



Witmakersstraat 15
— 6211 JA 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.

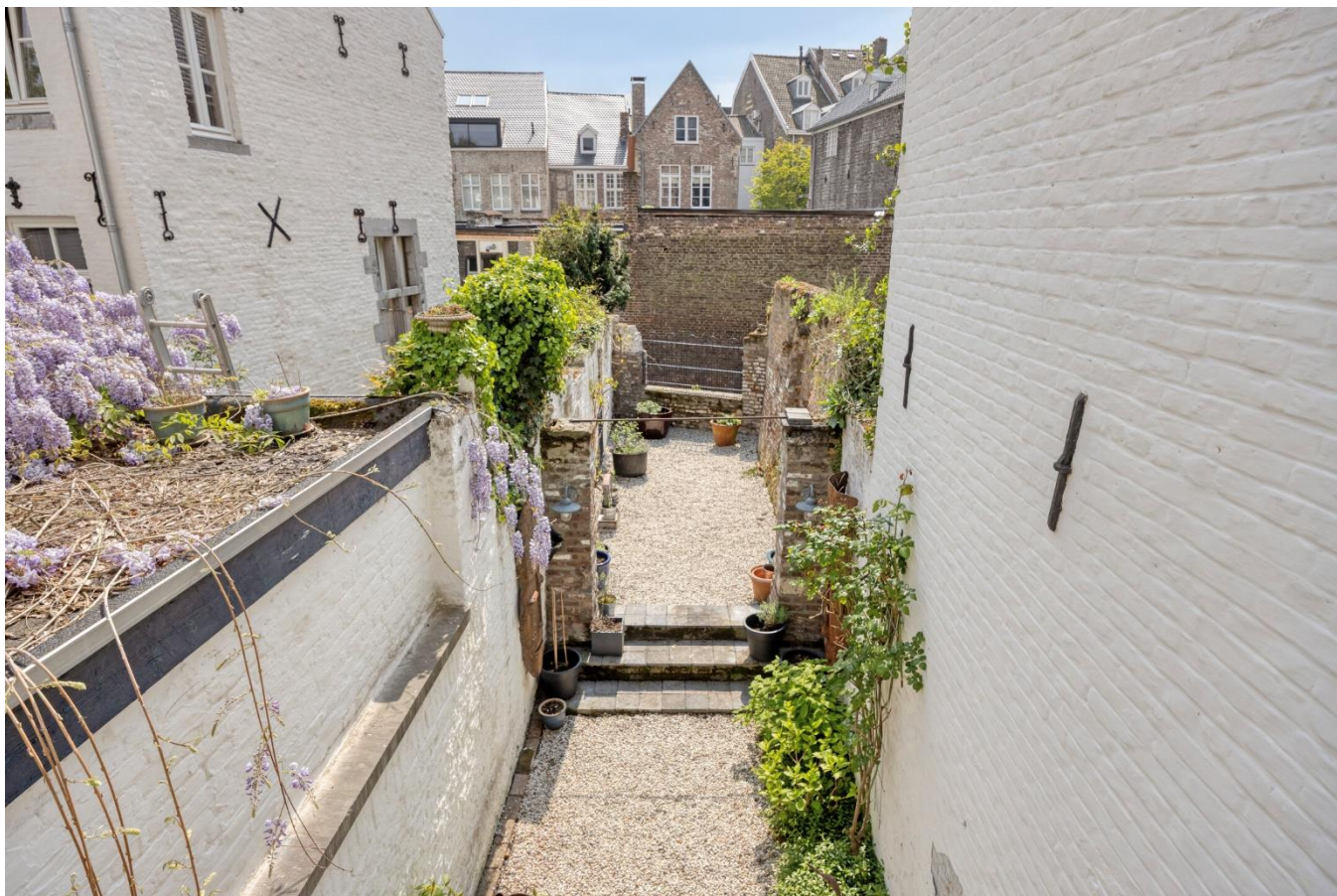
In de prachtigste wijken van Maastricht is niemand zo goed thuis als wij dat zijn, en zijn daarom al meer dan 70 jaar een begrip in Maastricht en omgeving. Ook in omliggende gebieden aan de rand van Maastricht zoals Meerssen, Bunde, Margraten, Cadier en Keer en Eijsden zijn wij als actief makelaar in 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



Smal stadspand met een speelse indeling.

In de sfeervolle Witmakersstraat, midden in het karakteristieke hart van Maastricht, ligt achter deze imposante voordeur een bijzondere woning verscholen. De straat wordt gekenmerkt door haar authentieke, historische bebouwing en ademt een unieke charme die je direct bij aankomst ervaart.

De woning strekt zich uit over vier verdiepingen en kent een speelse, doordachte indeling. Op de begane grond bevindt zich een leefkeuken met directe toegang tot de fraai aangelegde tuin op het zuiden, waar rust en privacy samenkomen en de Jeker achterlangs stroomt.

De begane grondvloer biedt ruimte aan de leefkeuken met tuincontact en de eerste verdieping fungeert als lichte woonkamer met toegang tot het zonnige balkon. Op de tweede en derde verdieping bevinden zich in totaal 3 slaapkamers en de badkamer.

Daarnaast is de woning voorzien van HR++ beglazing en beschikt over energielabel C.

Uniek in zijn
soort en
ideaal
gelegen.



- Bouwjaar : 1850
- Bouwaard : traditionele bouw
- Woonoppervlakte : 111 m²
- Inhoud : 499 m³
- Perceeloppervlakte : 85m²
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : HRE Intergas cv- installatie, eigendom, bj. 2025
- Warm water : combiketel en keukenboiler
- Onderhoud : goed
- Energielabel : C geldig tot 08-09-2035
- Monumentale status : Gemeentelijk monument en beschermd stadsgezicht
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

Via de imposante voordeur betreedt u de woning en komt u binnen in de ontvangsthal. Hier bevinden zich de meterkast, een toilet met fonteintje en voldoende ruimte voor het plaatsen van een garderobe.

Vanuit de hal heeft u toegang tot de leefkeuken van ca. 21m² gelegen op de begane grond. Deze keuken is opgesteld in een praktische L-vorm en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur van het merk NEFF, waaronder een wastafel, vaatwasser, combimagnetron, inbouw koffieapparaat, koelkast en vriezer. Daarnaast biedt de keuken volop kastruimte en is er voldoende plaats voor het creëren van een gezellige eethoek.

Middels een openslaande deur bereikt u de op het zuiden gelegen tuin. Direct aan de woning is het gevelgedeelte betegeld en overdekt door het bovengelegen balkon, wat zorgt voor een beschutte zitplek. Het overige deel van de tuin is aangelegd met kiezel en kent een speels niveauverschil. Aan de achterzijde van de tuin stroomt de Jeker. U waant zich hier werkelijk in vakantiesferen en vergeet bijna hoe centraal de woning gelegen is.

Eerste verdieping

De trap in de keuken leidt u naar de eerste verdieping, waar de leefruimte van ca. 34m² is gesitueerd. Deze verdieping is afgewerkt met een eiken houten vloer en biedt een prettige, lichte woonomgeving. Vanuit de leefruimte heeft u toegang tot het balkon, gelegen op het zuiden, met uitzicht op de tuin en de omliggende karakteristieke stadspanden.

Tweede verdieping

De trap vervolgt haar weg naar de tweede verdieping. Hier bevinden zich twee fijne slaapkamers die flexibel in te richten zijn en een separaat toilet.

Derde verdieping

Middels een wenteltrap bereikt u de derde verdieping van het pand. Deze verdieping is ingericht als slaapkamer met een badkamer en suite met een open karakter. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad, wastafel en toilet. Dankzij de drie Velux dakramen geniet deze ruimte van een prettige lichtinval.

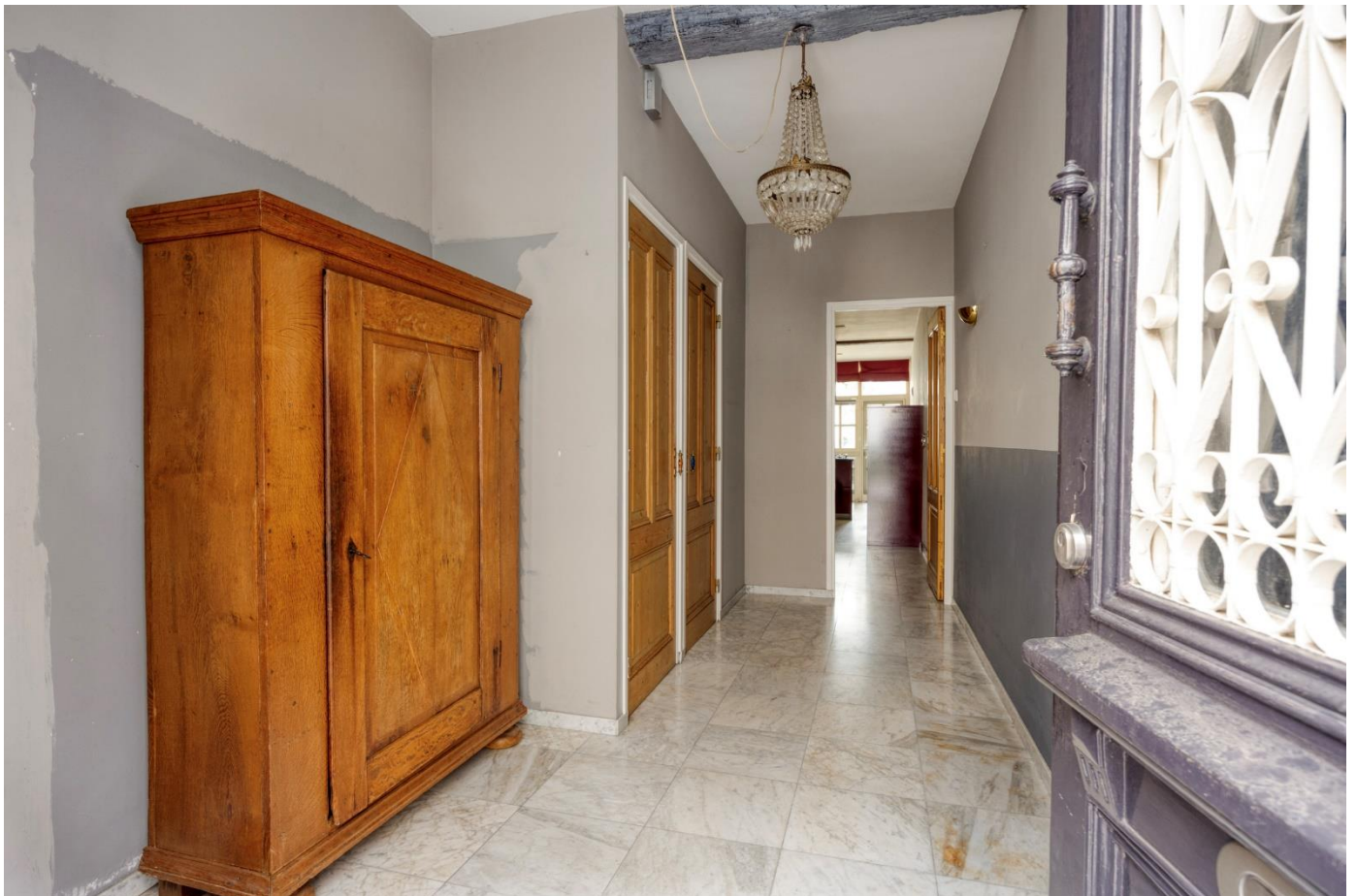
Aanvullende informatie

- Via de tuin is de ondergelegen kelder te bereiken;
- Alle kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing, met uitzondering van het glas-in-lood;
- Platte dak op de tweede verdieping is recent volledig vernieuwd;
- De 1^e verdieping is afgewerkt met een eiken houten vloer en de 2^e en 3^e verdieping met een parketvloer;
- De Cv-installatie is in 2025 vernieuwd;
- De ligging is op uitstekende stand in het centrum nabij het Vrijthof, de Markt en het Onze Lieve Vrouweplein.

VRAAGPRIJS € 545.000,- k.k.

Aan de in deze brochure vermelde informatie en maatvoering kunnen geen rechten worden ontleend.

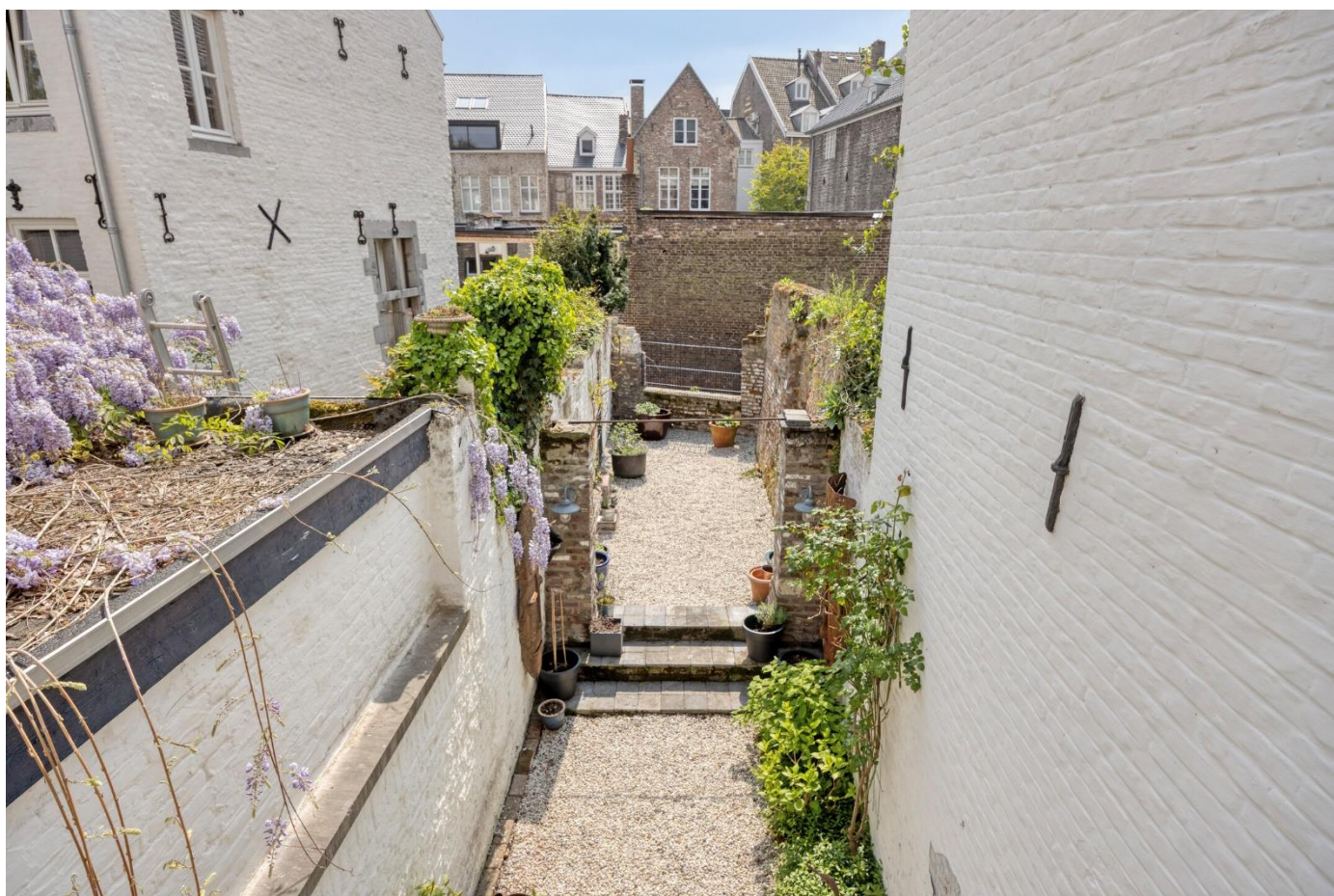
Fotografie







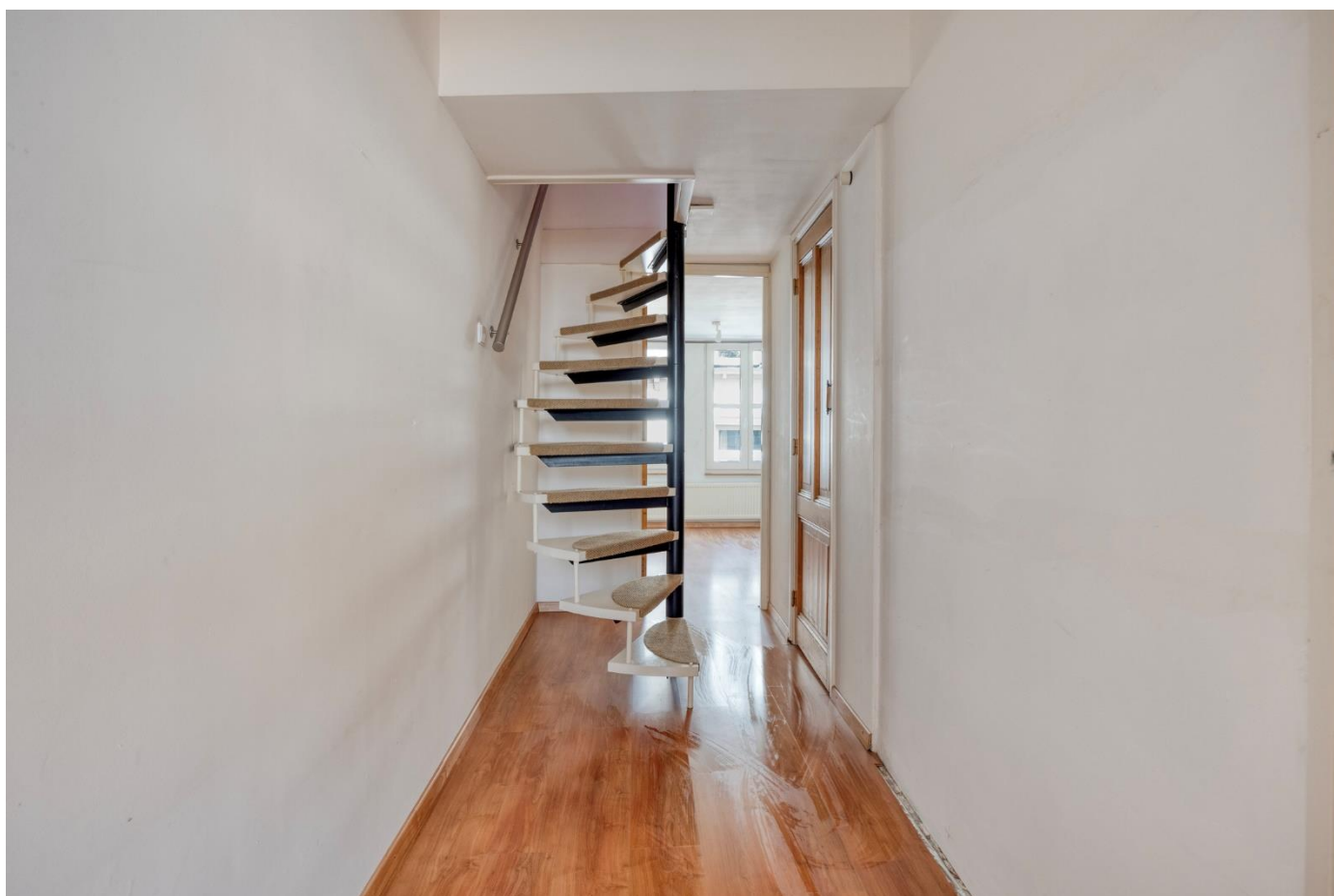
















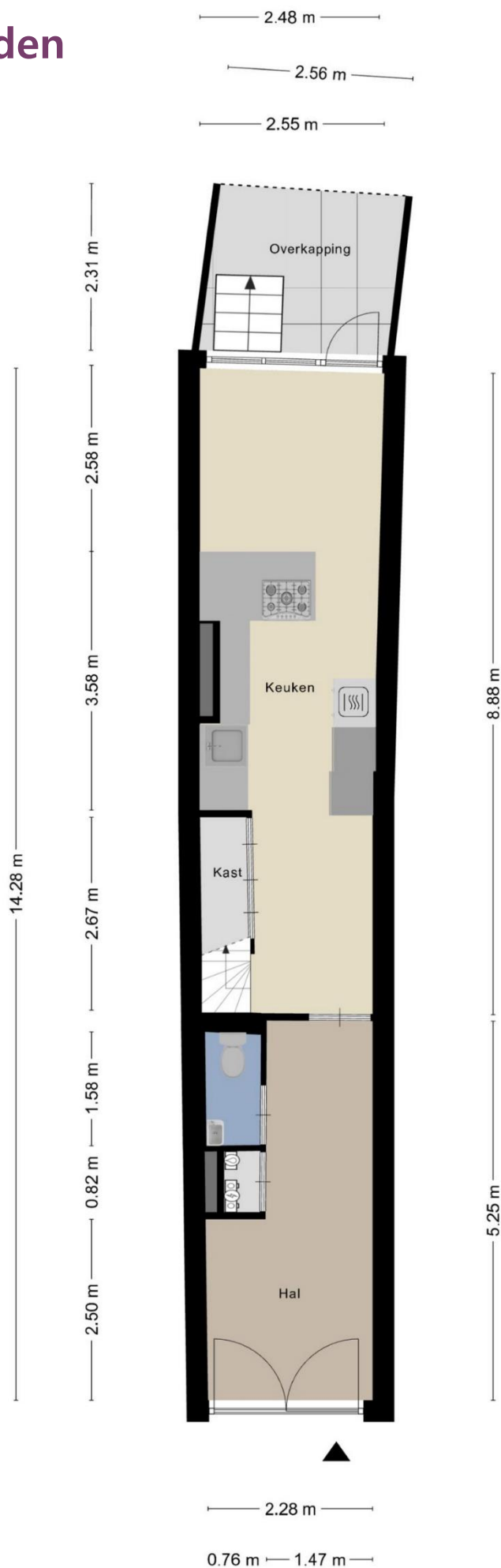


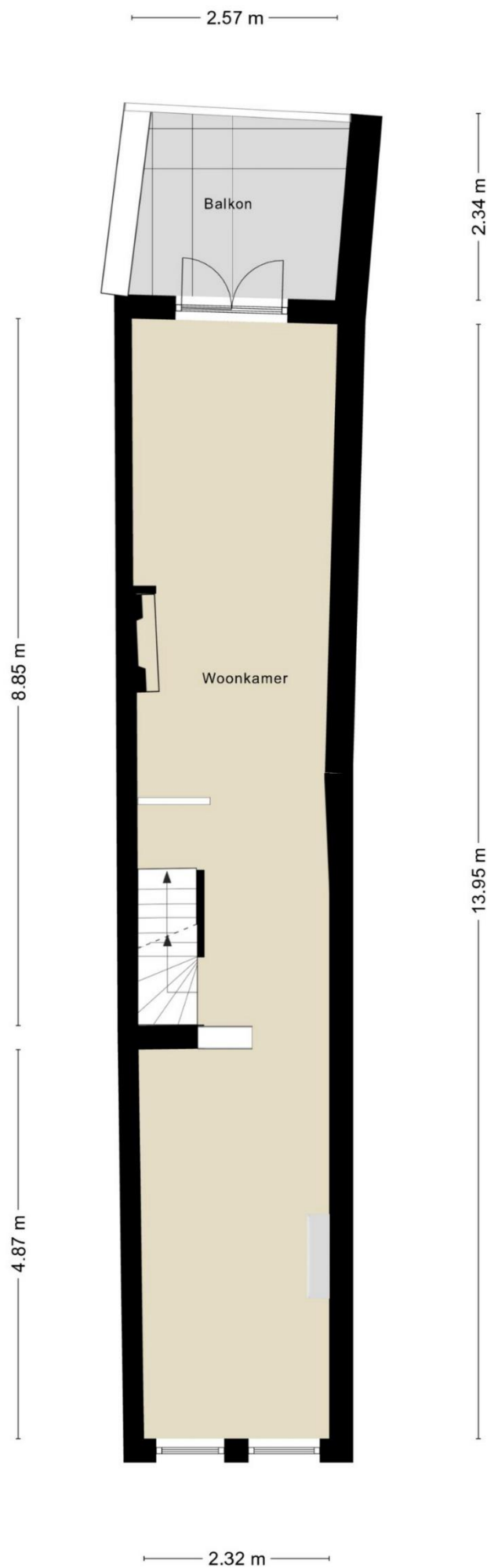


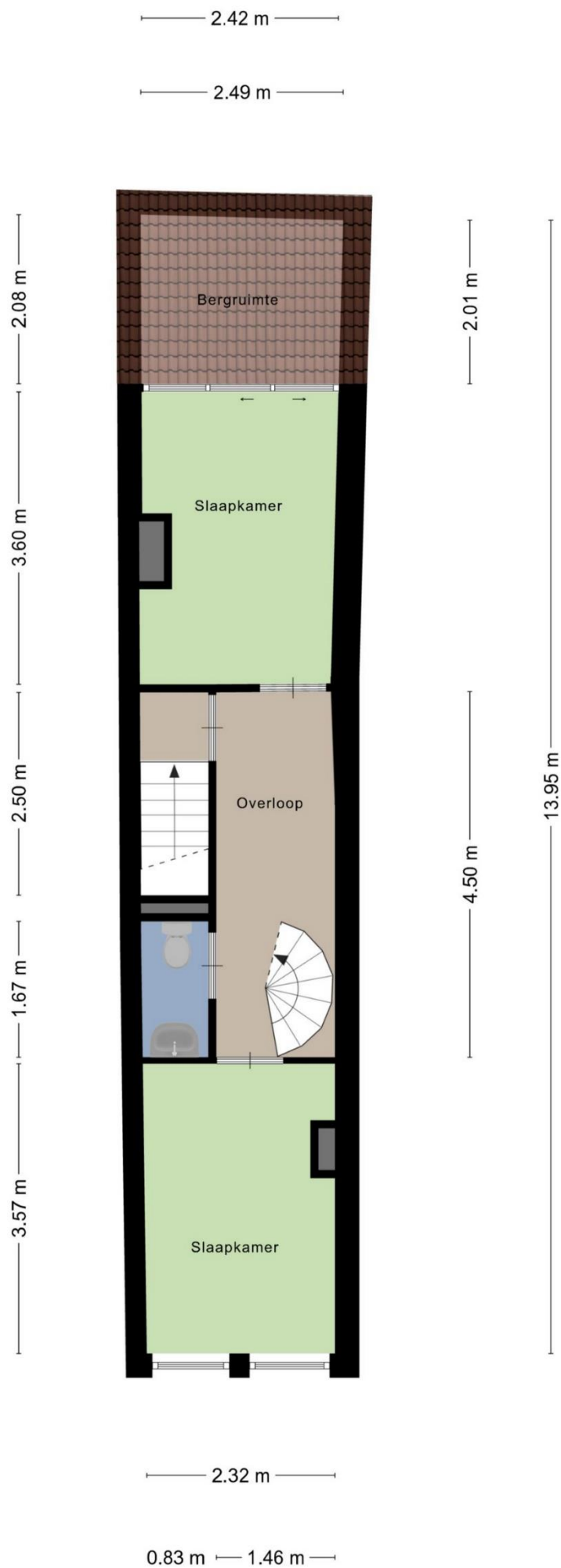


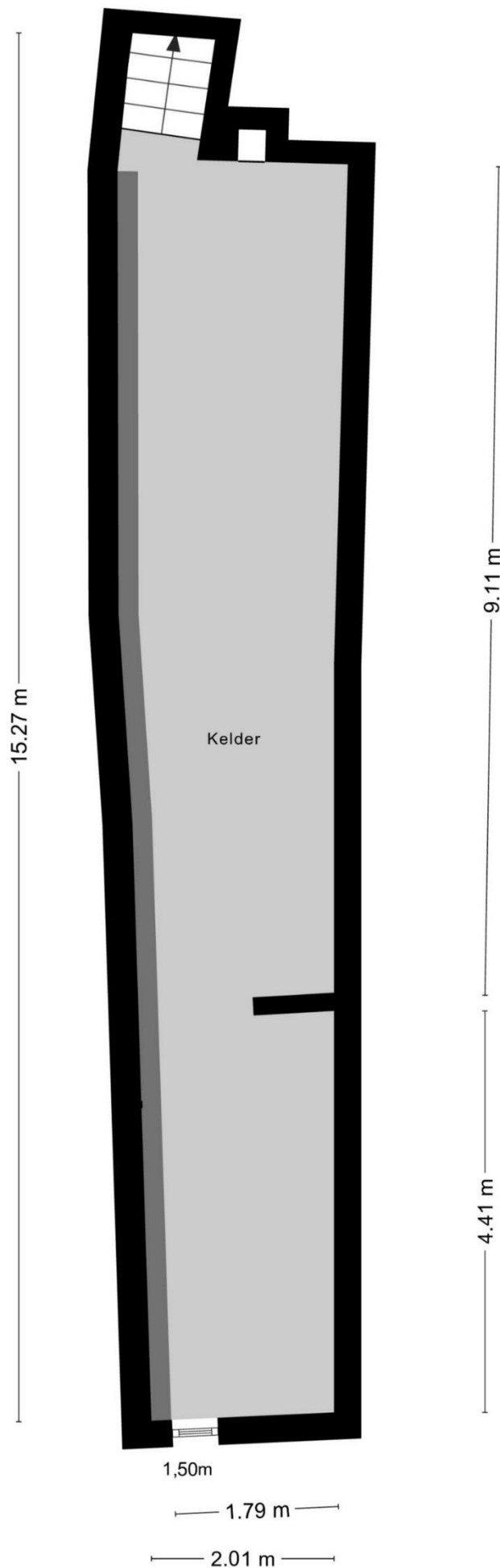


Plattegronden









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	Witmakersstraat 15
Postcode/plaats	6211 JA, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status	Definitief
--------	------------

Datum meetopname	21-04-2026
Datum meetrapport	23-04-2026
Certificaatnummer	1638636

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	111,00	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	29,80	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	11,70	M ²
Externe bergruimte	0,00	M ²
Bruto vloeroppervlak	205,30	M ²
Bruto inhoud woning	498,67	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

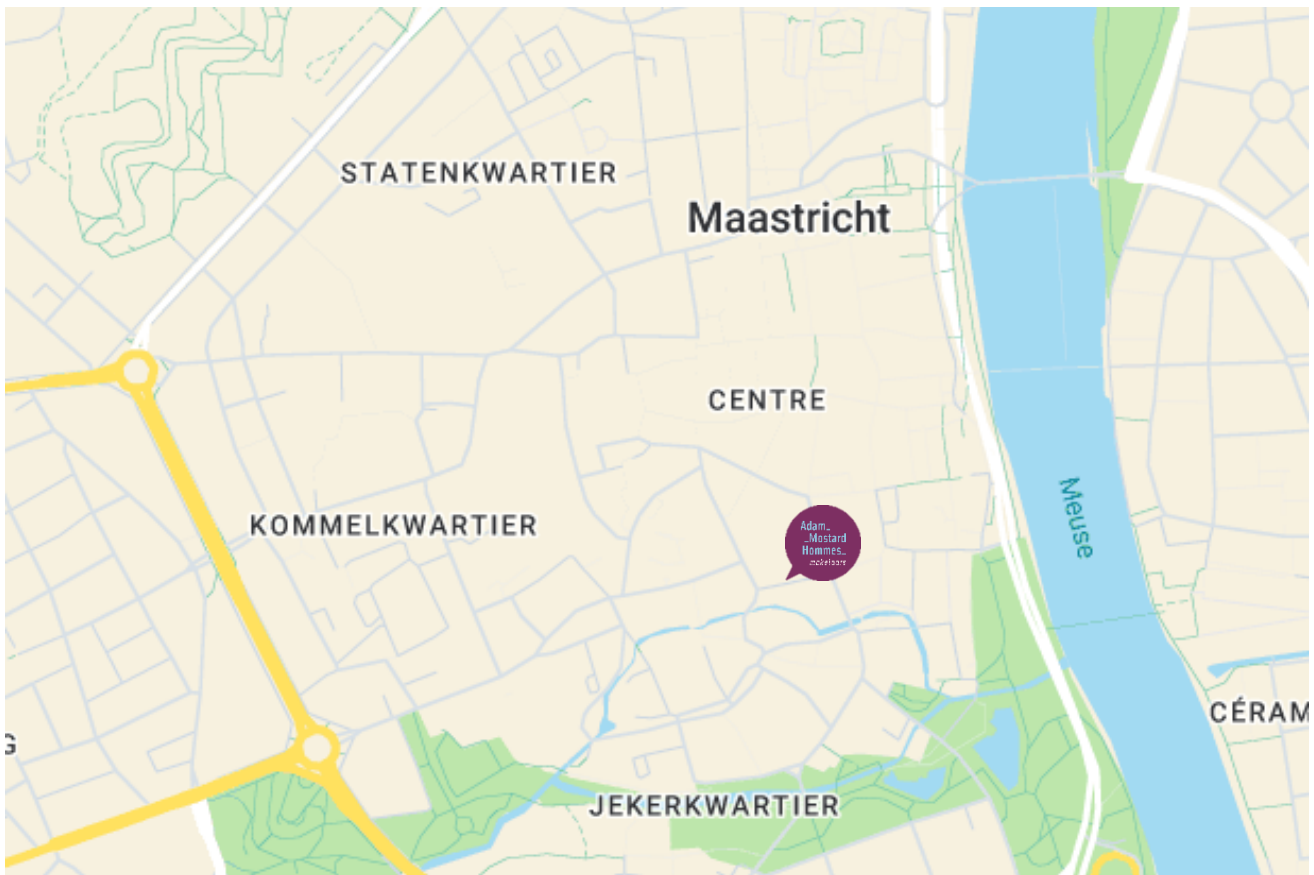
Ligging:

Op loopafstand bevinden zich tal van voorzieningen die het dagelijks leven comfortabel en aantrekkelijk maken. Denk hierbij aan een breed aanbod van winkels, speciaalzaken, supermarkten en boetieks. Daarnaast staat Maastricht bekend om haar uitstekende horeca, met gezellige cafés, restaurants en terrassen die zich in de directe omgeving bevinden. Voor cultuurliefhebbers zijn onder andere theaters, musea en galerieën eenvoudig bereikbaar.

Bereikbaarheid:

De Witmakersstraat biedt bovendien een uitstekende verbinding met het openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen, waardoor ook omliggende steden en voorzieningen snel te bereiken zijn.

Tegelijkertijd zorgen de nabijgelegen pleinen, parken en de Maasoevers voor rust en ontspanning in een stedelijke setting.



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