

Heugemer Molenstraat 5

MAASTRICHT

Vraagprijs: € 470.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij
043-6042888
info@marceloverhof.nl
https://marceloverhofmakelaardij.nl/

Kenmerken



Woonoppervlakte
124 m²

Perceeloppervlakte
265 m²

Aantal slaapkamers
3 slaapkamers

Bouwjaar
1930

Energielabel
E





Omschrijving

Een karakteristieke gevel, een sfeervolle woonkamer met haard en een tuinkamer waar het daglicht van boven binnenvalt. Deze vrijstaande woning uit 1930 ligt in de oude kern van Heugem, met het groen dichtbij, dagelijkse voorzieningen in de buurt en de binnenstad van Maastricht op fietsafstand. Achter de woning wacht een beschutte tuin op het zuiden met een royale houten overkapping. Een plek waar je uitgebreid kunt tafelen, gasten ontvangt of rustig de dag afsluit.
Binnen komen karakter en hedendaags comfort samen. De sierlijke voordeur, de patroontegels in de hal en de houten vloeren geven het huis een eigen gezicht. De lichte tuinkamer voegt daar een bijzondere leefruimte aan toe, met zicht op de tuin en openslaande deuren naar het terras. Met circa 124 m² woonoppervlakte, drie slaapkamers, een ruime zolderkamer en een eigen oprit met garage biedt deze woning volop gebruiksmogelijkheden.

INDELING

Begane grond
Al bij de voordeur begint de sfeer. Het sierwerk voor het glas, de omlijsting van de entree en het gevelnisje passen bij het karakter van het huis. Binnen vormen de decoratieve tegelvloer en de witte trap een verzorgd welkom. Vanuit de hal zijn de woonkamer, verdiepingen en kelder bereikbaar. In de woonkamer zorgen een houten vloer, een groot raam aan de voorzijde en de strak vormgegeven gashaard voor een warme uitstraling. De airconditioning kan zowel koelen als verwarmen en biedt daarmee het hele jaar door extra comfort. De langgerekte ruimte biedt plaats aan een comfortabele zithoek en een extra lees- of werkplek. Via de brede doorgang kijk je door naar de tuinkamer, waardoor de verschillende leefruimten met elkaar verbonden blijven.
Een ronde doorgang geeft toegang tot de keuken. De lichte keukenopstelling met donker werkblad biedt veel kast- en werkruimte en is voorzien van o.a. een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Het raam aan de zijkant brengt prettig daglicht binnen.
Aan de achterzijde ligt de tuinkamer, een van de meest aansprekende plekken van het huis. De grote glazen dakconstructie maakt deze ruimte bijzonder licht, terwijl de houten vloer en de decoratieve bovenramen voor sfeer zorgen. Hier staat de eettafel centraal: voor een rustig ontbijt, een lange avond met vrienden of een werkdag met zicht op buiten. Openslaande deuren ('harmonica-deur') verbinden de tuinkamer met het terras. Vanuit de tuinkamer bereik je een achterportaal met toegang tot de tuin, de wasruimte en een separate toiletruimte met fonteintje.

Eerste verdieping
De overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers hebben een houten vloer en een prettige lichtinval. De kamer aan de achterzijde (ruim 12 m²) is voorzien van airconditioning. De slaapkamer aan de voorzijde (circa 10 m²) heeft twee ramen en kan ook goed als werk- of logeerkamer worden gebruikt.
De badkamer is in 2019 vernieuwd en uitgevoerd met grote grijze tegels, een douche met glazen afscheiding, een wastafelmeubel met brede wastafel, een wandcloset en een handdoekradiator. Een raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

Tweede verdieping
Een vaste trap leidt naar de ruime zolderkamer. Dankzij de brede dakkapel is dit een lichte, goed bruikbare verdieping. De schuine dakvlakken en de zichtbare houten balk geven de ruimte karakter. Ook hier is airconditioning aanwezig en achter de knieschotten bevindt zich bergruimte. Een fijne plek voor een hobby, thuiswerken, sporten of een extra slaapruimte.

Kelder
Onder de woning ligt een praktische voorraadkelder van circa 6 m².

Tuin en garage
De achtertuin ligt op het zuiden en vormt een beschutte buitenruimte met bestrating, verhoogde borders en verschillende mogelijkheden om te zitten. Direct bij de tuinkamer is plaats voor een grote eettafel. Achter in de tuin staat de brede houten overkapping uit 2024, met ruimte voor een royale loungehoek en een tweede zitplek. De

Vervolg

houten constructie en vlondervloer geven dit deel van de tuin een warme uitstraling. Hier zit je beschut en kun je ook op een minder zonnige dag van het buitenleven genieten. Aansluitend bevindt zich een afgesloten berging voor tuingereedschap en andere spullen.
Naast de woning ligt de oprit naar de garage (5,75 x 2,29 m). Deze is voorzien van dubbele deuren, een aparte loopdeur en een wateraansluiting. Naast stallingsruimte voor een kleine auto biedt de garage mogelijkheden voor klussen en opslag. Via de poort naast de woning is de achtertuin bereikbaar.

LIGGING

De Heugemer Molenstraat ligt in het oude gedeelte van Heugem, waar de kleinschalige straten en gevarieerde bebouwing het vroegere dorpskarakter herkenbaar houden. Tegelijk woon je hier met de voorzieningen van Maastricht binnen handbereik.
Voor de dagelijkse boodschappen ligt winkelcentrum De Beente op loopafstand. Ook basisonderwijs, kinderopvang en zorgvoorzieningen bevinden zich in de buurt. Middelbare scholen, het Maastricht UMC+ en de universiteitsgebouwen in Randwyck zijn per fiets bereikbaar. Hetzelfde geldt voor het station Maastricht Randwyck en de binnenstad. Bushaltes liggen in de omgeving en met de auto zijn de A2 en A79 goed bereikbaar.
Voor een wandeling of fietstocht ben je snel bij de Maas en de Pietersplas. Langs het water fiets je richting de stad of juist naar Eijsden. Zo combineert deze plek het karakter van Oud-Heugem met de nabijheid van de stad en het buitengebied.

BIJZONDERHEDEN

- Karakteristieke vrijstaande woning uit 1930 in de oude kern van Heugem.
- Circa 124 m² woonoppervlakte op een perceel van 265 m².
- Sfeervolle woonkamer met houten vloer en gashaard.
- Lichte tuinkamer met glazen dak en openslaande deuren naar de tuin.
- Twee slaapkamers en een ruime multifunctionele zolderkamer met vaste trap en brede dakkapel.
- Badkamer vernieuwd in 2019; drie airco's aanwezig.
- Beschutte tuin op het zuiden met royale houten overkapping uit 2024 en aparte berging.
- Eigen oprit en garage, praktische voorraadkelder, geheel voorzien van isolerende beglazing en energielabel E.

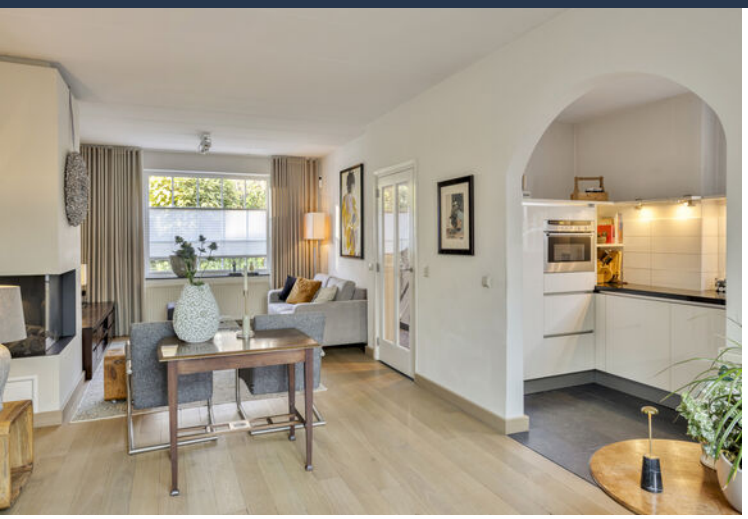
De sfeer van dit huis ervaar je het beste tijdens een bezichtiging: van de karakteristieke entree tot de lichte tuinkamer en de beschutte zitplek achter in de tuin. Marcel Overhof Makelaardij laat je Heugemer Molenstraat 5 graag persoonlijk zien. Neem contact op voor een afspraak.

Foto's

























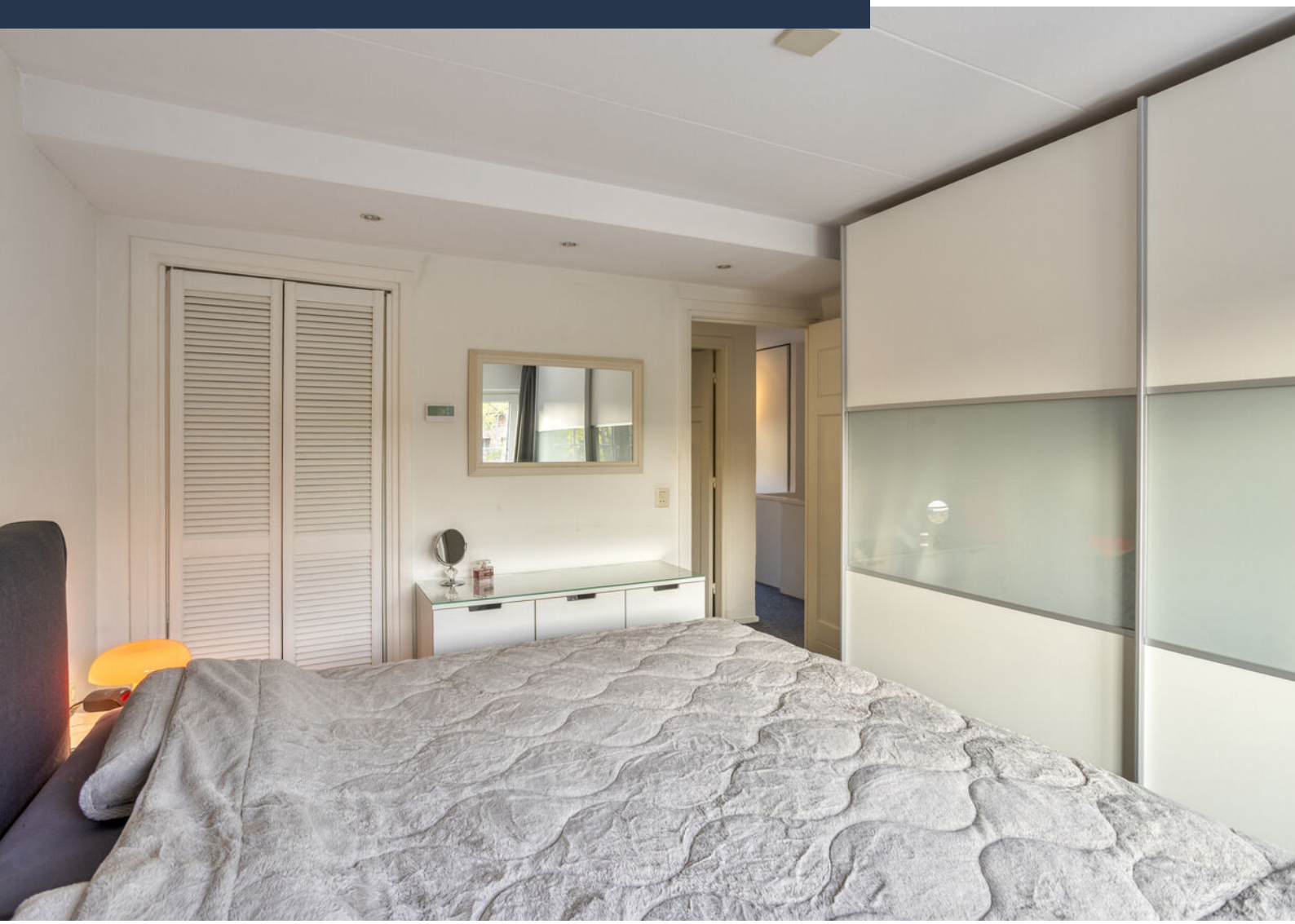


















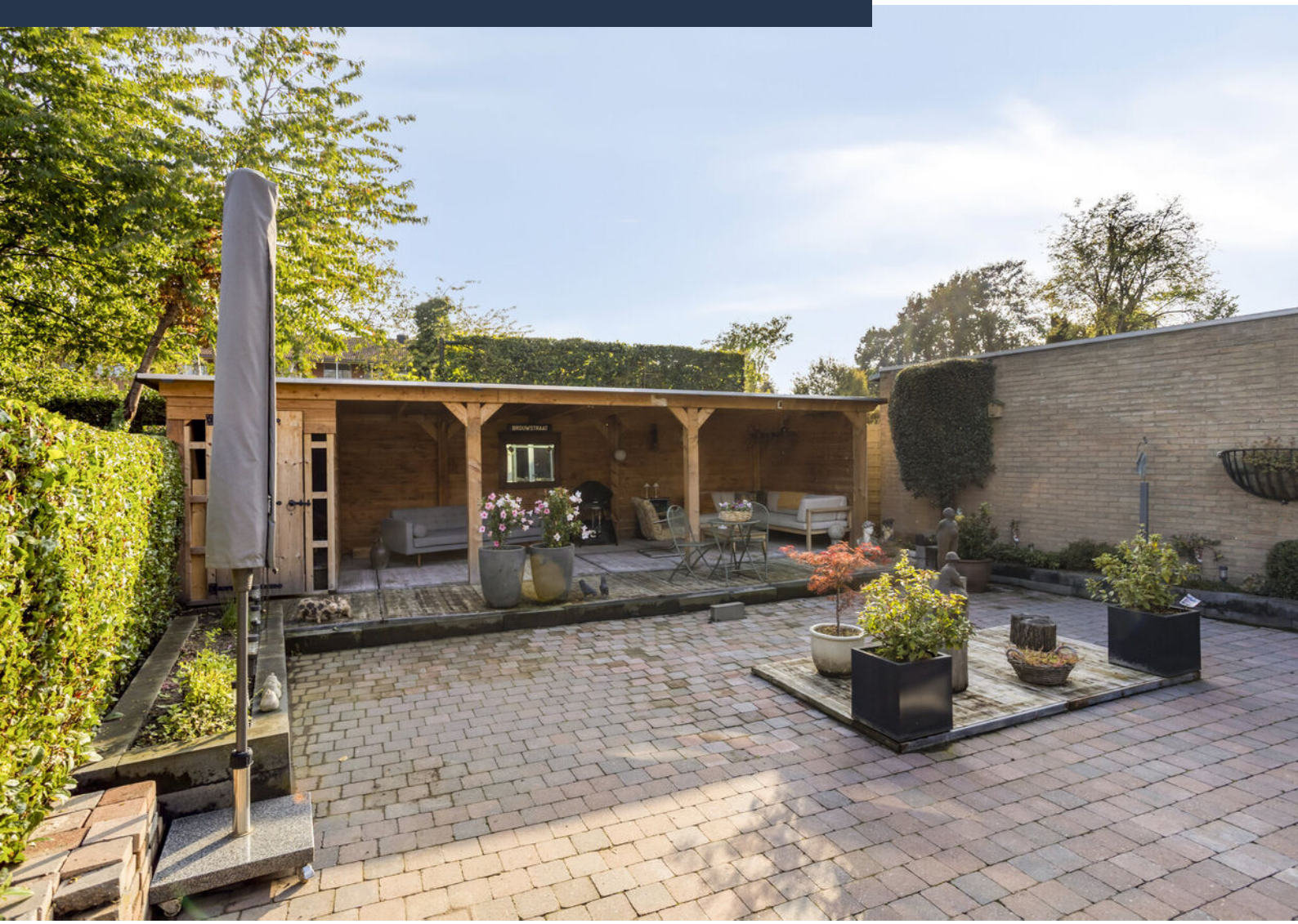









KETTLER
















5













Plattegrond begane grond



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

Plattegrond met tuinplan



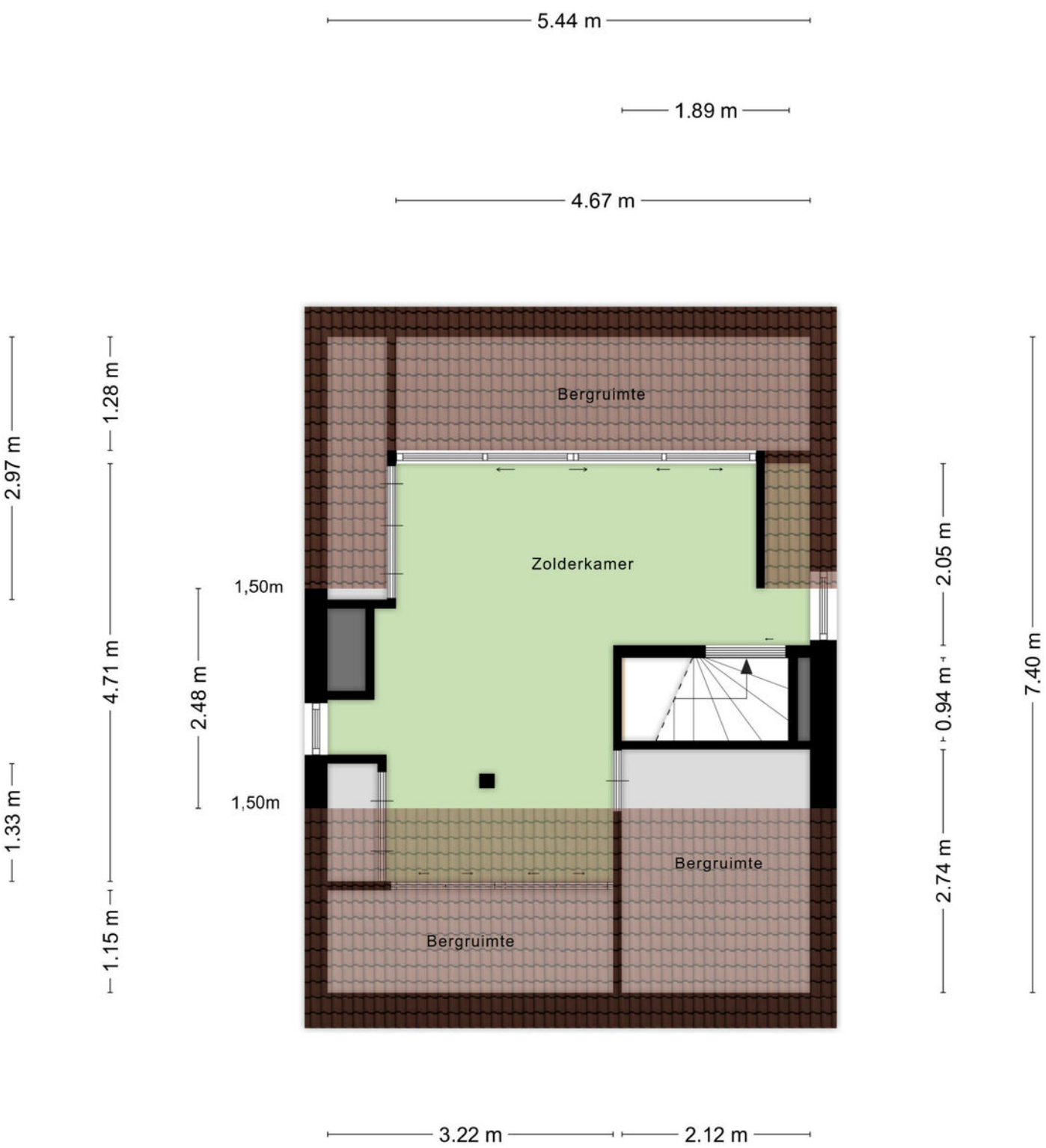
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond verdieping 1



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

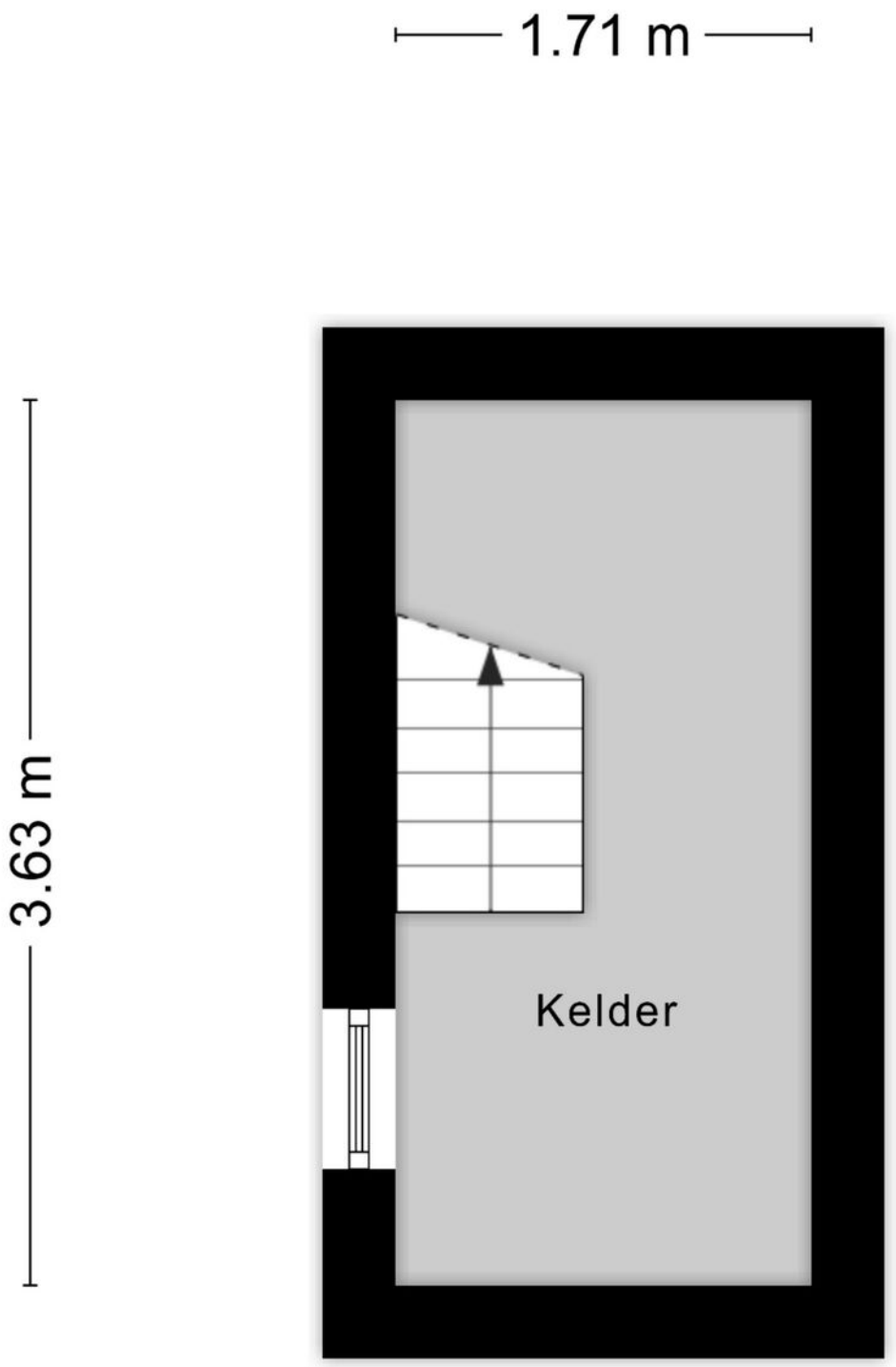
Plattegrond verdieping 2



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

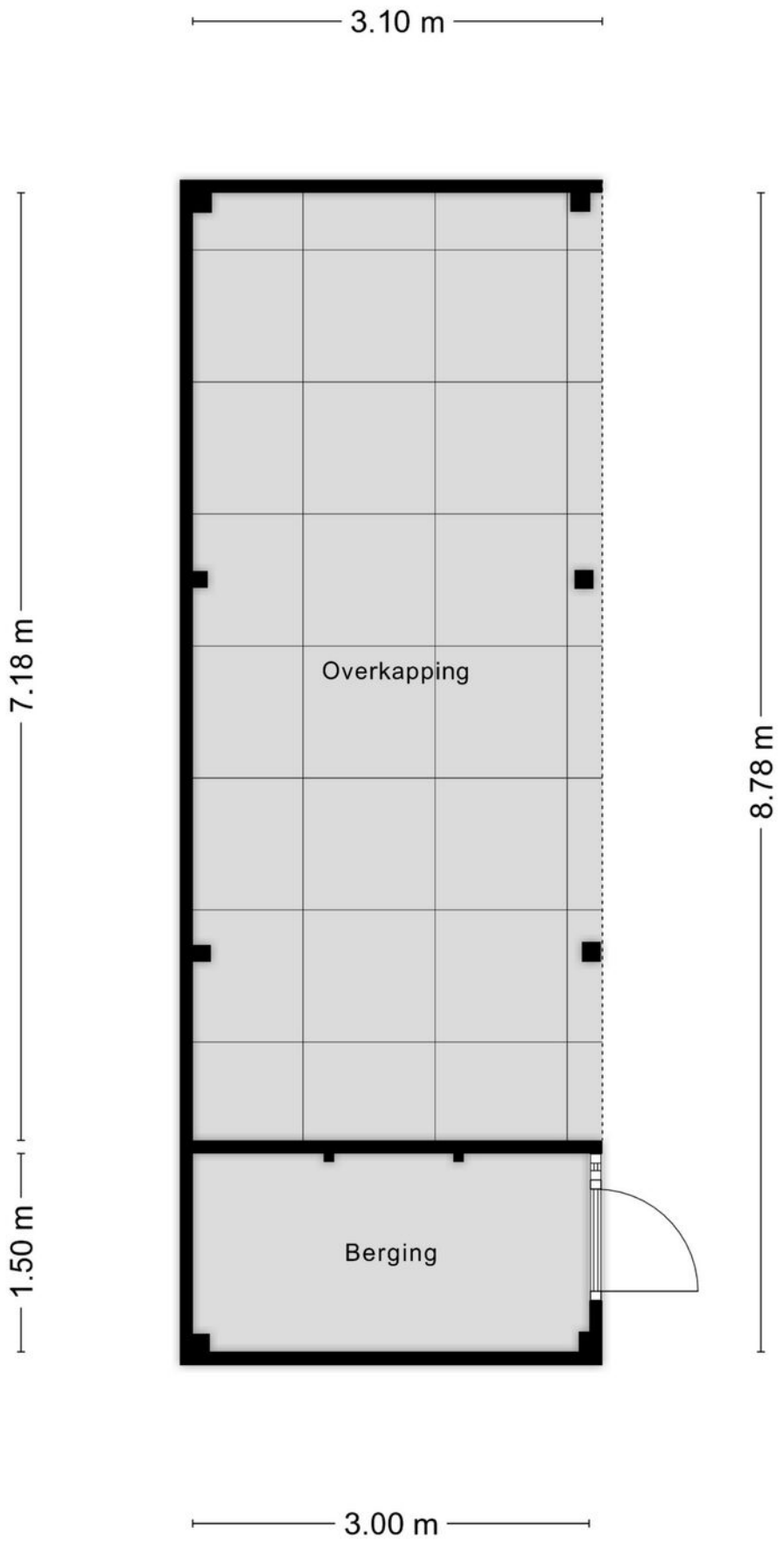
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond kelder



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

Plattegrond overkapping



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

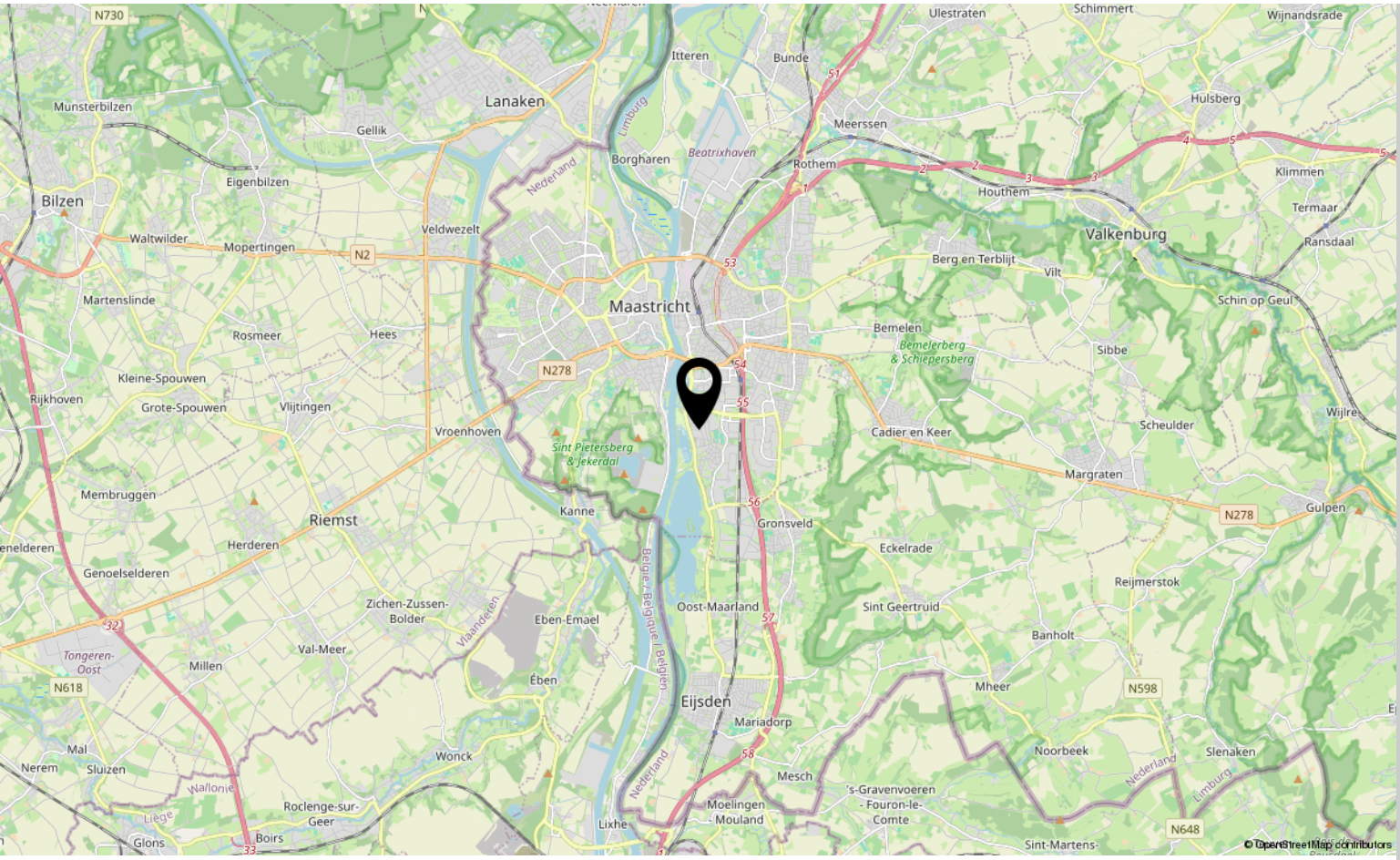
Schaal 1: 500

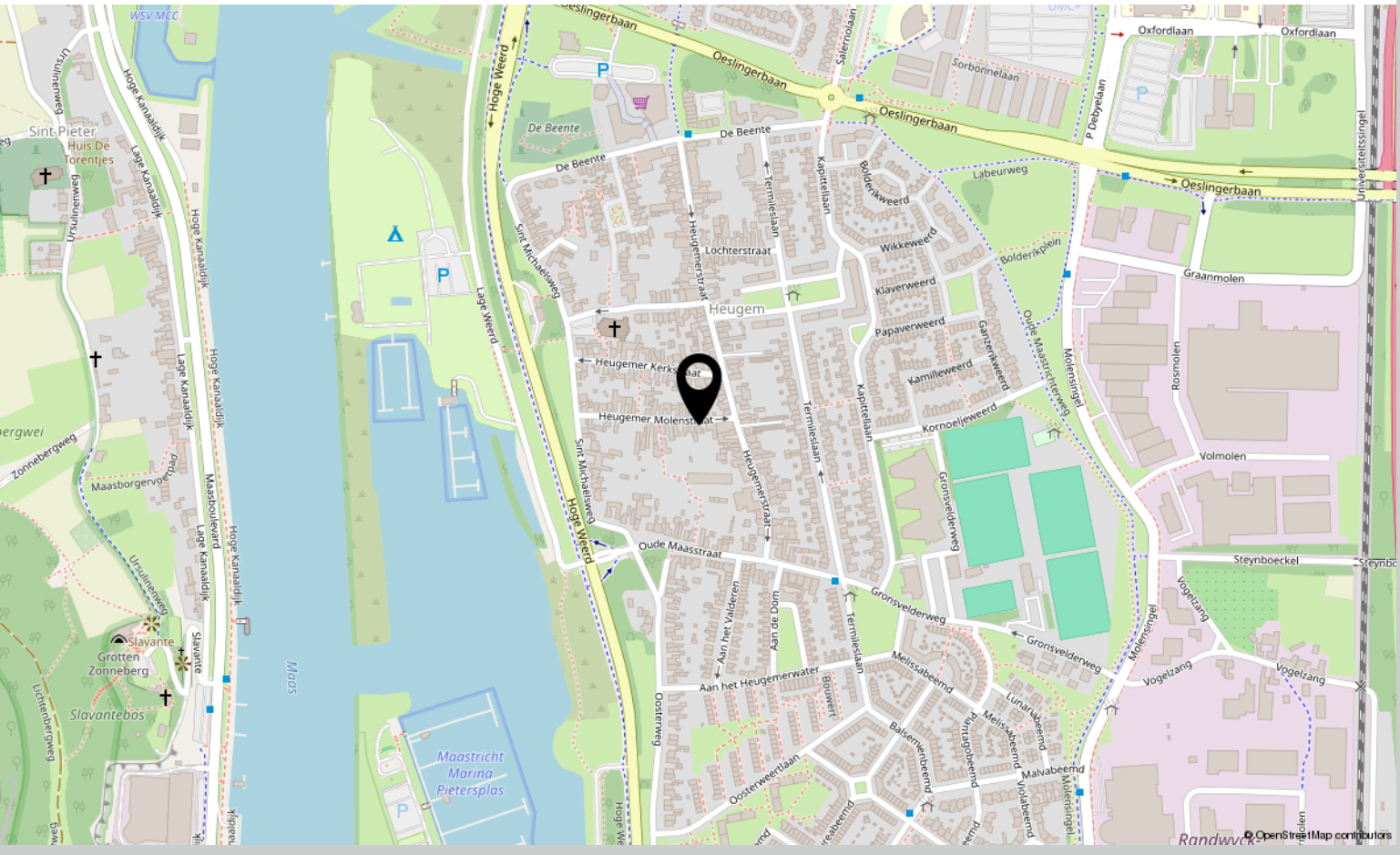
Kadastrale gemeente	Maastricht
Sectie	M
Perceel	659

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







Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888
info@marceloverhof.nl
https://marceloverhofmakelaardij.nl/