



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Dolmansstraat 35,
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 Dolmansstraat 35, 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

Aan een rustige locatie in de Maastrichtse wijk Limmel ligt deze verrassend ruime en grotendeels gemoderniseerde woning met souterrain, vier slaapkamers, een royale badkamer op de begane grond, moderne keuken, onderhoudsvriendelijke stadstuin en een dubbele garage met achterom. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten vernieuwd, waaronder de keuken, badkamer, toiletruimte en het leidingwerk. Dankzij de combinatie van karakter, ruimte en hedendaags wooncomfort vormt dit een ideale woning voor gezinnen, thuiswerkers en liefhebbers van extra opslag- of hobbyruimte.

Deze woning is gelegen in de Maastrichtse wijk Limmel, een rustige en karaktervolle woonomgeving aan de noordoostzijde van de stad. De wijk combineert een dorpse sfeer met de voordelen van stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Limmel is de afgelopen jaren volop in ontwikkeling. De gemeente investeert in een aantrekkelijkere openbare ruimte met meer groen, bredere trottoirs en verbeterde fietsvoorzieningen, wat bijdraagt aan de leefbaarheid van de wijk. Bovendien liggen bijzondere locaties zoals Kasteel Jerusalem, de Hotelschool Maastricht en de Maas op korte afstand, wat deze woonomgeving een uniek karakter geeft.

Kenmerken

Wijk	: Limmel
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 139 m ²
Perceeloppervlakte	: 219 m ²
Inhoud	: 753 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1900
Energie label	: E

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 34 m ²
Hal	: 12 m ²
Keuken	: 12 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, oven, combi magnetron, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 8 m ²
Badkamer voorzieningen	: toilet, dubbele wastafel, bidet, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 10 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 12 m ²
Slaapkamer 4	: 22 m ²
Bijkeuken	: 6 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: dubbel
Garage	: 57 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: tuin
Zolder	: 24 m ²
Kelder	: 18 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Vanuit de hal is het souterrain (18m²) bereikbaar. Deze ruimte biedt uitstekende mogelijkheden voor opslag en als provisieruimte.

Begane grond:

Via de entree betreedt u de hal, voorzien van een tegelvloer, meterkast en een karakteristieke bordestrap naar de eerste verdieping. Tevens bevindt zich hier de trap naar het souterrain. De woonkamer (34m²) vormt het hart van de woning en kenmerkt zich door de prettige lichtinval dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde.





De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt volop mogelijkheden voor een comfortabele zit- en eethoek. Voor extra wooncomfort is de woonkamer uitgerust met een airconditioninginstallatie.





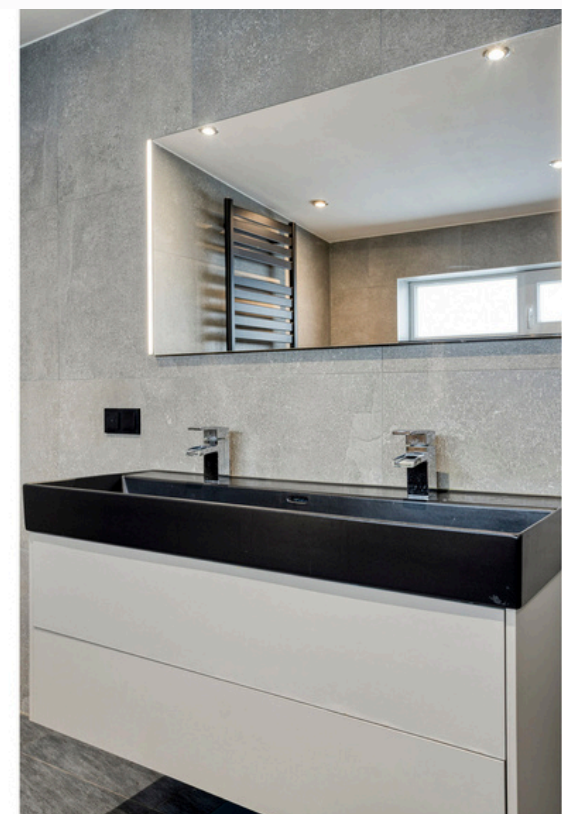
Aan de achterzijde bevindt zich de in 2022/2023 vernieuwde keuken (12m²), gesitueerd in een aanbouw. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een natuurstenen werkblad, spoelbak, een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap van het merk Smeg, een oven van Smeg, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Boven de keuken is in dezelfde periode een praktische opbergzolder gerealiseerd. De aanbouw is voorzien van dakisolatie.





Aansluitend aan de keuken bevindt zich de voormalige badkamer (6m²), die momenteel dienstdoet als wasruimte en technische ruimte. Hier zijn onder andere de witgoed aansluitingen en de cv-installatie ondergebracht.

Aan de achterzijde van de woning is een royale badkamer (8m²) gerealiseerd en volledig vernieuwd in 2022/2023. Deze comfortabele ruimte is voorzien van zowel dakisolatie als spouwmuurisolatie en beschikt over een ruime inlopdouche met regenfunctie, een dubbele wastafel met stijlvol meubel, een bidet en een wandcloset.





De onderhoudsvriendelijke achtertuin is grotendeels betegeld en biedt toegang tot zowel de woning als de garage. Daarnaast beschikt de woning over een praktische zij-ingang. Achter in de tuin bevindt zich een royale dubbele garage (57m²), die door een vorige eigenaar is aangebouwd. De garage is bereikbaar via een rolluik en heeft een toegang vanaf het Sareptaplein. Onder de aanbouw bevindt zich een zandvloer. Het dak van de garage dient vernieuwd te worden, waarmee rekening gehouden dient te worden.





Eerste verdieping:

De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot drie slaapkamers en de toiletruimte. Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk 10m² en 11m², beide voorzien van een laminaatvloer en een vaste kastenwand. In 2017 is de scheidingsmuur tussen deze kamers verwijderd, waardoor een ruimtelijkere indeling ontstond. In 2023 is een praktische vaste kastenwand geplaatst, waarbij beide kamers hun eigen afsluitbare toegang behouden.

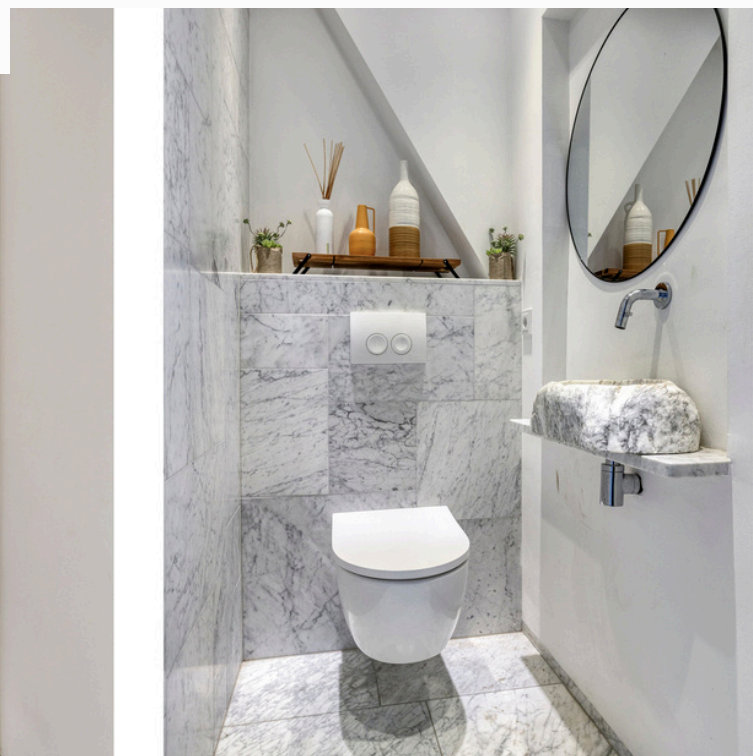




De derde slaapkamer (12m²) bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is eveneens afgewerkt met een laminaatvloer.

Voor een optimale benutting van de beschikbare ruimte zijn de traditionele draaideuren naar de slaapkamers vervangen door stijlvolle houten schuifdeuren, waardoor de overloop aanzienlijk ruimtelijker aanvoelt.

Het separate toilet is eveneens vernieuwd in 2022/2023 en beschikt over een wandcloset en een fonteintje uitgevoerd in exclusief Carrara-marmer.





Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer (22m²) met een laminaatvloer, een dakraam voorzien van verduisteringsgordijn, airconditioning en praktische bergruimte achter de knieschotten. De verdieping is voorzien van een geïsoleerde voorzetwand en het dak is geïsoleerd met Unidek-isolatieplaten, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de energie-efficiëntie.





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

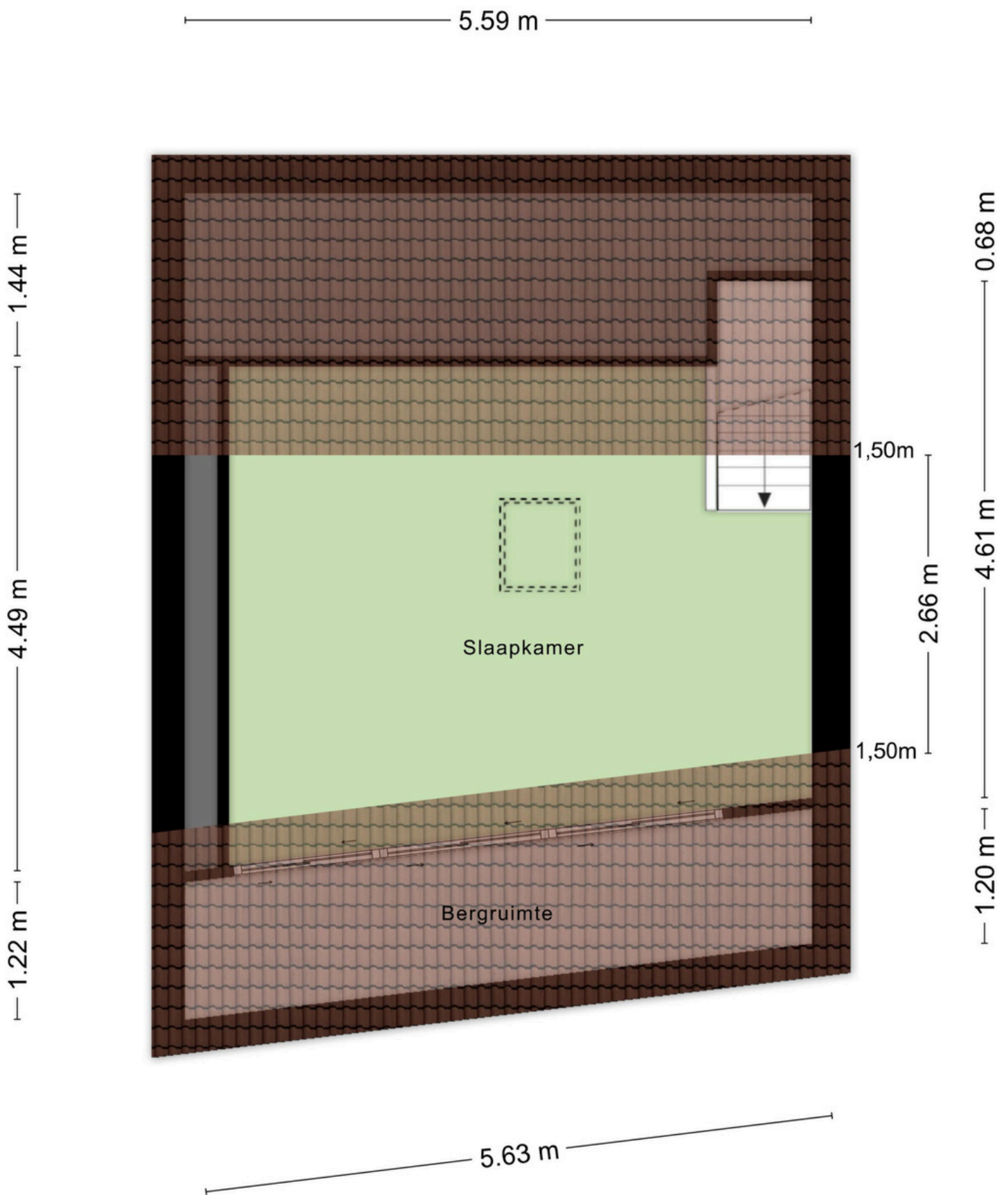
5.59 m

2.29 m

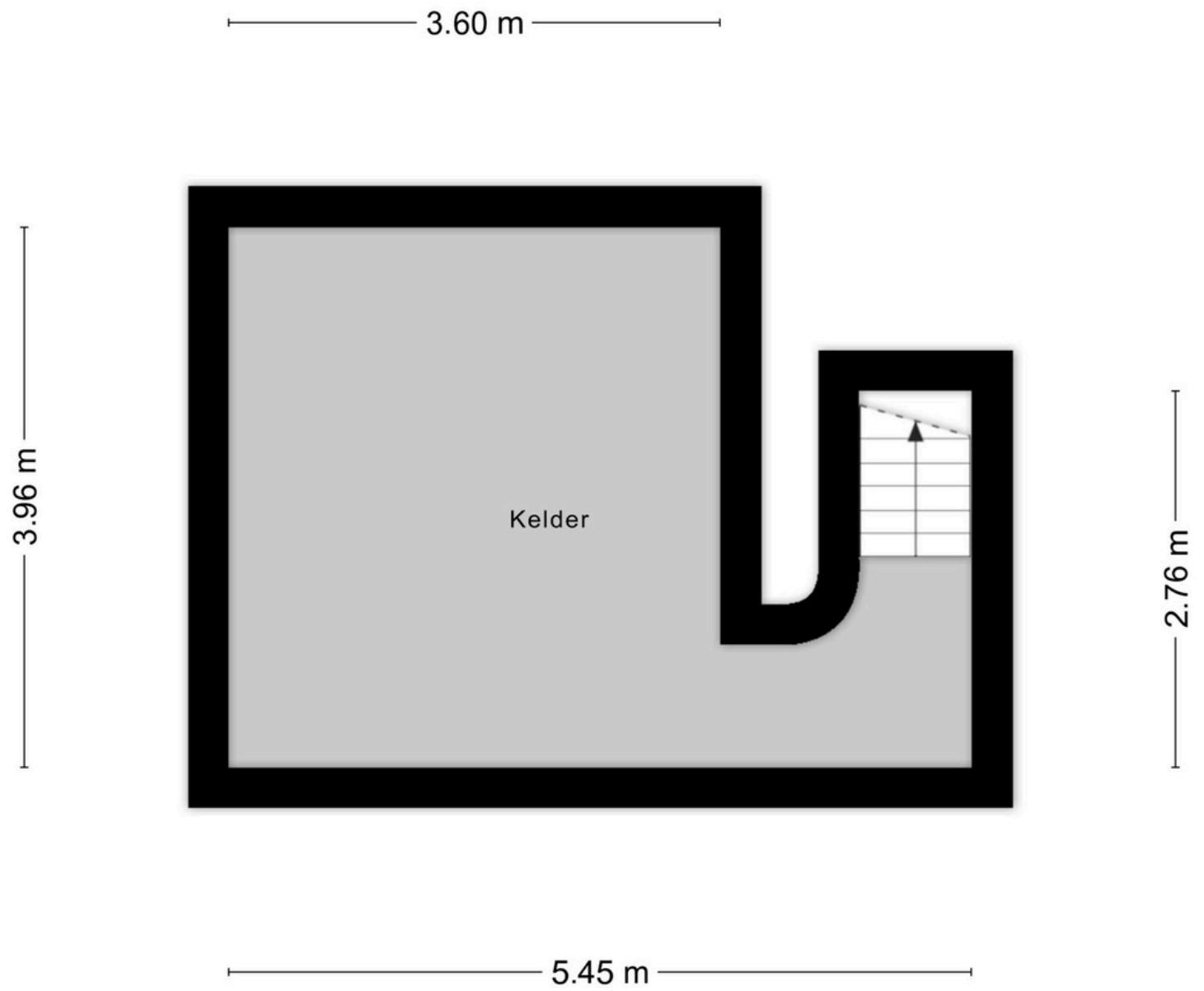
3.75 m 1.74 m



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:

- Verrassend ruime woning welke recent (deels) is gerenoveerd;
- De gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR++);
- Moderne keuken vernieuwd in 2022/2023;
- Luxe badkamer vernieuwd in 2022/2023;
- Separate toiletruimte vernieuwd in 2022/2023;
- Nieuwe leidingen aangebracht in 2022/2023
- Opbergzolder boven de keuken gerealiseerd in 2022/2023 en voorzien van dakisolatie;
- Airconditioning aanwezig in woonkamer en tweede verdieping;
- Dakisolatie aanwezig in keuken, badkamer en tweede verdieping;
- Spouwmuurisolatie toegepast bij de badkamer;
- De woonkamer en slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Remeha Calenta; bj. 2012; huur). Volta € 51,13 per maand;
- Alarminstallatie via Verisure aanwezig; overname mogelijk;
- Dubbele garage bereikbaar via de achtertuin en het Sareptaplein;
- Definitief energielabel 'E'.

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