



Pooters makelaardij
Pro Housing



**Ligtenbergstraat 9,
Ulestraten**

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 Ligtenbergstraat 9, Ulestraten. 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

Ruimte en comfort komen samen in deze royale vrijstaande eengezinswoning in het rustige Ulestraten. Met maar liefst vier slaapkamers, een uitbouw, een vaste trap naar de tweede verdieping en een ruime garage biedt deze woning volop mogelijkheden voor gezinnen, thuiswerkers en iedereen die graag ruim woont. De woning beschikt over een achtertuin met een heerlijk terras en een sfeervolle overkapping. Dankzij de vrijstaande ligging geniet je bovendien van een prettige mate van privacy. Ook aan comfort en energiezuinigheid is gedacht. De woning is voorzien van vloer- en dakisolatie en HR++ beglazing, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en een lager energieverbruik.

Het dorp Ulestraten (gemeente Meerssen) ligt aan de rand van het Watervalderbeekdal en het Centraal Plateau. In het zuiden van het pittoreske dorp ligt de Wijngaardsberg wat dit dan ook tot een aantrekkelijk wandelgebied maakt. Ulestraten is centraal gelegen ten opzichte van de uitvalswegen richting Maastricht/Eindhoven/België en Heerlen/Duitsland. Tevens is Ulestraten ook met het openbaar vervoer bereikbaar.

Kenmerken

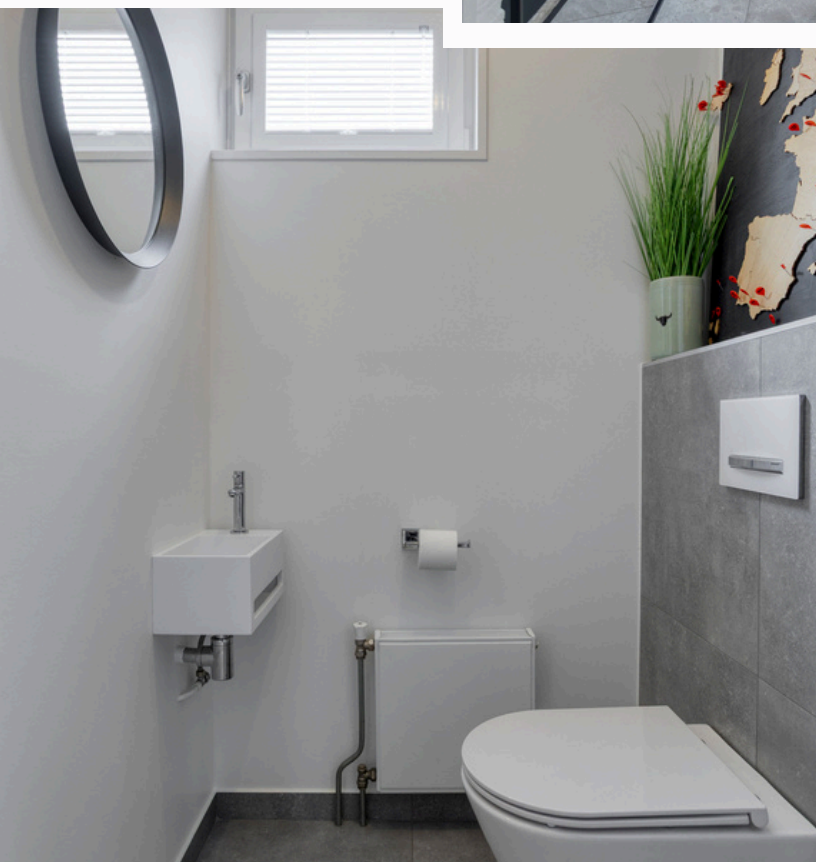
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Vrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 153 m ²
Perceeloppervlakte	: 367 m ²
Inhoud	: 566 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1973
Energie label	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: Cv, airco
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Mechanisch
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 28 m ²
Eetkamer	: 25 m ²
Hal	: 9 m ²
Keuken	: 11 m ²
Keukenapparatuur	: Spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, combi-oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 6 m ²
Badkamer voorzieningen	: Ligbad, toilet, wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 8 m ²
Slaapkamer 2	: 12 m ²
Slaapkamer 3	: 14 m ²
Slaapkamer 4	: 8 m ²
Opbergruimte	: 9 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: Enkel
Garage	: 22 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren, garage, oprit
Buitenruimte	: Tuin en terras
Buitenruimte	: 137 m ²
Zolder	: 39 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in een lichte en stijlvolle entree (ca.9m²), voorzien van een fraaie travertinvloer en een open spiltrap naar de eerste verdieping. Aan de rechterzijde bevindt zich het recent gerenoveerde toilet, uitgevoerd in een strak en eigentijds design. De ruimte is deels voorzien van grote, lichtgrijze wandtegels en bijpassende vloertegels, beschikt over verwarming en is compleet met een modern zwevend toilet en stijlvol fonteintje. Rondom de entree is volop praktische bergruimte aanwezig. Zo is er een garderobenis, bevindt de meterkast zich hier en beschikt de woning over een extra opbergkast.





De moderne, witte keuken (ca. 11 m²) is uitgevoerd in een praktische wandopstelling en vormt een stijlvolle basis voor het dagelijks koken en gezellig samenzijn. Het strakke geheel wordt fraai gecombineerd met een stoer betonlook werkblad en RVS handgrepen. De keuken is compleet uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een Bauknecht 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, vaatwasser, hoge koelkast (Bosch) en oven (AEG).





Vanuit de keuken loopt u direct door naar de royale uitbouw (ca.25m²), waar het eetgedeelte is gesitueerd. Dankzij de brede raampartij over de gehele achterzijde valt hier volop daglicht binnen en geniet u vanuit de eethoek van een prachtig uitzicht op de tuin.

De uitbouw heeft de leefruimte aanzienlijk vergroot en zorgt ervoor dat de woning beschikt over een bijzonder ruime en comfortabele living (ca.28m²). Tevens is hier een airco aanwezig om te ruimtes te koelen of te verwarmen.

De eetkamer en living vormen samen één sfeervol en open geheel. De fraaie laminaatvloeren zorgen hierbij voor een warme, moderne uitstraling en versterken het ruimtelijke karakter van deze heerlijke leefverdieping.





Eerste verdieping:

Via de karakteristieke wenteltrap bereikt u de eerste verdieping, waar een sfeervolle slaapverdieping met drie slaapkamers en een moderne badkamer. Alle drie de slaapkamers zijn stijlvol afgewerkt met een warme parketvloer en een strak wit geschilderd schrotenplafond, wat zorgt voor een aangename en tijdloze sfeer. Slaapkamer I (ca.8m²) en II (ca.12m²) bevinden zich aan de rustige achterzijde van de woning en beschikken beide over twee praktische bergkasten. De royale slaapkamer III (ca.14m²) is gelegen aan de voorzijde en biedt dankzij het ruime formaat volop mogelijkheden voor een comfortabele master bedroom.





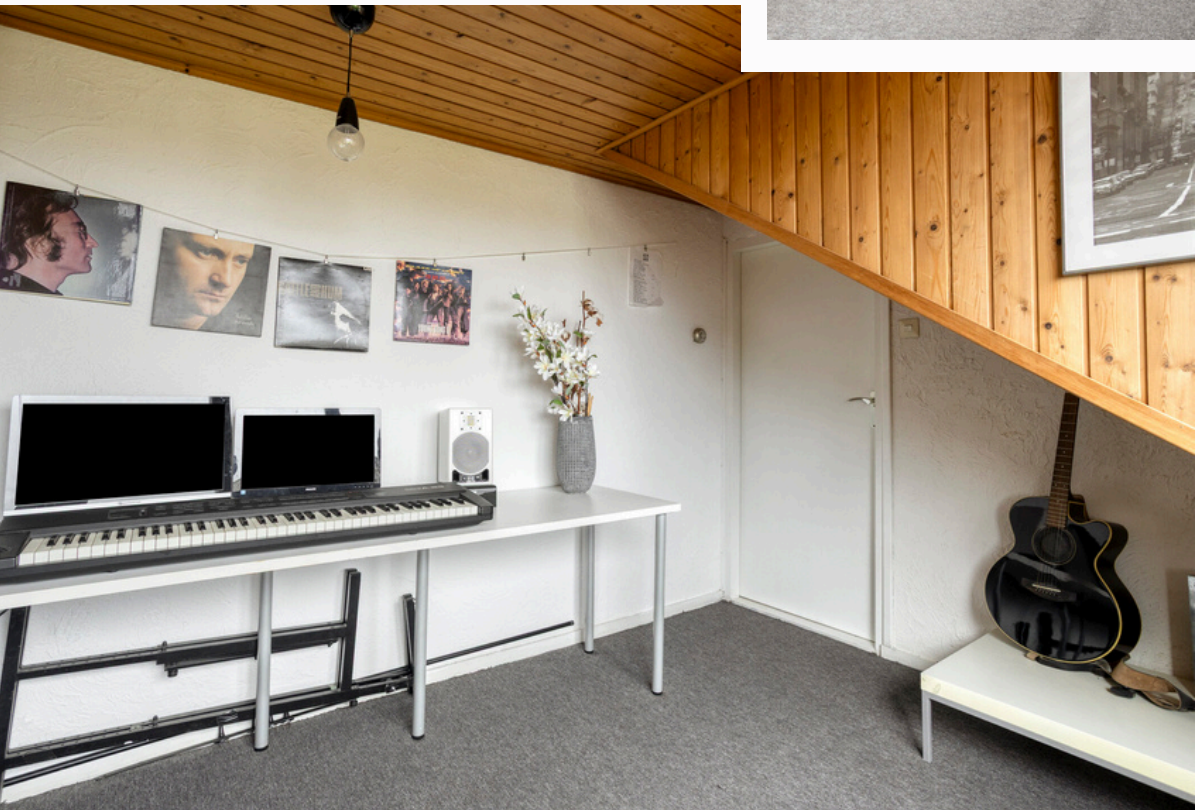
De moderne badkamer (ca.6m²) vormt een heerlijke plek om tot rust te komen. De stijlvolle ruimte is uitgerust met een ruime inloopdouche, een eigentijdse vrijstaande badkuip en een elegant zwevend toilet. De combinatie van lichtgrijze wandtegels en strak gestuukte delen geeft de badkamer een luxe, eigentijdse uitstraling. Hier begint en eindigt de dag in alle comfort, met alle ruimte om heerlijk te ontspannen.





Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de volwaardige zolderverdieping, waar functionaliteit en bergruimte op een prettige manier samenkomen. Aan weerszijden van de overloop bevindt zich onder de schuine van het dak verrassend veel praktische bergruimte. Daarnaast beschikt de overloop over een separate bergkast, ideaal voor het netjes en uit het zicht opbergen van allerlei spullen. Slaapkamer IV (ca.8m²) is gelegen aan de achterzijde van de woning en wordt dankzij de aanwezige dakkapel voorzien van een aangename hoeveelheid daglicht en extra leefruimte. De kamer biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.





Tuin en Terras:

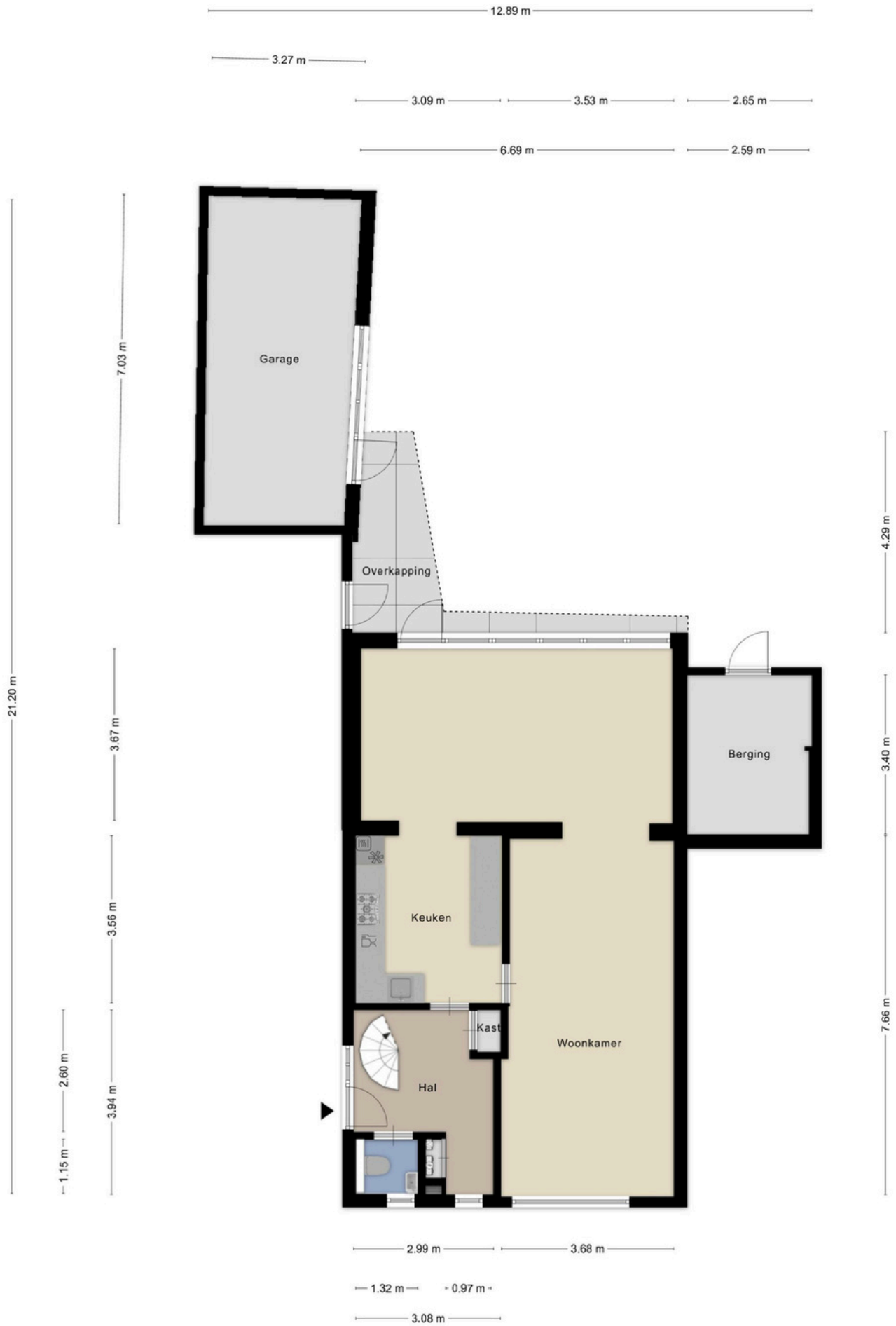
De tuin rondom deze woning vormt een heerlijke plek waar sfeer, comfort en privacy op fraaie wijze samenkomen. Aan de voorzijde is de tuin grotendeels ingericht met een verzorgd gazon, fraai aangevuld met enkele karaktervolle boompjes. De achtertuin is vanuit de oprit bereikbaar en is met veel aandacht voor sfeer en gebruiksgemak ingericht. Het ruime terras nodigt uit om uitgebreid te tafelen en samen te genieten van lange zomeravonden. Een bijzonder sfeervol element is de bankirai vlonder, compleet met een charmant klein vijvertje dat zorgt voor een rustgevende uitstraling.





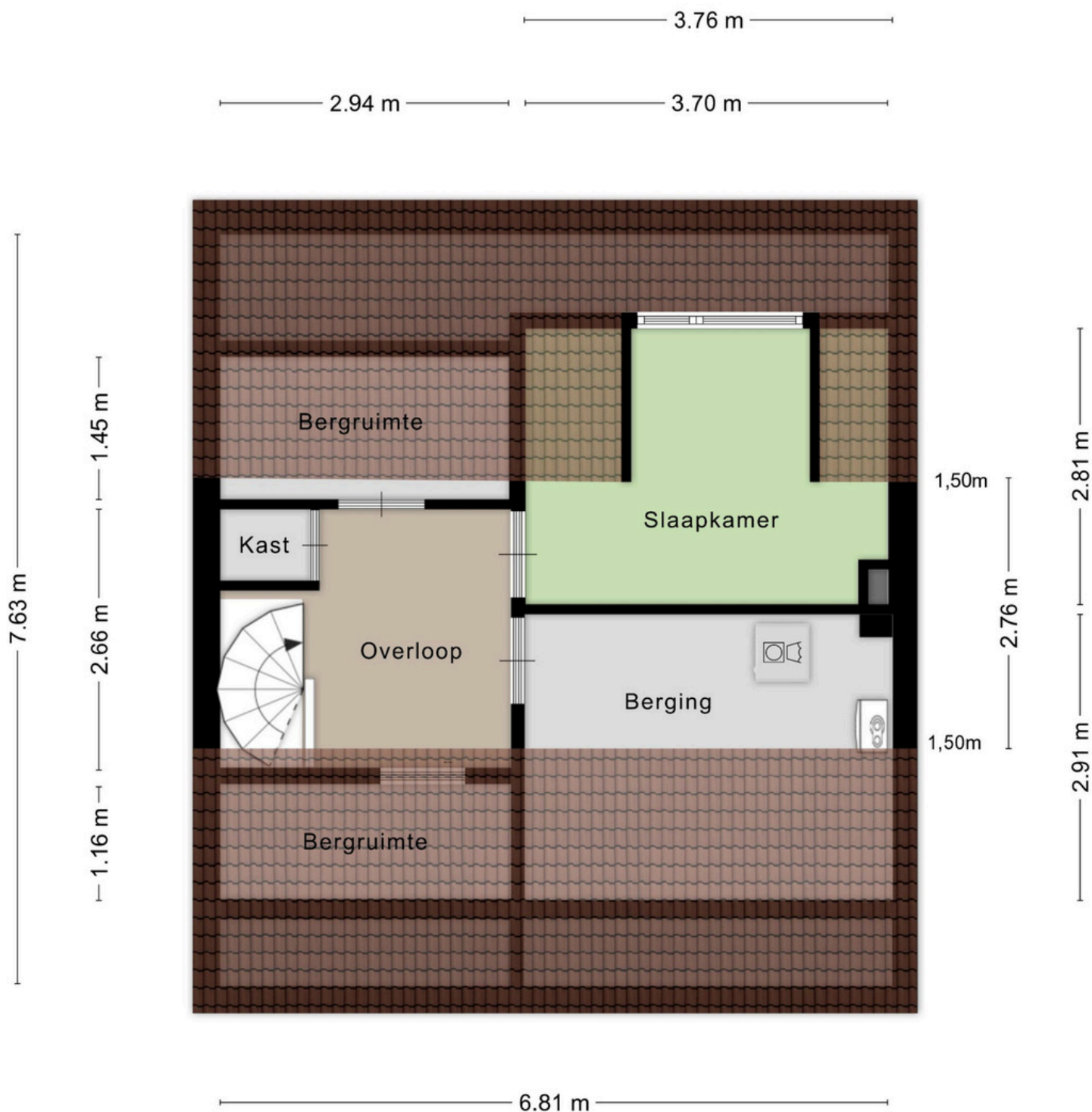
Een royale houten overkapping vormt het verlengstuk van de leefruimte en biedt volop mogelijkheden om heerlijk te loungen. Of het nu gaat om een ontspannen ochtend met een kop koffie, een gezellige borrel met vrienden of een lange avond buiten: hier geniet u optimaal van het buitenleven. De hoge, groene coniferenhaag rondom de tuin zorgt voor een bijzonder aangename mate van privacy en geeft het geheel een beschutte, groene ambiance. Met sfeervolle planten in potten is de tuin bovendien smaakvol aangekleed, waardoor een warme en verzorgde buitenruimte is ontstaan. Naast de woning bevindt zich een praktische houten berging, ideaal voor het netjes en overzichtelijk opbergen van tuinmeubilair, gereedschap en overige tuinbenodigdheden.







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:

- Energielabel B, geldig tot 07-12-2030;
- Kruipruimte geïsoleerd gehele begane grondvloer;
- Verwarming en warm water verkregen door Remeha Calenta 40C cv-ketel (2014), eigendom;
- Dakisolatie;
- Meterkast geheel vernieuwd en uitgebreid, (Dec.2022);
- Twee airco's van het merk Daikin en Mitsubishi, die koelen en verwarmen;
- Grotendeels kunststof kozijnen HR++ beglazing;
- Badkamer en toilet vernieuwd in 2021;
- Voorzijde woning deels voorzien van rolluiken;
- Tuin op het noordoosten gelegen

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