



## CADIER EN KEER LIMBURGERSTRAAT 21



Op toplocatie en op slechts 4 autominuten van Maastricht gelegen ruime halfvrijstaande eengezinswoning met maar liefst ca. 263 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, veel lichtinval, een fraaie open verbinding van woonkamer met tuinkamer en keuken (totaaloppervlak ca. 60 m<sup>2</sup>), 4 comfortabele slaapkamers, een in 2012 gemoderniseerde luxe keuken, luxe badkamer, een garage met smeerpuit en last-but-not-least een ruime kantoor- of praktijkruimte uit 2005 met kitchenette en sanitair, desgewenst ook uitstekend te gebruiken als atelier, guesthouse of mantelzorgwoning. Dit alles gelegen op een riant perceel van 549 m<sup>2</sup> en in een rustige woonomgeving. Heeft u interesse? Bel of mail ons voor een vrijblijvende afspraak. U bent van harte welkom!

|                 |                                              |
|-----------------|----------------------------------------------|
| Bouwjaar        | : 1968                                       |
| Perceel         | : 549 m <sup>2</sup>                         |
| Inhoud          | : ca. 814 m <sup>3</sup> (woning en kantoor) |
| Woonoppervlakte | : ca. 162 m <sup>2</sup>                     |
| Energie label   | : C, geldig tot 21-07-2035                   |

**VRAAGPRIJS: 550.000,- k.k.**



WWW.VAQS.NL E: INFO@VAQS.NL T: 043-4506028



## BEGANE GROND

Als u voor deze woning staat, valt direct op dat de woning hoger ligt dan het straatniveau. Tevens ziet u dat de woning ver van de openbare weg is gelegen door de 12 m diepe voortuin. De eerste aanblik is daarmee al bijzonder fraai en riant! We lopen via de 23 m lange oprit naar de entree, gelegen in de zijgevel. We gaan naar binnen en komen in een royale ontvangsthall van ca. 4.20 x 3.45 m inclusief modern gastentoilet met wandcloset en fonteintje uit 2012 alsmede de meterkast (12 groepen) en een separate bergkast. De hal is (net als het toilet, de tuinkamer en de keuken) voorzien van een hoogwaardige Italiaanse plavuizenvloer in 60 x 60 cm formaat. Vanuit de hal heeft u toegang naar de woonkamer, de keuken en door middel van een wenteltrap toegang naar de kelder en naar de verdieping. We lopen door naar de woonkamer. Wat een heerlijke hoeveelheid lichtinval! Met dank aan de grote raampartij in de voorgevel, de van veel glas voorziene entree naar de woonkamer en door de open verbinding van woonkamer met de tuinkamer alwaar een gevelbrede glazen pui is geplaatst alsmede een dak met HR++ veiligheidsglas. In de woonkamer bevindt zich een strakke schouw met rookkanaal. De wanden zijn afgewerkt met modern glad stucwerk en in de overgang naar de tuinkamer bevindt zich een mooie design radiator. De royale tuinkamer bestaat uit een hardhouten constructie met veel glas en dubbele openslaande tuindeuren voor een optimale tuinbeleving. Via deze tuinkamer loopt u door naar de open keuken. Door de toegepaste open indeling van woonkamer, tuinkamer en keuken is er een comfortabele leefruimte ontstaan van ca. 60 m<sup>2</sup>. In de keuken is er in 2012 een luxe U-vormige installatie (Beckermann Küchen) geplaatst met separate kasten- en apparatuurwand. Naast een praktisch groot hardstenen werkblad en greeploze witte hoogglans panelen is de keuken volledig voorzien van Siemens apparatuur (5-pits gaskookplaat met wokbrander, 90 cm rvs-afzuigkap, hetelucht oven, magnetron, koelkast, vrieskast en vaatwasser). Alle raamkozijnen op de begane grond zijn in oktober 2003 (met uitzondering van de glazen pui in de tuinkamer en het houten toiletraampje) vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Aansluitend aan de tuinkamer bevindt zich een groot buitenterras met een optimale privacy en aangrenzend een achtertuin van ca. 23 m diep (gemeten vanaf de achtergevel). Via het terras kunnen we d.m.v. een loopdeur in de zijgevel van de garage daar naar binnen. De halfsteens gemetselde en ruim bemeten garage van ca. 6.30 x 4.05/3.65 m beschikt over elektra, water, verwarming en een smeerpuit! In het verlengde van de garage is eind 2005 een kantoorruimte gerealiseerd (totaal oppervlak begane grond ca. 45 m<sup>2</sup>) met een eigen ingang, hal, toilet annex doucheruimte en het kantoor met veel raampartijen, 2 lichtkoepels, verwarming en een pantry met spoelbak, keramische kookplaat, rvs-afzuigkap, oven en koelkast. Deze ruimte beschikt over een separate tussengroep voor elektra met 6 schakelautomaten. De kantoorruimte kan natuurlijk ook prima ingericht worden als praktijkruimte, atelier, guesthouse of mantelzorgwoning.

Vanuit de hal in de kantoorruimte is er d.m.v. een stenen trap toegang naar een kelderruimte van ca. 5.45 x 4.45 m, te gebruiken als berging of als magazijn.

## VERDIEPING 1

We lopen via de achtertuin weer terug naar de woning. In de hal gaan we met de wenteltrap naar boven naar de eerste verdieping. De ruime overloop (ook weer voorzien van een gevelraam voor veel lichtinval) geeft toegang tot 3 comfortabele slaapkamers en een grote badkamer. Slaapkamer I van ca. 4.15 x 3.85 m is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van moderne glad stucwerk wandafwerking en een Frans balkon met dubbele openslaande deuren. Slaapkamer II van ca. 3.50 x 3.20 m is eveneens gelegen aan de achterzijde van de woning en ook voorzien van moderne glad stucwerk wandafwerking. Slaapkamer III van ca. 3.85 x 3.25 m is gelegen aan de voorzijde van de woning en voorzien van moderne glad stucwerk wandafwerking en een Frans balkon met dubbele openslaande deuren. De badkamer van ca. 3.50 x 2.30 m is in 2009 gemoderniseerd en voorzien van



antraciet vloerplavuizen (formaat 60 x 60 cm), witte wandbetegeling (formaat 60 x 30 cm), een wastafelmeubel met 2 waskommen, een wandcloset, bidet, grote inloopdouche en een sierradiator. Alle raamkozijnen op de verdieping zijn op 10-2003 vervangen door kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

## VERDIEPING 2

De zolderverdieping is eveneens met een wenteltrap te bereiken. Boven komt u uit op een grote overloop annex bergzolder van ca. 3.50 x 2.90 m (gemeten vanaf 1.50 m plafondhoogte). Deze ruimte is voorzien van een Velux GGL102 dakraam (55 x 78 cm) met dubbele beglazing. Hier is tevens de cv-combiketel geplaatst (Intergas HRC Kombi Kompakt 36/30 CW5, bouwjaar 2023 en gehuurd van Volta NXT (5-jaars huurcontract). Via deze ruimte is er d.m.v. een loopdeur toegang naar de vierde slaapkamer van ca. 3.85 x 2.90 m (gemeten vanaf 1.50 m plafondhoogte). Hier is een vaste wastafel aanwezig met warm en koud stromend water, alsmede een Velux GGL808 dakraam (134 x 140 cm) met dubbele beglazing. Door middel van het plaatsen van een dakkapel is de effectieve ruimte in deze slaapkamer eenvoudig fors te vergroten.

## KELDER

Via een wenteltrap vanuit de ontvangsthall kunt u naar beneden naar de kelder. U komt uit in een praktische wasruimte van ca. 3.50 x 1.80 m waar de witgoed aansluitingen zijn geplaatst alsmede een handig, gemetseld verhoogd plateau voor de wasmachine en droger zodat u niet hoeft te bukken bij het in- en uitladen! Aangrenzend aan de wasruimte bevindt zich een provisiekelder van ca. 3.50 x 2.40 m met kelderraam en toegang tot de kruipruimte.

## KORT SAMENGEVAT

- Toplocatie;
- Geliefde rustige woonomgeving;
- Heerlijk landelijk wonen op slechts 4 autominuten van Maastricht;
- Goed voorzieningenniveau ter plaatse;
- Grote eengezinswoning met 4 comfortabele slaapkamers;
- Goede staat van onderhoud m.u.v. schilderwerk houten kozijnen;
- Heerlijke tuinkamer met open verbinding met woonkamer en keuken;
- Zelfstandige kantoorruimte, ook geschikt voor andere doeleinden;
- Grote garage met smeerput;
- Riant kavel van 549 m<sup>2</sup>;
- Nieuwe luxe keukeninstallatie geplaatst in 2012;
- Modern, luxe sanitair uit 2009 en 2012;
- Raamkozijnen grotendeels kunststof met HR++ beglazing (10-2003);
- Intergas HRC Kombi Kompakt cv-combiketel, bouwjaar 2023, gehuurd;
- Energielabel C, geldig tot 21-07-2035.

## OMGEVING

Deze woning ligt in Cadier en Keer in Zuid-Limburg op slechts een paar minuten van Maastricht, het MUMC+, MECC of Randwyck. Cadier en Keer is gelegen op het Plateau van Margraten en vormt de entree naar het prachtige heuvelland waar je heerlijk kunt wandelen en fietsen in de uitgestrekte natuurgebieden zoals bijvoorbeeld de Bemelerberg en het Savelsbos en gelijktijdig kunt genieten van geweldige vergezichten. In Cadier en Keer zelf zijn alle basisvoorzieningen op loopafstand aanwezig zoals twee supermarkten, een basisschool, kinderopvang, sportclubs en speciaalzaken. Zelfs een manege en een golfbaan! Cadier en Keer is uitstekend gelegen ten opzichte van de hoofdverkeersverbinding naar Maastricht of de aansluiting met de autosnelweg richting Eindhoven, Heerlen, Aken of Luik.



Een bushalte is op loopafstand bereikbaar. Het NS-treinstation in Maastricht is met de bus in 10 minuten te bereiken. Kort samengevat, het is fantastisch wonen in Cadier en Keer!

### OVERIG

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat de koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. financiering) is in de regel 6 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 1 week ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

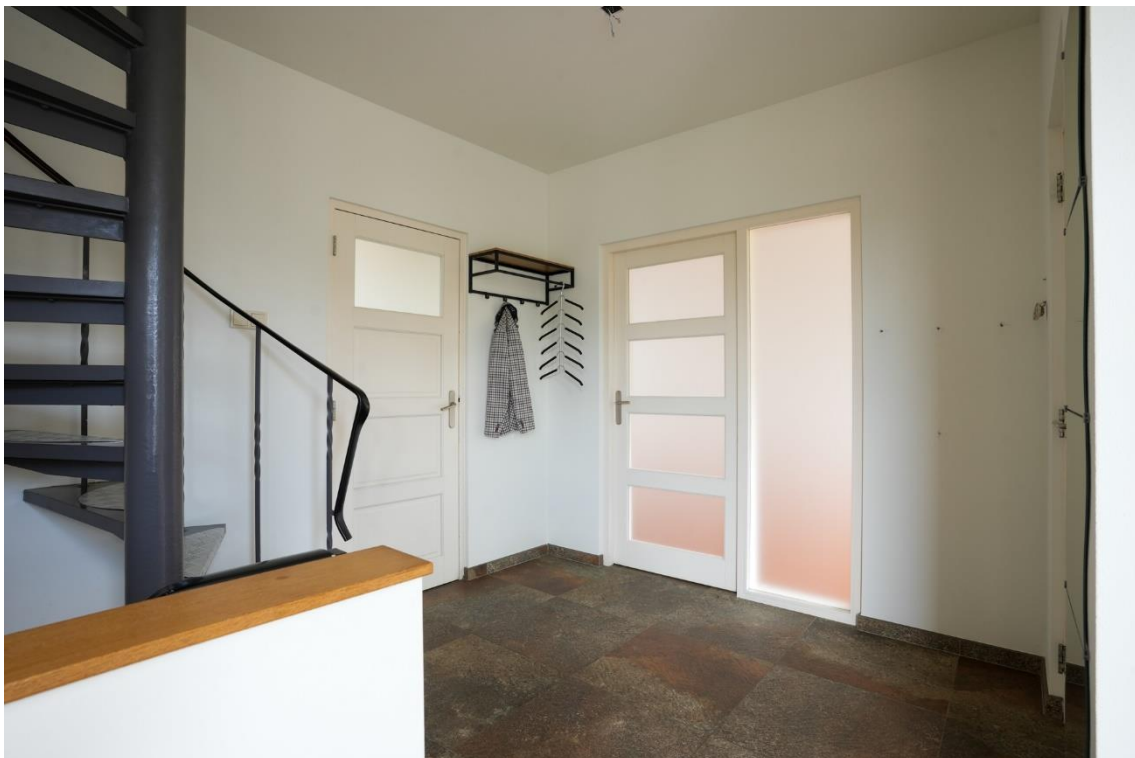
Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuist of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.







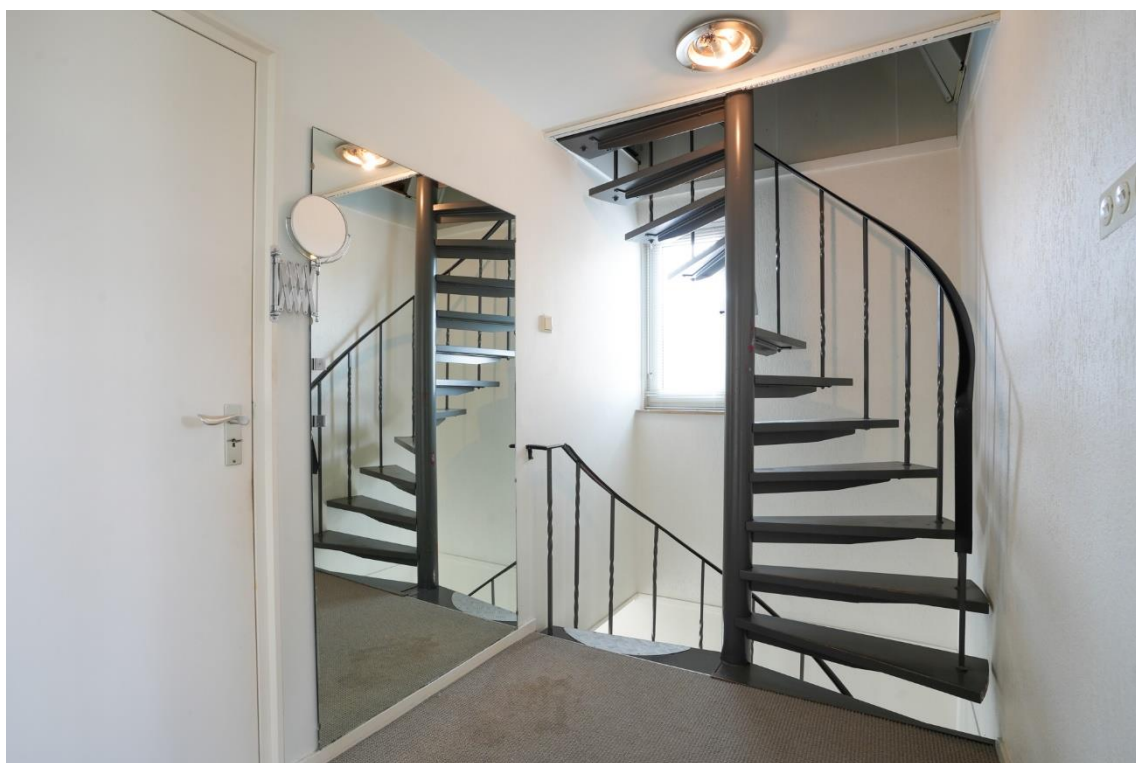








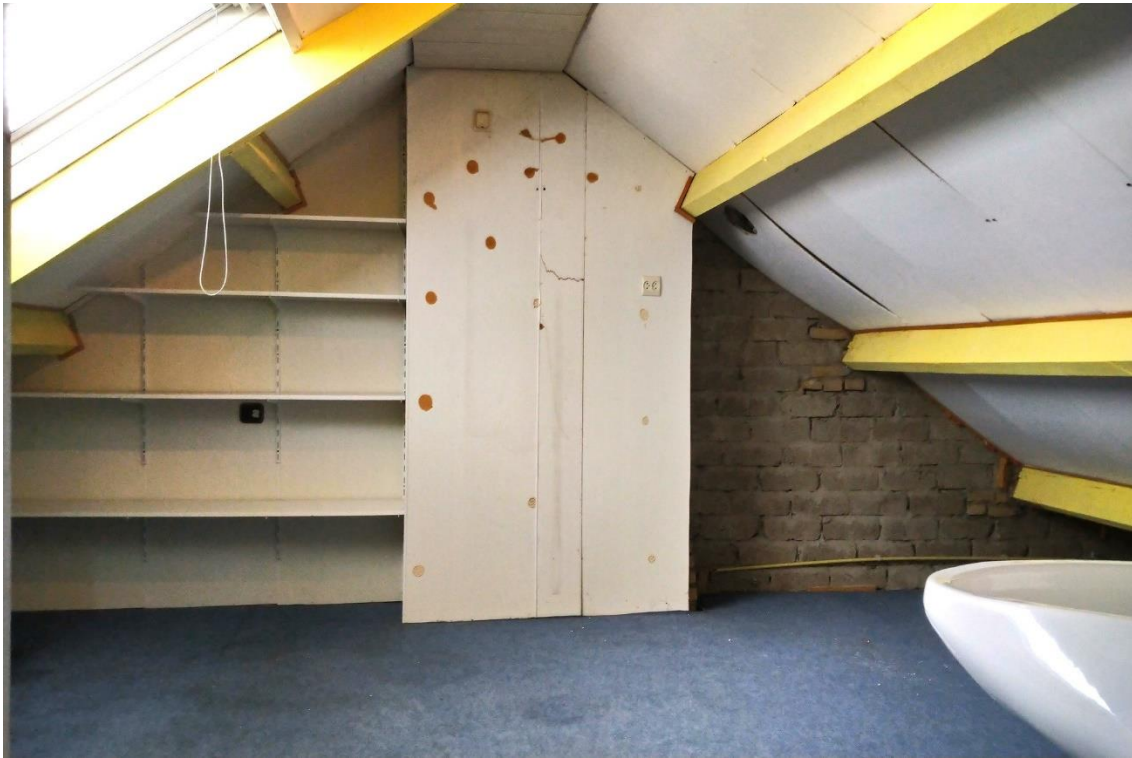




























Kadastrale kaart

Uw referentie: VAQS Makelaardij



12345  
25

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

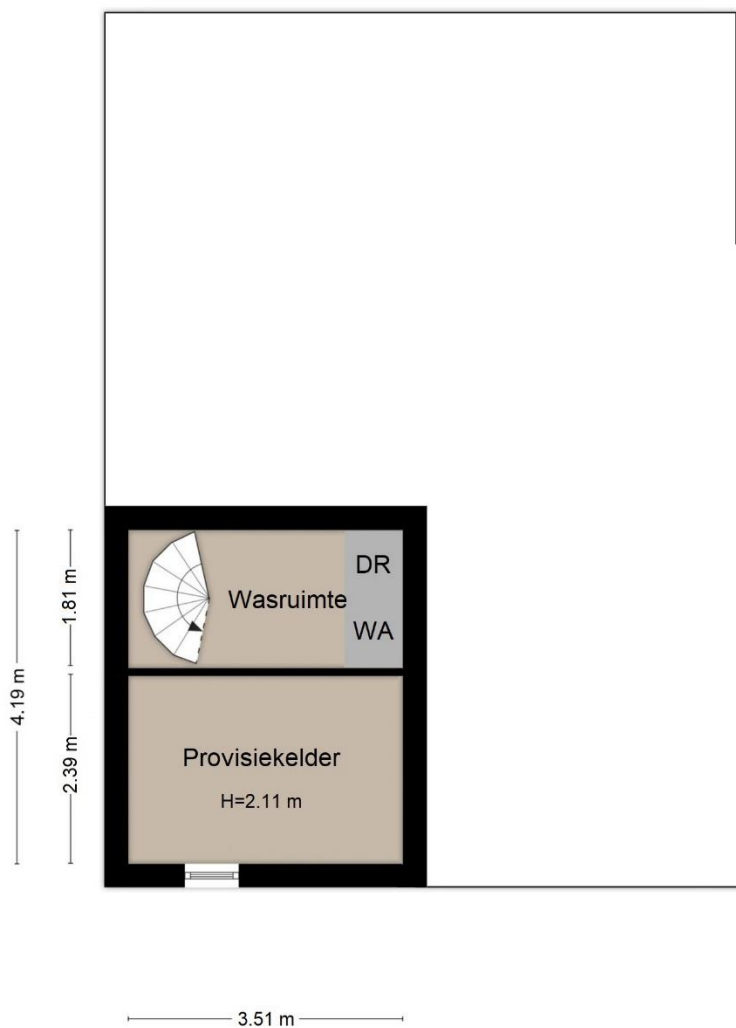
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juni 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Cadier en Keer  
Sectie A  
Perceel 3969

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.

kadaster



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



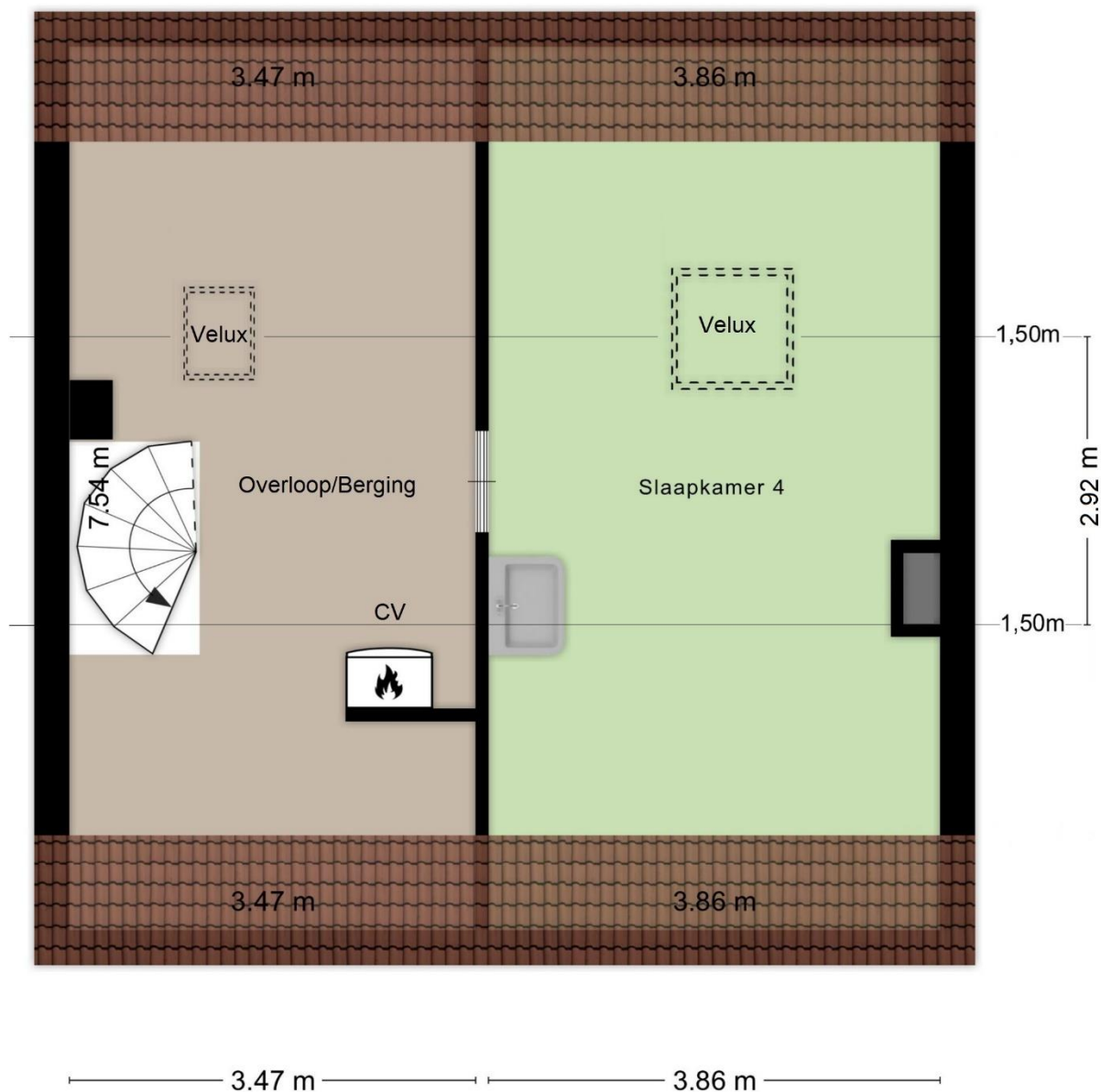
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



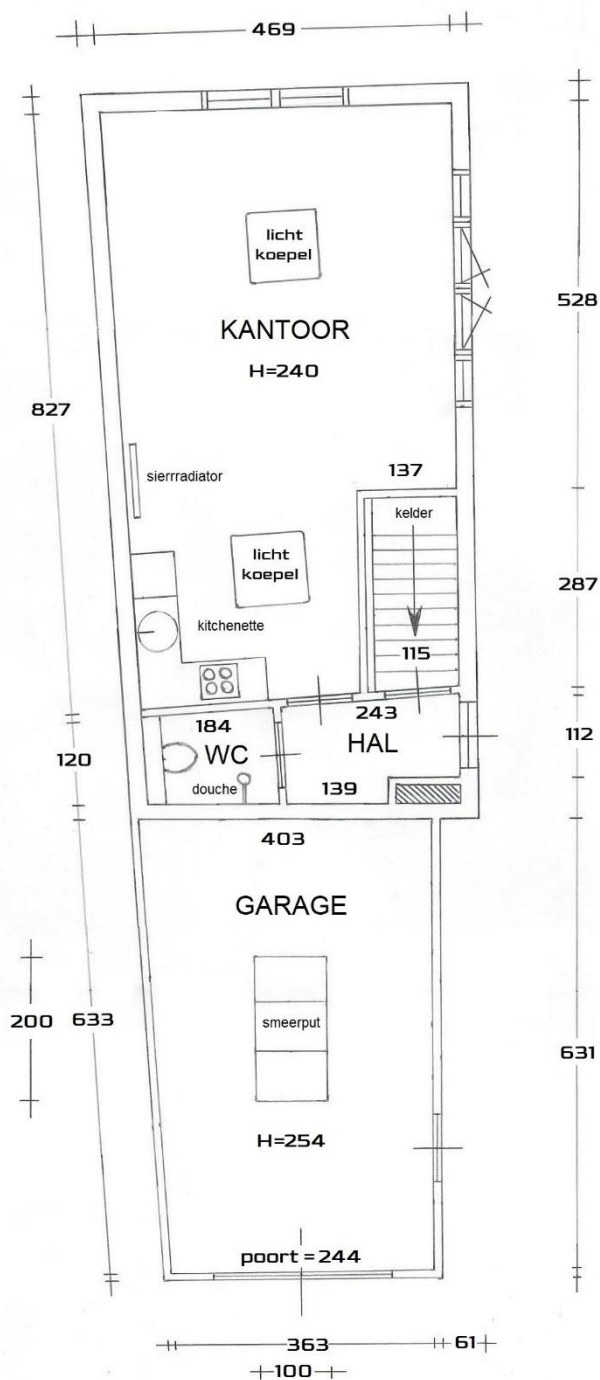


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend





## GARAGE EN KANTOOR



V<sup>A</sup>QS



# Aanvullende informatie bij de koop van een woning

## Financieren van de koop

Voordat u een woning gaat bezichtigen is het aan te bevelen om een gedegen inzicht te hebben in uw financiële mogelijkheden. Zo weet u wat voor u haalbaar en verantwoord is en bent u slagvaardiger in het onderhandelingsproces indien u een woning graag wilt kopen. VAQS Makelaardij kan u, indien gewenst, helpen bij het kiezen van een professionele, onafhankelijke financieel adviseur.

## Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. Bij een eventuele stille verkoop gelden er specifieke procedures en voorwaarden die alsdan in de documentatie beschreven staan.

## Het tot stand komen van een koop

Na het biedingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met verkoper besproken. Zodra een akkoord is bereikt en de woning is gegund, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de modelkoopakte van NVM/VastgoedPro/VEH. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst stelt. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bedenktime koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

## Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning is zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen. Indien de koper dit wenst, dient hij dit duidelijk omschreven aan te geven bij het uitbrengen van een bieding.