



Pater Lemmensstraat 1
— 6212 EX 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 stevast 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



Sfeervolle, verrassend ruime woning op een A locatie.

Stijlvol wonen op een bijzondere plek in het geliefde Sint Pieter, met de Maastrichtse binnenstad op loopafstand. Deze verrassende woning met een woonoppervlakte van ca. 186m², ligt in een bocht van de Pater Lemmensstraat, waardoor de schuin weglappende achtergevel zorgt voor een speels en uniek karakter.

Wie oog heeft voor detail, zal opmerken dat de kleurcombinaties in het interieur zijn afgestemd op de originele glas-in-loodramen. Een subtiele verwijzing naar het karakter van de jaren '30 woning, die samen met een open haard, parketvloer en trap in Amsterdamse school stijl zorgen voor een stijlvol en karakteristiek geheel.

De voor- en zijtuin met verschillende zitplekken bieden volop zon én opvallend veel privacy. Binnen beschikt de woning momenteel over drie royale slaapkamers en een badkamer, waarbij het creëren van een vierde slaapkamer zeker tot de mogelijkheden behoort. Het praktische souterrain biedt naast een praktische witgoedruimte ook een volwaardige hobbyruimte.

Op korte afstand bevinden zich de winkels aan de Glacisweg en de gezellige binnenstad van Maastricht, waardoor alle dagelijkse voorzieningen, horeca en cultuur binnen handbereik zijn. Daarnaast ligt het prachtige natuurgebied van de Sint-Pietersberg letterlijk om de hoek, waardoor u hier het beste van stad en natuur moeiteloos combineert.

**Stijlvol
gerenoveerd
met behoud
van originele,
jaren '30
kenmerken.**



- Bouwjaar : 1938
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 123 m²
- Woonoppervlakte : 186 m²
- Inhoud : 658 m³
- Vloeren : houten en betonnen vloeren
- Kozijnen : hardhouten kozijnen
- Verwarming : Cv-ketel ; Nefit HR Trendline; bj. 2024; eigendom
- Warm water : combi Cv-ketel
- Onderhoud : uitstekend
- Isolatie : isolerende beglazing, dakisolatie, deels vloerisolatie
- Tuin : voor- en zij tuin gelegen op het noordwesten
- Energielabel : D geldig tot 07-08-2036
- Aanvaarding : in overleg

VRAAGPRIJS € 650.000,- k.k.

Begane grond

Via de entree aan de voorzijde komt u binnen in de hal met trapopgang en toiletruimte. Vanuit hier zijn zowel de keuken als de woonkamer bereikbaar. De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is praktisch opgesteld.

De woonkamer vormt het hart van de woning en zorgt met de knusse openhaard, parketvloer en glas-in-lood ramen direct voor sfeer. Dankzij de vele raampartijen en openslaande deuren naar de tuin geniet deze ruimte van veel natuurlijk licht en een prettige verbinding met buiten.

Eerste verdieping

De trap in Amsterdamse School stijl brengt u op de eerste verdieping. Hier bevindt zich een bijzonder ruime slaapkamer van liefst 35m² die zich over vrijwel de volledige lengte van de woning uitstrekt. Deze stijlvolle slaapkamer is opgedeeld in een slaapgedeelte en een en suite kastenruimte.

Door de royale maatvoering van deze kamer biedt deze de mogelijkheid om de indeling desgewenst aan te passen en bijvoorbeeld een extra slaapkamer te creëren.

Op deze verdieping ligt de badkamer, voorzien van een dubbele wastafel, toilet en dubbele (regen-) inloopdouche.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over nog eens twee ruime slaapkamers van ca. 14 en 18m², beide met een speelse indeling door de karakteristieke vorm van de woning en de schuine dakvlakken. Op de overloop bevindt zich daarnaast een separaat toilet.

Zowel op de eerste als tweede verdieping zijn de overlopen echte sfeermakers. Door het gebruik van sprekende, zorgvuldig gekozen kleuren krijgen deze ruimtes een stijlvolle uitstraling.

De kleurstellingen zijn daarbij geïnspireerd op de originele glas-in-loodramen van de woning, waardoor oud en nieuw op een smaakvolle manier met elkaar worden verbonden.

Souterrain

De woning is volledig onderkelderd en het souterrain is daardoor verrassend ruim en praktisch ingedeeld. Hier bevindt zich een ruime berging met de aansluitingen voor de witgoedinstallatie en volop mogelijkheden voor extra opslag. Daarnaast beschikt deze verdieping over een royale, volwaardige hobbyruimte.

Exterieur

De fraai aangelegde tuin bevindt zich aan de voorzijde van de woning en sluit direct aan op de woonkamer. Een heerlijke en bovenal zeer private buitenruimte, waar dankzij de gunstige ligging volop van de zon kan worden genoten. De tuin is verzorgd betegeld en sfeervol ingericht met diverse beplanting en een hoge, groene haag die voor veel privacy zorgt.

Ook aan praktisch gemak is gedacht: zo beschikt de tuin over een achterom en zijn zowel een wateraansluiting als elektra aanwezig. Bij de voordeur is bovendien een gezellige extra zithoek op een vlonder gecreëerd. Zo zijn er rondom de woning meerdere fijne plekken om op ieder moment van de zon en het buitenleven te genieten.

Aanvullende informatie

- het binnen en buiten schilderwerk is recent uitgevoerd, alsook gevelreiniging;
- de master bedroom en één van de slaapkamers op de tweede verdieping zijn uitgerust met airco;
- mogelijkheid voor 2 parkeervergunningen om in de directe omgeving te parkeren, zoals de parkeerhavens aan de overkant;
- zeer fijne en centrale locatie op Sint Pieter, op loopafstand van natuurgebied én het historische stadscentrum van Maastricht;
- **schriftelijkheidsvereiste:** 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;
- Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

Fotografie







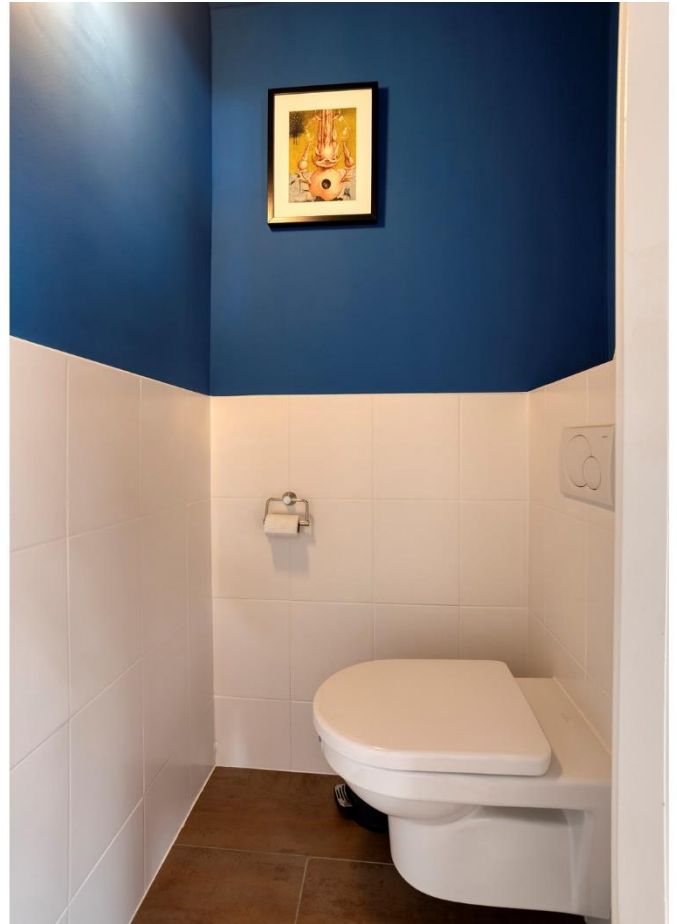


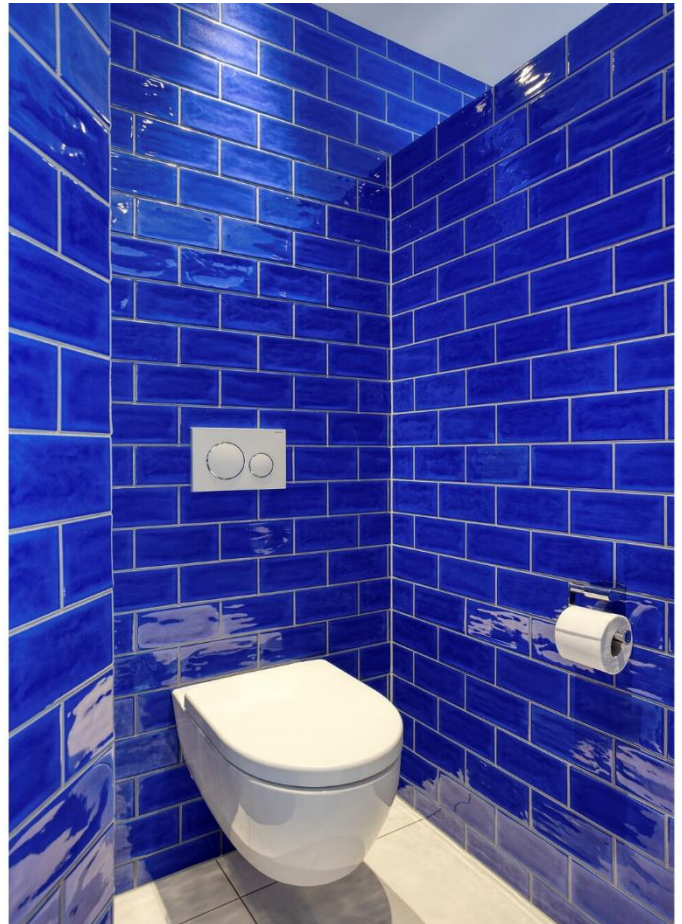




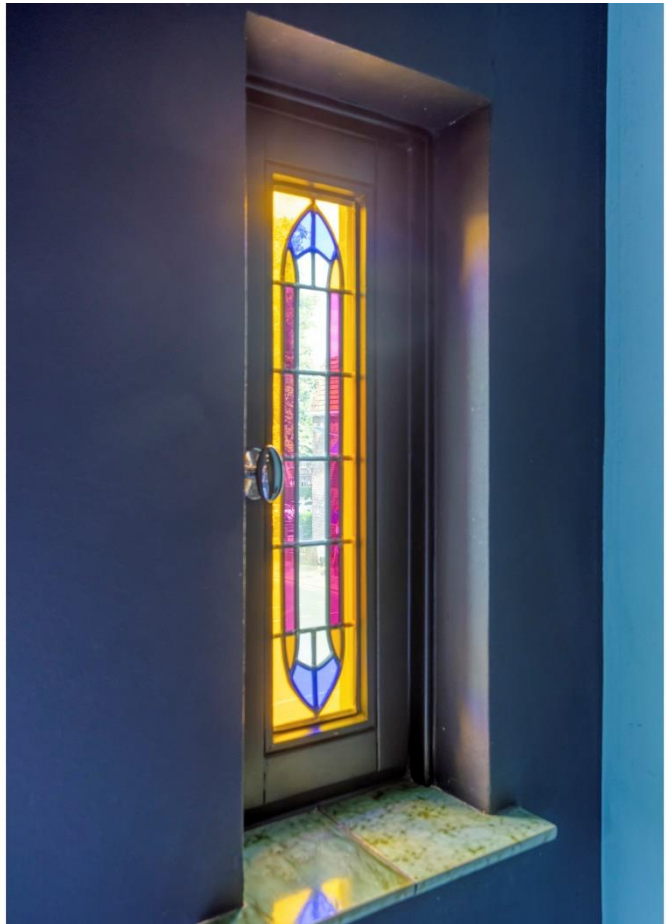


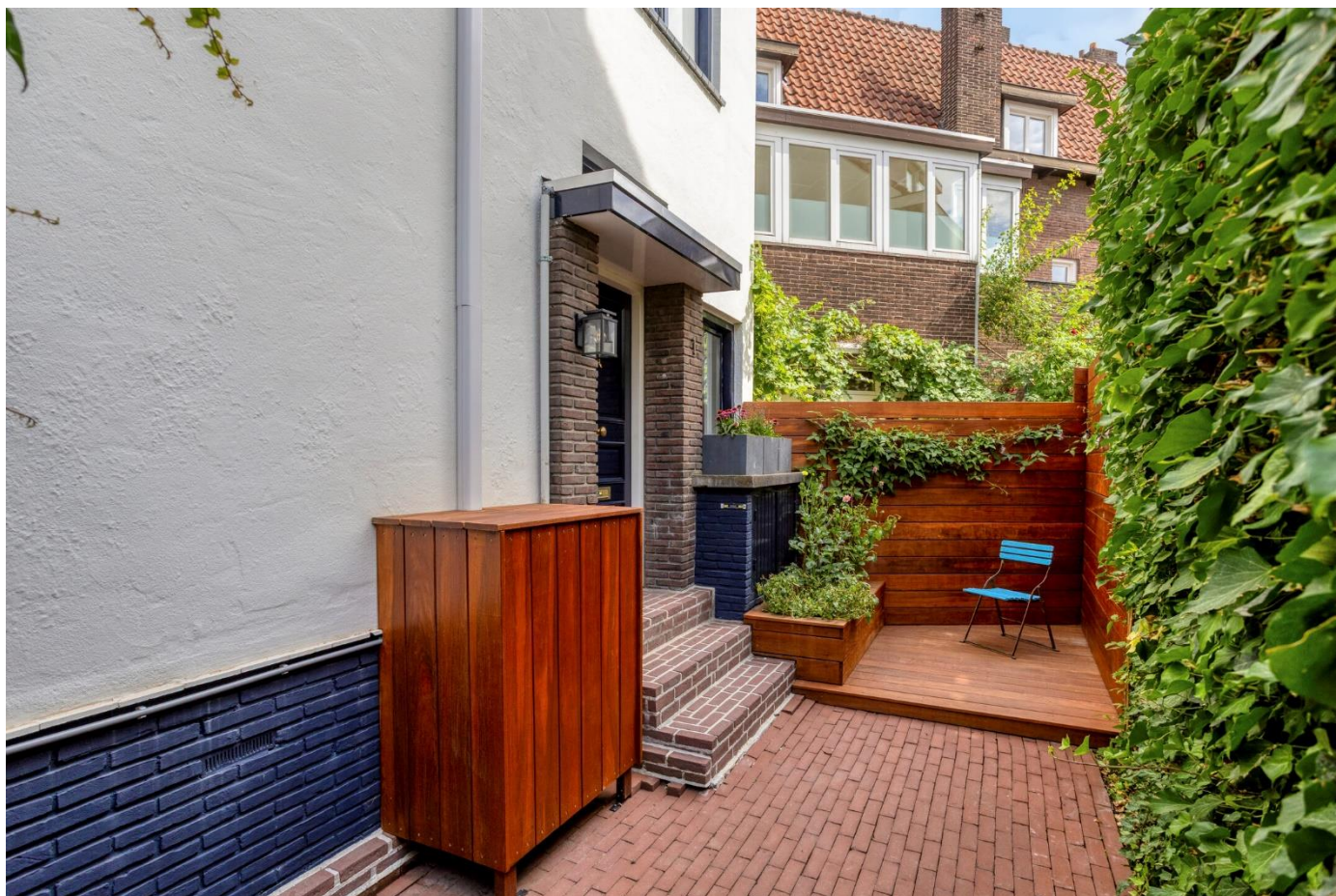










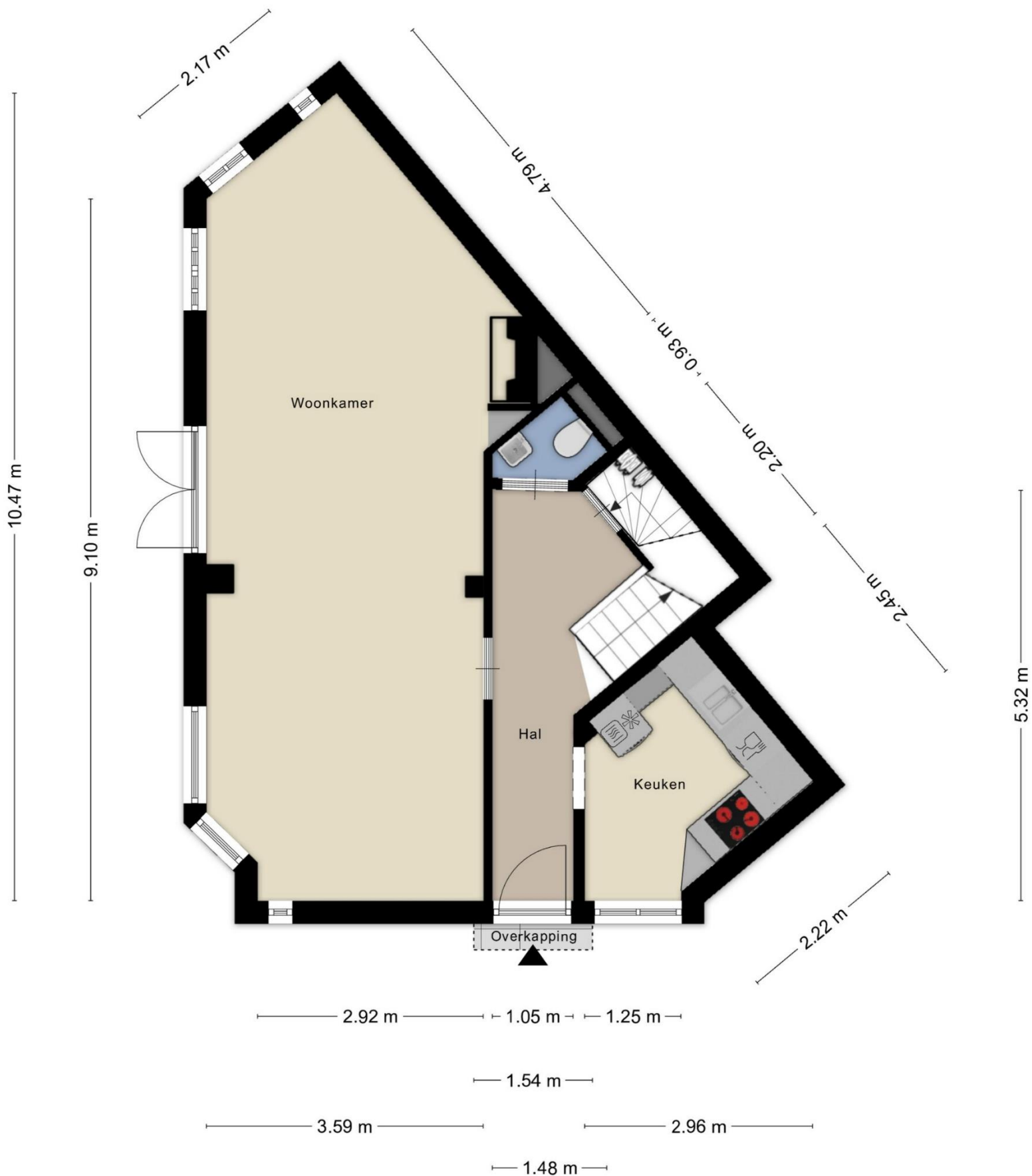








— Plattegronden

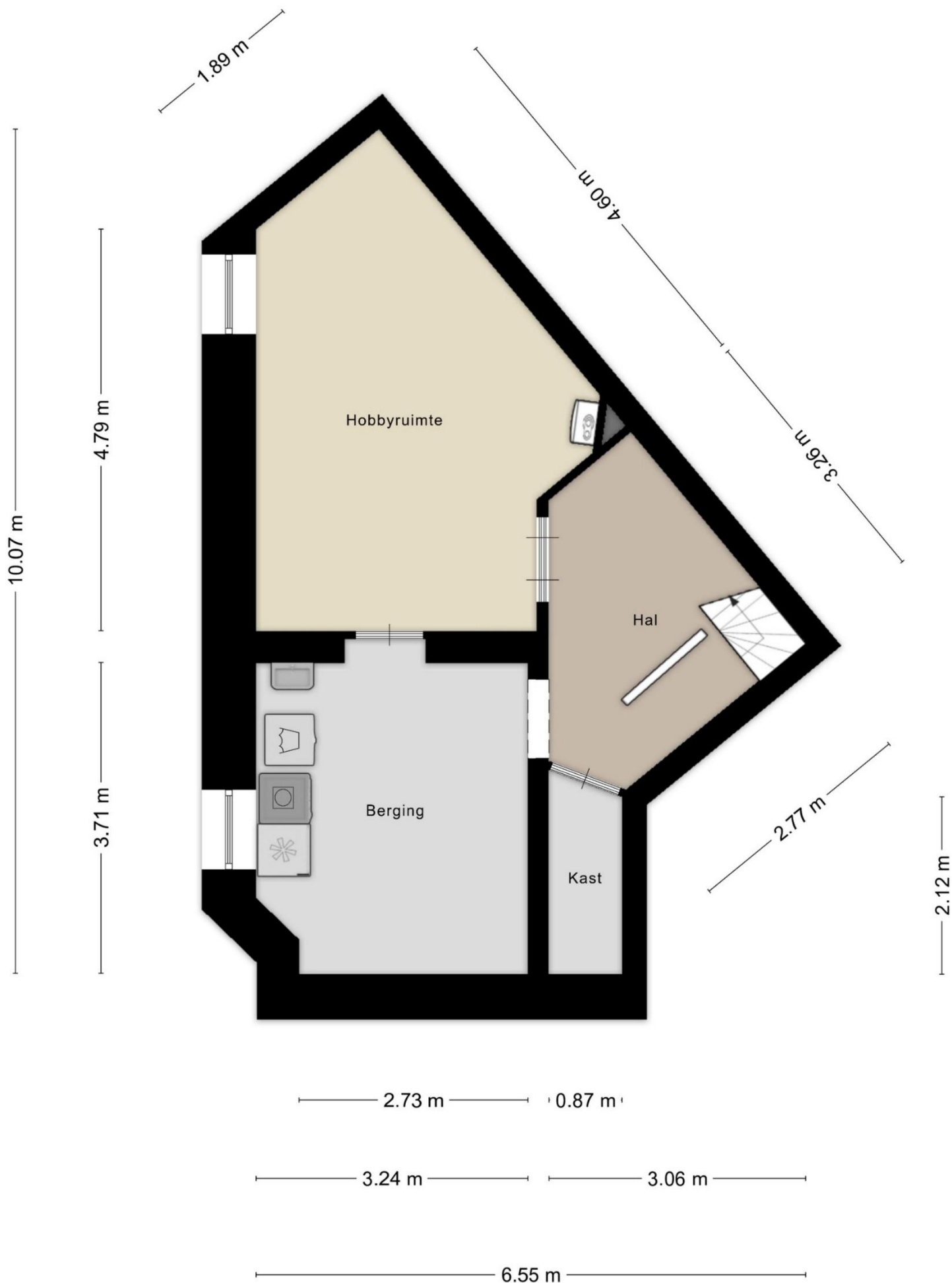


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





Zibber B.V. heeft in opdracht van Adam Mostard en Hommes B.V. dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type Woning
Adres Pater Lemmensstraat 1
Postcode/plaats 6212 EX, Maastricht
Meetcertificaat type A Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 07-08-2026

Datum meetrapport 10-08-2026

Certificaatnummer 1674577

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	185,90	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	0,00	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,50	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	236,00	M ²
Bruto inhoud woning	658,40	M ³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011

— Locatie

Het object ligt middenin de geliefde wijk Sint Pieter. Het voorzieningenniveau in Sint Pieter is uitstekend; winkels, speciaalzaken, buurtsupermarkt, basisschool en prachtige natuur maken de wijk populair. U kunt lopend naar het historische centrum van Maastricht en de ligging ten opzichte van het MUMC+, de universiteit en uitvalswegen is goed.

Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

Maastricht beschikt over diverse zakelijke dienstverleners, zorginstellingen, hotels, een golfbaan, een groot stadspark, scholen en universiteiten.

Bereikbaarheid:

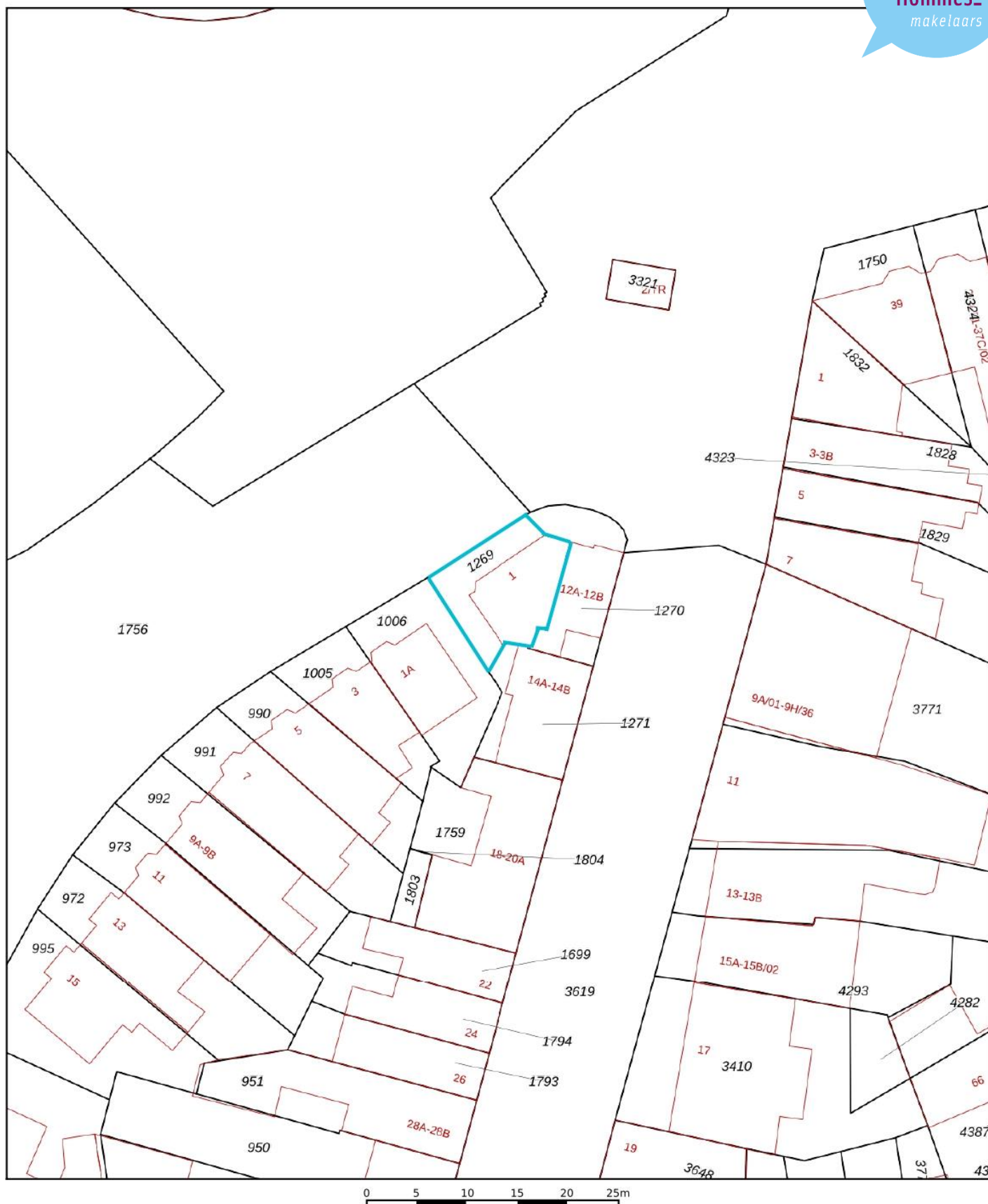
Per auto: Vanaf de A2 is het object binnen enkele minuten te bereiken.

Per openbaar vervoer: Busverbindingen richting Maastricht Station stoppen binnen loopafstand.



Kadastrale kaart

Adam_
_Mostard
Hommes_
makelaars



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Sint Pieter

A

1269

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 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.

kadaster



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.



 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