



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Heugemerstraat 112-A,
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 Heugemerstraat 112-A, 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 : € 495.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan de karakteristieke Heugemerstraat, in de kern van Heugem, ligt deze bijzonder ruime en stijlvolle benedenwoning met een hoogwaardige afwerking, hoge plafonds en verrassend veel buitenruimte. De woning is in 2020 volledig gerenoveerd en beschikt onder meer over een royale leefruimte met open keuken, twee slaapkamers, een moderne badkamer en een diepe, zonnige achtertuin met dubbele berging en achterom. Binnen valt direct het ruimtelijke karakter van de woning op. De combinatie van de royale doorzonliving en de strakke, consistente afwerking zorgt voor een aangename en eigentijdse woonbeleving.

De woning is daarbij volledig gemoderniseerd en verduurzaamd met onder andere een warmtepomp, 11 zonnepanelen, vloerverwarming, airconditioning en een uitgebreide isolatiemaatregelen. Met energielabel A+ is de woning bovendien volledig gasloos en klaar voor de toekomst. Heugem is een geliefde woonwijk aan de zuidoostzijde van Maastricht en kenmerkt zich door zijn dorpse en gemoedelijke karakter. De wijk beschikt over een goede mix van rust, groen en dagelijkse voorzieningen. Zo bevinden onder andere winkelcentrum De Beente, diverse zorgvoorzieningen en scholen zich in de directe omgeving.

Kenmerken

Wijk	: Heugem
Soort	: Appartement
Type appartement	: Benedenwoning
Woonoppervlakte	: 110 m ²
Inhoud	: 417 m ³
Aantal slaapkamers	: 2 slaapkamer(s)
Staat	: Uitstekend
Verdieping	: Begane grond
Bouwjaar	: 1932
Energielabel	: A+

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: Warmtepomp
Warm water installaties	: Warmtepompboiler
Ventilatie	: Mechanisch
Zonnepanelen	: 11
Beglazing woonkamer	: HR+
Beglazing slaapkamer	: HR+

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 72 m ²
Hal	: 3 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, combi-oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser
Badkamer	: 7 m ²
Badkamer voorzieningen	: Wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 17 m ²
Slaapkamer 2	: 8 m ²
Opbergruimte	: 19 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren
Buitenruimte	: Tuin, patio/binnenplaats
Buitenruimte	: 75 m ²
Kelder	: 17 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Via de gezamenlijke entree met bellentableau, brievenbussen en video-intercom is de benedenwoning bereikbaar. De centrale hal biedt toegang tot zowel de beneden- als bovenwoning.

De absolute blikvanger van de woning is de bijzonder royale leefruimte van in totaal circa 70 m². De woonkamer strekt zich uit van de voorzijde tot aan de tuinzijde van de woning en profiteert van grote raampartijen aan beide zijden. Hierdoor ontstaat niet alleen veel natuurlijke lichtinval, maar ook een prettig gevoel van ruimte en openheid. Dit wordt extra versterkt door de hoge plafonds.





Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte met uitzicht over de karakteristieke Heugemerstraat. Aan de achterzijde is ruimte voor een royale eethoek, die door middel van openslaande deuren in directe verbinding staat met de tuin. De open keuken vormt het centrale middelpunt van de leefruimte. Deze is uitgevoerd met een hoge kastenwand en een ruim kookeiland met zitgelegenheid. De rustige vormgeving en hoogwaardige materialen sluiten mooi aan bij de rest van de woning. De keuken beschikt over veel werk- en bergruimte en is voorzien van een composieten werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, twee combiovens, vaatwasser en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.





De gehele leefruimte is afgewerkt met een doorlopende PVC-vloer met vloerverwarming. In combinatie met de strak gestuukte wanden en plafonds, de hoge witte plinten en de aanwezige airconditioning ontstaat een verzorgd en samenhangend geheel. Vanuit de keuken is de tussenhal bereikbaar, die toegang biedt tot de slaapkamers, badkamer en het separate toilet. De woning beschikt over twee slaapkamers van respectievelijk circa 17 m² en 8 m². Ook deze ruimtes zijn afgewerkt in dezelfde rustige en moderne stijl als de rest van de woning en voorzien van vloerverwarming en airconditioning.





De grootste slaapkamer beschikt over openslaande deuren naar de aangrenzende patio van circa 6 m², waardoor ook hier een prettige verbinding tussen binnen en buiten ontstaat. De moderne badkamer is ruim opgezet en voorzien van een inloepdouche met regendouche, een wastafelmeubel met onderkast en spiegelkast. Tevens bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed. Het separate toilet beschikt over een wandcloset en fonteintje.



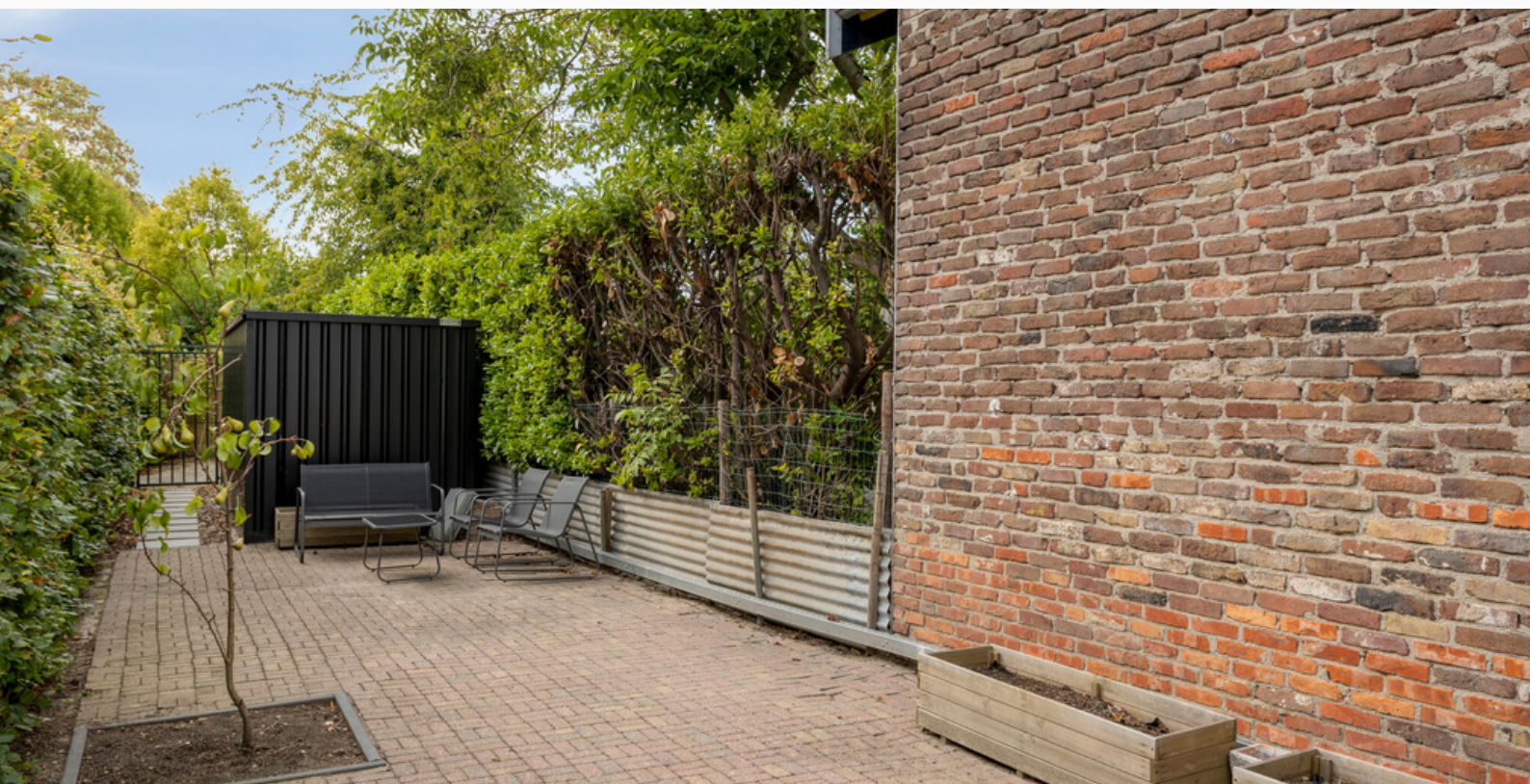


Een bijzonder pluspunt van deze benedenwoning is de diepe achtertuin van circa 75 m². De tuin vormt een waardevolle verlenging van de leefruimte en biedt voldoende ruimte voor meerdere zitgedeeltes. Dankzij de diepte en indeling is er gedurende de dag zowel een plek in de zon als in de schaduw te vinden.





Achter in de tuin bevinden zich twee vrijstaande gemetselde bergingen met een gezamenlijke oppervlakte van circa 19 m². Hiermee beschikt de woning over bijzonder veel praktische bergruimte voor onder andere fietsen, tuinmeubilair en overige opslag. De bergingen zijn voorzien van licht, water en elektra. Via een poort aan de achterzijde is het naastgelegen parkeerterrein van de Heugemerhof bereikbaar op basis van een recht van overpad. Hier bestaat tevens de mogelijkheid om een parkeerplaats te huren.



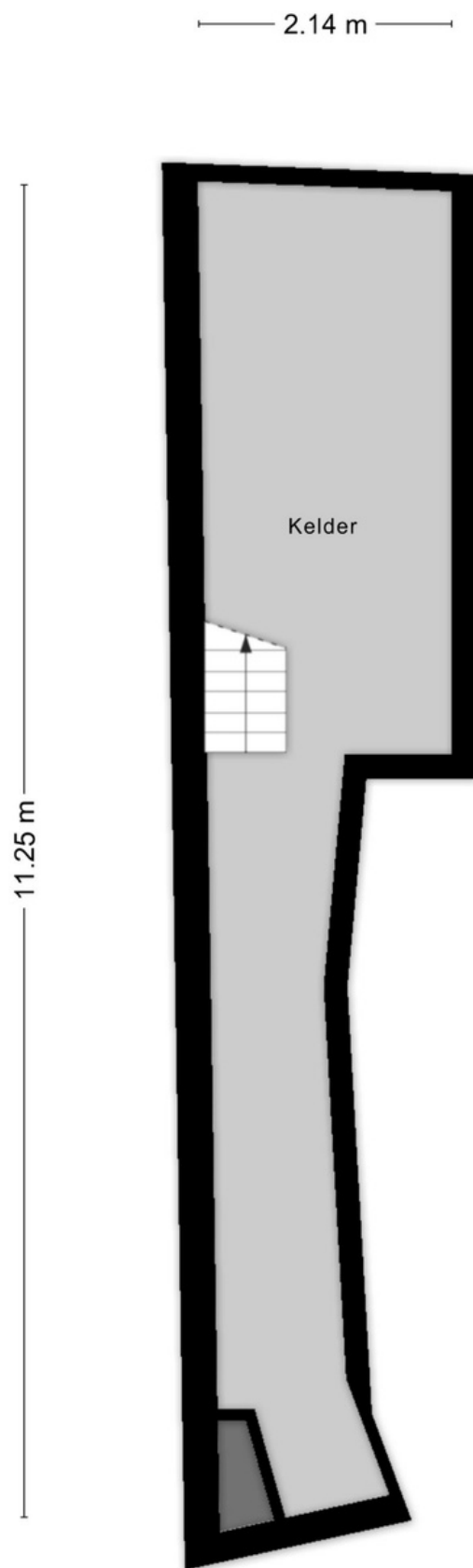


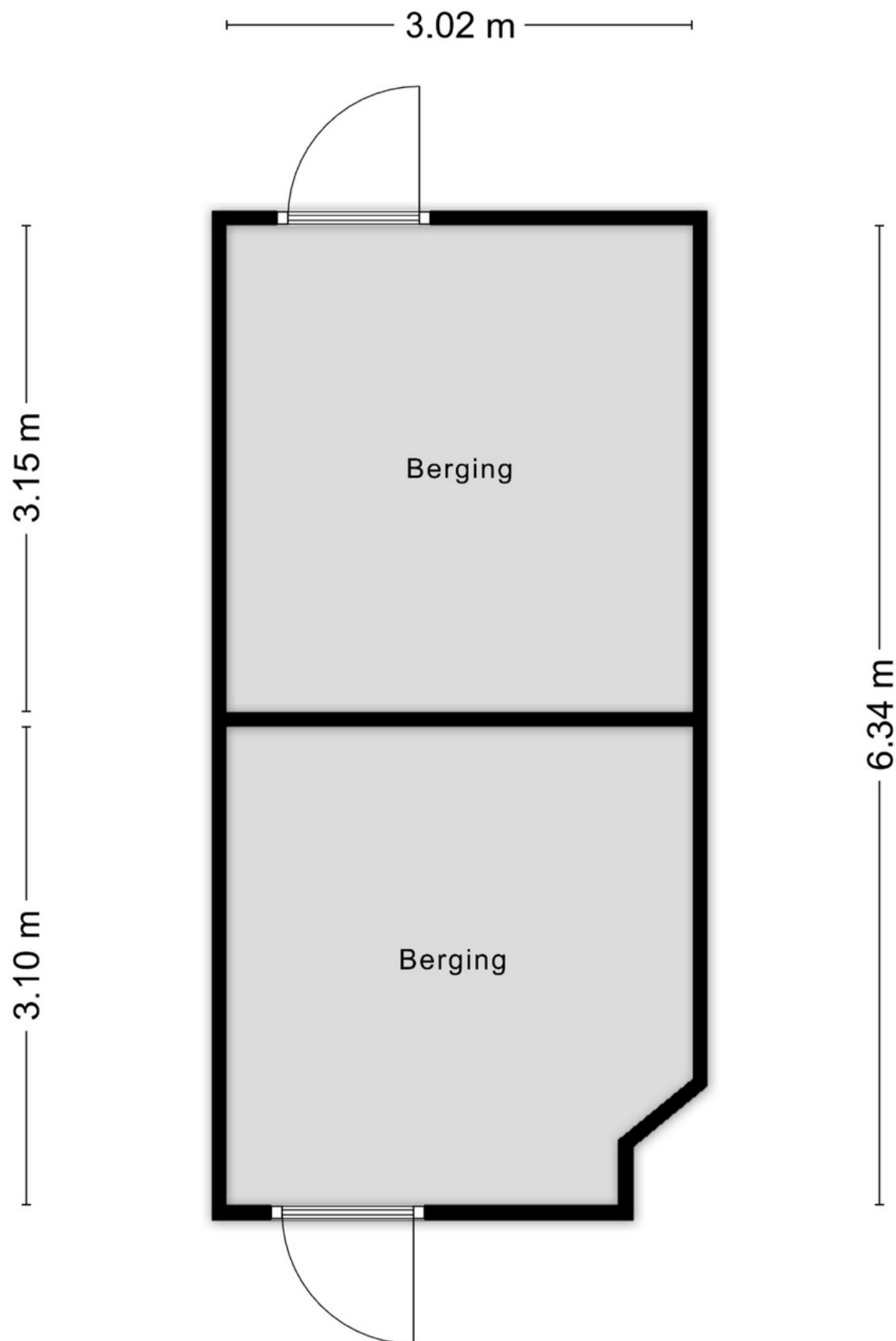
Soutterain:

Vanuit de woning is de ruime provisiekelder bereikbaar. Deze kelder, opgetrokken uit mergelsteen, biedt met een oppervlakte van circa 17 m² volop praktische bergruimte. Tevens bevinden zich hier de warmtepomp en de verdeler van de vloerverwarming.









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:

- Maandelijkse VvE bijdrage bedraagt €199,08 per maand bestaande uit o.a. reserveringen groot onderhoud en verzekeringen;
- Volledig gerenoveerd in 2020;
- Definitief energielabel A+, geldig tot 5 juni 2035;
- Remeha Mercuria warmtepomp in eigendom voorziet verwarming en warm water, geplaatst in 2021;
- Vloerverwarming door de gehele woning;
- Drie airconditioningunits, geschikt voor zowel koelen als verwarmen;
- Meterkast en elektrische installatie vernieuwd in 2020;
- 11 zonnepanelen in eigendom, geplaatst in 2022;
- Kunststof kozijnen met isolerende HR+-beglazing;
- Diepe achtertuin van circa 75 m², gelegen op het westen;
- Dubbele vrijstaande gemetselde berging met een totale oppervlakte van circa 19 m²;
- Achterom via recht van overpad;
- Mogelijkheid tot het huren van een parkeerplaats op het naastgelegen terrein;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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