



St. Rémy 22

EIJSDEN

Vraagprijs: € 679.000 k.k.

Marcel Overhof Makelaardij

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>



**MARCEL
OVERHOF**

Kenmerken



Woonoppervlakte
174 m²

Perceeloppervlakte
255 m²

Aantal slaapkamers
4 slaapkamers

Bouwjaar
2017

Energie label
A



Omschrijving

Wonen in een jonge, ruim opgezette en kindvriendelijke woonwijk waar rust, groen en voorzieningen op natuurlijke wijze samenkomen? Dan is St. Remy 22 in Nieuw Poelveld absoluut een bezichtiging waard. Basisscholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, winkels en het gezellige historische centrum van Eijsden bevinden zich op korte afstand, terwijl het Savelsbos en tal van wandel- en fietsroutes binnen handbereik liggen. Maastricht is bovendien uitstekend bereikbaar. In deze aantrekkelijke woonomgeving staat deze uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning met 174 m² woonoppervlakte, energielabel A en een verrassend veelzijdige indeling. De woning is volledig gasloos, voorzien van een warmtepomp en 13 zonnepanelen en combineert daarmee duurzaamheid met een hoog wooncomfort. Vier slaapkamers, twee badkamers, een multifunctionele ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een luxe afwerkingsniveau en een fraai aangelegde tuin maken dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan uiteenlopende woonwensen. De unieke ligging naast een groene waterbergingsvoorziening zorgt bovendien voor een groen en ruimtelijk uitzicht aan de zijkant van de woning en de zekerheid dat hier geen bebouwing zal plaatsvinden.

Indeling

Begane grond

Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, de moderne toiletruimte en de trap naar de eerste verdieping.

De royale woonkamer vormt samen met de open keuken het hart van de woning. Grote raampartijen en openslaande deuren naar de tuin zorgen voor een aangename lichtinval en een optimale verbinding met buiten. De gehele begane grond is voorzien van een fraaie vloer, comfortabele vloerverwarming en airconditioning, waardoor elk seizoen een aangenaam binnenklimaat is gegarandeerd.

Aan de voorzijde bevindt zich de luxe keuken, uitgevoerd in een tijdloze stijl en voorzien van hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, twee combi-ovens,

koelkast, vriezer en vaatwasser. Ruime werkbladen en volop kastruimte maken deze keuken tot een heerlijke plek voor iedereen die graag kookt. De fraai afgewerkte trap en stijlvolle trapleuningen onderstrepen bovendien het hoge afwerkingsniveau van de woning. Daarnaast is de woning rondom voorzien van 12 rolluiken, die bijdragen aan comfort, privacy en veiligheid. Een onderscheidend pluspunt van deze woning is ook de multifunctionele ruimte met een eigen entree, pantry, airco én separaat toilet. Momenteel ingericht als kapsalon, maar binnen de woonbestemming uitstekend geschikt voor een aan-huis-verbonden beroep, zoals een praktijk, salon, kantoor of atelier. Uiteraard kan deze ruimte ook eenvoudig worden ingericht als speelkamer of hobbyruimte.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over drie comfortabele slaapkamers, die stuk voor stuk keurig zijn afgewerkt en profiteren van een prettige lichtinval. Dankzij de vloerverwarming over de volledige verdieping en de airconditioning op de overloop is ook hier sprake van een aangenaam wooncomfort gedurende het hele jaar. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd met een inloofdouche, ligbad, dubbel wastafelmeubel en wandcloset. De hoogwaardige afwerking sluit naadloos aan bij de rest van de woning.

Tweede verdieping

De volledig afgewerkte tweede verdieping is ingericht als een indrukwekkende master suite. Dankzij de maar liefst circa 8,60 meter brede dakkapel ontstaat een uitzonderlijk ruime slaapkamer met een panoramisch uitzicht over de omgeving en een prachtige hoeveelheid daglicht. Een ensuite badkamer met vrijstaand ligbad, wastafelmeubel én (vierde) toilet geeft deze verdieping een luxe en exclusieve uitstraling. Daarnaast zorgen de airconditioning en de praktische bergruimte voor extra comfort.

Vervolg

Tuin

De achtertuin vormt een heerlijke verlenging van de leefruimte. Onder de bijna 10 meter brede aluminium terrasoverkapping kunt u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten zitten.

Het terras is afgewerkt met stijlvolle keramische tegels en voorzien van sfeervolle verlichting, waardoor ook de avonduren een bijzondere ambiance krijgen. De achtertuin is momenteel voorzien van een losse jacuzzi. Deze behoort in principe niet tot het verkochte.

Achter in de tuin bevindt zich een ruime vrijstaande houten berging.

Ligging

Nieuw Poelveld behoort tot de meest geliefde woonwijken van Eijsden. De wijk staat bekend om haar moderne uitstraling, ruime opzet, vele groenvoorzieningen en rustige karakter. Brede straten, speelvoorzieningen en veilige fiets- en wandelverbindingen maken dit een ideale woonomgeving voor gezinnen, maar ook voor iedereen die comfortabel en rustig wil wonen. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich binnen handbereik. Meerdere basisscholen, kinderopvang, winkels, supermarkten, sportverenigingen en horecagelegenheden zijn eenvoudig bereikbaar. Ook het historische centrum van Eijsden en het Savelsbos liggen op korte afstand. Dankzij de uitstekende verbindingen zijn Maastricht, de A2 en Luik snel bereikbaar.

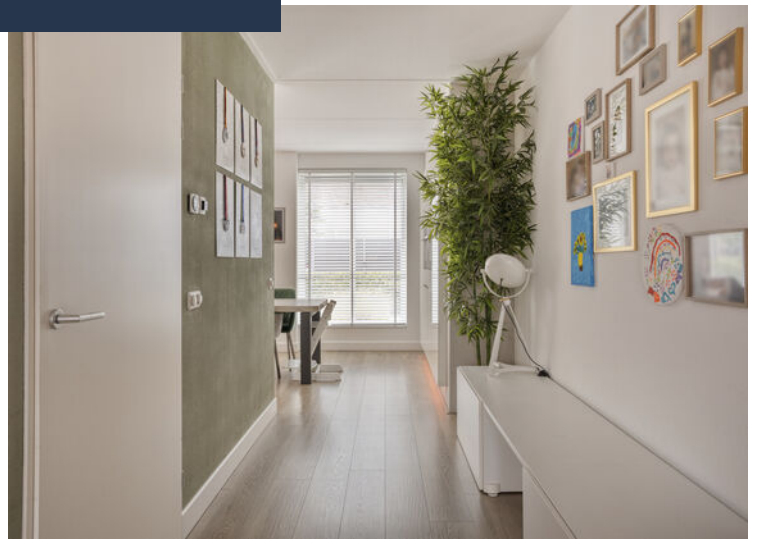
Bijzonderheden

- * Uitstekend onderhouden halfvrijstaande woning.
- * 174 m² woonoppervlakte.
- * Energielabel A.
- * Volledig gasloos.
- * Warmtepomp.
- * 13 zonnepanelen.
- * Vier slaapkamers.
- * Twee badkamers, waarvan één ensuite bij de master suite.
- * Vloerverwarming op de volledige begane grond en volledige eerste verdieping.
- * Drie airconditionings (woonkamer, overloop en tweede verdieping).
- * Multifunctionele ruimte met eigen entree, pantry en separaat toilet; ideaal voor een aan-huis-verbonden beroep.
- * Luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur.
- * Aluminium terrasoverkapping van bijna 10 meter breed.
- * Terras met keramische tegels en sfeerverlichting.
- * Rondom voorzien van twaalf rolluiken.
- * Unieke ruimtelijke ligging naast een groene waterbergingsvoorziening.

St. Remy 22 is een woning die zich onderscheidt op vrijwel ieder vlak. De combinatie van een duurzame, gasloze uitvoering, een hoog afwerkingsniveau, een multifunctionele ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, vier slaapkamers, twee badkamers en een royale, fraai aangelegde tuin maakt dit een thuis dat klaar is voor de toekomst. Voeg daar de unieke ligging in het geliefde Nieuw Poelveld aan toe en u heeft een woning die comfort, ruimte en veelzijdigheid op een bijzonder aantrekkelijke manier samenbrengt. Graag nodigt Marcel Overhof Makelaardij u uit om deze complete woning tijdens een bezichtiging zelf te komen ervaren.

Foto's

























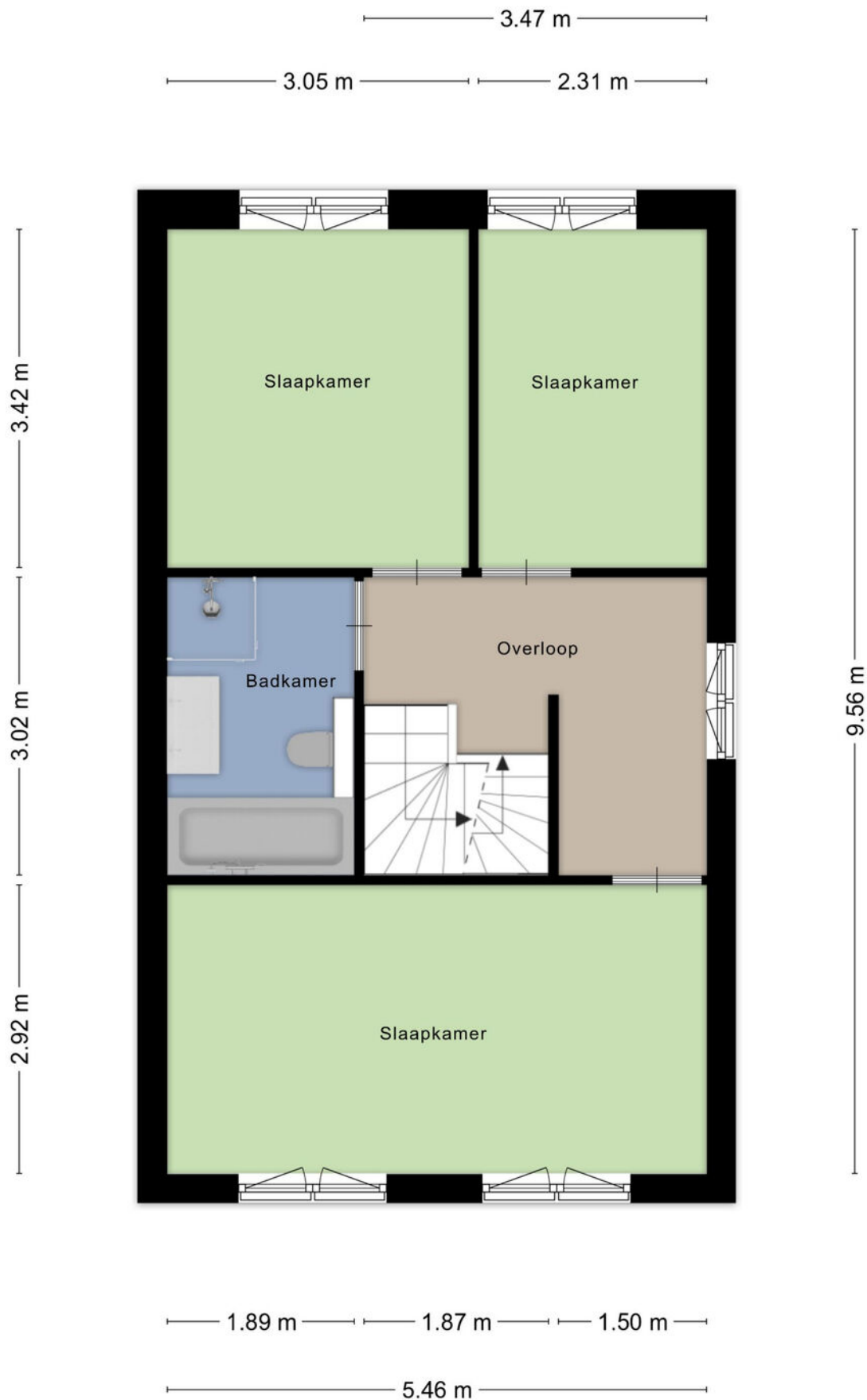




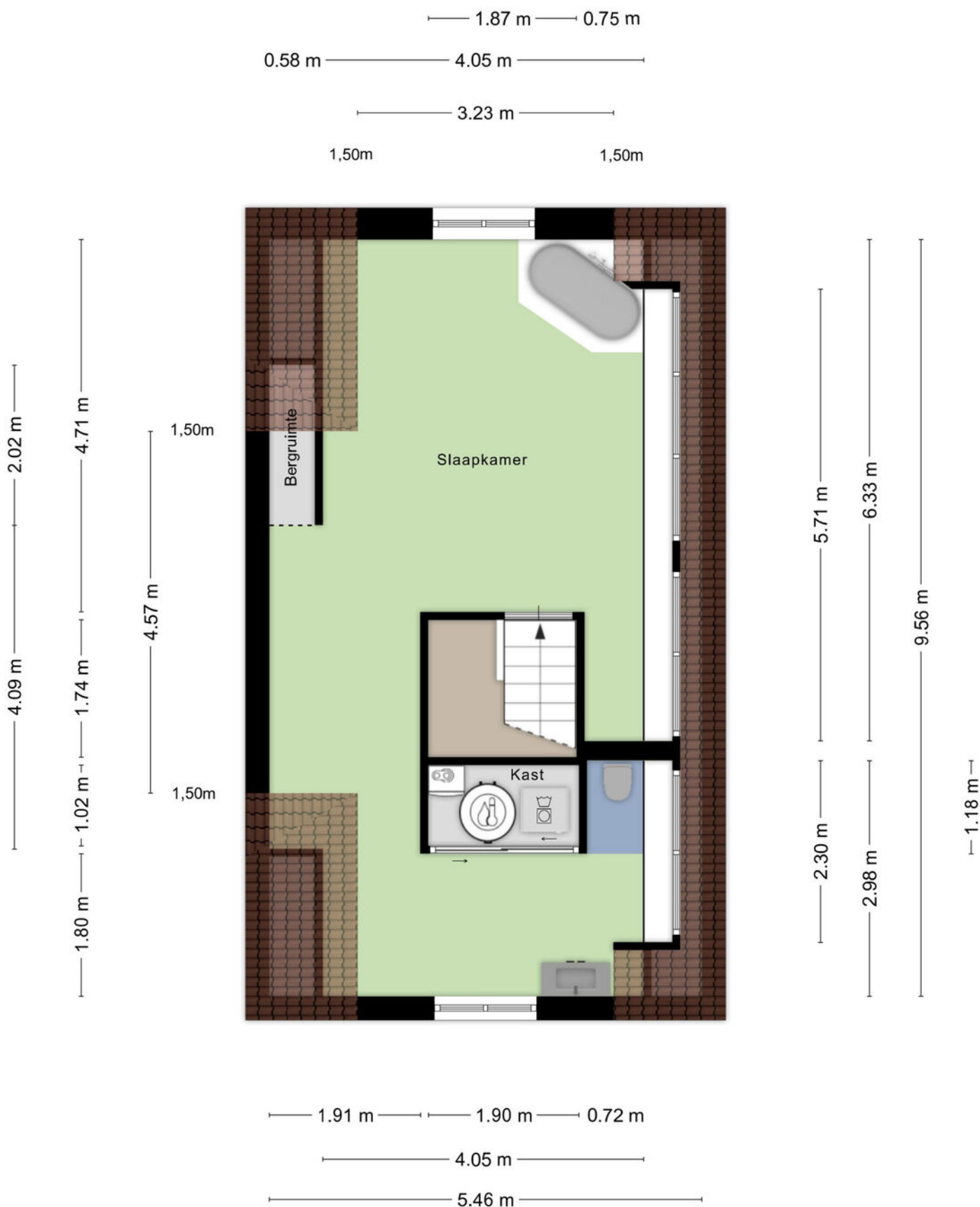
Plattegrond begane grond



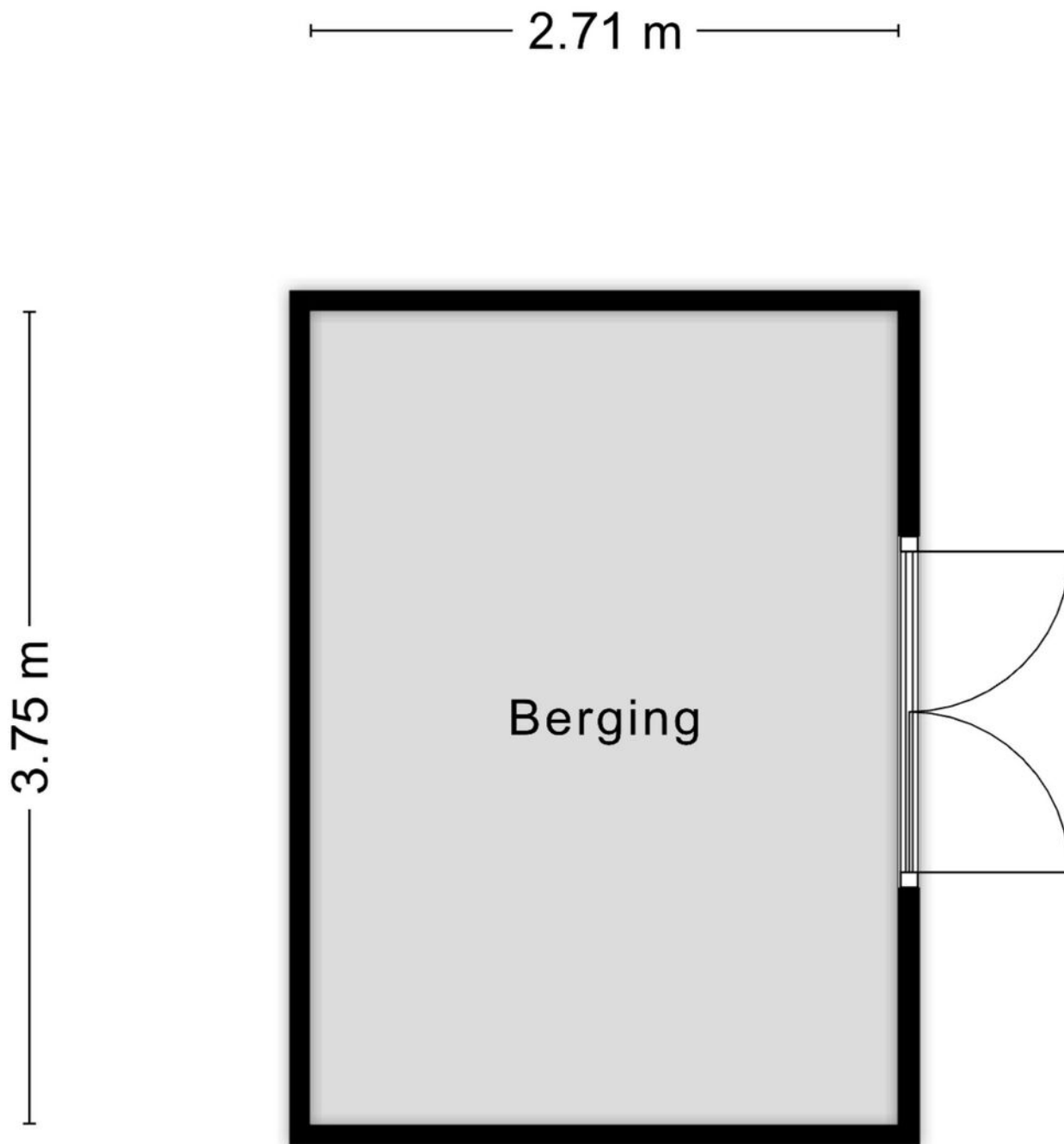
Plattegrond verdieping 1



Plattegrond verdieping 2



Plattegrond berging



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MOV



12345

25

—

—

—

—

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Eijsden

D

7946

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 juli 2026

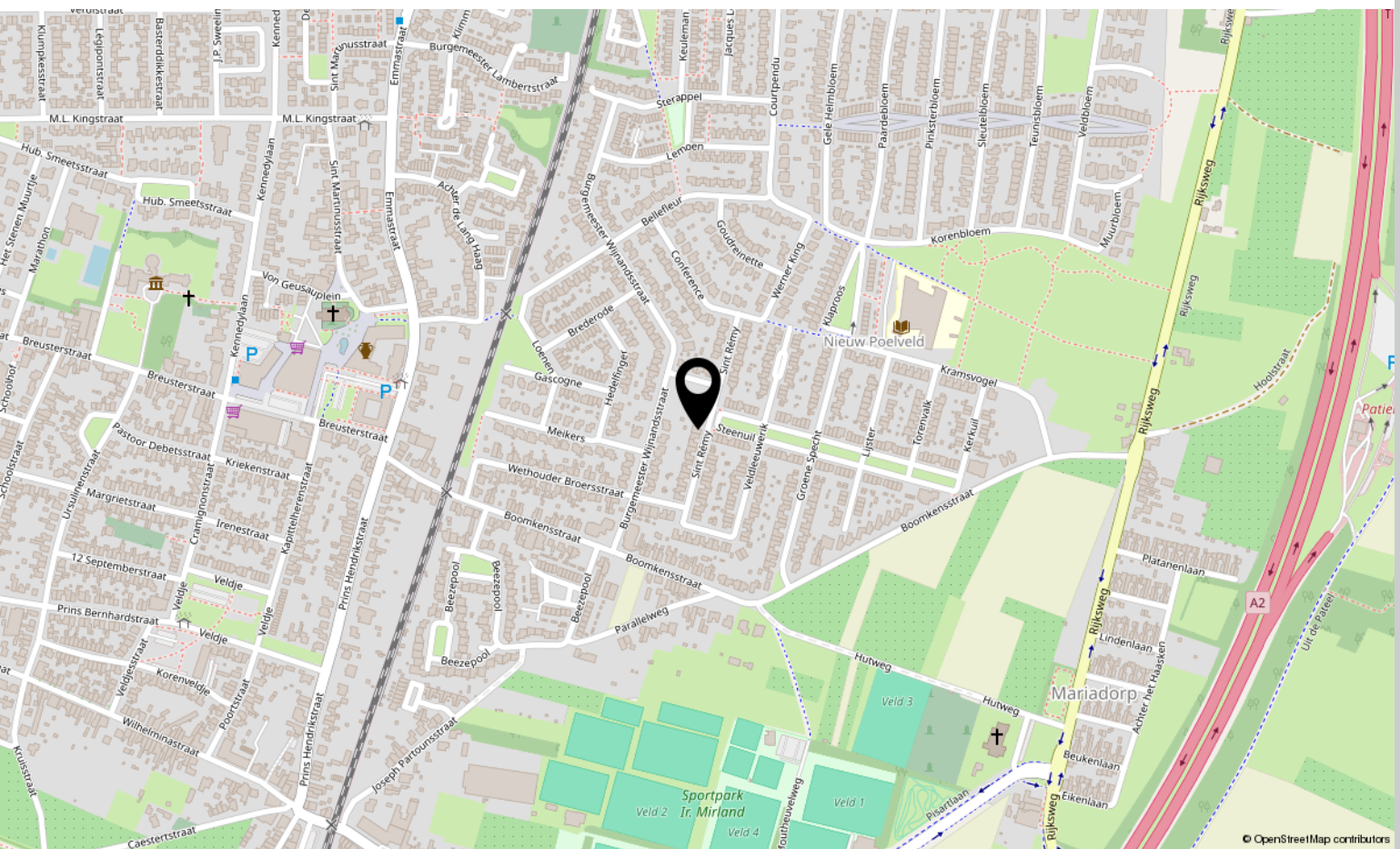
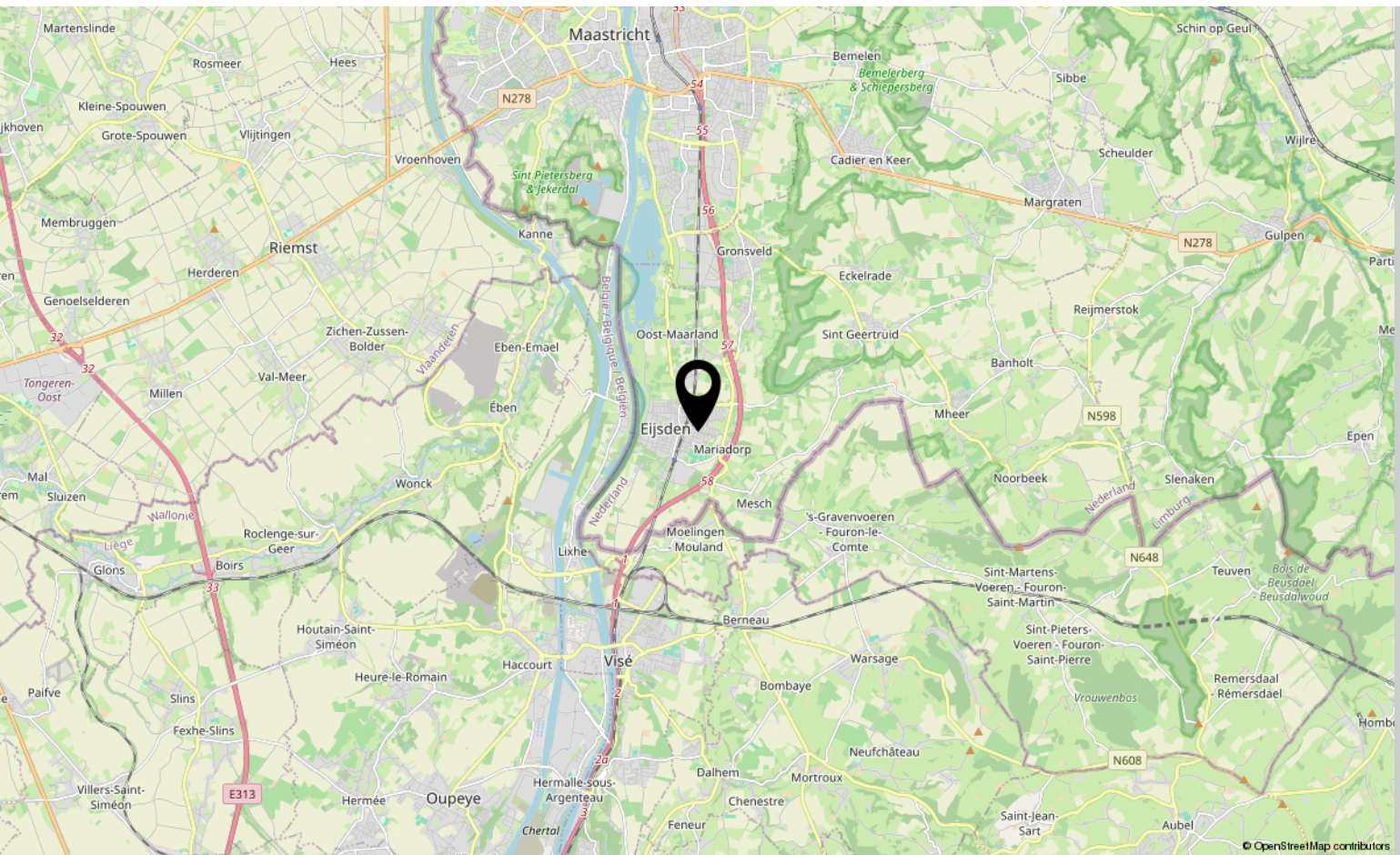
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

kadaster

Locatie op kaart



Aantekeningen

Aantekeningen



Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

043-6042888

info@marceloverhof.nl

<https://marceloverhofmakelaardij.nl/>

