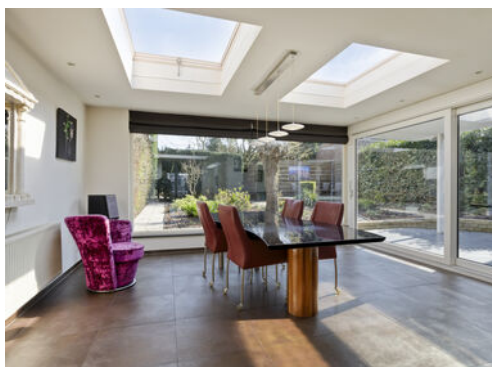


# Eijkerstraat 32

6269 BM Margraten

Vraagprijs  
**€ 525.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 194 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 413 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 803 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 1957**

Energielabel **E**

Vraagprijs  
**€ 525.000,-**  
kosten koper





# Eijkerstraat 32

6269 BM Margraten



# Omschrijving

EIJSDEN-MARGRATEN (Margraten) -  
Uitstekend gelegen uitgebouwde  
halfvrijstaande woning nabij centrum met  
o.a. ondergelegen ruime garage, 5  
slaapkamers, kantoorruimte en meer.

Wat is er meer?

Een heldere woonkamer met uitgebouwde  
eetkamer aan tuinzijde met tussengelegen  
riante leefkeuken met moderne  
keukeninrichting, kantoorruimte op de  
begane grond, drive-in met grote garage  
in souterrain, achtertuin op het zuid-  
oosten; dit is slechts een kleine greep aan  
kenmerken welke allemaal in deze woning  
aanwezig zijn.

Dit gezellige huis, gebouwd in 1957, is in  
de loop der jaren gemoderniseerd en  
uitgebouwd.

Met een woonoppervlakte van bijna 200  
m<sup>2</sup> en een totale inhoud van ca. 803 m<sup>3</sup>,  
biedt het voldoende ruimte voor  
bijvoorbeeld een (groeïend) gezin.

De kantoorruimte is ook geschikt als salon  
aan huis of een aparte thuiswerkplek.  
Of toch liever een speelruimte voor de  
kinderen?

Hier is het allemaal mogelijk.

Kortom, bent u op zoek naar een  
gezinsvriendelijke woning met een  
overvloed aan mogelijkheden?  
Deze 2-onder-1-kapwoning aan de  
Eijkerstraat in Margraten zou wel eens uw  
perfecte match kunnen zijn!

Uitstekend bereikbaar, gelegen in het  
centrum vind u hier een perfecte balans  
tussen stad en natuur.

Met o.a. PLUS supermarkt 'om de hoek'  
en de N278 Maastricht - Gulpen vlakbij  
maken het dagelijks leven een stuk  
makkelijker.

Al met al een aantrekkelijke kans voor  
diegene op zoek naar (meer) ruimte!

## INDELING

Begane grond:

Entree-hal met toilet, meterkast, toegang  
naar woonkamer, werkruimte en trap naar  
souterrain;

Woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>) met parketvloer,  
schuifpui (balkon), houtkachel en  
muurkast;

Leefkeuken (ca. 35 m<sup>2</sup>) met lichtstraat,  
uitgebreide inbouwapparatuur en  
tegelvloer met vloerverwarming;  
Eetgedeelte in uitbouw met veel daglicht  
dankzij lichtkoepels en grote raampartijen  
en schuifpui naar tuin;

Bijkeuken met witgoedaansluiting en  
toegang tot zijtuin;

Multifunctionele ruimte (ca. 10 m<sup>2</sup>),  
geschikt als kantoor/speelkamer met zij-  
ingang;

Eerste verdieping:

2 slaapkamers (ca. 12 en 24 m<sup>2</sup>) met vinyl-  
en laminaatvloer;

Grootste slaapkamer is aan achterzijde  
met walk-in closet, airco, tussenhal met  
toilet en toegang dakterras (ca. 10 m<sup>2</sup>);

Volledig betegelde moderne badkamer  
met ligbad, inloopdouche, wastafel,  
designradiator en raam straatzijde;  
Rondom voorzien van rolluiken;

Tweede verdieping:

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers  
(ca. 7, 10 en 11 m<sup>2</sup>) v.v. laminaatvloer;

Stook-/bergruimte met opstelling cv-ketel  
(eigendom, d.d. 2006);

Rondom voorzien van rolluiken;

Souterrain:

Verdeeld in voorraadruimte (ca. 11 m<sup>2</sup>) en  
garage (ca. 21 m<sup>2</sup>), hoogte minimaal  
1,85m.;

Beiden v.v. elektra, garage met radiator en  
garagepoort met oprit op helling;

Buiten:

Voortuin met beplanting en toegang via trappen naar voordeur en zij- en achtertuin;

Achtertuintuin (ca. 156 m<sup>2</sup>) op het zuidoosten met terras, overkapping en aangelegde borders;

Vrijstaande tuinberging met elektriciteit (niet geïsoleerd).

#### BIJZONDERHEDEN

- Totaal woonoppervlakte van ca. 194 m<sup>2</sup>;
- Overig inpandig 33 m<sup>2</sup>, gebouwgebonden buitenruimte 42 m<sup>2</sup>; inhoud 803 m<sup>3</sup>;
- 5 ruime slaapkamers, inpandige garage ca. 21 m<sup>2</sup>;
- Mechanische ventilatie en rolluiken voor extra comfort;
- Centrale verwarming (eigendom, bj. 2006) en elektrische boiler voor warme watervoorziening;
- Prachtig aangelegde tuin aan de achterkant, voorkant en zijkant van het huis;
- Parkeerfaciliteiten op het terrein en in de openbare ruimte;

#### OPLEVERING

In de huidige staat.

#### AANVAARDING

In overleg, korte termijn mogelijk.

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 bouwtechnisch keuringsrapport, welke zijn op te vragen bij de makelaar.

#### 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 verkoopinformatie, het bouwtechnisch keuringsrapport en de vragenlijst, de koper haar onderzoeksplicht heeft.

#### KOOPAKTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model VBO/NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt, kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid van hun aankoop en de overeenstemming schriftelijk is vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend is.

#### 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.

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

Hartelijk dank voor jouw belangstelling en graag tot ziens in de woning.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-350 6900























































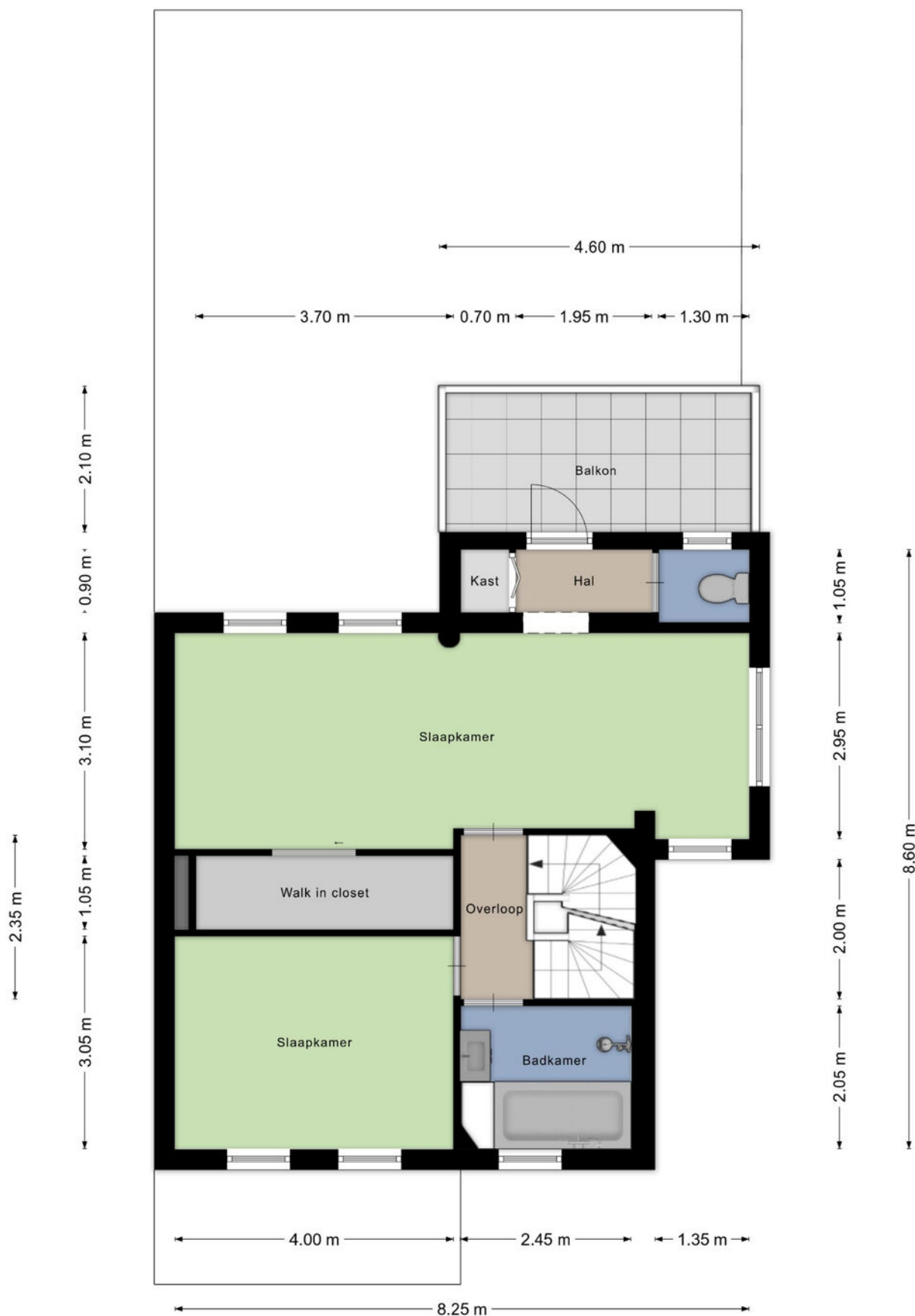


# Plattegrond





# Plattegrond



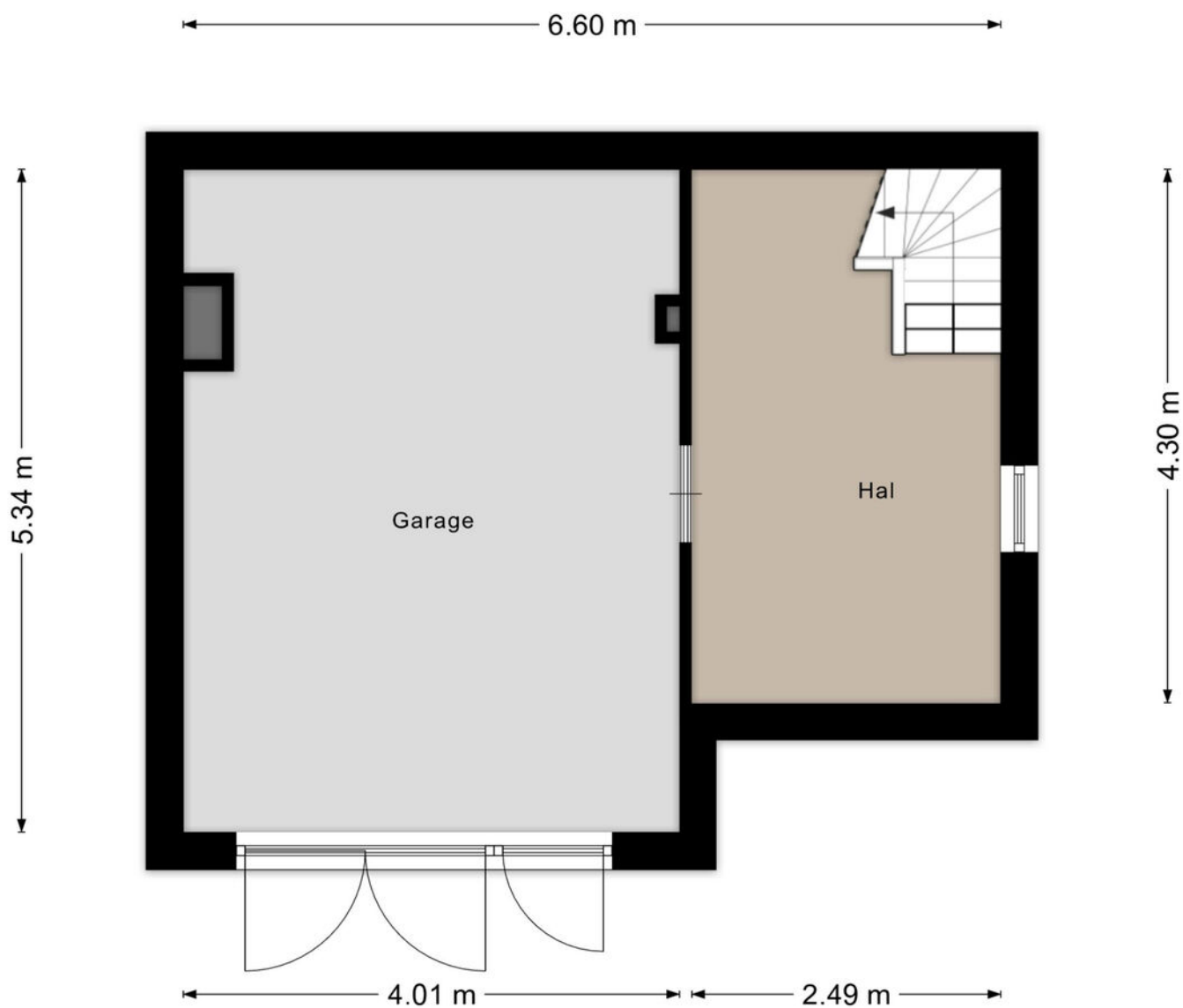
# Plattegrond



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



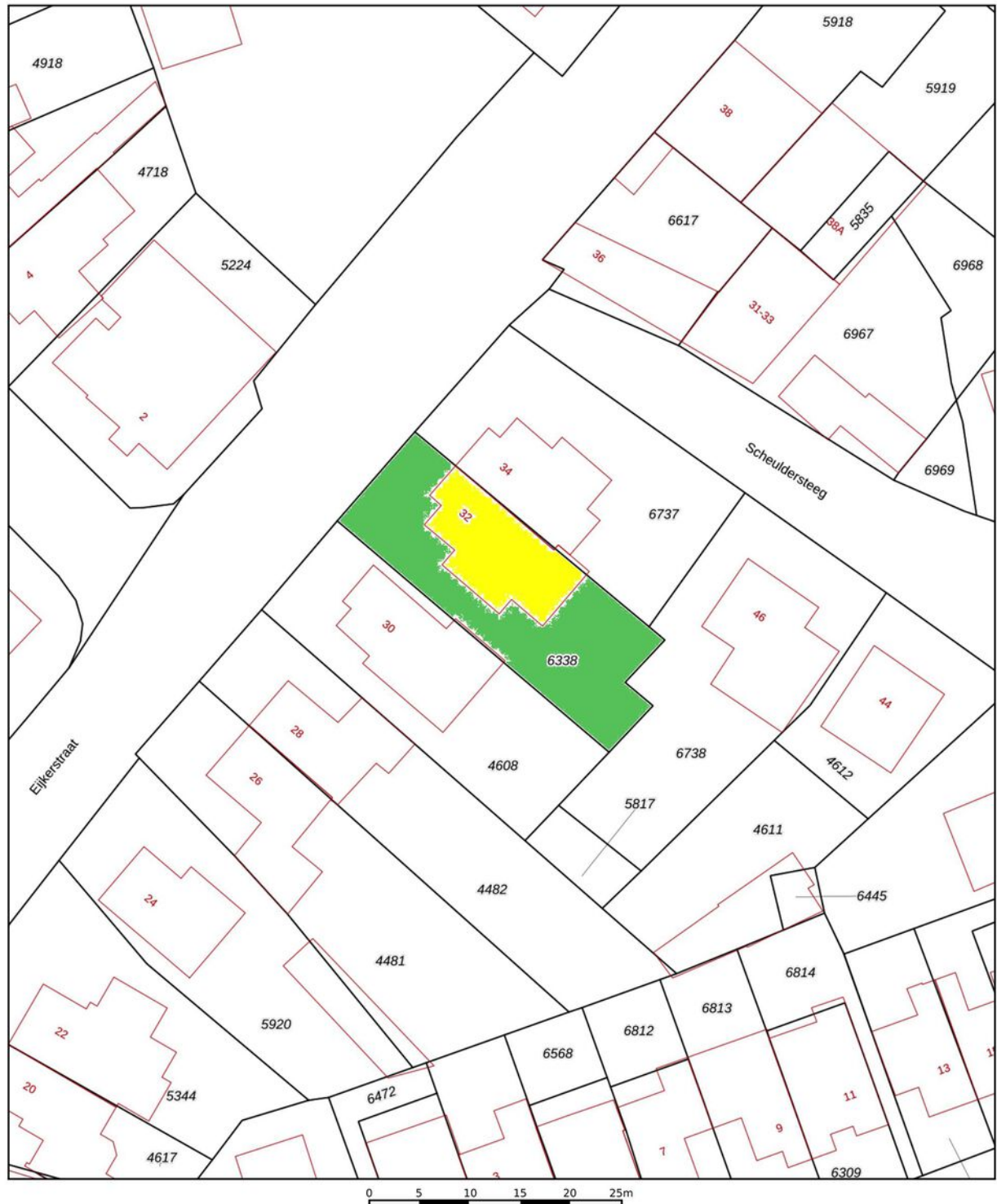
# Plattegrond



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

# Kadastrale kaart

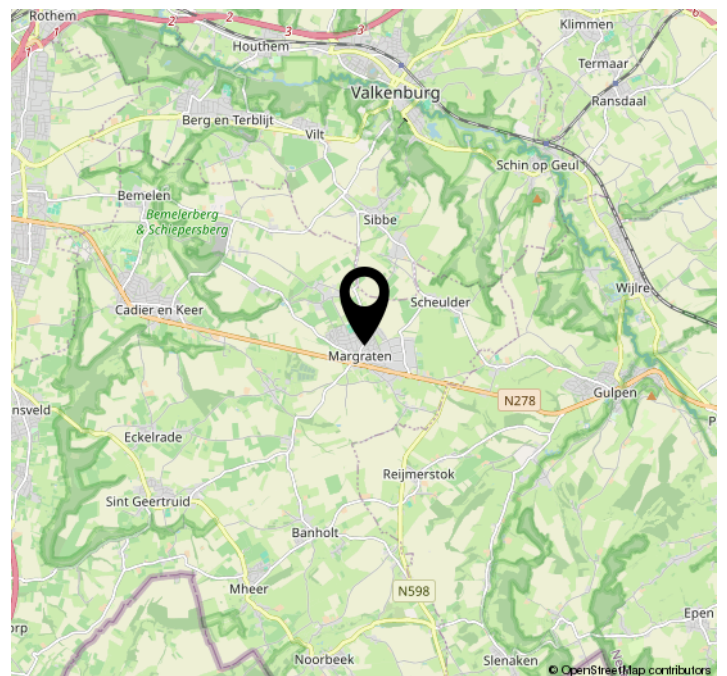
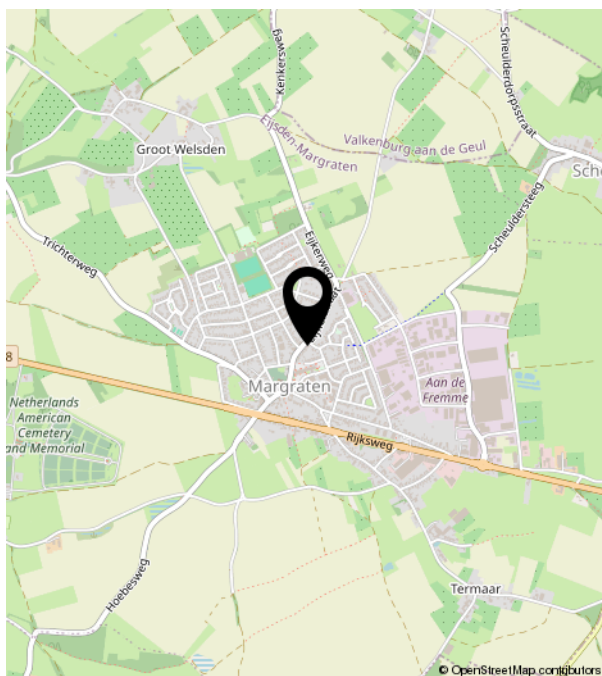
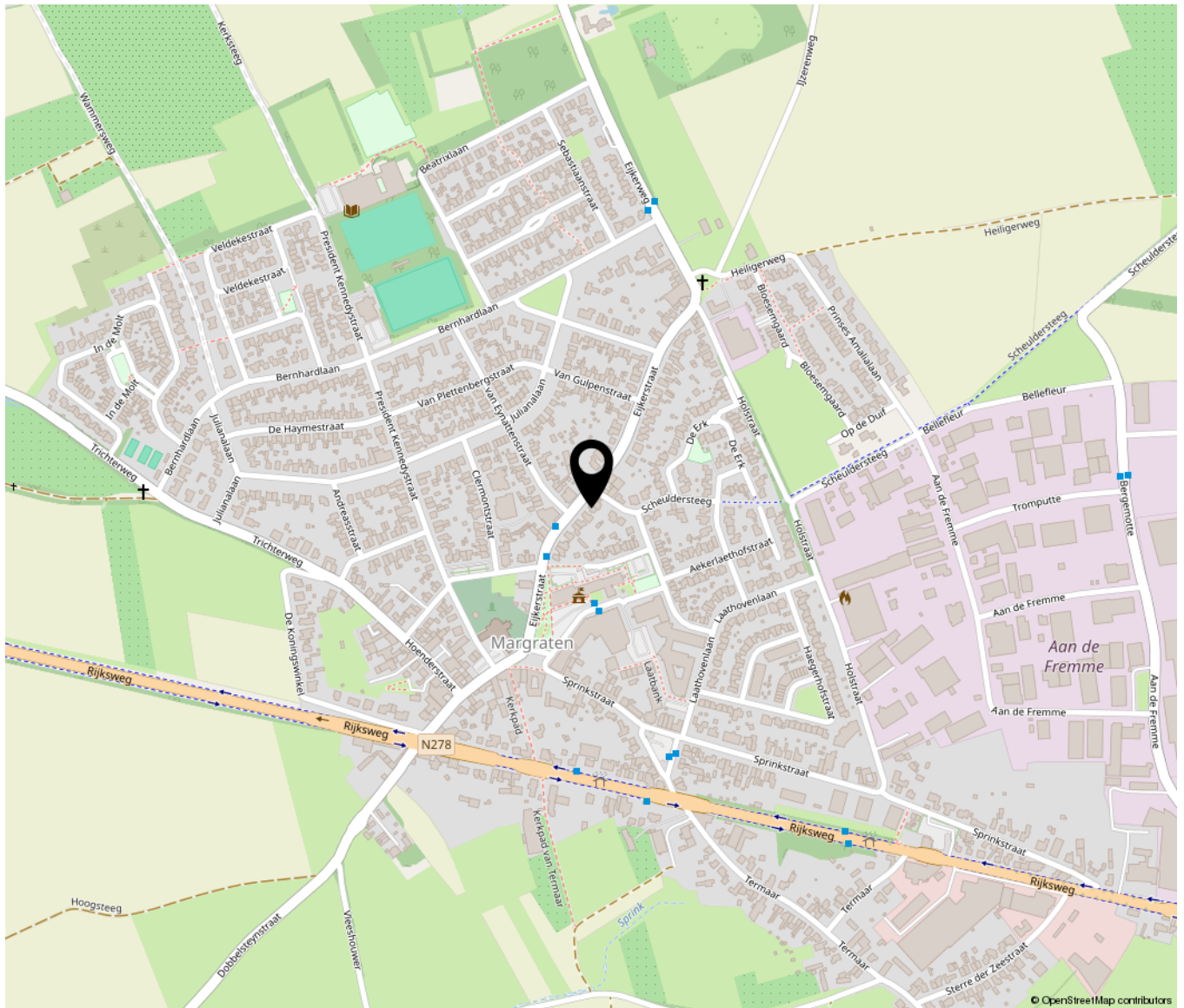
Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500			
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Margraten		
25	Huisnummer	Sectie	A		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	6338		
	Voorlopige kadastrale grens				
	Administratieve kadastrale grens				
	Bebouwing				
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.					



# Locatie op de kaart



# Bekijk deze woning online!

**eijkerstraat32.nl**



TIN VASTGOED  
Real Estate

Eijkerstraat 32, Margraten



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Goed om te weten

Bij TIM Vastgoed staan we al 20 jaar klaar voor onze klanten. Je kent onze slogan 'Thuis In Makelaardij' misschien al.

## Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop en verhuur. En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we 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, de naam van ons makelaarskantoor, is een handelsnaam van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap.

Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met ruim 1250 leden. VBO behartigt belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het volledige vastgoed-vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt.

Als VBO Taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVt waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren.

## Jouw gegevens in vertrouwde handen.

Koop of verkoop of huur je u een woning of laat je ons een taxatie uitvoeren? Dan hebben wij jouw gegevens nodig. Denk aan je naam, adres en woonplaats, e-mailadres en telefoonnummer. Soms hebben wij ook meer gegevens van je nodig. TIM Vastgoed is verantwoordelijk voor een goede verwerking van persoonsgegevens.

Wil je weten welke gegevens wij verwerken en waarvoor? Kijk dan in ons Privacy Statement op [timvastgoed.nl](http://timvastgoed.nl).

Daar lees je ook wat uw jouw rechten zijn. En wanneer je bezwaar kunt maken tegen verwerking van jouw gegevens. Wilt je ons Privacy Statement op papier ontvangen? Stuur dan een e-mail naar: [info@timvastgoed.nl](mailto:info@timvastgoed.nl).

## We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen die de emotionele lading van een huis kopen, verkopen, huren en verhuren begrijpen.

Die begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt of verkoopt of een eigen bedrijf begint, uitbouwt of verkoopt.

Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang. Ook kennen we de vastgoedmarkt en geven dankzij een uitgebreide database goed advies. Zo sta jij sterker in de onderhandeling.

Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je 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 verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid. Dit is natuurlijk ook in jouw belang.

## Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich thuis voelt, vrij en gelukkig en vooral 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 of je werk of je hobby.

## Wij geloven in de kracht van samen.

Samen met onze mensen 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.

Onderweg vindt je onze Te Koop borden bij de woningen en appartementen in de tuin of aan de gevels die we verkopen of aangekocht hebben, en onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden.

Online blijven we er voor zorgen goed vindbaar te zijn mede dankzij onze uitgekiende marketingstrategieën en plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](http://TIMvastgoed.nl), ook op [Funda.nl](http://Funda.nl), [VBO.nl](http://VBO.nl), [LimburgMakelaars.nl](http://LimburgMakelaars.nl) en [Pararius.nl](http://Pararius.nl) zijn we actief.

Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door heel veel bezoekers bekeken en wordt er gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren.

## 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 vooral 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.

## 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](http://Advieskeuze.nl) en [Funda.nl](http://Funda.nl) hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recente recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op!





**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)