



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Dorpstraat 70/70B,
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 Dorpstraat 70/70B, 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 : € 550.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op een centrale locatie in Heer ligt dit karakteristieke en veelzijdige pand met een omgevingsvergunning voor 4 studentenkamers. Het pand beschikt over een commerciële ruimte op de begane grond, een ruime bovenwoning met vier volwaardige kamers, een royale zolderverdieping en een diepe achtertuin. Het pand is momenteel vrij van huur. Hierdoor kan een nieuwe eigenaar direct naar eigen wens invulling geven aan de exploitatie. De courante indeling en de beschikbare ruimtes bieden bovendien ruim voldoende mogelijkheden om het verhuurpotentieel verder te optimaliseren en uit te breiden. Tegelijkertijd maakt de onverhuurde staat het object ook aantrekkelijk voor een particuliere koper die het pand voor eigen bewoning wenst te benutten.

Dorpstraat 70 is gelegen op een centrale en goed bereikbare locatie in Heer, op korte afstand van het centrum van Maastricht. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Gratis parkeerruimte in omgeving aanwezig.

Kenmerken

Wijk	: Heer
Soort	: Beleggingspand
Woonoppervlakte	: 245 m ²
Perceeloppervlakte	: 428 m ²
Inhoud	: 868 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1979
Energie label	: A

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Gevelisolatie, dakisolatie
Verwarming	: Cv
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Natuurlijk
Beglazing woonkamer	: Dubbel
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 50 m ²
Winkelruimte	: 38 m ²
Hal	: 14 m ²
Keuken	: 13 m ²
Badkamer	: 6 m ²
Toilet	: 1 m ²
Slaapkamer 1	: 14 m ²
Slaapkamer 2	: 14 m ²
Slaapkamer 3	: 13 m ²
Slaapkamer 4	: 11 m ²
Opbergruimte	: 30 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren
Buitenruimte	: Tuin
Zolder	: 19 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond

Via de ruime entree, voorzien van de meterkast en een toilet, is zowel de bovenwoning als de commerciële ruimte bereikbaar. Op de commerciële ruimte rust momenteel de bestemming gezondheidszorg. De ruimte is verdeeld in twee gedeeltes en biedt daarmee diverse gebruiksmogelijkheden. Aangrenzend bevindt zich een separate berging, die zich uitstekend leent voor bijvoorbeeld een fietsenstalling en opslag. Tevens is via een trap de hoger gelegen tuin bereikbaar vanuit de commerciële ruimte.





Tevens is via een trap de hoger gelegen tuin bereikbaar vanuit de commerciële ruimte.





Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een bijzonder ruime en sfeervolle L-vormige woonkamer. De karakteristieke uitstraling van het pand komt hier goed tot zijn recht door onder andere de aanwezige houten balken en het metselwerk.





De gesloten keuken bevindt zich aan de achterzijde en is uitgerust met o.a. een koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en inbouwoven. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer is er directe toegang tot de achtergelegen tuin. Hoewel de eerste verdieping voormalig enkel als gemeenschappelijke ruimte werd ingezet, is er meer dan voldoende ruimte aanwezig om hier extra kamers te realiseren.





Tweede verdieping

De tweede verdieping is praktisch ingedeeld met vier volwaardige kamers van uitstekend formaat. Twee slaapkamers zijn aan de voorzijde gelegen en twee aan de achterzijde.





Centraal op de verdieping bevindt zich de badkamer. Deze is in 2024 volledig gerenoveerd en beschikt over een dubbele wastafel, een zwevend toilet en een ruime inloopdouche. De badkamer is ruim van opzet, modern en netjes afgewerkt. Daarnaast is er een extra aansluiting voor een wasmachine gerealiseerd. De indeling van deze verdieping sluit naadloos aan bij de aanwezige omgevingsvergunning voor vier studentenkamers en vormt daarmee een directe basis voor verhuur.





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

1.77 m

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:

- Omgevingsvergunning aanwezig voor 4 studentenkamers;
- Pand wordt vrij van huur opgeleverd;
- In de huidige situatie mag de huur conform het WWS voor de kleinste kamer € 822,35 bedragen;
- Huisnummer 70 (commerciële ruimte) beschikt over energielabel B geldig tot 27-07-2036;
- Huisnummer 70B (bovenwoning) beschikt over energielabel A geldig tot 27-07-2036;
- Verwarming en warm water middels Nefit cv-ketel (eigendom, bj. 2024);
- Dak en spouw zijn voorzien van isolatie;
- Het pand beschikt over hardhouten kozijnen met dubbel glas;
- Elektrische rolluiken aan de achterzijde van de eerste verdieping, als ook een elektrisch zonnescherf;
- Royale en diepe achtertuin;
- Commerciële ruimte op de begane grond met huidige bestemming gezondheidszorg;
- Zowel geschikt als beleggingsobject als voor eigen gebruik/wonen en werken.

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