



Pooters makelaardij  
Pro Housing

**Populierweg 39,  
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 Populierweg 39, 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 : € 325.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Deze sfeervolle tussenwoning in de rustige wijk Limmel biedt verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden. Met drie slaapkamers, een woonkamer met open keuken en een diepe achtertuin op het noordoosten is dit een heerlijke woning om thuis te komen. Een fijne gezinswoning op een rustige locatie, met alle dagelijkse voorzieningen en het centrum van Maastricht binnen handbereik.

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. Op korte afstand bevinden zich winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Het centrum van Maastricht, het centraal station en uitvalswegen richting de A2 zijn snel bereikbaar per fiets, auto of openbaar vervoer. Daarnaast biedt de omgeving diverse wandel- en recreatiemogelijkheden langs de Maas en in het omliggende groen. 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           | : tussenwoning       |
| Woonoppervlakte    | : 99 m <sup>2</sup>  |
| Perceeloppervlakte | : 220 m <sup>2</sup> |
| Inhoud             | : 373 m <sup>3</sup> |
| Aantal slaapkamers | : 3 slaapkamer(s)    |
| Staat              | : goed               |
| Bouwjaar           | : 1930               |
| Energielabel       | : E                  |

### Isolatie en installaties

|                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| Verwarming                 | : privé-hoogrendementsketel |
| Warm water installaties    | : combi cv                  |
| C.V.-combi (warmwaterdeel) | : Ja                        |
| Ventilatie                 | : natuurlijk                |
| Beglazing woonkamer        | : dubbel                    |
| Beglazing slaapkamer       | : dubbel                    |

### Afmetingen en voorzieningen

|                        |                                          |
|------------------------|------------------------------------------|
| Woonkamer              | : 16 m <sup>2</sup>                      |
| Hal                    | : 7 m <sup>2</sup>                       |
| Keuken                 | : 12 m <sup>2</sup>                      |
| Keuken apparatuur      | : spoelbak, 4-pits gasfornuis, afzuigkap |
| Badkamer               | : 2 m <sup>2</sup>                       |
| Badkamer voorzieningen | : douche, wastafel                       |
| Toilet                 | : 1 m <sup>2</sup>                       |
| Toilet voorzieningen   | : toilet                                 |
| Slaapkamer 1           | : 9 m <sup>2</sup>                       |
| Slaapkamer 2           | : 11 m <sup>2</sup>                      |
| Slaapkamer 3           | : 33 m <sup>2</sup>                      |
| Bijkeuken              | : 6 m <sup>2</sup>                       |
| Parkeergelegenheid     | : vrij parkeren                          |
| Buitenruimte           | : tuin                                   |
| Buitenruimte           | : 160 m <sup>2</sup>                     |
| Kelder                 | : 14 m <sup>2</sup>                      |



### **Souterrain:**

Via de bijkeuken is het souterrain bereikbaar. Deze extra ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobbyruimte of het creëren van een praktische bergruimte.

### **Begane grond:**

Via de entree betreedt u de woning en komt u in de lange hal, die toegang biedt tot de verschillende vertrekken en zorgt voor een prettige verbinding tussen de ruimtes.

Aan de rechterzijde bevindt zich de lichte woonkamer met open keuken.





De open keuken is praktisch ingericht en beschikt over een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelbak. Hierdoor vormt de keuken een fijne plek waar koken en wonen samenkomen.





Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de praktische bijkeuken/wasruimte. Deze ruimte biedt plaats aan de wasapparatuur en beschikt tevens over een directe doorgang naar de achtertuin. Hier bevindt zich ook het separate toilet.

De diepe achtertuin is gelegen op het noordoosten en is voorzien van veel groen, waardoor u geniet van een rustige en natuurlijke uitstraling.







### Eerste verdieping:

Via de overloop bereikt u de eerste verdieping, waar zich twee slaapkamers en de badkamer bevinden. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en gesitueerd aan zowel de voor- als achterzijde van de woning.





De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douche, wastafelmeubel en een spiegelkast.



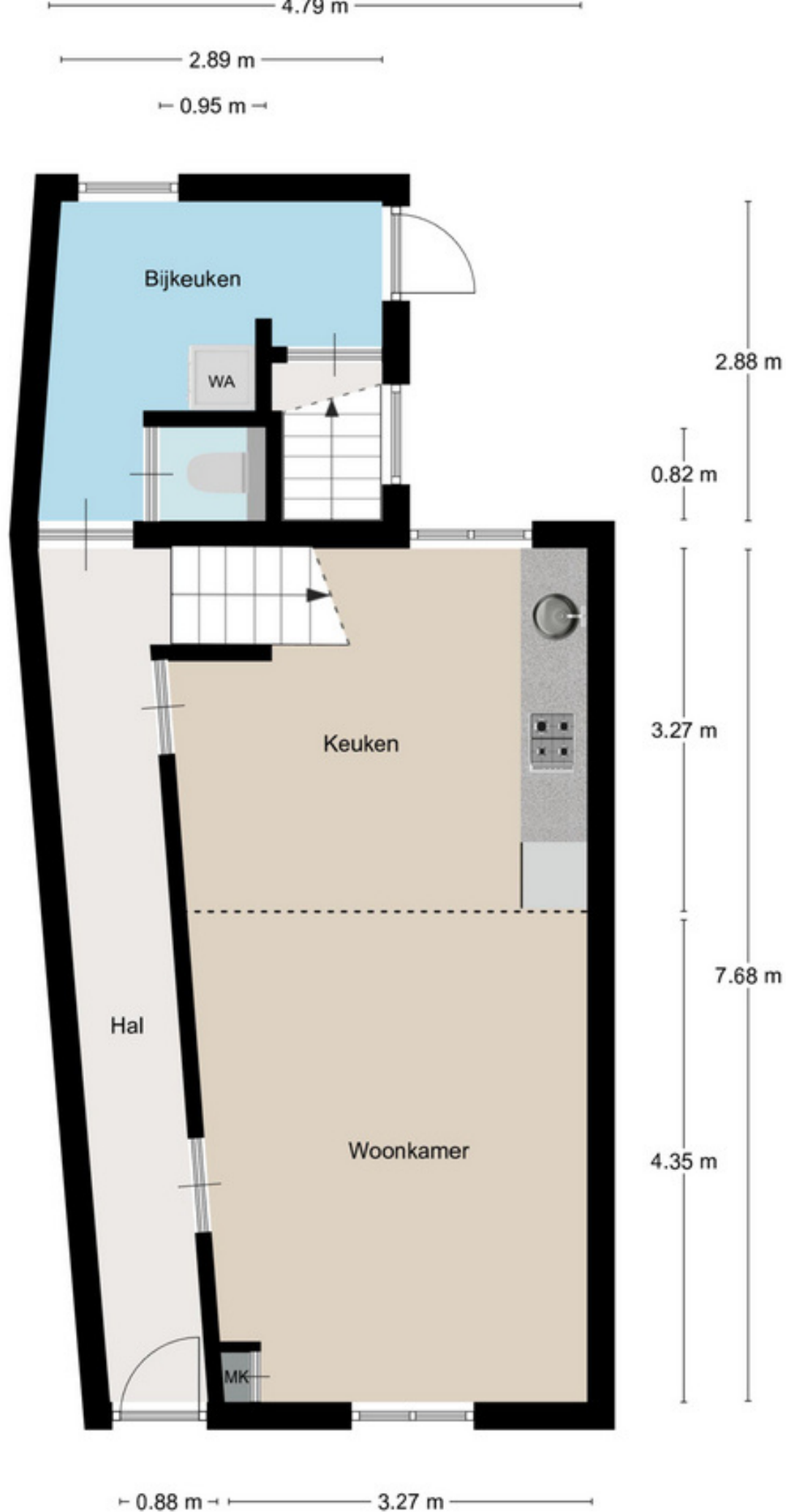


### **Tweede verdieping:**

Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan uitstekend worden ingericht als derde slaapkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte.

De zolder beschikt over houten Velux dakramen. De karakteristieke houten details geven de ruimte bovendien een warme en authentieke uitstraling.

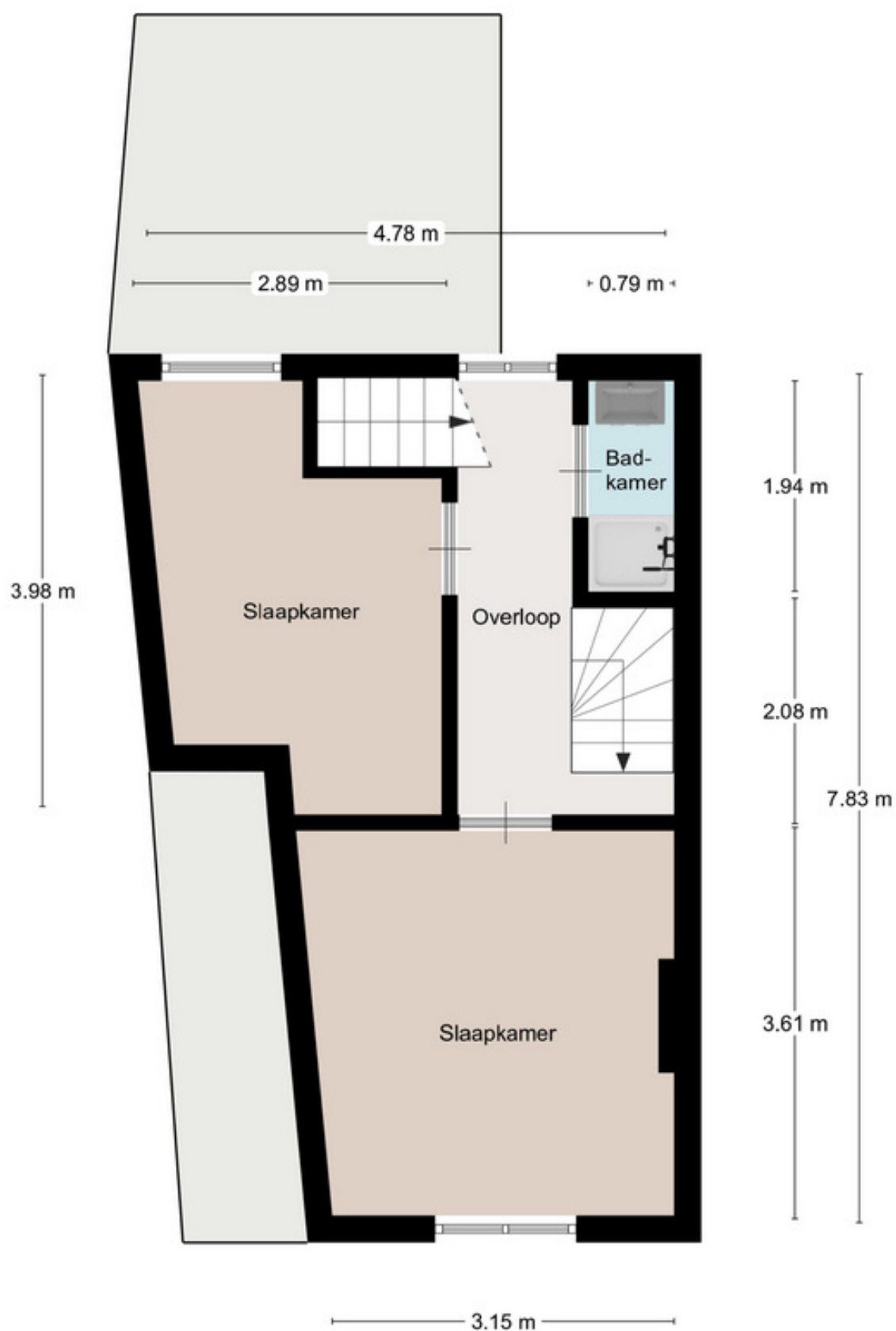




## Begane Grond

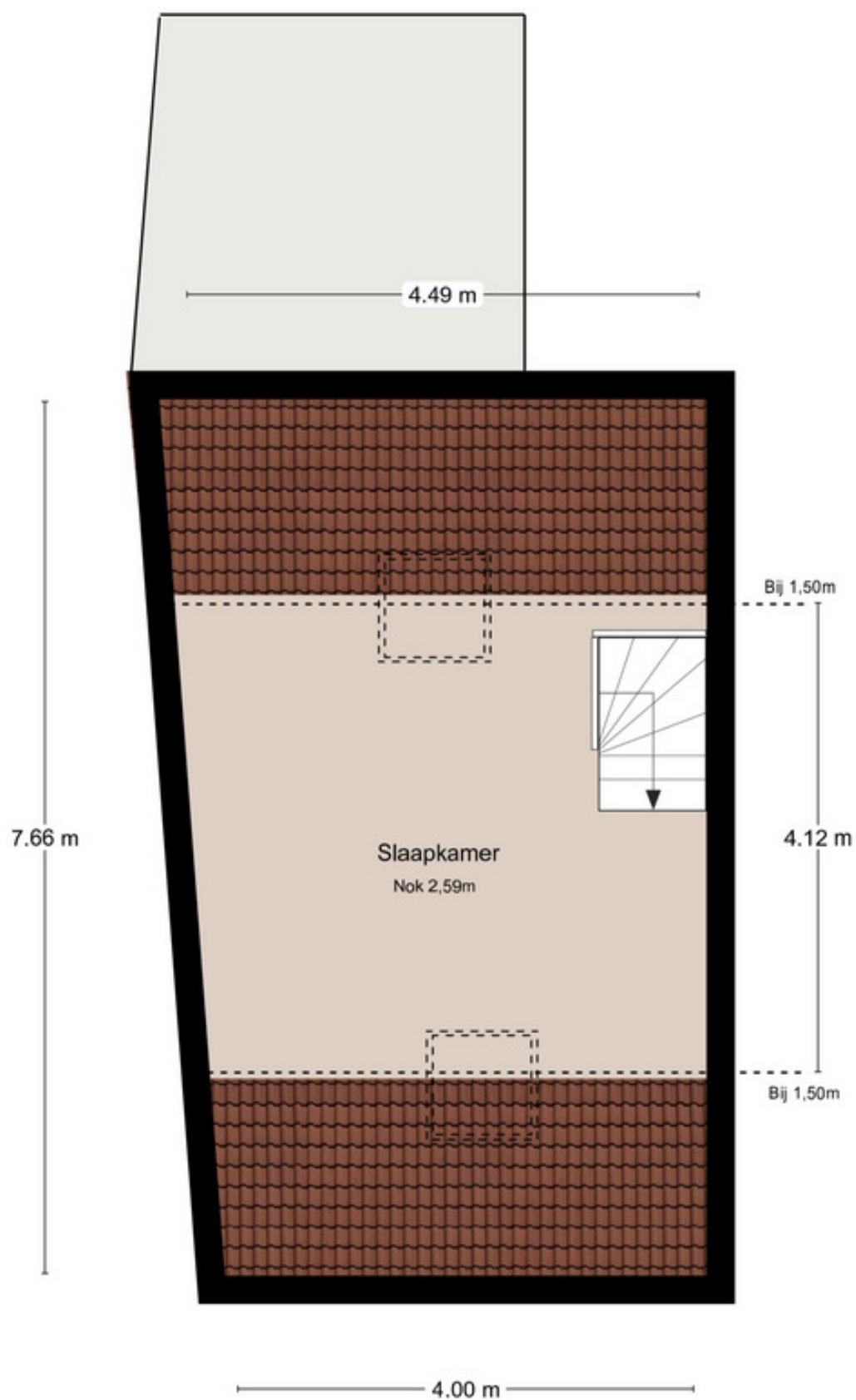
Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

@HouseStylingLimburg



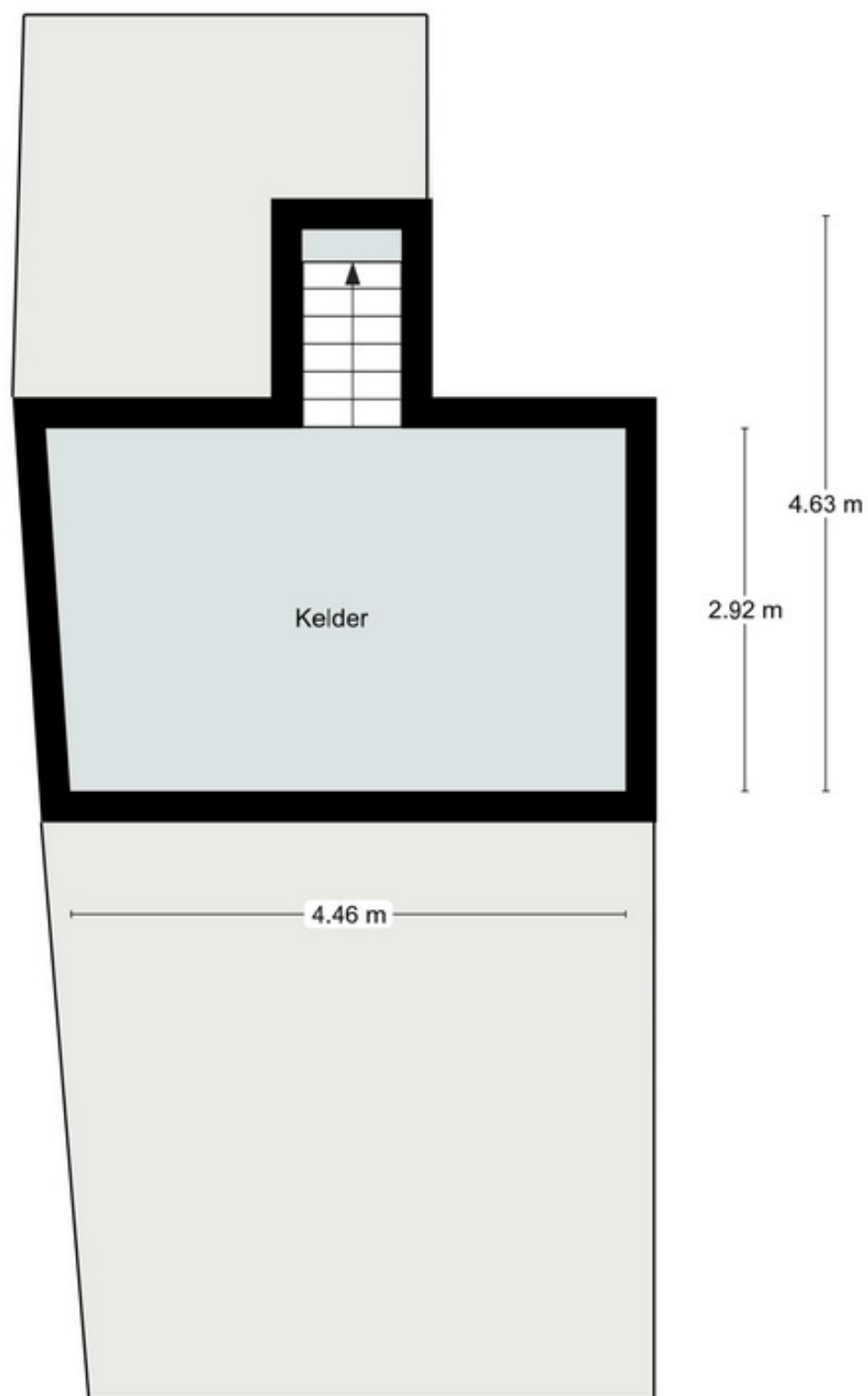
## 1ste Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend  
@HouseStylingLimburg



## 2de Verdieping

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend  
@HouseStylingLimburg



Kelder

Deze plattegrond dient ter indicatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend

@HouseStylingLimburg

## **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:**

- tussenwoning met 3 ruime slaapkamers;
- Achtertuin op het noordoosten;
- Kunststof kozijnen met isolerend dubbel glas op de begane grond en eerste verdieping;
- Houten kozijnen met dubbel glas en Velux dakraam op de zolder;
- Verwarming en water middels Cv-ketel (bj 2023 in eigendom);
- 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. Teken 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 vervolg stappen 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**