

# Hoogstraat 2 a

6245 LV Eijsden

Vraagprijs  
**€ 369.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 106 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 462 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 379 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1907**

Vraagprijs

**€ 369.000,-**

kosten koper





# Hoogstraat 2 a

6245 LV Eijsden



# Omschrijving

EIJSDEN (Oost-Maarland) - Landelijk gelegen instapklare eengezinswoning met o.a. 2 slaapkamers en weids uitzicht. Deze verrassend leuke en gezellige woning heeft een sfeervolle en moderne en toch ook landelijke afwerking. Kijk vooral snel naar de binnenfoto's en laat je verrassen!

Verhuizen en direct wonen. Want deze gehele instapklare woning is in 2019 volledig gerenoveerd en beschikt over een ruime woonkamer met ramen aan 3 zijden en een halfopen keuken met aangrenzende ruime bijkeuken c.q. berging op de begane grond. Op de verdieping bevinden zich 2 riante slaapkamers, een moderne badkamer en separate toiletruimte.

Hou je van grasmaaien? Top! Want de achtertuin is maar liefst ca. 32 meter diep, voorzien van gazon, met aan alle kanten zicht op de landelijke omgeving in het Maasdal. In de houten berging kunnen de tuinspullen opgeborgen worden. De oprit biedt plaats aan meerdere auto's die wel netjes moeten worden geparkeerd, want de naastgelegen burens hebben hier recht van overpad om lopend via de oprit en het terras naar hun achtertuin te gaan. Aan de achterzijde van de woning loopt een pad naar de achterdeur van de bijkeuken.

## INDELING

Begane grond:

- Entree, hal met nette toiletruimte, meterkast, verdiepingstrap en tevens deur naar de woonkamer en de keuken.
  - Toiletruimte v.v. zwevend closet met inbouwreservoir en fonteintje.
  - Heldere woonkamer (ca. 25 m<sup>2</sup>) met rondom ramen en openslaande deuren naar de tuin.
  - Halfopen keuken (ca. 9 m<sup>2</sup>, bj. 2019) met moderne keukeninrichting met kunststof werkblad, 4-pits inductiekookplaat, vrijhangende afzuigkap, RVS spoelbak, koelkast, inbouwvaatwasser en combioven.
  - Bijkeuken c.q. berging met witgoedaansluitingen en opstelling HR cv-combiketel (2019, eigendom) en deur naar pad achter woning welke met tuin in verbinding staat.
- M.u.v. de toiletruimte is de gehele verdieping voorzien van een doorlopende laminaatvloer.

Eerste verdieping:

- Ruime heldere overloop met deuren naar 2 slaapkamers (resp. ca. 11 m<sup>2</sup> en 22 m<sup>2</sup>), toiletruimte en badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>, bj. 2019, v.v. wastafel in badkamermeubel, douchecabine en heerlijk ligbad).

## BUITEN

Vanaf straatzijde is de beklinkerde oprit te bereiken, waar plek is voor het plaatsen van maar liefst 4 auto's.

Laag hekwerk met toegang tot het terras en de achtertuin (diepte ca. 32 meter) met gazon en vrijstaande houten berging (ca. 9 m<sup>2</sup>) en prachtig vrij uitzicht over de landelijke omgeving.

Ter hoogte van het terras is de poort naar het naastgelegen perceel welke de burens mogen gebruiken om hun eigen tuin te bereiken.

#### LOCATIE

Het gezellige kerkdorp Oost-Maarland is gelegen tussen Maastricht en Eijsden, de Maas en de A2.

Bekend van o.a. de fijne Basisschool Sint Jozef, Kasteel Oost en natuurgebied Eijsder Beemden langs de Maas.

Voor de dagelijkse boodschappen en horeca kunt u terecht in het nabijgelegen complete winkelhart van Eijsden en in Maastricht met o.a. winkelcentra 'De Beente', 'De Roserije' en 'De Leim' in Maastricht.

Oost-Maarland biedt een sterk verenigingsleven met diverse activiteiten, waaronder de jaarlijkse 'Bronk'.

De afstand naar Maastricht-Randwycyk met o.a. het ziekenhuis MUMC+ is slechts 20 fietsminuten, het treinstation in Eijsden is op ca. 7 fietsminuten gelegen.

#### BEZICHTIGING

Uitsluitend via makelaarskantoor TIM Vastgoed, bel 043-3506900 voor een afspraak.

#### AANVAARDING

Aanvaarding in overleg, korte termijn bespreekbaar.

#### TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

Graag verwijzen wij je naar onze website, waar onze toelichting op verkoopinformatie te vinden is.



















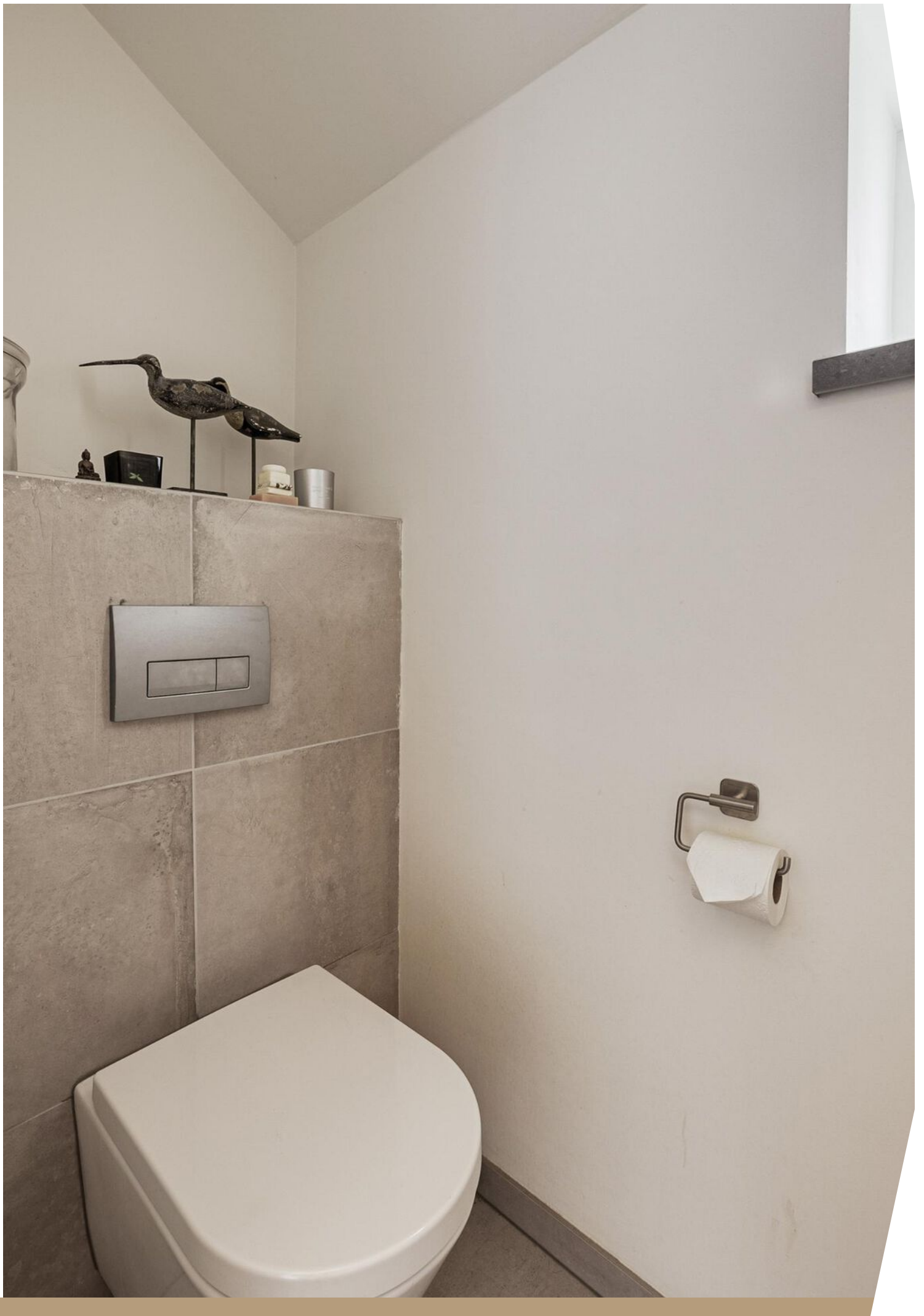




























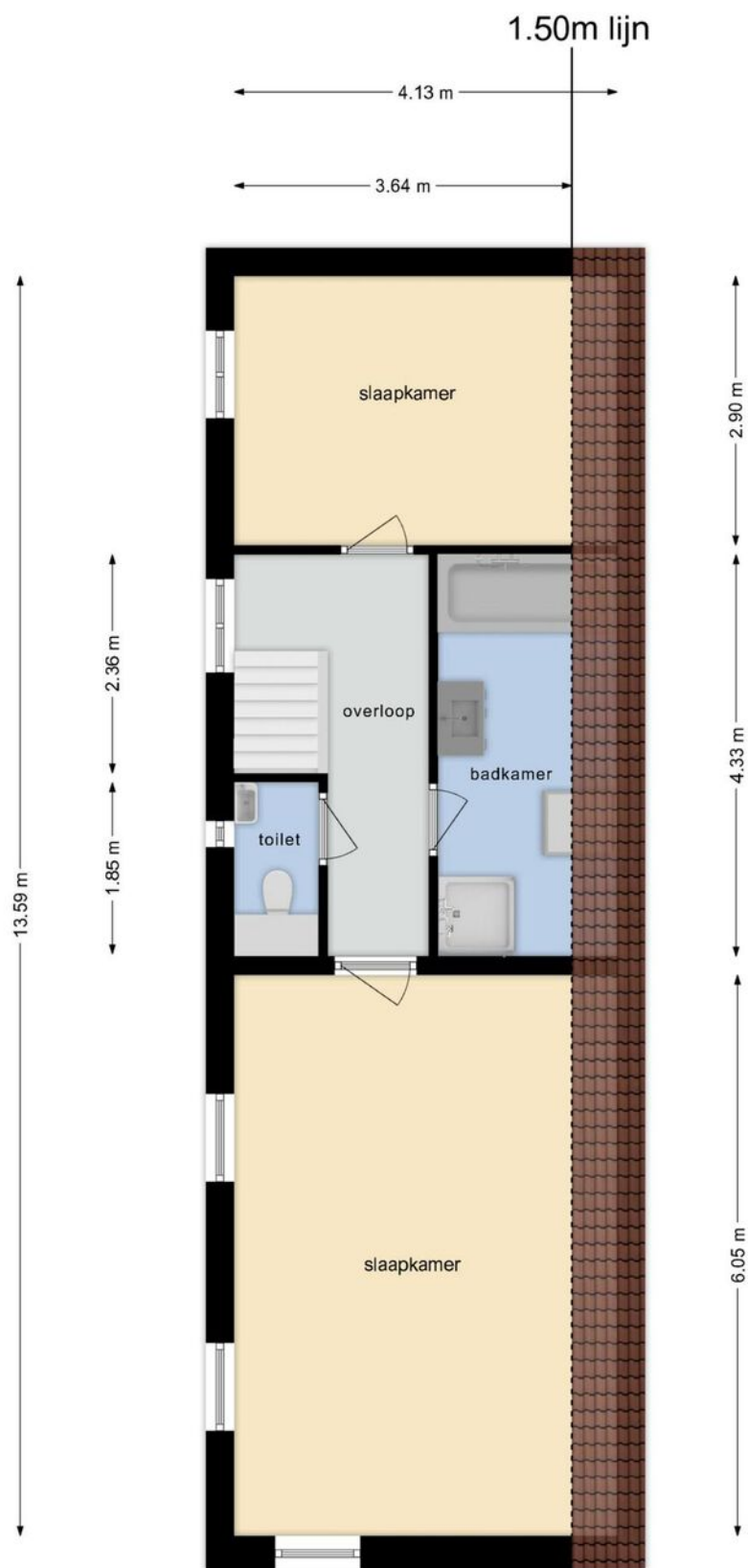
# Plattegrond



Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



# Plattegrond




Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

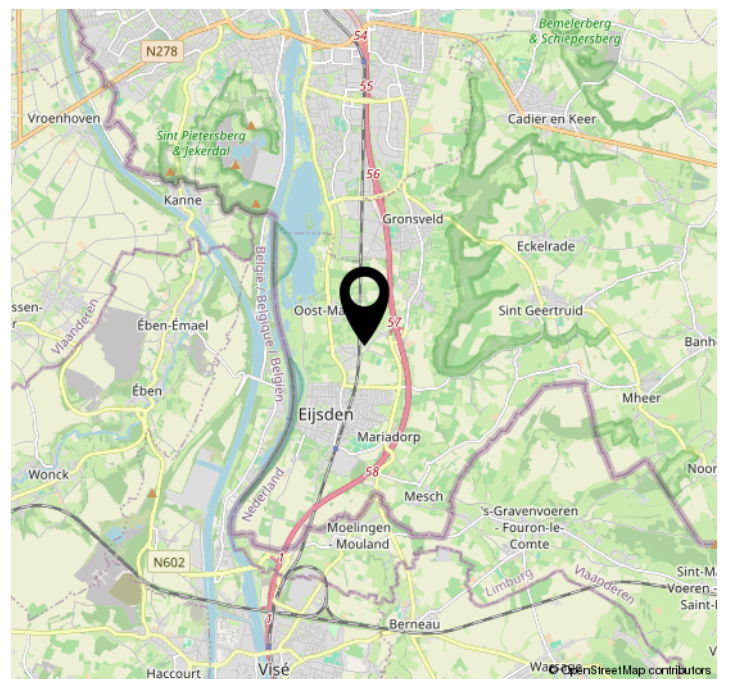
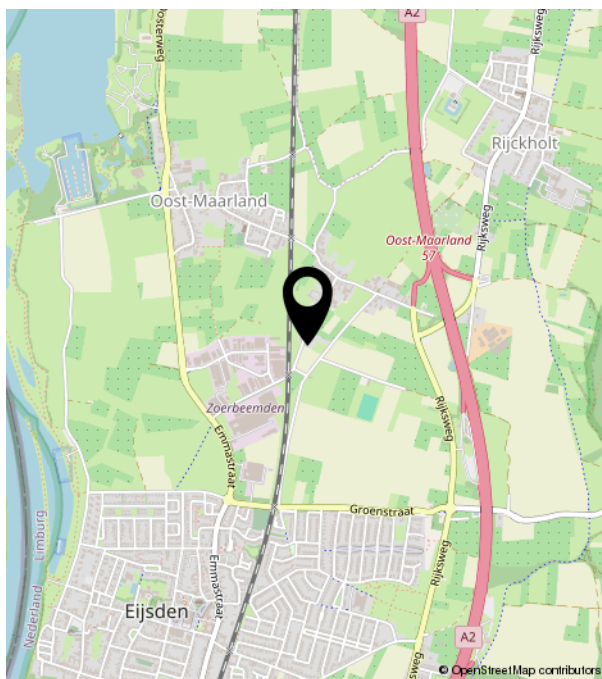
Uw referentie: Hoogstraat 2A



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		
25	Huisnummer	Sectie		
Vastgestelde kadastrale grens		Perceel		
Voorlopige kadastrale grens		Eijsden		
Administratieve kadastrale grens		H		
Bebouwing		61		
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.				

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 maart 2024  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



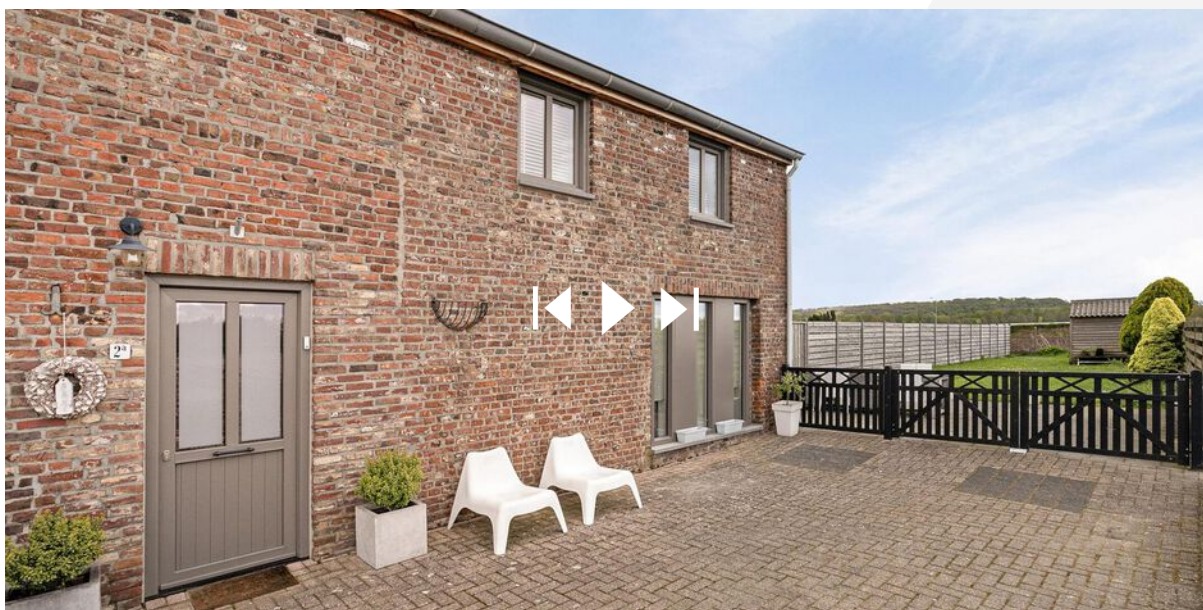


# Bekijk deze woning online!

hoogstraat2 a.nl



Hoogstraat 2 a, Eijsden



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Goed om te weten

Bij TIM Vastgoed staan we al 20 jaar klaar voor onze klanten. Je kent onze slogan 'Thuis In Makelaardij' misschien al.

## Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop en verhuur. En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we ook voor jouw verzekeringen, hypotheek, notariële producten, zonnepanelen, energieaansluitingen en ontwerpen door architecten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

## Vanaf 2009 horen wij bij VBO.

TIM Vastgoed, de naam van ons makelaarskantoor, is een handelsnaam van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap. Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met ruim 1250 leden. VBO behartigt belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het volledige vastgoed-vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als VBO Taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVF waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren.

## Jouw gegevens in vertrouwde handen.

Koop of verkoop of huur je u een woning of laat je ons een taxatie uitvoeren? Dan hebben wij jouw gegevens nodig. Denk aan je naam, adres en woonplaats, e-mailadres en telefoonnummer. Soms hebben wij ook meer gegevens van je nodig. TIM Vastgoed is verantwoordelijk voor een goede verwerking van persoonsgegevens. Wil je weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor? Kijk dan in ons Privacy Statement op [timvastgoed.nl](http://timvastgoed.nl). Daar lees je ook wat uw jouw rechten zijn. En wanneer je bezwaar kunt maken tegen verwerking van jouw gegevens. Wilt je ons Privacy Statement op papier ontvangen? Stuur dan een e-mail naar: [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl).

## We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen die de emotionele lading van een huis kopen, verkopen, huren en verhuren begrijpen. Die begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt of verkoopt of een eigen bedrijf begint, uitbouwt of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang. Ook kennen we de vastgoedmarkt en geven dankzij een uitgebreide database goed advies. Zo sta jij sterker in de onderhandeling. Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je voor zekerheid. Op onze bemiddeling en taxeren wordt toegezien door een onafhankelijk Tuchtcollege. Als je onverhoopt een klacht hebt of als er een geschil ontstaat, dan kun je bij de Stichting Geschillencommissie van VBO terecht. Daarbij is elke VBO-makelaar verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Dit is natuurlijk ook in jouw belang.

## Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich thuis voelt, vrij en gelukkig en vooral zichzelf kan zijn. Wij dragen daar aan bij door onder meer: te ontzorgen! Bijvoorbeeld door onze lokale, regionale, financiële en technische kennis te combineren met onze integriteit, inlevingsvermogen en passie voor ons mooie vak. Wij geloven in een gezonde mix van hard werken, doen waar we goed in zijn en blij van worden. Door onze talenten te bundelen en voor jou in te zetten, kun jij je zorgeloos focussen op wat echt belangrijk is voor je, bijvoorbeeld je gezin of je werk of je hobby.

## Wij geloven in de kracht van samen.

Samen met onze mensen en met onze vertrouwde zakenpartners. Samenwerken en elkaar ondersteunen in kennis en groei, opdat iedereen de beste versie van zichzelf kan zijn. Met gerichte aandacht voor wat we doen, bouwen we aan relaties. Want zonder relatie, geen prestatie! Vanuit deze aandacht gaan wij het avontuur aan en pakken we uitdagingen en kansen aan om zo verder te groeien en te ontwikkelen voor een duurzame impact in Zuid Limburg.

## Wij zijn zichtbaar!

Zoals je van je makelaar mag verwachten, zijn we heel goed zichtbaar zowel langs de straat als online. Onderweg vindt je onze Te Koop borden bij de woningen en appartementen in de tuin of aan de gevels die we verkopen of aangekocht hebben, en onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden. Online blijven we er voor zorgen goed vindbaar te zijn mede dankzij onze uitgekiende marketingstrategieën en plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [Timvastgoed.nl](http://Timvastgoed.nl), ook op [Funda.nl](http://Funda.nl), [VBO.nl](http://VBO.nl), [LimburgMakelaars.nl](http://LimburgMakelaars.nl) en [Pararius.nl](http://Pararius.nl) zijn we actief. Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door heel veel bezoekers bekeken en wordt er gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren.

## Offerte

Onze offerte stemmen we af op de door jouw aangegeven wensen en behoeften. Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is en je de beste dienstverlening ontvangt in ons vakgebied. En dat tegen een marktconform tarief. Want de winst uit jouw verkoop moet vooral jouw winst blijven. Oh ja, en we willen natuurlijk dat jij alles zo goed mogelijk begrijpt wat er staat. Anders leggen we het graag nog eens uit.

## Veel tevreden relaties

Een positieve aanbeveling (ook wel recensie genoemd) is voor ons veel waard en stellen we weer op prijs. Op onder meer de sites [Advieskeuze.nl](http://Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](http://Funda.nl) hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recente recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op!





**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*