

# Klompenstraat 9 A

6251 NE Eckelrade

Vraagprijs  
**€ 449.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

|                    |                          |
|--------------------|--------------------------|
| Woonoppervlakte    | ca. 215 m <sup>2</sup>   |
| Perceeloppervlakte | ca. 613 m <sup>2</sup>   |
| Inhoud             | ca. 1.022 m <sup>3</sup> |
| Bouwjaar           | ca. 1960                 |

Vraagprijs  
**€ 449.000,-**  
kosten koper





# Klompenstraat 9 A

6251 NE Eckelrade



# Omschrijving

EIJSDEN-MARGRATEN (Eckelrade) - Landelijk gelegen verrassend ruime tussenwoning met 6 slaapkamers, serre, inpandige garage, riante tuin met werkschuren met uitzicht over het Limburgse Heuvelland.

De redelijk gesloten voorgevel in de Klompenstraat doet niet vermoeden dat daarachter totaal ca. 420 m<sup>2</sup> bruto gebruiksoppervlakte beschikbaar is in deze tussenwoning, momenteel de meest riante uit ons aanbod!

In 2008 is de woning voorzien van een volledige nieuwe geïsoleerde dakopbouw over de volle breedte op de 2e etage, waarmee de woning flink is vergroot. Zo zijn er onder meer 6 slaapkamers (waarvan 1 met ruime entresol), 2 werkkamers, garage, serre, woonkeuken, 2 werkschuren.

Kortom aan ruimte in deze woning is er geen gebrek, en ook buiten is er veel ruimte op het totaal 613 m<sup>2</sup> grote perceel.

De duurzaamheid is uitstekend op orde met energielabel B. Zo zijn er onder meer 14 stuks zonnepanelen, isolerende beglazing, dak- en muurisolatie.

Kortom een heel fijne woning voor bijvoorbeeld een groot (samengesteld) gezin of voor de koper met hobby's die veel ruimte innemen.

## INDELING

Begane grond:

- Entree/hal, woonkamer, serre, garage, leefkeuken (ca. 21 m<sup>2</sup>), toiletruimte cv-/wasruimte, inpandige berging/ruime kelderruimte.

Bijzonder hier is dat de serre, mede door de kunststof (dubbelwandige) dakplaten en de schuifbare (deels) glazen achterwand, zeer veel daglicht heeft en toegang biedt tot zowel de achtertuin als de garage met schuifpoort, hierdoor is vanuit de straat de achtertuin te bereiken.

Eerste verdieping:

- Overloop, 5 slaapkamers, badkamer, vaste trap naar de tweede verdieping. Bijzonder is de slaapkamer aan de rechter achterzijde met vaste naar bovengelegen ruime entresol. De half-betegelde badkamer is voorzien van een vrijhangende wastafel, een kwartronde douchecabine en een zwevend closet.

Tweede verdieping:

- Werk/kleedkamer met toegang tot naastgelegen slaapkamer en veel bergruime onder het schuine gedeelte. Dit is werkelijk een 'room with a view', want het prachtige vrij uitzicht over het achtergelegen heuvelland is adembenemend.

## BUITEN

Vanuit de serre is het terras in de op het oosten gelegen achtertuin te bereiken, welke middels een trap naar de hoger gelegen hoofdtuin leidt.

Op het plateau zijn een tweetal, zeer ruime, bergingen/werkplaatsen te vinden. Dieper naar achteren in de tuin zijn er diverse terrassen, een gazon en voldoende beplanting te vinden.

Aan het einde van de in totaal ruim ca. 50 meter diepe tuin, bevindt zich een moestuin, vanwaar er een prachtig vrij uitzicht is over de omliggende weilanden en waar je middels de gemetselde pizzaoven voor een smakelijk intermezzo kan zorgen.



#### LIGGING

Het dorp Eckelrade is gelegen tussen Sint Geertruid en Gronsveld, op de heuvelrand van het Maasdal direct tegen het prachtige Savelsbos en heeft de voor het heuvelland zo kenmerkende lintbebouwing waarbij de woningen kort op de straat liggen ten gunste van de riante achtertuinen.

De afstand naar onder meer Maastricht is kort, binnen 10 autominuten is stadsrand bereikt en zijn er diverse winkelcentra binnen bereik.

Openbaar vervoer is er natuurlijk ook, de streeksbus van Maastricht naar Noorbeek v.s. stopt enkele malen per uur langs de Rijksweg.

#### OPLEVERING

In de huidige staat, enkele roerende zaken blijven achter, lijst bij makelaar opvraagbaar.

#### NIET-BEWONINGSCLAUSULE

Wij attenderen je erop dat de verkopers de woning niet feitelijk recent als eigenaren zelf hebben gebruikt en derhalve niet kan informeren over de eigenschappen c.q. gebreken waarvan hij/zij op de hoogte zou zijn geweest als hij/zij het verkochte zelf feitelijk als laatste eigenaar had gebruikt.

Daarom hebben we een bouwtechnisch keuringsrapport laten opstellen om de koper meer informatie en dus zekerheid te verschaffen. Dit rapport is bij de makelaar op te vragen.

#### BEZICHTIGING

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

#### AANVAARDING

Aanvaarding in overleg, korte termijn beschikbaar.

#### TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

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











































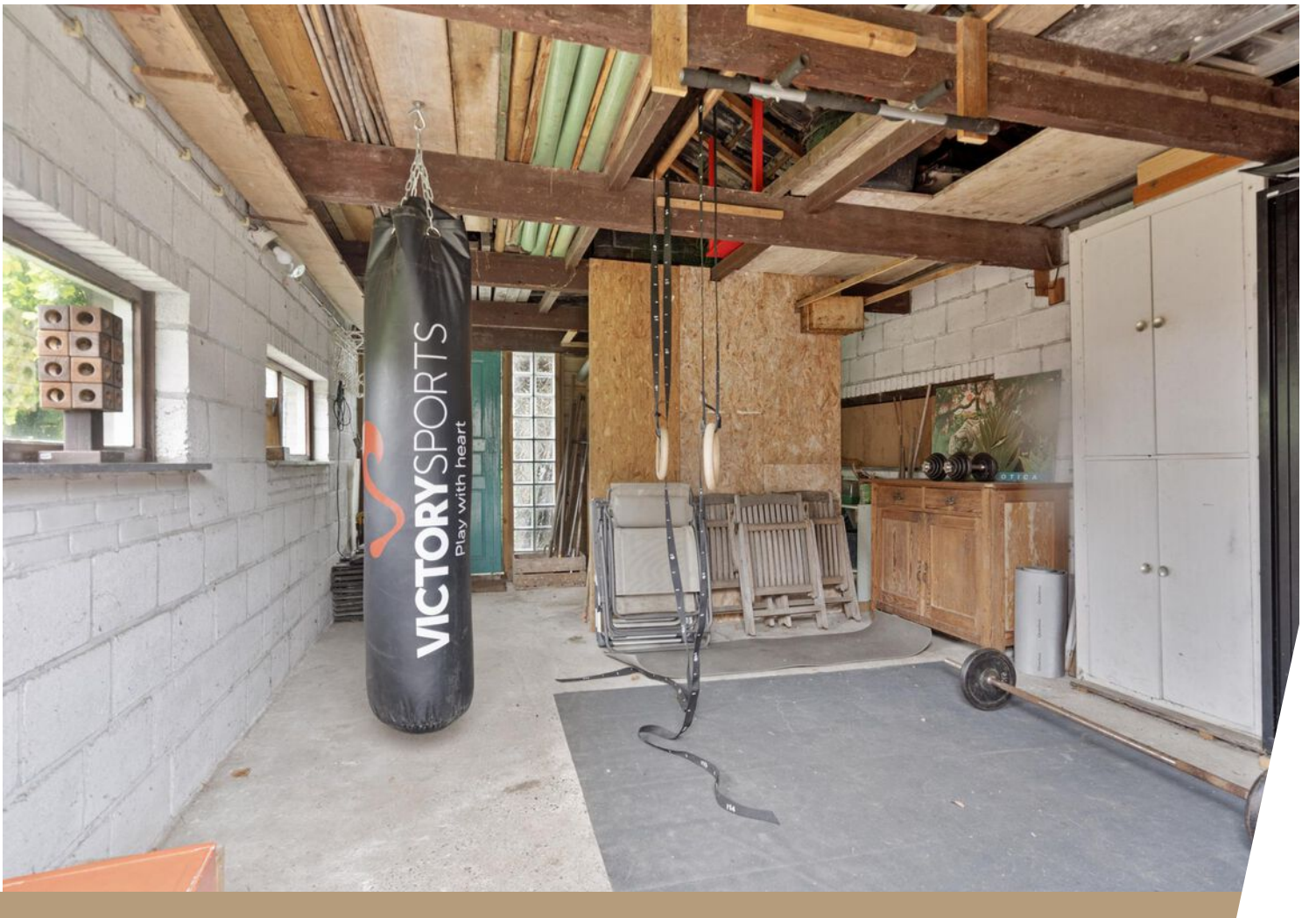


























# Bekijk deze woning online!

klompenstraat9a.nl



Klompenstraat 9 A, Eckelrade



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





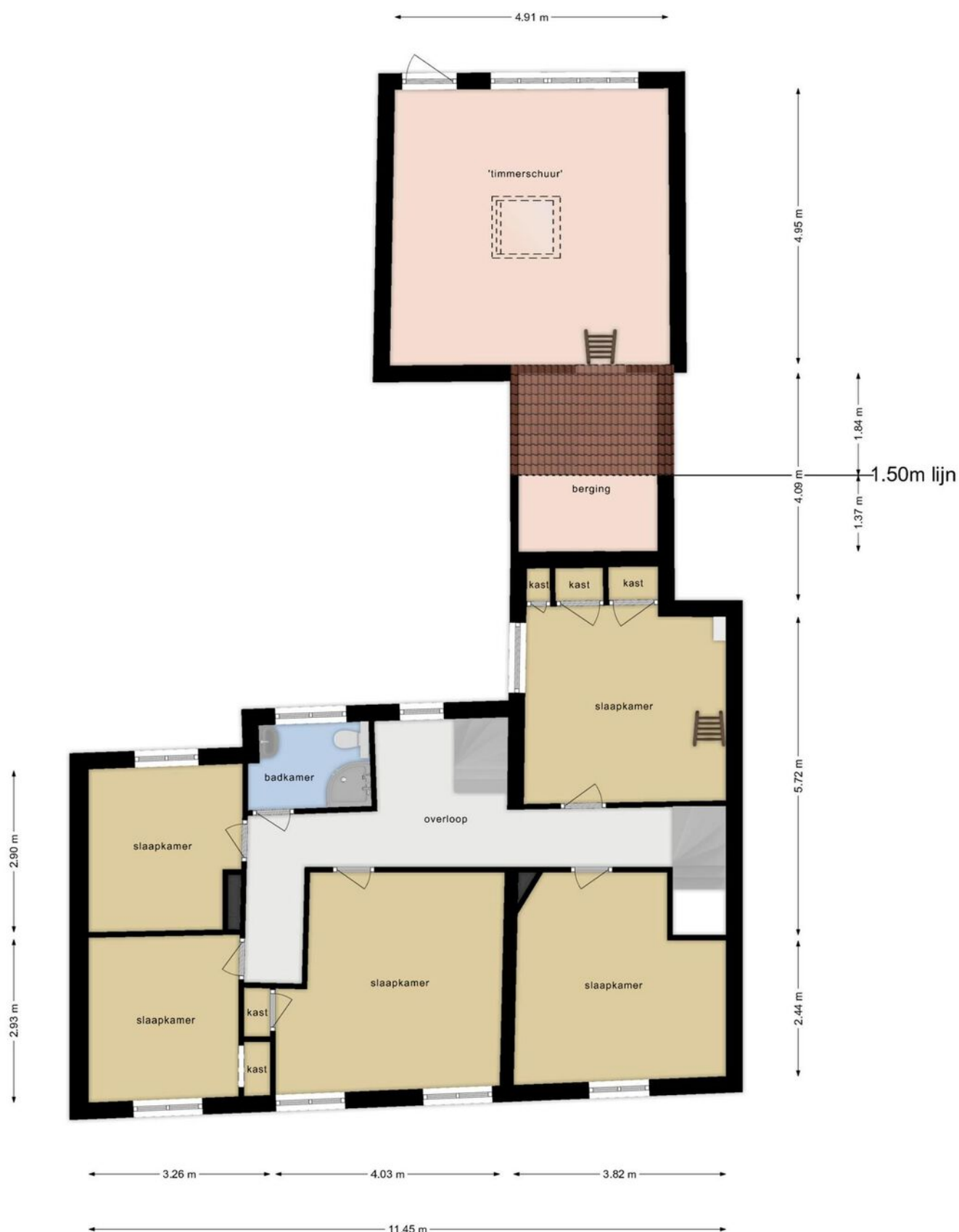
# Plattegrond



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.



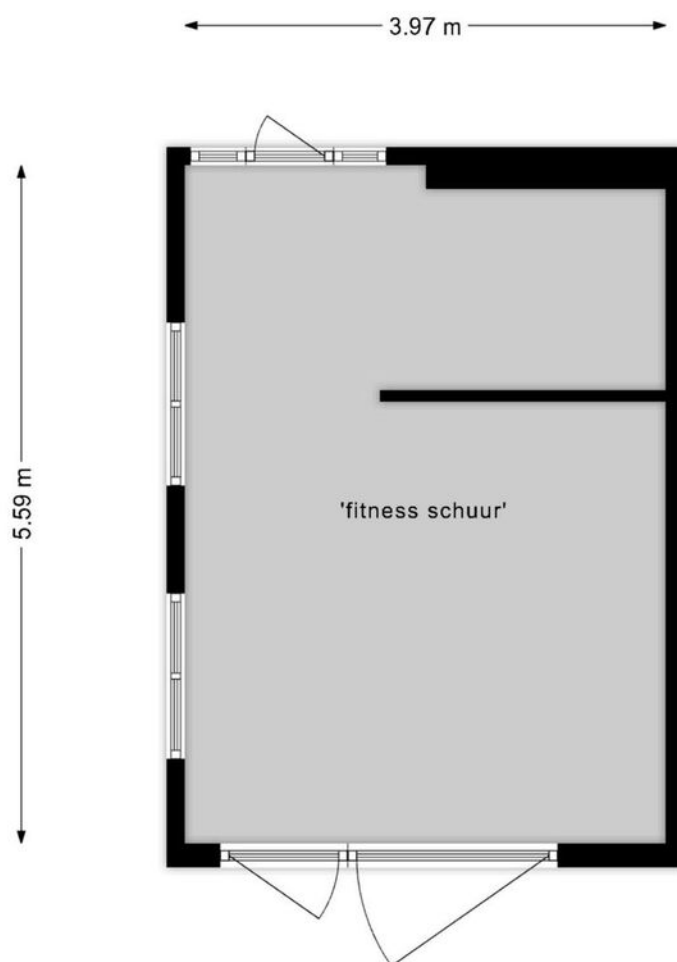
# Plattegrond



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



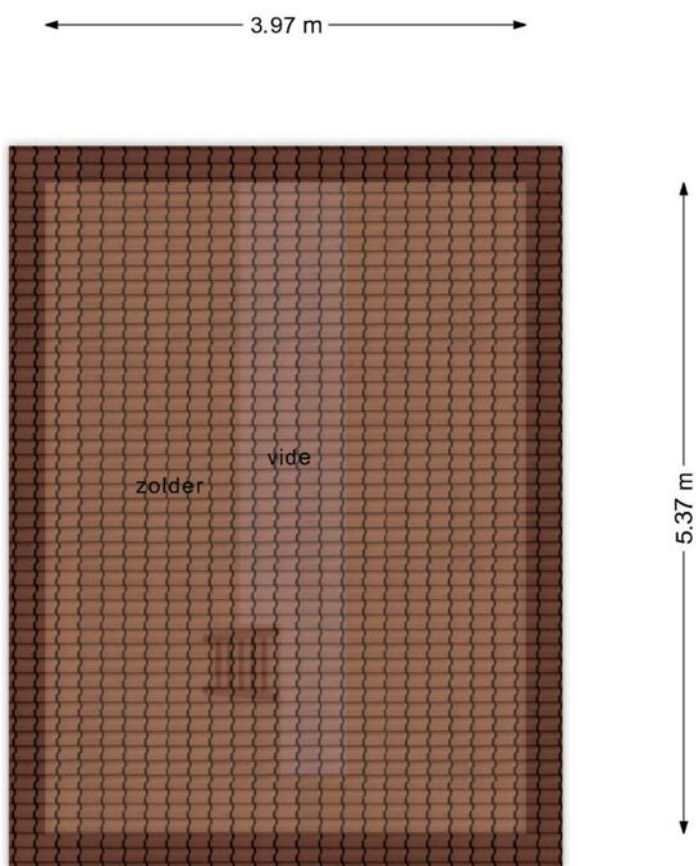
# Plattegrond



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



# Plattegrond



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



# 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 uitgekende 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!



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Klompenstraat 9A



12345

25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Margraten

C

1182

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

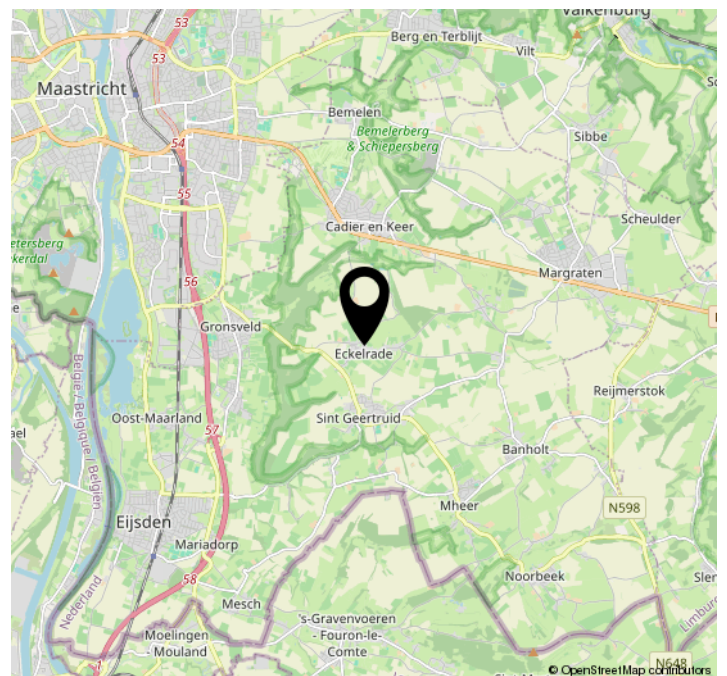
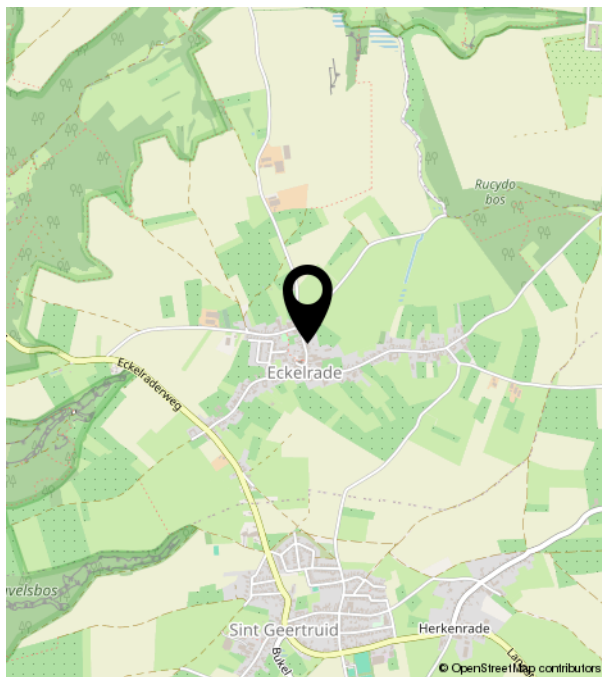
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 26 april 2024

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers









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