

# Rijksweg 5

6267 AC Cadier En Keer

Vraagprijs  
€ 885.000,-  
kosten koper



## KENMERKEN

---

Woonoppervlakte	ca. 216 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	ca. 2.160 m <sup>2</sup>
Inhoud	ca. 1.132 m <sup>3</sup>
Bouwjaar	ca. 1900
Energielabel	C

Vraagprijs  
€ 885.000,-  
kosten koper



# Rijksweg 5

6267 AC Cadier En Keer



# Omschrijving

Cadier & Keer - Fantastisch vrij wonen aan de voet van de Keerberg, direct grenzend aan de golfbaan Het Rijk van Margraten genietend van het vrije uitzicht over het Limburgse Heuvelland vanaf de rand van het zwembad of onder de heerlijke overkapping bij de woning, en dat alles op nog geen 10 minuten van de rand van Maastricht.

Graag heten wij je welkom in deze historische vrijstaande woning waar, met behoud van authentieke details, de afgelopen jaren grondig is gerenoveerd, uitgebouwd en verduurzaamd om het geheel te maken tot een heerlijk modern woonhuis met alle wenselijke voorzieningen gelegen op een zeer ruim perceel van bijna ca. 2200 m<sup>2</sup> waar **GENIETEN** met grote letters kan worden geschreven.

Het schattige voorhuis doet niet vermoeden dat er maar liefst ca. 220 m<sup>2</sup> woonoppervlakte is en 90 m<sup>2</sup> aan overig inpandige ruimte.

Voldoende ruimtes dus voor gezin en hobby zowel binnen als buiten en ook nog eens uitstekend bereikbaar.

Bijzonderheden zijn onder meer de ca. 72 m<sup>2</sup> grote living met aan twee zijden tuincontact, een stoere overkapping aan de achtertuinzijde, het zwembad, de inpandige garage, fijne kelder, vrijstaande carport voor minstens 2 auto's, de 6 (slaap)kamers verdeeld over 2 etages, compleet nieuwe technische installaties, 24 zonnepanelen, tripleglas in gevelkozijnen aan straatzijde, airco's, vloerverwarming, kortom zo veel op te noemen dat een bezichtiging je een veel beter en compleet beeld zal geven.

## INDELING

### Kelder:

Gelegen onder het voorhuis, groot ca. 32 m<sup>2</sup>, met hardstenen tegelvloer, mergel-c.q. gemetselde wanden en getoogd gemetseld plafond. Droog en geschikt voor een fijne wijnvoorraad want de bereikbaarheid is goed.

### Begane grond:

- Entreehal met meterkast en toegang tot twee (slaap- of werk)kamers beiden ca. 9 m<sup>2</sup>, woonkamer en toiletruimte;
- Riante woon-/ eetkamer, totaal ca. 72 m<sup>2</sup> / 13 meter diep, met geïsoleerde betonvloer v.v. tegels in houtdessin met vloerverwarming, houtkachel en brede schuifpui welke toegang geeft naar de achtertuin;
- Halfopen tuingerichte keuken met luxe complete kookeiland v.v. luxe moderne keukeninrichting met div. inbouwapparatuur waaronder een twee combi-ovens, koelkast, vaatwasser, 2-zone inductiekookplaat, quooker heetwaterkraan, afzuigkap in plafond verwerkt, deur naar hal en buitendeur t.p.v oprit.
- Hal met toegang naar bijkeuken en trap naar verdieping achterhuis;
- Bijkeuken v.v. witgoed aansluitingen en omvormer zonnepanelen.
- Vanuit keuken en tussenhal toegang naar inpandige garage ca. 26 m<sup>2</sup> groot, v.v. betonvloer en elektrische sectionalpoorten aan voor- en achterzijde;

### Verdieping voorhuis:

- Overloop met toegang naar badkamer, 3 slaapkamers en kleedkamer;
- Luxe badkamer met moderne inrichting, v.v. 2-persoons inloopdouche met inbouwwandkranen en regen- en handdouche, hoekligbad, fraai wastafelmeubel v.v. dubbele wastafel en spiegels en een wandcloset.
- Drie slaapkamers, resp. ca. 13 m<sup>2</sup>, 7,5 m<sup>2</sup> en 7 m<sup>2</sup>.

- Inloopkleedruimte ca. 7 m<sup>2</sup>;
- CV ruimte met opstelling Nefit Topline HR CV-combiketel (bj. 2009);
- Mogelijkheid tot verbinden met verdieping achterhuis;

#### Verdieping achterhuis:

- Grote zolderruimte ca. 32 m<sup>2</sup> met dakvensters, redelijk eenvoudig op te splitsen in twee slaapkamers en indien een dakkapel wordt geplaatst aan achterzijde een geweldig uitzicht over de achtertuin en achtergelegen golfbaan.
- Doucheruimte ca. 3,5 m<sup>2</sup> v.v. douchecabine, wastafel, radiator en wandcloset.
- Mogelijkheid tot verbinden met verdieping voorhuis;

#### BUITEN:

- Voorzijde kleine bestrate voortuin van ca. 2 meter diep;
- Linkerzijde open oprit met achterliggende poort naar zijtuin;
- Rechterzijde elektrisch bedienbare toegangspoort naar erf met nieuwe bestrating en eikenhouten carport t.b.v. 3 voertuigen met pannendak v.v. 24 zonnepanelen en extra hekwerk om honden en kleinvee binnen de tuin te houden;
- Achtertuin over de volle breedte, voorzien van gazon en zwembad van ca. 4 x 10 meter en ca. 1,5 meter diep, Met een inloop plateau van 1m en 30cm diep (bouwjaar 2022) v.v. betonvloer en gemetselde wanden van gewapende betonblokken v.v. polyester liner, lucht-water warmtepomp en zandfilterinstallatie; rondom het zwembad is een vlonder en hekwerk ter bescherming van kleine kinderen, de gehele tuin is rondom met een laag hekwerk en volgroeide haag omgeven en is direct grenzend aan de achtergelegen golfbaan Het Rijk van Margraten;

#### TECHNISCHE DETAILS:

- De schuine daken zijn in 2014 geheel vervangen door geïsoleerde dakplaten en voorzien van nieuwe keramische dakpannen en zinken goten;
- De platte daken zijn in 2019 geïsoleerd en voorzien van nieuwe dakbedekking;
- Alle gas-, water-, elektra- en CV-installaties (CV-combiketel eigendom, bj. 2009) zijn compleet vernieuwd;

#### LIGGING:

De woning ligt aan de oostzijde van het fietspad langs de Rijksweg welke loopt van Maastricht Oost in het verlengde van de Akersteenweg naar Cadier & Keer, Margraten en Gulpen.

Niet ver van de woning zijn onder meer bekende zaken als Wijnhandel Sauter en Landgoed Heerderberg.

Qua winkelvoorzieningen zijn het centrum van Cadier & Keer en winkelcentrum De Leim beiden het meest dichtbij op ca. 5 autominuten gelegen.

De sportvoorzieningen van Cadier & Keer (o.a. golf, tennis, hockey, voetbal) als in Heer en Scharn Maastricht zijn ook op heel korte afstand.

Kijk op onze interactieve Google Maps kaart via onze website [rijksweg5.nl](http://rijksweg5.nl) voor meer informatie over de locatie.

#### AANVAARDING:

De datum van aanvaarding is geheel in overleg, meer informatie via de makelaar.

#### BEZICHTIGINGEN:

Uitsluitend op afspraak met een van onze makelaars bij TIM Vastgoed.

Disclaimer:

#### 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, welke via de makelaar is op te vragen.

#### 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 etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht.

Wij attenderen de kopers er op dat, ondanks het verstrekken van deze verkoopinformatie 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 (schriftelijkheidsvereiste).

#### ZEKERHEIDSTELLING

Van de koper wordt een waarborgsom/ bankgarantie verlangd ter grootte van 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 1 week na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Wij vertrouwen erop hiermee correct te hebben geïnformeerd en hopen je enthousiast te hebben gemaakt. Wij zijn het in ieder geval!

Maak een afspraak, kom kijken en overtuig jezelf van deze buitenkans, tijdens een bezichtiging ervaar je pas echt de woning en haar omgeving en kun je voelen of dit alles bij je past.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

TIM Vastgoed - Thuis In Makelaardij  
Tel. 043-3506900.

















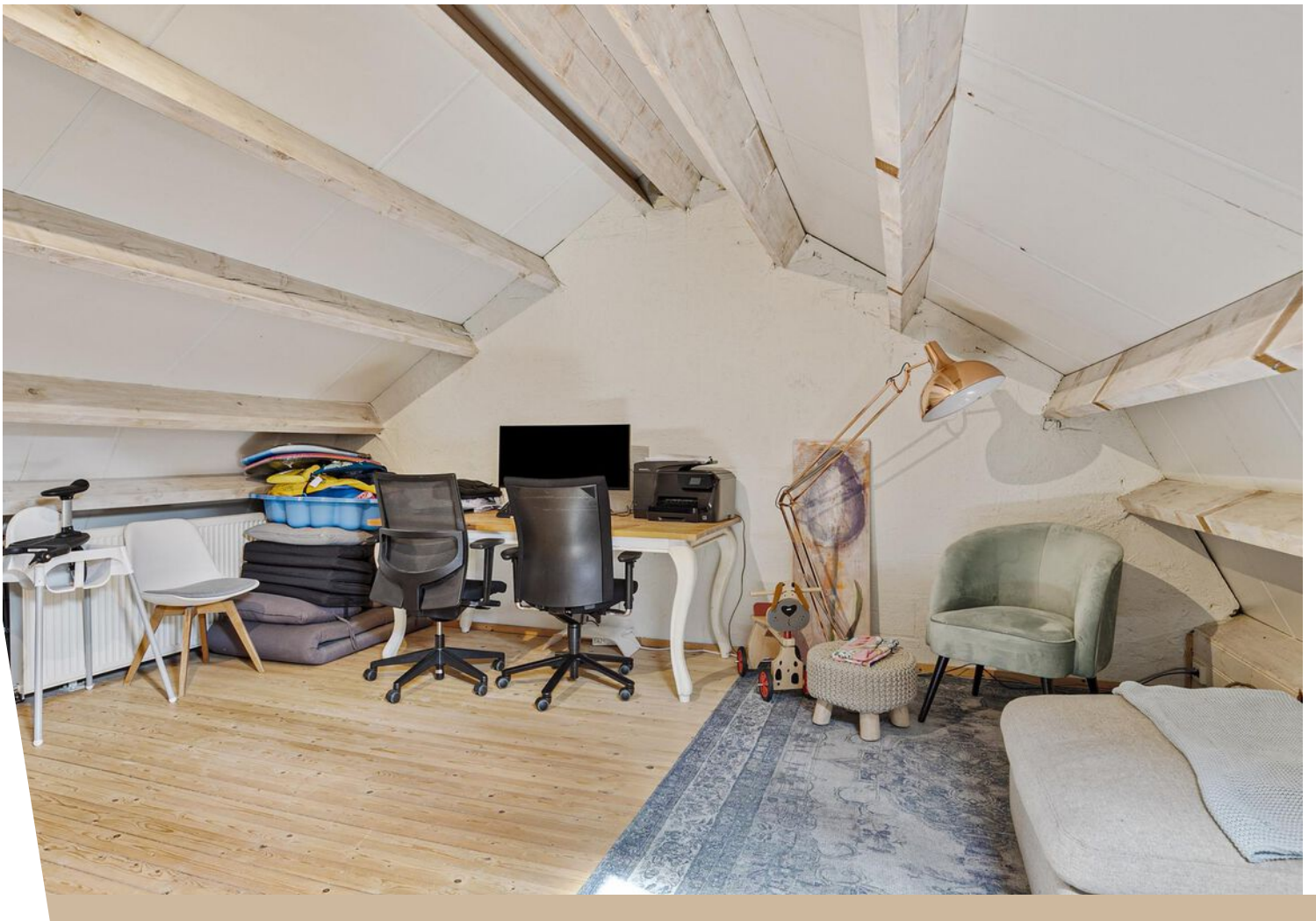






















# Bekijk deze woning online!

[rijksweg5.nl](http://rijksweg5.nl)

 **EIN**  
TIM VASTGOED

Rijksweg 5, Cadier En Keer



Scan deze code en  
bekijk de woning  
op je mobiel!





# Plattegrond



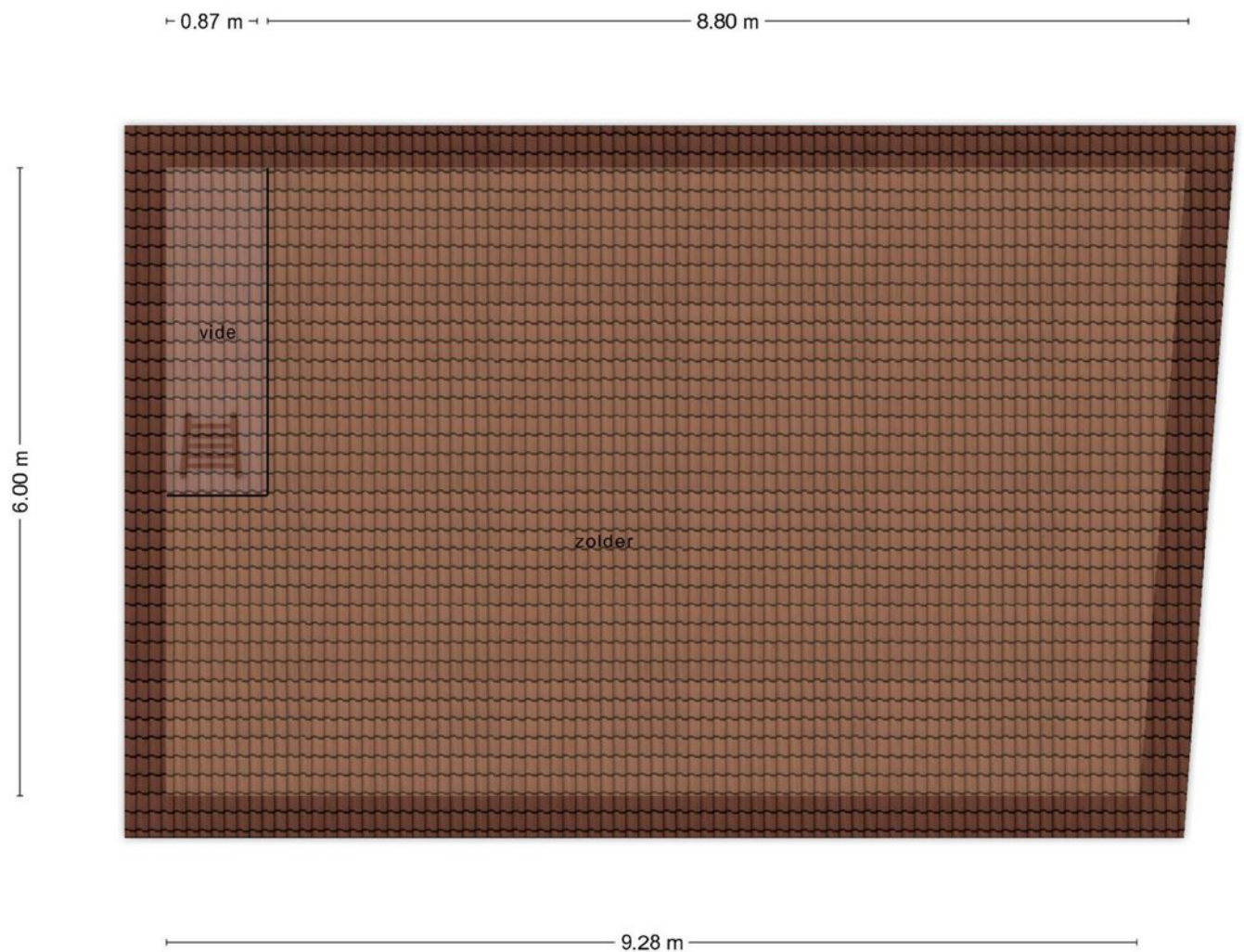
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



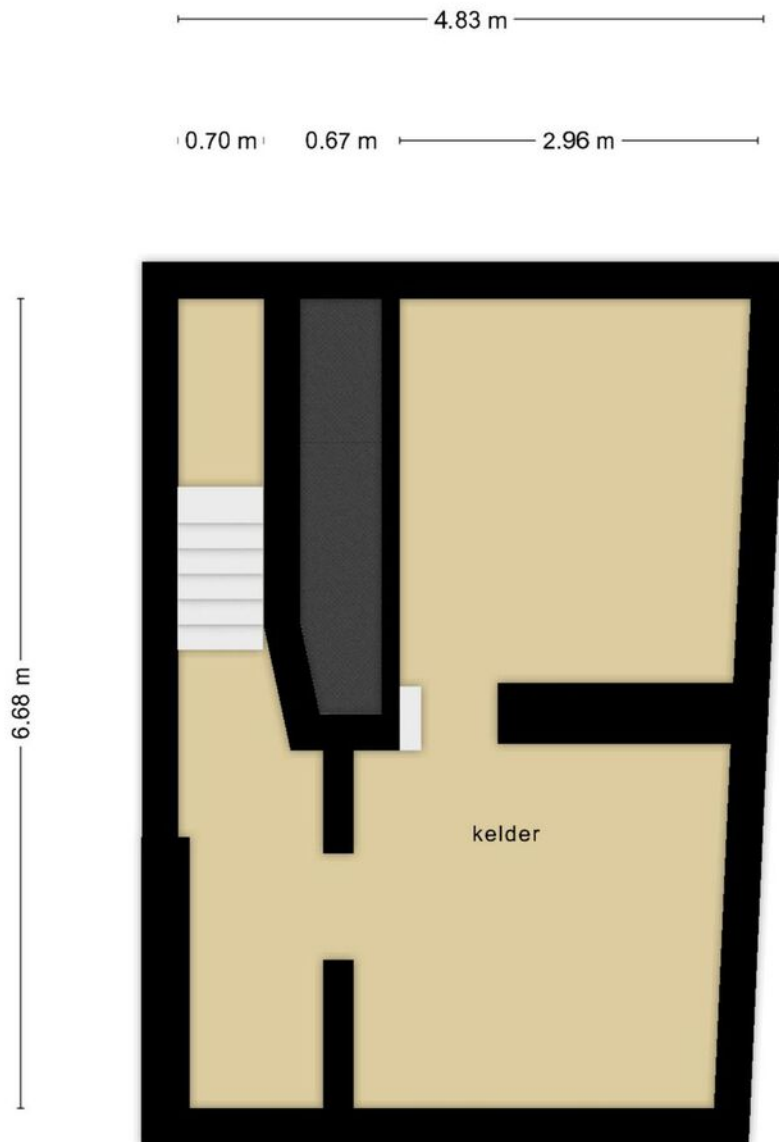
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.

# Plattegrond



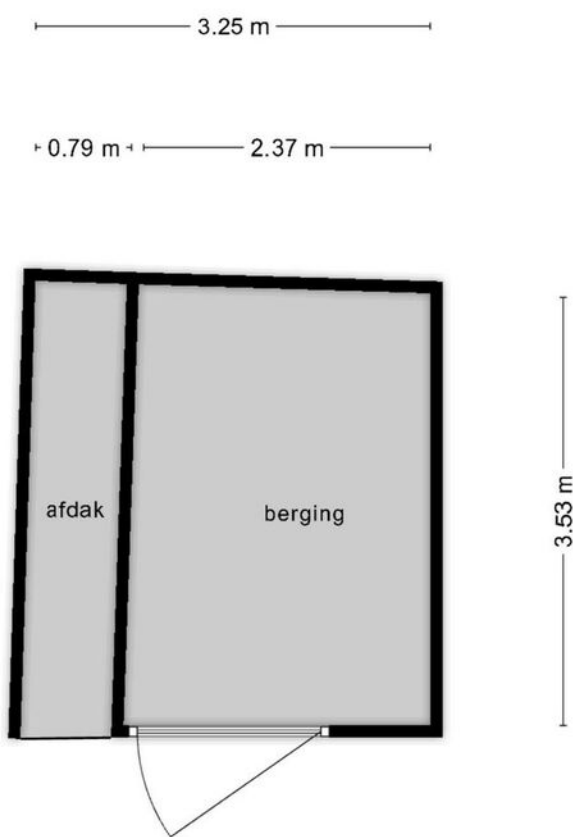
**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Plattegrond



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

# Plattegrond

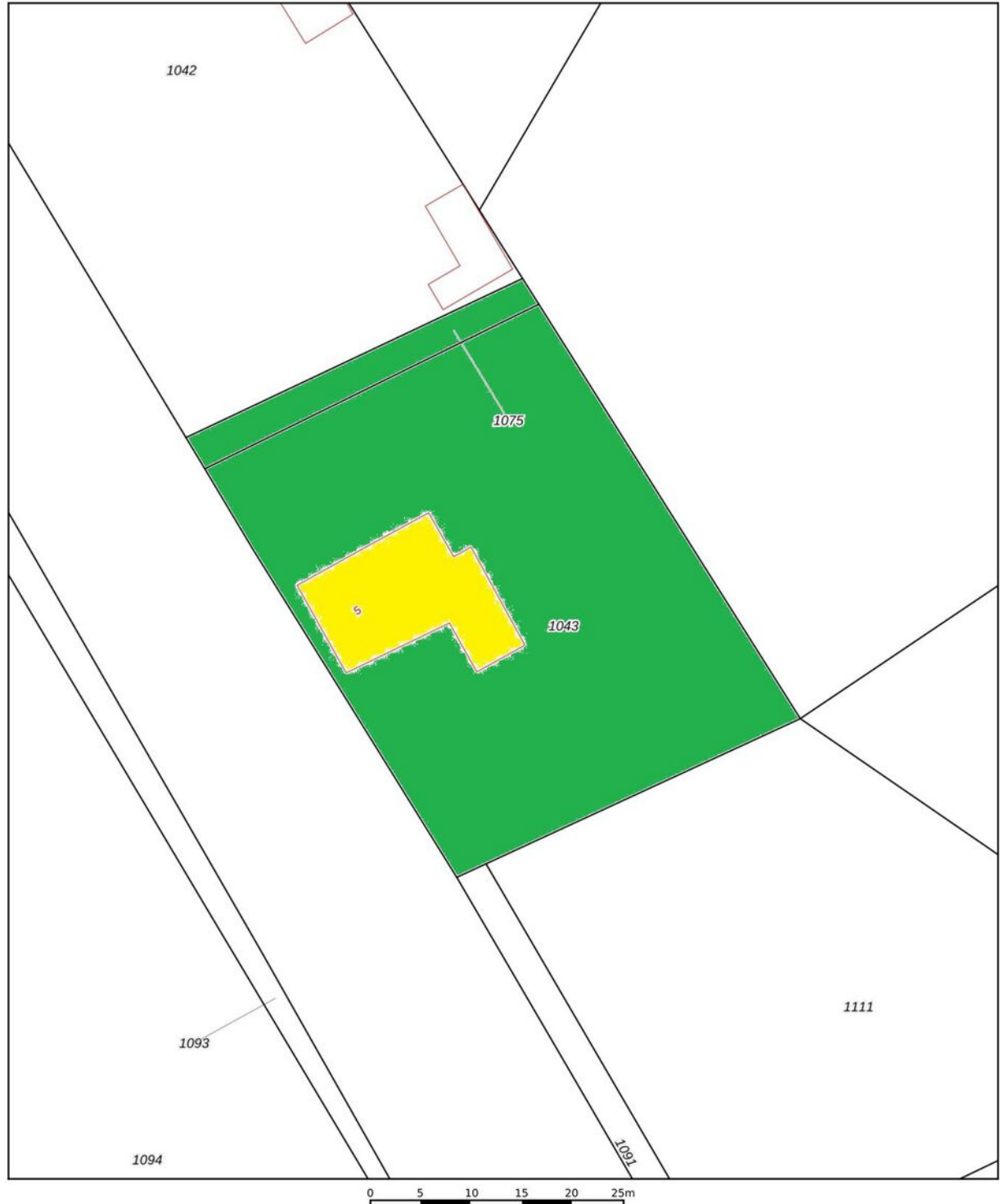


**Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden.  
Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.**

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 6226AE47



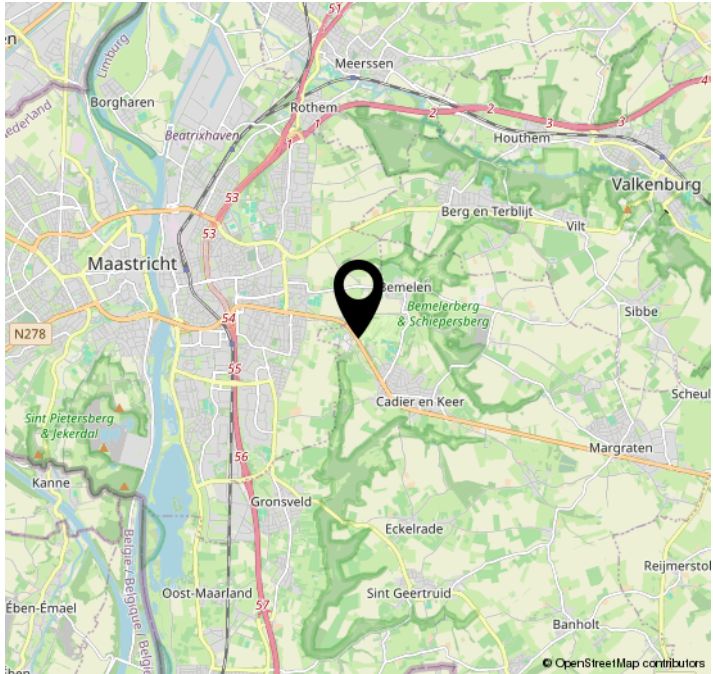
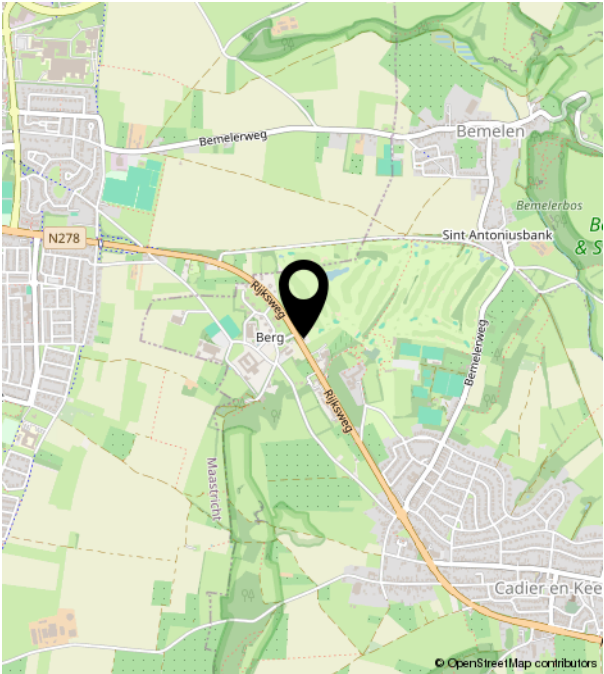
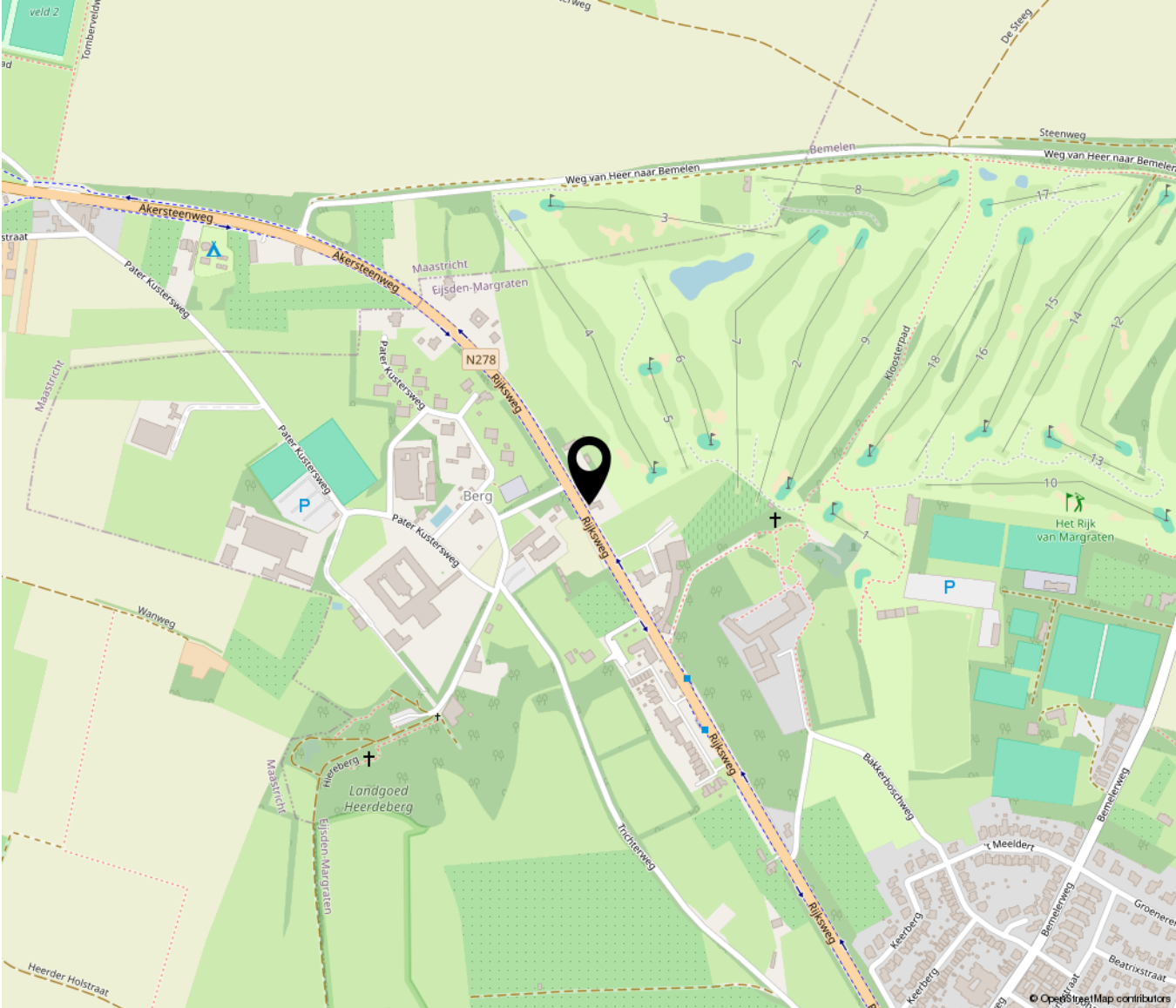
<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer		Kadastrale gemeente	Cadier en Keer
— Vastgestelde kadastrale grens		Sectie	C
— Voorlopige kadastrale grens		Perceel	1043
— Administratieve kadastrale grens			
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 2024  
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'*