

Wilhelminastraat 66

6245 AX Eijsden

Vraagprijs
€ 535.000,-
kosten koper



KENMERKEN

Woonoppervlakte **ca. 177 m²**

Perceeloppervlakte **ca. 235 m²**

Inhoud **ca. 730 m³**

Bouwjaar **ca. 1903**

Vraagprijs
€ 535.000,-
kosten koper



Wilhelminastraat 66

6245 AX Eijsden



Omschrijving

EIJSDEN (Centrum) - Karakteristiek instapklaar halfvrijstaand herenhuis (4 slaapkamers) met vrije achtertuin, via achterom bereikbaar met een fraaie robuuste eikenhouten terrasoverkapping met buitenkeuken en vrijstaande houten berging.

Het karakter van dit leuke huis zit onder meer in de details, te beginnen bij de historische voordeur en kenmerkende voorgevel met decoratieve geveltegeltjes, grote authentieke gevelkozijnen met monumentaal glas en fraai bewerkt dakoverstek.

Eenmaal binnen val je direct voor de originele tegeltjesvloer in de hal en houten lambriseringen, originele paneeldeuren, hoge plafonds en de uitstekende lichtinval, de stijlvolle houten bordestrappen en de robuuste dakconstructie met spanten en balken in het zicht en ook de moderne keuken, bijkeuken en badkamer en het feit dat alles technisch op orde is.

Hier vind je veel leefcomfort, onder meer dankzij de grootte van de ruimtes en hoge plafonds. Het totale gebruiksoppervlakte bedraagt iets meer dan 200 m², verdeeld over 4 woonlagen.

De kelder (ca. 20 m²) onder het huis is te praktisch, droog en de stahoogte is ca. 190 cm.

Zowel via de zij-ingang naast het huis, vanuit de woonkamer en via de aangrenzende woonkeuken en naastgelegen wasruimte met toiletruimte is de tuin te bereiken, een plek om uitstekend tot rust te komen, te zonnen (zuid-west oriëntatie) en gezellig met vrienden en familie lang te tafelen onder de grote terrasoverkapping met complete buitenkeuken.

Er is veel aan de woning professioneel gerenoveerd en verbeterd:

Het dak is geheel vernieuwd en volledig geïsoleerd, er zijn kunststof kozijnen v.v.. HR++ isolatieglas aan achterzijde geplaatst, de zolder is geheel verbouwd tot een fraaie masterbedroom met de kapconstructie in het zicht.

Ook zowel bouw- als installatietechnisch is alles uitstekend op orde, dat blijkt ook uit het bouwtechnische keuringsrapport (op aanvraag verkrijgbaar).

Kortom, een buitenkans voor diegene die graag wil wonen in een uitstekend gerenoveerd en zorgvuldig onderhouden karakteristiek herenhuis met 4 slaapkamers op een fijne rustige locatie aan de rand van het historische centrum van Eijsden.

Interesse? Lees verder!

INDELING

Souterrain:

- Kelder (ca. 5.9 m x 4.0 m). Deze is bereikbaar vanuit de hal.

Begane grond:

- Hal-entree (ca. 8.5 m x 1.4 m) met originele tegeltjesvloer, decoratief plafondornament, stijlvolle bordestrap met lambrisering en meterkast met compleet nieuwe groepenkast met aardlekschakelaars. Deze hal geeft toegang tot de kelder, woonkamer en gesloten keuken.

- Woonkamer (ca. 8.5 m x 4.35 m / 3.95 m), voormalige en-suite, voorzien van een eikenhouten vloer, granieten schouw met houtkachel, houten balk in het zicht, hoge plafonds (3.1 meter) en dubbele openslaande deur naar de tuin.

Bijzonder sfeervolle ruimte waar er voldoende plek is voor een ruime zithoek en 8-persoons eettafel.

- Sfeervolle gesloten leefkeuken (ca. 5.2 m x 3.2 m) in aanbouw achter woning met houtlook-tegelvloer met vloerverwarming en plaats voor 6-persoons eettafel.

De keukeninrichting uit 2016 is voorzien van een ruim kunststof werkblad met een 6 pits inductiekookplaat, design afzuigkap, vaatwasser, koelkast, elektrische boiler en zelfreinigende combioven.

Geen bovenkasten = geen probleem, er is voldoende bergruimte in de vele onderkasten en -lades.

- Bijkeuken (3.3 m x 3.0 m) ook voorzien van een houtlook-tegelvloer met vloerverwarming. Voldoende plaats voor het witgoed, extra koelkast en proviandkasten. Deze ruimte is in 2011 aangebouwd, volledig geïsoleerd en voorzien van moderne toiletruimte. Deur naar achtertuin ter plaatse van de overkapping.

- Riant en robuuste eikenhouten terrasoverkapping (ca. 4.8 m x 4.3 m) met eikenhouten keukenblok v.v. koud en warm water (elektrische boiler) en rondom een afdekzeil / windscherm voor als het wat frisser is.

Elektra aansluitingen voor o.a. TV, sfeervolle spots en terrasheater. Laat het EK maar beginnen!

Eerste verdieping:

- Ruime overloop met houten vloer en toegang tot twee slaapkamers en badkamer, voldoende plaats voor een linnenkast. De stijlvolle houten bordestrap loopt door naar de tweede verdieping, ook hier hoge plafonds.

- Moderne badkamer (ca. 3.1 m x 2.0 m) met inloopdouche, toilet en wastafel. Sfeervolle eikenhouten vloer, wandafwerking met details van historische muren en het grote originele getoogde raam met monumentaal enkelglas.

- Slaapkamer 1 (ca. 4.2 m x 4.05 m), achterzijde, v.v. airco en kunststof draaikantelramen met HR++ isolatieglas, originele granieten schouwmantel.

- Slaapkamer 2 (ca. 4.2 m x 3.8 m), voorzijde, v.v. airco, originele schouwmantel en fraai gevelkozijn met unieke indeling en monumentaal enkelglas.

Tweede verdieping:

- Overloop met houten vloer en toegang tot de masterbedroom en werkkamer.

- Masterbedroom (ca. 5.4 m x 4.3 m), voorzijde, met stoere dakconstructie en houten dakbalken vol in het zicht.

Ook deze slaapkamer is heel mooi en sfeerol afgewerkt en voorzien van een airco en twee stuks dakkapellen.

- Werkkamer (ca. 4.1 m x 3.25 m), achterzijde, met dakraam (dakkapel mogelijk), opstelling HR CV-Combiketel (eigendom, bj 2019), kasten onder knieschotten van het dak en laminaatvloer.

Buiten:

- Smalle oprit t.b.v. fietsen e.d., toegang tot de kleine berging (5.4 m x 1.25 m).

Vanuit deze berging direct toegang tot de achtertuin.

- Achtertuin gelegen op het zuid-westen, diepste deel ca. 8,5 x 8,5 meter waarin de vrijstaande houten tuinberging (ca. (ca. 3,2 x 4,15 m) v.v. elektra is gelegen. De achtertuin is met een gemetselde tuinmuur (ca. 1.6m hoog) omsloten en dankzij de parkachtige achtergelegen tuin is er volop privacy, geen inkijk van achteren.

De terrasoverkapping met buitenkeuken completeren dit tot één geheel voor die liefhebber van ontspannen en Bourgondisch genieten die niet te veel tijd kwijt wil zijn aan o.a. zaaien, grasmaaien en heggen snoeien.

LIGGING:

De woning is uitstekend gelegen aan de zuidrand van het centrum van Eijsden, niet ver van de achterliggende weilanden en het wandel- en natuurgebied het Caestertveld.

Het winkelcentrum van Eijsden, openbaar vervoer en andere benodigdheden zijn op korte afstand, verse broodjes haal je iedere ochtend 's-morgens bij bakkerij Van de Weerdt even verderop in straat. Eijsden is een dorp waar het goed vertoeven is door de mooie omgeving en culturele saamhorigheid. Eijsden ligt zeer gunstig ten opzichte van Maastricht en uitvalswegen en treinverbinding in de richting van Eindhoven, Aken en Luik.

Kenmerken:

- Bouwjaar 1903, renovatie 2011 / 2016
- Inhoud 730 m³
- Perceel 235 m²
- Totaal in pandig gebruiksoppervlak ca. 205 m²
- Gebruiksoppervlak wonen ca. 177 m²
- Gebruiksoppervlak overig in pandige ruimte ca. 28 m²
- Gebruiksoppervlak gebouwgebonden buitenruimte ca. 21 m²
- Externe bergruimte totaal ca. 20 m²
- HR CV-Combiketel 2019, in eigendom
- Deels vloerverwarming op CV installatie aangesloten (keuken en bijkeuken)
- Achtergevels v.v. kunststof kozijnen met houtnerf en duotone, HR++ isolatie
- Voorgevel authentieke historische houten gevelkozijnen v.v. monumentaal enkel glas
- Dak volledig gerenoveerd en geïsoleerd met Unidekplaten
- Muurisolatie deels (bijkeuken)
- Energielabel D
- Recent bouwtechnisch keuringsrapport op aanvraag verkrijgbaar.

Oplevering:

In de huidige staat, voorkeur begin oktober 2024.

BEZICHTIGING

Uitsluitend na afspraak met makelaarskantoor TIM Vastgoed, tel. 043-3405900.

ONDERHOUD

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat koper(s).

AANSPRAKELIJKHEID

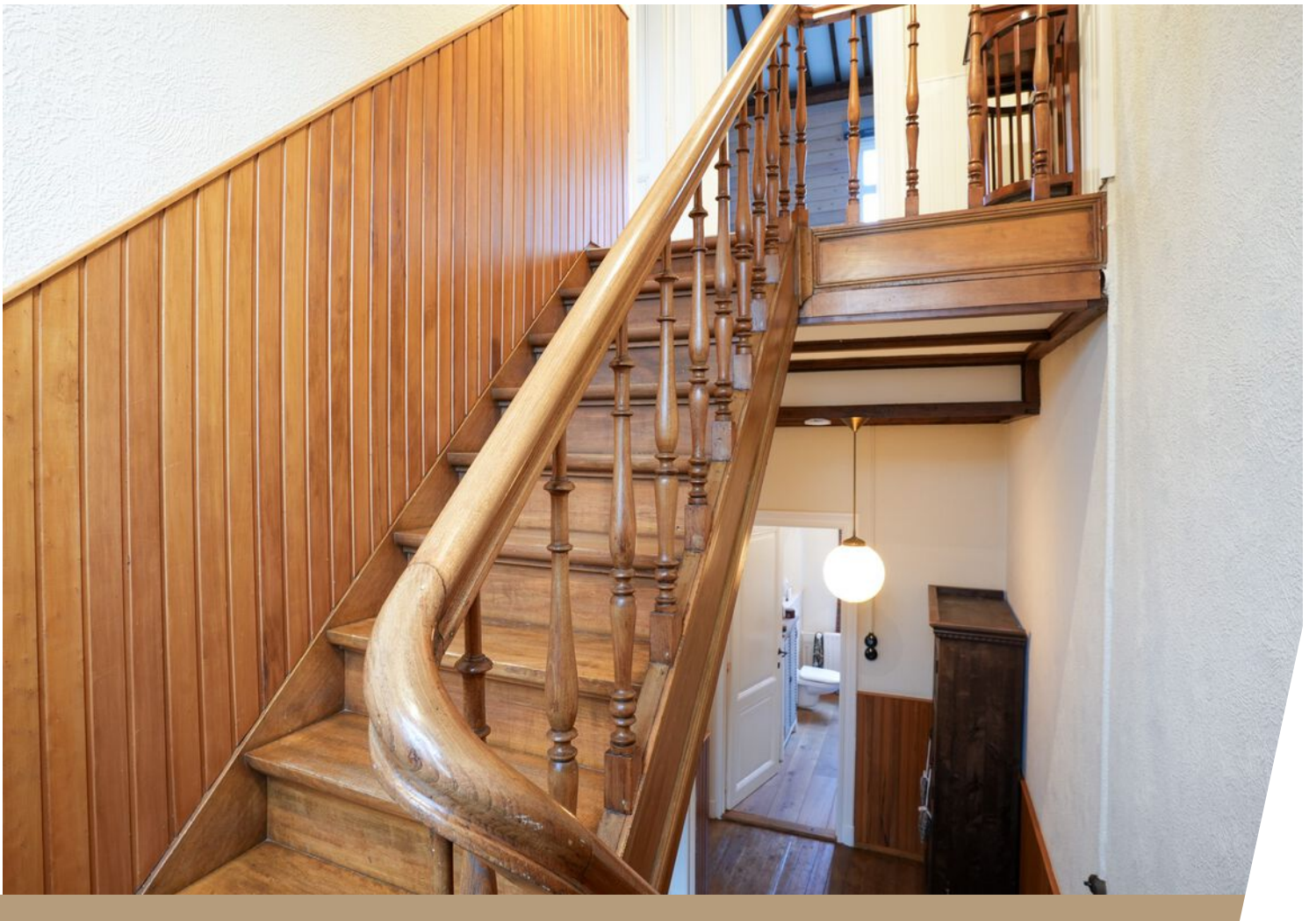
Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is. De gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht. Een kandidaat koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn.











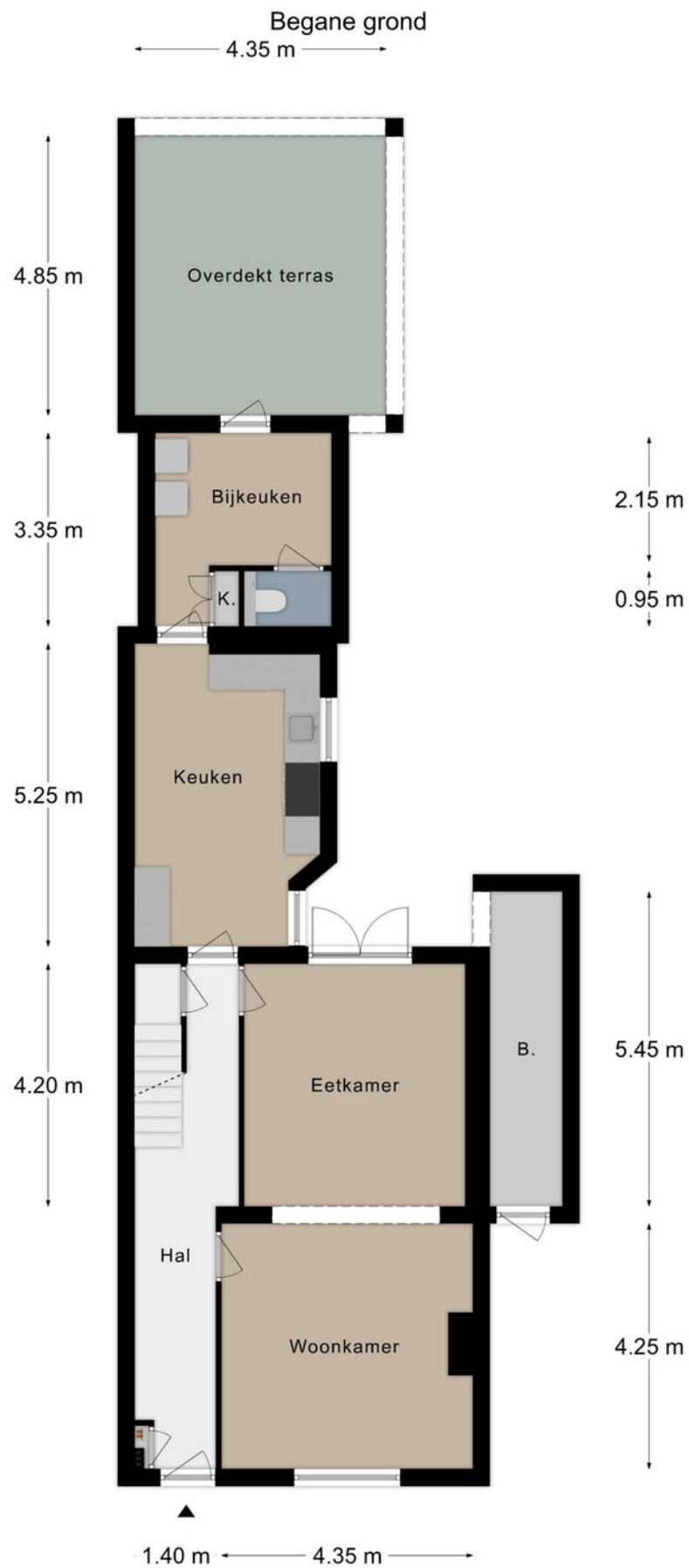




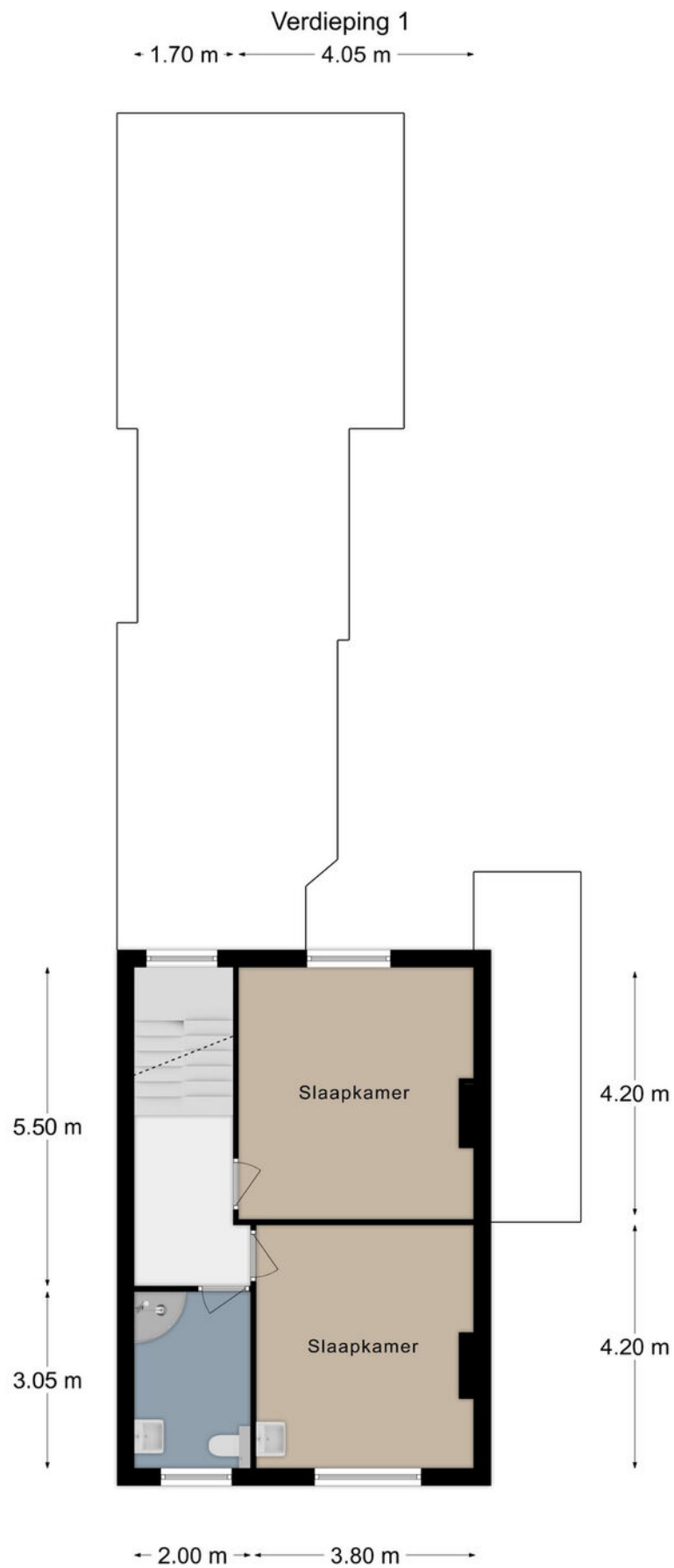




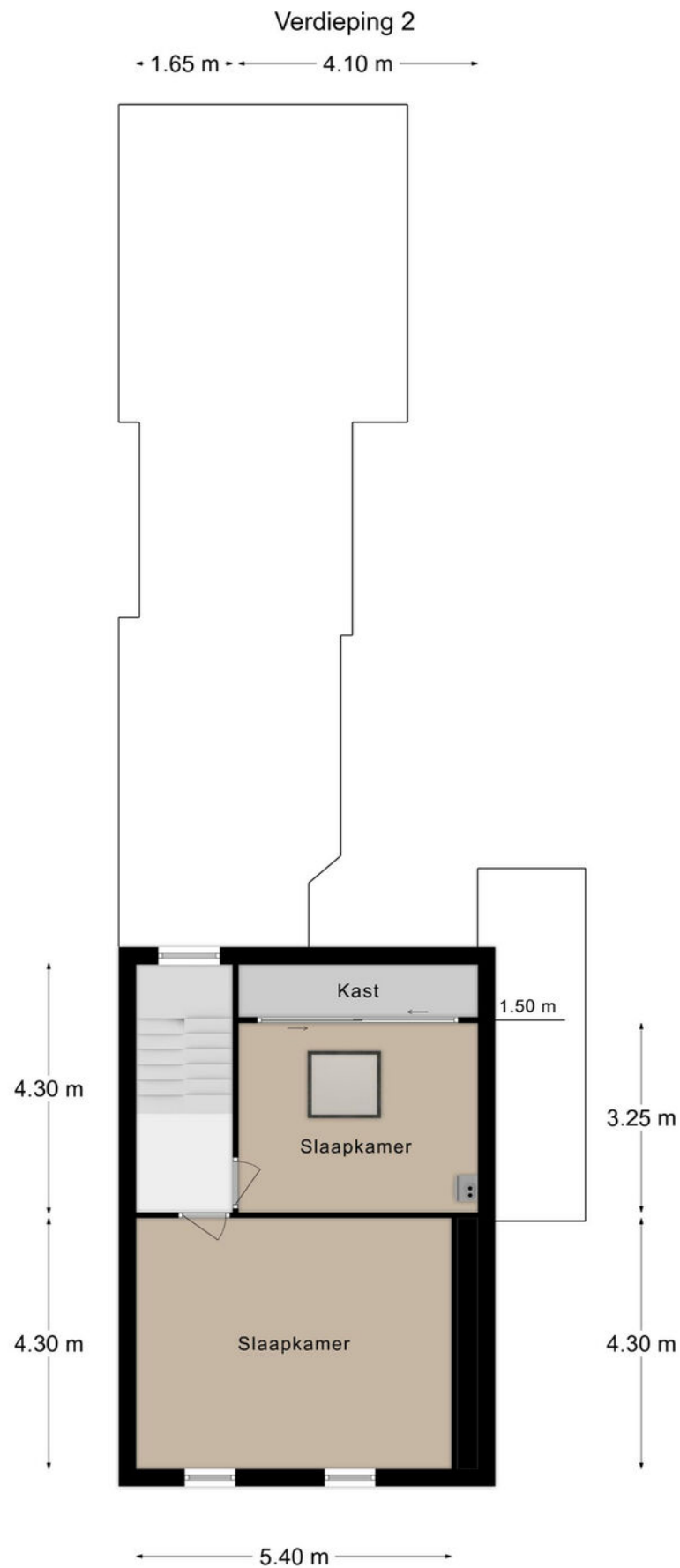
Plattegrond



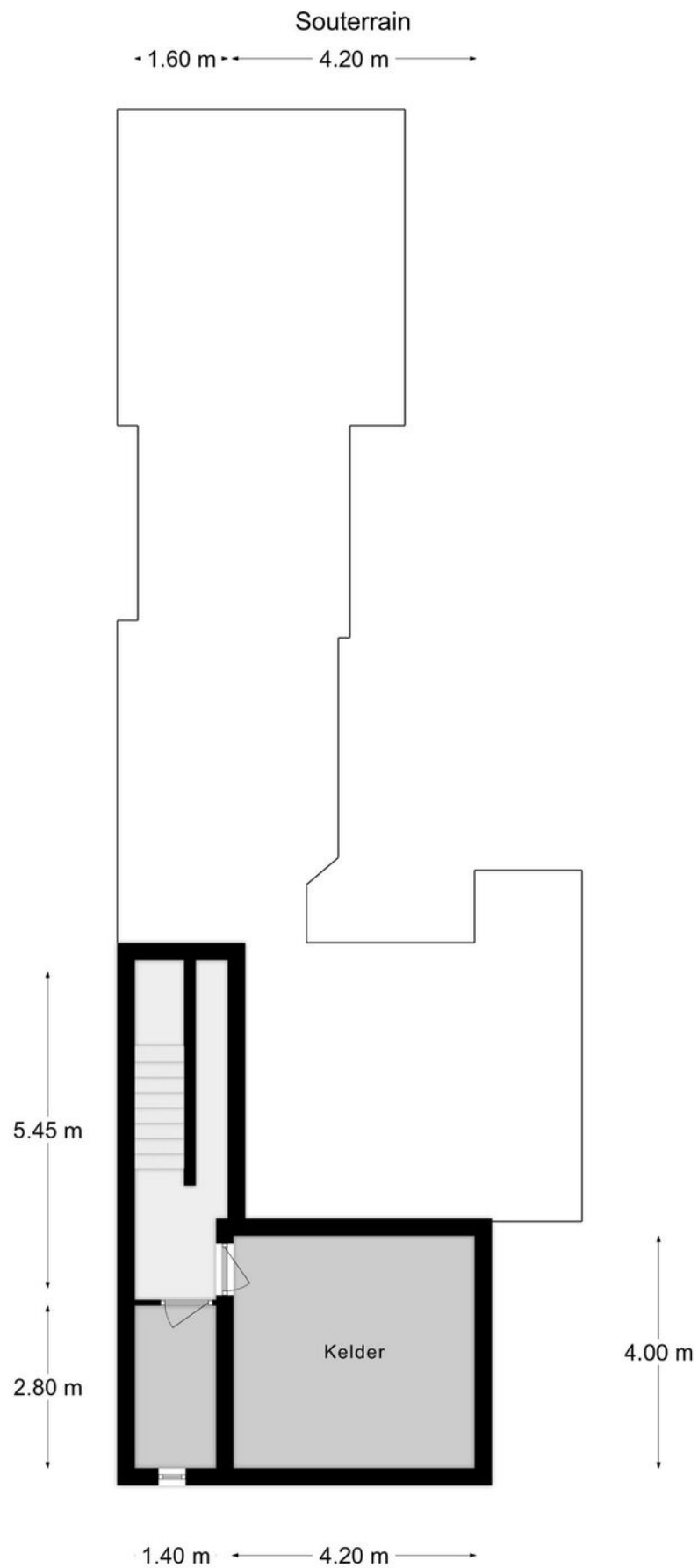
Plattegrond



Plattegrond



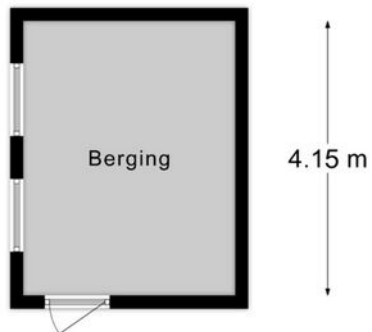
Plattegrond



Plattegrond

Berging

← 3.20 m →



Bekijk deze woning online!

wilhelminastraat66.nl

Ein
TIM VASTGOED
Thuis in Middenbrabant

Wilhelminastraat 66, Eijsden



Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!




Kadastrale kaart

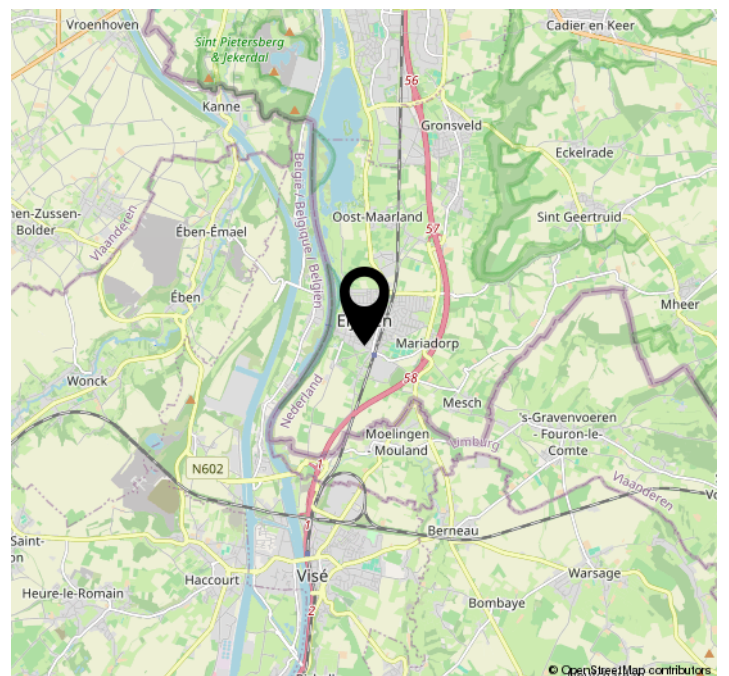
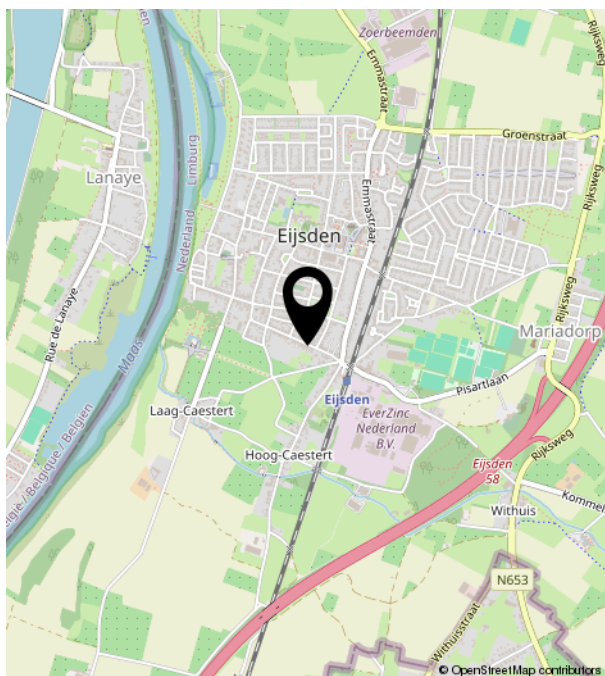
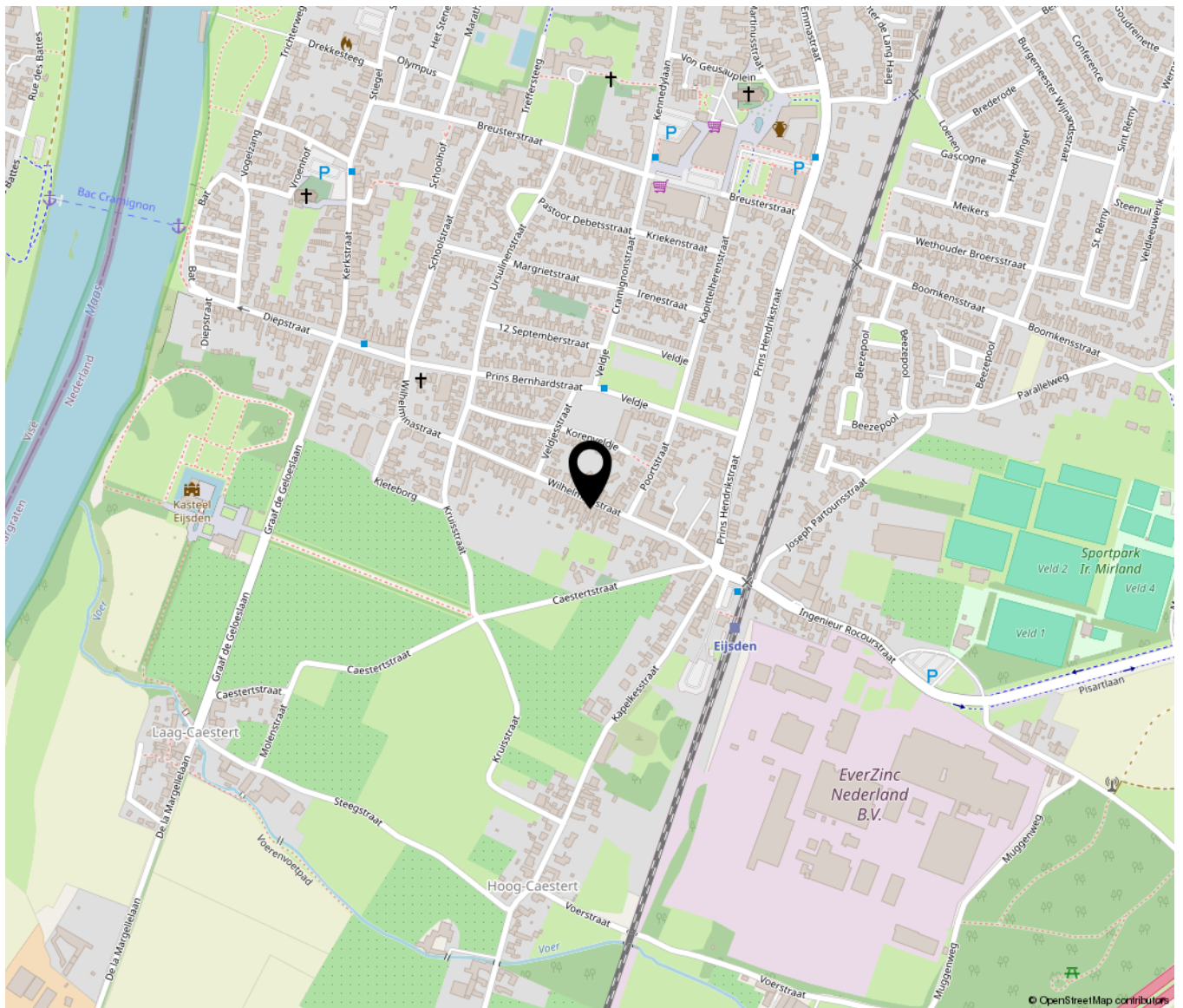


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
—	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Eijsden
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	D
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5443
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

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 databankrecht.



Locatie op de kaart





TIM VASTGOED
'Thuis In Makelaardij'