



Pooters makelaardij  
Pro Housing

**Brusselsestraat 117,  
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 Brusselsestraat 117, 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 : € 725.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Midden in het historische centrum van Maastricht staat dit karakteristieke monumentale woonhuis, waar authentieke elementen op fraaie wijze samengaan met eigentijds wooncomfort. Achter de monumentale gevel gaat een verrassend ruime woning schuil met vier slaapkamers, twee badkamers, een royaal souterrain en een beschutte patio op het zuiden die te bereiken is via een zij-ingang. Een bijzonder thuis voor wie de charme van de binnenstad wil combineren met comfort en leefruimte.

Deze woning ligt in de sfeervolle Brusselsestraat, een van de meest karakteristieke straten van het historische centrum van Maastricht. De straat wordt gekenmerkt door haar monumentale bebouwing en rijke geschiedenis, waardoor de omgeving een authentieke en levendige uitstraling heeft. Vanuit de woning zijn de binnenstad en alle dagelijkse voorzieningen eenvoudig te voet bereikbaar. In de directe omgeving vindt u een gevarieerd aanbod aan winkels, horecagelegenheden en speciaalzaken. Ook voor een vers broodje of gebak hoeft u niet ver: de ambachtelijke bakker Mathieu Hermans bevindt zich op korte loopafstand. Voor gezinnen is er een speelvoorziening in de nabijgelegen Jekerstraat, terwijl ook het stadspark en de oevers van de Jeker zich op enkele minuten wandelen bevinden.

## Kenmerken

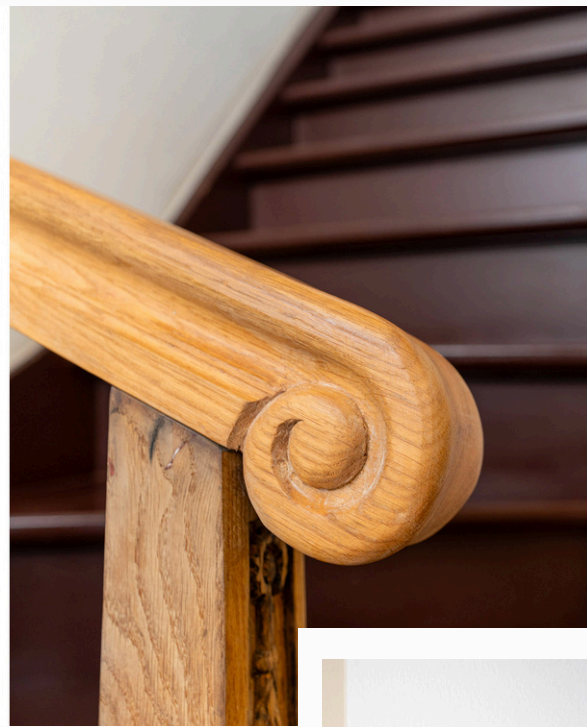
Wijk	: Centrum
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 187 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	: 105 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 960 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1650

### Isolatie en installaties

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

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 34 m <sup>2</sup>
Hal	: 12 m <sup>2</sup>
Keuken	: 12 m <sup>2</sup>
Keuken apparatuur	: spoelbak, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast hoog model, vaatwasser
Badkamer	: 9 m <sup>2</sup>
Badkamer voorzieningen	: ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m <sup>2</sup>
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 33 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2	: 12 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3	: 28 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 4	: 12 m <sup>2</sup>
Bijkeuken	: 4 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: patio/binnenplaats
Buitenruimte	: 22 m <sup>2</sup>
Badkamer 2	: 4 m <sup>2</sup>
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Kelder	: 47 m <sup>2</sup>



## Souterrain

Onder de woning bevindt zich een royaal souterrain, bestaande uit meerdere authentieke gewelfde kelderruimtes met stahoogte. De verschillende ruimtes zijn uitermate geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals opslag, wijnkelder of hobbyruimte. De aansluiting voor de wasmachine bevindt zich in het souterrain, maar kan desgewenst ook worden gerealiseerd in de bijkeuken/hal op de begane grond.





### Begane grond

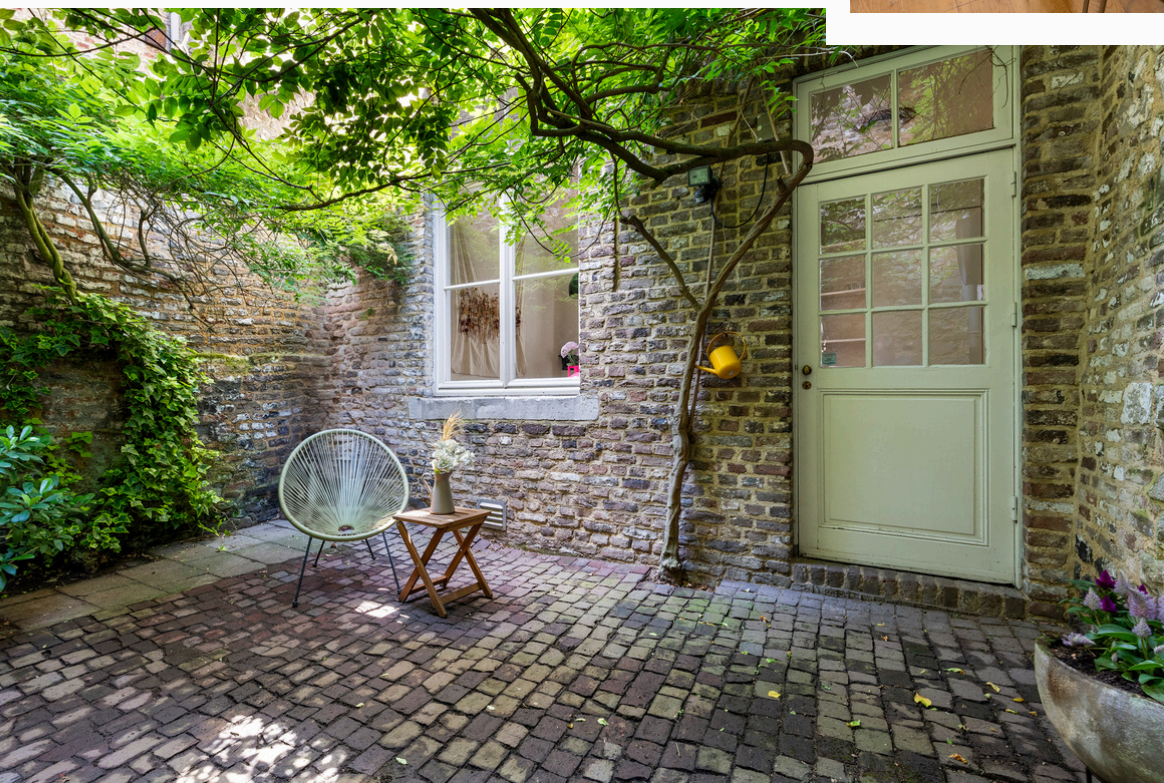
Via de entree komt u in de ontvangsthall, waar direct de karakteristieke sfeer van de woning voelbaar is. De hoge plafonds zorgen voor een stijlvolle eerste indruk. In de hal bevinden zich de toiletruimte en de toegang tot het woongedeelte en keuken.

De woonkamer vormt samen met de eetkamer een aangename leefruimte waarin authentieke details, zoals de open haard, bijdragen aan een warme sfeer.





Aan de achterzijde sluit de eetkamer aan op de stadstuin, waardoor binnen en buiten op natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. De beschutte patio ligt op het zuiden en biedt veel privacy. Dankzij de aanwezige water- en elektravoorzieningen is dit een heerlijke plek om buiten te ontspannen of gezellig te dineren.





De keuken is praktisch ingericht en voorzien van een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, spoelbak, vaatwasser, koelkast en oven. De radiator is netjes verwerkt in de keukenplint, wat zorgt voor een rustige uitstraling.

De bijkeuken beschikt over een eigen uitgang naar de Jekerstraat en is daardoor ideaal voor het stallen van fietsen of als extra bergruimte. Daarnaast heeft u vanuit de bijkeuken ook toegang tot de binnentuin.





### Eerste verdieping

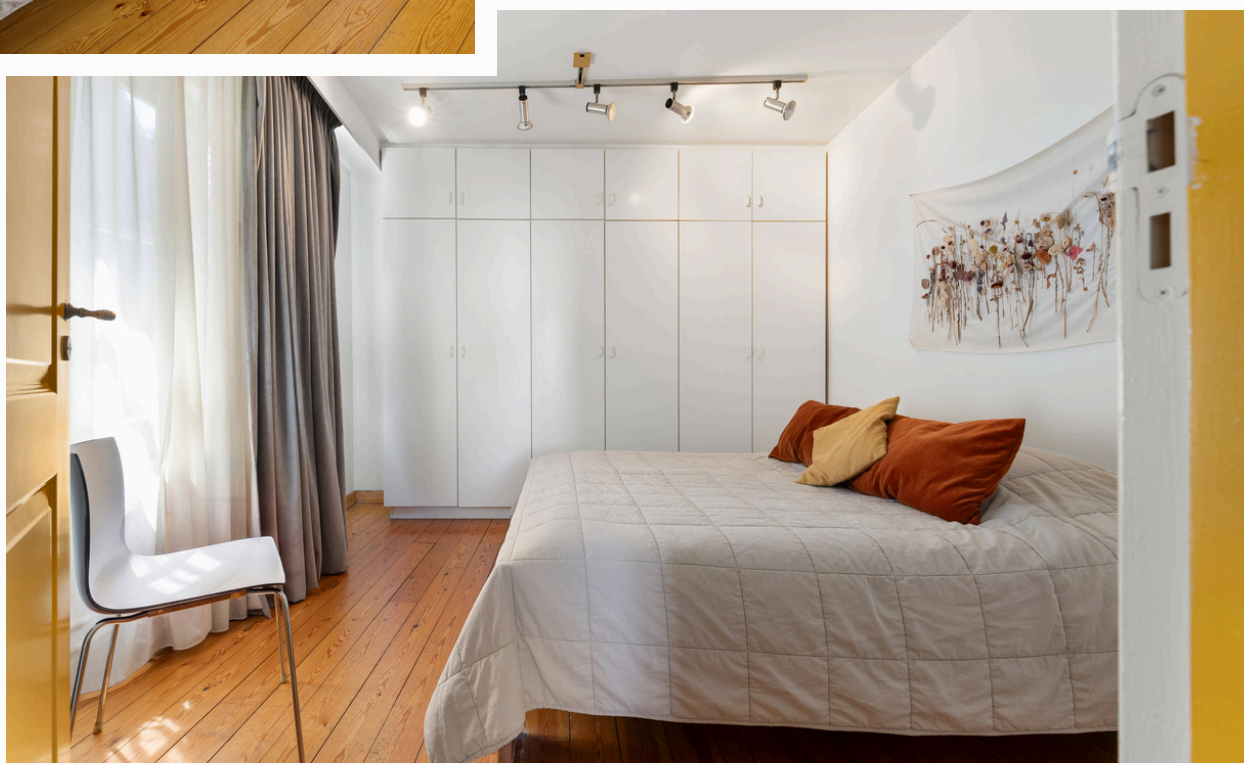
De eerste verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers en een comfortabele badkamer.

De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde kijkt uit over de Brusselsestraat en beschikt over een karakteristieke open haard.





Aan de rustige achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer met een fraai uitzicht op de patio.





De badkamer is in 2021 deels gemoderniseerd en ingericht met een ruime inloopdouche, ligbad, een dubbel wastafel en een zwevend toilet.





### **Tweede verdieping**

Ook de bovenste woonlaag biedt volop ruimte. De ruime overloop geeft toegang tot twee slaapkamers en een tweede badkamer.

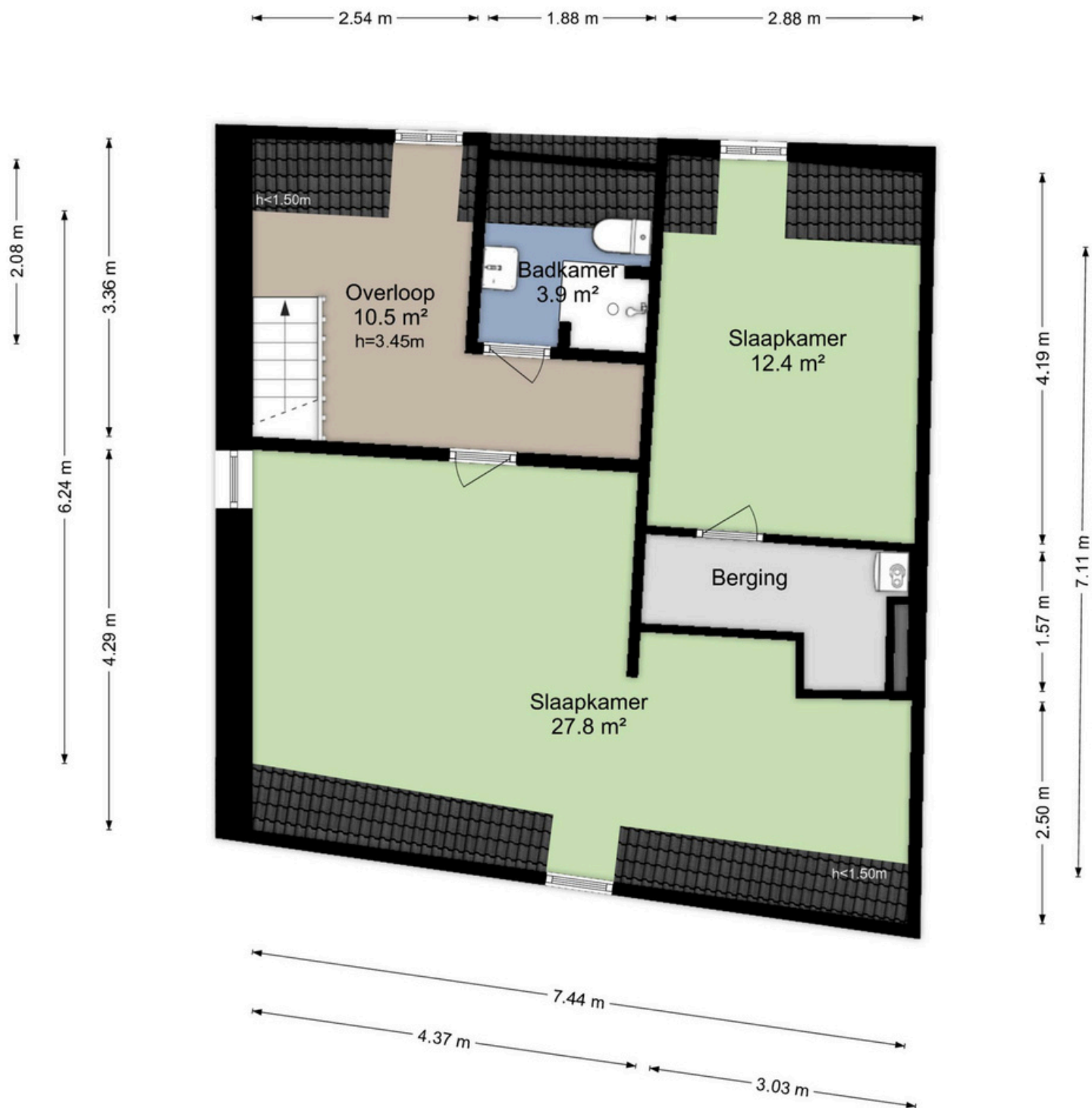
Aan de voorzijde bevindt zich een royale kamer die uitstekend geschikt is als logeerkamer, werkkamer of extra slaapkamer. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een praktische berging met de opstelling van de cv-installatie.

De tweede badkamer is voorzien van een douche, een zwevend toilet en een wastafel.

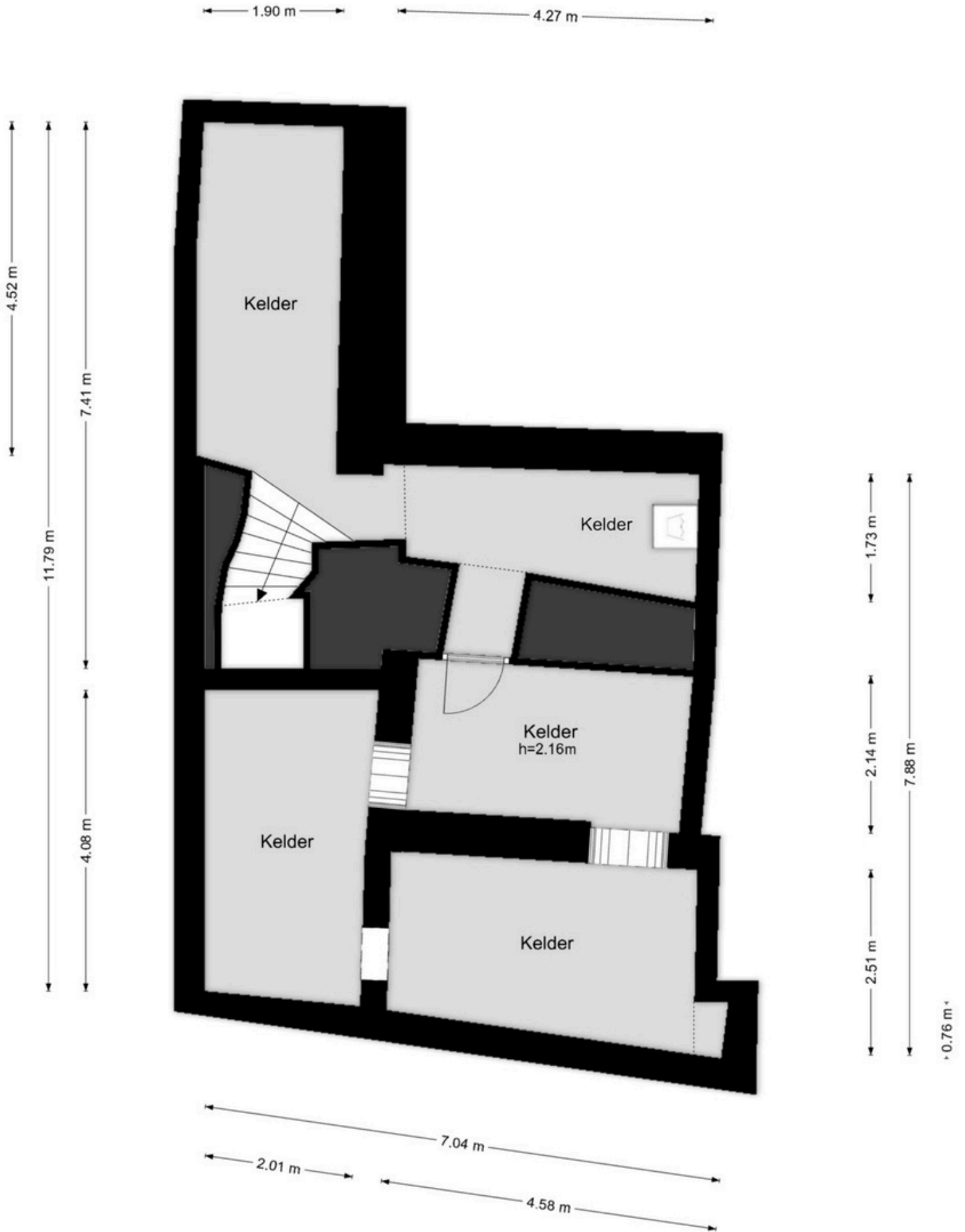








Deze plattegronden zijn uitsluitend bedoeld voor promotionele doeleinden.  
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **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:**

- Monumentaal herenhuis in het historische centrum van Maastricht.
- Verwarming en water middels Cv-ketel (Daalderop, bj 2010 in eigendom);
- Zijgevel is gerenoveerd in 2018;
- Opligging draagbalken en afdichtging tussengevel gerenoveerd in 2021;
- Al het schilderwerk, zowel binnen als buiten, vernieuwd in 2021;
- Hardhouten kozijnen met deels monumentaal isolatieglas, zolder voorzien van isolerend dubbel glas;
- Het open haardkanaal / de rookafvoeren zijn voor het laatst geveegd in 2023;
- Keuken en badkamer gerenoveerd in 2021;
- Energielabel nog in de maak.

## **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](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**