

TE KOOP



Hubert Smeetsstraat 13 6245 GB Eijsden

Rustig en groots wonen in het mooie Eijsden met de historische en gezellige oude kern binnen handbereik. Tussen de Maasvallei en het groene Heuvelland ligt deze vrijstaande in landhuisstijl gebouwde woning met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers, multifunctioneel souterrain en een inpandige garage. Er is een ruime tuin met veel privacy om heerlijk te ontspannen. Al met al een perfecte basis voor een heerlijke woonervaring, waarbij de vele vertrekken in de woning volop ruimte bieden aan wonen, hobby's, werken en relaxen.

INDELING



Begane grond:

De ruime ontvangsthal heeft een garderobe, het gastentoilet, de meterkast en het trappenhuis dat naar het souterrain en de verdiepingen gaat. Vanuit de hal kunt u naar de woonkamer en de study.

De riante leefruimte is onderverdeeld in een woonkamer van 46m², een gezellig lees/tv/lounge gedeelte van 16m², een study van 9m² en een eetkamer van 17m² die in verbinding staat met de keuken.

Het lounge gedeelte is het hart van de leefruimte. Er is gebruik gemaakt van eiken balken die de landhuisstijl benadrukken en in de woonkamer is een open haard met schouwpartij. Aan de tuinzijde van de woonkamer is een pui met deuren die toegang geven tot het terras.





Het eetgedeelte van 17m² geeft plaats aan een royale tafel en nodigt uit voor een etentje met het hele gezin, vrienden of familie. De gesloten keuken is 9½m² groot. Er is een aanbouwkeuken met alle basisapparatuur zoals een koelkast, oven, vaatwasser en gaskookplaat. Vanuit de keuken kun je ook middels een deur het terras op. De gehele begane grond is voorzien van een prachtige leistenen vloer die samen met de houten balken het stoere en degelijke karakter van het Zuid-Limburgse Heuvelland en de nabijgelegen Ardennen benadrukken.





1e Verdieping:

Via de trap bereikt u de overloop, waaraan 4 slaapkamers, een separaat toilet, de badkamer en een zolderberging grenzen. De slaapkamers zijn respectievelijk 22m², 21½m², 21m² en 10m² groot. De slaapkamer aan de tuinzijde heeft een heerlijk dakterrasje waar je kunt genieten van de ochtendzon en er is een vaste kastenwand. Ook de grote slaapkamer aan de achterzijde met de dakkapel heeft veel vaste kasten. De badkamer is voorzien van een douche, ligbad en 2 vaste wastafels. Ook is er een ruime bergkast op de badkamer.





2e Verdieping:

Met de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Er is een voorportaal, een ruime slaapkamer van 16m² en de tweede badkamer die is voorzien van een toilet, een ligbad met douchegedeelte en vaste wastafel. Zowel op de slaapkamer als ook in de badkamer zijn er vaste kasten/bergruimte. De tweede verdieping is ideaal voor logees. Verder is er op deze verdieping nog een ruime zolder waar ook de cv-ketel en de badgeiser zijn geplaatst.





Souterrain:

Het riante souterrain is onderverdeeld in 5 ruimtes. Te beginnen met de grote inpandige garage van 41m² die is voorzien van een garagepoort. Vervolgens is er een hobbyruimte van 15m², de kelderhal van 12m² met de trapopgang naar de begane grond. Dan is er ook nog een was-berging van 7m² en een opslagruimte van 13m².





Buiten:

De woning onderscheidt zich niet alleen door de imposante binnenruimte, maar ook de buitenruimte mag er zijn. Aan de voorzijde van de woning is de oprit met plaats voor maar liefst 2 auto's. De tuin is ca. 214m² groot en volledig omheind. Er is een terras, een gazon en veel groen en bomen die voor een optimale privacy zorgen.





Ligging:

Het in landhuisstijl gebouwde vrijstaande woonhuis is gelegen aan een groenvoorziening nabij de gezellige oude kern van Eijsden, het complete winkelcentrum en de Maas met het natuur- en wandelgebied de Eijsder-Beemden.

Er zijn diverse voorzieningen op loopafstand. Kinderen kunnen op de fiets naar de kleuter- en basisscholen of sportclubs. Er zijn winkels, supermarkten, restaurants, een rijk verenigingsleven (harmonie / carnavalsvereniging / voetbalclubs / tennisclub / volkstuintjes), prima OV richting Maastricht met busverbindingen en een treinstation. Binnen enkele autominuten bent u bij het MUMC+, de universiteit, jachthavens en de aansluitingen van de A2 naar Luik en Maastricht.





Kengetallen/bijzonderheden:

- ✓ Gebruiksoppervlakte wonen: 283m²
- ✓ Overige in pandige ruimte: 56m²
- ✓ Gebouw gebonden buitenruimte: 22m²
- ✓ Inhoud 1.260m³
- ✓ Kavel: 515m²
- ✓ Bouwjaar: 1978
- ✓ Energielabel: C
- ✓ Vrij uitzicht op het pleintje met groenvoorziening aan de voorzijde
- ✓ Riante leefruimte
- ✓ 5 slaapkamers, 2 badkamers
- ✓ Groot souterrain
- ✓ Degelijke bouw met hoogwaardige materialen
- ✓ Tuin met optimale privacy
- ✓ Modernisering wenselijk

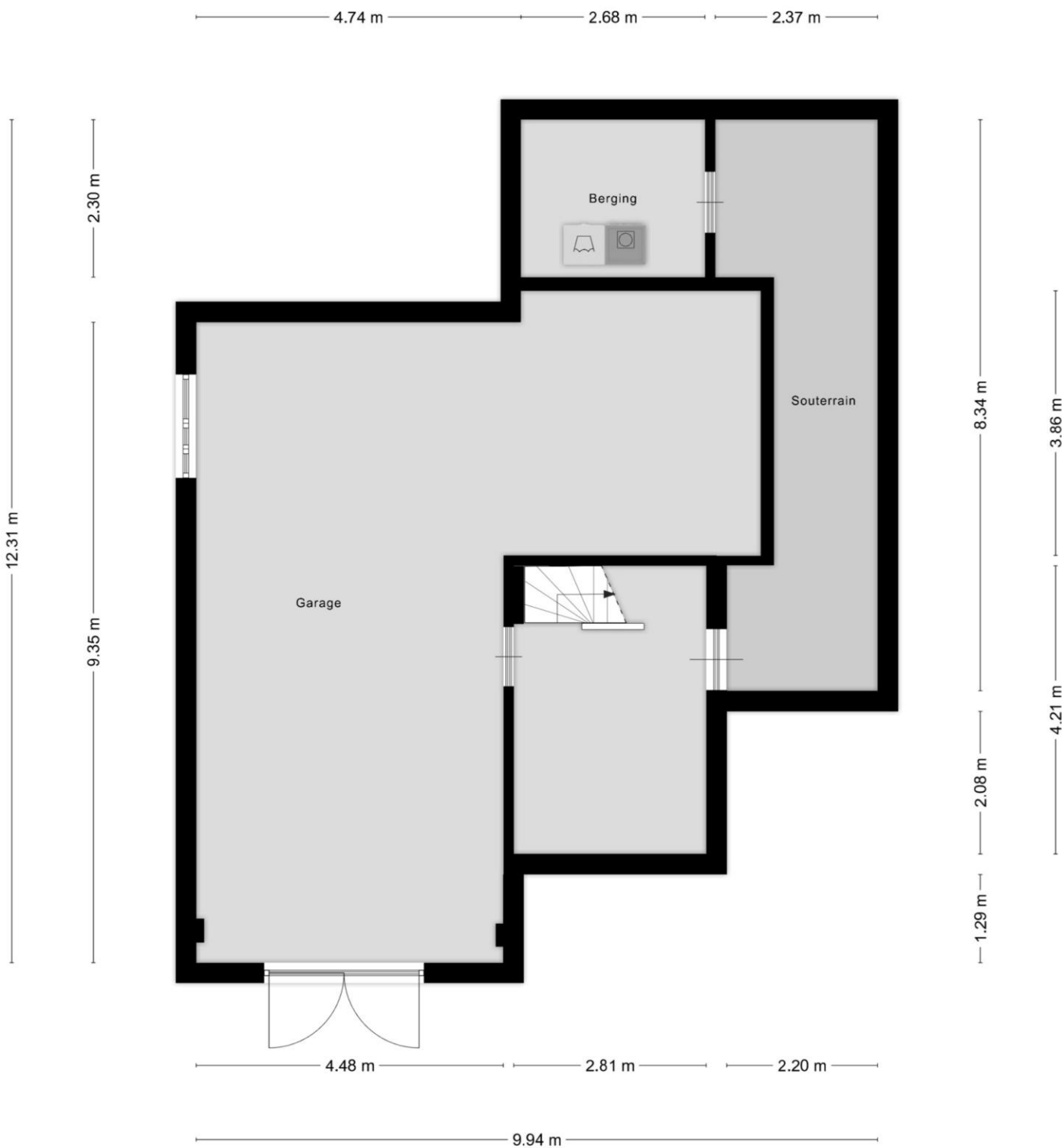




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Meetcertificaat

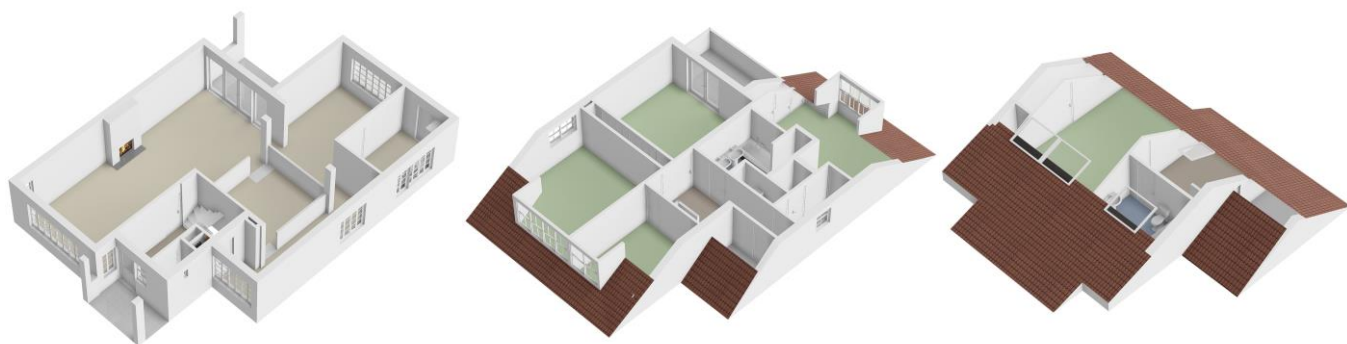
Zibber B.V. heeft in opdracht van Jeannot Deckers Makelaardij & Taxatieburo dit meetrapport opgesteld conform de NTA 2581:2011 waarin de gebruiksoppervlakten en bruto- inhoud en vloeroppervlak zijn vast gesteld.

Object type	Woning
Adres	Hubert Smeetsstraat 13
Postcode/plaats	6245gb, Eijsden
Meetcertificaat type A	Op locatie gecontroleerd en gemeten
Certificaatnummer	463018
Status	Definitief
Datum meetopname	21-10-2024
Datum meetrapport	22-10-2024

	Totaal	
Gebruiksoppervlakte wonen	283.50	M²
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	56.30	M²
Gebouw gebonden buitenruimte	21.80	M²
Externe bergruimte	0.00	M²
Bruto vloeroppervlak woning	482.40	M²
Bruto inhoud woning	1260.32	M³

De meting en berekeningen zijn op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakten woningen" en "Meetinstructie bepalen bruto inhoud woningen" a.d.h.v. de NEN2580:2007 NL, 'Oppervlakten en inhoud van gebouwen – Termen, definities en bepalingsmethoden', inclusief het correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008. Op dit meetcertificaat zijn de in dit meetrapport genoemde aannames en voorbehouden van toepassing.

Rapport opgemaakt door Zibber B.V., naar beste kennis en wetenschap, geheel te goeder trouw en voldoet aan de eisen van NTA 2581:2011



OPLEVERING

In de huidige staat. De lijst met roerende zaken is bij de makelaar opvraagbaar.

AANVAARDING

In overleg.

BIEDINGEN

U kunt uw bod schriftelijk of digitaal uitbrengen middels het biedingsformulier **vóór 12.00 uur woensdag 20 november**

KADASTRAAL

Gemeente Eijssden, sectie B, nummer 2435, groot 515m².

BEZICHTIGING

Uitsluitend op afspraak via makelaar Jeannot Deckers, 06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

AANSPRAKELIJKHEID

Hoewel gestreefd is naar een zo zorgvuldig mogelijke weergave van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat deze brochure slechts indicatief is.

De vermelde gegevens (bedragen, jaartallen, omschrijvingen etc.) zijn onder andere verkregen door mondelinge overdracht.

Wij attenderen de kopers op haar onderzoekplicht.

KOOPAKTE / SCHRIFTELIJKHEIDSVEREISTE

De koopovereenkomst wordt opgesteld volgens model NVM. Verkoper stelt uitdrukkelijk dat een koop alleen tot stand komt als over alle hoofdzaken (zoals koopsom) en over de details (zoals oplevering) overeenstemming is bereikt. Kopers kunnen (laten) aantonen dat zij onderzoek hebben verricht naar de financiële haalbaarheid voor de aankoop. De overeenstemming wordt schriftelijk vastgelegd in een koopovereenkomst die door koper en verkoper ondertekend wordt.

ONTBINDING

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel 6 weken na het ondertekenen van de koopovereenkomst.

ZEKERHEIDSTELLING

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen een week na einde voorbehoud(-en) bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Wij vertrouwen erop u hiermee correct te hebben geïnformeerd en verwelkomen u graag.

Hartelijk dank voor uw belangstelling en graag tot ziens.

Jeannot Deckers Makelaardij & Taxatieburo

Tel: 06-53305555 / mail: info@jeannotdeckers.nl

BIEDINGFORMULIER

Alleen schriftelijke biedingen worden in behandeling genomen en aan de cliënt voorgelegd. Indien u een bod wilt uitbrengen verzoeken wij u vriendelijk gebruik te maken van dit biedingformulier. Wij verzoeken u het formulier zo volledig mogelijk in te vullen en te voorzien van uw handtekening en aan ons te retourneren
vóór 12.00 uur woensdag 20 november.

Persoonlijke gegevens

Ondergetekende(n)

De heer/mevrouw* : _____
Adres : _____
Postcode, woonplaats : _____
Telefoonnummer privé : _____
Telefoonnummer mobiel : _____
E-mail : _____

Bieding

Ondergetekende brengt het hierna genoemde bod uit op de woning
Hubert Smeetsstraat 13, 6245 GB Eijsden.

Bod : _____
Zegge (bedrag in tekst) : _____ kosten koper

Onder de navolgende (ontbindende) voorwaarde(n) **::

O geen
O bouwkundige keuring
O het verkrijgen van een hypothecaire geldlening dan wel het aanbod daartoe
O met / zonder* Nationale Hypotheek Garantie
O voorkeurdatum eigendomsoverdracht:
O eventuele andere voorwaarden: _____

Getekend voor akkoord,

Plaats : _____
Datum : _____

* doorhalen wat niet van toepassing is



Verkoopvoorwaarden:

Door het uitbrengen van een bieding aanvaardt men uitdrukkelijk de lasten en beperkingen die uit de navolgende verkoopvoorwaarden blijken en/of voortvloeien:

- De overeenkomst wordt gesloten op basis van een NVM koopakte.
- Een waarborgsom van 10% zal door koper gesteld worden bij notaris of een bankgarantie voor het gelijke bedrag.
- Eventueel belastingvoordeel komt toe aan verkoper.
- Alle kosten van de notaris met betrekking tot aankoop zijn voor de koper.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld om de woning voor het sluiten van de koopovereenkomst bouwkundig te laten keuren.
- Vanwege de ouderdom van de woning wordt mogelijk een asbest-clausule opgenomen in de koopovereenkomst.
- Voorbehouden en ontbindende voorwaarden dienen voor het sluiten van de overeenkomst kenbaar gemaakt te worden.

In geval men een bieding uitbrengt onder voorbehoud van financiering en dit voorbehoud ingesloten wordt in de koopovereenkomst dan dient de Register Makelaar Taxateur (RMT), welke de taxatie ten behoeve van de financieringsaanvraag verricht, aantoonbare plaatselijke bekendheid te bezitten en aangesloten te zijn bij de Stichting VastgoedCert.

De volgende stukken zullen, indien van toepassing, worden opgenomen in de koopakte en zijn op te vragen via ons kantoor: laatste leveringsakte en vragenlijst.

Verkoper behoudt zich het recht van gunning voor. Dit betekent dat hij mag bepalen of de combinatie van prijs en (ontbindende) voorwaarden voldoende is om aan een bepaalde bidder te verkopen. Verkoper is dus niet verplicht aan de hoogste bidder te verkopen maar kan bijvoorbeeld ook kiezen voor een iets lager bod met betere voorwaarden. Verkoper kan besluiten niet te gunnen en ervoor kiezen om de drie hoogste/beste bidders uit te nodigen tijdens een tweede biedingsronde hun bod al dan niet te herzien.

Deze informatie is met zorg samengesteld. De maten vermeld in de objectinformatie zijn indicatief. Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatiebureau aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor eventueel onjuiste vermelde gegevens. Deze informatie is geheel vrijblijvend en geldt slechts als uitnodiging om in onderhandeling te treden.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons kantoor:

Jeannot Deckers Makelaardij&Taxatiebureau
06-53305555 / info@jeannotdeckers.nl

