



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Ermerikstraat 7,
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 Ermerikstraat 7, 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 : € 339.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze ruime tussenwoning met aanbouw en zes zonnepanelen is gelegen in de gewilde wijk Malpertuis. Met maar liefst vier slaapkamers is er ruimte genoeg voor het hele gezin, logees of een werkplek aan huis. De moderne keuken uit 2016 bevindt zich aan de voorzijde en is een heerlijke plek om samen te koken en te genieten. Aan de achterzijde vind je de lichte woonkamer met aanbouw: dankzij de lichtstraat stroomt het daglicht hier rijkelijk binnen, wat zorgt voor een warme en open sfeer.

Ermerikstraat 7 is perfect gelegen voor wie graag rustig woont maar toch alle voorzieningen binnen handbereik wil hebben. Op korte afstand bevinden zich het MUMC+, de Universiteit Maastricht, winkelcentrum Malpertuis en de Brusselsepoort. In de directe omgeving vind je diverse winkels, horecagelegenheden, sport- en recreatiemogelijkheden en scholen. Het historische stadscentrum en het NS-station van Maastricht zijn binnen 10 minuten fietsen te bereiken. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitstekend en ook de uitvalswegen liggen nabij. Een bijzonder gewilde locatie voor zowel gezinnen, starters als professionals.

Kenmerken

Wijk	: Malpertuis
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: tussenwoning
Woonoppervlakte	: 110 m ²
Perceeloppervlakte	: 103 m ²
Inhoud	: 389 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1996
Energielabel	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 6
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 32 m ²
Hal	: 7 m ²
Keuken	: 11 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, combi-oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap, koffieapparaat
Badkamer	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 9 m ²
Slaapkamer 2	: 7 m ²
Slaapkamer 3	: 12 m ²
Slaapkamer 4	: 38 m ²
Opbergruimte	: 6 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren
Buitenruimte	: tuin
Zolder	: 38 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de entree/hal met meterkast bereik je de woonkamer, de trapopgang, de trapkast en de toiletruimte met staand closet en fonteintje. De royale woonkamer (32m²) is ruim van opzet en voorzien van een mooie houten plankenvloer. De woonkamer is aan de achterzijde van de woning gelegen en beschikt over een zit- en eetgedeelte. Dankzij de lichtstraat in de aanbouw valt er een zee van licht naar binnen, wat de ruimte een warme en aangename uitstraling geeft.







Aan de voorzijde is de open keuken (11m²) in hoekopstelling gelegen. Deze moderne keuken is uitgerust met diverse (inbouw)apparatuur, te weten: een 5-pits gasfornuis met afzuigkap, vaatwasser, combi oven, koelkast met vriezer, spoelbak en een geïntegreerde koffiemachine.





Vanuit de woonkamer is de tuin bereikbaar middels openslaande deur (voorzien van vliegenhor), die onderhoudsvrij is aangelegd en beschikt over een achterom en een ruime berging. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidoosten.





Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. De badkamer (4m²) is deels betegeld en voorzien van een bad-douchecombinatie, wastafel met meubel, raam voor natuurlijke ventilatie, radiator en spiegel met led-verlichting.





Slaapkamer 1 (9m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en is ideaal in te richten als kinderkamer, werkkamer of logeerkamer. Dankzij het brede raam valt er veel natuurlijk licht binnen, wat de ruimte een frisse en open sfeer geeft. Slaapkamer 2 (7m²) bevindt zich aan de achterzijde met uitzicht over de tuin en beschikt over een inbouwkast. De master bedroom (12m²) bevindt zich eveneens aan de achterzijde, biedt voldoende ruimte voor een groot bed en garderobekast en is uitgerust met airconditioning, wat het hele jaar door zorgt voor een aangename temperatuur. Alle slaapkamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.





Tweede verdieping:

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar een ruime vierde slaapkamer (38m²) is gerealiseerd. Daarnaast bevindt zich hier een praktische, open technische ruimte met aansluitingen voor de wasmachine en droger. In deze ruimte zijn tevens de omvormer van de zonnepanelen, de c.v. installatie en mechanische ventilatie gerealiseerd. De gehele tweede verdieping beschikt over een vinyl vloer.

Begane grond:

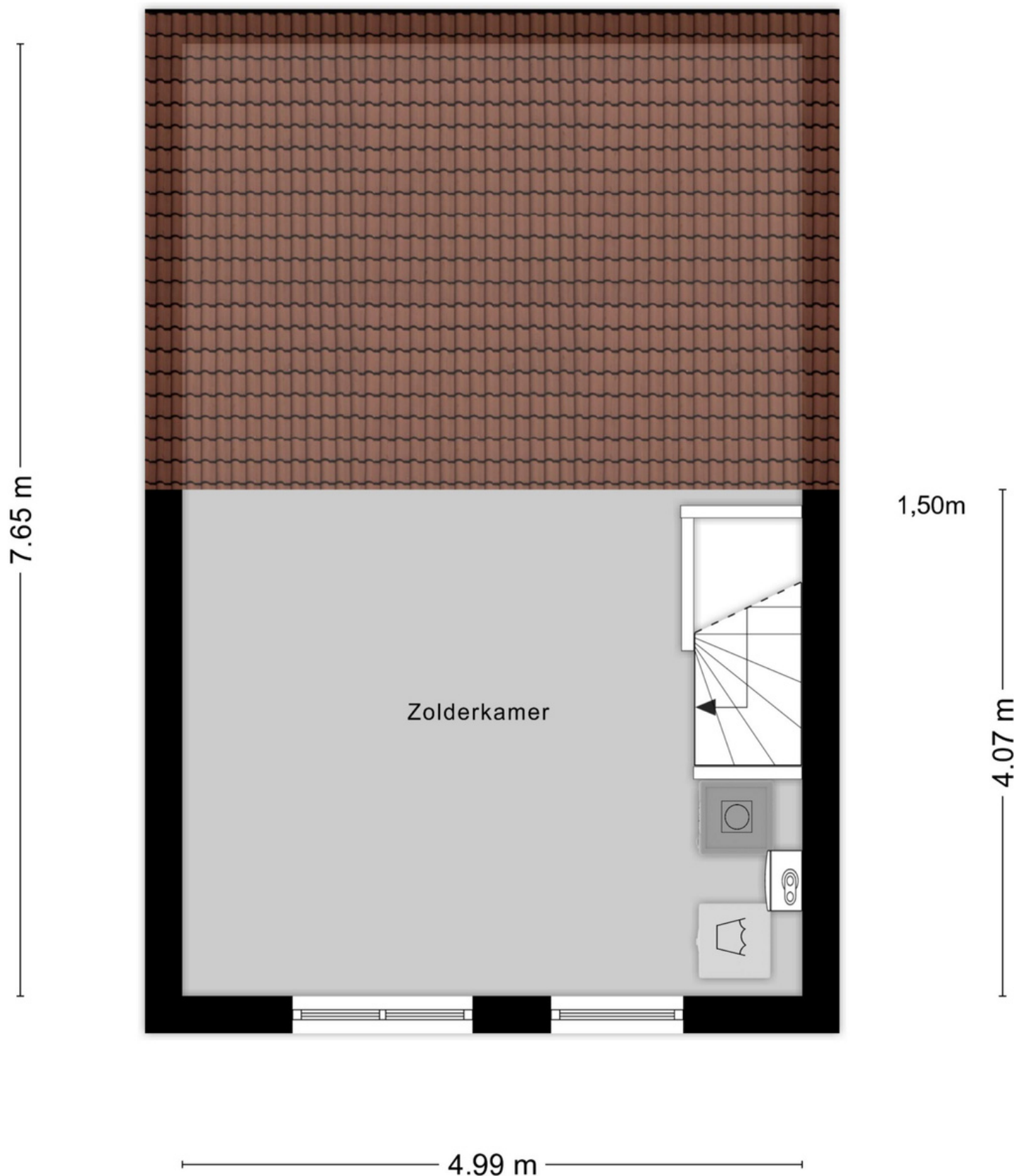


Eerste verdieping:



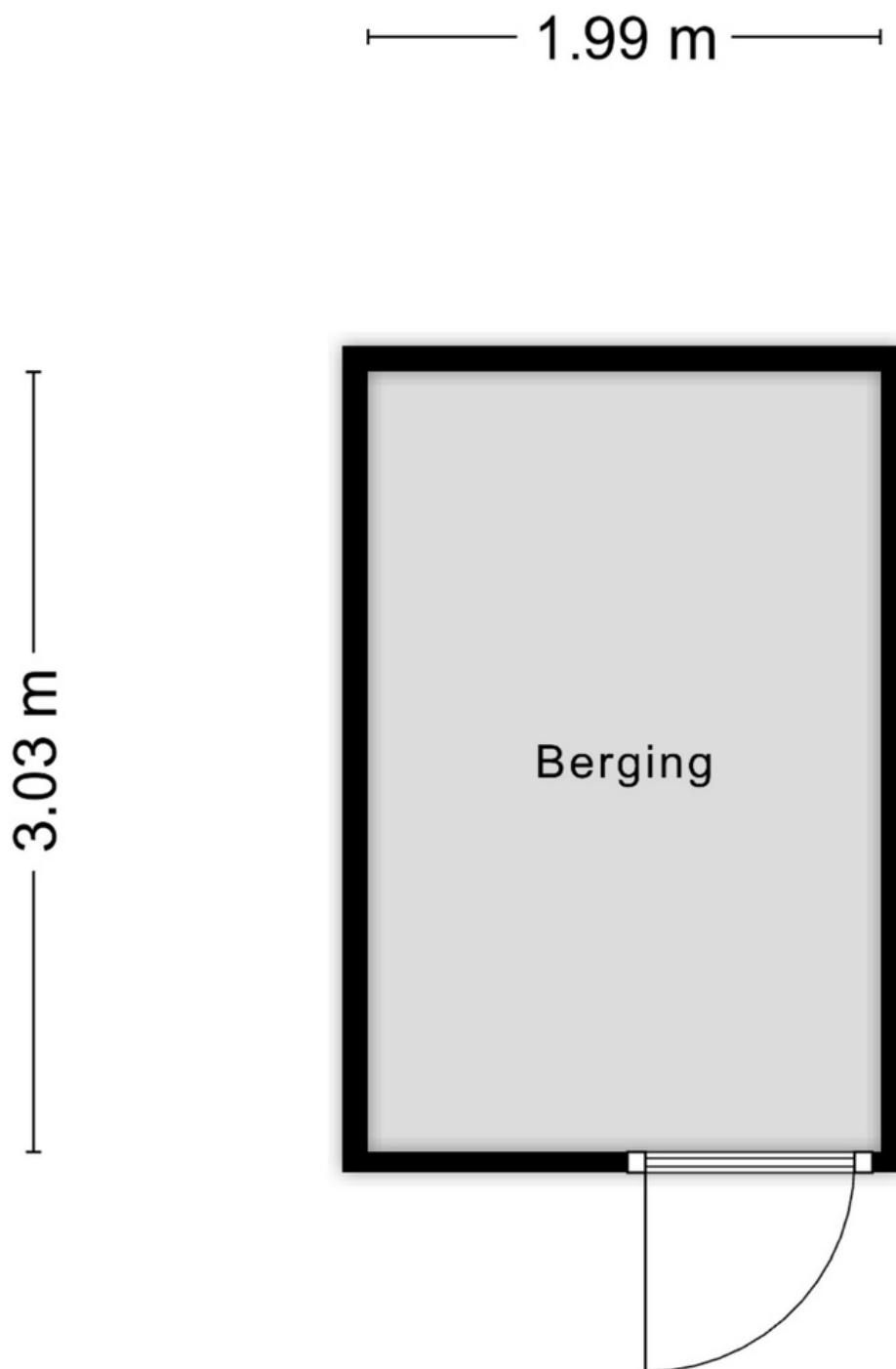
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping:



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

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 woning;
- Voorzien van vier volwaardige slaapkamers;
- Volledig voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing;
- Achterzijde eerste verdieping voorzien van deels elektrisch bedienbare rolluiken;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Remeha HR; bj. 2016; eigendom);
- Luxe open keuken met hoogwaardige apparatuur, vernieuwd in 2016;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Achtertuin met gunstige zonligging (zuidoosten);
- Centrale ligging ten opzichte van uitvalswegen en het centrum van Maastricht;
- Definitief energielabel 'B';
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat.
- 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



Pooters makelaardij
Pro Housing