



**Muurbloem 9**  
**6245 TM Eijsden**  
**€ 1.150.000 c.b.**



## All features in a row

### Transfer

Asking price	€ 1.150.000 c.b.
Offered since	04 nov 2024
Status	available
Acceptance	in consultation

### Construction

Property category	house
Property type	villa
Property sub type	detached house
Framework	aluminium

### Layout

Number of rooms	17
Number of bedrooms	6
Number of bathrooms	4
Number of toilets	4
Basement	yes
Attic	no
Garage	none

### Area and content

Plot area (m <sup>2</sup> )	771
Living area (m <sup>2</sup> )	277
Content (m <sup>3</sup> )	1074



## Location

Location **residential area, unobstructed view**

## Garden all around

Surface area (m<sup>2</sup>) **450**

Width (m) **38**

Length (m) **10**

Orientation **southeast**

Maintenance **neat**

Rear access **yes**

## Energy

Heating **central, underfloor heating entirely, airconditioning**

Type of hot water **central heating**

Glass **triple**

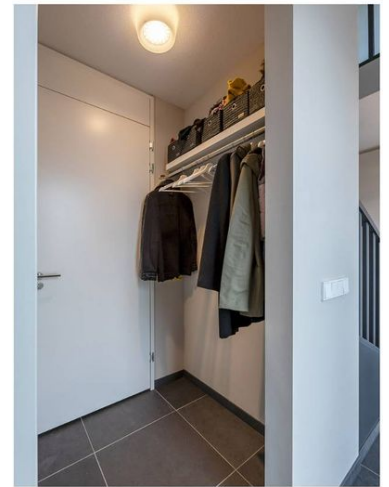
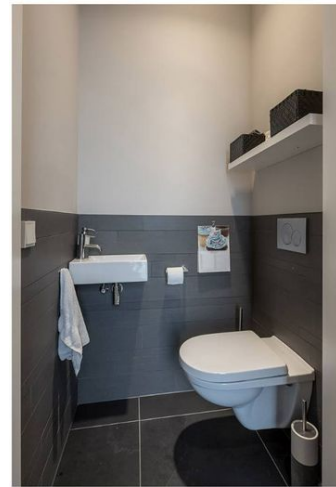
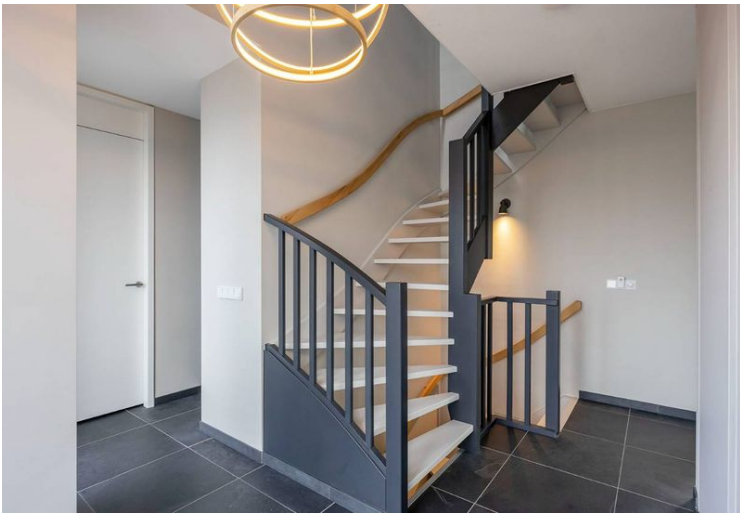
Insulation **roof, floor, wall, complete**

## Energy label

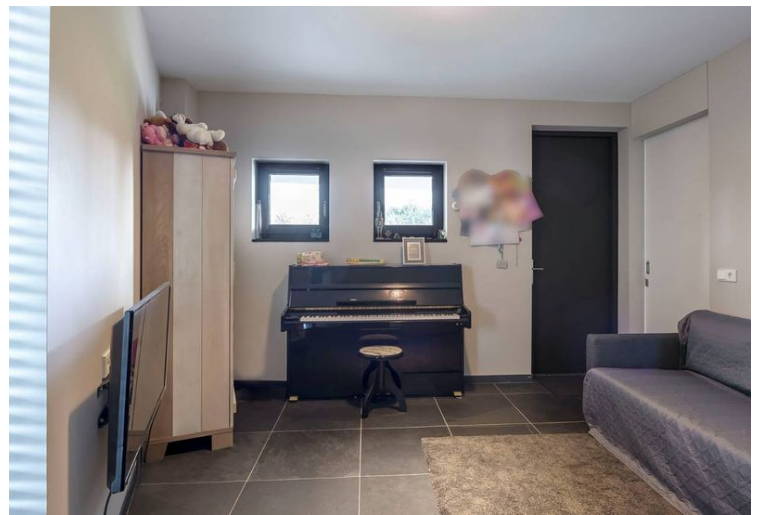
Energy label **A++, expire date: 29 okt 2034**

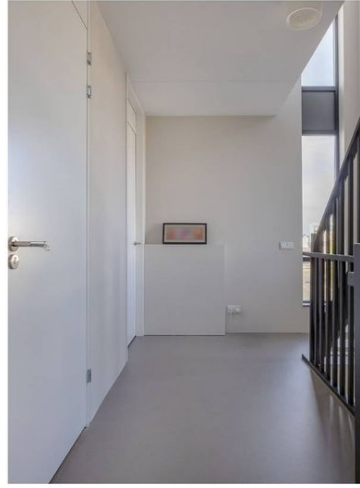


# Muurbloem 9 in focus



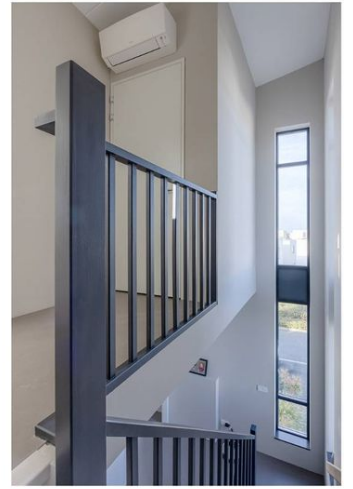
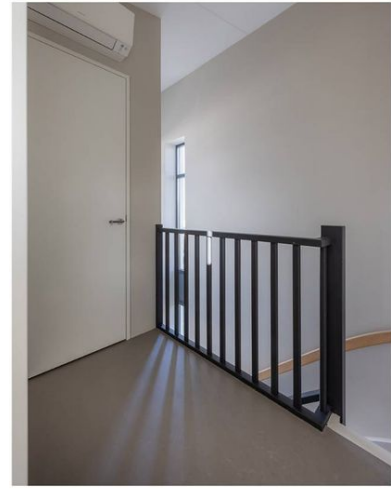


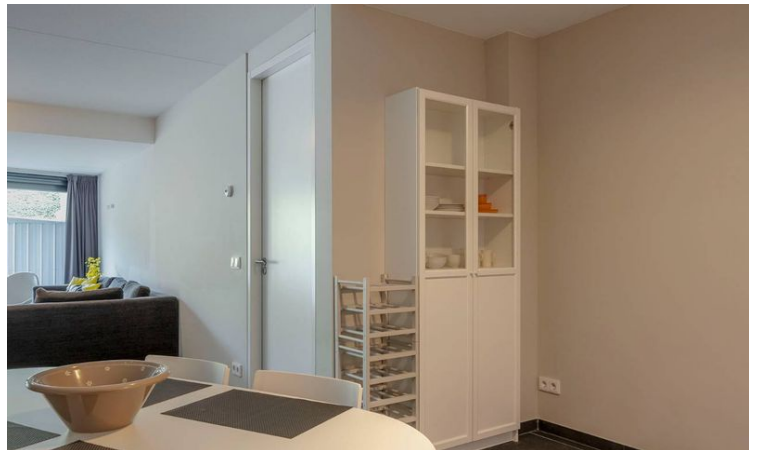




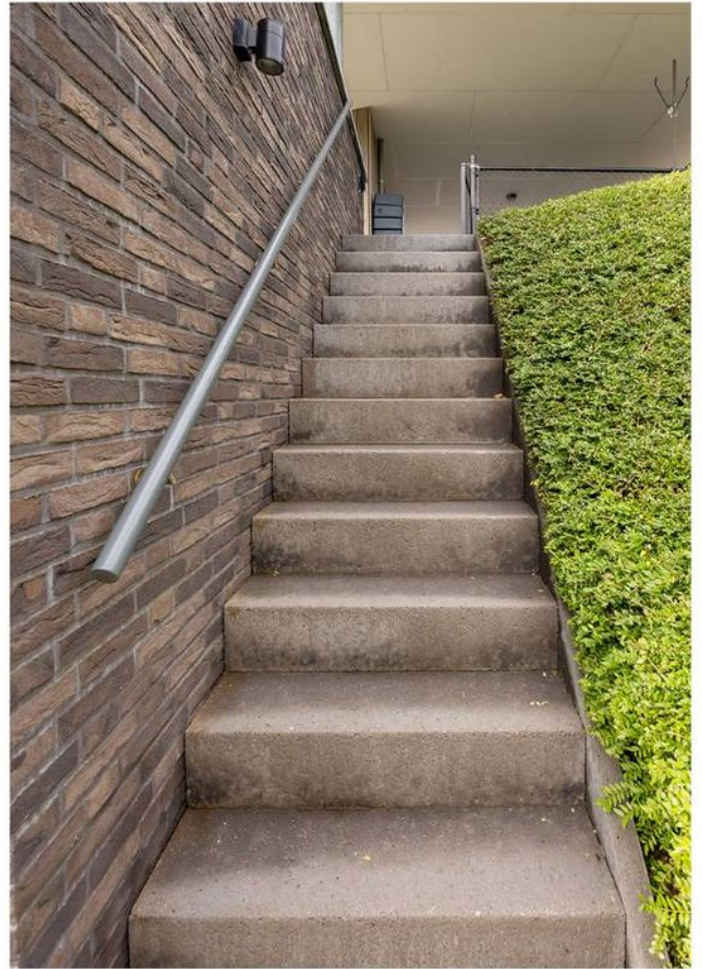




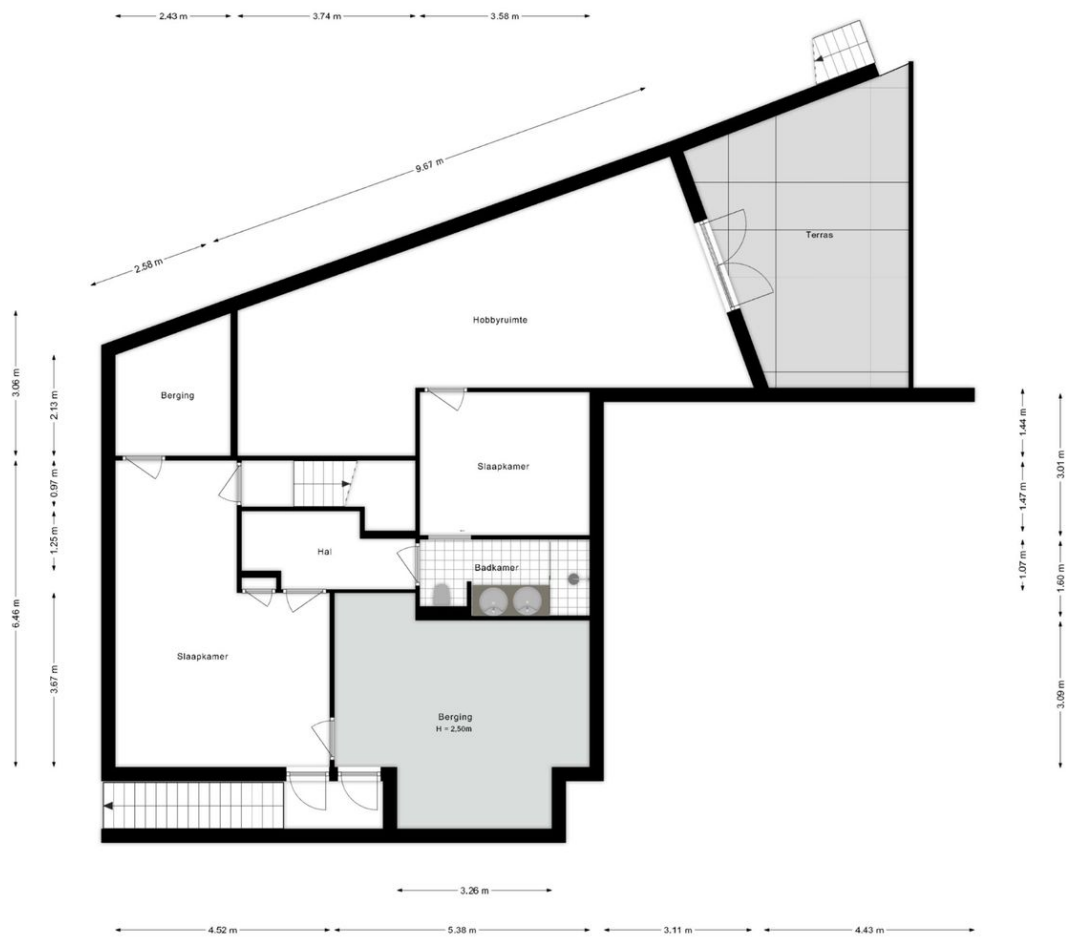


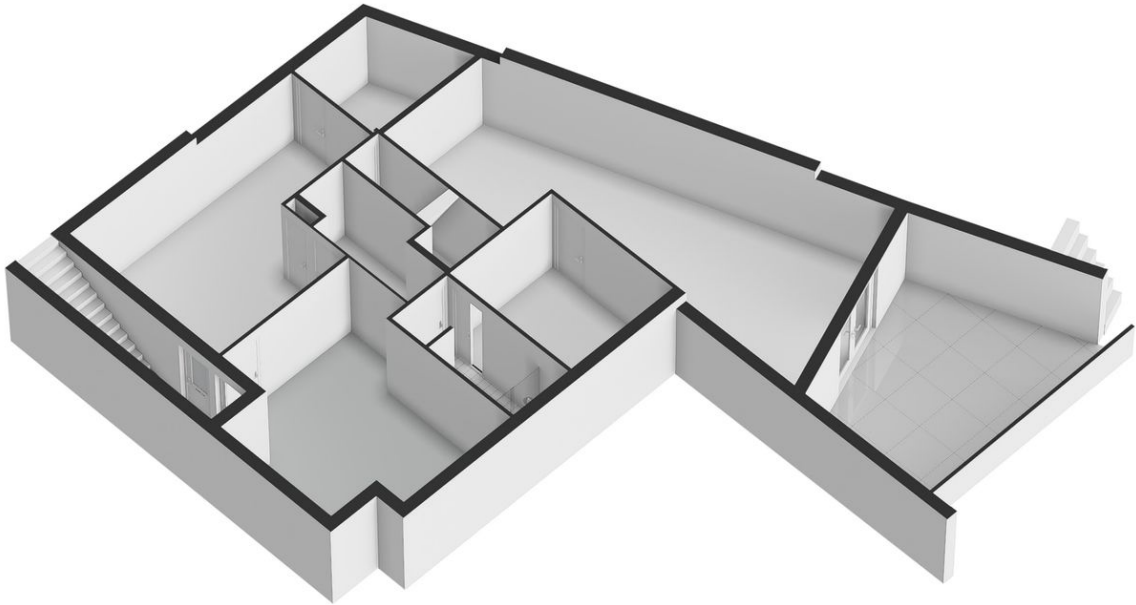


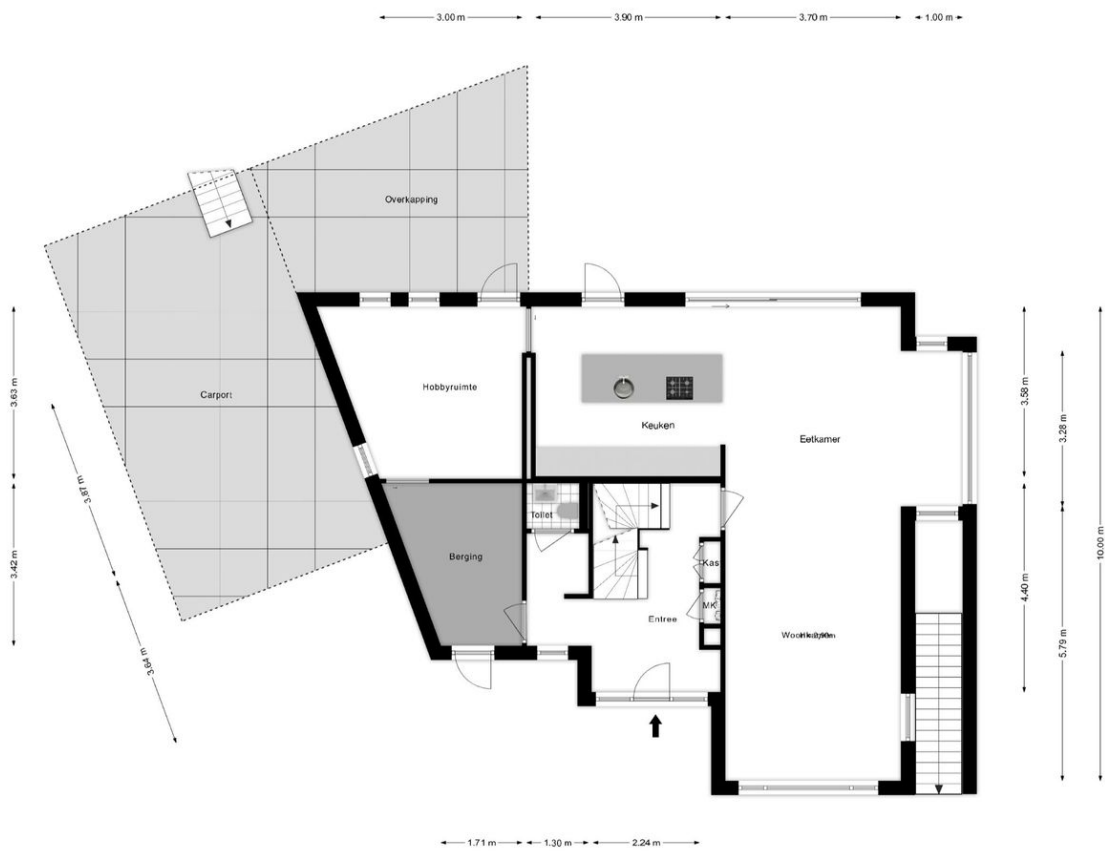




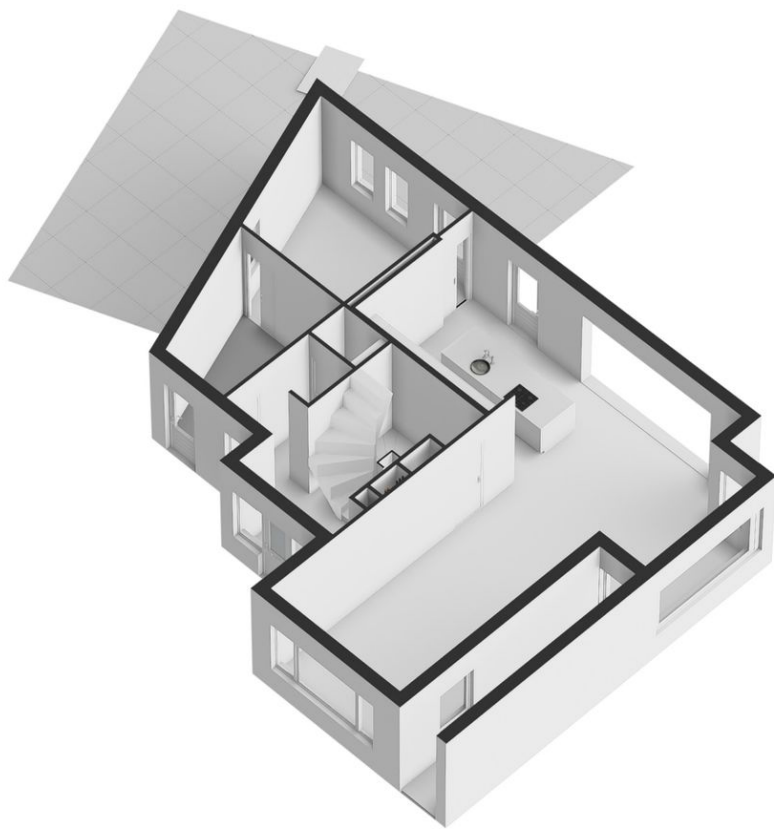




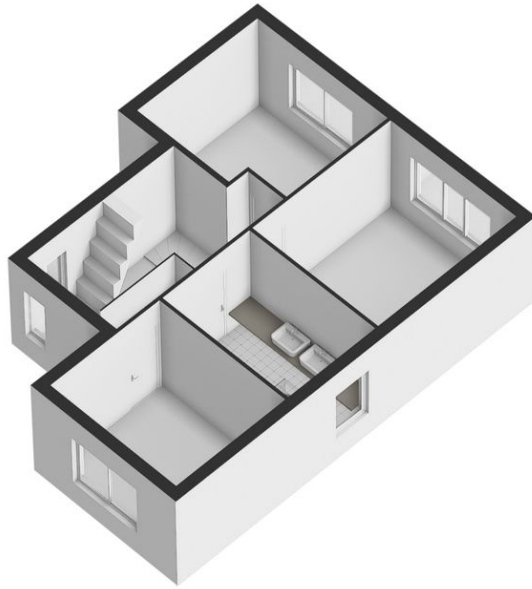


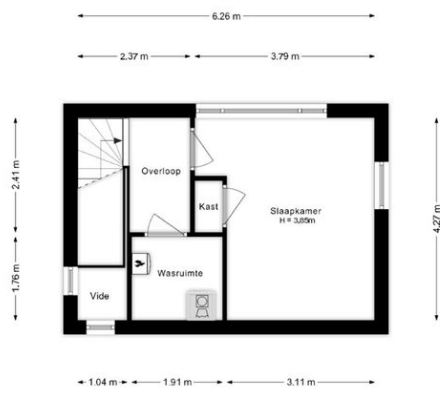


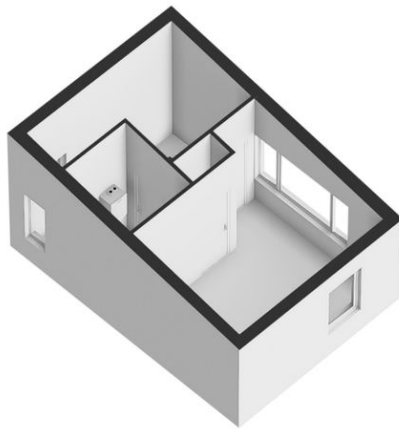


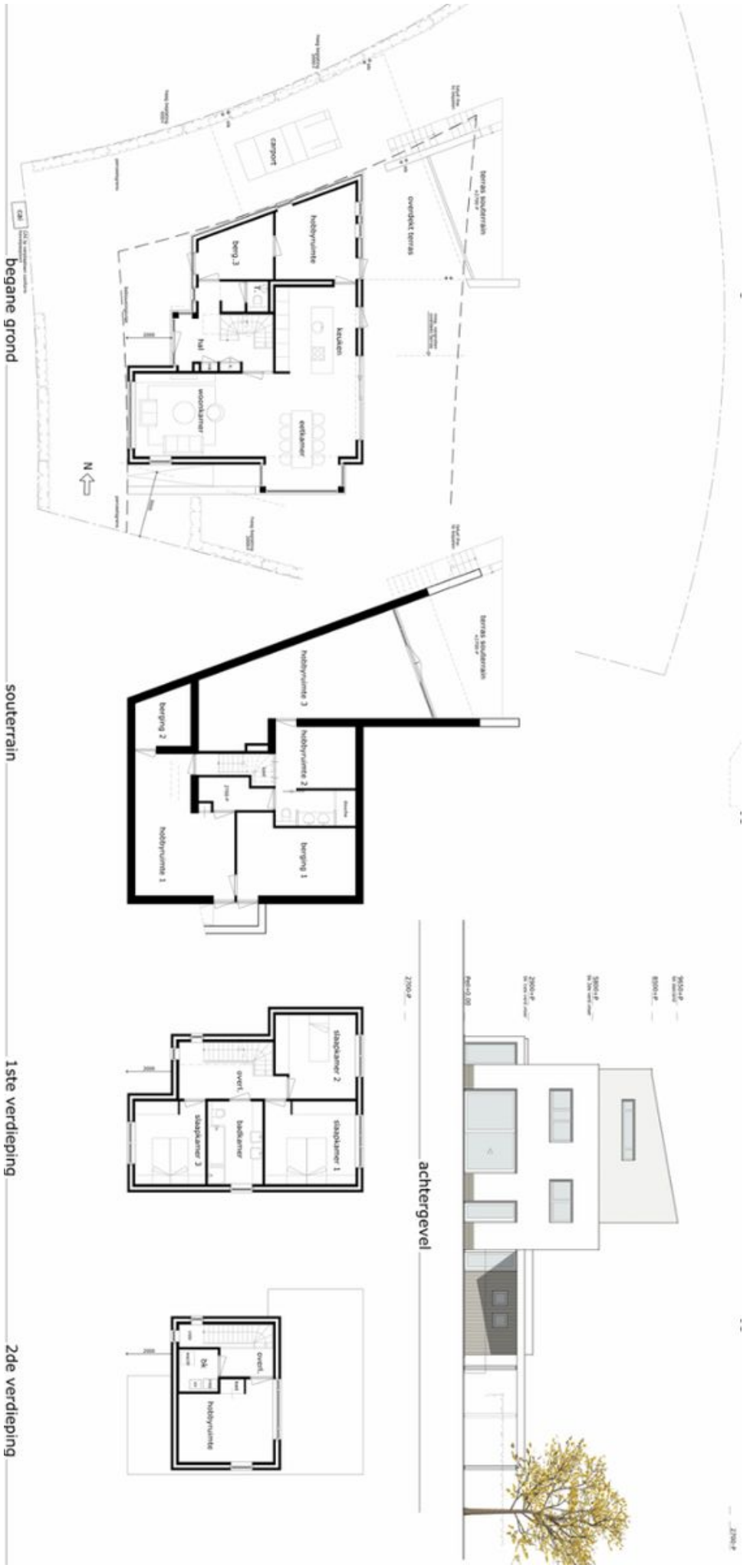














## Omschrijving Muurbloem 9

Welkom in deze stijlvolle vrijstaand villa woning, gelegen op een perceel van 771 m<sup>2</sup> in Eijsden, de woning is gelegen op de Muurbloem 9 te Eijsden (NL).

Deze moderne nieuwbouwwoning, gebouwd met strakke gevelisolatie en afgewerkt met aluminium kozijnen, biedt een uitzonderlijk leef comfort en moderne luxe. Met een royale oppervlakte van 352 m<sup>2</sup>, vier ruime slaapkamers (meerdere mogelijk), twee woonkamers, twee keukens en twee luxe badkamers, werkkamer, speelkamer, sportkamer en berging biedt deze woning zowel gezinnen als sportliefhebbers een ideaal thuis. Het souterrain, die ook voor andere doeleinden kan worden gebruikt, is optimaal voor o.a. mantelzorg woning en biedt uitstekende faciliteiten. De woning beschikt verder over zonnepanelen, efficiënte hybride-cv, vloerverwarming en -airco koeling/verwarming voor optimaal comfort. Geniet van de fijne leefomgeving en uitstekende verbindingen: Maastricht ligt op slechts 10 minuten met de auto en de snelweg A2 is binnen een kilometer bereikbaar. Deze woning combineert comfort, stijl en veelzijdigheid in een kindvriendelijke nieuwbouwwijk.

### Indeling

#### Begane Grond:

Bij binnenkomst in de woning word je verwelkomd door een entreehal met toilet en garderobe, die je via een glazendeur naar de woonkamer leidt. De gehele begane grond is afgewerkt met een leistenen vloer. De woning biedt een open en luchtige indeling van ca 364m<sup>2</sup>, met grote schuifpui/ramen met driedubbel glas die een uitzicht op de achterliggende natuurgebied geeft.

De woonkamer, met een ruime erker met veel glas oppervlak, accentueert de helderheid en ruimtelijkheid van de ruimte, waardoor een gevoel van openheid en licht wordt gecreëerd.

De stijlvolle keuken, met een composietwerkblad als opvallend kenmerk, een kookeiland, vaatwasser, koelkast/vriezer combinatie, cooker, zeeppomp (cooker), ingebouwd koffieapparaat, inductiekookplaat en een combi-oven/magnetron, vormt een culinair paradijs.

Naast de keuken bevindt zich een praktische speel/werkkamer met deur naar buiten.

Aansluitend speelkamer/werkkamer bevindt zich een berging/bijkeuken met een deur naar buiten.





## Omschrijving Muurbloem 9

De keuken/woonkamer biedt via een grote schuifpui toegang tot de tuin, waar je kunt genieten van het uitzicht op het achterliggende natuurgebied terwijl je maaltijden bereidt.

### Eerste Verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers. De vloer is afgewerkt met marmoleum (gietvloer look). De luxe badkamer met bad en ruime douche geeft deze verdieping veel comfort. De hoge ramen op de overloop, die veel natuurlijk licht binnenlaten, geven een ruimtelijk effect.

De drieslaapkamers hebben allen een inbouwkast met schuifdeuren.

### Tweede Verdieping:

De tweede verdieping beschikt over een werkkamer die eventueel als extra slaapkamer gebruikt kan worden. De vloer is afgewerkt met marmoleum (gietvloer look). Verder is er nog een technische ruimte die ook als wasruimte wordt gebruikt.

### Souterrain:

Het souterrain beschikt over een ruime "hobby/sportkamer" afgewerkt met een marmoleum vloer en heeft een eigen deur naar de buiten trapopgang.

Verder is er een technische ruimte (waterontharder/pomp-put), een ruime berging (niet op foto's) afgewerkt met een coatingvloer en heeft ook een eigen deur naar de buiten trapopgang.

Vanuit de "sportkamer" kom je via een kleine ruimte, die eventueel als extra slaapkamer of als sauna te gebruiken is, in de tweede luxe badkamer, bestaande uit douche, wastafel en toilet. Aangrenzend bevindt zich een slaapkamer met trapkast én woonkamer inclusief complete keuken, die beschikt over een vaatwasser, inductie kookplaat, combi magnetron/oven en koelkast/vriezer combi.

De woon- en slaapkamer zijn afgewerkt met een leisteenvloer.

De woonkamer heeft een grote schuifpui naar het terras buiten en een eigen buiten trapopgang en is dus ook vanaf buiten bereikbaar.

### Duurzaamheid en Efficiëntie:







## Omschrijving Muurbloem 9

De woning is uitgerust met 23 zonnepanelen en een efficiënte hybride-cv, die zorgen voor een aangename temperatuur in elk seizoen én bijdragen aan aanzienlijke energiebesparingen. Bovendien is de woning voorzien van driedubbel glas. Vloerverwarming en aircokoeling garanderen optimaal comfort door het hele huis.

### Tuin en Omgeving:

De tuin rondom de woning biedt een rustige en groene omgeving, met voldoende ruimte voor buitenactiviteiten en ontspanning. De ligging van de woning biedt een serene setting met goede bereikbaarheid tot lokale voorzieningen en uitvalswegen.

### Bijzonderheden:

Moderne bouw

Grote carport

Vloerverwarming alle ruimtes met 12 aparte zones met afzonderlijke thermostaat

Souterrain

Waterontharder

Airco 2x

Alarm installatie

### Omgeving:

De woning ligt in het rustige en charmante Eijsden NL, een dorp met een Limburgse uitstraling en uitstekende voorzieningen voor zowel dagelijks gebruik als recreatie. Gelegen binnen de stedendriehoek Maastricht-Luik-Aken, ben je in slechts 10 minuten met de auto in Maastricht en ligt de oprit naar de snelweg A2 op slechts 1 km afstand.

Op loopafstand vind je diverse voorzieningen zoals een basisschool, kinderopvang, supermarkten, bushalte en horecagelegenheden.

Voor meer informatie of om een bezichtiging in te plannen, vul het contactformulier in. Wij nodigen je van harte uit om deze bijzondere woning zelf te ervaren. Alle informatie in deze presentatie is met zorg samengesteld, maar wij aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onjuistheden of onvolledigheden.

### Informatie over de woning:

Prijs: € 1.150.000,-

Status: Beschikbaar





## Omschrijving Muurbloem 9

Oplevering: In overleg  
Adres: Muurbloem 9, Eijsden  
Soort woonhuis: Vrijstaande Vila woning  
Bouwjaar: 2018 - 2019  
Totaal oppervlakte: ca. 307 m<sup>2</sup>  
Bruto vloeroppervlak: ca 352 m<sup>2</sup>  
Bruto inhoud: ca 1.074 m<sup>3</sup>  
Perceeloppervlakte: ca 771 m<sup>2</sup>

Indeling:  
Aantal kamers: 11  
Aantal slaapkamers: 4 (uit te breiden tot 7)  
Aantal badkamers: 2  
Aantal verdiepingen: souterrain en 2

Energie:  
Isolatie: Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie  
Warm water: Hybride CV  
Verwarming: Hybride CV, vloerverwarming  
CV: Nefit ProLine met warmtepomp  
Verkoeling: aircokoeling Daikin (1x woonkamer 1x overloop)  
Zonnepanelen: 23 stuks (435WP)





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162