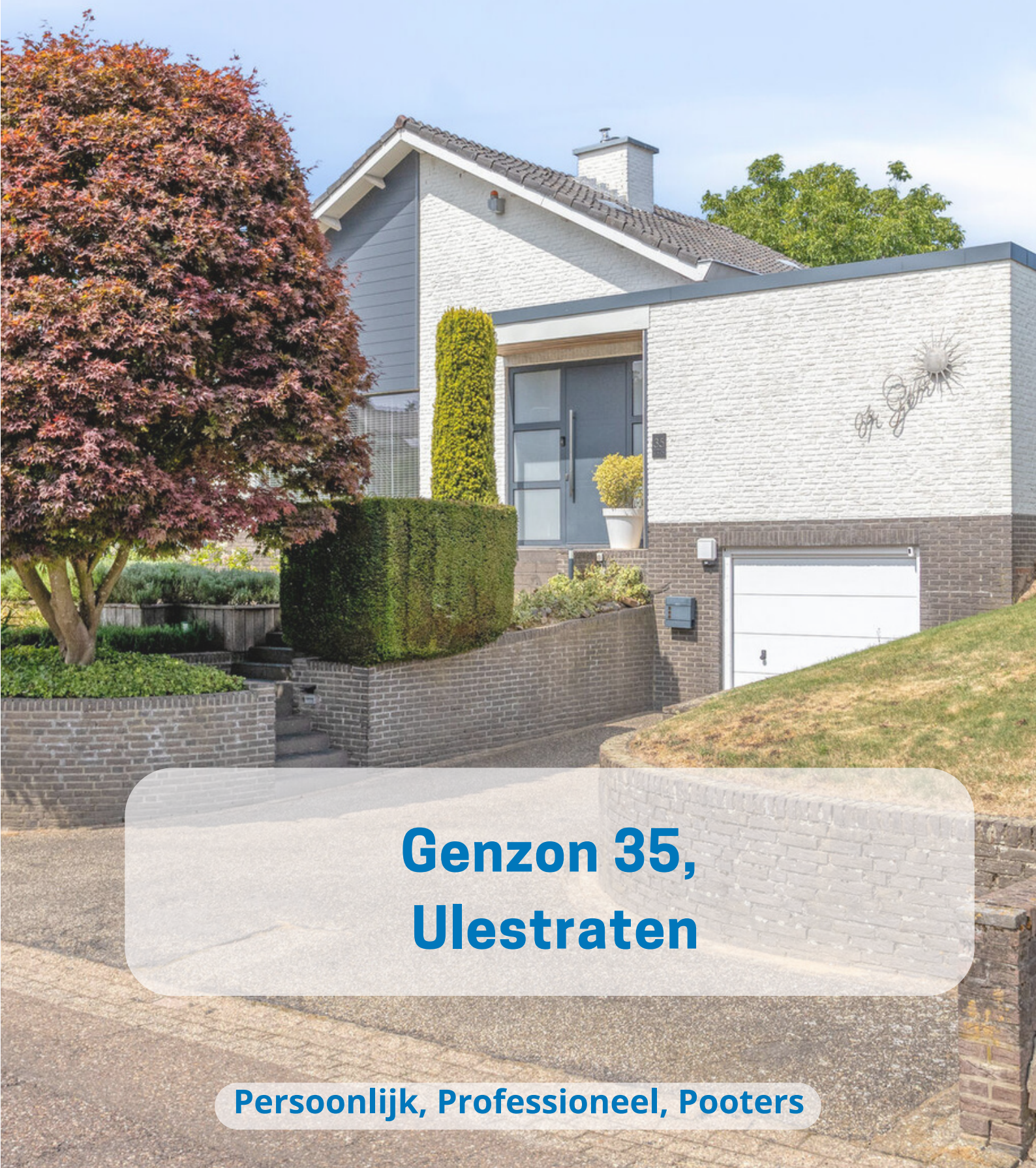




Pooters makelaardij
Pro Housing



**Genzon 35,
Ulestraten**

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 Genzon 35, Ulestraten. 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 : € 750.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op een van de mooiste locaties in een rustige en geliefde woonomgeving ligt deze uitstekend onderhouden vrijstaande semibungalow. Een woning waar ruimte, comfort en privacy harmonieus samenkomen en waar het fenomenale uitzicht vanuit de achtertuin iedere dag opnieuw een bijzondere beleving vormt. Gesitueerd op een royaal perceel van 897 m² biedt deze karaktervolle woning een ideale balans tussen stijlvol wonen en praktisch leefcomfort. De doordachte indeling beschikt over vier ruime slaapkamers, waardoor de woning zich uitstekend leent voor gezinnen, werken aan huis of gelijkvloers wonen met volop ruimte voor gasten.

Genzon is een schilderachtig buurtschap in Ulestraten (gemeente Meerssen), gelegen in een heuvelrijk landschap. Het is vooral bekend om de actieve, gelijknamige en de historische Onze-Lieve-Vrouw-van-Lourdeskapel. Deze kapel heeft het uiterlijk van een Lourdesgrot en is al eeuwenlang een belangrijk oriëntatiepunt en ontmoetingsplek voor buurtbewoners. Genzon ligt net ten zuidoosten van de dorpskern van Ulestraten, grenzend aan het beschermde en bosrijke heuvelland van Zuid-Limburg. De omgeving staat bekend om haar glooiende wijngaarden en hellingbossen zoals het Vliekerbos. Openbaar vervoer op loopafstand bereikbaar. Binnen 10 minuten is Maastricht en de uitvalswegen naar Heerlen bereikbaar.

Kenmerken

Soort	: Bungalow
Woonoppervlakte	: 186 m ²
Perceeloppervlakte	: 897 m ²
Inhoud	: 933 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: Uitstekend
Bouwjaar	: 1972
Energie label	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: Cv
Warm water installaties	: Combi cv, boiler
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Mechanisch
Zonnepanelen	: 9
Beglazing woonkamer	: HR+++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 38 m ²
Kantoorruimte	: 11 m ²
Hal	: 21 m ²
Keuken	: 31 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, 5 pits kookplaat, inductie, combi-oven, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 7 m ²
Badkamer voorzieningen	: Toilet, wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 11 m ²
Slaapkamer 2	: 17 m ²
Slaapkamer 3	: 10 m ²
Slaapkamer 4	: 31 m ²
Opbergruimte	: 18 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: Dubbel
Garage	: 48 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: Tuin en terras
Kelder	: 18 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de buitentrap bereikt u de overdekte entree van de woning. Achter de voordeur ontvouwt zich een indrukwekkende, riante ontvangsthall (ca.21m²) die direct een gevoel van ruimte en comfort uitstraalt. Vanuit hier zijn alle vertrekken op de begane grond toegankelijk. In de hal bevinden zich de meterkast en een modern, geheel betegeld toiletruimte met fonteintje. Aan de linkerkzijde bevindt zich de sfeervolle L-vormige living (ca.38m²), waar grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval en een aangename woonbeleving.





De moderne gashaard vormt het warme middelpunt van de ruimte, terwijl vloerairconditioning bijdraagt aan optimaal comfort gedurende alle seizoenen. Via de openslaande deuren staat de woonkamer in directe verbinding met het zonnige terras en de fraai aangelegde achtertuin. Zowel de hal als de woonkamer zijn afgewerkt met stijlvolle eikenhouten vloerplanken, die het luxe karakter van de woning versterken.





De keuken beschikt over hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat, geïntegreerde afzuigkap, vaatwasser, oven en een spoelbak. De tegelvloer is voorzien van comfortabele vloerverwarming. In 2023 is de woning verrijkt met een fraaie tuinkamer, waardoor de leefruimte op stijlvolle wijze is uitgebreid. Dankzij de royale lichtkoepel en twee grote schuifpuien geniet deze ruimte van een overvloed aan daglicht en een naadloze verbinding met de tuin.





De begane grond beschikt tevens over twee comfortabele slaapkamers. De slaapkamer I aan de voorzijde, voorzien van een praktische vaste kastenwand, wordt momenteel gebruikt als werkkamer. De royale slaapkamer II aan de achterzijde biedt een fraai uitzicht op de tuin en beschikt over een ruime inloopkast en een airconditioning voor extra comfort. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met dezelfde fraaie eikenhouten vloerplanken, wat zorgt voor een rustige en harmonieuze uitstraling. De luxe, geheel betegelde badkamer is compleet ingericht met een royale inloopdouche, een zwevend toilet, een stijlvol wastafelmeubel en een handdoekradiator.





Eerste verdieping:

De eerste verdieping biedt een ruime overloop met toegang tot twee comfortabele slaapkamers. De gehele verdieping is voorzien van een hoogwaardige laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Slaapkamer III is sfeervol afgewerkt met moderne plafondpanelen voorzien van stijlvolle inbouwspots. Onder de schuine kap is over de volledige lengte een maatwerk kastenwand gerealiseerd, waardoor optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte en er volop bergruimte aanwezig is. Slaapkamer IV is bijzonder royaal van formaat dankzij de brede dakkapel, die niet alleen voor extra leefruimte zorgt, maar ook veel natuurlijke lichtinval biedt. Aan weerszijden van de kamer is onder de dakschuinte praktische bergruimte gecreëerd met op maat gemaakte kasten.





Tuin en Terras:

De fraai aangelegde voortuin vormt een stijlvolle entree naar de woning en is met veel zorg ontworpen. Sfeervolle borders met een rijke variatie aan vaste planten, kleurrijke bloemen, sierstruiken en volwassen bomen worden harmonieus gecombineerd met een verzorgd gazon, wat zorgt voor een uitnodigende uitstraling. De achtertuin is zowel via beide zijden van de woning als vanuit de woning zelf toegankelijk en biedt een perfecte balans tussen comfort en privacy. De tuin is speels ingedeeld met meerdere zonnige en beschutte terrassen, waardoor op elk moment van de dag een ideale plek te vinden is om te ontspannen.





Het gazon wordt omlijst door groene hagen en een hekwerk, wat bijdraagt aan de rustige en besloten sfeer. In 2023 is de tuin bovendien verrijkt met een hoogwaardige overkapping, gerealiseerd tijdens de aanbouw van de woning. Deze is luxe afgewerkt met houten panelen en glazen wanden, waardoor een comfortabele buitenruimte is ontstaan die in elk seizoen kan worden gebruikt. Hier geniet u, ongeacht de weersomstandigheden, in alle rust van het prachtige vrije uitzicht en het buitenleven.





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



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

1.76 m 1.25 m

1.64 m

5.88 m

2.55 m 2.33 m 0.79 m



11.74 m

3.11 m 4.05 m

7.41 m

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:

- Bouwjaar 1972;
- Energielabel C, geldig tot 11-06-2036;
- Verwarming en warm water middels combi cv, Remeha Tzerra Ace-Matic, bj. 2024, eigendom;
- Begane grond en eerste verdieping voorzien van aluminium en kunststof kozijnen met HR++ en triple beglazing;
- Meterkast met 3-fase aansluiting;
- Elektrische laadpaal; (max. vermogen 22 KW)
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2022;
- Plat dak en boeiboorden vernieuwd in 2022;
- In-lite smart tuinverlichting;
- Prachtig aangelegde achtertuin met verschillende zitplekken, en achterom bereikbaar;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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

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.

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