

TE KOOP

Stiegel 21

Eijsden



WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	18
Kenmerken	21
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	26
Algemene informatie	27
Bijzondere bepalingen	27
Informatie voor kopers	28



Woningbrochure: Stiegel 21, Eijsden

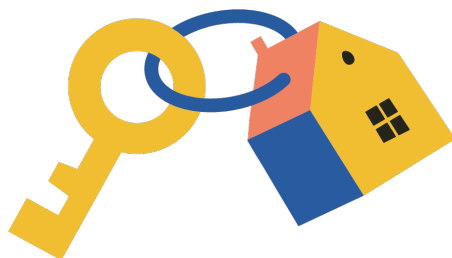
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Exclusieve ruime vrijstaande villa met energielabel A+, verwarmd zwembad en optimale privacy

Unieke vrijstaande villa met dubbele inpandige garage, verwarmd buitenzwembad en volledige privacy in het dorp Eijsden. Gasloos, energielabel A+ en een moderne keuken en leefruimte die naadloos overloopt in de riante tuin. Een woning die ruimte, comfort en rust in Zuid-Limburg samenbrengt.

Aan de rustige Stiegel in Eijsden, in het dorpsdeel Eijsden, op steenworp afstand van de Maas en de oude dorpskern, staat deze vrijstaande villa met een oppervlakte die in de regio zijn gelijke niet kent. Achter de ingetogen jaren 70 gevel gaat een woning schuil die in 2020 grondig is verbouwd tot een hedendaags thuis: lichte, open leefruimtes, grote raampartijen en een directe verbinding tussen binnen en buiten. Op 1.625 m² eigen grond, met een inhoud van circa 2.033 m³ en een woonoppervlak van circa 420 m², biedt dit huis een schaal die zelden op de markt komt.



Woningbrochure: Stiegel 21, Eijsden

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

De villa is verdeeld over souterrain, begane grond, eerste verdieping (split level) en een royale zolderverdieping. De dubbele inpandige garage in het souterrain is voorzien van twee elektrisch bedienbare sectionaalpoorten, een EV-hub/laadpaal en ruimte voor twee auto's, plus fietsen berging met zwembad installatie, ruime wasruimte/bijkeuken, een opslagruimte en een kamer geschikt voor diverse doeleinden. Onder de keuken bevindt zich een kelder (2.0 m hoog) waarin de verwarmingsapparatuur staat.

De achtertuin ligt op het westen en is volledig omheind met een beplant hekwerk, zodat de villa deels, en de tuin volledig aan het zicht zijn onttrokken. Door de ligging, opzet en omvang van het perceel ontstaat een zeldzaam gevoel van rust en afzondering. Een buitenruimte die volledig privé is, terwijl de dorpskern van Eijsden op loopafstand ligt.

Eijsden is een van de oudere plaatsen van Nederland, met een karakteristieke dorpskern gelegen op de plek waar de Maas ons land binnenstroomt. Alle school-, winkel- en sociale voorzieningen zijn dichtbij, net als het natuurgebied de Eijsder Beemden en de jachthaven aan de Maas. Met een directe treinverbinding naar Maastricht en Luik en een snelle aansluiting op de A2 is Eijsden een gewilde, courante en exclusieve woonlocatie op korte (fiets)afstand van Maastricht en de Belgische grens.

Bij de verbouwing van de begane grond in 2020 is nadrukkelijk geïnvesteerd in verduurzaming, met maximaal wooncomfort. Het huis is volledig van het gas af en beschikt over twee warmtepompen (waarvan één specifiek voor het zwembad), 56 zonnepanelen, vloerverwarming op de begane grond en op de overloop en het toilet van de eerste verdieping (beton ciré vloer), airconditioners op de slaapkamers (2024) en dak- en vloerisolatie. Het resultaat: energielabel A+, met het comfort van vloerverwarming in de winter en airconditioning en vloerkoeling in de zomer.

De woonkamer opent zich via openslaande deuren volledig naar het overdekte terras met buitenhaard en

de achtertuin. De aan de woonkamer verbonden open keuken heeft een hoge leefruimte met dubbele openslaande deuren naar de tuin.

Het geheel is het resultaat van de verbouwing in 2020, waarbij het vergroten van de leefruimte en het maximaliseren van de lichtinval de uitgangspunten waren. Wonen en buitenleven lopen hier moeiteloos in elkaar over.

De tuin biedt twee terrassen waarvan één overdekt, met open haard, een royaal gazon en een verwarmd buitenzwembad (10x4) met Solardek, warmtepomp en volautomatische waterbehandeling: een eigen zwemseizoen dat ruim voorbij de zomer reikt.

De keuken, uitgevoerd met kookeiland, is voorzien van onder meer een Bora inductiekookplaat, Quooker, Miele vaatwasser, Miele stoomoven en combi-oven/magnetron, een Liebherr koelkast en een wijnkast. Een keuken op niveau, midden in de moderne living.

Indeling

Souterrain

Bereikbaar via een opengewerkte stalen trap met houten treden: hal, multifunctionele ruimte, provisiekast, dubbele garage (ca. 38 m²) met EV-hub/laadpaal, fietsenberging met zwembadinstallatie, wasruimte en een kelderruimte met de verwarmingsinstallatie.

Begane grond

Entree/hal, garderobe, toilet, meterkast, kantoorruimte en de woonkamer en moderne keuken van circa 105 m² met op twee plaatsen openslaande deuren naar het overdekte terras en de tuin.

Eerste verdieping

Vier slaapkamers (circa 21, 16, 18 en 15 m² met parketvloer, elk voorzien van airconditioning. Drie badkamers. Twee badkamers zijn voorzien van douche met rainshower. De hoofdbadkamer, met ligbad en dubbele wastafel, die bereikbaar is vanuit de

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

ouderslaapkamer, is nog in originele staat en vraagt om modernisering. Een mooie kans om deze naar eigen smaak en op het niveau van de rest van het huis te brengen.

Zolderverdieping

Een volledig geïsoleerde zolderverdieping, verdeeld over vijf ruimtes met een gezamenlijk oppervlak van ruim 110 m². Nu in gebruik als opslag, hobby- en speelruimte, biedt deze verdieping door zijn omvang en isolatie volop ruimte voor herontwikkeling: een gastenverblijf, thuishkantoor, atelier of thuisbioscoop behoren stuk voor stuk tot de mogelijkheden.

Bijzonderheden

- Royale villa met optimale privacy
- Volledig geïsoleerd en gasloos
- Twee warmtepompen
- 56 zonnepanelen
- Vloerverwarming
- 4 airconditioners
- 3 badkamers
- Grote zolder met volop ontwikkel mogelijkheden
- Energielabel A+
- Verwarmd buitenzwembad met Solardek.
- Dubbele inpandige garage

Kadastrale gegevens

Gemeente: Eijsden, sectie D, nummer 5678

Perceeloppervlakte: 1.625 m²

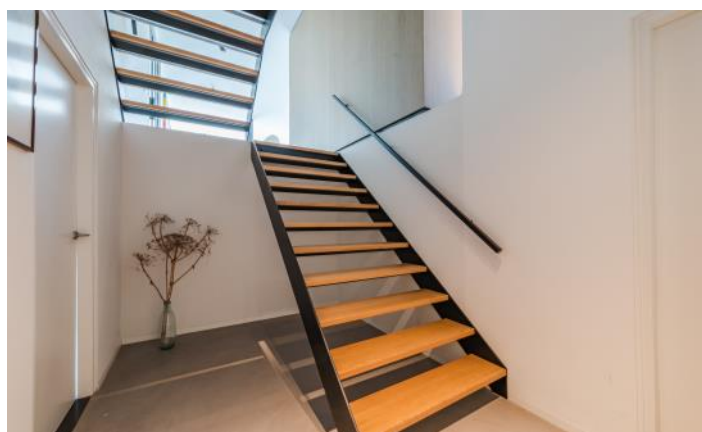
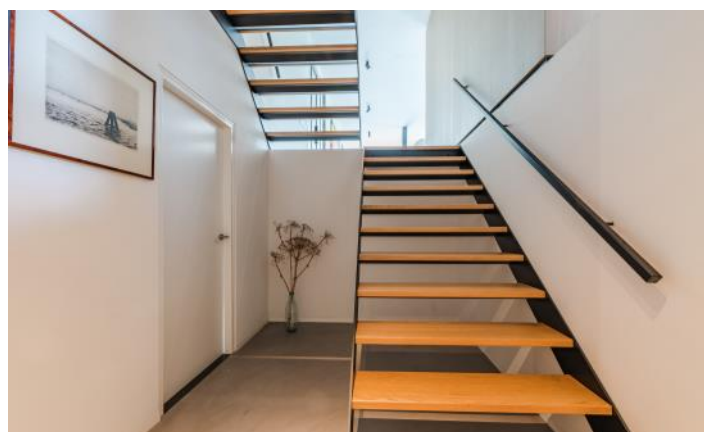


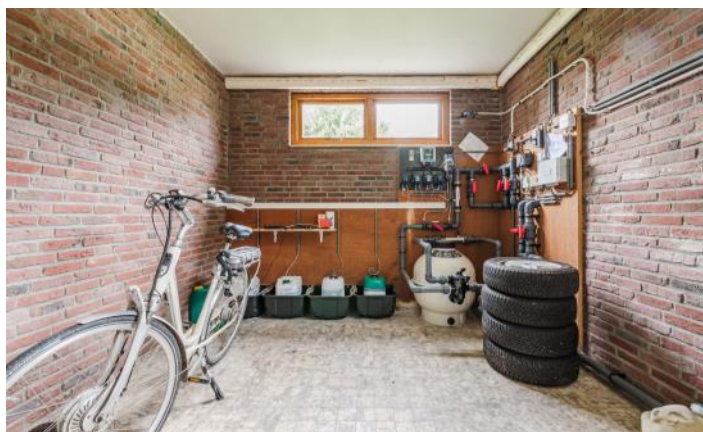




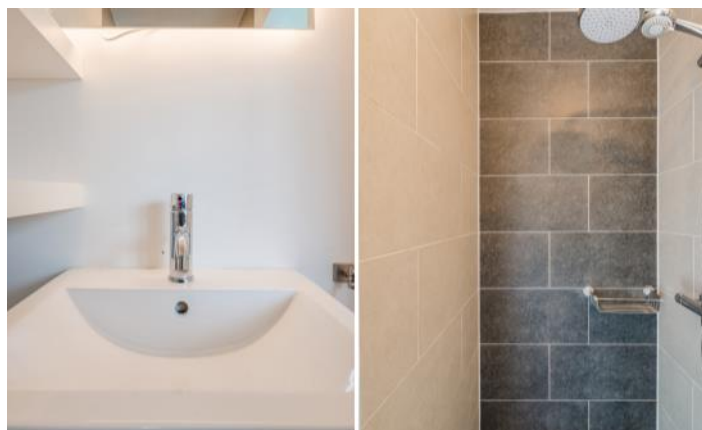




















PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Landhuis, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1973
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1625 m ²
Inhoud	2033 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	420 m ²
Overige inpandige ruimte	117 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	34 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	8 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, douche, dubbele wastafel, wastafel
Aantal woonlagen	1 woonlaag, een kelder en een zolder
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Alarminstallatie, TV kabel, Zwembad, Airconditioning, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	A+
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Warm water	Doorstroomboiler

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Tuin rondom

KENMERKEN

Garage

Soort	Inpandige garage
Capaciteit	2 auto's
Voorzieningen	Elektra, Water, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Eijsden D 5678

Oppervlakte	1625 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie			●
Rookmelder			●
Airconditioning	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Boiler	●		
Close-in boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Quooker	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten	●		
Toiletaccessoires	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel			●
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Blijft achter: Kasten in voorraadkamer en kelder, kledingkast in slaapkamer, kapstok, robot zwembad, koel/vriescombinatie in voorraadkamer, opstelling washok, zonwering terras zwembad, parasol zwembad, ladders in garage .

Evt ter overname: tafel en kast in werkkamer, div boeken- en , kledingkasten, tuintafel, eettafel, biljart.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 augustus 2026

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Eijsden

D

5678

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

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.