



## **Mgr.Boijmansstraat 43, 6471 VE Eygelshoven**

## Omschrijving

### Mgr.Boijmansstraat 43, 6471 VE Eygelshoven

In de verkeersluwe woonwijk 'Waubacherveld' staat deze 2-onder-1 kap woning met oprit, garage en tuin. De woning verkeert in goede staat van onderhoud en goed geïsoleerd (energielabel A; o.a. dak-, gevel- en vloerisolatie, 10 zonnepanelen). Op korte afstand zijn het plaatselijke winkelcentrum, aansluitingen op het openbaar vervoer (trein en bus), zijn diverse groengebieden en sportgelegenheden.

#### Indeling

##### Begane grond:

Entree/hal met meterkast en trap. Toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Woonkamer met aan de achterzijde de half open keuken, bergruimte onder de trap en toegang naar de tuin. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling met eiken fronten en diverse apparatuur: gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser.

Via het overdekte terras komen we bij de berging en de garage met een elektrisch bedienbare sectionaalpoort.

##### Eerste verdieping:

Overloop. Drie slaapkamers, allemaal voorzien van een laminaatvloer. Ruime badkamer met een douchecabine, wandmeubel, wandcloset en designradiator.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap bereikbaar. Ruime, nette hobbykamer. Hier bevindt zich het HR cv combi toestel als ook de witgoed aansluitingen.

##### Buiten:

Zijdelings een oprit. Fijne achtertuin met ruim overdekt terras, gazon, bergruimte en aanplant.

##### Bijzonderheden:

- Rustige ligging in de mooie woonomgeving van het Waubacherveld.
- De woning is rondom voorzien van houten als ook kunststof kozijnen met HR++/driedubbelglas.
- Rolluiken en driedubbel glas voorzijde woning (2025)
- Platte dak vernieuwd in 2023
- 10 zonnepanelen (eigendom, 2022)
- 2 airco's
- Mechanische ventilatie unit, 2023
- Overdekt terras vernieuwd in 2024
- Groepenkast vernieuwd in 2024 (fornuisgroep naar de keuken is al gelegd)

**Vraagprijs € 289.000,- k.k.**

## Kenmerken

|                                        |                                                                  |
|----------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| <b>Vraagprijs</b>                      | : € 289.000,- k.k.                                               |
| <b>Soort</b>                           | : Woonhuis                                                       |
| <b>Type woning</b>                     | : 2-onder-1-kapwoning                                            |
| <b>Inhoud woning</b>                   | : Ca. 360 m <sup>3</sup>                                         |
| <b>Perceel oppervlakte</b>             | : 210 m <sup>2</sup>                                             |
| <b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b> | : Ca. 95 m <sup>2</sup>                                          |
| <b>Soort woning</b>                    | : Eengezinswoning                                                |
| <b>Bouwjaar</b>                        | : 1992                                                           |
| <b>Tuin</b>                            | : Achtertuin, voortuin                                           |
| <b>Garage</b>                          | : Aangebouwd steen                                               |
| <b>Energie label</b>                   | : A                                                              |
| <b>Isolatie</b>                        | : Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR++ en trippel glas |
| <b>Voorzieningen</b>                   | : Rolluiken, TV kabel, Airconditioning, Zonnepanelen             |
| <b>C.V.-ketel</b>                      | : Gas gestookt combiketel, eigendom                              |

## Locatie

Mgr.Boijmansstraat 43  
6471 VE EYGELSHOVEN





























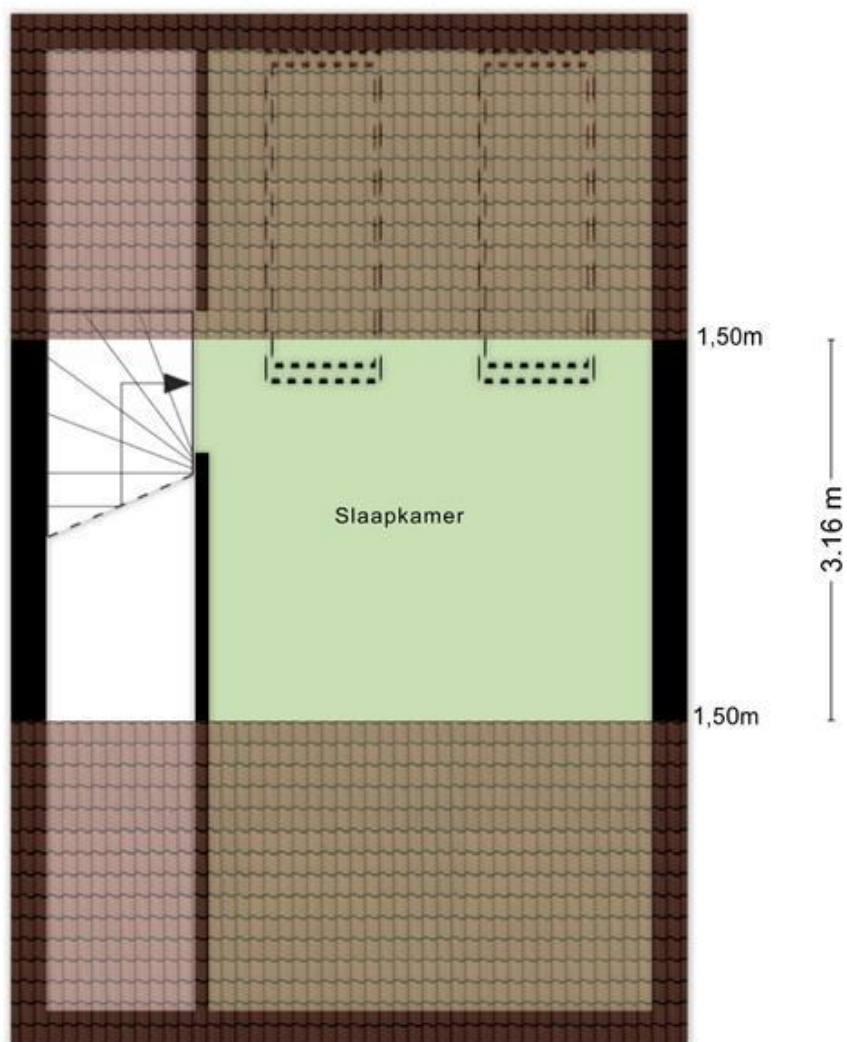


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



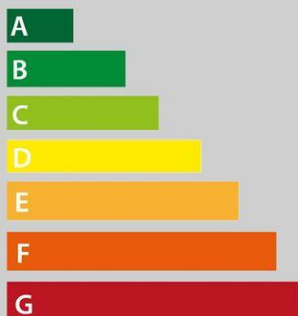
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

1.24 m 3.70 m



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

## ENERGIELABEL



A



vastgoedpro 



## Vroomen Hypotheken & Assurantiën



### Compleet ontzorgt in uw hypotheek & assurantiën

Wij begeleiden jullie van de aankoop van jullie woning tot en met de bijbehorende verzekeringen. Iedere dienstverlening wordt aangepast op jullie persoonlijke wensen en is volledig op maat!

VH&A is een echt familiebedrijf en daarmee Laagdrempelig en toegankelijk. Loop gerust een keertje binnen voor een kop koffie of een vrijblijvende kennismaking.



Persoonlijken onafhankelijk  
Advies & bemiddeling

**VH&A**

Patronaatstraat 64 Kerkrade, postbus 1056, 6460 BB Kerkrade  
(045) 543 05 85 | [contact@vha-kerkrade.nl](mailto:contact@vha-kerkrade.nl) | [www.vha-kerkrade.nl](http://www.vha-kerkrade.nl)

#### **ONDERHOUD**

De staat van onderhoud en beoordeling van de bouwkundige staat geldt op basis van visuele waarnemingen, gerelateerd aan de ouderdom van het object. Een uitgebreide bouwkundige opname valt nadrukkelijk buiten het kader van deze brochure. Dit behoort eventueel tot de onderzoeksplicht van de kandidaat-koper(s).

#### **AANSPRAKELIJKHEID**

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan ons kantoor 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.

#### **KOOPAKTE**

De koopakte wordt opgesteld volgens model NVM.

#### **ONTBINDING**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 7 tot 8 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

#### **ONDERMAAT/OVERMAAT**

Indien de opgegeven grootte (ondermaat/overmaat) van het object niet juist is, ontleent geen van beide partijen daaraan rechten.

#### **RECHTEN EN VERPLICHTINGEN**

De onroerende zaak zal aan koper worden geleverd in de huidige gebruikte staat, leeg en ontruimd, vrij van huur en gebruik, met alle daarbij horende erfdienstbaarheden, bijzondere lasten, beperkingen en kwalitatieve verplichtingen doch vrij van hypotheek en beslagen blijvende en/of voortvloeiende uit de laatste akten van eigendomsoverdracht en/of kenbaar uit de feitelijke situatie.

#### **NOTARIS**

Koper is vrij te bepalen welk notariskantoor zal worden belast met het opmaken van de notariële akte van levering.

#### **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 over de staat van onderhoud.

#### **ROERENDE ZAKEN EN VRAGENLIJST**

Een lijst van roerende zaken en een algemene vragenlijst met door de verkopers verstrekte informatie is op ons kantoor aanwezig.

#### **TOELICHTINGSCLAUSULE NEN2580**

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoverlappende. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

#### **INFORMATIE**

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend!

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.