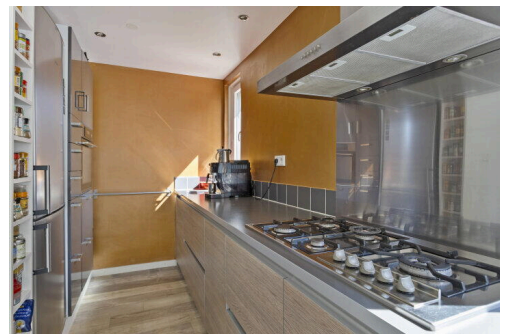


Eijsden

von Geusauplein 17 | Vraagprijs € 375.000 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.VONGEUSAUPLEIN17.NL



Type object: Hoekwoning
Bouwjaar: 1973
Woonoppervlakte: 138 m²
Inhoud: 489 m³
Aantal kamers: 5 kamers (3 slaapkamers)
Website: www.vongeusauplein17.nl

 **TIM VASTGOED**
'Thuis In Makelaardij'



www.timvastgoed.nl | 043 - 350 6900

Omschrijving

von Geusauplein 17, 6245 GC Eijsden

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 en-suite 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 entreepui 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 zonneschermbiedt 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 planten 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 (bj. 2015, 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.

OPLEVERING

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

AANVAARDING

In onderling overleg, in huidige staat.

BEZICHTIGING

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

Voetnoot:

ONDERHOUD

Ter onderbouwing van de vraagprijs en om te voldoen aan de informatieplicht door de verkoper is er op aanvraag een rapportage van een recent uitgevoerde bouwtechnische keuringsrapport opvraagbaar bij de makelaar.

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze verkoopinformatie slechts indicatief is.

De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht door de verkoper.

Wij attenderen de kopers er op dat, ondanks het verstrekken van deze verkoopinformatie middels de vragenlijst en bijlagen, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO/NVM.

Verkoper stelt uitdrukkelijk dat er pas sprake is van verkoop als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt en deze overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een door zowel door koper als verkoper ondertekende koopovereenkomst.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst, een bouwtechnische keuring dient binnen 17 dagen na overeenstemming plaats te vinden.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

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

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.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij

Tel. 043-3506900

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 375.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, hoekwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1973
Soort dak:	Schilddak bedekt met bitumineuze dakbedekking

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	138 m²
Inhoud:	489 m³
Gebouwgebonden buitenruimte:	38 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (3 slaapkamers)
Aantal badkamers:	2 badkamers
Badkamervoorzieningen:	Douche, wastafel toilet, wastafel, inloopdouche
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Mechanische ventilatie, buitenzonwering, airconditioning, schuifpui, natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel:	B
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel
Cv ketel:	Hr combi combiketel gas gestookt uit 2015 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in centrum, vrij uitzicht
Balkon dakterras:	Balkon, dakterras
Tuin:	Achtertuint, zijtuin, zonneterras
Achtertuint:	40 m² (7.5 meter diep en 6 meter breed)

Ligging tuin:

Gelegen op het westen en en bereikbaar via achterom

Bergruimte

Soort parkeergelegenheid:

Openbaar parkeren, op eigen terrein

Garage

Soort garage:

Inpandig

Capaciteit garage:

1 auto

Voorzieningen garage:

Verwarming, elektra, stromend water

Isolatie garage:

Dubbel glas

Op de kaart

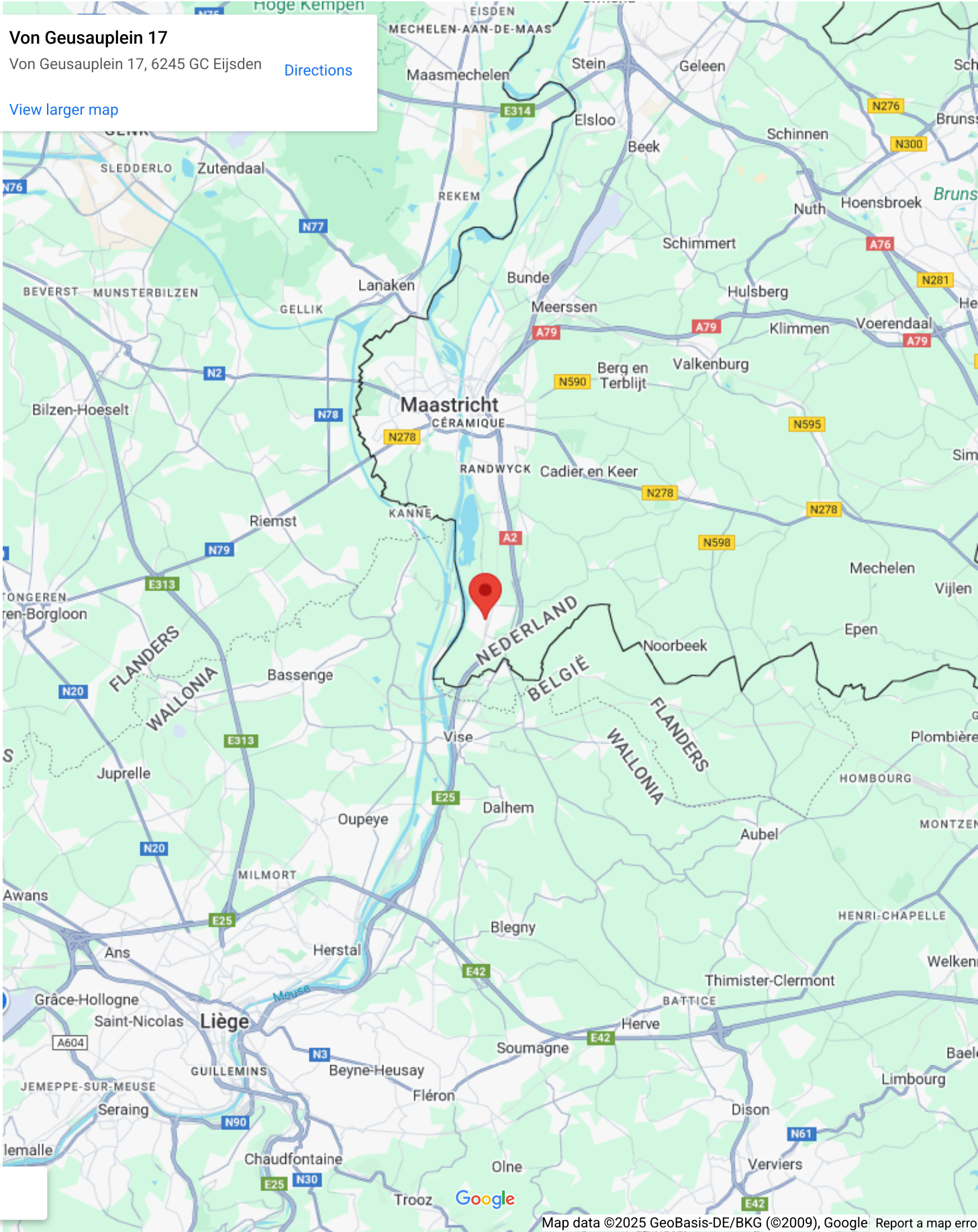


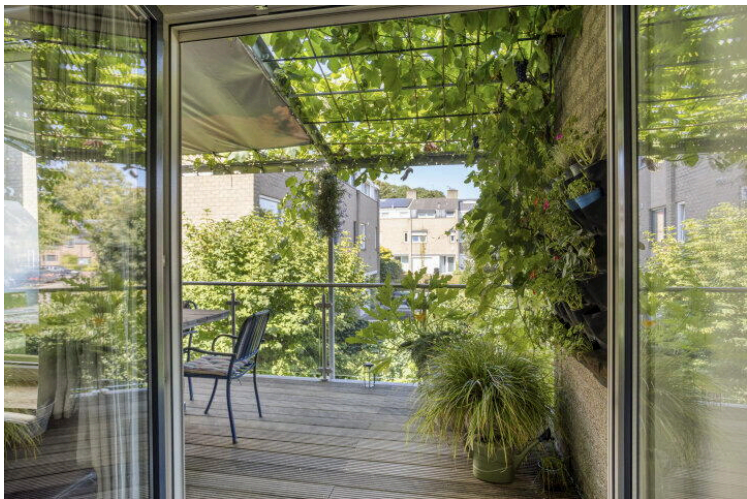
Op de kaart

Von Geusauplein 17

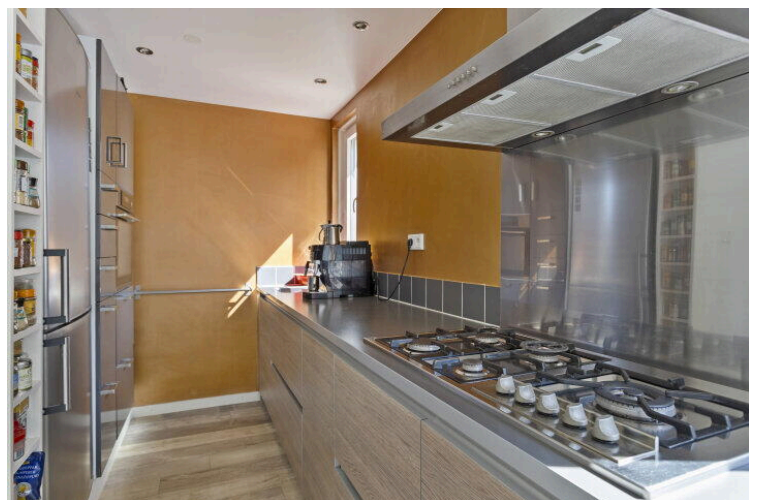
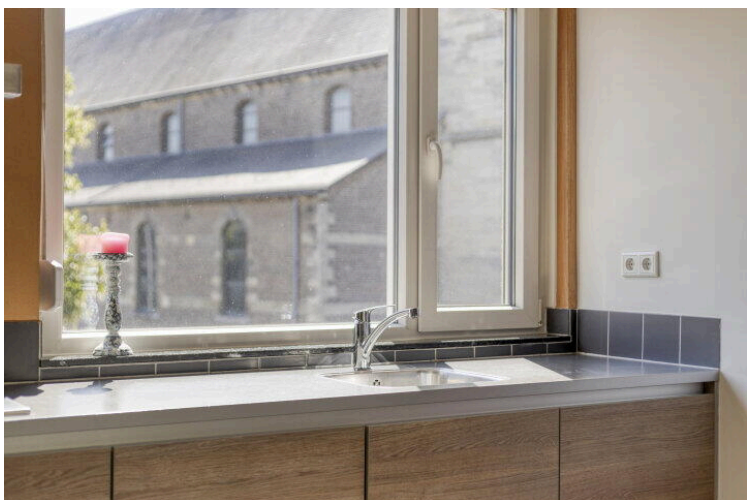
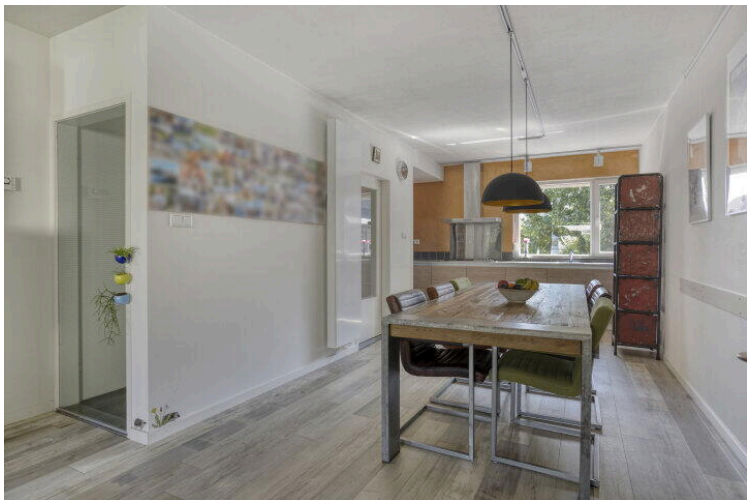
Von Geusauplein 17, 6245 GC Eijsden [Directions](#)

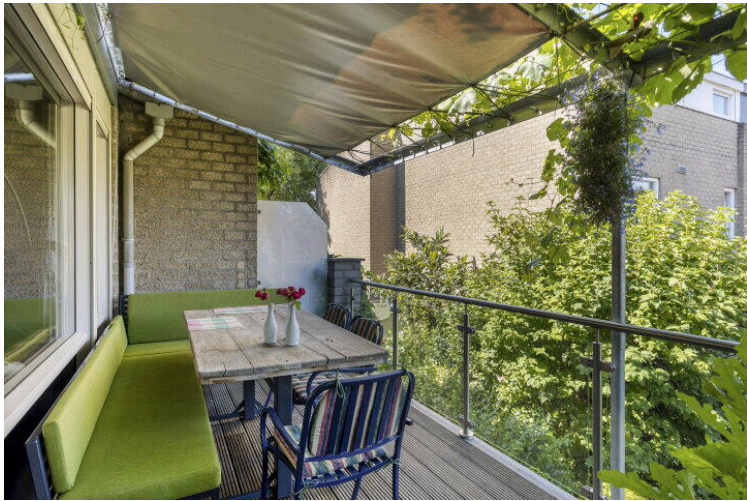
[View larger map](#)

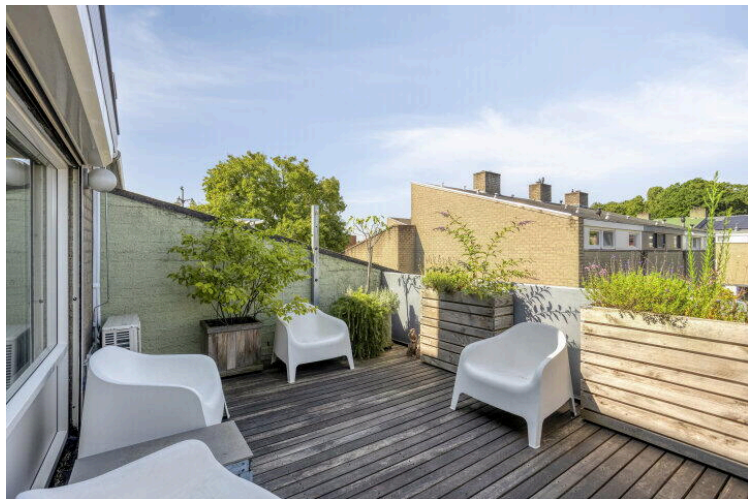
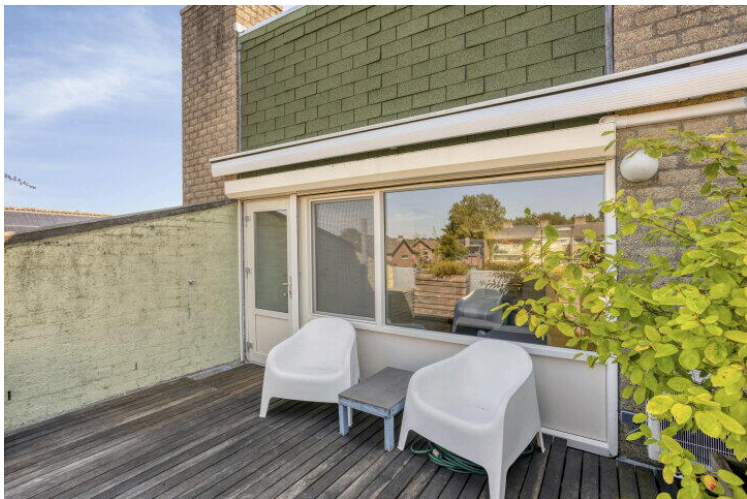
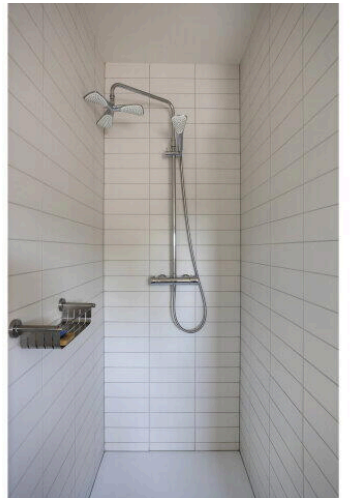
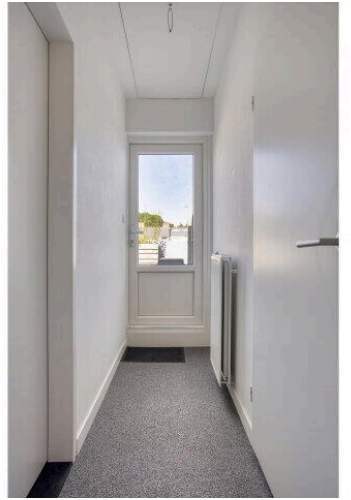
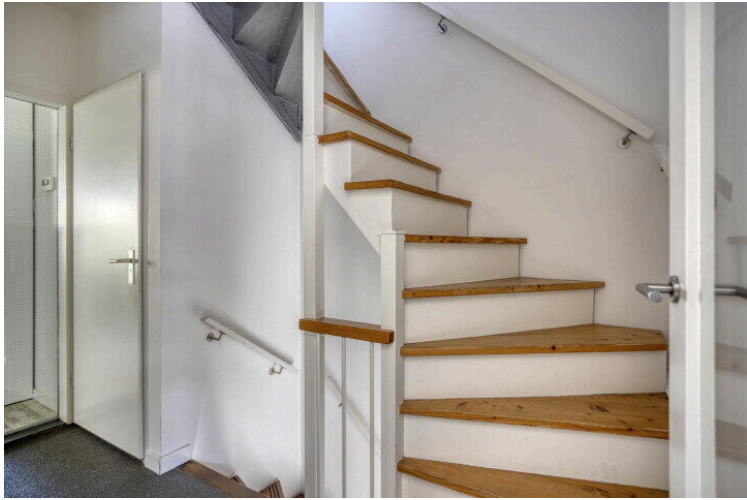


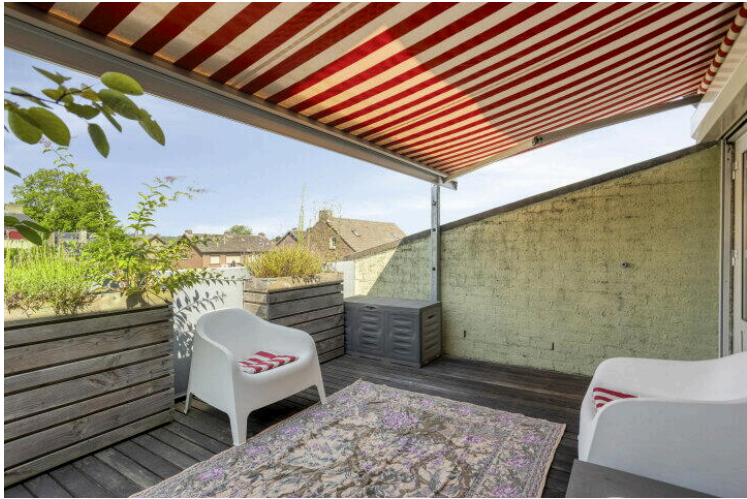
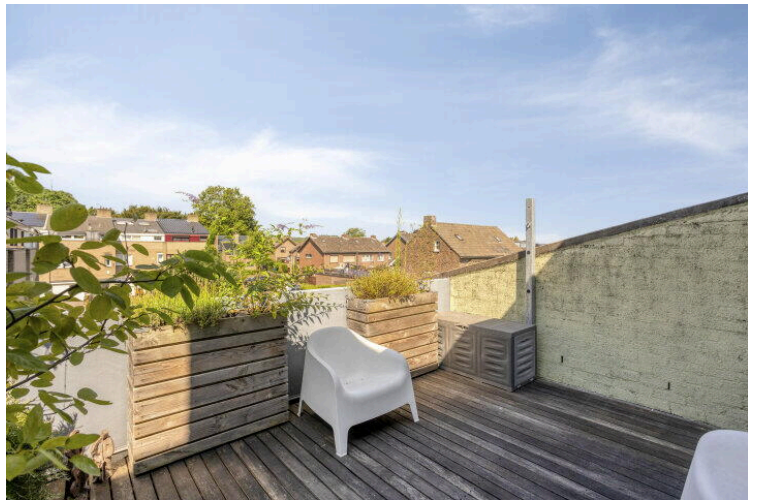
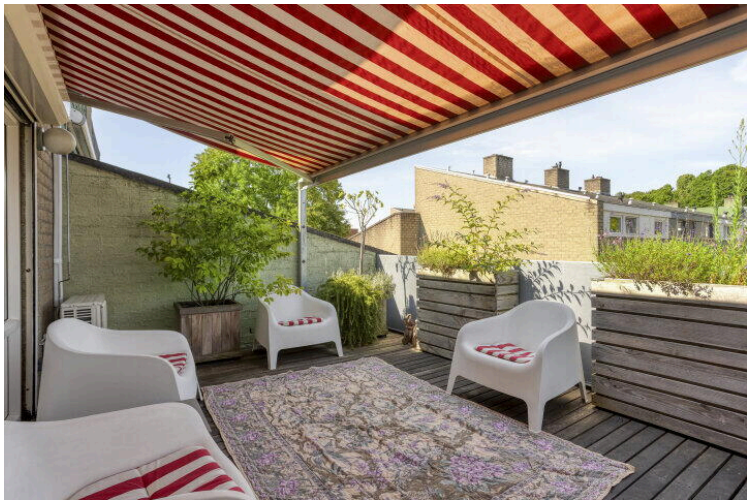








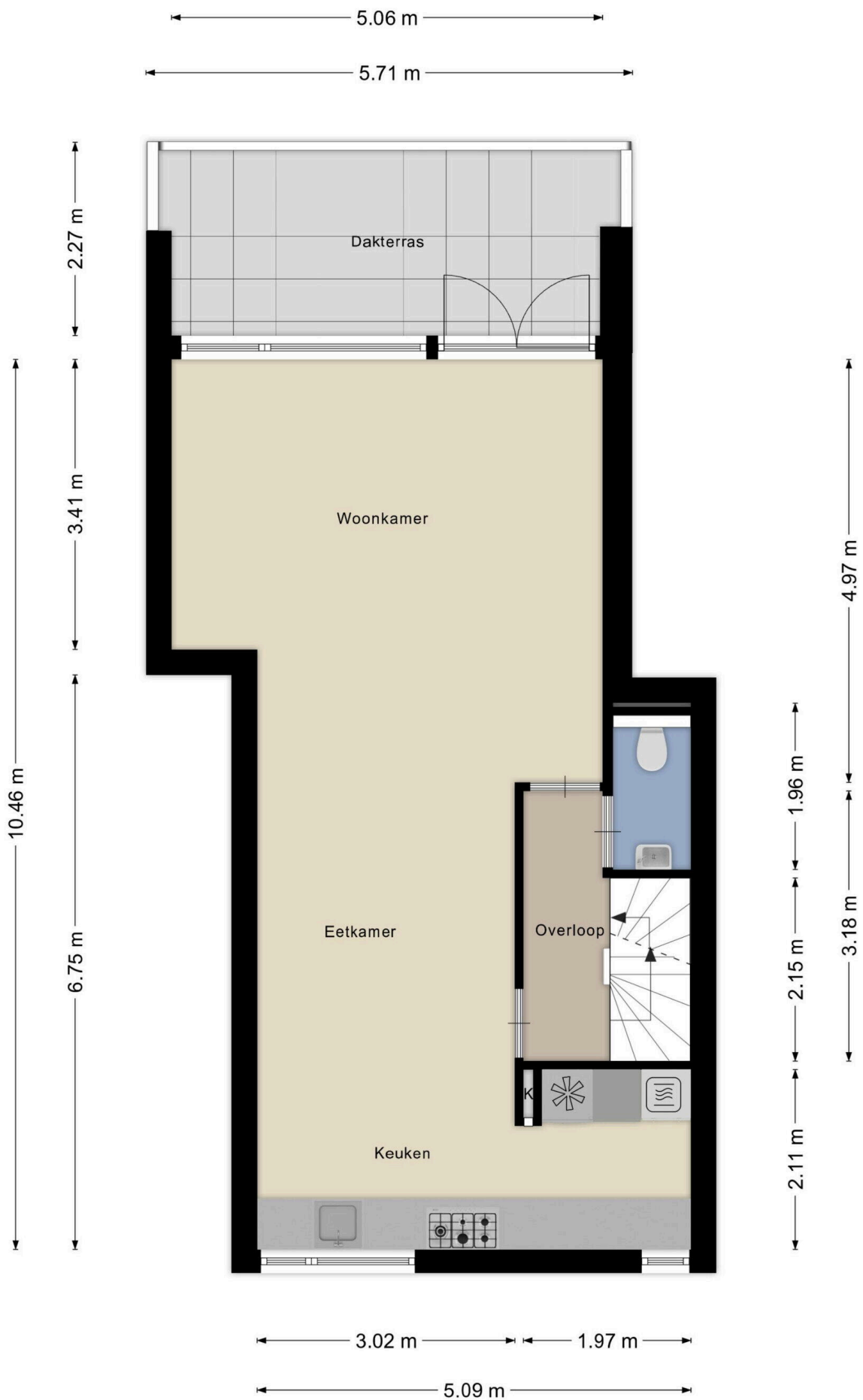




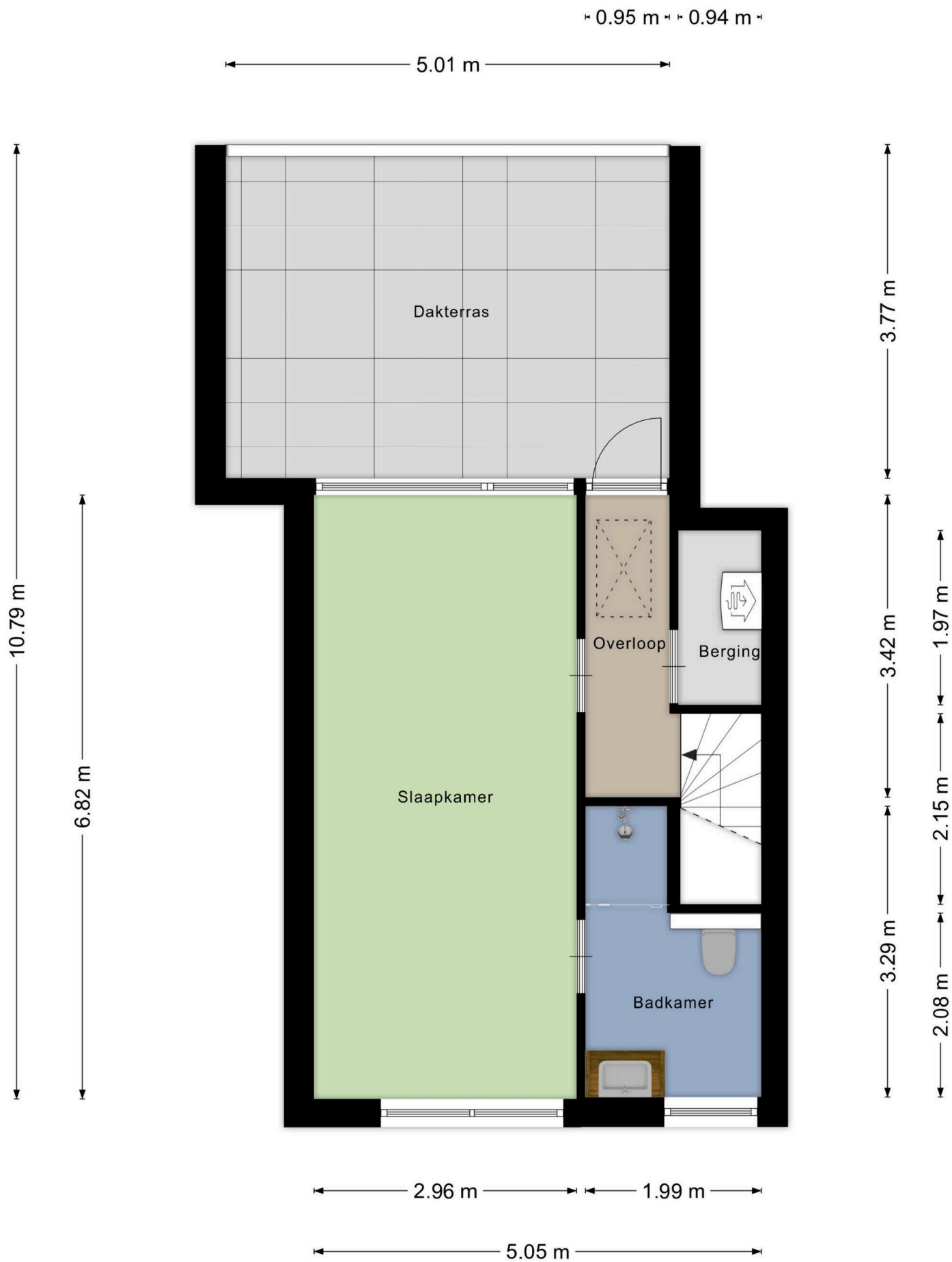




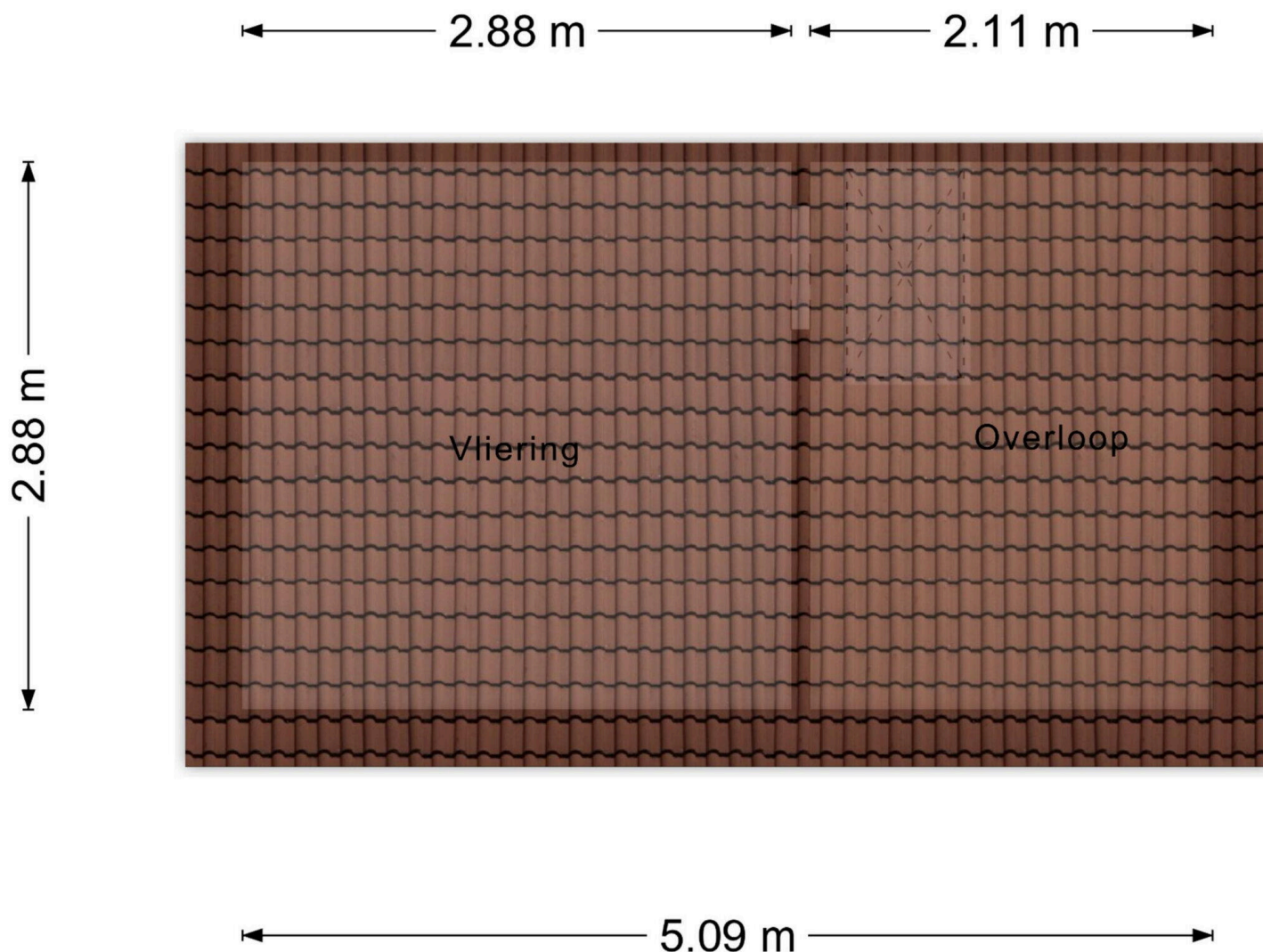
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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

von Geusauplein 17

www.vongeusauplein17.nl



TIM Vastgoed

Parkweg 28
6212 XN, Maastricht

