



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Effileursdonk 3,
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 Effileursdonk 3, 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 : € 399.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Bent u op zoek naar een comfortabele en gelijkvloerse woning? Dan is deze bungalow aan de Effileursdonk 3 in Maastricht zeker een bezichtiging waard. Deze levensloopbestendige woning beschikt over alle essentiële voorzieningen op de begane grond en combineert een praktische indeling met een aangenaam wooncomfort.

De woning is gelegen op goede stand in de Maastrichtse woonwijk "Oud-Caberg". De wijk kenmerkt zich door de centrale ligging ten opzichte van het centrum van Maastricht, als ook ten opzichte van uitvalswegen richting autosnelweg Eindhoven, Heerlen en Luik. Diverse voorzieningen als winkels, scholen, en openbaar vervoer zijn in de directe omgeving gelegen.

Kenmerken

Wijk	: Oud-Caberg
Soort	: bungalow
Woonoppervlakte	: 128 m ²
Perceeloppervlakte	: 277 m ²
Inhoud	: 566 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: redelijk
Bouwjaar	: 1970
Energielabel	: D

Isolatie en installaties

Type isolatie	: vloerisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 38 m ²
Hal	: 4 m ²
Keuken	: 7 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, 4-pits gasfornuis, oven, afzuigkap
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Toilet	: 2 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 20 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 8 m ²
Bijkeuken	: 2 m ²
Opbergruimte	: 7 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 15 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: patio/binnenplaats
Buitenruimte	: 47 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de entree betreedt u de hal, die is afgewerkt met een nette tegelvloer. Hier bevinden zich de meterkast en de toegang tot de woonkamer.

De ruime woonkamer (38m²) vormt het hart van de woning en is voorzien van een fraaie parketvloer die zorgt voor een warme uitstraling. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel natuurlijke lichtinval.





De in 2023 geplaatste airconditioning zorgt bovendien voor extra comfort tijdens warme zomerdagen. Via een openslaande deur staat de woonkamer in directe verbinding met de sfeervolle binnentuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.





Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eenvoudige semi-open keuken (7m²), uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken beschikt over een dubbele spoelbak, een 4-pits gaskookplaat met afzuigkap en een oven. Dankzij de efficiënte indeling is er volop werk- en bergruimte beschikbaar.





Vanuit de woonkamer bereikt u een tussenportaal (14m²) aan de achterzijde van de woning. Hier bevindt zich de geheel betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en een fonteintje.

Vanuit het portaal zijn tevens twee praktische inpandige bergingen van circa 2m² en 5m² en de wasruimte (2m²) bereikbaar. De eerste berging biedt plaats aan de cv-installatie en is ideaal voor extra opslag. Aansluitend aan de tweede berging is de inpandige garage (15m²) gelegen, welke is uitgerust met een elektrische sectionaalpoort. De garage is niet alleen geschikt voor het parkeren van een auto, maar biedt ook volop mogelijkheden voor het stallen van fietsen of het opbergen van spullen.





Aan de rustige achterzijde van de woning bevinden zich drie slaapkamers, alle voorzien van een laminaatvloer. Daarnaast zijn alle slaapkamers uitgerust met rolluiken en screens, wat zorgt voor extra privacy, comfort en een aangename temperatuur. Twee slaapkamers beschikken bovendien over praktische inbouwkasten en zijn respectievelijk 11m² en 8m² groot. De royale hoofdslaapkamer (20m²) is voorzien van een vaste wastafel en biedt middels openslaande deur directe toegang tot de binnentuin.





De volledig betegelde badkamer (5m²) is functioneel ingericht met een douche, een wandcloset en een vaste wastafel.





De onderhoudsvriendelijke binnentuin (47m²) vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is volledig betegeld en beschikt over een overkapping. De overkapping is bovendien voorzien van rolluiken, waardoor u desgewenst extra beschutting en privacy kunt creëren.





Begane Grond

Deze plattegrond dient ter informatie, hieraan kunnen geen rechten worden ontleend
 @HouseStyleLimburg

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 op een mooie locatie gelegen;
- Levensloopbestendige, volledig gelijkvloerse bungalow;
- Onderhoudsvriendelijke kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR glas);
- Drie volwaardige slaapkamers;
- Deels voorzien van horren, rolluiken en screens;
- Airconditioning in de woonkamer (geplaatst in 2023);
- Inpandige garage voorzien van elektrische sectionaalpoort;
- Platte dak is in 2016 vernieuwd;
- Vloerisolatie aanwezig;
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Oprit geschikt voor 1 auto. In de straat is er voldoende gratis parkeergelegenheid;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Atag; bj. 2021; huur). Volta € 38,81 per maand;
- Gunstig gelegen ten opzichte van voorzieningen als winkels, scholen, openbaar vervoer;
- De woning is netjes onderhouden, maar dient op onderdelen te worden gemoderniseerd, waardoor u deze geheel naar eigen smaak kunt afwerken;
- Definitief energielabel 'D';
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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 waardebeoordeling van uw eigen woning.

Waarom heeft u een waardebeoordeling nodig?

U kunt om verschillende redenen een waardebeoordeling 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 waardebeoordeling?

Om een realistische waardebeoordeling 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 waardebeoordeling vervolgens aan u voor en op basis hiervan kunt u eventuele **vervolgstappen** ondernemen.

Kiest u er op basis van de waardebeoordeling 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