



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Keramieksingel 145,
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 Keramiëksingel 145, 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 : € 489.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Ruimte, comfort en duurzaamheid komen samen in deze verrassend royale zonnige woning aan de Keramieksingel 145 met fraai uitzicht. Met een woonoppervlak dat dankzij de grote uitbouw aanzienlijk is vergroot, meerdere slaapkamers, twee badkamers en een souterrain is dit een woning die zich moeiteloos aanpast aan diverse woonwensen.

De royale uitbouw zorgt niet alleen voor veel extra leefruimte, maar is ook multifunctioneel inzetbaar. Denk hierbij aan het realiseren van een huisgebonden beroep of praktijk aan huis, maar ook aan levensloopbestendig wonen dankzij de aanwezigheid van een badkamer op de begane grond. Deze flexibiliteit maakt de woning geschikt voor zowel nu als in de toekomst.

De woning is rustig gelegen met diverse winkelvoorzieningen en winkelcentrum de Brusselse Poort in de nabijheid. Tevens is de woning gunstig gesitueerd t.o.v. scholen, groene speeltuintjes, openbaar vervoer en diverse uitvalswegen. Pottenberg is via diverse in- en uitvalswegen goed bereikbaar. In de nabije omgeving bevinden zich bovendien uitstekende voorzieningen op het gebied van recreatie (sportclubs, golfterrein, wandelgebieden e.d.), scholen en winkels (diverse buurtwinkelcentra waaronder winkelcentrum Brusselsepoort). De historische binnenstad bevindt zich op slechts 10 minuten fietsafstand.

Kenmerken

Wijk	: Pottenberg
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 136 m²
Perceeloppervlakte	: 319 m²
Inhoud	: 585 m³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1962
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
Zonnepanelen	: 7
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 34 m²
Eetkamer	: 28 m²
Hal	: 7 m²
Keuken	: 9 m²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi-oven, koelkast hoog model, afzuigkap
Badkamer	: 4 m²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 15 m²
Slaapkamer 2	: 10 m²
Slaapkamer 3	: 8 m²
Hobby kamer	: 12 m²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Badkamer 2	: 2 m²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Zolder	: 25 m²
Kelder	: 9 m²
Eigen fietsruimte	: Ja

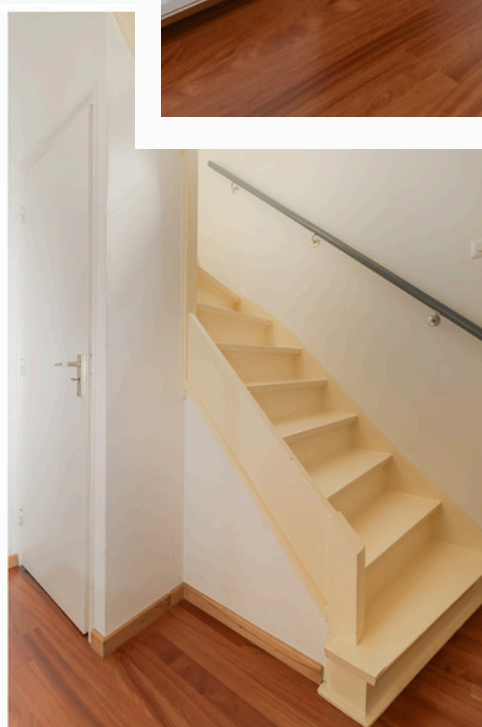


Souterrain:

Het souterrain met stahoogte wordt momenteel gebruikt als provisieruimte (9m²). Hier bevindt zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en is er toegang tot de kruipruimte.

Begane Grond:

Via de entree betreedt u de hal met meterkast en een modern wandcloset met fonteintje. Vanuit de hal is de woonkamer, het souterrain en de trapopgang naar de eerste verdieping te bereiken.





De L-vormige woonkamer (34m²) en hal zijn voorzien van een parketvloer, welke doorloopt in de uitbouw.





De royale uitbouw (28m²), gerealiseerd in 2016 en volledig geïsoleerd, vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte. Deze is voorzien van een lichtstraat, airconditioning (2024) en een schuifpui naar de tuin. Tevens bevindt zich hier een tweede, moderne badkamer (2016) met inloopdouche, wastafel, wandcloset en mechanische ventilatie.



De gesloten keuken (9m²) is uitgevoerd in een praktische rechte opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron en een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap. Daarnaast is er een wasmachineaansluiting aanwezig. Vanuit de keuken heeft u via een openslaande deur (met hor) toegang tot de tuin.



Tuin:

Behalve een voortuin is er de fraai aangelegde en privacyrijke achtertuin. Deze is gelegen op het oosten en biedt zowel zon als beschutting. Dankzij de uitbouw en de omgebouwde garage is er een sfeervol mediteraans aandoende patio/terras ontstaan, waar u heerlijk kunt verblijven. Het terras is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnedoek/screen, waardoor u eenvoudig kunt kiezen tussen zon en schaduw.





Tuin:

De voormalige garage is omgebouwd tot een comfortabele tuinkamer (12m²), voorzien van een houtkachel, verwarming en een schuifpui naar de tuin. De ruimte is volledig geïsoleerd en afgewerkt met een betonnen dak met bitumen dakbedekking en een originele houten plankenvloer. Aansluitend bevindt zich een praktische (fietsen)berging.





Tuin:

Achterin de tuin bevindt zich een buitenberging met aansluitend een overkapt patio voorzien van glazen schuifdeuren. Dit is een heerlijke, beschutte plek waar u comfortabel kunt genieten van het zonnetje, met name in de namiddag.

De tuin is verder groen en zorgvuldig ontworpen aangelegd en biedt veel privacy, waardoor het een fijne plek is om in alle rust van het buitenleven te genieten.





Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie volwaardige slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een praktische indeling. De slaapkamer aan de voorzijde (10m²) heeft toegang tot een balkon met uitzicht over groenvoorzieningen.





Eerste verdieping:

Aan de achterzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk 15m² en 8m², waarvan een is uitgerust met praktische inbouwkasten en de andere beschikt over een recent geplaatste airconditioning (2024). Alle slaapkamers zijn afgewerkt met een vinylvloer en voorzien van rolluiken, wat bijdraagt aan zowel comfort als privacy.

Zolder:

Middels een vlizotrap bereikbare bergzolder (25m²) met een hoogte van circa 1,65 meter. Hier bevindt zich de cv-opstelling (Remeha Calenta, bouwjaar 2012).





De volledig betegelde eenvoudige badkamer (4m²) is functioneel ingericht en voorzien van een ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel. Dankzij de aanwezigheid van een raam profiteert de ruimte van natuurlijke daglichttoetreding en ventilatiemogelijkheden. De badkamer is afgewerkt met een tegelvloer.



Begane grond:



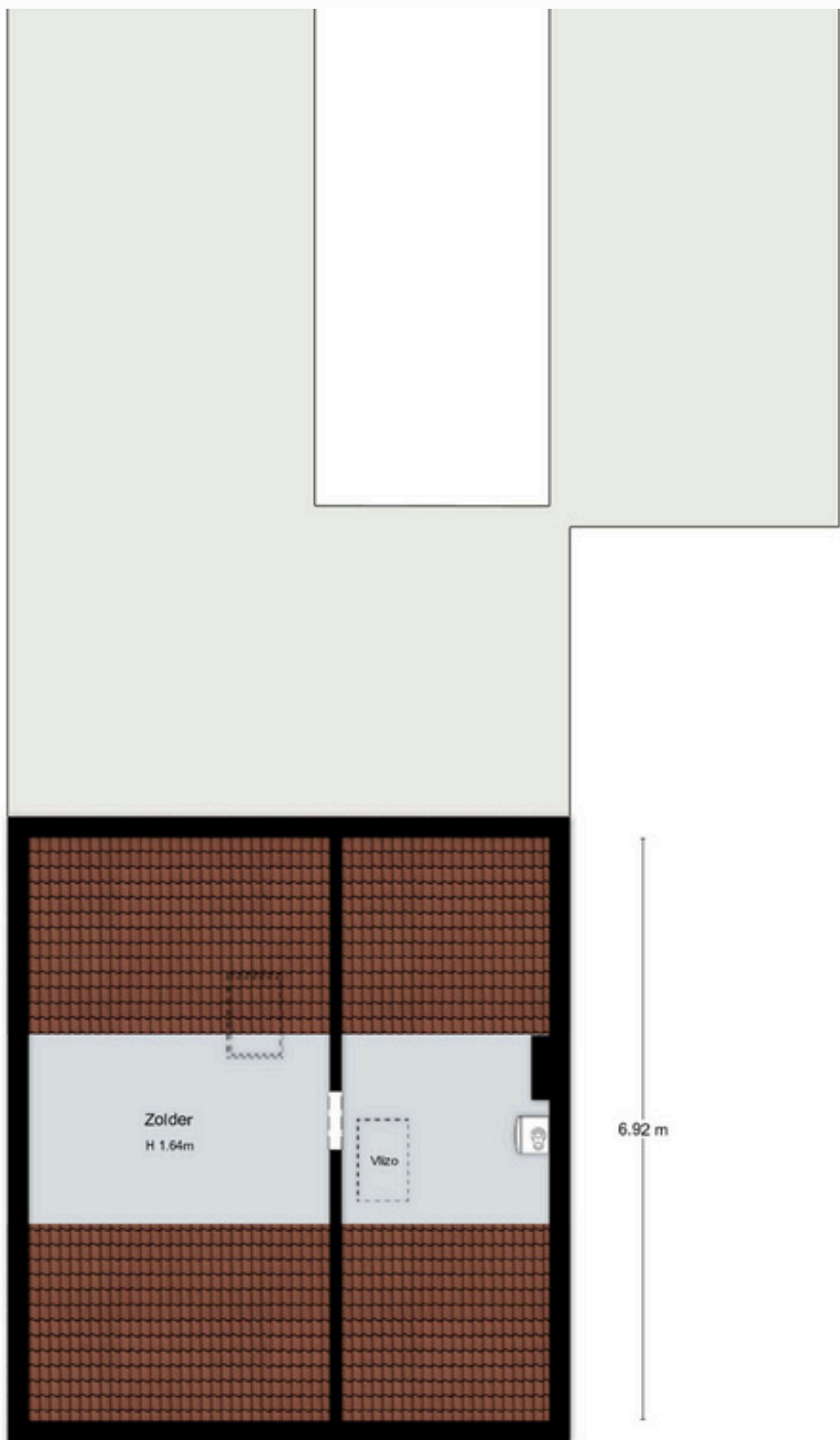
Eerste verdieping



1ste Verdieping

Dere plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.
@HouwStijlingLimburg

Zolder:



3.68 m 2.50 m

6.92 m

Zolder

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

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:

- Instapklaar woonhuis met een goede algehele staat van onderhoud;
- In 2016 is er een royale aanbouw gerealiseerd en volledig geïsoleerd;
- De uitbouw is multifunctioneel (o.a. geschikt voor praktijk aan huis of levensloopbestendig wonen);
- De verbouwde garage / tuinkamer kan als extra (4e) slaapkamer gebruikt worden;
- Voorzien van 2 badkamers;
- Voorzien van dak-, muur-, en vloerisolatie;
- Definitief energielabel "A", geldig tot 14-04-2036;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combi cv-ketel (Remeha CR Calenta, bouwjaar 2012, eigendom);
- 2 airco's aanwezig (2024);
- In 2018 zijn er 7 zonnepanelen geïnstalleerd, eigendom;
- Volledig voorzien van houten kozijnen met HR++ beglazing;
- De slaapkamers zijn voorzien van rolluiken;
- Tuinkamer (voormalige garage), volledig geïsoleerd en voorzien van houtkachel en verwarming;
- Geluidswerende en isolerende voorzetwand geplaatst in de woonkamer en achterzijde slaapkamer;
- Fraai aangelegde, privacyrijke achtertuin op het oosten;
- 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. 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



Pooters makelaardij
Pro Housing