aelmans



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

Lijster 9

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.



Patrick van Holten
NVM Register Makelaar &
Taxateur

pvanholten@aelmans.com

+31(0)43 - 303 0117

Lijster 9, 6245 RL

EIJSDEN

Kenmerken:

- **Vraagprijs:** €449.000 k.k.
- **Bouwjaar:** 2015
- **Woonoppervlakte:** 114 m²
- **Perceeloppervlakte:** 220 m²

Energie:

- **Energielabel** A
- **Verwarming:** C.v.-ketel
- **Isolatie:** Dak-, muur- en vloerisolatie, HR++ glas

Overig: 6 zonnepanelen

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

Moderne, uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, eigen oprit en vaste trap naar de ruime zolder.

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Nieuw Poelveld mogen wij u deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning aanbieden. Deze in 2015 gebouwde woning combineert modern wooncomfort met een hoogwaardige afwerking, uitstekende isolatie en een rustige, centrale ligging.

De woning beschikt over een ruime woonkamer met open keuken, drie volwaardige slaapkamers, een complete badkamer, een vaste trap naar een royale open zolder, een aangebouwde garage met eigen oprit en een fraai aangelegde tuin. Dankzij de uitstekende isolatie en het energielabel A woont u hier bovendien energiezuinig en comfortabel.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk. In de directe omgeving bevinden zich basisschool, winkels, openbaar vervoer en diverse sportvoorzieningen. Ook het historische centrum van Eijsden, de Maas, Maastricht, het MUMC+ en de Universiteit Maastricht zijn binnen korte tijd bereikbaar.

Een woning waar u zonder noemenswaardige investeringen uw meubels kunt plaatsen en direct kunt genieten.

De indeling

Begane grond

Via de verzorgde entree bereikt u de ontvangsthal met meterkast, moderne toiletruimte, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot de woonkamer.

De woonkamer vormt samen met de open keuken één fraaie leefruimte van circa 43 m² en profiteert van een aangename lichtinval dankzij de grote raampartijen aan voor- en achterzijde. De praktische trapkast biedt extra bergruimte.

Aan de voorzijde bevindt zich de moderne keuken in L-opstelling. Deze tijdloze keuken is uitgevoerd in wit, voorzien van een strak greeploos design en beschikt over kwalitatieve inbouwapparatuur

De gehele begane grond is voorzien van een stijlvolle tegelvloer met comfortabele vloerverwarming.






AM
TER
DAM


TOILETS





De indeling

Eerste verdieping

Via de vaste trap bereikt u de overloop.
De gehele verdieping is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Deze verdieping beschikt over drie slaapkamers en een complete badkamer.

Slaapkamer I
Ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde van de woning van circa 14 m².
Slaapkamer II
Slaapkamer aan de voorzijde van circa 8 m².
Slaapkamer III
Derde slaapkamer aan de voorzijde van circa 8 m², uitstekend geschikt als kinder-, logeer- of werkkamer.

De moderne badkamer is volledig betegeld en ingericht met:
douche;
wastafel met ombouwkasten;
tweede toilet.

Een complete en verzorgde badkamer met een tijdloze uitstraling.








9





De indeling

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereikt u de royale open zolderverdieping. Op de zolder zijn thans de witgoedaansluitingen en de c.v. ketel geïnstalleerd.

Deze verdieping biedt volop mogelijkheden voor hobby, werkruimte of opslag en kan desgewenst in de toekomst verder worden afgewerkt.

Momenteel is deze ruimte nog niet ingericht als slaapkamer maar heeft zeker de potentie hiervoor. Er is reeds daglichttoetreding vanuit de zijgevel.







De indeling

Tuin en garage

De aangebouwde garage heeft een oppervlakte van circa 21 m² en is zowel vanaf de oprit als vanuit de tuin bereikbaar.

De onderhoudsvriendelijke voortuin is voorzien van een groene heg en vaste beplanting.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy.
Met terras, gazon en beplanting.









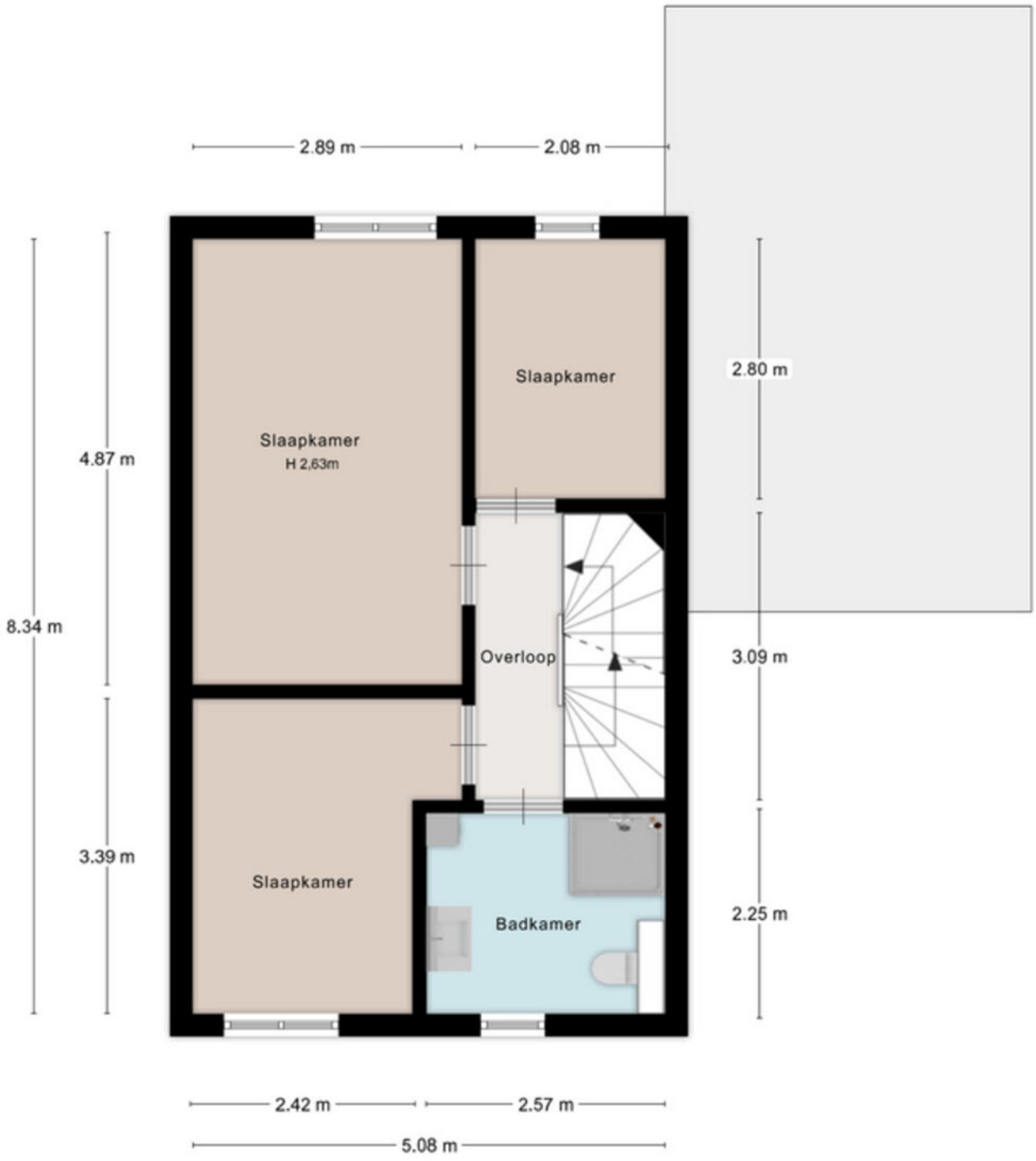






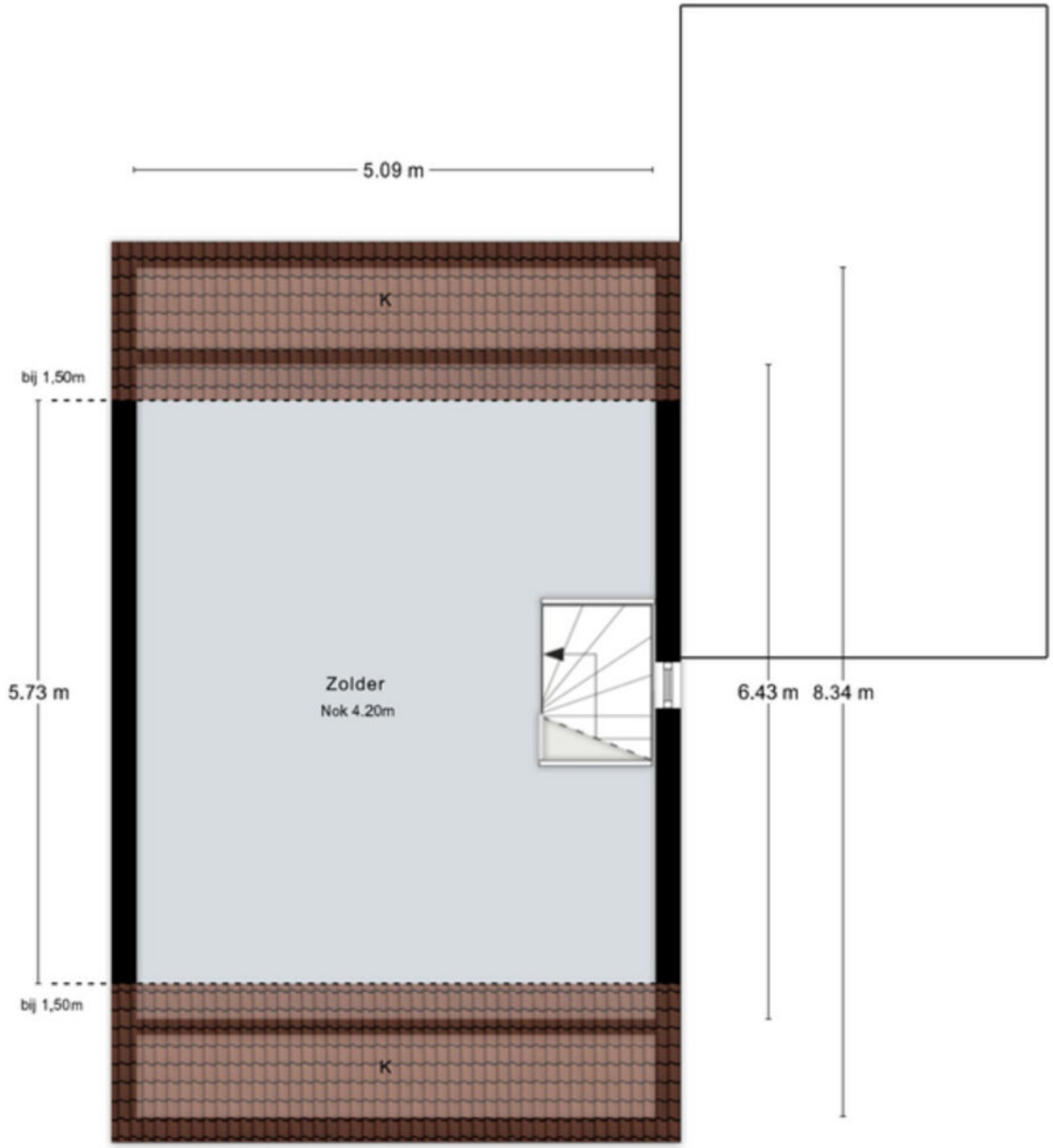
Begane Grond

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
@HouseStylingLimburg



1ste Verdieping

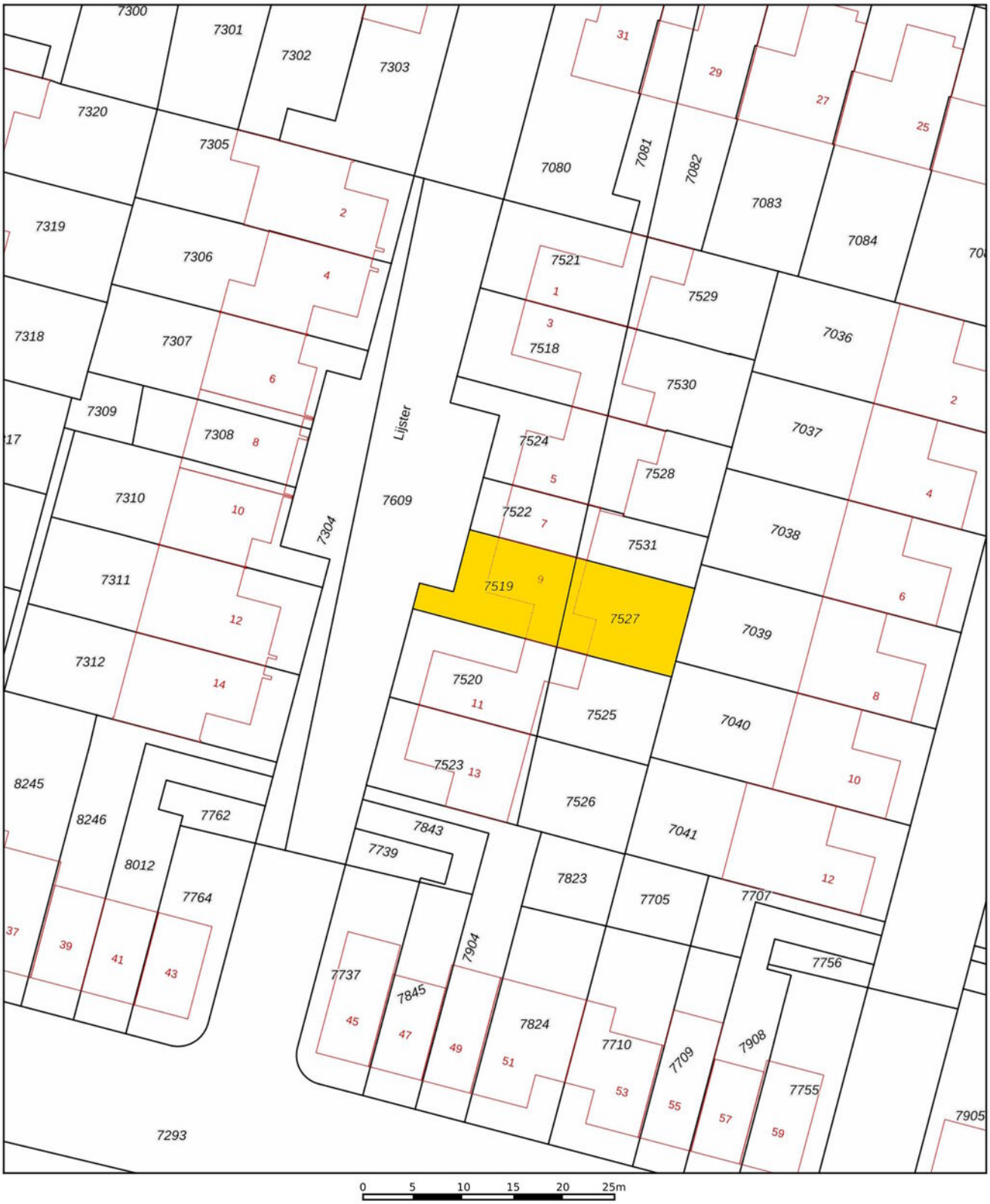
Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
@HouseStylingLimburg



2de Verdieping

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
@HouseStylingLimburg

Kadastrale kaart



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Eijsden
Sectie	D
Perceel	7519

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.

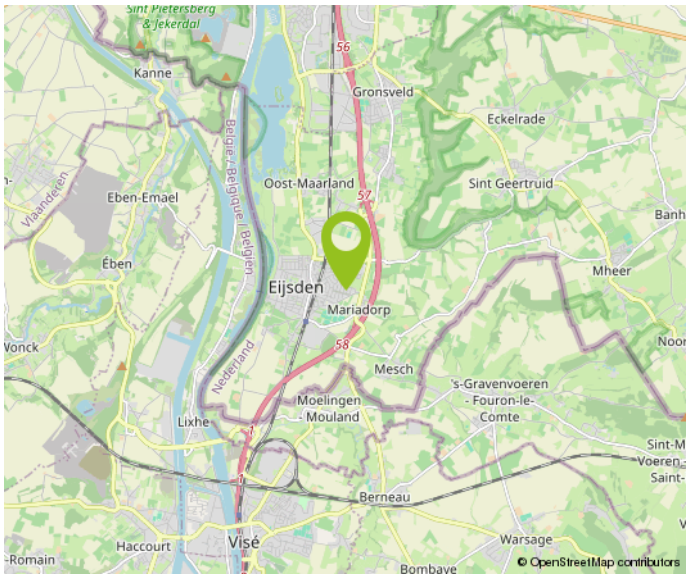
kadaster

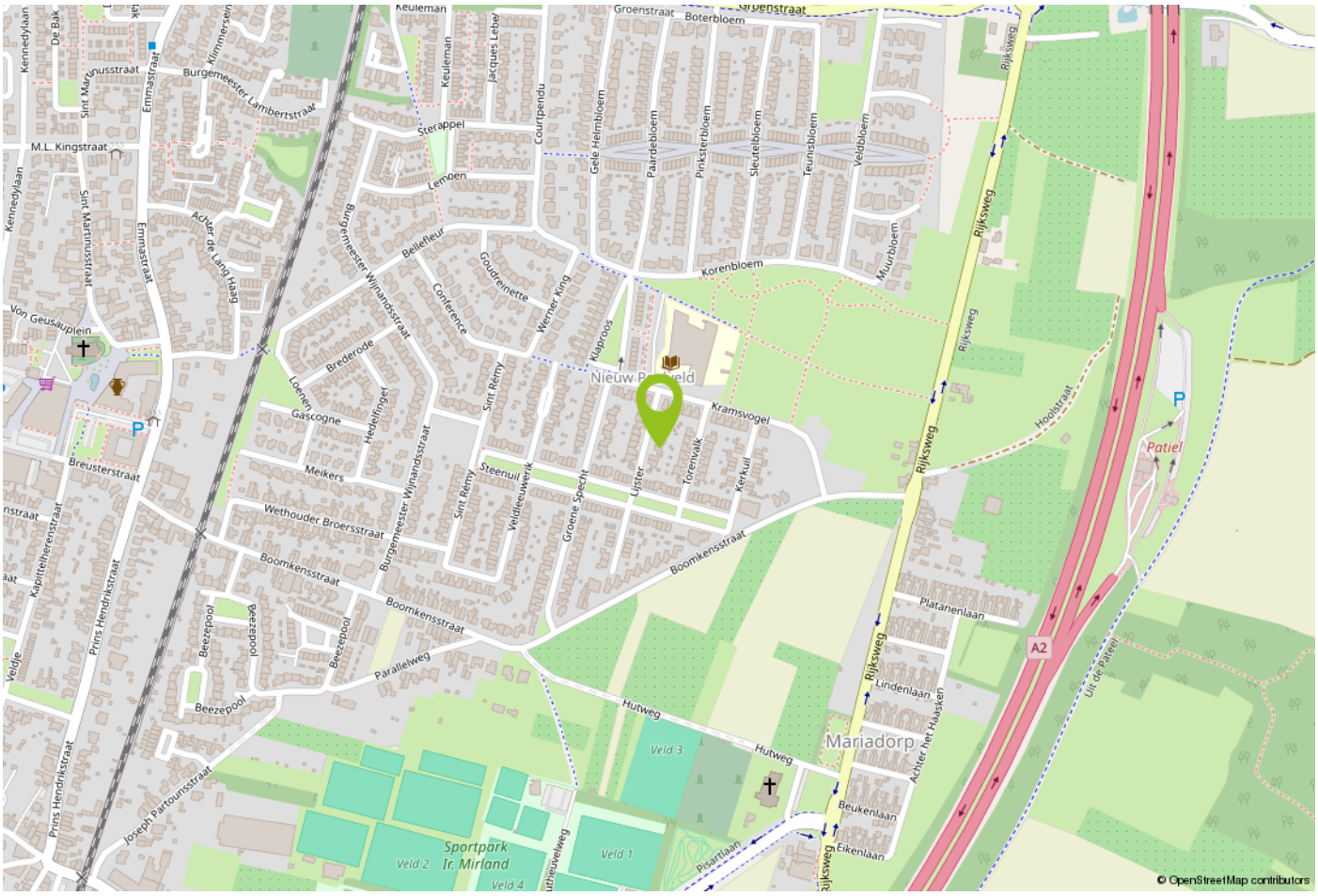
De ligging

Nieuw Poelveld behoort tot de meest geliefde woonwijken van Eijsden en kenmerkt zich door haar rustige karakter, moderne bebouwing en uitstekende bereikbaarheid.

De ligging is bijzonder aantrekkelijk: op korte afstand bevinden zich basisscholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer.
Ook het sfeervolle historische centrum van Eijsden met zijn gezellige horeca aan de Maas is nabij.

Daarnaast zijn Maastricht, het MUMC+, de Universiteit Maastricht en de autosnelwegen richting Eindhoven, Luik en Aken uitstekend bereikbaar.





Aantekeningen

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



Interesse in deze woning?

Neem contact op

+31 (0) 45 30 30 600
voerendaal@aelmans.com

Spekhouwerstraat 2
6367 TV Voerendaal

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