



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Moorveldsberg 50,
Moorveld**

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 Moorveltsberg 50, Moorveld. 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 : € 585.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Vrijstaande gerenoveerde woonboerderij gelegen op een royaal perceel in een rustige omgeving in Geulle.

De woning - oorspronkelijk bouwjaar 1849 - beschikt over een woonoppervlakte van ca. 170 m² en combineert authentieke charme met een grotendeels vernieuwde basis. Het perceel is ca. 1.380 m² groot en grenst aan het achterliggende bos, waardoor u volop kunt genieten van rust, privacy en natuur. De woning beschikt over een ruime woonkamer, moderne keuken met eetkamer, twee (mogelijke) slaapkamers, moderne badkamer en een riante tuin met terrasgedeelte onder het schuine dak. Daarnaast zijn er een kelder, twee zolderruimtes, een garage en een bijkeuken.

De vrijstaande woning is gelegen aan de bosrand en heeft een fraaie en rustige ligging. Geulle is een sfeervol dorp in Zuid-Limburg met uitstekende bereikbaarheid richting Maastricht, Meerssen en de autosnelwegen. Het dorp biedt rust, natuur en een prettige woonomgeving, terwijl voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig zijn.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 170 m ²
Perceeloppervlakte	: 1380 m ²
Inhoud	: 850 m ³
Aantal slaapkamers	: 2 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1849
Energie label	: E

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie, vloerisolatie
Warm water installaties	: boiler
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: Enkel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 47 m ²
Eetkamer	: 16 m ²
Hal	: 9 m ²
Keuken	: 12 m ²
Badkamer	: 16 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, dubbele wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet
Slaapkamer 1	: 49 m ²
Slaapkamer 2	: 14 m ²
Opbergruimte	: 13 m ²
Parkeergelegenheid	: oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Kelder	: 22 m ²



Begane grond:

Entree/hal met hangtoilet, volledig vernieuwde meterkast (3-fasen aansluiting), trap naar de eerste verdieping en toegang naar woonkamer en eetkamer.

Het toilet is nieuw geplaatst en voorzien van speciaal vervaardigde wandtegels en afzuiging op bewegingsdetectie.





De woonkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en verdeeld in een voorkamer en serre. De volledige begane grond is aangepakt:

- voormalige zitkuil is gelijkvloers gemaakt i.v.m. levensloopbestendigheid
- vloeren zijn geïsoleerd en vernieuwd
- houten balken zijn hersteld
- oude deuren opnieuw afgewerkt en zodoende behouden
- wandcontactdozen deels uitgerust met USB-aansluitingen
- verlichting werkt via Philips Hue smart-systeem





Via de serre toegang naar de keuken met eetkamer. Deze ruimte is strak en modern afgewerkt met inbouwspots, gestucte wanden met lambrisering en voldoende geïsoleerde raampartijen en een verbrede deur naar de tuin. De keuken is voorzien van nieuwe apparatuur: vaatwasser, koelkast, oven-magnetroncombinatie en een Quooker-achtige boiler. In de eetkamer is bekabeling voor audio onzichtbaar verwerkt in vloer en wanden.





Vanuit de eetkamer toegang tot de kelder. De kelder heeft een nieuwe vloerafwerking (Ardense mergelsplit) en geïsoleerd gewelfd plafond, waardoor deze optimaal geschikt is als wijnkelder of opslagruimte.

Via de keuken is tevens toegang tot de garage en bijkeuken. De garage kan multifunctioneel worden gebruikt (bijv. slaapkamer, werkruimte). De bijkeuken beschikt over een extra keukenblok en aansluitingen voor witgoed en kan eveneens dienen als werkplaats of extra badkamer.





Eerste verdieping:

Via de hal toegang tot de verdiepingsvloer met volop mogelijkheden voor het creëren van meerdere slaapkamers of hobby-/werkkamers.





De badkamer is modern afgewerkt en voorzien van een vrijstaand ligbad, drie ingebouwde kasten en voorbereiding voor dubbele wastafels.



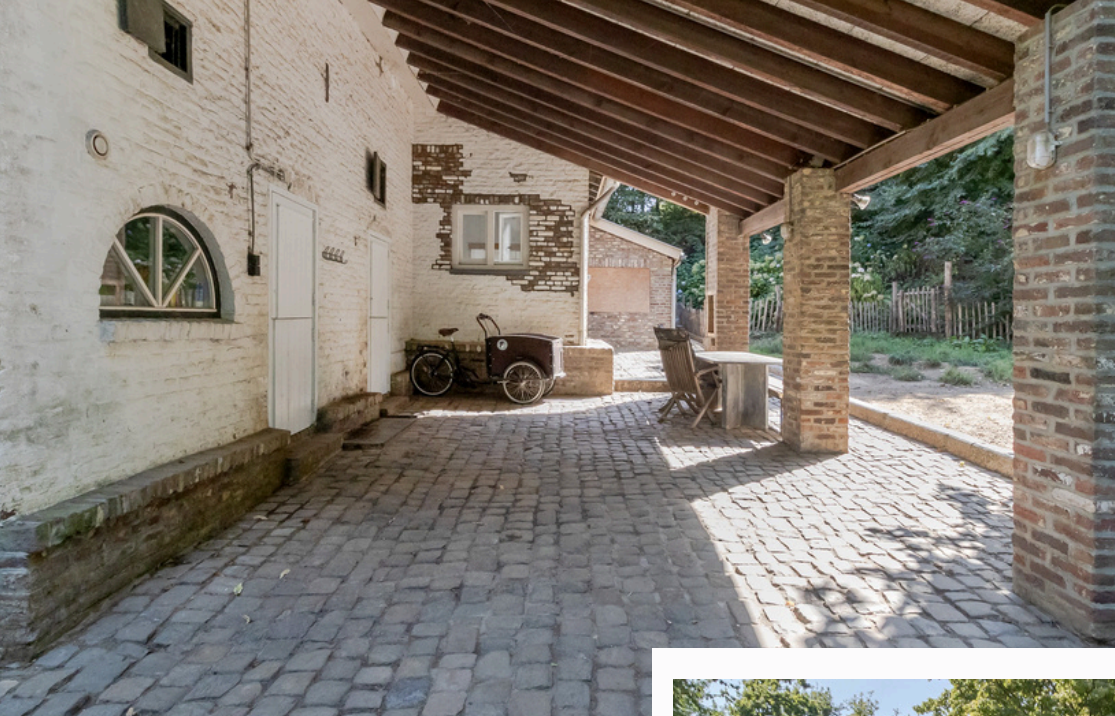


Via de badkamer is toegang tot een tweede kamer, geschikt als slaap- of kledkamer. Een technische ruimte biedt mogelijkheid voor extra sanitair (toilet/douche).

Zolders:

Boven de garage ligt een ruime zolder, geschikt als berging of hobbyruimte. Boven de bijkeuken bevindt zich een lagere tweede zolder.

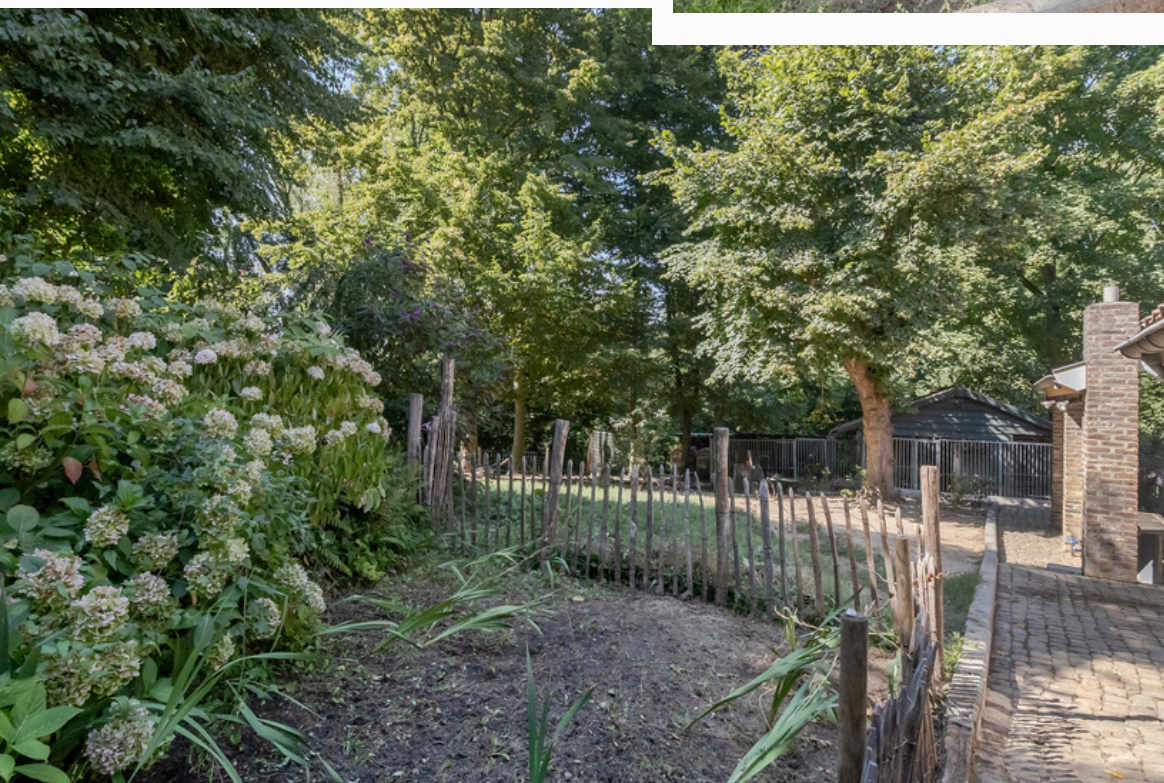




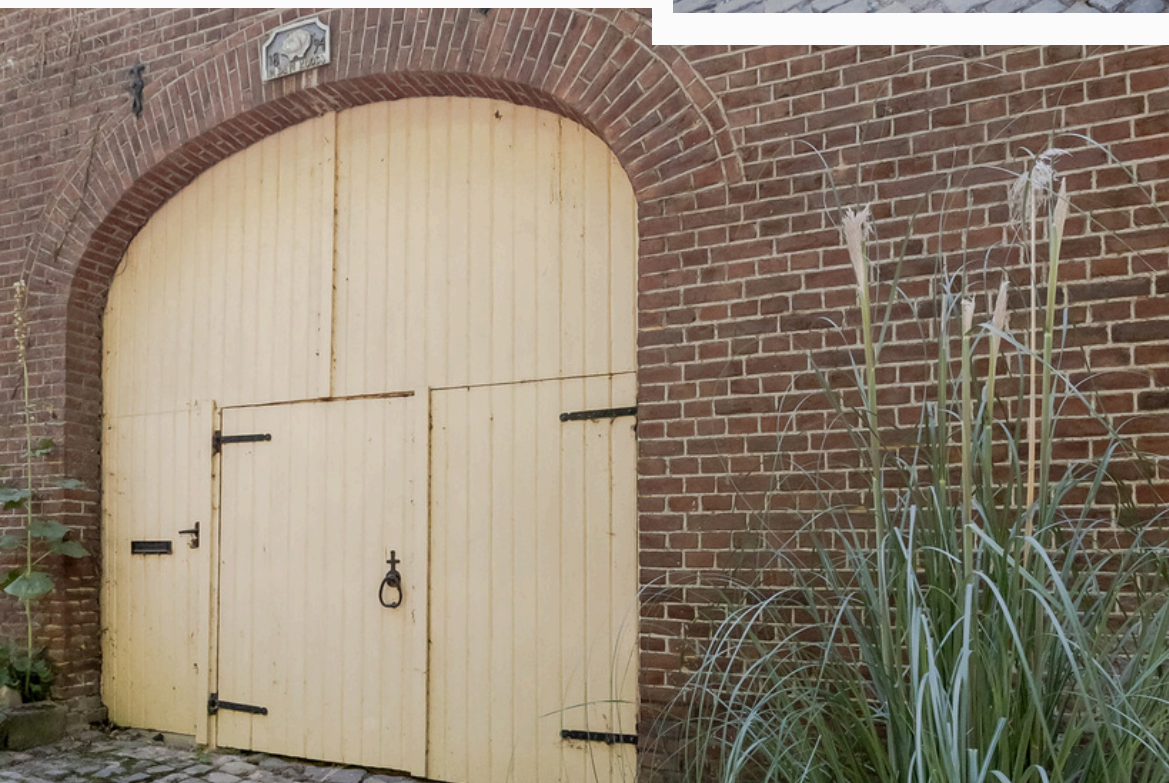
Buitenruimte:

Het perceel is royaal en biedt volop privacy. De tuin is volledig opnieuw ingedeeld: aarde is herverdeeld en er is een groot overkapt terras. De tuin grenst direct aan het bos en biedt tal van mogelijkheden: zwembijver, moestuin, fruitgaard, dierenverblijf of hottub met uitzicht op de avondzon.

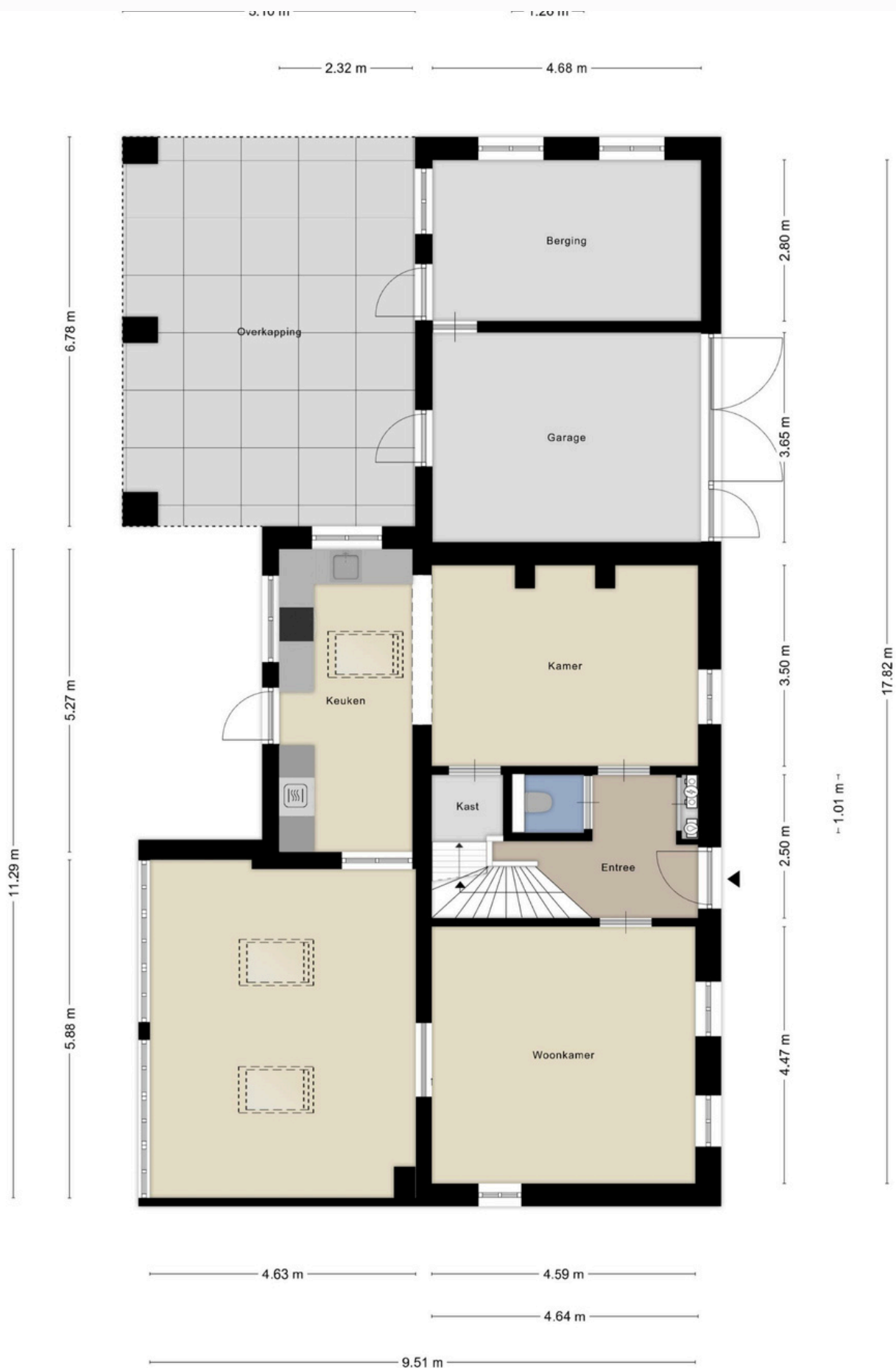
Aan beide zijden van de woning bevindt zich een oprit; de rechterzijde heeft een poort.





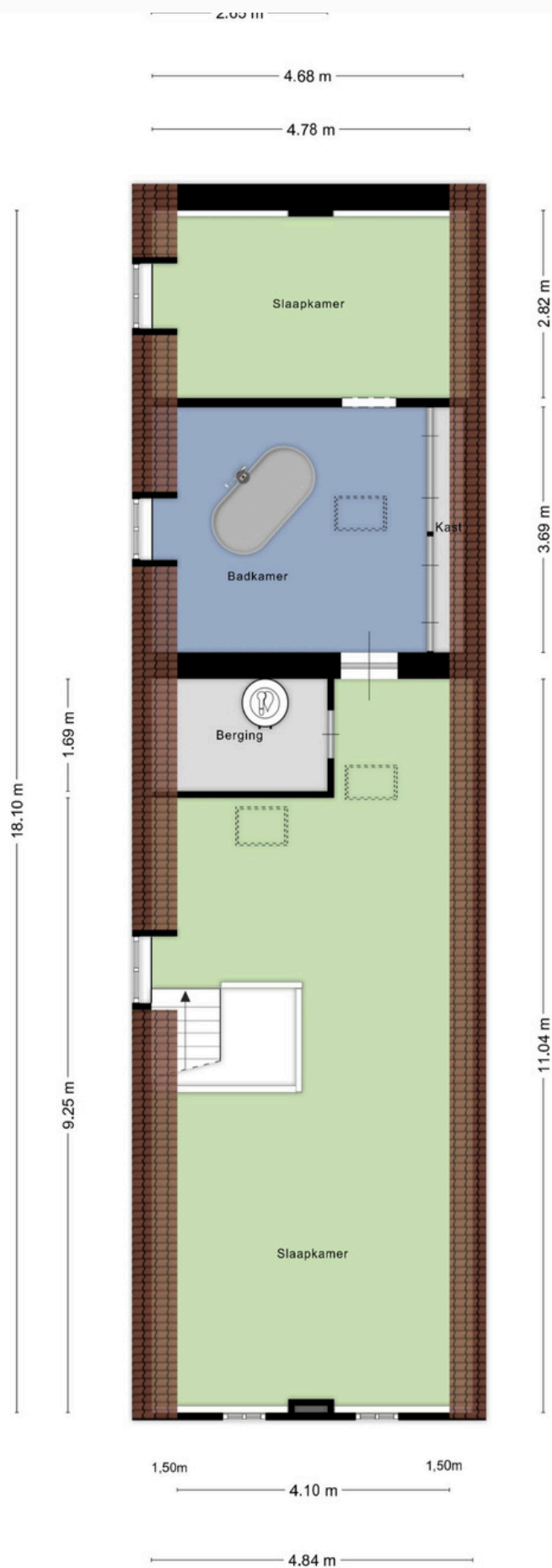


Begane grond:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste 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:

- Vrijstaande woonboerderij met authentieke uitstraling en modern comfort
- Gelegen op royaal perceel van ca. 1.380m²
- Binnenzijde volledig gestript en opnieuw opgebouwd
- Nieuwe elektra en meterkast (3 fasen)
- Nieuwe waterleidingen
- Slimme Philips Hue verlichting door gehele woning
- Levensloopbestendige begane grond (geen treden/dorpels)
- Geïsoleerde en vernieuwde vloeren
- Deels geïsoleerde ramen
- Woning geheel gasloos (gemeente Meerssen beleid)
- Kelder geschikt als wijnkelder
- Tuin opnieuw ingedeeld en voorbereid voor maatwerkbepplanting
- Energielabel E (volgens huidige meting)
- Kadastrale nummers: B 4228 (pacht) en B 4229 (eigendom), B 4231 (eigendom)

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