



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Pater Nottenstraat 4,
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 de Pater Nottenstraat 4, 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 : € 525.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In een rustige woonomgeving in het gezellige Ulestraten ligt deze ruime (ca.164m²), vrijstaande gemoderniseerde eengezinswoning uit 1972. Een huis met karakter, volop leefruimte en verrassend veel extra's, ideaal voor gezinnen. De woning beschikt over 4 volwaardige slaapkamers, een badkamer, een royale living met veel lichtinval en een separate keuken. Dankzij de praktische indeling en ruime afmetingen voelt het huis licht, open en comfortabel aan. Buiten gaat het woonplezier moeiteloos verder. Aan de voorzijde bevindt zich een oprit met overkapping en een royale garage, ideaal voor parkeren of opslag. De achtertuin is fraai ingericht met een pergola en een grote overkapping naast de woning, waar zich een sfeervolle mancave bevindt, de plek voor ontspanning en gezellige avonden met vrienden.

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	: 164 m ²
Perceeloppervlakte	: 341 m ²
Inhoud	: 515 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1972
Energie label	: D

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 12
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 42 m ²
Hal	: 6 m ²
Keuken	: 11 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, magnetron, koelkast hoog model zonder vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 16 m ²
Slaapkamer 2	: 13 m ²
Slaapkamer 3	: 10 m ²
Slaapkamer 4	: 11 m ²
Opbergruimte	: 9 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 25 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: terras
Zolder	: 38 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de inkomhal (ca. 6m²) betreedt u de woning. Hier bevinden zich de garderobe, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heeft u toegang tot de sfeervolle living.

De ruime living (ca. 42m²) is voorzien van een gezellige open haard, airco en een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen en u geniet van veel lichtinval. Vanuit de living bereikt u een tussenhal waar zich het toilet bevindt, uitgerust met een staand toilet en een fonteintje. Vanuit deze hal heeft u tevens toegang tot zowel de oprit als de achtertuin, wat zorgt voor extra praktisch gebruiksgemak.







Aan de achterzijde van de woning ligt de gesloten keuken. De keuken (ca.11m²) is uitgevoerd met een keukenblok in wandopstelling met onderkasten en een kunststof werkblad. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: een Atag 4-pits inductiekookplaat met Atag rvs afzuigkap, vaatwasser, hoge koelkast, magnetron en oven. De gehele begane grond, met uitzondering van het toilet, is voorzien van een stijlvolle pvc-vloer in Hongaarse punt, wat zorgt voor een luxe en warme uitstraling. Zowel de living als de keuken zijn afgewerkt met een strak spanplafond, wat het geheel een moderne en verzorgde uitstraling geeft.





Eerste verdieping:

De eerste verdieping is praktisch en comfortabel ingedeeld en biedt volop ruimte voor het hele gezin. Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers, de moderne badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar. Aan de achterzijde bevindt zich Slaapkamer I (ca.16m²), die is samengevoegd met de voormalige vierde slaapkamer. Hierdoor is een royale ruimte ontstaan met aangrenzend een kleedkamer of studeerkamer, ideaal voor wie extra ruimte wenst voor werk of hobby.







De geheel betegelde badkamer (ca.6m²) is modern uitgevoerd en voorzien van een douche, een zwevend toilet en een stijlvol wastafelmeubel met waskom. Slaapkamer II (ca.13m²) en III (ca.10m²) zijn aan de voorzijde van de woning gelegen. Alle slaapkamers zijn netjes behangen en de gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer, wat zorgt voor een warme en verzorgde uitstraling.





Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de ruime tweede verdieping, die verrassend veel extra leefruimte biedt. De royale overloop is multifunctioneel te gebruiken, bijvoorbeeld als werkplek, hobbyruimte of extra bergruimte. Daarnaast is er praktische bergruimte en een aparte cv-ruimte. Op deze verdieping bevindt zich slaapkamer IV (ca.11m²), een volwaardige en lichte kamer die uitstekend geschikt is als extra slaapkamer, logeerkamer of thuishkantoor. Zowel de overloop als de slaapkamer zijn afgewerkt met een laminaatvloer.





Tuin en terras:

De voortuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van grind en een stijlvolle bloembak, beplant met siergras en twee prachtige olijfbomen.





De op het westen gelegen achtertuin is volledig betegeld en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Hier geniet u volop van de middag- en avondzon. De tuin is voorzien van een sfeervolle pergola en een ruime overkapping, waaronder zich een gezellige mancave bevindt, de perfecte plek om te ontspannen. Vanuit de achtertuin heeft u tevens directe toegang tot de garage, wat zorgt voor extra gemak en praktische bergruimte.



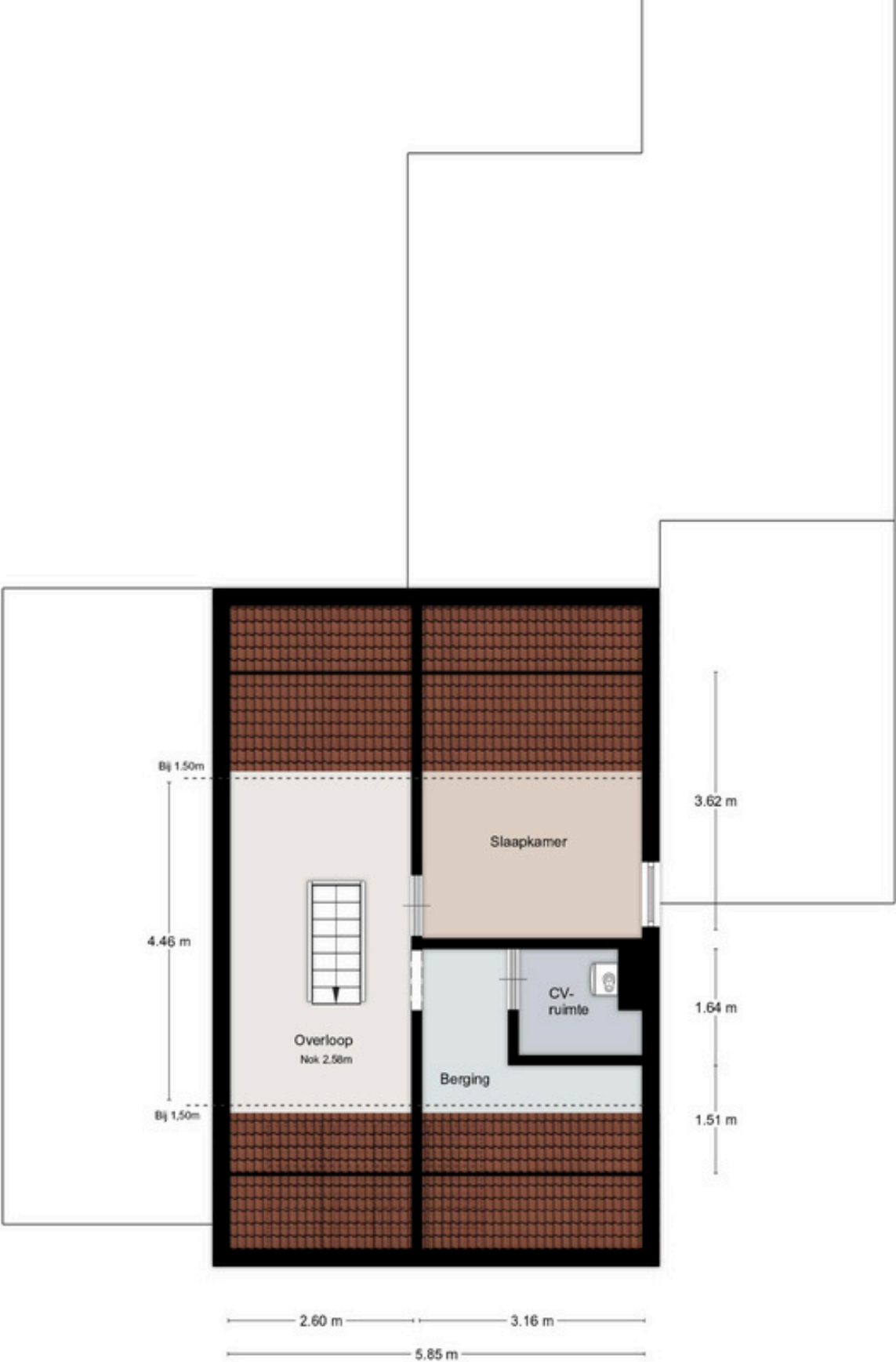
Begane grond:



Eerste verdieping:



Tweede verdieping:



2de 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:

- Definitief energielabel D, geldig tot 04-02-1935;
- Verwarming en warm water verkregen door cv-ketel, Remha Calenta c40, huur- en onderhoudscontract, bedrag €37,10;
- Kunststofkozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Twee houten kozijnen met glas-in-lood en een met enkel glas;
- Meterkast vernieuwd in 2020;
- 12 zonnepanelen geplaatst in 2022, deze zijn eigendom;
- Twee airco's, verwarmen en koelen, geplaatst in 2020 en 2023;
- Rolluiken, screens en zonneschermen geplaatst;
- Aluminium pergola geplaatst met elektrisch bedienbaar lamellenplafond;
- Oprit vernieuwd met een gepolijste betonvloer;

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