



**Heirstraat 11**  
6267 BA, Cadier En Keer

**Vraagprijs € 439.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
[maastricht@boek-offermans.nl](mailto:maastricht@boek-offermans.nl) | 043-367 15 22



# Omschrijving

## ALGEMEEN

In één van de gezelligste straten van Cadier en Keer ligt deze ruime twee-onder-één-kap woning met garage en een zonnige tuin op het zuidwesten.

## LIGGING

De Heirstraat ligt op loopafstand van de vrije natuur met diverse wandel- en fietsroutes. Cadier en Keer ligt in de gemeente Eijsden-Margraten en staat bekend om het uitstekende voorzieningenniveau met diverse winkels, een grote supermarkt, een basisschool, goede restaurants, en veel sport- en recreatiefaciliteiten, zoals golf, tennis, hockey, voetbal en een manege. Het Heuvelland en Maastricht liggen op ca. 10 autominuten. Zo ook de aansluiting op de diverse snelwegen naar Eindhoven, Heerlen en Luik.

## BIJZONDERHEDEN

- Ruime woning op een goede locatie in het geliefde Cadier & Keer.
- Vrijwel volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas, alleen op zolder één dakraam voorzien van houten kozijnen met dubbel glas en het andere dakraam voorzien van kunststof kozijnen met dubbel glas.
- EPA Label: C Geldig tot 15 maart 2028.
- Beschikbaar vanaf begin mei 2026.

# Kenmerken

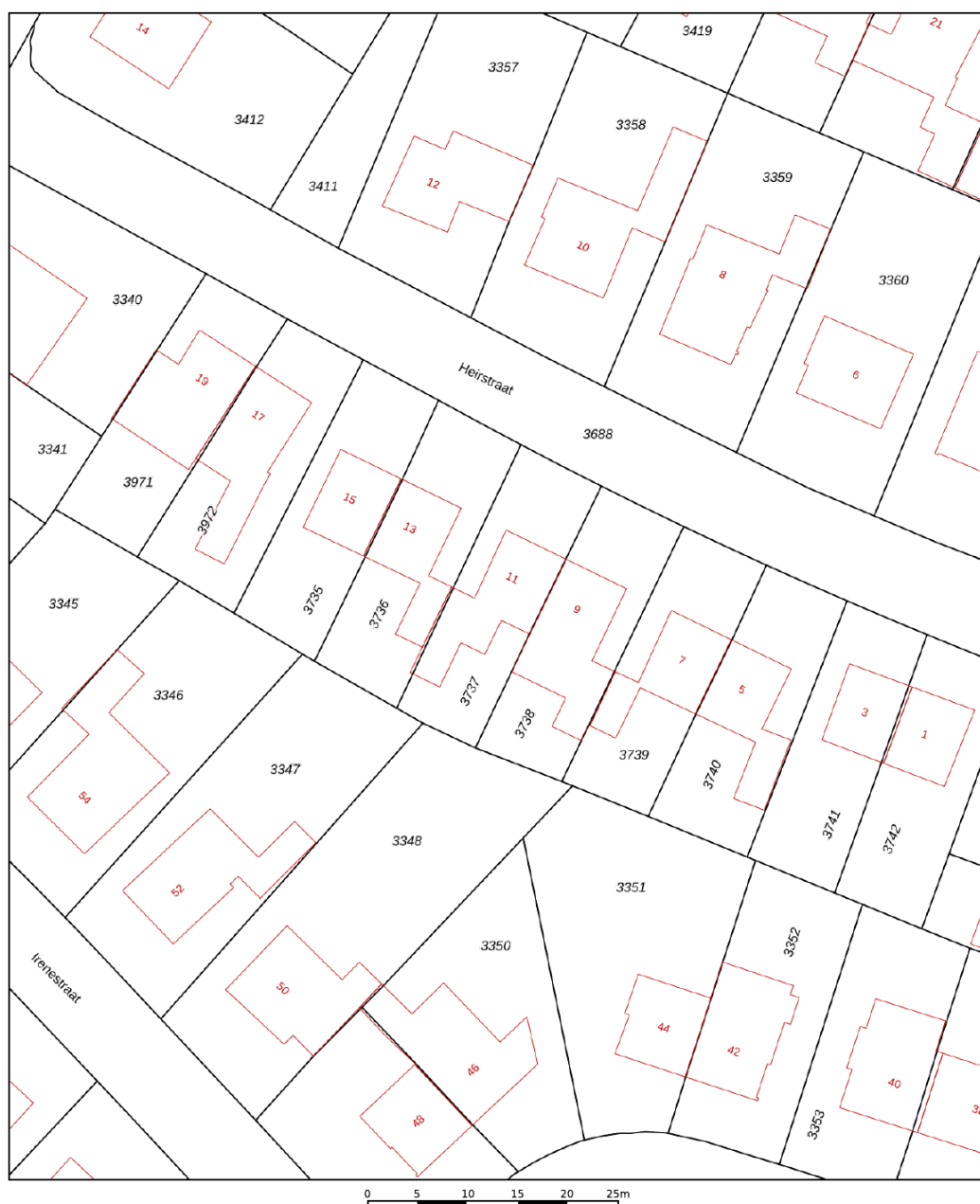
|                                 |                     |                           |                      |
|---------------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|
| <b>Vraagprijs</b>               | € 439.000 k.k.      | <b>Tuin</b>               | achtertuin, voortuin |
| <b>Soort</b>                    | eengezinswoning     | <b>Garage</b>             | aangebouwd steen     |
| <b>Type</b>                     | 2-onder-1-kapwoning | <b>Verwarming</b>         | c.v.-ketel           |
| <b>Kamers</b>                   | 5                   | <b>Isolatie</b>           | dubbel glas          |
| <b>Slaapkamers</b>              | 4                   | <b>Woonoppervlakte</b>    | 131 m <sup>2</sup>   |
| <b>Bouwjaar</b>                 | 1970                | <b>Perceeloppervlakte</b> | 265 m <sup>2</sup>   |
| <b>Overige inpandige ruimte</b> | 24 m <sup>2</sup>   | <b>Inhoud</b>             | 551 m <sup>3</sup>   |



# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



|                                                                                                                                       |                                  |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                 | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500                      |                                                                                                                                                                  |
| 25                                                                                                                                    | Perceelnummer                    |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                       | Huisnummer                       |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                       | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente Cadier en Keer |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                       | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie A                           |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                       | Administratieve kadastrale grens | Perceel 3737                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                                       | Bebauwing                        |                                    |                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 5 januari 2026<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small> |                                  |                                    | <small>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br/>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |

**Adres:**  
Heirstraat 11

**Gemeente:**  
Cadier en Keer

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
6267 BA, Cadier En Keer

**Perceelgrootte**  
265 m<sup>2</sup>

# Plattegronden

Begane grond



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

# Plattegronden

Eerste verdieping



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

# Plattegronden

Tweede verdieping



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

# Indeling

## Begane grond

- Ontvangsthal met meterkast en toegang tot de vertrekken.
- Moderne toiletruimte met zwevend closet en fonteintje.
- L-vormige woonkamer van ca. 35 m<sup>2</sup> met schuifpui naar het overdekte terras en doorloop naar de keuken van ca. 8 m<sup>2</sup>.
- De moderne keukenopstelling is voorzien van een composiet werkblad, inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging, combi-oven, vaatwasser en koelkast en biedt toegang tot de achtertuin.

## Eerste verdieping

- Overloop met toegang tot de vertrekken en vaste trap naar de 2e verdieping.
- Drie slaapkamers van respectievelijk ca. 15 m<sup>2</sup> met muurkast, ca. 11 m<sup>2</sup> met muurkast en ca. 7 m<sup>2</sup>.
- De moderne badkamer is voorzien van een douchecabine, wastafel in meubel en 2e toilet.

## Tweede verdieping

- Via vaste trap bereikbare overloop met de HR-combi installatie (2017, eigendom).
- Slaapkamer van ca. 15 m<sup>2</sup> met een groot dakraam.

## Garage/wasruimte

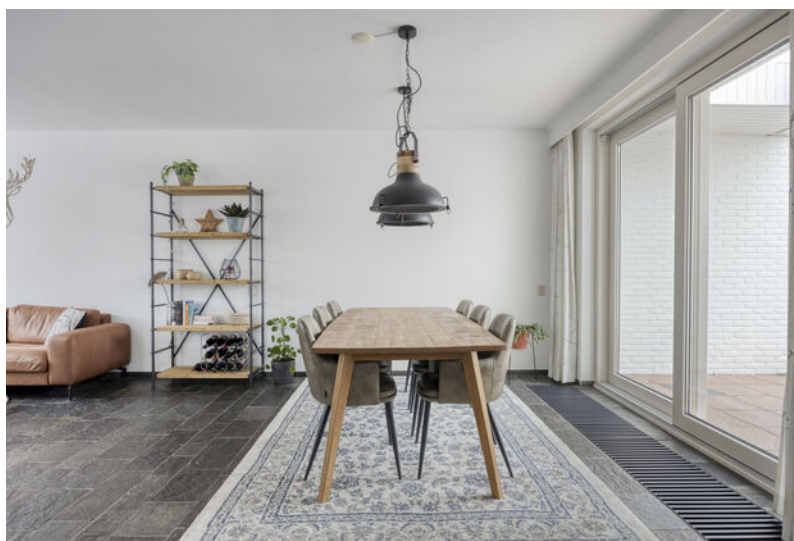
- Garage van ca. 15 m<sup>2</sup> met verwarming, elektrisch bedienbare sectionaalpoort en wateraansluiting.
- Aangrenzend aan de garage ligt de wasruimte van ca. 10 m<sup>2</sup> met de witgoed aansluiting.

## Tuin

- Verzorgde voortuin met naastgelegen oprit met plaats voor 2 auto's.
- De verzorgde achtertuin op het zuidwesten is ca. 70 m<sup>2</sup> en is bereikbaar vanuit de woning en vanuit de garage.

















## Gemeente Eijsden

Eijsden-Margraten is een gemeente in de provincie Limburg, en binnen Zuid-Limburg grotendeels gelegen in de streek Heuvelland.

De gemeente Eijsden-Margraten is in 2011 ontstaan uit samenvoeging van de gemeenten Eijsden en Margraten.



## Grens gemeente

De gemeente Eijsden-Margraten ligt in het uiterste zuid-westen van de provincie Limburg en in het zuid-westen van Zuid-Limburg. De gemeente grenst in het westen en zuiden aan België.

De gemeente Eijsden-Margraten telt 393 rijksmonumenten, waarmee de gemeente na Maastricht de meeste monumenten van Limburg bezit.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

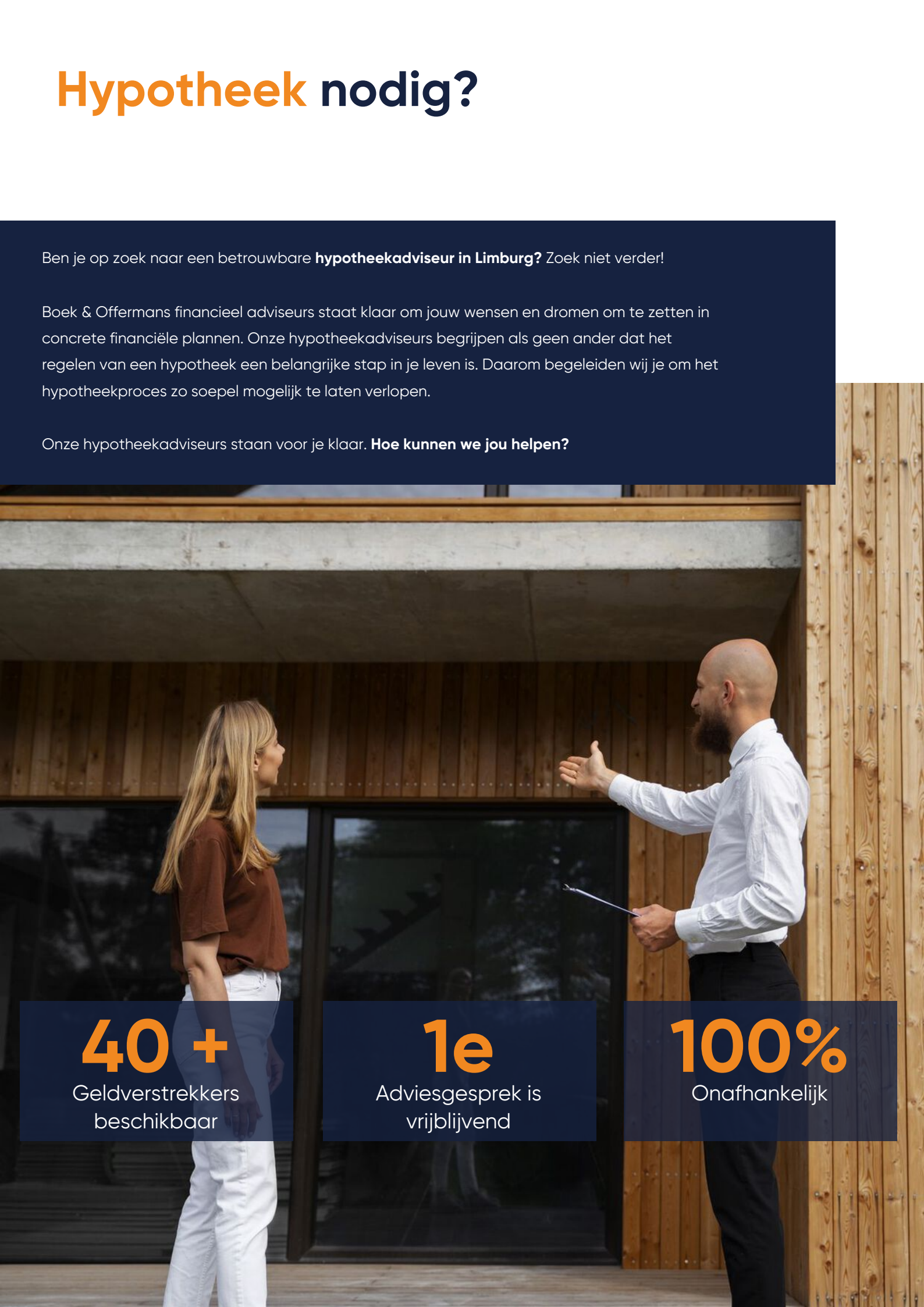
**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Stefan Stijns RM RT**

[stefanstijns@boek-offermans.nl](mailto:stefanstijns@boek-offermans.nl)

06-21 71 64 84 | 043- 367 15 22

Directeur woningmakelaardij

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

**Vraag je Boek & Offermans makelaar!**

# Notities



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

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 in de staat van onderhoud.

**boek-offermans.nl**

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
venray@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
venlo@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
sittard@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
heerlen@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
valkenburg@boek-offermans.nl

