



Zuid-Limburg

Aelmans Woningmakelaars

President Kennedystraat 1 B

*Margraten*



## Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Margraten. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Patrick van Holten  
NVM Register Makelaar &  
Taxateur

043 303 0117  
[pvanholten@aelmans.com](mailto:pvanholten@aelmans.com)

**Adres:**

- President Kennedystraat 1 B, 6269 CA

# Margraten

**Kenmerken:**

- **Vraagprijs:** € 335.000,-
- **Bouwjaar:** 1970
- **Woonoppervlakte:** 119 m<sup>2</sup>
- **Overige inpandige ruimte:** 29 m<sup>2</sup>
- **Perceeloppervlakte:** 165 m<sup>2</sup>

**Energie:**

- **Energielabel** D
- **Verwarming:** c.v.-ketel (eigendom, 2021), vloerverwarming gedeeltelijk, elektrische verwarming
- **Isolatie:** Dak- en vloerisolatie en HR++ glas

**Overig:**

- Badkamer gerenoveerd in december 2025
- Keukenopstelling uit 2021
- Gevels zijn in 2024 gereindigd en opnieuw geveerd
- Er is een recht van overpad via de binnenplaats naar de achterburen
- De eigenaar geniet van een recht van overbouw; dit is vastgelegd in de akte van levering

# Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op [www.aelmans.com/vastgoed](http://www.aelmans.com/vastgoed).

*Het bij elkaar  
brengen van vraag  
en aanbod. Dat is waar  
het om draait.*

## Unieke kans

Laat je verrassen door de ruimte die deze uitgebouwde, instapklare twee-onder-een kapwoning biedt. Boven zijn drie slaapkamers en de prachtige badkamer, met een ruime douche en een tweede toilet. De woonkamer en leefkeuken vormen het toppunt van sfeer. De bijkeuken is multifunctioneel (studeer-/werkkamer of gelijkvloers slapen is mogelijk) en er is een toiletruimte op de begane grond. Tevens is er voldoende bergruimte op de bergzolder en in de kelder. In de achtertuin en zijtuin kun je heerlijk buiten zitten, terwijl de voortuin het huis een mooie uitstraling geeft. Bovendien kunt u parkeren op eigen terrein en is er volop gratis parkeergelegenheid in de directe omgeving.

De ligging is fraai, tegenover de pastorie en de tuin die bij de Sint Margaritakerk horen. Je loopt zo naar de bakker, groentewinkel, supermarkt en andere voorzieningen in de dorpskern. Ook medische voorzieningen zijn binnen handbereik, met een huisartsenpraktijk om de hoek en een fysiotherapeut als buurman. Verder heeft Margraten een basisschool, bso, kinderopvang, voldoende sportfaciliteiten, een rijk verenigingsleven en een uitstekende busverbinding naar het Bourgondische Maastricht. Ook steden zoals Luik, Aken, Valkenburg en Heerlen zijn op zeer korte afstand te bereiken. De natuurliefhebber komt in Margraten ook aan zijn trekken: het typische Zuid-Limburgse heuvelland ligt om de hoek, wandelen en fietsen door prachtige flora en fauna.

## De indeling

# Begane grond & Kelder

De entree van deze verrassend ruime woning is aan de rechterzijde. Hier zie je een fraaie, donkere voordeur die toegang geeft tot de hal. Je oog valt op de walvisgraatvloer en de trendy zwarte schuifdeur, die toegang geeft tot de woonkamer.

Aan de voorzijde is de woonkamer, die geheel als zitkamer ingedeeld kan worden. Strak stucwerk, de walvisvisgraatvloer, de schouw met elektrische haard en het maatwerk tv-meubel vormen een fraai geheel. Door de grote ramen kijk je naar de tuin van de pastorie en de prachtige Sint Margaritakerk.

Een geliefde plek in huis is de leefkeuken, met dezelfde fraaie afwerking als de woonkamer.

Er is genoeg plek voor een grote tafel en de keukenopstelling, aan twee kanten, is uitgevoerd met alle benodigde inbouwapparatuur: een inductie kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven en een koelkast.

In het verlengde van de keuken is een tussenhall, met toegang tot de vernieuwde toiletruimte en de bijkeuken. Deze ruimte is ingedeeld met een spoelbak, lades en onder-/bovenkasten. Er is meer dan genoeg plek om de wasmachine, een droger en een vriezer neer te zetten.

Achter een van de deuren in de woonkamer is een trap naar de wijn-/provisiekelder van circa 8.9 m<sup>2</sup>.

















## De indeling

# Eerste verdieping & Zolder

Het raam in de achtergevel zorgt voor fijne lichtinval op de overloop, waaraan drie slaapkamers en de badkamer grenzen. De twee grootste slaapkamers zijn aan de voorzijde, met typisch Margratens uitzicht op de pastorie en de kerk. Deze kamers zijn thans in gebruik als master bedroom en als werk-/logeerkamer. In de slaapkamer aan de achterzijde staat een grote maatwerk kastenwand, voor kleding en andere spullen. Op bijna de hele verdieping ligt een mooie, lichte laminaatvloer.

De moderne, lichte badkamer is ingedeeld met een royale douche, een badmeubel met wastafel en een wandcloset. Fraaie elementen zijn het stucwerk, de douchewand, de ronde spiegel en de gun-metal kranen.

Er is nog een bergzolder aanwezig, welke te bereiken is via een vlizotrap. De bergzolder heeft voldoende stahoogte en is ideaal te gebruiken als bergruimte.













De indeling

## *Patio / Tuin*

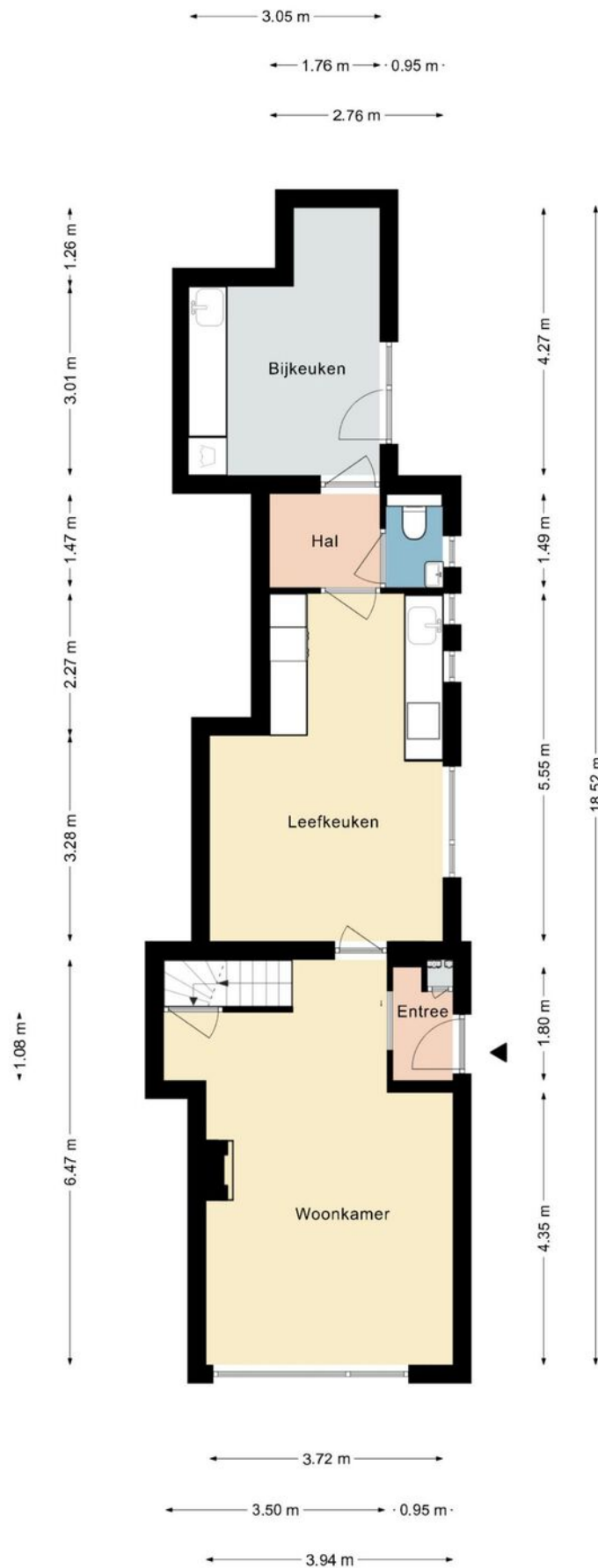
Dit verrassende huis heeft een leuk aangelegde, grotendeels betegelde zij- en achtertuin. Er zijn verhoogde borders geplaatst en verder kun je deze buitenruimte naar eigen smaak gaan inrichten. Buitenverlichting en elektra zijn aanwezig, net als een poort naar de fraaie voortuin.

Ook is er de mogelijkheid om vanuit de badkamer een dakterras te creëren op het platte dak.



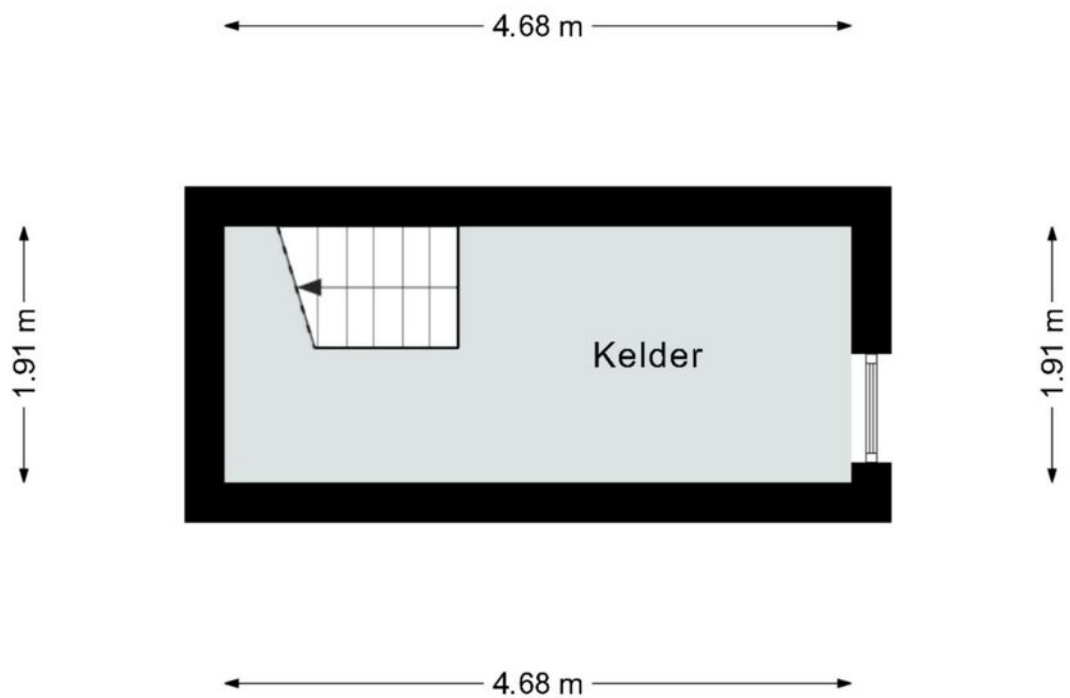


# Plattegrond - Begane grond



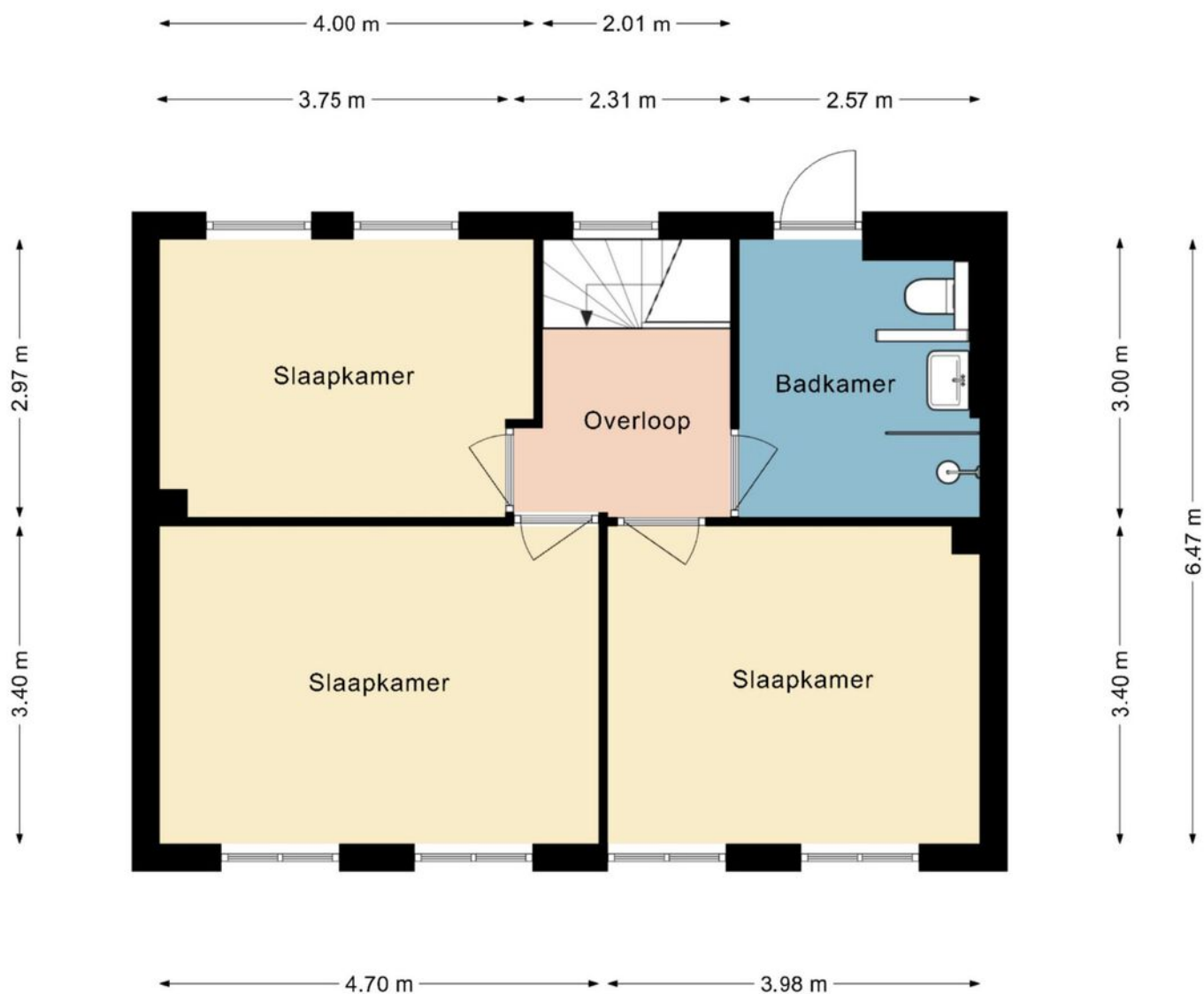
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.

# Plattegrond - Kelder



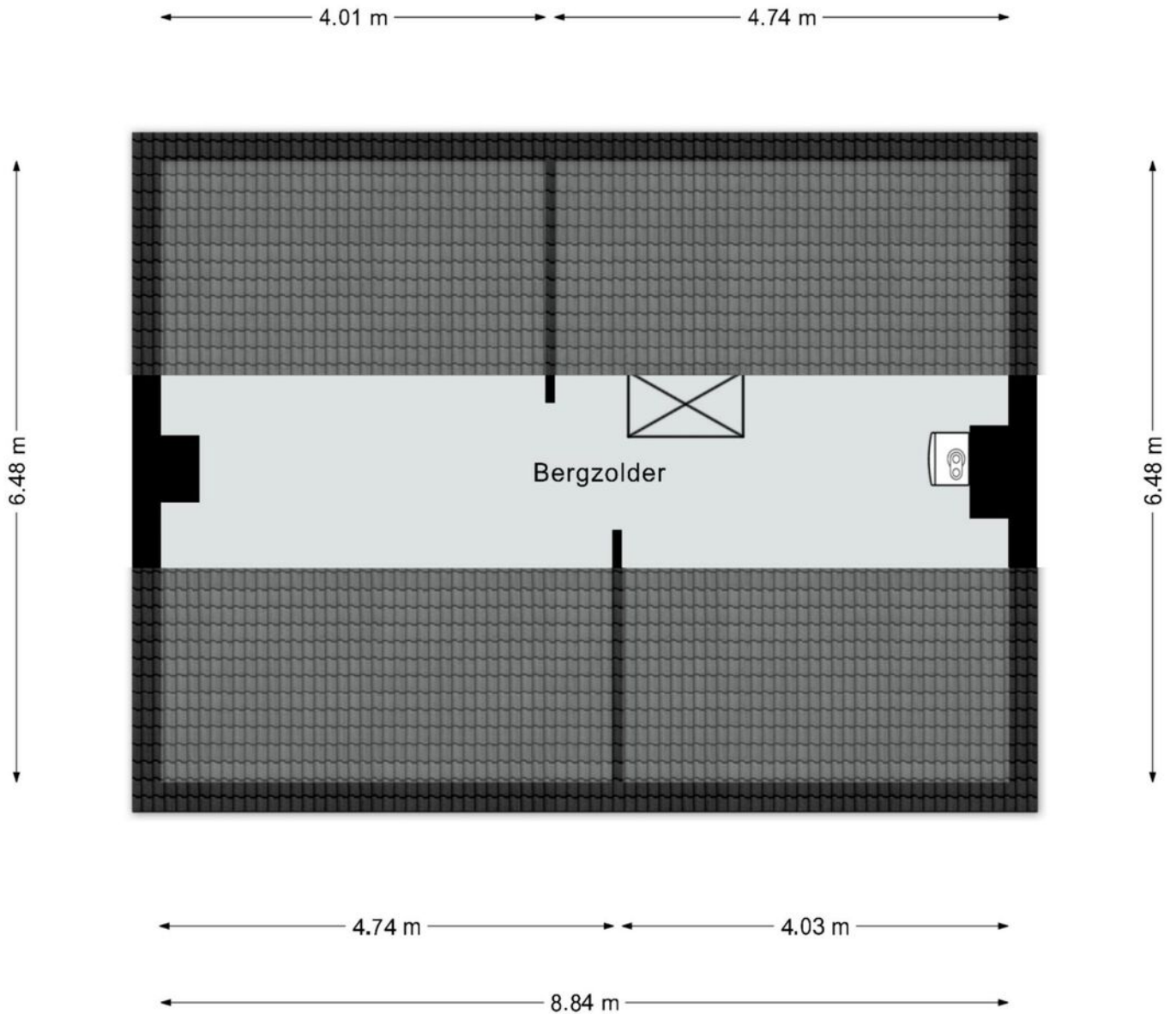
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# Plattegrond - Eerste verdieping



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

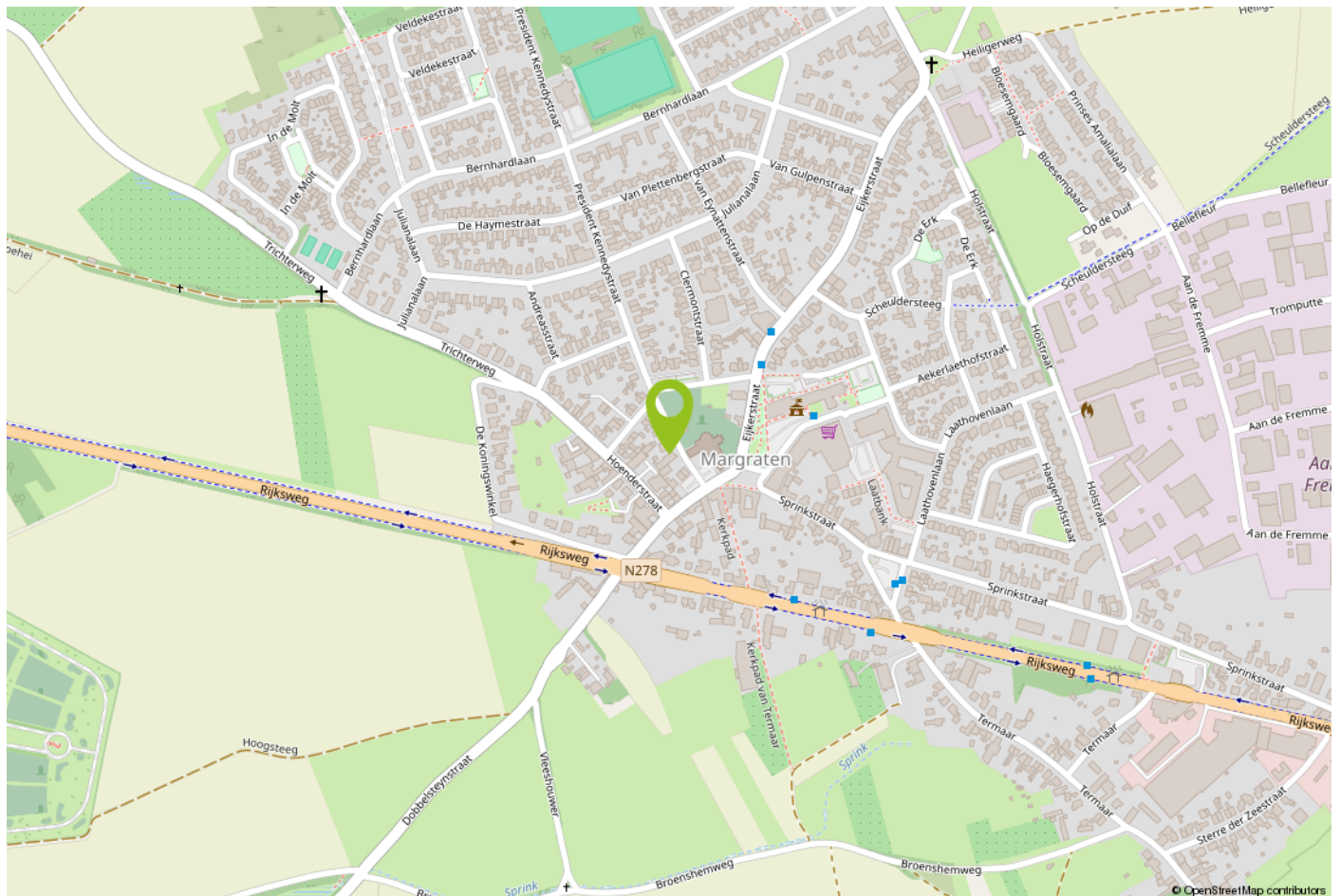
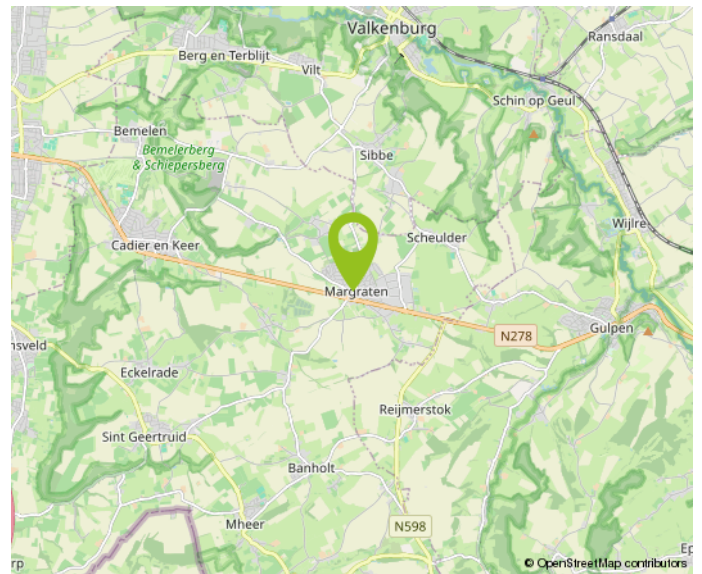
# Plattegrond - Bergzolder

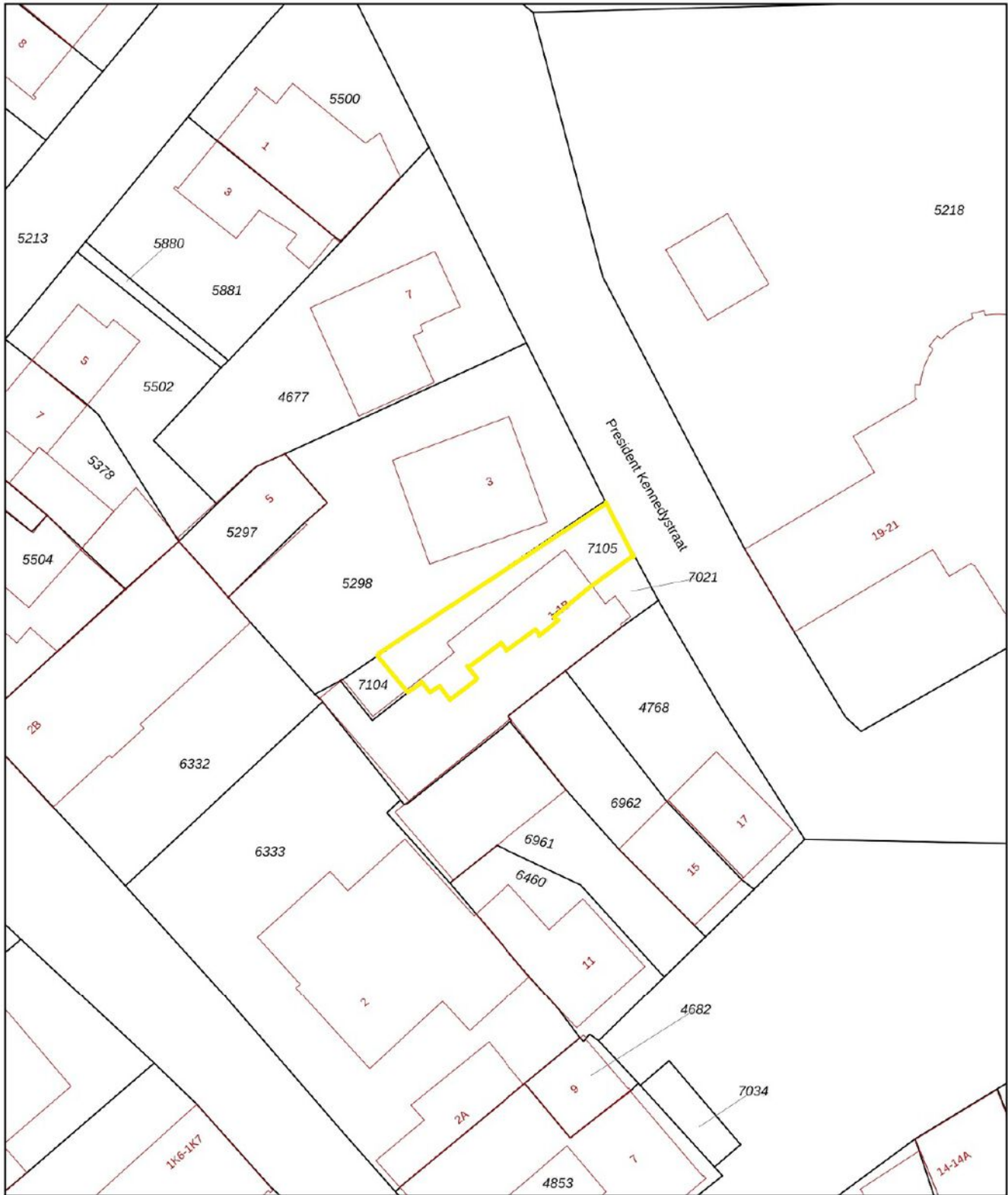



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.  
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

# De ligging

De woning is in de dorpskern van Margraten gelegen, onderdeel uitmakende van de gemeente Eijsden – Margraten. Margraten kent een goed voorzieningenniveau, een basisschool, voldoende sportfaciliteiten, een rijk verenigingsleven en uitstekende openbaar vervoer verbinding naar het Bourgondische Maastricht. Ook steden zoals Luik, Aken, Valkenburg en Heerlen zijn op zeer korte afstand te bereiken. De natuurliefhebber komt in Margraten ook aan zijn trekken: het typische Zuid-Limburgse heuvelland ligt om de hoek, wandelen en fietsen door prachtige flora en fauna. Kortom het is er goed vertoeven!





<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Margraten</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 7105</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# Belangrijke informatie voor u

## **Brochure**

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

## **Uitnodiging**

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

## **Bezichtiging**

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

## **Onderzoeksplicht**

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

## **Voor de bieding**

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

## **Aankoopmakelaar**

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

## **Uitbrengen bod**

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; laten uitvoeren van een bouwkundig onderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

### **Gunning**

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

### **Overeenkomst**

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

### **Koopakte**

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



## Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op [www.aelmans.com](http://www.aelmans.com).







Interesse in deze woning?

Neem contact op



+31 (0)43 303 0117  
margraten@aelmans.com

Amerikaplein 78  
6269 DA Margraten



Bekijk deze woning en ons  
overige woningaanbod op  
[www.aelmans.com/aanbod](http://www.aelmans.com/aanbod).

  
aelmans