

# Kennedylaan 54

6245 EN Eijsden

Vraagprijs  
**€ 535.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 188 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 240 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 665 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1973**

Energielabel **B**

Vraagprijs  
**€ 535.000,-**  
kosten koper





# Kennedylaan 54

6245 EN Eijsden



# Omschrijving

Eijsden (Breust) – Liefhebbers opgelet! Verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met uitgebouwde woonkeuken, 5 slaapkamers en garage / berging met uitstekende ligging aan de Kennedylaan.

Aan de geliefde Kennedylaan in Breust ligt deze royaal uitgebouwde, geschakelde twee-onder-een-kapwoning met een fijne indeling, veel lichtinval, uitstekende bereikbaarheid en bovenal duurzaamheid! Zo is er een heerlijke U-vormige woon-/eetkamer met een open, ruime leefkeuken met toegang naar tuin en berging (voormalige garage), vijf slaapkamers, recent gerenoveerde moderne badkamer en bergruimte op de zolder. De gezellige achtertuin met terrasoverkapping ligt op het oosten en is onderhoudsarm aangelegd.

De zonnepanelen (totaal 6450 kWh) zijn uit maart 2023 en de HR++ beglazing en recente vloerisolatie dragen bij aan het uitstekende energielabel B. Daarnaast is de woning in de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd, waaronder volledige renovatie van de badkamer en het toilet op de begane grond en het plaatsen van de terrasoverkapping aan de achterzijde, airco (juli '23), vervangen HR CV combiketel dec. '24, huur). Daarnaast zijn de boeiboorden (dakranden) in 2025 vervangen en is de gehele woning aan de buitenzijde geschilderd in 2022.

## Algemeen

Deze ruime woning biedt met vijf slaapkamers en veel bergruimte volop mogelijkheden voor grote gezinnen of bewoners die waarde hechten aan comfort en leefruimte.

De woonkamer, eetkamer en woonkeuken beslaan samen circa 70 m<sup>2</sup> en vormen een sfeervol en helder geheel.

In 2020 zijn de spouwmuren en kruipruimte geïsoleerd. De tuinen zijn recent volledig vernieuwd.

De Kennedylaan staat vooral bekend als een goed bereikbare rustige, brede en groene straat met voornamelijk halfvrijstaande en vrijstaande koopwoningen.

Enkele kengetallen zijn:

Bouwjaar 1973, inhoud ca. 610 m<sup>3</sup>, perceel 240 m<sup>2</sup>, totaal inpandig oppervlak ca. 170 m<sup>2</sup>, woonoppervlak ca. 188 m<sup>2</sup>.

## INDELING

Begane grond:

Hal met garderobe, modern toilet met fonteintje (2024) met raampje en de meterkast.

U-vormige living (circa 50 m<sup>2</sup>) met eikenhouten parketvloer, gashaard en grote raampartijen aan beide zijden voor optimaal daglicht. De open wenteltrap vormt een stijlvol element in de woonruimte zonder onnodig oppervlak in te nemen. Via de schuifpui is er direct contact met de achtertuin en het terras. Woonkeuken ca. 18 m<sup>2</sup>, aangebouwd in 2004, met natuursteenvloer met vloerverwarming en grote lichtstraat. De keukenopstelling is in een U-vorm, gezellig en praktisch, voorzien van hardstenen werkbladen, 5-pits inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, stoomoven en veel kastruimte. In de woonkeuken kun je uitstekend samen met vrienden koken en zelfs een 8-10 persoons eettafel kun je prima kwijt in de eetkamer.

Voormalige garage / berging / bijkeuken (6.15 m x 2.65 m), voorzien van muur- en dakisolatie, tegelvloer, witgoed aansluitingen en een pui met deur. Bereikbaar via de keuken en rustige achtergelegen straat 'De Bak' waar ook parkeren mogelijk is.

#### Eerste verdieping:

Ruime overloop (3.5 m x 2.3 m), afgesloten middels dubbele deuren richting trappenhuis.

Slaapkamer 1 (5.4 m x 3.5 m / 2.0 m), zeer ruim, met maatwerkkasten, drie draaikiepramen met rolluiken en airco (2023).

Slaapkamer 2 (3.9 m x 3.5 m), aan de straatzijde, met rolluiken.

Slaapkamer 3 (4.4 m x 2.4 m), eveneens aan de straatzijde en voorzien van rolluiken.

Moderne complete badkamer (2.9 m x 2.4 m), volledig vernieuwd in 2024, v.v. elektrische vloervloerverwarming, elektrische radiator, heerlijk ligbad, ruime inloopdouche, wastafelmeubel met dubbele wastafel, tweede toilet, mechanische ventilatie en draaikiepraam. De grote ronde spiegel is ook voorzien van verwarming en verlichting rondom.

#### Tweede verdieping:

Overloop (3.6 m x 0.9 m) met toegang tot twee slaapkamers en een royale bergzolder. Slaapkamer 4 (3.5 m x 3.1 m) voorzien van dakkapel met screen, radiator en airco (2023).

Slaapkamer 5 (3.5 m x 3.5 m) aan straatzijde met Velux-dakraam.

Ruime bergzolder (9.5 m x 2.5 m) met bergvliering, witgoed aansluitingen, opstelling HR-combiketel (12-2024, huur via HESI), groot dakraam, laminaatvloer en nokhoogte van 3.8 meter.

#### Tuinen:

Voortuin sfeervol aangelegd met pand van kinderkopjes naar de voordeur en volgroeide beplanting. Parkeren kan gratis in de straat in parkeervakken.

Achtertuintuin (8.5 m x 7.0 m), gelegen op het oosten, met achterom en een woningbrede terrasoverkapping. Deze tuin beschikt over twee terrassen en gemetselde tuinmuren c.q. berging. Via de achtergelegen rustige weg 'De Bak' zijn de tuin en berging uitstekend.

#### KENMERKEN

Bouwjaar: 1973

Perceel: 240 m<sup>2</sup>

Inhoud: ca. 665 m<sup>3</sup>

Woonoppervlakte: ca. 188 m<sup>2</sup> (totaal vloeroppervlakte ca. 255 m<sup>2</sup>)

Kunststof kozijnen met HR++ glas (woning), hardhouten kozijnen met HR++ (aanbouw 2004)

Rolluiken aanwezig op de begane grond (elektrisch) en eerste verdieping (handmatig)

Spouw- en vloerisolatie (2020)

HR-combiketel Nefit (12-2024, huur via HESI)

Airconditioning slaapkamer en zolder (2023)

Energie label B (geldig t/m 13-11-2035)  
16 st. zonnepanelen 405 Wp (2023)

#### LIGGING

De woning ligt aan de Kennedylaan, een brede "groene" straat die bebouwd is met halfvrijstaande en vrijstaande woningen. In de nabije omgeving ligt het winkelcentrum en openbaar vervoer, de basisschool met kinderopvang en bibliotheek zijn ook makkelijk bereikbaar.

De wandel- en uitlaatgebieden zijn op korte afstand, evenals zwembad De Treffer en de gezellige historische kern van het Maasdorp Eijsden.

De afstand tot Maastricht is ongeveer 9 kilometer en uitstekend te bereiken via provinciale en snelwegen en het spoor vanuit treinstation Eijsden.

#### Aanvaarding:

In de huidige staat, datum in overleg, korte termijn is eventueel bespreekbaar.

Voetnoot:

#### ONDERHOUD

De vermelde staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige toestand is op basis van visuele waarnemingen door de makelaar. Verkopers voldoen aan hun informatieplicht door het verstrekken van een door hen ingevulde vragenlijst en lijst roerende zaken, welke zijn op te vragen bij de makelaar en in je Move.nl dossier zal zijn opgenomen.

#### AANSPRAKELIJKHEID

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

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

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

#### KOOPAKTE

Het schriftelijkheidsvereiste is van toepassing, de koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model Vastgoed Nederland/NVM.

#### 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.

#### 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 jou hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen je enthousiast te hebben gemaakt voor deze woning, we zien je graag bij de bezichtiging!  
Bel je ons voor een afspraak?

Hartelijk groet, TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-350 6900







































































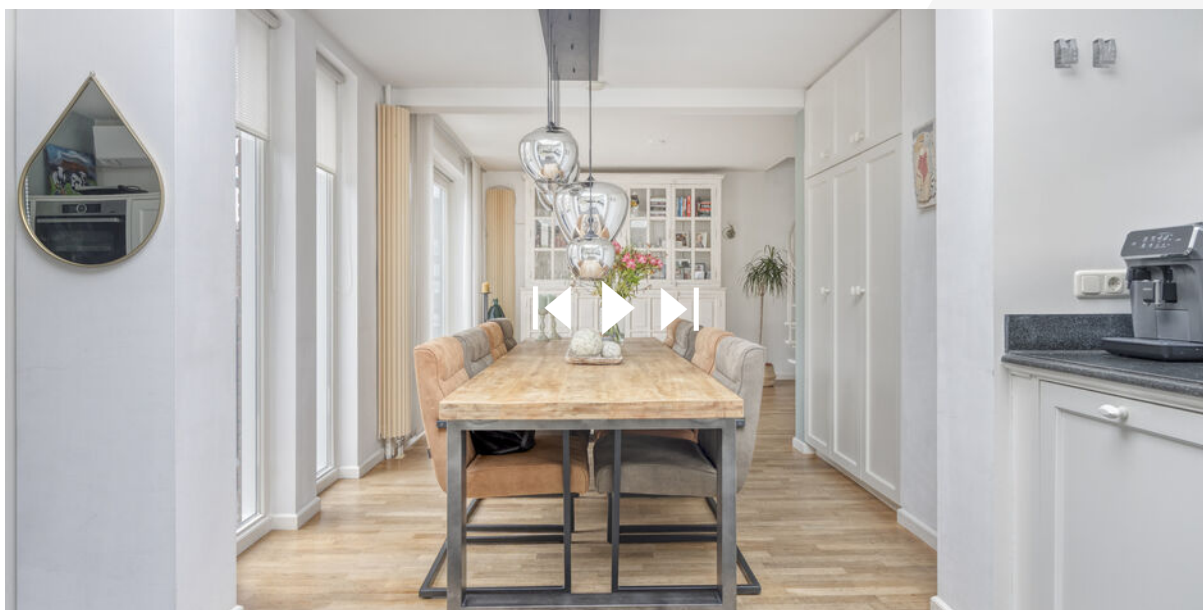
# Bekijk deze woning online!

**kennedylaan54.nl**



TIN VASTGOED  
Real Estate

Kennedylaan 54, Eijsden



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Plattegrond

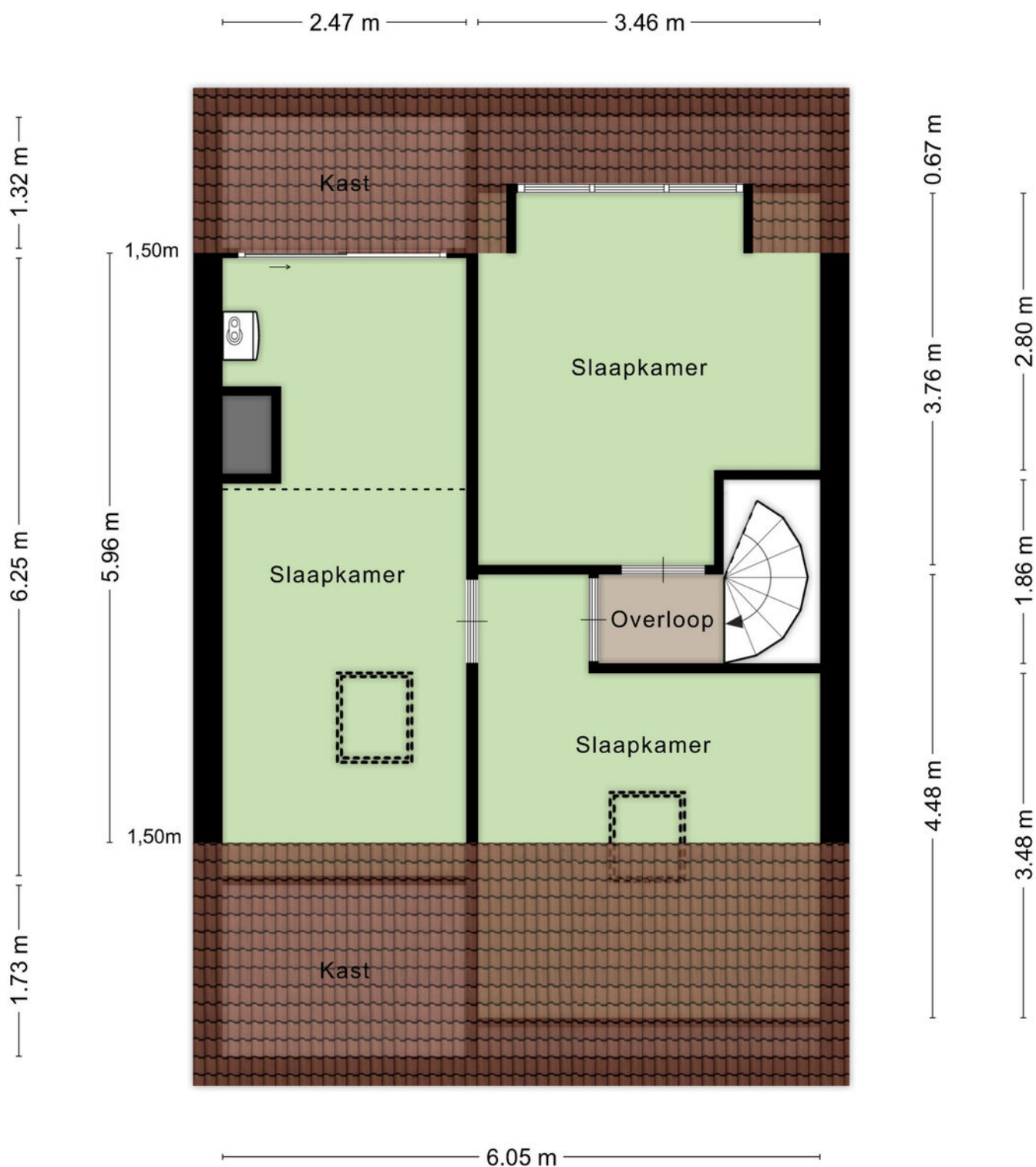


# Plattegrond





# Plattegrond




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Kadastrale kaart

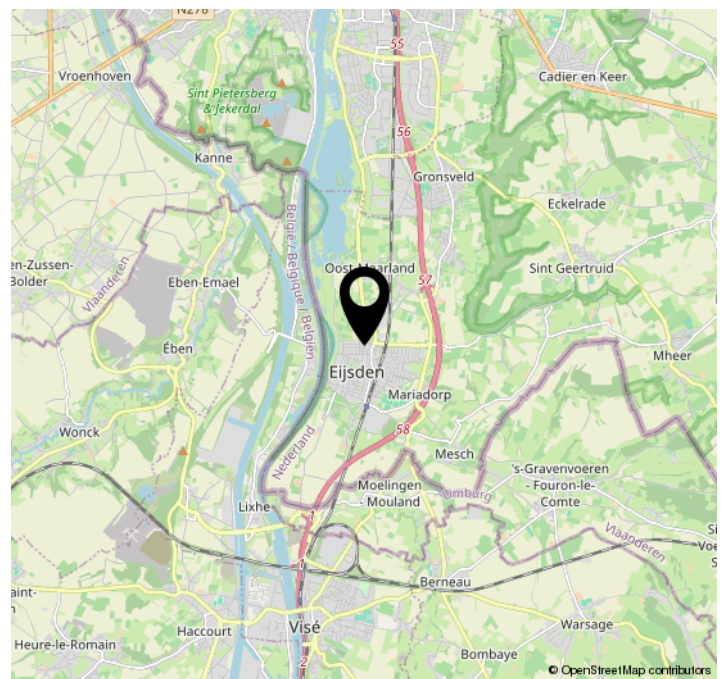
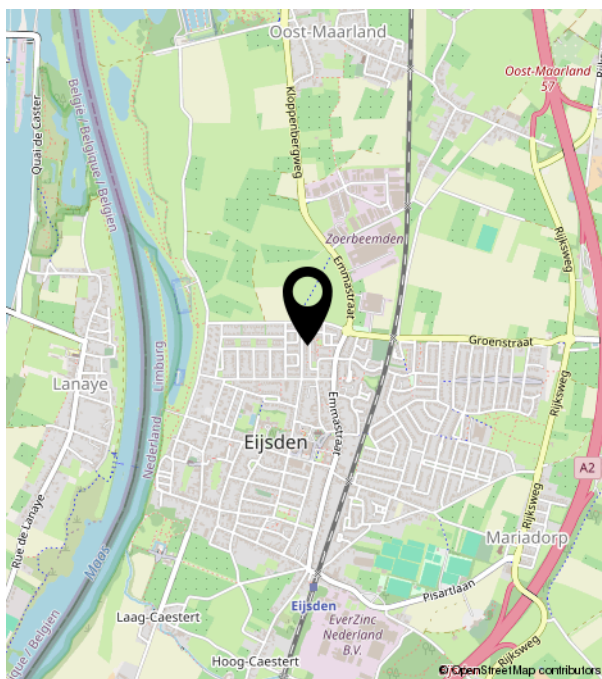
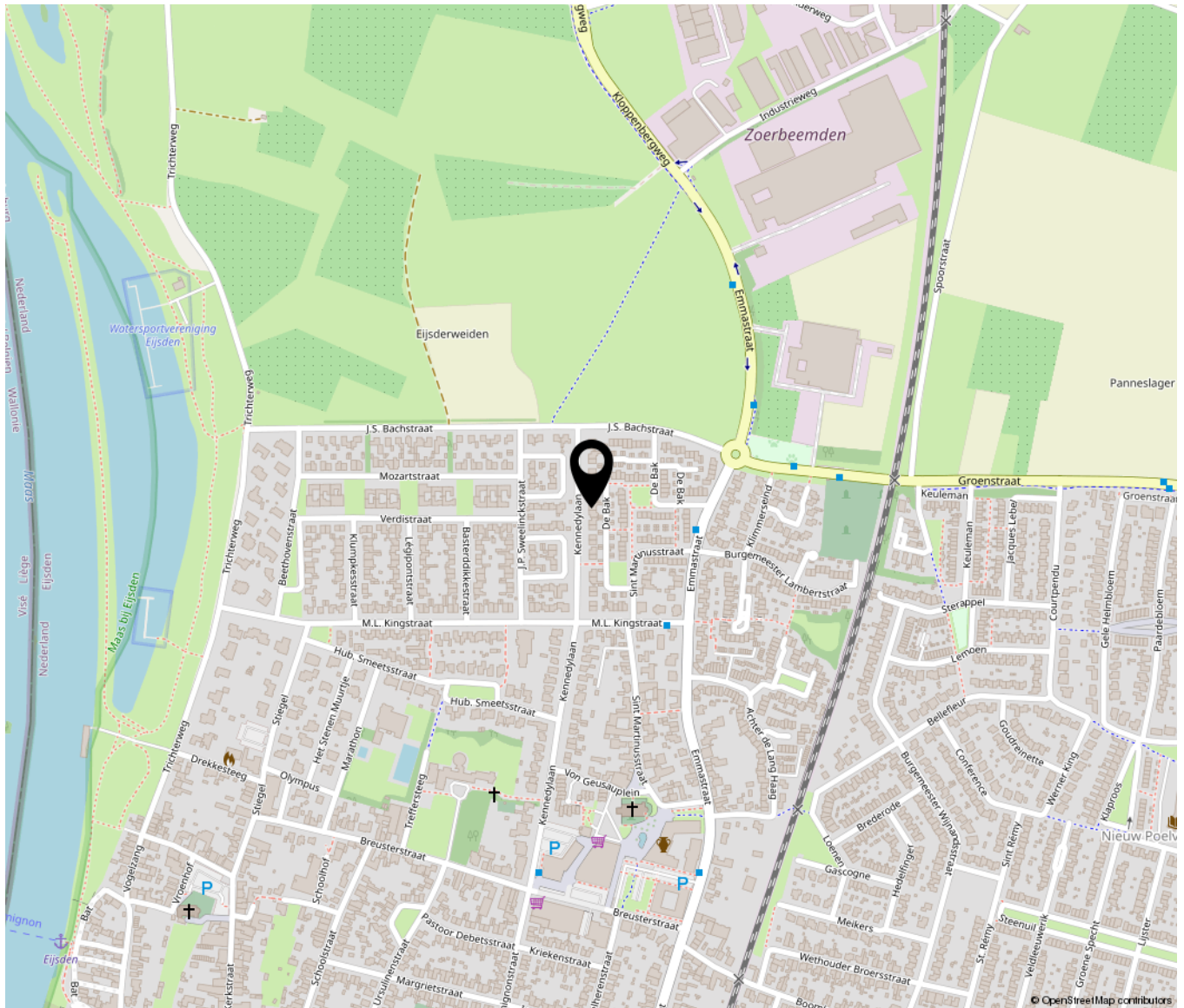
Kadastrale kaart



<p><b>12345</b> 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eijsden</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2317</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	---	--



# Locatie op de kaart







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

Parkweg 28 | 6212 XN Maastricht  
043-3506900 | [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl) | [www.timvastgoed.nl](http://www.timvastgoed.nl)