



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Julianastraat 18,
Cadier en Keer**

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 Julianastraat 18, Cadier en Keer. 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 : € 369.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In een rustige en geliefde woonstraat in Cadier en Keer ligt deze charmante twee-onder-een-kapwoning uit 1967 met verrassend veel mogelijkheden. De woning beschikt over drie slaapkamers, een badkamer, een praktische provisiekelder, garage met oprit en een verzorgde voor- en achtertuin. Bovendien bestaat de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren. De woning dient deels gemoderniseerd te worden, maar biedt daarmee juist de perfecte kans om geheel naar eigen smaak en woonwensen te worden ingericht. Dankzij de solide basis, de fijne indeling en de rustige ligging vormt dit huis een uitstekende combinatie van potentie en woonplezier. De voor- en achtertuin en de aanwezige garage maken het geheel compleet, terwijl energielabel C zorgt voor een goede start van energiezuinig wonen.

Cadier en Keer, gemeente Eijsden-Margraten, ligt aan de provinciale weg tussen Maastricht, Gulpen en Vaals (de N278) en staat door zijn ligging dicht bij Maastricht bekend als een forensendorp met een gezellig kerkplein en oude boerenhoeves. Het landelijk gebied rondom het dorp vormt de entree naar het Zuid-Limburgse Heuvelland met o.a. heuvelachtige bossen, akkers, verstopte mergelgroeves, omvangrijk religieus erfgoed en een riant panorama op Maastricht en het Maasdal. In Cadier en Keer zijn twee supermarkten, diverse speciaalzaken, basisschool 'De Keerkring', een peuterspeelzaal en een kinderopvang te vinden. Tevens zijn er diverse sportfaciliteiten waaronder de golfbaan "Het Rijk van Margraten".

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 90 m²
Perceeloppervlakte	: 202 m²
Inhoud	: 414 m³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1967
Energielabel	: C

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 27 m²
Hal	: 7 m²
Keuken	: 9 m²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast tafelmodel zonder vriesvak, afzuigkap
Badkamer	: 5 m²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 8 m²
Slaapkamer 2	: 12 m²
Slaapkamer 3	: 13 m²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 15 m²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Buitenruimte	: 87 m²
Zolder	: 45 m²
Kelder	: 10 m²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Provisiekelder (ca.10m²) die extra ruimte voor opslag biedt en vanuit hier heeft u toegang tot de kruipruimte.

Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een ruime inkomhal die toegang biedt tot de woonkamer, keuken, het toilet, de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. Het volledig betegelde toilet is netjes afgewerkt met een wandcloset en fonteintje.





De lichte doorzonwoonkamer van (ca.27 m²) beschikt over een warme laminaatvloer en biedt dankzij de grote raampartijen een aangename leefruimte met veel natuurlijke lichtinval. Zowel vanuit de hal als vanuit de woonkamer bereikt u de gesloten keuken.



Impressie



De keuken van (ca.9 m²) is praktisch ingericht in een wandopstelling en voorzien van zowel boven- als onderkasten en diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Tevens bevindt zich aan de andere wand nog een royale opbergkast. De tegelvloer zorgt voor een onderhoudsvriendelijke afwerking.





Vanuit de keuken heeft u directe toegang tot zowel de provisiekelder als de zonnige achtertuin, gelegen op het zuidwesten.





De tuin is grotendeels betegeld en aangelegd met struiken en planten, waardoor u heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast zijn de garage van (ca.15 m²) en de oprit eenvoudig bereikbaar via de achtertuin. De garage beschikt over elektra en een handmatige kantelpoort.





Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u 3 volwaardige slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer I (ca.8m²) is net als slaapkamer II (ca.12m²) gelegen aan de achterzijde met uitzicht op de tuin. Slaapkamer II beschikt over inbouwkasten net als slaapkamer III (ca.13m²) met muurkast waar zich de wasmachine aansluiting bevindt.







De gemoderniseerde badkamer (4m²) met douche, wandcloset en wastafel in meubel. De slaapkamers zijn voorzien van laminaat, trap en overloop zijn bekleed met vloerbedekking.

Tweede verdieping:

Op de overloop een vlizotrap naar de ruime zolder waar de cv-ketel geïnstalleerd is. Deze ruimte kan in de toekomst uiteraard ook als 4de slaapkamer fungeren.





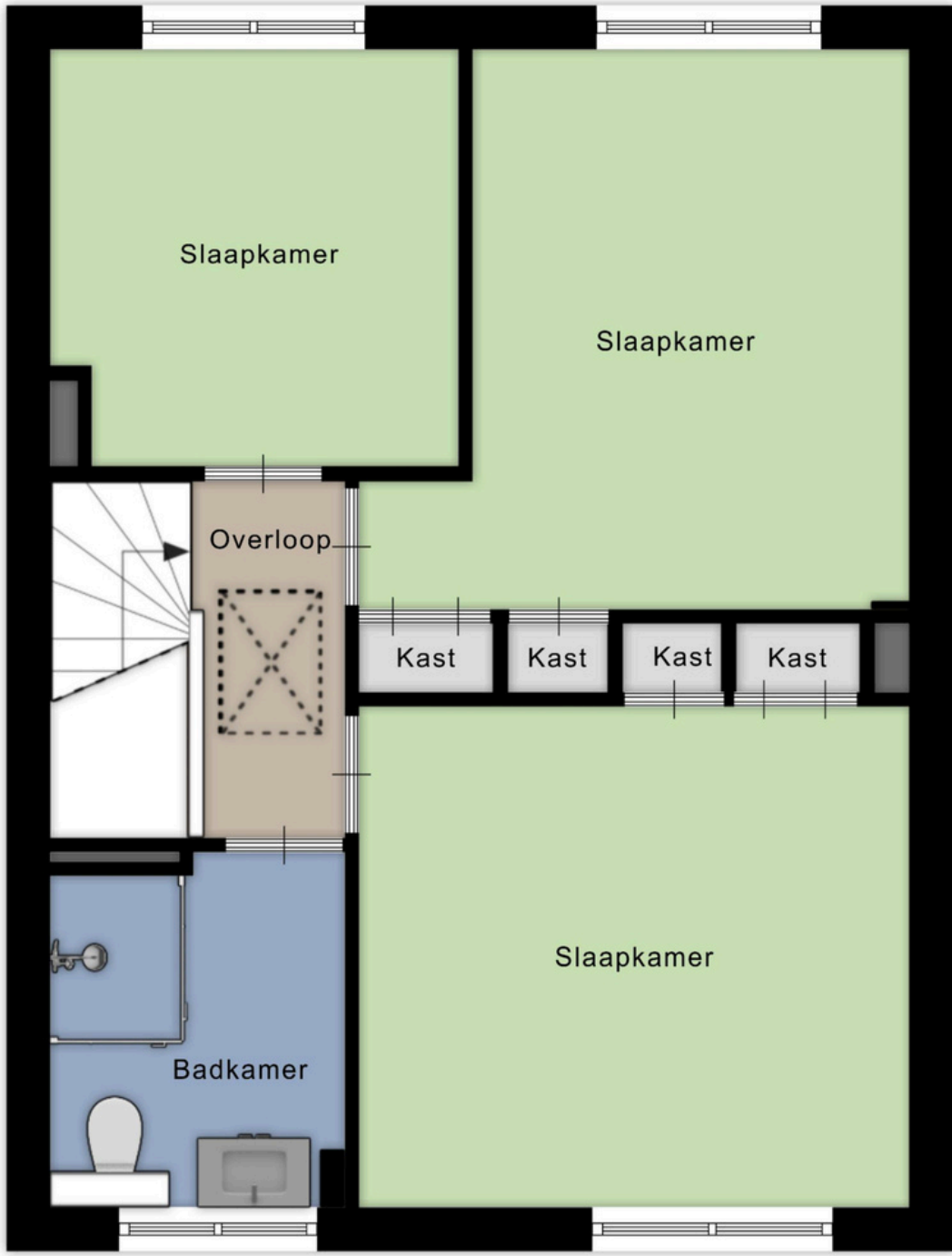
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

2.75 m 2.94 m

2.81 m

2.40 m

2.39 m



3.77 m

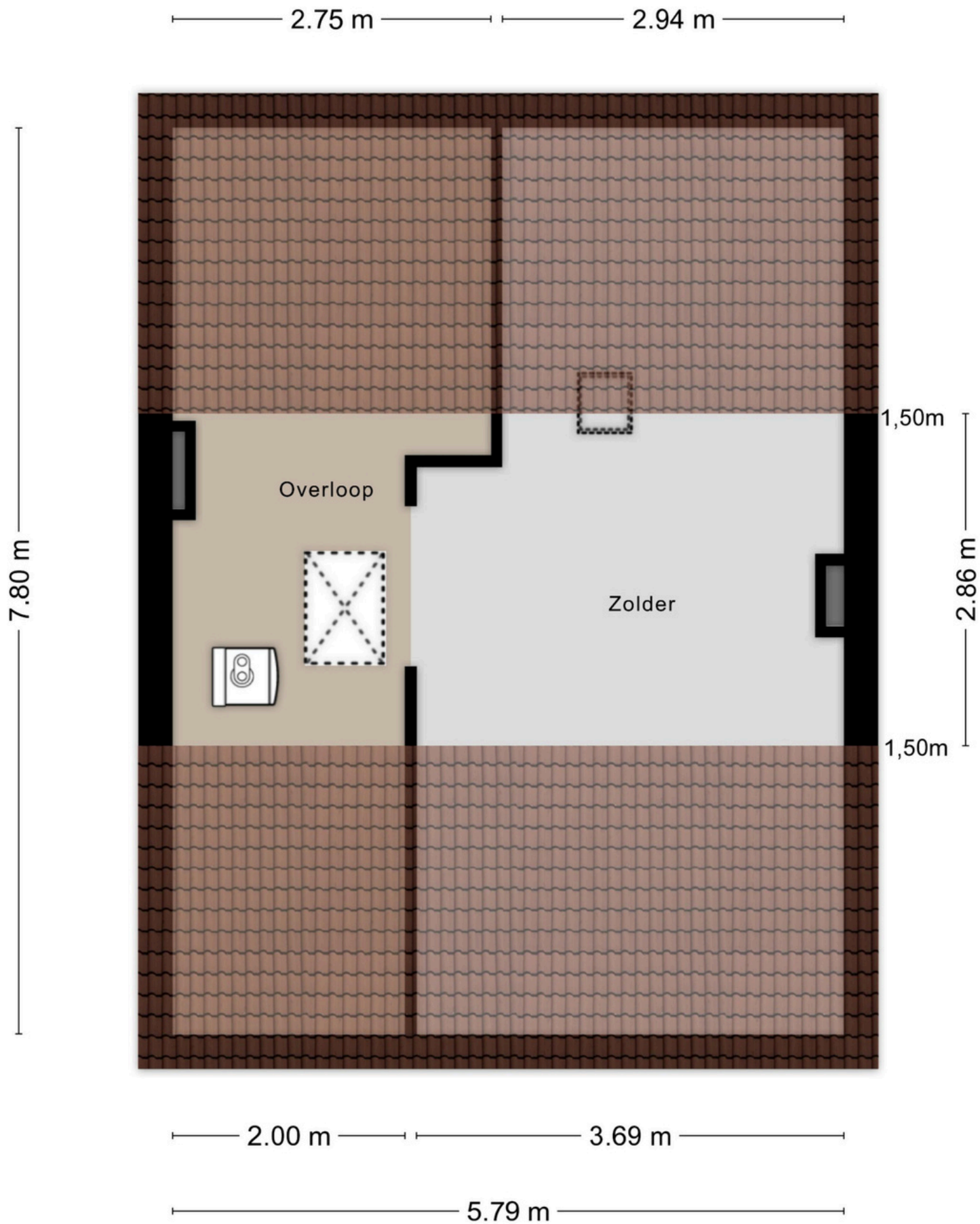
7.80 m

3.37 m

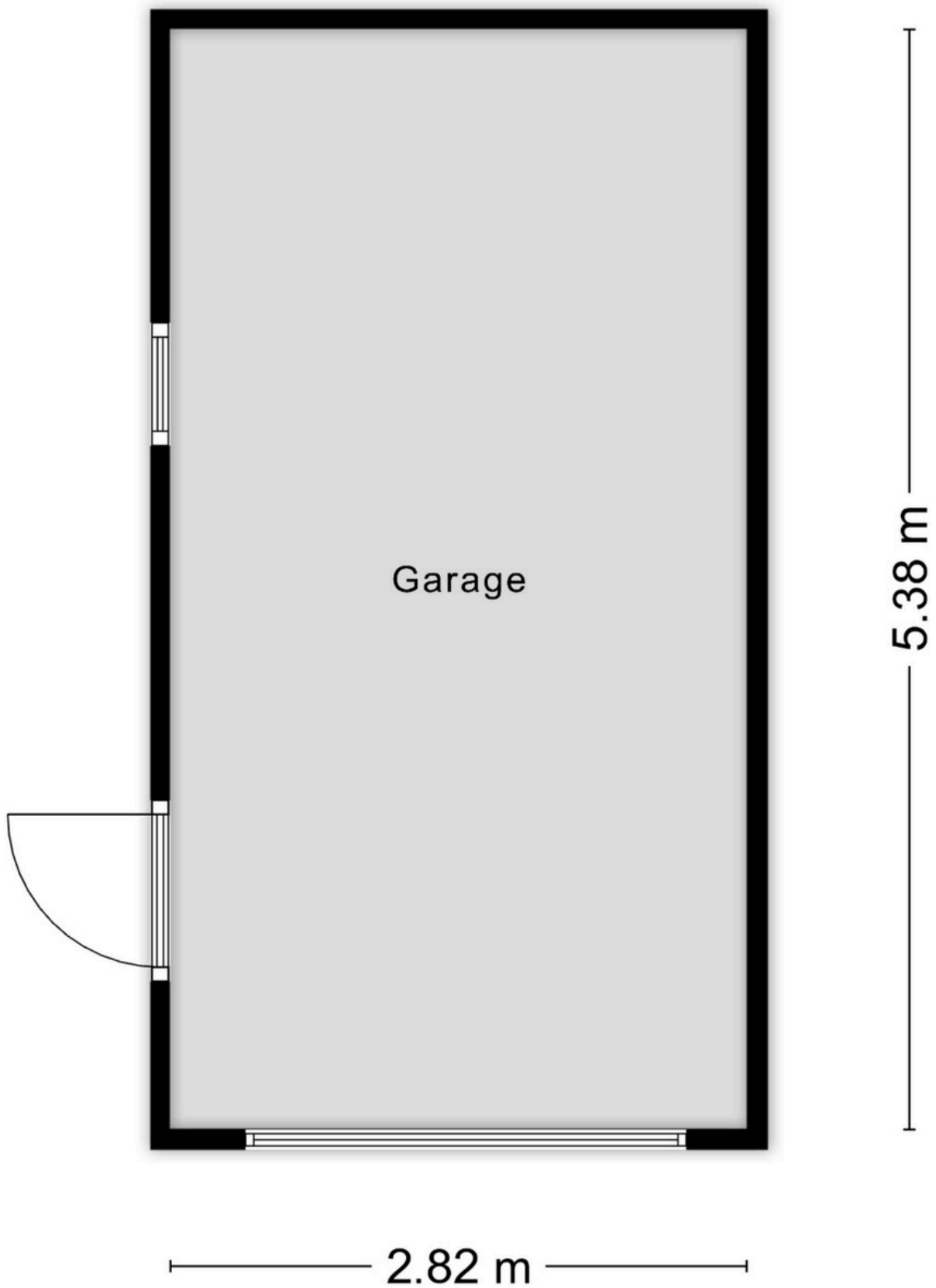
1.98 m 3.71 m

5.79 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:

- Definitief energielabel C, geldig tot 26-03-2036;
- Gehele woning voorzien van kunststofkozijnen met HR en HR++ beglazing;
- CV-ketel Nefit voor verwarming en warm water, bouwjaar 2009, eigendom;
- Meterkast 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en hoofdschakelaar;
- Spouwmuurisolatie 2024;
- Plat dak garage in 2020 vernieuwd;
- Achterzijde slaapkamers bovenverdieping voorzien van rolluiken;
- Garage met kantelpoort;
- Oprit naast de woning voor meerdere voertuigen;
- Mogelijkheid voor realiseren vierde slaapkamer zolder;
- Besloten achtertuin gelegen op het zuidwesten;

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