



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Kolonel Millerstraat 100,
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 Kolonel Millerstraat 100, 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 : € 699.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op een rustige en gewilde locatie in Maastricht, nabij de Groene Loper, staat deze moderne en ruime hoekwoning met hoogwaardige afwerking en energielabel A+++. De woning biedt veel licht, comfort en een doordachte indeling over drie woonlagen.

De ligging nabij de Groene Loper is ideaal: een groen stadspark met volop mogelijkheden om te wandelen, sporten en ontspannen, terwijl het centrum van Maastricht, voorzieningen en uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn. Bovendien bevindt het United World College Maastricht zich op korte afstand, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor (internationale) gezinnen.

Gelegen op een toplocatie aan de Groene Loper nabij het MUMC+, de universiteit, het stadscentrum én uitstekende verbindingswegen. Hier woon je in rust en groen, maar toch in de directe nabijheid van alle stadsvoorzieningen. In de wijk wordt bovendien een mobiliteitshub gerealiseerd met o.a. elektrische deelauto's, scooters en fietsen, waardoor duurzaam wonen hier ook echt voelbaar wordt.

Kenmerken

Wijk	: Wyckerpoort
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 148 m ²
Perceeloppervlakte	: 210 m ²
Inhoud	: 526 m ³
Aantal slaapkamers	: 5 slaapkamer(s)
Staat	: uitstekend
Bouwjaar	: 2023
Energie label	: A+++

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: vloerverwarming, warmtepomp
Ventilatie	: mechanisch
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 20 m ²
Hal	: 3 m ²
Keuken	: 24 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, quooker
Badkamer	: 8 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 16 m ²
Slaapkamer 2	: 9 m ²
Slaapkamer 3	: 8 m ²
Slaapkamer 4	: 17 m ²
Slaapkamer 5	: 15 m ²
Opbergruimte	: 6 m ²
Parkeergelegenheid	: parkeerplaats (buiten)
Buitenruimte	: tuin en terras
Badkamer 2	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: toilet, wastafel, inloop douche
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de voortuin betreedt u deze ruime hoekwoning. In de ontvangsthall bevinden zich de meterkast, een moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset en fonteintje, evenals de toegang tot de leefruimte (20m²) met open keuken (24m²).

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich het eetgedeelte, een ideale plek voor lange diners en gezellige bijeenkomsten met familie en vrienden. Aan de achterzijde is het comfortabele zitgedeelte gesitueerd, waar de dubbele openslaande deuren een fraaie verbinding vormen met de achtertuin. Hierdoor lopen binnen- en buitenleven op natuurlijke wijze in elkaar over.





Centraal in de woonkamer bevindt zich de luxe open keuken, die een ware blikvanger vormt. De keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland en een praktische vaste kastenwand in rechte opstelling. Het kookeiland beschikt over een stijlvol composiet werkblad en is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde Bora-afzuiging, een spoelbak met Quooker, een vaatwasser en volop bergruimte aan beide zijden. De vaste kastenwand biedt naast een fraaie uitstraling ook veel gebruiksgemak. Hier zijn een stoomoven, een koelkast, een vriezer met drie laden en diverse opbergkasten geïntegreerd. Daarnaast is extra werkruimte gecreëerd door middel van een aanvullend werkblad, waardoor de keuken zowel functioneel als zeer compleet is ingericht.







Eerste verdieping:

Via de overloop heeft u toegang tot drie slaapkamers en de luxe uitgevoerde badkamer. Deze verdieping kenmerkt zich door een comfortabele afwerking, een praktische indeling en een hoog wooncomfort dankzij de aanwezige vloerverwarming. De royale hoofdslaapkamer (16m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte van het huis. Dankzij de grote raampartijen geniet deze kamer van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht, wat zorgt voor een lichte en uitnodigende sfeer. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden voor het plaatsen van een groot tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte.





Aan de achterzijde bevinden zich twee volwaardige slaapkamers. Eén van deze kamers is momenteel ingericht als stijlvolle walk-in closet (8m²), terwijl de andere kamer in gebruik is als werkruimte/kantoor (9m²). Uiteraard zijn beide vertrekken eveneens uitstekend geschikt als slaapkamer, hobbyruimte of kinderkamer, waardoor deze verdieping eenvoudig kan worden aangepast aan uiteenlopende woonwensen.





De royale badkamer (8m²) is uitgevoerd in een moderne en luxe stijl en vormt een heerlijke plek om te ontspannen. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche met regenfunctie, een comfortabel ligbad, een wandcloset en een wastafelmeubel met spiegel. De spiegel beschikt over zowel verlichting als een verwarmingsfunctie, wat extra comfort en gebruiksgemak biedt.





Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte en diverse gebruiksmogelijkheden. Dankzij de praktische indeling en de royale afmetingen vormt deze woonlaag een volwaardige aanvulling op het woonoppervlak van de woning.

Aan de achterzijde bevindt zich een ruime slaapkamer (15m²) met aansluitend een eigen 2de badkamer. Deze moderne badkamer (4m²) is voorzien van een royale inloopdouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met spiegel. De spiegel beschikt over geïntegreerde verlichting en een verwarmingsfunctie, wat zorgt voor extra comfort en gebruiksgemak. De combinatie van een slaapkamer met eigen badkamer maakt deze verdieping uitermate geschikt als gastenverblijf.







Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime kamer (17m²) die momenteel in gebruik is als opslagruimte. Deze ruimte leent zich echter uitstekend voor diverse andere doeleinden, zoals een extra slaapkamer, thuiswerkplek, studeerkamer, hobbyruimte of speelkamer.

Tussen de kamer aan de voorzijde en de slaapkamer aan de achterzijde bevindt zich een ruime berging (5m²). Hier zijn de aansluitingen voor de wasapparatuur, de omvormer van de zonnepanelen, de WTW-installatie en de warmtepomp (Ecodan) ondergebracht.





Achtertuint:

De in 2024 nieuw aangelegde achtertuin is modern en verzorgd ingericht en biedt een fijne combinatie van comfort, privacy en gebruiksgemak. De tuin is fraai vormgegeven met twee terrassen, een groen gazon en een praktische indeling die uitnodigt tot zowel ontspannen als het comfortabel genieten van het buiten zijn. Dankzij de ligging op het zuidwesten profiteert de tuin van een uitstekende zonligging, waardoor u gedurende de middag en avond optimaal van de zon kunt genieten. Het hoofdterras vormt een prettige plek om een lounge- of eethoek te creëren, terwijl het tweede terras extra flexibiliteit biedt in gebruik en indeling.





Achter in de tuin bevindt zich een buitenberging, ideaal voor het stallen van fietsen, tuingereedschap en overige opslag. Daarnaast is de tuin voorzien van een achterom, die uitkomt op het achtergelegen terrein met twee eigen parkeerplaatsen (nummer 10 en 11), waarvan een is uitgerust met een laadpaal voor een elektrische auto. Dit zorgt voor extra comfort en toekomstbestendig woongemak.





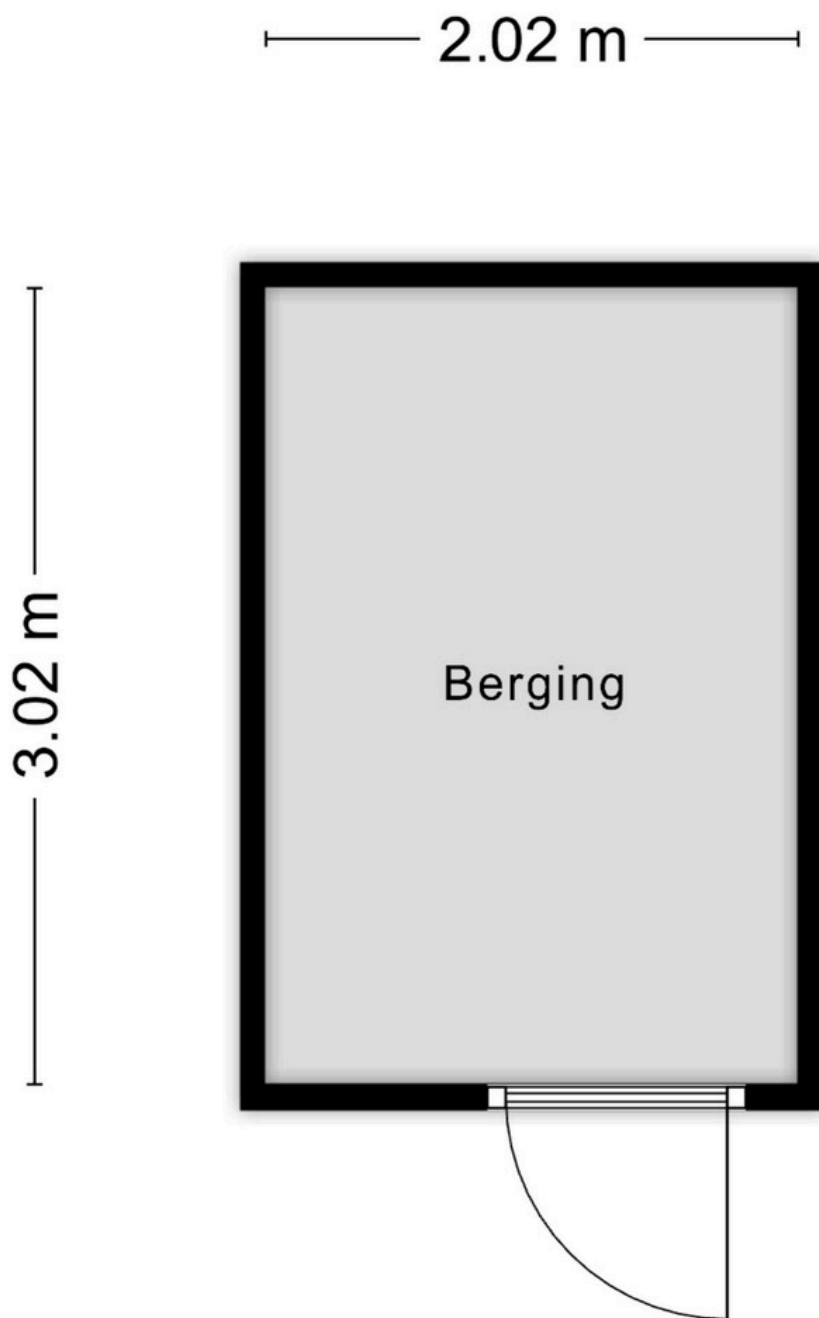
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

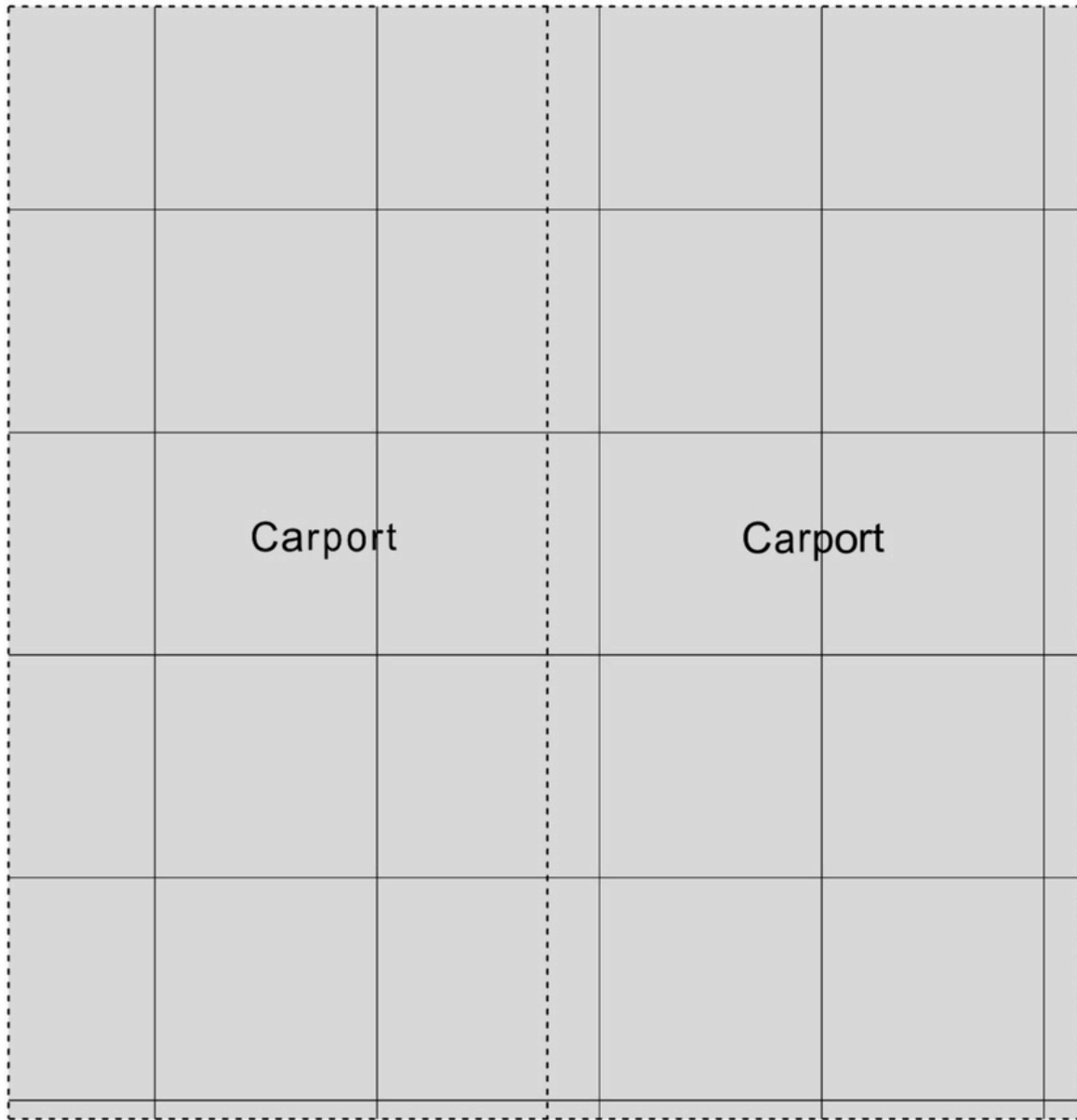


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl



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

2.42 m 2.40 m



5.00 m

4.82 m

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:

- Moderne en verrassend ruime hoekwoning op gewilde locatie nabij de Groene Loper in Maastricht;
- Energielabel A+++ en volledig geïsoleerd met duurzame installaties (warmtepomp, WTW en zonnepanelen);
- Vijf slaapkamers, flexibel in te delen (o.a. werk-, hobby- of walk-in closet);
- Twee moderne badkamers, waarvan een en-suite op de tweede verdieping;
- De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing (HR++);
- Twee eigen parkeerplaatsen op het afgesloten privé parkeerterrein met een laadpaal voor een grote auto;
- De gehele begane grond en eerste verdieping is voorzien van vloerverwarming;
- Maandelijkse VvE-bijdrage voor de parkeerplaatsen op het afgesloten privé parkeerterrein: € 42,52 (incl. schoonmaak en opbouw reservefonds);
- Royale mooi aangelegde achtertuin gelegen op het zonnige zuidwesten met buitenberging en achterom;
- De woning is gasloos;
- Voorzien van 13 zonnepanelen geplaatst tijdens de bouw (2022/2023);
- Maandelijkse VvE-bijdrage voor de parkeerplaatsen op het afgesloten privé parkeerterrein: € 42,52 (incl. schoonmaak en opbouw reservefonds).

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