



Christinastraat 3 | Cadier En Keer

Vraagprijs € 499.500 k.k.



Zekerheuts Makelaardij
Adelbert van Scharnlaan 171
6224 JZ Maastricht

Zekerheuts Makelaardij
Mesweg 1
6336 VS Hulsberg

Tel: 088 450 4666
E-mail: makelaardij@zekerheuts.nl
Internet: www.zekerheuts.nl



Christinastraat 3 Cadier En Keer

Op een zeer geliefde woonlocatie in Cadier en Keer mogen wij u deze te moderniseren halfvrijstaande, royale semibungalow met onder meer ruime woonkamer met vide, semi-open keuken, 4 slaapkamers waarvan 2 op de parterre, 2 badkamers, atelier en onderhoudsvriendelijke patio'tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 499.500,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1970

Perceeloppervlak: 333 m²

Woonoppervlak: circa 188 m²

Inhoud: circa 707 m³

Energie label: C (geldig tot: 23-10-2035)

TYPERING

De woning is gelegen in het geliefde dorp Cadier en Keer, in een gewilde woonomgeving, in de nabijheid van alle voorzieningen en uitvalswegen. Cadier en Keer (Limburgs: Keer) is een dorp in de gemeente Eijsden-Margraten dat in 2025 ongeveer 3.430 inwoners telde. Het is gelegen aan de provinciale weg tussen Maastricht, Gulpen en Vaals (de N278) en is, door de ligging dicht bij Maastricht ook populair als forensendorp. Ook de verbindingen naar de A2 en A79 zijn binnen enkele autominuten te bereiken.

Het dorp ligt op het Plateau van Margraten, dat komend vanaf Maastricht, de entree naar het Zuid-Limburgse Heuvelland vormt, met een riant panorama op Maastricht en het Maasdal. De archeologische site Backerbosch wordt omsloten door oude bossen, glooiende landerijen en twee wijngaarden. Ook mooie wandel- en fietsroutes zijn op een steenworp afstand gelegen.

Het pand is in 1970 als bungalow gebouwd en al in de jaren '80 voorzien van een opbouw. De woning is altijd keurig onderhouden, echter inmiddels in pandig wel toe aan een grondige modernisatie. Na aankoop door de huidige eigenaar in 1999 is er met name veel geïnvesteerd in de buitenkant van de woning. Zo zijn diverse kozijnen en ramen vervangen en zijn in 2005 de oude houten schroten van de dakkapellen voorzien van Keralit gevelpanelen. In 2019 is het asbest golfplaten dak gesaneerd en voorzien van nieuwe golfplaten. Ook het platte dak aan de achterzijde is dit jaar nog vernieuwd en hierbij voorzien van pir-isolatieplaten en EPDM-dakbedekking.

Door de aanwezigheid van de slaap- en badkamers op de parterre is het een levensloopbestendige woning, maar met de extra slaap- en badkamer op de verdieping ook zeker geschikt voor een gezin. De voormalige garage is door de vorige eigenaar verbouwd tot atelier, maar zou ook zeer geschikt zijn om als thuiswerkplek in te richten, of als extra slaapkamer in gebruik te nemen.

Kortom: een royale levensloopbestendige woning, die na de nodige modernisering jarenlang woongenot garandeert!

INDELING

Parterre, nagenoeg geheel voorzien van plavuizenvloer:

Hal (8,2 m²) met meterkast boven trap (voldoende automaten i.c.m. smeltzekeringen, aardlek, water- elektra- en gasmeter; deels betegeld toilet; L-vormige woon-/eetkamer (35 m²) met vide en openhaard; via de eetkamer bereikbare multifunctionele kamer (lees-hobby-werkkamer 9,4 m²) met deur naar patio; semi-open keuken (13,9 m²) met speelhoek, schuifpui naar patio en deur naar atelier/multifunctionele ruimte en U-vormige keukeninstallatie voorzien van diverse boven- en onderkasten, laden, afzuigkap, 4-pits kookplaat, oven, vaatwasser, koelkast en werkblad met 1,5 rvs spoelbak; atelier/hobbykamer (14,4 m²) met terracotta plavuisjes, aansluiting wasautomaat, toegang naar hal en openslaande deuren naar de oprit; cv-ruimte (1,5 m²) met combiketel (Nefit Trendline HR, bouwjaar 2019, eigendom); via eetkamer bereikbare gang (7,4 m²) met muurkasten, toegang naar slaapkamers, badkamer en trap naar verdieping; slaapkamer I (9,4 m²) met deur naar patio; slaapkamer II (15,7 m²) met plankenvloer en deur naar patio; geheel betegelde badkamer (4,3 m²) voorzien van wasbak, closet, bidet en douchecabine.

Tuin:

Royale voortuin voorzien van bestrating en vaste planten en oprit met parkeergelegenheid; geheel omsloten patiotuin met veel privacy en voorzien van bestraat terras en vaste planten, bereikbaar vanuit alle rondom gelegen kamers.

1e Verdieping nagenoeg geheel voorzien van vloerbedekking:

Bereikbaar via vaste trap; overloop; slaap-/studeerkamer III (20,1 m², hoogte > 1,5 meter) met toegang naar slaapkamer IV en badkamer voorzien van dakraam aan achterzijde en dakkapel aan voorzijde, vaste ruiten tussen vide met zicht op woonkamer; slaapkamer IV (20,6 m², hoogte > 1,5 meter) voorzien van dakraam aan achterzijde en dakkapel aan voorzijde en met vaste muurkast en "slaapkuil"; geheel betegelde badkamer (4,4 m²) voorzien van ligbad met douche en glazen spatscherm, toilet en wasbak met meubel.

BIJZONDERHEDEN

- Royale woning met een enorm verbouwingspotentieel;
- Speels concept, ruimtes zijn volledig naar eigen wens in gebruik te nemen;
- Fijne locatie, rustig gelegen en toch nabij voorzieningen en uitvalswegen;
- In de koopovereenkomst wordt zowel een "ouderdomsclausule" als een "niet-zelf-bewoond-clausule opgenomen";
- De woning wordt verkocht zonder Lijst van Zaken, er worden geen roerende zaken meer weggehaald of toegevoegd aan de woning;
- Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief;
- 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;
- De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 2 weken na ondertekening bij de desbetreffende notaris te deponeren;
- 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 koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste");
- 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;



Kenmerken

Bouwjaar 1970
 Perceeloppervlakte 333 m²
 Woonoppervlakte 188 m²
 Inhoud 707 m³
 Energielabel C

Aanvaarding in overleg
 Isolatie dakisolatie, dubbel glas
 Ligging in woonwijk
 Verwarming c.v.-ketel, open haard
 Voorzieningen dakraam, tv kabel, schuifpui, rookkanaal















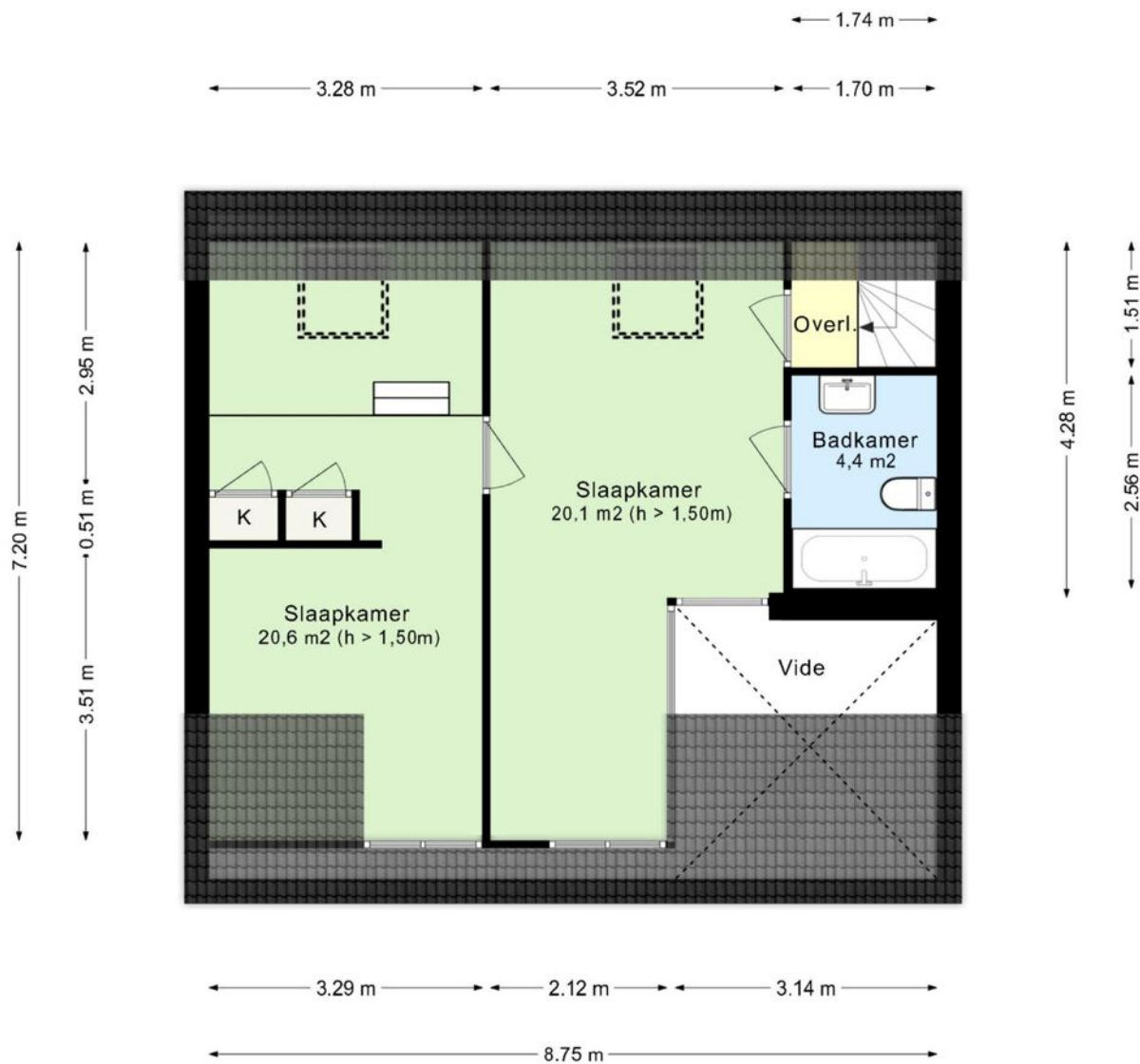




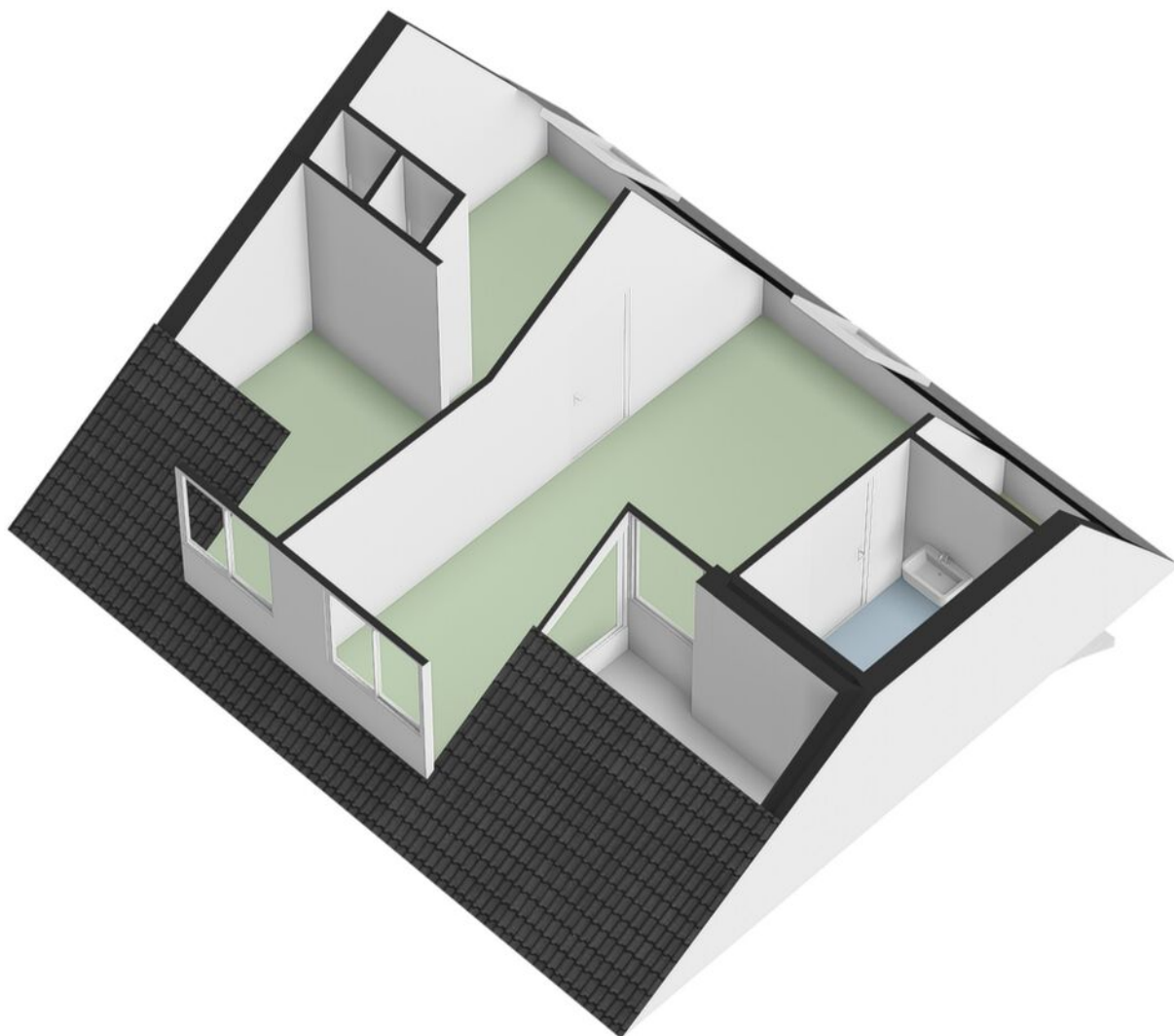


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

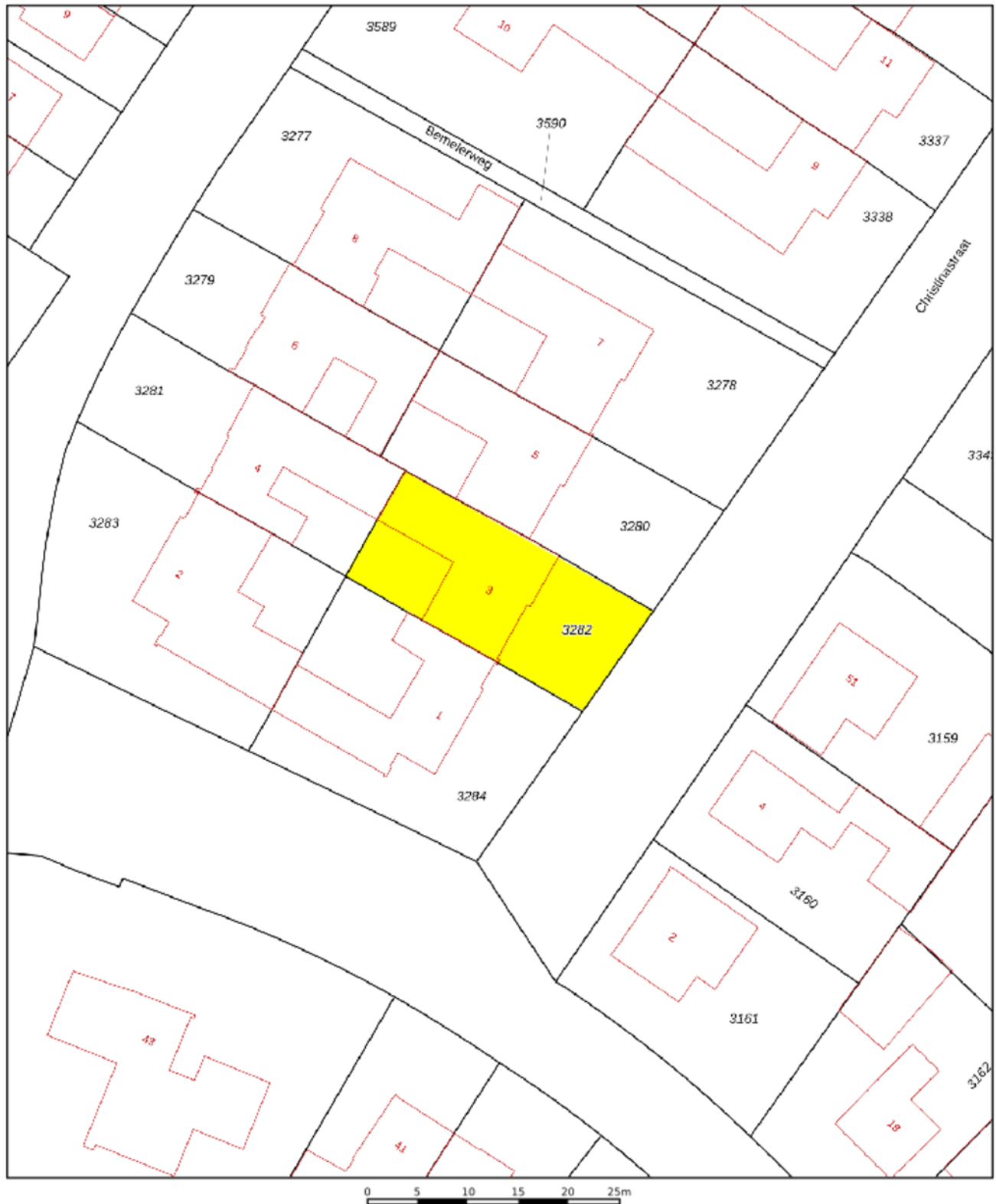




*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

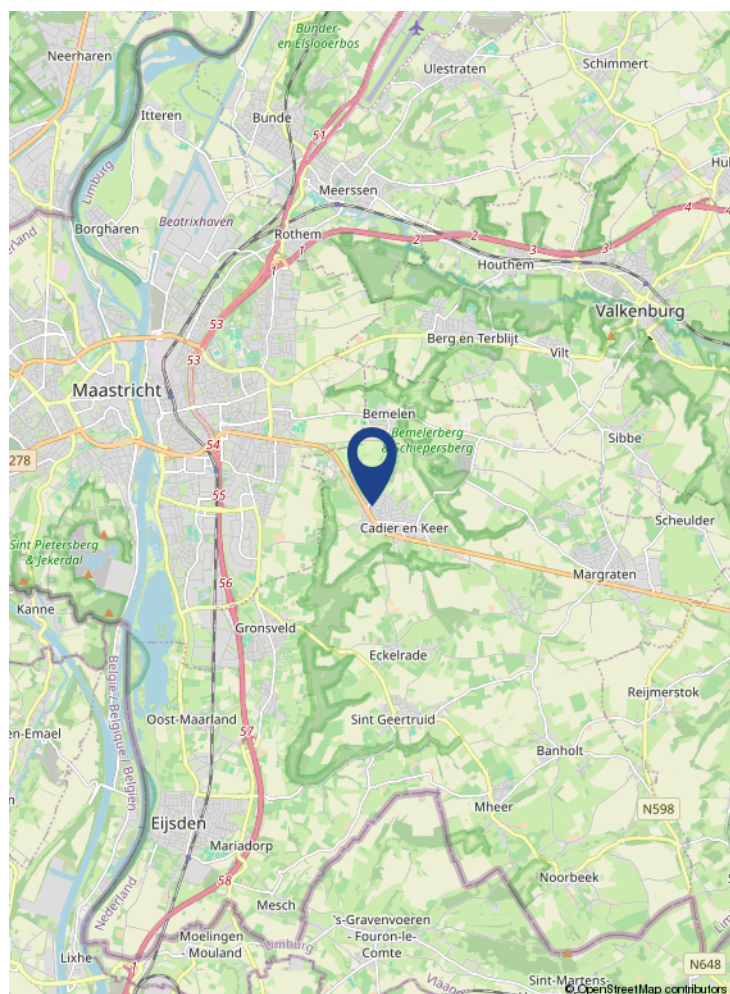
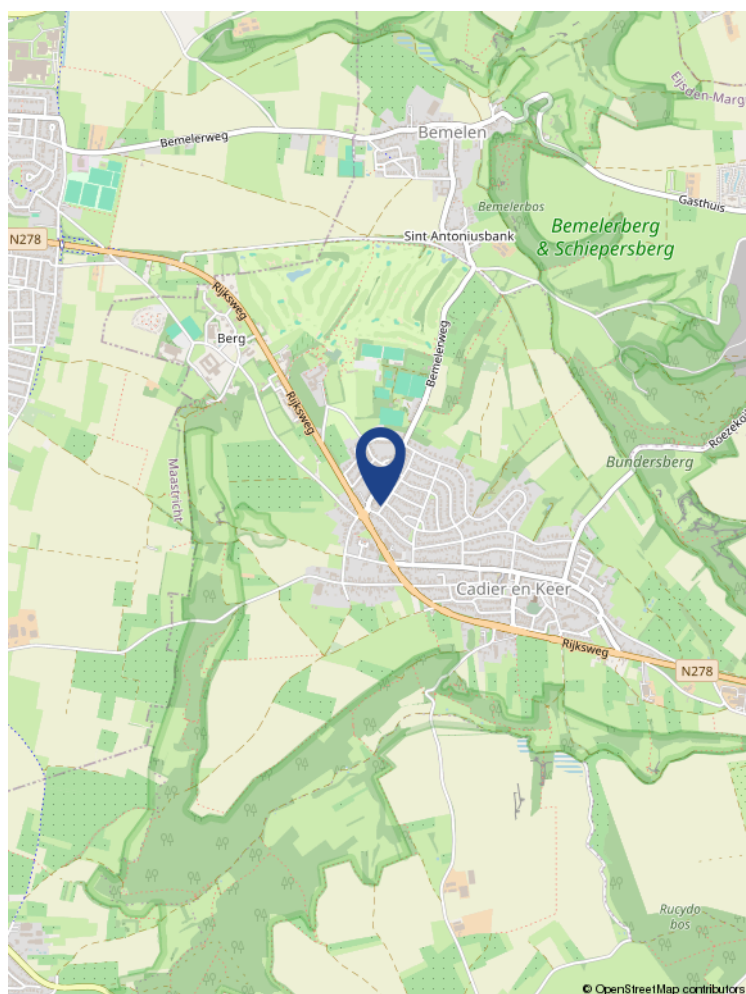
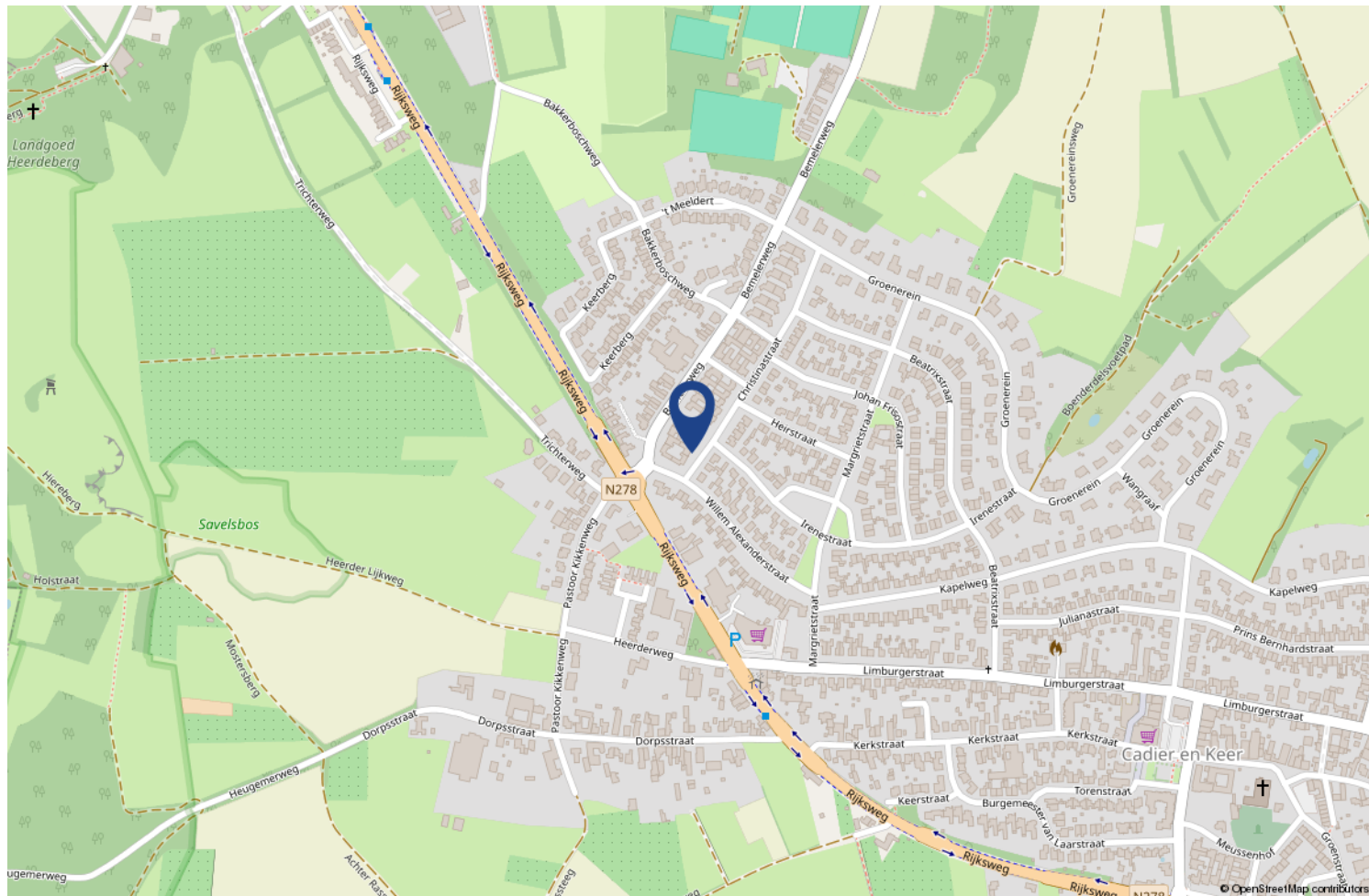


1e verdieping 3D



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Cadier en Keer
	Huisnummer	Sectie	A
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	3282
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 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.			





Locatie op de kaart

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling als de verkopende partij reageert op uw bod door een tegenbod te doen. U bent echter nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

2. Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat de verkoper graag wil weten of er meer belangstelling is. Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar aan belangstellenden vertellen dat een pand, zoals dat heet, 'onder bod' is. Als belangstellende mag u dan wel een bod uitbrengen, maar de makelaar mag dan pas met u in onderhandeling treden als de onderhandeling met de eerste geïnteresseerde beëindigd is. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van biedingen. Dit zou namelijk overbieden kunnen uitlokken.

3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus nog beslissen of hij uw bod aanvaardt of niet, of dat hij zijn makelaar een tegenbod laat doen.

4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast kunt u als potentiële koper echter ook besluiten om tijdens de onderhandelingen uw bod weer te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerder gedane bod.

5. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (zoals de prijs, de opleveringsdatum en de ontbindende voorwaarden), legt de verkopende makelaar de afspraken schriftelijk vast in een koopakte.

Ontbindende voorwaarden zijn hierin een belangrijk onderwerp. U krijgt als koper niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Wilt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering, dan moet u dit melden bij het uitbrengen van uw bod. Het is dan ook belangrijk dat de partijen het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopakte wordt opgemaakt.

6. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. In dat geval kan de verkopende makelaar - in overleg met de verkoper - besluiten de lopende onderhandelingen af te breken en de biedprocedure te wijzigen om vervolgens te kiezen voor bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. Hierbij hebben alle bidders een gelijke kans om het hoogste bod uit te brengen. Alvorens het systeem te wijzigen, dient de makelaar uiteraard eerst de eventueel gedane toezeggingen na te komen.

7. Wat is een optie?

Een optie in juridische zin geeft een partij de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij te sluiten. Partijen zijn het dan wel eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie nog wel gebruikelijk. Bij het aankopen van een bestaande woning niet. Het begrip 'optie' wordt daarbij vaak ten onrechte gebruikt. Dan heeft het de betekenis van bepaalde toezeggingen die een verkopende NVM-makelaar kan doen aan een belangstellende koper tijdens het onderhandelingsproces. Zo'n toezegging kan bijvoorbeeld inhouden dat een belangstellende koper een paar dagen de tijd krijgt om na te denken over een bod. De makelaar van de NVM zal in de tussentijd proberen niet met een andere partij in onderhandeling te gaan. De belangstellende koper kan deze tijd gebruiken om een beter inzicht te krijgen in zijn financiering of in de gebruiksmogelijkheden van de woning. Een optie kunt u niet eisen; de verkoper en de verkopende NVM-makelaar beslissen zelf of er in een onderhandelingsproces bepaalde toezeggingen worden gedaan.

8. Moet een makelaar als eerste met mij in onderhandeling gaan als ik de eerste ben die belt voor een bezichtiging of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee. De verkopende makelaar bepaalt samen met de verkoper de verkoopprocedure. Hij heeft wel de plicht u daarover te informeren. Hebt u serieus belangstelling, vraag de makelaar dan wat uw positie is. Dat kan teleurstelling voorkomen.

9. Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee. Onder 'kosten koper' vallen de kosten die de overheid koppelt aan de overdracht van een woning. Dat zijn de overdrachtsbelasting (2%), de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven daarvan in de registers. Daarnaast dient de koper rekening te houden met de (notaris)kosten voor de opmaak en inschrijving van de hypotheekakte. Heeft de verkopende partij een makelaar ingeschakeld om de woning te verkopen, dan komen de kosten hiervan voor zijn rekening. De verkopende makelaar is immers belangenbehartiger van de verkoper en niet van u als koper. Om deze reden is het doorgaans ook verstandig om zelf een makelaar van de NVM in te schakelen. De makelaarscourtage voor een aankopende makelaar komt wel voor rekening van de koper.