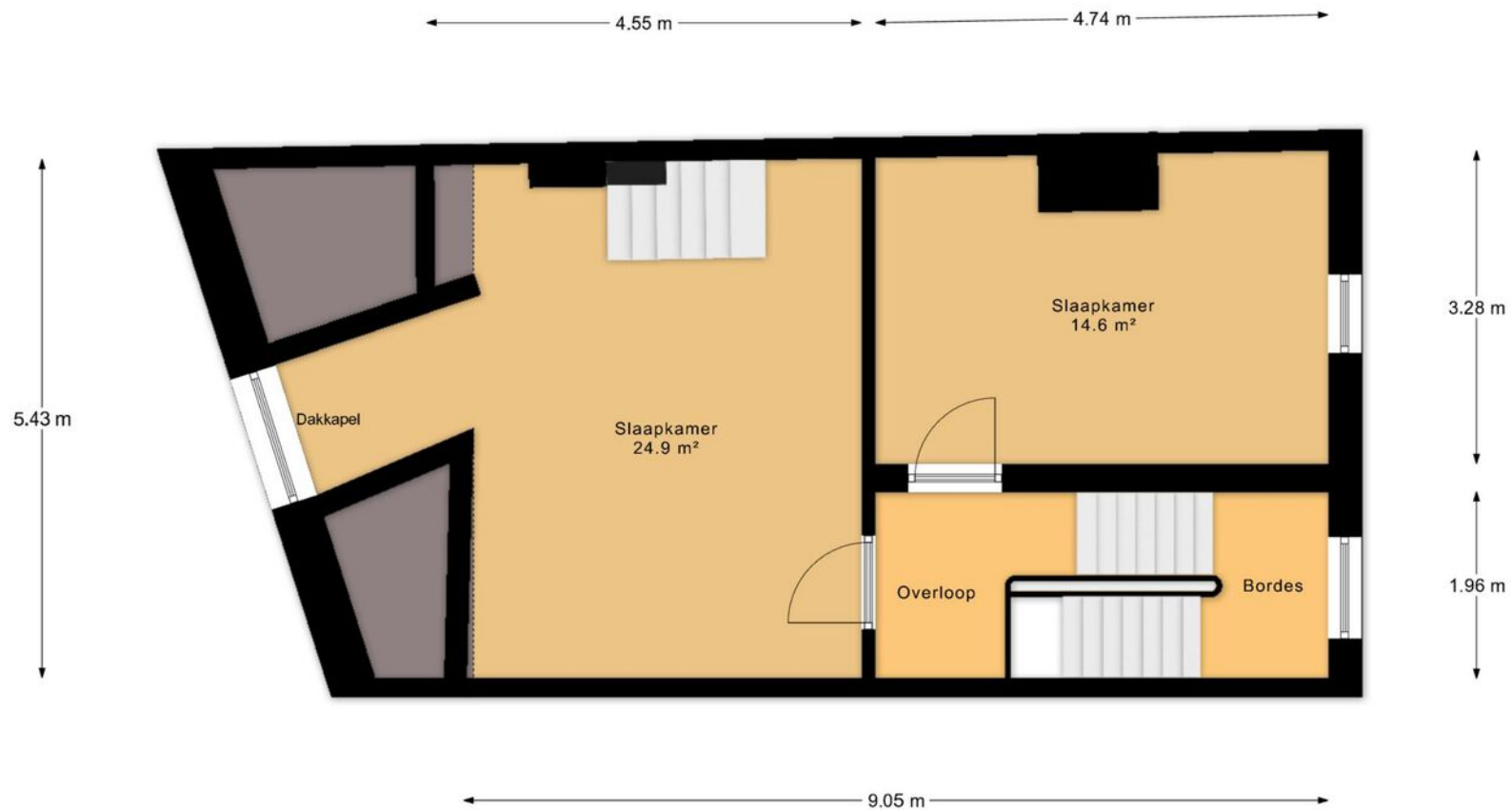
# Eerste verdieping



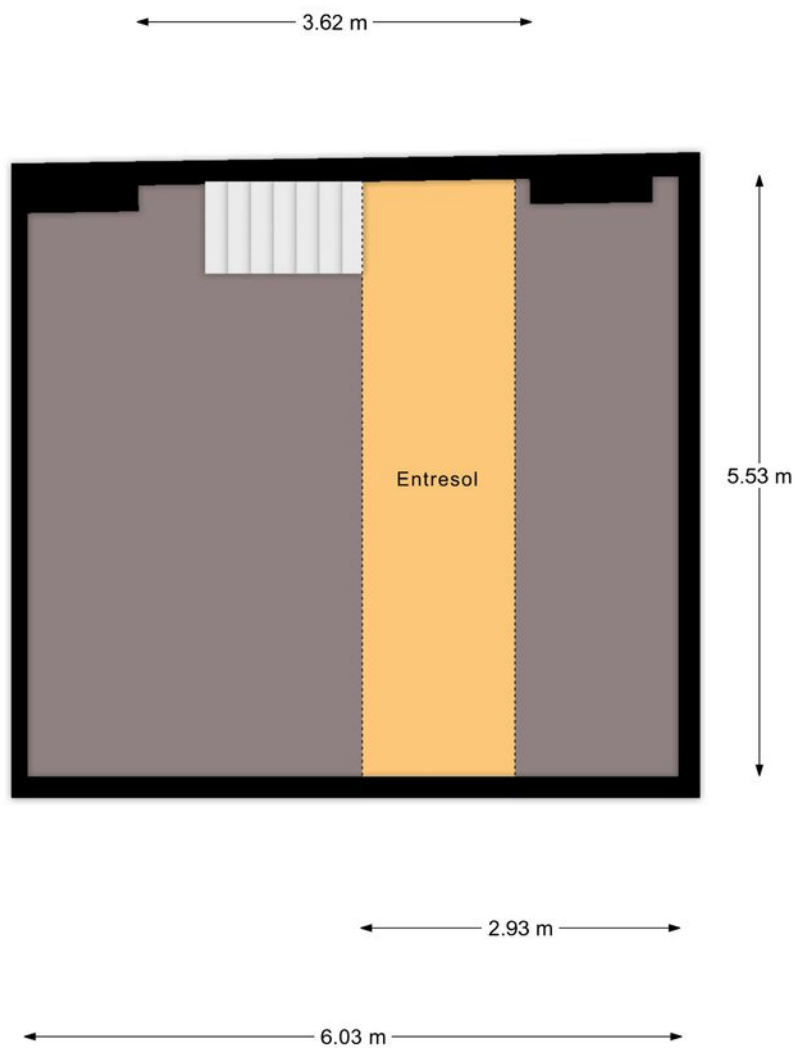
# Tweede verdieping



# Derde verdieping



# Vierde verdieping - Entresol



6

Foto's







Heeft u interesse in de aankoop van dit prachtige object? Neem dan contact met ons kantoor op via onderstaande contactgegevens.



**Uw makelaar:**

Vincent Voorn

[vincent@klement-rentmeesters.nl](mailto:vincent@klement-rentmeesters.nl)

06 43977537

Deze brochure werd met de grootste zorg opgesteld. Mochten er in onze mededelingen toch fouten of vergissingen voorkomen, dan kunnen wij hiervoor niet aansprakelijk gesteld worden. Neem altijd persoonlijk contact met ons op, zodat wij volledige informatie en begeleidend advies kunnen verschaffen over het object waarvoor u interesse heeft.

---

© 2026 Klement Rentmeesters Alle rechten voorbehouden. Gehele of gedeeltelijke overname, plaatsing op andere sites, verveelvoudiging op welke andere wijze dan ook en/of commercieel gebruik van deze informatie is niet toegestaan, tenzij hiervoor uitdrukkelijk schriftelijke toestemming is verleend door Klement Rentmeesters.



Klement Rentmeesters.

**Gedeelde liefde voor monumentaal en landelijk wonen.**



Makelaardij

Restauratie & herbestemming

Onderhoud & beheer

Subsidies

Verduurzaming

Grondzaken

[www.klement-rentmeesters.nl](http://www.klement-rentmeesters.nl)