



Pooters makelaardij
Pro Housing

Rosabeemd 1, 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 Rosabeemd 1, 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 : € 789.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan een rustige, groene en kindvriendelijke woonstraat in Heugem ligt deze goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met royale leefruimtes, vijf slaapkamers, twee badkamers, een zonnige achtertuin en een eigen oprit. De woning is door de jaren heen zorgvuldig onderhouden en gemoderniseerd, waarbij comfort, ruimte en duurzaamheid centraal staan. De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over zonnepanelen, kunststof kozijnen met HR++/HR+++ en is voorzien van een definitief energielabel A. Met een ruime woonkamer, royale woonkeuken, praktische bijkeuken, multifunctionele voormalige garage, vijf slaapkamers en twee badkamers biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte en wooncomfort op een aantrekkelijke locatie.

Rosabeemd 1 is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving aan de rand van Maastricht, in het groene stadsdeel Heugem/De Beemden. De wijk kenmerkt zich door een ruimtelijke opzet met veel groenvoorzieningen, wandelmogelijkheden en een aangename woonkwaliteit. Voor de dagelijkse voorzieningen zijn diverse winkels, supermarkten en dienstverleners binnen korte afstand bereikbaar. Daarnaast beschikt de omgeving over meerdere onderwijsvoorzieningen, waaronder Basisschool Heugem. Ook sport- en recreatiefaciliteiten zijn ruim vertegenwoordigd en het MUMC ligt op korte afstand.

Kenmerken

Wijk	: Heugem
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 217 m ²
Perceeloppervlakte	: 400 m ²
Inhoud	: 805 m ³
Aantal slaapkamers	: 5 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1995
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	: 12
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 59 m ²
Hal	: 14 m ²
Keuken	: 19 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, 5 pits kookplaat, inductie, combimagnetron, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 8 m ²
Badkamer voorzieningen	: Ligbad, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 16 m ²
Slaapkamer 2	: 11 m ²
Slaapkamer 3	: 10 m ²
Slaapkamer 4	: 11 m ²
Slaapkamer 5	: 11 m ²
Hobbykamer	: 11 m ²
Bijkeuken	: 9 m ²
Opbergruimte	: 13 m ²
Parkeergelegenheid	: Oprit
Buitenruimte	: Tuin en terras
Badkamer 2	: 3 m ²
Badkamer voorzieningen	: Douche, toilet, wastafel
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

De royale ontvangsthal (14m²) vormt een representatieve binnenkomst en biedt toegang tot de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en de geheel betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteyntje. Vanuit de hal bereikt u middels dubbele openslaande deuren de sfeervolle L-vormige woonkamer (57m²). Deze royale leefruimte kenmerkt zich door de fraaie eikenhouten plankenvloer en de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor een aangename hoeveelheid daglicht naar binnen valt. Aan de achterzijde zorgt een grote schuifpui met HR+++ glas en hordeur voor een directe verbinding met de tuin. Tevens zijn aan de achterzijde screens aanwezig die bijdragen aan een prettig binnenklimaat tijdens zonnige dagen.





Aansluitend bevindt zich de royale semi-open woonkeuken (21m²), vernieuwd in 2021 en uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken beschikt over een kunststof werkblad, een 5-pits inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, spoelbak, combimagnetron en koelkast. Dankzij de vele kastruimte is er volop bergruimte aanwezig. Een bijzonder detail is de geïntegreerde eettafel die direct aansluit op de keukenopstelling. Hierdoor ontstaat een gezellige plek waar koken, eten en samenzijn op natuurlijke wijze samenkomen. Via de openslaande deur met hordeur heeft u direct toegang tot de achtertuin.





Vanuit de keuken bereikt u de praktische bijkeuken (9m²). Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer, een extra keukenblok met opbergmogelijkheden en eveneens een openslaande deur met hordeur naar de tuin. Vanuit de bijkeuken heeft u toegang tot de voormalige garage, die momenteel in gebruik is als berging en multifunctionele ruimte (10m²). Via de openslaande deuren aan de voorzijde is deze ruimte direct bereikbaar vanaf de oprit. Indien gewenst bestaat de mogelijkheid om de berging in combinatie met een deel van de bijkeuken weer samen te voegen tot een volwaardige garage..





De overloop, voorzien van een laminaatvloer, geeft toegang tot twee slaapkamers, een separate wasruimte en de badkamer. De royale master bedroom (16m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over openslaande deuren naar het balkon. Aansluitend bevindt zich een ruime walk-in closet (11m²), welke oorspronkelijk als derde slaapkamer was ingedeeld. Hierdoor bestaat desgewenst de mogelijkheid om relatief eenvoudig weer een extra slaapkamer op deze verdieping te realiseren.





Eerste verdieping:

Vanuit de walk-in closet is de badkamer (8m²) bereikbaar. Deze volledig betegelde badkamer beschikt over een ligbad, vaste wastafel, tweede wandcloset en een designradiator. Aan de achterzijde bevindt zich een tweede slaapkamer (11m²) met laminaatvloer. Daarnaast beschikt deze verdieping over een praktische wasruimte (9m²) met vinylvloer en vaste wastafel.





De tweede badkamer (3m²) is volledig betegeld en voorzien van een douche met regendouchefunctie, een vaste wastafel en een wandcloset. Deze extra badkamer maakt de verdieping bijzonder geschikt voor grotere gezinnen of logerende gasten. De technische ruimte (13m²) herbergt de mechanische ventilatie-installatie en de recent vernieuwde, eigendom zijnde HR-combiketel van het merk Remeha uit 2024.





Tuin:

De achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. Dankzij de gunstige ligging profiteert u hier optimaal van de zon gedurende de dag. De tuin is verzorgd aangelegd met diverse terrassen, veel volwassen groen en een prettige afwisseling van beplanting en zitgelegenheden. Een elektrisch zonnescherm zorgt voor extra comfort tijdens warme zomerdagen.





De tuin is toegankelijk vanuit de woonkamer, keuken en bijkeuken, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Daarnaast beschikt de tuin over een praktische berging (6m²) voor tuinmateriaal. Ook de voortuin is royaal van opzet en fraai aangelegd met veel groen. In combinatie met de eigen oprit zorgt dit voor een verzorgde uitstraling en voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

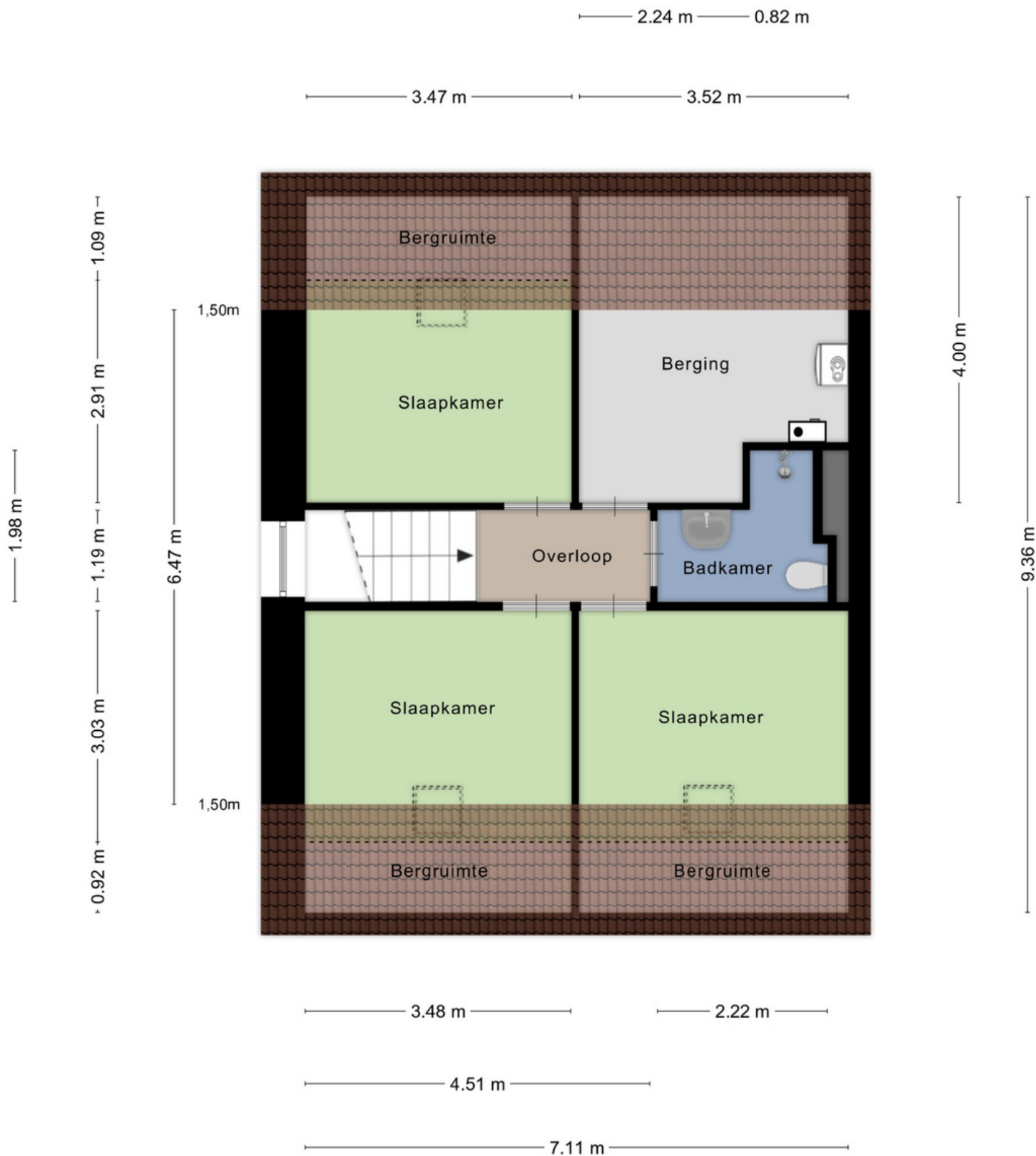




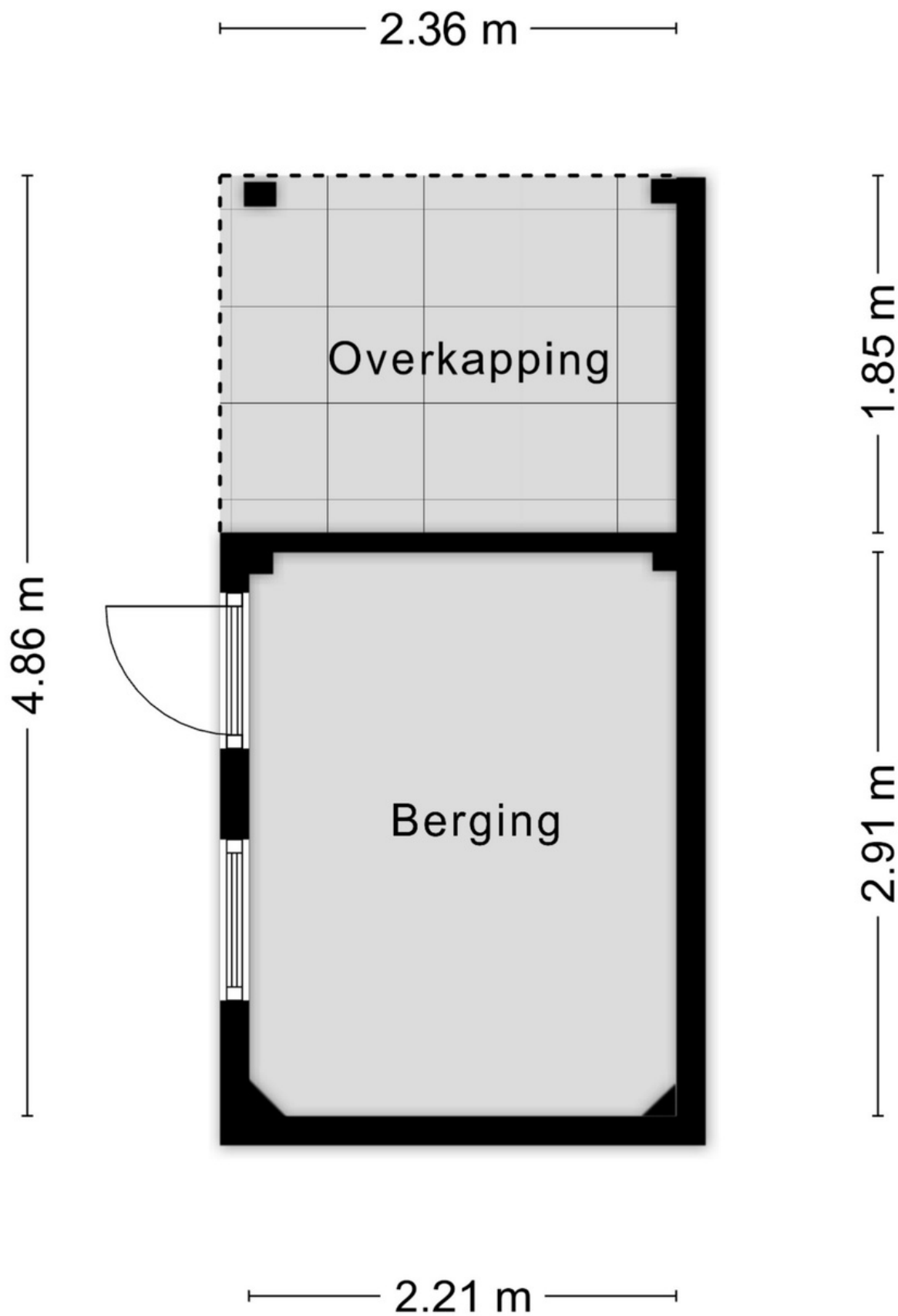
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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



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



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:

- Ruime goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning;
- Beschikt over vijf slaapkamers;
- Beschikt over twee badkamers;
- Royale woonkeuken vernieuwd in 2021;
- Voorzien van kunststof kozijnen met HR++/HR+++ beglazing en gedeeltelijk nieuwe kozijnen;
- De woning is volledig geïsoleerd;
- In 2021 zijn 12 zonnepanelen geplaatst;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Screens aan de achterzijde van de woonkamer;
- Platte daken voorzien van nieuwe bitumen dakbedekking (2021);
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Remeha HR; bj. 2024; eigendom). In de keuken is een close in boiler aanwezig t.b.v. warm water (Daalderop; 10 liter; eigendom);
- Zonnige voor- en achtertuin;
- Eigen oprit;
- Indien gewenst bestaat de mogelijkheid om de berging in combinatie met een deel van de bijkeuken weer samen te voegen tot een volwaardige garage;
- Mogelijkheid tot realiseren van een extra slaapkamer op de eerste verdieping;
- Gelegen in een rustige en groene woonomgeving nabij alle voorzieningen;
- Beschikt over een 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