



Pooters makelaardij  
Pro Housing



**Grote Straat 73,  
Berg en Terblijt**

**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 Grote Straat 73, Berg en Terblijt. 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 : € 460.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Op een mooie en rustige locatie in het pittoreske kerkdorp "Berg en Terblijt" is deze fraaie Monumentale hoekwoning gelegen.

Het pand heeft uitstraling en karakter beschikt over een royale living, sfeervolle eetkamer, gesloten keuken, nette badkamer, 4 ruime slaapkamers (gemakkelijk uit te breiden), bijkeuken/werkkamer, provisiekelder, veel potentie op de zolder en een sfeervolle achtertuin met optimale privacy.

Deze woning is landelijk gelegen in het pittoreske kerkdorp Berg en Terblijt, centraal tussen Valkenburg en Maastricht. Hier zijn uitgestrekte wandel- en fietspaden en het is dus een heerlijke plek om te wonen. Het dorp kenmerkt zich door haar goede verbindingswegen richting de autowegen naar Eindhoven, Heerlen, Aken en het centrum van Maastricht. Diverse voorzieningen als winkels, openbaar vervoer en horeca zijn in de directe nabijheid op enkele autominuten gelegen.

## Kenmerken

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| Soort              | : woonhuis            |
| Bouwaard           | : hoekwoning          |
| Woonoppervlakte    | : 263 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | : 270 m <sup>2</sup>  |
| Inhoud             | : 1056 m <sup>3</sup> |
| Aantal slaapkamers | : 4 slaapkamer(s)     |
| Staat              | : goed                |
| Bouwjaar           | : 1750                |

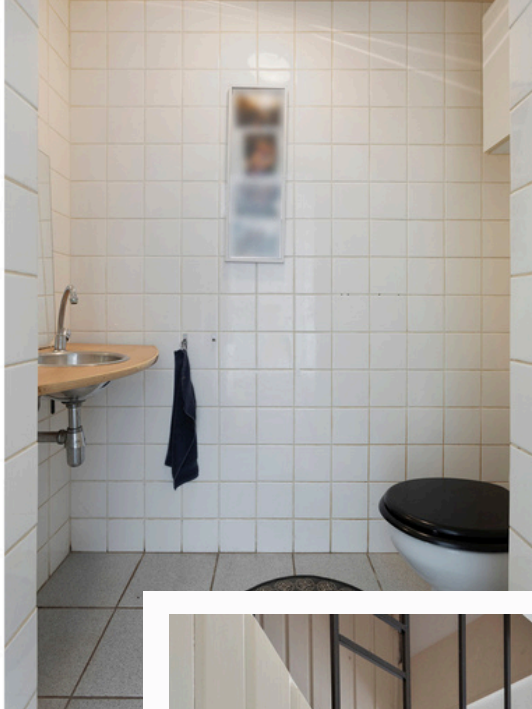
### Isolatie en installaties

|                            |                                           |
|----------------------------|-------------------------------------------|
| Verwarming                 | : privé-hoogrendementsketel<br>(eigendom) |
| Warm water installaties    | : combi cv                                |
| C.V.-combi (warmwaterdeel) | : Ja                                      |
| Ventilatie                 | : natuurlijk                              |
| Beglazing woonkamer        | : HR++                                    |
| Beglazing slaapkamer       | : HR++                                    |

### Afmetingen en voorzieningen

|                        |                                                                                                         |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Woonkamer              | : 37 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Eetkamer               | : 26 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Hal                    | : 12 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Keuken                 | : 16 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Keuken apparatuur      | : dubbele spoelbak, inductie, combi-oven, koelkast hoog<br>model zonder vriesvak, vaatwasser, afzuigkap |
| Badkamer               | : 8 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Badkamer voorzieningen | : ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel                                                              |
| Toilet                 | : 2 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Toilet voorzieningen   | : toilet, fonteintje                                                                                    |
| Slaapkamer 1           | : 26 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Slaapkamer 2           | : 12 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Slaapkamer 3           | : 18 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Slaapkamer 4           | : 28 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Bijkeuken              | : 16 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Opbergruimte           | : 2 m <sup>2</sup>                                                                                      |
| Parkeergelegenheid     | : vrij parkeren                                                                                         |
| Buitenruimte           | : tuin                                                                                                  |
| Buitenruimte           | : 75 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Zolder                 | : 12 m <sup>2</sup>                                                                                     |
| Kelder                 | : 22 m <sup>2</sup>                                                                                     |



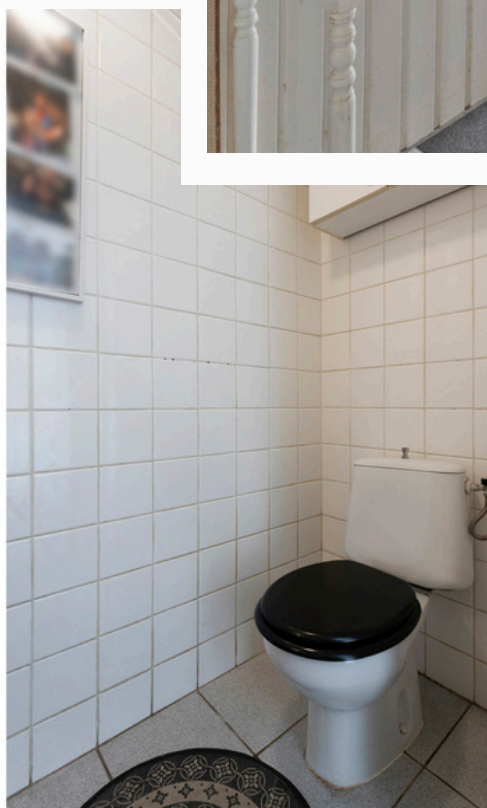


### Kelder:

Vanuit de hal te bereiken uit mergelsteen opgetrokken provisiekelder (ca. 22m<sup>2</sup>), met een maximale stahoogte van ca. 1,95m.

### Begane grond:

Representatieve, statige ontvangsthal (ca. 12,5m<sup>2</sup>) met toilet, trapopgang, moderne meterkast (uitgebreide groepenkast met 7 automaatzekeringen, 2 aardlekschakelaars en dag/nachttariefmeter voor elektra) en toegang tot de living, keuken, kelder en bijkeuken/werkkamer. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteintje.







Sfeervolle en lichtovergoten woonkamer (ca. 37m<sup>2</sup>), voorzien van een mooie parketvloer, houten balkon bij plafond en een originele schouw met houtkachel. Aan de straatzijde is nog een toegangsdeur naar buiten. Vanuit de woonkamer bereikt men met 2 traptreden omhoog de hoger gelegen eetkamer (ca. 26m<sup>2</sup>), welke met openslaande tuideuren toegang geeft tot de achtertuin. Tevens is hier nog een aparte berging (ca. 2,5m<sup>2</sup>) voor het opslaan van spullen, tuinkussens e.d.) In deze eetkamer is de originele houten lambrisering behouden gebleven.







Gesloten leefkeuken (ca. 16,5m<sup>2</sup>), voorzien van een donkere tegelvloer, muurkast, schouw en een keukeninstallatie in hoekopstelling met boven- en onderkasten, voldoende werkruimte en de navolgende apparatuur: 2 spoelbakken, vaatwasser, oven, koelkast, keramische kookplaat met 4 zones en een afzuiginstallatie. Tegenover de keuken is de bijkeuken/werkkamer (ca. 16m<sup>2</sup>) gelegen. In deze ruimte zijn o.a. ook de aansluitpunten voor het witgoed gerealiseerd. Deze ruimte is momenteel in gebruik als bijkeuken, maar kan ook ingericht worden als kantoor/werkkamer en of extra slaapkamer op de begane grond, met tweede badkamer. Dit geeft het pand uitstekende mogelijkheden voor levensloopbestendig wonen.







### Eerste verdieping:

Via vaste trap te bereiken ruimtelijke overloop (ca. 14,5m<sup>2</sup>) met wandkasten, trapopgang naar de zolder en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers (ca. 26, 12 en 18m<sup>2</sup>) beschikken over houten plankenvloeren, houten kozijnen met isolerende beglazing en de originele paneeldeuren. De kamer van 26m<sup>2</sup> beschikt nog over de originele houten balkon in het plafond, ingebouwde kastenwand en een aparte leeshoek met een inbouwkast.



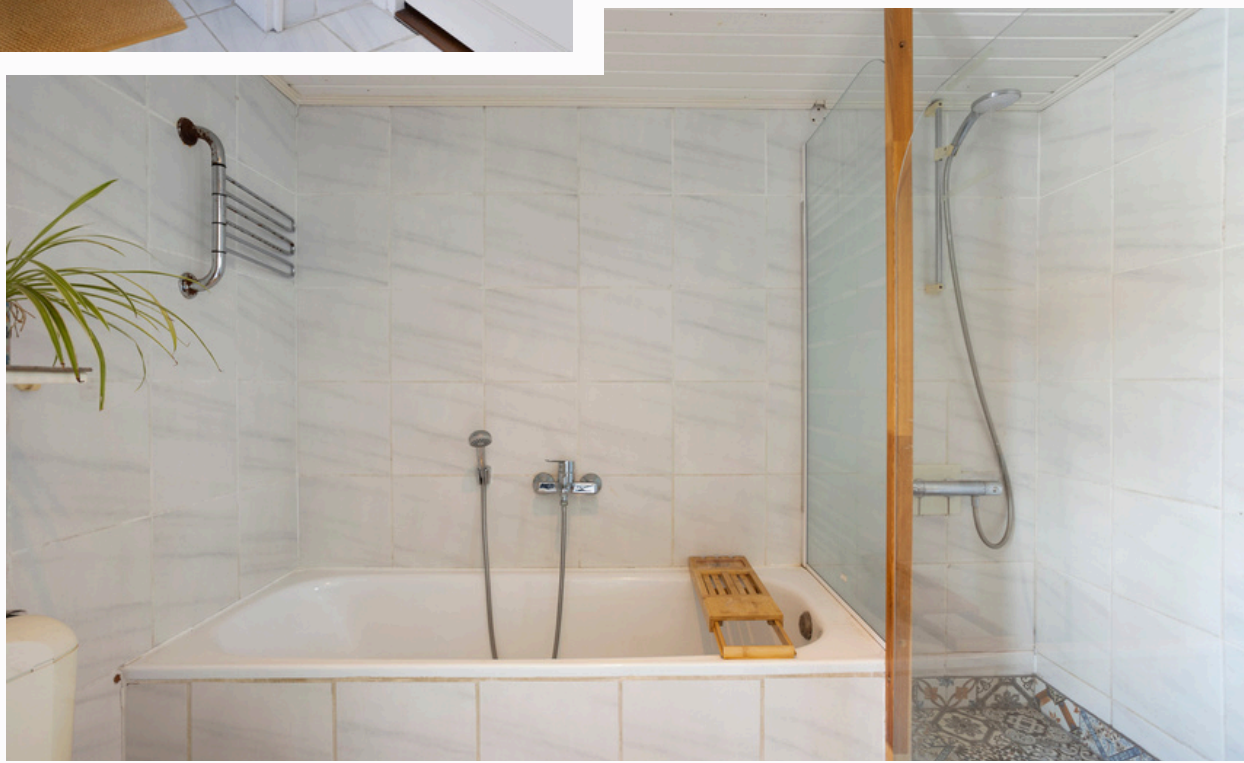








De badkamer (ca. 8m<sup>2</sup>) is geheel betegeld en voorzien van een XL douche, ligbad, staand closet, dubbele wastafel met onderkast, spiegel en een koof met inbouwspots.







### **Tweede verdieping:**

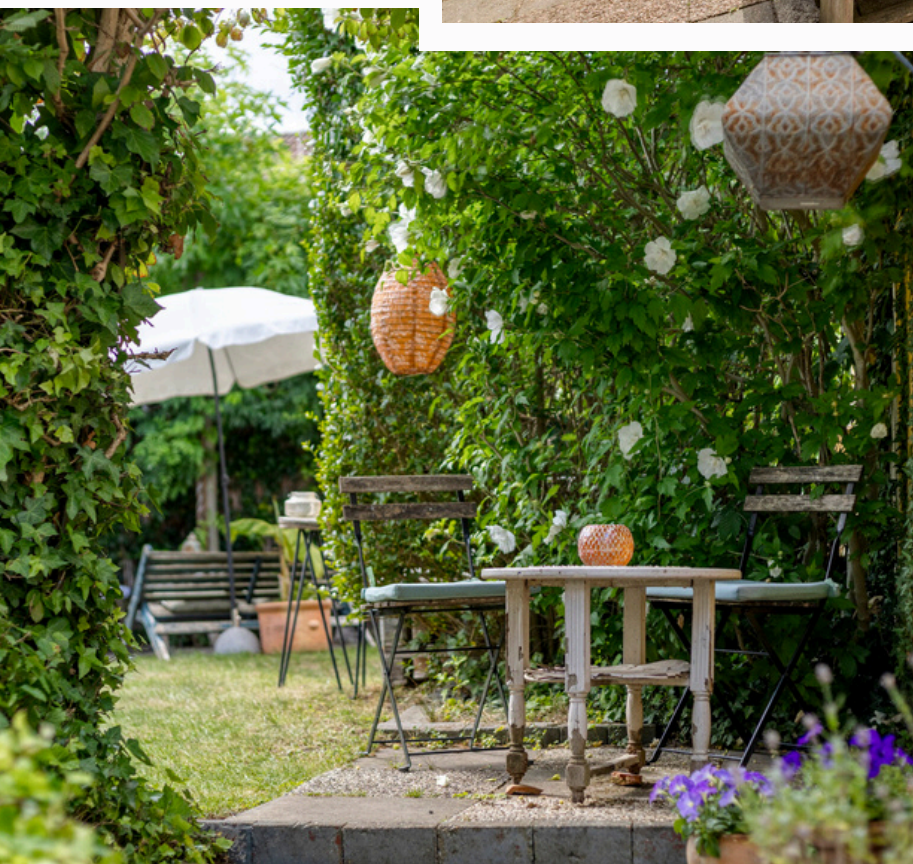
Via vaste te bereiken ruime overloop (ca. 9m<sup>2</sup>), met toegang tot een royale slaapkamer en 2 bergingen. De slaapkamer (ca. 28m<sup>2</sup>) beschikt over een vast raam en 2 dakramen. De verdiepingsvloer is van hout, afgewerkt met vloerbedekking. De 2 bergingen (ca. 7 en 8m<sup>2</sup>) beschikken beiden over een dakraam. In 1 van deze bergingen is de opstelling van de Cv-ketel (merk: Vaillant, Combi, eigendom & bouwjaar 2015). Met enkele aanpassingen kunnen deze bergingen ingericht en gebruikt worden als extra slaapkamers.



### **zolder:**

Boven de tweede verdieping is nog een ruime bergzolder (ca. 12m<sup>2</sup>) gelegen, met vide tot in de nok van het pand. Deze zolder biedt een nieuwe eigenaar nog volop mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimte. De huidige eigenaar/bewoner van het pand heeft een compleet plan klaar liggen ter renovatie van de zolder, met offerte en vergunning van de Gemeente i.v.m. monumentale status van het pand. Geïnteresseerden kunnen dit plan met offerte en deze vergunning uiteraard inzien en/of gebruiken in de toekomst.





### Tuin:

Sfeervolle achtertuin (ca. 75m<sup>2</sup>), gesitueerd op het westen. De tuin is deels beklinderd en voorzien van niveauverschillen, diverse volwassen beplantingen, borders, stukje gazon en meerdere terrasjes. In een oase van groen en rust kan men hier genieten van een optimale privacy en al het moois dat deze prachtige woonomgeving te bieden heeft.

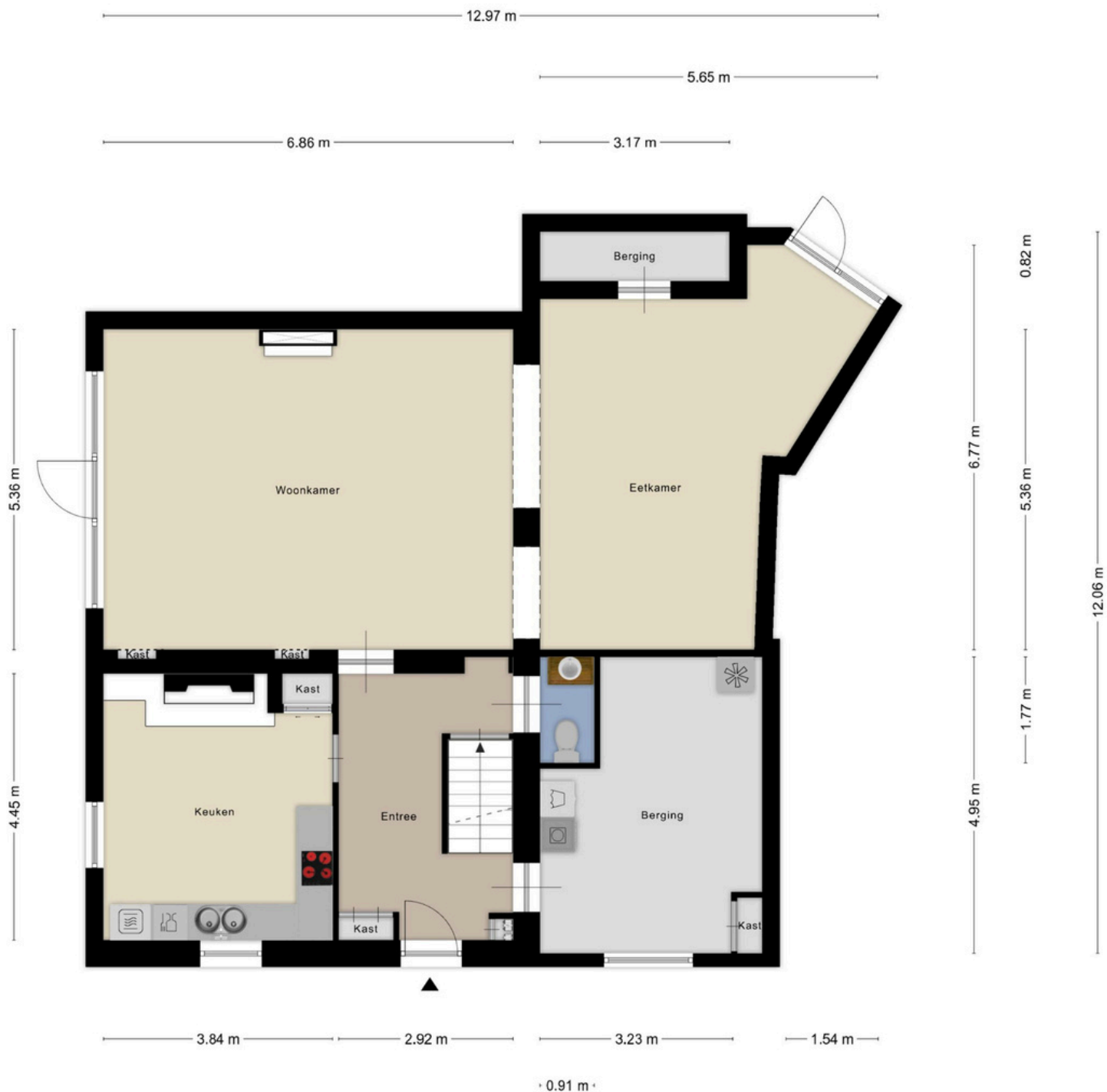








## Begane grond:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



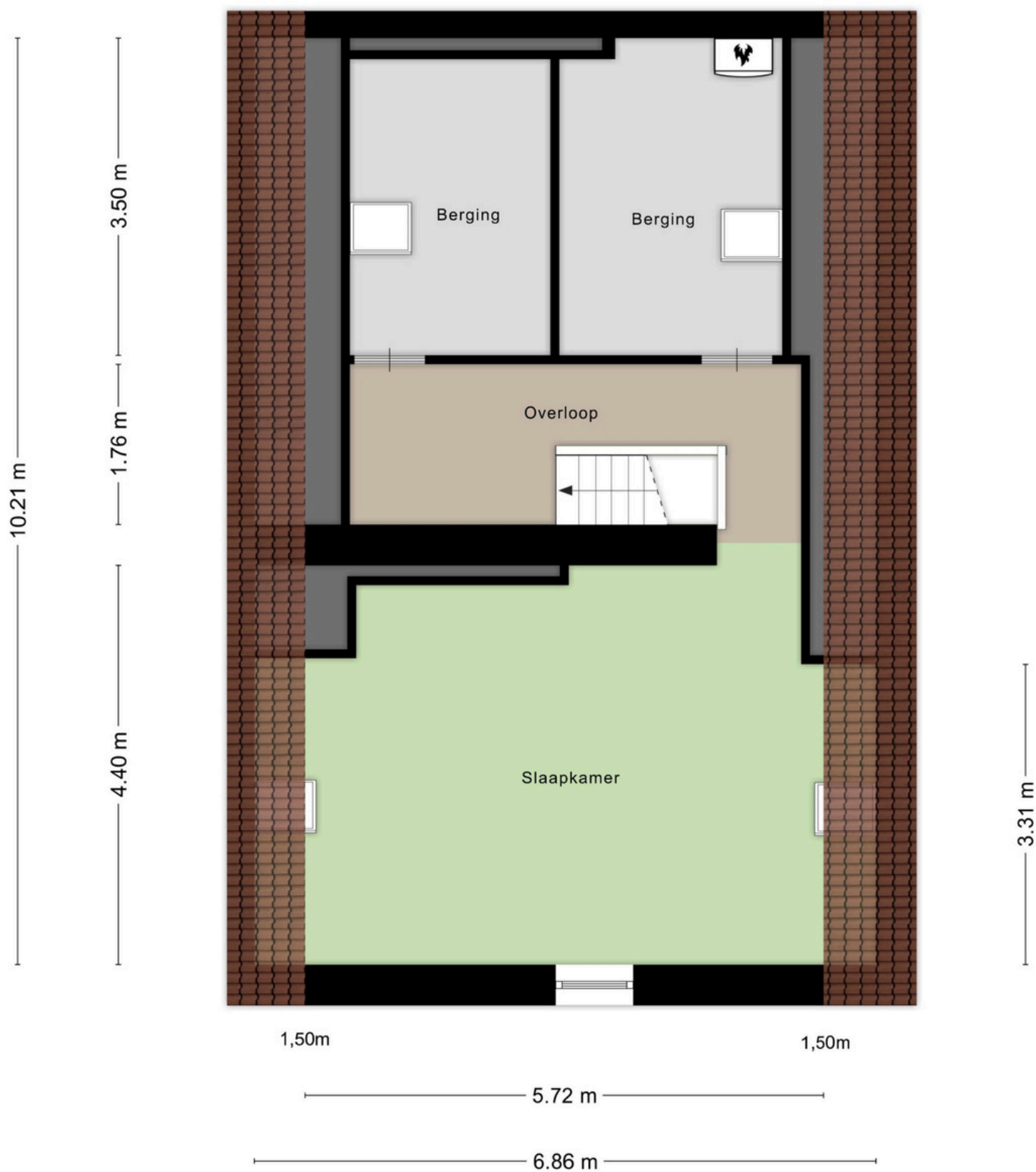
## Eerste verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## Tweede verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



## 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:

- Monumentale hoekwoning met een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 263m<sup>2</sup>, welke nog verder is uit te breiden;
- Woning staat geregistreerd als Rijksmonument in het Rijksmonumentenregister met nummer: 42100.

(Beschrijving: Hoeve van mergel, XVIII. Segmentboogingang en -vensters van Naamse steen. Geprofileerde daklijst)

- Grotendeels voorzien van houten kozijnen met isolerende HR++ beglazing;
- Moderne groepenkast met 2 aardlekschakelaars en 7 automaatgroepen;
- 4 ruime slaapkamers aanwezig, zeer gemakkelijk uit te breiden;
- Sfeervolle achtertuin met veel privacy;
- Mogelijkheden voor kantoor/praktijk aan huis en/of levensloopbestendig wonen;
- Zolder met veel potentie voor het realiseren van extra woonruimte;
- Cv-ketel (merk: Vaillant Combi, eigendom & bouwjaar 2015);
- Gelegen op een perceel van 270m<sup>2</sup>;
- Voldoende parkeergelegenheid direct in de straat en in de omliggende straten;
- De huidige eigenaar/bewoner van het pand heeft een compleet plan klaar liggen ter renovatie van de zolder, met offerte en vergunning van de Gemeente i.v.m. monumentale status van het pand. Geïnteresseerden kunnen dit plan met offerte en deze vergunning uiteraard inzien en/of gebruiken in de toekomst.
- 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](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**