

Kapelkesstraat 45

6245 AH Eijsden

Vraagprijs
€ 575.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 133 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 371 m²**

Inhoud **ca. 431 m³**

Bouwjaar **ca. 1988**

Energielabel **B**

Vraagprijs
€ 575.000,-
kosten koper



Kapelkesstraat 45

6245 AH Eijsden



Omschrijving

EIJSDEN (Hoog-Caestert) – Charmante instapklare eengezinswoning met een warme landelijke inrichting (totale gebruiksoppervlakte ca. 133 m²) met o.a. 3 slaapkamers, ruime oprit met garage, bergvliering, en een heerlijk rustige achtertuin op het oosten. Deze fantastische woning is met sfeer ontworpen en ingericht, en biedt de bourgondische warmte en gezelligheid die bij een dergelijke woning hoort in Eijsden. Lijkt dit u wat? Lees dan gauw verder!

De fijne ligging midden in de groen omgeven natuur aan de rand van Eijsden is zeker een te benoemen pluspunt. De woning is gelegen aan de Kapelkesstraat, nabij het stationsplein. Het treinstation van Eijsden is op korte loopafstand gelegen met (internationale) treinbestemmingen als Luik (B), Maastricht en Aken (D), de autosnelweg A2 is binnen 5 autominuten bereikbaar. Het historische centrum met het kernwinkelgebied van Eijsden ligt op ca. 15 minuten wandelafstand, evenals fraaie historische buitenlocaties als Kasteel Eijsden met haar fraaie tuinen, gehucht Oud-Caestert en het natuurreservaat De Tiende Vrij, evenals diverse sportvoorzieningen (padel, tennis, voetbal).

INDELING

Begane grond:

Veranda aan voorzijde van de woning. Entree met trappenhuis, meterkast, toiletruimte met zwevend closet en fontentje, en toegangsdeur naar woon-/eetkamer (ca. 36 m²) aan de voorzijde. De woon-/eetkamer is voorzien van vloerverwarming en een schouw met open haard. De doorloop naar de open keuken heeft een hardstenen vloer die doorloopt in de keuken. De open keuken (bj. 2008, ca. 17 m²) is voorzien van een L-vormige keukenopstelling met hardstenen aanrechtblad, boven- en onderkasten,

diverse (inbouw)apparatuur waaronder een Smeg koelkast, Smeg 7-pits gasfornuis met 3 ovens en afzuigkap, vriezer, en een Bosch vaatwasser. De tuin is toegankelijk vanuit de keuken via openslaande deuren. De bijkeuken/wasruimte (ca. 4 m²) is voorzien van eikenkasten en bereikbaar via een deur in de keuken.

Eerste verdieping:

De overloop met kastenwanden geeft toegang tot de drie slaapkamers, toiletruimte, en de badkamer.

Slaapkamer 1 (ca. 16 m²) is gelegen aan de linkerkant en heeft twee dakkapellen en een kastenwand, slaapkamer 2 (ca. 9 m²) en slaapkamer 3 (ca. 13 m²) zijn gelegen aan de rechter voorzijde. De badkamer (ca. 7 m²), gelegen aan de rechter achterzijde, is voorzien van een inloofdouche, ligbad, en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. De toiletruimte is voorzien van een zwevend closet.

BUITEN

Voorzijde:

De woning kijkt uit over een prachtige appelboomgaard. Aan de voorzijde ligt een ruime oprit met voldoende plek voor meerdere auto's. Vrijstaande stenen garage met garagepoort (ca. 15 m²) met opslaghek (ca. 6 m²). Tussen de woning en de garage in is er een toegangsdeur naar de tuin.

Achtertuin:

De zonnige achtertuin is gelegen op het oosten en is middels de openslaande deuren in de keuken te bereiken. Deze fijne tuin met veel privacy bestaat uit twee gedeeltes. Het lager gelegen gedeelte, wat betegeld is, is tegen de woning aan gelegen en dient zich uitstekend voor gezellige borrels en diners in de tuin tijdens de warme zomeravonden.

Het hoger gelegen gedeelte is voorzien van graszolen en diverse beplanting, ideaal voor spelende kinderen. De garage is ook via de tuin te bereiken middels een deur.

OMGEVING

Zoals reeds beschreven ligt deze geschakelde woning op een uitstekend bereikbare locatie in de wijk Hoog-Caestert in Eijsden, een fijn dorp met een historisch centrum en ver teruggaande tradities. Het centrum is bestaande uit o.a. diverse scholen, eetgelegenheden, en winkels. De ligging aan de Maas en groene wandelgebieden maakt dit een uitstekende locatie voor wandel en natuurliefhebbers.

ENERGIELABEL

De woning heeft een definitief energielabel B, geldig tot 31-12-2030.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1988;
- Woonoppervlakte ca. 133 m², perceel ca. 371 m²;
- Uitstekende groene ligging aan de rand van Eijsden, vlakbij vele voorzieningen;
- Energielabel B tot 31-12-2030;
- Sfeervolle landelijke inrichting;
- 3 slaapkamers;
- Complete badkamer;
- Ruime oprit met vrijstaande garage;
- Tuin op het oosten.

LEVERING en AANVAARDING

In overleg, in huidige staat. Op korte termijn is bespreekbaar.

BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

Voetnoot:

ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar en van informatie van de verkoper middels de door de verkoper ingevulde vragenlijst welke bij de makelaar is op te vragen, hiermee voldoet de verkoper volledig aan haar informatieplicht.

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat onze verkoopinformatie slechts indicatief is. De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht.

Wij attenderen de kopers er op dat, ondanks het verstrekken van al de verkoopinformatie en de door de verkoper ingevulde vragenlijst, de koper een eigen onderzoeksplicht heeft.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen u enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning.

Check uw financiële mogelijkheden, rij eens lang, maak met ons een afspraak en kom kijken en overtuig u zelf, want uiteindelijk tijdens een bezichtiging ervaart u de woning en kunt u voelen of de woning bij u past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij
Tel. 043-3506900

































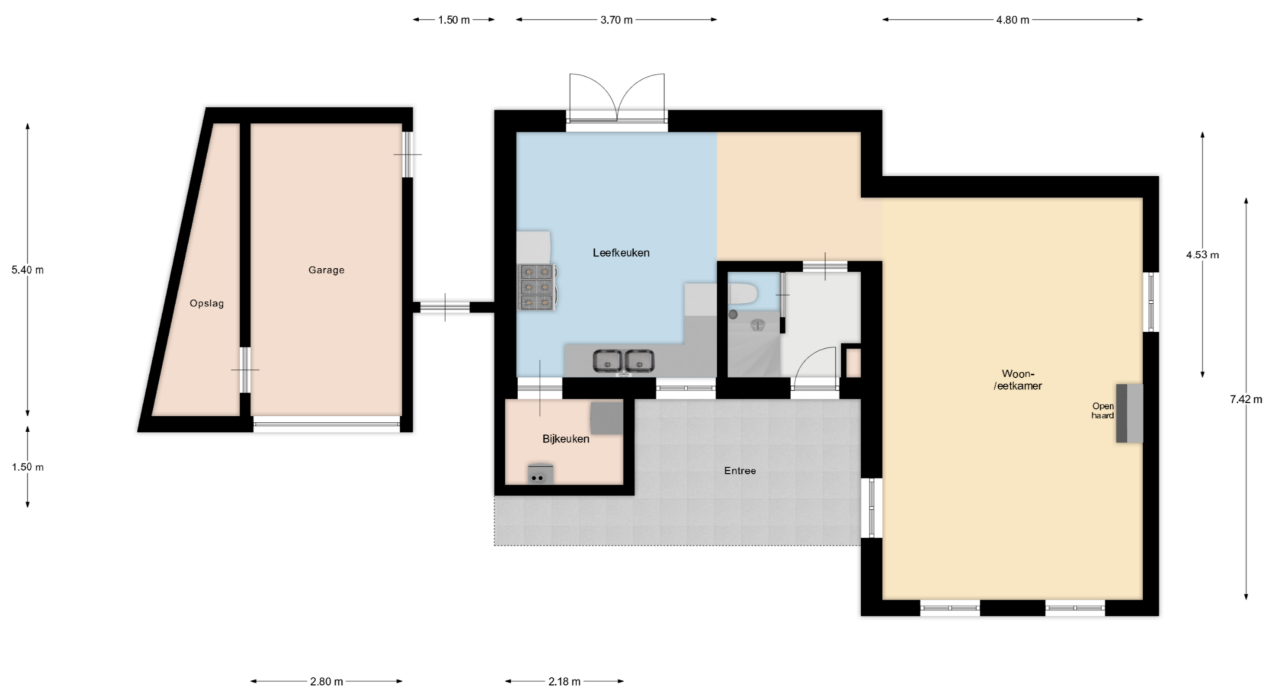








Plattegrond



Begane Grond

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

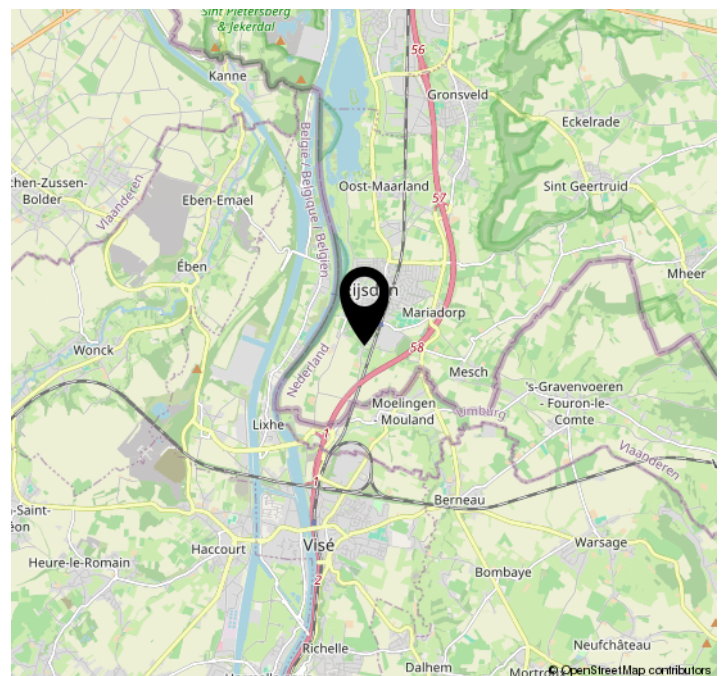
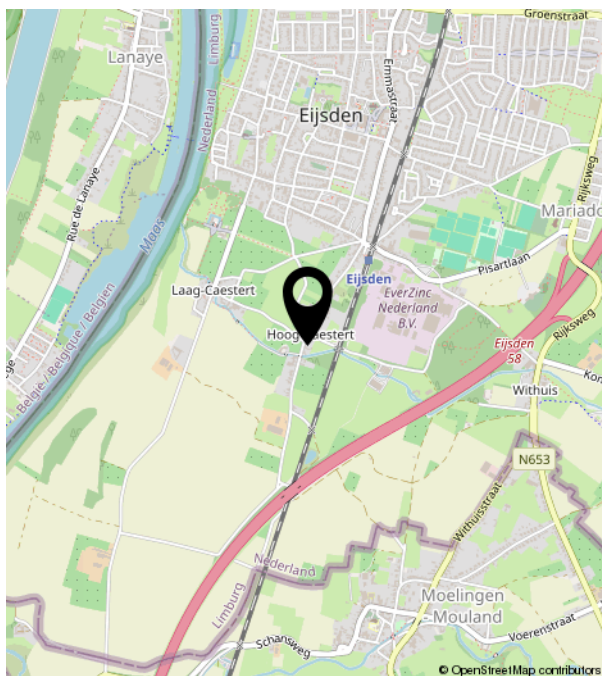
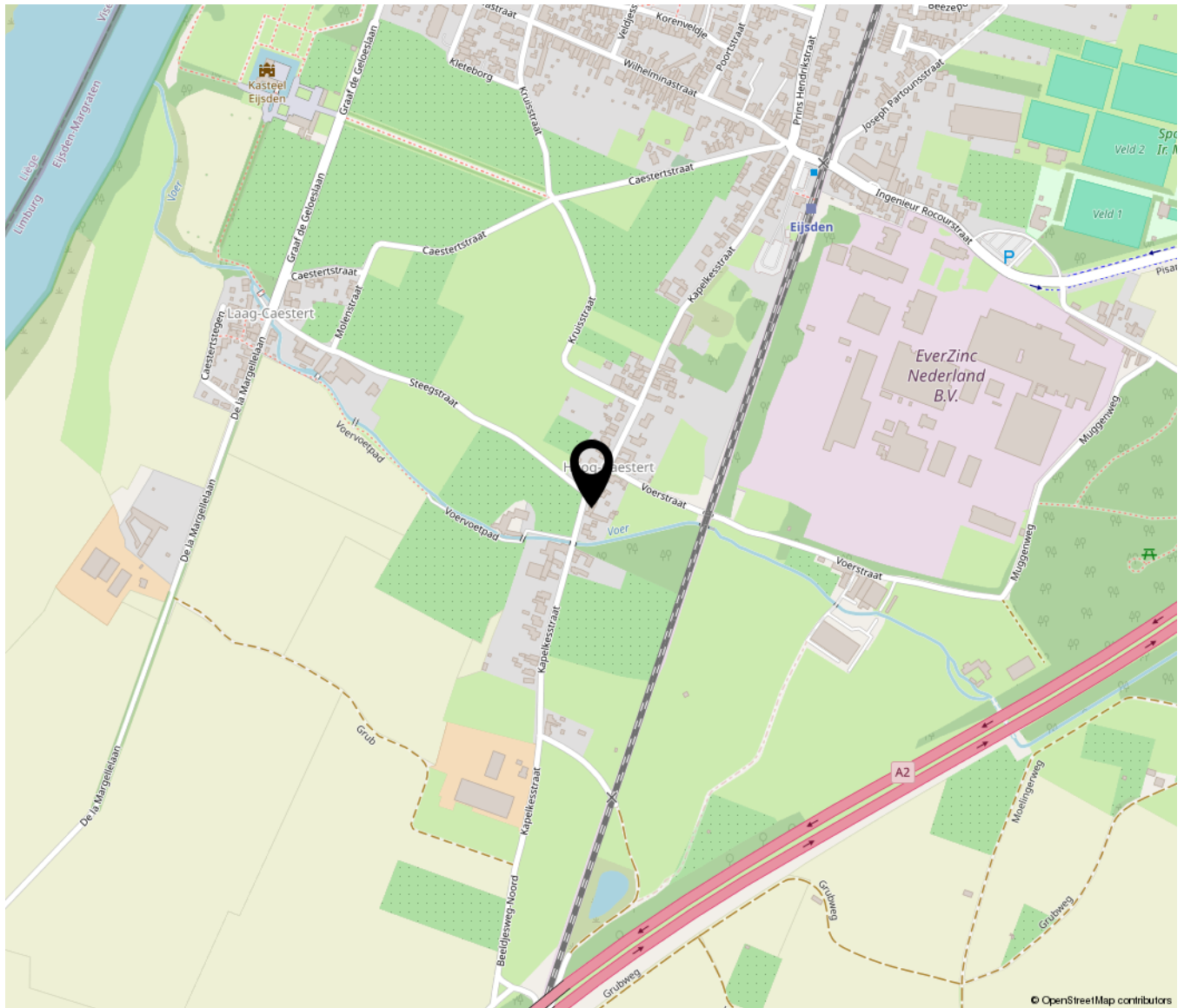
Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eijsden
	Huisnummer	Sectie	E
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	1663
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel 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.		



Locatie op de kaart

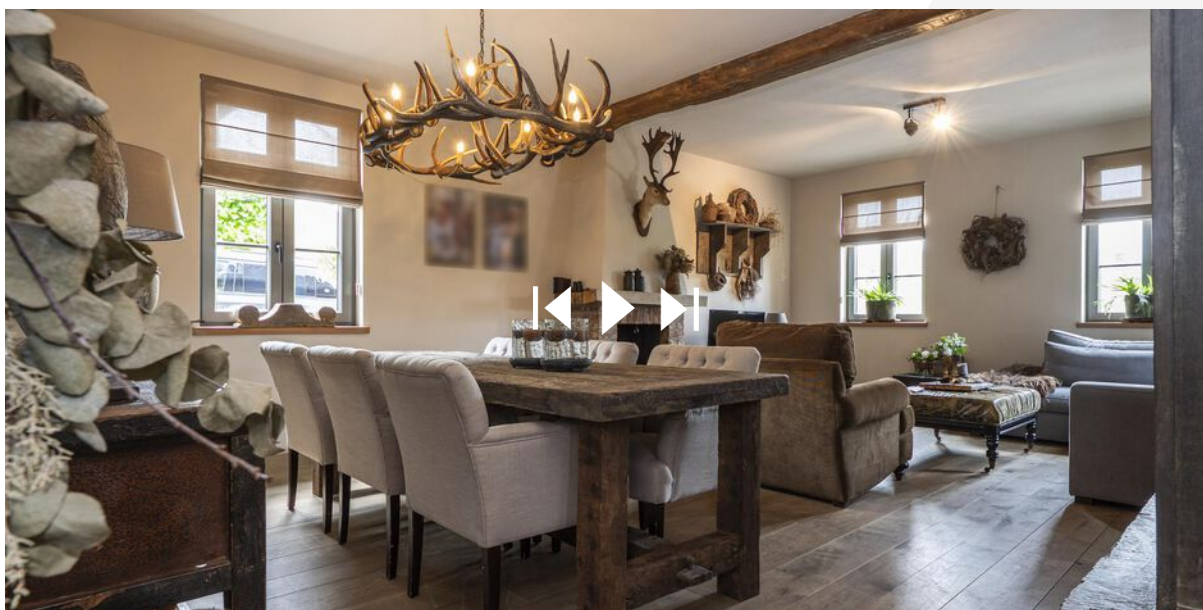


Bekijk deze woning online!

kapelkesstraat45.nl



Kapelkesstraat 45, Eijsden



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!



Bij TIM Vastgoed staan we ruim 20 jaar klaar voor onze relaties in Zuid Limburg. We mogen dus gerust stellen dat we 'Thuis In Makelaardij' zijn.

Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop als bij verhuur.

En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we desgewenst 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 is onderdeel van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap.

Samen met de fijne collega Rico Meertens, makelaar/taxateur in opleiding, zoon Jurjen als vastgoedadviseur en zoon Joris als Content Creator vormen zij het team bij TIM.

Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met bijna 1500 leden. VBO behartigt belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVt waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren, sinds 2022 als Meestertaxateur waardoor hij nieuwe taxateurs mag opleiden.

We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen met oog voor de emotionele lading.

We begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt, wil verbouwen of verkopen of een eigen bedrijf begint, verhuist of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang.

We kennen de lokale vastgoedmarkt als de beste en geven op basis van onze actuele marktkennis betrouwbaar advies.

Zo sta jij sterker in de onderhandeling.

Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je ook 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 verplicht verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid en heeft deze een Verklaring van goed gedrag. Dat slaapt een stuk fijner, toch?

Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich vrij en gelukkig voelt en 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, je werk of je hobby.

Wij hebben vertrouwen in de kracht van samen.

Samen met ons fijne team 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.

Onze herkenbare Te Koop borden vind je in tuinen of aan de gevels bij woningen die we aanbieden, met onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden dragen we onder meer bij aan de gemeenschap.

Online zijn we goed vindbaar dankzij onze uitgekende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website TIMvastgoed.nl, Funda.nl, VBO.nl en Pararius.nl en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://Wagenlaan31.nl>.

Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door vele bezoekers bekeken en gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren. Zo blijven we bij velen onder de aandacht.

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 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.

Algemene voorwaarden? Of andere afspraken?

Jouw rechten en plichten staan in de algemene voorwaarden van VBO. Staat in onze offerte iets anders dan is dat een bijzondere afspraak die we ook in de bemiddelingsopdracht vastleggen.

Al onze onderlinge afspraken leggen we vast in de bemiddelingsopdracht en de afspraken die daar in staan, gelden boven afspraken die in de algemene voorwaarden staan.

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 en Funda.nl hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op! (we blijven ons best doen de 10 te halen)



WIJ ZIJN THUIS IN MAKELAARDIJ

en hopen jou bij ons 'thuis' te mogen verwelkomen.



TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht
043-3506900 | info@timvastgoed.nl | www.timvastgoed.nl