



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Kruisboogruwe 21,
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 Kruisboogruwe 21, 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 : € 315.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op een centrale locatie in de wijk Malberg ligt deze verzorgde en ruime tussenwoning met vier slaapkamers, een doorzonwoonkamer, zonnige tuin op het zuidoosten en een praktische stenen berging. De woning is gelegen in een kindvriendelijke buurt, op loopafstand van het Kindcentrum Manjefiek Malberg, een winkelcentrum, diverse groenvoorzieningen en het openbaar vervoer. Dankzij de gunstige ligging zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, terwijl het centrum van Maastricht op korte fietsafstand te bereiken is.

Deze aantrekkelijke woning is gelegen in een rustige straat in de wijk Malberg, een groene en kindvriendelijke buurt met uitstekende voorzieningen in de directe omgeving. Supermarkten, scholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Het bruisende centrum van Maastricht is snel en eenvoudig per fiets bereikbaar. Bovendien liggen uitvalswegen richting onder andere de A2 en A79 op slechts enkele autominuten afstand, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid richting omliggende steden en regio's.

Kenmerken

Wijk	: Malberg
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: tussenwoning
Woonoppervlakte	: 101 m ²
Perceeloppervlakte	: 113 m ²
Inhoud	: 358 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1993
Energie label	: B

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 26 m ²
Hal	: 3 m ²
Keuken	: 5 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, combi magnetron, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: toilet, dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 13 m ²
Slaapkamer 2	: 9 m ²
Slaapkamer 3	: 7 m ²
Slaapkamer 4	: 12 m ²
Opbergruimte	: 7 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren
Buitenruimte	: tuin, terras
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Entree/hal met meterkast (voorzien van 7 groepen en aardlekschakelaar), een garderobenis en het gastentoilet. De moderne toiletruimte is in 2018 vernieuwd en voorzien van een wandcloset en fonteintje met meubel.





De doorzonwoonkamer (26m²) is dankzij de grote raampartijen heerlijk licht en biedt toegang tot de achtertuin via een tuindeur. De woonkamer is voorzien van een moderne laminaatvloer en strakke wandafwerking, wat bijdraagt aan een verzorgde uitstraling.





De open keuken is in 2021 volledig vernieuwd en beschikt over een stijlvol schiereiland met een hoogwaardig marmeren werkblad. De keuken is uitgerust met moderne Siemens apparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met grillfunctie, combimagnetron, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, afzuigkap en een spoelbak.





De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten en vrijwel volledig betegeld, waardoor deze zeer onderhoudsvriendelijk is. In 2022 is kunstgras aangelegd, wat extra comfort en een groene uitstraling biedt. De tuin beschikt over een achterom en een vrijstaande stenen berging (7m²), ideaal voor het stallen van fietsen of tuinbenodigdheden. Daarnaast is in 2021 een sfeervolle overkapping met geïntegreerde ledverlichting gerealiseerd, perfect voor gezellige avonden buiten.

De voortuin is in 2022 opnieuw betegeld en draagt bij aan de verzorgde uitstraling van de woning.





Eerste verdieping:

De overloop (4m²) geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een moderne laminaatvloer. Slaapkamer 1 (13m²), gelegen aan de achterzijde, beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken. Slaapkamer 2 (9m²), is aan de voorzijde gelegen en voorzien van handbediende rolluiken. Slaapkamer 3 (7m²), is eveneens aan de achterzijde gelegen met uitzicht op de tuin.





De luxe badkamer (5m²) is in 2018 volledig vernieuwd en voorzien van hoogwaardige materialen en een moderne uitstraling. De ruimte beschikt over een eigentijdse tegelvloer, een wandcloset, een dubbele vaste wastafel in een strak ombouwmeubel, een regendouche met massagefunctie en een radiator. Dankzij de doordachte indeling en luxe afwerking is deze badkamer een echte eyecatcher en biedt het dagelijks comfort op niveau.





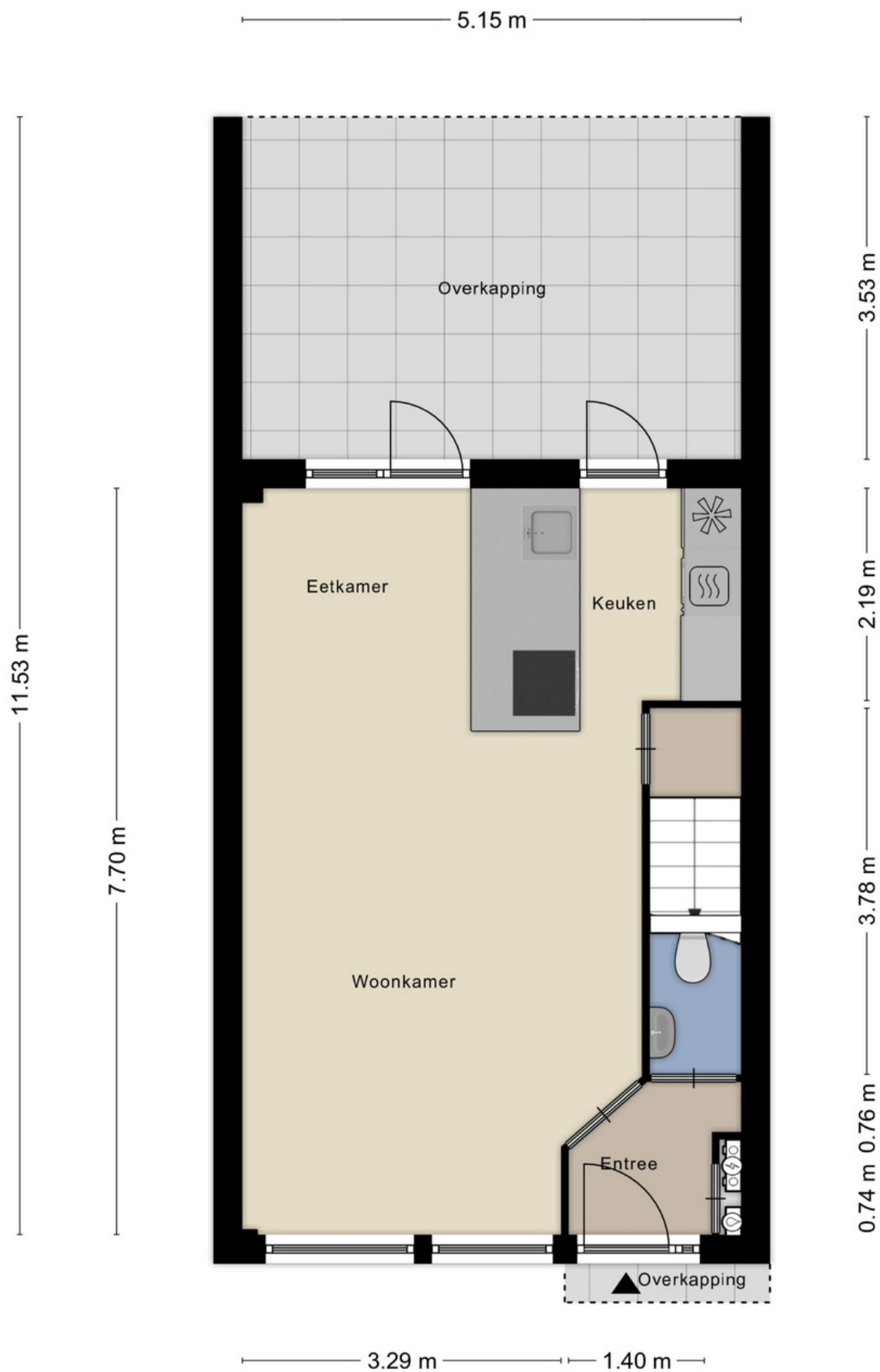
Tweede verdieping:

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en biedt verrassend veel extra leefruimte. Op de voorzolder (12m²) bevinden zich de aansluitingen voor wasmachine en droger, de mechanische ventilatie, evenals de opstelling van de HR-combiketel.

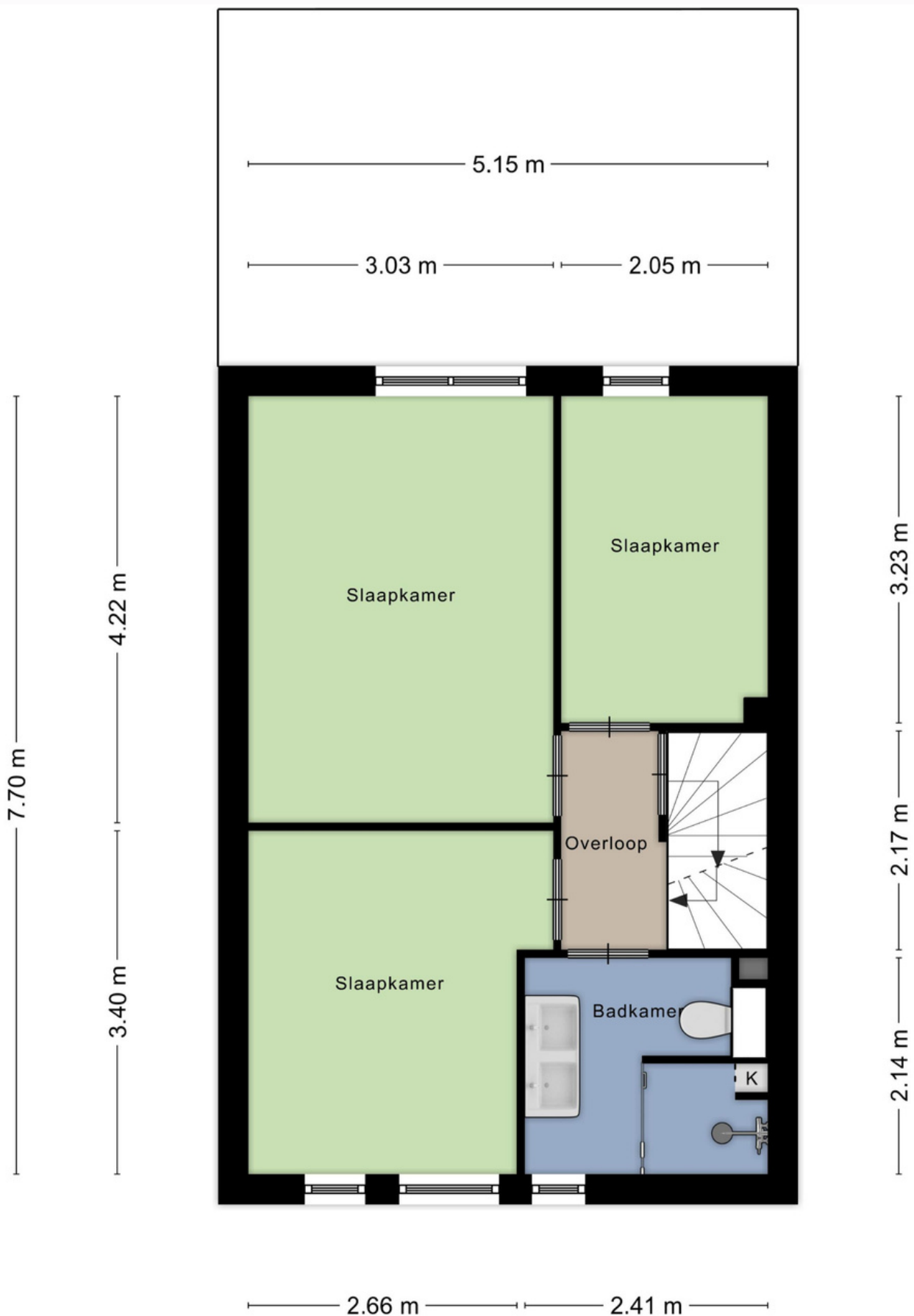
De vierde slaapkamer (12m²) is ruim bemeten en beschikt over inbouwkasten en een groot Velux-dakraam, wat zorgt voor aangenaam daglicht. Deze kamer is thans in gebruik als walk-in-closet. Het dak is voorzien van isolatie, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energiezuinigheid.



Begane grond:



Eerste verdieping:

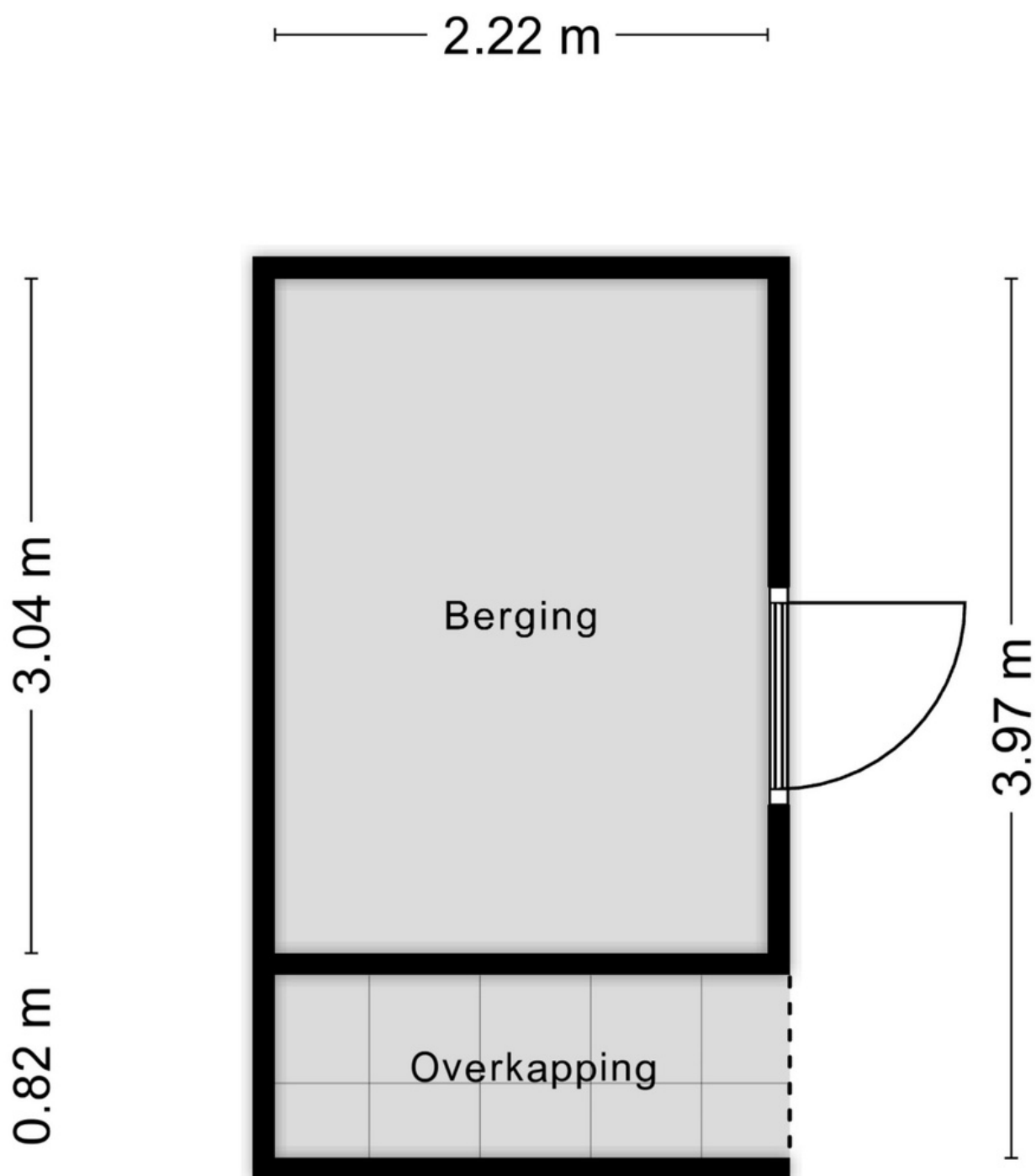


Tweede verdieping:



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

Berging:



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:

- Goed onderhouden en instapklare woning;
- Voorzien van vier volwaardige slaapkamers;
- Vrijwel volledig voorzien van houten kozijnen met isolerende beglazing;
- Nagenoeg geheel uitgerust met rolluiken (deels elektrisch bedienbaar);
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Nefit HR; bj. 2010; eigendom);
- Luxe open keuken met schiereiland en hoogwaardige Siemens apparatuur, vernieuwd in 2021;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2018;
- Overkapping met sfeervolle ledverlichting gerealiseerd in 2021;
- Voortuin opnieuw betegeld in 2022;
- Kunstgras in achtertuin aangelegd in 2022;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- Achtertuin met gunstige zonligging (zuidoosten);
- Centrale ligging in een rustige, kindvriendelijke buurt met alle voorzieningen op loopafstand;
- Centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum van Maastricht;
- Definitief energielabel 'B';
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat.

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