



Pooters makelaardij
Pro Housing

Ellecuyngaard 104 B, 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 Ellecuyngaard 104 B, 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 : € 350.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op een rustige en geliefde woonlocatie in de wijk Eyldergaard ligt deze goed onderhouden tussengelegen eengezinswoning met een verrassende indeling, een sfeervolle woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, een badkamer, een mooi aangelegde tuin op meerdere niveaus, een veranda, een buitenberging en een garage welke te bereiken is via de tuin en een afgesloten binnenterrein. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing, 10 zonnepanelen, twee airco's en rolluiken, waardoor optimaal wooncomfort en een gunstig energieverbruik hand in hand gaan.

De woning is rustig gelegen in de populaire woonwijk Eyldergaard, op korte afstand van het Maastricht UMC+ (AZM). In de directe omgeving bevinden zich diverse winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer. Ook de uitvalswegen richting de A2 en A79 zijn snel en eenvoudig bereikbaar, waardoor steden als Heerlen, Eindhoven en Luik uitstekend bereikbaar zijn. De combinatie van de rustige woonomgeving, de centrale ligging en de complete voorzieningen maakt dit een bijzonder aantrekkelijke locatie voor zowel gezinnen als stellen.

Kenmerken

Wijk	: Eyldergaard
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Tussenwoning
Woonoppervlakte	: 89 m ²
Perceeloppervlakte	: 164 m ²
Inhoud	: 315 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1989
Energie label	: A

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: Privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: Mechanisch
Zonnepanelen	: 10
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

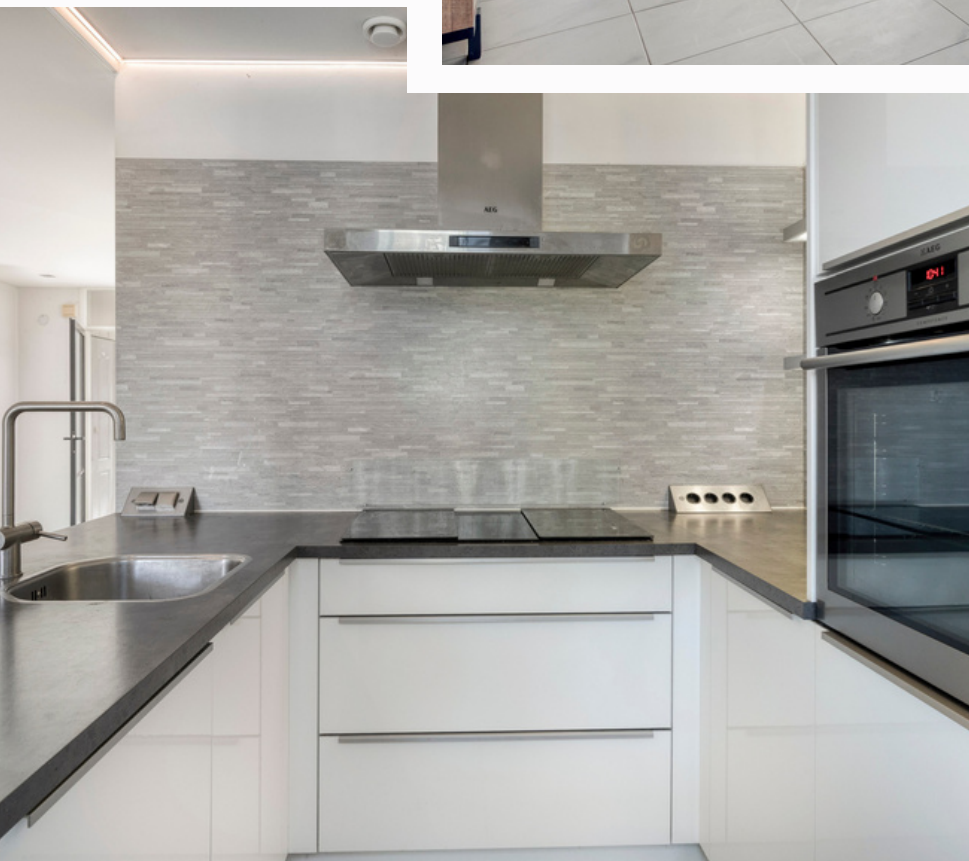
Woonkamer	: 30 m ²
Hal	: 2 m ²
Keuken	: 6 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, 5 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 5 m ²
Badkamer voorzieningen	: Douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 15 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 6 m ²
Opbergruimte	: 6 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: Enkel
Garage	: 19 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: Tuin
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de entree bereikt u de hal met meterkast en toegang tot de royale L-vormige woonkamer (30m²). Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze leefruimte van een aangename hoeveelheid natuurlijk daglicht. De woonkamer is afgewerkt met een praktische plavuizenvloer, spanplafonds en beschikt over een handige afgesloten trapkast voor extra bergruimte. Daarnaast zorgt de aanwezige airconditioning voor een aangenaam binnenklimaat gedurende het hele jaar. Aan de achterzijde bieden dubbele openslaande deuren direct toegang tot de overdekte veranda en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden.





De open keuken (6m²) is uitgevoerd in een praktische U-opstelling en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, een oven, vaatwasser, koelkast en een spoelbak. Ook vanuit de keuken is de veranda en tuin bereikbaar via een openslaande deur.





De achtertuin vormt een absoluut pluspunt van deze woning. De tuin is speels aangelegd over meerdere niveaus, waardoor verschillende terrassen en zitgedeelten zijn gecreëerd. Direct achter de woning bevindt zich een gezellige veranda (17m²) waar het al vroeg in het seizoen heerlijk vertoeven is. Via enkele trappen bereikt u een lager gelegen terras met een sfeervol zitgedeelte.





Nog een niveau lager bevinden zich de berging (6m²), gerealiseerd in 2015 en recent voorzien van een vernieuwd dak, en de ruime garage (19m²). De garage beschikt over elektra, een elektrische sectionaalpoort en biedt voldoende ruimte voor het parkeren van een auto en het opbergen van fietsen of overige spullen. De garage maakt onderdeel uit van een afgesloten binnenterrein dat uitsluitend toegankelijk is via een elektrische toegangspoort.





Eerste verdieping:

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en twee praktische bergingen. Een berging herbergt de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen, terwijl de tweede berging is ingericht als wasruimte met aansluitingen voor witgoed en de mechanische ventilatie. De volledig betegelde badkamer (5m²) is compleet uitgevoerd met een douche voorzien van regenfunctie, een vaste wastafel met meubel en een tweede toilet.

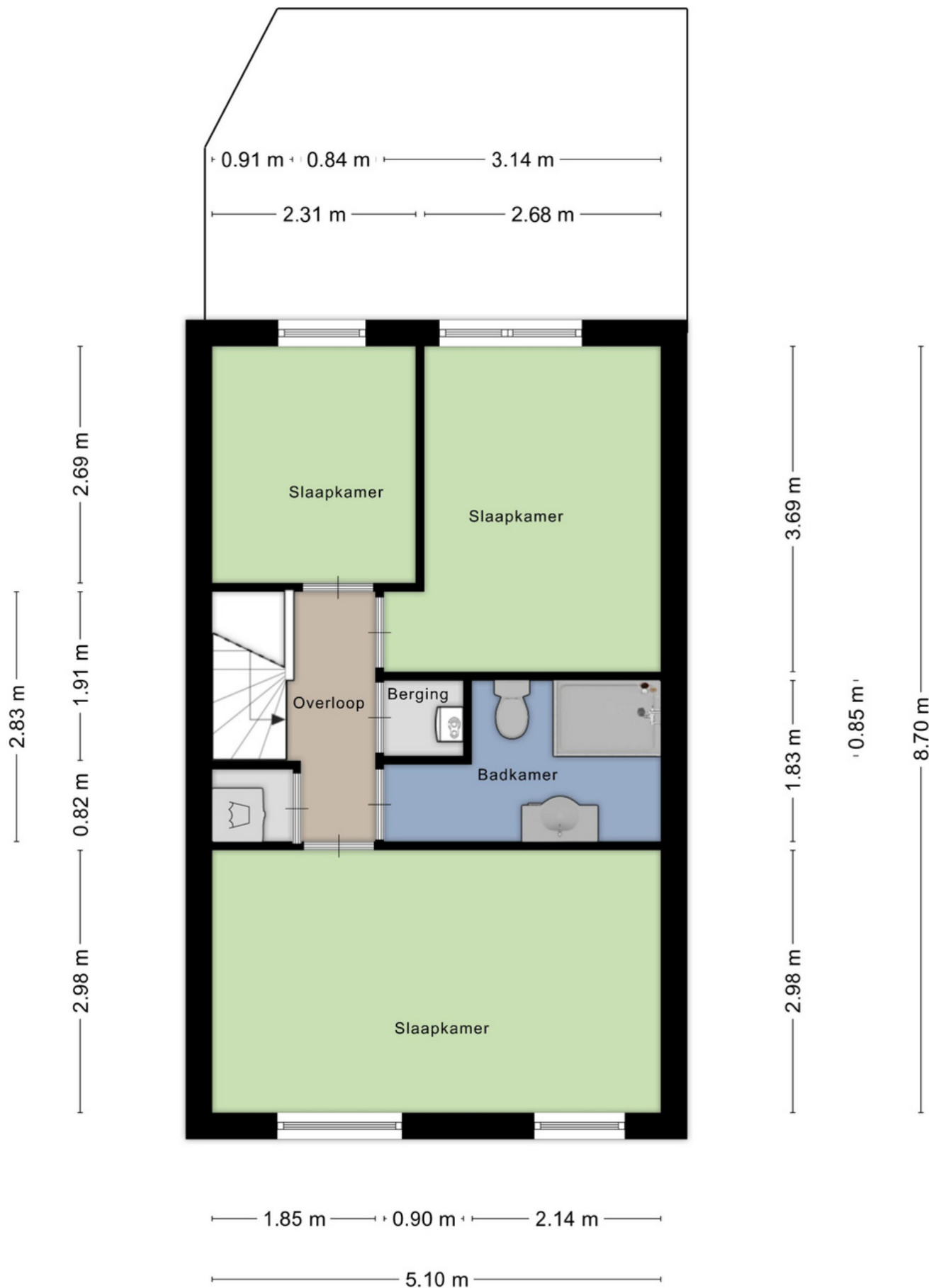


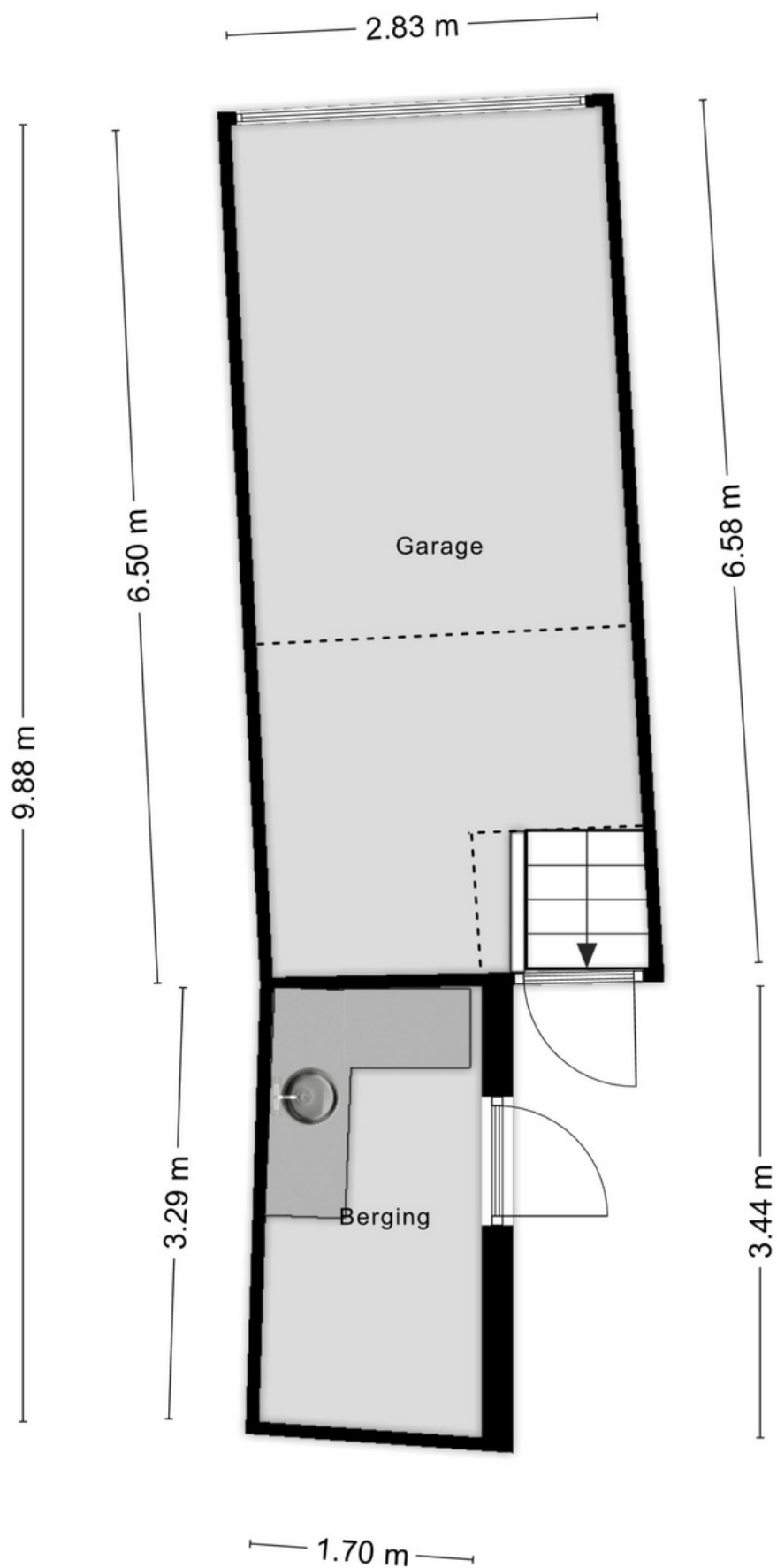


De slaapkamer (15m²) aan de voorzijde beschikt over een Frans balkon en is afgewerkt met een laminaatvloer. De twee slaapkamers aan de achterzijde van respectievelijk 10m² en 6m² zijn eveneens voorzien van een laminaatvloer en bieden volop mogelijkheden als slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Een van de slaapkamers is uitgerust met een tweede airconditioning, hetgeen bijdraagt aan extra comfort tijdens warme zomerdagen.









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

- Goed onderhouden woning; enige modernisering naar eigen smaak is mogelijk;
- Volledig geïsoleerd;
- Geheel voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Vrijwel volledig voorzien van rolluiken (met uitzondering van de voordeur);
- Voorzien van 10 zonnepanelen (2019, eigendom);
- Hoofddak circa zeven jaar geleden vernieuwd en tevens geïsoleerd;
- Twee airconditionings aanwezig (woonkamer en slaapkamer);
- Mechanische ventilatie aanwezig;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Intergas bj. 2013, huur). Volta € 53,41 per maand incl. onderhoudscontract;
- Buitenberging gerealiseerd in 2015; dak circa een half jaar geleden vernieuwd;
- De garage maakt deel uit van een besloten pleintje welke afgesloten is middels een elektrische poort. De contributie bedraagt € 60,- per jaar;
- Definitief energielabel "A".

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