

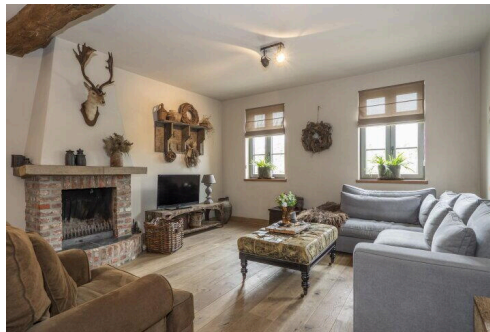
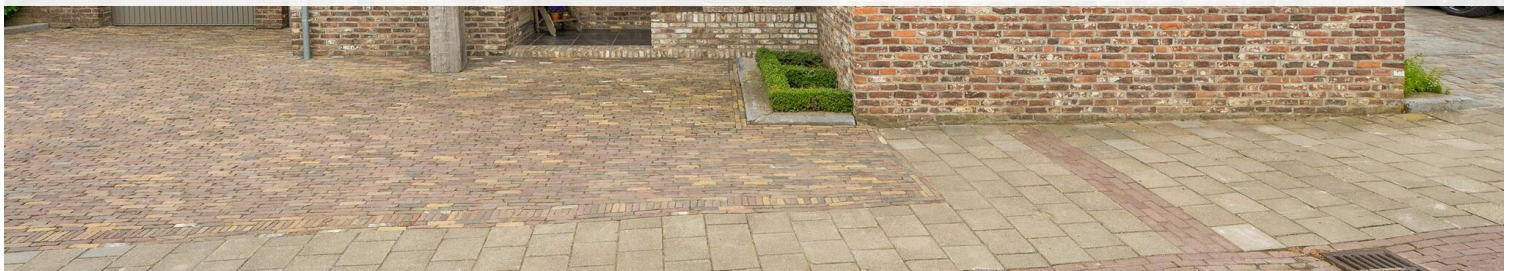
# Eijsden

Kapelkesstraat 45 | Vraagprijs € 575.000 k.k.



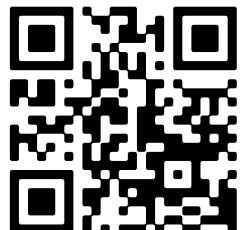
## BESCHIKBAAR

[WWW.KAPELKESSTRAAT45.NL](http://WWW.KAPELKESSTRAAT45.NL)



**Type object:** 2 onder 1 kapwoning  
**Bouwjaar:** 1990  
**Woonoppervlakte:** 128 m<sup>2</sup>  
**Perceeloppervlakte:** 371 m<sup>2</sup>  
**Website:** [www.kapelkesstraat45.nl](http://www.kapelkesstraat45.nl)

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



# Omschrijving

## Kapelkesstraat 45, 6245 AH Eijsden

EIJSDEN (Hoog-Caestert) – Charmante instapklare eengezinswoning met een warme landelijke inrichting (totale gebruiksoppervlakte ca. 128 m<sup>2</sup>) met o.a. 3 slaapkamers, ruime oprit met garage, bergvlatering, 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 natuurreserveaat 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. \*\*\* m<sup>2</sup>) 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. \*\* m<sup>2</sup>) 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. \*\* m<sup>2</sup>) 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. \*\* m<sup>2</sup>) is gelegen aan de linkerzijde en heeft twee dakkapellen en een kastenwand, slaapkamer 2 (ca. \*\* m<sup>2</sup>) en slaapkamer 3 (ca. \*\* m<sup>2</sup>) zijn gelegen aan de rechter voorzijde. De badkamer (ca. \*\* m<sup>2</sup>), gelegen aan de rechter achterzijde, is voorzien van een inloopdouche, 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 (ca. 75 m<sup>2</sup>) met voldoende plek voor meerdere auto's. Vrijstaande stenen garage met garagepoort (ca. 19 m<sup>2</sup>) met opslaghek (ca. 5 m<sup>2</sup>). 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. 128 m<sup>2</sup>, perceel ca. 371 m<sup>2</sup>;
- 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.

Om het voor de koper inzichtelijk te maken wat de feitelijke staat is van de woning en daarmee tevens de vraagprijs juist te onderbouwen is er recent een bouwtechnisch keuringsrapport opgesteld. Ook dit is bij de makelaar op te vragen.

## 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, de door de verkoper ingevulde vragenlijst en het recente bouwtechnische keuringsrapport, de koper een eigen onderzoeksplicht

heeft.

#### KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model Vastgoed Nederland/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt, kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid van de aankoop en de koopovereenstemming schriftelijk is vastgelegd en door koper en verkoper is ondertekend.

#### ZEKERHEIDSTELLING

Verkoper verlangt een waarborgsom/bankgarantie van de koper ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze uiterlijk binnen 2 weken na einde van diens voorbehoud(-en) bij de door de koper te selecteren regionale notaris te deponeren.

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

## Kenmerken

Vraagprijs:	€ 575.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Object type:	Eengezinswoning, 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1990
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

## Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	128 m²
Perceeloppervlakte:	371 m²
Overige inpandige ruimte:	8 m²
Externe bergruimte:	22 m²

## Indeling

Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, alarminstallatie, tv-kabel, rookkanaal, natuurlijke ventilatie
----------------	--

## Energie

Energielabel:	B
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Hr remeha avanta 35c combiketel gas gestookt uit 2008 (eigendom)

## Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, vrij uitzicht, open ligging, landelijk gelegen
Tuin:	Achtertuin, voortuin
Achtertuin:	146 m² (14.15 meter diep en 10.35 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het oosten en bereikbaar via achterom

## Bergruimte

Schuur berging:	Aangebouwd steen
-----------------	------------------

Voorzieningen schuur:	Voorzien van elektra, voorzien van water
Soort parkeergelegenheid:	Openbaar parkeren, op eigen terrein

## Garage

Soort garage:	Vrijstaand steen
Capaciteit garage:	1 auto
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, stromend water, vliering
Isolatie garage:	Dakisolatie, dubbel glas



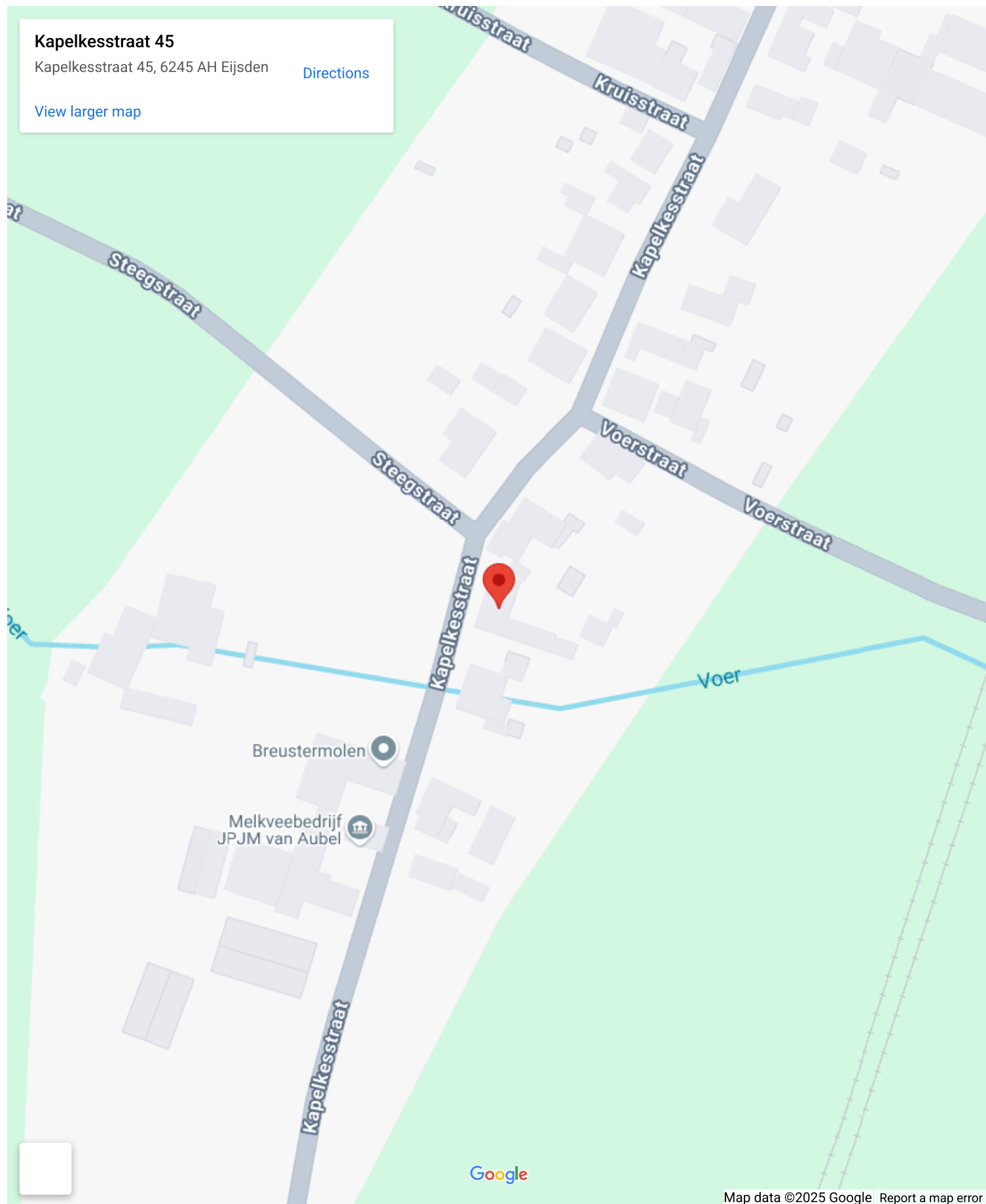
# Op de kaart

## Kapelkesstraat 45

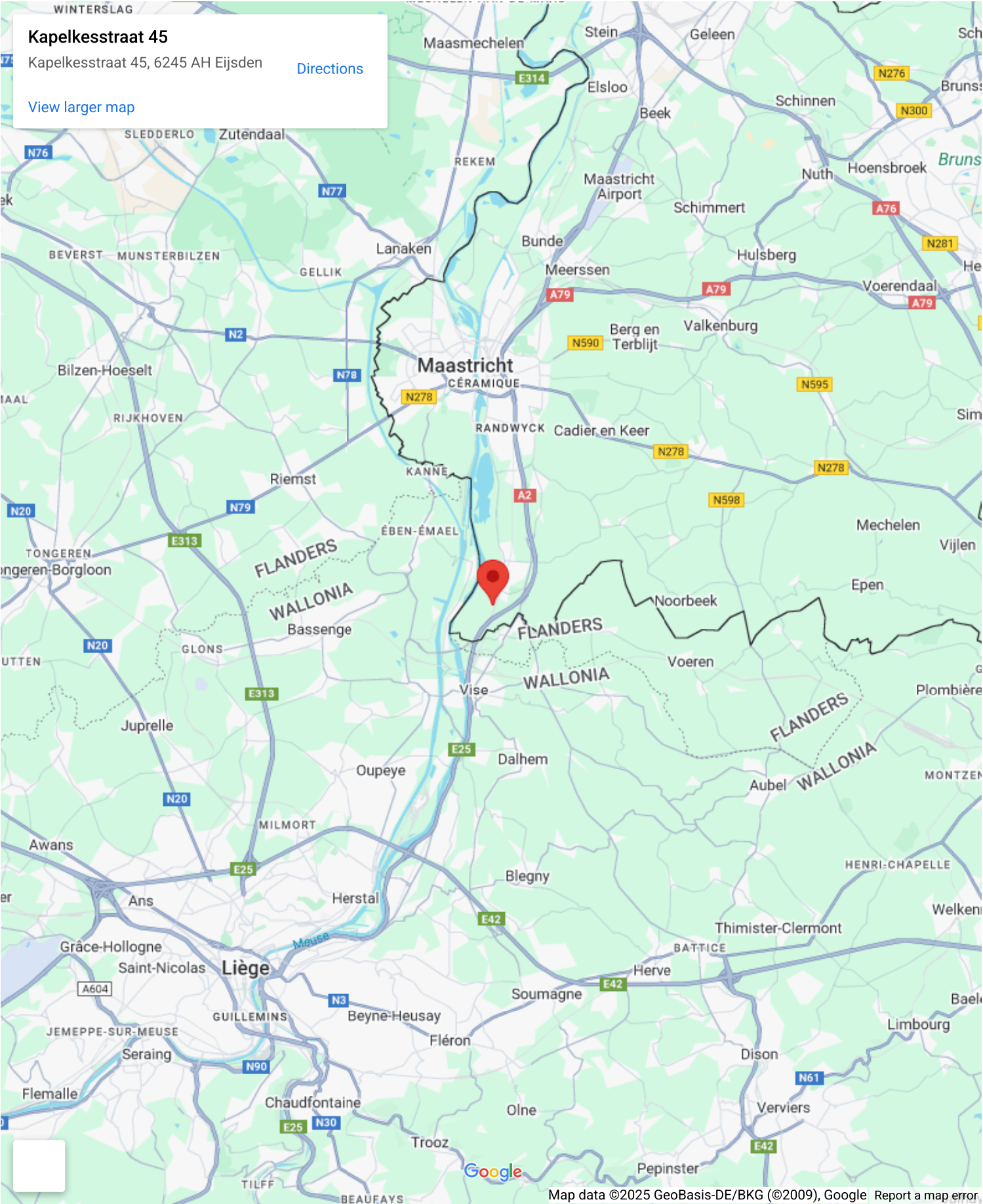
Kapelkesstraat 45, 6245 AH Eijsden

[Directions](#)

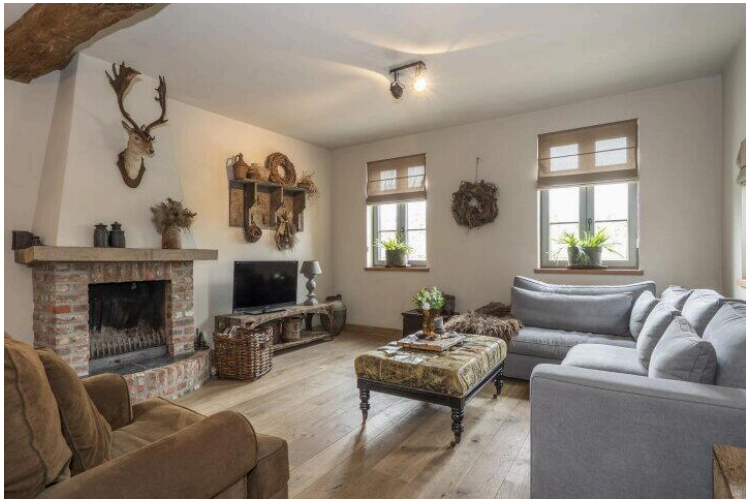
[View larger map](#)



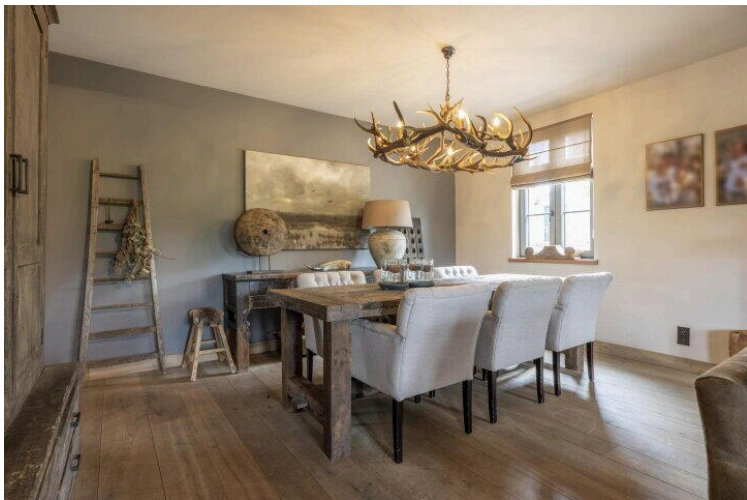
# Op de kaart



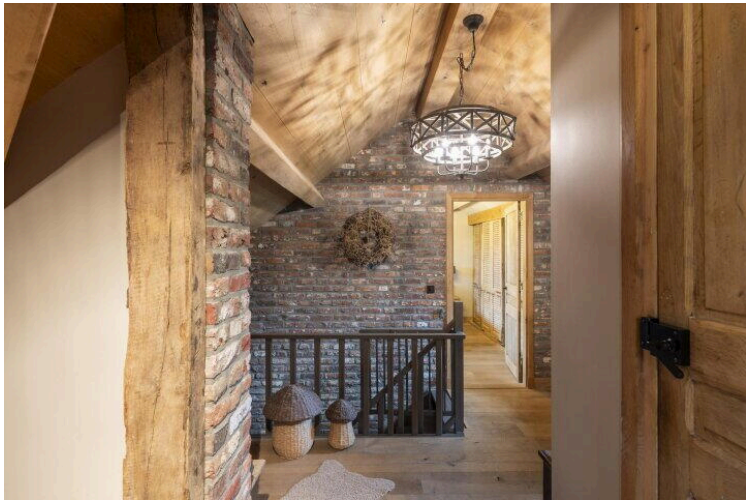
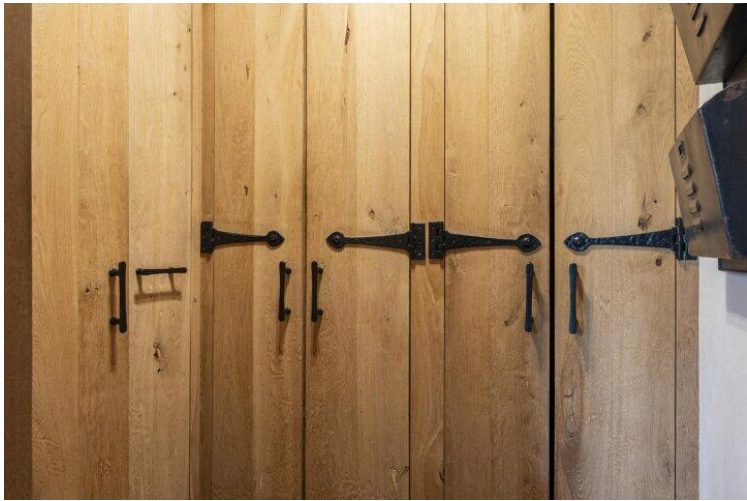




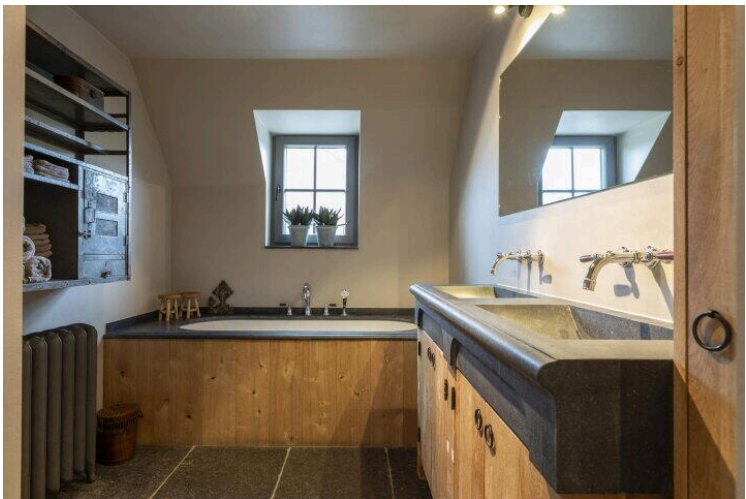
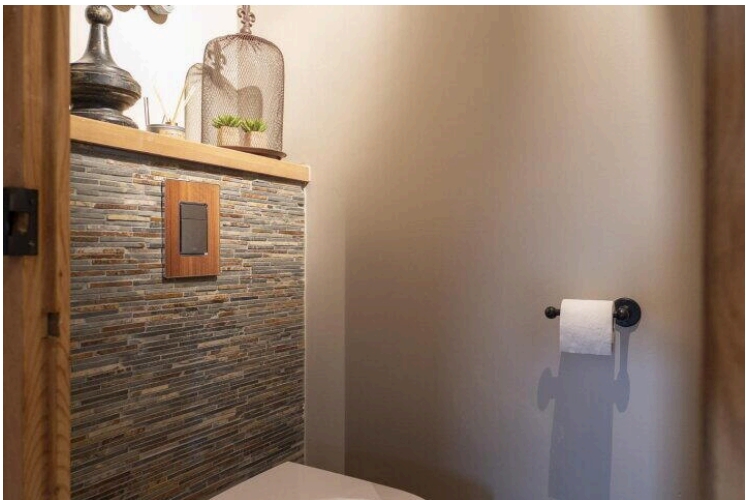




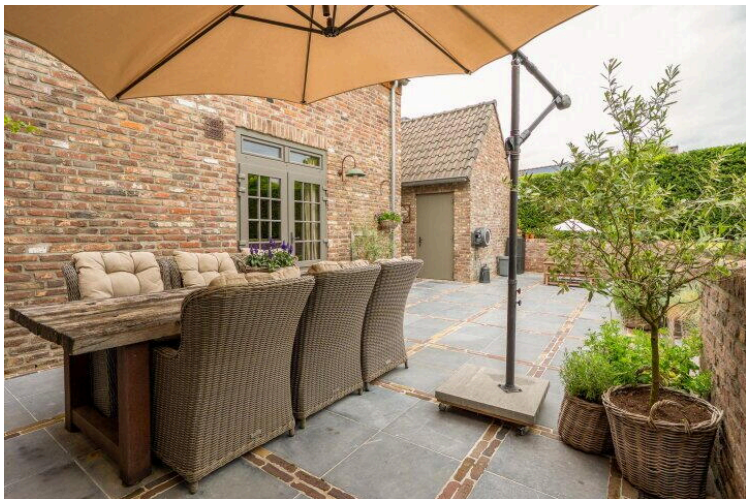
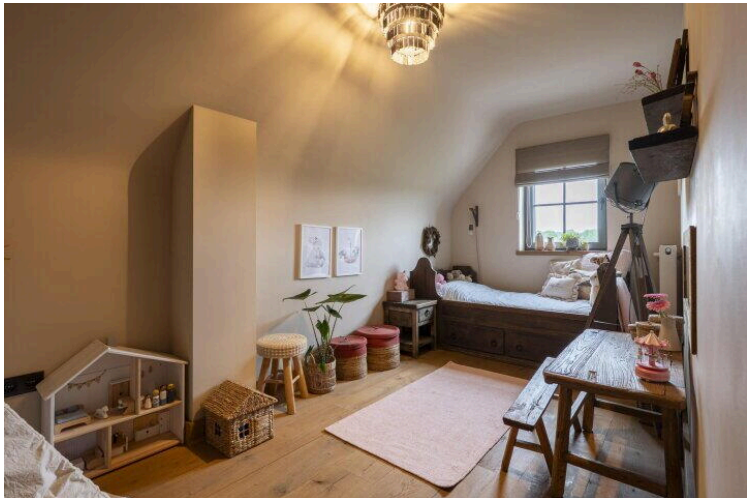
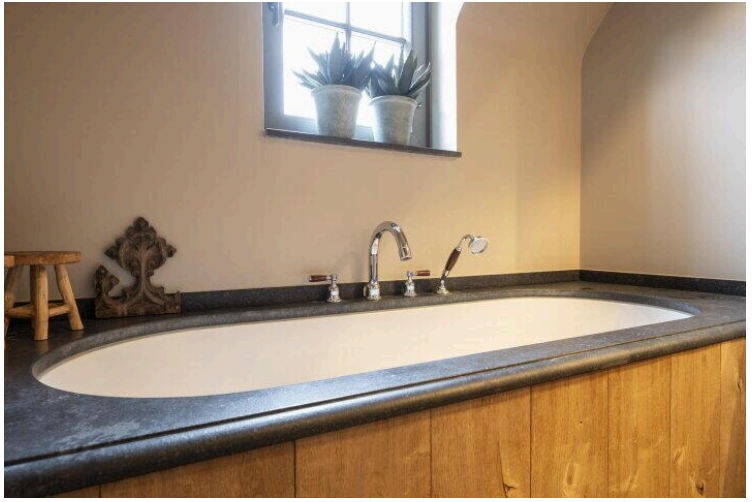




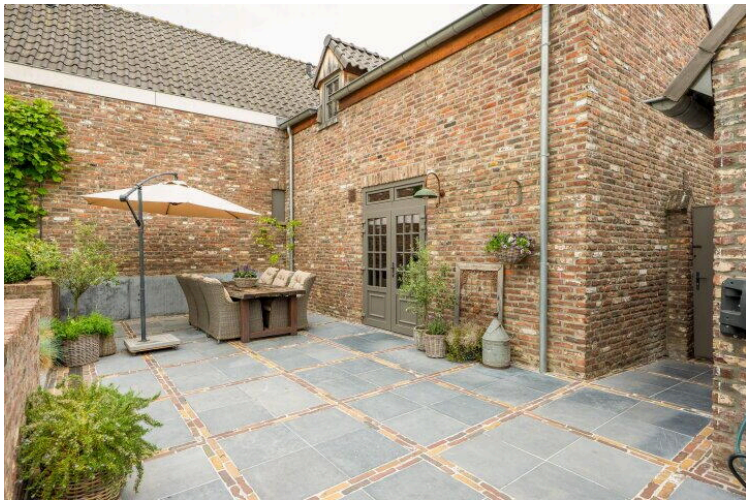










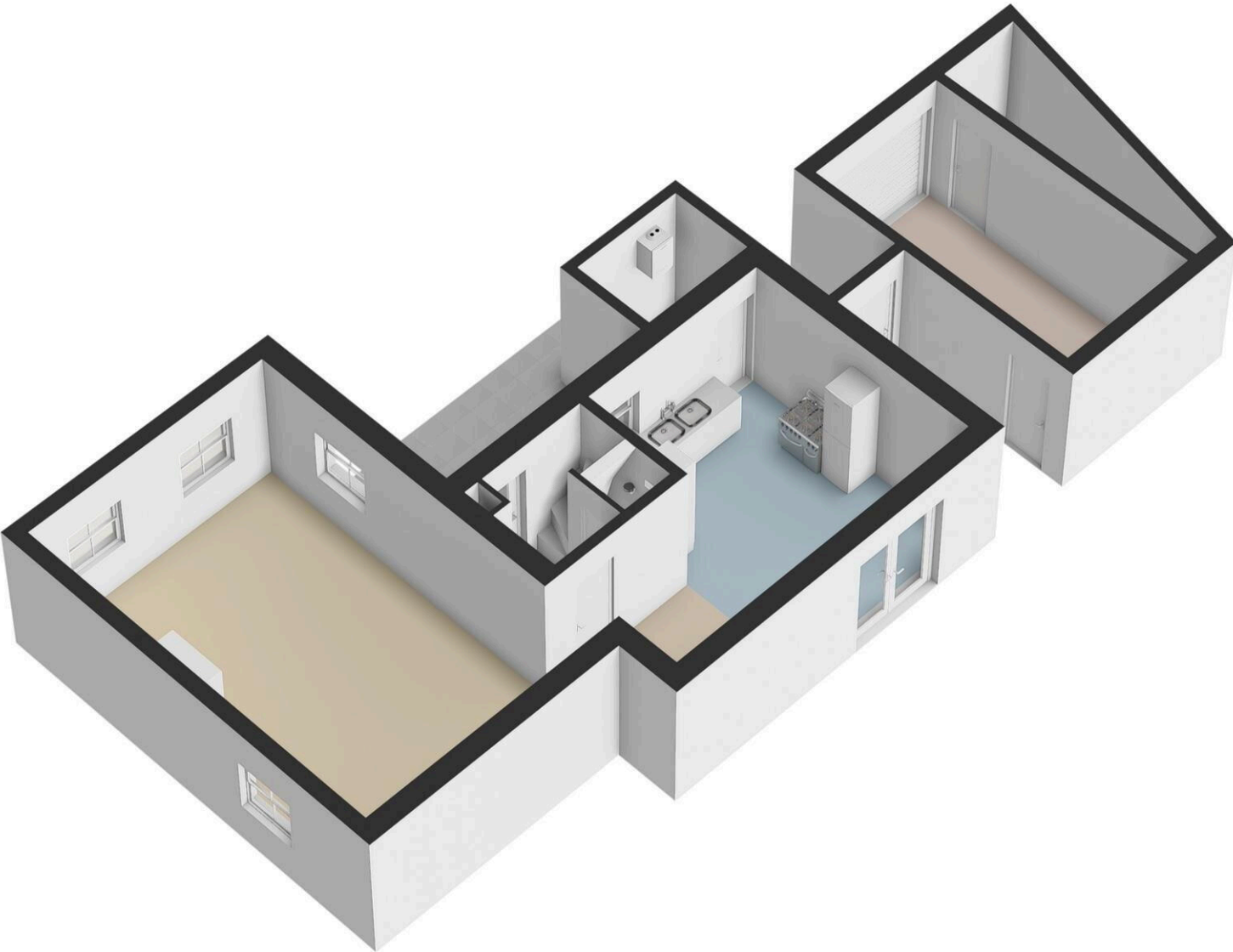








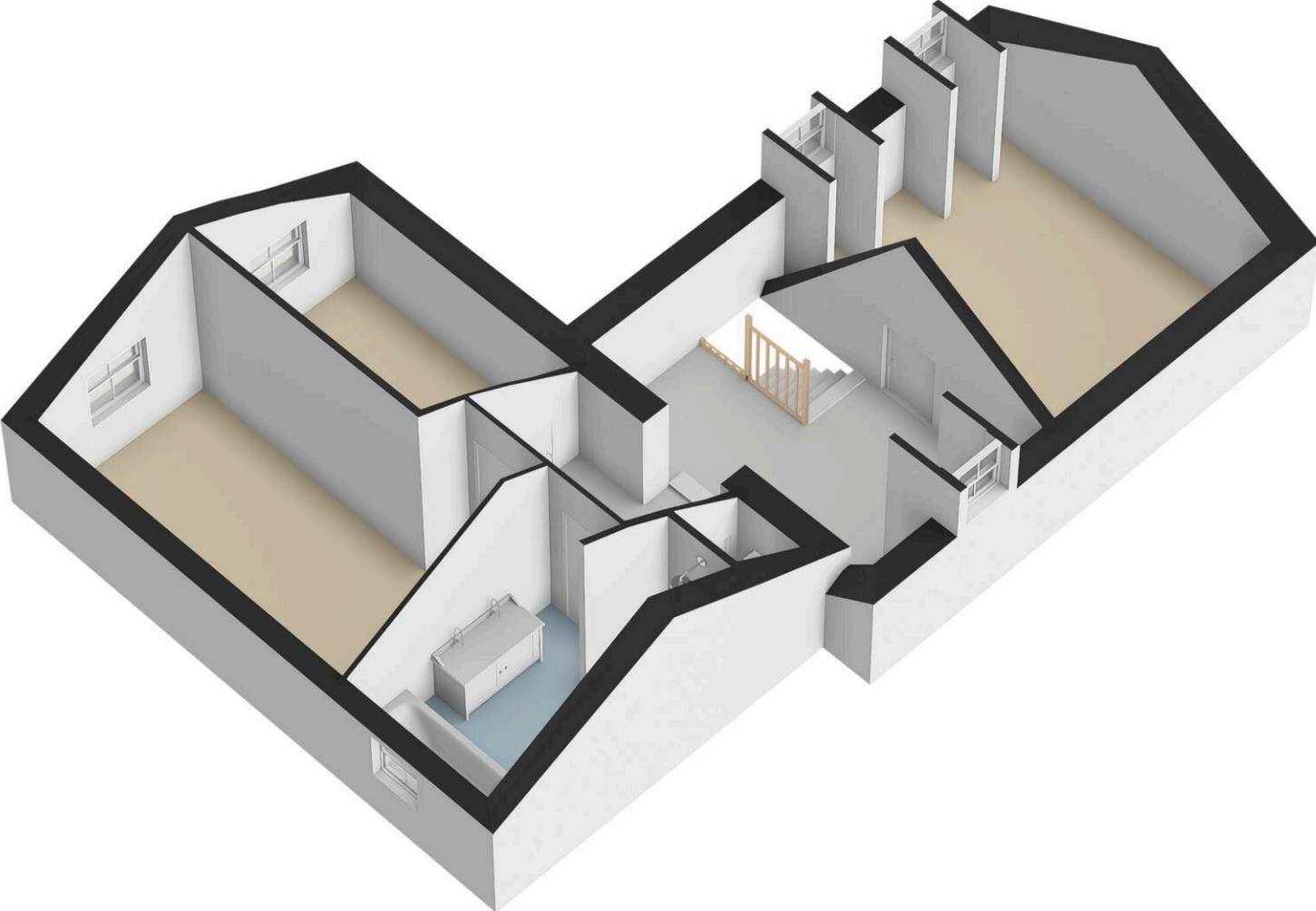
Begane Grond





Verdieping







12345  
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eijsden

Sectie E

Perceel 1663

kadaster

Voor een eensluitend 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.

# Kapelkesstraat 45

[www.kapelkesstraat45.nl](http://www.kapelkesstraat45.nl)



## TIM Vastgoed

Parkweg 28  
6212 XN, Maastricht

