



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Klosruwe 9,
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 Klosruwe 9, 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 : € 469.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In de kindvriendelijke wijk Malberg, bieden wij u deze goed onderhouden halfvrijstaande woning aan. De woning beschikt over een royale woonkamer met halfopen keuken, vier slaapkamers, een verzorgde voor- en achtertuin, een aangebouwde garage en energiebesparende voorzieningen zoals 21 zonnepanelen, 3 airco's en uitstekende isolatie. Dankzij het definitieve energielabel A+ is dit huis niet alleen comfortabel, maar ook duurzaam.

Deze instapklare woning is gelegen aan de Klosruwe 9 in de Maastrichtse woonwijk Malberg, op loopafstand gelegen van het "Centre Manjefiek Malberg." Diverse voorzieningen zoals diverse winkels, basisscholen, openbaar vervoer, Sportpark West en het Vennepark liggen in de directe nabijheid. Het historisch stadscentrum van Maastricht, evenals winkelcentrum Brusselse Poort bevinden zich op fietsafstand. Bovendien heeft de wijk prima toegang tot verbindingswegen richting A2 en België.

Kenmerken

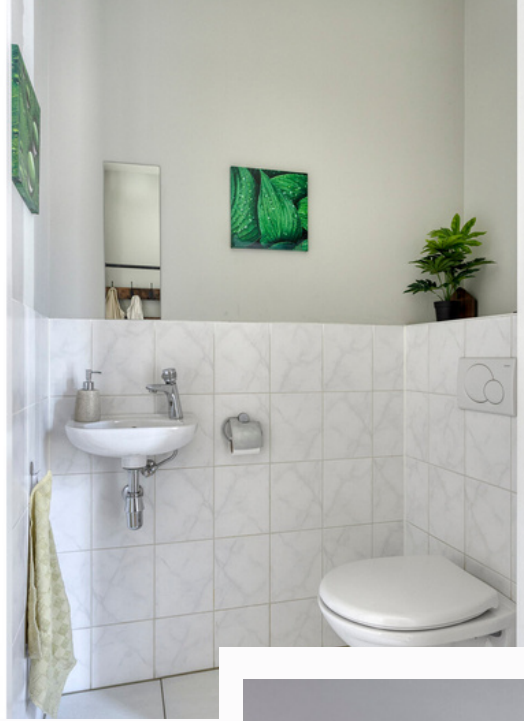
Wijk	: Malberg
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 115 m ²
Perceeloppervlakte	: 190 m ²
Inhoud	: 471 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 2006
Energielabel	: A+

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: airco, privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 21
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 33 m ²
Hal	: 3 m ²
Keuken	: 4 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi-oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 15 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 5 m ²
Slaapkamer 4	: 23 m ²
Opbergruimte	: 6 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 19 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, dubbele oprit
Buitenruimte	: tuin
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de verzorgde voortuin met terras en dubbele oprit bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de garderobenis, meterkast en de betegelde toiletruimte voorzien van een wandcloset met fonteintje.

De ruime L-vormige woonkamer is voorzien van een onderhoudsvriendelijke pvc-vloer, een praktische trapkast en een open trap met verlichting naar de eerste verdieping.





De grote raampartijen zorgen voor veel natuurlijke lichtinval, waarbij screens aan de voorzijde zonwering bieden.





De halfopen keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen met een inrichting in hoekopstelling en diverse (inbouw)apparatuur, te weten: een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, combioven, koelkast en een spoelbak. Het totale woonoppervlak van de woonkamer en keuken bedraagt circa 37m².





Via de keuken is de achtertuin bereikbaar middels openslaande deur. Deze is circa 9 meter diep en 8 meter breed, fraai aangelegd en beschikt over twee terrassen. Een overkapt terras die grenst aan de keuken en één terras met pergola. Hierdoor kunt u op elk moment van de dag genieten van zon of schaduw. De tuin en overkapping bieden tevens toegang tot de aangebouwde garage (19m²), welke voorzien is van een kantelpoort, keukenblok met spoelbak, tweede koelkast en extra bergruimte.





Eerste verdieping:

Via de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar van respectievelijk 15m², 10m² en 5m², alle voorzien van een laminaatvloer en rolluiken. Twee van de drie slaapkamers beschikken daarnaast over een airco-installatie.







De geheel betegelde badkamer (5m²) is voorzien van een ligbad met douchecombinatie, een wastafelmeubel en een tweede wandcloset.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping, met veel lichtinval. Deze verdieping is momenteel in gebruik als kantoorruimte (23m²), maar kan ook worden gebruikt als slaapkamer. Ook deze ruimte is voorzien van laminaat, rolluik en airconditioning. Hier bevinden zich tevens de opstelling voor de cv-ketel, WTW-installatie (2024) en aansluitingen voor de was apparatuur.







Begane grond:

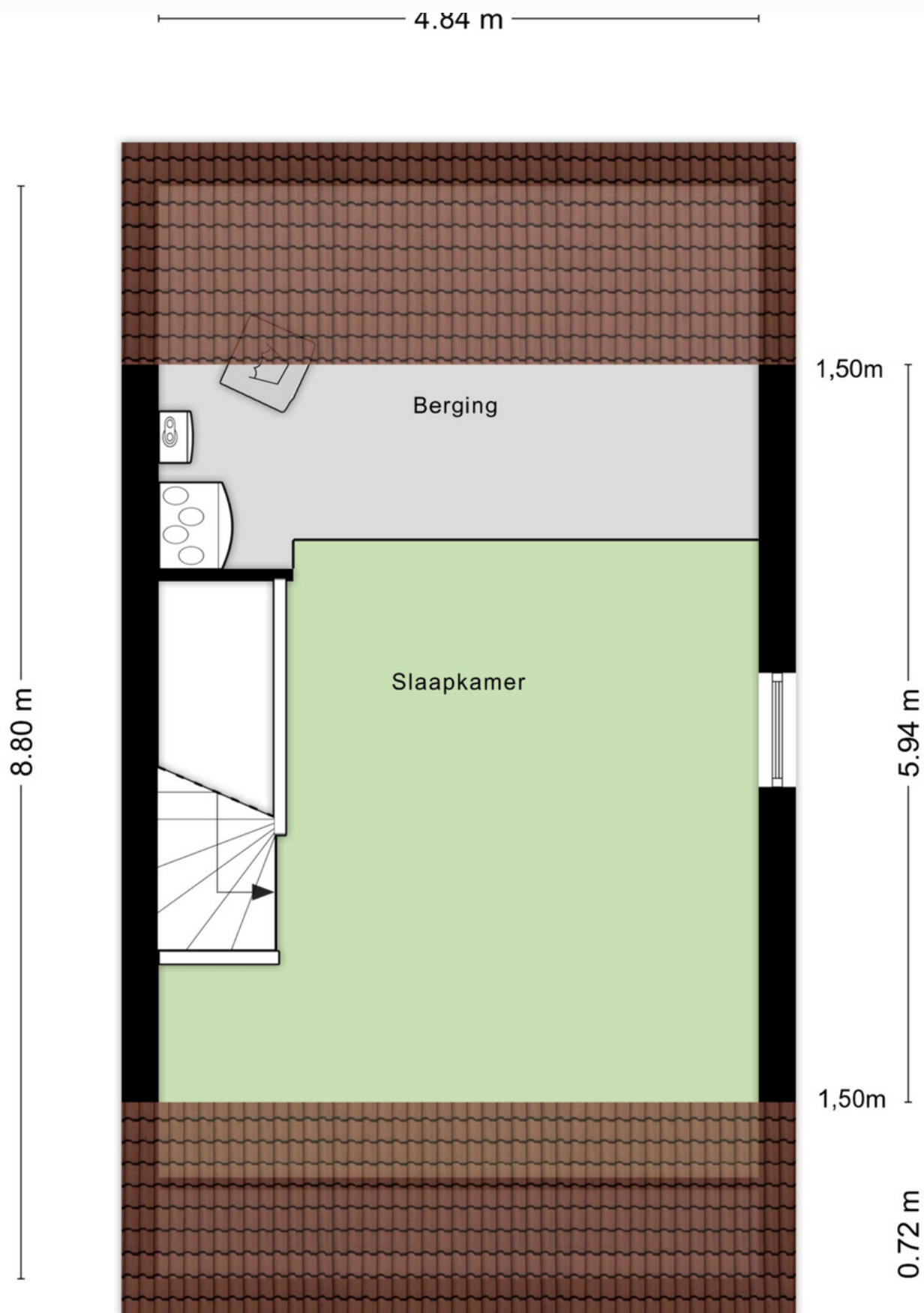


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping:



Tweede 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:

- De woning is netjes en goed onderhouden. Tijdens de bouw is gebruik gemaakt van duurzame en kwalitatieve materialen;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (HR++). Tevens is de woning voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie;
- De ramen op de eerste en tweede verdieping zijn voorzien van rolluiken;
- Definitief energielabel A+;
- Alle slaapkamers hebben een laminaatvloer;
- De begane grond is grotendeels voorzien van een pvc vloer;
- Verwarming en warm water worden verkregen middels combiketel (Intergast HRE bj. 2013; eigendom);
- 3 airco's aanwezig;
- WTW installatie aanwezig;
- Oprit aanwezig geschikt voor 2 auto's;
- 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