



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Julianalaan 40,
Margraten**

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 Julianalaan 40, Margraten. 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

Deze ruime eengezinswoning gelegen aan de Julianalaan 40 te Margraten, beschikt over maar liefst vier volwaardige slaapkamers, met daarnaast de mogelijkheid om op de zolderverdieping een vijfde slaapkamer te realiseren. De zolder is eenvoudig bereikbaar via een vaste trap, waardoor deze verdieping optimaal benut kan worden. De woning is voorzien van een garage en carport, waardoor er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is. Daarnaast beschikt de woning over een energielabel C, is deze uitgerust met 17 zonnepanelen en is de spouwmuur geïsoleerd.

Margraten (Limburgs: Mergraote) is een dorp in de Nederlandse gemeente Eijsden-Margraten. Het dorp ligt centraal op het Plateau van Margraten in Zuid-Limburg, circa 10 kilometer ten oosten van Maastricht. Het is de op een na grootste woonplaats binnen de gemeente. Tot 31 december 2010 maakte Margraten deel uit van de voormalige gemeente Margraten. Op loopafstand zijn alle dagelijkse voorzieningen bereikbaar zoals supermarkt, medisch centrum, kinderopvang en het openbaar vervoer. In Margraten kan je je uitleven met de vele wandel- en fietsroutes en genieten van de natuur om je heen. Via de N278 snelle verbinding naar Maastricht en Gulpen.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: geschakelde woning
Woonoppervlakte	: 156 m ²
Perceeloppervlakte	: 452 m ²
Inhoud	: 773 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: redelijk
Bouwjaar	: 1967
Energie label	: C
Isolatie en installaties	
Type isolatie	: gevelisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 17
Beglazing woonkamer	: HR+
Beglazing slaapkamer	: Enkel
Afmetingen en voorzieningen	
Woonkamer	: 42 m ²
Hal	: 8 m ²
Keuken	: 11 m ²
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, 4 pits kookplaat, gas, afzuigkap
Badkamer	: 2 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 15 m ²
Slaapkamer 2	: 12 m ²
Slaapkamer 3	: 10 m ²
Slaapkamer 4	: 14 m ²
Bijkeuken	: 7 m ²
Opbergruimte	: 22 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 16 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Zolder	: 24 m ²
Kelder	: 19 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Middels de spiltrap vanuit de hal komt u bij de kelder die verdeeld is in twee ruimtes. In de eerste kelderruimte (ca.7m²) bevinden zich de omvormer van de zonnepanelen, de watermeter en er is voldoende ruimte voor opslag of het aansluiten van koel- of vrieskasten. In de andere kelderruimte (ca.12m²) is er de mogelijkheid om het witgoed te plaatsen, is de cv-ketel hier geïnstalleerd en de toegang naar de kruipruimte bevindt zich hier.

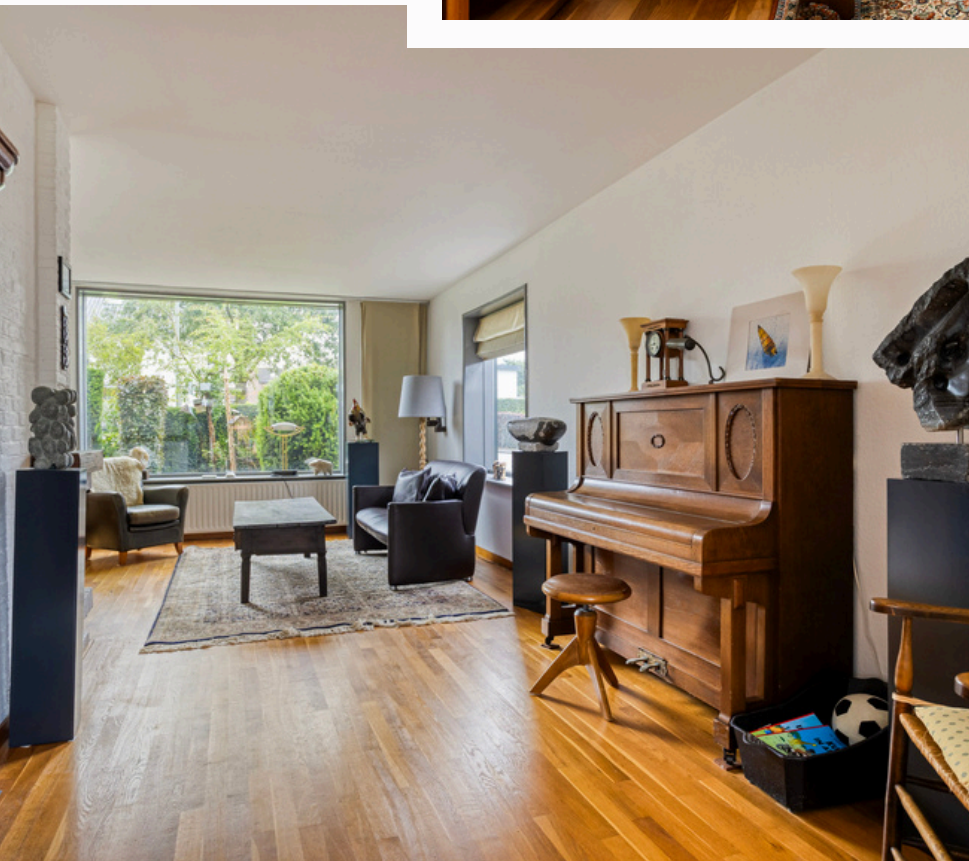




Begane grond:

Via de entree/hal (ca.8m²) heeft u toegang tot de woonkamer, de gesloten keuken, de toiletruimte en de meterkast. Daarnaast zijn vanuit de hal zowel het souterrain als de eerste verdieping bereikbaar. De toiletruimte met geheel betegelde wanden is voorzien van een staand toilet, een fonteintje en een paneelradiator. Via een stijlvolle rookglazen deur betreedt u de ruime, L-vormige woonkamer (ca.42m²). Dankzij de uitbouw die in 1975 is gerealiseerd en de fraaie dakkoepel geniet deze leefruimte van extra oppervlakte en een aangename lichtinval.





De gehele woonkamer is afgewerkt met een parketvloer, wat zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. Aan de achterzijde geven openslaande houten stolpdeuren direct toegang tot het terras en de achtertuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

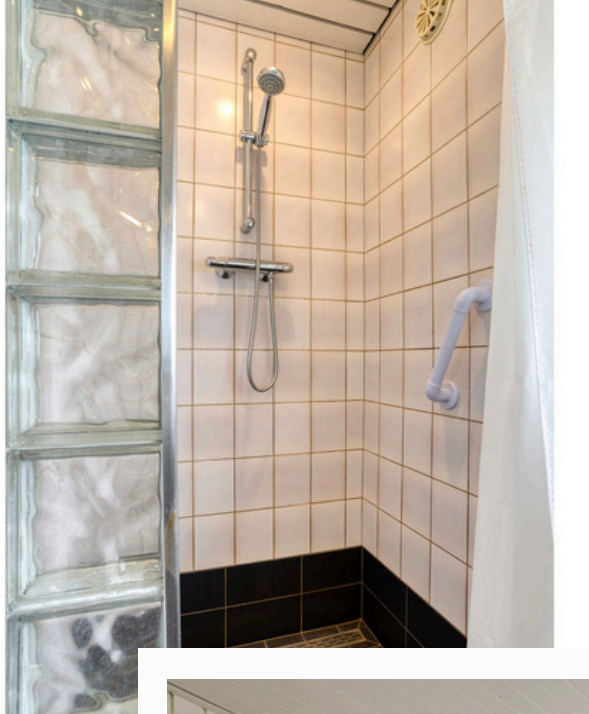
De gesloten keuken (ca. 11 m²) beschikt over een praktische L-vormige keukenopstelling met onder- en bovenkasten, een houten werkblad, een dubbele spoelbak, een 4-pits gaskookplaat en een RVS-afzuigkap. Tevens is hier het witgoed gesitueerd.





Aansluitend bereikt u de verwarmde bijkeuken (ca.7m²). Deze praktische ruimte is zowel vanuit de oprit als vanuit de achtertuin toegankelijk en is voorzien van een gootsteen met onderkasten. Daarnaast zijn hier de koelkast en een separate vrieskast opgesteld. Dankzij de extra bergruimte en de directe toegang van buiten vormt de bijkeuken een bijzonder praktische aanvulling op de woning.





Eerste verdieping:

De spiltrap met houten traptreden brengt u naar de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De eenvoudige, geheel betegelde badkamer (ca. 2 m²) is voorzien van een inloopdouche en een wastafel. Aan de achterzijde van de woning bevinden zich twee ruime slaapkamers. Slaapkamer I (ca. 15 m²) beschikt over een praktische inbouwkast, terwijl slaapkamer II (ca. 12 m²) is voorzien van een eigen wastafel.





De derde slaapkamer (ca. 10 m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen. Met drie volwaardige slaapkamers biedt deze verdieping volop ruimte voor een gezin of voor het combineren van wonen en thuiswerken. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie parketvloer en een wit geschilderd schrotenplafond. De badkamer vormt hierop de enige uitzondering.



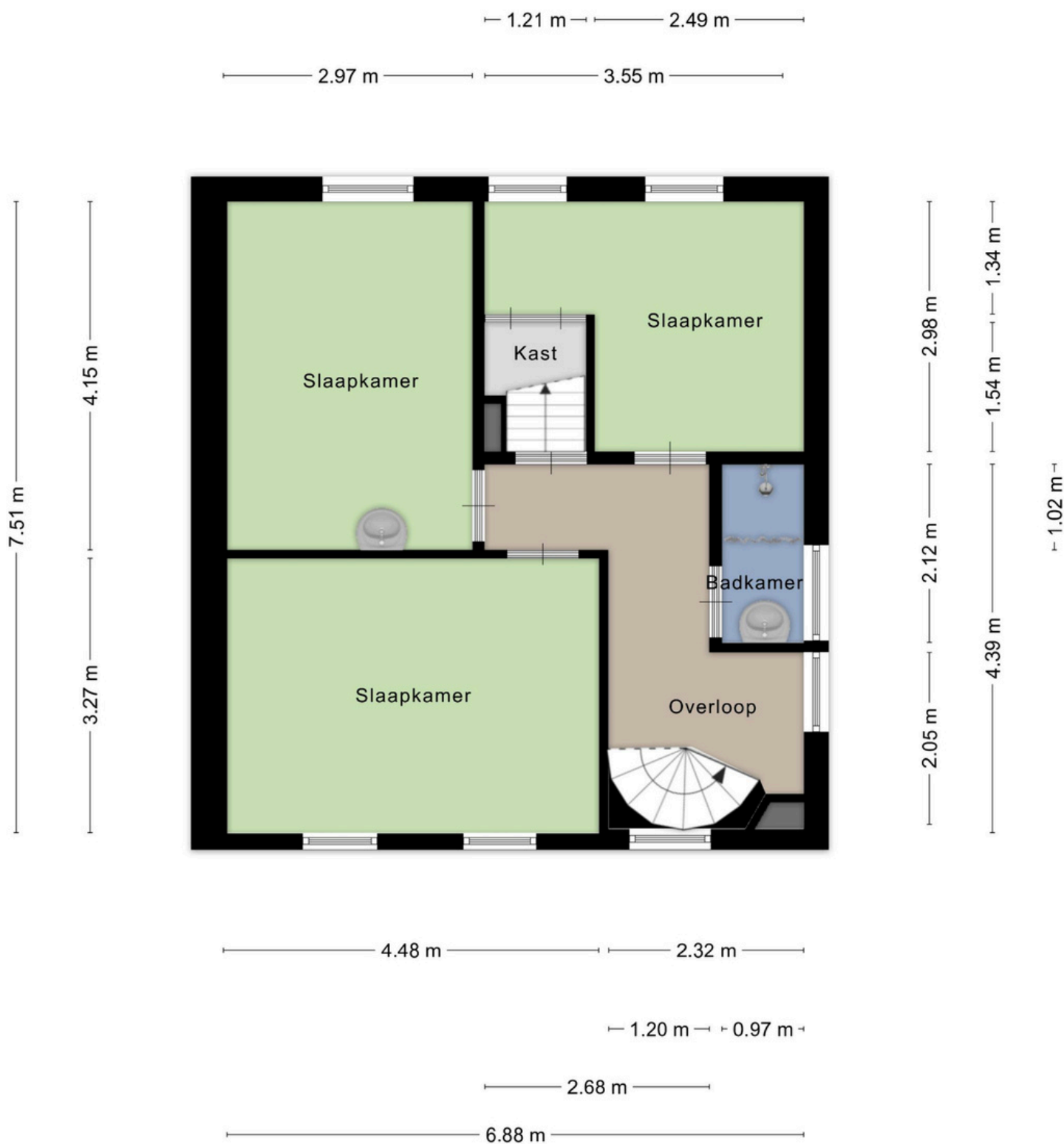


Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt u de ruime zolderverdieping, die is ingedeeld in twee royale multifunctionele ruimtes. Dankzij deze praktische indeling biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. De rechter zolderruimte wordt momenteel gebruikt als bergruimte, maar leent zich uitstekend voor het realiseren van een extra slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte. De tweede zolderruimte (ca.14m²) is voorzien van een Velux dakraam, waardoor er een prettige hoeveelheid daglicht binnenvalt. Deze ruimte is momenteel ingericht als atelier, maar kan eveneens eenvoudig worden aangepast aan uw persoonlijke wensen. Beide zolderruimtes bieden volop potentie en maken het mogelijk de woning verder uit te breiden met bijvoorbeeld een vijfde slaapkamer, een kantoor aan huis of een inspirerende hobbyruimte.



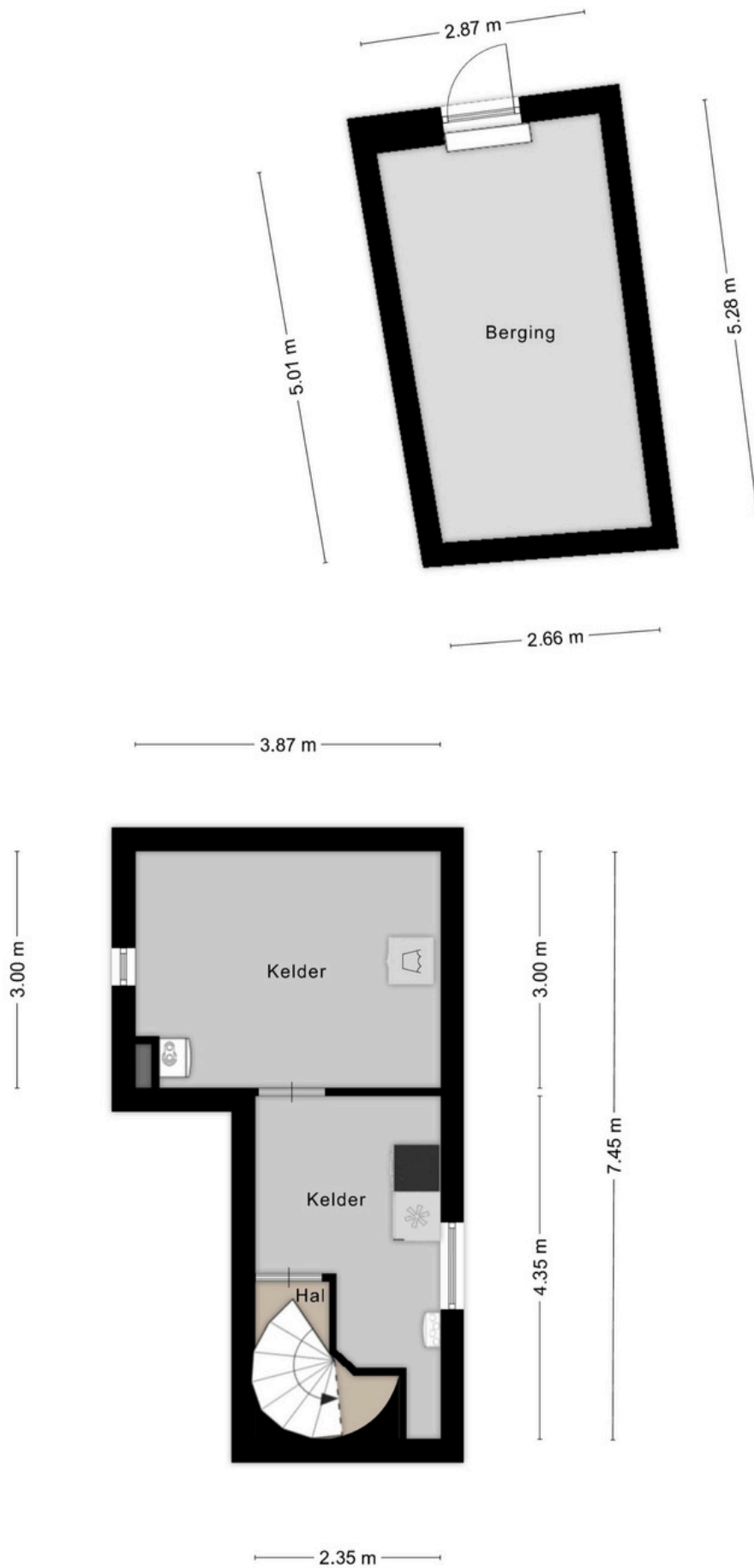
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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:

- Definitief energielabel C, Geldig tot 25-06-2036;
- Zonnepanelen, 17 stuks, eigendom;
- Vaillant cv- ketel, voor verwarming en warm water, eigendom, bouwjaar 2015;
- Hard houten kozijnen met grotendeels enkele beglazing, op de begane grond HR-glas;
- Onder de garage is middels de achtertuin nog een opslag- of werkruimte;
- Tuin op het westen gelegen;
- Grotendeels van rolluiken voorzien, waarvan één defect op de zolderverdieping;

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