



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Tongerseweg 256 A,
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 de Tongerseweg 256 A, 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 : € 495.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op een geliefde woonlocatie van Maastricht, in de karakteristieke wijk Mariaberg, ligt deze sfeervolle en goed onderhouden halfvrijstaande jaren '30 woning. Deze verrassend ruime woning biedt een lichte woonkamer met openslaande deuren naar de achtertuin, een complete keuken met bijkeuken, 3 slaapkamers en ruime badkamer. Met authentieke details, zoals de karakteristieke houten trappen en schouwen, is dit een ideale woning voor wie ruimte, karakter en comfort zoekt.

Mariaberg is een karakteristieke wijk in het westen van Maastricht, bekend om haar rustige woonstraten, groene omgeving en historische uitstraling. Dankzij de gunstige ligging zijn zowel het stadscentrum als de omliggende natuurgebieden gemakkelijk bereikbaar. Daarnaast ligt Mariaberg op korte afstand van de uitvalswegen en de snelwegen A2 en A79, waardoor steden als Eindhoven, Heerlen en Luik eenvoudig te bereiken zijn. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en het prachtige natuurgebied het Jekerdal bevinden zich op loop- of fietsafstand. Ook de uitvalswegen richting de A2 en andere belangrijke verbindingen zijn uitstekend bereikbaar.

Kenmerken

Wijk	: Mariaberg
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Hoekwoning
Woonoppervlakte	: 108 m ²
Perceeloppervlakte	: 175 m ²
Inhoud	: 501 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1930
Energielabel	: E

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Dakisolatie
Verwarming	: Privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Natuurlijk
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 26 m ²
Hal	: 12 m ²
Keuken	: 11 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, oven, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 6 m ²
Badkamer voorzieningen	: Ligbad, douche, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet
Slaapkamer 1	: 12 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 15 m ²
Opbergruimte	: 6 m ²
Parkeergelegenheid	: Vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: Tuin
Toilet 2	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen 2	: Toilet
Kelder	: 23 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

In de voortuin op het zuidoosten geniet u van een vrij uitzicht en beschikt u over een handige fietsberging. Via de entree komt u in de karakteristieke hal (12m²) met originele vloer, vanuit hier bereikt u de woonkamer, keuken, kelder en middels karakteristieke houten trap, de eerste verdieping. In de hal bevindt zich tevens een separaat zwevend toilet (1m²). De royale en lichte woonkamer (26m²), met grote raampartijen, houten vloer en hoog plafond is een heerlijke leefruimte. Middels openslaande deuren staat u in directe verbinding met de diepe achtertuin, gelegen op het noordwesten.





De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van bestrating en groen, biedt veel privacy en beschikt over een berging met elektra.





De keuken (11m²) is voorzien van een spoelbak, een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser is afgewerkt met een stijlvol hardstenen werkblad. Aansluitend bevindt zich een praktische bijkeuken (3m²), ideaal voor extra opslag of huishoudelijke werkzaamheden. De keuken is strak afgewerkt met inbouwspots. De begane grond is deels voorzien van tegels en deels houten vloeren.





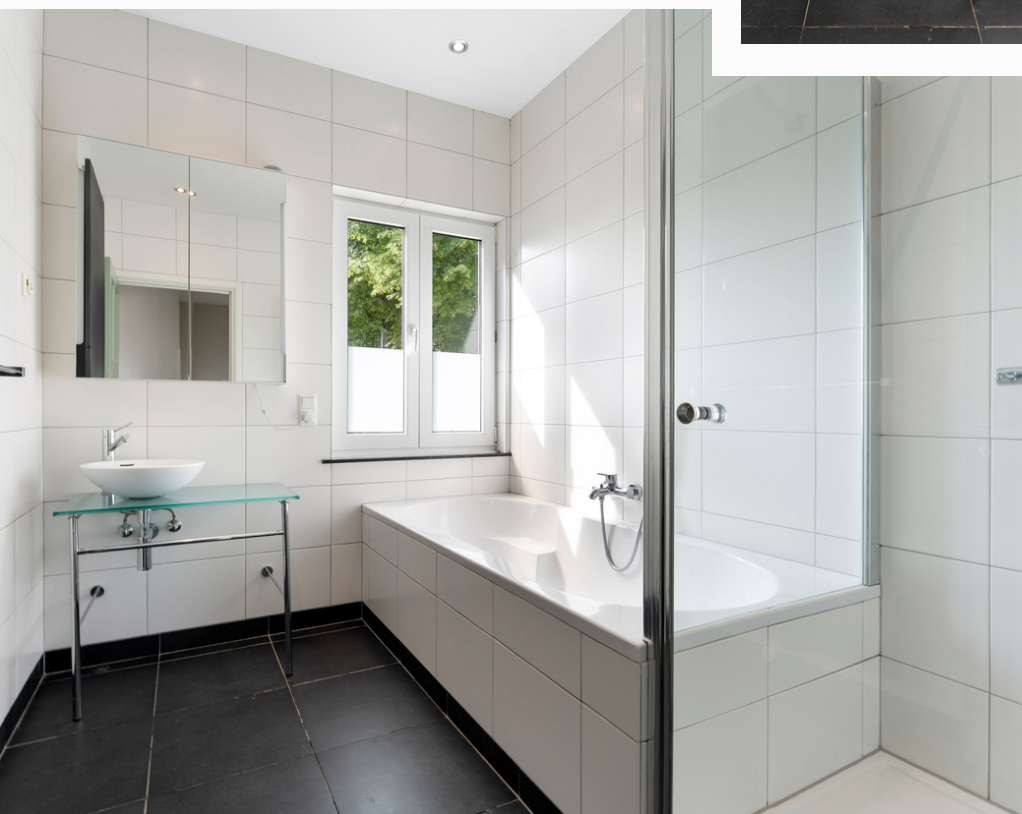
Eerste verdieping:

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers van respectievelijk 12m² en 10m², beide voorzien van een karakteristieke oude schouw. De slaapkamer aan de voorzijde kijkt uit op de straat, terwijl de slaapkamer aan de achterzijde rustig is gelegen en uitkijkt op de tuin.





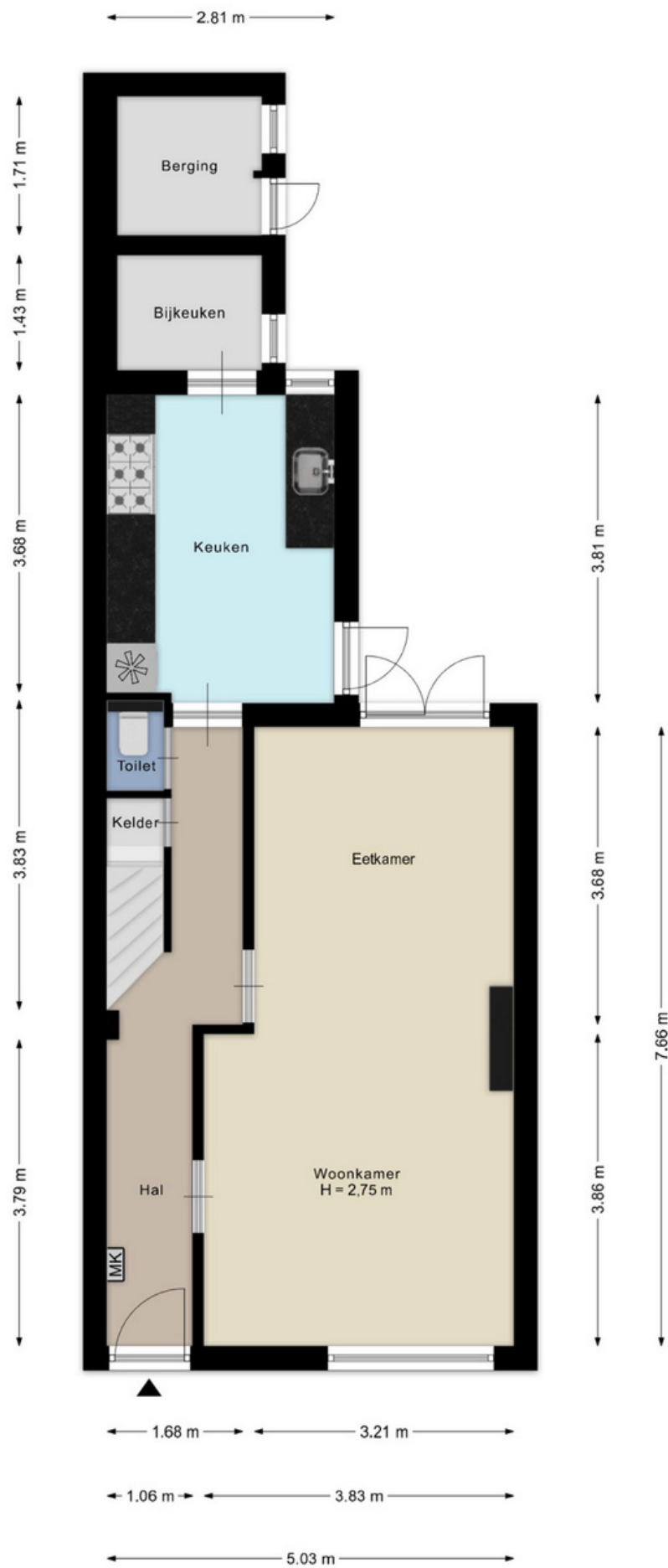
Verder vindt u op deze verdieping een separate toiletruimte (1m²) en de badkamer (6m²) met douche, ligbad, wastafel, spiegelkast en een designradiator. De eerste verdieping is, m.u.v. de badkamer en toilet, voorzien van houten vloeren.





Tweede verdieping:

De tweede verdieping biedt een multifunctionele ruimte (15m²) die uitstekend geschikt is als derde slaapkamer, thuishkantoor of hobbykamer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een wastafel, praktische ingebouwde kasten onder de schuine kap voor extra bergruimte. De tweede verdieping is voorzien van een nette laminaatvloer.



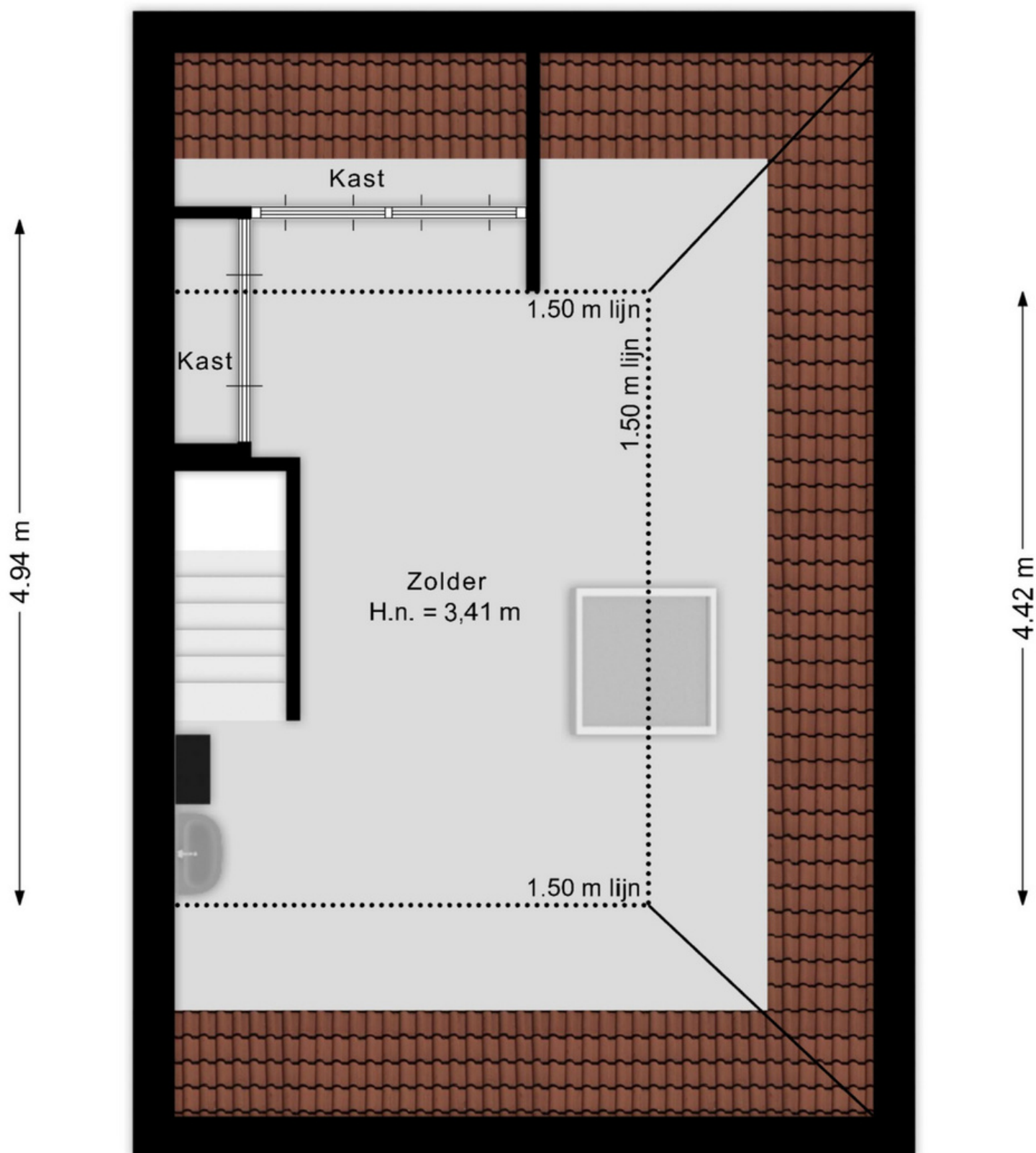
Aan de slothoek kunnen geen rechten worden ontleend



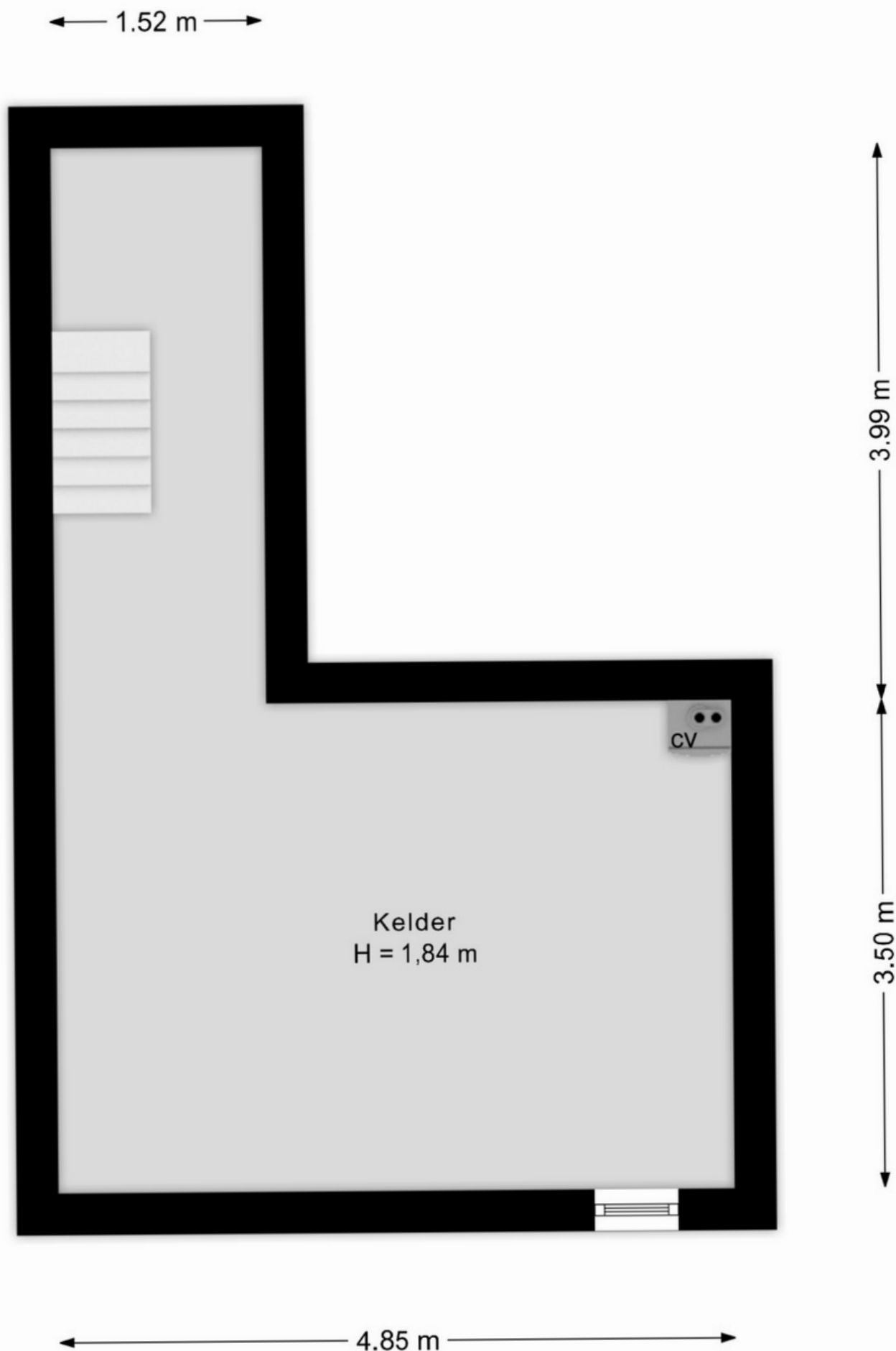
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

@Woennix www.woennix.nl

3.41 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
@WoonniX www.woonnix.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:

- Gemoderniseerde halfvrijstaande jaren '30 woning.
- Grotendeels kunststof en deels houten kozijnen met HR++ beglazing;
- Parkeren middels parkeervergunning (circa € 100 per auto per jaar);
- Verwarming en water middels Cv-ketel (Nefit, bj 2022 in eigendom);
- Definitief energielabel "E";
- Diepe achtertuin op het noordwesten;
- Karakteristieke houten trappen en authentieke schouwen;

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



Pooters makelaardij
Pro Housing