



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Bemelerweg 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 Bemelerweg 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 : € 595.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan de Bemelerweg 26 in Maastricht (Scharn) ontvouwt zich een uniek object. Vanuit de straatkant oogt dit pand ietwat bescheiden, maar eenmaal de voordeur voorbij wordt je verwelkomd door de grote leefruimtes en de karakteristieke sfeer van het pand, welke zichtbaar bewaard is gebleven. Het oorspronkelijk deel van het object dateert uit 1920, maar in 2012 is er een forse aanbouw (serre) gerealiseerd, waardoor de totale gebruiksoppervlakte wonen nu ruimschoots 173 m² bedraagt.

De woning is rustig gelegen aan de Bemelerweg 26 in de gewilde woonwijk Scharn. De wijk is aan de oostkant van Maastricht gelegen en kenmerkt zich door haar centrale ligging ten opzichte van het stadscentrum van Maastricht, diverse voorzieningen zoals basisschool, winkelcentrum "de Leim" en twee middelbare scholen, welke op fietsafstand zijn gelegen. Uitvalswegen richting autosnelwegen zijn snel en gemakkelijk te bereiken, evenals de ringweg richting het Zuid-Limburgse Heuvelland.

Kenmerken

Wijk	: Scharn
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: tussenwoning
Woonoppervlakte	: 173 m ²
Perceeloppervlakte	: 460 m ²
Inhoud	: 837 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1920
Energie label	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: vloerverwarming, privé- hoogrendementsketel (eigendom)
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 16
Beglazing woonkamer	: HR (folie)
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

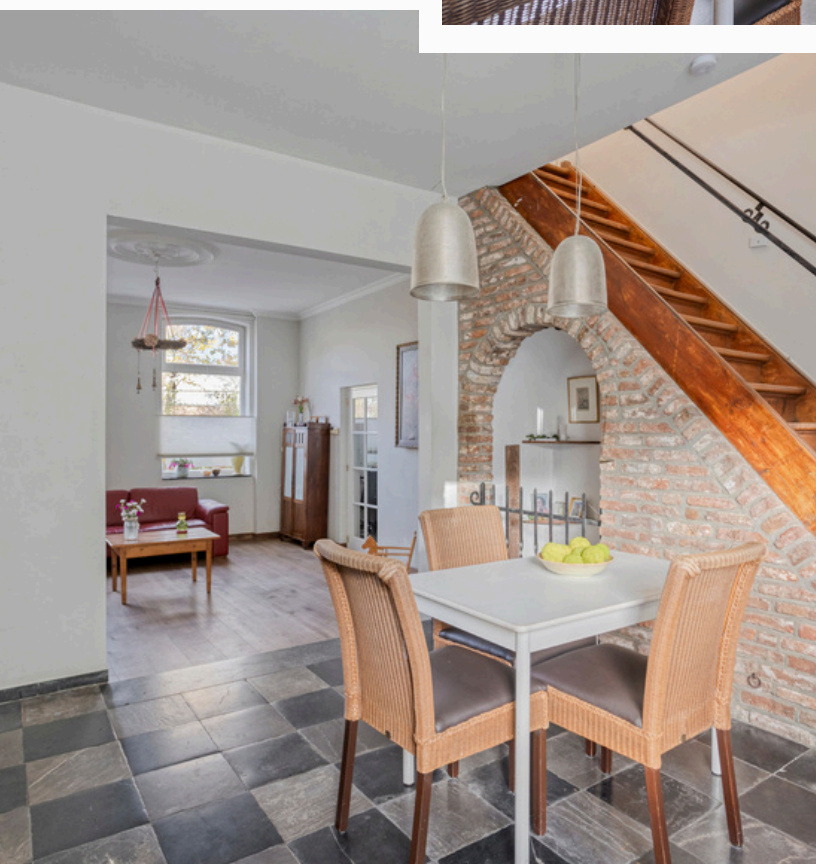
Woonkamer	: 24 m ²
Eetkamer	: 29 m ²
Hal	: 4 m ²
Keuken	: 19 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, combi magnetron, koelkast hoog model met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 10 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 15 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 16 m ²
Slaapkamer 4	: 10 m ²
Bijkeuken	: 2 m ²
Opbergruimte	: 23 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: dubbel
Garage	: 41 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: tuin
Toilet 2	: 1 m ²
Toilet voorzieningen 2	: toilet, fonteintje
Kelder	: 21 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Entree/hal, voorzien van tegelvloer, met meterkast (8 automatische groepen, 3 aardlekschakelaars, extra groep t.b.v. de zonnepanelen en slimme meters), toilet en toegang tot de woonkamer. Het toilet is deels betegeld en beschikt over een wandcloset en een fonteintje. De knusse woonkamer (24m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en geniet veel lichtinval. Deze ruimte beschikt over een keurige parketvloer en een sfeervolle houtkachel. Aansluitend bevindt zich de open leefkeuken (19m²), voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming en een eenvoudige keukeninstallatie in rechte opstelling met boven- en onderkasten en de volgende (inbouw)apparatuur, te weten: spoelbak, afzuiginstallatie, koelkast met vriesvak, combimagnetron, gaskookplaat met 5 zones en een vaatwasser. Het geheel is netjes afgewerkt met een kunststof aanrechtblad. In de keuken bevindt zich de trapopgang naar de verdieping, evenals de toegang tot de aanbouw (serre).





In de keuken is via een karakteristiek, smeedijzeren poortje toegang tot een prachtige, uit mergelsteen opgetrokken gewelvenkelder (21m²). Deze ruimte leent zich uitstekend voor het realiseren van een wijn- en of bierkelder met proeflokaal, maar uiteraard ook als extra opslagmogelijkheden.





De serre met niveauverschil (totaal ca. 29m²) biedt vanuit het lager gelegen gedeelte toegang tot een wasruimte (2m²) alwaar de aansluitpunten voor het witgoed zijn gerealiseerd. Naast deze wasruimte bevindt zich de XL-garage (41m²), voorzien van licht, elektra, watertappunt, smeerpunt en een dubbele houten poort, welke handmatig in delen en in zijn geheel opengezet kan worden t.b.v. het in- en uitrijden van een auto. Tevens bevindt zich in de garage de omvormer t.b.v. de 16 zonnepanelen.

Het hoger gelegen gedeelte van de serre wordt momenteel gebruikt als eetkamer. In een oase van rust kan men hier bij de gaskachel heerlijk genieten van veel lichtinval en mooie avonden doorbrengen met familie en/of vrienden. Aan de achterzijde geeft de serre middels openslaande deuren toegang tot de tuin, halverwege de serre is een deur naar buiten, een paadje dat uitkomt op het Keerderstraatje. Voordat de serre gerealiseerd was, was dit paadje de toegang tot de tuin.





Direct achter de serre bevindt zich een multifunctioneel bijgebouw. Op de begane grond bevindt zich allereerst een functionele kantoorruimte (15m²), voorzien van een separaat toilet met staand closet en fonteintje. Deze ruimte kan uitstekend gebruikt worden als kantoor, thuiswerkplek en/of omgebouwd worden naar extra slaapkamer en/of gastenverblijf. Achter deze ruimte bevindt zich de stal (23m²). Via een vaste trap bereikt met een ballustrade rondom, welke nog eens toegang geeft tot een atelierruimte (17m²). Deze ruimte geniet veel lichtinval en kan uitstekend worden ingericht als extra slaapkamer en/of gastenkamer.

Ruime en zonnige achtertuin gesitueerd op het zuidoosten. De tuin beschikt over meerdere terrasjes, diverse volwassen beplantingen, plantenborders, watertappunt, een gazon en een vijver. Er is toegang tot het bijgebouw en de serre.





Eerste verdieping:

Overloop 1 (5m²) met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamerruimte en overloop 2. Slaapkamer 1 (15m²) bevindt zich aan de straatzijde en beschikt over een ingebouwde kastenwand en een bergvliering. Slaapkamer 2 (11m²) bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een Velux dakraam. De badkamer (10m²) is ruim van opzet, geheel betegeld en voorzien van een ligbad, douche, wandcloset en wastafel met onderkast. De daglichttoetreding komt via een Velux dakraam. Onder het schuine dak is er nog toegang tot een bergruimte, alwaar de opstelling van de Cv-ketel (merk: Nefit Ecomline Combi, eigendom & bouwjaar 2004) is gerealiseerd.

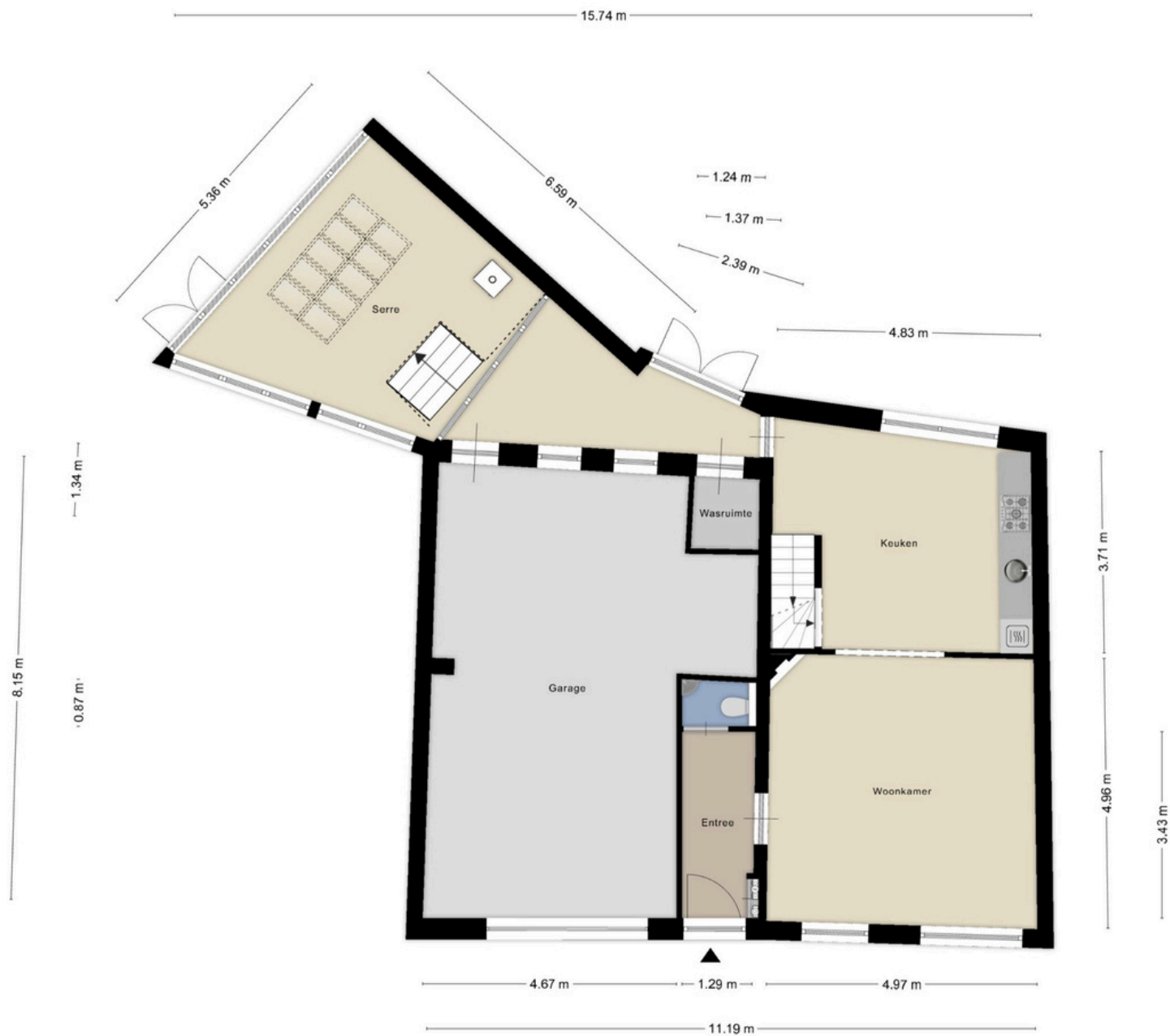




Aansluitend aan overloop 1 bevindt zich overloop 2 (7m²) met toegang tot slaapkamer 3 en 4. Slaapkamer 3 (16m²) bevindt zich aan de straatzijde en beschikt over een ingebouwde kastenwand. Deze kamer kan gemakkelijk gesplitst worden in 2 kamers en er kan een grote bergvliering/bergzolder gemaakt worden t.b.v. extra opslagmogelijkheden. Slaapkamer 4 (10m²) bevindt zich aan de achterzijde en is gerealiseerd op het voormalige dakterras. De entree vanuit de overloop tot deze slaapkamer geschiedt door middel van een schuifpui, welke al aanwezig was toen deze slaapkamer nog niet gerealiseerd was.



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

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:

- Uniek object met veel ruimte, gelegen op een centrale locatie;
- Gebruiksoppervlakte wonen bedraagt 173 m²;
- Enige modernisering is wenselijk;
- 4 slaapkamers, gemakkelijk uit te breiden;
- Vaste trap naar de verdieping;
- Moderne groepenkast met voldoende automaatgroepen en extra groep t.b.v. de zonnepanelen;
- Multifunctioneel bijgebouw aanwezig met diverse gebruiksmogelijkheden;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combikeel (Nefit Ecomline; bj. 2004; eigendom);
- Ruime achtertuin gelegen op het zuidoosten;
- Voorzien van kunststof en houten kozijnen met isolerende HR en HR++ beglazing;
- Serre is van aluminium met isolerende HR++ beglazing;
- Dak is geïsoleerd met Unidek dakplaten;
- Royale aanbouw (serre) geplaatst in 2012;
- Energielabel C, geldig tot 31-12-2030;
- Object beschikt over 16 zonnepanelen, in serie geschakeld en geplaatst in 2015;
- Object beschikt deels over rolluiken;
- Gunstige ligging ten opzichte van diverse winkels, banken, scholen en openbaar vervoer;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid;
- Uitvalswegen richting autosnelweg zijn goed bereikbaar;
- 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