



Pletzersstraat 15
— 6213 HE 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



Gelegen in één van de oudste straten van Wolder.

Verscholen in het geliefde en groene Wolder ligt een plek die u vanaf de straat nauwelijks kunt vermoeden. Achter de karakteristieke gevels van de hoeve ontvouwt zich een prachtig gerenoveerde voormalige boerderijwoning, waar historie, stijl en een uitzonderlijk gevoel van vrijheid samenkomen. De sfeer doet bijna on-Maastrichts aan: alsof u even bent beland op een idyllisch landgoed in Zuid-Frankrijk.

Eenmaal binnen laat deze bijzondere woonplek zich pas echt ontdekken. Authentieke details en hedendaags wooncomfort gaan hier moeiteloos hand in hand. Een gewelfde kelder, een royale woonkamer, vier slaapkamers en een ruime garage met volop plaats voor bijvoorbeeld een collectie klassieke auto's vormen slechts een deel van het geheel. Buiten wacht een parkachtige tuin met zwembad: groen, privacy en rust in overvloed.

En dat alles op korte afstand van de dagelijkse voorzieningen. Winkels, onderwijs, openbaar vervoer, de universiteit, het MUMC+ en het bruisende centrum van Maastricht zijn uitstekend bereikbaar. Hier ervaart u de vrijheid en charme van het buitenleven, zonder afstand te doen van de stad.

Vanaf de straat ziet u slechts de oude paardenstal (garage) en een eerste glimp van de woonboerderij. Wat daarachter schuilgaat? Dat is de verrassing. En die is bijzonder.

**Stijlvol
gerenoveerd
met behoud
van karakter.**



- Bouwjaar : voor 1906
- Bouwaard : traditionele bouw
- Perceeloppervlakte : 1.639 m²
- Gebruiksoppervlakte : 239 m²
- Inhoud : 1048 m³
- Vloeren : betonnen en houten vloeren
- Kozijnen : houten kozijnen
- Verwarming : middels HR combi-ketel, (bj. 2017, eigendom)
- Warm water : middels HR combi-ketel, Nefit Trendline
- Onderhoud : goed
- Isolatie : grotendeels HR++, vloer- en dakisolatie
- Tuin : parkachtige tuin (± 60 x 20 m)
- Energielabel : C geldig tot 06-11-2031
- Aanvaarding : in overleg

Begane grond

Openslaande deuren vanuit de ontvangsthall geven toegang tot de bijzonder royale leefruimte van liefst 110m².

Deze is op natuurlijke wijze verdeeld in meerdere leefruimten, waardoor iedere plek een eigen sfeer en karakter heeft.

Momenteel zijn er verschillende comfortabele zithoeken gecreëerd en is er volop ruimte voor een royale eettafel, met prachtig zicht op de tuin.

Twee (energiezuinige) open haarden versterken het warme en uitnodigende karakter van de woonruimte.

De grote raampartijen zorgen niet alleen voor een aangename hoeveelheid daglicht, maar creëren vooral een sterke verbinding met de parkachtige tuin.

Aan de tuinzijde bevindt zich de open keuken, die in 2025 volledig nieuw is gerealiseerd.

De luxe en eigentijdse uitvoering sluit fraai aan bij het karakter van de woning en combineert een rustige uitstraling met een hoog niveau van comfort.

De keuken beschikt over een zeer complete uitrusting, waaronder een klimaatkast, stoomoven, combi-oven, koffiemachine, bordenwarmer, royale koelkast met vriesvak, inductiekookplaat met geïntegreerde recirculatie-afzuiging en een vaatwasser. Daarnaast is er veel kastruimte aanwezig en vormt de verlichte glaswarenkast een stijlvol detail.

Ook vanuit de keuken blijft het groen voortdurend aanwezig. Juist die combinatie van ruimte, licht en zicht op de tuin geeft deze leefverdieping de ontspannen sfeer van een huis ergens in Zuid-Frankrijk - maar dan gewoon in Maastricht.

De inpandige garage/berging (6.10 x 2.80m) is via de hal te bereiken en heeft openslaande houten deuren en hier zijn de aansluitingen voor de witgoedapparatuur. Tevens is er hier genoeg ruimte voor opslag.

Via de hal is tevens ook het nette gastentoilet te bereiken.

Eerste verdieping

Vanaf de overloop zijn vier slaapkamers bereikbaar, waarvan één nu in gebruik is als kleedkamer. Iedere slaapkamer heeft zijn eigen karakter als gevolg van de speelse, niet alledaagse indeling.

De badkamer is uitgerust met een whirlpool, aparte douche, een toilet en een dubbele wastafel met meubel.

Souterrain

Een deel van de woning is onderkelderd en bereikbaar via een trap in de werkkamer. De gewelfde mergelkelder bestaat uit een wijnkelder/provisieruimte én een ruimte met een oude pizzaoven. De hoogte is ca. 2.10 en 2.25 meter.

Exterieur

Een van de absolute pluspunten van deze bijzondere woonplek is zonder twijfel de parkachtige tuin. Verdeeld over verschillende percelen en met een totale oppervlakte van circa 1.250 m² is het buitenleven hier uitzonderlijk royaal.

Waar u ook kijkt, wordt het beeld bepaald door groen. Niet alleen de eigen tuin, maar ook de omliggende tuinen en landerijen zorgen voor een prachtig groen decor en een bijzonder gevoel van vrijheid en privacy. Hier waant u zich werkelijk in een oase van rust, terwijl de stad verrassend dichtbij blijft.

Tussen al dat groen vormt het blauwe zwembad een prachtige blikvanger. Het zwembad is recent vernieuwd en voorzien van een afdekking en een warmtepomp. Op zonnige dagen krijgt de tuin daarmee haast vanzelf die ontspannen, Zuid-Franse sfeer: lange middagen aan het water, dineren in de buitenlucht en genieten van de rust en ruimte om u heen.

Ook voor kinderen is de tuin een heerlijke plek om vrij te spelen en te ontdekken. De royale opzet biedt daarnaast volop mogelijkheden voor het houden van huisdieren. Een tuin om in te leven, te ontspannen en vooral heel lang van te genieten.

Aanvullende informatie

- het verkochte bestaat uit 4 percelen;
- volledig verbouwd en verduurzaamd tot een stijlvolle woning met hedendaags wooncomfort;
- de Bruynzeel keuken is in 2025 geplaatst;
- de leefruimte (m.u.v. de werkkamer) is uitgerust met een Italiaanse tegelvloer in houtlook, daaronder bevindt zich vloerverwarming;
- voorzien van 23 zonnepanelen;
- Voorzien van airco's;
- het energielabel C is afgegeven vóór plaatsing van de zonnepanelen en installeren van vloerverwarming;
- twee parkeerplaatsen op eigen terrein;
- diverse authentieke elementen aanwezig;
- de vrijstaande voormalige paardenstal en groentewinkel op Pletzersstraat 15 A, aan de straatzijde is aangemerkt als Rijksmonument (hier zit ook een kantoorvergunning op en tevens zijn er verschillende bouwvergunningen);
- de woning is gelegen in één van de oudste straten van geliefd Wolder;
- **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.

VRAAGPRIJS € 1.450.000,- k.k.

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

Fotografie



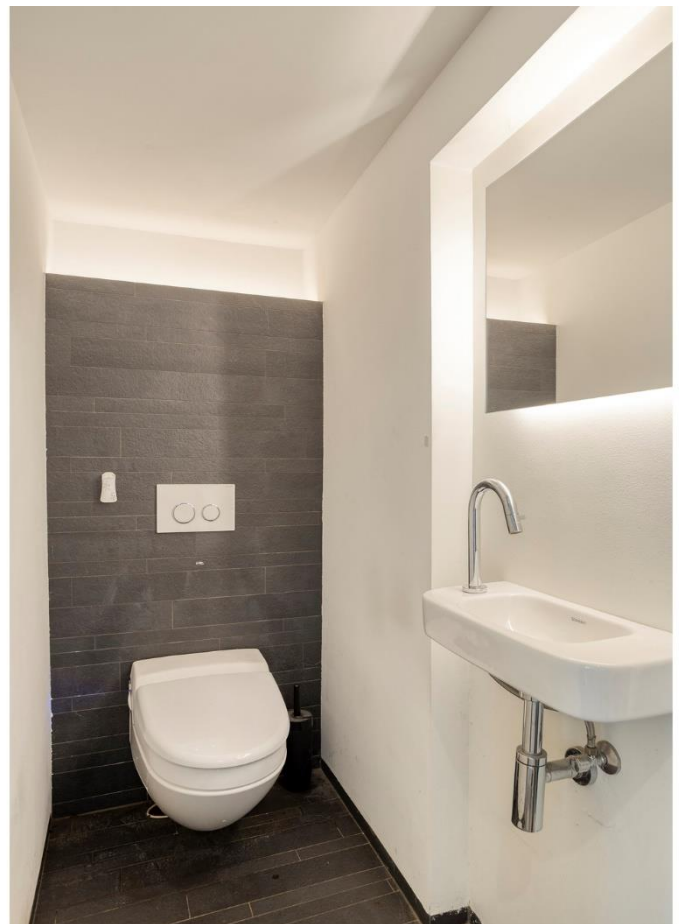








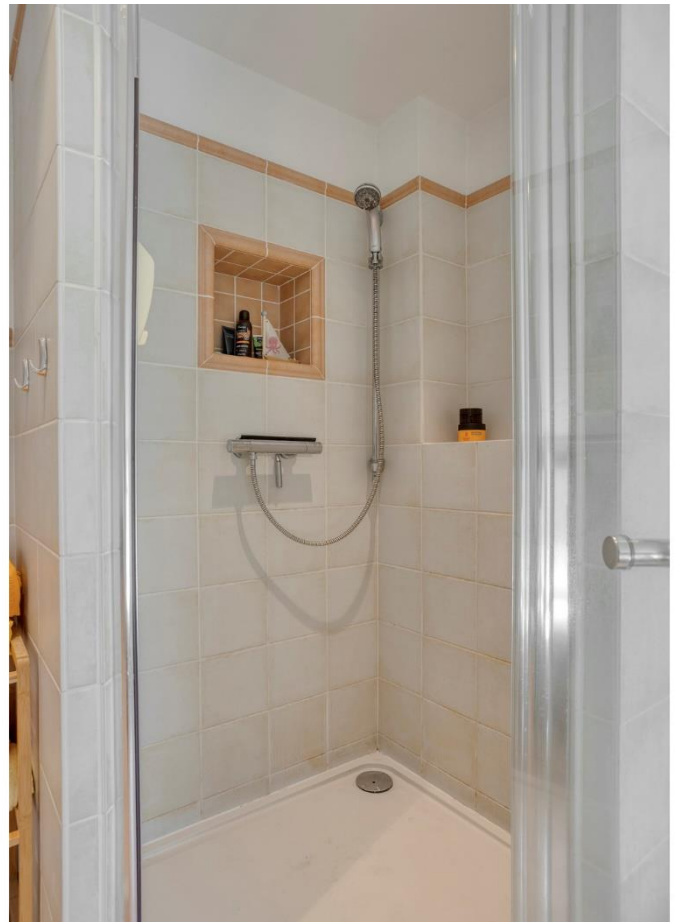




















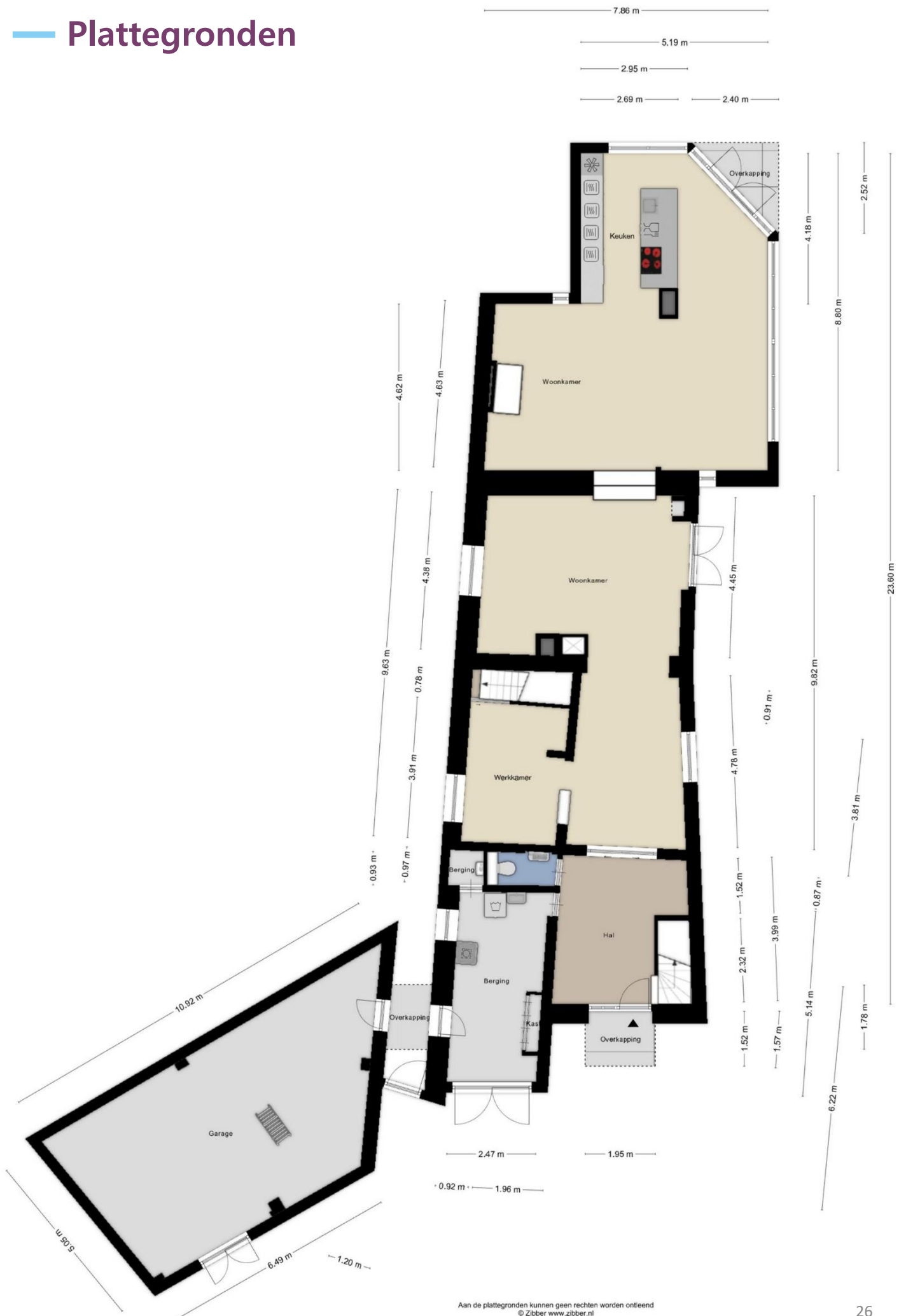


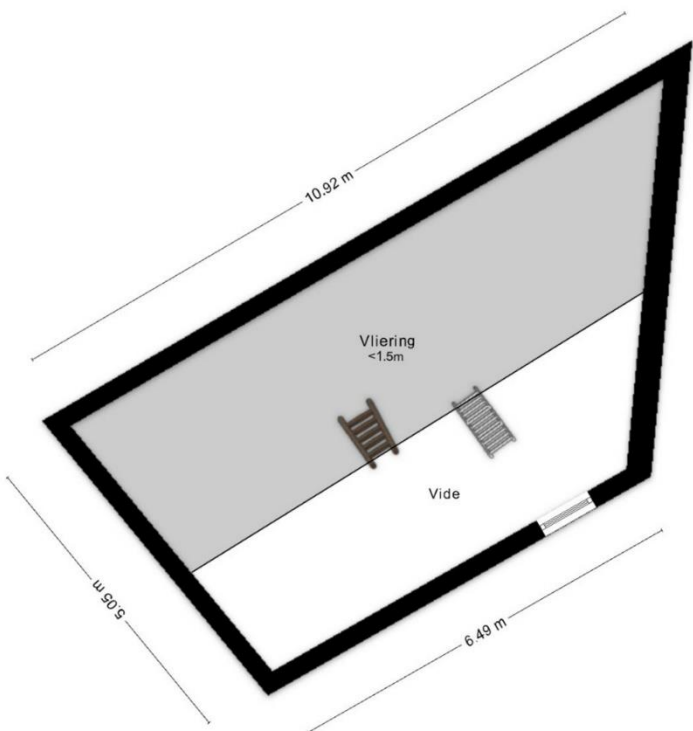


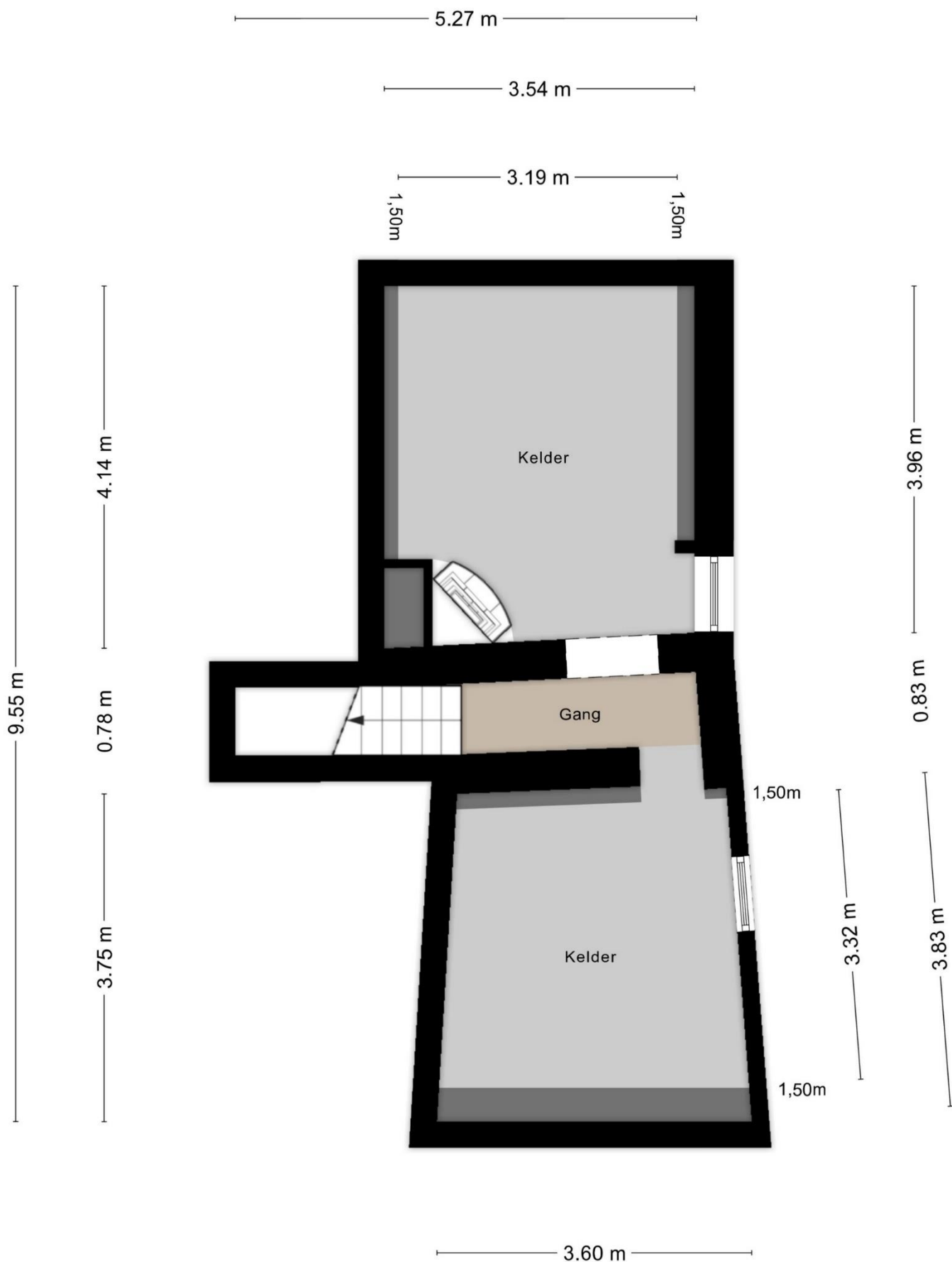




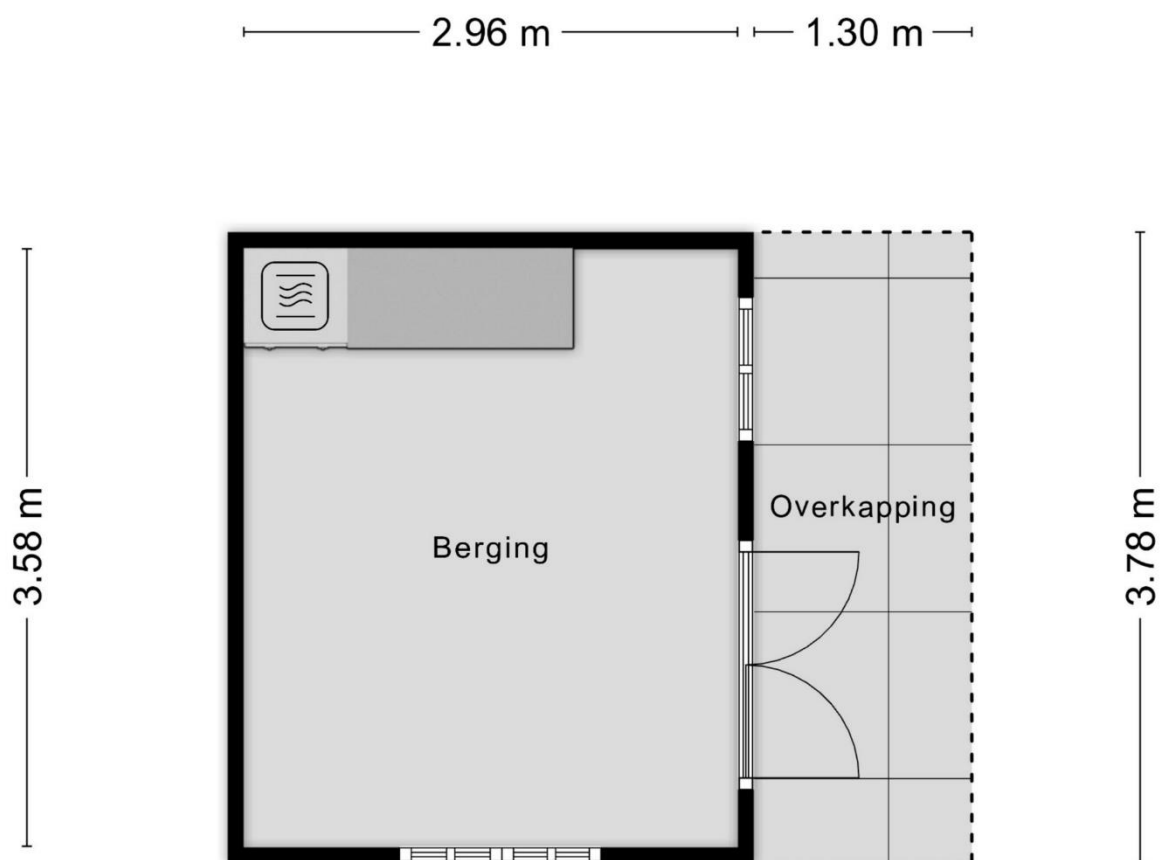
Plattegronden







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



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

— Meetrapport

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	Pletzersstraat 15
Postcode/plaats	6213 HE, Maastricht
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

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

Datum meetopname	05-08-2026
Datum meetrapport	07-08-2026
Certificaatnummer	1674391

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	239,10	M ²
Gebruiksoppervlakte overige in pandige ruimte	43,60	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	8,10	M ²
Externe bergruimte	54,30	M ²
Bruto vloeroppervlak	360,70	M ²
Bruto inhoud woning	1.048,53	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 aan de rand van Maastricht in de historische wijk Wolder, grenzend aan een uitgestrekt natuurgebied.

Diverse winkels en scholen liggen in de directe nabijheid. Er is een goede busverbinding met het centrum van Maastricht en treinstation.

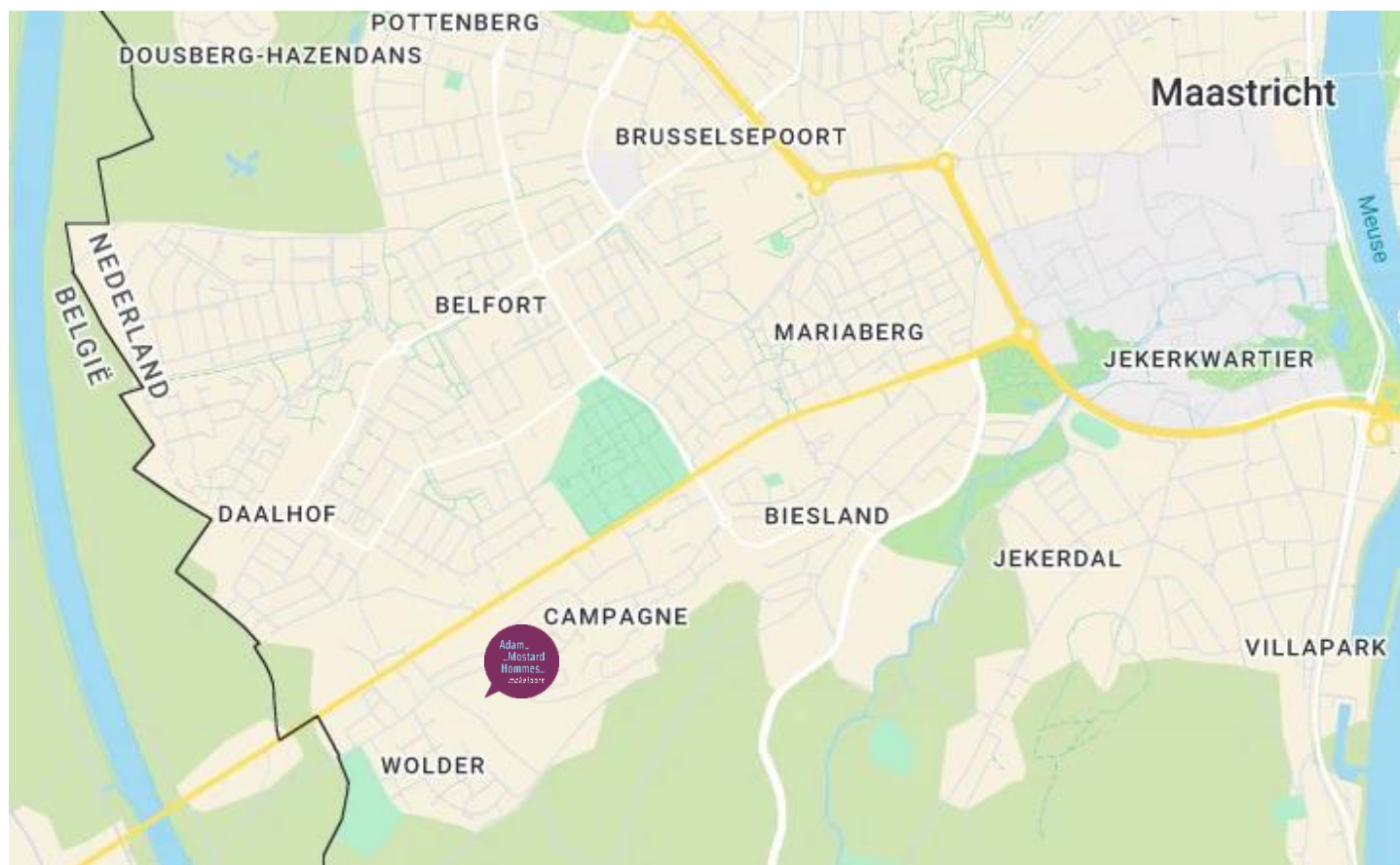
Maastricht telt ca. 122.300 inwoners en is één van de oudste steden die Nederland kent. De rijke historie van Maastricht vertaalt zich onder meer in de ongeveer 1.660 Rijksmonumenten en 3.500 gemeentelijke monumenten.

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 Maastricht

Sectie O

Perceel 2844

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 juni 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