



## **Pulperdonk 16 - Maastricht**

**Vraagprijs € 325.000,- k.k.**

## Omschrijving

Verrassend ruime en tevens keurig onderhouden hoekwoning, gesitueerd op een rustige en bovendien geliefde woonlocatie in de wijk Oud-Caberg.

De woning beschikt onder andere over een ruime woonkamer, een gesloten keuken, maar liefst vier slaapkamers, een comfortabele badkamer, een royale zolder met volop uitbreidingsmogelijkheden en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom.

Hoewel de woning bouwkundig beperkt is geïsoleerd, is deze op diverse punten verduurzaamd. Zo beschikt de woning over 14 zonnepanelen, HR++-beglazing, rolluiken en een airco-unit, die bijdragen aan een lager energieverbruik en een hoger wooncomfort.

De woning is gunstig gelegen nabij winkels, scholen, wandelgebied en diverse uitvalswegen, waardoor comfortabel wonen en een goede bereikbaarheid perfect samenkomen.

### INDELING

#### Begane grond

Via de entree bereikt u de hal met meterkast (7 groepen en 2 aardlekschakelaars), een toiletruimte met fonteintje en een praktische trapkast.

De ruime en sfeervolle doorzonwoonkamer van circa 34 m<sup>2</sup> is voorzien van een fraaie parketvloer en biedt dankzij de grote raampartijen een aangename hoeveelheid daglicht. De woonkamer is ingedeeld in een gezellig zit- en eetgedeelte en heeft directe toegang tot de achtertuin.

De gesloten keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) beschikt over een nette keukenopstelling met een inductiekookplaat, RVS-afzuigkap, voldoende kastruimte en diverse inbouwmogelijkheden. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer is de achtertuin bereikbaar.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is gelegen op het noordwesten en beschikt over een terras met zonneluifel, een ruime stenen berging met elektra en een praktische achterom.

#### Eerste verdieping

De overloop biedt toegang tot vier goed bemeten slaapkamers.

Aan de voorzijde bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk circa 12,3 m<sup>2</sup> en 6,7 m<sup>2</sup>, beide voorzien van elektrische rolluiken.

Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers van circa 12,3 m<sup>2</sup> en 9,5 m<sup>2</sup>. De grootste slaapkamer beschikt over een wastafel en witgoed aansluiting. De tweede slaapkamer is voorzien van airconditioning. Beide kamers zijn uitgerust met horren.

De volledig betegelde badkamer (ca. 4,3 m<sup>2</sup>) is compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, tweede toilet en een wastafel.

#### Tweede verdieping

Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping van circa 23 m<sup>2</sup> bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is voorzien van een dakvenster, praktische berging en de opstelling van de cv-combiketel (Remeha Avanta, 2008). Dankzij de royale afmetingen biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van één of zelfs twee extra slaapkamers, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

## Tuin

De verzorgde voortuin met gazon en diverse beplanting geeft de woning een verzorgde uitstraling. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig bestraat, gelegen op het noordwesten en beschikt over een ruime stenen berging met elektra en een handige achterom.

## ALGEMEEN

- Keurig onderhouden hoekwoning in een rustige en geliefde woonomgeving.
- Ruime en lichte doorzonwoonkamer van circa 34 m<sup>2</sup>.
- Vier volwaardige slaapkamers.
- Royale zolder met mogelijkheden voor extra slaapkamers of hobbyruimte.
- Complete badkamer met ligbad en inloopdouche.
- Gesloten keuken met nette keukenopstelling.
- Onderhoudsvriendelijke achtertuin met stenen berging en achterom.
- Houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
- Voorzien van 14 zonnepanelen.
- Eén van de slaapkamers is v.v. airconditioning.
- Deels voorzien van rolluiken.
- Energie label C (geldig tot 19-05-2036)
- Grote zonneluifel aan de achterzijde.
- HR cv-combistoestel (Remeha Avanta uit 2008; eigendom). Verwarming middels radiatoren.
- Gunstig gelegen nabij winkels, scholen, openbaar vervoer, wandelgebieden en uitvalswegen.
- Aanvaarding: per direct.

## BIJZONDERHEDEN

### 1. Tijdelijk verbod tot doorverkoop / Zelfbewoningsplicht:

- De woning is voor een minimale duur van 5 jaar bestemd voor eigen gebruik door koper (en zijn gezin). Bewoning of huur door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.
- Koper mag de woning gedurende het eerste jaar niet verkopen. Na dit eerste jaar is verkoop toegestaan mits schriftelijke toestemming van de woningcorporatie is gevraagd en verkregen. Bovendien dient de opvolgend verkrijger de woning wederom voor eigen bewoning te gebruiken. Na 5 jaar na initiële verkoop door de woningcorporatie vervalt deze verplichting voor koper of diens rechtsopvolgers.

### 2. Anti-speculatiebeding:-

- Naast de verplichtingen zoals opgelegd in het voormelde artikel "Tijdelijk verbod tot doorverkoop/Zelfbewoningsplicht", dient koper bij verkoop binnen vijf (5) jaar na de datum van levering van de woning door de woningcorporatie aan Koper te voldoen aan de volgende betalingsverplichting:
  - a. vanaf de datum van levering tot en met één (1) jaar nadien is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 100% van de overwinst;
  - b. gedurende het tweede jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 80% van de overwinst;
  - c. gedurende het derde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 60% van de overwinst;
  - d. gedurende het vierde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 40% van de overwinst;
  - e. gedurende het vijfde jaar na de datum van levering is Koper aan de woningcorporatie een vergoeding verschuldigd van 20% van de overwinst.

NB: De hiervoor genoemde overwinst is gelijk aan het verschil tussen de waarde van de Woning bij vervreemding door Koper en het totaalbedrag van:

- de kosten van verkrijging van de Woning, vanaf de datum van levering geïndexeerd met het CBS consumentenprijs-indexcijfer alle huishoudens dan wel een daarmee vergelijkbaar indexcijfer, indien het CBS eerstgenoemd prijsindexcijfer niet meer hanteert; en
- kosten van verbeteringswerkzaamheden met betrekking tot de Woning, mits deze blijken uit door Koper over te leggen nota's van derden. Ontvangen subsidies met betrekking tot verbeteringswerkzaamheden aan de Woning worden hierop in mindering gebracht.

3. Vestiging kwalitatieve verplichting:

- Koper verplicht zich jegens verkoper de woning niet anders te gebruiken dan als woning. Het is uitdrukkelijk verboden het verkochte te gebruiken voor o.a. bedrijf, kamerverhuur, pension, B&B. Deze verplichting gaat over op de rechtsopvolgers van de koper. Sprake is van een kwalitatieve verplichting als bedoeld in artikel 6:252 van het Burgerlijk Wetboek.

4. Gelet op het feit dat de huidige eigenaar (woningcorporatie) de woning nooit zelf heeft bewoond wordt er bij de verkoop een zogenaamde 'niet-bewonersclausule' opgenomen.

5. De akte dient te passeren bij VHN notarissen te Maastricht, Metis notarissen of Hendriks & Fleuren Zuyd notarissen te Heerlen.

6. 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").

7. De termijn die wordt opgenomen voor eventuele overeengekomen ontbindende voorwaarden (bijv. financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

8. De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze 2 weken na het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris te deponeren.

9. 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.

10. Voor deze woning geldt dat huurders van een sociale huurwoning van een woningcorporatie in de gemeente Maastricht voorrang krijgen wanneer zij uiterlijk op 1 augustus 2026 een bod uitbrengen.

## AANSPRAKELIJKHEID

Het bovenstaande behelst slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens.

Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen wij ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden.

Aan deze brochure en eventuele tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

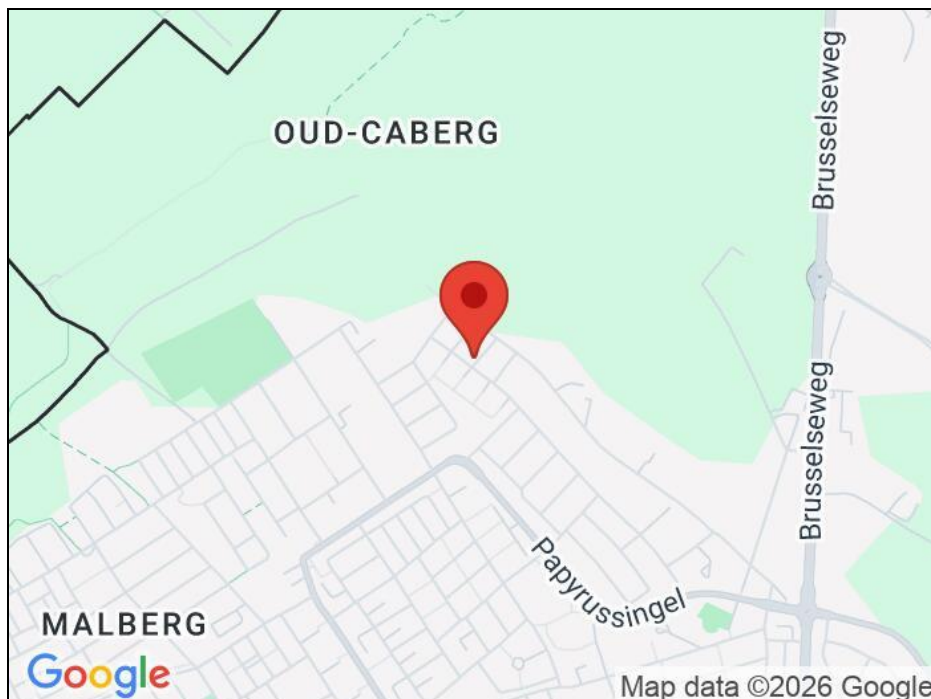
Ter bescherming van de belangen van zowel koper als verkoper, wordt uitdrukkelijk gesteld dat een koopovereenkomst met betrekking tot deze onroerende zaak eerst dan tot stand komt nadat koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste").

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.

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 325.000,- k.k.
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Hoekwoning
<b>Aantal kamers</b>	: 6 kamers waarvan 4 slaapkamers
<b>Inhoud woning</b>	: 506 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 202 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 113 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Eengezinswoning
<b>Bouwjaar</b>	: 1971
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, beschutte ligging
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>Garage</b>	: Geen garage, uitsluitend een berging
<b>Isolatie</b>	: Dakisolatie, HR++ beglazing (C-label)

## Locatie



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's



## Foto's

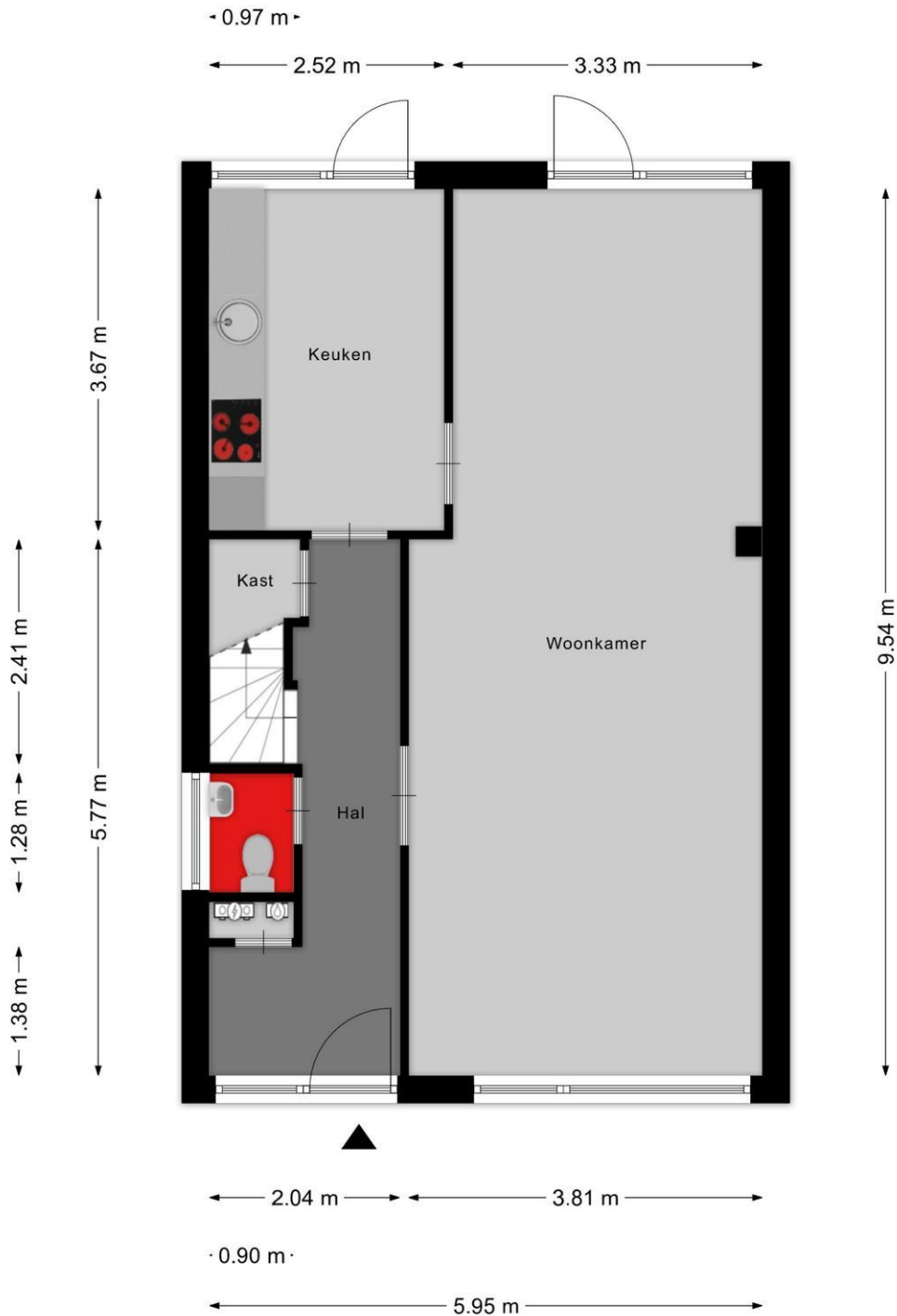


## Perceel



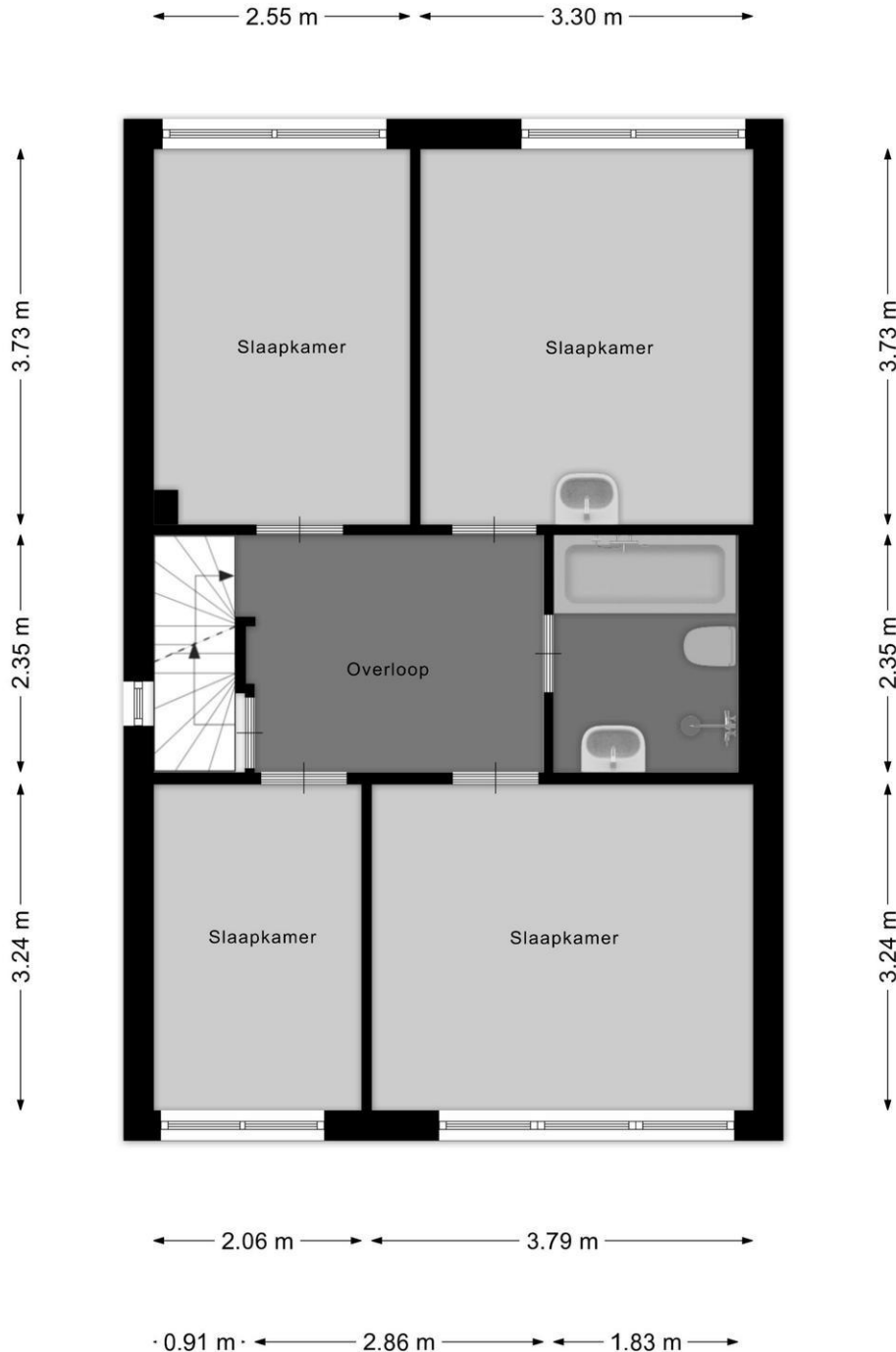
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

## Begane grond



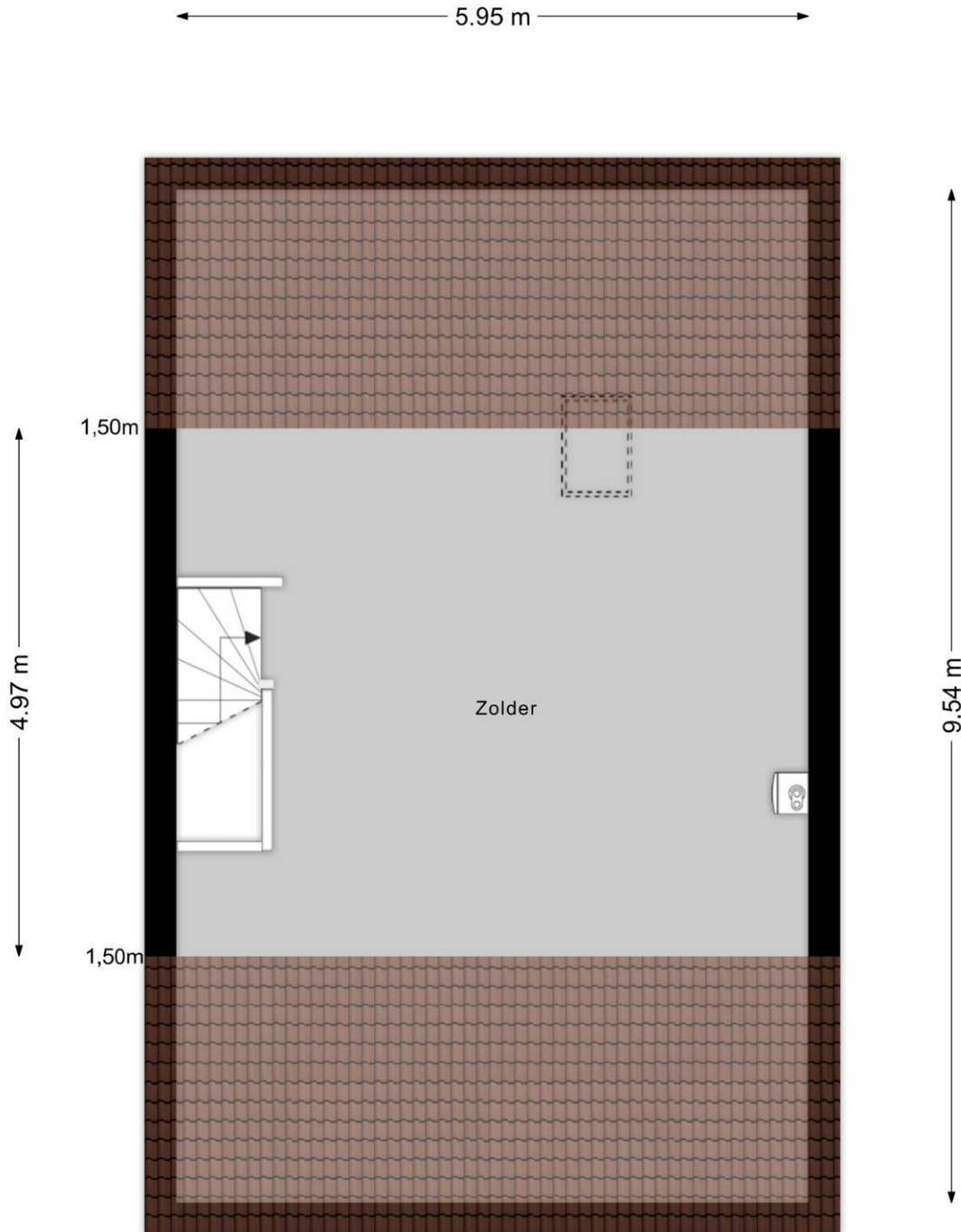
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Eerste verdieping



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

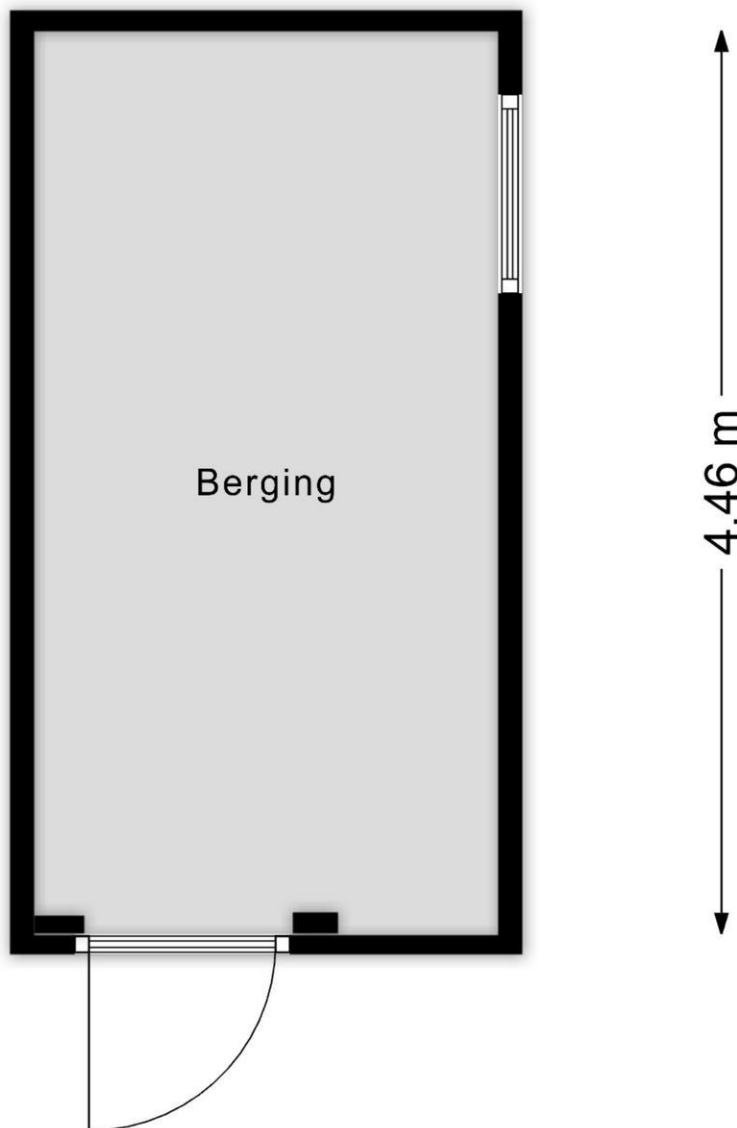
## Zolderetage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

**Berging**

← 2.29 m →



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

## Wat u ook moet weten

### Een huis kopen doet u niet elk jaar

Een huis kopen is een belangrijk besluit. Heeft u alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn meegenomen bij een beslissing? Hier hoort natuurlijk het bestuderen van deze brochure bij, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden. Zorg er voor dat belangrijke zaken naar voren komen. Schroom niet om onze medewerkers om tekst en uitleg te vragen over de woning en het eventuele vervolgtraject. Vaak is het verstandig u te laten vertegenwoordigen door een collega NVM aankoopmakelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### Het uitbrengen van een bod

Wij adviseren uw bieding altijd schriftelijk te bevestigen. Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de volgende zaken:

- Eventuele ontbindende voorwaarde(n).
- De datum van aanvaarding.
- De eventuele overname van roerende zaken.

Over ontbindende voorwaarde(n) moeten partijen het eens zijn vóór of tijdens de (mondelinge) koop.

Als u kunt u bijvoorbeeld een ontbindende voorwaarde voor de financiering laten opnemen.

U dient dit wel expliciet bij een bod te vermelden.

### Koopakte

Als u het als koper met de verkoper eens bent, is er in beginsel een overeenkomst. Voor de rechtsgeldigheid van de overeenkomst moet deze schriftelijk worden vastgelegd. Nadat de koper de door beide partijen ondertekende akte heeft ontvangen, begint de volgende dag om 0.00 uur 's morgens voor de koper een bedenktijd van drie dagen. Tenzij anders vermeld, zal de koopakte worden opgemaakt door Hypodomus, conform de modelkoopakte, opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

### Bankgarantie/Waarborgsom

In de koopakte zal altijd bepaald worden dat de koper een bankgarantie moet afgeven of een waarborgsom bij de notaris moet storten ter grootte van 10% van de koopsom. Deze garantie of waarborgsom dient als zekerheid dat de koper zijn verplichtingen nakomt.

### Toelichting Brochure

Hoewel deze brochure zo zorgvuldig mogelijk is samengesteld, is het mogelijk dat bepaalde informatie, tekeningen, afmetingen, etc. verouderd en/of niet (meer) correct zijn. Alle door Hypodomus en verkoper verstrekte informatie in deze brochure moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod.

## Over Hypodomus

Als u dit leest, is de kans groot dat u een huis gaat kopen. Of een huis gaat verkopen. Of allebei. Bij Hypodomus kunt u terecht voor alles wat betrekking heeft op het kopen, verkopen of financieren van een huis. Als NVM Makelaar zijn we ons ervan bewust wat er van ons wordt verwacht. We weten wat er speelt in de markt en willen uitblinken in ons vakgebied. Ons team van ervaren specialisten staat middenin de markt en is continu voor u bezig, zodat u zonder zorgen een huis kunt kopen of uw eigen woning kunt verkopen. Onze makelaar werkt nauw samen met zijn collega Erkende Hypotheekadviseur om u te helpen bij het realiseren van uw woonwens.

### **Koop uw huis voordelig en zonder zorgen met een NVM aankoopmakelaar**

Een huis kopen samen met een NVM aankoopmakelaar bespaart u tijd en geld. De risico's en belangen zijn groot bij de aanschaf van onroerend goed. De lokale marktkennis, bouwkundige en juridische ervaring van een NVM makelaar zorgen ervoor dat u met zekerheid uw droomhuis kunt kopen.

### **Neem eenmalig kosteloos een aankoopmakelaar van Hypodomus mee.**

Het is belangrijk dat u goed voorbereid aan de slag gaat als u één van de grootste aankopen van uw leven gaat doen. Een aankoopmakelaar van Hypodomus verdient zichzelf altijd terug en kan u alles vertellen over de kansen die u heeft. En dat is vaak veel meer dan u denkt. Uiteraard kan dit alleen bij woning welke wij niet in verkoop hebben.



In ons kantoor in Maastricht, aan de Maagdendries 131 kunt u terecht voor alle hulp die u nodig heeft bij de aan- of verkoop van uw huis. Het ervaren team van makelaars en erkende hypotheekadviseurs staat altijd klaar voor advies en vragen.

**Voor een antwoord op al uw vragen gaat u naar: [www.hypodomus-maastricht.nl](http://www.hypodomus-maastricht.nl)**