



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Sporenstraat 7 B,
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 Sporenstraat 7 B, 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 : € 695.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan "'t Sporesträötsje" in Maastricht ontvouwt zich een betoverend object. Veilig, luxe, ruim, sfeervol wonen en thuiswerken om de hoek van het Vrijthof, in een geheel verbouwd herenhuis. De bovenwoning beschikt bovendien over 3 slaapkamers inclusief loft, een XL badkamer, 2 toiletten, een luxe en prachtige designkeuken, een sfeervolle living, een fietsenberging, 3 toegankelijke kelders en 2 open dakterrassen op het zuiden.

Deze prachtige bovenwoning is gelegen op een aantrekkelijke locatie in de historische binnenstad van Maastricht met uitstekende voorzieningen zoals winkels, horeca, openbaar vervoer, Universiteit/hogeschool en recreatie in de directe omgeving. Het Vrijthof, de Markt, het Onze Lieve Vrouweplein en alle historische en culturele bezienswaardigheden zijn op loopafstand te bereiken. In de directe omgeving van de woning treft men tal van gezellige winkels, restaurants, supermarkten en koffiebars. De bekende koffiebranderij Blanche Dael, geliefde bakkerij De Bisschopsmolen en Gemma (Italiaanse specialiteiten) zijn, zoals eigenlijk alles, op korte loopafstand van het object gelegen.

Kenmerken

Wijk	: Centrum
Soort	: appartement
Type appartement	: bovenwoning
Woonoppervlakte	: 190 m ²
Inhoud	: 746 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: uitstekend
Bouwjaar	: 1934
Energie label	: C

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 47 m ²
Kantoorruimte	: 9 m ²
Hal	: 18 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast hoog model met vriesvak, vaatwasser
Badkamer	: 9 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 22 m ²
Slaapkamer 2	: 14 m ²
Slaapkamer 3	: 27 m ²
Hobby kamer	: 7 m ²
Bijkeuken	: 8 m ²
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: dakterras
Buitenruimte	: 30 m ²
Toilet 2	: 1 m ²
Toilet voorzieningen 2	: toilet, fonteintje
Kelder	: 37 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja

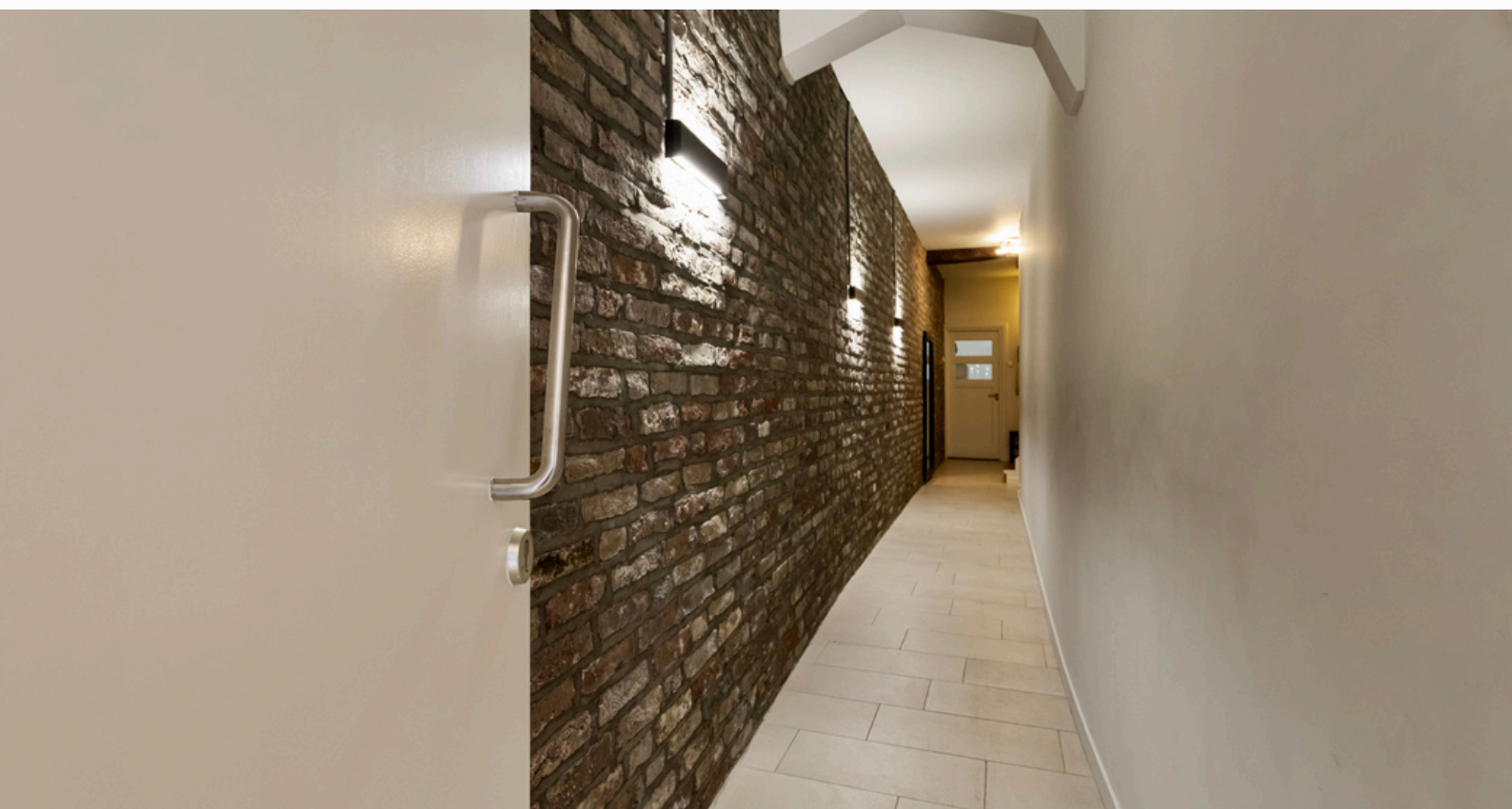


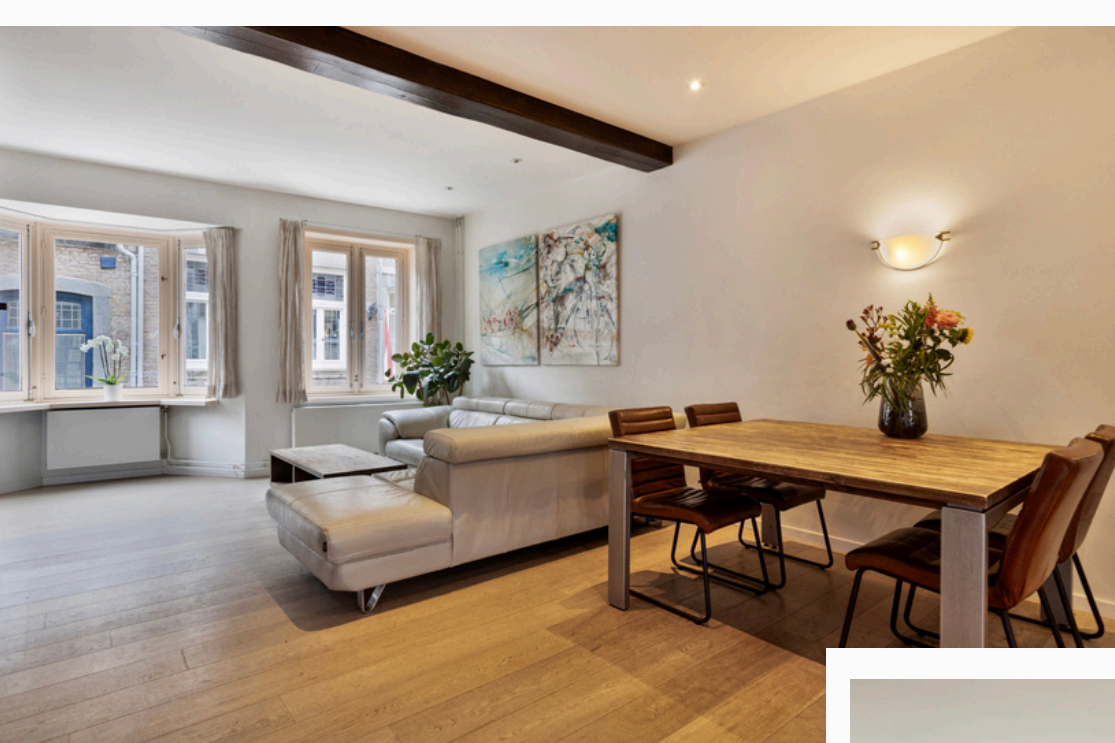
Souterrain:

Vanuit het trappenhuis leidt een trap naar beneden naar 3 karakteristieke kelderruimtes (ca. 7, 12 en 18m²), volledig gewit en betegeld.

Begane grond:

Vanuit de eigen voordeur leidt de brede gang (ca. 18m²) tot aan het trappenhuis naar de ruime fietsenberging (ca. 7m²) en rechtdoor naar de studio (ca. 17m²) met houten vloer, fraaie lichtstraat en open bijkeuken met keukenblok inclusief geïntegreerde koelkast en vriezer. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, evenals een kapstok en de meterkast inclusief een Aquacell waterontharder. De begane grond leent zich uitstekend voor het realiseren van een kantoor/praktijk aan huis, waardoor thuiswerken gescheiden kan blijven en niet ten koste gaat van het woongenot.





Eerste verdieping:

Het woongedeelte met de woonkamer, eetkamer en keuken bevindt zich op de eerste verdieping. Deze grote, geïntegreerde ruimte is voorzien van een houten parketvloer en heeft een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 47m². De woonkamer met authentieke openhaard bevindt zich aan de voorzijde en beschikt over een erker met zicht over de gehele straat met mooie pandgevels. De erker en de tweede raampartij ernaast zijn voorzien van houten kozijnen met isolerende HR++ beglazing, met eronder moderne radiatoren.





De moderne en op maat gemaakte designkeuken beschikt over een ruim 3x1,2m kookeiland met een BORA inductie kookplaat met geïntegreerde horizontale afzuiging naar buiten en 2x 3 stopcontacten. Het zwevend eiland is gemaakt met extra stevige ladekasten en een ruime bovenkast met automatische sluiting. De keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur van Miele, zoals de vaatwasser, combi-oven en koelkast met vriesvak. Verder is de keuken sociaal en sfeervol gemaakt door ruimte voor 2 barkrukken en multi-kleur LED verlichting onder het blad en wandschappen.





Vanuit de keuken geven 2 openslaande deuren toegang tot het terras van ca. 20m² dat ruimtelijk uitzicht biedt. Het terras is voorzien van een composieten vlonder en groot zonnescerm met sterke infrarood terrasverwarmer voor de frissere avonden. Terug richting trappenhuis is de video-intercom deurbel met op afstand te openen voordeur te vinden. Er is een toilet met wandcloset, fonteintje en geïntegreerde spiegel. Rechtdoor naar achter is een ruime, betegelde badkamer (ca. 9m²) met alle luxe: een ligbad, een glazen inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een radiator, een enorme spiegel, LED spotverlichting en met genoeg ruimte voor opbergkasten.





Tweede verdieping:

Vervolg het prachtige, houten trappenhuis met veel raampartijen voorzien van kozijnen met isolerende HR++ beglazing. Alle verdiepingen hebben over de gehele lengte geluidsichte muren. Vanaf de overloop met houten vloer is er toegang tot het tweede dakterras (ca. 10m²), alwaar men in alle rust kan genieten van al het moois dat deze prachtige woonomgeving te bieden heeft. Aan de straatzijde is de masterbedroom (ca. 22m²) gesitueerd, welke beschikt over een authentiek betegelde haard en erker, voorzien van houten kozijnen met isolerende HR++ beglazing. In deze kamer is veel opbergruimte aanwezig. De overloop geeft ook toegang tot een tweede toilet, voorzien van wandcloset en fonteintje. Tevens is vanuit de overloop slaapkamer II (14m²) te bereiken, welke beschikt over een ingebouwde muurkast.



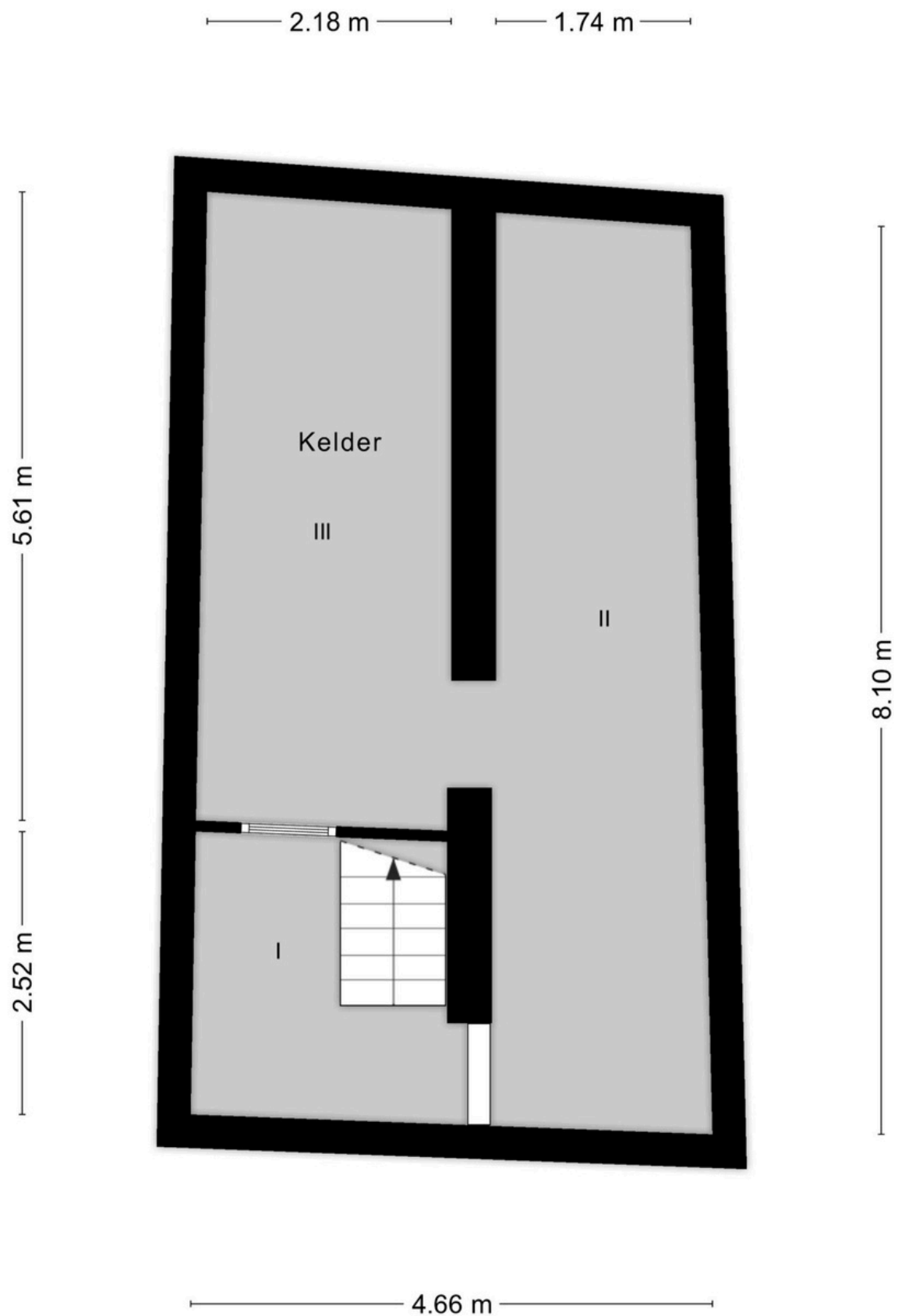


Derde verdieping:

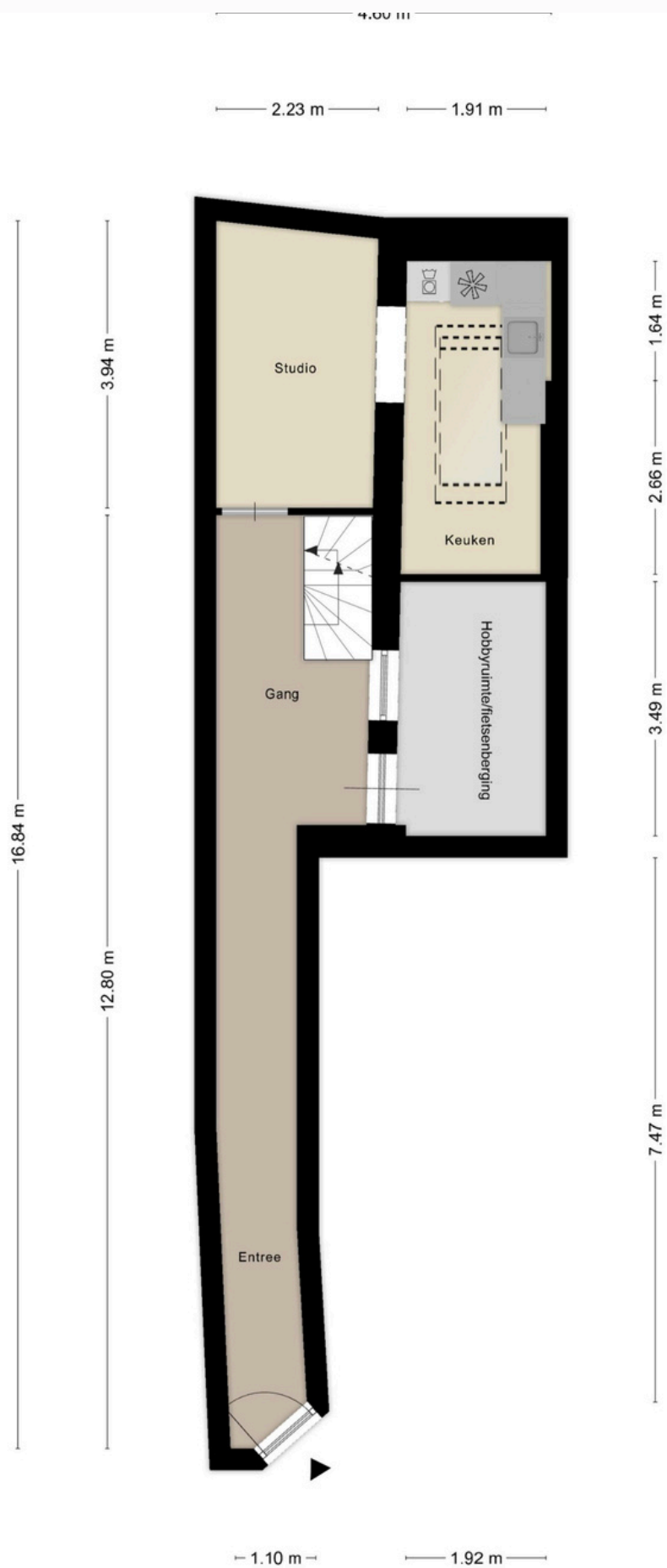
Op de bovenste verdieping is slaapkamer III (ca. 27m²) te bereiken via een vaste trap. Een heus loft met een kamerbrede dakkapel voorzien van isolerende HR++ beglazing, een volledige geïsoleerd en geïnspecteerd (en duurzaam bevonden) dak en 2 Velux dakramen, welke uitzicht geven over de daken van de omliggende panden en de torens van de Sint-Janskerk. Deze loft beschikt verder over een wastafel en Multi-kleur LED verlichting boven de rij aan opbergkasten. Tevens is in deze kamer een kast waarin de opstelling van de Cv-ketel (merk: Vaillant HR Combi, eigendom & bouwjaar 2019) netjes is weggewerkt.



Souterrain:

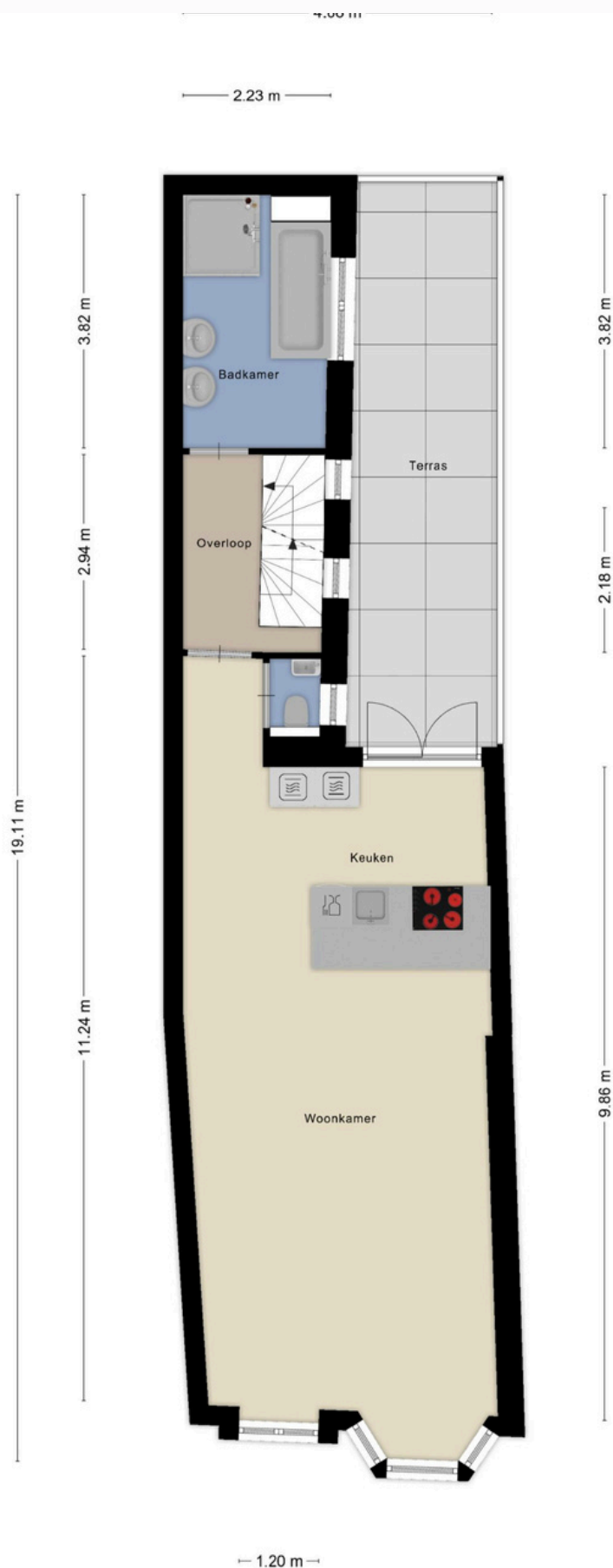


Begane grond:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping:



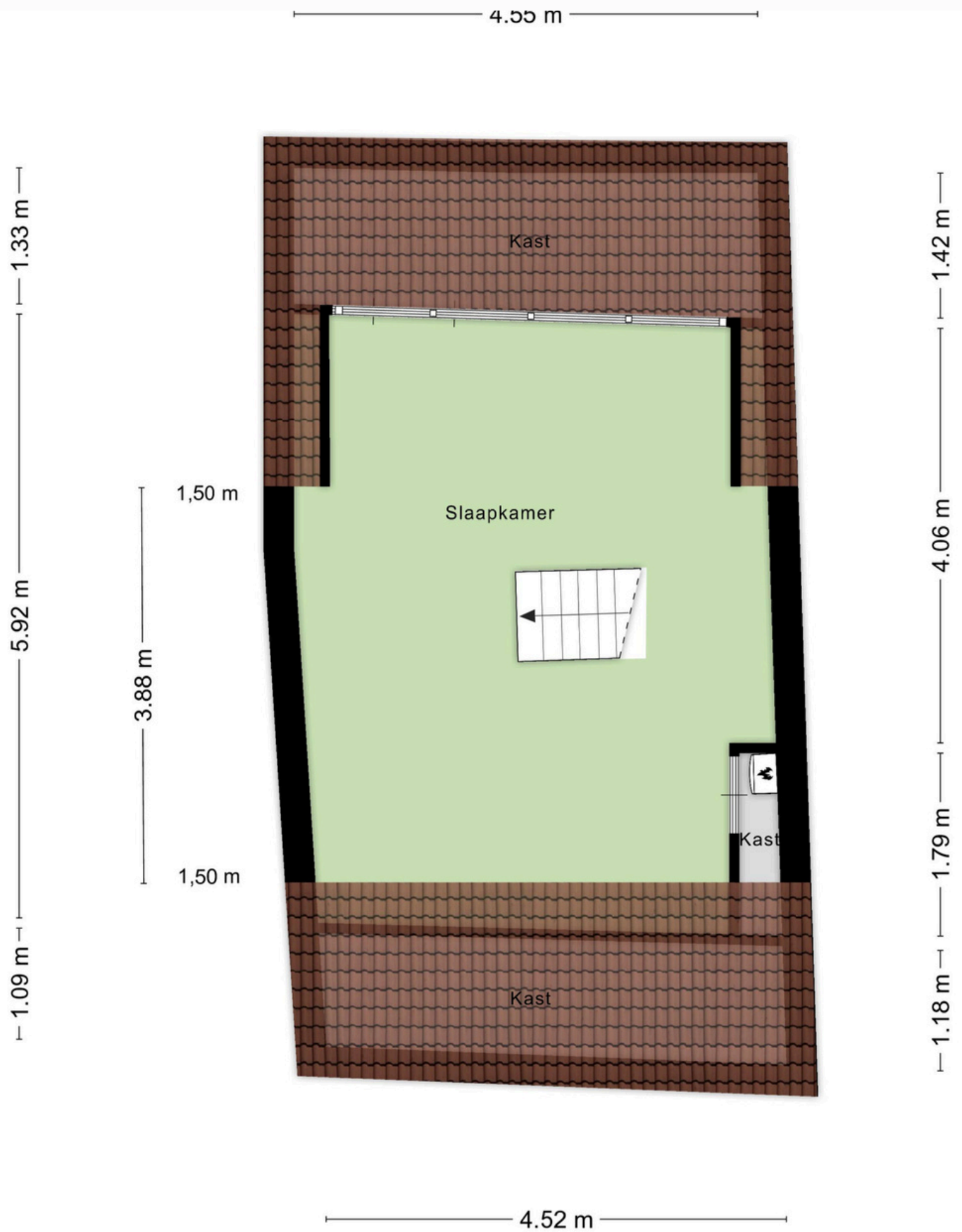
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Tweede verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Derde 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:

- Riante bovenwoning met een zeer goede algehele staat van onderhoud;
- Bouwjaar 1934, volledig gerenoveerd in 2014 en 2022;
- Type woning: Herenhuis, bovenwoning als onderdeel van een correcte, kleine VvE met de onderliggende winkel;
- Optioneel kan onderliggende winkel ook aangekocht worden;
- Woonoppervlakte: ca. 191m², + 46m² aan inpandige bergruimte + ca. 30m² aan buitenruimte;
- Bestemming: Centrum (o.a. detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, galerie, atelier en wonen);
- Veelzijdige indeling met een souterrain, fietsberging, studio met bijkeuken, bovenwoning met terrassen;
- Led dimmers op alle verdiepingen;
- Luxe badkamer en keuken;
- Eet- en woonkamer met openhaard en erker;
- Ruime slaapkamers en een mooi loft;
- Verwarming en warm water op basis van Cv-ketel (merk: Vaillant HR Combi, eigendom & bouwjaar 2019);
- Energielabel C, geldig tot 23-8-2034;
- Kozijnen met isolerende HR++ beglazing, voorkant authentiek hout en achterkant kunststof 2013;
- Kleine Vve, praktisch en zoveel mogelijk autonoom gehouden. Opstalverzekering en erfdienstbaarheid afgezekerd;
- 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