



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Maastrichter Grachtstraat 46 C,
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 de Maastrichter Grachtstraat 46 C, 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 : € 360.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In het bruisende stadscentrum van Maastricht, doch rustig gelegen, bevindt zich deze charmante maisonnette gelegen op de tweede en derde verdieping. Het appartement beschikt over een ruime woonkamer, nieuwe keuken (2025), 3 slaapkamers, badkamer, balkon op het westen en een berging op de begane grond. Bovendien is het appartement energiezuinig dankzij definitief energielabel 'A'.

Dit sfeervolle appartement bevindt zich in het Boschstraatkwartier, op slechts enkele passen van de Markt, midden in het historische hart van Maastricht. Winkels, boetiekjes, gezellige cafés, sfeervolle restaurants, supermarkten en openbaar vervoer bevinden zich letterlijk om de hoek. Bovendien zijn diverse bezienswaardigheden, zoals het Vrijthof en de Maasboulevard, binnen enkele minuten wandelend te bereiken.

Kenmerken

Wijk	: Centrum
Soort	: appartement
Type appartement	: maisonnette
Woonoppervlakte	: 99 m ²
Inhoud	: 326 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Verdieping	: derde verdieping
Lift	: Ja
Bouwjaar	: 1985
Energie label	: A

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 38 m ²
Hal	: 6 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi-oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 14 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 10 m ²
Opbergruimte	: 4 m ²
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: balkon
Buitenruimte	: 4 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Middels camera toegangssysteem is het appartementencomplex bereikbaar. Via lift of trappenhuis is de 3de verdieping eenvoudig toegankelijk.

Ruime privéberging (4m²) met voldoende plaats voor het stallen van fietsen of opslag.

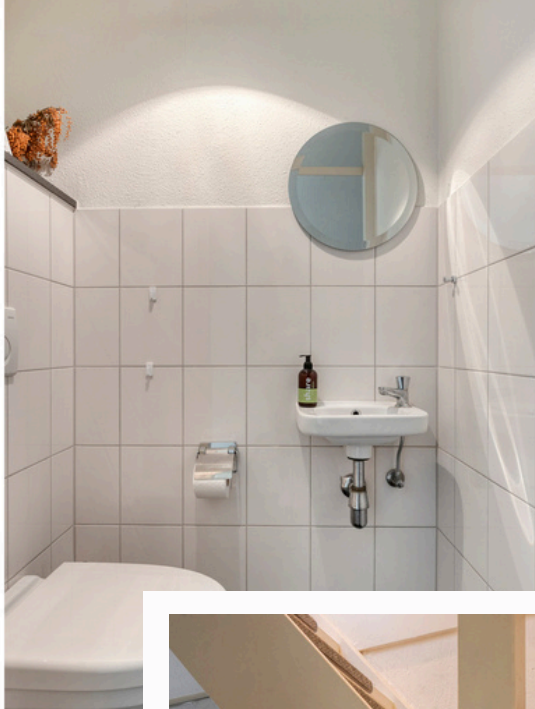




Derde verdieping:

Entree met hal (6m²), berging (4m²) en slaapkamer 1 (14m²). Alle vertrekken zijn voorzien van een mooie laminaatvloer.





Tweede verdieping:

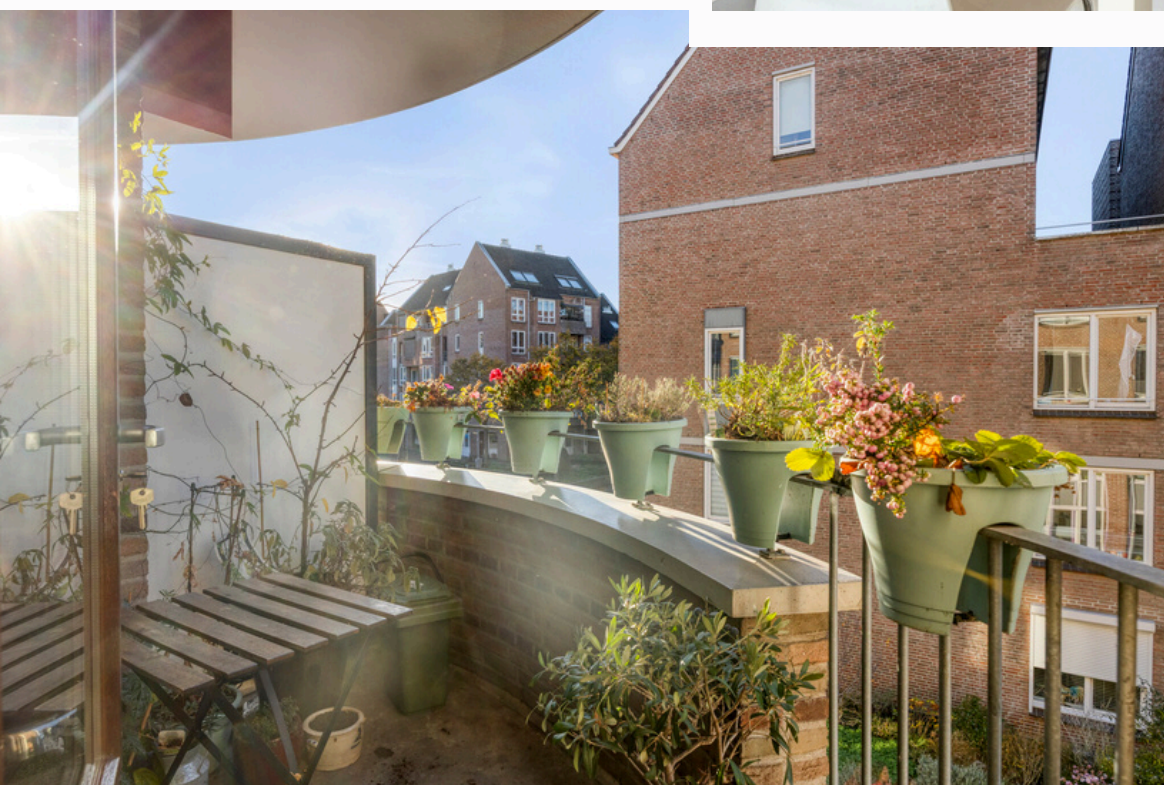
Via een trap is de tweede verdieping bereikbaar. Ruime overloop (9m²) met toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje, meterkast, berging met c.v. installatie en toegang naar de royale woonkamer. De woonkamer (38m²) is voorzien van veel lichtinval en een laminaatvloer met warme uitstraling.







De open keuken is in maart 2025 vernieuwd en voorzien van de volgende (inbouw)apparatuur, te weten: spoelbak, 4-pits inductiekookplaat, combi-oven, vaatwasser, afzuigkap, koelkast en vriezer. Alle apparatuur is van het merk Miele, de combi-oven is van het merk AEG. Vanuit de woonkamer heeft men toegang tot het balkon (4m²) gelegen op het westen.

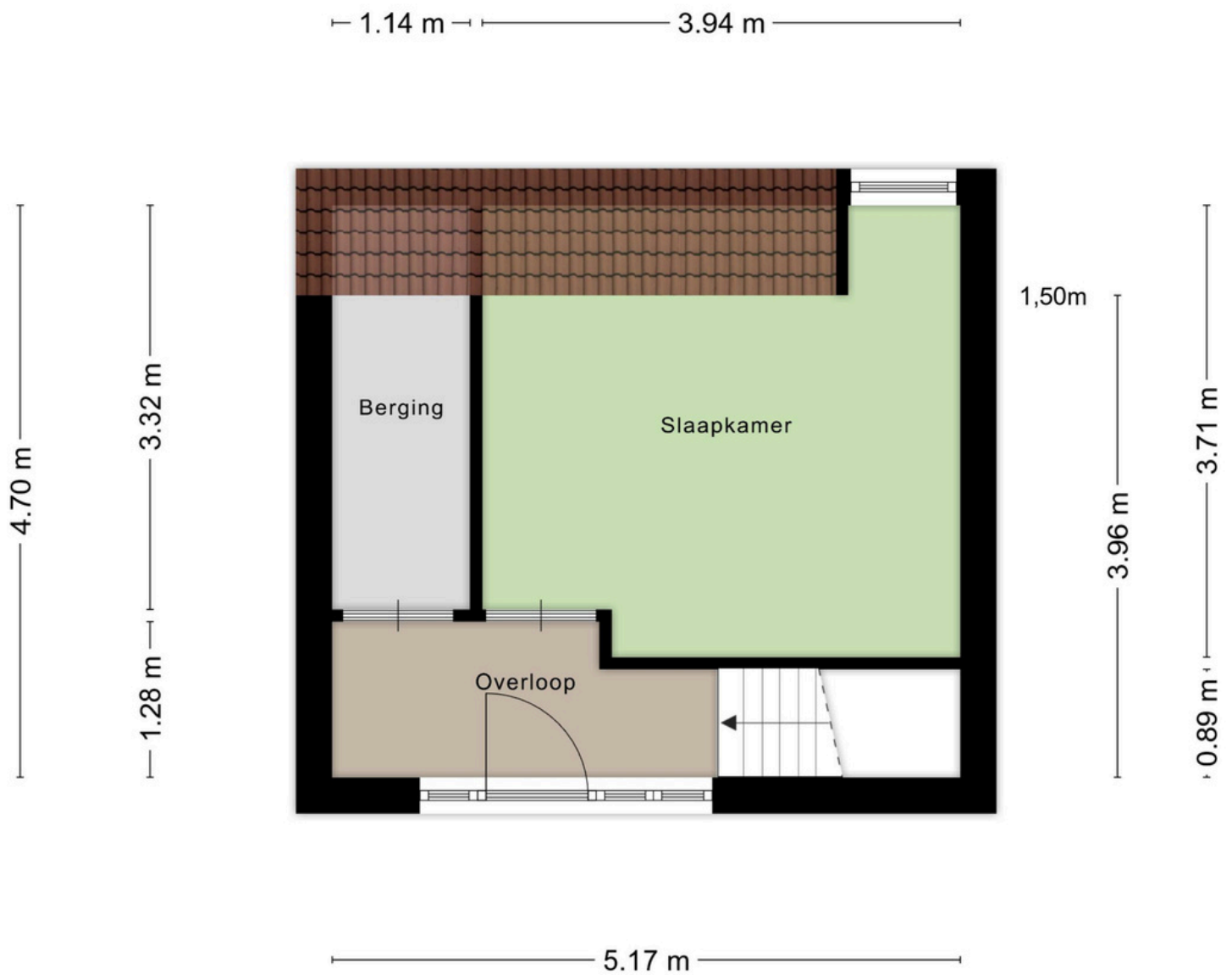




Geheel betegelde badkamer (5m²) voorzien van douche, wastafel en wandradiator. In de badkamer bevindt zich de wasmachineaansluiting. Zowel slaapkamer 2 (11m²) als slaapkamer 3 (10m²) zijn ruim van formaat en beschikken over een mooie laminaatvloer.



Derde verdieping:



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

Tweede verdieping:



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:

- Het appartementencomplex bevindt zich op eigen grond, er is géén erfpacht van toepassing;
- Het appartement is goed onderhouden en verdeeld over twee verdiepingen;
- Gelegen in een autoluwe omgeving;
- In maart 2025 is de keuken vernieuwd en is de groepenkast aangepast naar de huidige NEN norm alsook uitgebreid met meerdere groepen;
- In oktober 2025 zijn de rookgaskanalen gereinigd en is er een nieuwe cv-ketel geplaatst;
- Voorzien van houten kozijnen met HR-glas;
- Verwarming en warm water worden verkregen door cv-ketel (Remeha, eigendom, bouwjaar 2025);
- Definitief energielabel A, geldig tot 23-09-2031;
- VvE-bijdrage: € 253,90 per maand, inclusief o.a. waterverbruik, reserveringen voor onderhoud, brandverzekering, opstalverzekering en schoonmaak;
- Parkeren mogelijk via vergunning of betaald parkeren. Er is een mogelijkheid om een parkeerplek te huren bij Q-Park Bassin (op basis van beschikbaarheid);
- 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