



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Elisabeth Gruytersstraat 15,
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 Elisabeth Gruytersstraat 15, 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 : € 450.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze energiezuinige (energielabel A) woning is gebouwd in 1996 en is gelegen aan de Elisabeth Gruytersstraat 15 in het geliefde project Annadal dat deel uitmaakt van de Maastrichtse woonwijk Brusselsepoort. Deze goed geïsoleerde eengezinswoning met drie woonlagen beschikt onder meer over een sfeervolle living, royale leefkeuken, 2(3) slaapkamers, luxe badkamer, inpandige garage, eigen oprit, ruim dakterras en een onderhoudsvriendelijke achtertuin.

Deze woning is gelegen aan in de kindvriendelijke wijk Annadal. De wijk kenmerkt zich door haar centrale ligging ten opzichte van diverse winkelcentra, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en met vele wandel- en fietsmogelijkheden in de directe omgeving. Het winkelcentrum Brusselsepoort is op loopafstand gelegen en heeft een ruim aanbod aan winkels en supermarkten. Het centrum van Maastricht is op 10 minuten fietsafstand gelegen en ook te voet en met het openbaar vervoer snel en gemakkelijk te bereiken. Uitvalswegen richting België en de aansluiting op belangrijke uitvalswegen zoals de A2 en de A79 zijn goed en snel te bereiken.

Kenmerken

Wijk	: Brusselsepoort
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 109 m ²
Perceeloppervlakte	: 164 m ²
Inhoud	: 441 m ³
Aantal slaapkamers	: 2 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1996
Energie label	: A

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel (eigendom)
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 12
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	:39 m ²
Hal	:4 m ²
Keuken	:22 m ²
Keuken apparatuur	:spoelbak, inductie, oven, combi magnetron, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap, quooker
Badkamer	:5 m ²
Toilet	:1 m ²
Toilet voorzieningen	:toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	:13 m ²
Slaapkamer 2	:7 m ²
Bijkeuken	:1 m ²
Opbergruimte	:5 m ²
Garage	:Ja
Garage type	:enkel
Garage	:16 m ²
Parkeergelegenheid	:vergunning mogelijk, betaald parkeren, garage, oprit
Buitenruimte	:tuin, dakterras



Begane grond:

Overdekte entree (ca. 12m²). Inkomhal (ca. 3,5m²) met meterkast (automatische zekeringen, 2 aardlekschakelaars, slimme meters en watermeter), toilet, berging met de witgoedaansluitingen en toegang tot de inpandige garage en de leefkeuken. Het toilet (ca. 1m²) is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. De garage (ca. 16m²) is voorzien van licht, elektra, watertappunt en een elektrische rolpoort.





Royale woonkeuken (ca. 22,5m²) welke aan de achterzijde van de woning is gelegen en met een brede schuifpui toegang geeft tot de achtertuin. De keuken beschikt over een luxe keukeninstallatie in hoekopstelling (geplaatst in 2022), met boven- en onderkasten en de navolgende inbouwapparatuur: inductiekookplaat met 5 zones, spoelbak, vaatwasser, koelkast, vriezer, afzuiginstallatie, oven, combimagnetron en een quooker.





Het geheel is mooi afgewerkt met een moderne tegelvloer voorzien van vloerverwarming.
Via een vaste trap is de eerste verdieping te bereiken. De gehele begane grond (m.u.v.
garage) is voorzien van moderne tegelvloeren.





Eerste verdieping:

Vanuit de woonkeuken op de begane grond bereikt men middels een vaste trap de ruime, lichtovergoten woonkamer (ca. 39m²), voorzien van een lichte kurkvloer. De eetkamer is aan de straatzijde gelegen, de zithoek is aan de achterzijde gesitueerd.





Aan de achterzijde van de woning is er via een openslaande tuindeur toegang tot het dakterras (ca. 19,5m²), welk boven de keuken is gesitueerd. Hier kan men heerlijk genieten in de ochtend en/of avondzon. Vanuit de woonkamer is met een vaste trap de tweede verdieping te bereiken.





Tweede verdieping:

Via vaste trap is de overloop van de tweede verdieping te bereiken, welke toegang geeft tot 2(3) slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. De slaapkamers (ca. 13,5 en 7m²) beschikken over Novilon vloerafwerking en hardhouten kozijnen met isolerende beglazing. De grote slaapkamer beschikt over een vaste muurkast en is gemakkelijk te splitsen in 2 vertrekken, waardoor er 3 slaapkamers gerealiseerd kunnen worden.





De badkamer (ca. 4,5m²) is grotendeels betegeld en voorzien van een inloofdouche met regenshower, 2e toilet, badkamermeubel, wastafel, handdoekradiator en mechanische ventilatie. In de technische ruimte (ca. 5 m²) bevinden zich de opstelling van de Cv-ketel (Merk: Intergas HRE 28/24A, Combi, eigendom & bouwjaar 2024), de omvormer van de zonnepanelen en de unit voor de mechanische ventilatie.





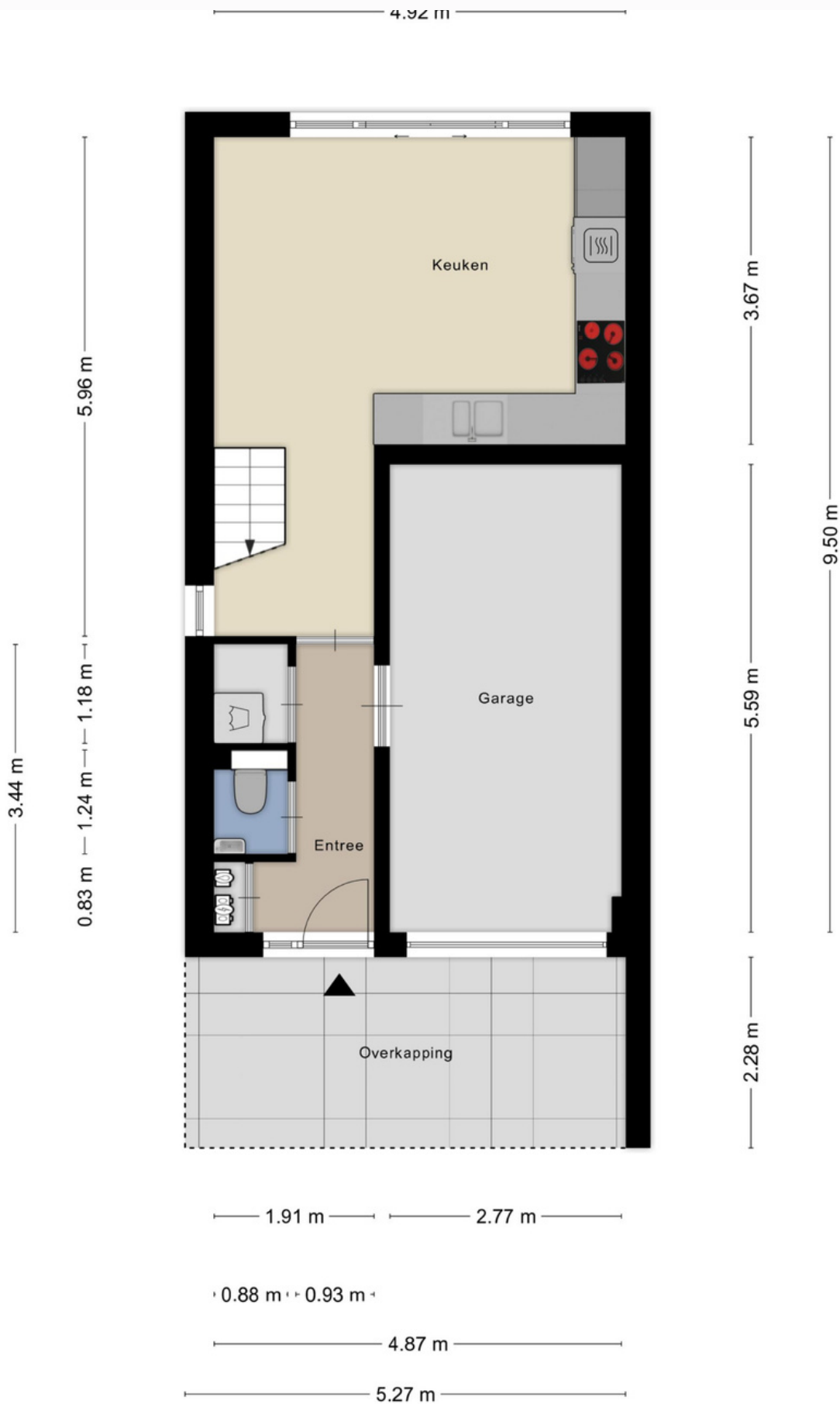
Tuin:

Voortuin met een beklinkerde oprit voor het parkeren van één auto. Smalle zij-tuin voorzien van aanplant en toegangspoort tot achtertuin. Geheel omsloten en sfeervolle achtertuin (ca. 50m²), georiënteerd op het noordoosten, met een betegeld terras, zonnescherm en borders voorzien van diverse aanplant. De tuin is tevens te bereiken vanuit de woonkeuken. Hier kan men in een oase van rust genieten van al het moois dat deze prachtige woonomgeving te bieden heeft.



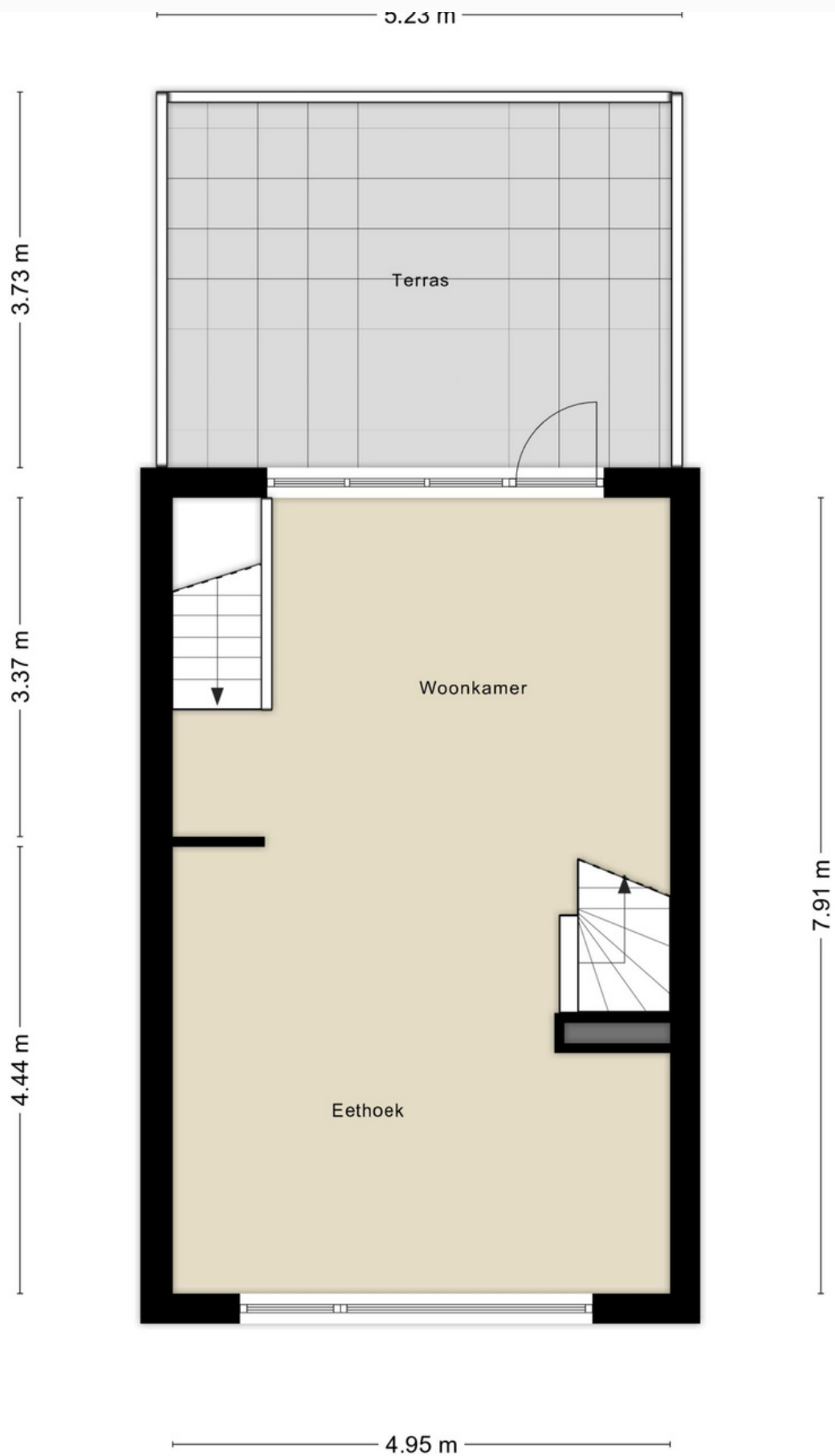


Begane grond:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

Eerste verdieping:



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zikher www.zikher.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:

- Verrassend ruime hoekwoning met een uitstekende staat van onderhoud;
- Keuken vernieuwd in 2022;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2020/2021;
- Dakterras vernieuwd + railing geplaatst in 2022;
- Schuifpui gerealiseerd (2022) in de woonkamer met toegang tot dakterras;
- Elektrische rolpoort geplaatst in de garage in 2023;
- Trap eerste verdieping opnieuw bekleed;
- Eigen oprit aan de voorzijde van de woning;
- Bouwjaar: 1996;
- Perceel: 164m²;
- Gebruiksoppervlakte wonen: 109m²;
- Overige inpandige ruimte: 16m²;
- Volledig geïsoleerd; muur-vloer- en dakisolatie;
- Energielabel A, geldig tot 07-06-2030;
- 12 zonnepanelen aanwezig;
- Alarminstallatie aanwezig;
- Unit mechanische ventilatie is in 2019 vernieuwd;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing;
- Cv- ketel (Merk: Intergas HRE 28/24A, Combi, eigendom & bouwjaar 2024);
- Dakterras op de eerste verdieping met vrij uitzicht;
- Voldoende parkeergelegenheid (betaald parkeren of met vergunning) in de directe omgeving;

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