



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Catharinastraat 21 A

Eijsden



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Eijdsen.
Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Richard Vroonen
NVM Register Makelaar &
Taxateur

043 303 0117
rvroonen@aelmans.com

Adres:

- Catharinastraat 21 A, 6245 LB

Eijsden

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 335.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** 1936
- **Woonoppervlakte:** 139 m²
- **Externe bergruimte:** 8 m²
- **Perceeloppervlakte:** 138 m²

Energie:

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** C.v.-ketel en pelletkachel (Artel, type Romeo Next)
- **Isolatie:** Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, gedeeltelijk dubbel glas

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

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 woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

Unieke kans

Ontdek een verrassend royaal woonhuis, slim verscholen achter een bescheiden gevel. Zodra u binnenstapt, opent zich een zee aan ruimte: op de eerste en tweede verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, terwijl de begane grond extra comfort biedt met een volwaardige slaapkamer én eigen badkamer. Ideaal voor levensloopbestendig wonen, gasten, een praktijk aan huis of zelfs de mogelijkheid tot het realiseren van een B&B, mede dankzij de uitzonderlijk complete en ruime keuken.

De royale leefruimte op de begane grond staat in direct contact met de omsloten achtertuin, een fijne, rustige plek om te ontspannen. Aan de voorzijde geniet u van een prachtig panoramisch uitzicht dat een gevoel van vrijheid en openheid geeft.

De woning is volledig en hoogwaardig gerenoveerd in de tweede helft van 2024, waarbij alle verdiepingen, inclusief de keuken, zijn vernieuwd.

Dit alles ligt in het charmante kerkdorp Oost-Maarland, op slechts enkele minuten van het bourgondische Eijsden en op comfortabele fietsafstand van Maastricht. Een ideale combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid.

De indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast, toilet en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de keurig afgewerkte doorzonwoonkamer met plavuizenvloer en strak afgewerkte wanden en plafonds. Aan de voorzijde bevindt zich de zitkamer met een fraai, vrij uitzicht. Aansluitend ligt de eetruimte met toegang tot de recent vernieuwde moderne aanbouwkeuken, uitgevoerd in mosgroen met zwarte accenten. De keuken is uitgerust met dubbele apparatuur zoals 2 inductiekookplaten, 2 afzuigingen, grote spoelbak, 2 vaatwassers, grote koelkast en een combimagnetron en een oven.

De keuken en de tuin zijn voorzien van een eigen groepenkast en aparte voedingskabel, afgestemd op de grote hoeveelheid aanwezige apparatuur. Via de dubbele tuindeuren is er direct tuincontact.

De ramen en de keukenpui zijn voorzien van uitneembare horren.

De verrassing op de begane grond is de ruime slaapkamer met vaste muurkasten en een aansluitende, aangepaste badkamer. Deze badkamer beschikt over een inloofdouche en vaste wastafel, waardoor de woning uitstekend geschikt is voor minder validen en senioren.

Onder de woning bevindt zich een kelder, circa even groot als de zitkamer. Deze ruimte wordt momenteel gebruikt als opslag en is niet geschikt voor dagelijks gebruik. De kelder is bereikbaar via een vloerluik met vaste trap.













De indeling

Eerste verdieping

Via de ruime overloop die multifunctioneel te gebruiken is zijn 3 goed geproportioneerde slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De badkamer is in witte kleurstelling uitgevoerd en voorzien van een ligbad, douche, toilet en een wastafel.

De ouderslaapkamer is gelegen aan de voorzijde van de woning, beschikt over een praktische schuifkast en kijkt mooi uit over akkers, fruitplantages en het in de verte gelegen Savelsbos.

De slaapkamer aan de achterzijde heeft tevens de mogelijkheid voor de realisatie van een dakterras.











De indeling

Tweede verdieping

De zolderruimte is via een vaste trap te bereiken alwaar een knusse 4e slaapkamer te vinden is alsmede een royale bergzolder met dubbele wasmachine aansluiting en de cv-opstelling.



De indeling

Tuin

De omsloten achtertuin is onderhoudsarm, geheel omsloten en op het westen georiënteerd.

Een praktische tuinberging is aan de achterzijde geplaatst.





Voorzieningen & installaties

Voorzieningen:

Elektriciteit: uitgebreide groepenkast aanwezig

WATERAANSLUITING: aanwezig

GASNETAANSLUITING: aanwezig

RIOOLAANSLUITING: aanwezig

TV aansluiting: via kabel

KOZIJNEN: kunststof kozijnen

ISOLATIE: isolerende beglazing (HR++), deels vloerisolatie en plafondisolatie, deels dakisolatie

EnergieLabel: C

Installaties:

Centrale verwarming: via gasgestookte cv-combiketel

HR Atag (op huurbasis) en de pelletkachel (Artel, type Romeo Next)

Warm water voorziening: middels cv-combiketel

Airco installatie: 2 stuks (huurbasis, ter overname)

Extra's

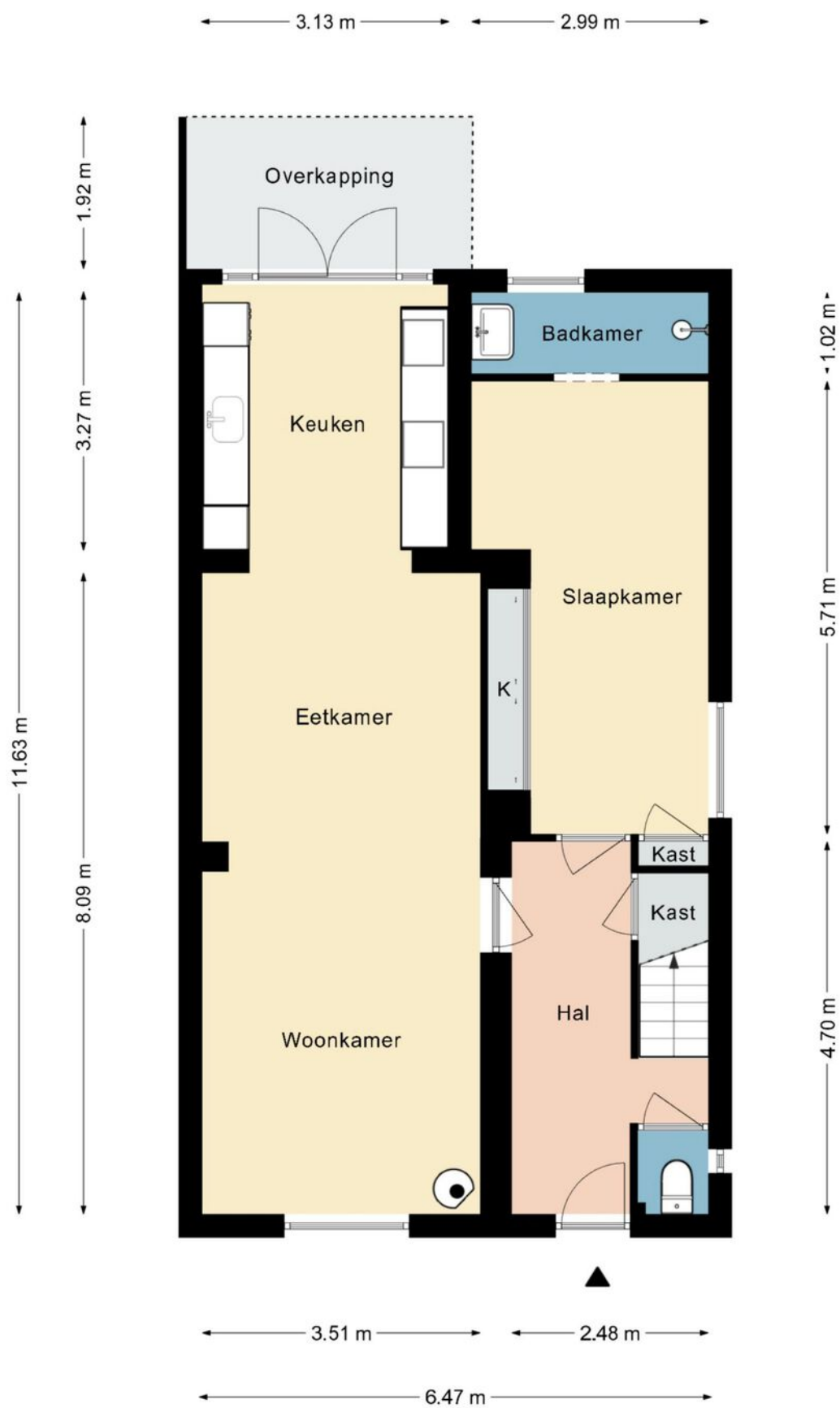
- Volledig gerenoveerd in 2024

- Volledig voorzien van HR++ glas

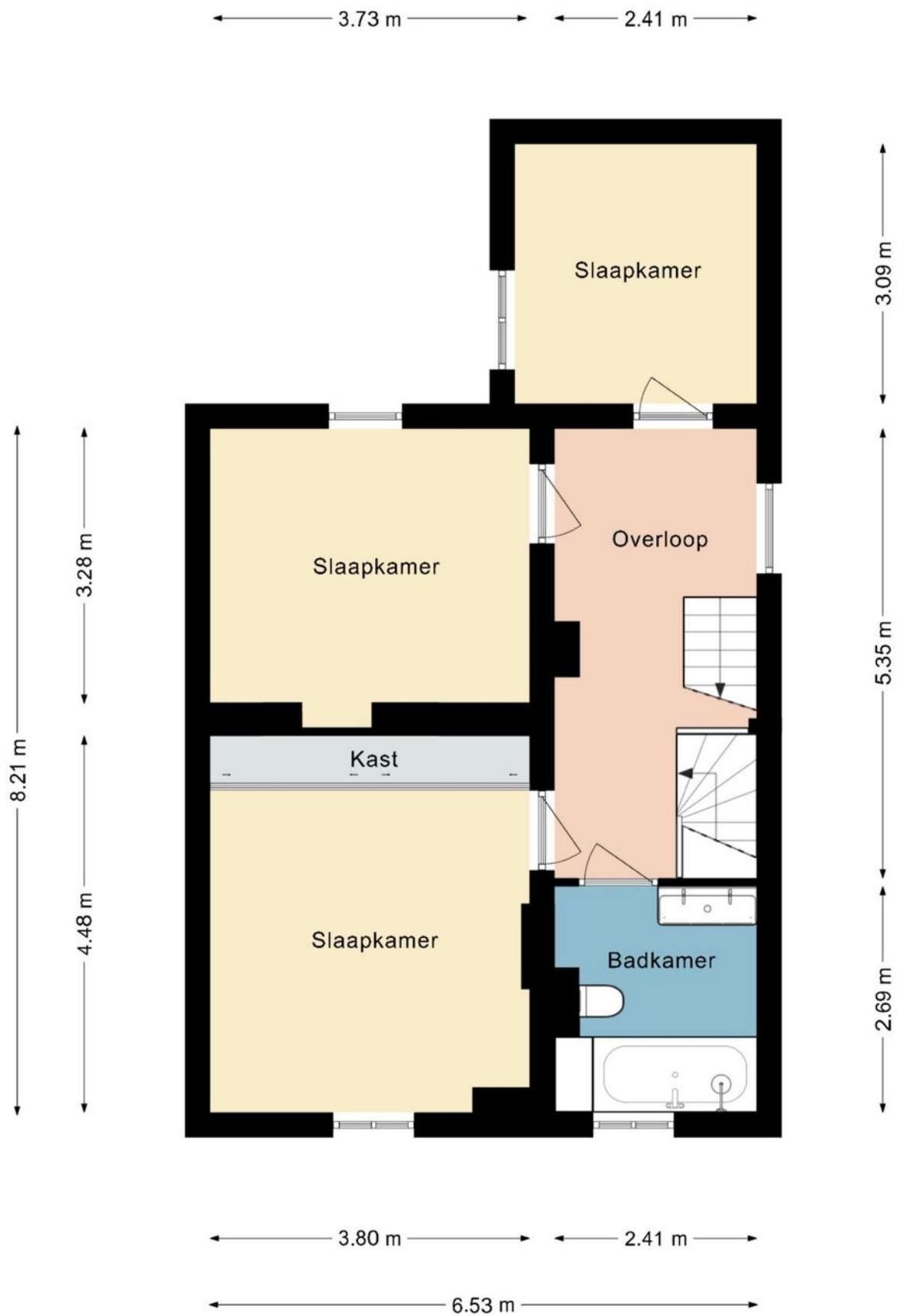
- Rolluiken rondom, met uitzondering van de voordeur en keukenpui

- Uitneembare horren bij ramen en keukenpui

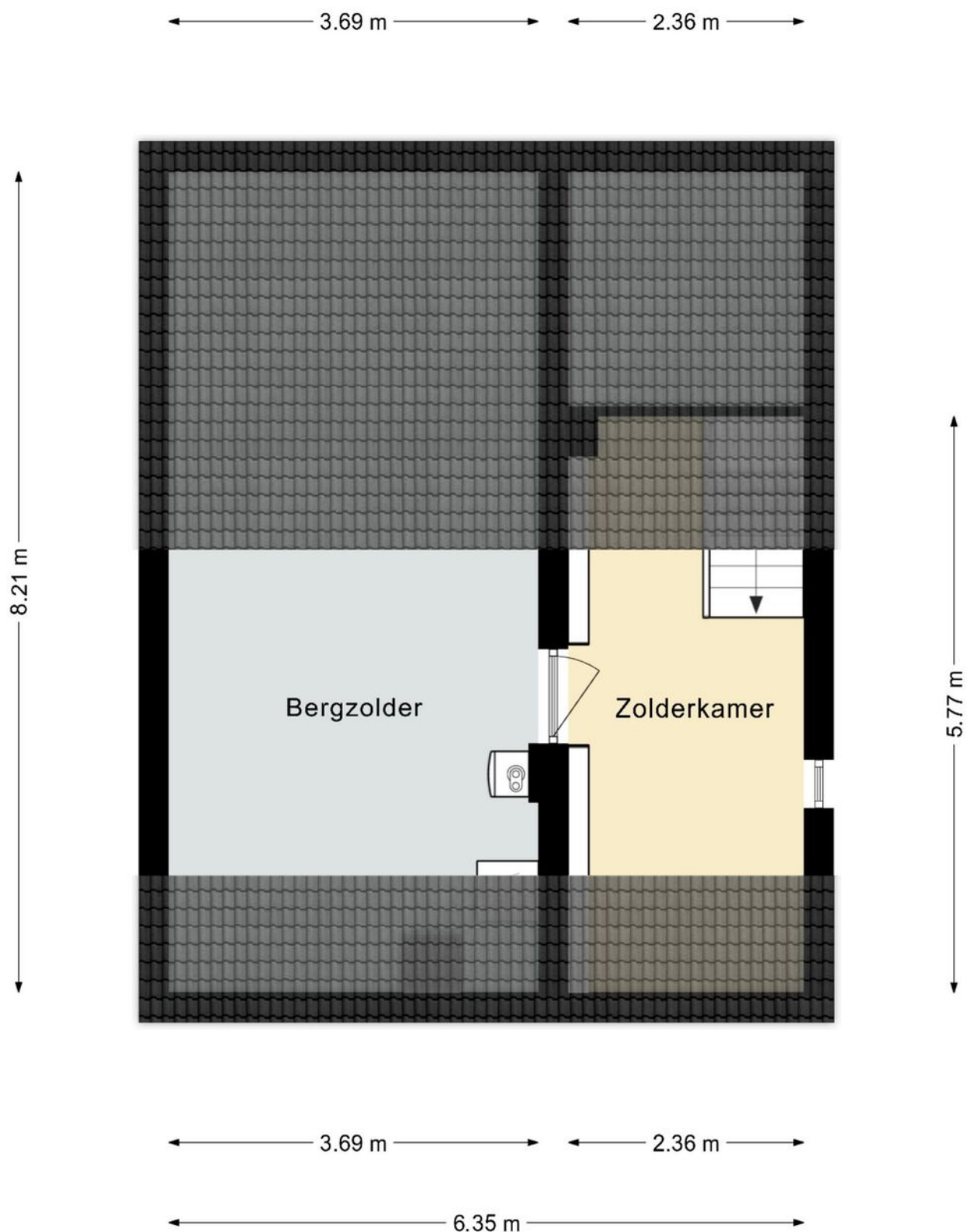
- Geschikt voor een B&B (na toestemming gemeente)



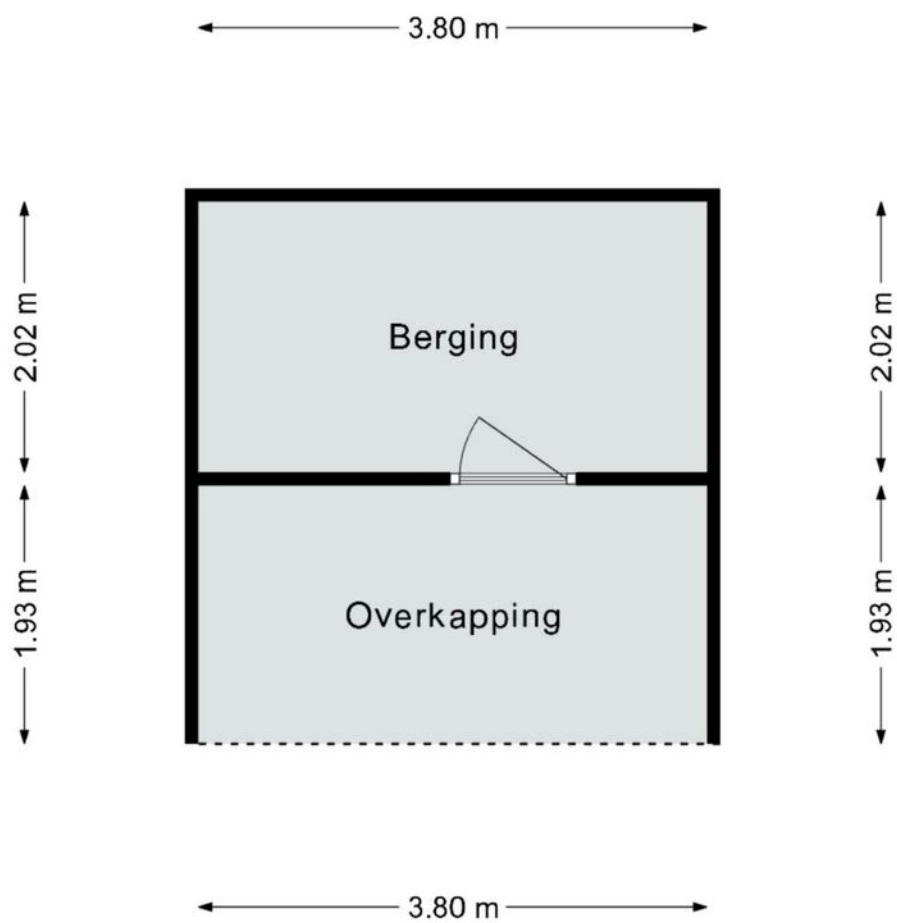
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.



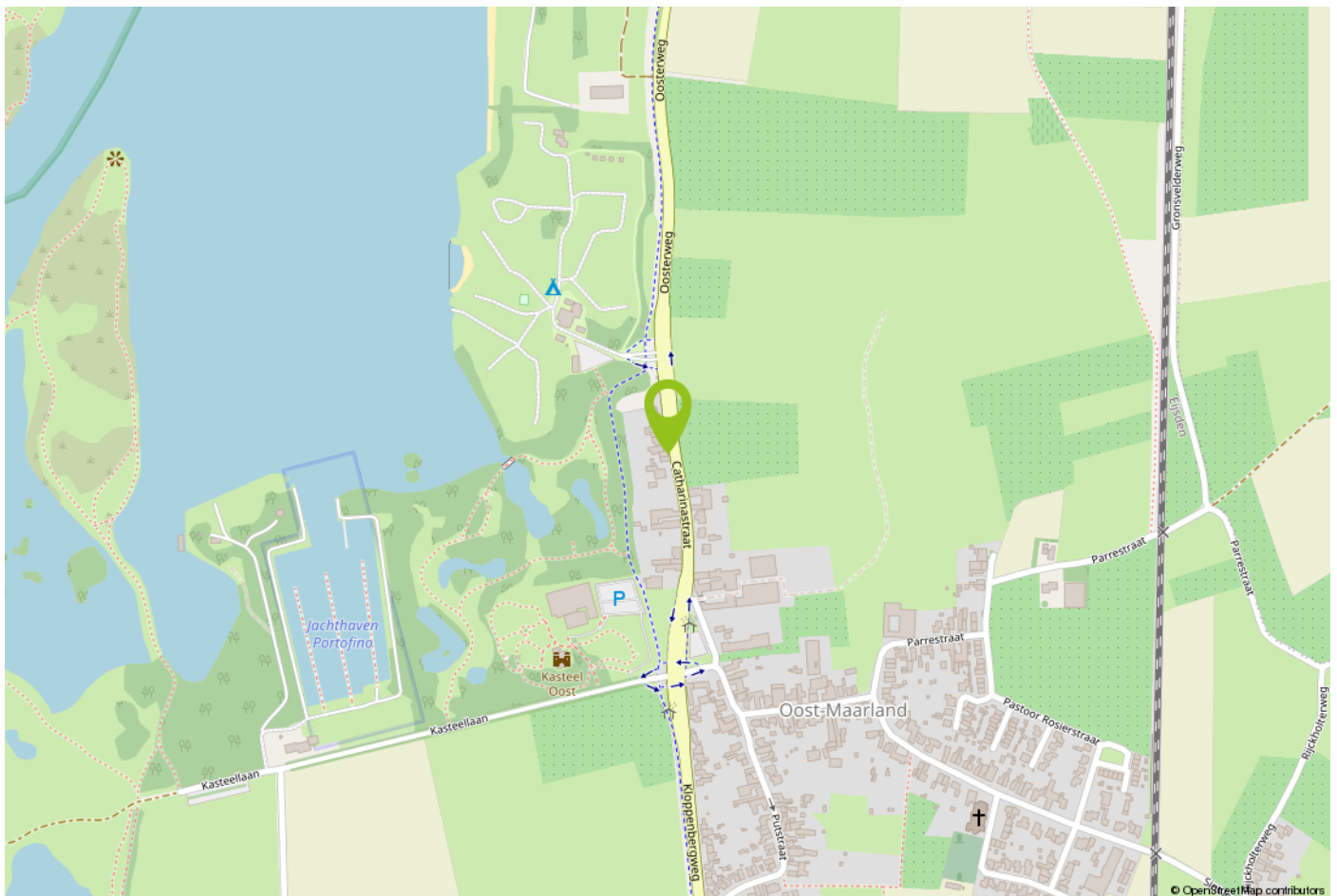
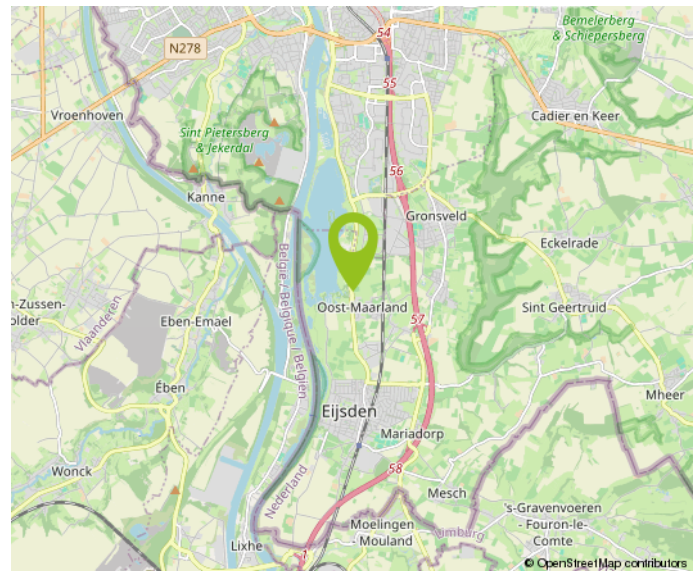
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

Gunstig gelegen nabij de historische kern van Eijsden, wandelgebieden en op strategische afstand van het Bourgondische Maastricht en het mooie heuvelland. Het MUMC en de universiteit van Maastricht zijn slechts binnen enkele autominuten rijden afstand verwijderd. Eijsden ligt net onder Maastricht aan de rand van het heuvelland en de rivier de Maas. Alle voorzieningen voor dagelijkse boodschappen zijn aanwezig, alsmede een basisschool.





12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Eijsden
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	A
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1962
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 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.	



Belangrijke informatie voor u

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 verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom 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.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.





Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons
overige woningaanbod op
www.aelmans.com/aanbod.


aelmans