

# Welkom

*kijk binnen!*



*te  
koop*

**Eijsden**

**Dotterbloem 19**

**Vraagprijs € 885.000 k.k.**

  
**DAMEN**



**Kantoor Maastricht**  
Ambyerstraat Noord 72  
6225 EG Maastricht

043 3479090  
info@damen-og.nl

**Openingstijden**  
Maandag t/m vrijdag:  
09.00 - 17.30 uur

[www.damen-og.nl](http://www.damen-og.nl)

**Volg ons ook op  
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke  
weetjes en de mooiste woningen!



# Welkom

*bij Damen Makelaardij*

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



**Jouw makelaar**  
*Raymond Tijssens*

r.tijssens@damen-og.nl  
043-3479090  
06 25351606



# FACTS & FIGURES

## Overdracht

Vraagprijs	€ 885.000 k.k.
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Vrijstaande woning
Soort bouw	Bestaande bouw
Bouwperiode	2022
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte	443 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	285 m <sup>2</sup>
Inhoud	1059 m <sup>3</sup>
Oppervlakte overige in pandige ruimten	19 m <sup>2</sup>
Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte	12 m <sup>2</sup>

## Indeling

Aantal bouwlagen	3
Aantal kamers	9 (waarvan 5 slaapkamers)

## Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
---------	------------------------------

## Tuin

Type	Achtertuint, voortuint, zijtuint
Hoofdtuint	Achtertuint
Tuint oppervlakte	292 m <sup>2</sup>
Oriëntering	Zuidwest
Heeft een achterom	Ja

## Energieverbruik

Energie-label	A+++
---------------	------

## Uitrusting

Warm water	Warmtepomp, boiler
Verwarmingssysteem	Vloerverwarming geheel, warmtepomp

## Kadastrale gegevens

Eigendom	Volle eigendom
----------	----------------

# OMSCHRIJVING

## *van de woning*

Welkom bij de Dotterbloem 19 in Eijsden: een ruime en moderne vrijstaande woning uit 2022 waar comfort, duurzaamheid en ruimte perfect samenkomen.

Deze volledig gasloze woning met energielabel A+++ is uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming, triple glas en zonnepanelen, en biedt daarmee een energiezuinige en toekomstbestendige woonervaring. Met maar liefst vijf slaapkamers, twee badkamers en een levensloopbestendig karakter is dit een ideale gezinswoning voor nu én later. De volledig onderkelderde woning met garage zorgt bovendien voor extra ruimte en talloze mogelijkheden.

### INDELING

#### Souterrain:

Dit multifunctionele souterrain (totaal ca. 118m<sup>2</sup>) is volledig voorzien van vloerverwarming, strak stucwerk met inbouwspots, een nette pvc vloer en een praktische stahoogte van ca. 2,43m. Er zijn drie ruimtes gemaakt, waardoor er verschillende functies aan de ruimtes kunnen worden gegeven.

#### Begane grond:

Entree/hal met toegang tot het toilet, de meterkast, trapopgang en de woonkamer. De lichtovergoten woonkamer (ca. 42.5m<sup>2</sup>) is voorzien van een fraaie parketvloer, grote raampartijen, twee schuifpuien en een open verbinding naar de keuken. Vanuit de woonkamer is eveneens de hal naar de kelder te bereiken. Aan de voorzijde is het zitgedeelte gerealiseerd met een sfeervolle elektrische sierhaard. Aan de achterzijde is er optimaal tuincontact en een fijne lichtinval.

De keuken (ca. 13m<sup>2</sup>) is voorzien van twee ingebouwde kastenwanden en een kook- en spoeliland. De keuken beschikt daarbij over de volgende inbouwapparatuur: magnetron, oven, stoomoven, vaatwasser, koelkast, diepvries, inbouw-koffieapparaat en een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Vanuit de keuken bereikt men de tussenhal die toegang geeft tot de technische ruimte, garage en slaapkamer op de begane grond.

De garage (ca. 19m<sup>2</sup>) is voorzien van een wateraansluiting, elektra, een elektrische sectionaalpoort, wasmachineaansluitingen en een praktisch aanrecht in hoekopstelling met wastafel. Daarbij is de garage gestuct, voorzien van een tegelvloer en een hoogte van ca. 2,61m.

In de technische ruimte is de opstelling van de warmtepomp, vloerverwarming en de WTW aanwezig.

De slaapkamer (ca. 14m<sup>2</sup>) beschikt over een badkamer en-suite en een schuifpui naar de veranda van ca. 13m<sup>2</sup>. In de badkamer (ca. 7m<sup>2</sup>) is een vrijstaand ligbad aanwezig, evenals een inloopdouche en een dubbele wastafel. De gehele begane grond is eveneens voorzien van vloerverwarming.

#### Verdieping:

Ruime overloop met toegang tot vier slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ca. 15.5, 10.5, 13 en 6.5m<sup>2</sup> groot en allen voorzien van dezelfde parketvloer als de begane grond. De badkamer (ca. 6.5m<sup>2</sup>) is voorzien van een dubbele wastafel, douche en toilet. De gehele eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming.

#### Tuin:

De fijne achter-/ zijtuin (ca. 152m<sup>2</sup>), georiënteerd op het zuidwesten, beschikt over een ruim gazon, een beklinterd terras, een wateraansluiting, zonnenscherm en een praktische achterom. De veranda (ca. 12.5m<sup>2</sup>) is voorzien van een kunststof vlonderterras, inbouwspots en is volledig af te sluiten middels glazen schuifdeuren.

Nadere bijzonderheden:

- Ruime, vrijstaande woning uit 2022;
- In totaal 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Levensloopbestendig;
- Energielabel A+++;
- Gasloos en volledig voorzien van vloerverwarming via de warmtepomp;
- Voorzien van 10 zonnepanelen en triple glas;
- Geheel onderkelderd en voorzien van een garage;
- Alle dagelijkse voorzieningen op korte afstand;
- Parkeren op eigen oprit, in de straat en omliggende straten;
- Gelegen in een verkeersluwe straat;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Omgeving:

Stedelijk wonen in een plattelandsomgeving, mede door de unieke ligging in Nieuw Poelveld. Deze woning is gelegen in de straat Dotterbloem. Een mooie open straat met luxe woningen en voldoende parkeergelegenheid. Op korte afstand ligt de basisschool, openbaar vervoer, winkelcentrum, autosnelweg en uitvalswegen naar Maastricht. Op een steenworp afstand is er de mogelijkheid om te kunnen genieten van het open landschap en natuur.

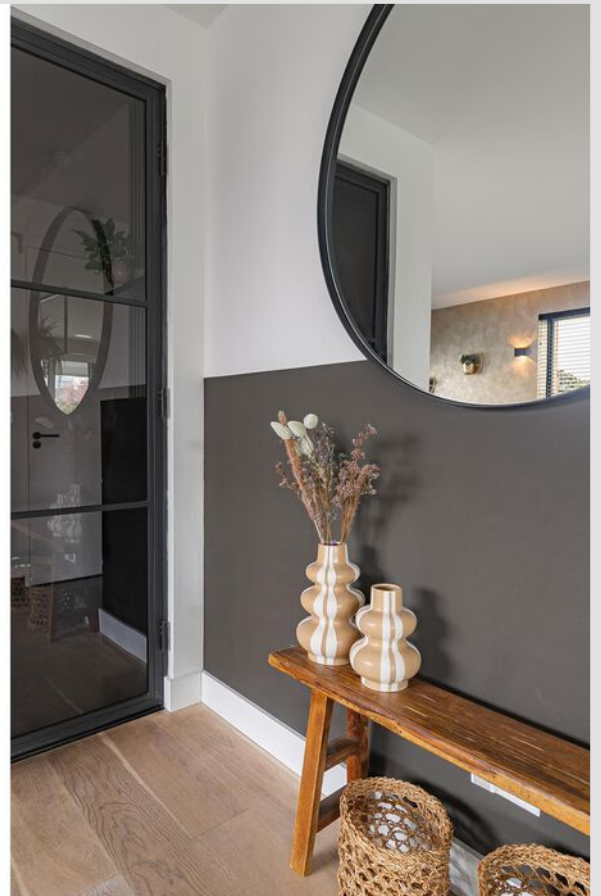
# WONING

*in beeld*



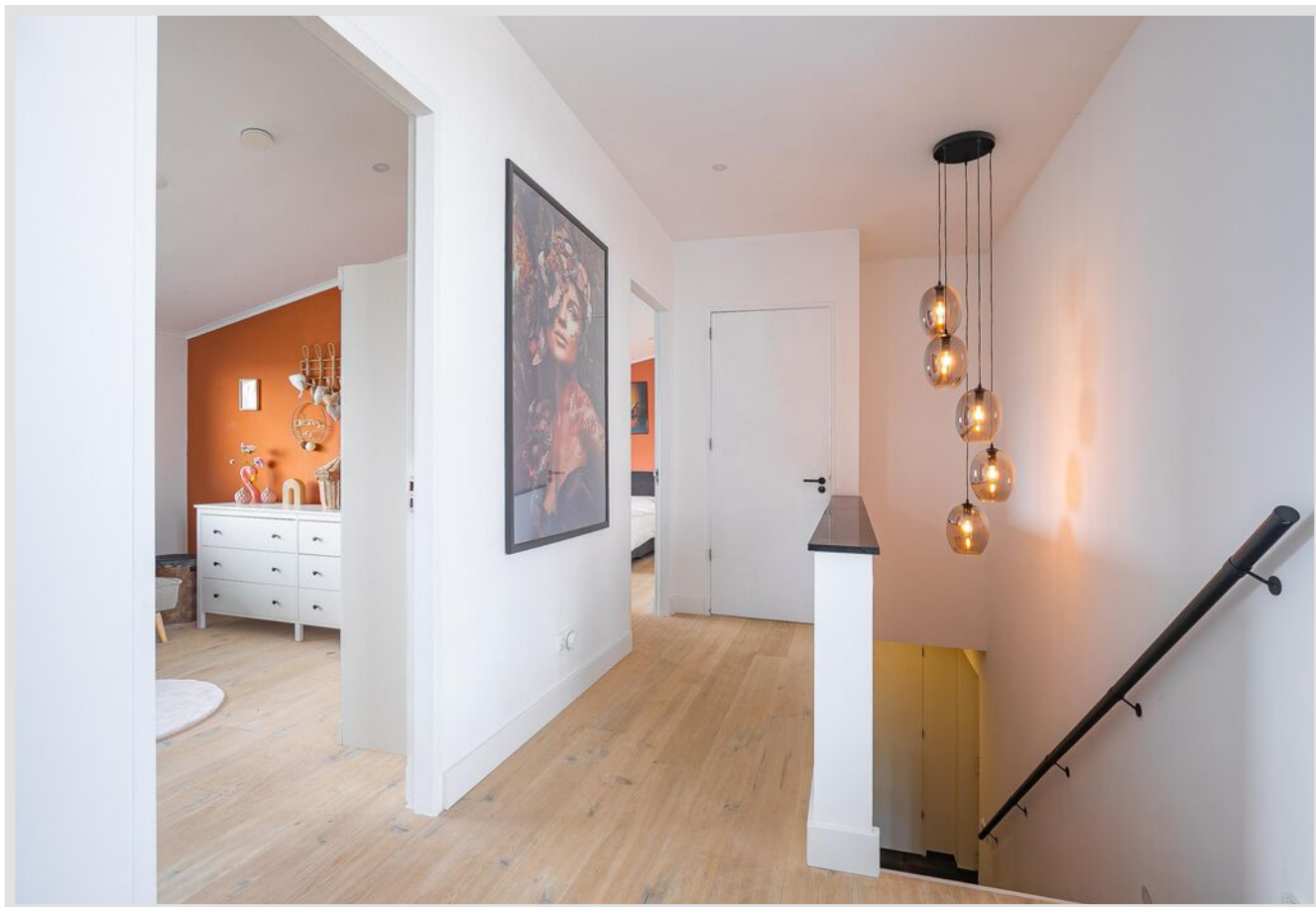


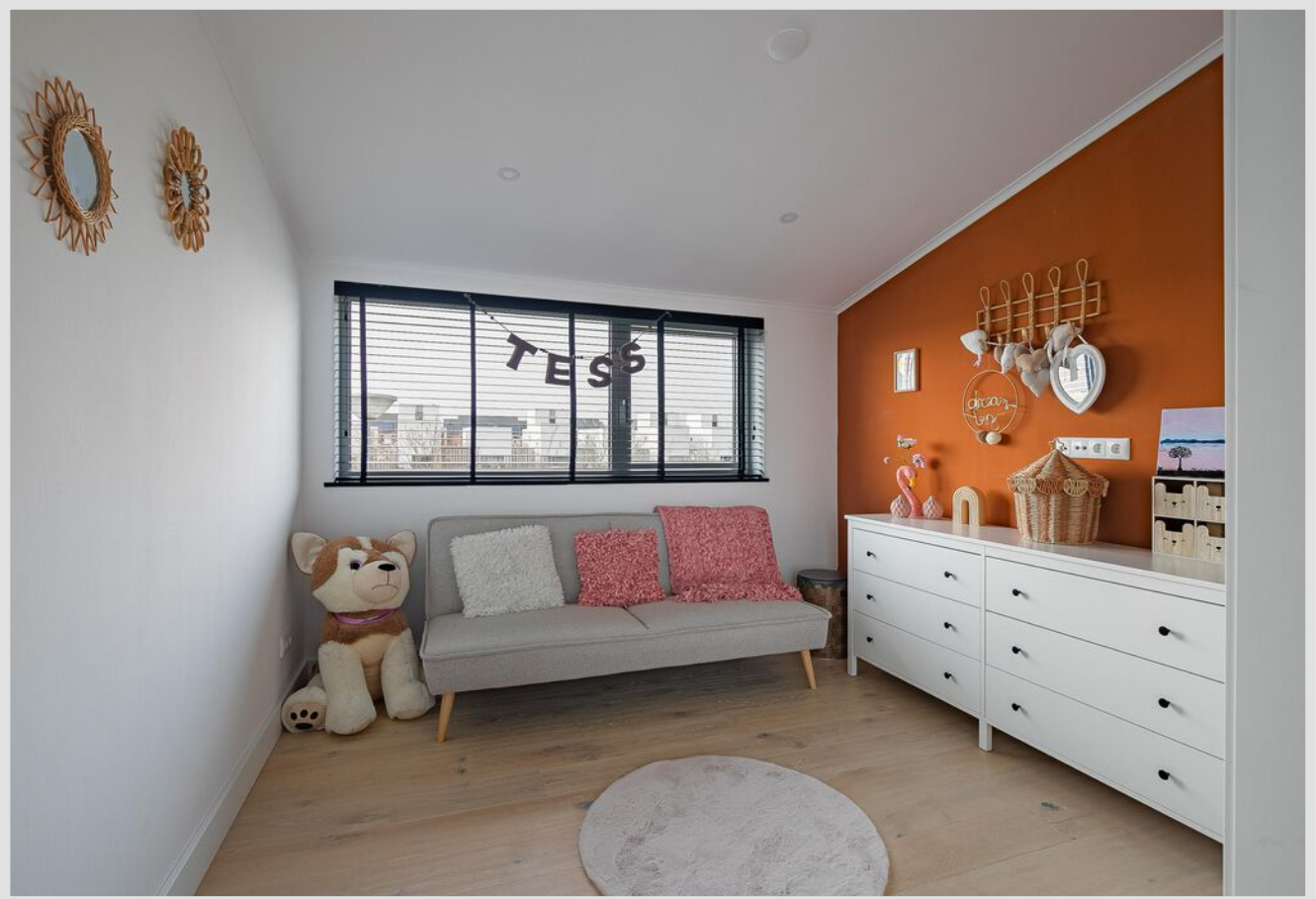




























# PLATTEGROND

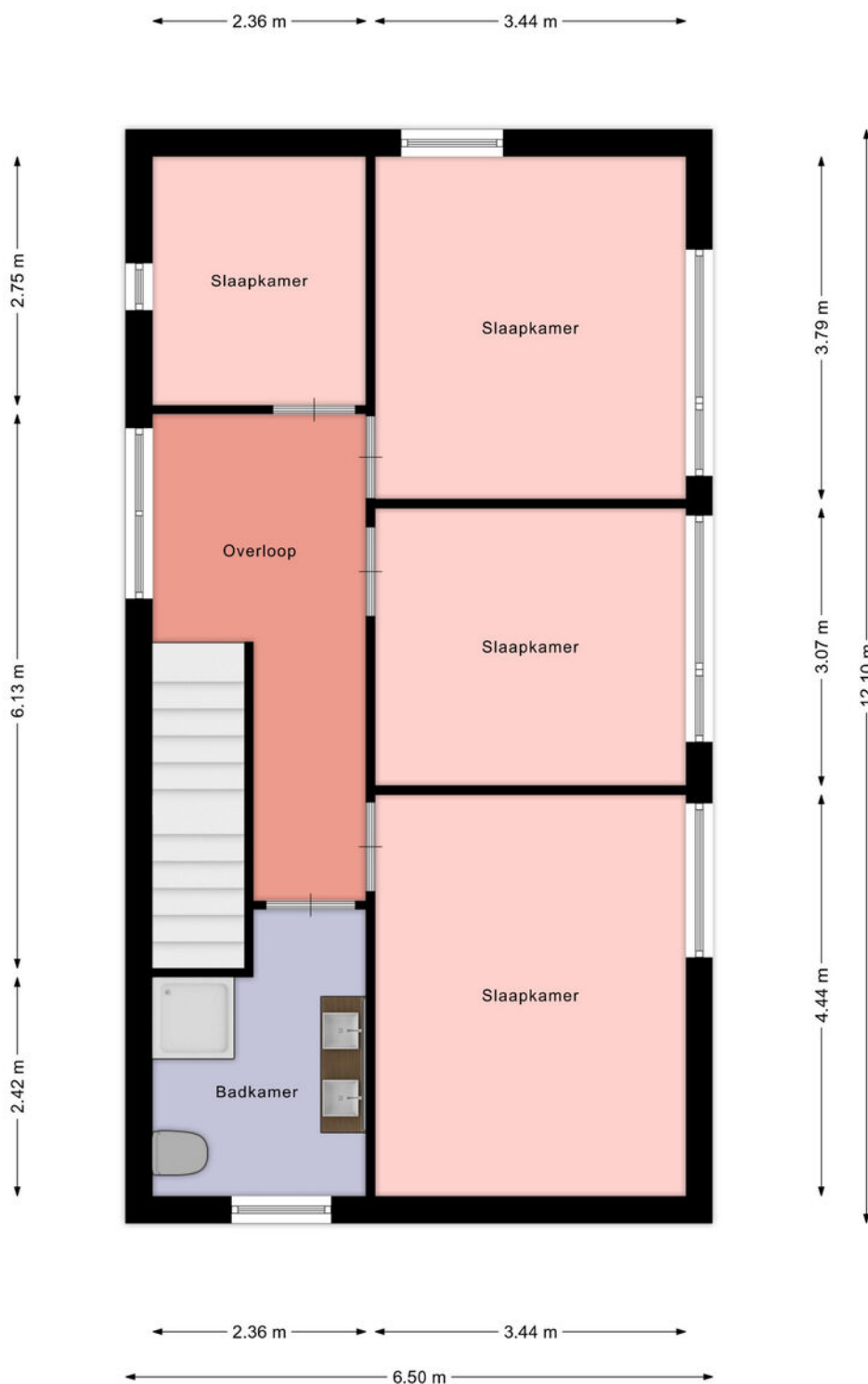
*Begane grond*



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

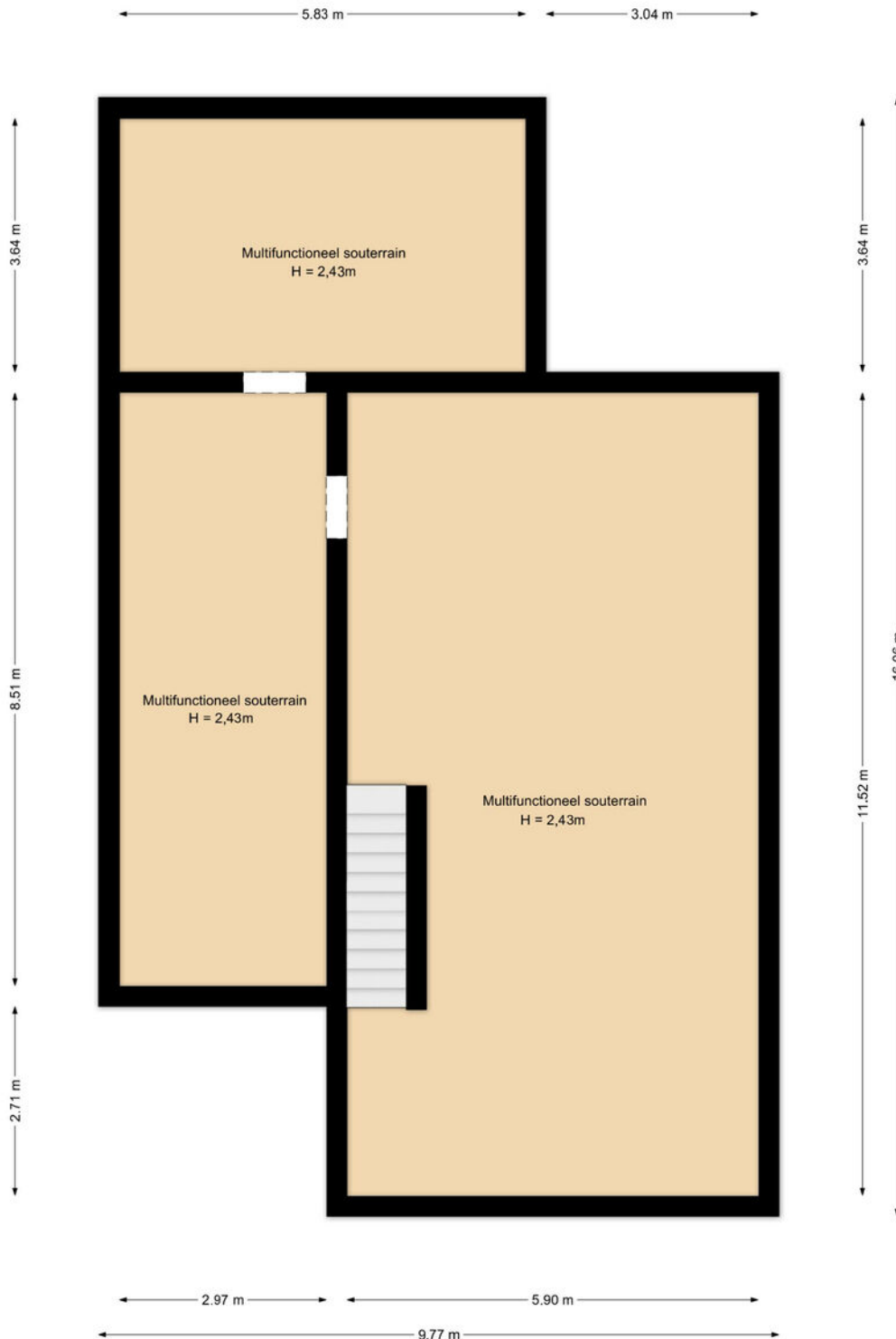
# PLATTEGROND

*Eerste verdieping*



# PLATTEGROND

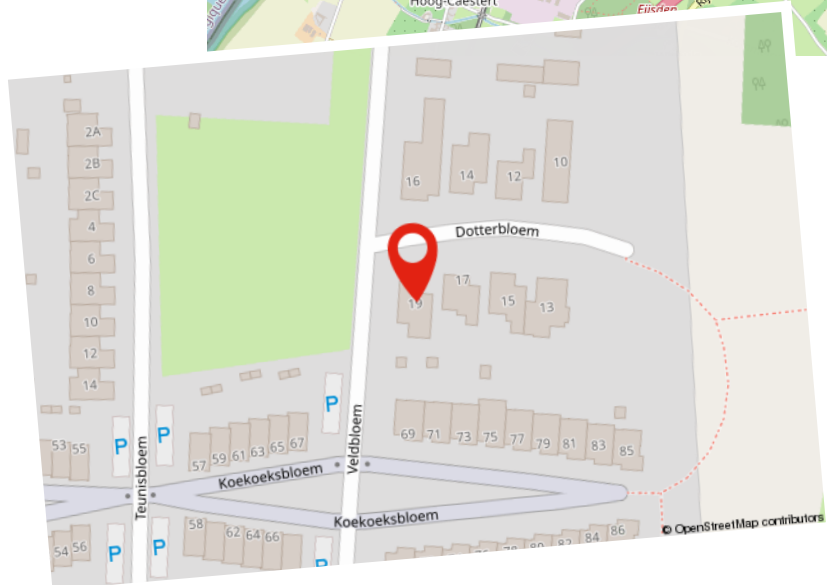
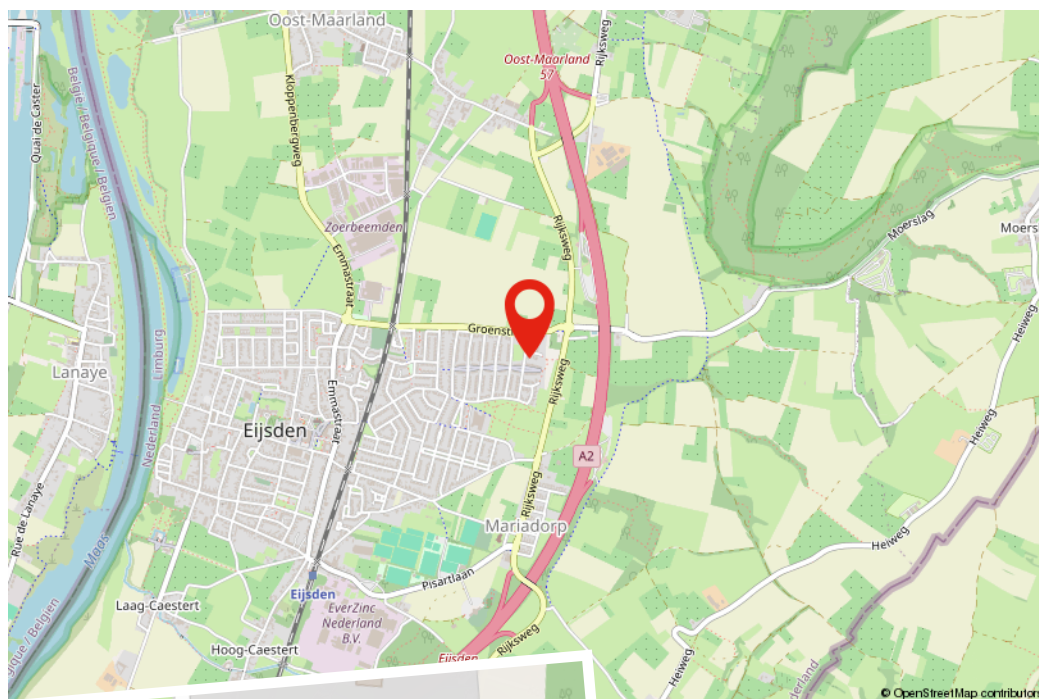
*Kelder*



Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid. Er kunnen geen rechten aan worden verbonden.

# LOCATIE

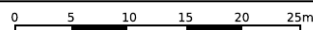
*Woont u hier binnenkort?*




# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Eijsden Sectie D Perceel 8414</p>	
---	---	---	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2026  
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.

# Hypotheek

*De beste hypotheek voor jou!*

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypotheekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

## **Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?**

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypotheek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheek aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypotheek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypotheekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypotheek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypotheek voor een verbouwing of je hypotheek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

# Gratis

## *Waardebepaling*

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

# Verkoop van A tot Z

## *Daarom Damen!*

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



# WONING GEVONDEN,

*Wat nu?*

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

## Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

## Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

## Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

## Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

## Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

## Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

## Eindinspectie

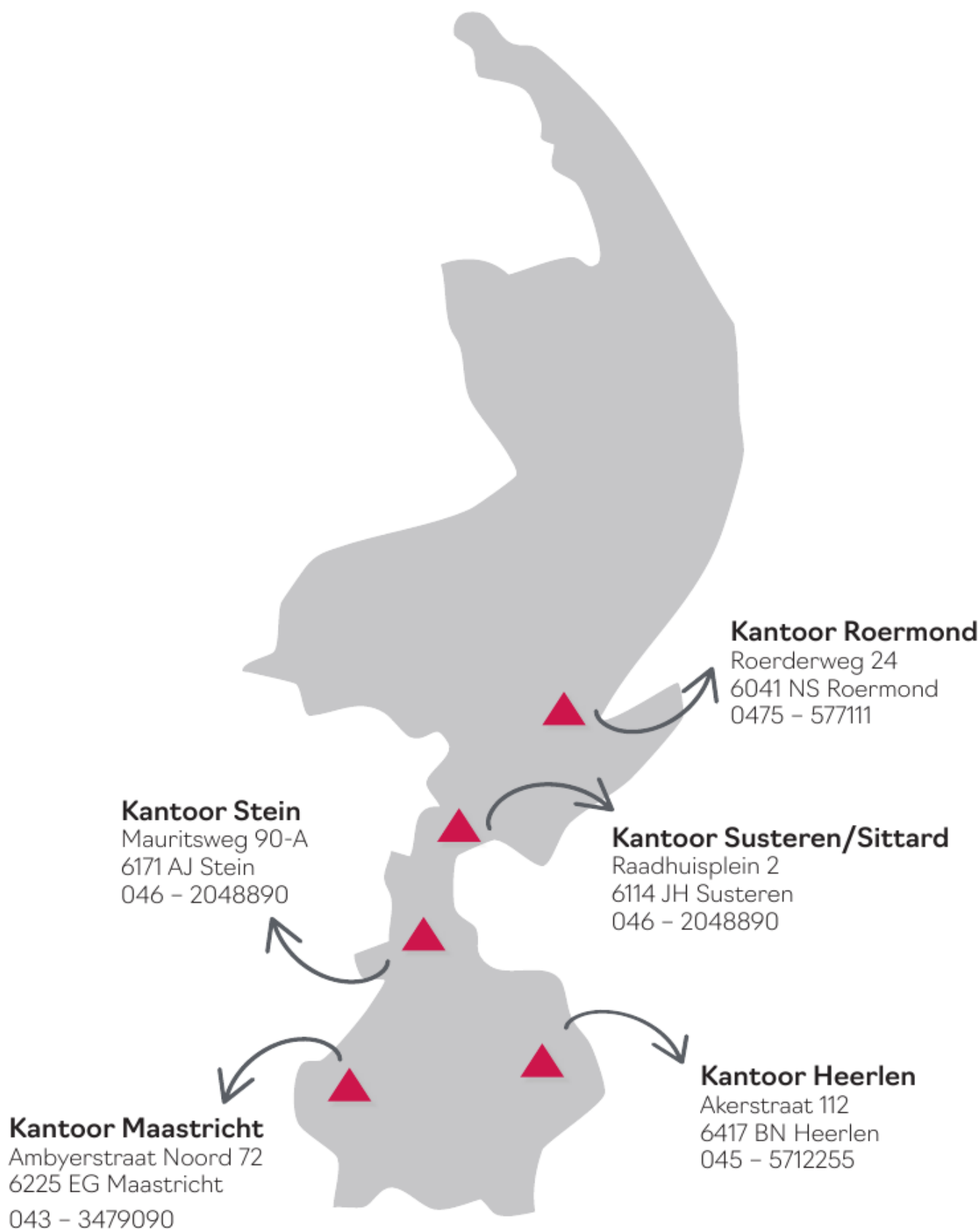
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

## Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

# ONZE KANTOREN

*Bij jou om de hoek*



*Interesse?  
Neem contact op!*



**DAMEN**

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090