



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

**41**

**Westbroek 41,  
Geulle**

**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 Westbroek 41, Geulle. 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 : € 365.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

In het landelijke en geliefde Westbroek Geulle ligt deze verrassend ruime vrijstaande woning, die recent volledig is gemoderniseerd en verduurzaamd. De woning is volledig gasloos en biedt comfortabel, toekomstbestendig wonen op een royaal perceel met deels agrarische bestemming, ideaal voor liefhebbers van rust, ruimte en natuur. Binnen treft u een eigentijdse en sfeervolle afwerking waarbij werkelijk alles met zorg is aangepakt. Dankzij de recente modernisering geniet u van optimaal wooncomfort in een instapklare woning waar u direct kunt intrekken. De verduurzamingsmaatregelen zijn uitgevoerd na afgifte van het huidige energielabel, waardoor de woning in de praktijk nog energiezuiniger is dan het label doet vermoeden.

Westbroek (Limburgs: 't Grwat-Brook) is een buurtschap ten zuidwesten van Geulle in de gemeente Meerssen in de Nederlandse provincie Limburg. De buurtschap ligt tussen Oostbroek en het Julianakanaal in het Maasdalen en telt circa 80 huizen langs de gelijknamige straat. De naam wijst erop dat het dorp ontstaan is uit de ontginning van een moerasgebied. Langs de buurtschap stroomt de Verlegde Broekgraaf die door verschillende zijbeken vanuit het bronrijke Bunderbos wordt gevoed, waaronder de Heiligenbeek en de Bosbeek.

## Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 77 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	: 2458 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 287 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	: 1 slaapkamer
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1981
Energie label	: G

### Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie
Verwarming	: airco
Warm water installaties	: warmtepompboiler
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 26 m <sup>2</sup>
Hal	: 4 m <sup>2</sup>
Keuken	: 18 m <sup>2</sup>
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser
Badkamer	: 5 m <sup>2</sup>
Badkamer voorzieningen	: toilet, wastafel, ligbad met douche
Slaapkamer 1	: 29 m <sup>2</sup>
Opbergruimte	: 12 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, parkeerplaats (buiten)
Buitenruimte	: tuin en terras



### Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning betreedt u de hal (ca.4m<sup>2</sup>), die toegang biedt tot alle vertrekken op de begane grond.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken(ca.18m<sup>2</sup>), praktisch ingericht en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, vaatwasser, hoge koelkast, separate vriezer en een spoelbak. Het kunststof werkblad met stijlvolle marmerlook geeft de keuken een eigentijdse uitstraling. Aan het einde van de hal bevindt zich een handige bergruimte met aansluitingen voor het witgoed.

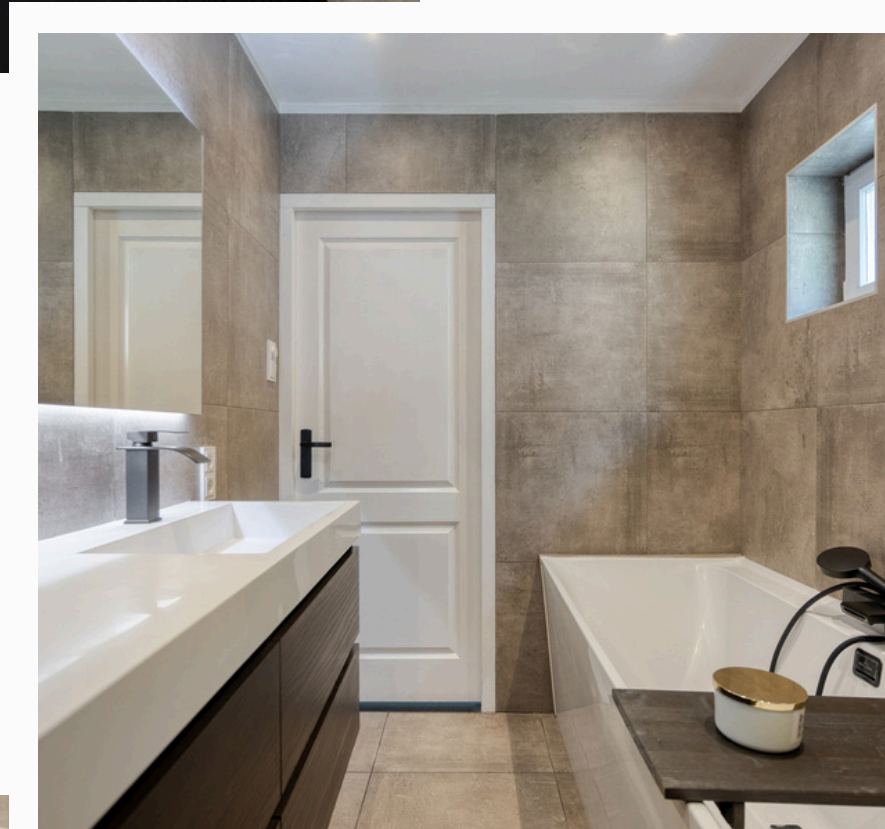






De sfeervolle en lichte woonkamer (ca.26m<sup>2</sup>) is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt een aangename leefruimte met veel natuurlijk lichtinval. Tevens bevindt zich hier de meterkast.





De centraal gelegen badkamer (ca.5m<sup>2</sup>) is modern afgewerkt en volledig betegeld. Deze beschikt over een ligbad met douchefunctie, een royaal wastafelmeubel met wasbak en een zwevend toilet. De gehele begane grond is voorzien van een nette tegelvloer, wat zorgt voor een strakke en onderhoudsvriendelijke basis.





### Eerste verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de verrassend ruime slaapkamer (ca.29m<sup>2</sup>) op de verdieping. Deze royale kamer biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele slaap- en/of werkruimte. Aan de achterzijde van de slaapkamer bevindt zich bovendien een praktische bergruimte, waar tevens de warmtepompboiler is geïnstalleerd. De verdieping dient op het punt van het trapgat nog te worden voorzien van een balustrade ten behoeve van de veiligheid. Hiermee heeft u de mogelijkheid dit naar eigen smaak en stijl af te werken.





### Tuin en terras:

In de groene voortuin, die aangelegd is met gras en beplanting is er parkeergelegenheid voor de auto die u bereikt vanuit de oprit. Ook hier is er een mogelijkheid om een terras met omheining te realiseren.

Middels de schuifpui of de openslaande deur betreedt u het betegelde terras en de achtertuin voorzien van gazon en beplanting. Vanuit hier heeft u toegang tot de achtergelegen weilanden.



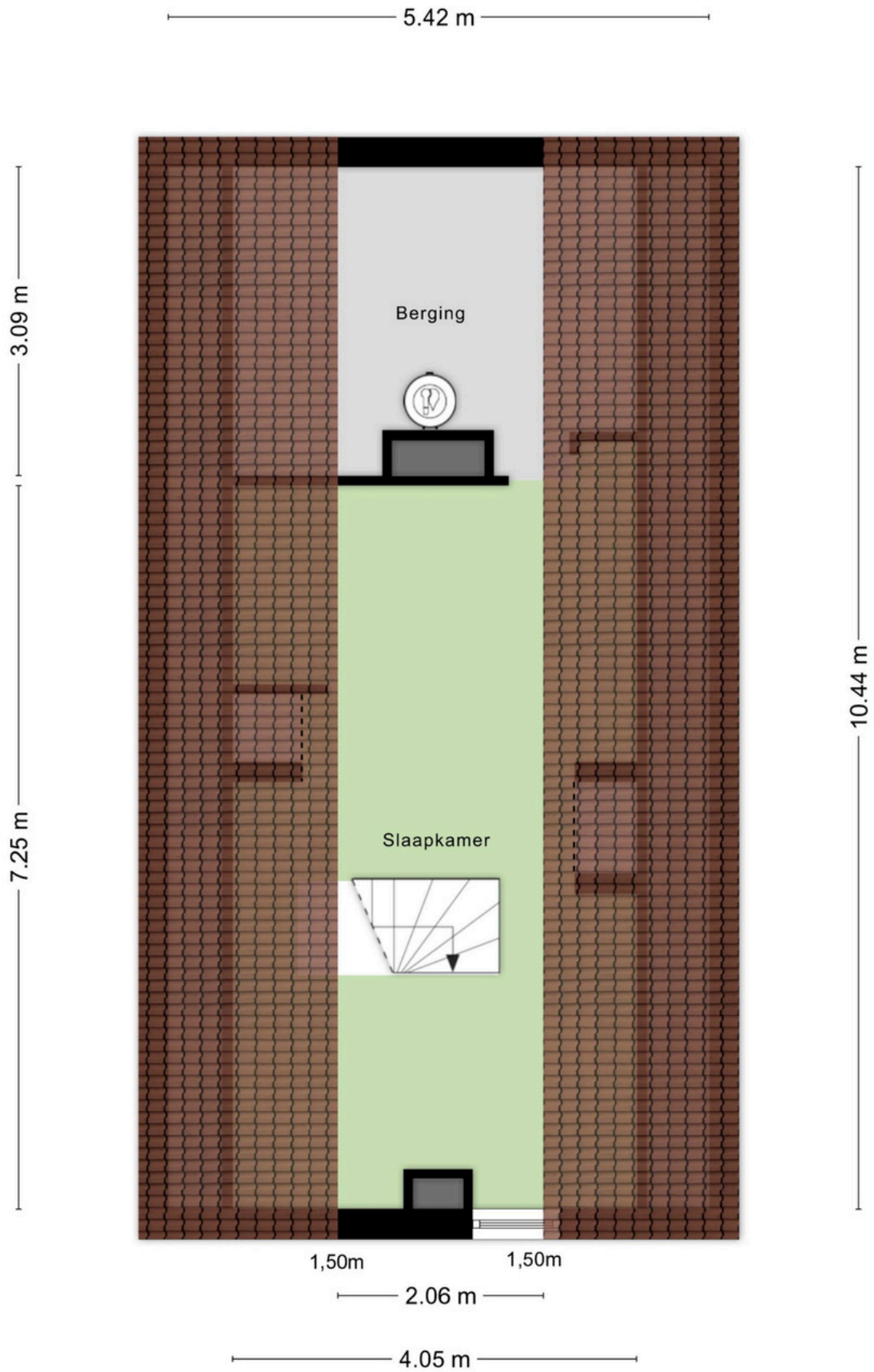








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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:**

- Energielabel G, geldig tot 11-10-2032;
- Warm water verkregen middels warmtepompboiler;
- Kunststofkozijnen met HR++ beglazing;
- Meterkast vervangen in 2022, 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar;
- Tuin op het westen gelegen;
- Erfdienstbaarheid van weg, gedeelde oprit;
- Royaal perceel 2458m<sup>2</sup>;
- Gasloos;

## **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**