



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Hultersdreef 7,
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 Hultersdreef 7, 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 : € 295.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op zoek naar een woning met ruimte, praktische indeling en volop mogelijkheden om naar eigen smaak te moderniseren? Deze woning aan de Hulsterdreef 7 in Maastricht biedt verrassend veel ruimte en beschikt over onder andere een doorzonwoonkamer, semi-open keuken, drie slaapkamers, een complete badkamer, een vaste trap naar de tweede verdieping en een souterrain met veel bergruimte. De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Belfort. Vanuit hier zijn dagelijkse voorzieningen, winkels, scholen en sportfaciliteiten goed bereikbaar. Ook het centrum van Maastricht is op korte fietsafstand gelegen. Het overdekte winkelcentrum Brusselse Poort bevindt zich in de nabije omgeving en via de belangrijkste uitvalswegen zijn ook omliggende plaatsen en snelwegen goed bereikbaar.

De woning ligt in de wijk Belfort. Belfort is een woonwijk met een breed aanbod aan voorzieningen in de omgeving. Voor de dagelijkse boodschappen en overige winkelbehoeften zijn onder andere winkelcentrum Belfort en het nabijgelegen Brusselse Poort goed bereikbaar. Ook scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen bevinden zich in de omgeving. Voor gezinnen is de aanwezigheid van voorzieningen in de wijk interessant. In Belfort is het vernieuwde KernKindcentrum Belfort inmiddels in gebruik, met onder meer de basisscholen John F. Kennedy en Emile Wesly en kinderopvang Samen Spelen. Rondom het kindcentrum wordt bovendien gewerkt aan verdere voorzieningen voor spelen, bewegen en ontmoeten.

Kenmerken

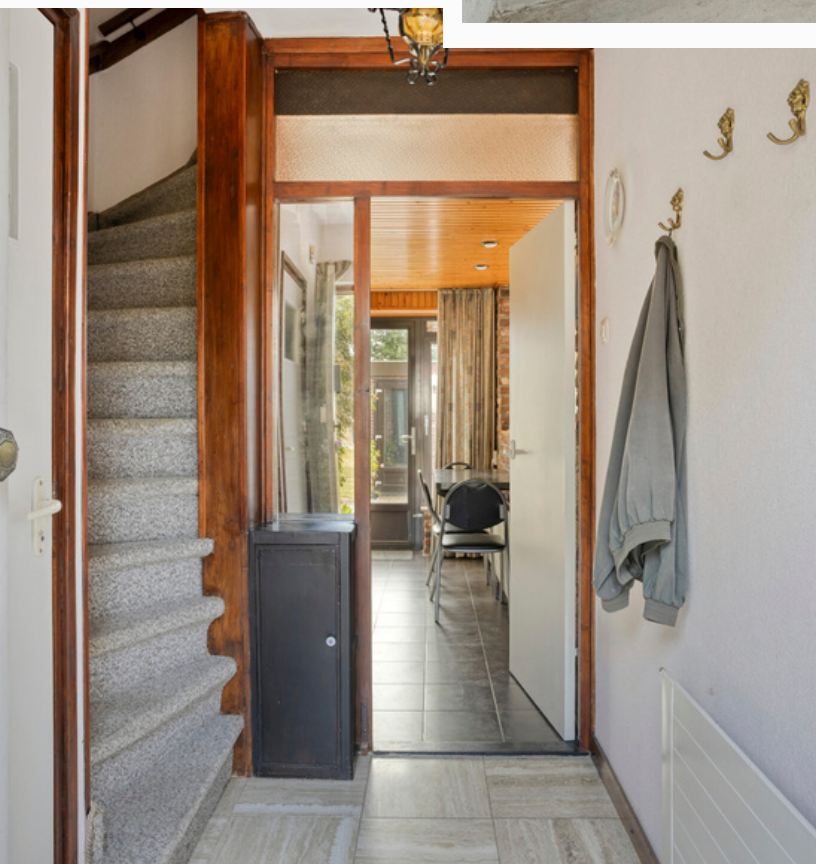
Wijk	: Belfort
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: hoekwoning
Woonoppervlakte	: 72 m ²
Perceeloppervlakte	: 122 m ²
Inhoud	: 361 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: redelijk
Bouwjaar	: 1965
Energie label	: E

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 23 m ²
Hal	: 5 m ²
Keuken	: 6 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4-pits gasfornuis, oven, koelkast hoog model, afzuigkap
Badkamer	: 3 m ²
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 11 m ²
Slaapkamer 2	: 10 m ²
Slaapkamer 3	: 5 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren
Buitenruimte	: tuin en terras
Zolder	: 9 m ²
Kelder	: 15 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Souterrain:

Vanuit de woonkamer is het souterrain bereikbaar. Hier bevindt zich een praktische kelderruimte (15m²) met veel bergruimte. Een bijzonder pluspunt is de aanwezige ingebouwde kluis, ideaal voor het veilig opbergen van waardevolle spullen en belangrijke documenten.

Begane grond:

De entree/hal is voorzien van een mooie travertinvloer. Vanuit de hal zijn de toiletruimte met wandcloset en fonteintje, de trapopgang naar de eerste verdieping en de semi open keuken bereikbaar.





De woonkamer (23m²) vormt het centrale leefgedeelte van de woning. Dankzij de doorzonindeling valt er prettig daglicht binnen en ontstaat een ruimtelijk geheel. De woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en beschikt over een openslaande deur naar de achtertuin. Hierdoor staat het woongedeelte direct in verbinding met de buitenruimte.







Aan de achterzijde bevindt zich de semi-open keuken (6m²), uitgevoerd in een praktische rijopstelling. De keuken beschikt over een kunststof aanrechtblad en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, oven, spoelbak en koelkast. Vanuit de keuken is eveneens via een openslaande deur de achtertuin bereikbaar.

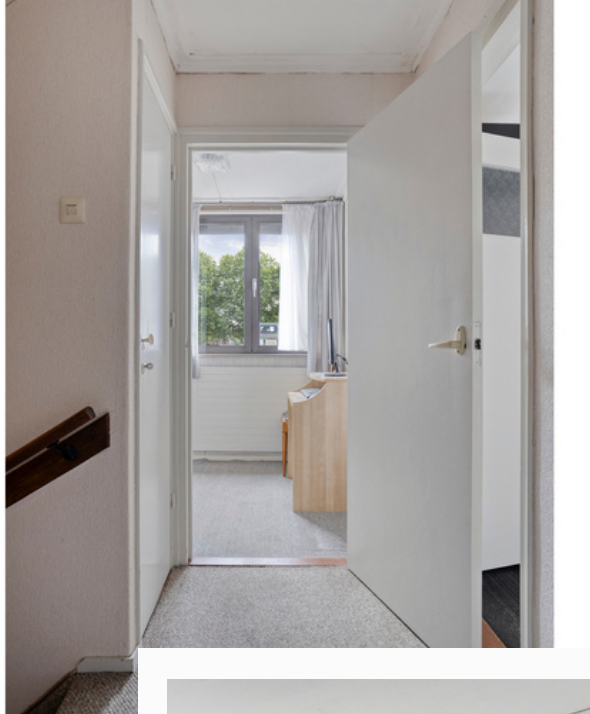




Een van de aantrekkelijke aspecten van deze woning is de achtertuin op het zuidoosten. De tuin is netjes aangelegd en biedt een fijne plek om buiten te zitten, te eten of te ontspannen. De tuin beschikt over een zij-ingang, waardoor de achtertuin ook praktisch bereikbaar is. Daarnaast is er een berging (10m²) met elektra, ideaal voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Een zonnesherm biedt op zonnige dagen extra comfort.

Aan de achterzijde van de woning zijn de kozijnen uitgevoerd in aluminium en voorzien van dubbel glas. Daarnaast zijn aan de achterzijde rolluiken aanwezig.





Eerste verdieping:

De vaste trap leidt naar de eerste verdieping, waar zich drie slaapkamers, de badkamer en de overloop bevinden.

De overloop is voorzien van vloerbedekking en beschikt over een praktische muurkast, waardoor er extra bergruimte aanwezig is.





Er zijn in totaal drie slaapkamers van respectievelijk 11m², 10m² en 5m², alle voorzien van vloerbedekking. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een handmatig bedienbaar rolluik. Aan de achterzijde zijn de kozijnen uitgevoerd in aluminium en voorzien van dubbel glas. Aan de voorzijde bevinden zich houten kozijnen met dubbel glas en een gedeelte beschikt over enkel glas met een voorzetraam.





De volledig betegelde badkamer (3m²) is aan de voorzijde gelegen, praktisch ingericht en beschikt over een wastafel, wandcloset en douche.

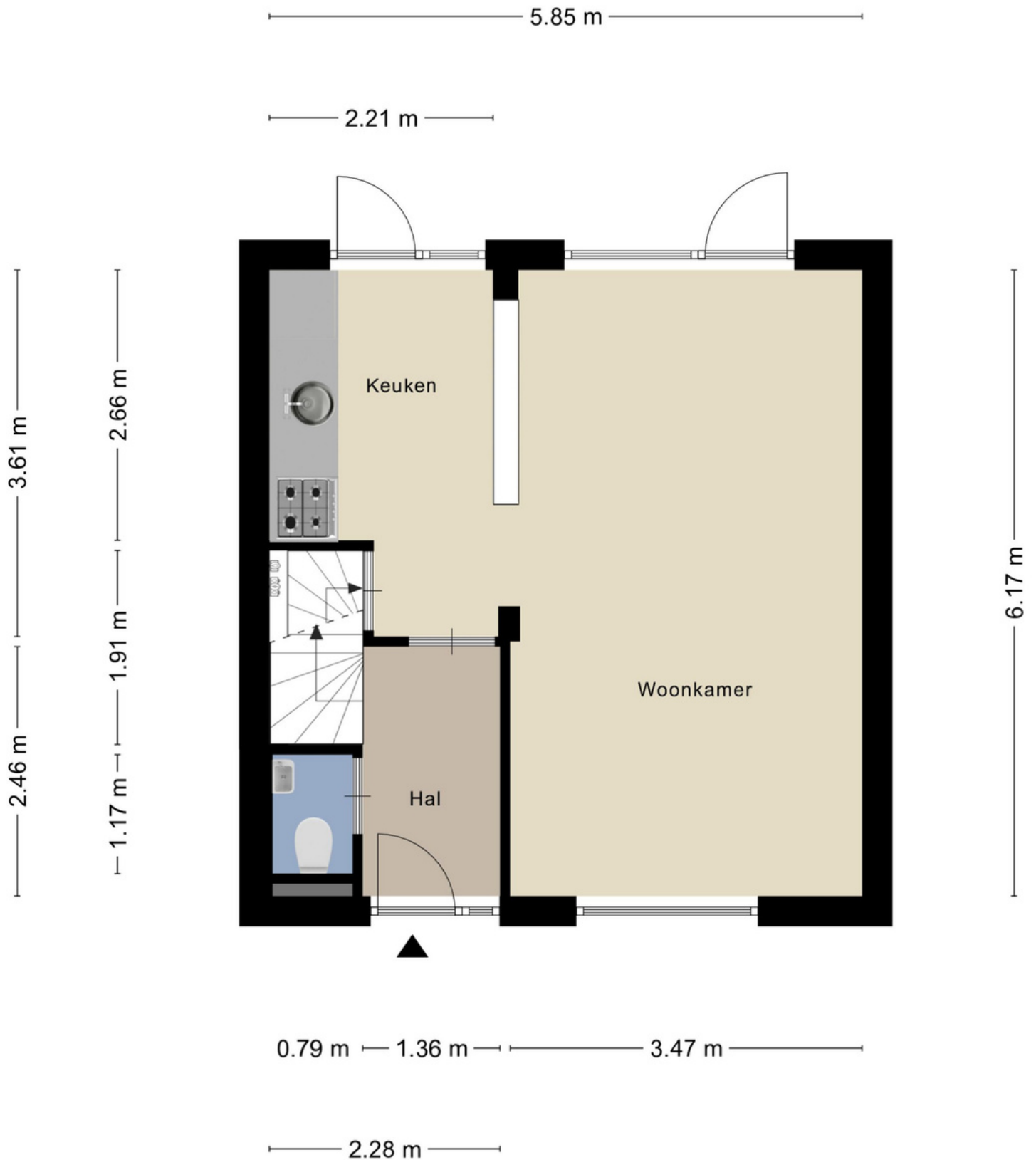




Tweede verdieping:

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich momenteel een royale bergruimte (9m²), maar deze verdieping biedt interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door de aanwezige ruimte kan hier bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, hobbyruimte, thuiswerkplek of extra bergruimte worden gerealiseerd. Met het plaatsen van een dakraam of dakkapel kan bovendien extra daglicht en gebruiksoppervlakte worden toegevoegd. De tweede verdieping vormt daarmee een mooie kans voor kopers die de woning verder naar eigen wens willen aanpassen en uitbreiden. Op deze verdieping is eveneens de c.v. ketel geplaatst.

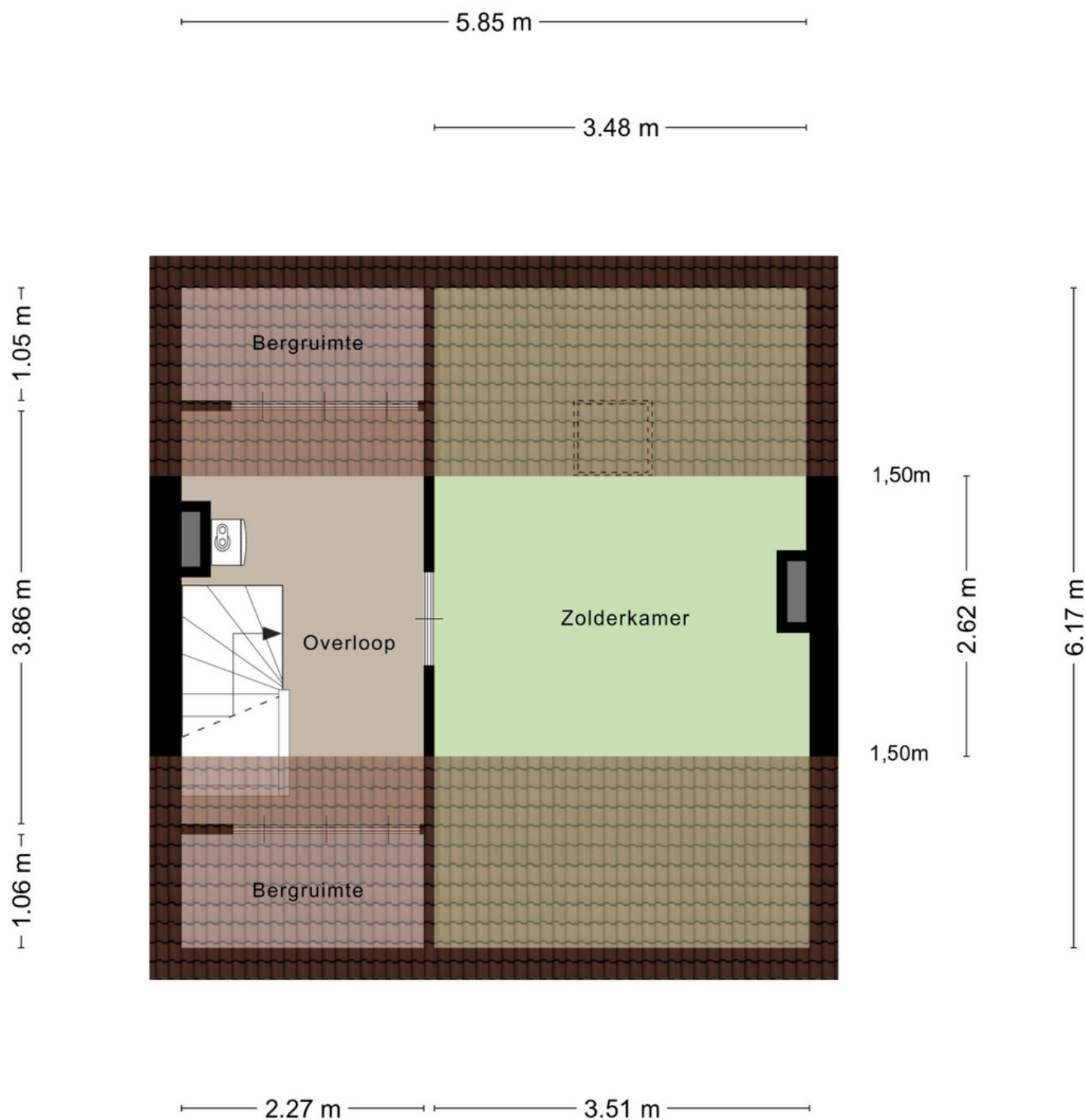




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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:

- Gelegen in de populaire woonwijk Belfort;
- De woning is deels te moderniseren;
- Gebruiksoppervlakte van 72m² is exclusief zolder en kelder;
- Vaste trap naar de tweede verdieping;
- Mogelijkheid voor het realiseren van een vierde (slaap)kamer op de tweede verdieping;
- Souterrain aanwezig met veel bergruimte;
- Achtertuin gelegen op het zuidoosten met zij-ingang;
- Zonneschermbaan aanwezig;
- De woning is voorzien van houten en aluminium kozijnen met dubbele beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken (achterzijde);
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Intergas HRE; bj. 2016; huur). Volta € 36,29 per maand;
- Definitief energielabel 'E';
- Spouwmuurisolatie aanwezig;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de straat.

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