



**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*



Kapelkesstraat 9  
Eijsden

**Realisatie van 6 appartementen en 2 penthouses**

**RESIDENTIE ESPENBOS**

# OMSCHRIJVING

## RESIDENTIE ESPENBOS

Hoog-Caestert is gelegen aan de zuidelijke rand van Eijsden, een gedeelte met een landelijk karakter én dorpse taferelen, met plekken die uitnodigen om te bewegen en te ontspannen met de nabijheid van de historische kern van Eijsden.

Hier wordt binnenkort 'Residentie Espenbos' gerealiseerd, een luxe nieuwbouwwooncomplex welke voorziet in 6 koopappartementen en 2 penthouses.

'Residentie Espenbos' is een omwille van haar uitstraling opvallend wooncomplex welke voorzien in acht levensloopbestendige appartementen, verdeeld over drie woonlagen, variërend in grootte van 90 tot 137 m<sup>2</sup>, ieder met een unieke indeling, voorzien van een comfortabele buitenruimte als tuin, balkon of dakterras, ieder met een eigen buitenberging en per lift bereikbaar.

De drie appartementen op de begane grond hebben elk een aangrenzende tuin waarvan de twee buitenste appartementen zijn voorzien van een eigen buitenentree.

Op de eerste verdieping zijn drie appartementen, ieder voorzien van grote glaspuien met toegang tot de op het westen gelegen ruime balkons met vrij uitzicht.

De twee op de bovenste etage gelegen royale penthouses zijn 122 m<sup>2</sup> en 137 m<sup>2</sup> groot en zijn werkelijk het neusje van de zalm. Dit zijn ware terraswoningen met een zee van uitzicht, fijne lichtinval en comfortabele ruimtes met voldoende privacy.

"Een gebouw met meerdere gezichten, zonder duidelijke voor- en achterkant."

## TRANSPARANT ONTWERP

De architect heeft in zijn succesvolle ontwerp rekening gehouden met licht en transparantie, hetgeen positief bijdraagt aan het open karakter en een bijzonder prettige woonsfeer.

Voorzien van veelal natuurlijke materialen en dito kleurnuances vormt 'Residentie Espenbos' een rustiek gebouw in een unieke en uitstekend bereikbare omgeving. Zinspelend op toekomstige ontwikkelingen staat 'Residentie Espenbos' voor comfortabel, ruim en duurzaam wonen met een aangename vrijheid en rust.

## HISTORISCHE NAAMGEVING

Het appartementencomplex heeft de naam 'Residentie Espenbos' gekregen, omdat deze naam een sterke verbondenheid heeft met Eijsden.

Eijsden en omgeving maken deel uit van een gebied met een lange Germaanse en Romeinse geschiedenis. Het Germaanse landschap bestond vaak uit bossen uitlopend tot de rivier de Maas die werden benoemd naar de overheersende boomsoorten. De naam 'Espenbos' past goed binnen de Germaanse traditie van geografische naamgeving, waarin natuurkenmerken vaak als basis dienden. Door de naamkeuze 'Espenbos' wordt historie toegevoegd aan een nieuwe ontwikkeling. De architectuur en het kleurenpalet sluiten mooi aan bij de natuurlijke uitstraling van het complex en refereren zodanig ook naar het 'Espenbos'.

## LIGGING EN BEREIKBAARHEID

Het luxe woongebouw wordt ingepast in haar unieke omgeving met een alzijdige oriëntatie richting Kapelkesstraat, alsmede het Stationsplein en het naastgelegen groen.

Vrij parkeren voor zowel eigenaren als bezoekers is mogelijk direct aan de achterzijde van het wooncomplex.

Treinstation Eijsden is op korte loopafstand gelegen met (internationale) treinbestemmingen als Luik (B), Maastricht en Aken (D), de autosnelweg A2 is binnen 5 autominuten bereikbaar.

Het historische centrum met het kernwinkelgebied van Eijsden ligt op ca. 10 minuten wandelafstand, evenals fraaie historische buitenlocaties als Kasteel Eijsden met haar fraaie tuinen, gehucht Oud-Caestert en het natuureservaat De Tiende Vrij, evenals diverse sportvoorzieningen (padel, tennis, voetbal).

## OMGEVING

Momenteel ligt er een Ontwerp Gebiedsvisie Stationsgebied Eijsden ter inzage bij de Gemeente Eijsden-Margraten, een visie die de richting geeft aan toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Hierin worden onderwerpen zoals een goede woon- en werkomgeving, toerisme en recreatie, mobiliteit en infrastructuur samen opgepakt waarmee er een positieve kwaliteitsimpuls aan de omgeving zal worden gegeven.

“Zinspelend op toekomstige ontwikkelingen staat Residentie Espenbos voor comfortabel, ruim en duurzaam wonen met een ongekennde vrijheid en rust.”

## ENERGIELABEL

Deze appartementen zullen na oplevering minimaal energielabel A+++ hebben. Dit wordt toegekend bij de oplevering van het appartement.

Het eindresultaat? Uitstekend geïsoleerde en duurzame woningen!

## LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN

Er is gekozen voor een ontwikkeling van levensloopbestendige woningen. Of u nu jong bent of zorgbehoevend, mede dankzij de aanwezige voorzieningen zoals een lift, drempelloze toegang (rolstoelvriendelijk), hoge mate van isolatie (o.a. triple glas), hoogwaardige duurzame materialen en moderne installaties en zonnepanelen is er een uitstekende basis voor een zorgeloze woontoeekomst.

“U bepaald zelf de mate van luxe in afwerking en comfort”

## NIEUWBOUW

Aangezien iedere koper een nieuwe start maakt in dit complex ontstaat er een onderling band welke positief kan bijdragen aan ieders woongenot.

Alle appartementen worden conform BENG-normering en met Woningborg garantie gebouwd en gasloos opgeleverd. De oplevering van de appartementen is semi-casco, dat wil zeggen dat alle benodigde installaties en aansluitpunten aanwezig zijn, de plafonds zijn gespoten en wanden en vloeren zijn klaar voor afwerking. We laten aan de koper de keuze in de kwaliteit en comfort in afwerking en inrichting van de keuken, sanitair en badkamer. Interieurstyliste Ineke Roosen helpt u graag uw uiteindelijke keuzes te bepalen. Bij nieuwbouw is geen sprake van overdrachtsbelasting betaling, u koopt Vrij Op Naam en sluit hiervoor een koop- en aannemingsovereenkomst. We leggen het u in een persoonlijk gesprek graag uit als u daar vragen over heeft.

“Kortom, Residentie Espenbos staat garant voor comfortabel wonen, klaar voor de toekomst!”

Meer informatie, zoals verkooptekeningen, technische omschrijving en aanvullende diensten vindt u op [residentie-espenbos.nl](http://residentie-espenbos.nl)

# KENMERKEN

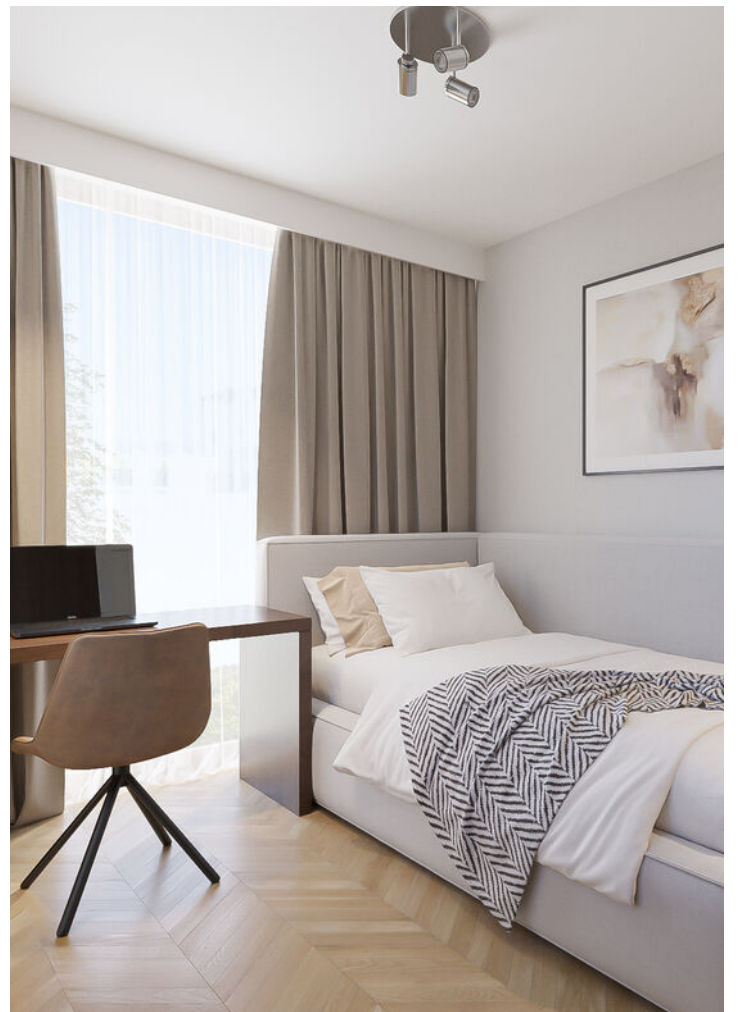
**SOORT WONING:**  
Appartementen

**ENERGIELABEL:**  
A+++

**WOONOPPERVLAKTE:**  
90 - 137 m<sup>2</sup>

**INHOUD:**  
309 - 474 m<sup>3</sup>







**Begane grond**  
**Type A1**  
**Type A2**  
**Type A3**

# Type A1

Dit hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van 94 m<sup>2</sup> is gelegen op de begane grond, heeft een eigen toegangsdeur aan de buitenzijde en een tuin rondom met een overdekt terras op het westen van waar u zicht heeft op de Kapelkesstraat. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer, toilet en een berging/technische ruimte. Een eigen buitenberging is inbegrepen.



# Type A2

Dit tussengelegen appartement met een gebruiksoppervlakte van 90 m<sup>2</sup> is gelegen op de begane grond en heeft een tuin aan voor- en achterzijde rondom met een overdekt terras op het westen van waar u zicht heeft op de Kapelkesstraat. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer, toilet en een berging/technische ruimte. Een eigen buitenberging is inbegrepen.



# Type A3

Dit hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van ruim 104 m<sup>2</sup> is gelegen op de begane grond, heeft een eigen toegangsdeur aan de buitenzijde en heeft een tuin rondom met een overdekt terras op het zuidwesten van waar u zicht heeft op de Kapelkesstraat. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer, toilet en een berging/technische ruimte. Een eigen buitenberging is inbegrepen.





1e verdieping  
Type B1  
Type B2  
Type B3

# Type B1

Dit hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van ruim 90 m<sup>2</sup> is gelegen op de eerste verdieping, heeft een balkon van ruim 8 m<sup>2</sup> op het westen met vrij uitzicht over de Kapelkesstraat. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer, toilet en een berging/technische ruimte. Een eigen buitenberging is inbegrepen.



# Type B2


Dit tussengelegen appartement met een gebruiksoppervlakte van ca. 117 m<sup>2</sup> is gelegen op de eerste verdieping, heeft een balkon van bijna 18 m<sup>2</sup> op het westen met vrij uitzicht over de Kapelkesstraat. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer, toilet en een berging/technische ruimte. Een eigen buitenberging is inbegrepen.



# Type B3

Dit hoekappartement met een gebruiksoppervlakte van ruim 90 m<sup>2</sup> is gelegen op de eerste verdieping, heeft een balkon van ruim 16 m<sup>2</sup> op het zuidwesten met vrij uitzicht over de Kapelkesstraat. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, badkamer, toilet en een berging/technische ruimte. Een eigen buitenberging is inbegrepen.





2e verdieping  
Type C1  
Type C2

# Type C1

Dit penthouse met een riant gebruiksoppervlakte van ruim 122 m<sup>2</sup> is gelegen op de bovenste etage, heeft een dakterras van ruim 45 m<sup>2</sup> op het westen met uitstekend uitzicht over de Kapelkesstraat en omgeving. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een berging / technische ruimte, een ruime badkamer met ruimte voor ligbad én douche. Een eigen buitenberging is inbegrepen.



# Type C2

Dit grootste penthouse met een riant gebruiksoppervlakte van 137 m<sup>2</sup> is gelegen op de bovenste etage, heeft een dakterras van bijna 26 m<sup>2</sup> op het westen met uitstekend uitzicht over de Kapelkesstraat en omgeving. Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een berging / technische ruimte, een ruime badkamer met ruimte voor ligbad én douche. Een eigen buitenberging is inbegrepen.



# BEKIJK DEZE WONING ONLINE!

residentie-espenbos.nl



Residentie Espenbos, Eijsden



SCAN DEZE CODE VOOR DE  
PROJECTWEBSITE





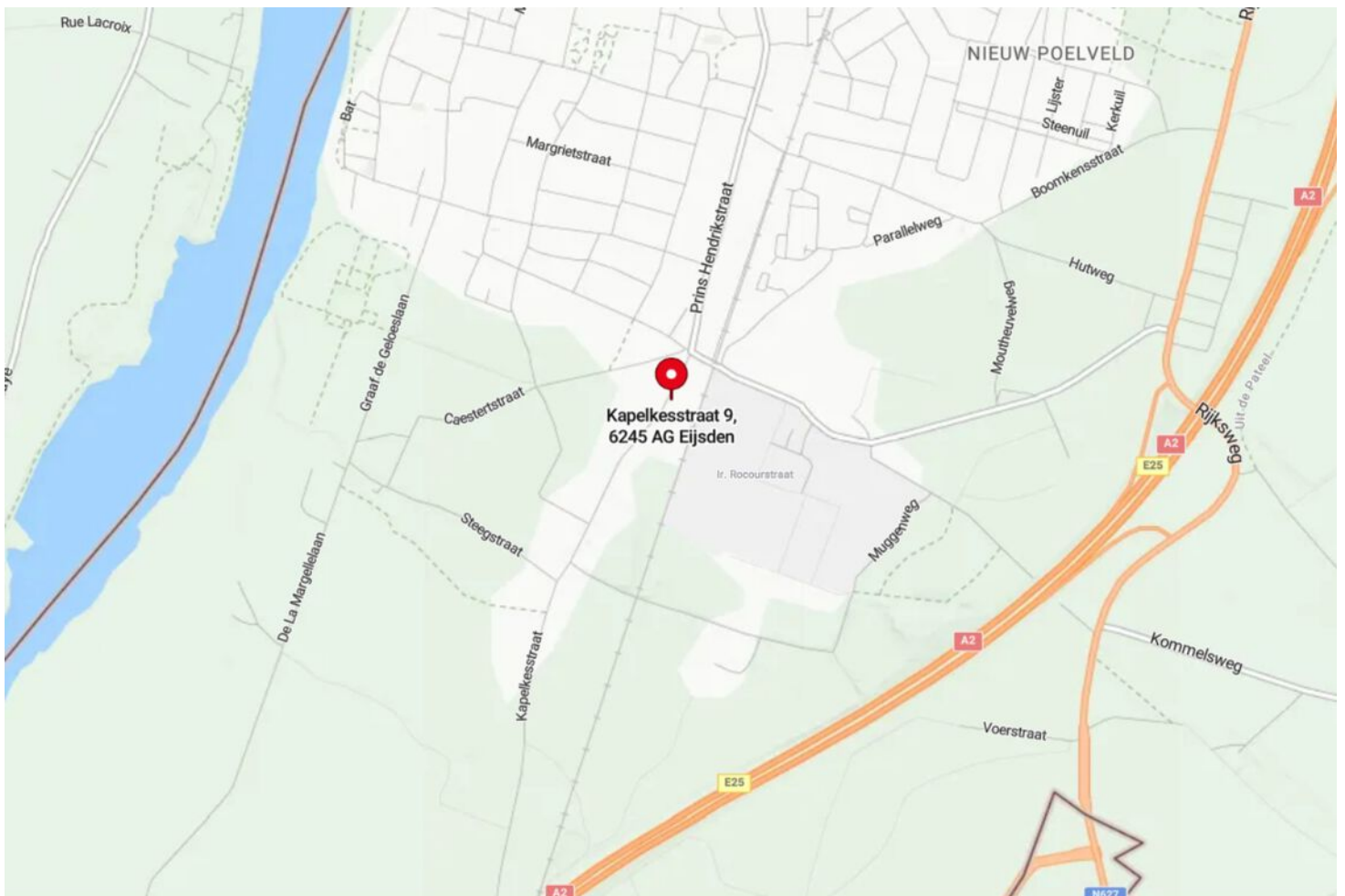
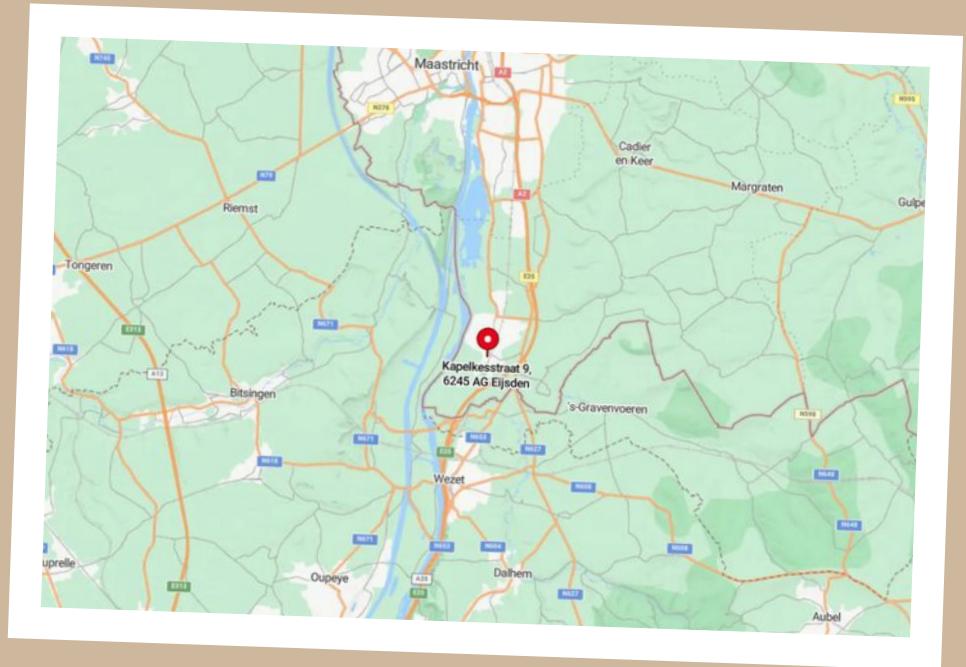


# LOCATIE

Het luxe woongebouw heeft een alzijdige oriëntatie en ligt nabij het Stationsplein en groen. Gratis parkeren is mogelijk achter het complex.

Treinstation Eijsden is op loopafstand, de A2 binnen 5 minuten bereikbaar.

Het historische centrum, Kasteel Eijsden en natuurgebieden liggen op circa 10 minuten wandelen, evenals sportvoorzieningen.



# PRIJSLIJST

## Prijslijst

### Begane grond:

**Type A1 € 545.000,- v.o.n.**

**Type A2 € 520.000,- v.o.n.**

**Type A3 € 585.00,- v.o.n.**

### Eerste verdieping:

**Type B1 € 530.000,- v.o.n.**

**Type B2 € 635.000,- v.o.n.**

**Type B3 € 550.00,- v.o.n.**

### Tweede verdieping:

**Type C1 € 685.000,- v.o.n.**

**Type C2 € 755.000,- v.o.n.**

## Bij TIM Vastgoed staan we ruim 20 jaar klaar voor onze relaties in Zuid Limburg. We mogen dus gerust stellen dat we 'Thuis In Makelaardij' zijn.

### Je kunt bij ons terecht voor bemiddeling.

Zoals bemiddeling bij verkoop, aankoop als bij verhuur. En als we voor jou aan de slag zijn, dan bemiddelen we desgewenst ook voor jouw verzekeringen, hypotheek, notariële producten, zonnepanelen, energieaansluitingen en ontwerpen door architecten. Rechtstreeks en via adviseurs die met ons samenwerken.

### Vanaf 2009 horen wij bij VBO.

TIM Vastgoed is onderdeel van Team In Makelaardij VOF, de vennoten zijn het echtpaar Tim en Fynanda Schaap. Samen met de fijne collega Rico Meertens, makelaar/taxateur in opleiding, zoon Jurjen als vastgoedadviseur en zoon Joris als Content Creator vormen zij het team bij TIM. Sinds 2009 zijn wij lid van branchevereniging VBO Makelaar samen met bijna 1500 leden. VBO behartigd belangen voor makelaars en taxateurs op Nationaal en Europees niveau en zorgt voor ondersteuning op het vakgebied. Als gecertificeerd lid zijn we ingeschreven in het kwaliteitsregister SCVM dat strenge eisen aan inschrijving stelt. Als taxateur is Tim Schaap geregistreerd in het register NRVV waardoor hij NWWI-gevalideerde taxaties mag uitvoeren, sinds 2022 als Meestertaxateur waardoor hij nieuwe taxateurs mag opleiden.

### We werken volgens een Beroeps- en Gedragscode.

Als VBO-makelaar zijn we niet zomaar een makelaar. Wij zijn vakmensen met oog voor de emotionele lading. We begrijpen wat een impact het heeft als je een huis zoekt, wil verbouwen of verkopen of een eigen bedrijf begint, verhuist of verkoopt. Als VBO-makelaar houden we ons aan de Beroeps- en gedragscode en handelen we altijd vanuit jouw belang. We kennen de lokale vastgoedmarkt als de beste en geven op basis van onze actuele marktkennis betrouwbaar advies. Zo sta jij sterker in de onderhandeling. Bij het inschakelen van TIM Vastgoed als jouw VBO-makelaar kies je ook voor zekerheid. Op onze bemiddeling en taxeren wordt toegezien door een onafhankelijk Tuchtcollege. Als je onverhoopt een klacht hebt of als er een geschil ontstaat, dan kun je bij de Stichting Geschillencommissie van VBO terecht. Daarbij is elke VBO-makelaar verplicht verzekerd tegen bedrijfs- en beroepsaansprakelijkheid en heeft deze een Verklaring van goed gedrag. Dat slaapt een stuk fijner, toch?

### Wij volgen onze missie.

Wij vinden het een basisrecht dat iedereen in een passend en betaalbaar huis woont of gebouw werkt, waarin die zich vrij en gelukkig voelt en zichzelf kan zijn. Wij dragen daar aan bij door onder meer: te ontzorgen! Bijvoorbeeld door onze lokale, regionale, financiële en technische kennis te combineren met onze integriteit, inlevingsvermogen en passie voor ons mooie vak. Wij geloven in een gezonde mix van hard werken, doen waar we goed in zijn en blij van worden. Door onze talenten te bundelen en voor jou in te zetten, kun jij je zorgeloos focussen op wat echt belangrijk is voor je, bijvoorbeeld je gezin, je werk of je hobby.

### Wij hebben vertrouwen in de kracht van samen.

Samen met ons fijne team en met onze vertrouwde zakenpartners. Samenwerken en elkaar ondersteunen in kennis en groei, opdat iedereen de beste versie van zichzelf kan zijn. Met gerichte aandacht voor wat we doen, bouwen we aan relaties. Want zonder relatie, geen prestatie! Vanuit deze aandacht gaan wij het avontuur aan en pakken we uitdagingen en kansen aan om zo verder te groeien en te ontwikkelen voor een duurzame impact in Zuid Limburg.

### Wij zijn zichtbaar!

Zoals je van je makelaar mag verwachten, zijn we heel goed zichtbaar, zowel langs de straat als online. Onze herkenbare Te Koop borden vind je in tuinen of aan de gevels bij woningen die we aanbieden, met onze reclameborden op rotondes en langs sportvelden dragen we onder meer bij aan de gemeenschap. Online zijn we goed vindbaar dankzij onze uitgekende marketingstrategieën, plaatsing van woningen op onder meer onze eigen website [TIMvastgoed.nl](https://www.timvastgoed.nl), [Funda.nl](https://www.funda.nl), [VBO.nl](https://www.vbo.nl) en [Pararius.nl](https://www.pararius.nl) en al onze individuele woningsites. Kijk maar eens op <https://www.wagenlaan31.nl>. Op Social Media worden onze pagina's op Facebook, Instagram en LinkedIn dagelijks door vele bezoekers bekeken en gereageerd, we zorgen er voor dat we geregeld leuke feiten en nieuwtjes plaatsen die de aandacht krijgen en mensen informeren. Zo blijven we bij velen onder de aandacht.

### Offerte

Onze offerte stemmen we af op de door jouw aangegeven wensen en behoeften. Ons doel is dat al onze informatie klopt en volledig is en je de beste dienstverlening ontvangt in ons vakgebied. En dat tegen een marktconform tarief. Want de winst uit jouw verkoop moet jouw winst blijven. Oh ja, en we willen natuurlijk dat jij alles zo goed mogelijk begrijpt wat er staat. Anders leggen we het graag nog eens uit.

### Algemene voorwaarden? Of andere afspraken?

Jouw rechten en plichten staan in de algemene voorwaarden van VBO. Staat in onze offerte iets anders dan is dat een bijzondere afspraak die we ook in de bemiddelingsopdracht vastleggen. Al onze onderlinge afspraken leggen we vast in de bemiddelingsopdracht en de afspraken die daar in staan, gelden boven afspraken die in de algemene voorwaarden staan.

### Veel tevreden relaties

Een positieve aanbeveling (ook wel recensie genoemd) is voor ons veel waard en stellen we weer op prijs. Op onder meer de sites [Advieskeuze.nl](https://www.advieskeuze.nl) en [Funda.nl](https://www.funda.nl) hebben inmiddels veel relaties laten weten hoe zij onze aanpak hebben ervaren, 143 recensies met gemiddeld een 9.3. Zijn we best trots op! (we blijven ons best doen de 10 te halen)



### WIJ ZIJN THUIS IN MAKELAARDIJ

en hopen jou bij ons 'thuis' te mogen verwelkomen.

# ir

o n t w e r p

Een nieuwe woning aanschaffen is geen alledaagse bezigheid. Voor veel mensen is dit dan ook een spannende, maar ook leuke tijd, want je mag immers je nieuwe 'thuis' gaan vormgeven. Er zullen op korte tijd veel keuzes moeten worden gemaakt voor uw nieuwe interieur. Ik kan u hierbij helpen en ontzorgen door een plan op maat voor u te maken. Dit plan kan zo uitgebreid als u wenst; een indeling met kleurenplan of tot een uitgebreide 3D animatie van uw totale woning.

"Ik vind het belangrijk om allereerst de wensen in kaart te brengen en een gevoel te krijgen bij iemand zijn smaak, om vervolgens een vertaalslag te maken naar een uniek en passend ontwerp."

Bent u geïnteresseerd in een interieurontwerp op maat? Kijk vrijblijvend via onderstaande link of QR-code naar mijn aanbod wat ik voor dit unieke project heb samengesteld. U kunt mij vrijblijvend contacteren bij eventuele vragen of voor het plannen van een kennismakingsgesprek

- Ineke Roosen, owner & designer IR-Ontwerp

[www.ir-ontwerp.com/residentie-espenbos](http://www.ir-ontwerp.com/residentie-espenbos)



# INTERESSE?



Neem vrijblijvend  
contact met ons op!

**TIM Vastgoed**  
**Parkweg 28**  
6212 XN Maastricht

043 - 350 69 00  
info@timvastgoed.nl



**TIM VASTGOED**  
*'Thuis In Makelaardij'*