



Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties



Eijsden

Muurbloem 4



Op een uiterst rustige woonlocatie in Eijsden staat deze solide vrijstaande woning uit 2021, waar hedendaagse architectuur, duurzaamheid en wooncomfort op een bijzonder uitgebalanceerde manier samenkomen.

Met circa 178 m² gebruiksoppervlakte wonen, een levensloopbestendige opzet, twee badkamers en een hoogwaardige afwerking biedt deze woning een bijzonder aangename woonbeleving. De woning is gasloos uitgevoerd en het definitieve energielabel A+++ , de warmtepomp en het grote aantal zonnepanelen onderstrepen het toekomstbestendige karakter.

Kortom, een stijlvol en comfortabel thuis met een rustige, exclusieve uitstraling, modern en volledig in balans.

Ervaar de ruimte, de luxe en de rust – we leiden u graag rond!

Vraagprijs € 895.000,- k.k.



Begane grond

Ruimte & Sfeer

De indeling is ontworpen met oog voor comfortabel en veelzijdig wonen. De begane grond biedt een aangename leefruimte met veel openheid en licht, terwijl de opzet van de woning tegelijk rust en geborgenheid creëert.

Via de royale entree/hal met gastentoiletruimte bereikt u middels verdiepingshoge stalen deuren de eetkamer die centraal in de woning is gepositioneerd. De eetkamer staat in directe verbinding met de aan de straatzijde gelegen woonkamer en anderzijds met de luxe keuken, die zicht heeft op de tuin.



De keukeninstallatie is van hoge kwaliteit, onder meer voorzien van Miele apparatuur en biedt luxe opties zoals een Quooker kraan en een inductie kookplaat met ingebouwde afzuiging. Naast de keuken bevindt zich een praktische bijkeuken met directe en dus inpandige toegang tot de garage.



Verder beschikt de begane grond aan de tuinzijde over een apart slaappedeelte met 2 slaapkamers, luxe badkamer met inloopdouche en 2^e toilet en een separate tuin-/fietsenberging. Daarmee beschikt deze woonlaag zonder enige aanpassing al over een volwaardige gelijkvloerse woonfunctie, wat uitstekend aansluit bij het levensloopbestendige karakter van de woning.



1^e verdieping

Comfortabel Wonen

Via het lichte trappenhuis waarbij het ontwerp van de architect op slimme wijze voor veel daglichttoetreding zorgt, is de 1^e verdieping te bereiken.

Deze verdieping beschikt over een overloop, twee ruime slaapkamers én een eigen tweede badkamer met inloopdouche en 3^e toilet. Daarmee is de eerste verdieping geschikt als slaapverdieping voor gezinsleden, maar ook voor het ontvangen van gasten of bijvoorbeeld voor een combinatie van wonen en werken aan huis.



Door de aanwezigheid van meerdere (slaap)kamers en sanitaire voorzieningen op zowel de begane grond als de verdieping is de woning veelzijdig in gebruik en daarom uitstekend geschikt voor uiteenlopende woonwensen en levensfasen.

Buitenruimte

Genieten in privacy

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt volop privacy en is zon overgoten (zuid-ligging).

Ook de buitenruimte kenmerkt zich als een stijlvolle woonomgeving waarin privacy, comfort, een overdekt terras en een doordacht tuinontwerp op prettige wijze samenkomen. De uiterst rustige ligging maakt het geheel extra aantrekkelijk.

Direct voor de woning is er een royale oprit.





Bijzonderheden

Solide, in eigen beheer, gebouwd modern woonhuis met 178 m² gebruiksoppervlakte wonen

Gasloos, toekomstbestendig en comfortabel wonen met o.a. energiezuinige aluminium kozijnen, isolerende HR++ beglazing, 40 zonnepanelen en een warmtepomp met vloerverwarming en topkoeling

Gunstige ligging ten opzichte van de A2 en Maastricht



Eijsden is een sfeervol en historisch waardevol Maasdorp waar de charme van het Heuvelland en de rust van de Maas op bijzondere wijze samenkomen

Aanvaarding in overleg / meerdere opties bespreekbaar

Zie de bijlage bij deze brochure voor alle overige verkoop voorwaarden

Kenmerken

Energie label: **A+++**
 Bouwjaar: 2021
 Inhoud: 740 m³
 Perceeloppervlakte: 462 m²



Gebruiksoppervlakttes:
 Wonen: 178,10 m²
 Overig inpandig: 21,40 m²
 Gebouwgeb. buitenr.: 14,00 m²
 Externe bergruimte: 0,00 m²
Totaal: 213,50 m²

Deze informatie is door ons met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld. Er wordt door ons echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan.



Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties





Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties



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

Tuinplan



Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties



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

Begane grond



Kruuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties



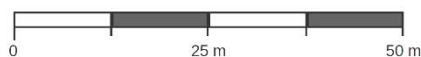
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping



Kreuwels Vastgoed

Advies Assurantiën Beheer Bemiddeling Taxaties



8130	Perceelnummer	Kadstrale gemeente:	Eijsden	<p>Deze kaart is noordgericht. Aan deze kaart kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend. Adresgegevens zijn niet afkomstig van het Kadaster maar automatisch gekoppeld. Kadastrale gegevens worden door het Kadaster beschikbaar gesteld onder de "Geo Gedeeld licentie". De dienst voor het Kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. Dit document is gegenereerd op 12-03-2026 om 17:01.</p>
4	Huisnummer	Gemeentecode:	EDN00	
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie:	D	
	Voorlopige kadastrale grens	Perceelnummer:	8130	
	Administratieve kadastrale grens	Perceelgrootte (m2):	462	
	Bebouwing			

Algemene Verkoopvoorwaarden:

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

- Bieden kan uitsluitend digitaal via een unieke link naar het biedlogboek. **Deze link is uitsluitend per email bij ons op te vragen.**
- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een schriftelijke door alle partijen ondertekende koopovereenkomst.
- 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 worden (indien van toepassing) ouderdoms-, asbest- en materialenclausules opgenomen in de koopovereenkomst.~~
- ~~➤ Indien verkoper de woning laatstelijk niet zelf bewoond heeft, zal er (indien van toepassing) een niet-zelf-bewoningsclausule worden opgenomen in de koopovereenkomst~~
- Koper wordt in gelegenheid gesteld om zelf de notaris die de levering zal passeren, aan te wijzen. Deze notaris zal worden vermeld in een op te stellen koopovereenkomst. Indien er op de dag van het tekenen van de koopovereenkomst nog geen notaris bekend is, behoudt de makelaar zich het recht voor zelf een notariskeuze te maken. Binnen 3 dagen na het ondertekenen van de koopovereenkomst kan de notaris alsnog gewijzigd worden in de keuze van de koper.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden zijdens koper dienen vóór het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden gelijk bij het doen van het bod.
- Indien van toepassing verkoopt verkoper onder het uitdrukkelijk voorbehoud van het verkrijgen van een financiering van zijn nieuwe woning.
- In geval koper de koopovereenkomst (volgens de daartoe in de koopovereenkomst gestelde regels) ontbindt, zijn de administratieve kosten € 295,= excl. BTW, door koper te voldoen, wegens werkzaamheden van Kreuwels Vastgoed voor het opstellen van de koopovereenkomst. Dus ook ingeval van ontbinding van deze overeenkomst wegens het aan koper toekomende wettelijk recht de koop binnen drie dagen nadat een afschrift van dit koopcontract aan koper ter hand is gesteld te ontbinden, komen bovenbedoelde kosten voor rekening van koper.

- Koper aanvaardt de woning t.z.t. met de daarbij nog aanwezige raamposters en V-borden van de makelaar (*eventueel achtergebleven lijmresten kunnen worden verwijderd met aceton of stickeroplosser*). Koper zal deze zo nodig na de eigendomsoverdracht zelf verwijderen. Indien een tuinbord of (span)doek nog aanwezig is, zal dit na de overdracht zo snel mogelijk door de makelaar worden verwijderd.
- Verkoper houdt zich te allen tijde het recht van gunning voor. De tussen verkoper en koper te sluiten koopovereenkomst is bovendien slechts rechtsgeldig wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Tot die tijd houdt verkoper zich uitdrukkelijk het recht voor zich terug te trekken.
- Indien de juridische levering op een latere datum plaatsvindt dan de overeengekomen datum, is de veroorzakende partij jegens de gedupeerde partij -onverminderd hetgeen in de koopovereenkomst is bepaald- zonder voorafgaande ingebrekestelling de wettelijke rente over de koopsom op jaarbasis verschuldigd, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de uiteindelijke datum van de juridische levering.
- De volgende stukken zullen, indien van toepassing/beschikbaar, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor.
 - vragenlijst bij verkoop
 - lijst van zaken
 - laatste leveringsakte
 - energielabel
 - meetrapport
 - ~~huurovereenkomst CV-ketel/boiler e.d.~~
 - ~~VvE-checklist en bijbehorende stukken~~

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Kreuwels Vastgoed 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 of een bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Kreuwels Vastgoed

Dorpstraat 28

6227 BN MAASTRICHT

www.kreuwelsvastgoed.nl

info@kreuwelsvastgoed.nl

Tel. 043 – 450 28 90

Mobiel. 06 – 10 81 36 03 (Ook voor/via Whatsapp)

U bent van harte welkom bij Kreuwels Vastgoed!

Professionele ondersteuning

Bij Kreuwels Vastgoed kunt u rekenen op professionele ondersteuning op het gebied van woning- en bedrijfsmatige makelaardij. Tot de activiteiten van ons kantoor behoort ook de financiële dienstverlening en taxaties. Deskundige specialisten adviseren u op het gebied van onder andere:

- aankoop woningen
- verkoop woningen
- taxaties woningen en bedrijfsonroerend goed (ook NWWI!)
- aankoop bedrijfsonroerend goed
- verkoop bedrijfsonroerend goed
- aanhuur / verhuur

Aankoop en verkoop

U weet natuurlijk dat u bij de verkoop van een woning een makelaar kunt inschakelen. Veel mensen weten echter niet dat ook bij de aankoop van een woning een makelaar een belangrijke rol kan spelen. De aankopend makelaar kan veel voor u betekenen. Er komt immers heel wat kijken bij de aankoop van een huis. De makelaar kan u behoeden voor een te hoge aankoopprijs of verborgen gebreken. Of voor fouten in de juridische procedure en te hoge bijkomende kosten.

Zekerheid met een Vastgoed Ned. Makelaar

Wij zijn ervan overtuigd dat wij onze onderhandelingscourtage altijd terugverdienen en u hebt de zekerheid, dat u niet te duur koopt en dat uw nieuwe woning verkregen wordt met de zekerheid van kennis, expertise en ervaring van professionele Vastgoed Ned. Makelaars. Wij werken met de Algemene Consumentvoorwaarden, opgesteld in samenwerking met Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond.

Verzekeringen

Door onze samenwerking met diverse grote partijen kunnen wij U ook optimaal bedienen op het gebied van verzekeringen. Ook hierbij geldt dat de kwaliteit gewaarborgd is en blijft door continu te voldoen aan de verplichtingen en richtlijnen die hiervoor onder andere door de Autoriteit Financiële Markten en Overheid zijn opgesteld.

Meer informatie

Wilt u meer informatie of een afspraak?

Stuur ons een e-mail, bel of schrijf ons.

Wij presenteren u graag onze persoonlijke werkwijze en het resultaat voor u!

Kreuwels Vastgoed BV

Dorpstraat 28
6227 BN Maastricht
Telefoon: 043-4502890

E-mail:
info@kreuwelsvastgoed.nl

Web:
www.kreuwelsvastgoed.nl

