



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Kennedystraat 7,
Ulestraten**

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 Kennedystraat 7, Ulestraten. 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 : € 545.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Royale en levensloopbestendige hoekwoning op ruim perceel van 703m². Op een prachtige hoeklocatie staat deze verrassend ruime woning uit 1972, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 703 m². Dankzij de slimme indeling en de aanwezigheid van slaap- en badkamers op zowel de begane grond als de eerste verdieping is deze woning uitermate geschikt als comfortabele eengezinswoning én als levensloopbestendige seniorenwoning. De woning beschikt over vier slaapkamers, waarvan twee op de begane grond en twee op de eerste verdieping, evenals twee badkamers.

Ulestraten (Limburgs: Ulesjtraote) is een dorp in de gemeente Meerssen dat ligt in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg. Het dorp ligt aan de rand van het Watervalderbeekdal (zijdal van het Geuldal) en het Centraal Plateau. In het zuiden van het dorp ligt de Wijngaardsberg.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: geschakelde woning
Woonoppervlakte	: 183 m ²
Perceeloppervlakte	: 703 m ²
Inhoud	: 830 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1972
Energielabel	: E

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv, airco, vloerverwarming
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Beglazing woonkamer	: HR+
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 44 m ²
Hal	: 14 m ²
Keuken	: 13 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast hoog model zonder vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 10 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet
Slaapkamer 1	: 22 m ²
Slaapkamer 2	: 17 m ²
Slaapkamer 3	: 13 m ²
Slaapkamer 4	: 11 m ²
Opbergruimte	: 39 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Badkamer 2	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, wastafel
Toilet 2	: 1 m ²
Toilet voorzieningen 2	: toilet
Kelder	: 55 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Deze is direct toegankelijk vanuit de keuken en is maar liefst 55m², geschikt als opslag of wijnkelder.

Begane grond:

Via de entree (ca.14m²) betreedt men de woning, waar u toegang heeft tot de meterkast, het toilet, de berging, de badkamer en de living. Daarnaast bevindt zich hier de karakteristieke wenteltrap naar de eerste verdieping. Het toilet is deels betegeld en voorzien van een staand toilet.





De L-vormige living (ca.44m²) voelt bijzonder ruim en licht aan dankzij de royale daglichttoetreding. Aan de achterzijde zorgen grote raampartijen en een schuifpui voor direct contact met de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.





De open keuken (ca.13m²) is ruim opgezet en uitgevoerd in een praktische wandopstelling met houten onderkasten en lades, afgewerkt met een stijlvol betonlook werkblad. De keuken is compleet uitgerust met moderne inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap met houten omlijsting, oven, vaatwasser, hoog model koelkast en een dubbele spoelbak. De hal, living en keuken zijn voorzien van een duurzame en sfeervolle leistenen tegelvloer, wat zorgt voor een rustige en tijdloze uitstraling.





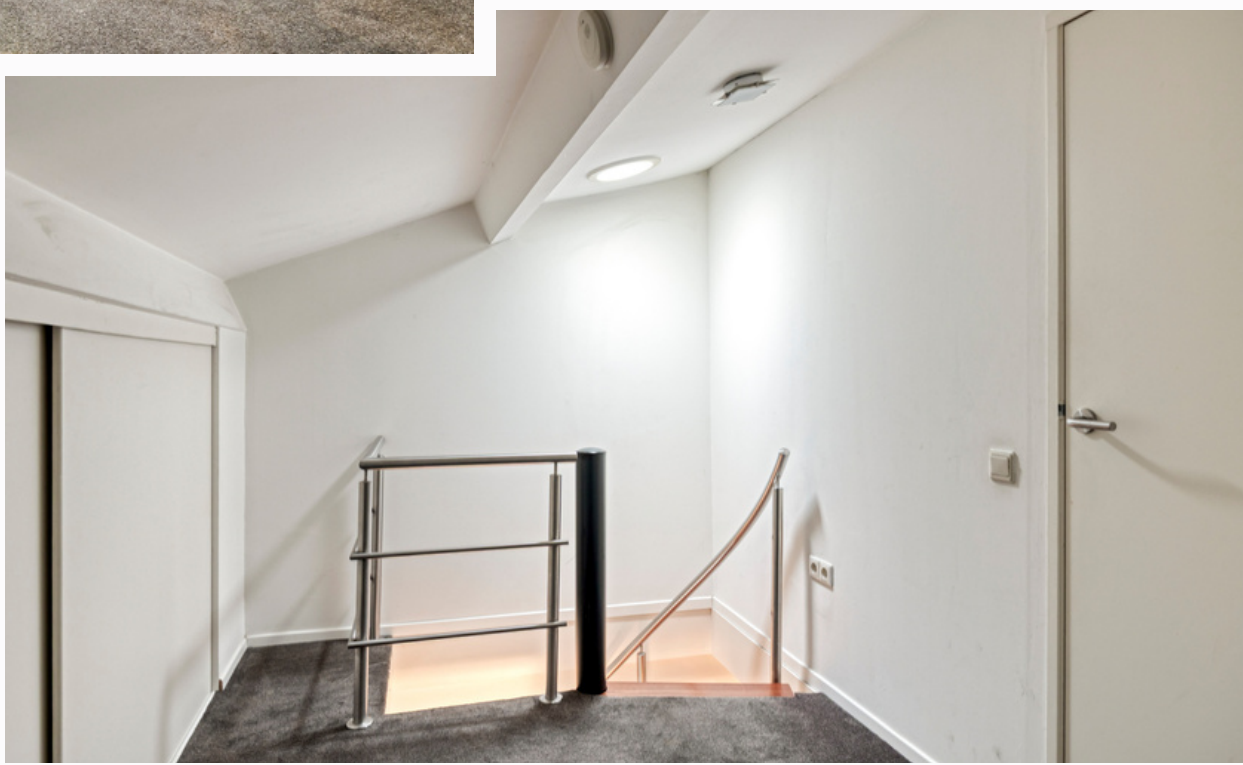
De badkamer beschikt over een antislip vloer en is compleet ingericht met een staand toilet, wastafelmeubel, spiegel-/toiletkast, opbergwandmeubel en een douche. Vanuit de badkamer zijn de overige vertrekken bereikbaar. Slaapkamer I (ca.22m²) is een comfortabele ruimte met airconditioning, een houten vloer en een schuifpui naar de tuin. Vanuit deze slaapkamer is slaapkamer II (ca.17m²) toegankelijk, ideaal te gebruiken als inloopkast, kleedruimte of extra slaapkamer en beschikt over vloerbedekking. Aan de linkerzijde van de inkom bevindt zich de royale berging (ca.16m²), die in het verleden als garage heeft gediend. Hier treft u de witgoedaansluitingen aan en beschikt u over volop bergruimte.





Eerste verdieping:

Vanuit de overloop zijn de overige twee slaapkamers, het separate toilet en de badkamer bereikbaar. In het plafond boven de trap is een daglichtbuis geplaatst, wat zorgt voor extra natuurlijke lichtinval. Slaapkamer III (ca.13m²) en slaapkamer IV (ca.11m²) zijn beide voorzien van airconditioning en een dakkapel. Achter de schuine dakwanden bevindt zich extra bergruimte. In slaapkamer III is de cv-ketel netjes weggewerkt achter een wandpaneel en goed bereikbaar.





De overloop en beide slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking. Het separate toilet is grotendeels betegeld en uitgerust met een wandcloset. De badkamer (ca.4m²) is deels betegeld en beschikt over een wastafel met meubel en stopcontact, een douchecabine en vloerverwarming. Ook hier is een daglichtbuis aanwezig, wat bijdraagt aan een prettige en lichte ruimte.





Tuin en terras:

De zonnige op het oosten gelegen achtertuin biedt volop comfort en functionaliteit. De tuin is fraai ingericht en beschikt over een overkapping, waardoor je hier het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast is er een royale berging, volledig uitgerust met elektra, water en verwarming - ideaal als werkruimte, hobbyruimte of extra opslag. De achtertuin is bovendien praktisch bereikbaar via de oprit, wat extra gemak biedt voor bijvoorbeeld fietsen, tuinmateriaal of onderhoud. Een heerlijke buitenruimte met verrassend veel mogelijkheden!





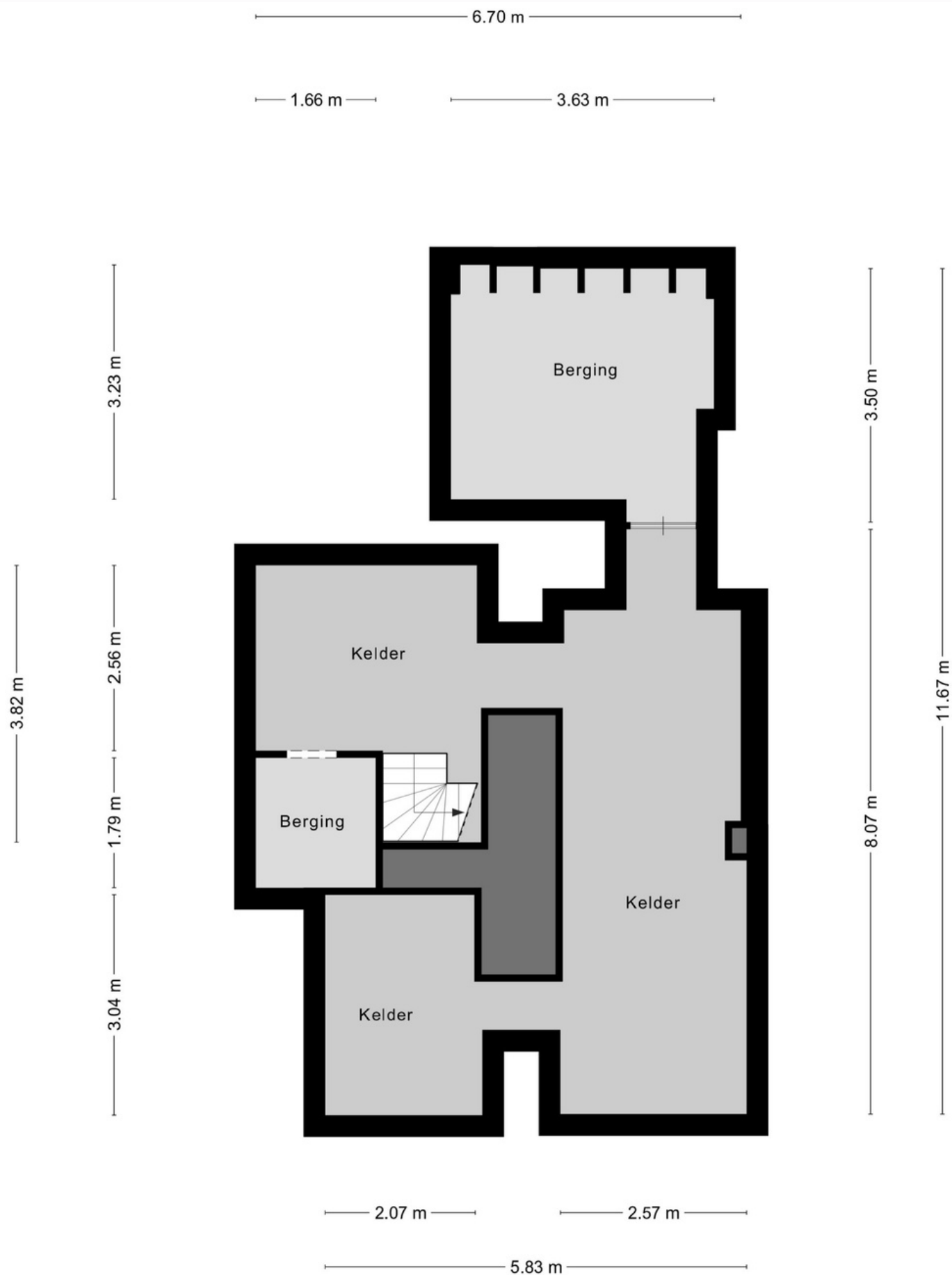
Begane grond:



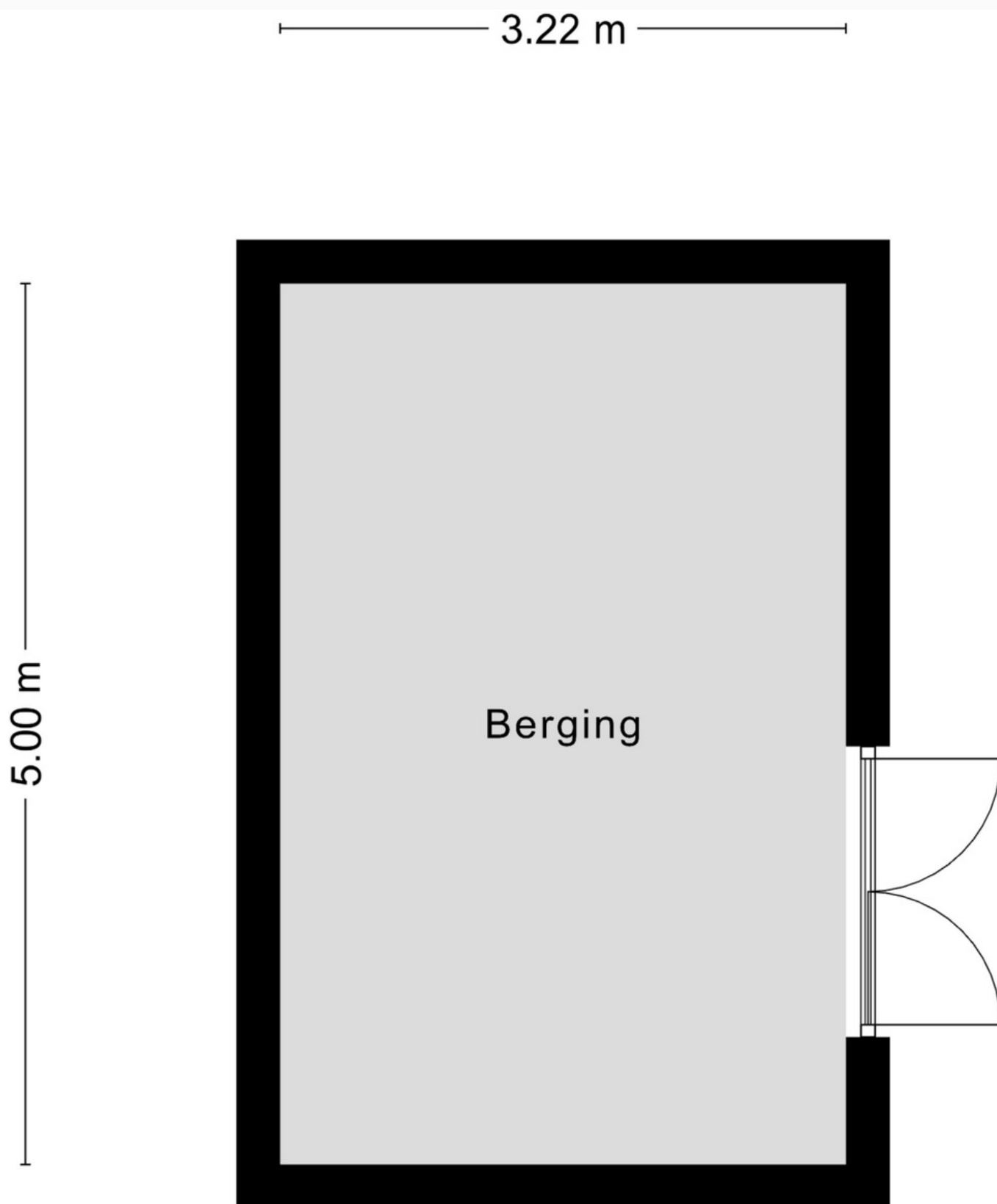
Eerste verdieping:



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



Berging:



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:

- Definitief energielabel E, geldig tot 18-11-2034;
- Verwarming en warm water verkregen door Vaillant cv-ketel, bouwjaar 2021, huur Volta Limburg €40,96;
- Houten kozijnen, deels voorzien van HR beglazing en deels dubbelglas;
- Meterkast (2001), 3-fase aansluiting;
- In totaal 3 airco's welke zowel verwarmen als koelen;
- De keukenhoogte is hoger dan normaal, deze was aangepast op een rolstoelgebruiker;
- Grotendeels onderkelderde;
- Royale oprit 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.

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