



Rijksweg 84
6269 AD, Margraten

Vraagprijs € 849.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
valkenburg@boek-offermans.nl | 043-601 40 10



Omschrijving

ALGEMEEN

Royale en unieke zeer ruime gezinswoning met fijne binnenplaats, ruime garage en met 6 slaapkamers. Stap binnen in deze prachtige en verrassend ruime woning aan de Rijksweg 84 in Margraten. Deze stijlvolle riante gezinswoning biedt een perfecte combinatie van wooncomfort, ruimte en multifunctionaliteit in de zin van werken aan huis, kantoor of praktijk, werkplaats met opslag of zelfs dubbele bewoning.

Met een royale binnenplaats, een grote garage, meerdere woonlagen en maar liefst zes slaapkamers is dit een droomhuis zeer geschikt voor gezinnen die op zoek zijn naar luxe en leefruimte. De woonoppervlakte bedraagt 328 m², exclusief 12 m² gebouw gebonden buitenruimte, exclusief 20 m² overige inpandige ruimte en 64 m² externe bergruimte.

OMGEVING

Grenzeloos genieten.... van vele aangename zaken is zeker in deze omgeving van toepassing. In de gemeente Eijsden-Margraten wordt het leven gevierd!!! Hier vind je een prettige balans tussen het koesteren van eeuwenoude tradities en het leven anno nu. Gelegen in het Zuid-Limburgse heuvellandschap, tussen landerijen, wijngaarden en oude bossen, ligt Golfbaan Het Rijk van Margraten met 18 prachtige afwisselende holes. Een plattelandsgemeente met 15 dorpen met sociale en hechte samenleving is hier zeker van toepassing. Centrale gemeente die regio's en culturen naadloos verbindt. Grenzeloos geniet krijgt hier wel een heel letterlijke betekenis, met de stadse flair van Maastricht, Aken of Luik en het authentieke Belgische achterland op fiets- en loopafstand.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 849.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin
Soort	villa	Garage	aangebouwd steen
Type	vrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	8	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd
Slaapkamers	6	Woonoppervlakte	328 m ²
Bouwjaar	1995	Perceeloppervlakte	1150 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²	Inhoud	1258 m ³



Kadaster



Adres:
Rijksweg 84

Gemeente:
Eijsden - Margraten

Soort:
villa

Postcode / Plaats:
6269 AD, Margraten

Perceelgrootte
1150 m²

Plattegronden

Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Zijlber www.zijlber.nl

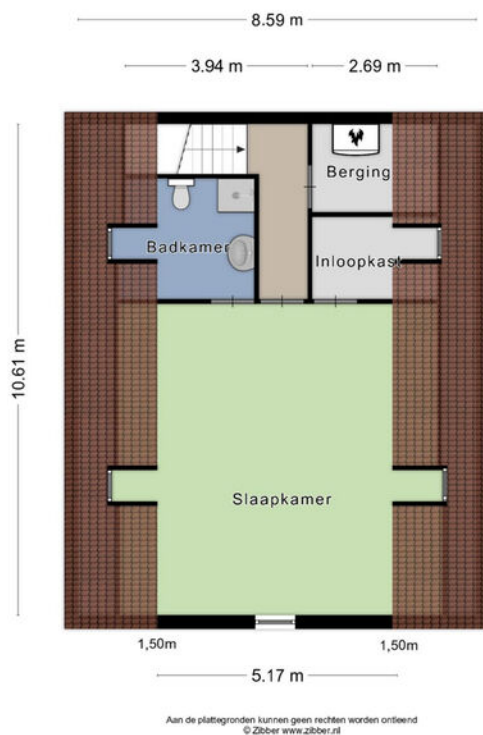
Plattegronden

Eerste verdieping



Plattegronden

Tweede verdieping



Indeling

Begane grond:

De entreehal geeft toegang tot het gastentoilet, de trap naar de eerste verdieping en de royale woonkamer aan de voorzijde. Dankzij de vele raampartijen geniet je hier van een prachtige lichtinval. De woonkamer staat in directe verbinding met de eetkamer, die weer grenst aan de separate leefkeuken.

De keuken is ruim opgezet en voorzien van een uitgebreide keukeninstallatie met de nodige inbouwapparatuur. Aansluitend aan de keuken bevindt zich een ruime bijkeuken met keukenblok en witgoed aansluitingen.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

Via een overkapping kom je uit bij de riante L-vormige garage (met bovenliggende vliering, bereikbaar via vaste trap) en met elektrisch bedienbare sectionaal poort en twee aparte toegangsdeuren.

De sfeervolle binnenplaats in het hart van de woning zorgt voor veel privacy en is ideaal als zonnig terras of kindvriendelijke speelruimte.

Eerste verdieping:

Hier bevinden zich naast de royale overloop maar liefst 5 ruime kamers (4 slaapkamers en een kantoor), een apart toilet en een keurig verzorgde badkamer (voorzien van vloerverwarming) voorzien van een ligbad, dubbele wastafel en douche.

De kamers zijn praktisch ingedeeld en beschikken over grote ramen met mooi lichtinval.

Daarnaast is er een zolderruimte die voor extra bergruimte of hobbydoeleinden kan worden gebruikt.

Tweede verdieping:

Deze zolderverdieping is bereikbaar via de vaste trap. Deze verdieping is ingericht als een luxe oudersuite. Deze bestaat uit een riante slaapkamer, een eigen badkamer (voorzien van vloerverwarming) met toilet en douche, een inloopkast en een aparte berging. Hier geniet je van volledige privacy en comfort, als ware het een eigen studio. Tevens bevindt zich de separate technische ruimte alhier.

Tuin:

Via zowel de woonkamer als de keuken betreedt u de royale, fraai aangelegde op zuid gelegen achtertuin. Deze is voorzien van een ruim terras, een verzorgd gazon en mooie borders met diverse beplanting. Volledig afgeschermd door diverse hagen en door met klimop begroeide tuinschermen.

Dankzij de gunstige ligging is er op elk moment van de dag wel een plekje in de zon of schaduw te vinden om te ontspannen en te genieten van de rust en het vrije uitzicht. Aan de achterzijde geheel vrij gelegen.

Extra praktisch is de eigen oprit aan de zijkant van de woning, die niet alleen ruimte biedt voor meerdere auto's, maar ook ideaal is voor het eenvoudig bereiken van de achtertuin tijdens tuinonderhoud werkzaamheden.

Aanvullende informatie:

- Energielabel A
- De woning is voorzien van kunststof kozijnen met geluids- en warmte isolerende HR beglazing en ingebouwde horren
- Riante woonoppervlakte met veel leefruimte
- Zes volwaardige slaapkamers
- Twee badkamers en drie toiletten
- Royale binnenplaats en tuin met veel privacy
- Terrein is rondom volledig afgesloten en toegankelijk via 2 ingangen met poorten waarvan een met een elektrisch bedienbare poort
- Grote garage en bijkeuken
- Luxe master bedroom met inloopkast en eigen badkamer
- Vloerverwarming op gehele begane grond en beide badkamers
- Centrale ligging in Margraten, nabij uitvalswegen richting Maastricht, Aken en Valkenburg
- Margraten heeft een breed scala aan voorzieningen - waaronder een basisschool, kinderopvang, sportclubs, een medisch centrum, winkels en eetgelegenheden - waardoor het een fijne plek is om te wonen en te bezoeken
- De bestemming van de grond is wonen en achterliggende percelen hebben een agrarische bestemming

















Even voorstellen

Uw makelaar in Limburg

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

Full-service

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

Partner in Dynamis

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van **142** beoordelingen.

Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

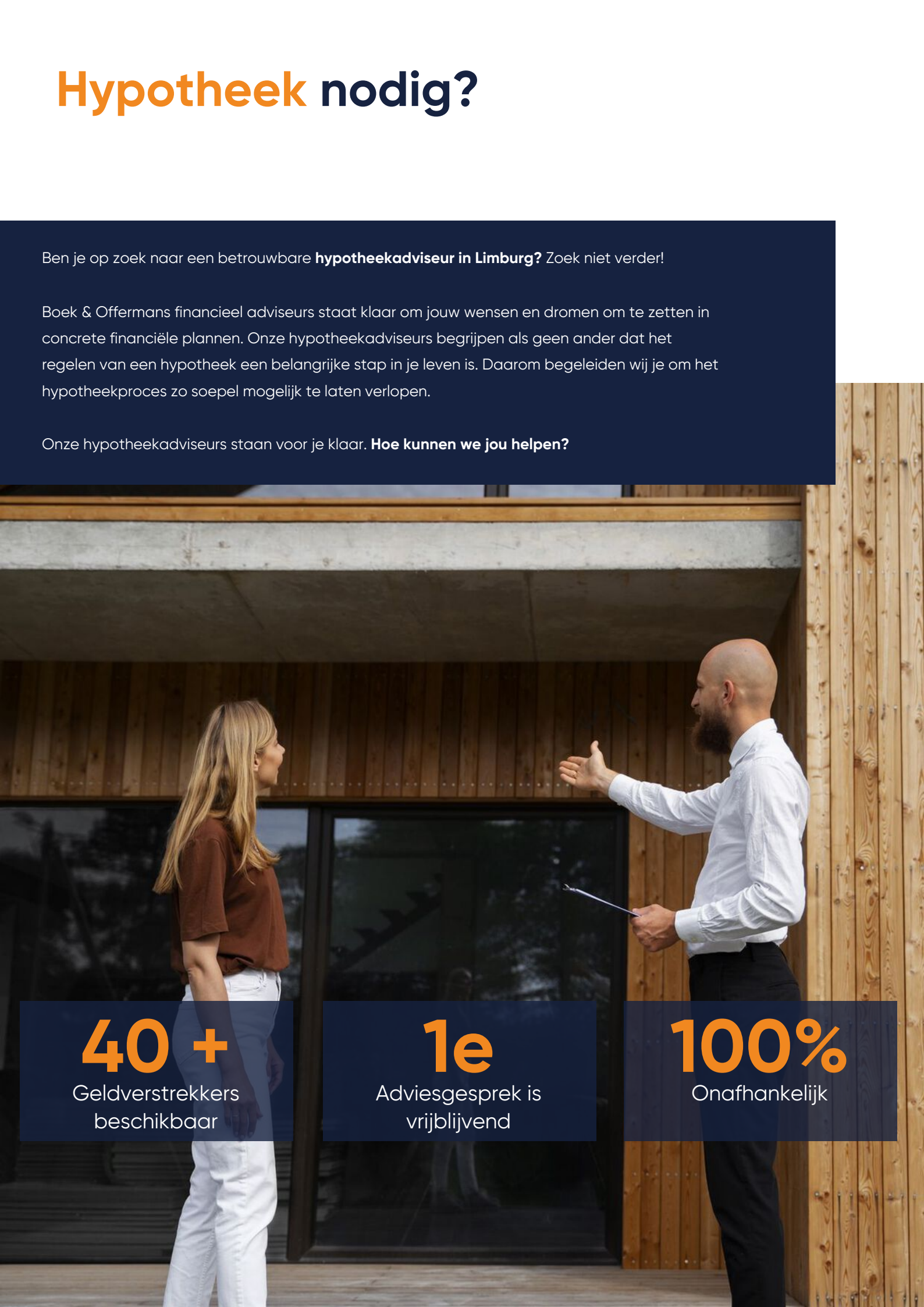
Uw makelaar in Limburg!

Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



40 +

Geldverstrekkers
beschikbaar

1e

Adviesgesprek is
vrijblijvend

100%

Onafhankelijk

Interesse of meer informatie?

Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



Jouw Makelaar

Alex Knoren RM

alexknoren@boek-offermans.nl

06-46 28 72 84 | 045-574 32 33

Woningmakelaar

Meest gestelde vragen...

Over het kopen en verkopen van een woning

Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via www.energielabelvoorwoningen.nl

Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

Meer informatie?

Vraag je Boek & Offermans makelaar!

Notities



Disclaimer

Aansprakelijkheid

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Ontbinding

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

Zekerheidsstelling

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Onderzoeksplicht van de koper

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venray

Poststraat 9
5801 BC Venray
0478 63 69 22
venray@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Venlo

Straelseweg 234
5914 AV Venlo
077 398 12 60
venlo@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Sittard

Paardestraat 67
6131 HB Sittard
046 420 44 00
sittard@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Heerlen

Akerstraat 39-41
6411 GW Heerlen
045 574 32 33
heerlen@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Maastricht

Scharnerweg 116B
6224 JK Maastricht
043 367 15 22
maastricht@boek-offermans.nl

Boek & Offermans Valkenburg

Geneindestraat 7
6301 HC Valkenburg aan de Geul
043 601 40 10
valkenburg@boek-offermans.nl

