



Kanariestraat 6 | Eys

Vraagprijs € 339.000 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



Kanariestraat 6 Eys

Op een geliefde woonlocatie in de kern van Eys mogen wij u dit goed onderhouden en goed geïsoleerde woonhuis met onder meer doorzon woonkamer, moderne halfopen keuken, 3 slaapkamers, carport en besloten onderhoudsvriendelijke tuin te koop aanbieden

ALGEMEEN

Vraagprijs: € 339.000,-- k.k.

Aanvaarding: in overleg

Onderhoud: goed

Bouwjaar: circa 1973

Perceeloppervlak: 283 m²

Woonoppervlakte: circa 88 m²

Overige inpandige ruimte: 16 m²

Gebouwgebonden buitenruimte: 38 m²

Externe bergruimte: 18 m²

Inhoud: circa 377 m³

Energie label: A (06-07-2030)

TYPERING

Deze woning is rustig gelegen in een zeer kindvriendelijke omgeving, nabij speeltuin, basisschool en speelweide. Ook voor rustzoekers en mensen die van het buitenleven genieten is de woning gunstig gesitueerd ten opzichte van prachtige wandel- en fietsroutes.

Het huis is in 1973 degelijk in spouw gebouwd en voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Sindsdien is de woning goed onderhouden en verder verbeterd. De woning is voorzien van dak- en spouwmuurisolatie. De huidige eigenaren hebben het verduurzamingspakket gecompleteerd met 8 zonnepanelen en airconditioning op de begane grond en de eerste verdieping. Zeer recent zijn de keuken, de badkamer en het gastentoilet vernieuwd.

Deze woning is dan ook met recht instap- klaar te noemen en een bezichtiging zeker waard!

INDELING

Parterre:

Entree aan rechterzijde; hal (5,3 m²) voorzien van een breukmarmer plavuizen, meterkast (voldoende automaten, aardlek, slimme elektra-, gasmeter) en trap naar verdieping v.v. vloerbedekking; deels betegeld toilet met wandcloset en fontein (2024); doorzon woonkamer (26,4 m²) voorzien van parketvloer en airconditioning; halfopen keuken (2022, 8,3 m²) met deur naar achtertuin en moderne keukeninstallatie in parallelstelling voorzien van een schiereiland met keramisch werkblad, inductiekookplaat v.v, geïntegreerde afzuiging, kasten en lades, i.c.m. een aanrecht v.v. lades, oven, vaatwasser (alles Bauknecht) koelkast (Siemens) en keramisch werkblad met rvs spoelbak.

Tuin:

Onderhoudsvriendelijke voortuin met vaste planten en grind; bestraatte oprit (parkeergelegenheid voor meerdere auto's) aan rechterzijde, voorzien van een carport (18,7 m²) en poort naar tuin; garage (18,2 m²) met rolpoort (niet in gebruik), witgoedaansluitingen, verwarming, dakisolatie en deur naar tuin; geheel besloten onderhoudsvriendelijke achtertuin met aan de woning gelegen overdekt terras (18,9 m²) borders met grind en vaste planten en vijver.

1e Verdieping (nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren en rolluiken):

Overloop (3,9 m²) met vlizotrap naar zolder; slaapkamer I (11,9 m²) aan voorzijde met muurkast; slaapkamer II (13,2 m²) aan achterzijde met airconditioning; slaapkamer III (7,9 m²) aan achterzijde met vaste garderobekasten; deels betegelde badkamer (4,3 m²) voorzien van inloophdouche met glazencabine, wandtoilet, wastafel met onderkast, spiegel en designradiator.

2e Verdieping (nokhoogte 2,2 meter):

Bereikbaar via vlizotrap, vaste trap mogelijk; bergzolder (16 m² waar de hoogte is > 1,5 meter) alwaar cv-gas combiketel (Nefit HR, eigendom), elektrische boiler en omvormer zonnepanelen (8 stuks, eigendom).

BIJZONDERHEDEN

- Goed onderhouden woning, op een gewilde locatie;
- Keukeninstallatie in 2022 vernieuwd en de badkamer & toilet in 2024;
- Geheel voorzien van rolluiken, in de woonkamer elektrisch bedienbaar;
- Energielabel A;
- Airconditioning op de parterre en op de 1e verdieping;
- Woonruimte uit te breiden op zolder;
- 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 nadat het financieringsvoorbehoud is verlopen 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");
- Een financieringsvoorbehoud kan maximaal worden gesteld ter hoogte van de vraagprijs;
- 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;
- Voor dit object heeft het KCAF (Kennis Centrum Aanpak Funderingsproblematiek) het funderingsrisico ingeschaald op "Geen hoog risico" (indicatie A, B of C). Koper is te allen tijde gerechtigd om voor eigen rekening een funderingsonderzoek te verrichten;



Kenmerken

Bouwjaar	1973
Perceeloppervlakte	283 m ²
Woonoppervlakte	88 m ²
Overige inpandige ruimte	16 m ²
Gebouwgeb. buitenruimte	38 m ²
Externe bergruimte	18 m ²
Inhoud	377 m ³
Energie label	A

Aanvaarding	in overleg
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR beglazing
Ligging	in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel
Voorzieningen	rolluiken, tv kabel, airconditioning





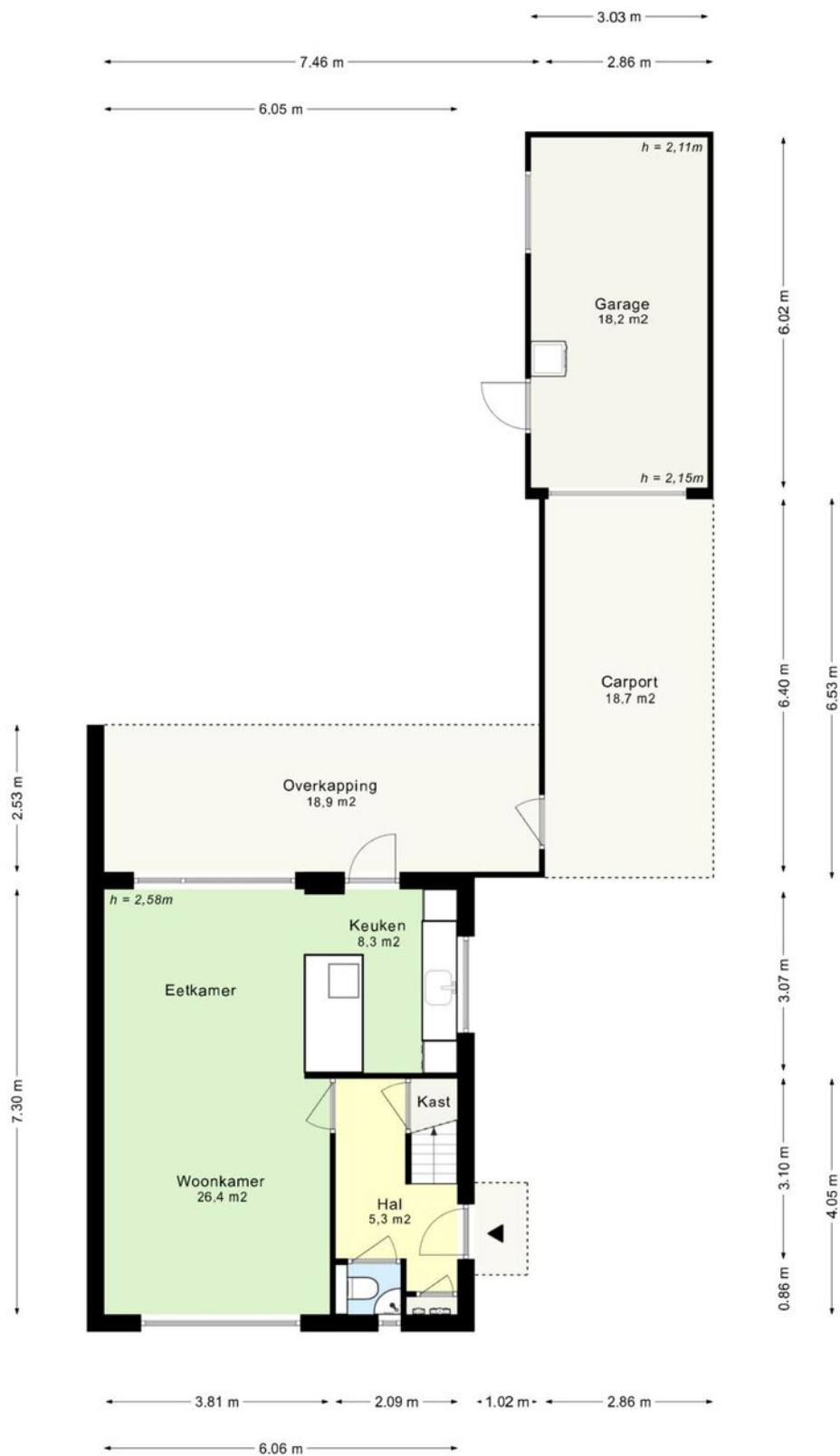




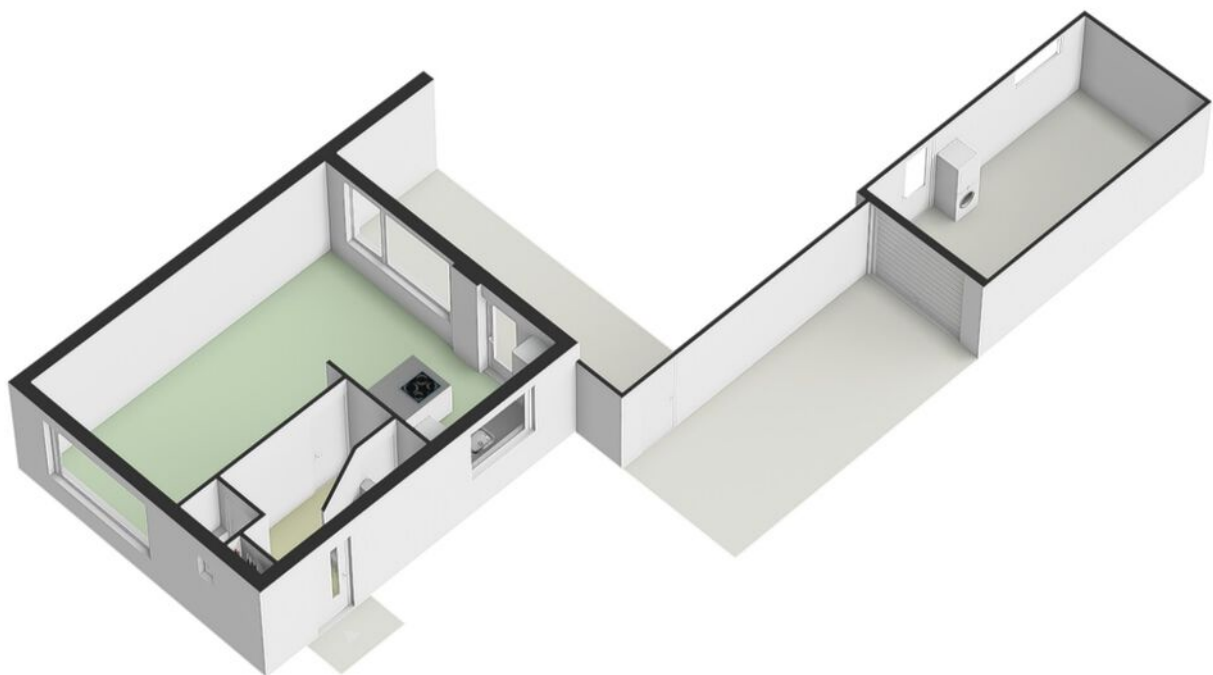


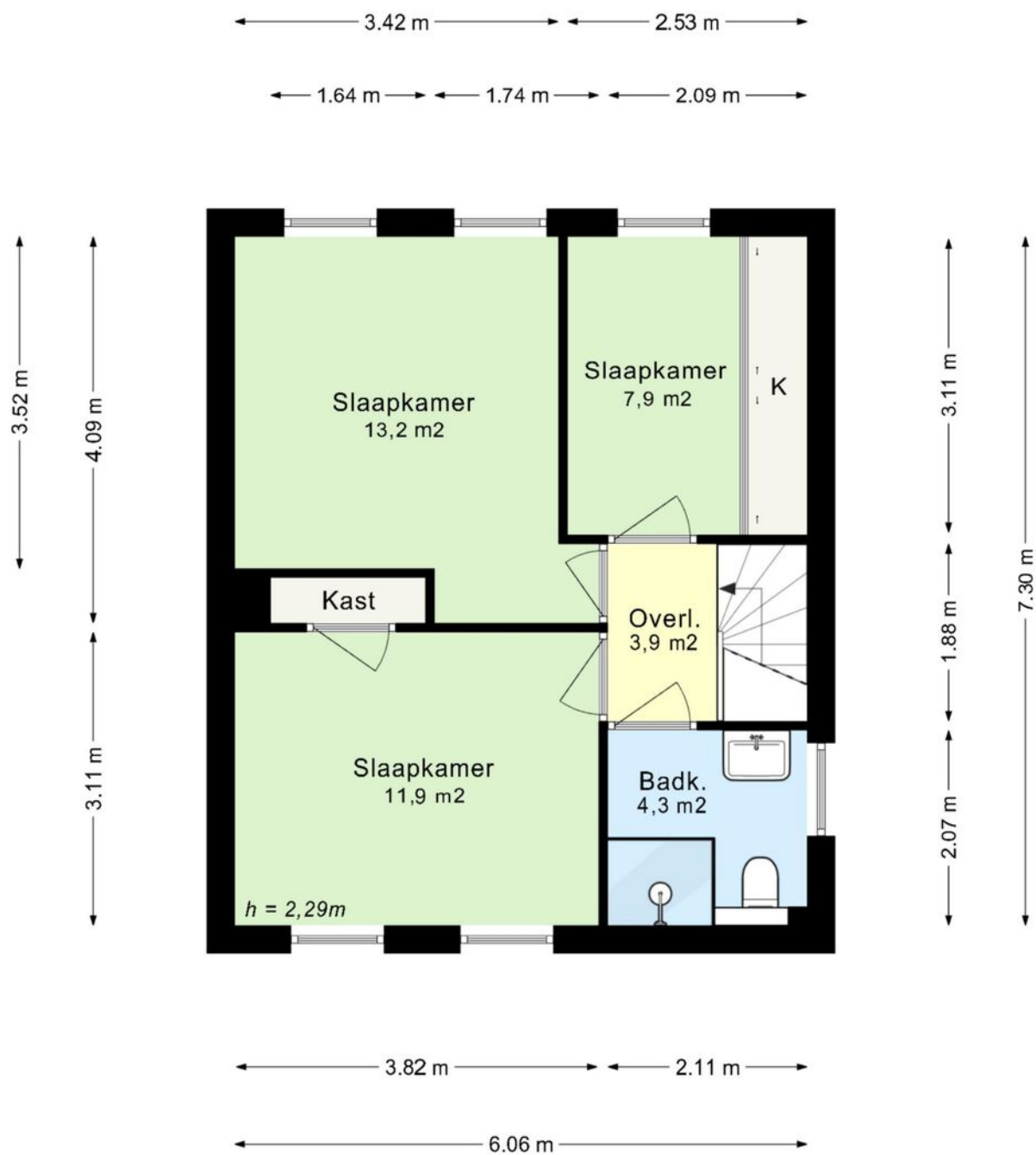




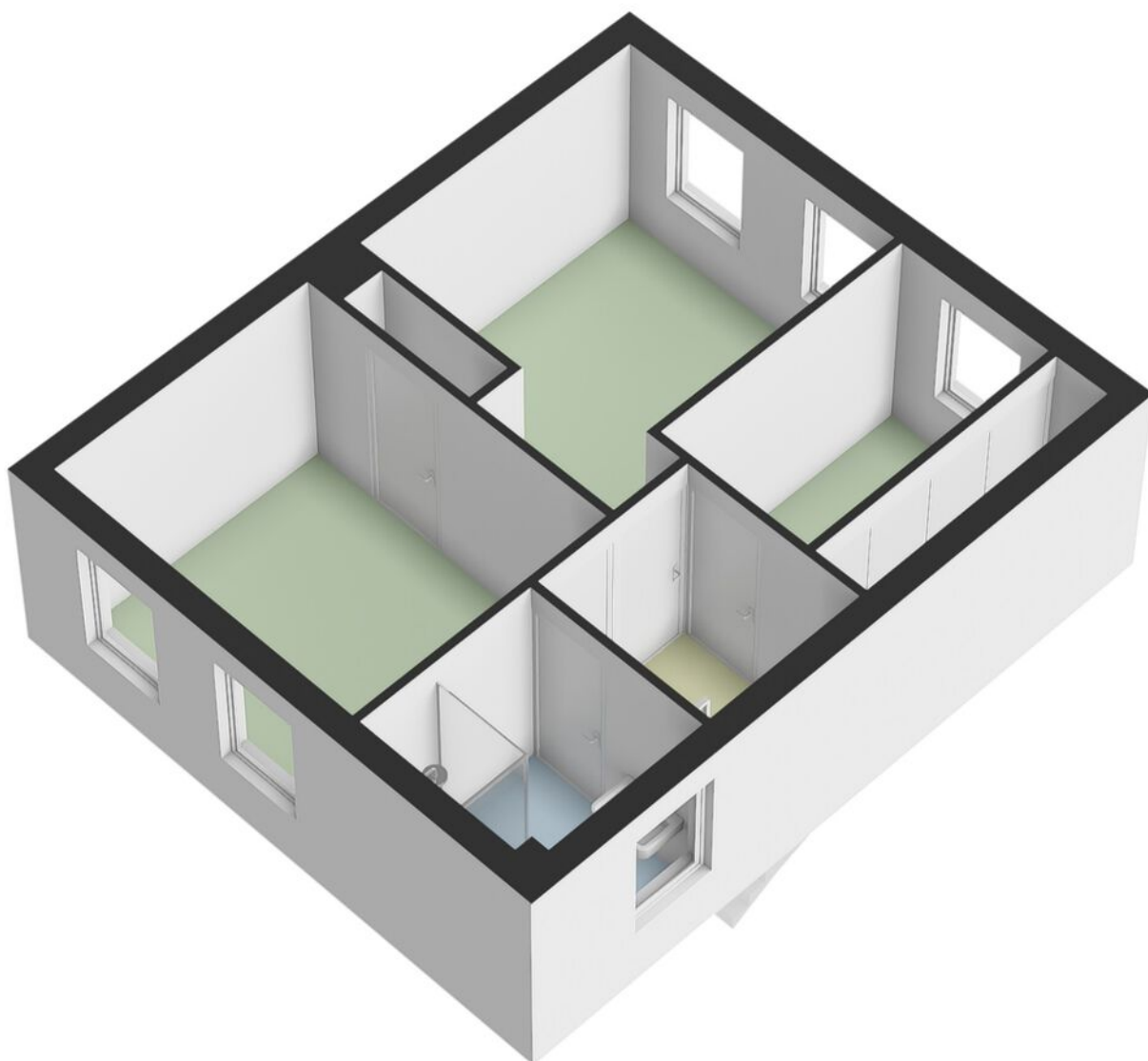


*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*

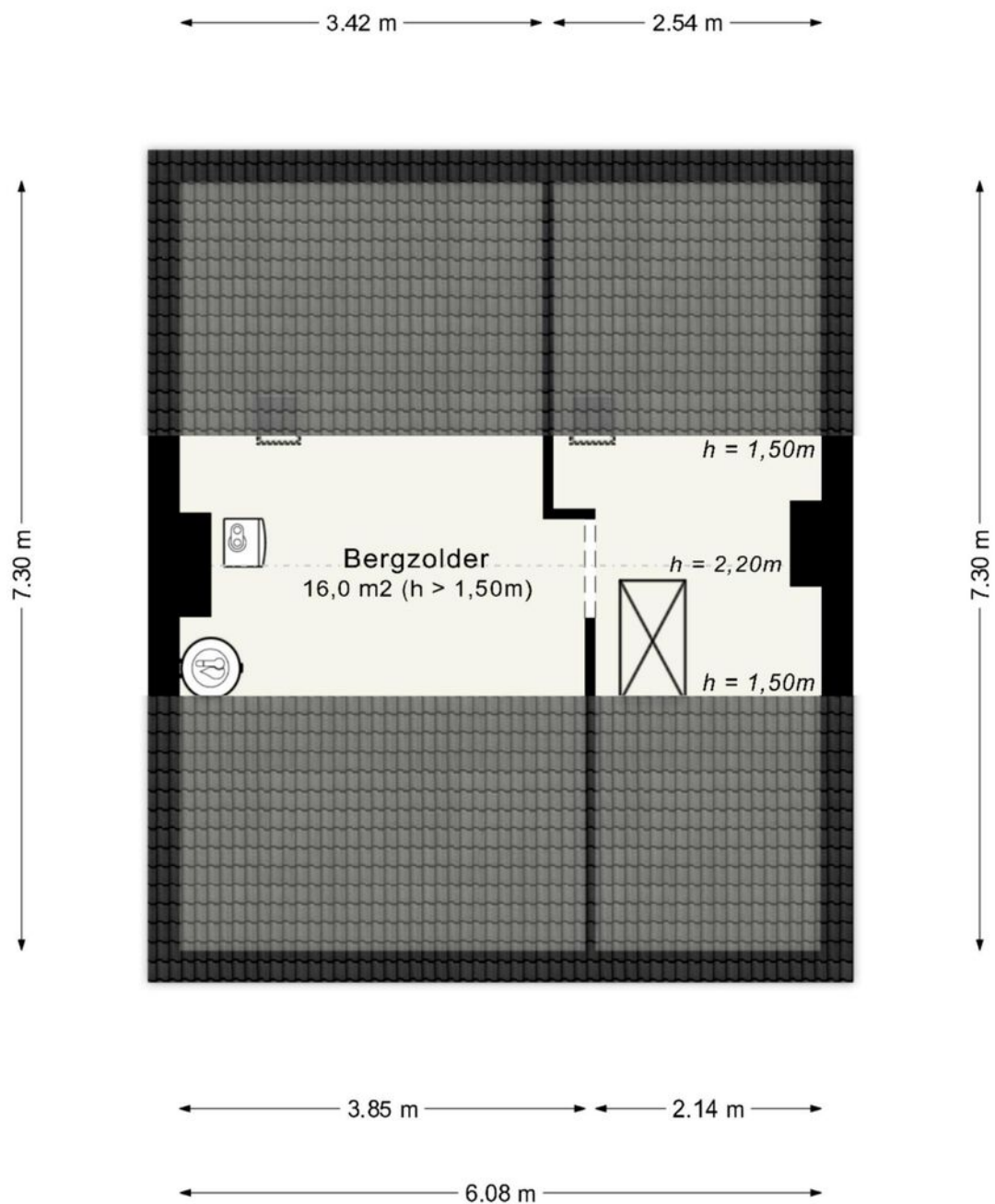




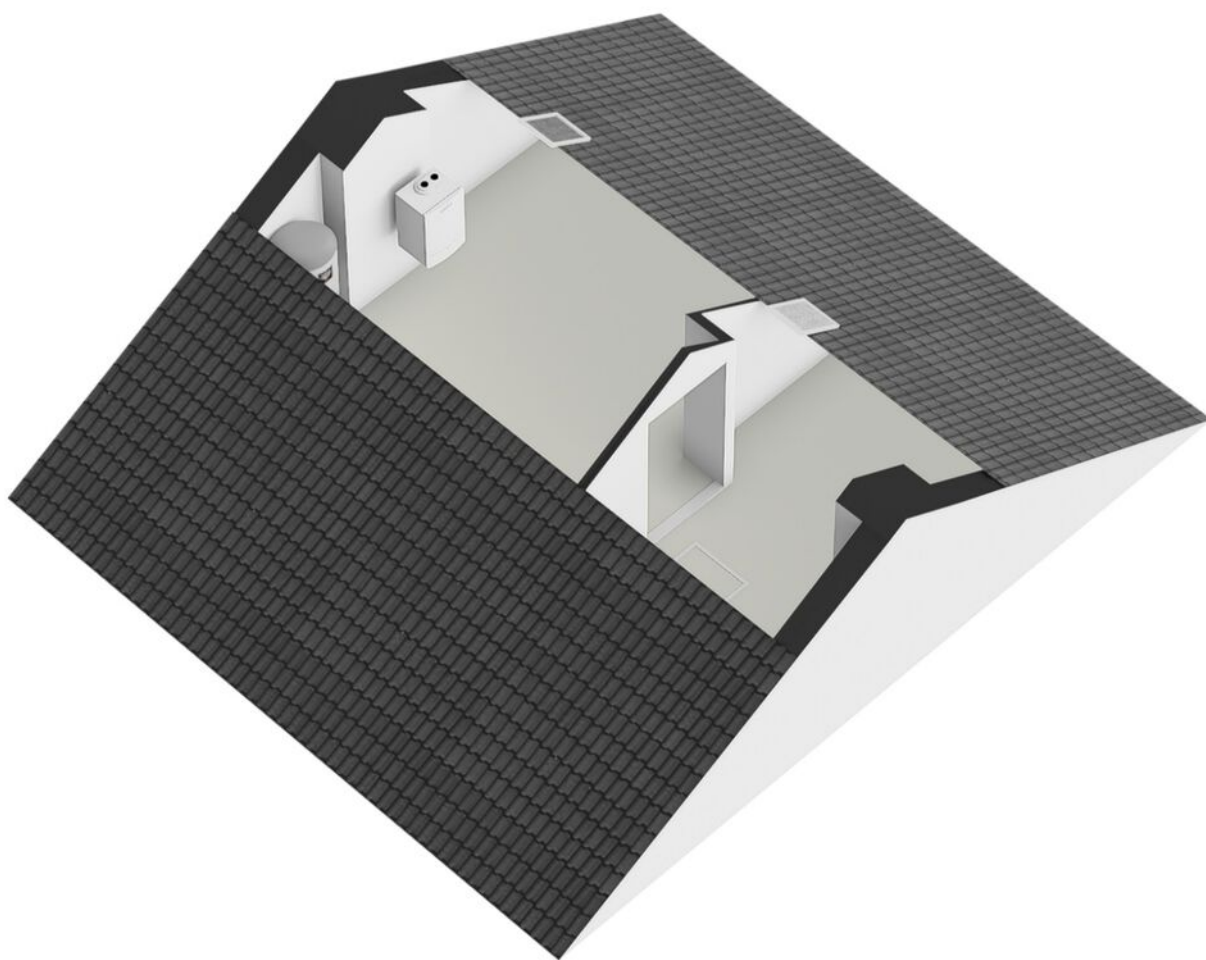
*Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.*



Eerste verdieping 3D



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



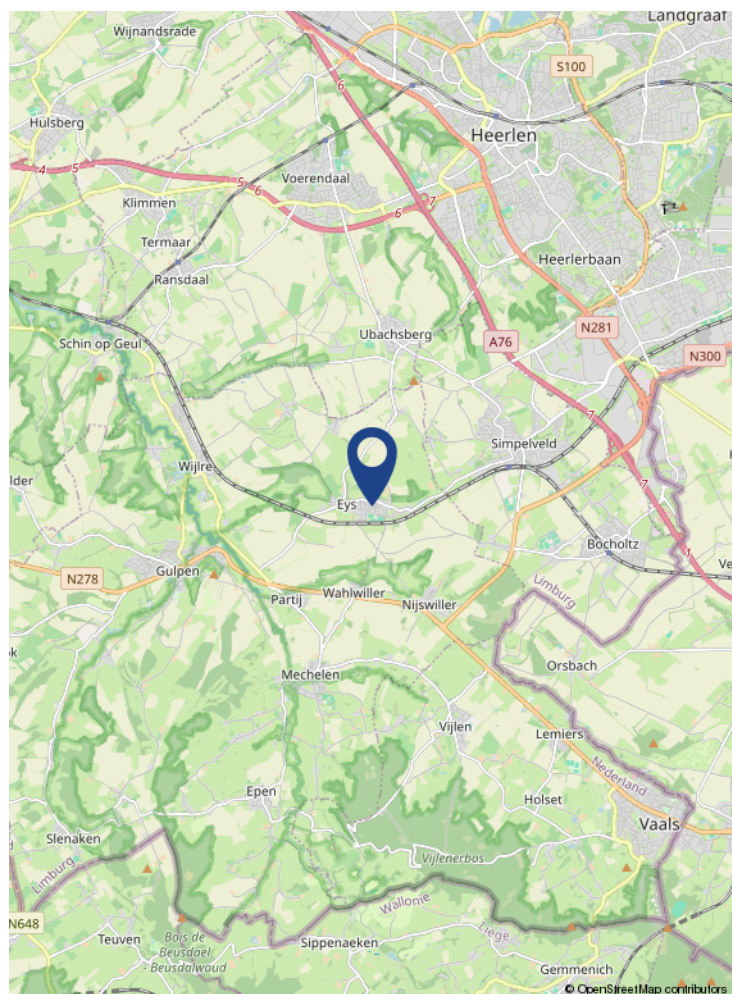
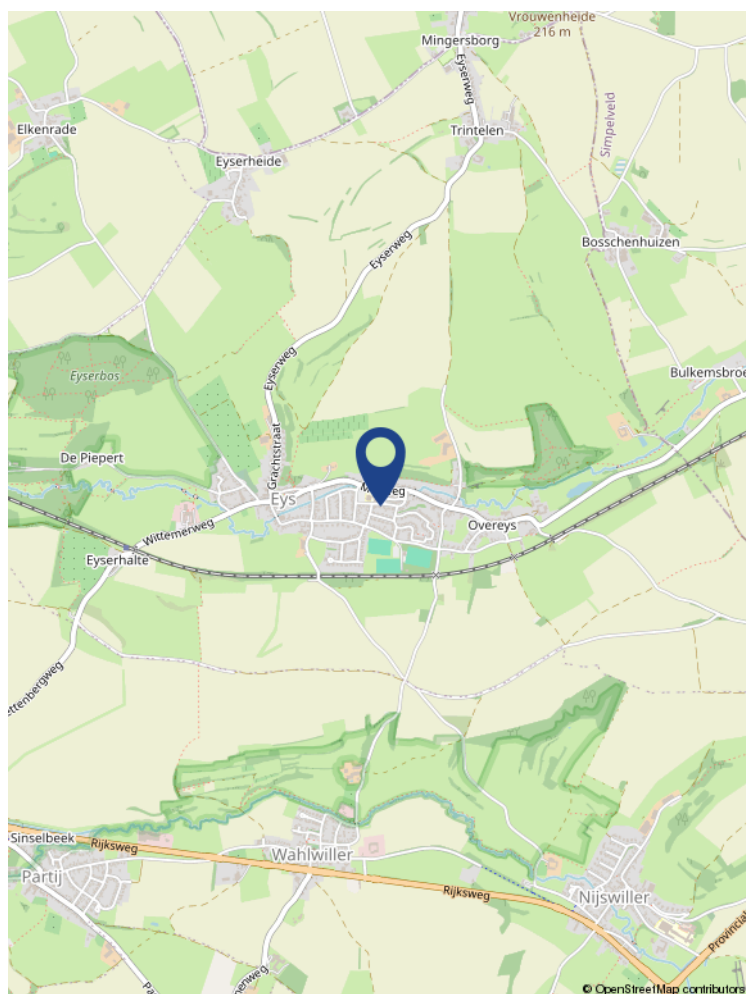


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Wittem
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	A
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5351
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, gelovd op 25 augustus 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 de kaart



Wonen in Eys

Het Toscane van Limburg! De glooiende heuvels en populieren doen u in Mediterrane sferen wanen....

Eys (Limburgs: Ees) is idyllisch gelegen in een beekdal van de Eyserbeek in de gemeente Gulpen-Wittem. U vindt er het stationnetje van het beroemde Miljoenenlijntje, een stoomtrein waarmee u op ouderwetse wijze van het Limburgse landschap kunt genieten.

Eys heeft de oudste voetbalvereniging van de gemeente Gulpen-Wittem, SV Zwart-Wit '19, spelend op Sportpark Hanzon. Verder zijn er een schutterij, een harmonie, een handbalvereniging, een tafelfootbalclub en een kegelclub. In Eys speelt het jaarlijkse carnaval een belangrijke rol en is er een diversiteit aan carnavalsgroepen en -clubs. Ook bij de wielersport is Eys bekend, de Eyserbosweg is namelijk een van de lastigste klimmen in Zuid-Limburg.

[illegible]

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.