

Caestertstraat 9

Eijsden

Vraagprijs
€ 495.000
k.k.



Charmante semi-bungalow vv. 2 slk, 2 badk, garage en tuin



KENMERKEN

Woonoppervlakte **108 m²**

Perceeloppervlakte **441 m²**

Inhoud **541 m³**

Bouwjaar **1974**

Energie label **D**

Vraagprijs

€ 495.000

k.k.



Caestertstraat 9

Eijsden



Omschrijving

EIJSDEN (Hoog-Caestert) – Uitstekend gelegen levensloopbestendige semi-bungalow (woonopp. ca. 108 m²) met vrij uitzicht over de groene zuidrand van het centrum van Eijsden.

Deze fijne halfvrijstaande woning is keurig onderhouden en heeft o.a. 2 slaapkamers, 2 badkamers (waarvan één op begane grond), ruime moderne serre, aangebouwde inpandig bereikbare grote garage, kelderruimtes en een fijne tuin met veel privacy, kortom een charmante woning welke veel woonplezier aan zowel jonge als oudere eigenaren kan bieden.

De fijne ligging aan de groene zuidrand van Eijsden is zeker een te benoemen pluspunt.

De woning maakte vroeger deel uit van het voormalige Marechausseekazerne van de brigade Eijsden welke achter de woning ligt aan de Wilhelminastraat. Deze halfvrijstaande woning is gelegen aan de Caestertstraat 9, op korte loopafstand van het stationsplein met het treinstation van Eijsden 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. 10 minuten wandelafstand, evenals fraaie historische buitenlocaties als Kasteel Eijsden met haar fraaie tuinen, gehuchten als Laag- en Oud-Caestert en het natuurreservaat De Tiende Vrij, evenals diverse sportvoorzieningen (paddel, tennis, voetbal).

INDELING

Buiten:

Oprit naar garage met recht van overpad van achterburen. Parkeerplaats voor de woning langs de straat (vrij parkeren) . Aan de voorzijde ligt een goed onderhouden voortuin met diverse beplantingen. Via de voortuin is er een

toegangsdeur naar de zijtuin. Naast de woning is er een overkapping gelegen, welke leidt naar het achtergelegen binnenterrein met garageboxen welke door omwonenden gebruikt worden.

Begane grond:

- Entreehal met toegang tot toiletruimte, meterkast, badkamer en woonkamer.
- Moderne toiletruimte met zwevend closet en fontentje.
- Moderne complete badkamer (ca. 5 m²) met inloopdouche, wastafelmeubel en zwevend closet.
- Tuingerichte woon-/eetkamer (ca. 41 m²) met erker aan voorzijde en ramen aan de zijtuinzijde, die samen voor veel lichtinval en een prachtig uitzicht zorgen.
- In de woonkamer is een open trap met elektrische traplift naar de eerste verdieping.
- De keuken (ca. 5 m²) is voorzien van een U-vormige moderne keukenopstelling met boven- en onderkasten, diverse inbouwapparatuur zoals een vaatwasser, oven, 4-pits gasfornuis, afzuigkap, en een koelkast met vriesvak.
- Naast de keuken is er een toegangsdeur naar een tussenruimte met wandkasten en toegang tot de garage met bijkeuken (ca. 22 m²) en de serre (17 m²). Hier zijn aluminium kozijnen met triple-glas geplaatst.
- De 22 m² ruime garage is voorzien van een eenvoudig keukenblok met aangesloten wasbak en kookfornuis; tevens is hier de CV-combiketel geplaatst (bj. 2021, huur). De openslaande garagedeuren leiden naar het achtergelegen binnenterrein waar de buitentoegang naar de kelder is.
- De recent geplaatste moderne serre is aan tuinzijde omgeven door hardglazen schuifwanden, waardoor gevoelsmatig deze ruimte deel uitmaakt van de tuin. In de serre is een warmtelamp geïnstalleerd, waardoor ook bij lage buitentemperaturen de ruimte bruikbaar is.

Zowel de woon/eetkamer en de tussenhal zijn voorzien van rolluiken.

Eerste verdieping:

- De middels open houten trap met traplift bereikbare overloop geeft toegang tot de twee slaapkamers en de was-/toiletruimte.
- De badkamer (ca. 5 m²) is voorzien van een zwevend closet, wandkasten, en een wastafelmeubel met wasbak.
- Slaapkamer 1 (ca. 15 m²) is gelegen aan de voorzijde over de volle breedte.
- Slaapkamer 2 (ca. 15 m²) is gelegen aan de tuinzijde, en is voorzien van een dakkapel en wandkasten aan weerszijden. Beide slaapkamers zijn allen voorzien van rolluiken.

Kelder:

Aan de buiten-/achterzijde van de woning is er een toegangsdeur met vaste trap naar de kelder (ca. 22 m²) welke is verdeeld in 2 ruimtes.

Zijtuin:

De ruime zijtuin achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is vanuit de woning via de serre en buitenlangs via een afsluitbare poort in de voortuin te bereiken. Deze fijne tuin met veel privacy bestaat uit diverse beplanting, bomen, graszolen, en betegeling.

Een houten tuinberging van ca. 9 m² is gelegen aan de achterzijde van de tuin, ideaal voor het tuingereedschap en stoelkussen op te bergen.

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 D, geldig tot 14-06-2035.

BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar 1974, onderdeel van de voormalige rijke dorps historie;
- Woonoppervlakte ca. 108 m², ca. 45 m² overige inpandige ruimte,
- Uitstekende groene ligging aan de rand van Eijsden, vlakbij vele voorzieningen;
- Energielabel D tot 14-06-2035;
- Levensloop bestendig;
- Woning vrijwel rondom voorzien van rolluiken;
- 2 slaapkamers;
- 2 badkamers waarvan 1 op begane grond;
- Ruime kelder en aangebouwde garage en moderne serre;
- Zonnige tuin op het zuidoosten, totaal perceel ca. 441 m².

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:

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.

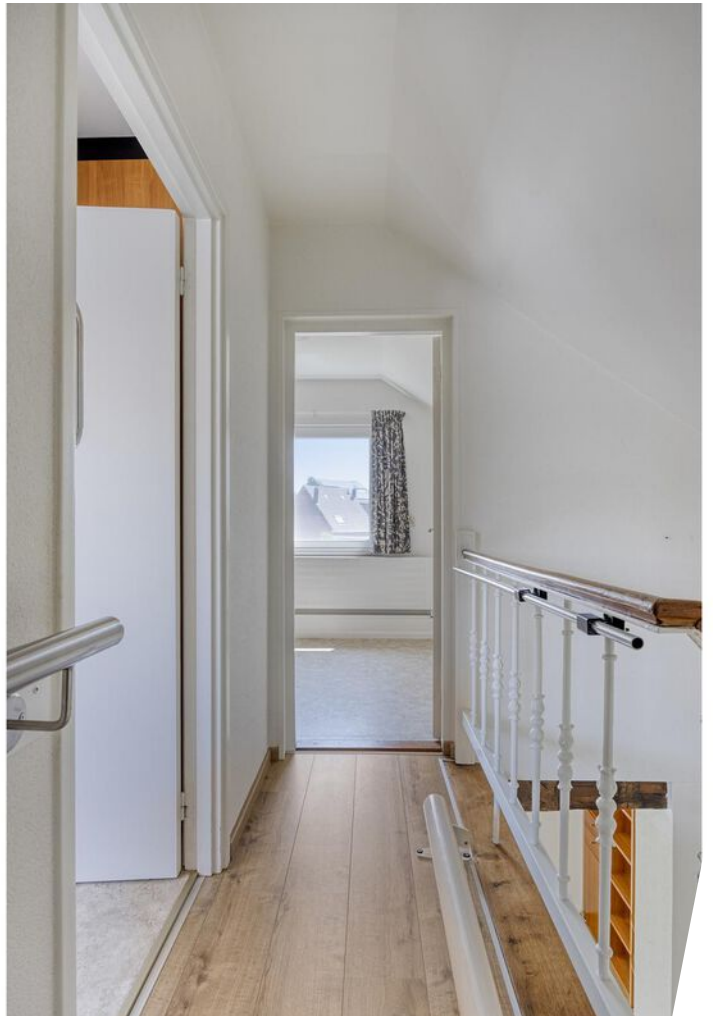
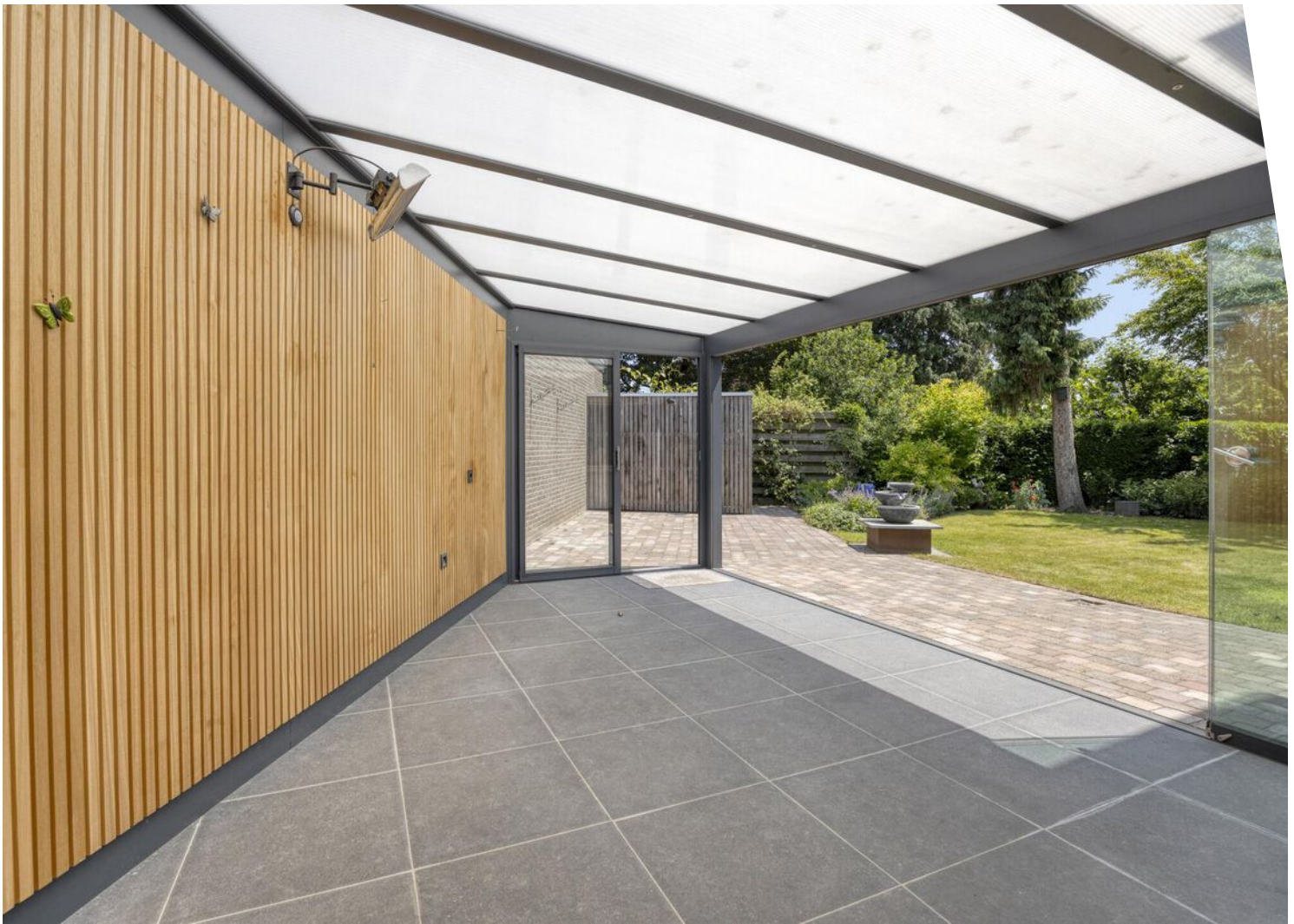




















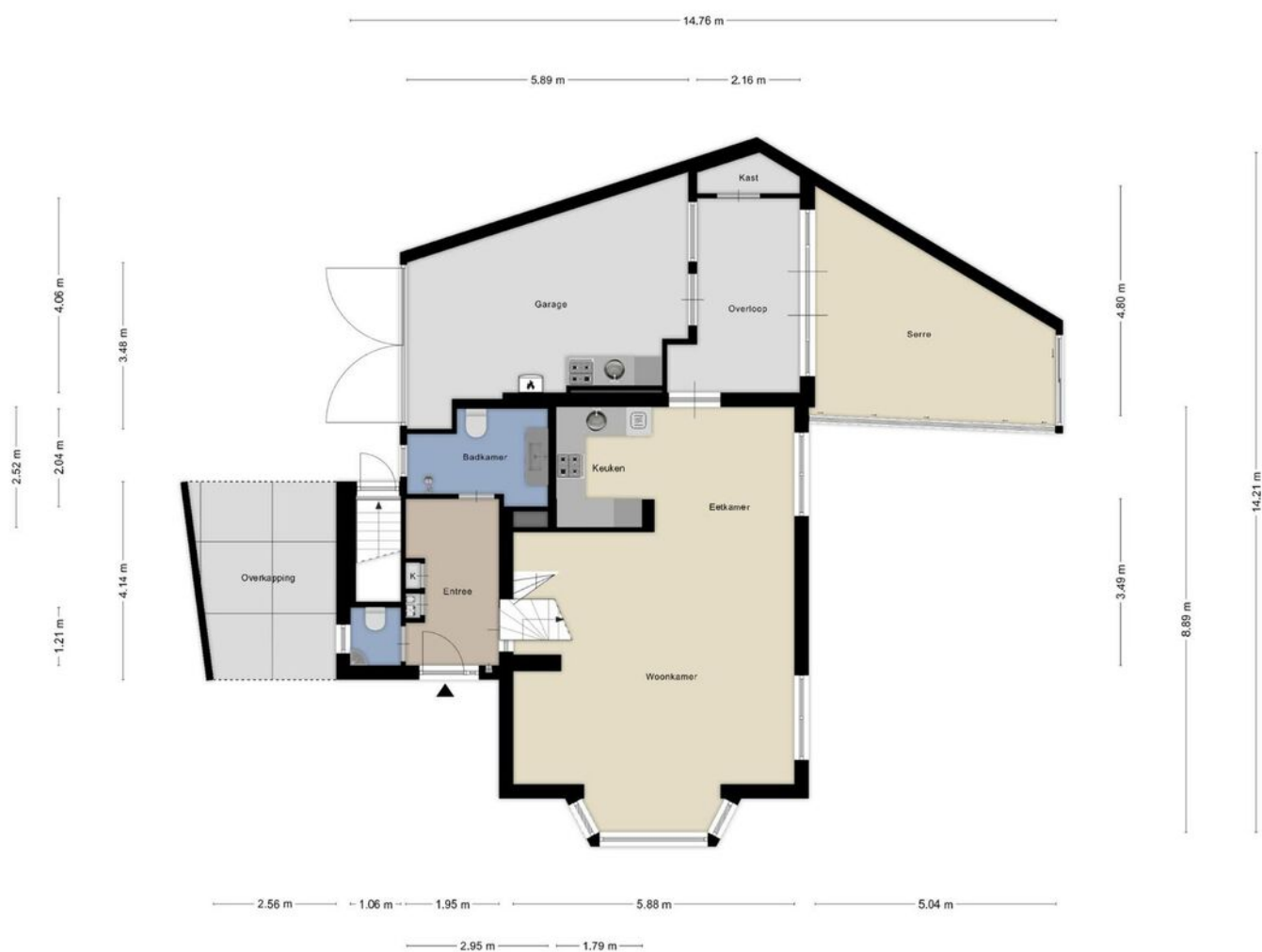








Plattegrond



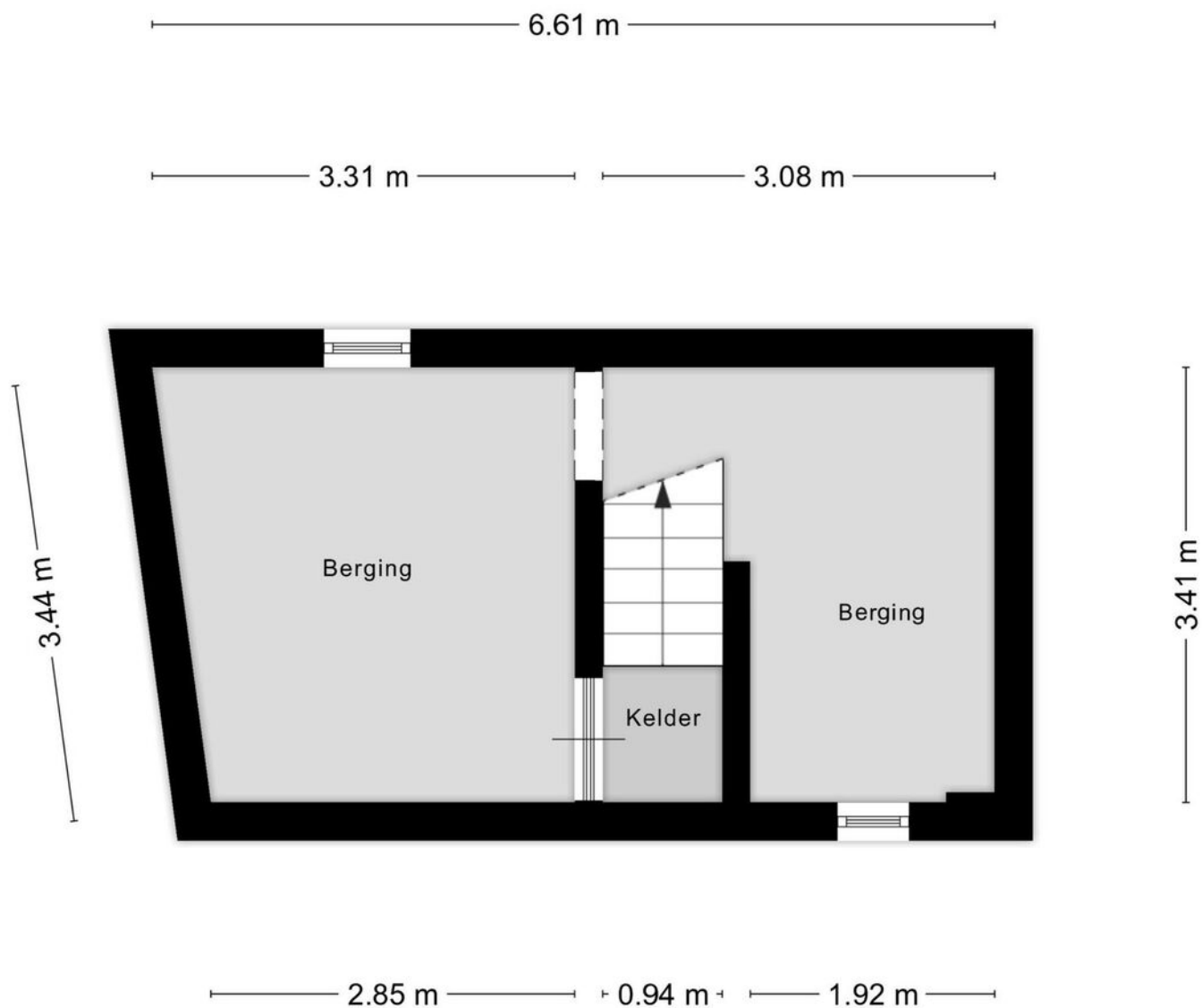
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



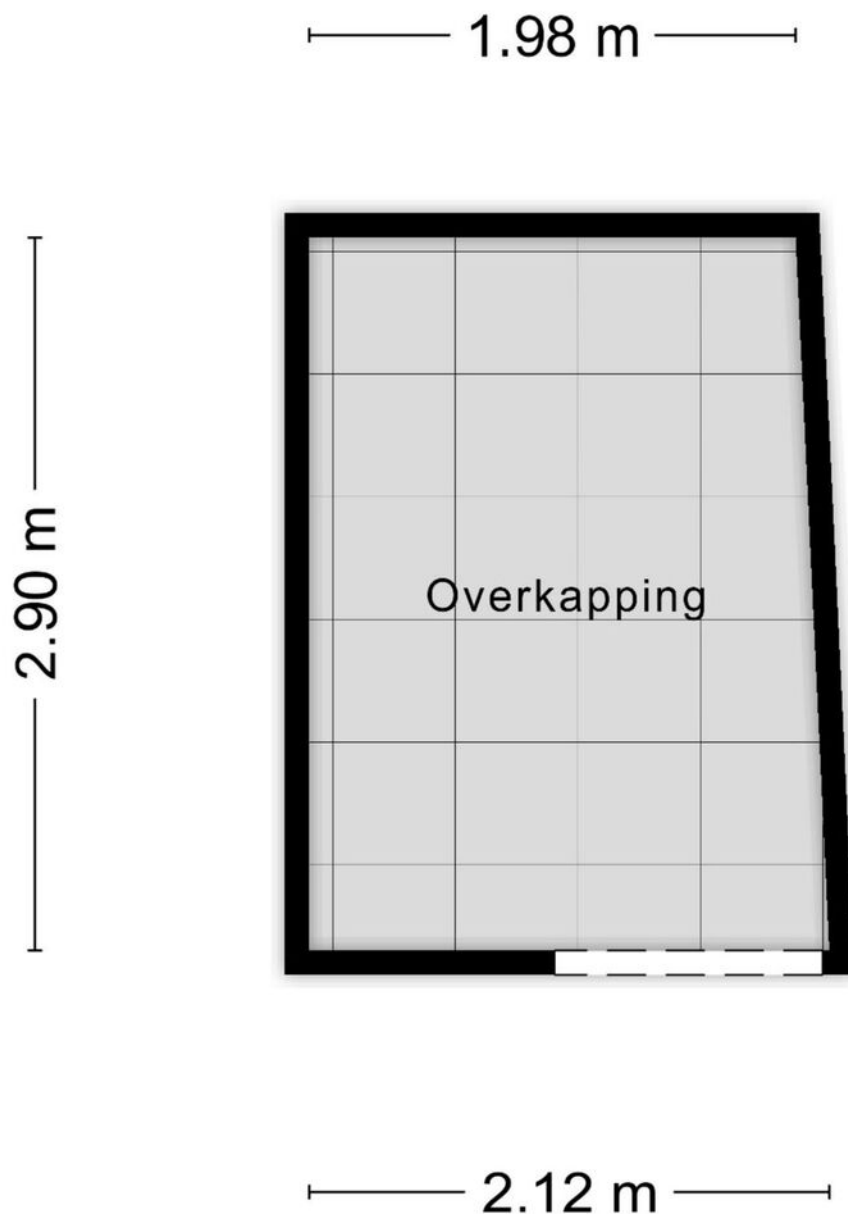
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart

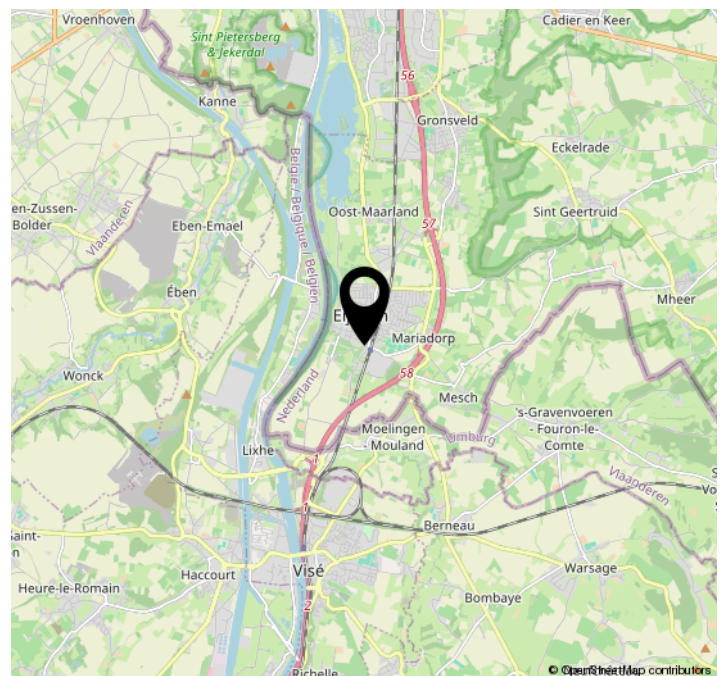
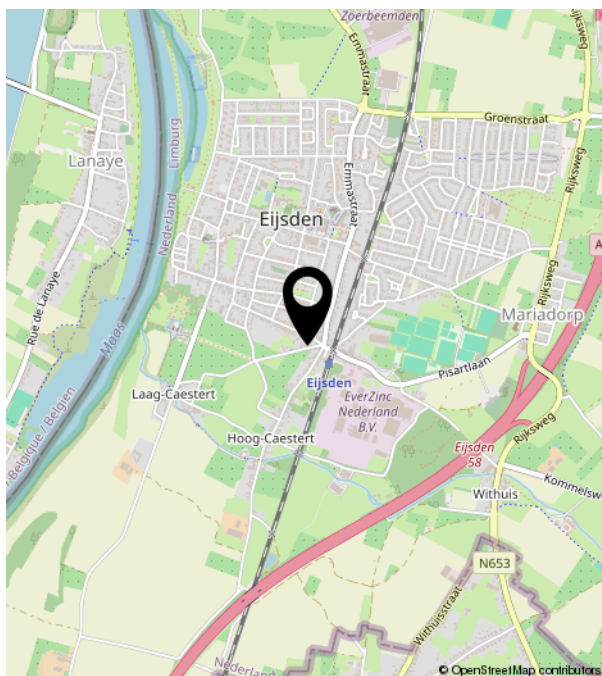
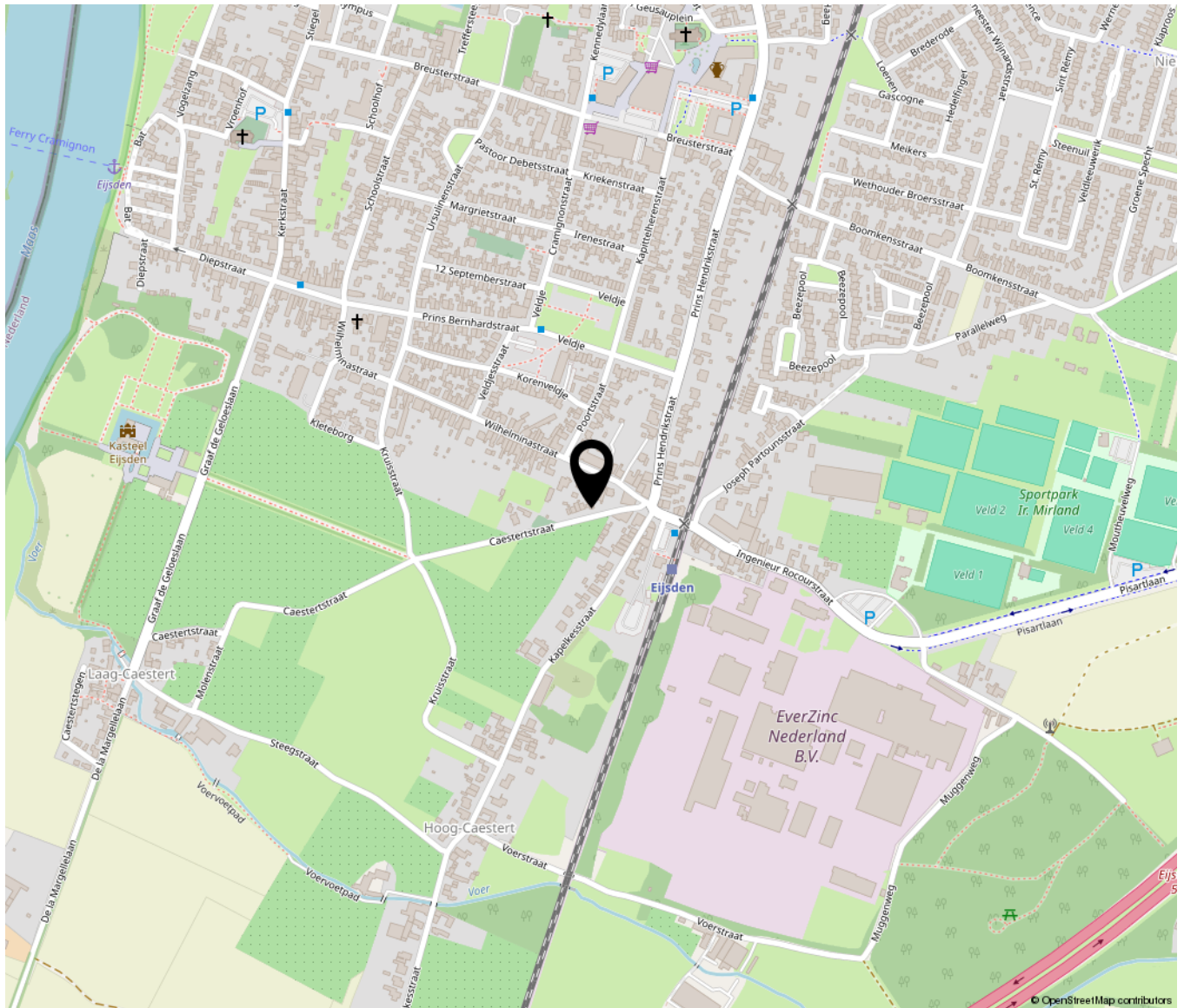
Kadastrale kaart

Uw referentie: Caestertstraat 9



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 D Perceel 4367	 Woning Tuin/erf Erfdienstbaarheid burens
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>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.</p>		

Locatie op de kaart



Bekijk deze woning online!

caestertstraat9.nl



Caestertstraat 9, 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 uitgekiende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](https://www.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](https://www.Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://www.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