



Verkoopbrochure Watermolen De Reek

Heksenstraat 1+1A, 6211 KK Maastricht



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.



Vestiging Vught

Landgoed Muyserick
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:

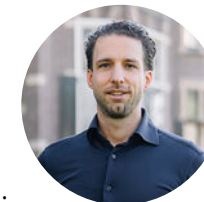
Direct aan de Jeker en op steenworp afstand van het historische hart van Maastricht ligt watermolen De Reek. Een uitzonderlijk monument met een rijke historie dat ook met zijn tijd is meegegaan. Het molenrad is dan ook weer volop in gebruik.

Weinig plekken in de stad maken het verleden zo tastbaar. Lang voordat Maastricht uitgroeide tot de monumentale stad die zij nu is, vormde de Jeker een belangrijke economische levensader. Langs de oevers draaiden talrijke watermolens op de kracht van het stromende water.

Op deze locatie stond ooit de 'Molen van Hex', waaraan de Heksenstraat haar naam ontleent. Al vóór 1618 werd op deze locatie gebruikgemaakt van de kracht van de Jeker. De molen kende door de eeuwen heen uiteenlopende functies, van vol- en graanmolen tot vernismolen voor de Maastrichtse aardewerkindustrie, een sector die de stad grote faam bracht. Toen de industriële bedrijvigheid verdween, kreeg de molen een nieuwe bestemming toen beeldend kunstenaar Charles Eyck zich hier in de jaren vijftig vestigde.

Een volgende belangrijke fase volgde in 2021, toen de molen met zorg werd gerestaureerd en getransformeerd tot luxe woonhuis. Daarbij werd onder meer het molenrad gereconstrueerd en voorzien van een generator. Het bijzondere woonensemble, bestaande uit een royaal woonhuis met fantastisch terras over de Jeker, een aangebouwd deel dat momenteel als kantoor en muziekstudio is ingericht en een inpandige garage. Dit volume kan desgewenst bij de woning worden betrokken of dienst doen als kantoor of gastenverblijf.

Een huis met een uniek verhaal waar u als nieuwe bewoner een nieuw hoofdstuk aan mag toevoegen.



Uw makelaar:

Vincent Voorn

vincent@klement-rentmeesters.nl

06 43977537

"Met de kracht van het water wordt nu het huis verwarmd en verlicht"

Inhoud

Objectomschrijving	6
Ligging en omgeving	9
Kadastrale gegevens	11
Bestemming	13
Indeling en plattegronden	15
Foto's	23
Contact	31







In het kort...

Dit bijzondere monumentale ensemble is gelegen in het geliefde Jekerkwartier, op een perceel van 284 m². De combinatie van de hoofdwoning en het karaktervolle aanbouw biedt volop mogelijkheden. Of u nu denkt aan een tweede woonruimte, een praktijk of kantoor aan huis, of een sfeervol atelier met uitzicht op de Jeker: de mogelijkheden zijn even veelzijdig als de locatie uniek is.

De "Heksenhoek" is het restant van een in oorsprong wellicht 16e of 17e eeuwse, als volmolen gebouwde watermolen genaamd "Molen de Reek". Destijds werd er door beweging voor gezorgd dat wolvezels in elkaar gingen haken, waardoor er een compacte stoflaag ontstond. De molen was begin 19e eeuw in bezit van Petrus Dominicus Nijst, die een leerlooierij had en had destijds de functie van korenmolen.

In de tweede helft van de 19e eeuw werd de molen ingericht tot vernismolen, voor de bekende Société Céramique uit Maastricht. Hier werd glazuur vervaardigd voor de aardewerkfabriek Céramique. Door het schuiven van grote molenstenen over de hardstenen vloer werden de glazuurgrondstoffen fijngewreven. Het glazuur werd met paard en wagen naar de fabriek in Wyck gereden.

Société Céramique bleef tot 1935 als glazuurmolen functioneren.

Na jaren van verval werd het gebouw, inclusief molen, in 1957 verkocht aan de beroemde kunstenaar Charles Eyck. Hij ging hier niet alleen werken, maar ook wonen op deze bijzondere plek. In datzelfde jaar werd een plastiek met de afbeelding van een heks aangebracht, verwijzend naar de plaatselijke benaming 'Heksenhoek'.

Nu is de molen een zeer royale woning, met twee etages en een gewelfde kelder. Op de begane grond zijn twee multifunctionele ruimtes. Het woongedeelte met een fraaie woonkamer, royale keuken, drie slaapkamers en de badkamer is op de eerste verdieping. Het uitzicht op de Jeker en het groen is heel bijzonder, net als het terras boven het water en direct naast het molenrad.

Specificaties

Oppervlaktes per bouwlaag

Kelder	± 30 m²
Begane grond	± 160 m²
Verdieping	± 151 m²
Vliering	± 25 m²

Totaal	366 m²
---------------	---------------

Oppervlaktes bijgebouw 1A

Studio begane grond	± 59 m²
Studio verdieping	± 77 m²
Garage	± 18 m²

Oppervlakte terrein

Totale perceel 284 m²

Technisch

- Dubbele warmtepomp met 2 binnen-units;
- Vloerverwarming (kantoor, woonkamer beneden, keuken boven);
- Elektrische boiler;
- Laadpaal elektrische auto.

Onderhoudstoestand

Het gehele monument verkeert in een zeer degelijke staat van onderhoud. Middels een combinatie van zowel de Sim als de Monulisaregeling is er daarnaast 70% subsidie beschikbaar t.b.v. het reguliere onderhoud aan het gebouw dat is voorzien tot het jaar 2030.

Vraagprijs

€ 2.995.000,- k.k.



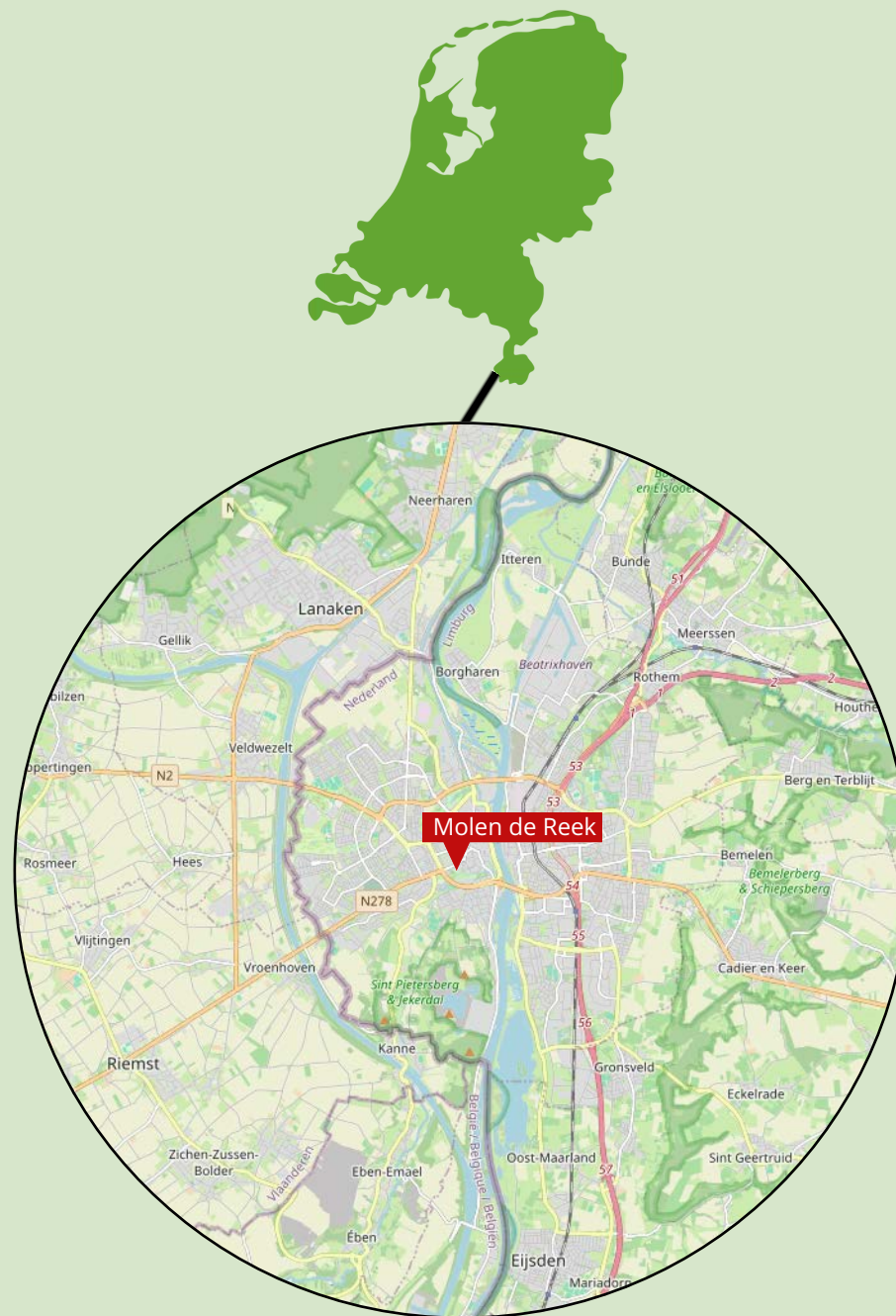
Molen De Reek neemt een bijzondere positie in binnen Maastricht. Het is een markant monument op een fantastische locatie. Hier woont u in een karaktervol stukje Maastricht, met het levendige stadscentrum en alle voorzieningen op loopafstand.

Het centrum van Maastricht, met exclusieve winkels, gerenommeerde restaurants, culturele instellingen en sfeervolle pleinen, is eenvoudig bereikbaar. Van een ochtendwandeling langs de Maas tot een diner op het Vrijthof; de stad vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van het dagelijks leven.

Een bijzonder aspect van de locatie is de directe nabijheid van het Stadspark Maastricht. Dit groene hart van de stad ligt feitelijk in de achtertuin van molen De Reek en biedt een aantrekkelijke omgeving voor wandelen, hardlopen en ontspannen in het groen. Met zijn historische vestingwerken, monumentale bomen, waterpartijen en wandelpaden vormt het park een waardevolle aanvulling op het stedelijke wooncomfort.

Ook op het gebied van onderwijs en kennisinstellingen kent de omgeving een sterke positie. Maastricht University, Zuyd Hogeschool en het Maastricht UMC+ bevinden zich op korte afstand. De aanwezigheid van deze instellingen draagt bij aan het internationale en hoogwaardige karakter van de stad.

Daarnaast beschikt Maastricht over een rijk cultureel aanbod met musea, theaters, concerten en festivals gedurende het gehele jaar.



Bereikbaarheid

Vanuit deze woning bevindt u zich midden in het bruisende hart van Maastricht. Gezellige terrassen, unieke boetieks, culturele voorzieningen en het iconische Vrijthof liggen allemaal op korte loopafstand.

Ook qua bereikbaarheid is de locatie uitstekend. Het Centraal Station van Maastricht bevindt zich nabij, evenals diverse bushaltes met goede verbindingen binnen de stad en naar omliggende plaatsen zoals Sittard, Heerlen en Aken.

Met de auto is de woning eenvoudig bereikbaar via de A2 en A79. Tegelijkertijd profiteert u van de rust van het autoluwe stadscentrum. Voor parkeren zijn er verschillende mogelijkheden, waaronder een parkeervergunning voor de straat en diverse nabijgelegen parkeergarages en P+R-locaties.



BEREIKBAARHEID PER AUTO

Valkenburg	16 km	(18 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)





Kadastrale gegevens

Objectinformatie

Adres	Heksenstraat 1+1A, Maastricht
Administratieve gemeente	Maastricht
Monumentnummer	46782
Datum inschrijving	16 juli 1985
Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie en perceelnummer	Sectie B, nr 4898, 4899 en 4901
Oppervlakte	284 m ²



Omgevingsplan

Conform opgave van het omgevingsplan “Centrum” van de gemeente Maastricht heeft het bebouwde perceel de bestemming: “maatschappelijk”.

Het toegestaan gebruik is:

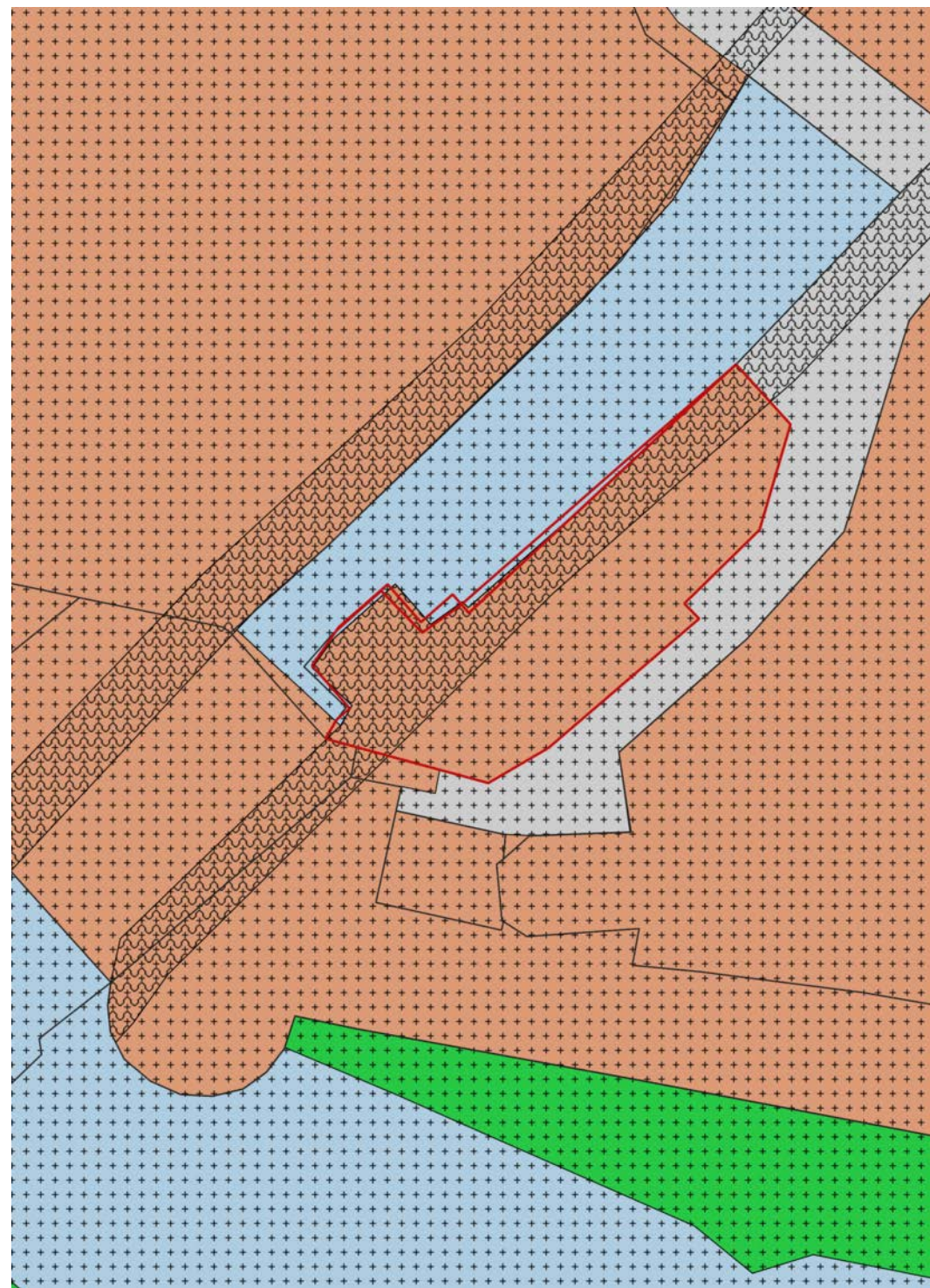
- maatschappelijke voorzieningen met daaraan ondergeschikt: horeca (categorie 1 en 2) of detailhandel.
- wonen met zorg;

Dit maakt het mogelijk om naast de reguliere woonfunctie het gebruik ook te kunnen combineren met een maatschappelijke functie zoals een vorm van zorg, educatief gebruik en/ of culturele activiteiten.

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

Molen de Reek
Perceel Heksenstraat 1+1A 

Maatschappelijk 
Groen 
Water 
Verkeer 







Indeling woonhuis (nr. 1)

Begane grond

Op de begane grond heeft u de beschikking over twee royale, multifunctionele ruimtes. In het rechterdeel is een fantastische woonkamer met fraai lichtinval vanaf twee zijden. Aan de voorkant kijkt u naar de intieme Heksenstraat, en aan de achterzijde naar het groen. In het achterste deel, bij de zithoek, ziet u een moderne schouw met inbouwhaard en aan twee kanten een maatwerk wandmeubel in een fraaie houtkleur.

Aan de andere zijde is een grote werkruimte boordevol karakter, met een gerestaureerde muur die deels is uitgevoerd in mergel. Een ideale ruimte voor een kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier of een andere hobby.

Er staat een functioneel keukenblok en hier is een buitendeur naar het prachtige terras bij het waterrad.



Dit bijzondere terras is gebouwd boven de Jeker. De ultieme plek om buiten te zitten, omringd door groen, het geluid van het kabbelende water en de muzikale tonen van het nabijgelegen Conservatorium.

Op een enigszins verscholen plek is een trap naar de gewelfde kelder, geschikt als berging en wijnkelder. Ook heeft het woonhuis een garage, wat in de historische binnenstad gerust uniek genoemd mag worden. Deze ruimte is goed bereikbaar met een auto of de fiets.



Indeling woonhuis (nr. 1)

Eerste verdieping

Vanuit de hal leidt een fraaie trap naar de eerste verdieping. Eenmaal boven staat u op een royale overloop, met twee dakkapellen en een speels schuin dakvlak. U ziet metselwerk met karakter, en een prachtige vloer met marmeren inleg en een glas-in-loodraam van de oud-bewoner Charles Eyck.

In de knik van het pand is de fraaie woonkamer, met een openhaard en zicht tot in de hoge nok. De parketvloer is diagonaal gelegd, wat de leefruimte optisch nog groter maakt, en door de vele ramen valt het daglicht op een fraaie wijze naar binnen.

Vlak naast het eetgedeelte is een doorgang naar de keuken, die stijlvol en modern is ingericht. Er liggen donkere tegels op de vloer en de keukenopstelling, in een L-vorm, is uitgevoerd met een royaal spoelgedeelte en inbouwapparatuur van gerenommeerde merken. Het uitzicht, op de bomen, is van ongekennde schoonheid.



Het rechterdeel van deze etage is ingedeeld met drie slaapkamers en de badkamer. In alle ruimtes ziet u fraaie dakkapellen met grote ramen, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen valt. Er zijn twee royale slaapkamers aan de voorzijde, en de slaapkamer aan de achterzijde, nu in gebruik als wasruimte, is ook geschikt als kinderkamer of logeerkamer voor één persoon.

Naast deze slaapkamer is de badkamer, waar de ruimte optimaal is ingedeeld. U heeft niet alleen de beschikking over een ligbad, maar er is ook een inloofdouche met een maatwerk glazen wand. Boven de wastafel hangt een spiegelkast en het toilet is uitgevoerd als wandcloset.



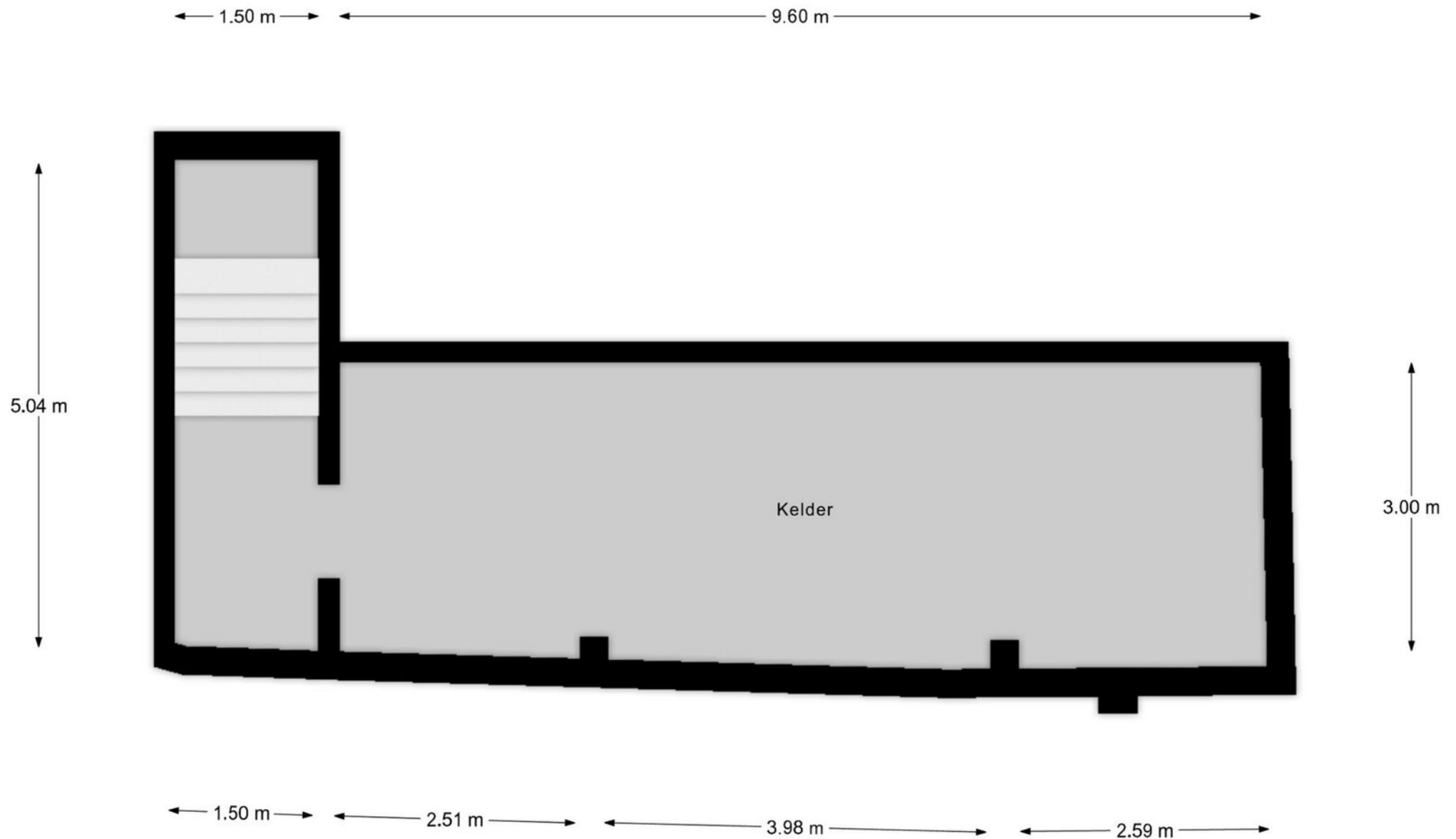
Indeling studio/repetitieruimte (nr. 1A)

Het rechterdeel van het object is al jarenlang in gebruik bij het Conservatorium Maastricht. De huurperiode eindigt eind maart 2027 en kan dus desgewenst vrij van huur worden opgeleverd voor eigen gebruik.

Via een eigen entree betreedt u de karaktervolle hal met authentieke tegelvloer en toiletruimte. Op de begane grond bevindt zich een werkruimte, terwijl de eerste verdieping ruimte biedt aan een sfeervolle repetitie- of opnamestudio. De grote ramen aan de zijde van de Jeker zorgen voor een prachtig uitzicht op het stromende water. Het natuurlijke licht, het geluid van de rivier en de historische omgeving geven deze ruimtes een bijzondere rust en inspiratie die je niet vaak tegenkomt.



Kelder

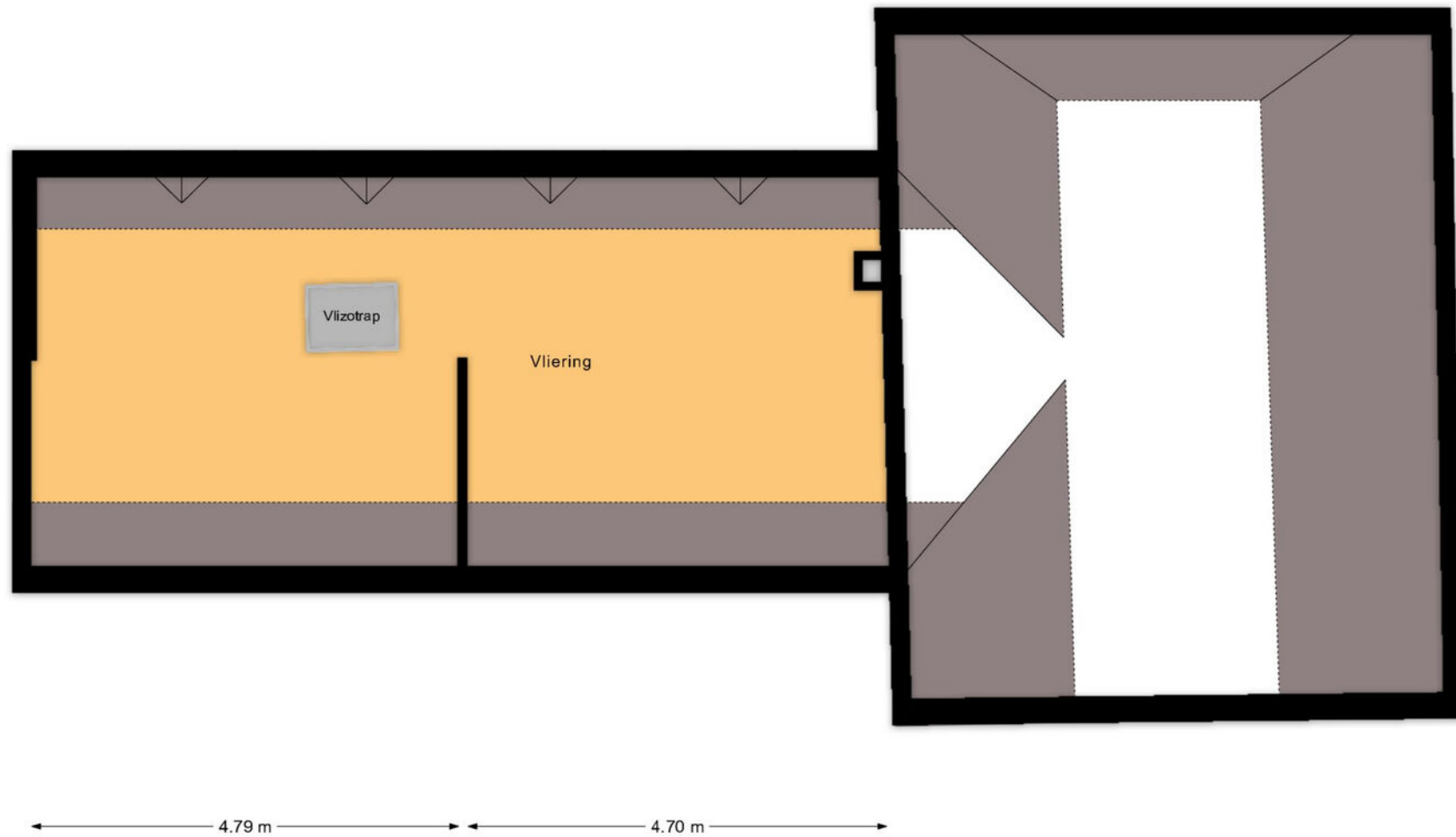


Begane grond



Eerste verdieping





















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

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