



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Burgemeester Ceulenstraat 45 A 01,
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 Burgemeester Ceulenstraat 45 A 01, 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 : € 260.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Gelegen in de geliefde wijk Sint Pieter, op korte afstand van zowel het bruisende stadscentrum als het natuurgebied de Sint-Pietersberg, bevindt zich dit uitstekend onderhouden appartement op de eerste verdieping. Met een moderne keuken, een royale woonkamer met veel natuurlijk licht en een luxe badkamer beschikt de woning over alle comfort voor aangenaam wonen.

Sint Pieter behoort al jarenlang tot de meest geliefde woonwijken van Maastricht. De wijk staat bekend om haar karakteristieke uitstraling, rustige woonomgeving en unieke combinatie van stedelijke voorzieningen en natuur. De omgeving kenmerkt zich door sfeervolle straten, veel groen en een prettig woonklimaat.

Kenmerken

Wijk	: Sint Pieter
Soort	: appartement
Type appartement	: portiekwoning
Woonoppervlakte	: 46 m ²
Inhoud	: 152 m ³
Aantal slaapkamers	: 1 slaapkamer
Staat	: goed
Verdieping	: eerste verdieping
Bouwjaar	: 1935
Energie label	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: blokverwarming
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 33 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi magnetron, koelkast hoog model met vriesvak, afzuigkap
Badkamer	: 4 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Slaapkamer 1	: 9 m ²
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: balkon
Buitenruimte	: 4 m ²
Kelder	: 4 m ²

Souterrain:

In het souterrain bevindt zich een separate privéberging (4m²), die praktische extra bergruimte biedt. Daarnaast bevindt zich in het souterrain de wasmachineaansluiting. Hierdoor zijn de wasvoorzieningen uit het woongedeelte van het appartement geplaatst, waardoor de beschikbare ruimte in de woning optimaal kan worden benut.



Begane grond:

Via de gezamenlijke entree bereikt u het appartementencomplex. De verzorgde entree geeft toegang tot de privébergingen in het souterrain en de trapopgang naar de eerste verdieping.

Eerste verdieping:

Via het gemeenschappelijke trappenhuis bereikt u de entree van het appartement. De entreehal biedt toegang tot de verschillende vertrekken van de woning. Vanuit de hal bereikt u de royale en lichte doorzonwoonkamer/leefruimte van circa 33m².





De grote raampartijen aan beide zijden zorgen voor een uitstekende natuurlijke lichtinval en geven de woonkamer een ruimtelijk en aangenaam karakter. De royale oppervlakte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek.





De moderne open Bruynzeel keuken is in 2026 vernieuwd en is praktisch ingedeeld. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast met vriesvak, oven, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap. De moderne afwerking en eigentijdse uitstraling sluiten uitstekend aan bij de rest van het appartement.





Vanuit de keuken is via een openslaande deur het oostelijk gelegen balkon (4m²) bereikbaar. Het balkon biedt een vrij uitzicht op veel groen en is dankzij de ligging op het oosten een fijne plek om in de ochtend te genieten van de zon. Bovendien vormt het balkon een aangename buitenruimte waar u in alle rust kunt ontspannen.





De stijlvolle badkamer van circa 4m² is modern afgewerkt en voorzien van een douche met regenfunctie, een eigentijds wastafelmeubel en een wandcloset. De lichte tegelafwerking zorgt voor een frisse en tijdloze uitstraling.

De slaapkamer (9m²) bevindt zich aan de voorzijde van het appartement. De slaapkamer is praktisch van formaat en biedt voldoende ruimte voor een comfortabel bed en kledingkast.





Renovatie en afwerking:

De woning is de afgelopen jaren op belangrijke onderdelen gemoderniseerd. In 2025 is het appartement grotendeels gerenoveerd, waarbij onder andere de badkamer en diverse onderdelen van de woning zijn aangepakt. De keuken vormde destijds het enige onderdeel dat nog niet was gerenoveerd. Deze is in 2026 vernieuwd, waardoor inmiddels ook de keuken volledig aansluit bij de moderne uitstraling van het appartement.

De combinatie van de uitgevoerde renovaties, de lichte doorzonwoonkamer, de moderne keuken en badkamer en de praktische voorzieningen in het souterrain maakt dit tot een comfortabel en instapklaar geheel.

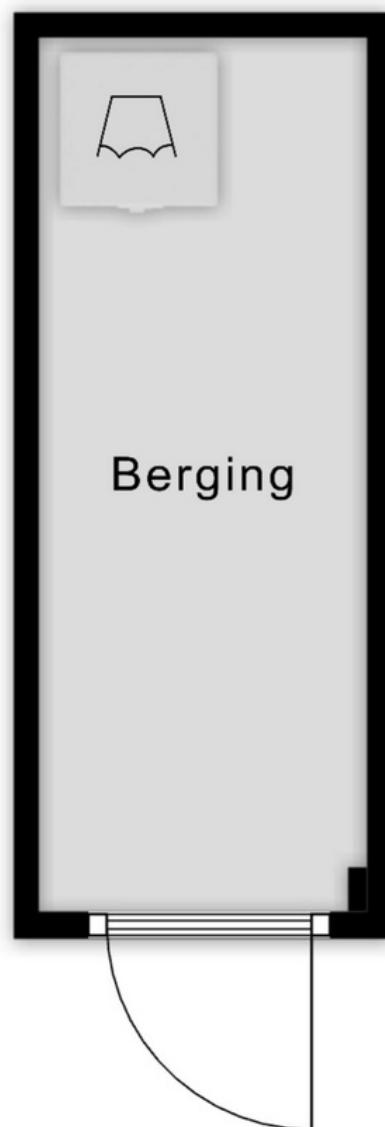




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

— 1.24 m —

3.31 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:

- Uitstekend gelegen appartement op loopafstand van de St. Pietersberg, stadspark en de oude binnenstad;
- Privéberging in het souterrain met eigen witgoedaansluiting;
- Parkeren middels parkeervergunning;
- Voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Kleinschalige VvE;
- De VvE kosten bedragen €100,98 per maand voor zaken als opstalverzekering, brandverzekering, glasverzekering en internet;
- Kosten voor verwarming (blokverwarming), warm water (centrale voorziening) en elektra worden via de VvE verrekend op basis van het aantal vierkante meters.
De huidige eigenaar betaalt momenteel per maand aan voorschot circa € 190,-;
- Een bijzonder voordeel is dat er momenteel geen radiatoren aanwezig zijn (aansluiting wel aanwezig). Hierdoor ligt er voor de nieuwe eigenaar de mogelijkheid om de verwarming geheel naar eigen wens vorm te geven en te kiezen voor een moderne oplossing die zowel qua comfort als uitstraling aansluit bij de eigen woonstijl;
- Het betreft een gemeentelijk monument (kenmerkend bouwwerk);
- Mogelijkheid om de woning gedeeltelijk gemeubileerd aan te kopen;
- Definitief energielabel C.

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