



Sint Jozefstraat 75
6245 LL, Eijsden

Vraagprijs € 1.050.000 k.k.

Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.
maastricht@boek-offermans.nl | 043-367 15 22



Omschrijving

Aan de rand van het Zuid-Limburgse Heuvelland, in Oost-Maarland tussen Maastricht en Eijsden ligt deze karakteristieke carréhoeve. Het betreft het linker deel van de boerderij waarvan de oorsprong ligt in 1765.

In 2010 is de boerderij in 2 delen gesplitst en onder architectuur van Huiswerk Architecten Maastricht met veel liefde en toewijding volledig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd.

Het resultaat is een instap klaar, smaakvol familiehuus met veel ruimte, veel daglicht, hedendaags comfort en rust, met een perfect evenwicht in gebruik van oude en nieuwe materialen. Waar mogelijk zijn authentieke delen behouden en gerestaureerd, zoals fraaie balkconstructies in de kap en de geweldige, riante gewelfde kelder in 3 delen.

In totaal circa 347m² woonoppervlak, 41m² kelders, op een perceel van circa 1700m² met een zeer ruime en vrij gelegen achtertuin. De gehele woning is prachtig in balans, met een heldere routing en ruime sfeervolle vertrekken.

Rustig wonen, maar ook genoeg ruimte om te combineren met werken vanuit huis.

Aan de achterzijde vrij en ver uitkijkend over het groen richting het Heuvelland. Aan de linker zijkant een ruime voortuin met notenboom, hagen en voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Aan de rechter zijde grote raampartijen met zicht op en toegang tot binnenplaats. De voorzijde van het pand ligt aan een rustige straat in het dorp Oost-Maarland, een rustige dorpse beleving met gemengde bebouwing.

Gelegen even ten zuiden van Maastricht en direct ten noorden van Eijsden, met kinderopvang, 2 basisscholen, voetbal- en tennisclub binnen 2 kilometer, evenals winkelaanbod.

Kenmerken

Vraagprijs	€ 1.050.000 k.k.	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin
Soort	woonboerderij	Garage	parkeerplaats
Type	halfvrijstaande woning	Verwarming	c.v.-ketel
Kamers	10	Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas
Slaapkamers	4	Woonoppervlakte	347 m ²
Bouwjaar	1850	Perceeloppervlakte	1734 m ²
Overige inpandige ruimte	41 m ²	Inhoud	1255 m ³



Kadaster



Adres:
Sint Jozefstraat 75

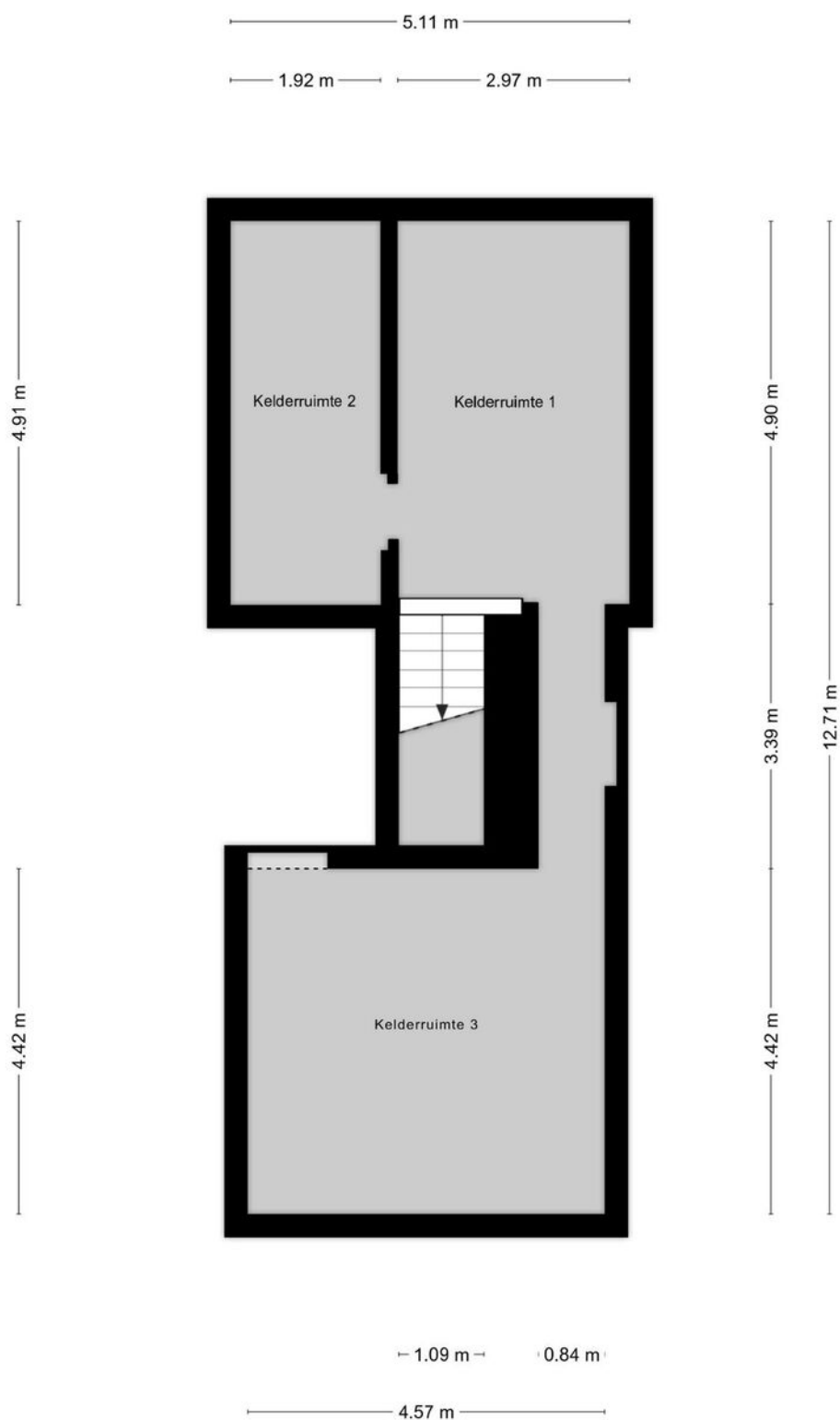
Gemeente:
Eijsden

Soort:
woonboerderij

Postcode / Plaats:
6245 LL, Eijsden

Perceelgrootte
1734 m²

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Plattegronden



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

Indeling

Kelder

Vanuit de eerste zitkamer is de kelder bereikbaar via een authentieke gemetselde vaste trap. Kelder 1 (circa 13m²) en kelder 2 (circa 8m²) met gecementeerde vloeren en kelder 3 (circa 16m²) met bestraatte vloer. De wanden uitgevoerd in veldbrandsteen, de plafonds als tongewelf, gemetseld in veldbrandsteen. Er is goede natuurlijke ventilatie aanwezig.

Begane grond

Ruime entreehal (circa 20m²) met meterkast, deur naar de binnenplaats, toiletruimte (wandcloset, fontein, inbouwspots), ruime berging annex garderobe en trapopgang. Via een stalen taatsdeur toegang tot de zitkamer.

Zitkamer (circa 37m²) met open haard (gietijzeren binnenwerk) en een fraaie ombouw van staal en glas met zicht op, en toegang tot de authentieke kelderruimte. Via de zitkamer toegang tot de open keukenruimte (circa 27m²).

De keuken is een Bulthaup b3 wandopstelling en riant kookeiland, met aluminium greeploze kastjes, een massief RVS blad voorzien van 5-pits gaskomfoor (Foster), afzuiginstallatie (ABK innovent) in plafond geïntegreerd (afzuiging via motor op zolder), spoelbak met spatwand van originele Makkum (Tichelaar) tegeltjes, Quooker, Atag vaatwasser, Miele koelkast, Miele combi-stoomoven, Miele combi-magnetron. De brede glazen pui met deur biedt een fraai zicht op het eigen deel van de binnenplaats met een rode beukhaag die als afscheiding van het deel van de burendient.

In open verbinding met de keuken en zitruimte bevindt zich de ruime living annex eetkamer (circa 65m²). Deze vroegere stalruimte heeft een hoog plafond (nokhoogte circa 6 meter) in kapvorm voorzien van Lariks afwerking en 2 Velux dakramen met elektrisch bedienbare zonwering, en een volledig nieuw opgebouwde doorkijkhaard (Stüv). Brede schuifpui met toegang tot de binnenplaats. Aan de achterzijde een zeer brede schuifpui met toegang naar terras en achtertuin. Door de houten afwerking van het plafond en de eiken spanten biedt deze ruimte ondanks zijn omvang en hoogte heel veel sfeer en ambiance. In de winter is het hier goed toeven bij de open haard, die door de glazen panelen veel warmte afgeeft. In de lente en zomer gaat de schuifpui open en geniet je van het riante terras en achtertuin. Het terras biedt in de zomer veel sfeer en beschutting door de twee dakplatanen.

Bijkeuken (circa 6m²) met plafond in kapvorm voorzien van Unidek isolatieplaten en verdeler van de vloerverwarming.

Achterhal (circa 4m²) met extra deur naar terras en achtertuin, en heel praktisch: een tweede toiletruimte (wandcloset, fontein).

De gehele begane grond is voorzien van een gevlinderde monoliet betonvloer (met vloerverwarming), met glad stuc- en schilderwerk afgewerkte wanden en plafonds en inbouwspots.

Eerste verdieping

Bereikbaar met een vaste beukenhouten trap. Ruime overloop (circa 15m²) met toegang tot Slaapkamer 1 (circa 20m²) en Slaapkamer 2 (circa 20m²). Aansluitend badkamer 1 (circa 11m²) met gevlinderde betonvloer voorzien van vloerverwarming, plafond met inbouwspots, inloopdouche, wandcloset, duo ligbad, wastafelmeubel met 3 wastafels met Vola kranen, handdoekradiator en mechanische ventilatie. Wasruimte (circa 7m²) met gevlinderde betonvloer met vloerverwarming, plafond met inbouwspots, meubel met spoelbak, aansluiting/afvoer wasmachine en -droger, mechanische ventilatie. En tot slot, slaapkamer 3 (circa 18m²).

De eerste verdieping is voorzien van massief houten Douglas vloer, met glad stuc- en schilderwerk afgewerkte wanden en plafonds afgewerkt met glad stuc- en schilderwerk.

Indeling

Tweede-/zolderverdieping

Bereikbaar met een vaste beukenhouten trap. Riante overloop annex werk-/hobbykamer (circa 20m²) met fraai in het zicht de monumentale spanten en gordingen, 2 Velux dakramen met elektrisch bedienbare zonnescreeens en Fuji airconditioning/Inverter.

Slaapkamer 4, de master bedroom van circa 30m² met eigen badkamer. Ook hier zijn de fraaie monumentale spanten en gordingen in het zicht, wat de kamer erg sfeervol maakt. Velux dakraam met elektrisch bedienbaar zonnescreeen, ingebouwde kastenwanden (Slangen interieurbouw) en Fuji airconditioning.

Via glazen deur bereikbare badkamer 2 (circa 16m²) met gevulderde betonvloer voorzien van vloerverwarming en ook hier de monumentale dakconstructie in het zicht. Voorzien van duo ligbad, inloopdouche, wandcloset en wastafel met tegelwand van Studio Job (Tichelaar, limited edition), handdoekradiator, maatwerk kast (Slangen interieurbouw), 2 Velux dakramen met elektrisch bedienbare zonnescreeens.

Stook-/bergruimte, met c.v.-ketel (Remeha Quinra ACE45, bouwjaar 2021), indirect gestookte boiler (Remeha Aqua, 120 liter, bouwjaar 2010), mechanische ventilatie-unit en motor van de keuken afzuigkap.

De tweede verdieping is voorzien van een massief houten Douglas vloeren, met glad stuc- en schilderwerk afgewerkte wanden en plafonds afgewerkt met glad stuc- en schilderwerk.

Voortuin

Aan de zijkant bevindt zich een ruime tuin met walnotenboom, een riante parkeergelegenheid en toegang tot het achter terrein. De parkeerplaats biedt plaats aan drie auto's, een daarvan is gereserveerd voor de bewoners van 75a. Achter de poort bevindt zich een afgescheiden containerruimte, en ruimte voor fietsenstalling.

Achtertuint

Via de schuifpui van de living en de achterhal is een royaal sfeervol terras met 2 dakplatanen en de achtergelegen tuin toegankelijk. De tuin is een grote weide met daarop hoogstam fruitbomen, een plataan en een Amber, omzoomd met fraaie hagen. Hier bevindt zich ook een tot stoere schuur omgebouwde zeecontainer met bar. Een tuin die uitnodigt om tot in de late uurtjes te vertoeven om van elkaar, de ruimte en de rust te genieten. Het Limburgse leven in optima forma!



Wetenswaardigheden

- De woning is volledig opnieuw opgebouwd binnen de bestaande buitenmuren.
- Dakisolatie met Unidek dakplaten, aan de voorzijde extra geluid geïsoleerd met dubbele gipsplaten.
- Zinken goten en hemelwaterafvoeren
- Schoorsteenkanalen volledig opnieuw opgebouwd met nieuwe RVS rookkanalen.
- Volledig nieuwe verdiepingsvloeren met stalen constructie.
- Deels houten en deels aluminium kozijnen, geheel voorzien van isolatieglas.
- Begane grondvloer uitgevoerd in beton.
- Alle houten balken zijn behandeld tegen boktor en houtworm.
- Verdiepingsvloeren uitgevoerd in stalen leggers met houten draagbalken, voorzien van isolatie
- De gevlinderde betonvloer is door-en-door gekleurd.
- Vloerverwarming op begane grond (met uitzondering van een gedeelte van de voorste zitkamer vanwege gewelven kelderruimte), beide badkamers en de wasruimte.
- Laag temperatuur radiatoren (Jaga Strada).
- Alle Deltalight inbouwspots voorzien van LED verlichting.
- Vola kranen.
- Velux dakramen voorzien van elektrisch bedienbare screens.
- C.v.-ketel: Remeha Quinta ACE 45, bouwjaar 2021, eigendom.
- Warm water: Remeha Aqua 120 liter, bouwjaar 2010, eigendom.
- Automatische groepenkast, 3 x 25 ampère met slimme meter, 3 aardlekschakelaars.
- ABK Innovent mechanische ventilatie (keuken).
- StorkAir mechanische ventilatie (natte cellen).
- Fuji inverter airconditioning/verwarming kantoor/hobbyruimte 2e verdieping.
- Fuji airco op de master bedroom.
- Rookmelders.
- Buitenkranen: 1 op de binnenplaats, 1 aan de zijgevel.
- In het gehele tuinperceel liggen grondkabels met aansluiting elektriciteit en water. Er zijn 6 buitenstopcontacten aanwezig op oprit, terras en achtertuin.
- Akte van splitsing aanwezig. Bewoners 75 hebben sporadisch en altijd in overleg toegang tot de poort naar de binnenplaats voor met name onderhoudswerkzaamheden. Bewoners 75a hebben sporadisch en altijd in overleg toegang tot het achter terrein via het denkbeeldige pad aan de zijkant van het perceel voor met name onderhoudswerkzaamheden.



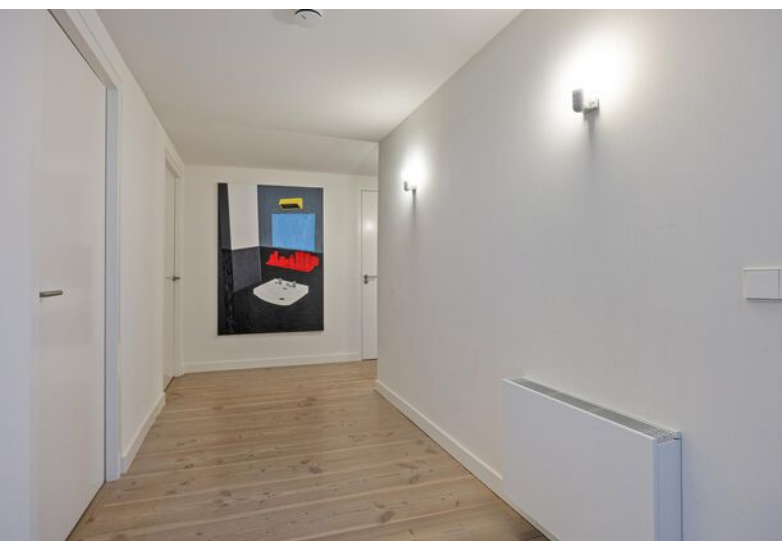




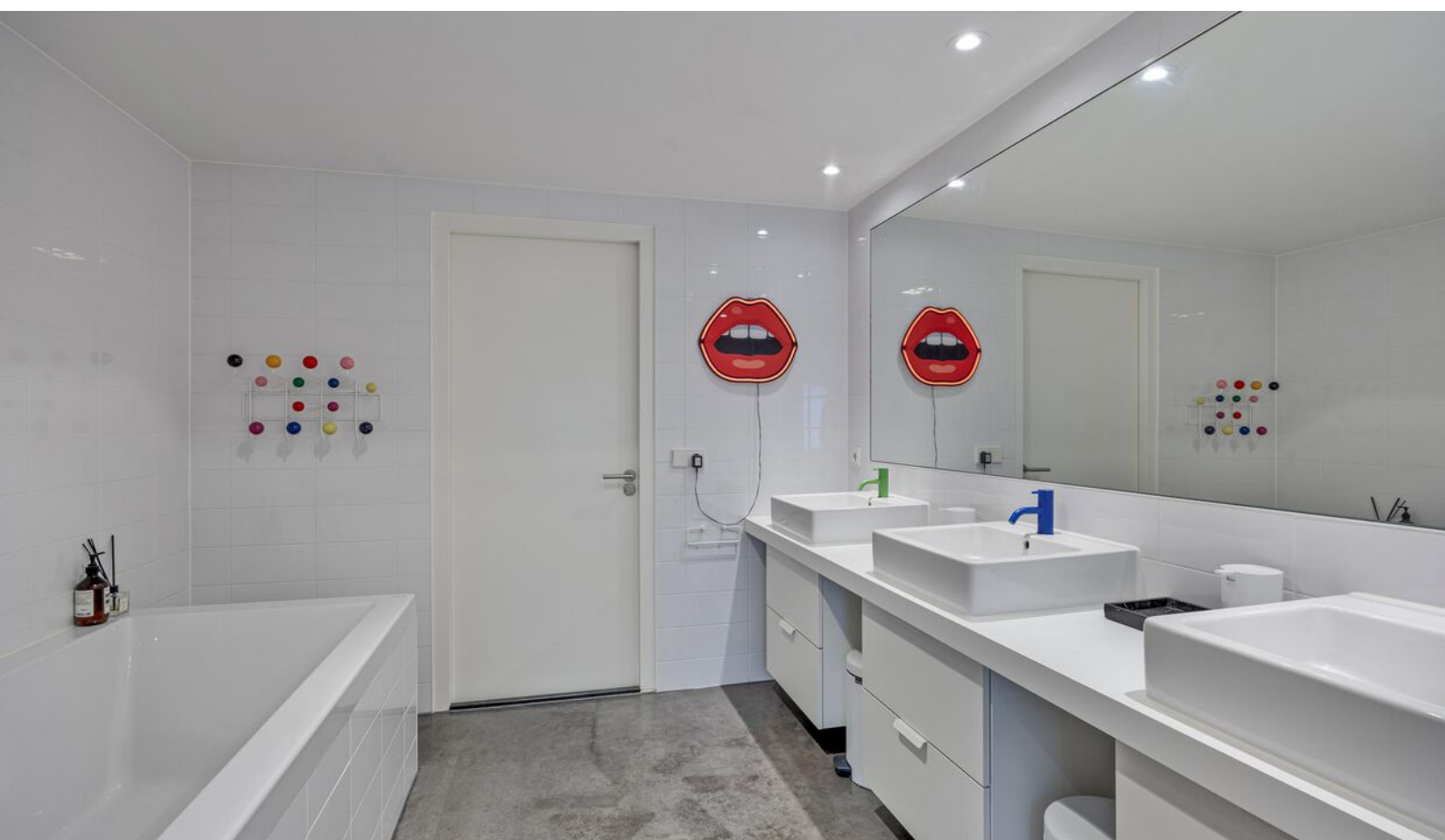


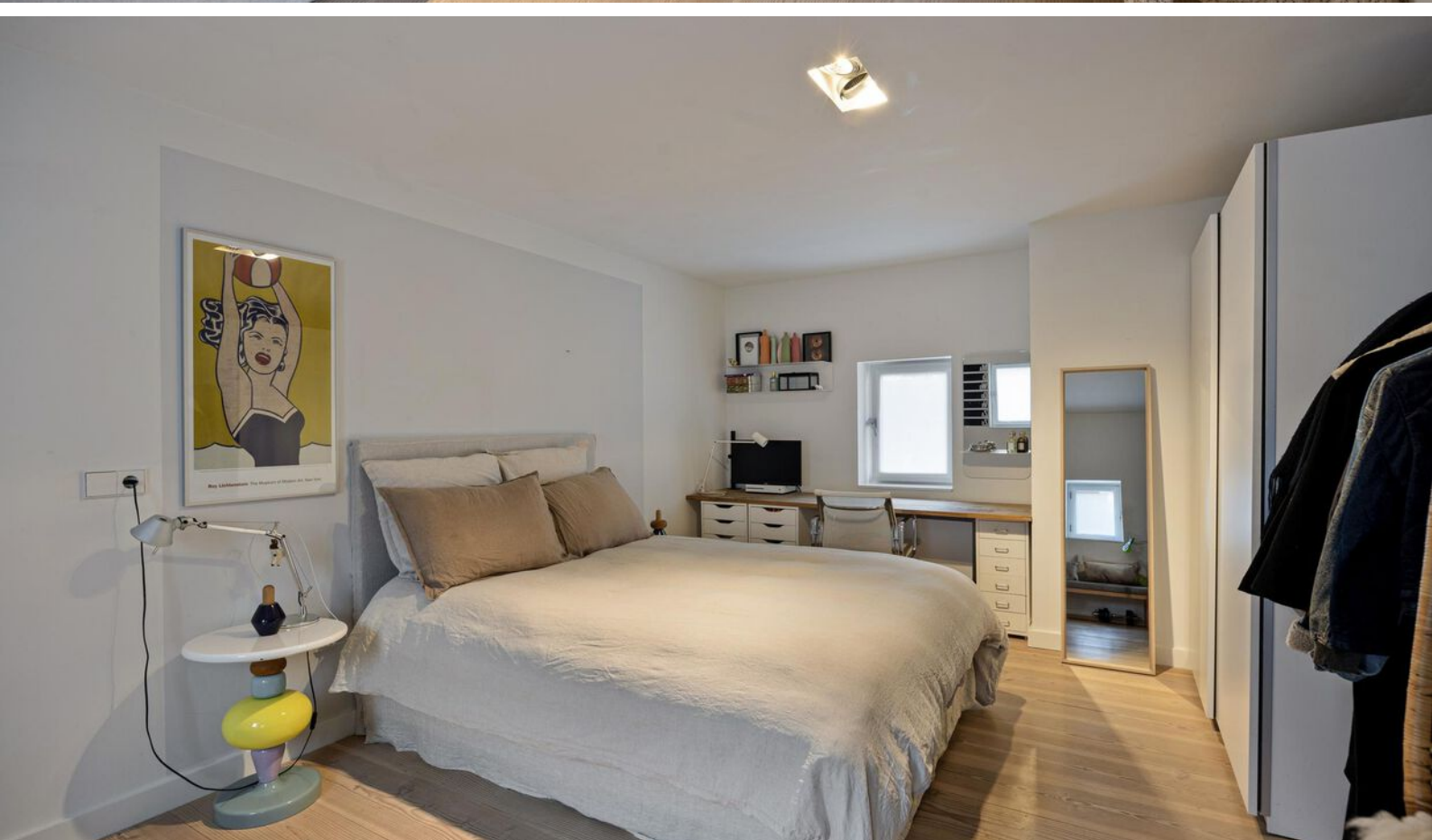




















Gemeente Eijsden

Eijsden-Margraten is een gemeente in de provincie Limburg, en binnen Zuid-Limburg grotendeels gelegen in de streek Heuvelland.

De gemeente Eijsden-Margraten is in 2011 ontstaan uit samenvoeging van de gemeenten Eijsden en Margraten.



Grens gemeente

De gemeente Eijsden-Margraten ligt in het uiterste zuid-westen van de provincie Limburg en in het zuid-westen van Zuid-Limburg. De gemeente grenst in het westen en zuiden aan België.

De gemeente Eijsden-Margraten telt 393 rijksmonumenten, waarmee de gemeente na Maastricht de meeste monumenten van Limburg bezit.



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

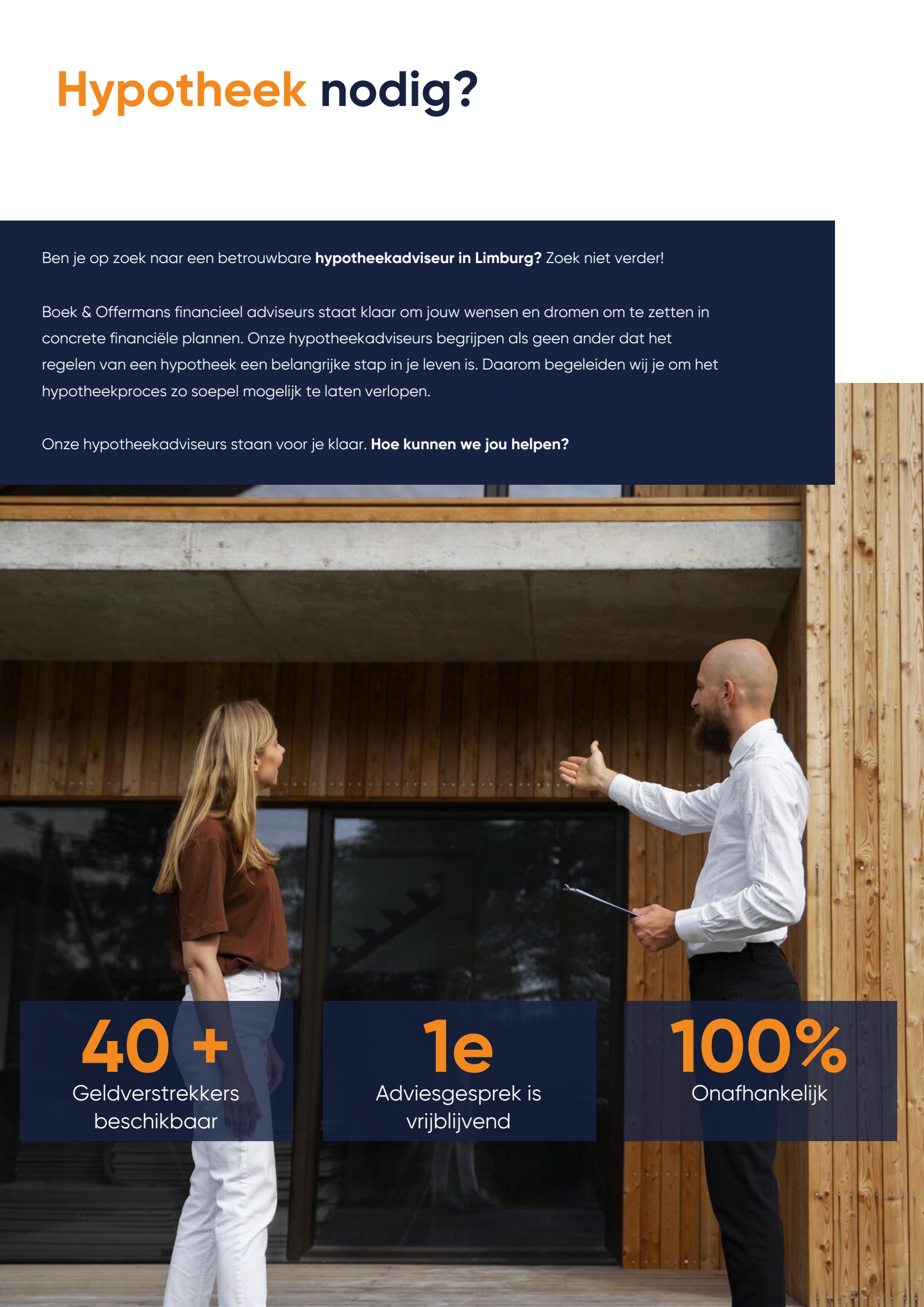
Uw makelaar in Limburg!

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

Marco van Reeuwijk RM RT

marcovanreeuwijk@boek-offermans.nl

06-55 48 60 22

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

