

# Boomkensstraat 81

6245 JD Eijsden

Vraagprijs  
**€ 525.000,-**  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte **ca. 148 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte **ca. 345 m<sup>2</sup>**

Inhoud **ca. 600 m<sup>3</sup>**

Bouwjaar **ca. 2012**

Vraagprijs  
**€ 525.000,-**  
kosten koper



# Boomkensstraat 81

6245 JD Eijsden



# Omschrijving

EIJSDEN (Beezepool) - Uitgebouwde geschakelde 2-onder-1-kapwoning (energielabel A+) met moderne open keuken, 3 slaapkamers (4 mogelijk) en riante (ca. 17 m diepe) achtertuin gelegen op het noorden, welke door haar diepte voldoende zonnige plekjes biedt. De garage is omgebouwd tot praktijkruimte, met doorloop naar de achtertuin.

Daarnaast beschikt de woning over maar liefst 14 zonnepanelen (bj. 2021, eigendom 365 Wp/stuk), waardoor de maandlasten gunstig uitvallen. Tevens zorgen airconditionings en rolluiken voor nog meer woongenot.

De begane grond is vanuit de bouw aan de achterzijde met ca. 3 meter uitgebouwd, welke middels een gevelbrede schuifpui een heerlijk uitzicht biedt op de achtertuin. De zeer ruime ouderslaapkamer aan de voorzijde is makkelijk op te splitsen in 2 slaapkamers, waardoor er in totaal 4 slaapkamers zullen zijn. De garage (huidige praktijkruimte) is ook weer eenvoudig tot garage te verbouwen.

Gunstig gelegen nabij de historische kern van Eijsden, wandelgebieden en op strategische afstand van het Bourgondische Maastricht en het mooie heuvelland, bieden wij deze ruime en goed onderhouden half vrijstaande woning aan met tuinoverkapping, ruime garage en diepe achtertuin met voldoende privacy.

## INDELING

Begane grond:

Entree, hal met keurige toiletruimte en uitgebreide meterkast en tevens toegang tot de woonkamer. Halfbetegelde toiletruimte met zwevend closet, fonteintje en radiator. De heldere woonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>) biedt toegang tot de open keuken (ca. 6 m<sup>2</sup>) en de praktische bergkast. De open keuken is voorzien van een luxe hoogglans wit keukenblok, welke beschikt over een composiet werkblad, koelkast, vriezer, magnetron en oven. Het kookschiereiland is tevens voorzien van een composiet werkblad, met daarbij een RVS spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, in het plafond geïntegreerde afzuigkap en de vaatwasser. Behalve een airconditioning (tbv keuken en woonkamer), is er nog een gashaard (met katalysator) in de keuken aanwezig. Vanuit de keuken en eetkamer is er middels een gevelbrede schuifpui toegang tot de achtertuin.

De begane grond is voorzien van een doorlopende tegelvloer, met vloerverwarming ter plekke van de woonkamer en keuken.

Eerste verdieping:

Middels de overloop zijn er 2 slaapkamers (respectievelijk ca. 9 m<sup>2</sup> en 24 m<sup>2</sup>) en de badkamer bereikbaar. De aan de voorzijde van de woning gelegen slaapkamer is voorzien van rolluiken en heeft de mogelijkheid om op te splitsen in twee slaapkamers van resp. ca. 8,5 m<sup>2</sup> en 15,5 m<sup>2</sup>. De overloop en slaapkamers zijn allen voorzien van een doorlopende laminaatvloer.

De badkamer (bj. 2010) is 3/4de betegeld, keurig verzorgd en uitgerust met een wastafel in badkamermeubel, inloopdouche en tweede toilet.

#### Tweede verdieping:

De volwaardige 2e verdieping is via een vaste trap bereikbaar en is als derde slaapkamer in gebruik. Tevens bevindt zich op de verdieping de witgoedaansluiting, cv-ketel (bj, 2023, eigendom), WTW-systeem en omvormer van de zonnepanelen. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. Vanwege de hoogte is het ook nog mogelijk om een extra vliering te realiseren voor extra bergruimte.

#### BUITEN

De ca. 17 m diepe diepe achtertuin is prachtig aangelegd in Japanse stijl, gericht op het noorden, welke door haar diepte voldoende zonnige plekjes biedt. Aan de achterzijde van de garage is tevens een houten berging (ca. 5 m<sup>2</sup>) en toegang tot de praktijkruimte. Het terras is voorzien van dezelfde vloertegel welke in de woonkamer/keuken ligt. Deze tegels lopen tevens onder de houten berging door.

De praktijkruimte is middels een loopdeur vanuit de achtertuin en een extra brede loopdeur vanuit de oprit aan de voorzijde te bereiken. Deze ruime is voorzien van een laminaatvloer, keukenblokje (met warm- en koud water), een radiator en airconditioning. Tevens zijn de planfond en wand richting de burens geïsoleerd. De oprit en voortuin bieden mogelijkheid tot het parkeren van 2 auto's en is tevens voorzien van beplanting.

#### BIJZONDERHEDEN

- Bouwjaar woning en aanbouw 2012;
- Hardhouten kozijnen met HR++ beglazing;
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie;
- Vloerverwarming in woonkamer en keuken;
- Airconditioning in keuken en in praktijkruimte;
- WTW-systeem (warmte-terug-win ventilatie);
- Cv-combiketel HR (bj. 2023, eigendom);
- 14 zonnepanelen (bj. 2021, eigendom 365 Wp/stuk);
- Energielabel A+, hogere financiering mogelijk.

#### LOCATIE

Aan rustige doorgaande weg tussen historische centrum en nieuwbouwwijk Nieuw Poelveld. Gunstig t.o.v. snelwegoprit en treinstation, het MUMC en de universiteit van Maastricht zijn slechts binnen enkele autominuten rijden afstand verwijderd. Eijsden ligt ten zuiden van Maastricht aan de rand van het fraaie heuvelland en de rivier de Maas. Alle voorzieningen voor dagelijkse boodschappen zijn hier aanwezig, alsmede een brede basisschool en vele actieve verenigingen, waardoor er een fijn woonklimaat is.

#### BEZICHTIGING

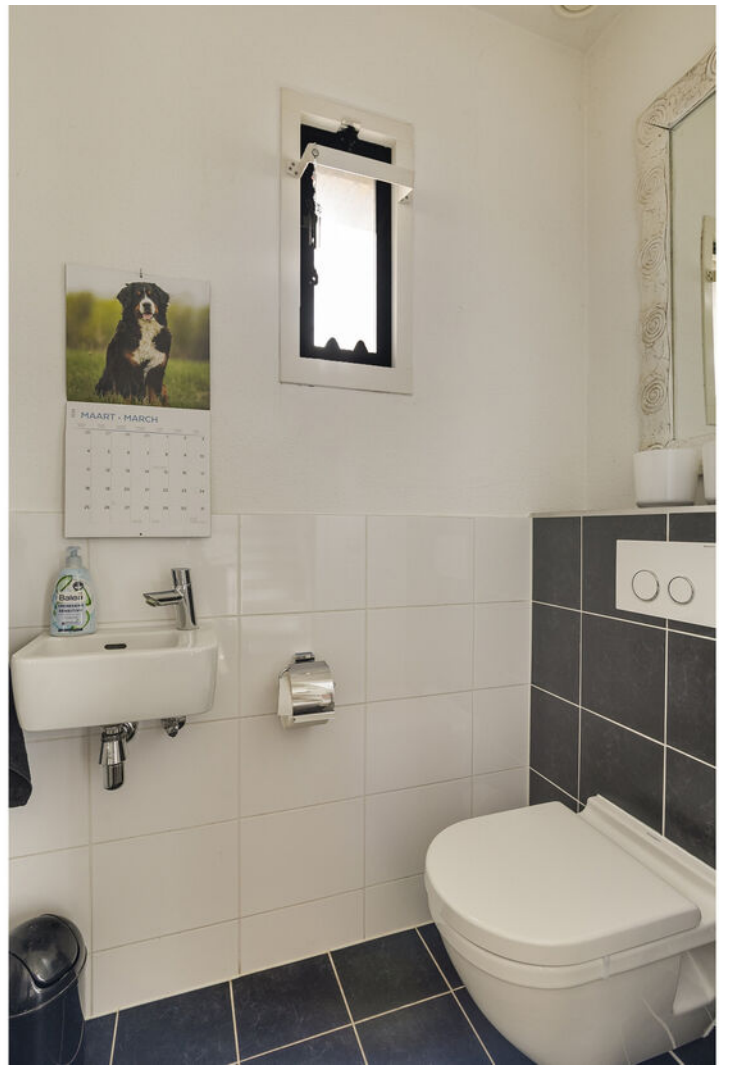
Uitsluitend op afspraak via makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 043-3506900.

#### AANVAARDING

Aanvaarding in overleg, korte termijn bespreekbaar.

#### TOELICHTING OP VERKOOPINFORMATIE

Graag verwijzen wij je naar onze website, waar onze toelichting op verkoopinformatie te vinden is.





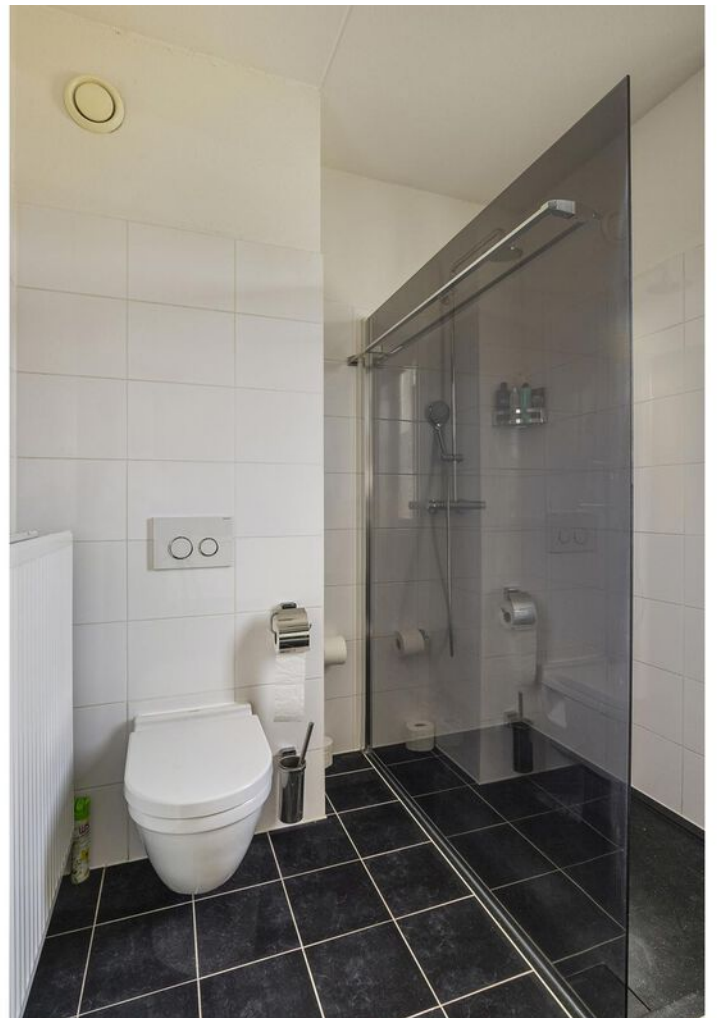


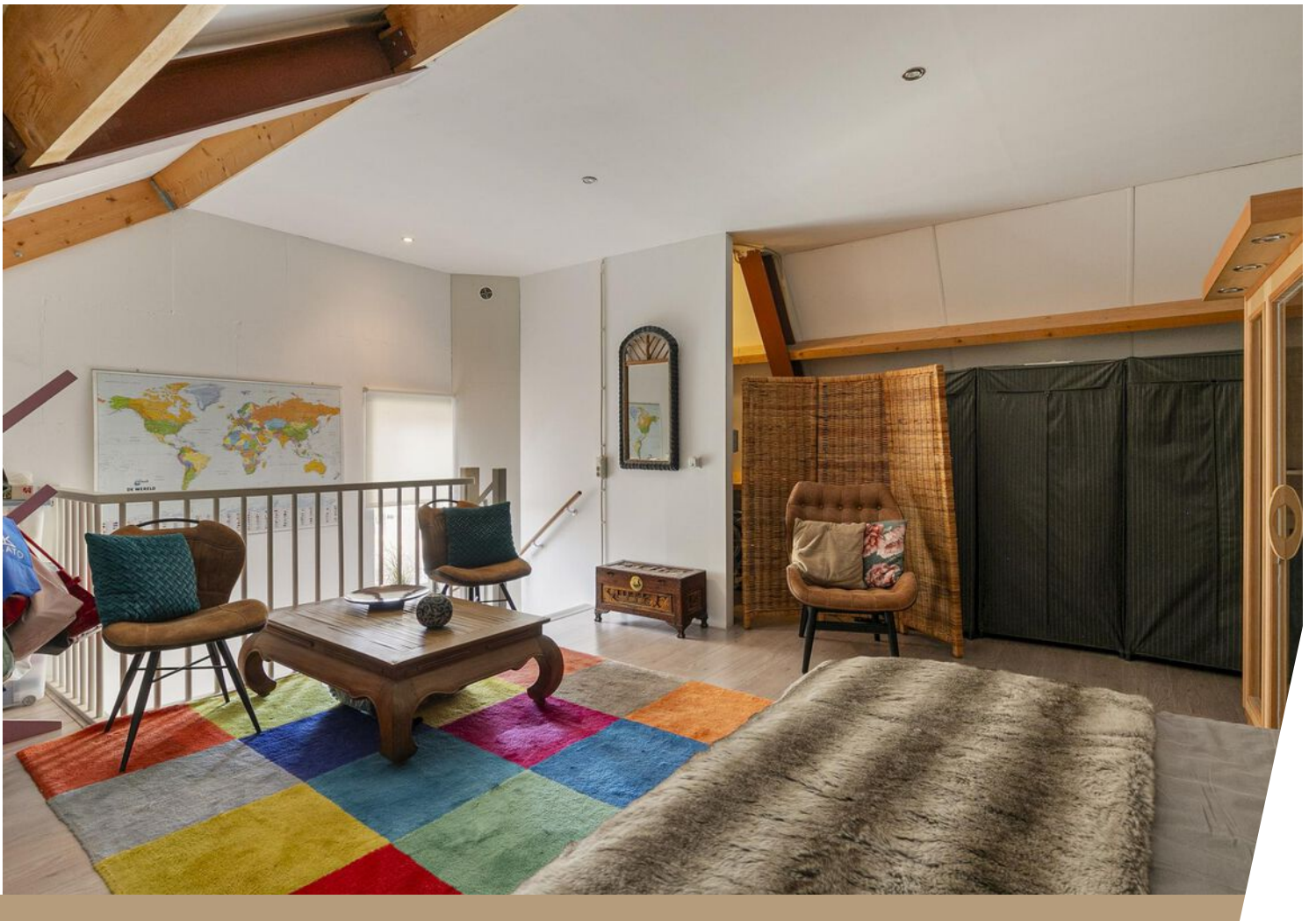


















Zomerimpressie





# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

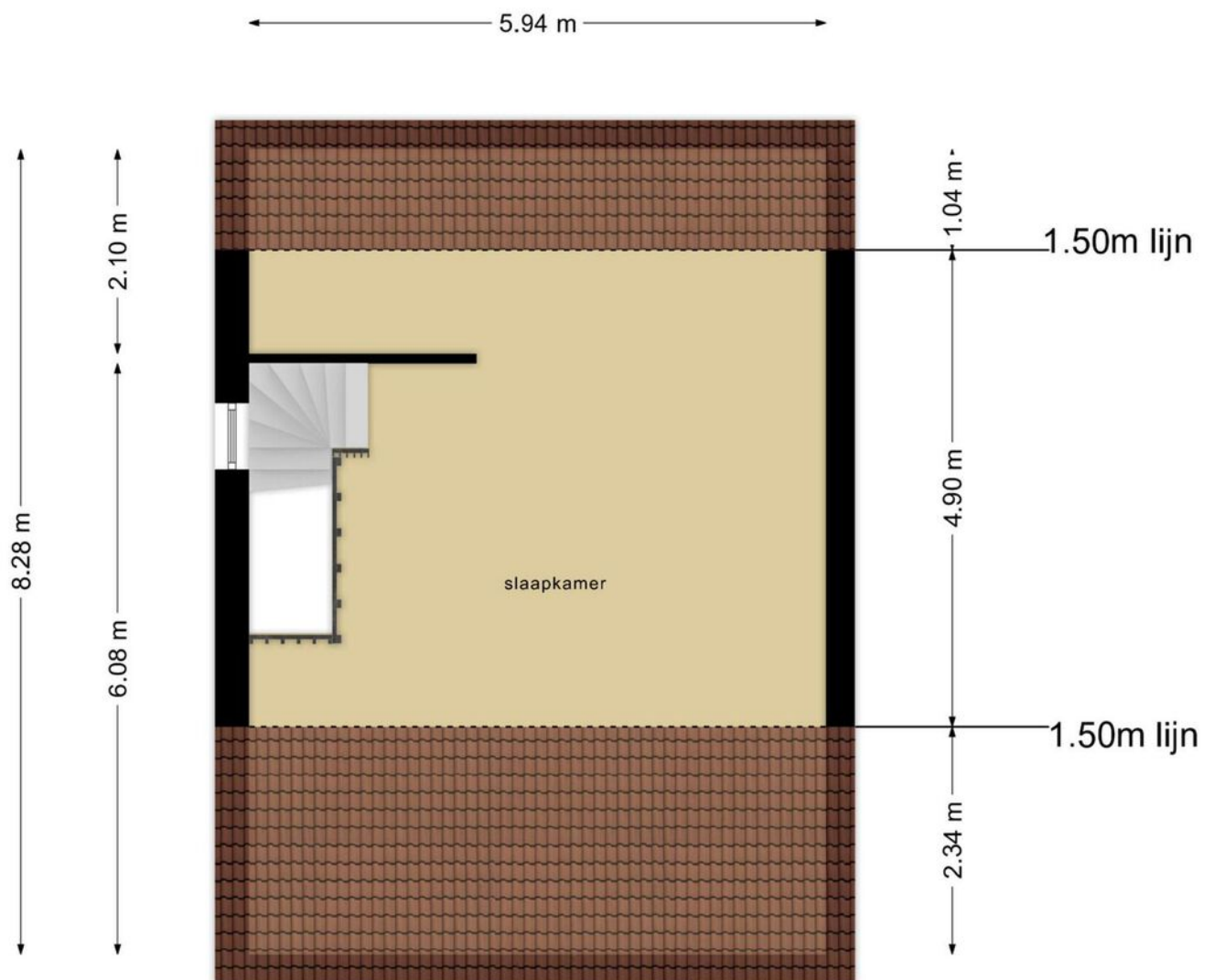
# Plattegrond



## ALTERNATIEF

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



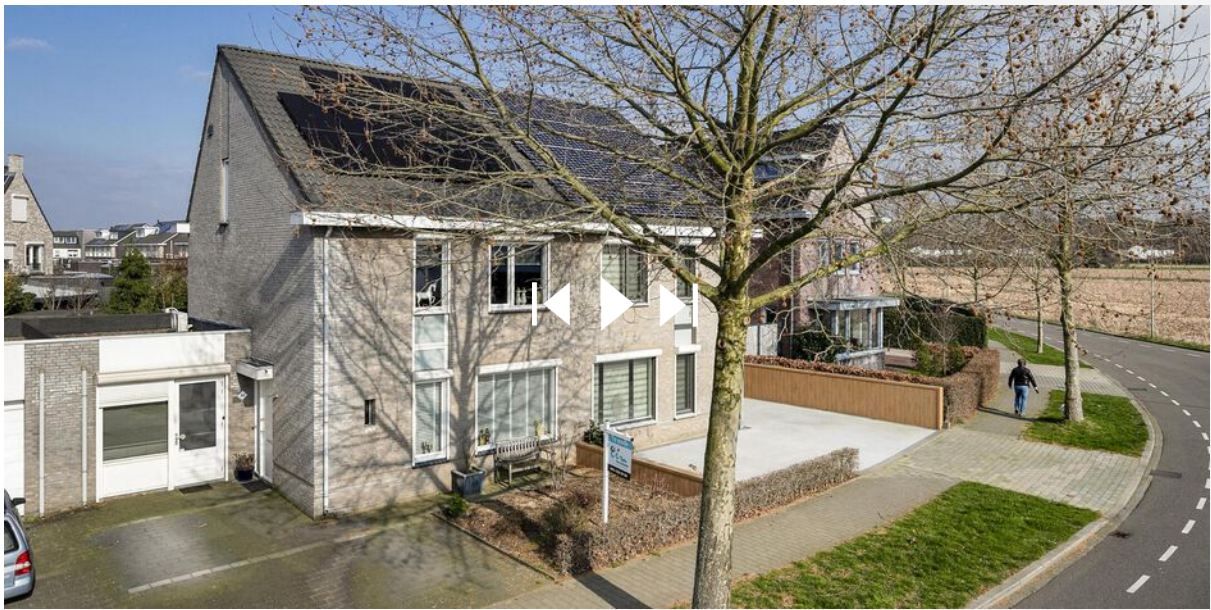
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Bekijk deze woning online!

[boomkensstraat81.nl](http://boomkensstraat81.nl)

**Ein**  
TIM VASTGOED  
Thus in Homebond

Boomkensstraat 81, Eijsden

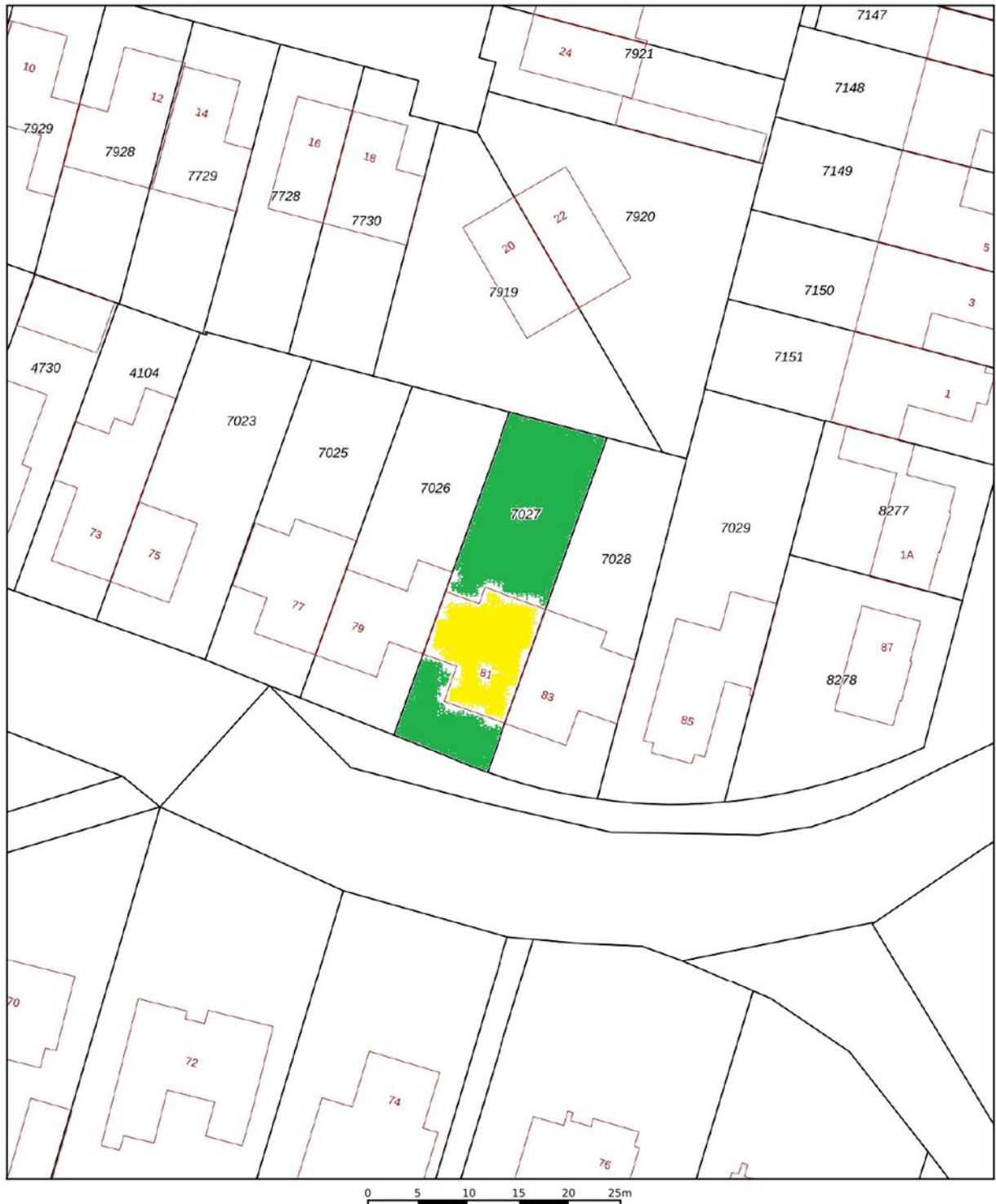


Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!



# Kadastrale kaart


Kadastrale kaart



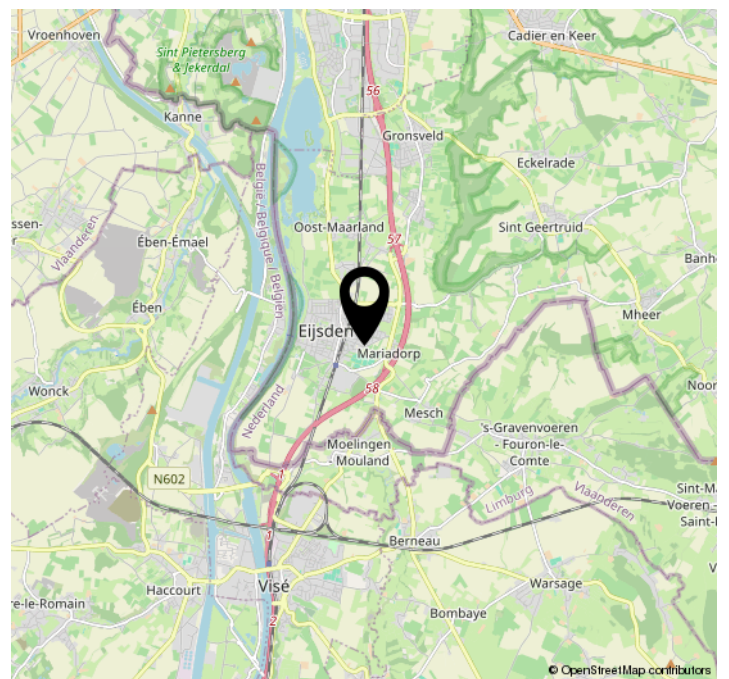
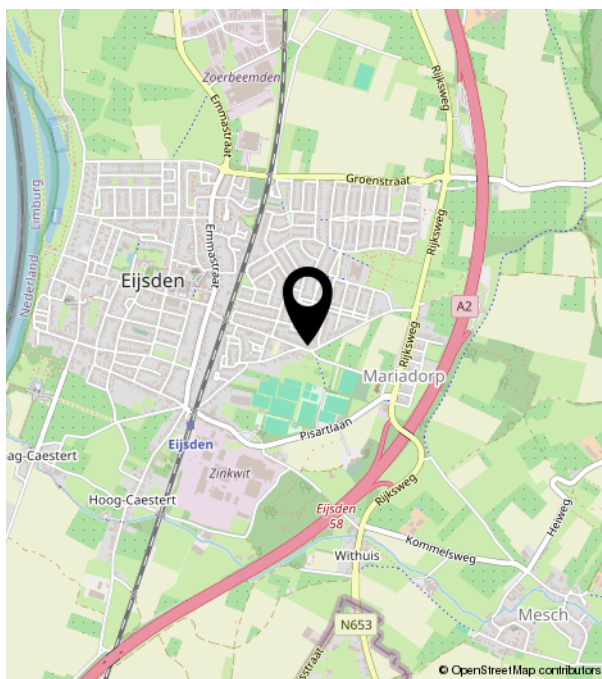
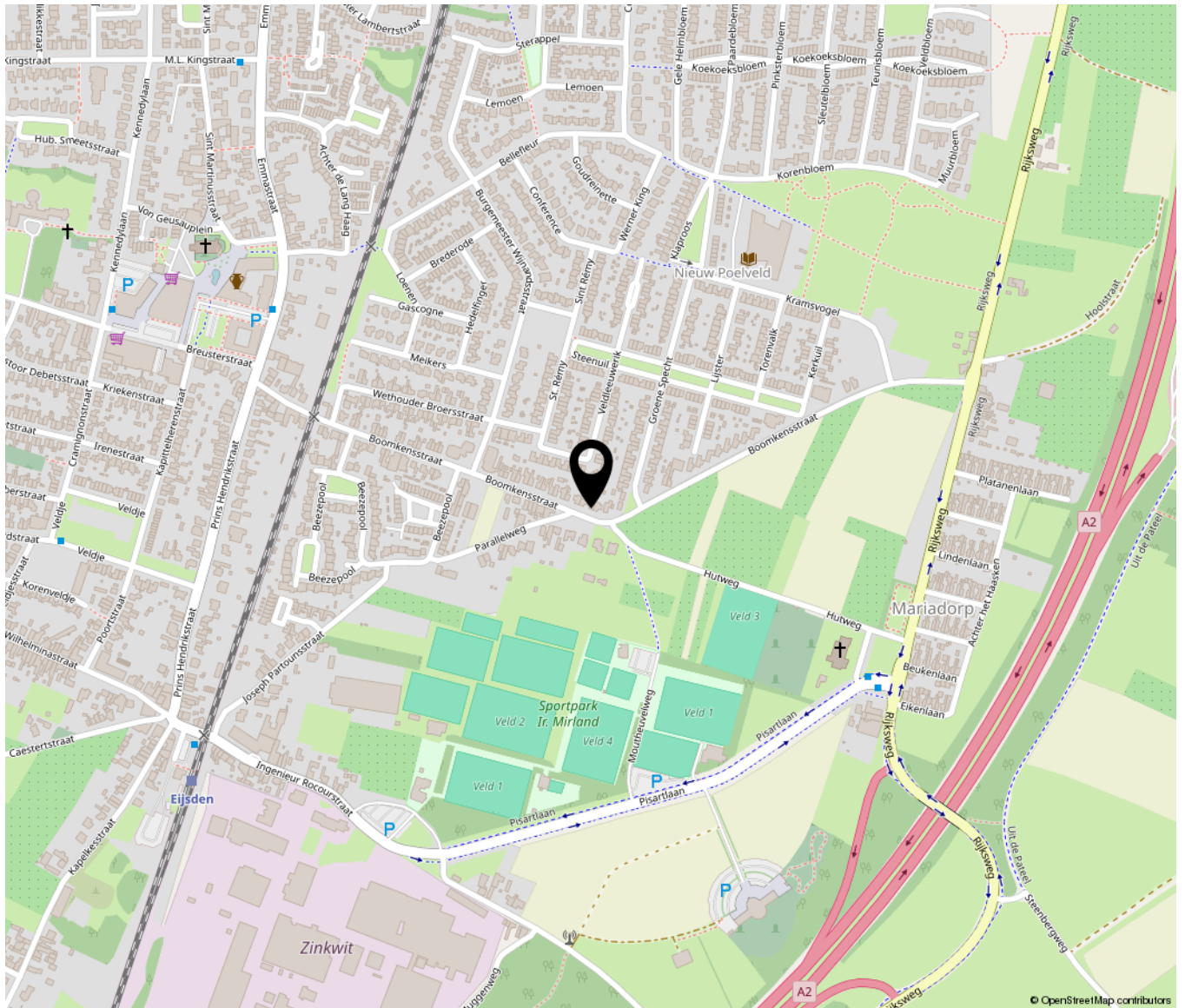
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Eijsden
	Huisnummer	Sectie	D
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7027
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend 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





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