



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Orleansplein 12 A,
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 Orleansplein 12 A, 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 : € 440.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan het sfeervolle Orleansplein ligt deze verrassend ruime bovenwoning met een bijzonder veelzijdige indeling, royale leefruimtes en maar liefst vijf goed bemeten slaapkamers. De woning combineert karakteristieke elementen met modern wooncomfort en bevindt zich op een uitstekende locatie: op wandelafstand van het Maastrichtse stadscentrum, maar tegelijkertijd rustig gelegen buiten de directe verkeersdrukte van de stad.

De woning is gelegen op een zeer aantrekkelijke locatie nabij het centrum van Maastricht. Winkels, horeca, openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, terwijl u thuis geniet van een rustige woonomgeving buiten de directe drukte van de binnenstad. Op en rondom het plein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig middels parkeervergunningen. Tevens zijn er laadvoorzieningen voor elektrische auto's beschikbaar.

Kenmerken

Wijk	: Brusselsepoort
Soort	: appartement
Type appartement	: bovenwoning
Woonoppervlakte	: 150 m ²
Inhoud	: 531 m ³
Aantal slaapkamers	: 5 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Verdieping	: eerste verdieping
Bouwjaar	: 1930
Energie label	: C

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 34 m ²
Hal	: 6 m ²
Keuken	: 10 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi-oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 10 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, toilet, wastafel, bidet
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 9 m ²
Slaapkamer 2	: 16 m ²
Slaapkamer 3	: 12 m ²
Slaapkamer 4	: 9 m ²
Slaapkamer 5	: 17 m ²
Opbergruimte	: 1 m ²
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: balkon
Buitenruimte	: 7 m ²
Zolder	: 10 m ²



Begane grond:

Privé entree met eigen trapopgang naar de woonverdiepingen.

Eerste verdieping:

De eerste verdieping vormt het hart van de woning en beschikt over een sfeervolle doorzonwoonkamer met een fraaie houten vloer en veel natuurlijke lichtinval. Aan de voorzijde zorgt de karakteristieke erker voor een ruimtelijk gevoel en een mooi uitzicht over het groene plein. De vaste wandkasten geven de woonkamer extra karakter én praktische bergruimte.





Aan de achterzijde bevindt zich een balkon met voldoende ruimte om een gezellige zit te creëren. De separate keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Daarnaast is er volop werk- en kastruimte aanwezig.

Verder bevindt zich op deze verdieping een extra kamer aan de voorzijde, ideaal als kantoor, werkkamer of extra slaapkamer.

Via de ruime overloop met garderobemogelijkheden bereikt u tevens het separate toilet.





Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over drie goed bemeten slaapkamers, ieder met een veelzijdige indeling en uitstekende gebruiksmogelijkheden. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de voorzijde, net als de kleinste kamer welke ook uitstekend inzetbaar is als slaapkamer maar ook als werk- of hobbykamer. Aan de achterzijde bevindt zich nog een ruime slaapkamer met dakkapel, waardoor ook deze kamer met gemak als volwaardige slaapkamer kan functioneren.





De badkamer is royaal opgezet en strak afgewerkt met een moderne uitstraling. Deze beschikt over een groot hoekligbad, separate douche, toilet, bidet, designradiator en een breed wastafelmeubel.

Daarnaast bevindt zich op deze verdieping een praktische bergruimte met aansluitingen voor witgoed en de recent geplaatste ATAG cv-installatie (bouwjaar 2022, installatie 2023).





Derde verdieping:

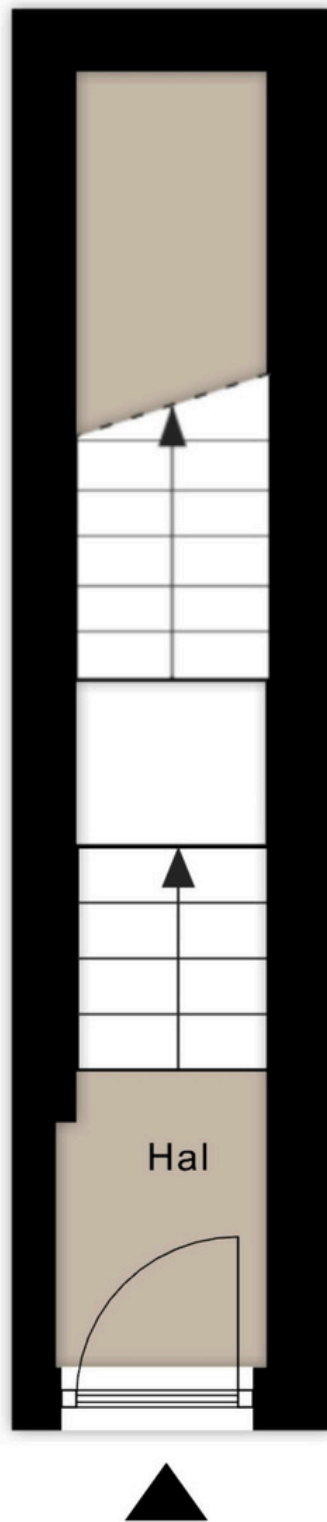
Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruime verdieping beschikt dankzij twee grote Velux dakramen over veel daglicht en biedt volop mogelijkheden als extra slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Aangrenzend bevindt zich een separate bergruimte die met enige creativiteit uitstekend kan worden ingericht als inloopkast.





± 0.90 m ±

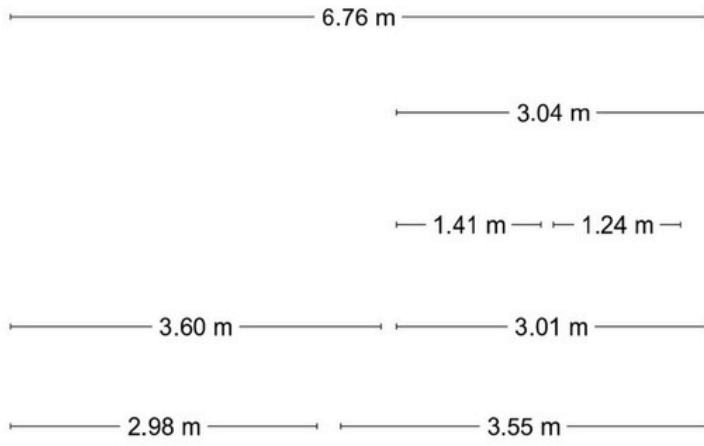


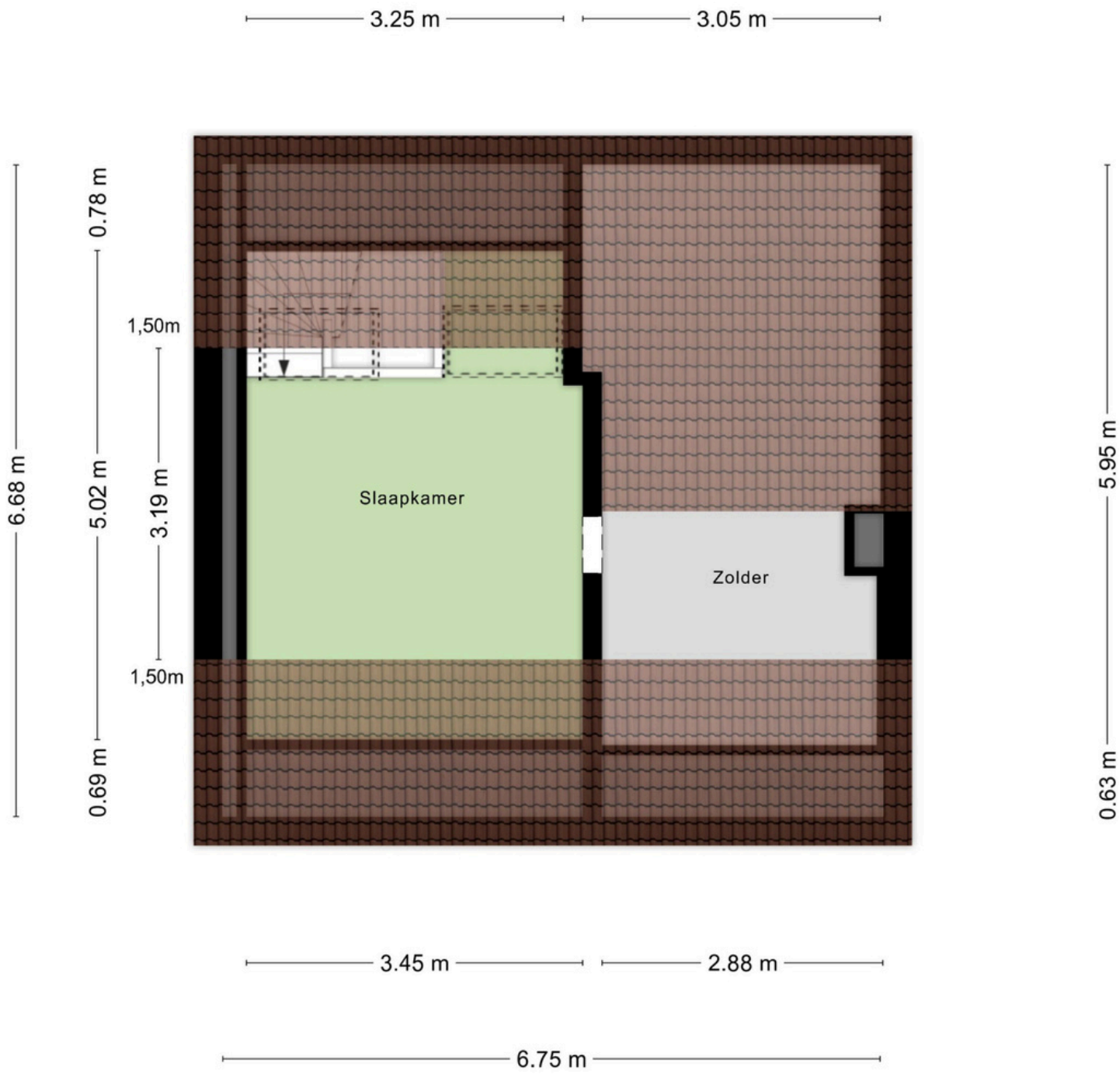
6.08 m

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber 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:

- Royale bovenwoning met vijf breed inzetbare slaapkamers;
- De VvE kosten bedragen € 250 per maand voor o.a. voorschot GWE, reservering groot onderhoud en opstalverzekering;
- Voor de GWE verrekening met de benedenwoning zijn er tussenmeters geplaatst;
- Verwarming en warm water worden verkregen middels recent geplaatste ATAG cv-installatie (bouwjaar 2022, installatie 2023);
- Energielabel C, geldig tot 02-08-2027;
- Het appartement is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing;
- Volop parkeermogelijkheid met vergunning;
- Rustige ligging op korte afstand van het Maastrichtse stadscentrum;
- 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