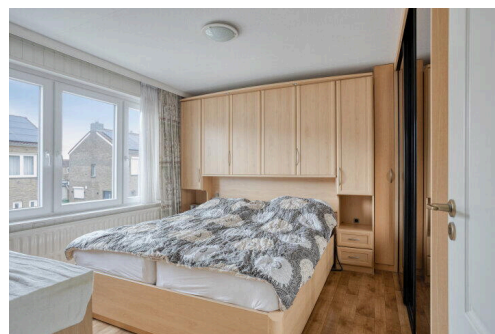
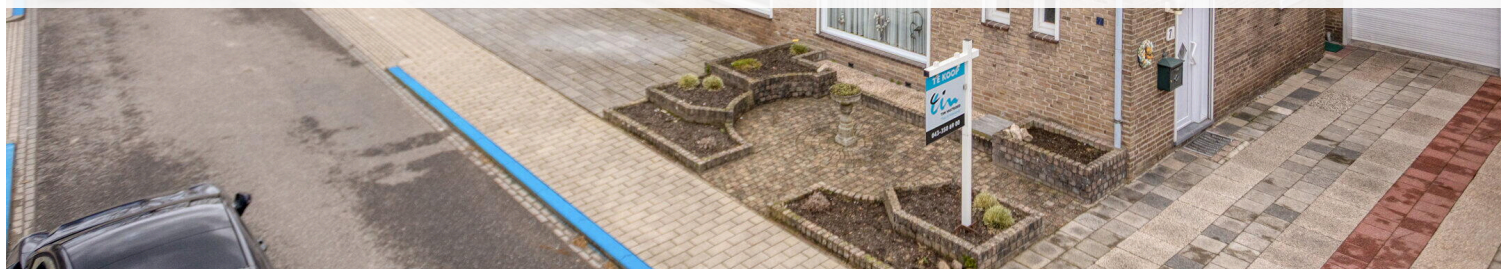


Eijsden

12 Septemberstraat 7 | Vraagprijs € 419.500 k.k.

BESCHIKBAAR

WWW.12SEPTEMBERSTRAAT7.NL



Type object: Geschakelde 2 onder 1 kapwoning...

Bouwjaar: 1965

Woonoppervlakte: 99 m²

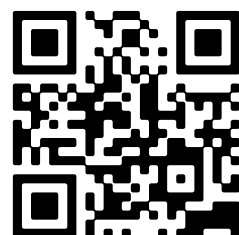
Perceeloppervlakte: 238 m²

Inhoud: 500 m³

Aantal kamers: 5 kamers (4 slaapkamers)

Website: www.12septemberstraat7.nl

 **TIM VASTGOED**
"Thuis in Makelaardij"



www.timvastgoed.nl | 043 - 350 6900

Omschrijving

12 Septemberstraat 7, 6245 CK Eijsden

EIJSDEN-MARGRATEN (Eijsden) - Uitgebouwde geschakelde 2-onder-1-kapwoning met eigen diepe oprit, gelegen in de rustige 12 Septemberstraat nabij het dorpshart van Eijsden en vlakbij het speelveld op 't Veldje.

Met onder meer de tuinkamer en aangrenzende serre met hardglazen schuifdeuren, 4 slaapkamers, energielabel C, 14 zonnepanelen en een mooi aangelegde, bloemrijke tuin op het zuiden, biedt deze woning comfort, ruimte en bovenal veel functionaliteit.

De ligging is bijzonder prettig, met supermarkten, winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen op korte loopafstand. Tevens bevindt de woning zich op slechts 15 autominuten van het centrum van Maastricht, het MUMC+ en Universiteit Maastricht.

Kortom: dé ideale plek voor diegene die rustig wil wonen, maar toch de gemakken van dorp en de stad binnen handbereik wil houden.

INDELING

Begane grond:

- Entree/hal (ca. 6 m²), voorzien van laminaatvloer, met toegang tot de toiletruimte, garderobekast met meterkast, vaste trap naar de verdiepingen en toegang tot de woonkamer en keuken/eetkamer. Volledig betegelde toiletruimte, voorzien van een vrijhangend closet met inbouwreservoir.
- Heldere woonkamer (ca. 33 m²) met tuinkamer in uitbouw, fijne lichtinval dankzij grote raampartijen aan de voor- en achterzijde, een laminaatvloer en deur naar de keuken/eetkamer. De airco in de woonkamer verhoogt het extra leefcomfort.
- De keuken/eetkamer (ca. 16 m²) is bereikbaar vanuit de hal en woonkamer, welke is ingericht met een nette, moderne keukenopstelling, voorzien van een kunststof werkblad, 4-pits inductiekookplaat, koelkast, vaatwasser, magnetron en oven. Het raam aan de zijde van de oprit geeft extra lichtinval en uitzicht. De deur in de keuken biedt toegang tot de kelder. Doorbraak tussen keuken en woonkamer is reeds voorbereid.
- Vanuit de keuken/eetkamer is, middels een loopdeur, de betegelde serre te bereiken welke, mede dankzij de glazen schuifwand en elektrische heater, ook in de koelere periodes een heerlijk plek bieden om te genieten. In de zomer zorgt het zonneschermbord voor verkoelende schaduw en met een opengeschoven glaswand, komt er een heerlijk briesje binnen.
- De tuinkamer/serre biedt tevens toegang tot de voormalige garage, met aan de zijde van de oprit een rolluik, welke de fietsenstalling/berging afsluit. Tussen de fietsenstalling/berging en de geïsoleerde berging/wasruimte, bevindt zich een afsluitbare deur.
- Rondom voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas en behoudens de achterzijde is de begane grond voorzien van rolluiken.

Eerste verdieping (betonnen verdiepingsvloer):

- Overloop met airconditioning en toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en vaste trap naar de tweede verdieping.
- De slaapkamers, resp. ca. 6, 10 en 11 m², zijn voorzien van een vinyl vloer. De twee grote slaapkamers zijn tevens voorzien van ruime muurkasten.
- Goed onderhouden badkamer (ca. 5 m²), welke volledig is betegeld, beschikt over een wastafel in badkamermeubel, douchecabine en een tweede (vrijhangend) toilet met inbouwreservoir.

De gehele verdieping is voorzien van kunststof kozijnen met dubbelglas (deels HR++) en rolluiken.

Tweede verdieping:

- Middels vaste trap te bereiken overloop, met stookruimte (HR cv combiketel, eigendom, bj. 2012), bergruimte en doorloop naar de vierde slaapkamer.
- Deze 4e slaapkamer beschikt over een vinyl vloer, houten kastenwand en kanteldakraam. Indien gewenst is het mogelijk om een dakkapel aan de achterzijde te plaatsen om daarmee de leefruimte te vergroten.

Kelder:

Via de keldertrap in de keuken is de kelder (ca. 10 m²) bereikbaar, ideaal voor het opbergen van voorraden, gereedschap of andere spullen.

BUITEN

Beklinkerde voortuin met beplante borders. De oprit biedt ruimte voor het plaatsen van twee auto's en leidt naar de voor deur, achteringang ter hoogte van de eetkamer en middels een elektrisch rolluik is er toegang tot de fietsenstalling/berging.

De mooi aangelegde en zonnige achtertuin is op het zuiden gelegen en ook toegankelijk vanuit de tuinkamer/serre. Deze deels beklinkerde achtertuin beschikt over diverse beplante borders, gemetselde tuinberging (ca. 5 m²) en een overdekt terras (ca. 12 m²) aan de achterzijde met een houten priël.

BIJZONDERHEDEN

- Zorgvuldig onderhouden uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning;
- 4 slaapkamers, tuinkamer/serre en veel bergruimte;
- Diepe achtertuin op het zuiden;
- Oprit met ruimte voor twee auto's;
- Op een rustige locatie in de kern van Eijsden, dichtbij alle voorzieningen;
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- HR combi-ketel (bj. 2012, Eigendom), airconditioning;
- Energielabel C;
- 12+2 zonnepanelen, eigendom (bj. 2019, ca. 3800Wp);
- Recent bouwtechnisch keuringsrapport aanwezig.

LIGGING

Ideale ligging in de kern van Eijsden

Deze woning bevindt zich in het geliefde Eijsden, op een uiterst praktische locatie. Alle voorzieningen zijn binnen handbereik: winkelcentrum met o.a. een supermarkt en drogist, op slechts 1 minuut loopafstand, scholen, een treinstation en busverbindingen. Daarnaast kunt u genieten van de gezellige terrasjes en sfeervolle eetcafés langs de Maas. Het bruisende centrum van Maastricht, het MUMC+ en de Universiteit Maastricht (UM) liggen op slechts 15 minuten rijden. Bovendien biedt Eijsden uitstekende verbindingen: een directe treinverbinding naar Maastricht en Luik, en een goede busverbinding naar Maastricht. Eijsden staat ook bekend om haar rijke tradities, zoals de jaarlijkse "Broonk", een feestelijke gelegenheid om de hartelijke dorpsgemeenschap beter te leren kennen. Deze combinatie van bereikbaarheid, voorzieningen en gezelligheid maakt deze locatie uniek.

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, lijst roerende zaken en recent opgemaakt bouwtechnisch keuringsrapport, 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 al de uitvoerige verkoopinformatie, de koper haar eigen onderzoeksplicht heeft.

KOOPAKTE

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

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,

Team TIM Vastgoed, tel. 043-350 6900

Kenmerken

Vraagprijs:	€ 419.500 k.k.
Aanvaarding:	In overleg (in overleg)

Bouw

Object type:	Eengezinswoning, geschakelde 2 onder 1 kapwoning
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1965
Soort dak:	Zadeldak bedekt met pannen

Oppervlakte en inhoud

Woonoppervlakte:	99 m²
Perceeloppervlakte:	238 m²
Inhoud:	500 m³
Overige inpandige ruimte:	42 m²
Gebouwgebonden buitenruimte:	20 m²

Indeling

Aantal kamers:	5 kamers (4 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Badkamervoorzieningen:	Toilet, douche, wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen:	4 woonlagen
Voorzieningen:	Rolluiken, tv-kabel, airconditioning, zonnecollectoren, dakraam, glasvezel kabel

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas, grotendeels dubbelglas, hr glas
Verwarming:	Cv-ketel
Warm water:	Cv-ketel, elektrische boiler eigendom
Cv ketel:	Hr combiketel gas gestookt uit 2012 (eigendom)

Buitenruimte

Ligging:	Aan rustige weg, in woonwijk
----------	------------------------------

Tuin:	Achtertuint, voortuin
Achtertuint:	82 m² (11.5 meter diep en 8.5 meter breed)
Ligging tuin:	Gelegen op het zuiden 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:	Aangebouwd steen
Capaciteit garage:	0 auto's
Voorzieningen garage:	Verwarming, elektra, stromend water, elektrische deur
Isolatie garage:	Dakisolatie, muurisolatie

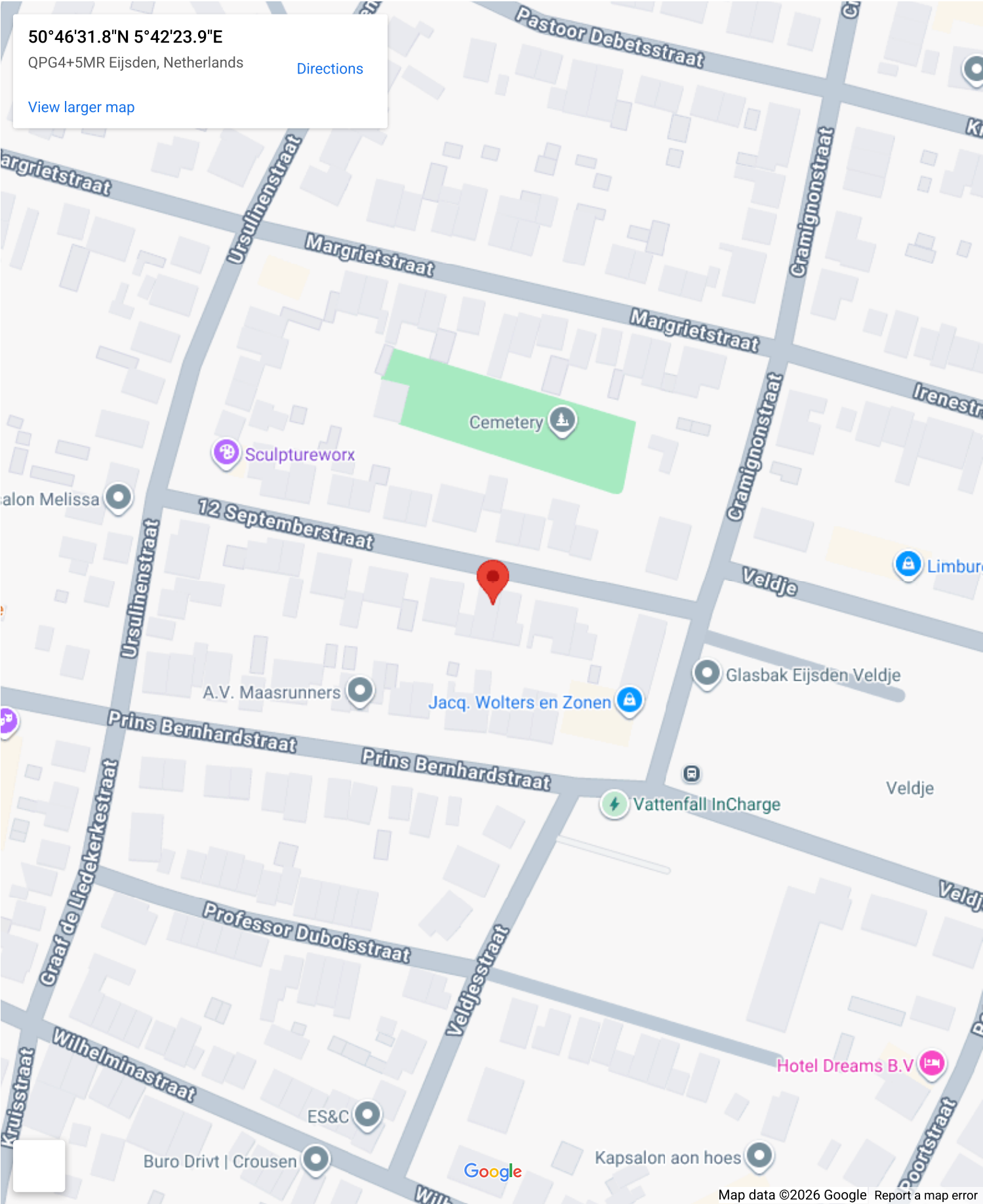
Op de kaart

50°46'31.8"N 5°42'23.9"E

QPG4+5MR Eijsden, Netherlands

[Directions](#)

[View larger map](#)



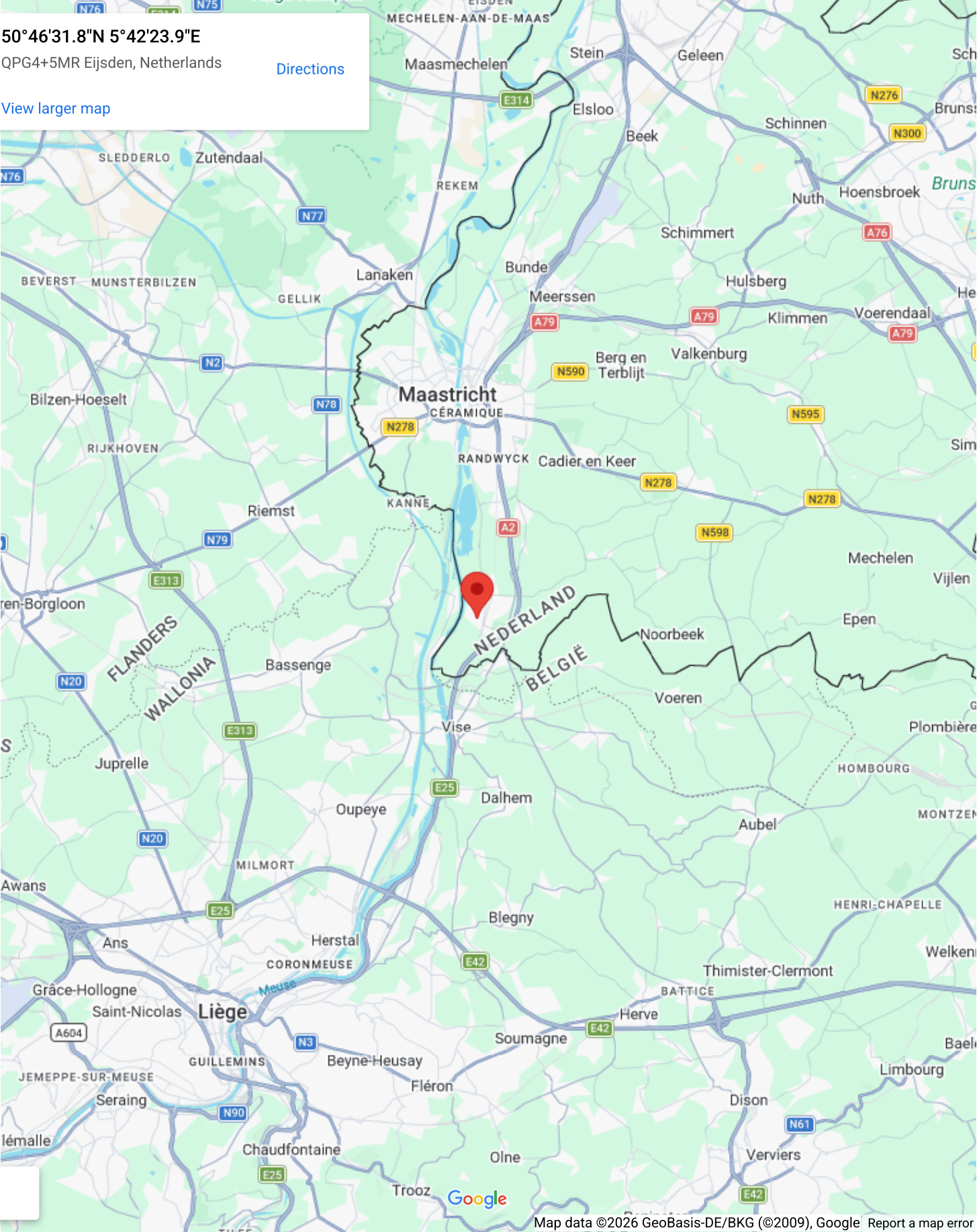
Op de kaart

50°46'31.8"N 5°42'23.9"E

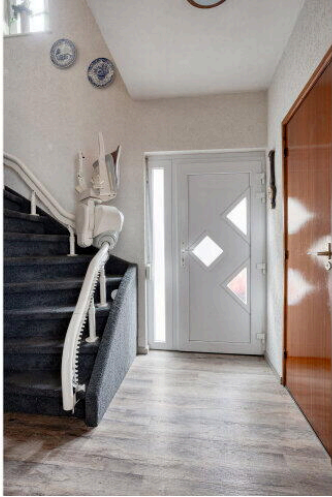
QPG4+5MR Eijsden, Netherlands

[Directions](#)

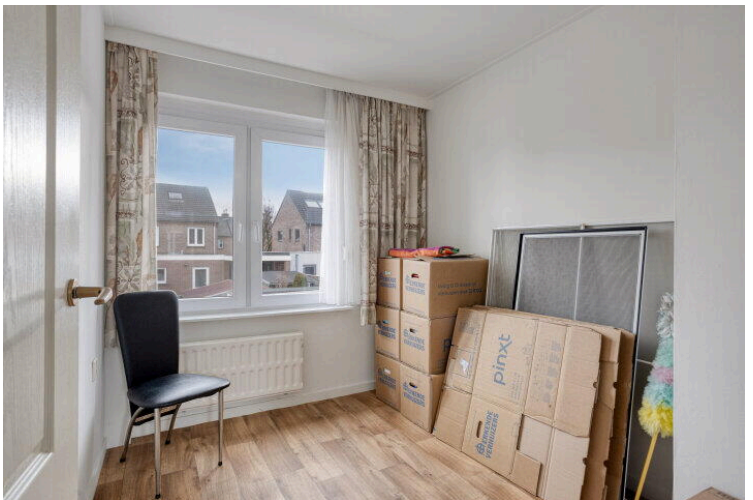
[View larger map](#)











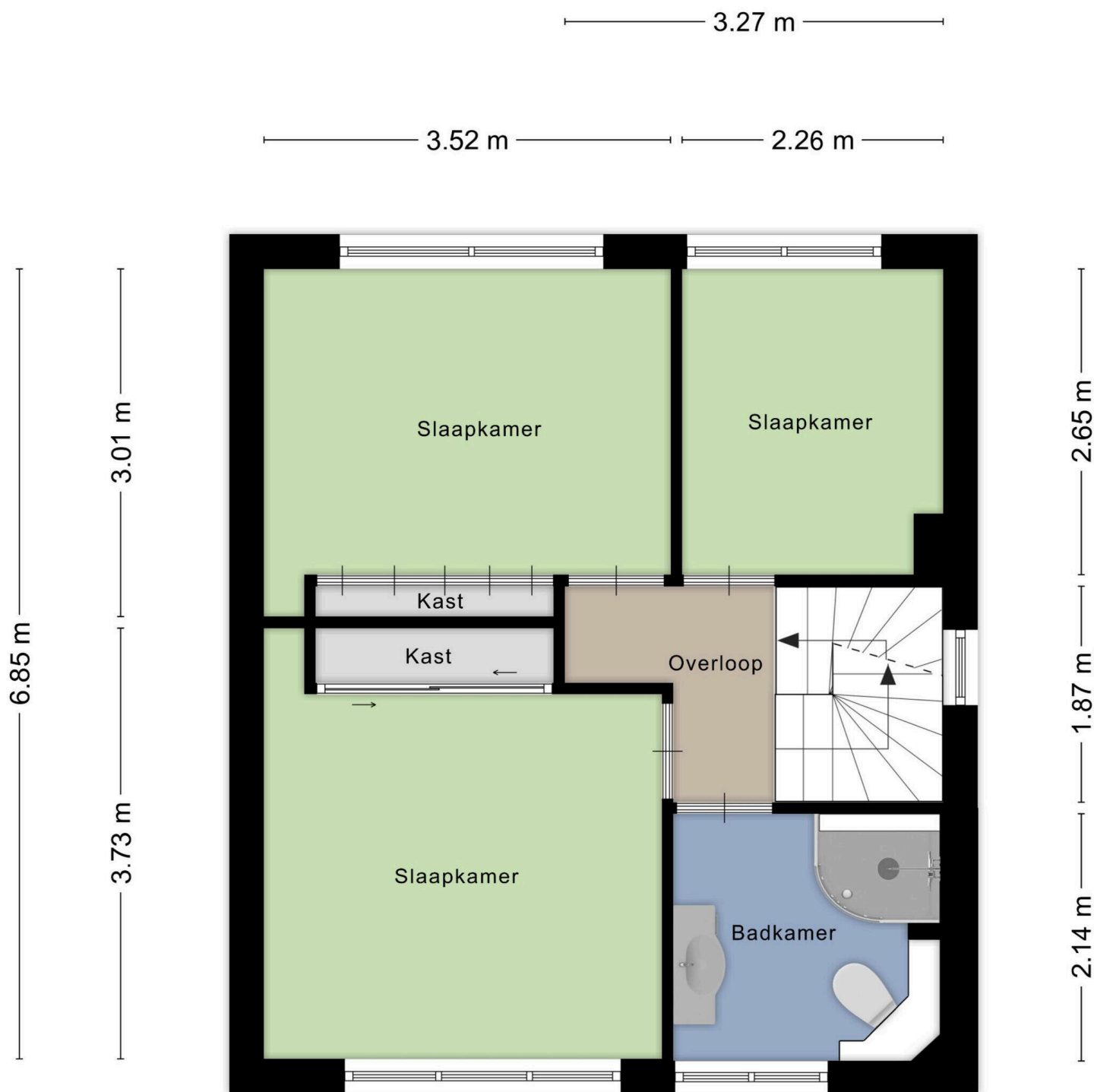




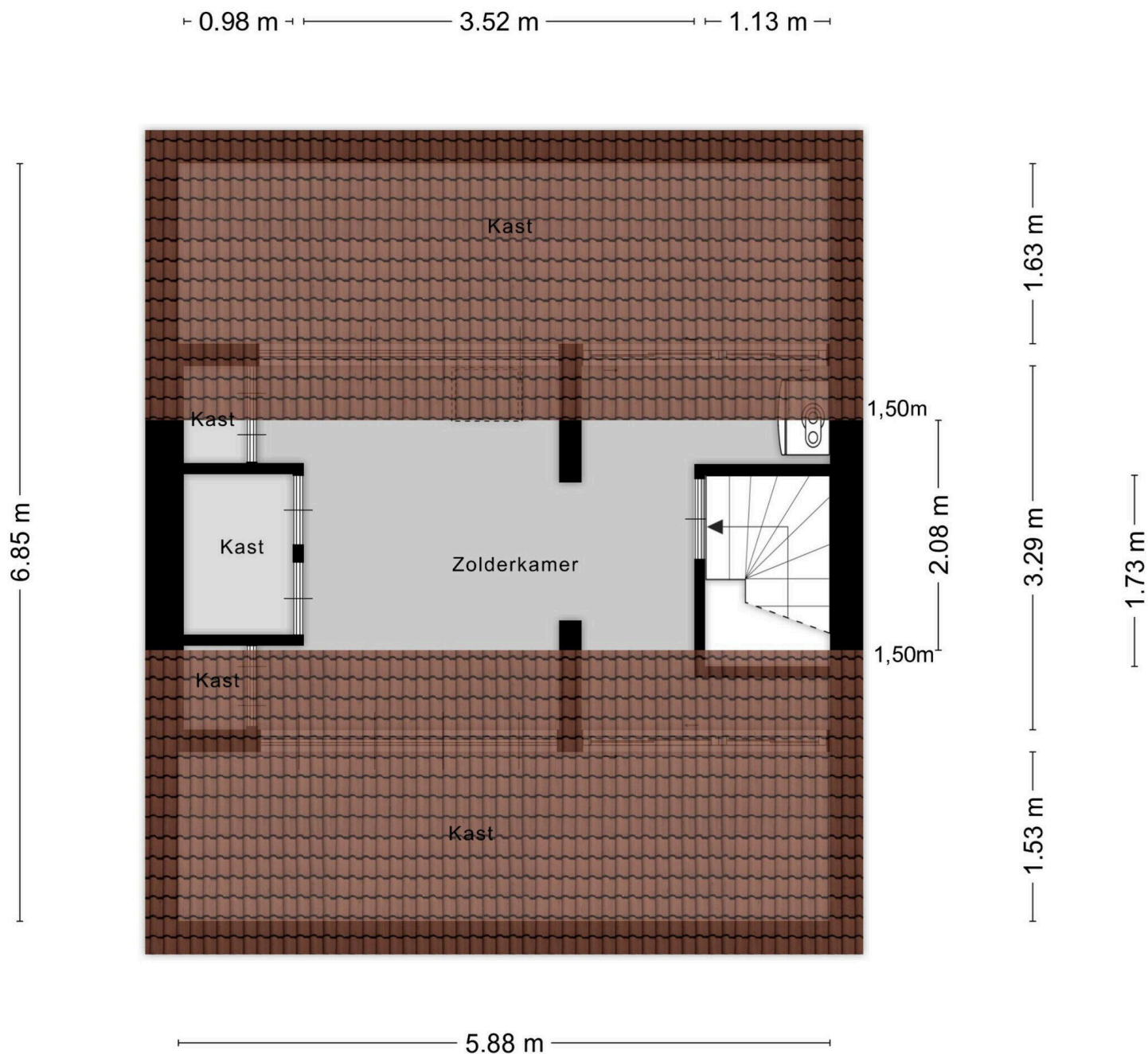


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





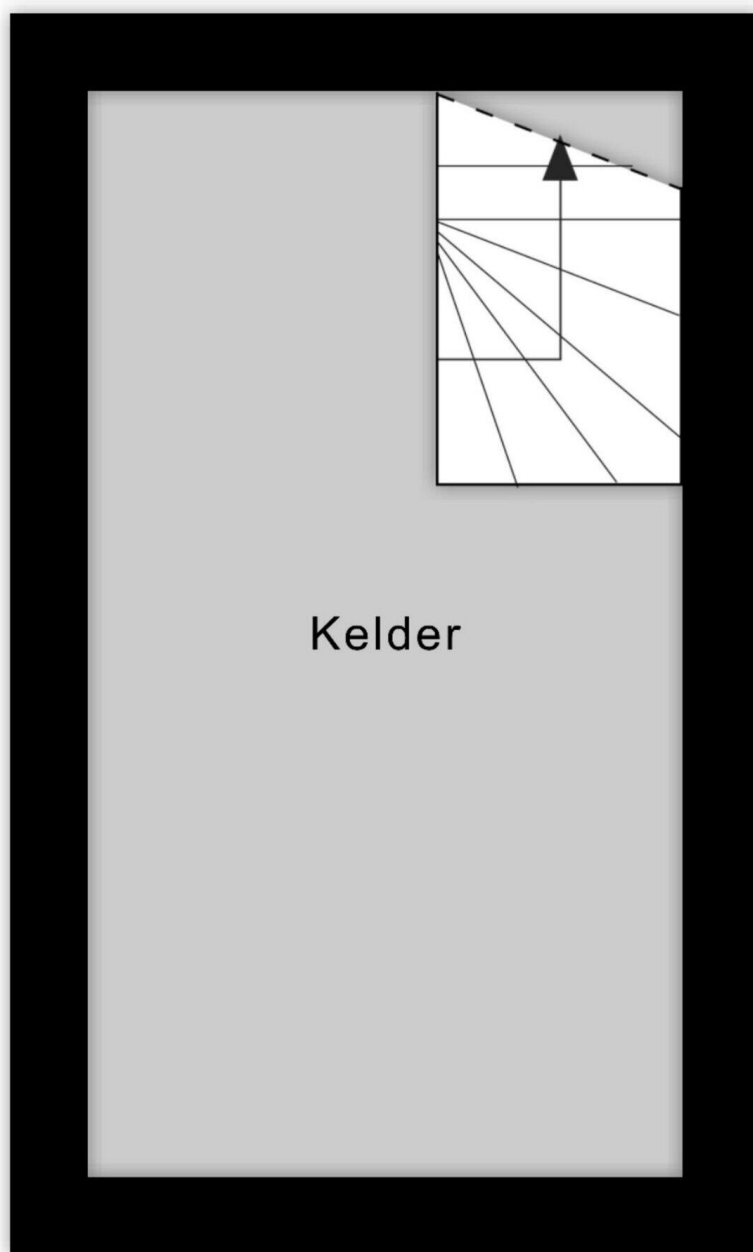
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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

2.29 m

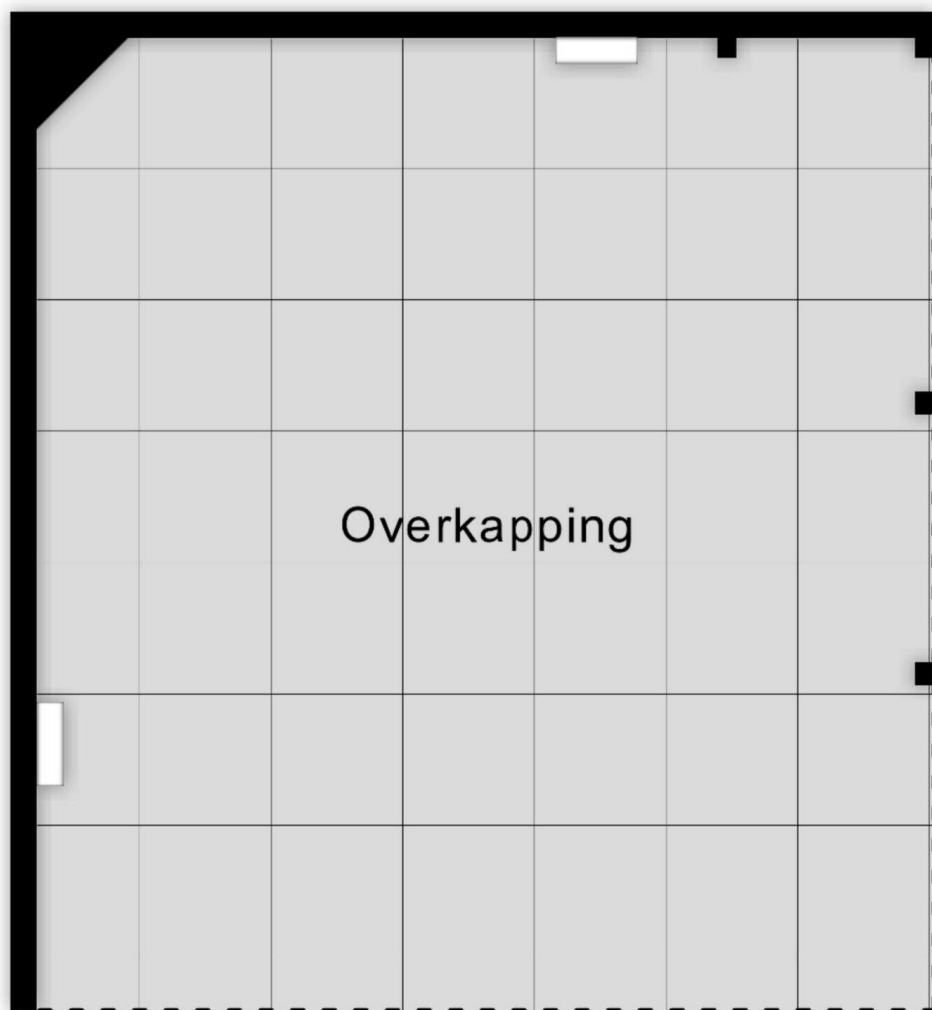
4.19 m



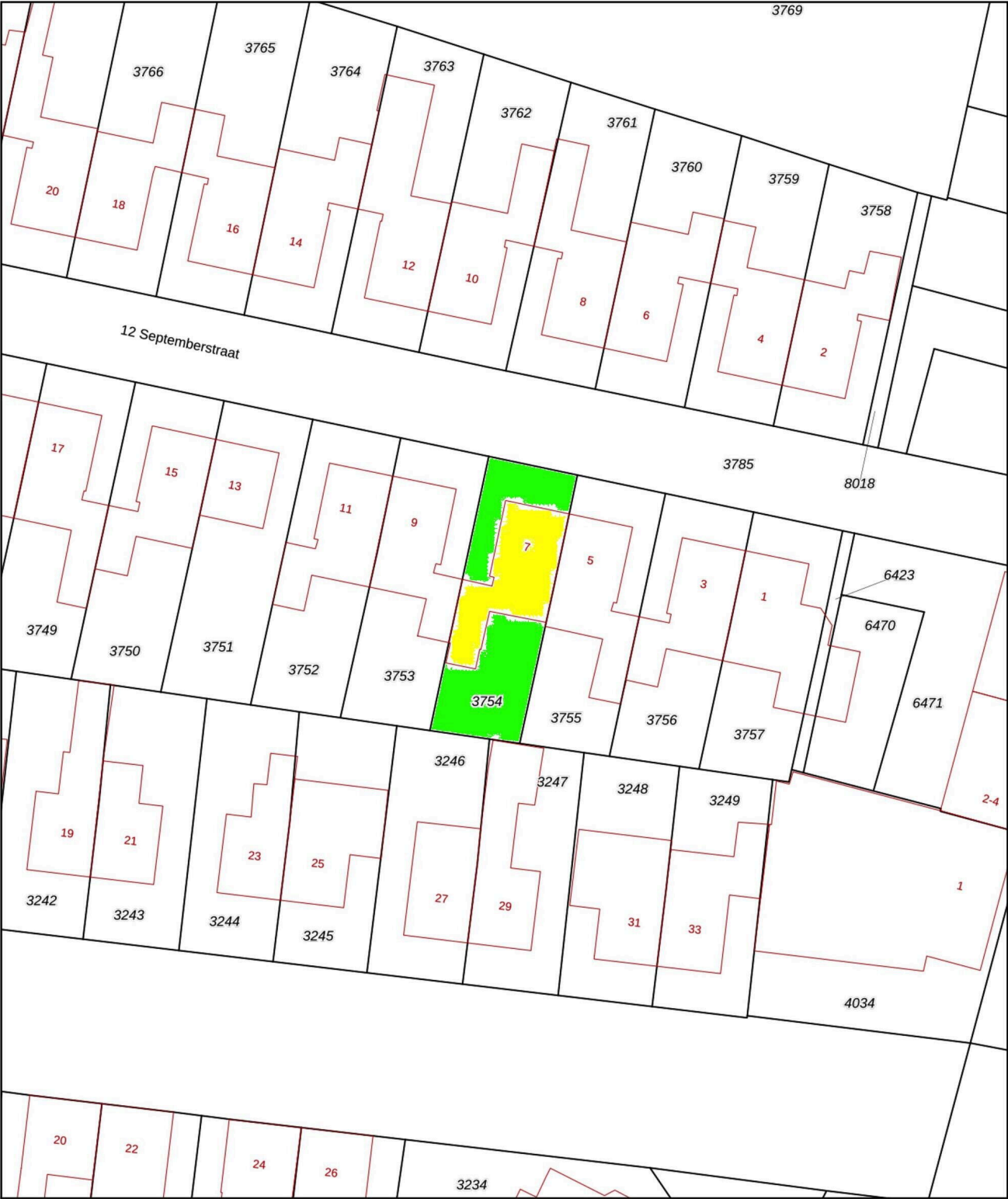
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

3.41 m

3.70 m



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



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 3754

kadaster

Voor een eensluidend 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.

12 Septemberstraat 7

www.12septemberstraat7.nl



TIM Vastgoed

Parkweg 28
6212 XN, Maastricht

