



Pooters makelaardij
Pro Housing

's-Herenelderenlaan 26,
- Maastricht

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 's-Herenelderenlaan 26, Maastricht. 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 : € 449.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze royale tussenwoning is ideaal voor wie op zoek is naar ruimte met een praktische indeling. De woning beschikt over o.a. drie volwaardige slaapkamers, een ruime woonkamer, een groot dakterras, een ruime achtertuin met buitenberging, een bijkeuken en een inpandige garage die is gesplitst in een wasruimte en (fietsen)berging. Gelegen in een rustige, kindvriendelijke woonwijk met alle dagelijkse voorzieningen in de buurt. De woning is eveneens volledig geïsoleerd en beschikt over definitief energielabel B.

De woning is gelegen in de rustige en kindvriendelijke woonwijk Hazendans, bekend om haar groene opzet en prettige woonklimaat. De buurt kenmerkt zich door een mix van eengezinswoningen, speelvoorzieningen en voldoende parkeergelegenheid.

Hazendans ligt op korte afstand van diverse scholen, sportclubs en winkelveorzieningen, waardoor alle dagelijkse behoeften binnen handbereik zijn. Daarnaast zorgen goede openbaarvervoersverbindingen en nabijgelegen uitvalswegen voor een snelle bereikbaarheid van het stadscentrum en omliggende gebieden.

Kenmerken

Wijk	: Dousberg-Hazendans
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: tussenwoning
Woonoppervlakte	: 142 m ²
Perceeloppervlakte	: 249 m ²
Inhoud	: 528 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1998
Energielabel	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 38 m ²
Hal	: 7 m ²
Keuken	: 9 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, combi magnetron
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: toilet, dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 17 m ²
Slaapkamer 2	: 15 m ²
Slaapkamer 3	: 15 m ²
Bijkeuken	: 4 m ²
Opbergruimte	: 5 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 17 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin, dakterras
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de voortuin betreedt je de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet met wandcloset en fonteintje, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is voorzien van een gesealde grindvloer.

De woonkamer (38m²) is ruim en licht, met openslaande deuren naar de achtertuin. Aan de achterzijde bevinden zich een zonnescherm en een rolluik, beide momenteel defect.





De semi open keuken (9m²) in hoekopstelling is voorzien van een 5-pits gasfornuis met afzuigkap en een kunststof werkblad. De combimagnetron is defect en de keuken verdient modernisering, wat ruimte biedt om deze geheel naar eigen wens te vernieuwen. Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken (4m²) met tegelvloer, een extra keukenblok en een openslaande deur naar de tuin.





De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels betegeld, biedt veel privacy, beschikt over een praktische buitenberging en is gunstig gelegen op het zonnige zuiden.

Via de bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. Deze is momenteel gesplitst in twee ruimtes, namelijk een (fietsen)berging (7m²) aan de voorzijde met elektrische sectionaalpoort en een aparte berging (10m²) aan de achterzijde met wasmachineaansluiting. Indien gewenst is het muurtje tussen beide ruimtes eenvoudig te verwijderen, zodat de garage weer als een geheel te gebruiken is.





Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers van respectievelijk 17m² en 15m² en de badkamer. Beide slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en handmatig bedienbare rolluiken. Eén van de slaapkamers beschikt over een royale inbouwkast.





De moderne badkamer (5m²) is acht jaar geleden vernieuwd en is ingericht met een dubbele wastafel, een inloofdouche met regenfunctie en een wandcloset.





Tweede verdieping:

De tweede verdieping is middels een vaste trap bereikbaar. Hier vindt u een overloop, een derde slaapkamer (15m²) voorzien van een laminaatvloer, rolluiken en een aparte technische ruimte (5m²) met cv-installatie, mechanische ventilatie en een tweede wasmachineaansluiting.

Een groot pluspunt is het royale dakterras van circa 20m². Dit terras is bereikbaar via de overloop en biedt volop ruimte voor een zit- of loungegedeelte, met veel privacy en zonuren.



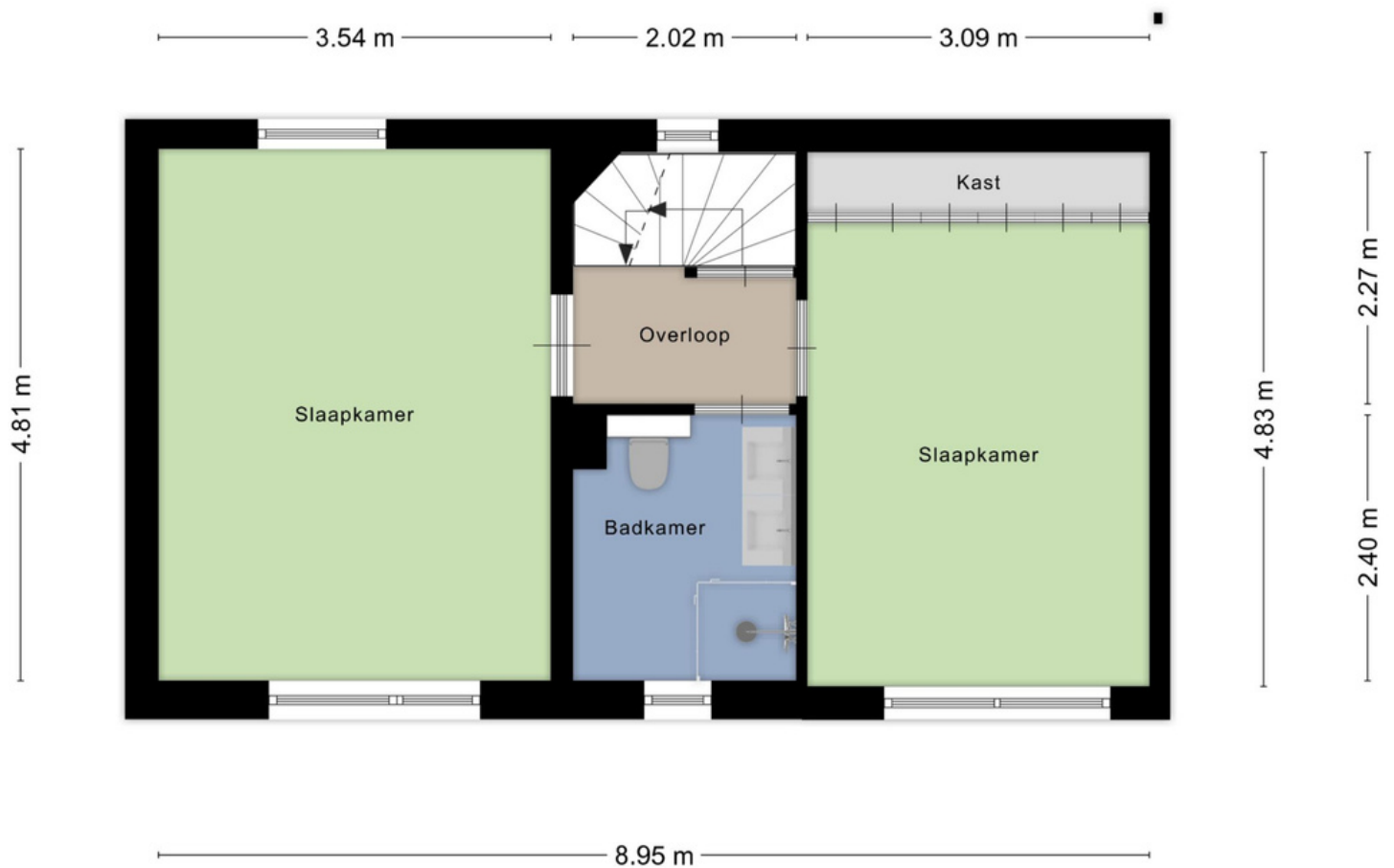


Begane grond:



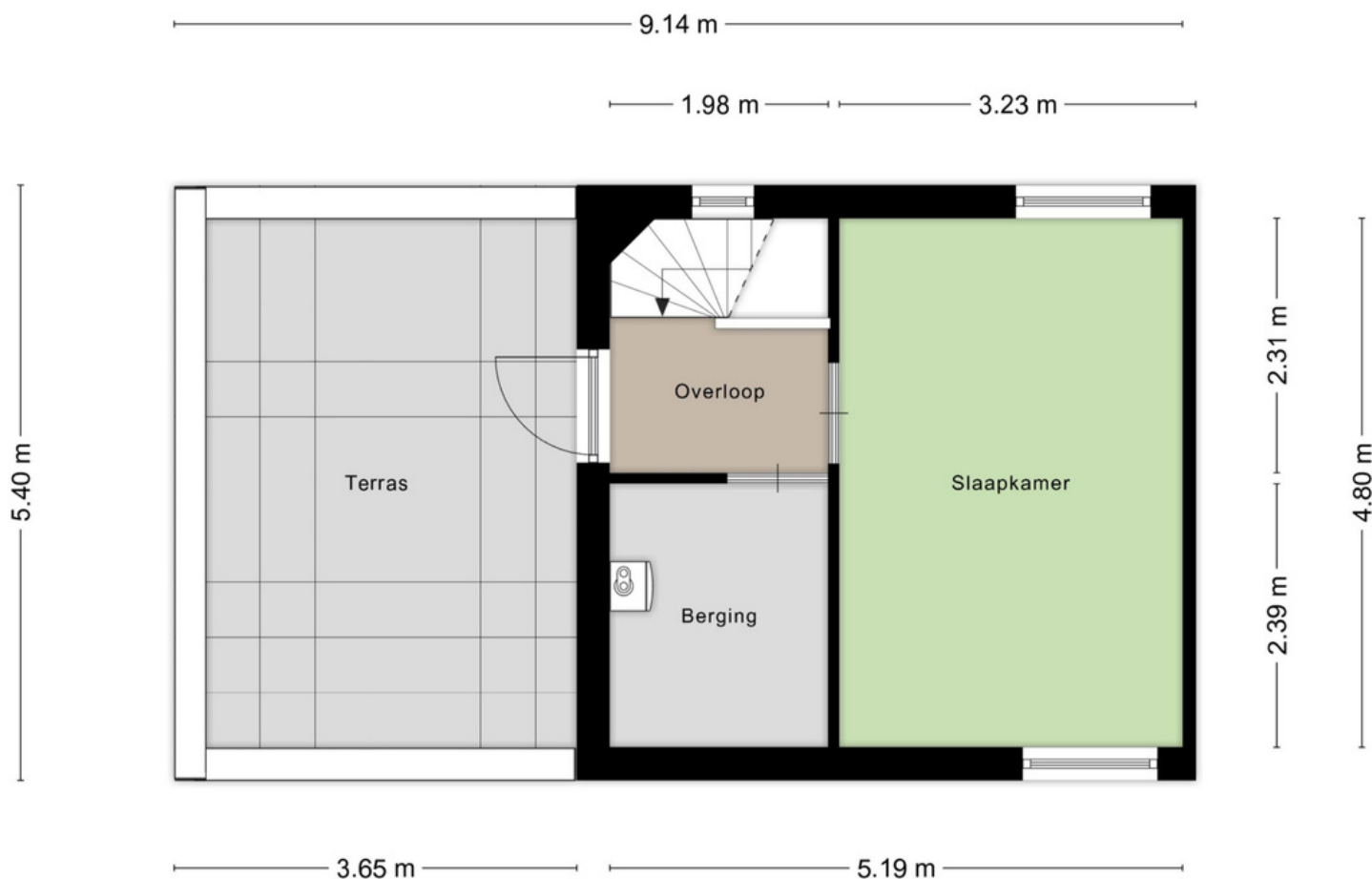
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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:

- De woning dient deels gemoderniseerd te worden;
- De woning is grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken (elektrisch en handmatig);
- Dak-, vloer- en spouwmuurisolatie aanwezig;
- Inpandige garage, gesplitst in berging met wasmachineaansluiting en (fietsen)berging;
- Muur tussen berging met wasmachineaansluiting en fietsenberging eenvoudig te verwijderen om garagefunctie te herstellen;
- Wasmachineaansluitingen op de begane grond en tweede verdieping;
- De begane grond is voorzien van een gesealde grindvloer. De eerste en tweede verdieping beschikken over een laminaatvloer (m.u.v. badkamer en technische ruimte);
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Intergas HRE; bj.2014; huur). Volta € 42,88 per maand;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Dakterras van ca 20m²;
- Onderhoudsvriendelijke en privacyrijke achtertuin gelegen op het zonnige zuiden;
- Definitief energielabel B.

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