



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**

**Akersteenweg 30,  
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 Akersteenweg 30, 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

De woning ligt aan de rand van de woonwijk Heer met goede verbindingen richting centrum, het Academisch Ziekenhuis, de medische faculteit en autosnelwegen en nabij diverse faciliteiten zoals winkelcentra, scholen, sportfaciliteiten en recreatiemogelijkheden.

Deze karakteristieke woning uit 1926 biedt een uitzonderlijke combinatie van ruimte, functionaliteit en flexibiliteit. Met een gebruiksoppervlakte van circa 195 m<sup>2</sup>, verdeeld over vier volwaardige woonlagen, is dit een ideale woning voor grote gezinnen, samengestelde huishoudens of kopers die op zoek zijn naar een object met mogelijkheden voor dubbele bewoning of werken aan huis. De aanwezigheid van twee keukens, twee badkamers, meerdere slaapkamers en een separate entree via het souterrain maakt het geheel bijzonder veelzijdig. Daarnaast beschikt de woning over een diepe, zonnige achtertuin op het zuiden met veel privacy, een berging en toegang tot twee gekoppelde garageboxen aan de achterzijde.

## Kenmerken

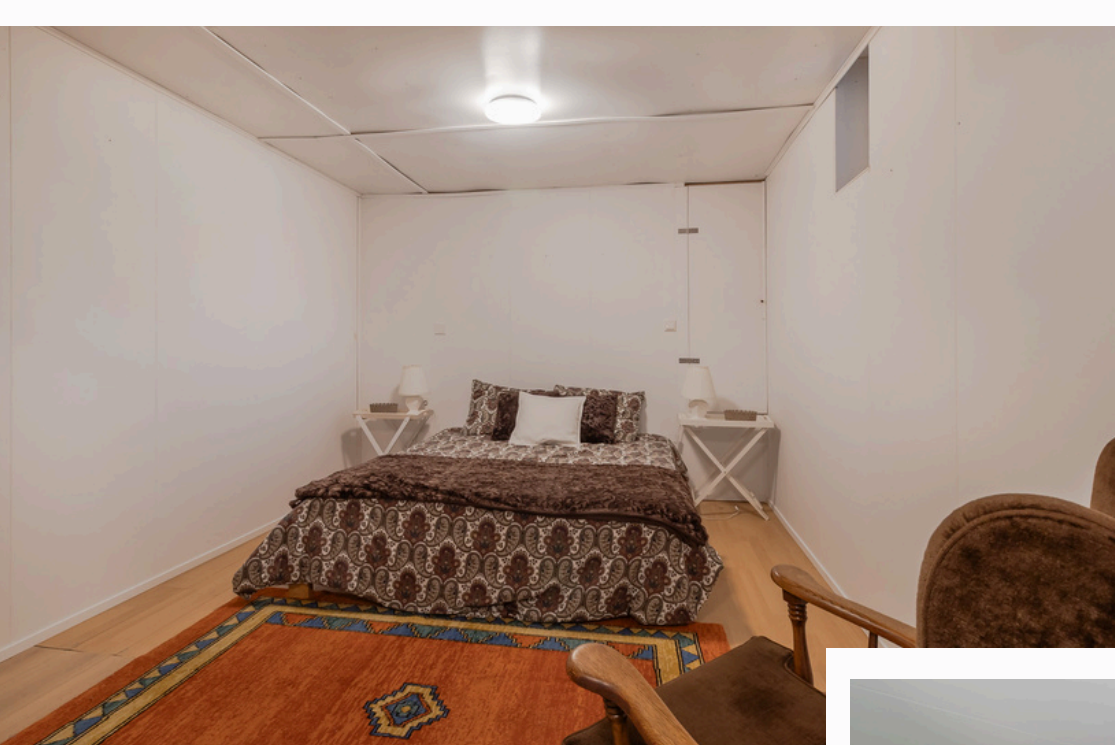
Wijk	: Heer
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: tussenwoning
Woonoppervlakte	: 185 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	: 459 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 616 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1926

### Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel (huur)
Warm water installaties	: combi cv, boiler
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 29 m <sup>2</sup>
Hal	: 11 m <sup>2</sup>
Keuken	: 10 m <sup>2</sup>
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4-pits gasfornuis, combi magnetron, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 6 m <sup>2</sup>
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, dubbele wastafel
Toilet	: 2 m <sup>2</sup>
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 14 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2	: 13 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3	: 31 m <sup>2</sup>
Hobby kamer	: 15 m <sup>2</sup>
Bijkeuken	: 11 m <sup>2</sup>
Opbergruimte	: 12 m <sup>2</sup>
Garage	: Ja
Garage type	: dubbel
Garage	: 34 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: tuin
Buitenruimte	: 310 m <sup>2</sup>
Badkamer 2	: 13 m <sup>2</sup>
Badkamer voorzieningen	: douche, wastafel
Eigen fietsruimte	: Ja



### Souterrain:

Het souterrain vormt een volwaardige extra woonlaag en is zowel intern als via de tuin toegankelijk, wat het bijzonder geschikt maakt voor dubbele bewoning of gebruik als zelfstandige woonruimte.

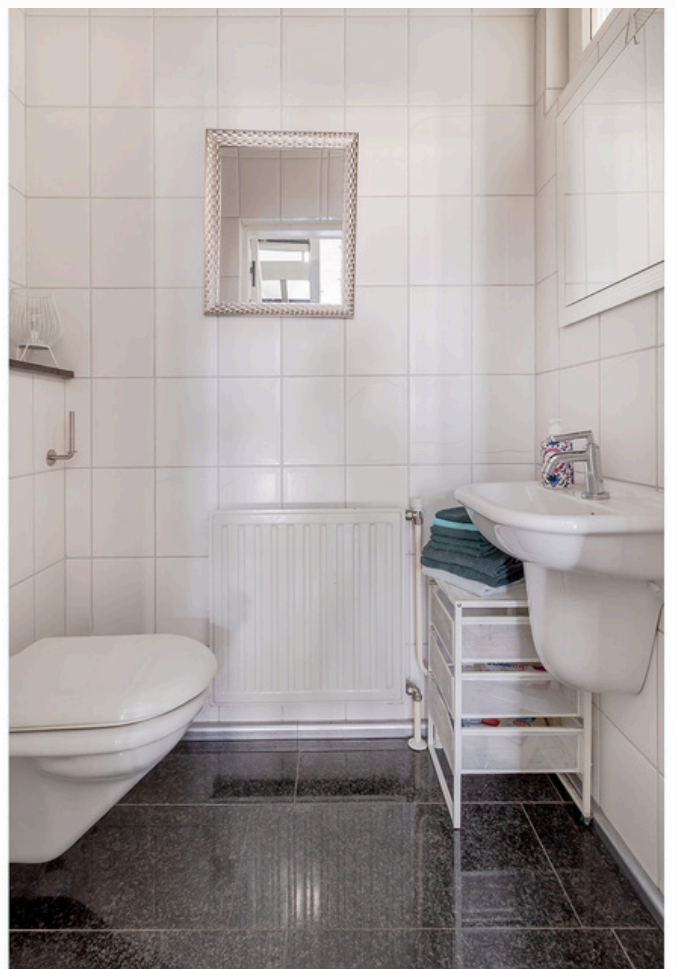
De hal met granieten vloer biedt toegang tot de tuin via een openslaande deur. Vanuit hier bereikt u een berging, thans in gebruik als slaapkamer (15m<sup>2</sup>) aan de voorzijde, een volledig betegelde tweede badkamer (13m<sup>2</sup>) met douche, vaste wastafel en de aansluitingen voor de wasmachine. Daarnaast bevindt zich hier een royale, gesloten eenvoudige eetkeuken (11m<sup>2</sup>) in rechte opstelling, voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, spoelbak en losse koelkast.





### **Begane grond:**

Via de entree bereikt u de hal (11m<sup>2</sup>), voorzien van een granieten vloer, meterkast en een toiletruimte met wandcloset en fonteintje. Vanuit de hal zijn zowel de woonkamer als het souterrain en de eerste verdieping bereikbaar.





De doorzonwoonkamer (29m<sup>2</sup>) is ruim opgezet en kenmerkt zich door een prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt diverse indelingsmogelijkheden.





De eenvoudige gesloten keuken (10m<sup>2</sup>) is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en voorzien van een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, spoelbak, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is er toegang tot het balkon en de lager gelegen achtertuin. Ook hier zorgen de raampartijen voor een aangename hoeveelheid daglicht.





### Eerste verdieping:

De overloop met daglichttoetreding biedt toegang tot twee volwaardige slaapkamers en de badkamer.

De slaapkamer (14m<sup>2</sup>) aan de voorzijde beschikt over een erker en een laminaatvloer. De slaapkamer (13m<sup>2</sup>) aan de achterzijde is eveneens voorzien van een laminaatvloer.





De badkamer (6m<sup>2</sup>) is uitgerust met een granieten vloer, ligbad, dubbele wastafel met meubel en een tweede wandcloset. Ook hier is sprake van natuurlijke ventilatie en daglicht.





### **Tweede verdieping:**

Via een vaste bordestrap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een royale slaapkamer (31m<sup>2</sup>) over de volle breedte van de woning. Dankzij de aanwezigheid van drie dakkapellen (twee aan de voorzijde en één aan de achterzijde) is er sprake van extra ruimte en lichtinval. De verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer. In de schuine van het dak is praktische bergruimte gerealiseerd.





### Tuin en buitenruimte:

De achtertuin is opvallend ruim en gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u hier optimaal van de zon kunt genieten. De tuin is groen aangelegd en biedt meerdere zitmogelijkheden en veel privacy. Tevens is er een ruime berging (12m<sup>2</sup>) aanwezig, voorzien van water en elektra.





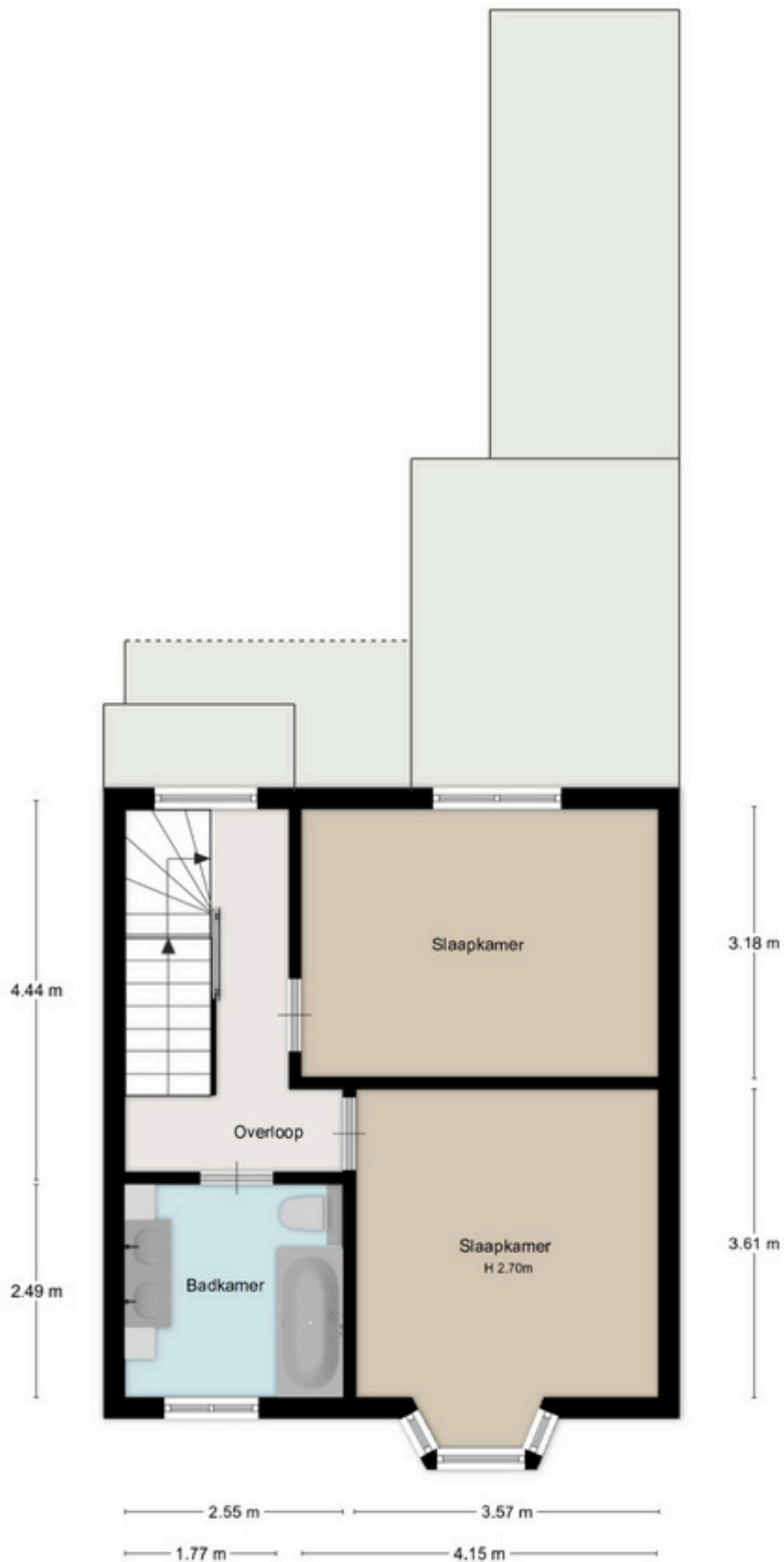
Via de achterom bereikt u een gemeenschappelijk terrein met toegang tot de garageboxen. De woning beschikt over twee aan elkaar gekoppelde garageboxen, waarvan één is voorzien van een elektrische sectionaalpoort en de andere handmatig te bedienen is.





### Begane Grond

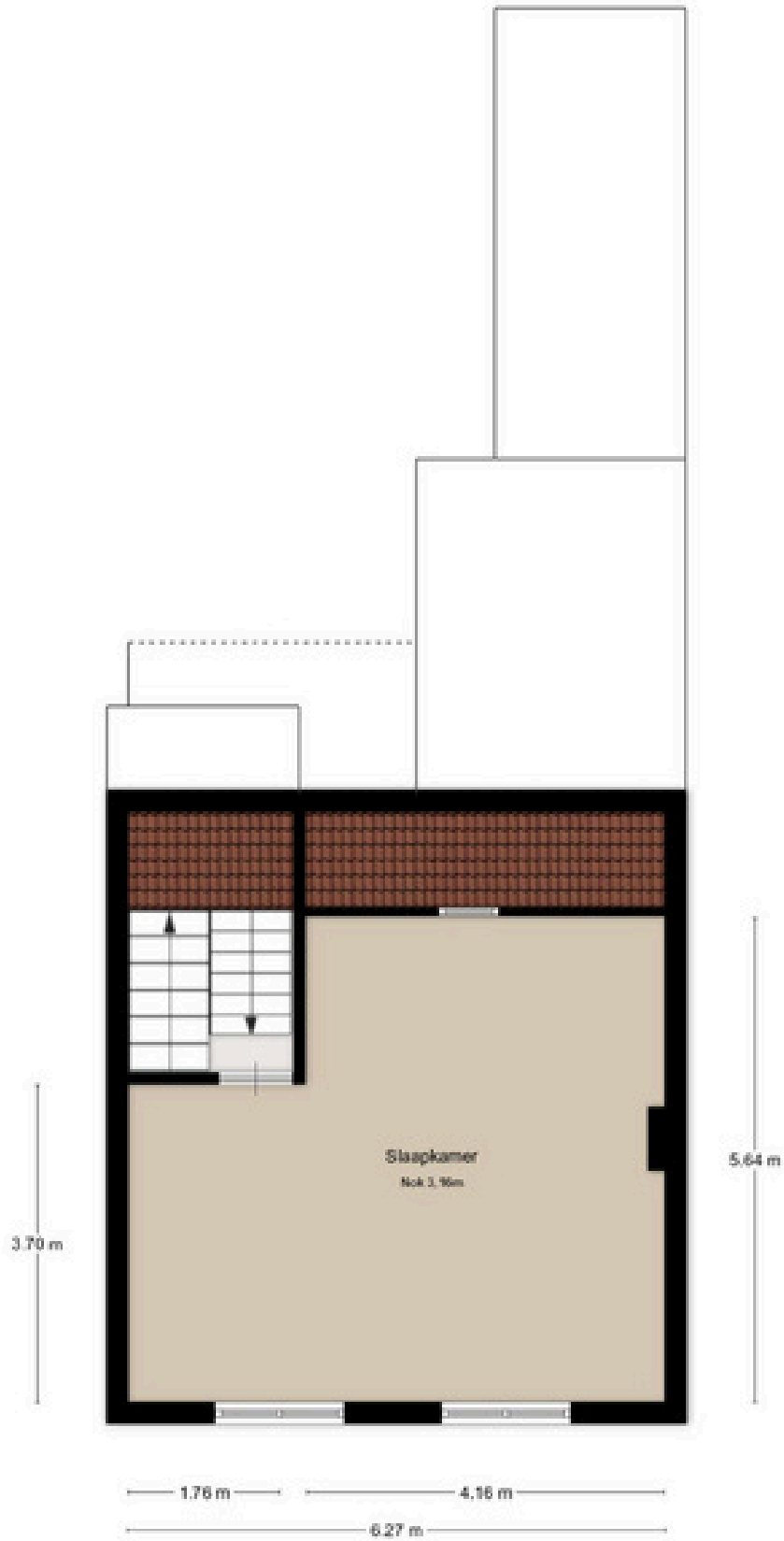
Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend  
 @HouseStylingLimburg



### 1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

@HouseStylingLimburg



### 2de Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hiervan kunnen geen rechten worden ontleend  
 @HouweltylingLimburg

## 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:

- Goed onderhouden tussenwoning in de geliefde woonwijk Heer;
- Gebruiksoppervlakte wonen: ca. 185 m<sup>2</sup>;
- Definitief energielabel;
- Perceel met royale, zonnige achtertuin gelegen op het zuiden;
- Woning verdeeld over vier volwaardige woonlagen;
- Multifunctioneel object, geschikt voor o.a. dubbele bewoning, inwoning of werken aan huis;
- Souterrain met eigen voorzieningen (o.a. keuken, badkamer en slaapkamer) en directe toegang tot de tuin;
- Vier ruime slaapkamers aanwezig. Mogelijkheid creëren meerdere kamers;
- De woning beschikt over kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Intergas HRE, bouwjaar 2024, huur). Volta € 49,51 per maand;
- Elektrische boiler aanwezig (bouwjaar 2024, huur) Volta € 31,21 per maand;
- Berging in de tuin voorzien van elektra en wateraansluiting;
- Achterom aanwezig;
- Gelegen aan een gemeenschappelijk achterterrein met toegang tot garageboxen;
- Centrale ligging ten opzichte van voorzieningen, scholen en uitvalswegen.

## **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. Tekenen 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 vervolgstappen 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](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**