



J.P. Sweelinckstraat 9

EIJSDEN

Vraagprijs: € 350.000 K.K.

Marcel Overhof Makelaardij

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ

Kenmerken



Woonoppervlakte
109.10 m²

Perceeloppervlakte
330 m²

Aantal slaapkamers
3

Bouwjaar
1971

Energie label
A



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 350.000,- k.k.
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Woonhuis, eengezinswoning, twee onder een kap woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	1971
Dakbedekking	Bitumen Dakpannen
Type dak	Samengesteld
Keurmerken	Energie prestatie advies
Isolatievormen	Dakisolatie Dubbel glas Muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	330 m ²
Gebruiksoppervlakte wonen	109,1 m ²
Inhoud	560 m ³
Oppervlakte overige inpandige ruimten	48,9 m ²
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	9,3 m ²

Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	4 (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg In woonwijk Nabij openbaar vervoer Nabij school Nabij snelweg
---------	---

Tuin

Type	Achtertuint
------	-------------

Kenmerken

Hoofdtuin	Ja
Oriëntering	West
Staat	Normaal
Tuin 2 - Type	Voortuin
Tuin 2 - Oriëntering	Oosten
Tuin 2 - Staat	Normaal

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

CV ketel

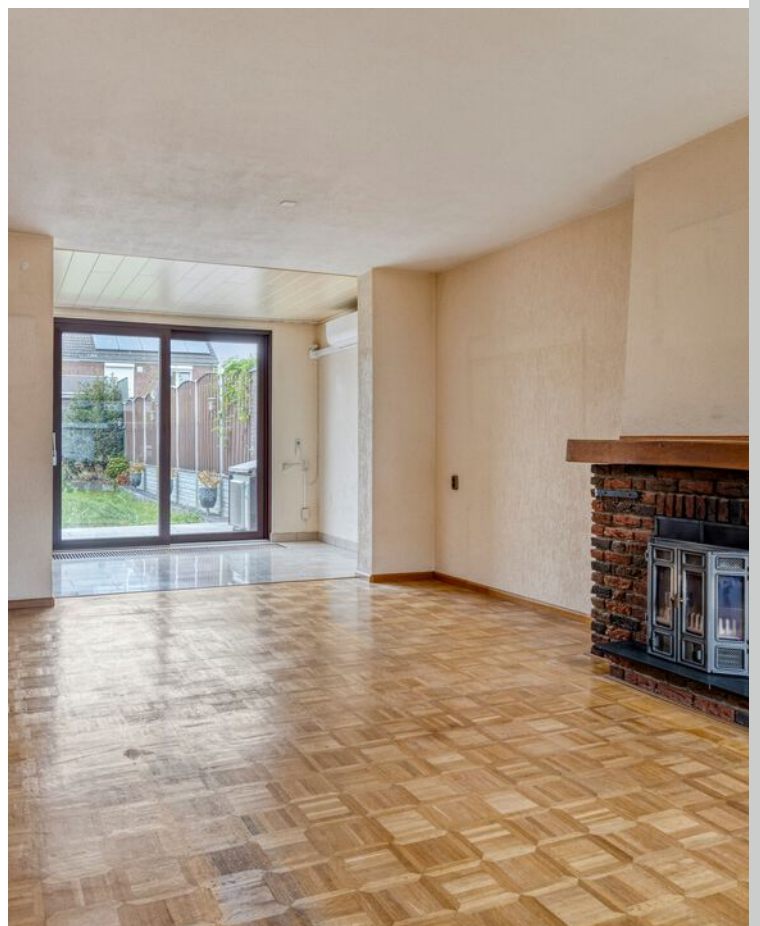
CV ketel	Nefit Proline HRC 30/CWS
Warmtebron	Gas
Combiketel	Ja
Eigendom	Eigendom

Uitrusting

Aantal parkeerplaatsen	1
Warm water	CV-ketel
Verwarmingssysteem	Centrale verwarming
Parkeergelegenheid	Aangebouwde stenen garage
Heeft airco	Ja
Heeft een rookkanaal	Ja
Tuin aanwezig	Ja
Heeft een garage	Ja
Beschikt over een internetverbinding	Ja
Heeft rolluiken	Ja
Heeft een schuifpui	Ja
Heeft zonwering	Ja

Kadastrale gegevens

Eigendom	Eigen grond
----------	-------------



Omschrijving

In de geliefde wijk Breust, aan de noordrand van Eijsden, ligt deze halfvrijstaande woning met energielabel B. Hier woon je in een rustige en gewilde buurt, met scholen, sportvoorzieningen, het winkelcentrum en openbaar vervoer op korte afstand. Binnen enkele minuten ben je op de A2 richting Maastricht, Heerlen of België. Ook de historische dorpskern van Eijsden met gezellige winkels, terrassen en het Bat ligt op loop- en fietsafstand.

De woning biedt volop ruimte, zowel binnen als buiten. Denk aan een royale woonkamer met open keuken in de uitbouw, een XL-garage van ca. 12 meter diep en een zonnige, privacyrijke tuin van ca. 17 meter diep, georiënteerd op het westen. Modernisering is gewenst, maar de basis is sterk: energielabel B, geïsoleerd dak, zonnepanelen en rolluiken rondom. Comfortabele extra's zoals airco (woonkamer en slaapkamer) en een zonnescherm maken het wonen nog aangenamer.

Indeling

Begane grond

Entree met toilet voorzien van fonteintje en trapkast. De woonkamer is een royale en lichte leefruimte met parketvloer, open haard en schuifpui naar de tuin. De open keuken bevindt zich aan de achterzijde in de uitbouw en staat in verbinding met de woonkamer. Dankzij de lichtkoepel is dit een verrassend lichte plek. De keuken is klassiek van stijl en voorzien van apparatuur; vernieuwing ligt voor de hand, maar de ruimte biedt volop mogelijkheden. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime garage van ca. 12 meter diep, ideaal voor hobby's, opslag of meerdere voertuigen.

Eerste verdieping

Overloop met vaste kast. Twee ruime slaapkamers van ca. 12 m² en 14 m², waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airco. De badkamer is modern uitgevoerd met ligbad, inloopdouche,

wastafelmeubel en toilet.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een open zolderruimte met Velux-dakraam en volop bergruimte onder de schuine dakvlakken. Met relatief eenvoudige aanpassingen is hier een derde slaapkamer te realiseren.

Buitenruimte

Aan de voorzijde een brede oprit met plaats voor meerdere auto's en toegang tot de garage. De achtertuin is ca. 17 meter diep, op het westen gelegen en biedt veel privacy. Hier geniet je de hele middag en avond van de zon, waarbij het zonnescherm voor de nodige schaduw zorgt.

Bijzonderheden

- Gelegen in wijk Breust, aan de noordrand van Eijsden
- Energielabel A
- Voorzien van zonnepanelen
- Geïsoleerd dak
- Rolluiken rondom
- Airco in woonkamer en slaapkamer achterzijde
- Twee ruime slaapkamers op de eerste verdieping (ca. 12 en 14 m²)
- Mogelijkheid tot realiseren derde slaapkamer op zolder (Velux-dakraam aanwezig)
- XL-garage ca. 12 meter diep
- Achtertuin ca. 17 meter diep, georiënteerd op het westen
- Lange oprit voor meerdere auto's
- Fijne ligging met alle voorzieningen nabij
- Snelle toegang tot de A2 richting Maastricht en België

Omgeving

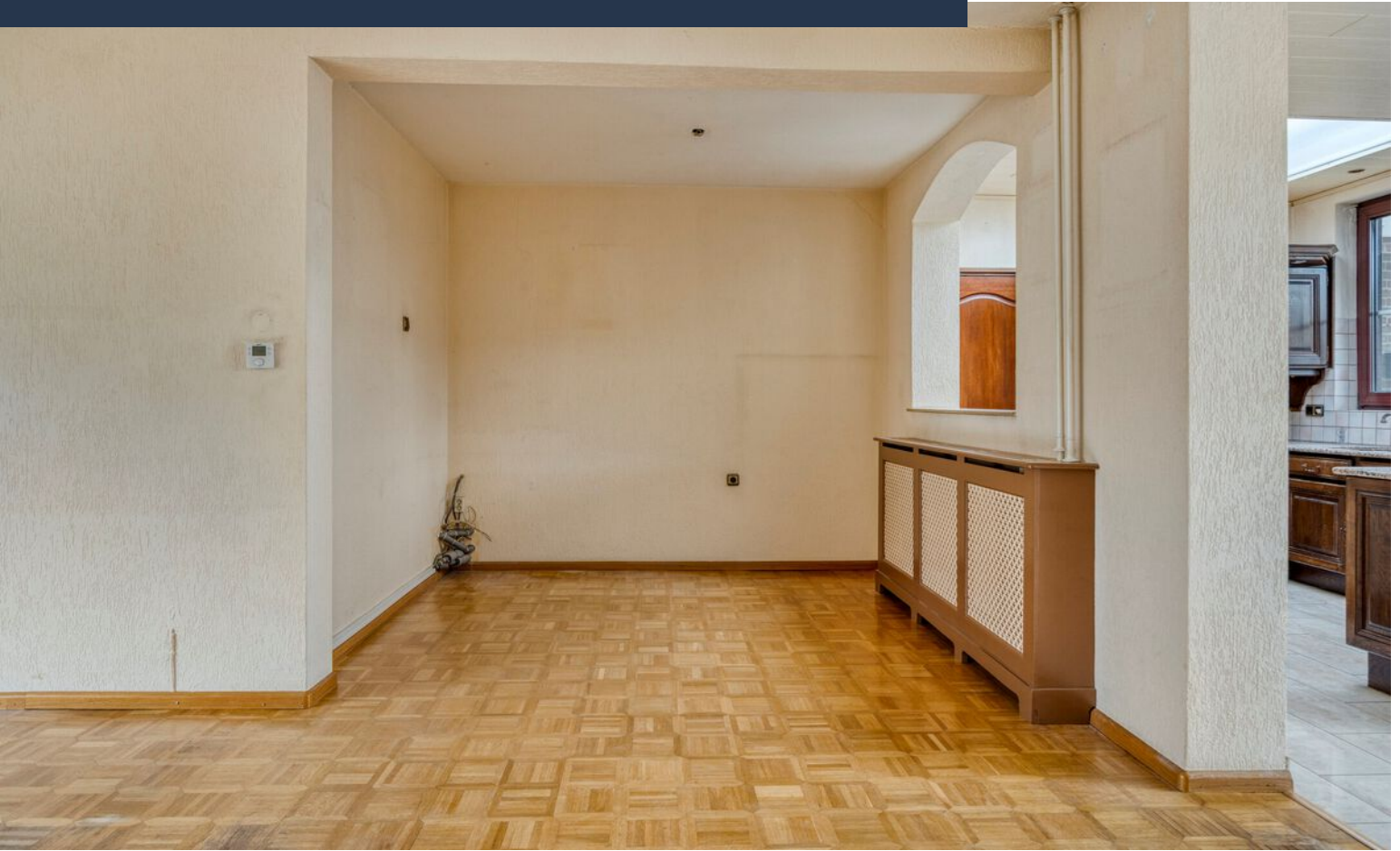
Breust is een van de meest geliefde woonwijken van Eijsden, gelegen aan de noordrand van het dorp. Je woont er rustig en groen, met directe aansluiting op de Maasvallei, wandelgebieden en fietsroutes. Het station van Eijsden met directe treinverbinding naar Maastricht en Luik ligt vlakbij, evenals de historische dorpskern met Diepstraat, het Bat, winkels, horeca en een levendig verenigingsleven.

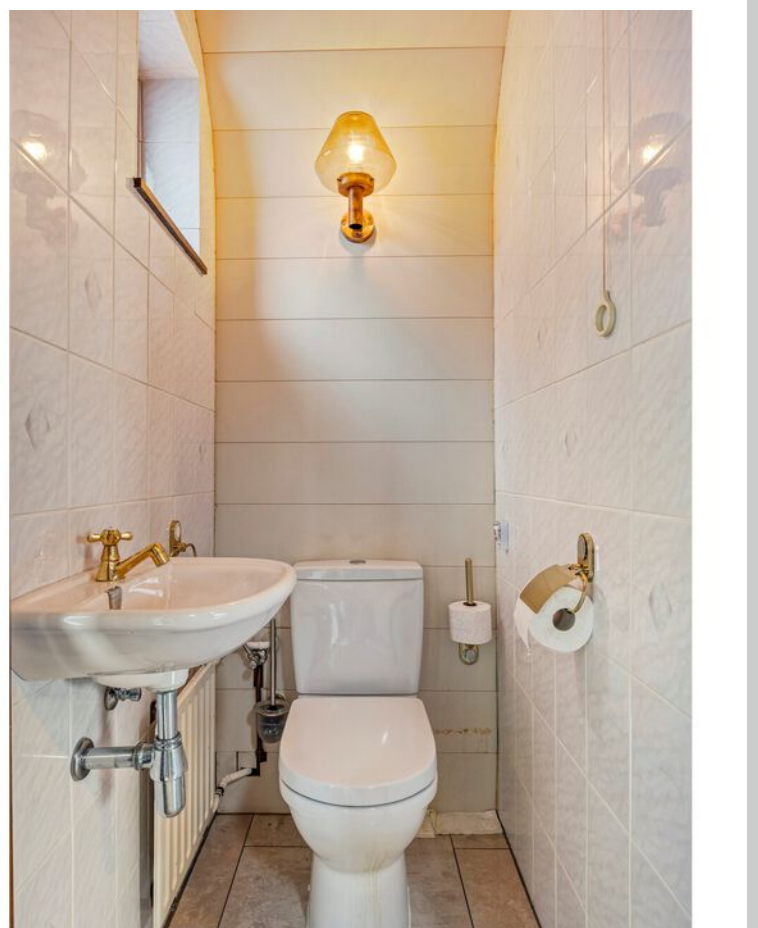
Vervolg

Bijzondere verkoop

Deze woning maakt deel uit van een nalatenschap en wordt verkocht in opdracht van een executeur. Noch de executeur noch de erven hebben het object ooit feitelijk gebruikt/bewoond. In verband hiermee wil de verkopende partij geen enkele aansprakelijkheid aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/verborgen gebreken. Het object wordt verkocht in de huidige staat, 'as is, where is'. De verkopende partij zal koper voldoende in de gelegenheid stellen de onroerende zaak uitgebreid van binnen en van buiten te inspecteren. In verband met bovenstaande zullen in de koopovereenkomst div. clausules worden opgenomen.

Foto's

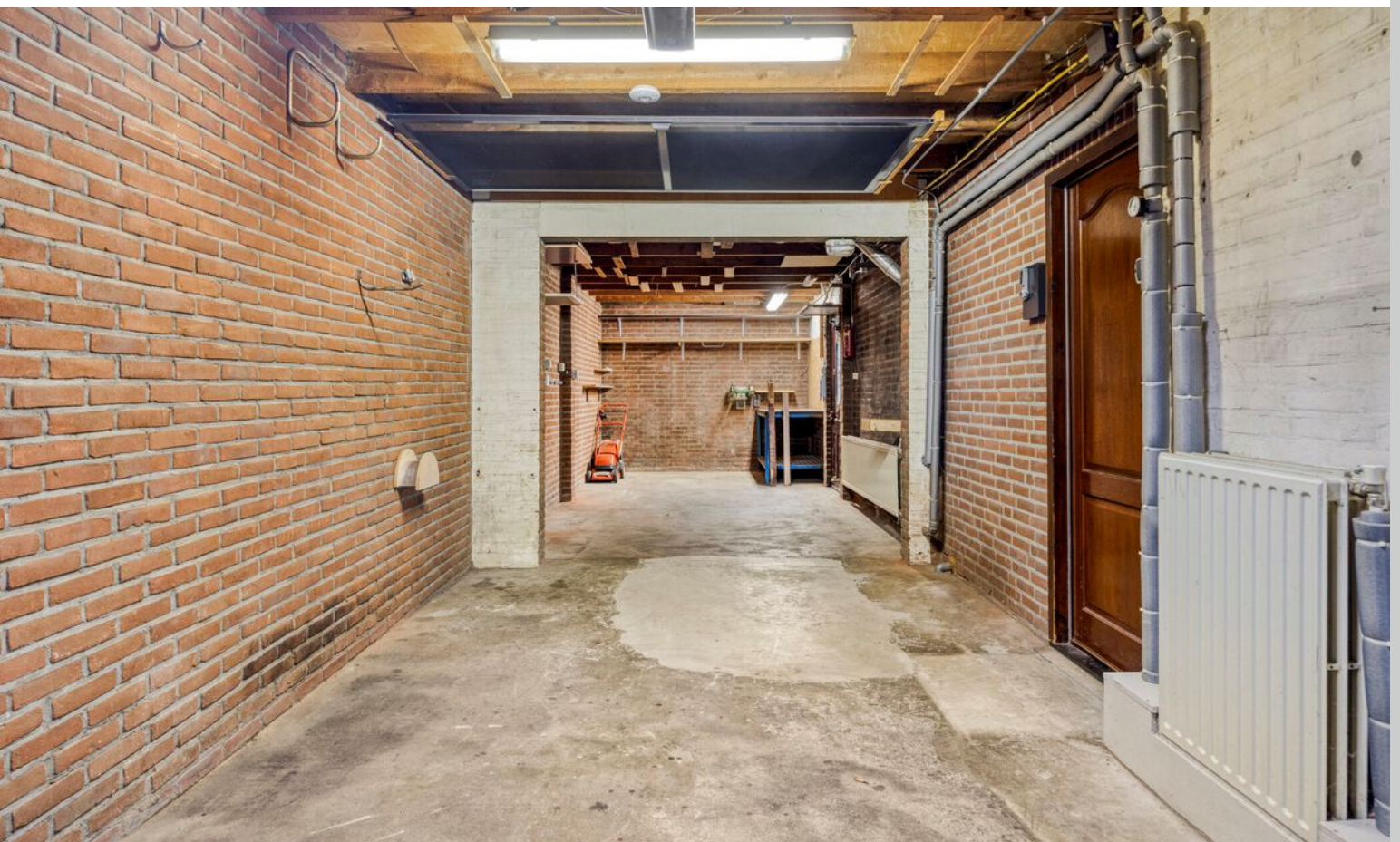


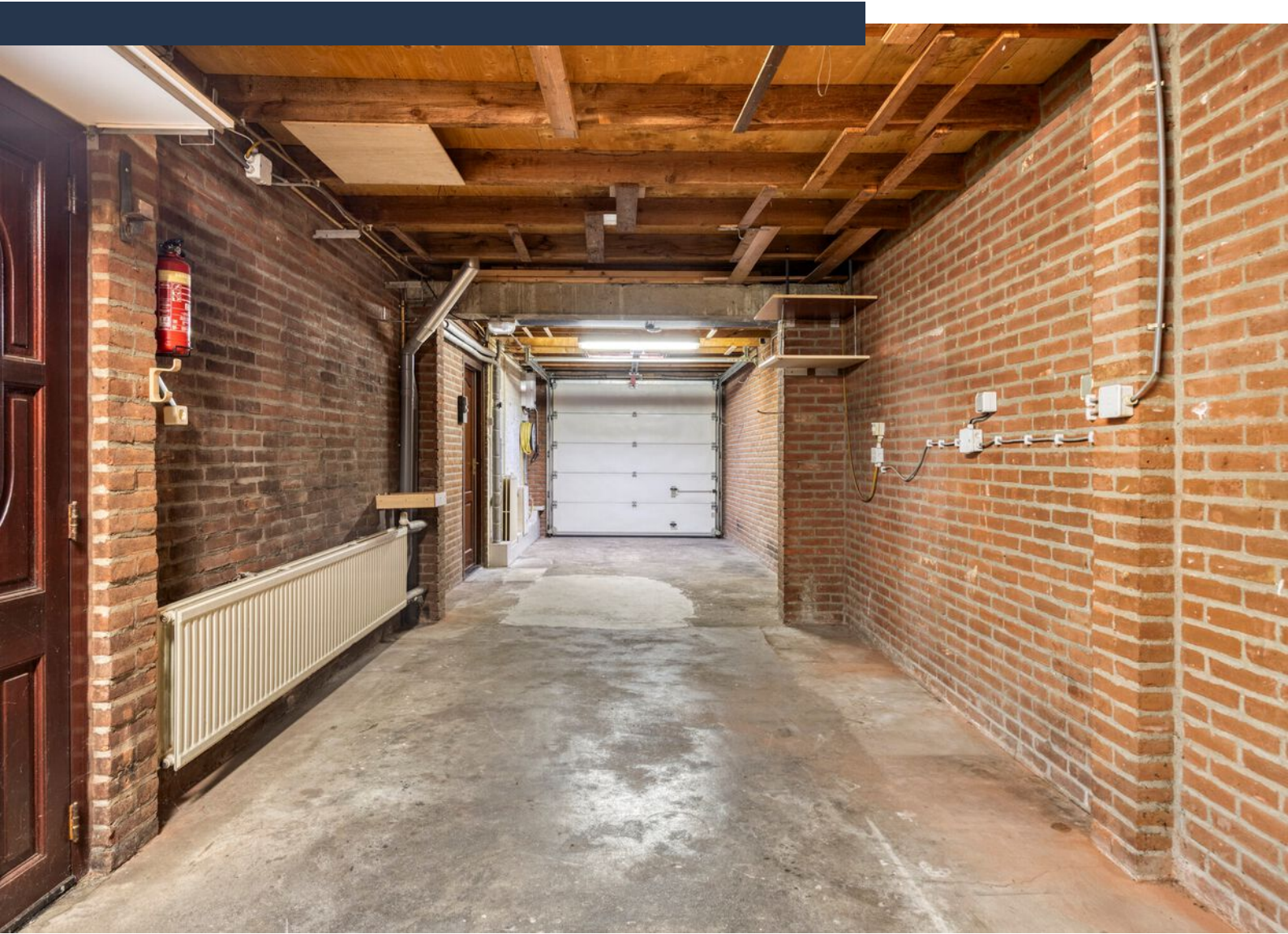








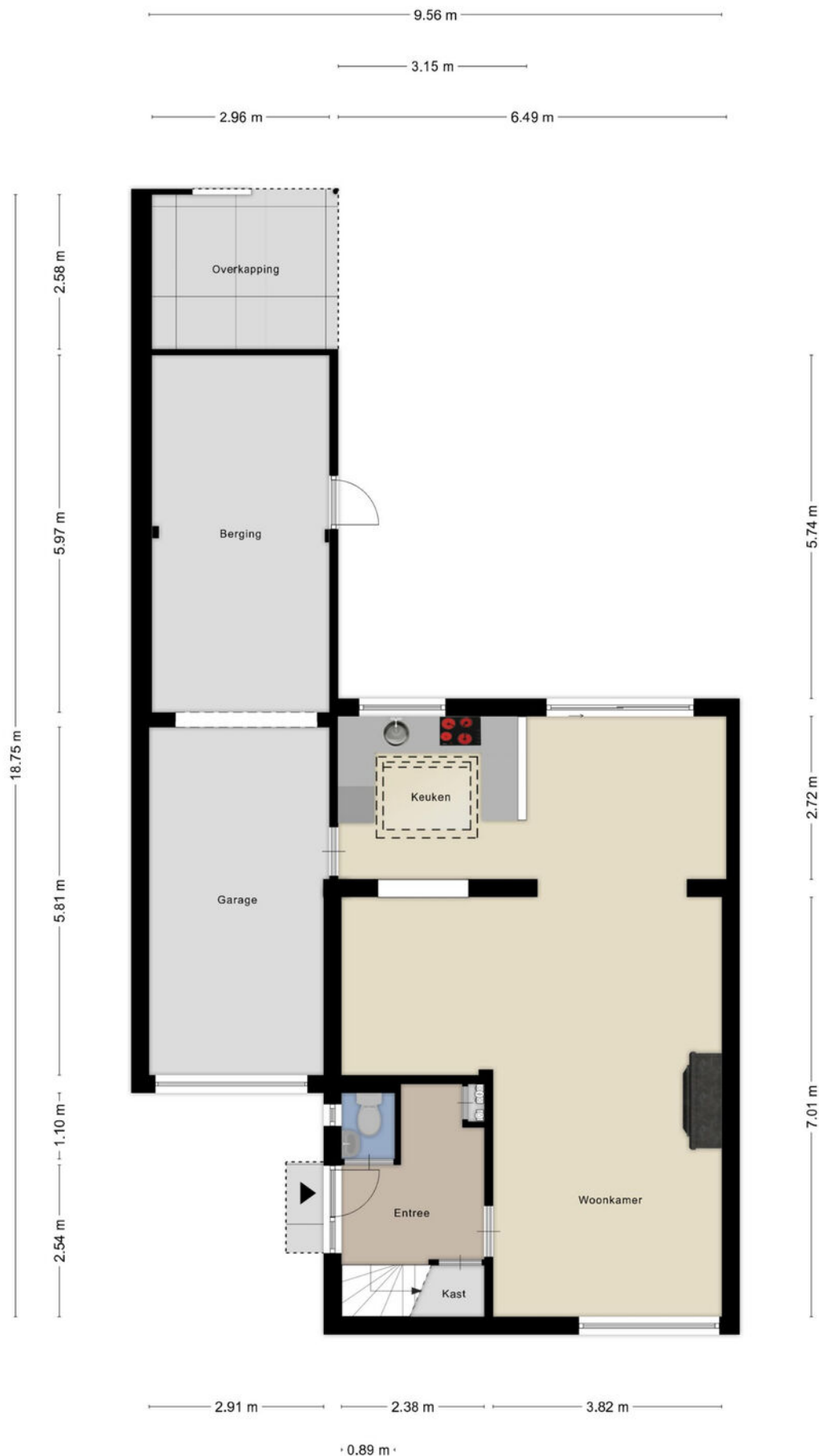








Plattegrond -begane grond

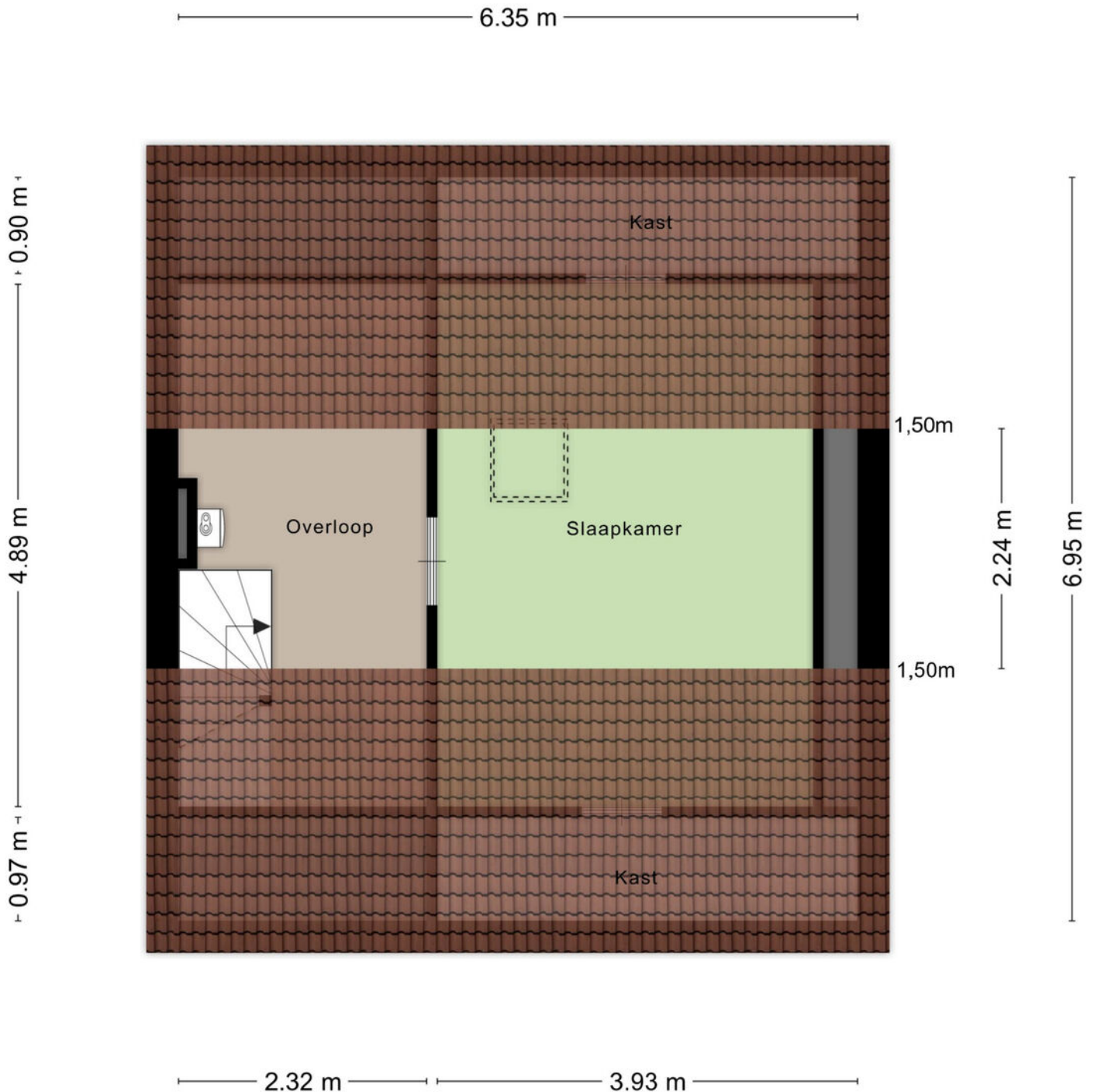


Plattegrond -verdieping 1



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

Plattegrond -verdieping 2



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

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Marcel Overhof



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Eijsden
Sectie	B
Perceel	2350

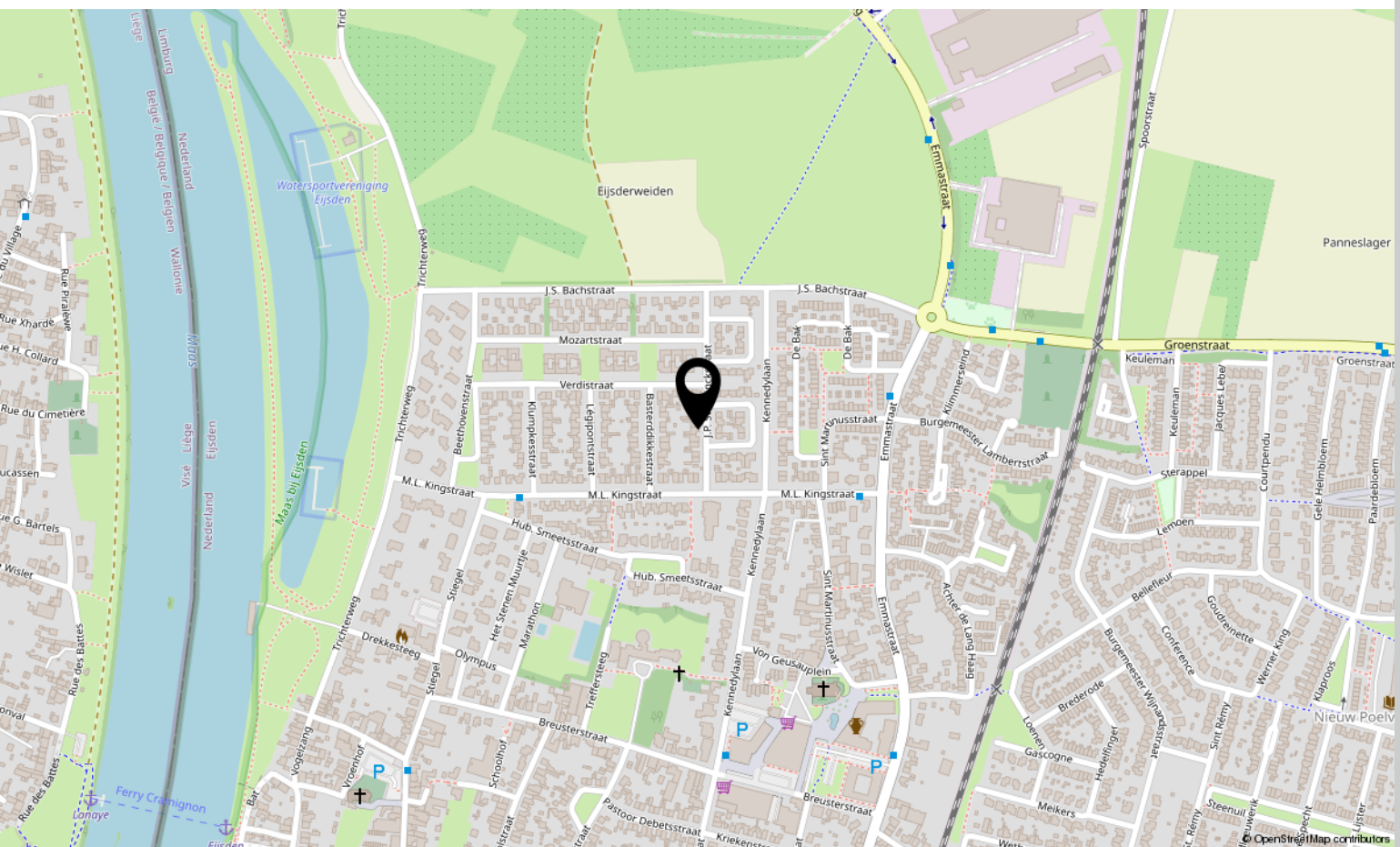
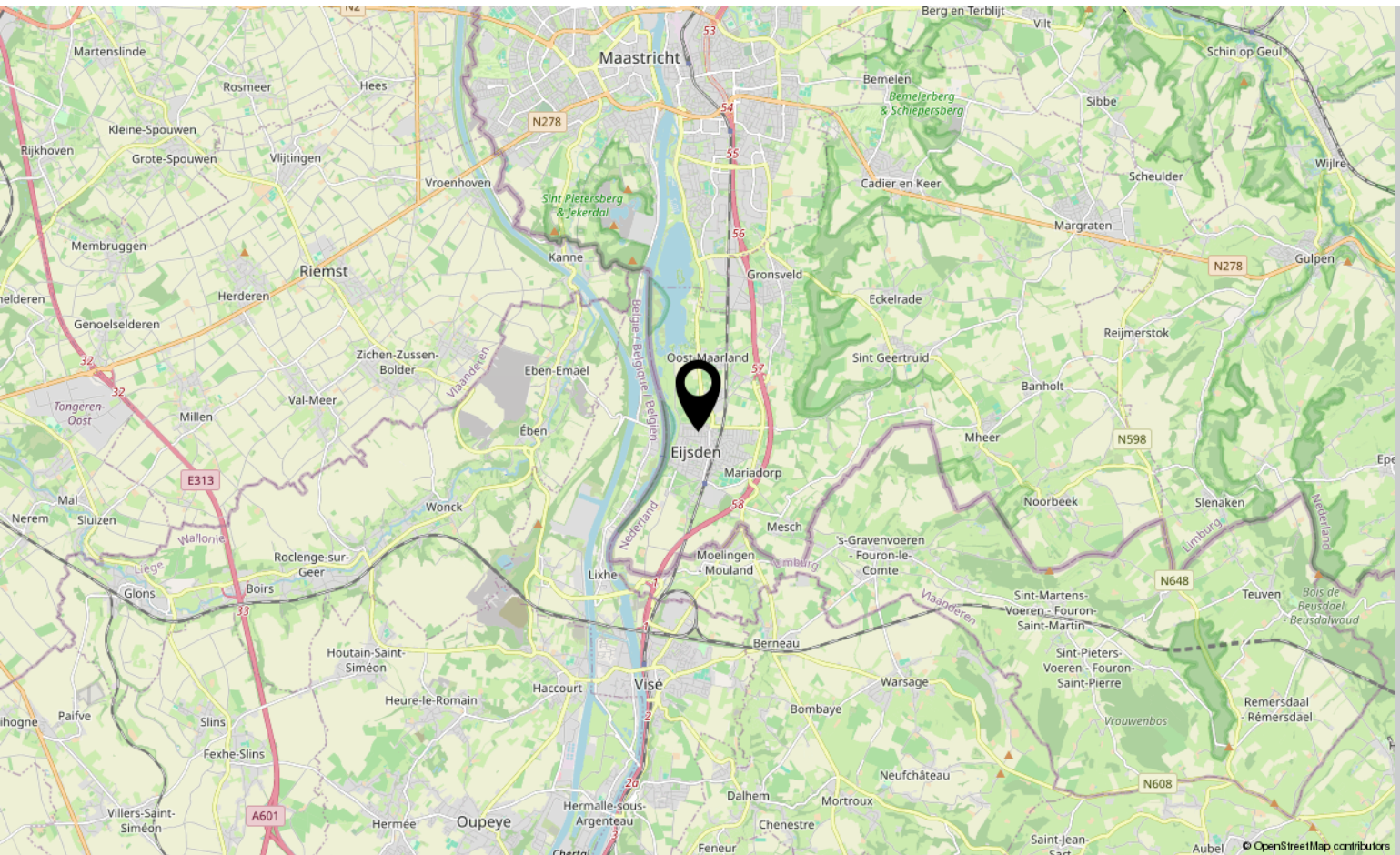
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 augustus 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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



Locatie op kaart





Interesse?

Neem contact met ons op!

Marcel Overhof Makelaardij

Frankenstraat 66 6224 GR Maastricht

06-29866293

info@marceloverhof.nl

marceloverhofmakelaardij.nl



**MARCEL
OVERHOF**
MAKELAARDIJ