

TE KOOP



Bisschop Eraclesplein 29 6245 HK Eijsden VP € 345.000,--

Goed gelegen aan een kindvriendelijk en rustig woonerf bieden wij u een nog af te werken hoekwoning aan. Deze fijne gezinswoning heeft o.a. 3 (mogelijkheid tot 4) slaapkamers, doorzon woonkamer, luxe badkamer, 11 zonnepanelen, berging en een tuin op west met achterom. De locatie heeft veel te bieden, zo woon je bij de dorpskern met een diversiteit aan voorzieningen, zijn de uitvalswegen richting Maastricht, Luik en Aken snel bereikbaar en tal van natuur en recreatiegebieden zoals de Maas met de Eijsder Beemden of het Savelsbos liggen letterlijk om de hoek.

INDELING



Begane grond:

Entree met garderobe, meterkast, het toilet en de trap naar de 1^e verdieping. Via de hal bereikt u de mooie doorzon woonkamer van ca. 31m² met trap/voorraadkast en een tuindeur aan de terraszijde.





De open keuken is 11m² groot en gesitueerd aan de straatzijde. Er is een moderne keukeninstallatie in U-opstelling voorzien van onder meer een combi-magnetron, een stoomoven, inductie kookplaat, vaatwasser, afzuigkap en een aanrechtblad met rvs spoelbak en mengkraan.





1e Verdieping:

Overloop met de vaste trap naar de 2^e verdieping. Er zijn op deze verdieping 3 slaapkamers van respectievelijk 15m², 12m² en 10m² groot. De moderne badkamer van 2.20x1.85m is voorzien van een heerlijk ligbad met douchegedeelte, een wastafelmeubel, designradiator en een hangtoilet.





2e Verdieping:

De 2^e verdieping is bereikbaar middels de vaste trap. Deze grote ruimte van 29m² is ideaal om in te richten als werk/hobbykamer. In deze ruimte zijn de aansluitingen voor wassen en drogen. Ook de gehuurde combiketel is er geplaatst. Een 4^e slaapkamer is in een handomdraai gerealiseerd. Slechts 2 dakramen of een dakkapel plaatsen en u heeft er een heerlijke woonruimte bij!







Buiten:

De achtertuin op west is ca. 10 meter diep en 6.50 meter breed. De tuin heeft o.a. een terras, borders met groen en een achterom. De berging is 3.80x2.65m groot en is gelegen aan de voorzijde. Hier aan de voorzijde is de mogelijkheid om de carport weer te plaatsen en er is plek voor makkelijk 2 auto's.





Ligging:

De woning is gelegen aan het autoluwe Bisschop Eraclesplein. Het plein is ingericht met veel borders, groen, kunst en enkele parkeervakken.

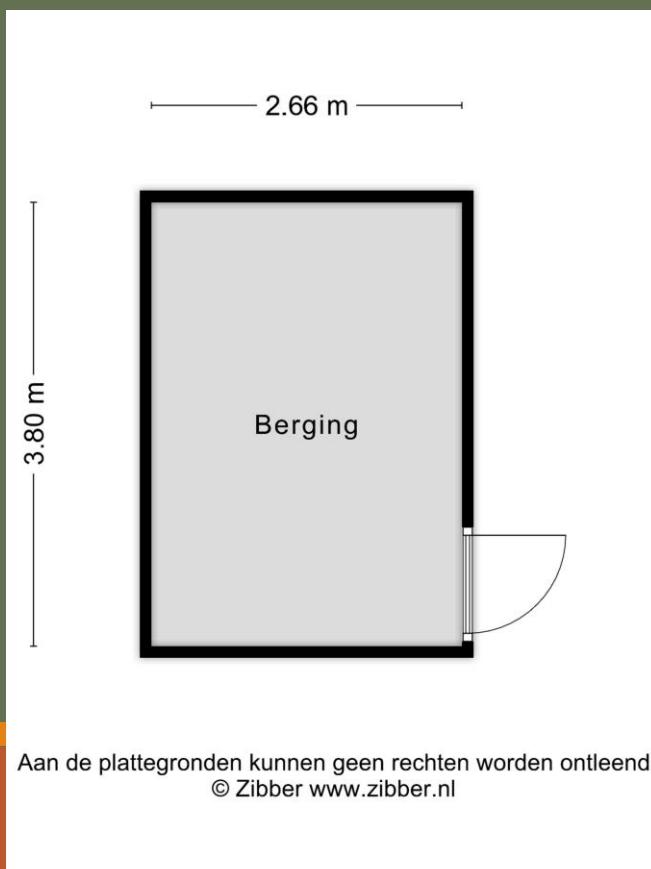
Eijsden kenmerkt zich als een rustig, met groen omgeven kerkdorp gelegen nabij Maastricht. Het dorp heeft diverse natuur- en wandelgebieden zowel bij de Maas als bij het Savelsbos. Er is veel variatie in winkels, diverse sportclubs en scholen. Ook de Bourgondiër weet Eijsden te waarderen om zijn uiteenlopende horeca gelegenheden.

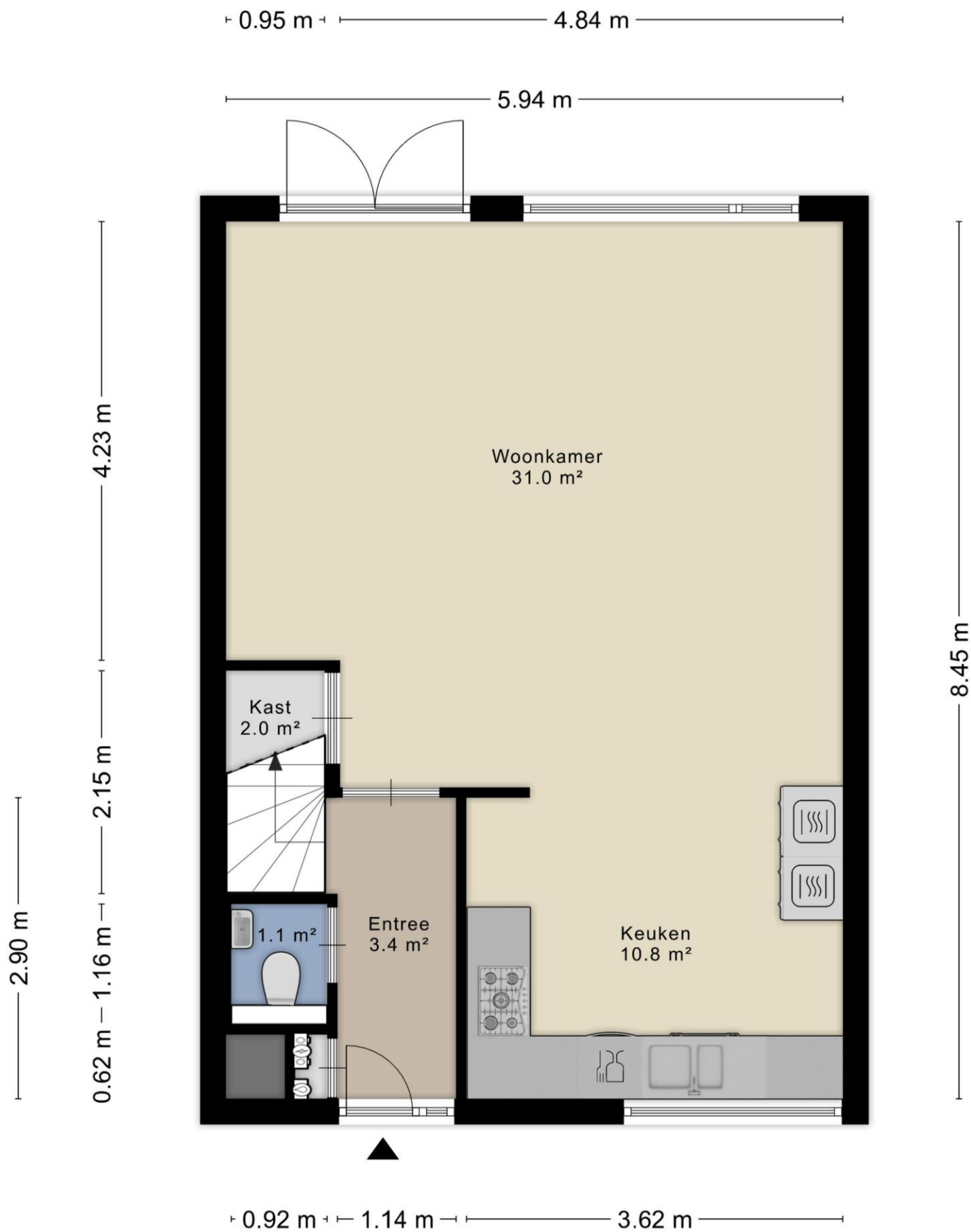




KENGETALLEN / BIJZONDERHEDEN

- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 100m²
- Overige inpandige ruimte: 29m² (2^e verdieping)
- Externe bergruimte: 10m² (berging)
- Kavel: 175m²
- Bouwjaar: 1979
- Energielabel: B
- 11 Zonnepanelen eigendom, geplaatst in 2019
- CV combiketel Intergas bouwjaar 2014, huur Volta
- Mogelijkheid voor een 4^e grote slaapkamer
- Verrassend ruim van binnen, bescheiden van buiten
- Mogelijkheid voor het plaatsen van een carport
- De woning dient naar eigen smaak nog afgewerkt te worden. De uit te voeren werkzaamheden zijn o.a. vloeren leggen, trap bekleden en schilderen.

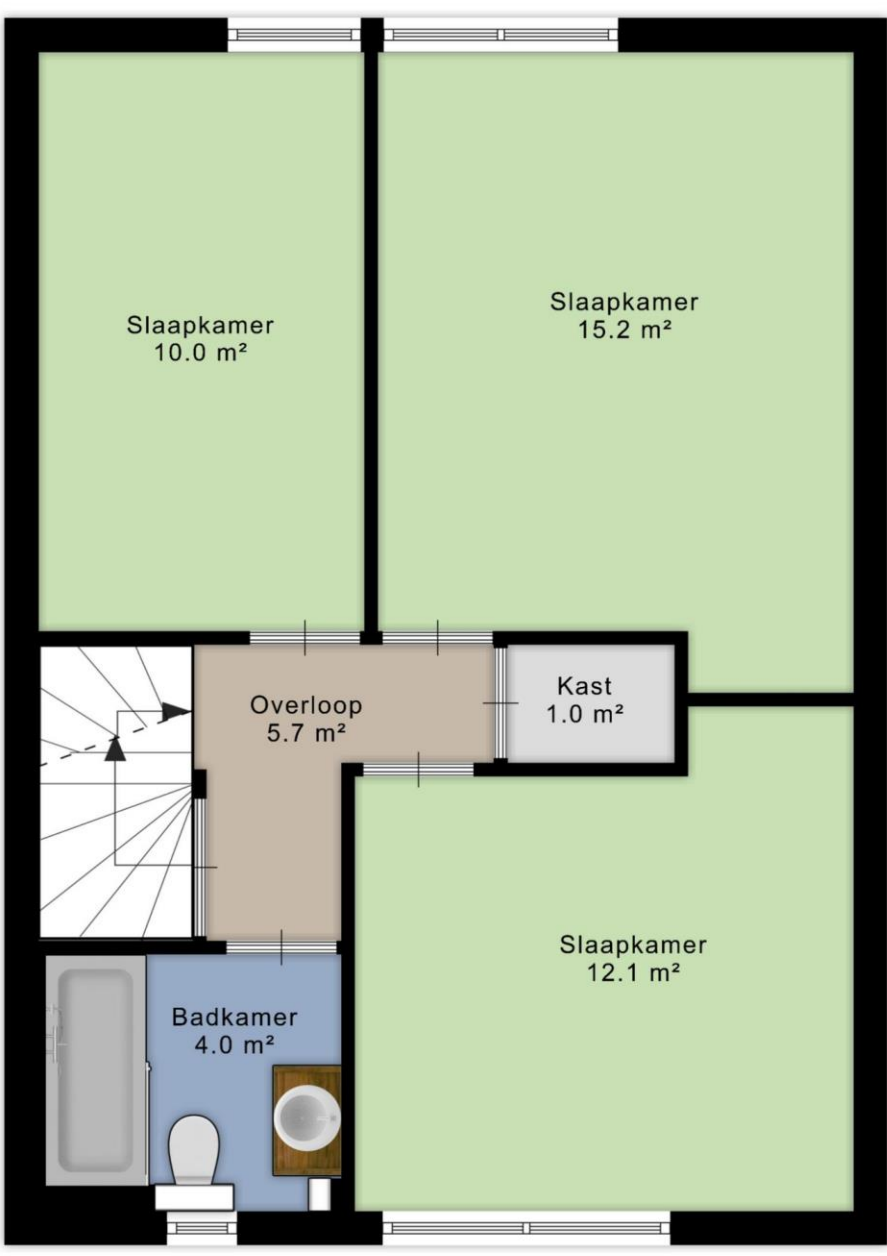




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

5.94 m

2.38 m 3.46 m

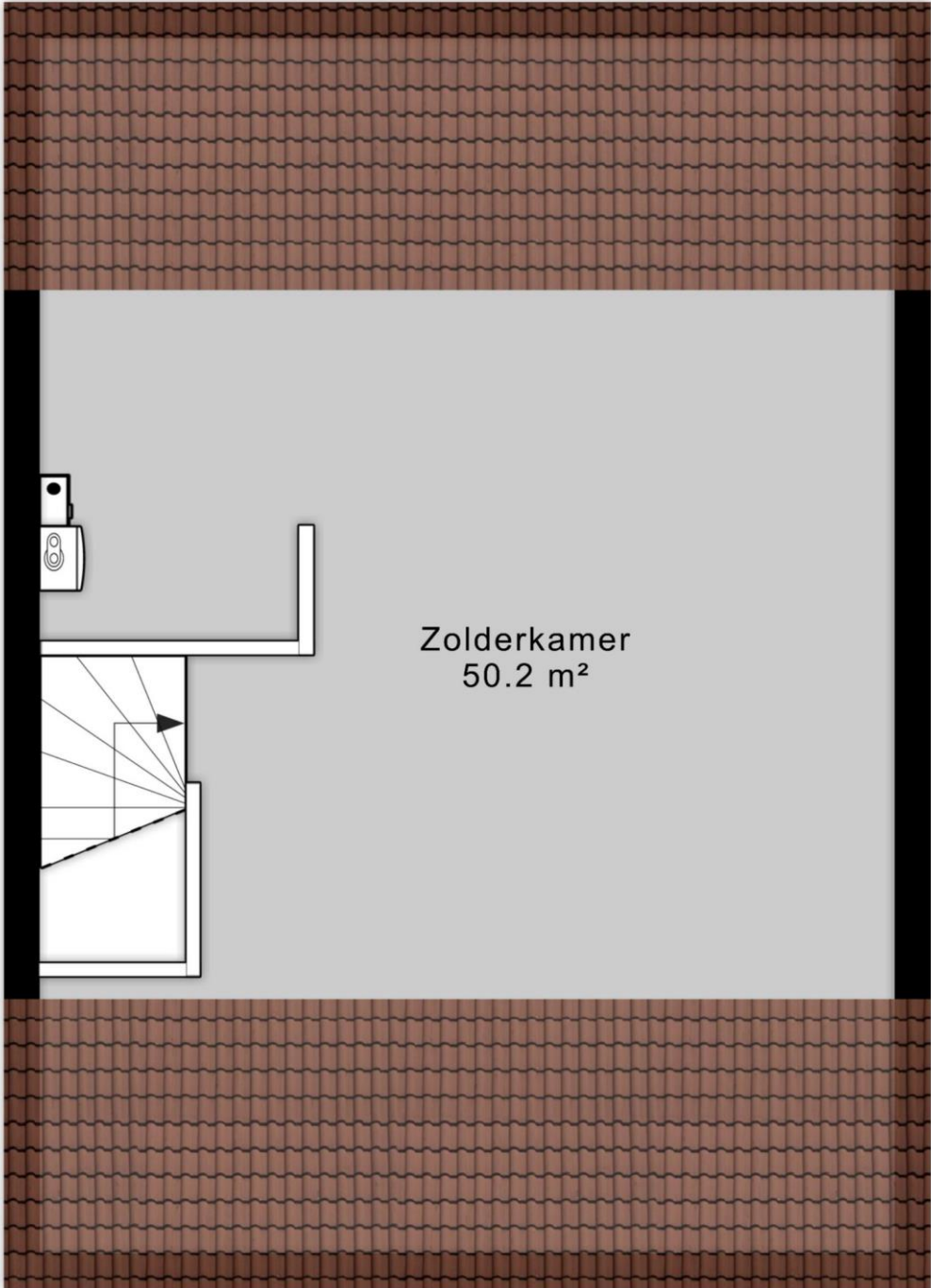


2.15 m 3.64 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

5.94 m

8.45 m



1,50m

4.93 m

Zolderkamer
50.2 m²

1,50m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



0 5 10 15 20 25m

<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Percelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eijsden</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 5148</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

Voor een eersluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2025
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.

OPLEVERING

In de huidige staat, as is-where is. Een lijst met roerende zaken is niet van toepassing.

AANVAARDING

Kan meteen/in overleg.

BIEDINGEN

U kunt uw bod schriftelijk of digitaal uitbrengen vóór 12.00 uur woensdag 14 januari 2026, middels het biedingsformulier.

KADASTRAAL

Gemeente Eijsden, Sectie D, nummer 5148, groot 175m²

BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaar Jeannot Deckers, 06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

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 op haar onderzoekplicht.

KOOPAKTE / SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model 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 voor de aankoop. De overeenstemming wordt schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend wordt.

ONTBINDING

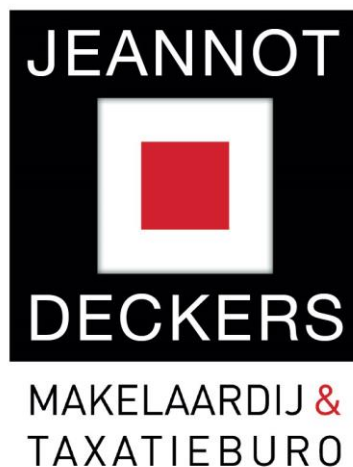
De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING

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

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en verwelkomen u graag.

**Hartelijk dank voor uw
belangstelling en graag tot ziens.
Jeannot Deckers
Makelaardij & Taxatieburo
Tel: 06-53305555
Mail: info@jeannotdeckers.nl**



BIEDINGFORMULIER

Alleen schriftelijke biedingen worden in behandeling genomen en aan de cliënt voorgelegd. Indien u een bod wilt uitbrengen verzoeken wij u vriendelijk gebruik te maken van dit biedingformulier. Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen, te voorzien van uw handtekening en vóór 12.00 uur woensdag 14 januari 2026 aan ons te retourneren.

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n)

De heer/mevrouw* : _____
Adres : _____
Postcode, woonplaats : _____
Telefoonnummer privé : _____
Telefoonnummer mobiel : _____
E-mail : _____

Bieding

Ondergetekende brengt het hierna genoemde bod uit op de woning
Bisschop Eraclesplein 29, 6245 HK Eijsden.

Bod : _____
Zegge (bedrag in tekst) : _____ kosten koper

Onder de navolgende (ontbindende) voorwaarde(n) **::

- geen
- bouwkundige keuring
- het verkrijgen van een hypothecaire geldlening dan wel het aanbod daartoe
- met / zonder* Nationale Hypotheek Garantie
- voorkeurdatum eigendomsoverdracht:
- eventuele andere voorwaarden: _____
- _____
- _____
- _____

Getekend voor akkoord,

Plaats : _____
Datum : _____

* doorhalen wat niet van toepassing is



Verkoopvoorwaarden:

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien:

- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte.
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Eventueel belastingvoordeel komt toe aan verkoper.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig te laten keuren.
- Vanwege de ouderdom van de woning wordt mogelijk een asbest-clausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden dienen voor het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden.

In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de Register Makelaar Taxateur (RMT), welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en aangesloten te zijn bij de Stichting VastgoedCert.

De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor: laatste leveringsakte en vragenlijst.

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor. Dit betekent dat hij mag bepalen of de combinatie van prijs en (ontbindende) voorwaarden voldoende is om aan een bepaalde bidder te verkopen. Verkoper is dus niet verplicht aan de hoogste bidder te verkopen maar kan bijvoorbeeld ook kiezen voor een iets lager bod met betere voorwaarden. Verkoper kan besluiten niet te gunnen en ervoor kiezen om de drie hoogste/beste bidders uit te nodigen tijdens een tweede biedingsronde hun bod al dan niet te herzien.

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatieburo aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuiste vermelde gegevens. Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatieburo
06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl



Meetcertificaat

Zibber B.V. heeft in opdracht van Jeannot Deckers Makelaardij & Taxatieburo dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Bisschop Eraclesplein 29
Postcode/plaats	6245hk, Eijsden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten

Status Definitief

Datum meetopname 22-12-2025

Datum meetrapport 22-12-2025

Certificaatnummer 1599573

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	99,80	M ²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	29,30	M ²
Gebouw gebonden buitenruimte	0,00	M ²
Externe bergruimte	10,10	M ²
Bruto vloeroppervlak	166,40	M²
Bruto inhoud woning	457,23	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011