



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Sint Josephstraat 53,
Maastricht**

Persoonlijk, Professioneel, Pooters



Marijke Smeets
makelaar K-RMT Maastricht



Levi Bastings
makelaar i.o.



Monique Verheijen
makelaar K-RMT Valkenburg



Britt Dassen
assistent makelaar A-RMT



Julie Graven
makelaar i.o.



Gyvan Pooters
algemeen directeur

Beste heer, beste mevrouw,

Bedankt voor u interesse in Sint Josephstraat 53, 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 : € 375.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Unieke kans om in een knusse en speels ingedeelde hoekwoning te wonen met uitstraling en karakter!

Dit object beschikt o.a. over een sfeervolle woonkamer met aanbouw, moderne keuken, 4 slaapkamers, provisiekelder, 2 dakkapellen en een zonnige zij- en achtertuin met zijingang. Kenmerkend is de vele daglichttoetreding en de optimale privacy voor deze prijsklasse.

De woning is rustig gelegen aan de Sint Josephstraat 53 in de gewilde woonwijk Heer. 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	: Heer
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 121 m ²
Perceeloppervlakte	: 242 m ²
Inhoud	: 450 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1950
Energie label	: D

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel (huur)
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 22 m ²
Eetkamer	: 21 m ²
Hal	: 5 m ²
Keuken	: 7 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, inductie, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 11 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 11 m ²
Slaapkamer 4	: 10 m ²
Opbergruimte	: 9 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren
Buitenruimte	: tuin
Buitenruimte	: 175 m ²
Zolder	: 6 m ²
Kelder	: 6 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Kelder:

Praktische bergkelder (ca. 6m²) met een stahoogte van ca. 2m, te bereiken vanuit de keuken.

Begane Grond:

Entree/hal met meterkast (automatische groepen, 3 aardlekschakelaars en slimme meters), toilet, trapopgang en toegang tot de woonkamer en de keuken. Het toilet is deels betegeld en beschikt over een staand closet en een fonteintje. De knusse woonkamer (ca. 22m²) geniet veel lichtinval en beschikt over een keurige laminaatvloer.





Aansluitend bevindt zich de aanbouw van de begane grond (ca. 21m²), alwaar een deel van de keuken is gerealiseerd. De aanbouw beschikt over een lichtkoepel en via een schuifpui is er toegang naar de tuin.





De keuken beschikt over een moderne keukeninstallatie in lijnopstelling met onderkasten, wandkast en de navolgende apparatuur: 2 spoelbakken, koelkast, inductiekookplaat met vier zones, design afzuiginstallatie, vaatwasser en een combimagnetron. Het geheel is netjes afgewerkt met een houten aanrechtblad. Vanuit de keuken is de kelder te bereiken.





evens kan men via deze aanbouw naar de oorspronkelijke keuken (ca. 7m²).





Eerste Verdieping:

Overloop (ca. 5m²) met toegang tot 2 slaapkamers, de badkamerruimte, oude badkamer/berging en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers (resp. ca. 11m² en 10m²) beschikken beiden over lichte laminaatvloeren en kunststof kozijnen met isolerende HR++ beglazing. Beide kamers beschikken over een inbouwkast.





De badkamerruimte (ca. 4m²) is geheel betegeld en beschikt over een ligbad, douche, wastafel met onderkast en een bergkast. De voormalige badkamer (ca. 1,5m²) fungeert als bergruimte. Optioneel zou in deze ruimte een tweede toilet gemaakt kunnen worden.





Tweede Verdieping:

Middels vaste trap te bereiken overloop van de zolderverdieping (ca. 6,5m²), welke toegang biedt tot 2 slaapkamers en een berging/Cv-ruimte. De beide slaapkamers (ca. 11 en 10m²) beschikken over lichte laminaatvloeren en kunststof kozijnen met isolerende HR++ beglazing. De berging/Cv- ruimte (ca. 6m²) beschikt over de Cv-opstelling (merk: Remeha Calenta HR+ Combi, huur & bouwjaar 2016).





Tuin:

Ruime en zonnige voor-, zij- en achtertuin (ca. 175m²) gesitueerd op het zuidoosten. De tuin is deels betegeld/bestraat en beschikt over diverse beplantingen, plantenborders, een overdekt terras (ca. 10m²) met vlonder, zij-ingang en twee houten bergingen (resp. ca. 8m² en 1m²). Tevens is dit geheel ook vanuit de voortuin te bereiken. Deze tuin is zeer gezellig ingericht en hier kan men in een oase van rust genieten van al het moois dat deze prachtige woonomgeving te bieden heeft.



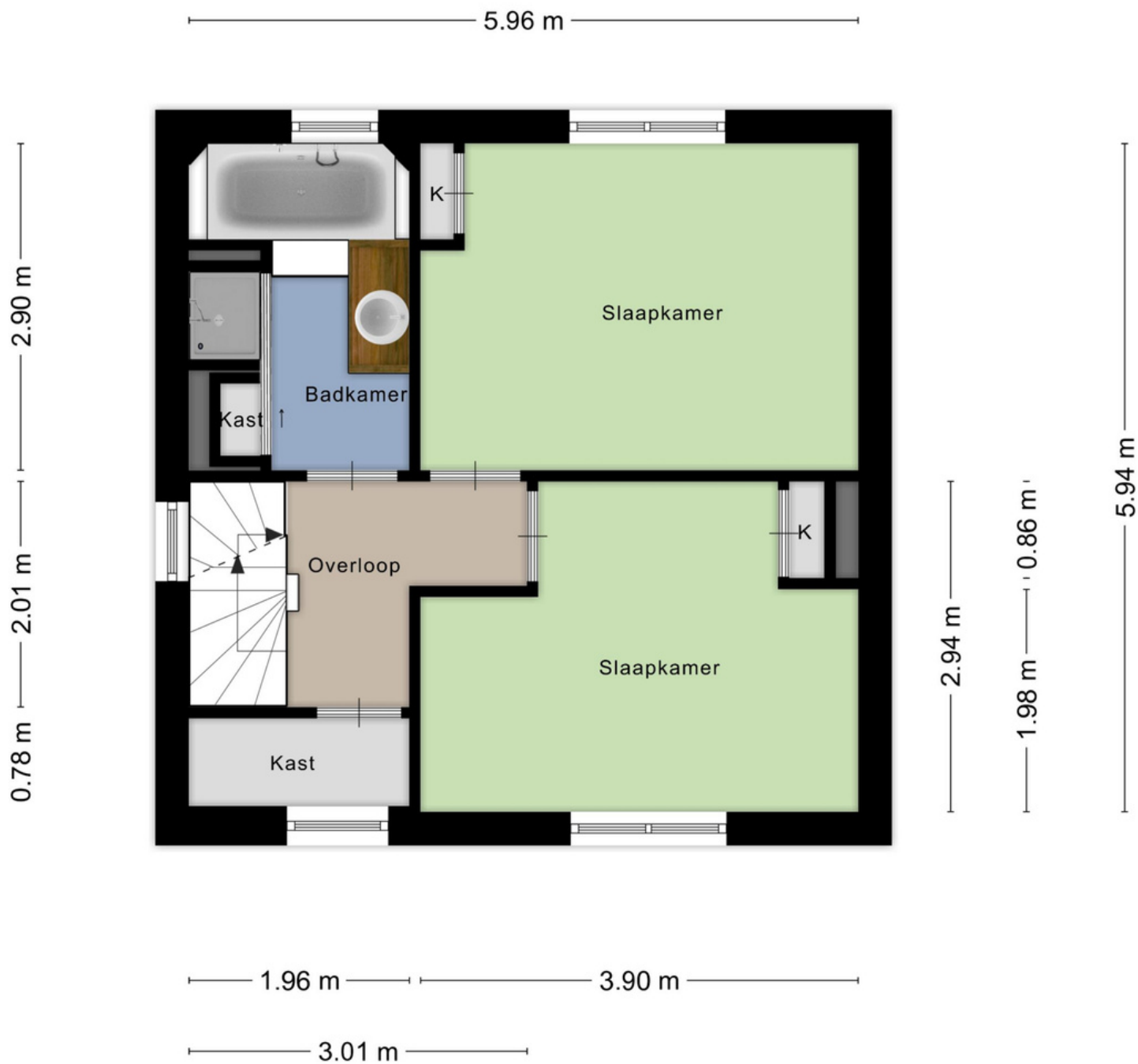


Begane verdieping:



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

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:

- Knusse hoekwoning op een centrale locatie;
- Moderne keuken, geplaatst in 2016/2017;
- 4 slaapkamers;
- Vaste trap naar de tweede verdieping;
- Cv-opstelling (merk: Remeha Calenta HR+ Combi, huur & bouwjaar 2016);
- Ruime achtertuin gelegen op het zuiden;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met isolerende HR++ beglazing;
- Nieuw en geïsoleerd dak aanbouw geplaatst in 2024;
- Energielabel D, geldig tot 03-10-2034;
- Gunstige ligging ten opzichte van diverse winkels, banken, scholen en openbaar vervoer;
- Voldoende openbare parkeergelegenheid;
- Uitvalswegen richting autosnelweg zijn goed bereikbaar;

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