



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Oude Akerstraat 36,
Bemelen**

Persoonlijk, Professioneel, Pooters



Marijke Smeets
makelaar K-RMT Maastricht



Oscar Riemersma
makelaar RM-RT Maastricht



Monique Verheijen
makelaar K-RMT Valkenburg



Britt Dassen
binnendienst/assistent makelaar



Julie Graven
binnendienst/assistent makelaar



Gyvan Pooters
algemeen directeur

Beste heer, beste mevrouw,

Bedankt voor u interesse in de Oude Akerstraat 36 te Bemelen. Om u een helder en compleet beeld te geven van de woning, hebben wij voor u deze documentatie opgesteld.

Deze documentatie is met uiterste zorg samengesteld om u een goede indruk te geven van de woning. Het team is u graag van dienst met antwoorden op uw vragen. Bij interesse vernemen wij dit graag.

Met vriendelijke groet,

Team Pooters Makelaardij



Vraagprijs : € 475.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In het idyllische dorpje Bemelen, gemeente Eijsden-Margraten ligt deze verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning, met garage, uitbouw en provisiekelder. Deze instapklare woning uit 1956 heeft door de royale uitbouw aan de achterzijde een fijne, open leefkeuken met veel lichtinval gecreëerd. De keuken sluit naadloos aan op de gezellige leefruimte.

Bemelen is een charmant, kleinschalig dorp (gemeente Eijsden-Margraten) met een rijke historie, levendige dorps sfeer en heeft tal van wandel- en fietsmogelijkheden. De Bemelerberg een Natura2000- gebied met mergelgroeven, zeldzame flora en fauna en prachtige uitzichten. Ook zijn de boerdijwinkels, wijngaarden en het golfpark Rijk van Margraten de moeite waard. Bemelen is goed bereikbaar met de auto en openbaar vervoer via Maastricht. Goede uitvalswegen naar Valkenburg, Maastricht en het plateau van Margraten.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 128 m ²
Perceeloppervlakte	: 307 m ²
Inhoud	: 587 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1956
Energie label	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 15 m ²
Eetkamer	: 21 m ²
Hal	: 4 m ²
Keuken	: 20 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 6 pits kookplaat, gas, combi magnetron, koelkast hoog model met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 6 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 22 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 21 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Badkamer 2	: 3 m ²
Badkamer voorzieningen	: inloop douche
Zolder	: 10 m ²
Kelder	: 6 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Provisiekelder (ca.6m²) is vanuit de hal bereikbaar en is ideaal voor opslag. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor het witgoed.

Begane grond:

Entree/hal (ca.4m²) met garderobe, toegang tot toilet, trapopgang naar de verdieping, kelder en leefruimte. Het geheel betegelde toilet met verwarming is voorzien van een zwevend toilet en een fonteintje. De hal is voorzien van een keramische tegelvloer met authentiek Portugees patroon en de wanden zijn strak gestuukt. Vanuit de hal betreedt men de royale leefruimte.





De open keuken met royaal keukeneiland, ideaal en keuken in rechte wandopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: spoelbak, 6-pits gaspitten + wok brander, rvs-afzuigkap, combi-magnetron, koelkast met vriesvak en vaatwasser. De achterwand is deels voorzien van tegels, de rest van de wanden zijn gestuukt en het plafond in de keuken is voorzien van inbouwspots.





Het keukeneiland biedt nog meer opbergruimte en leent zich om lekker aan te zitten voor ontbijt of een wijntje. Ook hier is de keukenvloer betegeld met het keramische Portugese patroon. De keuken met eetkamer heeft samen een oppervlakte van ca.41m², de living ca.15m². De eetkamer en living zijn voorzien van een brede plank laminaatvloer. De keuken en de eetkamer zijn van vloerverwarming voorzien.





Tuin en terras:

Oprit voor het parkeren van 2 auto's en middels de garage heeft men toegang tot de achtertuin. Een mooi aangelegd betegeld terras met royale overkapping voorzien van inbouwspots. De tuin is onderhoudsvriendelijk en grotendeels voorzien van gazon.





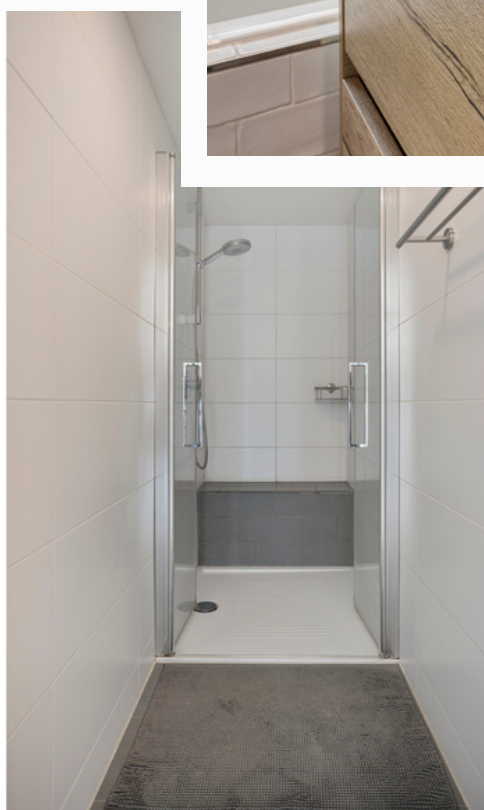
Eerste verdieping:

Overloop (ca.5m²) met toegang tot 3 slaapkamers, twee badkamers, inloopkast en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn (ca.6m², 10m² en 22m²) zijn allen voorzien van een laminaatvloer. De grootste slaapkamer van 22m² zou eventueel nog gesplitst kunnen worden zodat er een extra ruimte ontstaat, beide voorzien van een raam.





De badkamer (ca.5m²) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, wastafel in meubel en zwevend toilet. Plafond strak gestuukt met inbouwspots. De separate doucheruimte (ca.3m²) met inloofdouche is ook geheel betegeld met glazen deuren en voorzien van een zitje. Ook is er een inloopkast (ca.5m²) gerealiseerd waar voldoende ruimte is voor kleding en schoenen.



Tweede verdieping:

Middels vaste trap is de zolderverdieping (ca.10m²) bereikbaar, waar voldoende bergruimte aanwezig is voor alle seizoensspullen.

Begane grond:

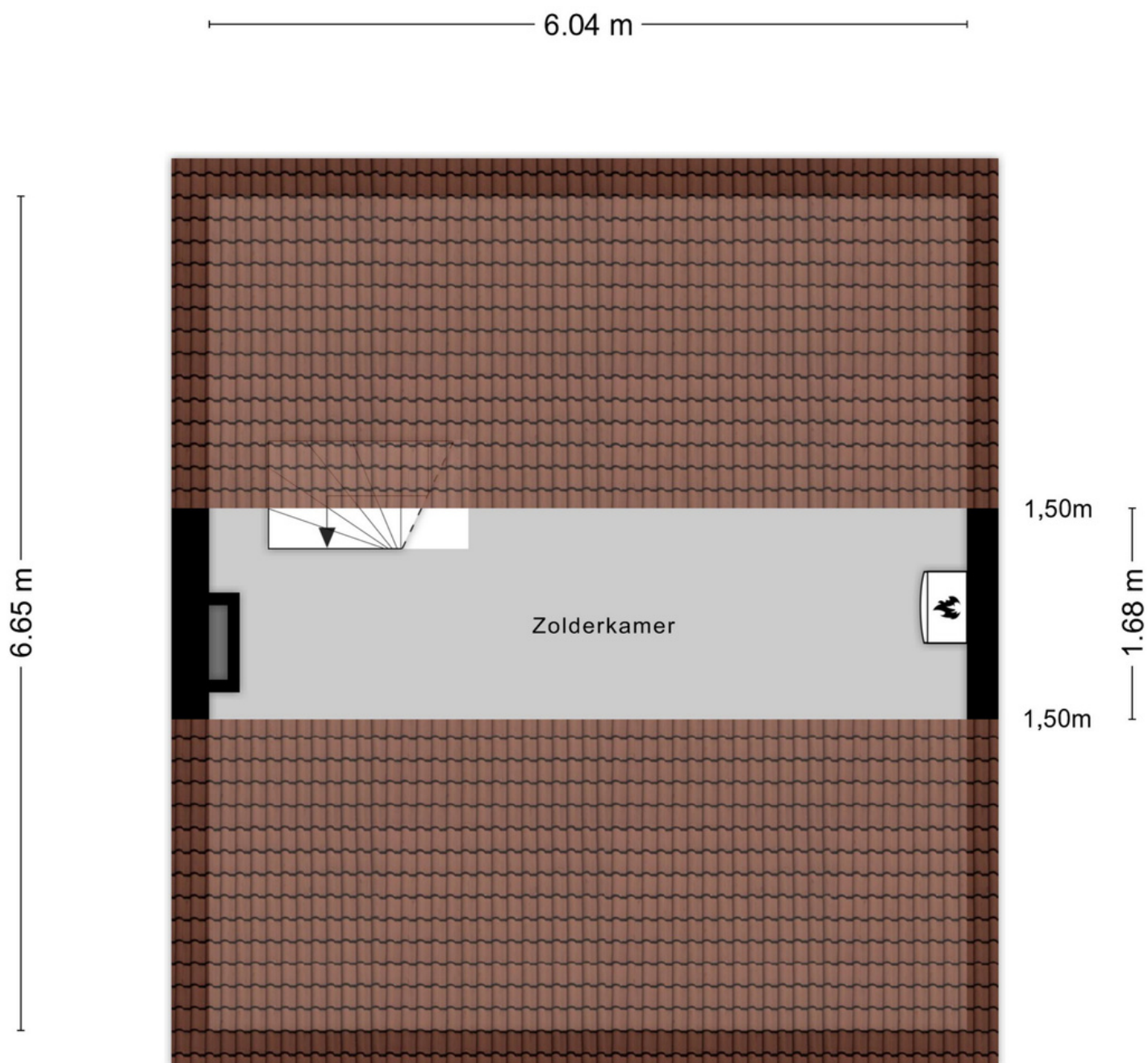


Eerste verdieping:

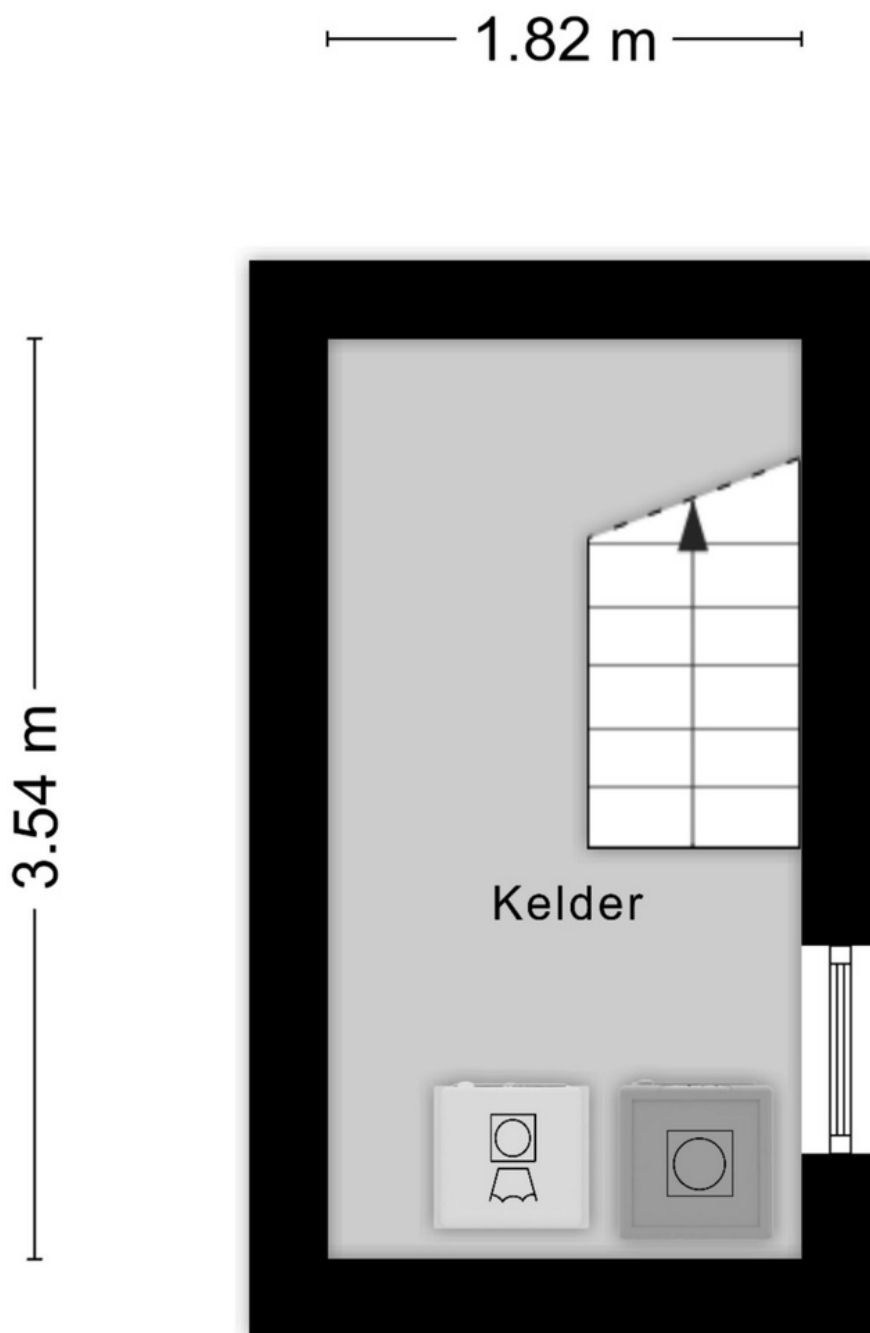


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping:



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



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

Algemene informatie:

Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen over de staat van onderhoud.

Bovenstaande vrijblijvende informatie is door Pooters Makelaardij met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter aanvaardt Pooters Makelaardij geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

Extra informatie:

- Energielabel C (geldig tot 25-06-2035);
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing en deels dubbelglas;
- Spouw- en dakisolatie;
- Meterkast vernieuwd in 2016, 3 aardlekschakelaars en 12 groepen, 3-fase aansluiting;
- Remeha Calente cv-ketel, eigendom, bouwjaar 2016;
- 2 airco's, deze zowel koelen als verwarmen (2022);
- Uitbouw begane grond 2015;
- Elektriciteit en waterleidingen vernieuwd 2016.
- Vloerverwarming begane grond uitbouw;
- Uitbreiding opbouw eerste verdieping in 2019;
- Overkapping achterzijde geplaatst in 2021;
- Gevels gereinigd, geïmpregneerd en gevoegd.
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Ik ben geïnteresseerd, en nu?

Wij begrijpen dat u niet elke dag een woning koopt en leggen u graag in grote lijnen het proces uit!

1. U ontvangt na afloop van de bezichtiging een mail

Na afloop ontvangen alle kandidaten een mail met daarin een link. Deze link brengt u in de online omgeving van Eerlijk Bieden. Hier vindt u alle relevante documentatie over de woning en heeft u de mogelijkheid om een bod uit te brengen.

2. U brengt uw bod uit

Zoals in voorgaande stap beschreven kunt u middels een link uw bod uitbrengen. Biedingen kunnen tot het moment van de deadline ingevoerd worden, deze deadline heeft de makelaar met u besproken en is tevens terug te vinden in de mail.

Naast uw bod wordt er gevraagd naar uw eventuele (ontbindende) voorwaarden, ook is het mogelijk om een persoonlijke notitie achter te laten voor de verkopers.

3. Wachten op de deadline

Eerlijk Bieden is een onafhankelijk keurmerk dat de consument een 100% eerlijk biedproces garandeert. Dankzij de inzet van slimme biedsoftware dragen wij bij aan een eerlijk koopproces!

Wij als makelaarskantoor zien de biedingen niet totdat de deadline verstreken is. Zodra wij het biedingsoverzicht binnen krijgen nemen wij contact op met de verkoper om de biedingen te bespreken. Zodra de verkoper een keuze gemaakt heeft nemen wij contact op.

4. Bent u de koper? Gefeliciteerd!

We zullen u contacteren om een aantal zaken te bespreken zoals de overdrachtsdatum en ontbindende voorwaarden. Vervolgens ontvangt u van Eerlijk Bieden een mail waarin naar uw NAW-gegevens en kopie paspoort/ ID gevraagd wordt, deze gegevens hebben wij nodig om de koopovereenkomst op te stellen.

5. Wij stellen de koopovereenkomst op

Bij de aankoop van een woning moet de koopovereenkomst altijd schriftelijk worden aangegaan, dit heet 'schriftelijkheidsvereiste'. Deze koopovereenkomst stellen wij voor u op en sturen wij u ter controle toe. Zodra beide partijen (verkoper en koper) akkoord gaan kan de akte getekend worden.

6. Teken van de overeenkomst

Deze afspraak vindt plaats op ons kantoor en na afloop ontvangt u een hardcopy en digitaal exemplaar van de volledig getekende akte. Vervolgens vernemen wij graag van u bij welke notaris de akte zal passeren. Bij de notaris vindt namelijk het transport van de woning plaats (dit wordt ook wel de overdracht genoemd). Als koper heeft u het recht om de notaris te kiezen. Vervolgens sturen wij de notaris de benodigde documentatie toe.

Waardebepaling

Voor de verkoop en/of aankoop van een woning zult u nog een aantal vervolg stappen moeten regelen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een waardebepaling van uw eigen woning.

Waarom heeft u een waardebepaling nodig?

U kunt om verschillende redenen een waardebepaling nodig hebben, bijvoorbeeld:

- U overweegt uw huis te verkopen en bent benieuwd naar de waarde
- U bent benieuwd naar uw financiële mogelijkheden

Wat kunt u verwachten van een waardebepaling?

Om een realistische waardebepaling op te stellen komt de makelaar **vrijblijvend** langs bij uw woning. Hier neemt de makelaar de woning op en berekent aan de hand van de ligging, de woonoppervlakte en de staat van de woning de **huidige waarde**. De makelaar legt deze waardebepaling vervolgens aan u voor en op basis hiervan kunt u eventuele **vervolgstappen** ondernemen.

Kiest u er op basis van de waardebepaling voor om uw woning te verkopen? Dan staan wij u uiteraard graag bij in dit niet alledaags proces!

Waardebepaling

Neem gerust contact met ons op voor een vrijblijvend gesprek!

Persoonlijk, Professioneel, Pooters

Vestiging Maastricht

Akersteenweg 15
6226 HR Maastricht

Vestiging Heuvelland

Berkelplein 2
6301 ZD Valkenburg a/d Geul

Contact

Telefoon: 043-3030698

E-mail: info@pooters-makelaardij.nl



Pooters makelaardij
Pro Housing