

von Geusauplein 17

6245 GC Eijsden

Vraagprijs
€ 375.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 138 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 101 m²**

Inhoud **ca. 489 m³**

Bouwjaar **ca. 1973**

Energielabel **B**

Vraagprijs

€ 375.000,-

kosten koper



von Geusauplein 17

6245 GC Eijsden



Omschrijving

EIJSDEN (Breust) - Rustig en centraal gelegen drive-in hoekwoning (energielabel B) met o.a. tuin, dakterras én balkon, 3 slaapkamers, inpandige garage, eigen parkeerplaats, het geheel is zorgvuldig gemoderniseerd, verduurzaamd en goed onderhouden.

Gelegen op een zeer centrale locatie in de kern van Eijsden bieden wij bij TIM Vastgoed deze ruime drive-in hoekwoning te koop aan welke recent is geïsoleerd en verduurzaamd en is voorzien van o.a. 3 slaapkamers en verrassend veel buitenruimte en fraai uitzicht.

Deze fijne eengezinswoning biedt op de begane grond onder meer een inpandige garage, 2 slaapkamers en doucheruimte, op de eerste verdieping een royale woonkamer met open keuken, toilet en balkon en op de tweede etage een zeer ruime slaapkamer (mogelijk 2) met ensuite badkamer en dakterras op het westen.

Buitenruimte is hier in voldoende mate aanwezig: achtertuin (ca. 40 m²) met zij-ingang vanaf de straat, balkon (ca. 14 m²) met zonwering in frame op 1e etage en riant zonnig dakterras (ca. 19 m²) op de 2e etage, allen op het westen gelegen.

Deze woning biedt ook diverse gebruiksmogelijkheden met onder meer de mogelijkheid voor een beroep aan huis. En de ligging? Geen discussie, die is werkelijk ideaal: direct tegenover de historische Sint Martinuskerk (oudste deel uit 1200), op zeer korte loopafstand van winkels als Lidl en Plus en overige voorzieningen, terwijl Maastricht, het MUMC+ en de Universiteit Maastricht binnen 10 minuten per auto bereikbaar zijn.

Kortom, een veelzijdige en duurzame hoekwoning, zeer geschikt voor verschillende doelgroepen!

INDELING

-Begane grond:

Entree aan straatzijde, met trap naar woonetage en toegang tot compacte doucheruimte, garage met witgoedaansluitingen, de meterkast en twee slaapkamers, beiden ca. 10 m² en voorzien van deur naar de achtertuin. De garage aan de straatzijde heeft een entrepui waardoor deze ruimte eenvoudig naar bijvoorbeeld een praktijkruimte is om te bouwen. Nu zijn hier de witgoedaansluitingen.

-Eerste verdieping:

Via de trap vanuit de entree bereikt u de overloop op de eerste verdieping met trap naar de 2e etage, toiletruimte en toegang naar de woonkamer met open keuken. De verrassend heldere woonkamer heeft aan de achterzijde een balkon wat in grootte is verdubbeld naar ca. 14 m² en is voorzien van zonnedoek in gegalvaniseerd frame. Heerlijk nagenieten in het groen in de avondzon is hier zeker mogelijk. De keuken is gelegen aan de straatzijde van de woning met heerlijk vrij uitzicht naar het plein voor de Sint Martinuskerk en is uitgerust met een rechte, woningbrede moderne keukenopstelling met tegenoverliggende kastenwand en voorzien van de volgende apparatuur: 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, en 2x enkele spoelbak.

-Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de overloop met toegang tot 1 slaapkamer met aansluitend de ruime badkamer en een berging.

De grote slaapkamer (voorheen 2 kamers) is ca. 20 m² ruim en heeft directe toegang tot zowel de badkamer als het zonnige dakterras. Mede dankzij het schuine plafond en vele ramen een heerlijke ruimtelijke slaapkamer welke comfortabel is voorzien van airconditioning.

De badkamer heeft een ruime inloopdouche, hangcloset en houten blad met wasbak en onderstaande kastjes. Op de overloop is de berging gelegen, ca. 2 m² groot en praktisch voor het opbergen van spullen, hier is tevens de opstelling van de HR CV-ketel (eigendom) gesitueerd.

Tenslotte het heerlijke dakterras aan de achterzijde: ca. 19 m² ruim, veel privacy en fraai uitzicht over de wijk richting het groen rondom Het Ursulinenklooster. Het woningbrede zonnesherm biedt heerlijke schaduw tijdens zonnige dagen.

- Bergvliering

Vanuit de overloop middels vlizotrap bereikbaar bergvliering onder de schuine kap, hoogste punt ca. 120 cm, over bijna de volle breedte van de woning.

- Tuin:

De onderhoudsarme achtertuin is voorzien van fraaie vaste planen en is zowel bereikbaar vanuit de woning als via de zij-ingang vanaf de straat.

Een strook grond van de tuin welke langs de woning loopt is in bruikleen bij de Gemeente via een contract.

- Parkeren

Bij de woning behoort een eigen parkeerplaats tegenover de kerk, voorzien van een afsluitbare parkeerbeugel. Vrij parkeren in omliggende straten en pleinen.

Nadere bijzonderheden:

- Type woning: Drive-in hoekwoning
- Ligging: centraal met alle voorzieningen binnen handbereik.
- Kozijnen: Voordeur, 1e en 2e etage kunststof kozijnen dd. 2019 v.v. HR++ beglazing en rolluik
- Isolatie: Hoogwaardige vloer-, spouwmuur- en dakisolatie d.d. 2019.
- Platte daken: Dakbedekking hoofddak en dakterras in 2023 vervangen.

- Zonnepanelen: 11 st. 402Wp fa. Hesi d.d. 2023 met onderhoudscontract (eigendom).
- Centrale verwarming: HR combi-ketel (eigendom).
- Recent Energielabel B d.d. 29-05-2025, geldig tot 29-05-2035.

LIGGING

Deze fijne hoekwoning bevindt zich midden in de geliefde kern van Breust-Eijsden, op een uiterst praktische locatie want alle voorzieningen zijn werkelijk binnen handbereik: compleet winkelcentrum met regionale bediening met o.a. supermarkten Plus en Lidl, drogist, horeca, en dat op slechts 1 minuut loopafstand.

Ook basisscholen met kinderopvang, treinstation Eijsden en busverbindingen zijn ook op redelijke afstand.

Breust grenst direct aan de oude kern van Eijsden met haar gezellige terrasjes en sfeervolle eetcafés in de Diepstraat en langs de Maas.

Het bruisende centrum van Maastricht, het MUMC+ en de Universiteit Maastricht (UM) liggen op slechts 10 autominuten rijden.

Daarnaast is de oprit naar de snelweg A2 Luik-Eindhoven/Heerlen/Aachen op slechts 5 autominuten gelegen.

Eijsden staat bekend om haar rijke tradities, zoals de jaarlijkse meerdaagse “Broonk”, dé feestelijke gelegenheid om de hartelijke dorpsgemeenschap beter te leren kennen.

Voor de voetnoot verwijzen wij u graag naar de verkoopinformatie op onze website.

Kom kijken en overtuig u zelf, want pas tijdens een bezichtiging ervaart u de woning en kunt u voelen of de woning bij u past.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij









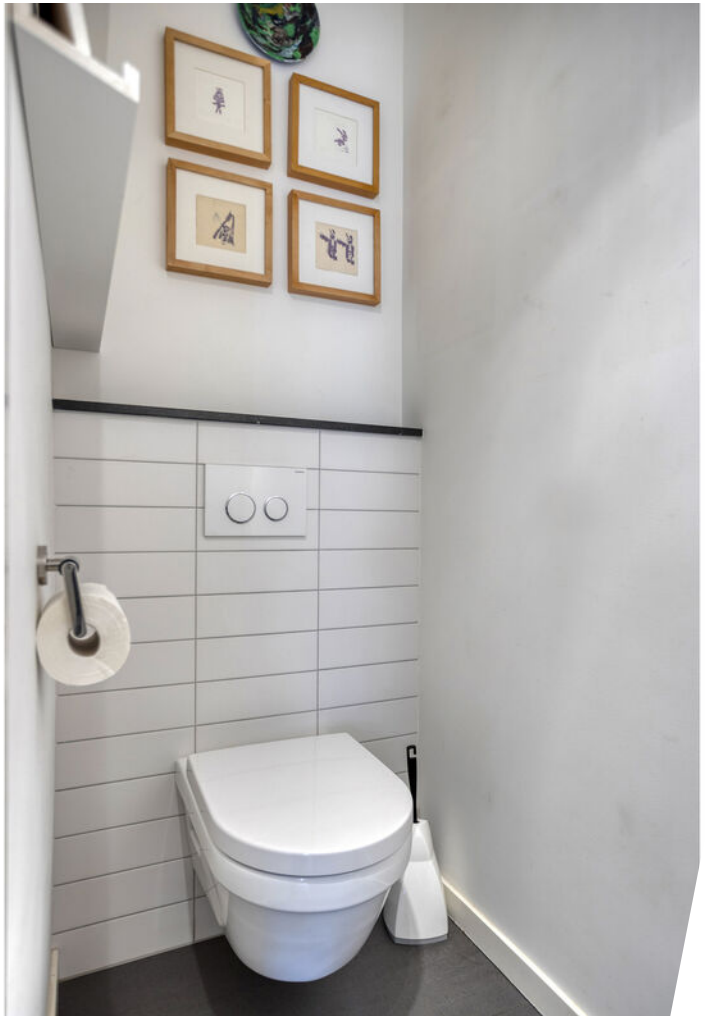




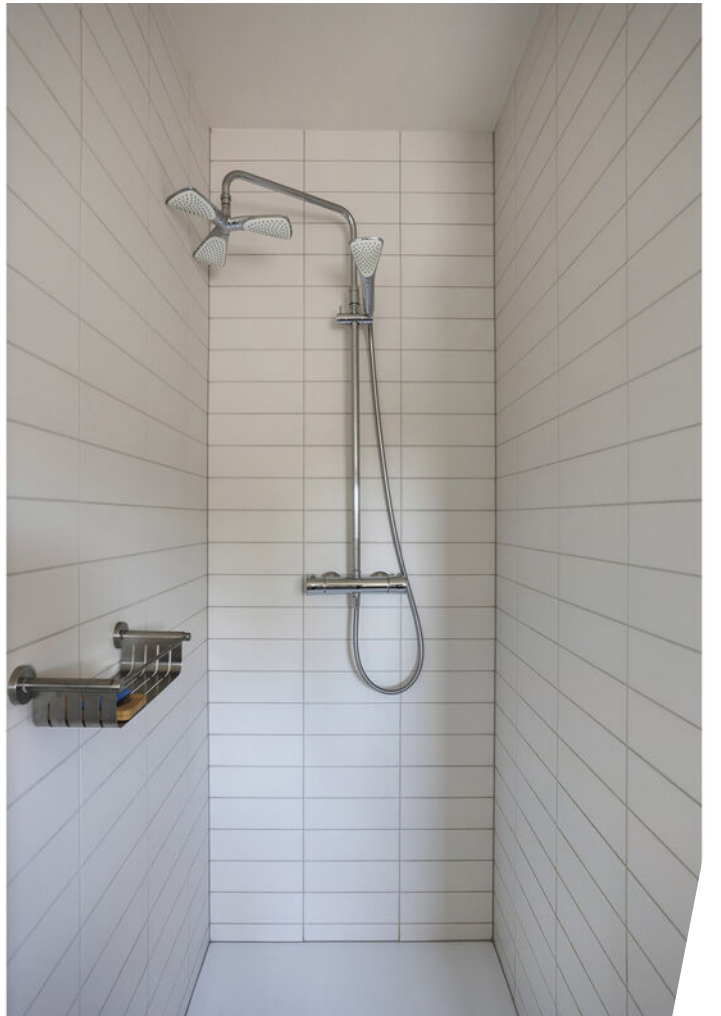












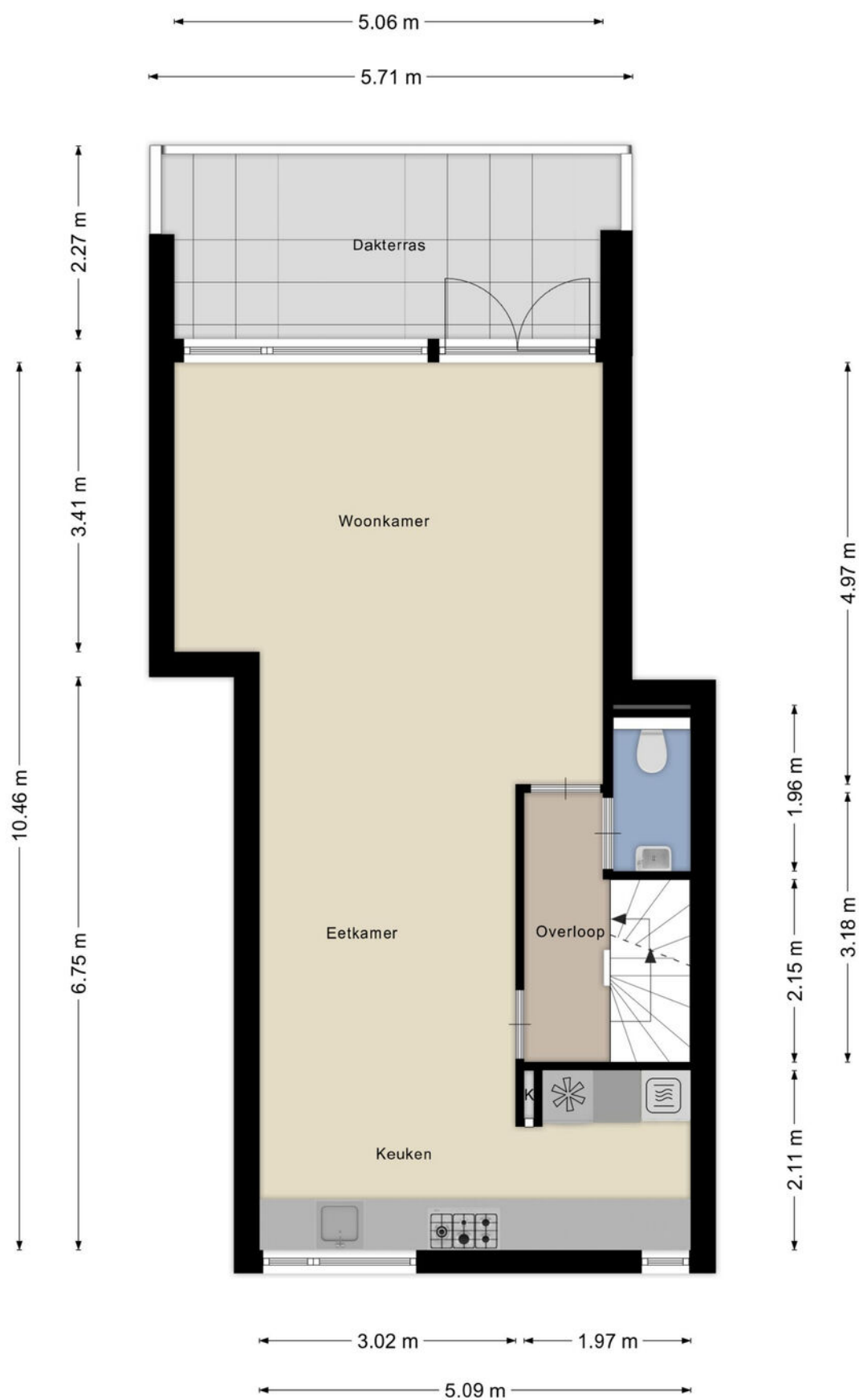




Plattegrond

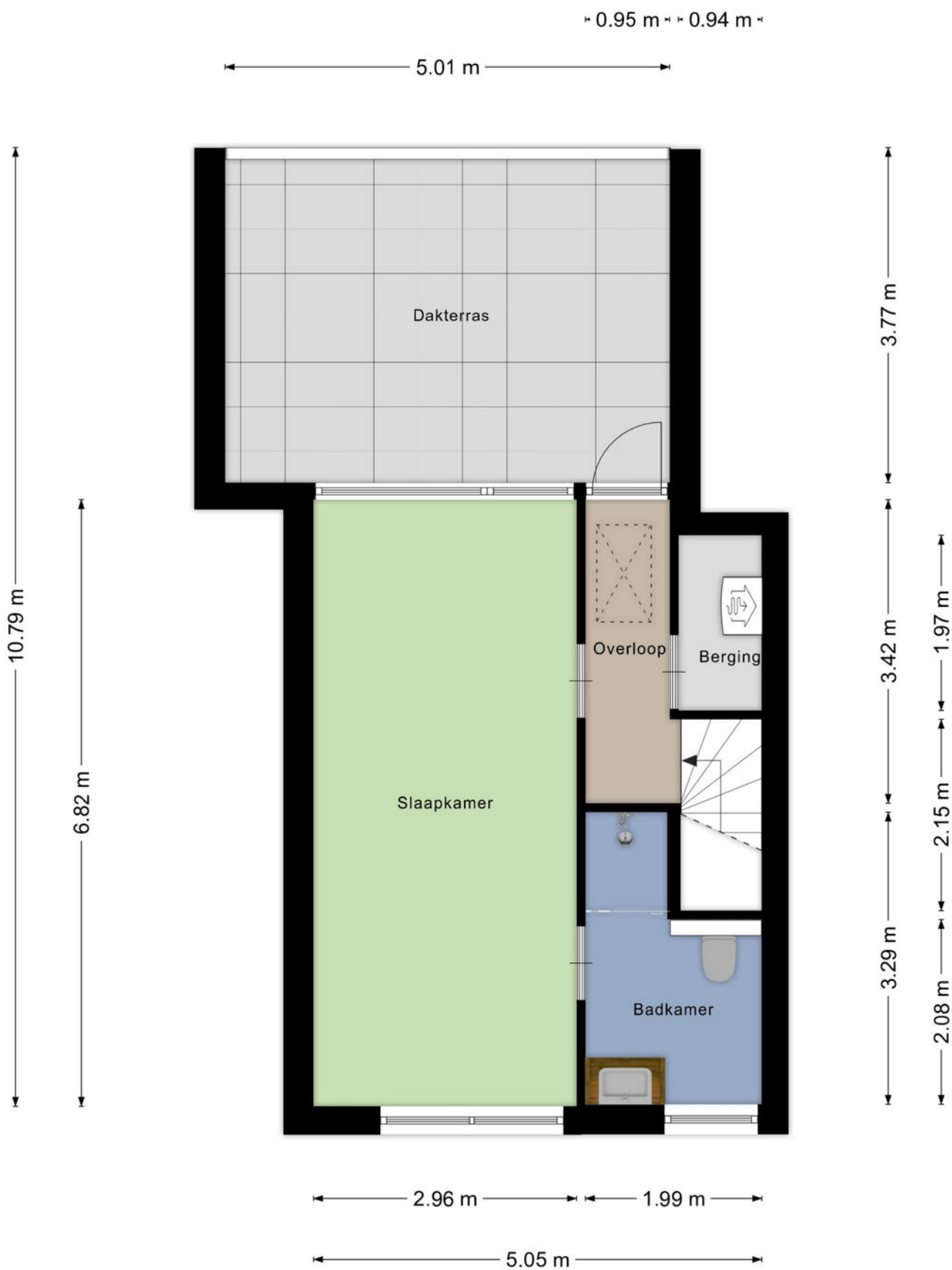


Plattegrond



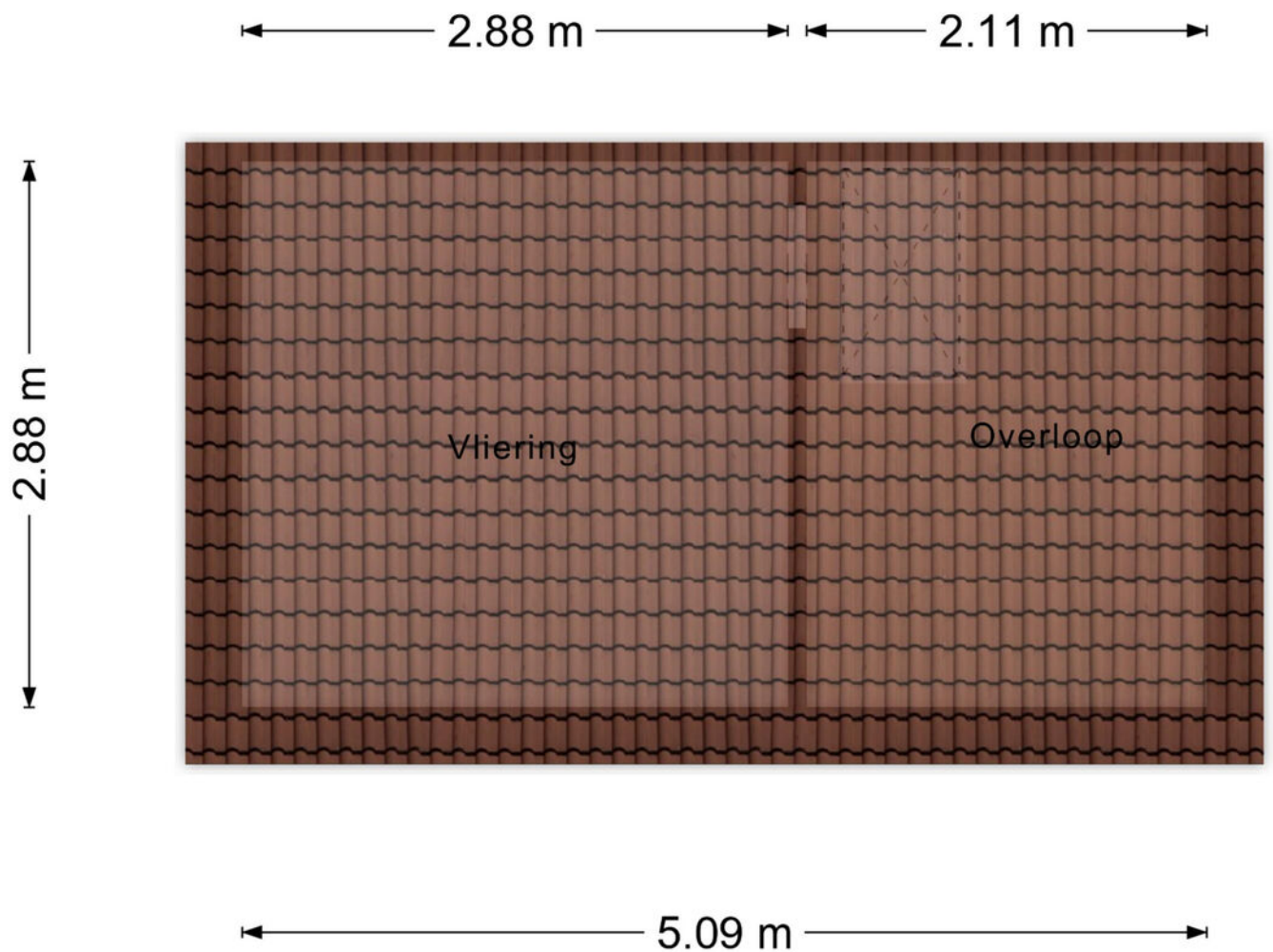
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Plattegrond



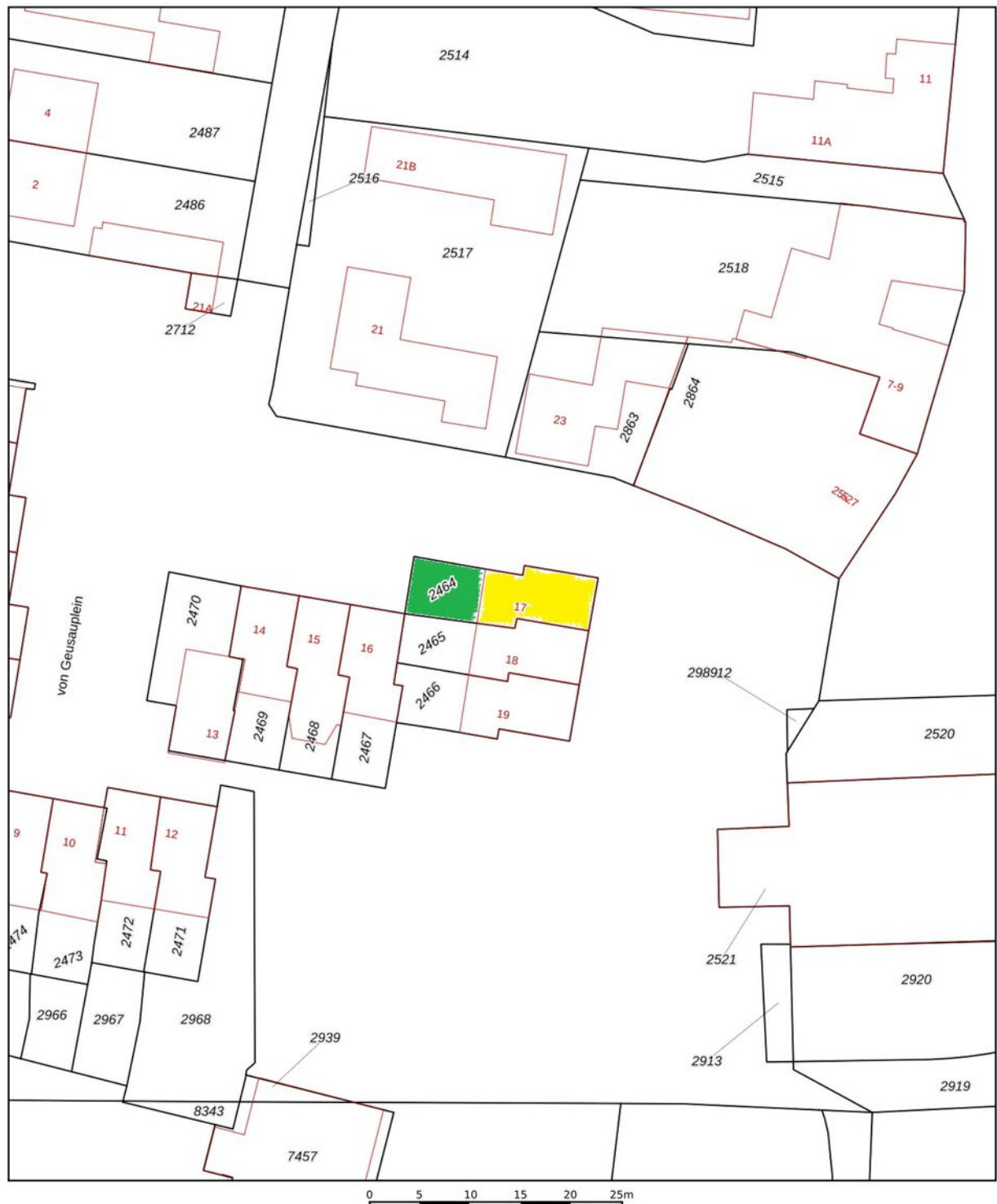
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl


Plattegrond



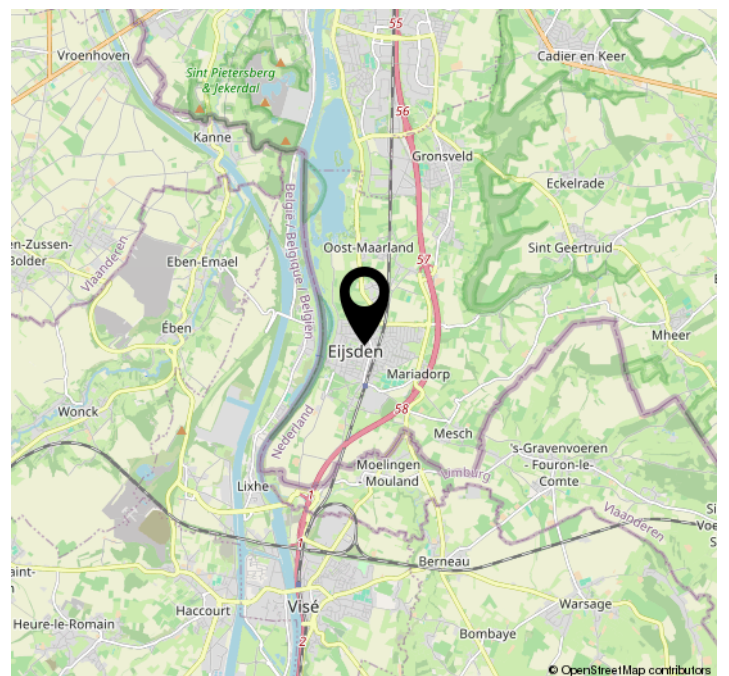
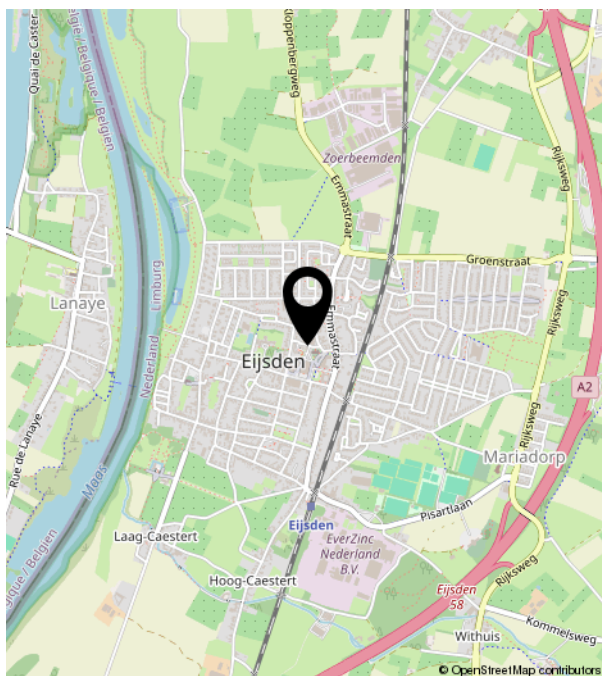
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Kadastrale kaart



<p>12345</p> <p>25</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente</p> <p>Sectie</p> <p>Perceel</p> <p>Eijsden</p> <p>B</p> <p>2464</p>	<p>kadaster</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.



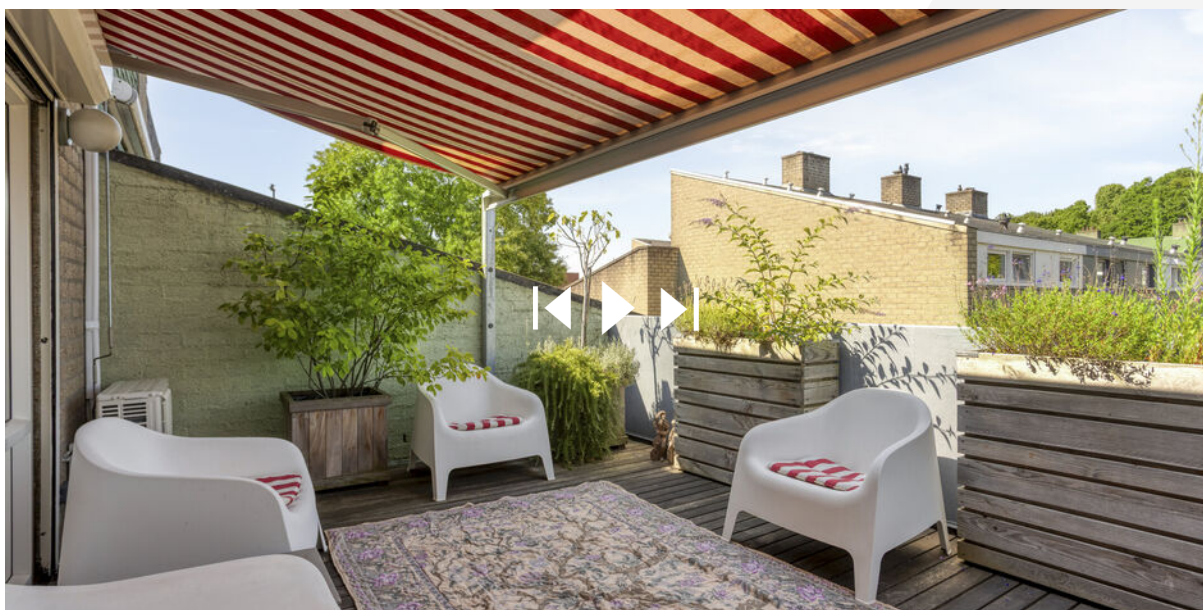
Bekijk deze woning online!

vongeusauplein17.nl



TIN VASTGOED
Your Real Estate

von Geusauplein 17, 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, 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