



Verkoopbrochure Monumentale stadswoning

Kleine Gracht 25, 6211 CA 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.



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:

Aan de Kleine Gracht woont u op een plek waar het historische centrum zich direct om u heen ontvouwt. Achter de karakteristieke gevel schuilt een woning met verrassende mogelijkheden voor wie er iets bijzonders van wil maken.

Deze plek in de historische binnenstad van Maastricht spreekt eigenlijk voor zich. De Kleine Gracht verbindt de Van Hasseltkade met de Markt en behoort tot de straten in het Boschstratkwartier waar het historische stadsbeeld nog altijd nadrukkelijk aanwezig is.

Achter de gevel van dit woonhuis uit 1894 gaat echter iets schuil wat u vanaf de straat niet kunt vermoeden. Aan de achterzijde van het perceel zijn bijzondere fragmenten bewaard gebleven van de 13e-eeuwse eerste stadsmuur van Maastricht, met daarin zelfs een ingemetselde waltoren. De historie is hier niet alleen zichtbaar, maar letterlijk onderdeel van het huis: het toilet op de begane grond is uitgehakt in de oude stadsmuur en ook het dakterras rust deels op dit eeuwen-oude bouwwerk.

Het gemeentelijk monument wacht op een nieuwe eigenaar die de bijzondere kwaliteiten van het huis herkent en bereid is om het met aandacht te renoveren. Door de bescheiden omvang leent het zich uitstekend voor een één- of tweepersoonshuishouden dat bewust kiest voor karaktervol wonen midden in de stad.

Tegelijkertijd, biedt de begane grond mogelijkheden voor bijvoorbeeld een winkel- of kantoorfunctie. Het huis staat op een plek die vrijwel iedere Maastrichtenaar kent. Een routebeschrijving is nauwelijks nodig: 'tegenover Mabi' zegt vaak al genoeg. Herkenbaar, centraal en op steenworp afstand van alles wat de Maastrichtse binnenstad zo aantrekkelijk maakt.

Uw makelaar:

Cecile Couwenberg
cecile@klement-rentmeesters.nl
06-21664234



"Wonen op een plek waar de geschiedenis letterlijk door de muren loopt."

Inhoud

Objectomschrijving	6
Ligging en omgeving	9
Kadastrale gegevens	11
Bestemming	13
Indeling en plattegronden	15
Foto's	21
Contact	24







In het kort...

De knusse woning ligt midden in het historische stadscentrum van Maastricht, op een perceel van slechts 35 m². De woning behoeft een volledige renovatie, maar biedt tegelijkertijd een unieke kans om een karaktervol thuis te creëren op een toplocatie.

Met de juiste visie en aandacht kan dit monument uitgroeien tot een sfeervolle stadwoning of een combinatie van wonen en werken.

Het woonhuis dateert in zijn huidige vorm uit 1894. Rond dat bouwjaar transformeerde de Kleine Gracht in rap tempo. De straat trok een mix aan van middenstanders, ambachtslieden en kleine handelaren die profijt hadden van de nabijheid van de Markt. Gezien de compacte afmeting van het woonhuis werd het pand destijds hoogstwaarschijnlijk bewoond door een zelfstandige ambachtsman of een klein gezin. Er was immers volop lokale handel en er waren vele fabrieken in de omgeving, waaronder de bekende Sphinx-fabrieken.

De Kleine Gracht is voor auto's een eenrichtingsstraat, tussen de Van Hasseltkade en de Markt. Er wordt gewoond en er is bedrijvigheid, met boetiekhotel 'Mabi' als het meest bekende pand. Daar opende in 1834 de eerste concertzaal van Maastricht, en in het begin van de vorige eeuw waren daar de eerste filmvertoningen in Maastricht. Dat verklaart ook de naam van de overburen, want Mabi staat voor Maastrichtse Bioscoop. In de jaren '90 sloot de bioscoop haar deuren en is het inmiddels een hotel, maar de naam Mabi bioscoop brengt bij veel mensen nog mooie herinneringen naar boven.

Specificaties

Oppervlaktes per bouwlaag

Souterrain	± 7 m ²
Begane grond	± 27 m ²
Verdieping	± 25 m ²
Zolder	± 23 m ²

Totaal	82 m²
---------------	-------------------------

Oppervlakte terrein

Totale perceel 35 m²

Technisch

- Geiser;
- Kunststof kozijnen met dubbel glas aan de achterzijde, overig enkel.

Onderhoudstoestand

De woning is degelijk gebouwd, maar verkeert in een matig onderhouden staat en het geheel heeft een algehele renovatie nodig om te kunnen voldoen aan het moderne wooncomfort.

Vraagprijs

€ 280.000,- kosten koper



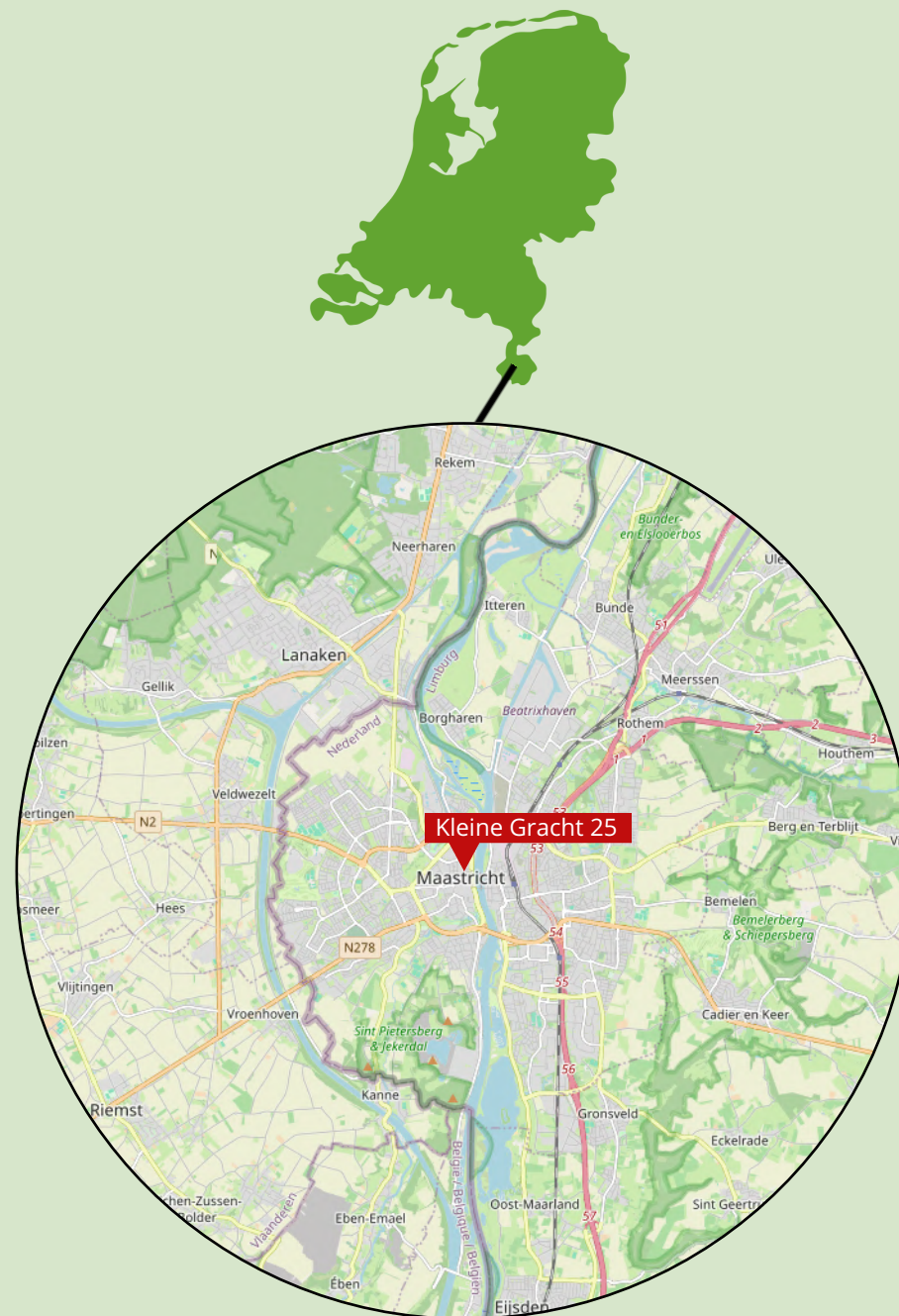
Het woonhuis ligt in het hart van de historische binnenstad van Maastricht, de charmante straat verbindt de Van Hasseltkade met de markt en vormt een unieke combinatie van historie en levendigheid met alle voorzieningen op loopafstand.

Kleine Gracht 25 ligt echt op een van die plekken waar je het stadsleven van Maastricht meteen voelt zodra je de deur uitstapt. Je loopt zo het centrum in: de Markt, de winkels, cafés en restaurants liggen allemaal om de hoek. Het is een levendige straat met karakter, midden in het historische deel van de stad, waar alles op loop- of fietsafstand ligt.

Ook qua onderwijs zit je hier goed. Basisscholen en middelbare scholen zijn in de nabije omgeving te vinden en de Universiteit Maastricht ligt op korte afstand. Dat maakt deze plek aantrekkelijk voor zowel gezinnen als studenten en jonge professionals die in de stad studeren of werken.

Werkgelegenheid is in Maastricht breed en divers. Van zorg en onderwijs tot horeca, detailhandel en dienstverlening: in en rond het centrum is altijd beweging. Daarnaast zorgen de goede verbindingen ervoor dat ook omliggende plaatsen en de rest van Zuid-Limburg makkelijk bereikbaar zijn.

Op het gebied van voorzieningen is de locatie uitstekend bedeed. Supermarkten, speciaalzaken, cafés, restaurants, culturele voorzieningen en sportfaciliteiten bevinden zich allemaal in de directe omgeving.



Bereikbaarheid

Bereikbaarheid met de auto

De woning ligt in het centrum van Maastricht, waar autoverkeer beperkt is en parkeren voornamelijk plaatsvindt met vergunning of in nabijgelegen parkeergarages. De locatie is goed bereikbaar, maar binnenstedelijk wonen betekent dat de auto hier een minder prominente rol speelt.

Bereikbaarheid met openbaar vervoer

Ook met het openbaar vervoer is de bereikbaarheid uitstekend. Zowel bushaltes als het NS-station Maastricht bevinden zich op korte afstand, waardoor u eenvoudig reist binnen en buiten de stad.

Voorzieningen binnen handbereik

Wat deze locatie echt bijzonder maakt, is dat vrijwel alles zich op loopafstand bevindt. De Markt, winkels, horeca, cultuur en dagelijkse voorzieningen liggen letterlijk om de hoek. Hierdoor woont u midden in de stad, met alle gemakken direct binnen handbereik.



BEREIKBAARHEID PER AUTO

Valkenburg	15 km	(15 minuten)
Vliegveld	15 km	(15 minuten)
Aken (DE)	35 km	(35 minuten)
Luik (BE)	30 km	(30 minuten)
Hasselt (BE)	40 km	(40 minuten)



BEREIKBAARHEID PER OV

Valkenburg	(25 minuten)
Heerlen	(25 minuten)
Luik	(35 minuten)
Sittard	(45 minuten)
Aken	(50 minuten)





Kadastrale gegevens

Objectinformatie

Adres	Kleine Gracht 25, Maastricht
Administratieve gemeente	Maastricht
Aanduiding	'Dominant bouwwerk'
Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie en perceelnummer	Sectie A, Nummer 979
Oppervlakte	35 m ²



Omgevingsplan

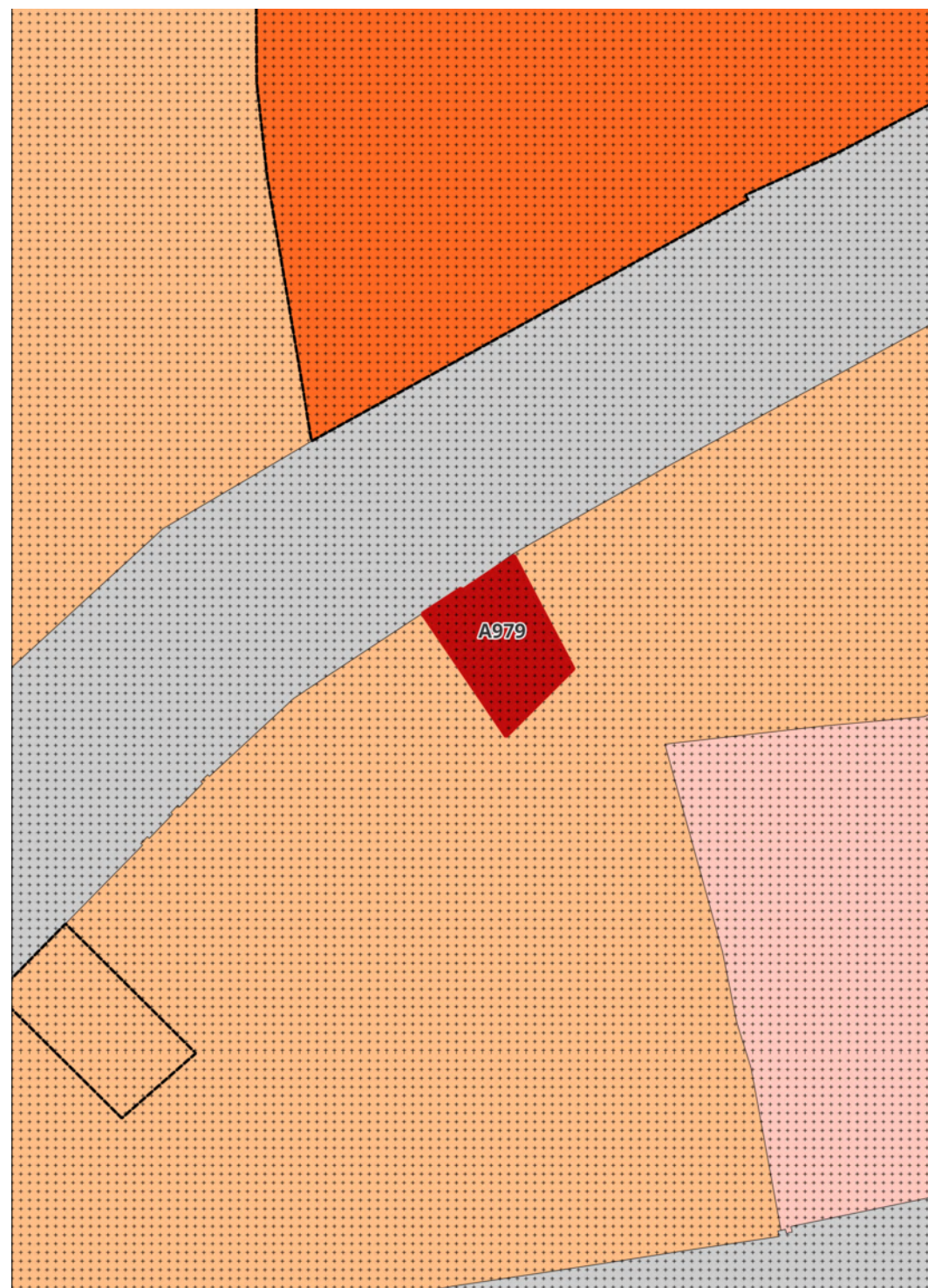
Conform opgave van het omgevingsplan "Gemeente Maastricht" van de gemeente Maastricht heeft het bebouwde perceel de bestemming "Gemengd - 1". Het toegestaan gebruik is wonen, detailhandel, horeca in de categorieën 1 tot en met 5 en kantoren met en zonder baliefunctie.

Verder zijn de gronden aangewezen met verschillende waarde elementen. Deze bestaan uit "Waarde - Maastrichts erfgoed", "Waarde - beschermd stadsgezicht" en "Waarde - cultuurhistorisch attentiegebied".

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.

Kleine gracht 25 ■

Horeca ■
Gemengd - 1 ■
Centrum ■
Verkeer ■







Huidige situatie



AI impressie van mogelijk gebruik

Indeling begane grond

Bij binnenkomst in de hal loopt u linksaf naar de woonkeuken. De huidige keuken is eenvoudig uitgevoerd en biedt ruimte voor een eigen invulling. Vanuit de keuken is de badkamer bereikbaar, voorzien van een ligbad, wastafel en wasmachineaansluiting. De indeling van de begane grond maakt het bovendien mogelijk om deze volledig in te richten als kantoor, praktijk- of winkelruimte.

Achter de andere deur is een tussenhal, met de trap naar de eerste verdieping. Hier bevindt zich ook de toiletruimte, die is uitgehakt in de oude stadsmuur.

Vanuit het toilet geeft de oude, gemetselde trap toegang tot de gewelvenkelder. Dit is waarschijnlijk het oudste deel van het woonhuis, dus voor 1894. U ziet oude bakstenen in verschillende soorten, en achter cementfragmenten gaat prachtige mergel verborgen.



AI impressie van mogelijk gebruik



Huidige situatie



AI impressie van mogelijke indeling

Indeling eerste verdieping

Aan de achterzijde van de woning is een trap naar de eerste verdieping. Een lichtkoepel zorgt voor lichtinval op de overloop, waar een klein keukenblok staat. Verder ziet u hier ook de vaste trap naar de tweede verdieping.

Op deze verdieping is de woonkamer, met een fijne breedte van bijna 5 meter. Het plafond is verlaagd en bij de schouw staat de verwarmingsbron, wat duidelijk maakt dat er op het gebied van verduurzaming nog voordeel te behalen is. Door de grote ramen aan de voorzijde, met mooie sluitingen, valt veel licht naar binnen. De brede vensterbanken bieden de mogelijkheid om hier lekker te gaan zitten, met het raam open en de dynamiek van de stad aan uw voeten.



AI impressie van mogelijke indeling



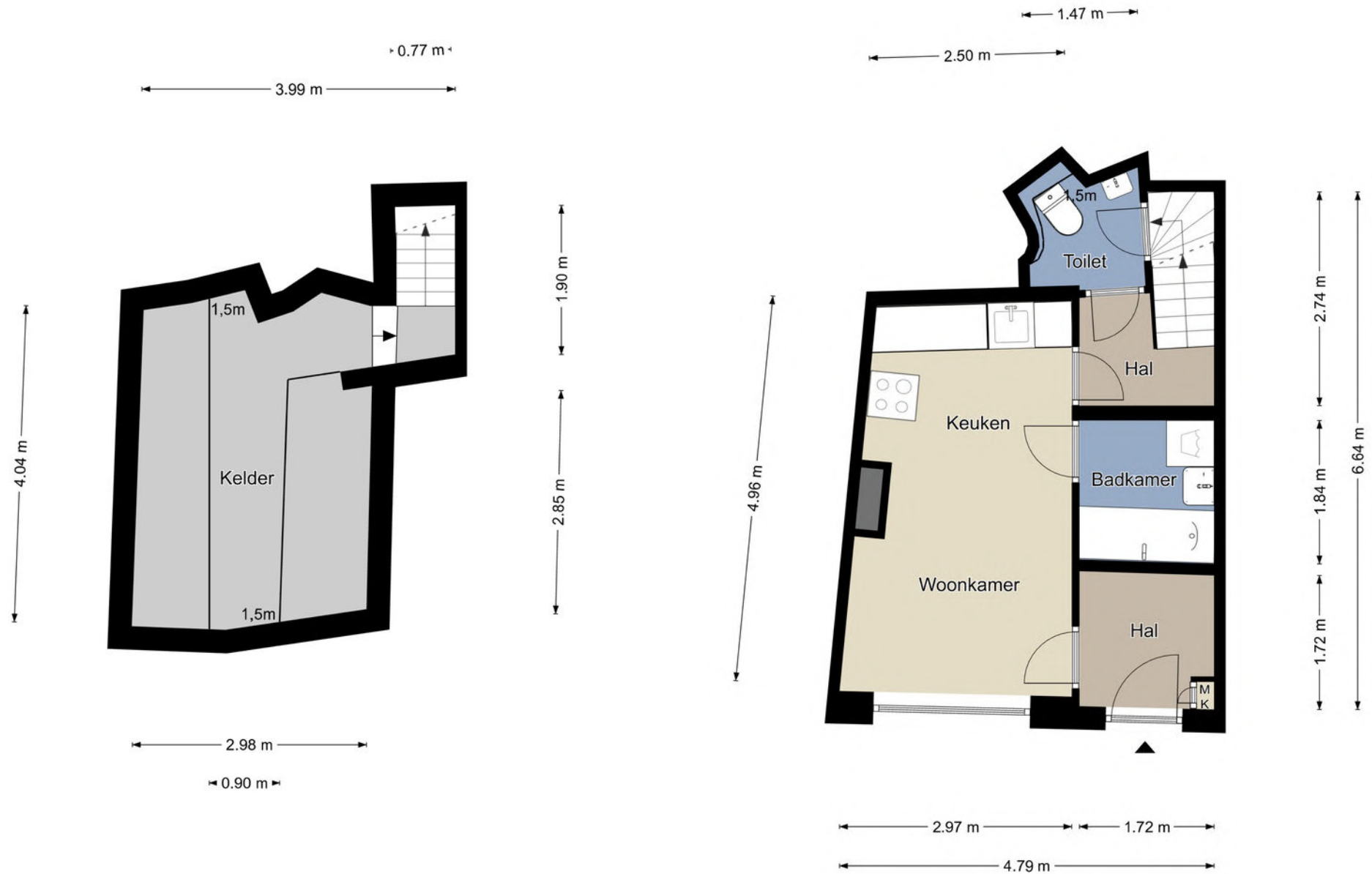
Indeling tweede verdieping

Een vaste trap geeft toegang tot de tweede verdieping, waar twee slaapkamers zijn gesitueerd. Aan de voorzijde bevindt zich een ruimere slaapkamer met een grote dakkapel en een fraai uitzicht op Mabi. Aan de achterzijde ligt een tweede slaapkamer, waarbij het karakter van een verbouwing uit de jaren '70 nog subtiel zichtbaar is in het plafond. De originele paneeldeuren zijn behouden gebleven en onderstrepen de authentieke uitstraling van de woning. De verdieping biedt bovendien de mogelijkheid om de twee kamers samen te voegen tot één master bedroom met badkamer ensuite, waarmee een comfortabele slaapverdieping kan worden gecreëerd.

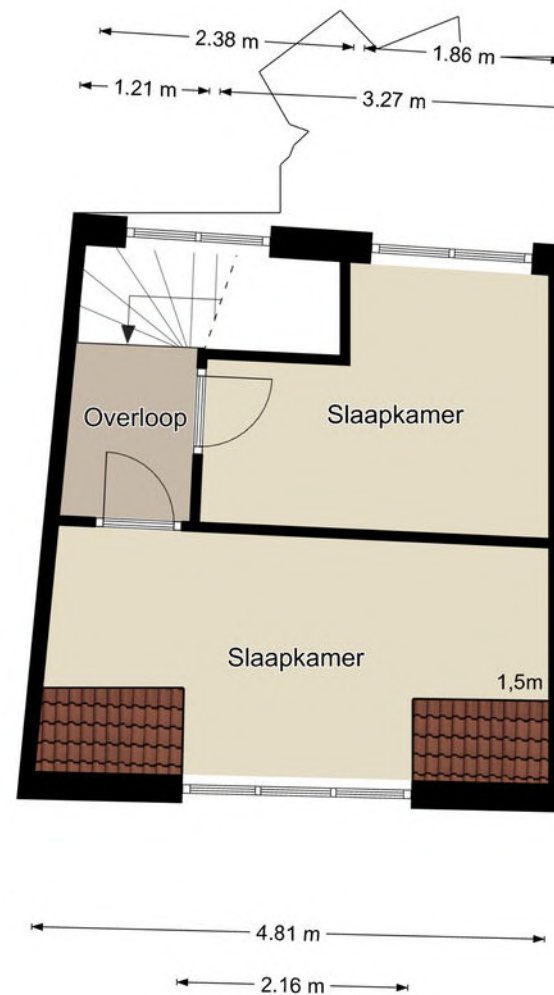
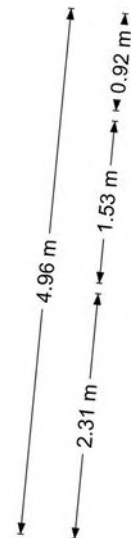
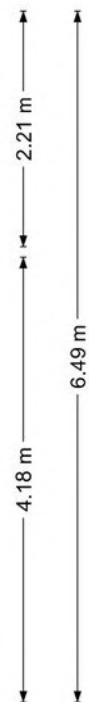
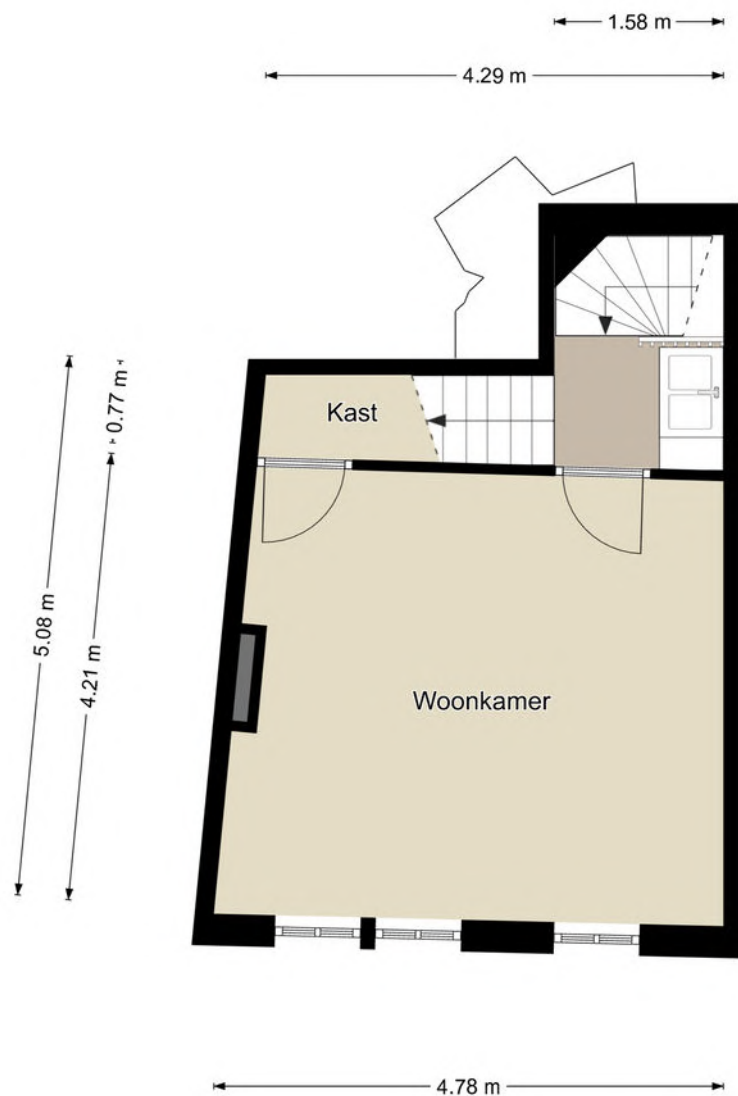
Zet u bij de trap op de tweede verdieping een trap neer, dan is het mogelijk om het dakterras te bereiken. Gebouwd op zichtbare fragmenten van de oude stadsmuur, hoe bijzonder is dat! Het dakterras verdient, net als het woonhuis, een renovatie.



Kelder en begane grond



Eerste en tweede verdieping









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



Uw makelaar:

Cecile Couwenberg
cecile@klement-rentmeesters.nl
06-21664234

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