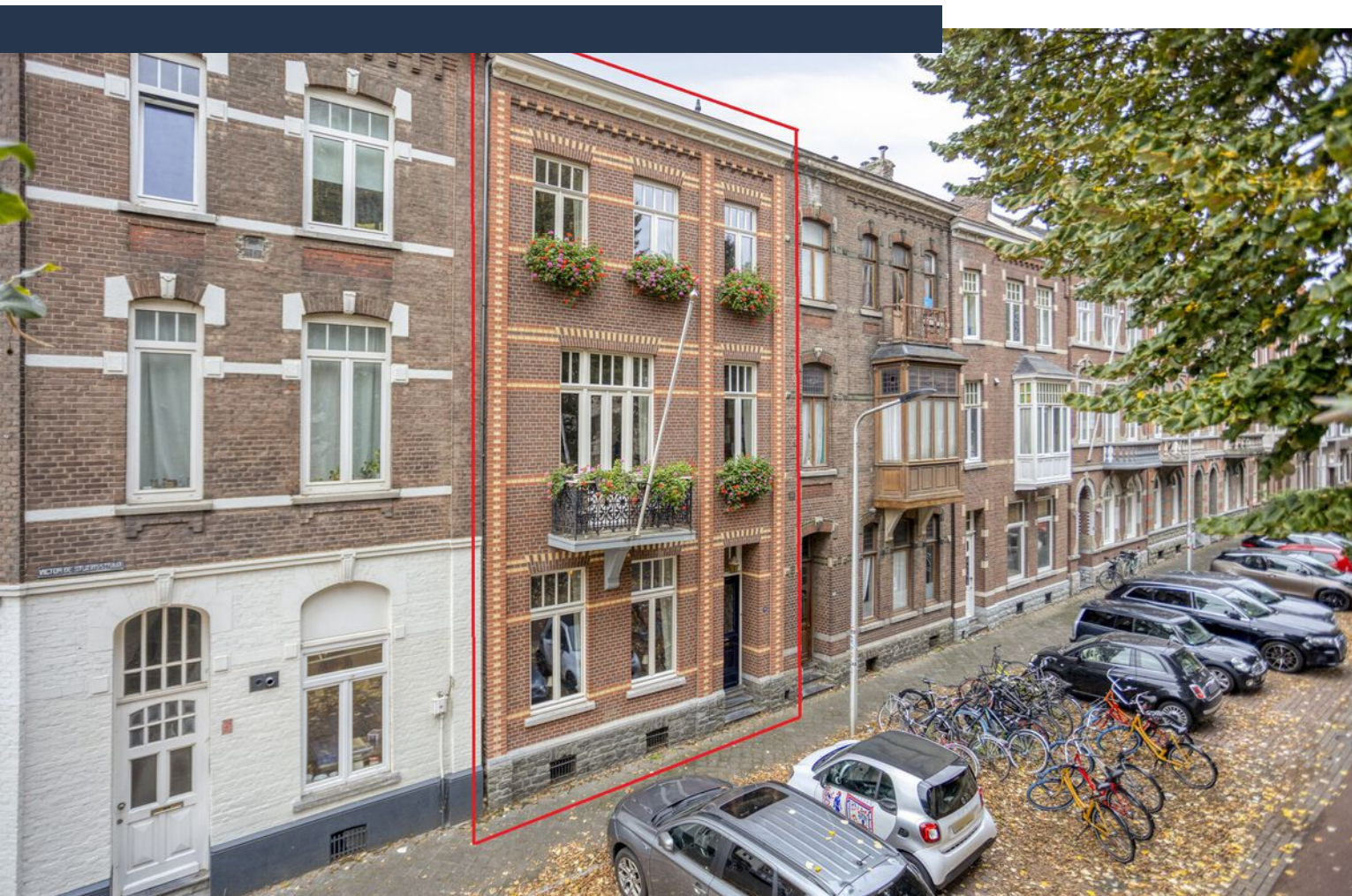




Victor de Stuersstraat 44

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 725.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

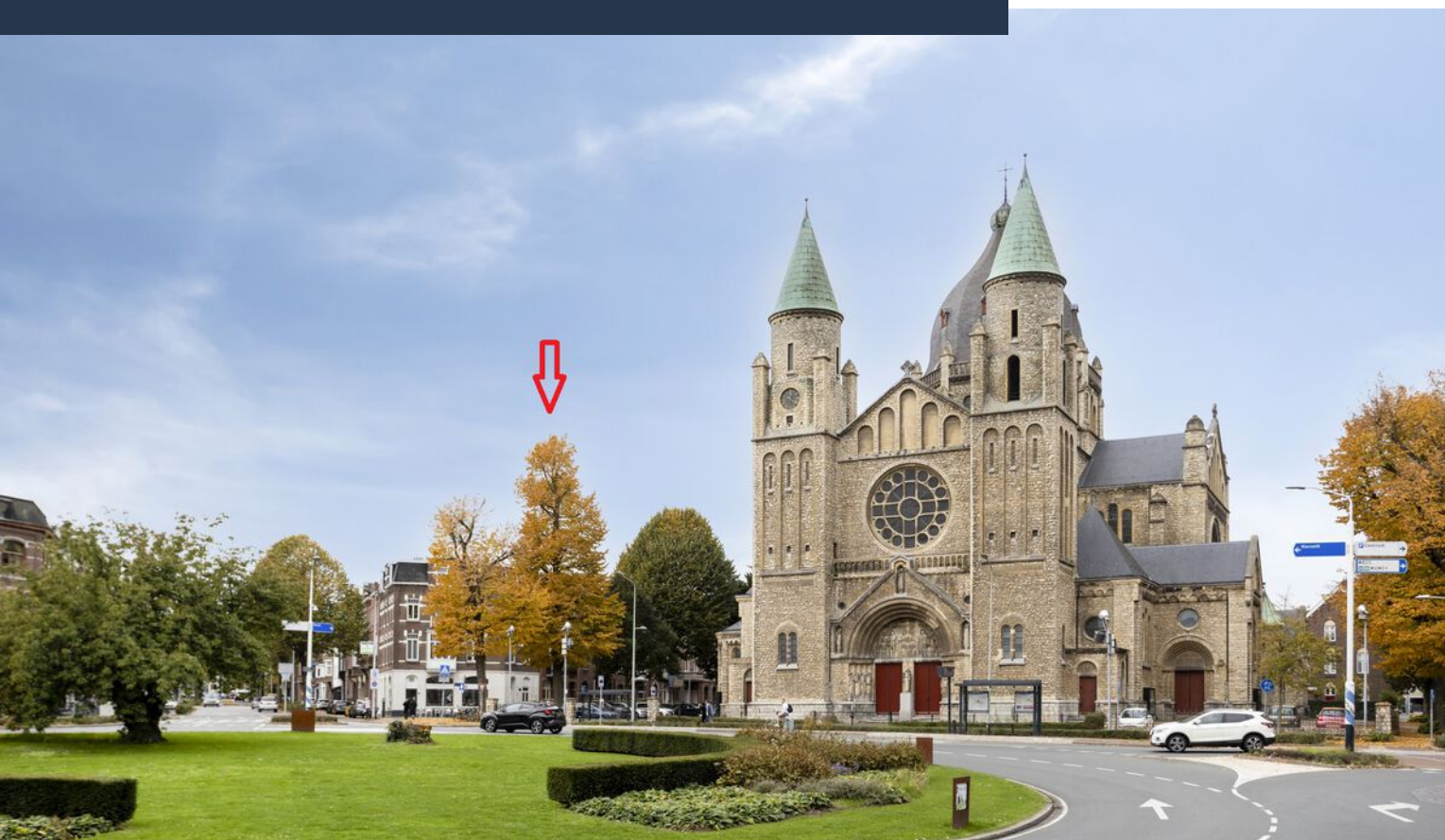
info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte

228 m²

Perceeloppervlakte

102 m²

Aantal kamers

10 kamers

Aantal slaapkamers

4 slaapkamers

Bouwjaar

1916

Energie label

C



Omschrijving

Karaktervolle stadsvilla met authentieke grandeur, modern comfort, vier slaap- en twee badkamers en twee zonnige dakterrassen

Aan de lommerrijke Victor de Stuersstraat, op een steenworp van het stadspark en het historisch centrum, ligt deze indrukwekkende stadsvilla uit 1916. Vanuit de woning kijk je uit op de iconische Lambertuskerk, een stukje Maastrichtse historie dat het straatbeeld zijn ziel geeft. Met een woonoppervlakte van circa 228 m², hoge plafonds, sierlijke ornamenten en verfijnde details ademt dit huis de sfeer van een vervlogen tijd, gecombineerd met het comfort van vandaag. De woning beschikt o.a. over vier slaapkamers en twee badkamers, vloerverwarming op de begane grond (gang, bijkeuken en toilet), houten kozijnen met HR++ beglazing en energielabel C. Hoewel er geen buitenruimte is op de begane grond, bieden twee royale dakterrassen op de verdiepingen (ca. 21 m² en ca. 14 m²) heerlijke plekken om van zon, rust en privacy te genieten. De ligging binnen het beschermd stadsgezicht van Maastricht onderstreept het bijzondere karakter van deze stadsvilla.

Kelder

Onder het huis bevindt zich een ruime en praktische kelder, ideaal als proviandruimte of voor extra opslag.

Begane grond

Achter de statige voordeur ontvouwt zich een royale entree met originele trapopgang en hoge paneeldeuren. De benedenverdieping is momenteel in gebruik als grote eetkamer aan de voorzijde, met aangrenzend de keuken aan de achterzijde. De eetkamer ontvangt royaal daglicht via de hoge raampartijen met roedeverdeling en is voorzien van een prachtige visgraat parketvloer (band en bies), ornamentenplafonds en een

klassieke schouw, het perfecte decor voor diners in stijl.

De keuken is verrassend ruim en modern ingericht met glanzend rode fronten, natuurstenen werkblad en een compleet scala aan inbouwapparatuur. Hier komen stijl en functionaliteit harmonieus samen.

De aangrenzende bijkeuken biedt extra bergruimte en aansluiting voor witgoed. Een andere opzet, bijvoorbeeld met een (extra) woonkamer op de begane grond, behoort uiteraard tot de mogelijkheden.

Eerste verdieping

De eerste verdieping vormt de hoofdleeftverdieping met een royale woonkamer in L-vorm, voorzien van een schouw, hoge plafonds met sierlijsten en prachtig lichtinval via openslaande deuren naar het balkon aan de straatzijde. Dit is een sfeervolle plek met uitzicht op de Lambertuskerk.

Aan de achterzijde bevindt zich een kantoor-/hobby-/slaapkamer met aangrenzend toilet en toegang tot het eerste dakterras (ruim 20 m²). Dit terras ligt op het zuidwesten en biedt volop zon en privacy, een zeldzaamheid midden in de stad.

Tweede verdieping

De tweede verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een badkamer met ligbad, douche, wastafel en toilet. Beide slaapkamers zijn royaal van formaat. Vanuit de overloop is toegang tot het tweede dakterras (circa 15 m²), eveneens op het zuidwesten gelegen.

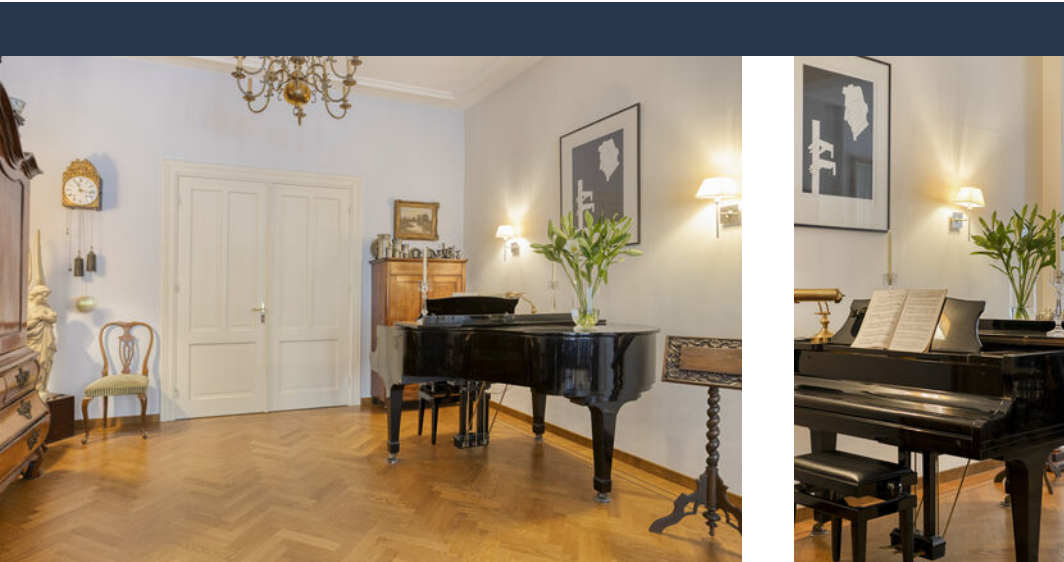
Derde verdieping

De bovenste verdieping is ingericht als hoofdslaapkamer met badkamer ensuite. De schuine daklijnen, originele balken en dakramen zorgen voor een sfeervolle ambiance. De badkamer is voorzien van een inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel en (vierde) toilet. Een stijlvolle, comfortabele privéverdieping die aanvoelt als een hotel suite.

Vervolg

Foto's













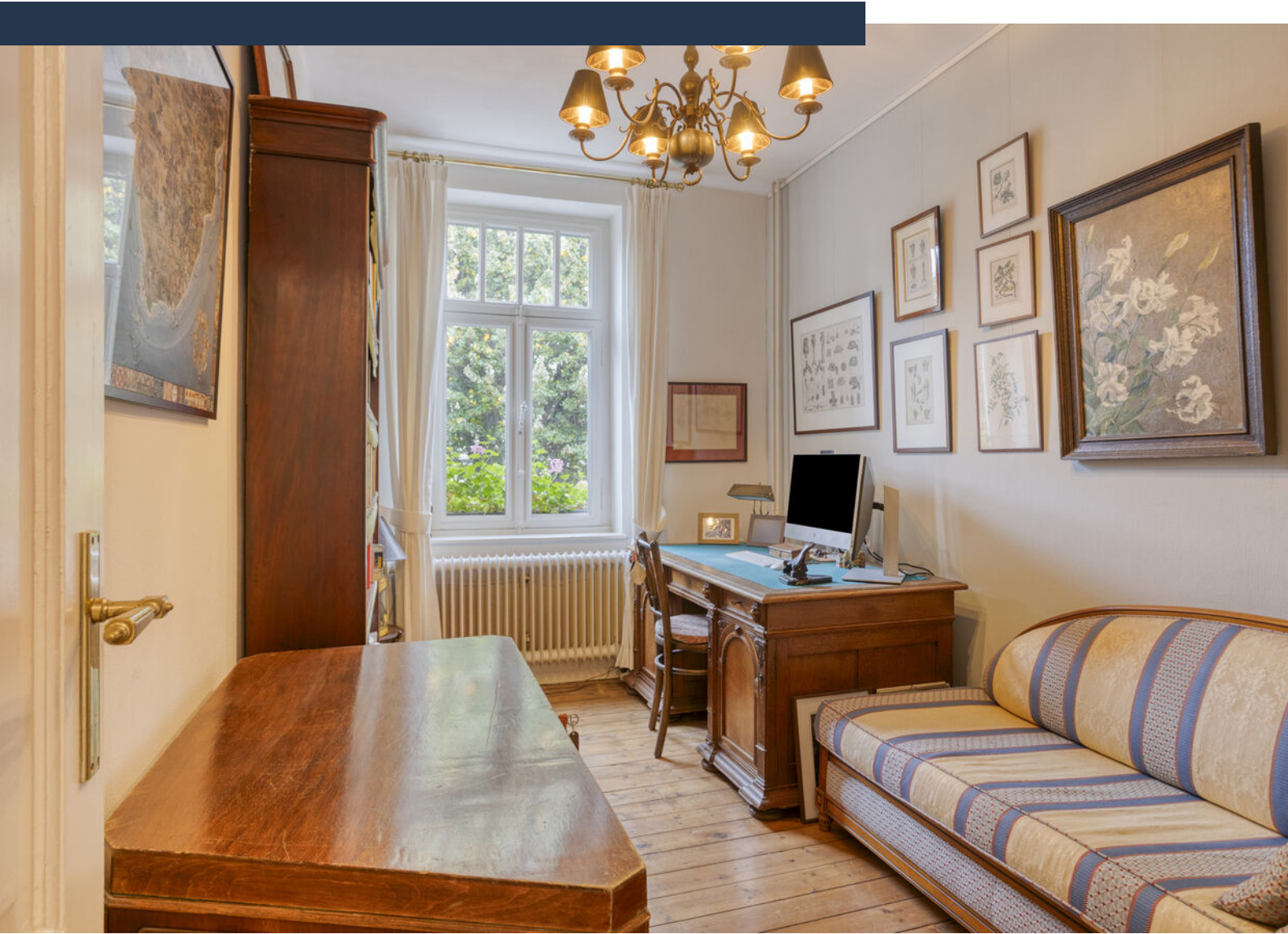
























Plattegrond begane grond



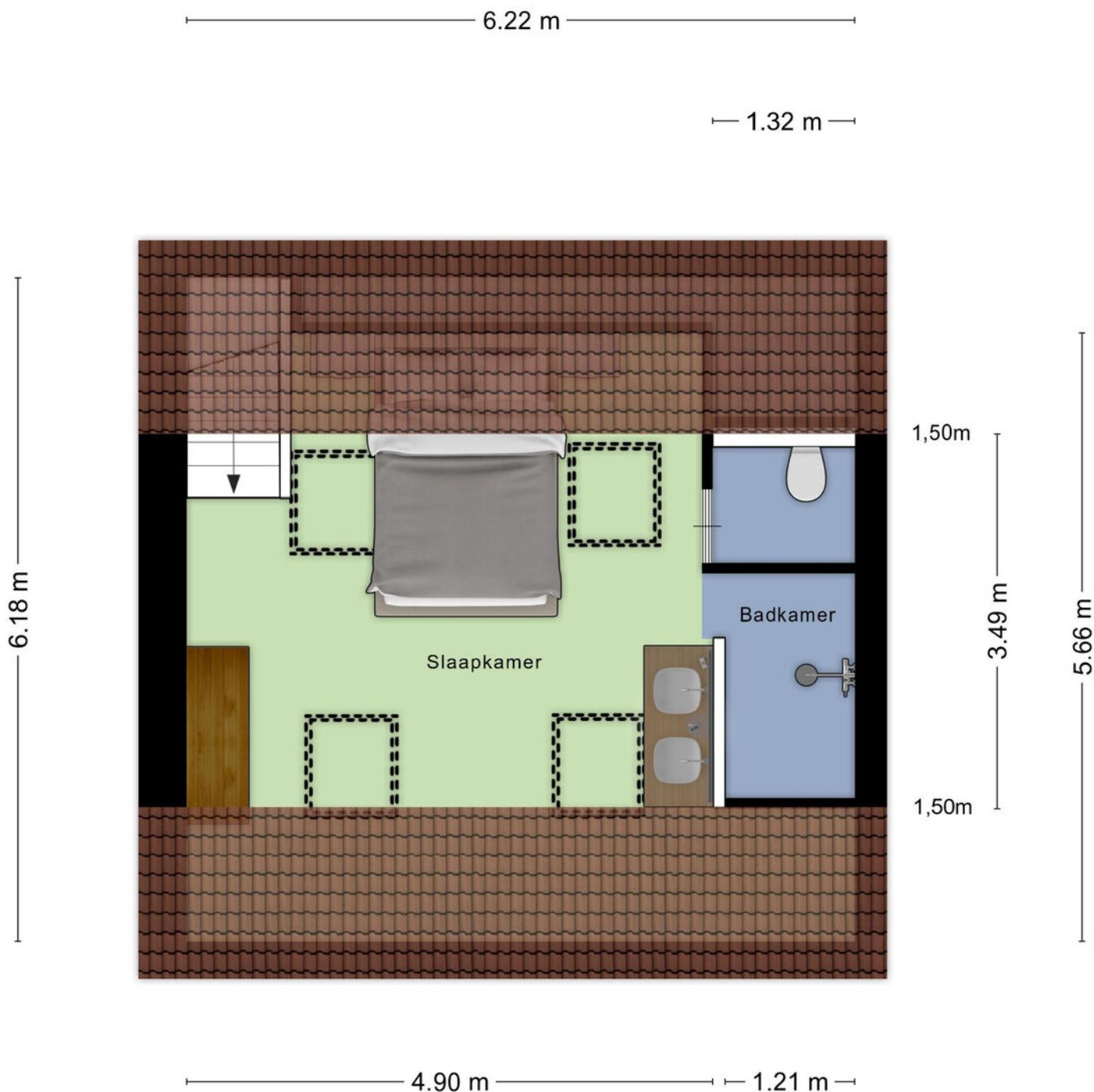
Plattegrond verdieping 1



Plattegrond verdieping 2

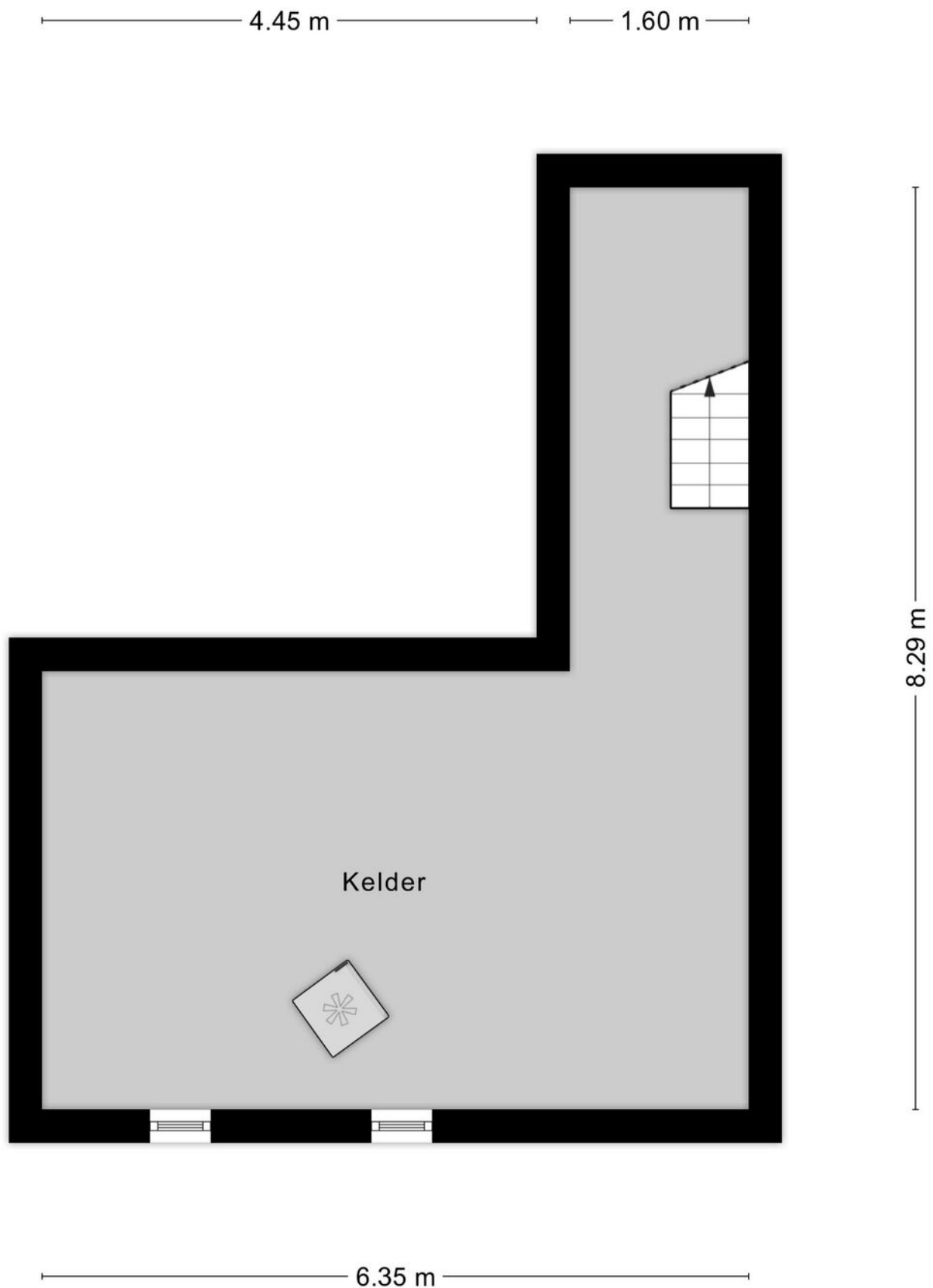


Plattegrond zolder



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

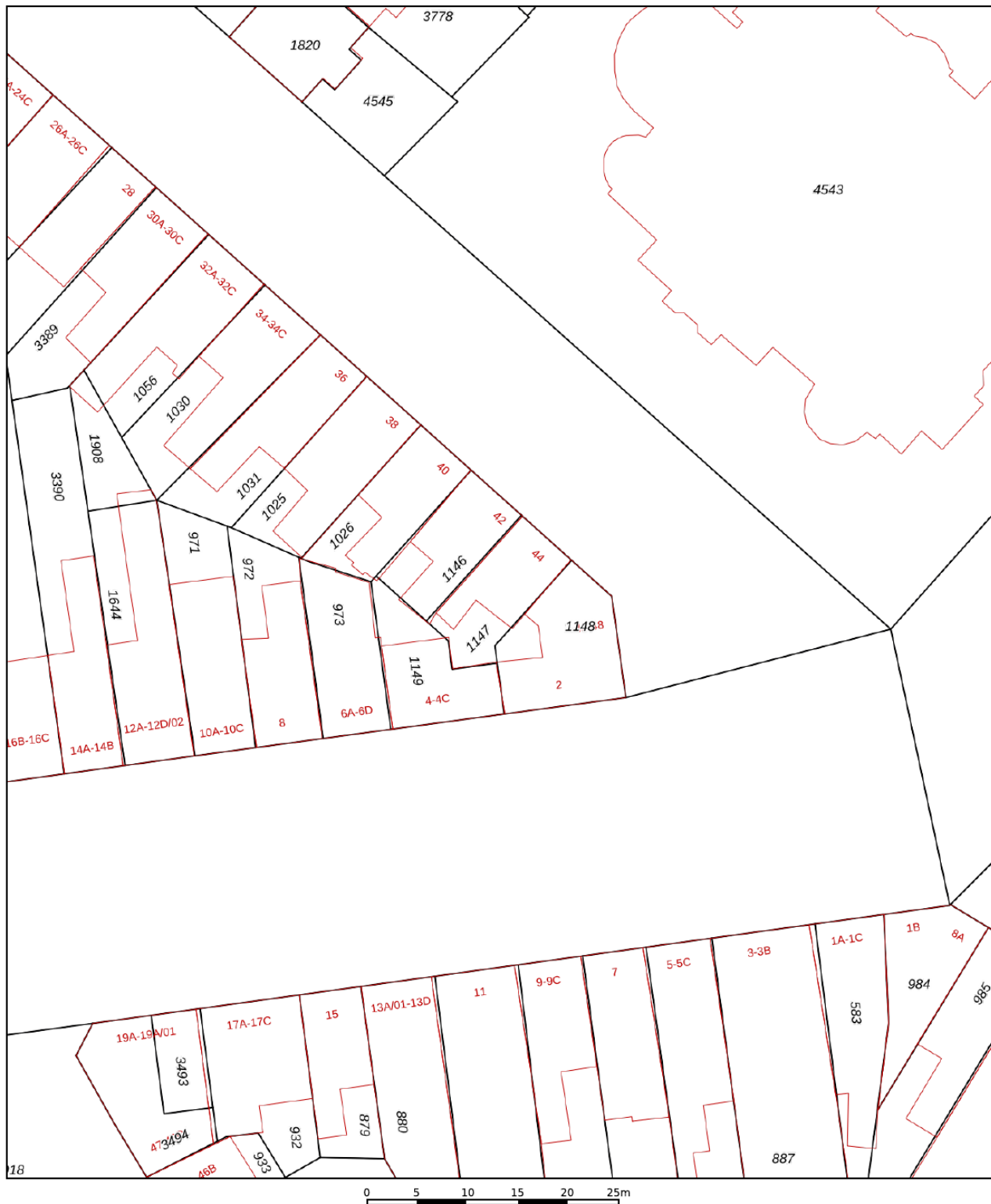
Plattegrond kelder



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



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

D

Perceel

1147

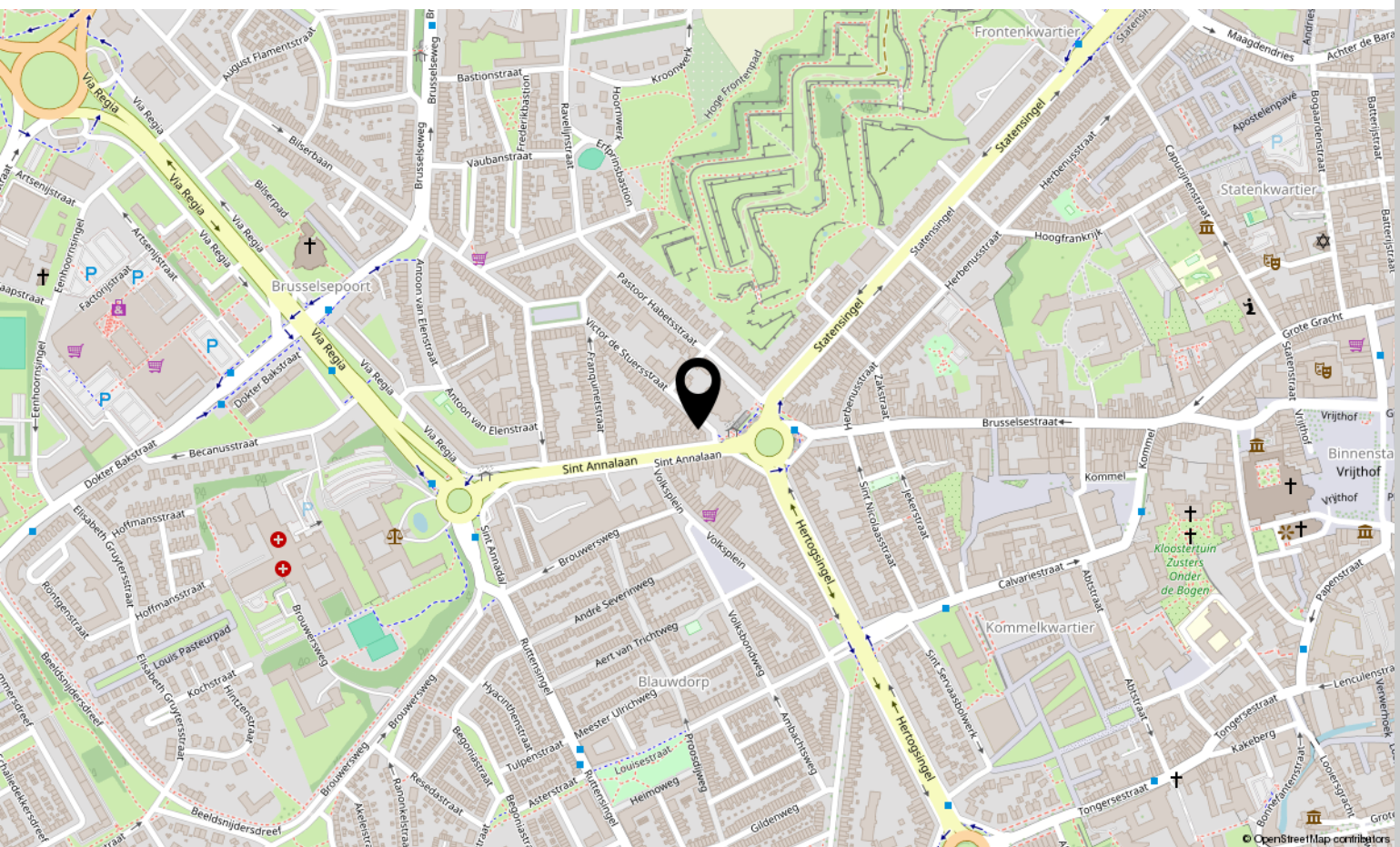
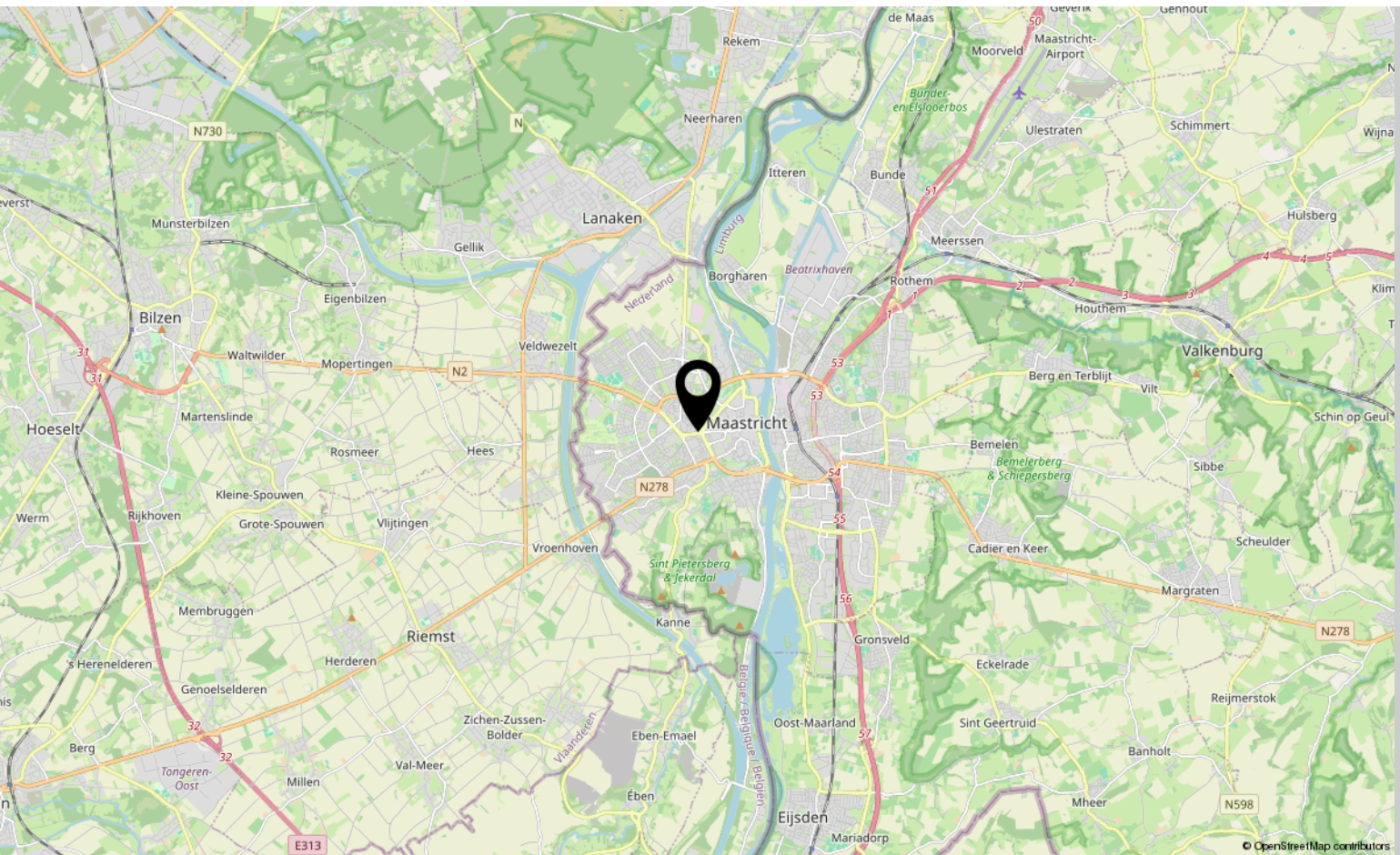
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Locatie op kaart



Aantekeningen

Aantekeningen



Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ