



VELDBLOEM 22

EIJSDEN

VRAAGPRIJS € 775.000 K.K.

THUIS IN ZUID-LIMBURG

De makelaar waar jij je thuis bij voelt



ONZE MAKELAARS

Richard Vroonen

06 10 92 51 88

richard@tizl.nl

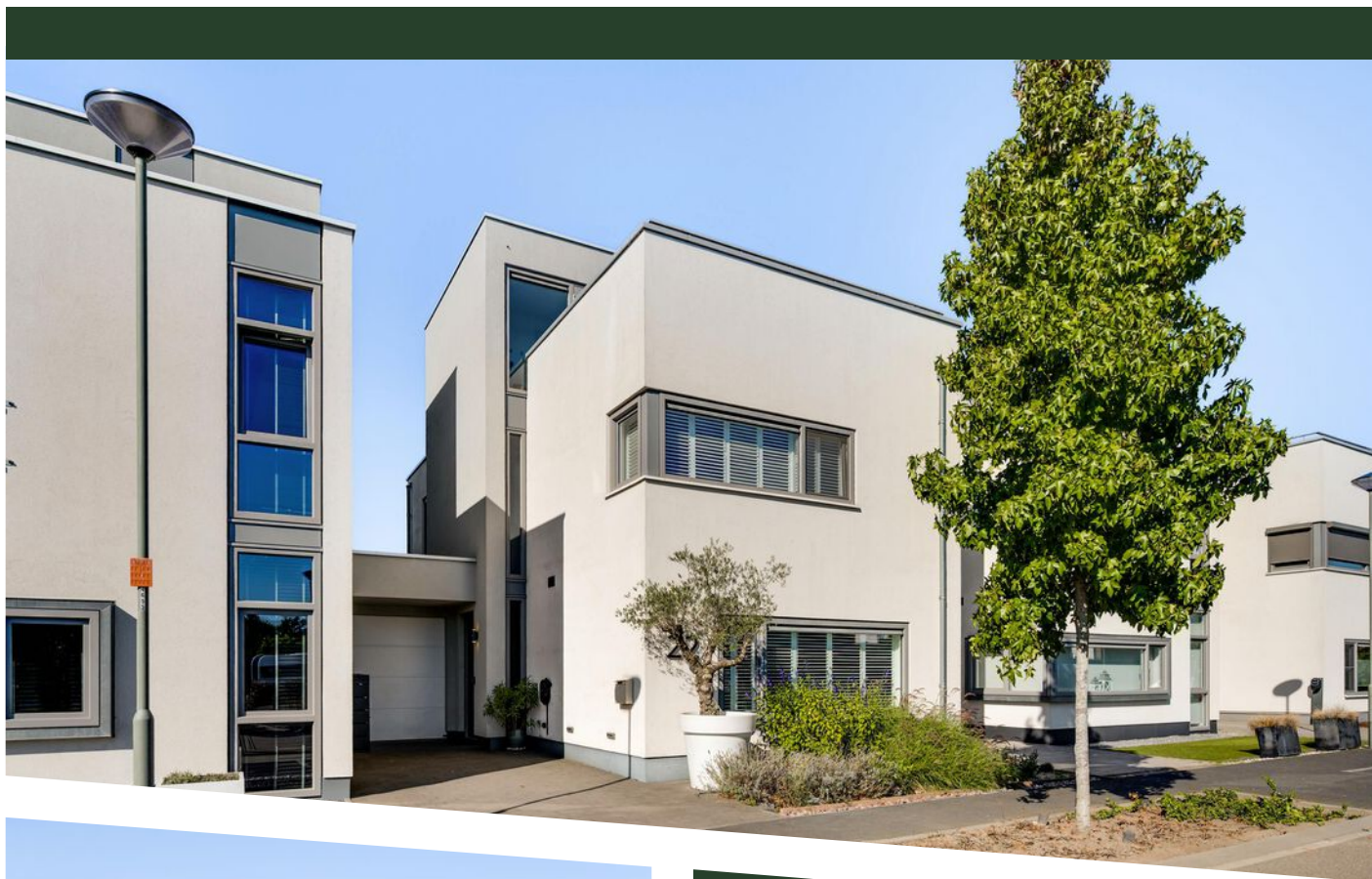


Elise Diederren

06 28 25 55 24

elise@tizl.nl

KENMERKEN



WOONOPPERVLAKTE

189 m²

PERCEELOPPERVLAKE

232 m²

INHOUD

735 m³

BOUWJAAR

2019

ENERGIELABEL

A

OMSCHRIJVING



Exclusief wonen nabij Maastricht, het MUMC+ en het Limburgse Heuvelland. In de populaire en kindvriendelijke wijk Nieuw-Poelveld staat deze vrijstaande, met de garage geschakelde woning van topkwaliteit.

Achter de moderne gevel schuilt een droomhuis van bijna 190 m², met 4 slaapkamers en veel luxe.

Bewonder de keuken met eiland, de badkamer en de zonnige loungetuin met een WWOO-buitenkeuken die dit huis een onweerstaanbare charme geven.

INDELING

Begane grond:

Aan de kant van de oprit is de entree van dit droomhuis. In de lichte hal zijn de meterkast, de royale toiletruimte met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Wat opvalt zijn de mooie traptreden en de Italiaanse keramische tegelvloer, voorzien van vloerverwarming. De oorspronkelijke woonkamerdeur is vervangen door een stalen, witte deur met glas.

De woon-/eetkamer en open keuken hebben een totale oppervlakte van circa 70 m². Aan de achterzijde is het zeer royale zitgedeelte, met een grote schuifpui naar de zonnige achtertuin. De handgemaakte eikenhouten wandpanelen, die ter plaatse op maat zijn vervaardigd, met elektrische sfeerhaard en de tegelvloer maken van de woonkamer een prachtige leefruimte, met genoeg speelruimte voor de kinderen.

Het eetgedeelte en de keuken roepen het gevoel op van een woonkeuken. Al in de ochtend valt hier de zon naar binnen, wat zorgt voor een uitstekende start van de dag. Voor een grote eettafel is meer dan genoeg plek en de keukenopstelling, met een eiland en een hoge kastewand, is van topkwaliteit. Deze keuken is uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur van het merk Neff: een inductie kookplaat met 5 zones, afzuigkap, kokend water kraan / Quooker, vaatwasser, stoomoven, combi-oven, koelkast en een vriezer.

In het verlengde van de garage is een wasruimte, die net als de rest van het huis een uitstekend afwerkingsniveau heeft. Vanuit de wasruimte zijn de tuin en de eerdergenoemde garage (met elektrisch bedienbare sectionaal poort) te bereiken, waar genoeg plek is voor de fietsen.

Eerste verdieping:

De luxe en sfeer van de begane grond zijn ook op de eerste verdieping volop aanwezig. Aan de voorzijde is de master bedroom, met een multifunctionele ruimte die thans als koffie- en beautyroom in gebruik is. Aan de achterzijde zijn een ruime kinderkamer en een zeer royale kleedruimte, die ook de functie van kinderkamer of werkkamer kan vervullen.

In het hart van deze etage zijn de royale overloop, een toiletruimte en de badkamer (2025) met de juiste look-and-feel. Stucwerk in de badkamer is gecombineerd met houtlooktegels en deze ruimte is ingedeeld met een vrijstaand bad, een xl-inloopdouche en een badmeubel met dubbele wastafel.

Tweede verdieping:

Op de bovenste verdieping zijn een multifunctionele ruimte, een berging/cv-ruimte en het dakterras. De multifunctionele ruimte is thans in gebruik als werk-/logeerkamer en de huidige indeling laat goed zien dat je hier ook met twee personen kunt werken. Het dakterras biedt prachtig uitzicht over Nieuw Poelveld en het achterliggende landschap, met de contouren van het Limburgse Heuvelland en de Belgische Voerstreek. Magnifique!

Tuin:

De achtertuin heeft de sfeer van een Italiaanse loungetuin, mede dankzij de jacuzzi (ter overname) en de WWOO-buitenkeuken met spoelbak en Greenegg (ter overname). Er is genoeg plek voor een barbecue en er zijn meerdere zitgelegenheden, met zon van 's ochtends tot in de late avond. Loop rond, kijk en geniet... want dit is een droomtuin voor de levensgenieter!

AANVULLENDE INFORMATIE

Bouwjaar:

2019

Perceelgrootte:

circa 232 m²

Gebruiksoppervlakte wonen:

circa 189 m²

Overige inpandige ruimte:

circa 15 m² (garage)

Gebouwgebonden buitenruimte:

circa 23 m² (dakterras)

Verwarming:

middels vloerverwarming en infrarood paneel in badkamer.

Atag HR-ketel uit 2019 (eigendom)

Warmwatervoorziening:

via cv combi-installatie

Ventilatiesysteem:

Duco aanwezig

Isolatie:

voorzien van een optimaal isolatiepakket

Zonnepanelen:

16 stuks (3 kWp piekvermogen), uit 2019 (eigendom)

Energielabel:

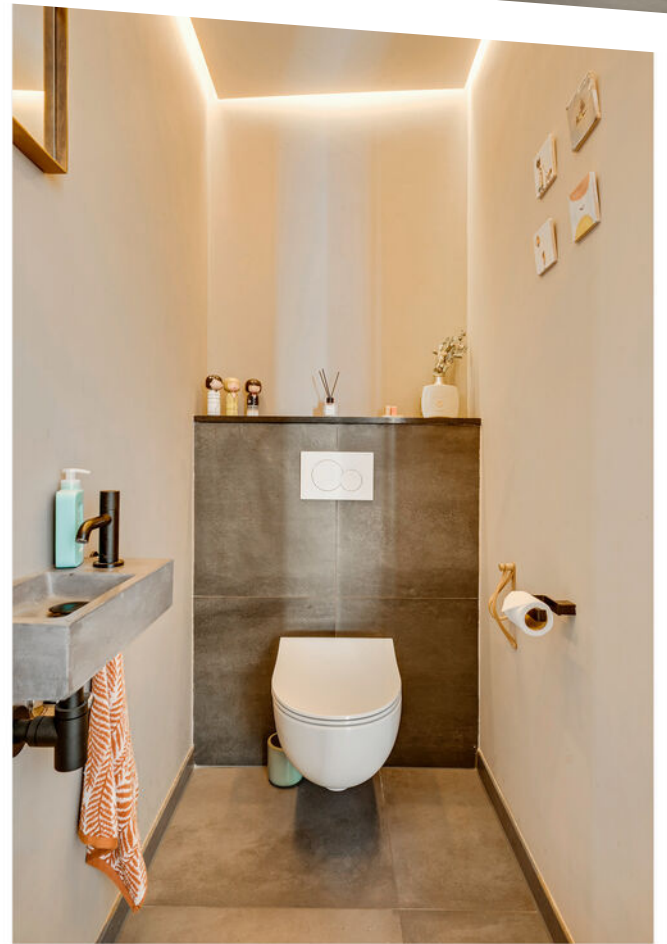
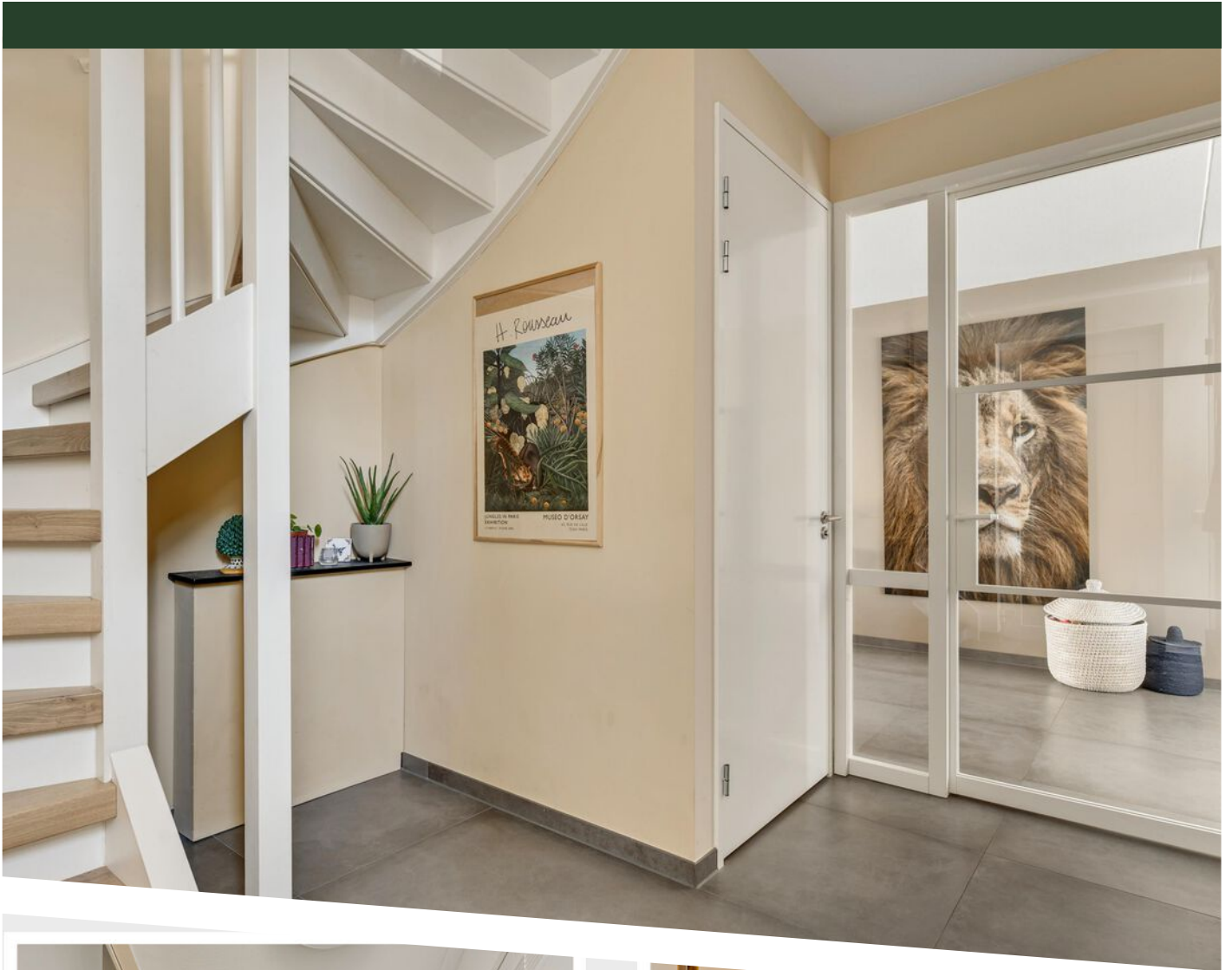
A

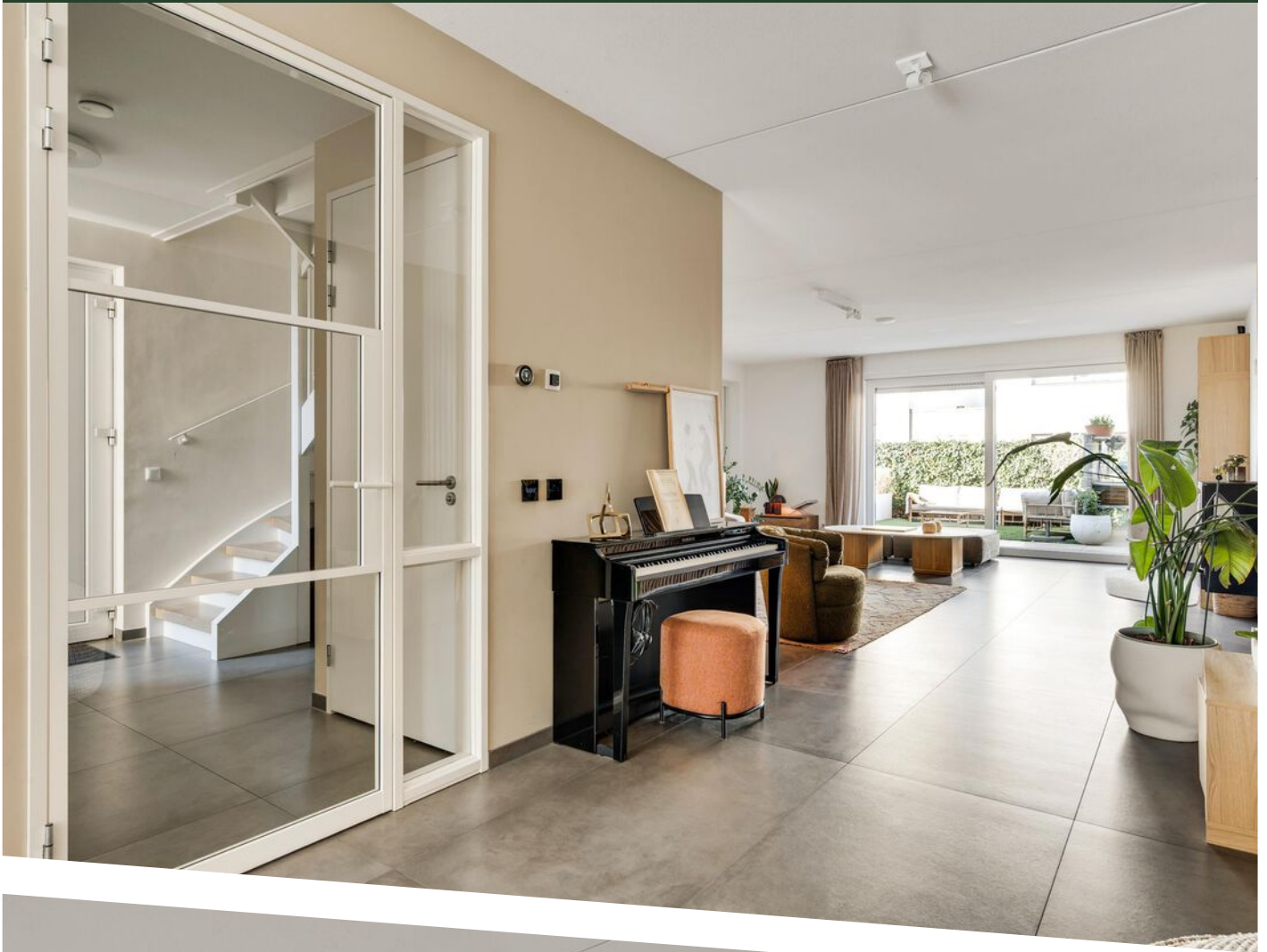
Kenmerken:

Grotendeels voorzien van groene / sedum dakbedekking (alleen t.p.v. de zonnepanelen niet)

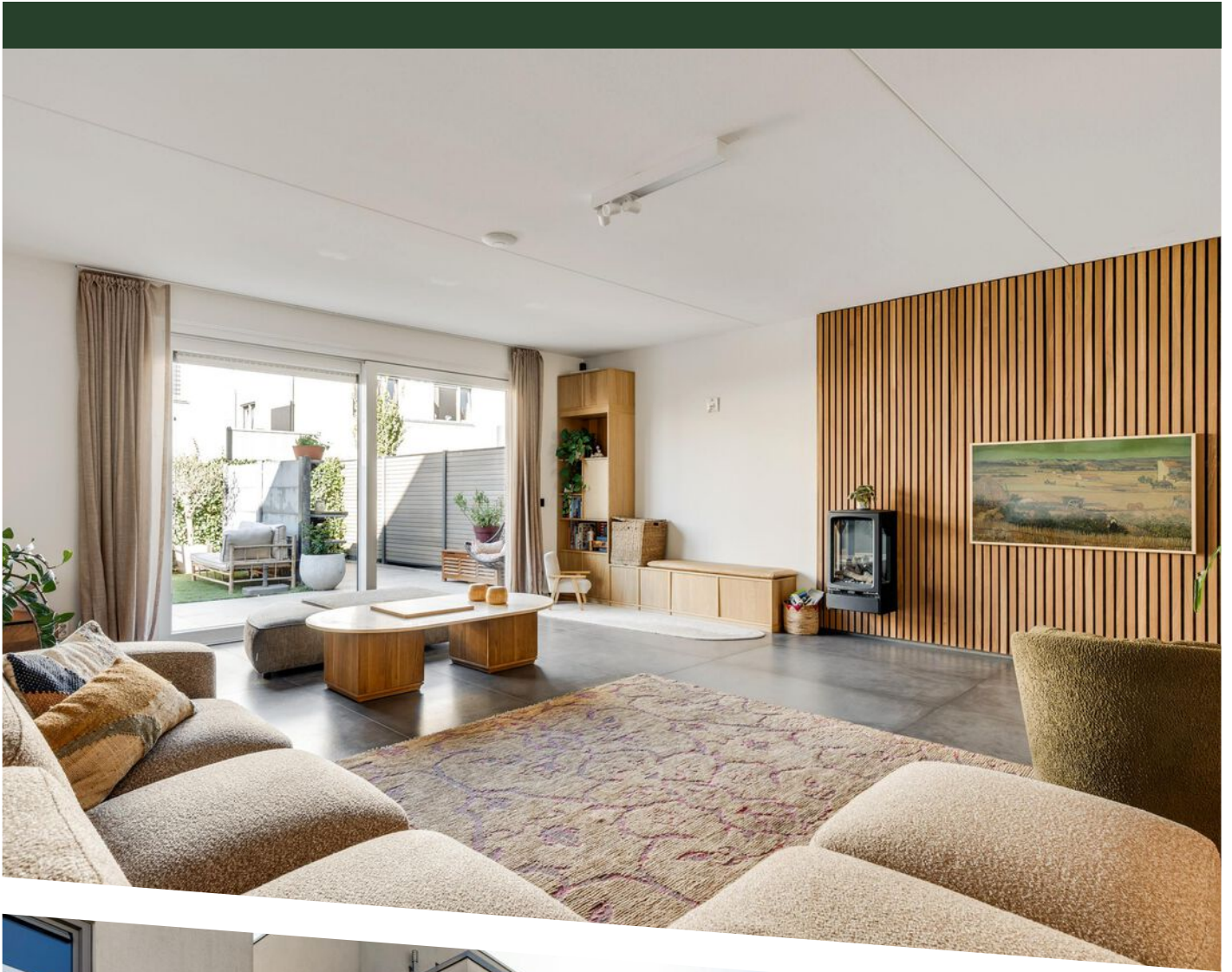
Oprit met laadpaal (ter overname) en een inpandig bereikbare garage

Woningborg garantie van toepassing



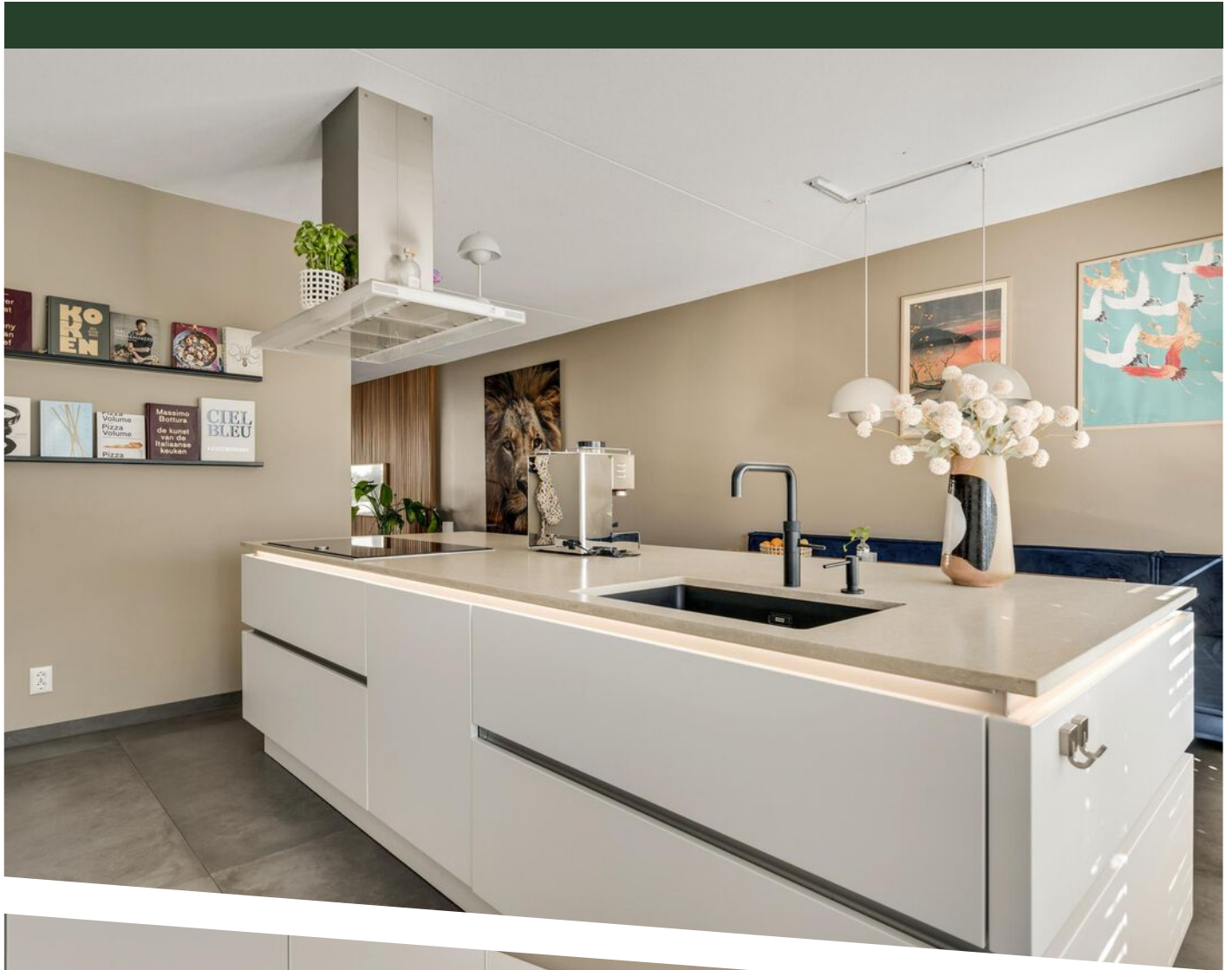


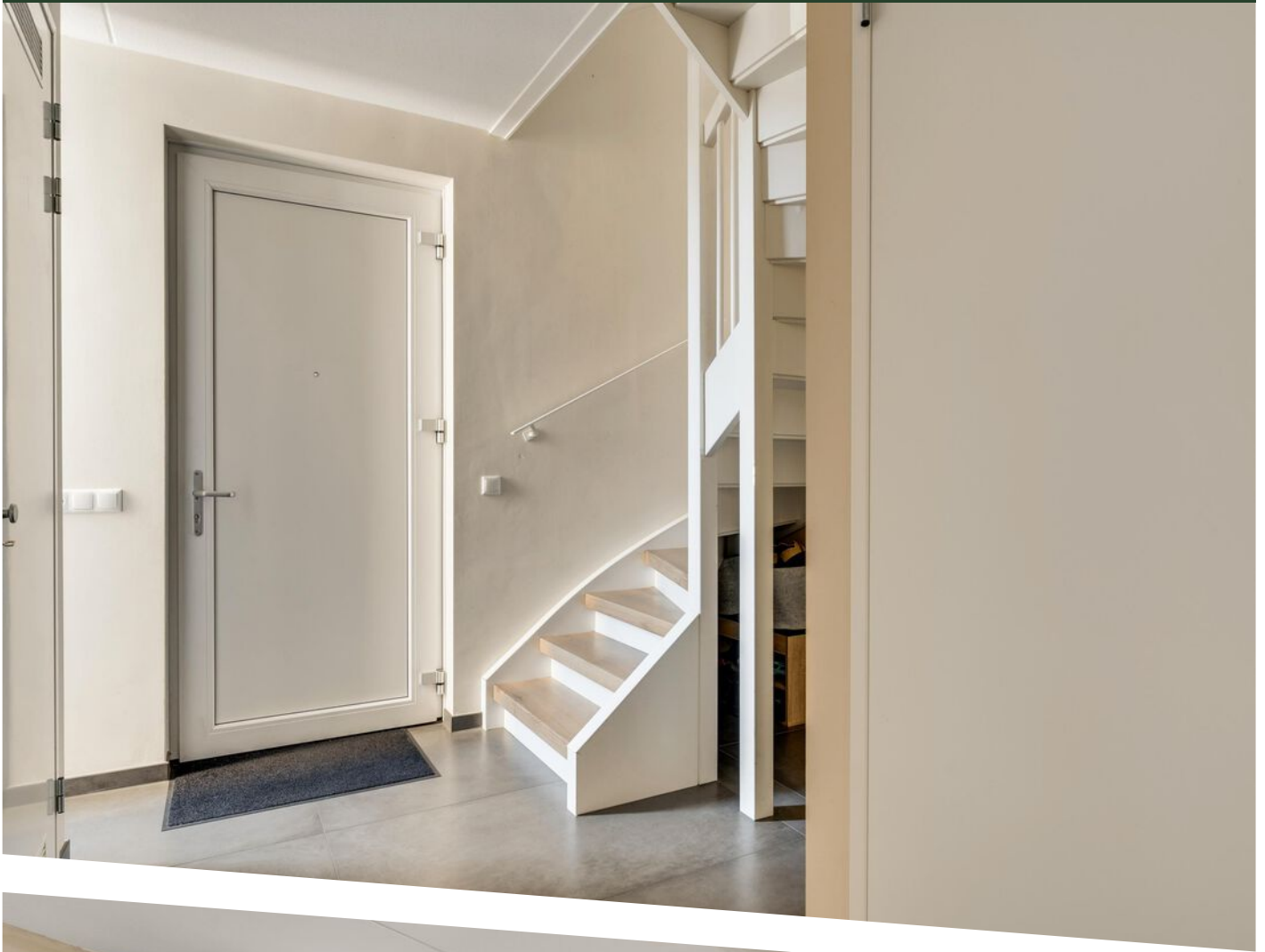




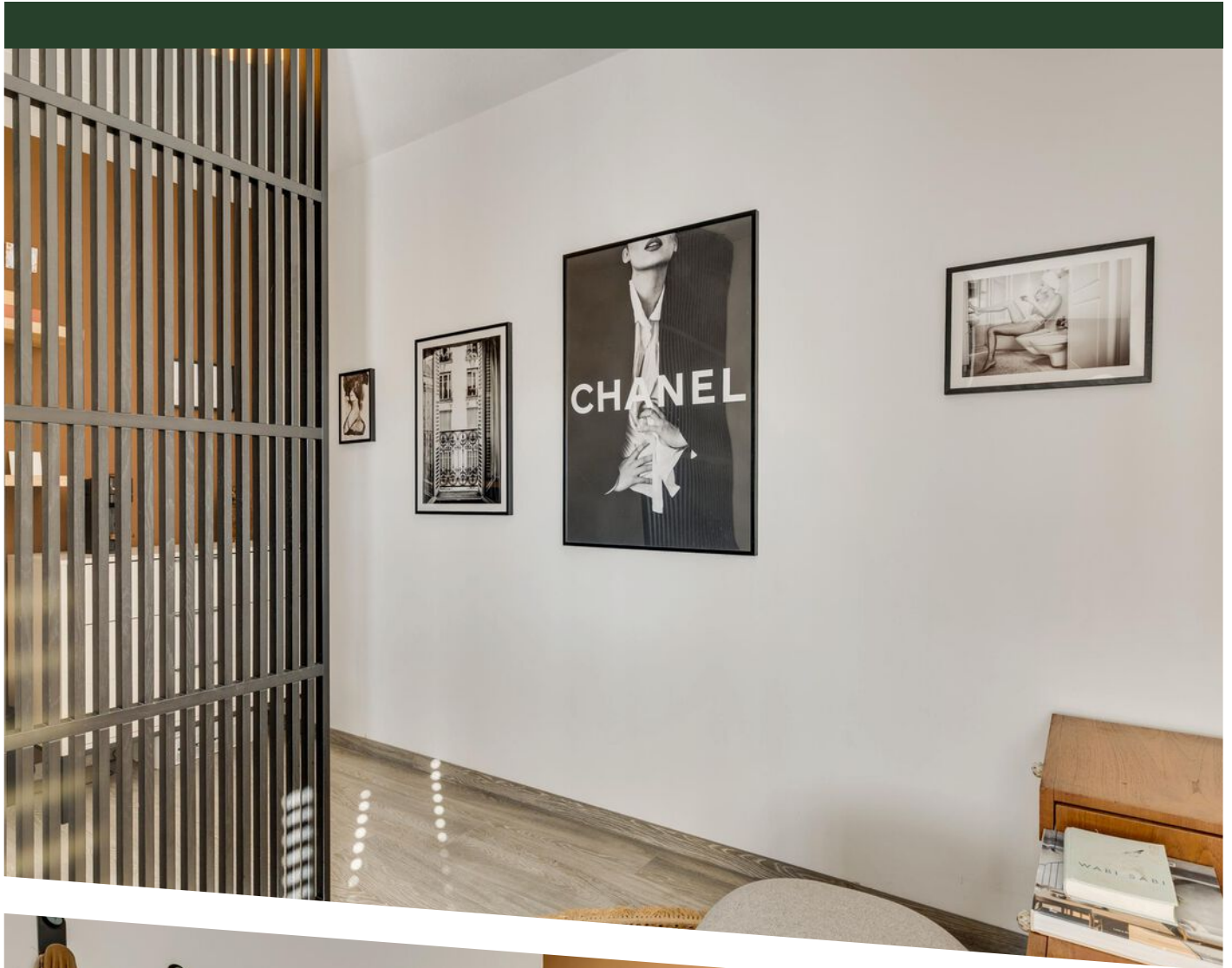


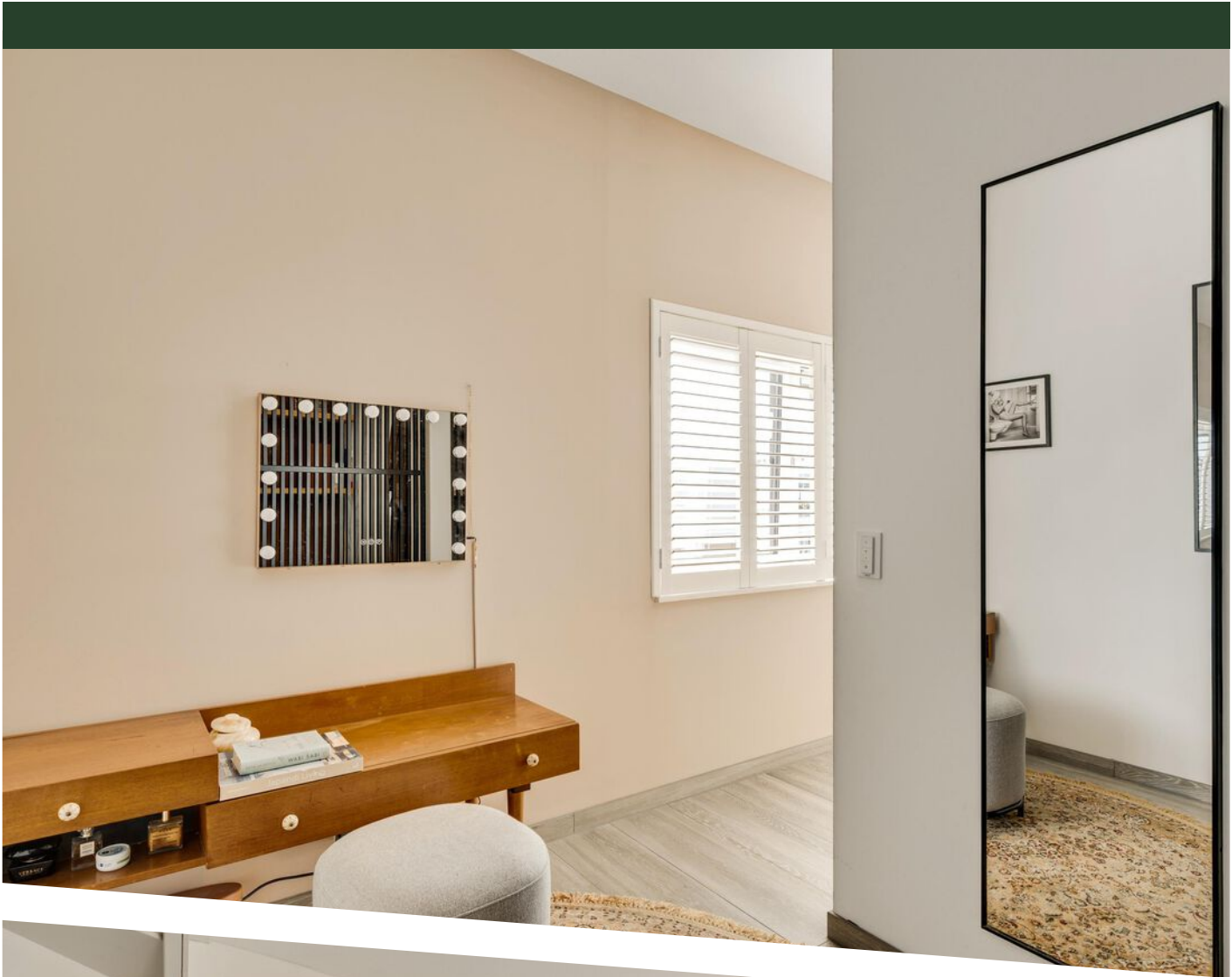


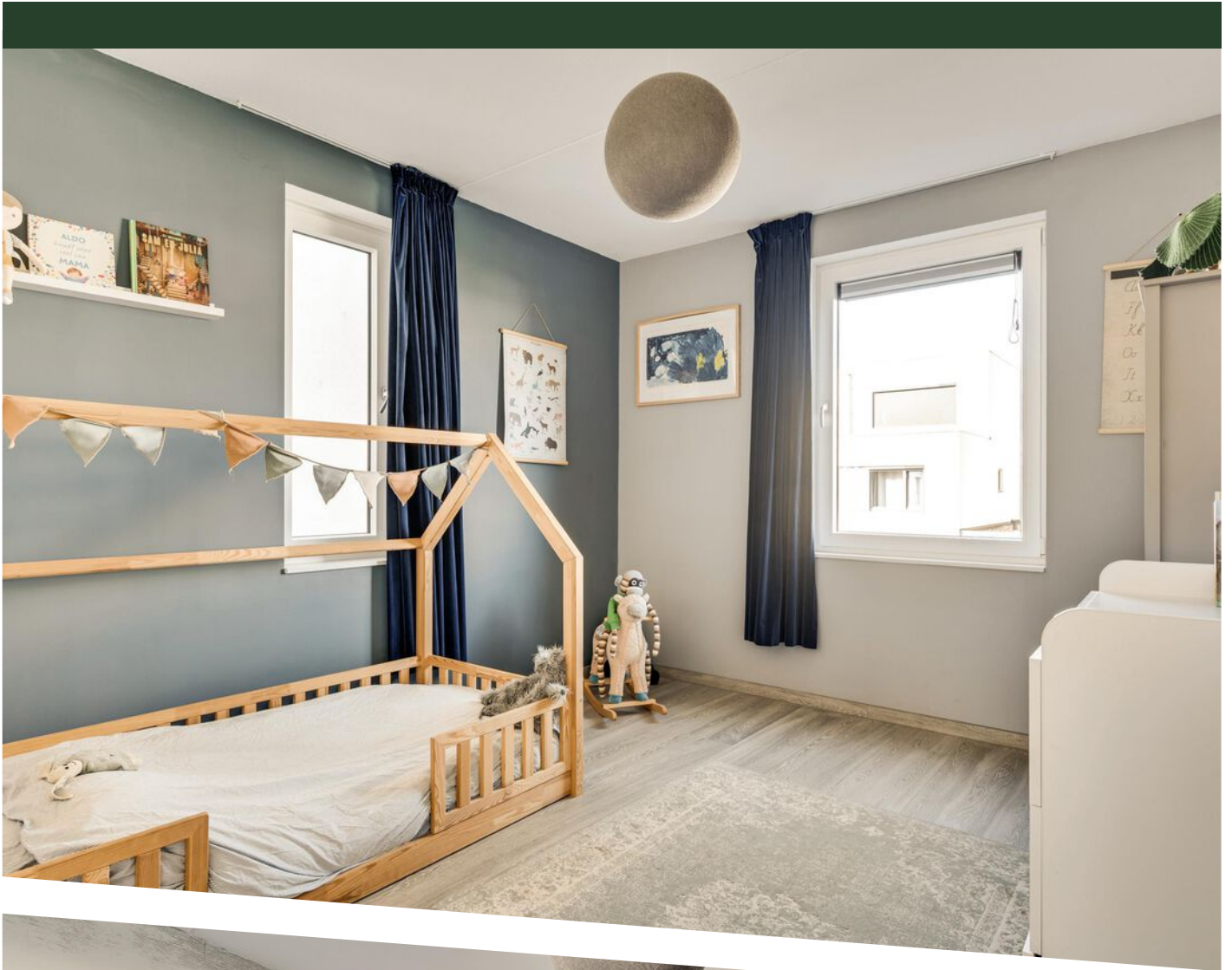




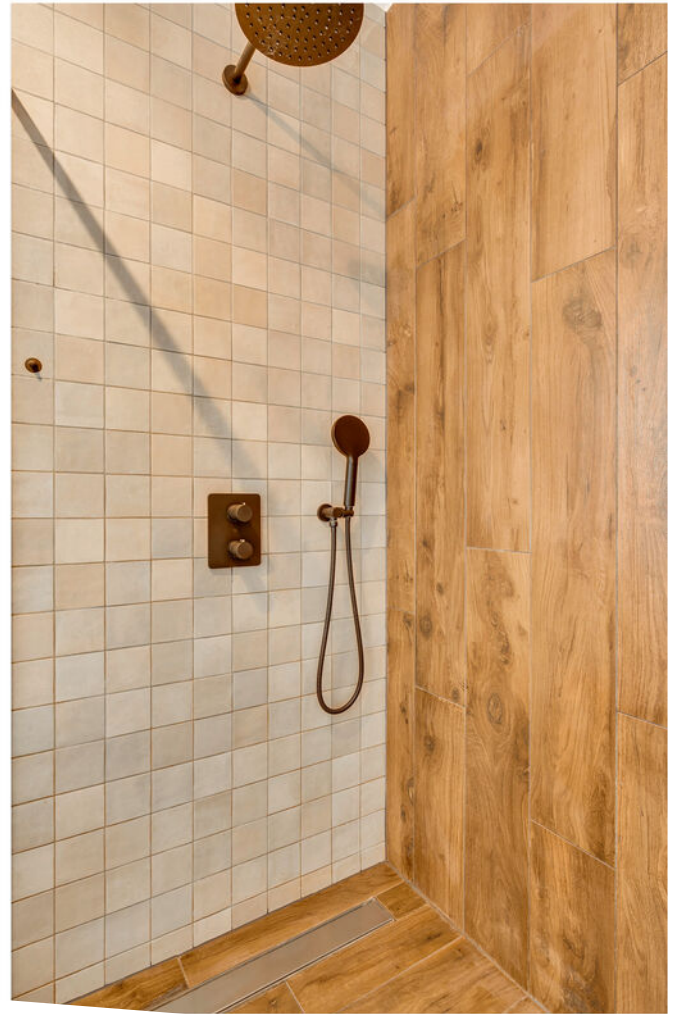


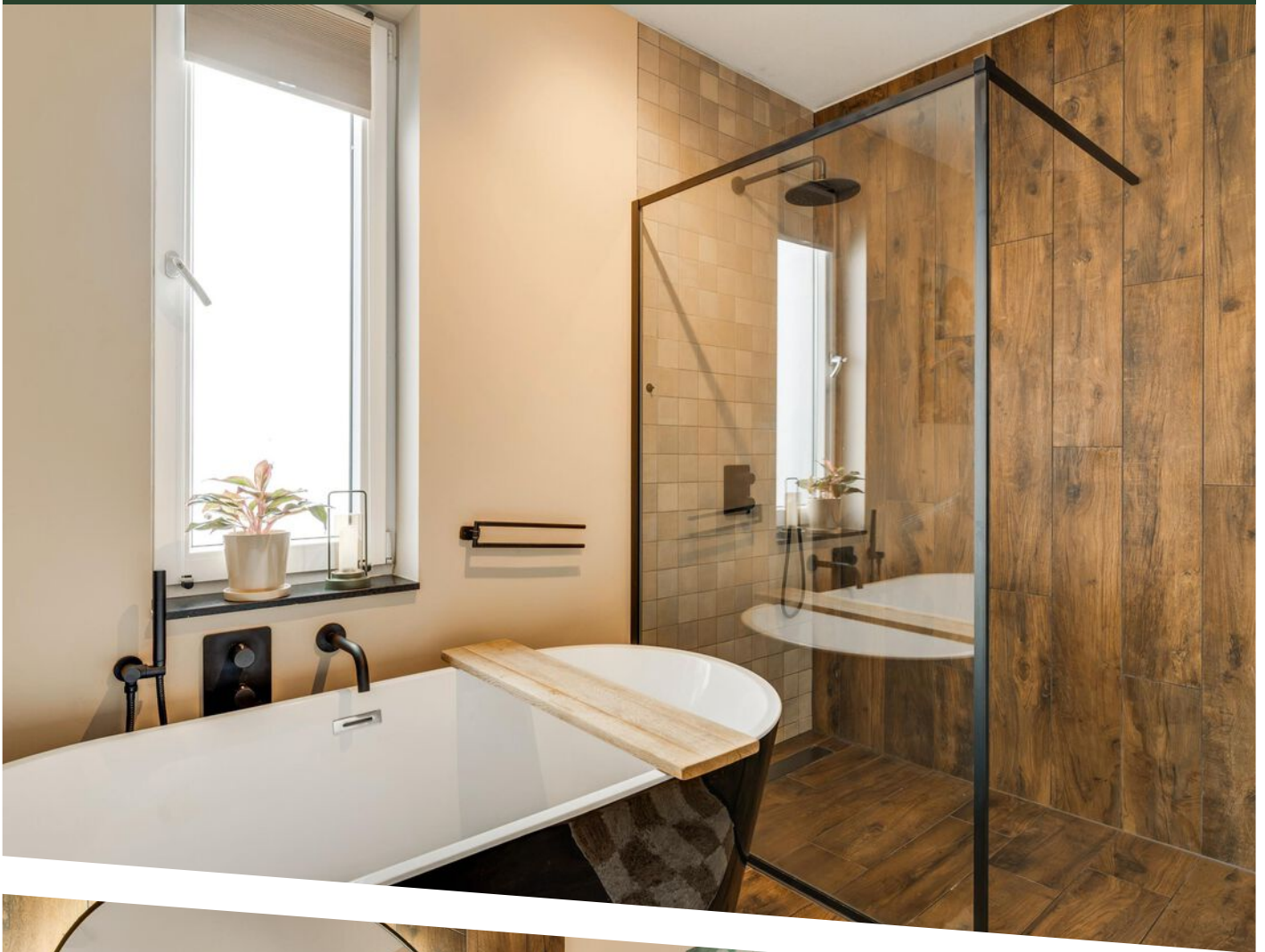




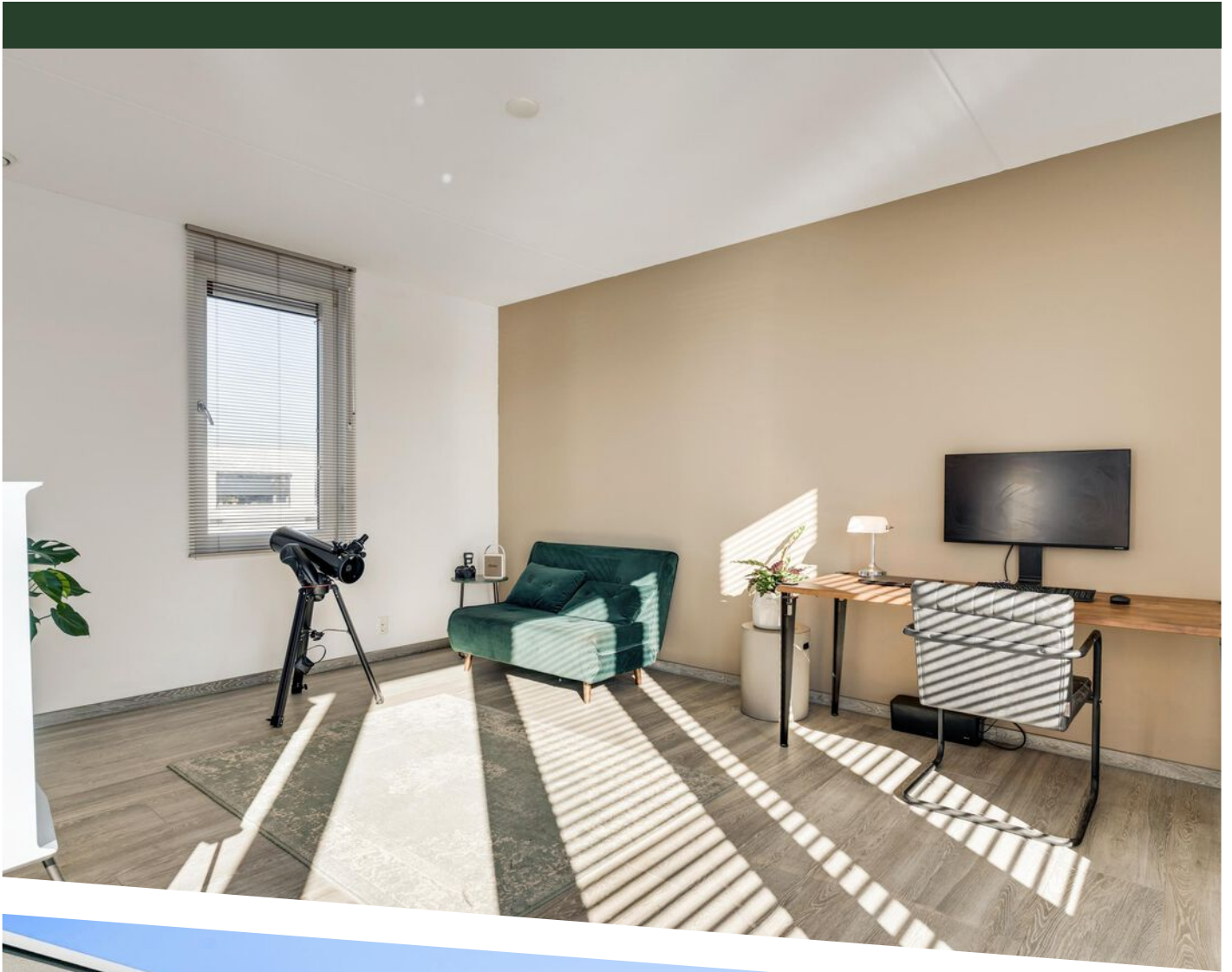




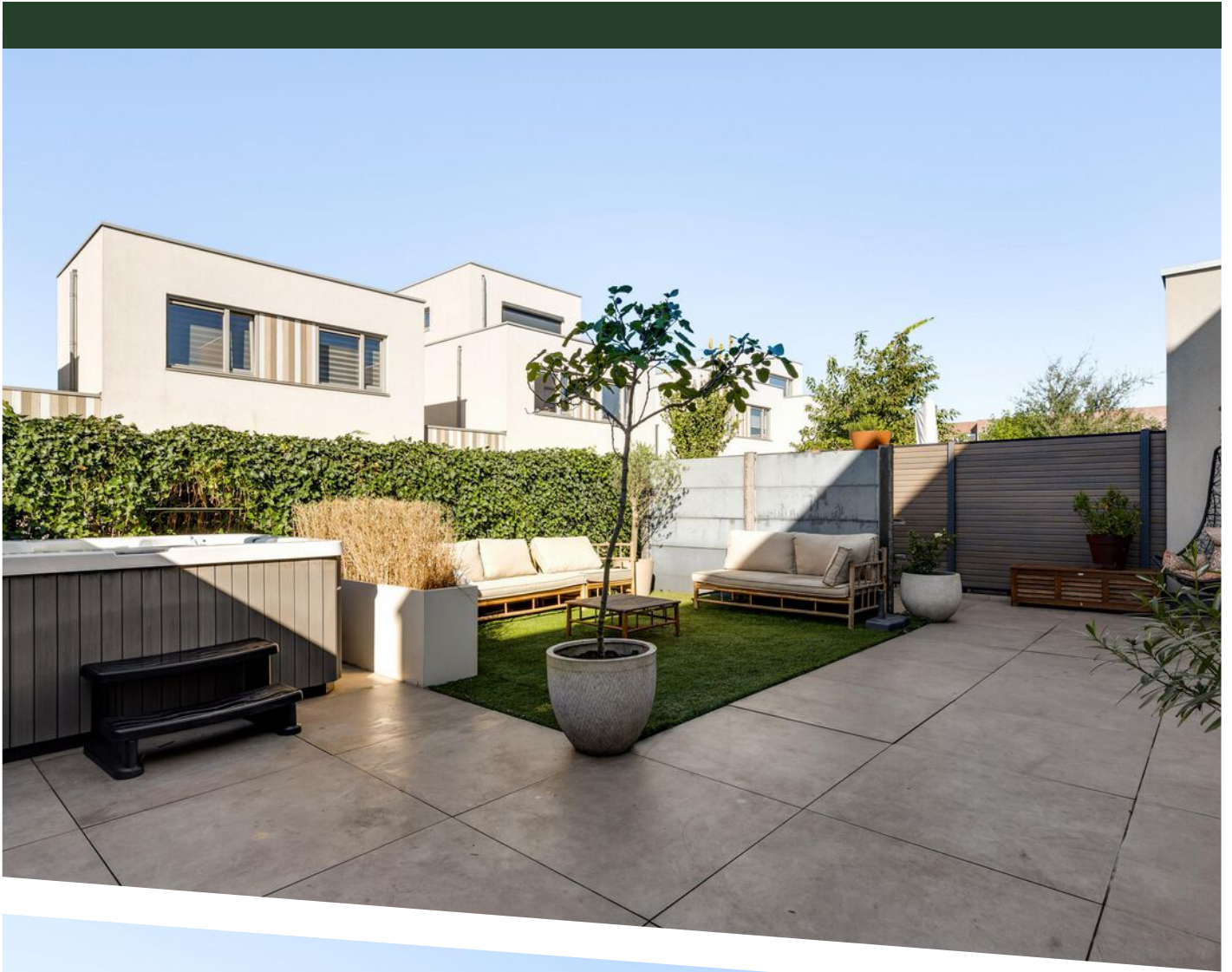


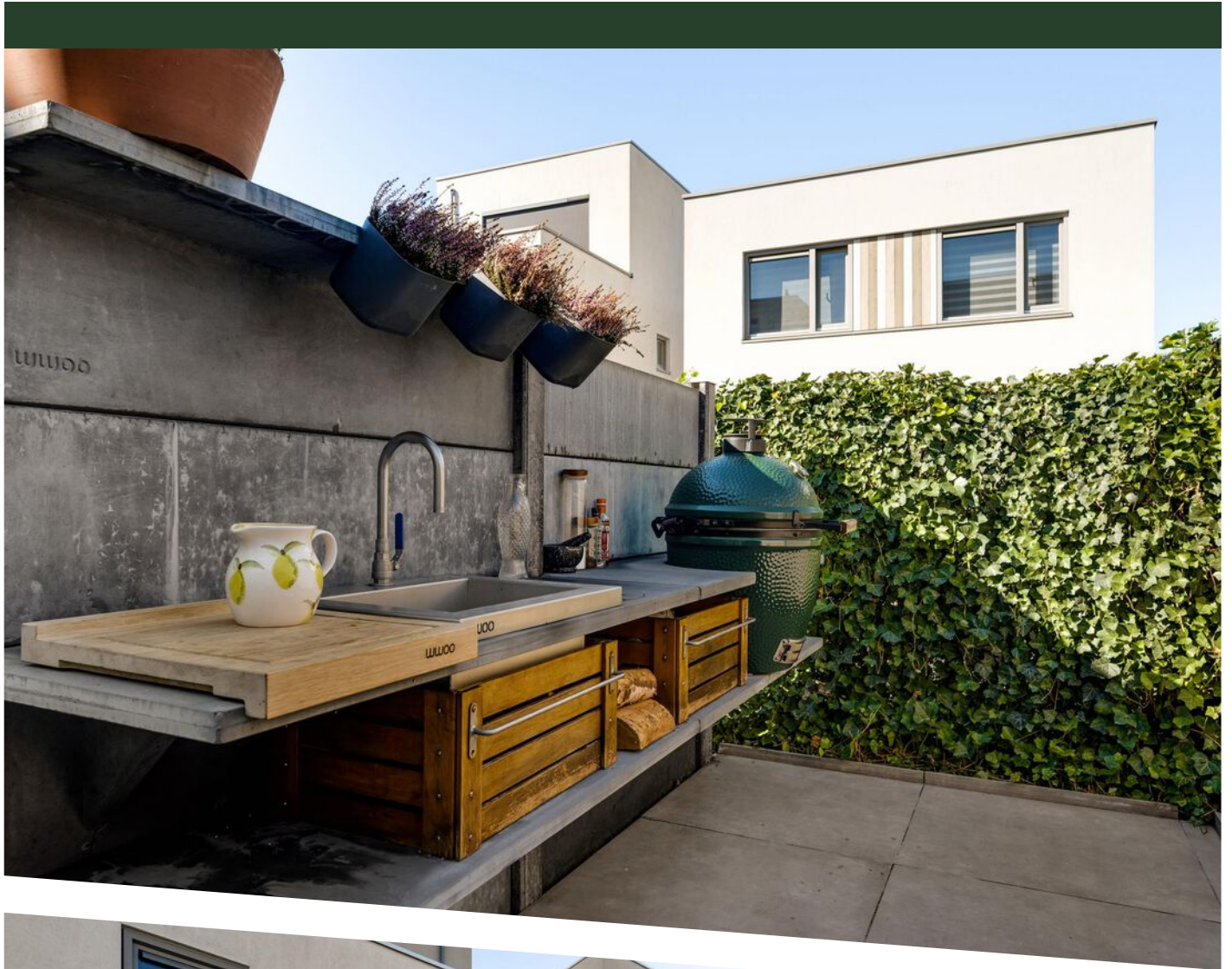














Begane grond

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

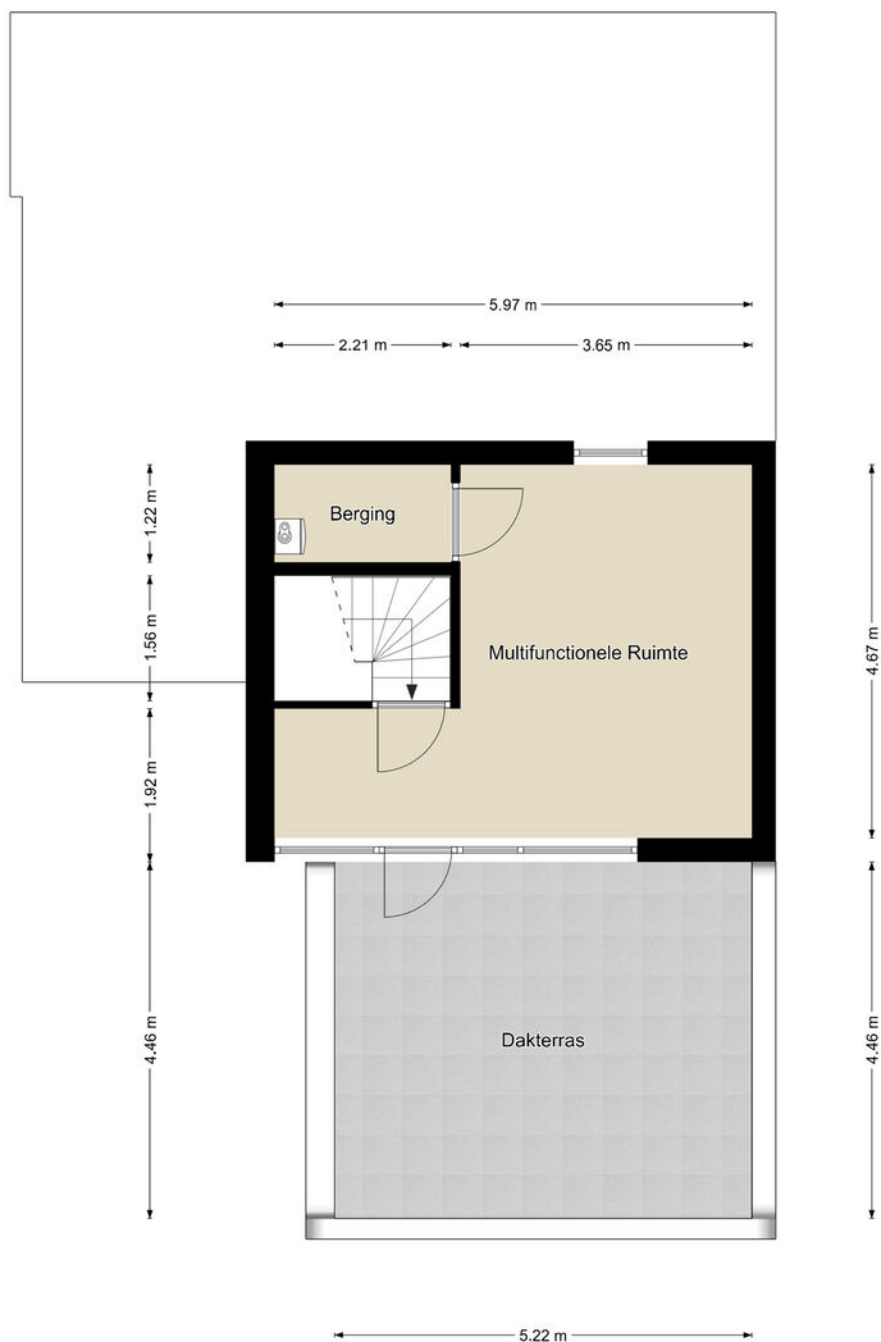
PLATTEGROND



Eerste verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
 Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
 ©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND



Tweede verdieping

De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©MaKeRS Vastgoedpromotie

PLATTEGROND



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel,
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Eijsden

Sectie D

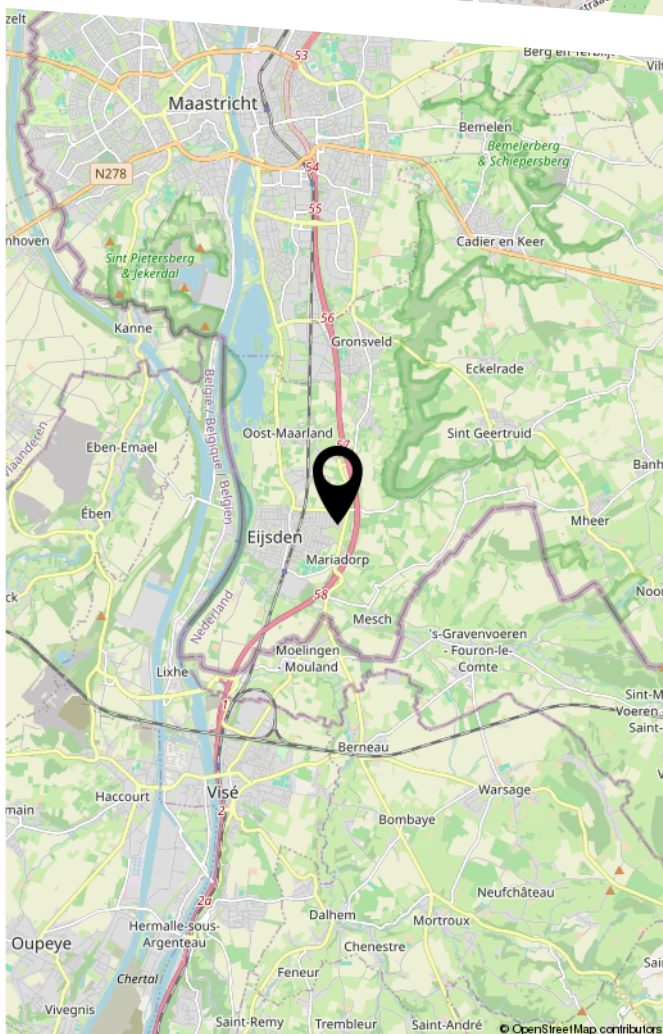
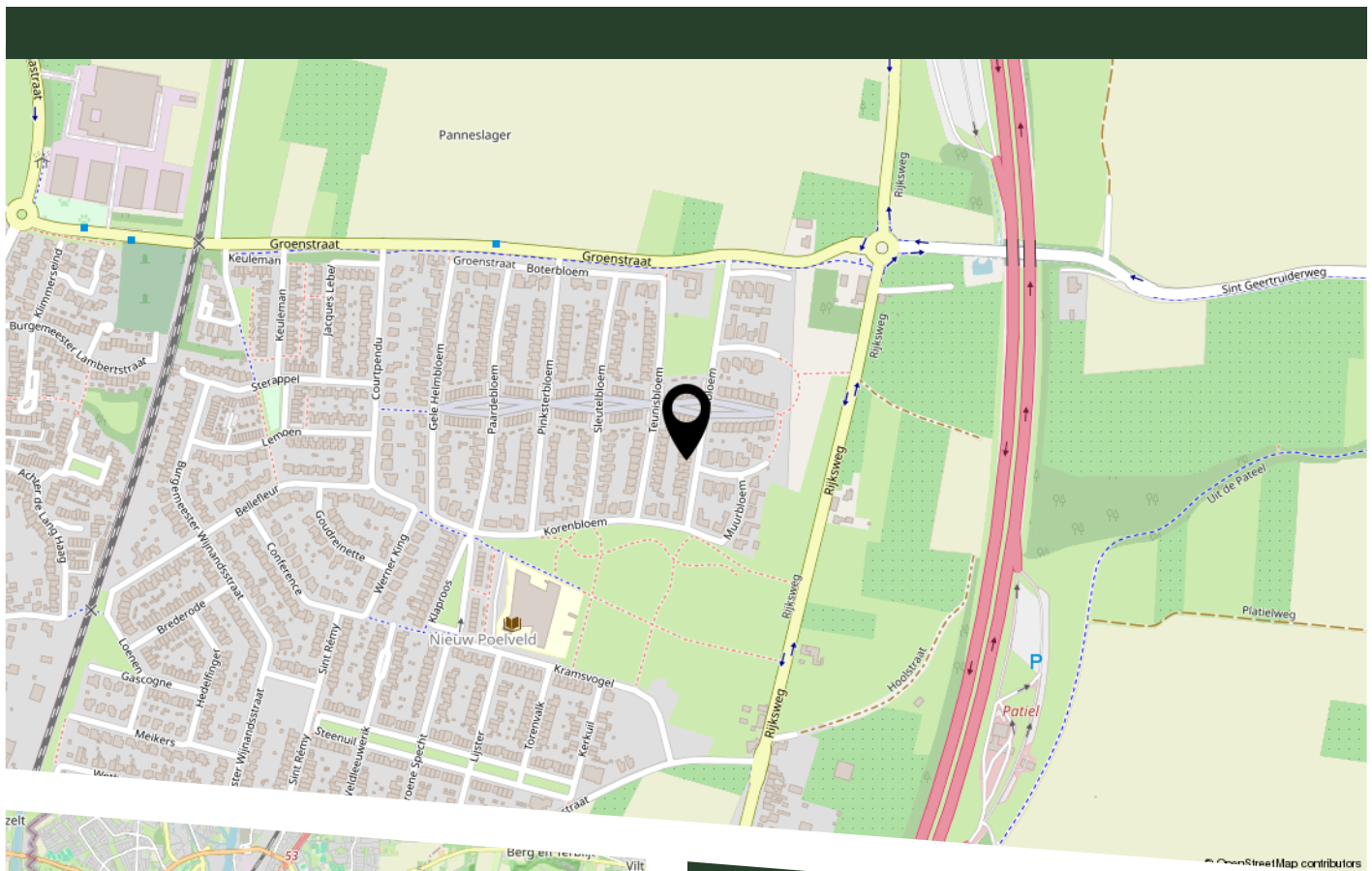
Perceel 8177

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

KADASTRALE KAART

LOCATIE OP DE KAART



Wonen in Nieuw-Poelveld heeft veel voordelen. Voorzieningen als kinderopvang, basisonderwijs, supermarkten en winkels zijn op loop-/ fietsafstand. Eijsden heeft goede voorzieningen, van openbaar vervoer (bus/trein) tot vele sportclubs en een prachtige oude kern aan de Maas. De oprit van de snelweg A2 bevindt zich op minder dan 2 kilometer afstand en het MUMC + bevindt zich, net als meerdere faculteiten van de universiteit, op iets meer dan 10 autominuten.

Tegelijk profiteer je volop van de ligging ten opzichte van het Limburgse Heuvelland, de Belgische Voerstreek en het Maasdal.



AANVULLENDE VERKOOPINFORMATIE

Schriftelijkheidsvereiste

Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Met andere woorden, er is geen koop. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 BW. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt niet gezien als een ondertekende overeenkomst.

Ontbindende voorwaarden

De termijn voor eventueel overeengekomen ontbindende voorwaarden, zoals een voorbehoud van financiering, bedraagt in de regel vier tot zes weken na ondertekening van de koopovereenkomst.

Waarborgsom / bankgarantie

De waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom. Koper dient deze uiterlijk vijf dagen na het vervallen van de overeengekomen ontbindende voorwaarden bij de aangewezen notaris te deponeren dan wel te stellen.

Bouwkundige keuring

Koper is gerechtigd om voor eigen rekening een bouwkundige keuring te laten uitvoeren en/of andere deskundigen te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de bouwkundige staat en het onderhoudsniveau van het object.

Verkoopdocumentatie

Deze informatie is door ons met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Onzerzijds wordt echter geen enkele aansprakelijkheid aanvaard voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Alle opgegeven maten en oppervlakten zijn indicatief.



HEEFT U INTERESSE IN DEZE WONING?

NEEM DAN CONTACT MET ONS OP!

THUIS IN ZUID-LIMBURG
MAKELAARS & TAXATEURS
Aan de Fremme 47
6269 BK, Margraten

043 781 70 70
info@tizl.nl
www.tizl.nl