



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Kapittellaan 130,
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 Kapittellaan 130, 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 : € 495.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In de gewilde en kindvriendelijke wijk Heugem ligt deze deels te moderniseren 2-onder-1-kapwoning met ruime doorzonwoonkamer, open keuken, vier slaapkamers, badkamer, een volledig onderkelderde verdieping en een royale vrijstaande garage. De woning beschikt daarnaast over een ruime achtertuin met optimale privacy, een praktische zij-ingang en een overkapping. Dankzij de rustige ligging, de ruime opzet en de uitstekende voorzieningen in de directe omgeving is dit een ideale gezinswoning.

Deze leuke woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke omgeving in de geliefde wijk Heugem in Maastricht, op loopafstand van o.a. 2 basisscholen, kinderopvang, sportvelden RKHSV, tenniscomplex LTV Heugem, het AZM, universiteit Maastricht en het MECC. Ook winkelcentrum 'De Beente' met daarnaast de huisartsenpraktijk en dierenarts zijn vlakbij gelegen. Heugem is gunstig gelegen ten opzichte van uitvalswegen richting autosnelwegen A2 (Luik-Eindhoven) en A79-A76 (Heerlen-Aken).

Kenmerken

Wijk	: Heugem
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 221 m ²
Perceeloppervlakte	: 320 m ²
Inhoud	: 784 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: redelijk
Bouwjaar	: 1979
Energie label	: B

Isolatie en installaties

Verwarming	: privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: Enkel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 36 m ²
Hal	: 11 m ²
Keuken	: 10 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4-pits gasfornuis, koelkast hoog model met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 8 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 18 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 16 m ²
Slaapkamer 4	: 20 m ²
Opbergruimte	: 5 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: dubbel
Garage	: 37 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage, dubbele oprit
Buitenruimte	: tuin
Kelder	: 58 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

De woning is volledig onderkelderd en beschikt over een souterrain met een comfortabele stahoogte van circa 2,09 meter. Deze verdieping is praktisch ingedeeld in meerdere ruimtes. Vanuit de hal (12m²) met meterkast bereikt u de waskelder (11m²), voorzien van witgoedaansluitingen, een nooddouche en een in 2024 vernieuwde dompelpomp. Daarnaast bevindt zich hier een gezellige 'discokelder' (35m²), uitgerust met bar en verwarming; een ideale plek voor feestjes, hobby's, spelruimte of ontspanning. Tot slot is er extra bergruimte aanwezig.





Begane grond:

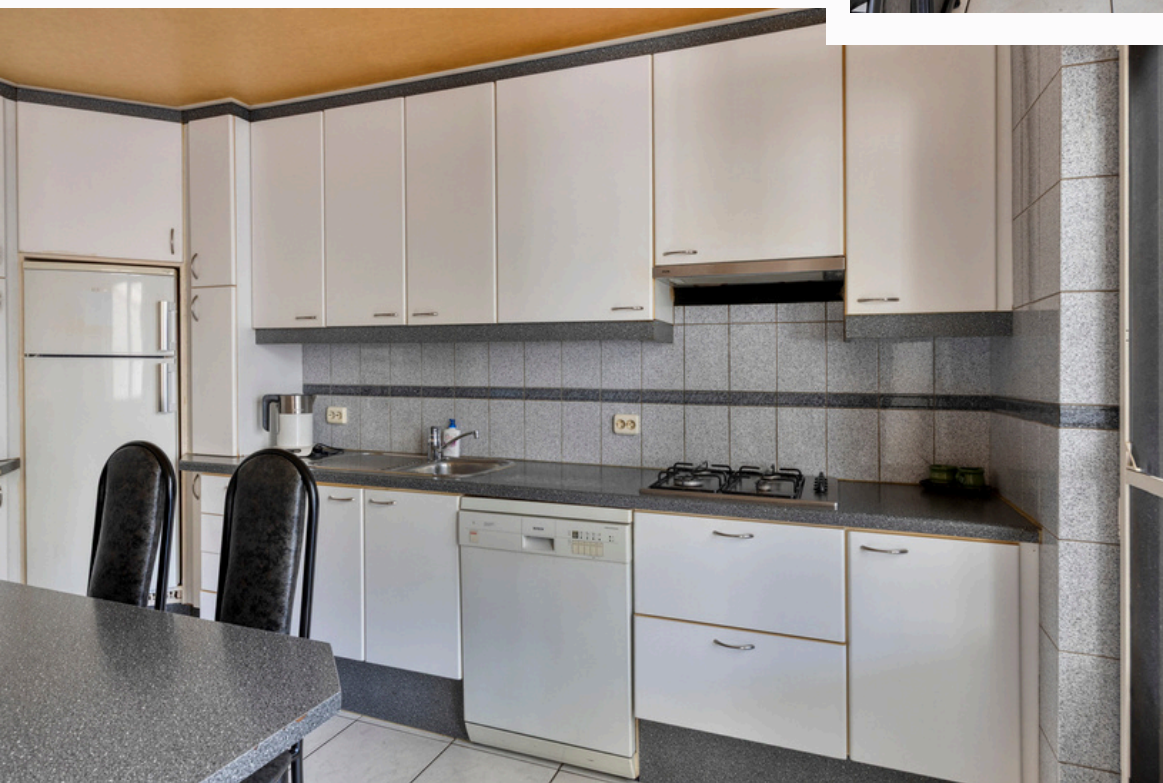
Via de verzorgde voortuin en de dubbele oprit bereikt u de entree. De hal (11m²) is voorzien van een wandcloset met fonteintje en biedt toegang tot de trapopgang naar zowel de eerste verdieping als het souterrain.

De doorzonwoonkamer (36m²) is licht en ruim dankzij de grote raampartijen. De schuifpui aan de achterzijde verbindt de woonkamer direct met de tuin. De ruimte is afgewerkt met een nette tegelvloer en een spanplafond. Aan de voorzijde beschikt de woonkamer over houten kozijnen met dubbele beglazing.





De open keuken (10m²) in U-opstelling is ingericht met een bar en diverse (inbouw)apparatuur, te weten: een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap, vaatwasser en koelkast met vriesvak. Vanuit de keuken is er eveneens zicht op de achtertuin.





De ruime achtertuin biedt veel privacy en is voorzien van een grote overkapping, ideaal voor lange avonden buiten. Via de tuin is tevens de royale vrijstaande garage (37m²) bereikbaar. Deze is uitgerust met een elektrische sectionaalpoort, verwarming, water, elektra, een loopdeur en heeft toegang vanaf zowel de oprit als de achtertuin.





Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van vloerbedekking, houten kozijnen met enkele beglazing en rolluiken. De kamers hebben respectievelijk een oppervlakte van circa 18m², 11m² en 16m². De hoofdslaapkamer (18m²) en de naastgelegen kantoorruimte (11m²) zijn gunstig gelegen aan de rustige achterzijde van de woning, waardoor ze veel privacy en een prettig uitzicht bieden. Aan de voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer (16m²), die dankzij de ruime indeling uitstekend geschikt is als kinder-, logeer- of hobbykamer.





De badkamer (8m²) is compleet uitgerust met een hoekbad, douche, dubbele wastafel en een wandcloset.

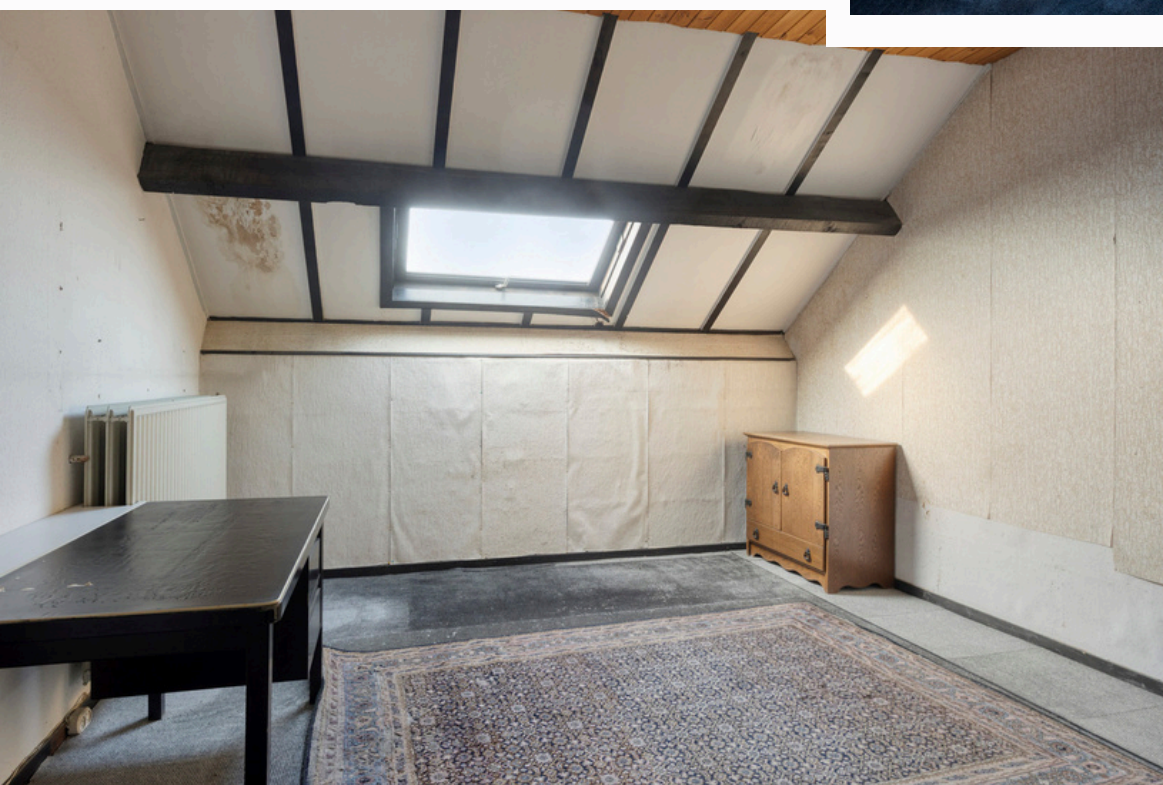




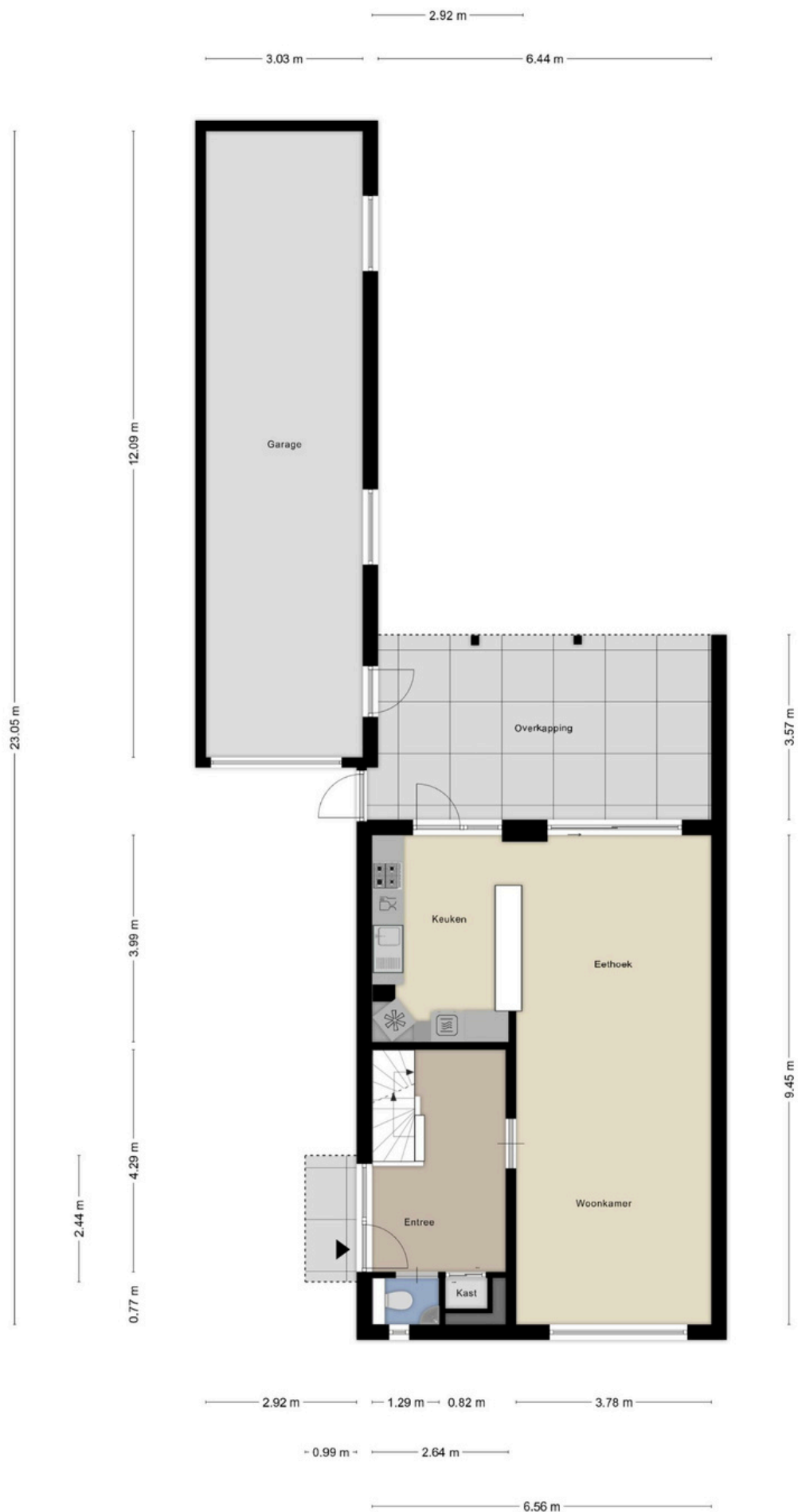
Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de overloop van de tweede verdieping. Deze verrassend ruime etage biedt diverse gebruiksmogelijkheden en is praktisch ingedeeld.

Aan de linkerkant bevindt zich een praktische bergruimte (5m²) waar tevens de cv-installatie is ondergebracht. Aan de rechterzijde ligt een tweede bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere benodigdheden. Centraal op deze verdieping bevindt zich de vierde slaapkamer (20m²), een volwaardige en lichte kamer die dankzij het dakraam en de vaste wastafel uitstekend geschikt is als slaap-, werk- of logeerruimte.



Begane grond:



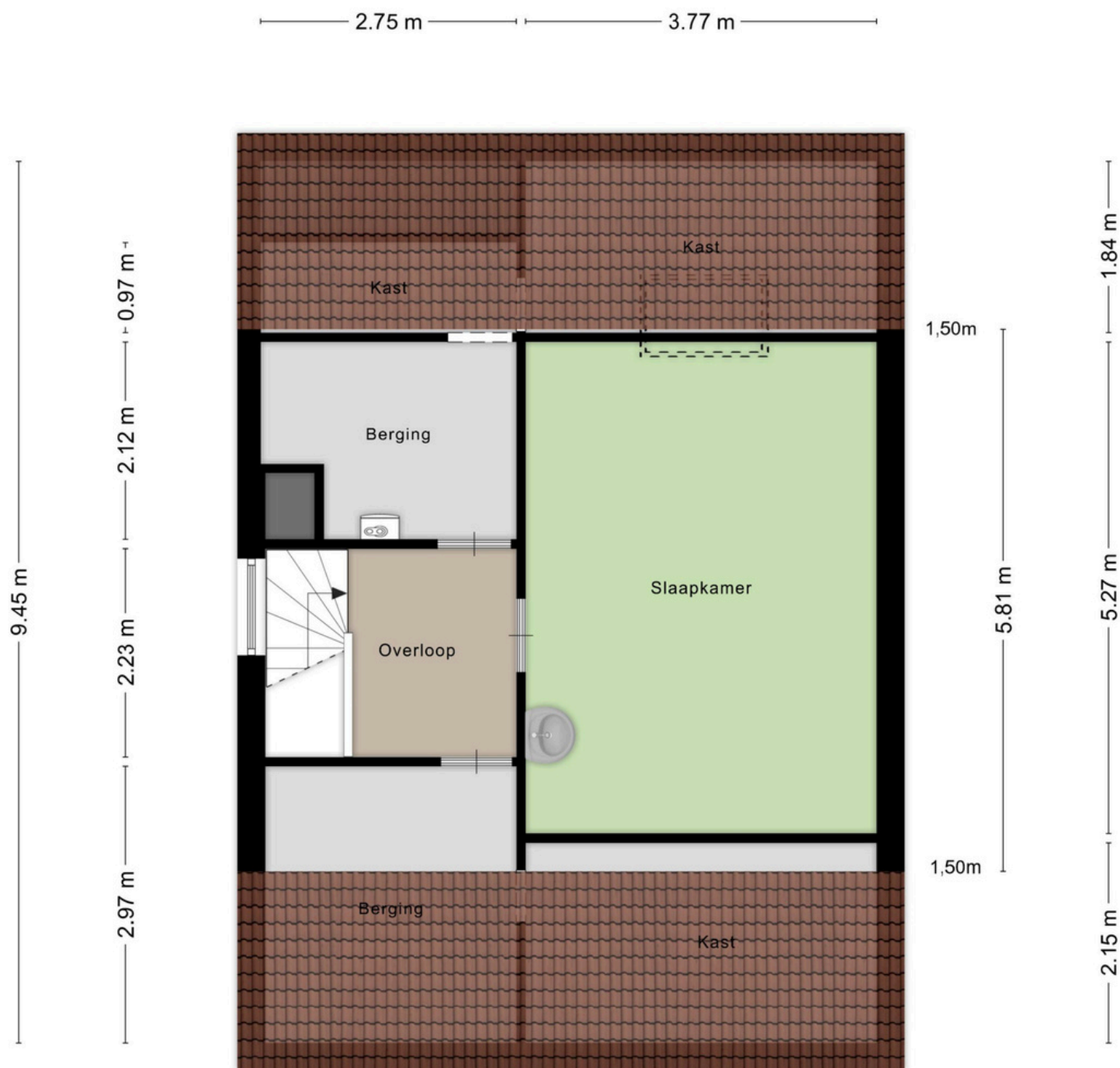
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Eerste verdieping:



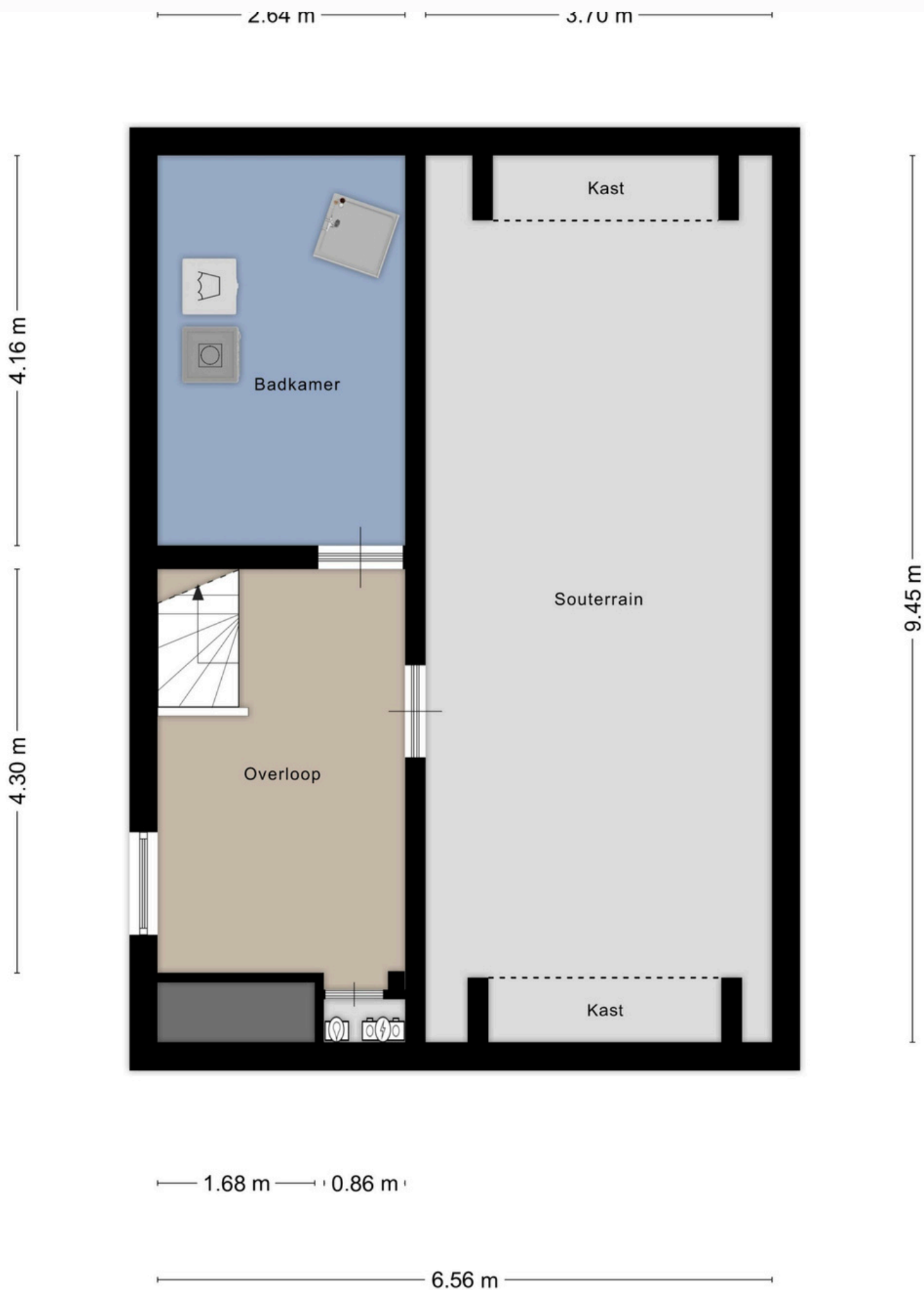
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

Tweede verdieping:



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

Souterrain:



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:

- Deze 2-onder-1 kapwoning dient deels gemoderniseerd te worden;
- De woonkamer is voorzien van een tegelvloer. De slaapkamers beschikken over vloerbedekking;
- De woning is geheel voorzien van houten kozijnen, deels met dubbele beglazing;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Definitief energielabel "B" geldig tot 19-12-2035;
- Ruime achtertuin gelegen op het zonnige westen met zij-ingang;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Intergas HRE; bj. 2024; huur) Volta € 40,25 per maand;
- De royale garage beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaalpoort met loopdeur;
- Royale oprit geschikt voor meerdere auto's.

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