



Pooters makelaardij  
Pro Housing

**Atoomstraat 15,  
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 Atoomstraat 15, 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 : € 395.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Gelegen in de geliefde woonwijk Heer, aan de Atoomstraat 15, bevindt zich deze verrassend ruime en uitstekend onderhouden woning met onder meer een praktische keuken en moderne badkamer, drie ruime slaapkamers (mogelijkheid creëren vierde), diverse duurzame voorzieningen en een sfeervolle achtertuin met overkapping, buitenberging en achterom. De woning is gunstig gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, sportvoorzieningen en diverse uitvalswegen. Ook het centrum van Maastricht en het MUMC+ zijn op korte afstand bereikbaar. Een ideale gezinswoning op een rustige en centrale locatie.

Deze goed onderhouden woning is gelegen in de geliefde wijk 'Heer' aan een rustig en sfeervol plantsoen. Het Limburgse Heuvellandschap is in de directe nabijheid gelegen en er zijn tevens uitstekende verbindingen met het stadscentrum van Maastricht. Het is 15 minuten fietsen naar het centrum en er gaan twee bussen ieder kwartier. Op loopafstand bevinden zich alle belangrijke voorzieningen, waaronder winkelcentrum de Leim, scholen, medisch centrum, horeca en recreatie. Tevens ligt de woning op korte afstand van belangrijke verbindingswegen met de A2 en A79 in de nabijheid.

## Kenmerken

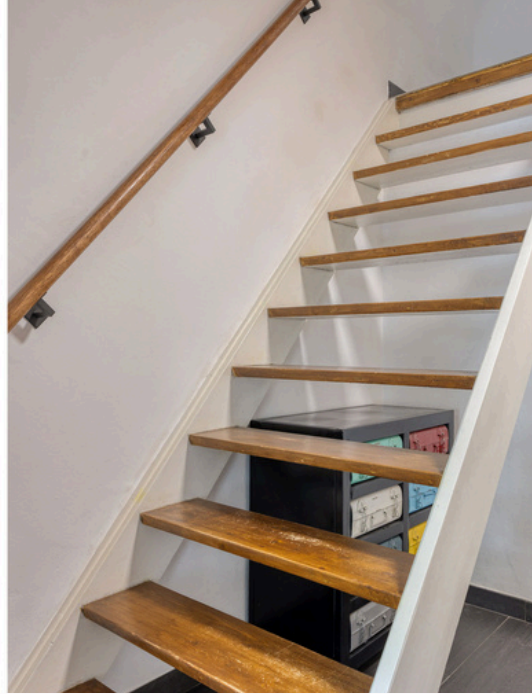
|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| Wijk               | : Heer               |
| Soort              | : woonhuis           |
| Bouwaard           | : tussenwoning       |
| Woonoppervlakte    | : 121 m <sup>2</sup> |
| Perceeloppervlakte | : 157 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | : 429 m <sup>3</sup> |
| Aantal slaapkamers | : 3 slaapkamer(s)    |
| Staat              | : goed               |
| Bouwjaar           | : 1968               |
| Energielabel       | : A                  |

### Isolatie en installaties

|                            |                              |
|----------------------------|------------------------------|
| Type isolatie              | : gevelisolatie, dakisolatie |
| Verwarming                 | : privé-hoogrendementsketel  |
| Warm water installaties    | : combi cv                   |
| C.V.-combi (warmwaterdeel) | : Ja                         |
| Onderhoudsabonnement CV    | : Ja                         |
| Ventilatie                 | : natuurlijk                 |
| Zonnepanelen               | : 6                          |
| Beglazing woonkamer        | : HR++                       |
| Beglazing slaapkamer       | : HR++                       |

### Afmetingen en voorzieningen

|                        |  |
|------------------------|--|
| Woonkamer              | : 29 m <sup>2</sup>  |
| Hal                    | : 8 m <sup>2</sup>   |
| Keuken                 | : 8 m <sup>2</sup>   |
| Keuken apparatuur      | : spoelbak, 6 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast<br>hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap |
| Badkamer               | : 4 m <sup>2</sup>   |
| Badkamer voorzieningen | : toilet, wastafel, inloop douche  |
| Toilet                 | : 1 m <sup>2</sup>   |
| Toilet voorzieningen   | : toilet, fonteintje   |
| Slaapkamer 1           | : 29 m <sup>2</sup>  |
| Slaapkamer 2           | : 8 m <sup>2</sup>   |
| Slaapkamer 3           | : 18 m <sup>2</sup>  |
| Opbergruimte           | : 8 m <sup>2</sup>   |
| Parkeergelegenheid     | : vrij parkeren  |
| Buitenruimte           | : tuin en terras   |
| Eigen fietsruimte      | : Ja   |



### Begane grond:

Via de entree betreedt u de verzorgde hal, welke is afgewerkt met een nette tegelvloer. In de hal bevinden zich de meterkast, voorzien van een waterontharder, de trapopgang naar de eerste verdieping en de recent gerenoveerde toiletruimte. Deze moderne toiletruimte is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal heeft u tevens toegang tot de woonkamer en de keuken.





De sfeervolle woonkamer (29m<sup>2</sup>) kenmerkt zich door de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde van de woning, waardoor de ruimte geniet van een aangename hoeveelheid natuurlijke lichtinval. De woonkamer is daarnaast voorzien van een fraaie houten plankenvloer, die zorgt voor een warme en karaktervolle uitstraling. Dankzij de praktische indeling biedt de living volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek.





De gesloten keuken (8m<sup>2</sup>) is uitgevoerd in een praktische rijopstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, koelkast, vriezer, spoelbak en een 6-pits inductiekookplaat met afzuigkap. Het kunststof aanrechtblad zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en moderne uitstraling. De keuken is afgewerkt met dezelfde tegelvloer als de hal, wat zorgt voor een mooi geheel. Middels een openslaande deur is de achtertuin direct bereikbaar, waardoor binnen en buiten op prettige wijze met elkaar worden verbonden.





De verzorgd aangelegde achtertuin is een fijne plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is deels voorzien van gazon en deels voorzien van sierbestrating, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke en speelse indeling. Daarnaast beschikt de tuin over een kleine vijverpartij en een sfeervolle overkapping met loungegedeelte, ideaal voor lange zomeravonden. Verder zijn er een praktische berging (8m<sup>2</sup>) en een handige achterom aanwezig.







### Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u de twee ruime slaapkamers en de moderne badkamer. De gehele verdieping is afgewerkt met een nette laminaatvloer, wat zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling.

De royale slaapkamer (29m<sup>2</sup>) is momenteel ingedeeld in twee separate gedeeltes middels een stijlvolle roomdivider. Dankzij de grote raampartijen aan weerszijden geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid natuurlijke lichtinval.





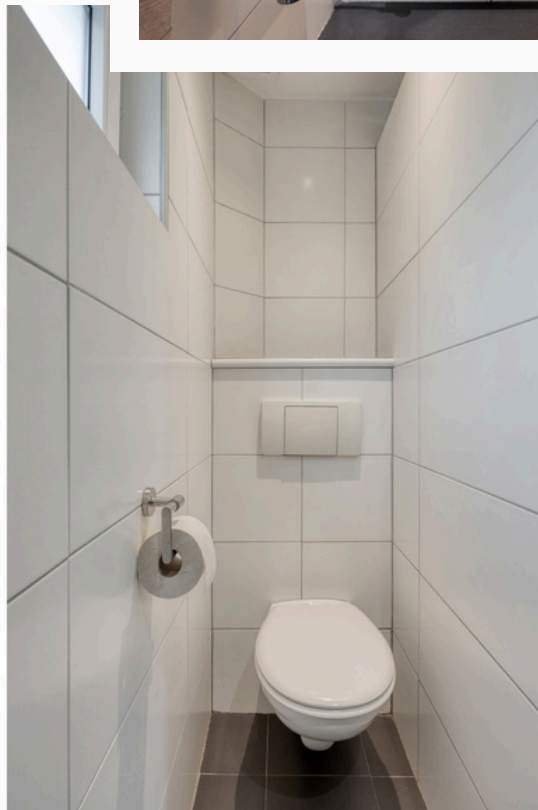
De indeling biedt bovendien de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een extra slaapkamer te realiseren door het plaatsen van een vaste wand, ideaal voor gezinnen of voor het creëren van een aparte werk- of hobbyruimte.

De tweede kamer (8m<sup>2</sup>) is gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt momenteel gebruikt als comfortabele walk-in closet, maar is uiteraard ook uitstekend geschikt als slaap-, werk- of logeerkamer.





De moderne badkamer (4m<sup>2</sup>) is compleet uitgevoerd en beschikt over een ruime inloopdouche met regenfunctie, een tweede wandcloset en een stijlvol wastafelmeubel met voldoende bergruimte. De verdieping is daarnaast voorzien van kunststof en houten kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken, wat bijdraagt aan zowel het wooncomfort als de energiezuinigheid van de woning.





### **Tweede verdieping:**

Middels een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur en de opstelling van de c.v.-installatie. Tevens biedt de overloop toegang tot de ruime zolderslaapkamer (18m<sup>2</sup>).

Deze sfeervolle verdieping is voorzien van een fraaie laminaatvloer, een vaste wastafel, twee dakkapellen die zorgen voor extra ruimte en lichtinval, en praktische op maat gemaakte inbouwkasten. Hierdoor is een comfortabele en volwaardige extra slaapkamer ontstaan met volop bergruimte. Deze verdieping leent zich daarnaast uitstekend als werkruimte of hobbykamer.





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)



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:

- De woning is goed afgewerkt en instapklaar
- Houten en kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR++) m.u.v. voorkant slaapkamer 1ste verdieping;
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Nieuwe groepenkast in 2021 (12 groepen);
- 6 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Inductiekookplaat vernieuwd in 2022
- Nieuwe pui geplaatst in voorgevel begane grond met HR++ beglazing in 2022;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels HR combiketel (Intergas; bj. 2011; huur). Feenstra € 25,67 per maand;
- Waterontharder geplaatst in 2023;
- Nieuw toilet op begane grond in 2025;
- Kweekkasje met veiligheidsglas in de tuin gemonteerd in 2026;
- Voorzien van dak- en gevelisolatie;
- De tuin is zuid georiënteerd;
- Definitief energielabel 'A';
- Vrij uitzicht aan de voorzijde met plantsoen en speeltoestel.

## **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**