aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Catharinastraat 21

Eijsden

NVM

Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Eijsden. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Maud Voost
Kandidaat Register Makelaar
Taxateur

043 303 0117

mvoost@aelmans.com

Adres:

- **Catharinastraat 21, 6245 LB**

Eijsden

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** € 300.000,- k.k.
- **Bouwjaar:** circa 1936
- **Woonoppervlakte:** circa 137 m²
- **Externe bergruimte:** circa 26 m²
- **Perceeloppervlakte:** 267 m²

Energie:

- **Energielabel** C
- **Verwarming:** via c.v.-ketel (2011, eigendom)
- **Isolatie:** Dak-, muur- en vloerisolatie, gedeeltelijk HR en HR ++ glas
- **Zonnepanelen:** 19 stuks

Overig:

- Badkamer vernieuwd in circa 2023
- Houten en kunststof kozijnen, voorzien van HR- en HR++-beglazing
- Rolluiken
- Er is een recht van overpad op het perceel (voor meer informatie neem gerust contact met ons op)
- Ook de woning op nummer 21A is bij ons te koop. Het is mogelijk beide woningen gezamenlijk aan te kopen en samen te voegen tot één woning.

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond?
Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

Het bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Dat is waar het om draait.

Unieke kans

Gelegen in het charmante kerkdorp Oost-Maarland mogen wij u geheel vrijblijvend deze karakteristieke en charmante twee-onder-een-kapwoning te koop aanbieden. Deze typische jaren ’30-woning beschikt onder andere over drie slaapkamers, voldoende bergruimte en een garage. De aanbouw op de begane grond staat in directe verbinding met de omsloten achtertuin: een fijne en rustige plek om te ontspannen.

Aan de voorzijde geniet u van een prachtig panoramisch uitzicht, dat een gevoel van vrijheid en openheid biedt. De woning dient gemoderniseerd te worden, maar is zeker een bezichtiging waard.

Heeft u na het doornemen van de verkoopinformatie vragen of bent u geïnteresseerd? Neem dan geheel vrijblijvend contact op met de makelaar.

De indeling

Begane grond

Entree/hal met meterkast, vestiare en trapopgang. Vanuit de hal bereikt u de woonkamer voorzien van een grote raam met breeds vrij uitzicht. Vanuit de woonkamer komt u in de open keuken. De keuken is voorzien van een, spoelbak, elelel kookplaat, afzuigkap, oven en een vaatwasser. Verder kunt u vanuit de keuken doorlopen naar de tuinkamer / bijkeuken. De tuinkamer heeft een hefschuif en een deur naar de overkapping en de tuin. Verder bevindt zich hier ook de witgoedaansluiting, een wastafel en bereikt u het toilet.



















De indeling

Eerste verdieping

Via de overloop bereikt u twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer is in circa 2023 gerenoveerd en is voorzien van een inloopdouche, een dubbele wastafel met meubel en een toilet. De slaapkamer aan de voorzijde van de woning biedt een fraai uitzicht over akkers, fruitplantages en het in de verte gelegen Savelsbos. De slaapkamer aan de achterzijde kijkt uit over het groen.













De indeling

Zolder

De zolderruimte is via een vaste trap bereikbaar en is ingericht als derde slaapkamer. Dankzij de dakkapel is er sprake van prettig daglicht en biedt de kamer een mooi uitzicht op het groen. Tevens bevindt zich hier de cv-opstelling.









De indeling

Tuin & Garage

De omsloten achtertuin is onderhoudsarm aangelegd, volledig omheind en op het westen georiënteerd. In de tuin bevinden zich een terrasoverkapping, een garage en een tuinberging.



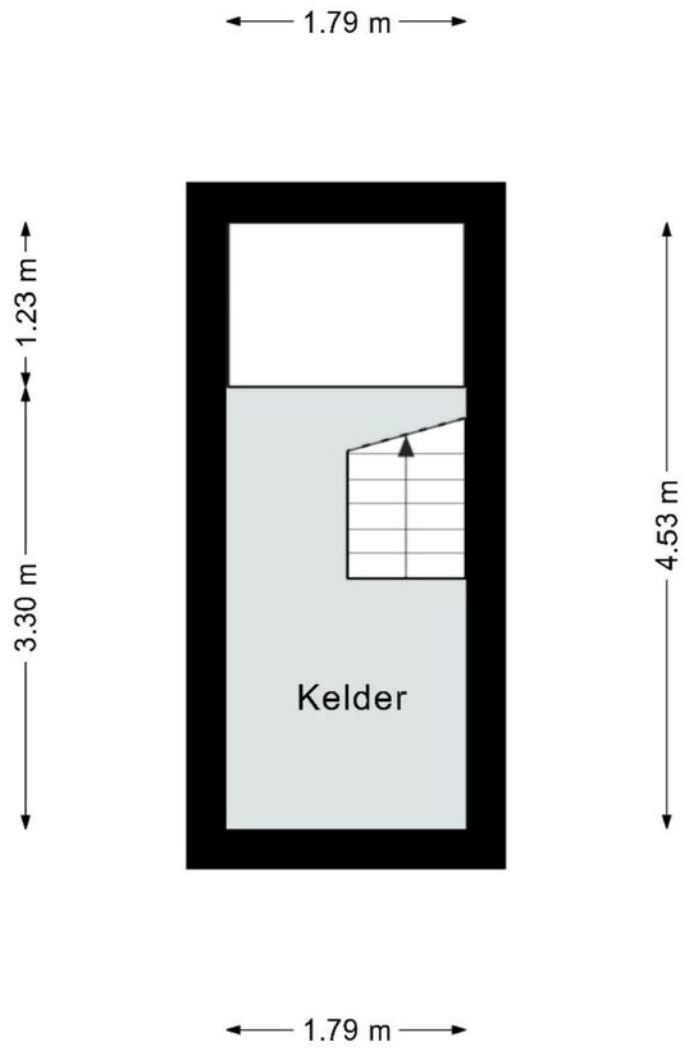












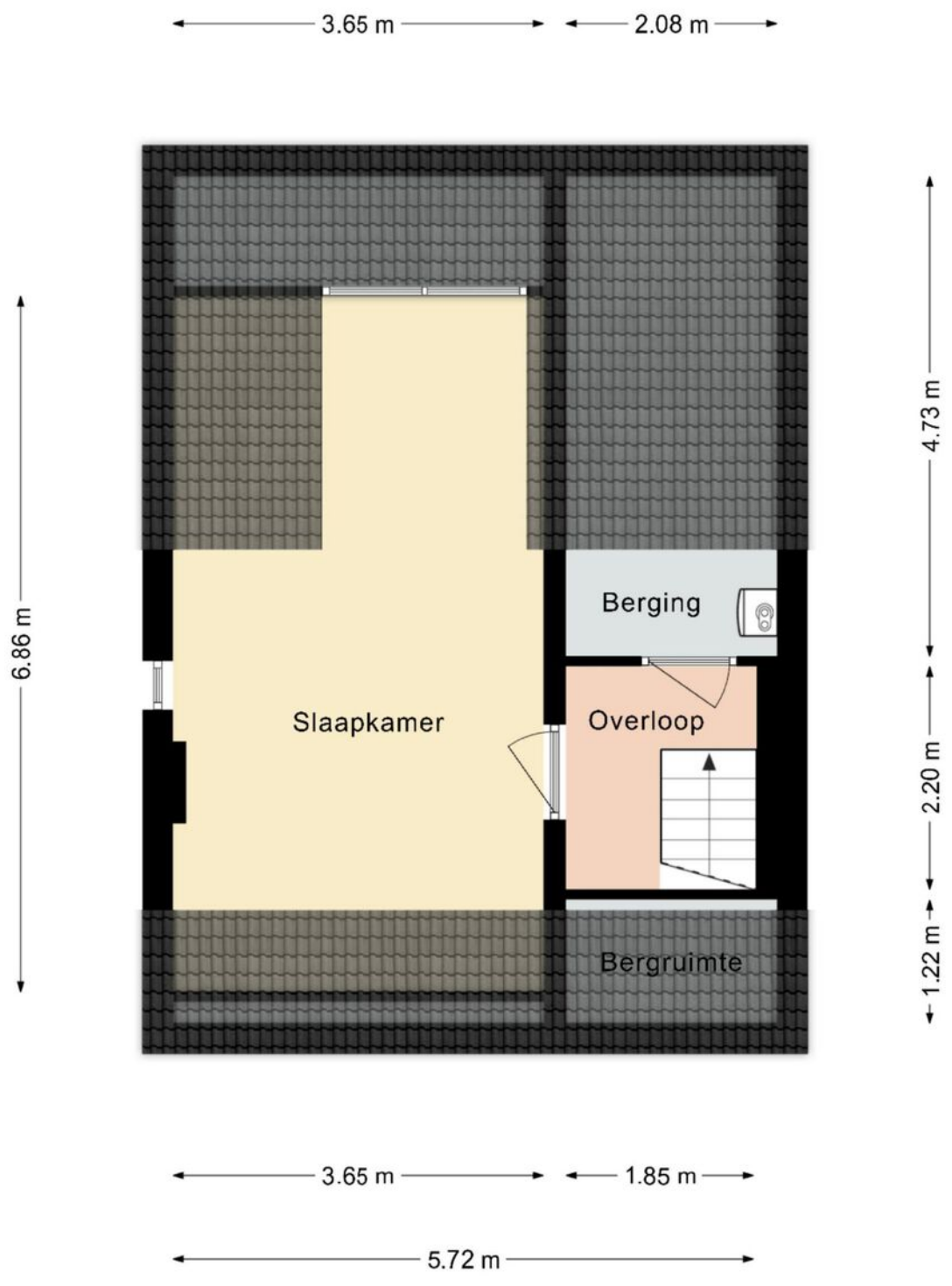
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.



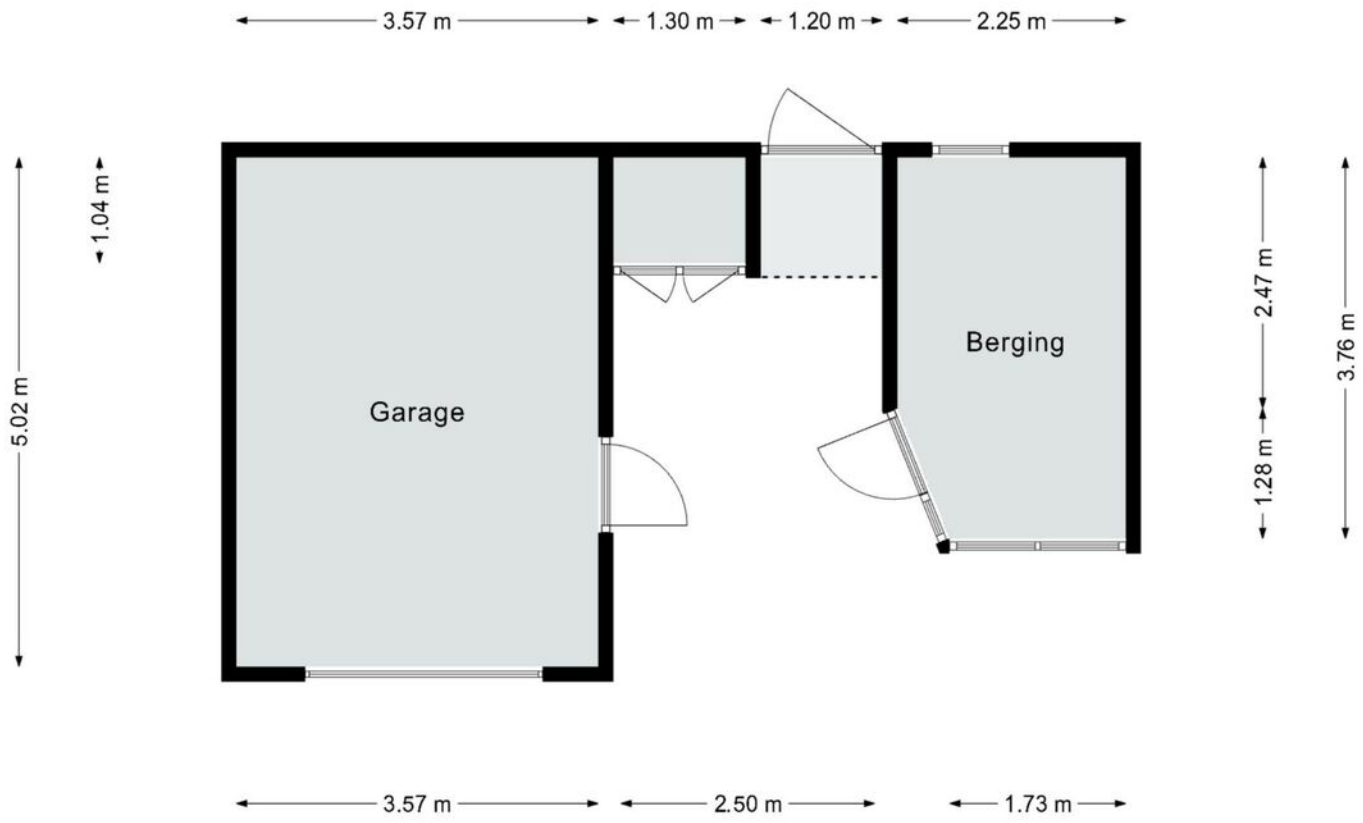
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning



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



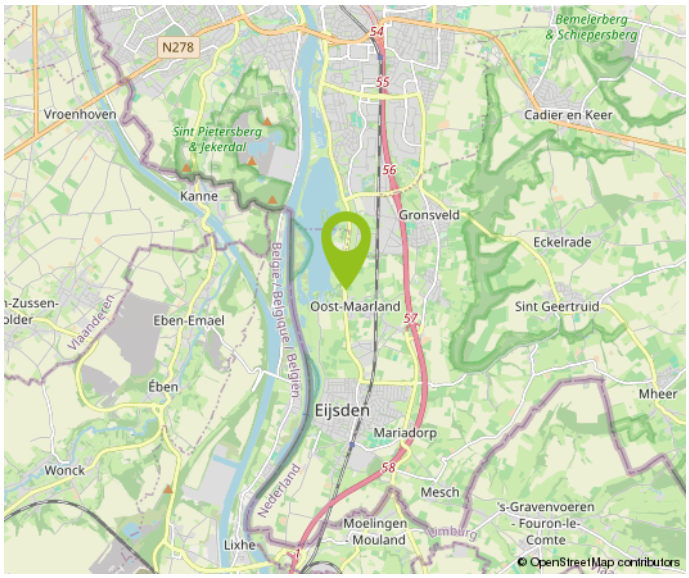
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

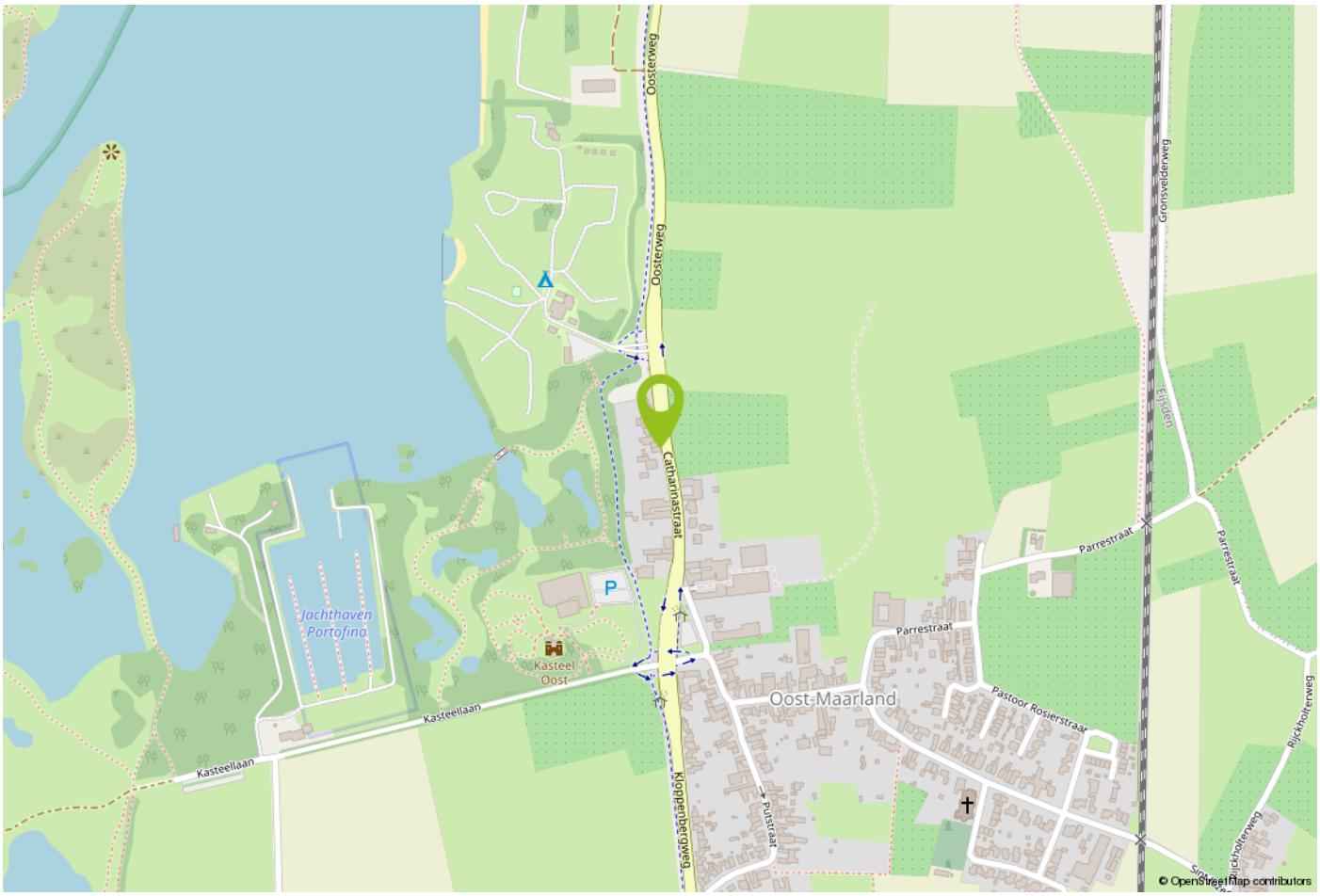


Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

De ligging

Gunstig gelegen nabij de historische kern van Eijsden, diverse wandelgebieden en op strategische afstand van het bourgondische Maastricht en het prachtige heuvelland.





Kadastrale kaart

Uw referentie: AWM260054/MVO



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Eijsden
Sectie	A
Perceel	2037

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

Belangrijke informatie voor u

Brochure
Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging
Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging
Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht
De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding
Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar
Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod
Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken:
eventuele ontbindende voorwaarde(n);
de gewenste datum van aanvaarding;
laten uitvoeren van bodemonderzoek;
laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek;
aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden. Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning
Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst
Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte
Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.

aelmans

Aantekeningen



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0)43 303 0117
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78
6269 DA Margraten

Bekijk deze woning en ons overige woningaanbod op www.aelmans.com/aanbod.