



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Kasteelstraat 64,
Ulestraten**

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 Kasteelstraat 64, Ulestraten. 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 : € 635.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan de Kasteelstraat in het mooie en groene Ulestraten ligt deze verrassend ruime bungalow met een heerlijk lichte woonkamer, vijf volwaardige slaapkamers, tweebadkamers en een inpandige garage. De woning ligt op een royaal perceel met een verzorgde tuin rondom. Aan de voorzijde is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Geschikte woning voor grote gezinnen maar eventueel ook voor een gastenverblijf, kantoor of hobbyruimte in het souterrain. Dankzij de aanwezigheid van een complete woonlaag op de begane grond is de woning levensloopbestendig. De woning is altijd goed onderhouden maar enige modernisering is wenselijk.

Ulestraten (Limburgs: Ulesjtraote) is een dorp in de gemeente Meerssen dat ligt in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg. Het dorp ligt aan de rand van het Watervalderbeekdal (zijdal van het Geuldal) en het Centraal Plateau. In het zuiden van het dorp ligt de Wijngaardsberg.

Kenmerken

Soort	: bungalow
Bouwaard	: vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 192 m ²
Perceeloppervlakte	: 1060 m ²
Inhoud	: 1175 m ³
Aantal slaapkamers	: 5 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1972
Energie label	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 16
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 17 m ²
Eetkamer	: 23 m ²
Hal	: 11 m ²
Keuken	: 12 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, 4 pits kookplaat, keramisch, oven, koelkast tafelmodel zonder vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 6 m ²
Badkamer voorzieningen	: dubbele wastafel, ligbad met douche
Toilet	: 2 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 17 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 10 m ²
Slaapkamer 4	: 26 m ²
Slaapkamer 5	: 25 m ²
Opbergruimte	: 17 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 34 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Badkamer 2	: 3 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Zolder	: 73 m ²
Kelder	: 71 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Via de beuken trap vanuit de keuken betreedt men het souterrain, waar twee slaapkamers, een tweede badkamer, bergruimte en de inpandige garage zich bevinden. Slaapkamer IV(ca.26m²) met marmerenvloer, slaapkamer V(ca.25m²) van vloerbedekking voorzien en beide slaapkamers veel daglichttoetreding door de bovenlichten.





De badkamer(ca.3m²), geheel betegeld, voorzien van een douche, zwevend toilet en wastafel in meubel. Naastgelegen de bergruimte(ca.17m²) met de cv-ketel. De inpandige garage (ca.34m²) met verwarming, openslaande glazen deur en tegelvloer. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en er is een uitstortbak aanwezig.





Begane grond:

Entree, ruime hal(ca.11m²) die toegang biedt tot de verschillende vertrekken. Aan de rechterzijde bevinden zich de eetkamer en de living (ca.40m²). Het zitgedeelte ligt twee treden lager dan het eetgedeelte. Vanuit de living heeft men middels de schuifpui toegang tot de tuin. Hal, eetkamer en living met travertin tegelvloer en schrotenplafonds.







In het midden van de woning bevindt zich de keuken(ca.12m²) met aan de rechterzijde keukenblok over de gehele lengte, betegelde achterwand en boven- en onderkasten met de volgende inbouwapparatuur, dubbele spoelbak, koelkast, maar separate vaatwasser. Links bevindt zich het kookgedeelte met keramische kookplaat, afzuigkap en inbouwoven. Keukenvloer is van witte tegels voorzien. Vanuit de hal links, leiden drie treden naar het slaapgedeelte hier bevinden zich drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet.





De grootste slaapkamer I(ca.17m²) bevindt zich aan het einde van de gang met uitzicht op de achtertuin. De geheel betegelde badkamer(ca.6m²) met ligbad en douche, dubbele wastafel in meubel en dubbele spiegeltoiletkast.





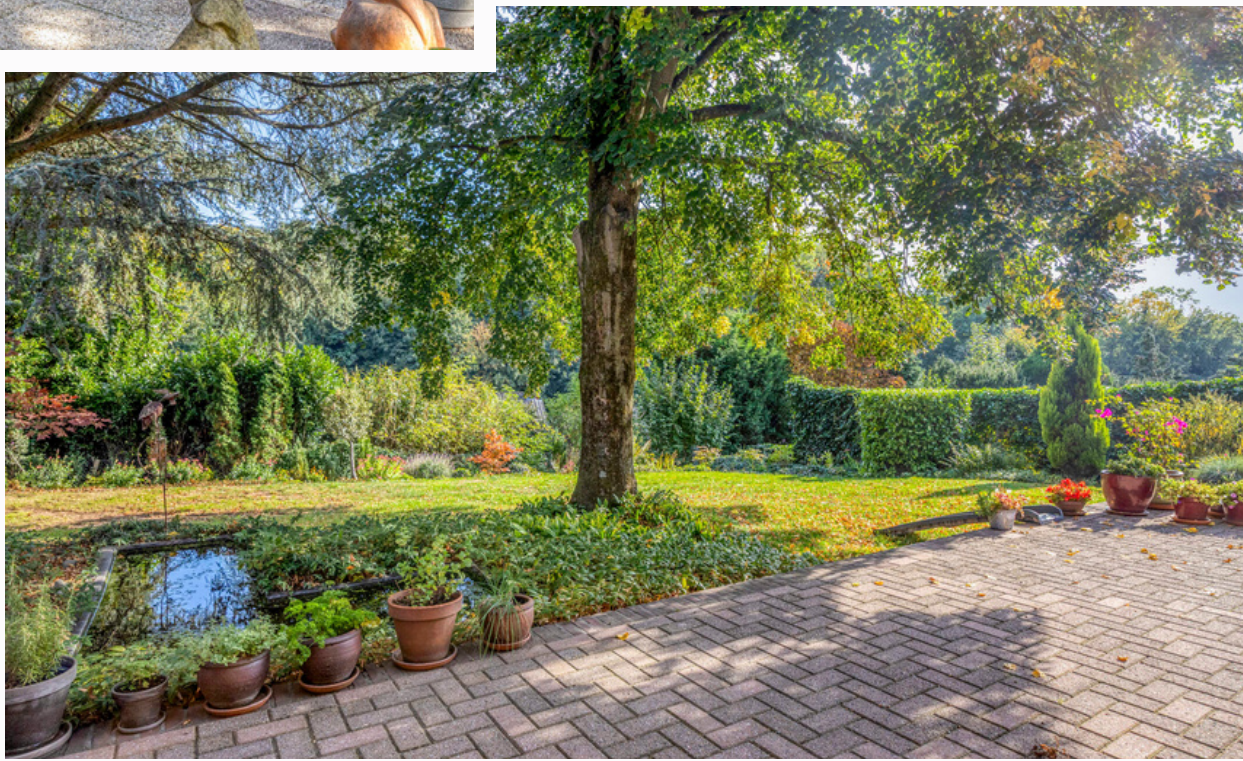
Slaapkamer II(ca.10m²) met ingebouwde kastenwand thans in gebruik als kantoor. Slaapkamer III(ca.10m²) aan de voorzijde van de woning gelegen, tevens heeft men vanuit deze slaapkamer toegang tot de bergzolder. Alle drie de slaapkamers zijn van een parketvloer voorzien en een schrotenplafond.





Tuin en Terras:

De tuin rondom de woning biedt veel privacy en diverse terrassen om van de zon te genieten. De achtertuin is op het zuidoosten gelegen met een groot terras aan de achterzijde die vanuit de living en keuken bereikbaar is. Tevens zijn er twee spiksplinternieuwe grote zonneschermen met led verlichting geplaatst waar men heerlijk in de schaduw kan genieten van het buitenleven.







Begane grond:



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:

- Definitief energielabel B, geldig tot 04-06-2035;
- 16 zonnepanelen, eigendom, geplaatst 2022;
- Cv-ketel Intergas HRE 36/48A, eigendom, bouwjaar 2023 met onderhoudscontract;
- Kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Meterkast, deels stoppenkast en deels vernieuwd in 2022 i.v.m. zonnepanelen;
- Nieuwe elektrische zonneschermen aan de achterzijde van de woning;
- 2 rolluiken met Solarpanelen;
- Boeiboorden en beplating vernieuwd in 2023;
- Houten gevelbekleding voor- en achterzijde geschuurd en geschilderd in 2023/2024;

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