



TE KOOP

Bilserbaan 47

Maastricht

Welkom bij Aelmans

Met een team van zo'n 25 vastgoedsspecialisten zijn wij dagelijks bezig met vastgoedvraag en -aanbod. We begeleiden dan ook honderden transacties en taxaties op jaarbasis.

Onder het genot van een kop koffie maken we graag persoonlijk kennis en lichten we onze werkwijze verder toe. Ons streven is om te voorzien in een 'full-service' concept, van kennismaking tot sleuteloverdracht.

Meer informatie en ons actuele aanbod woningen, bedrijfspanden, agrarische en hippische objecten, Buitenstates, nieuwbouw en bouwgrond? Kijk op www.aelmans.com/vastgoed.

*Het bij elkaar
brengen van vraag
en aanbod. Dat is waar
het om draait.*

In deze brochure

- Kenmerken
- Omschrijving
- Woonhuis
- Plattegronden
- De ligging
- Kadastrale kaart
- Bestemmingsplan (Omgevingsplan)
- Belangrijke informatie voor u



Ligt hier uw toekomst?

Wie weet gaat u een schitterende toekomst tegemoet in Maastricht. Heeft u een vraag, wenst u meer informatie over deze woning of wilt u een bezichtiging plannen? Uw makelaar staat voor u klaar.



Stef Limpens

Makelaar Agrarisch en Landelijk
Vastgoed & Register Taxateur

slimpens@aelmans.com

+31 (0)6 451 231 77

Bilserbaan 47, 6217 JE

Maastricht

Kenmerken:

- **Bouwjaar:** circa 1955
- **Inhoud woning:** circa 1024 m³
- **Gebruiksoppervlakte woning:** circa 233 m²
- **Overige inpandige ruimte:** circa 56 m²
- **Gebouwgebonden buitenruimte:** circa 60 m²
- **Perceeloppervlakte:** 274 m²
- **Vraagprijs:** € 749.000,- k.k.
- **Aanvaarding:** in overleg

Voorzieningen en installaties:

- **Elektriciteit:** aanwezig
- **WATERAANSLUITING:** aanwezig
- **Gasaansluiting:** aanwezig
- **Riolering:** aanwezig
- **Kozijnen:** uitgevoerd in kunststof
- **Energie label:** A
- **Centrale verwarming:** middels gasgestookte cv-ketel (2016, eigendom)
- **Warm watervoorziening:** middels gasgestookte ketel en op de begane grond middels elektrische boiler
- **Isolatie:** triple glas, dubbelglas, dakisolatie, vloerisolatie en spouwmuurisolatie
- **WTW:** douche voorzien van warmte terugwin systeem en ventilatie warmte terugwin systeem

Omschrijving

In de rustige centraal gelegen woonwijk Brusselsepoort (Maastricht) bieden wij deze charmante, veelzijdige en compleet gemoderniseerde woning te koop aan. De woning is op loopafstand van het centrum gelegen en biedt dankzij de ruime indeling tal van mogelijkheden.

De woning beschikt over een royale leefruimte met half open keuken, 5 slaapkamers, een buitenverblijf, een dakterras, een ruime inpandige garage en een oprit geschikt voor 2 parkeerplekken. Daarnaast beschikt het object over een Omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur (5 studentenkamers).

Bent u na het doornemen van de verkoopinformatie net zo enthousiast als wij? Neem dan contact op met ons voor het inplannen van een bezichtiging.

De indeling

Begane grond & tuin

U betreedt de woning via de hal, die toegang verschaft tot de eerste verdieping, de kelder, de garage, een toiletruimte, een badkamer en de royale woonkamer met leefkeuken. Het toilet beschikt over een zwevend toilet en een fonteintje. De badkamer is uitgerust met een inloopdouche met warmteterugwinning en een wastafel.

De hal biedt toegang tot de royale woonkamer met leefkeuken en de aangrenzende serre/zitkamer. De moderne leefkeuken is speels ingedeeld en beschikt onder meer over een inductiekookplaat, een oven, een combimagnetron en een vaatwasser.

Via de serre/zitkamer bereikt u de tuin door middel van openslaande tuindeuren. Op het verharde terras is een uit hout opgetrokken buitenverblijf gerealiseerd. Middels een deur in het buitenverblijf is de tuin tevens aan de achterzijde ontsloten aan een openbaar pad, handig voor toegang van bijvoorbeeld fietsen of afvalcontainers.

De provisiekelder is bereikbaar via een vaste trap; hier bevindt zich tevens de boiler. De garage is zeer ruim opgezet en beschikt over een elektrische garagepoort. In 2023 is de woning verbouwd, waarbij de begane grond is uitgerust met vloerverwarming en een WTW-installatie.











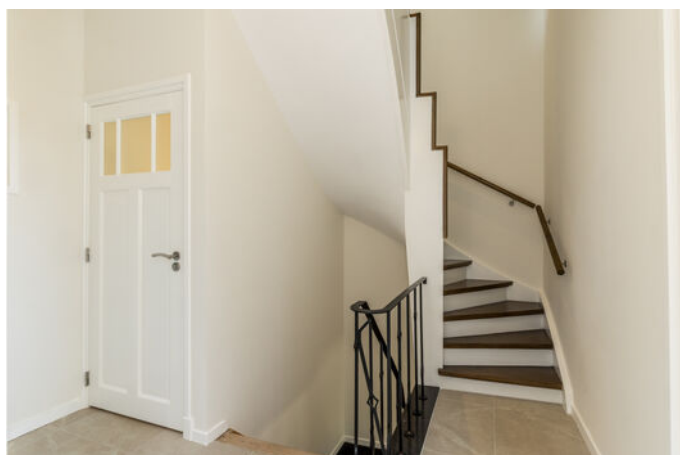


De indeling

Eerste verdieping

Via de houten trapopgang de recent gemoderniseerde eerste verdieping bereikbaar. Op de eerste verdieping treft u een hobby-/woonkamer, een slaapkamer, een wasruimte, het separate toilet en de trapopgang naar de tweede verdieping. De hobby-/woonkamer en de slaapkamer zijn te omschrijven als ruim en zijn respectievelijk circa 32,0 m² en 10,0 m² groot.

De wasruimte is voorzien van witgoedaansluitingen en het separate toilet is voorzien van een zwevend toilet en wastafel. Via de hobby-/woonkamer kunt u naar het ruime dakterras van circa 60 m², welke voorzien is van een elektrisch uitschuifbare zonwering.







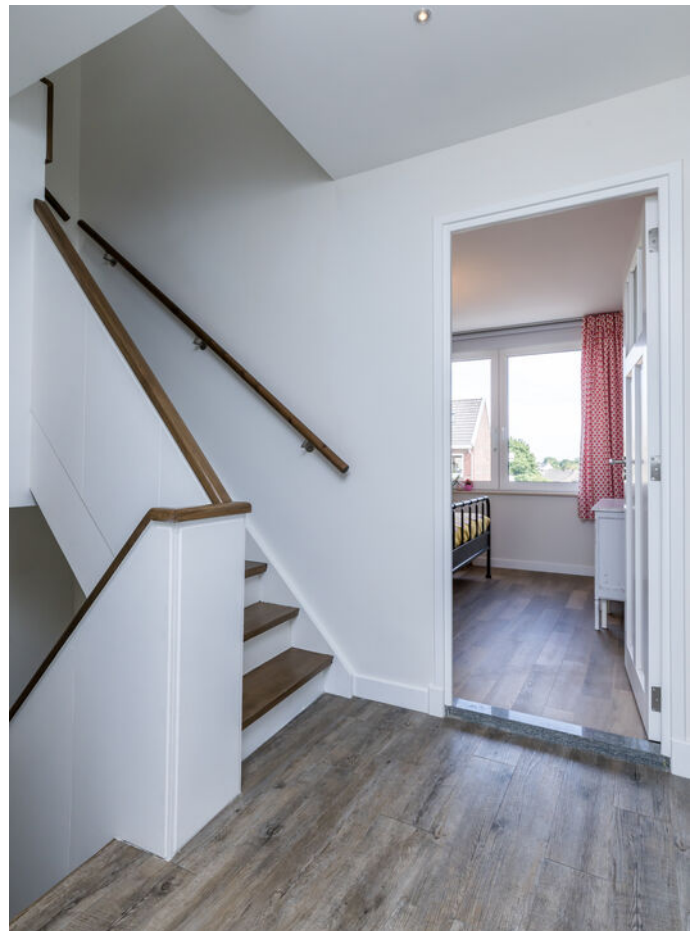


De indeling

Tweede verdieping

De tweede verdieping is volledig voorzien van vloerverwarming. Op deze verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de derde verdieping. De slaapkamers zijn allen te omschrijven als ruim en zijn respectievelijk circa 18,0 m², 14,0 m² en 10,0 m² groot.

De badkamer is voorzien van een inloopdouche, ligbad, zwevend toilet, wastafel met badkamermeubel, elektrische vloerverwarming en een elektrische handdoekradiator.









De indeling

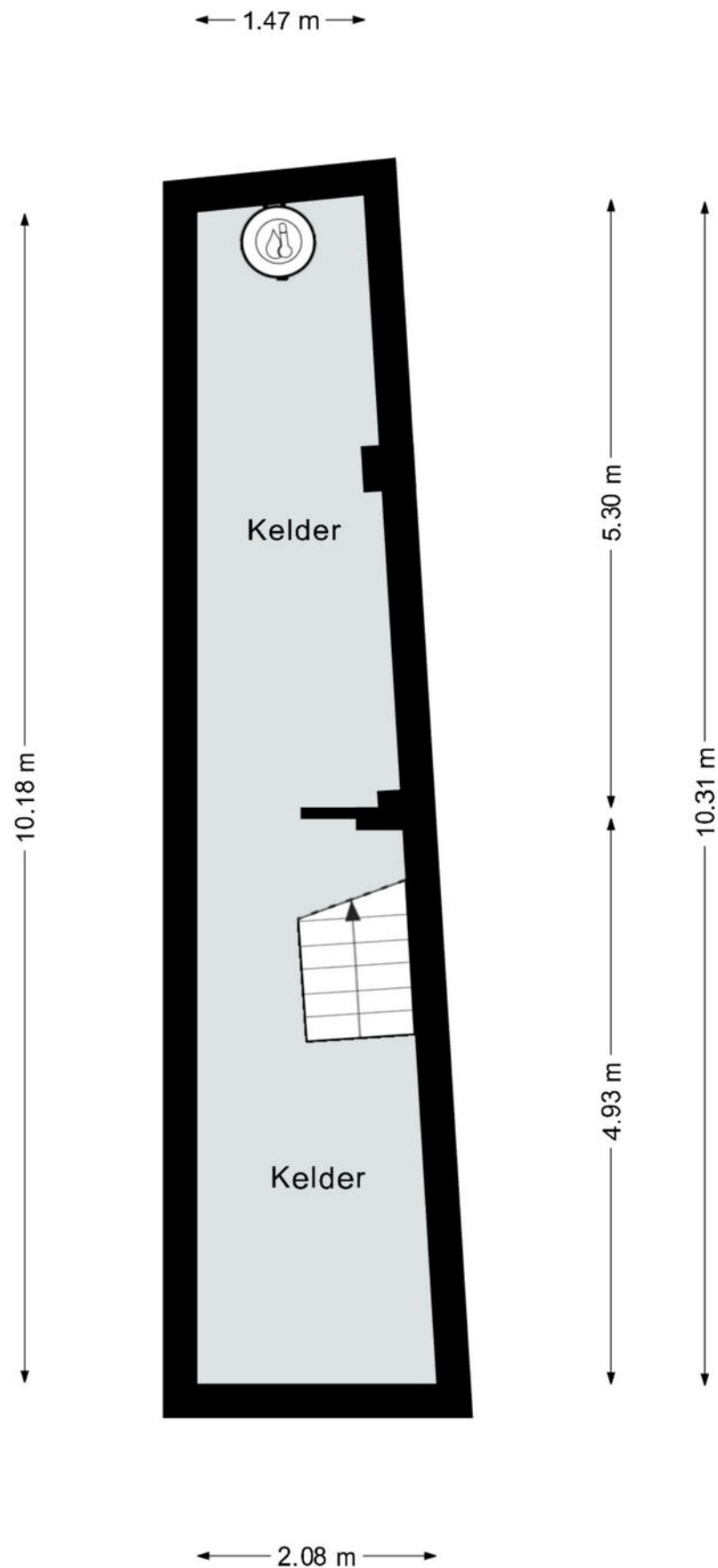
Derde verdieping/ Zolder

De derde verdieping/ zolderverdieping is via een vaste houten trap bereikbaar. De gehele verdieping is voorzien van vloerverwarming. De overloop verleent u toegang tot een slaapkamer en 2 bergingen.

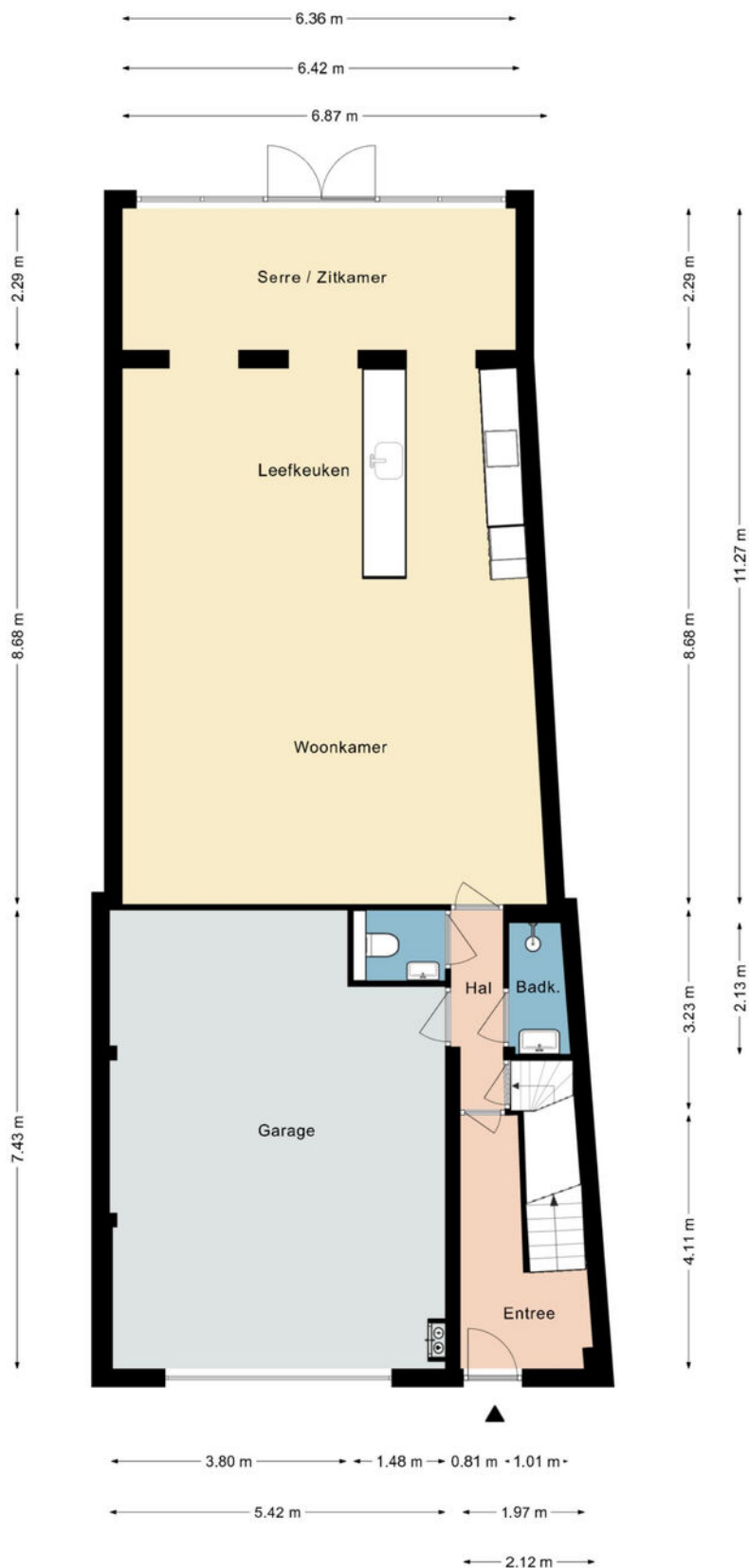
De slaapkamer is te omschrijven als ruim en voorzien van twee dakkapellen (voorzijde en achterzijde). Een van de twee bergingen is in gebruik als technische ruimte voor de cv-ketel.



Plattegrond - Kelder

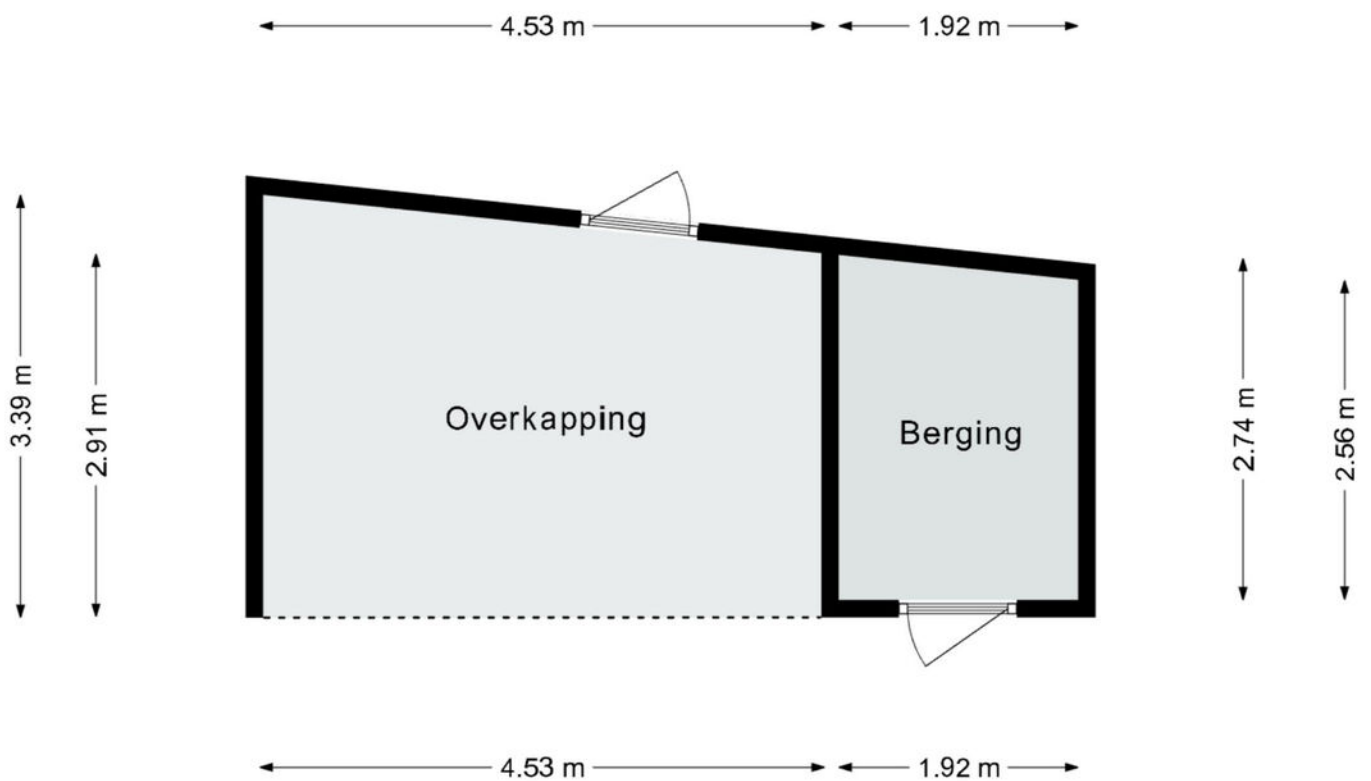


Plattegrond - Begane grond



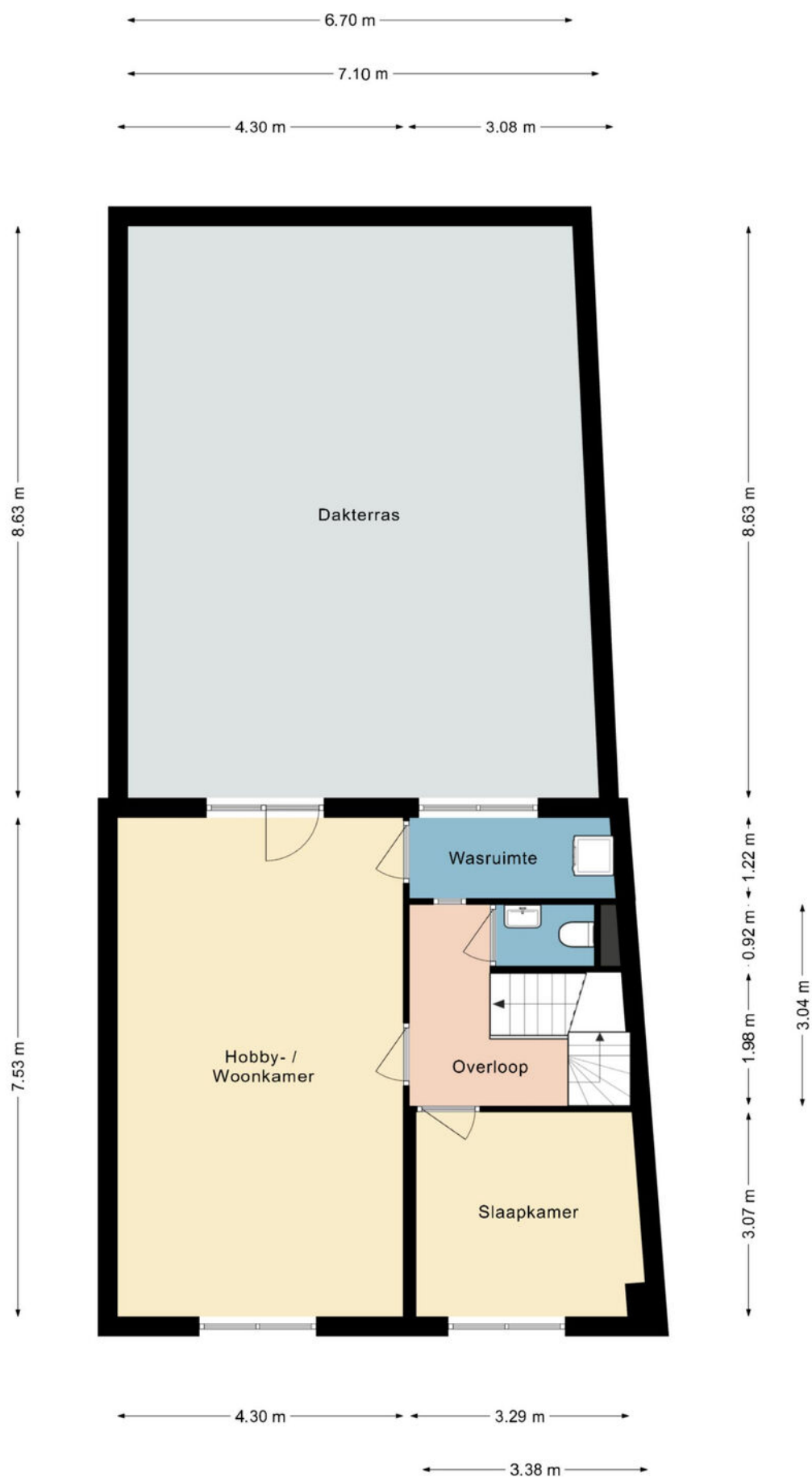
Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

Plattegrond - Berging



Deze plattegrond dient slechts ter illustratie van de bestaande toestand van de woning.
Hier kunnen geen rechten aan worden ontleend.

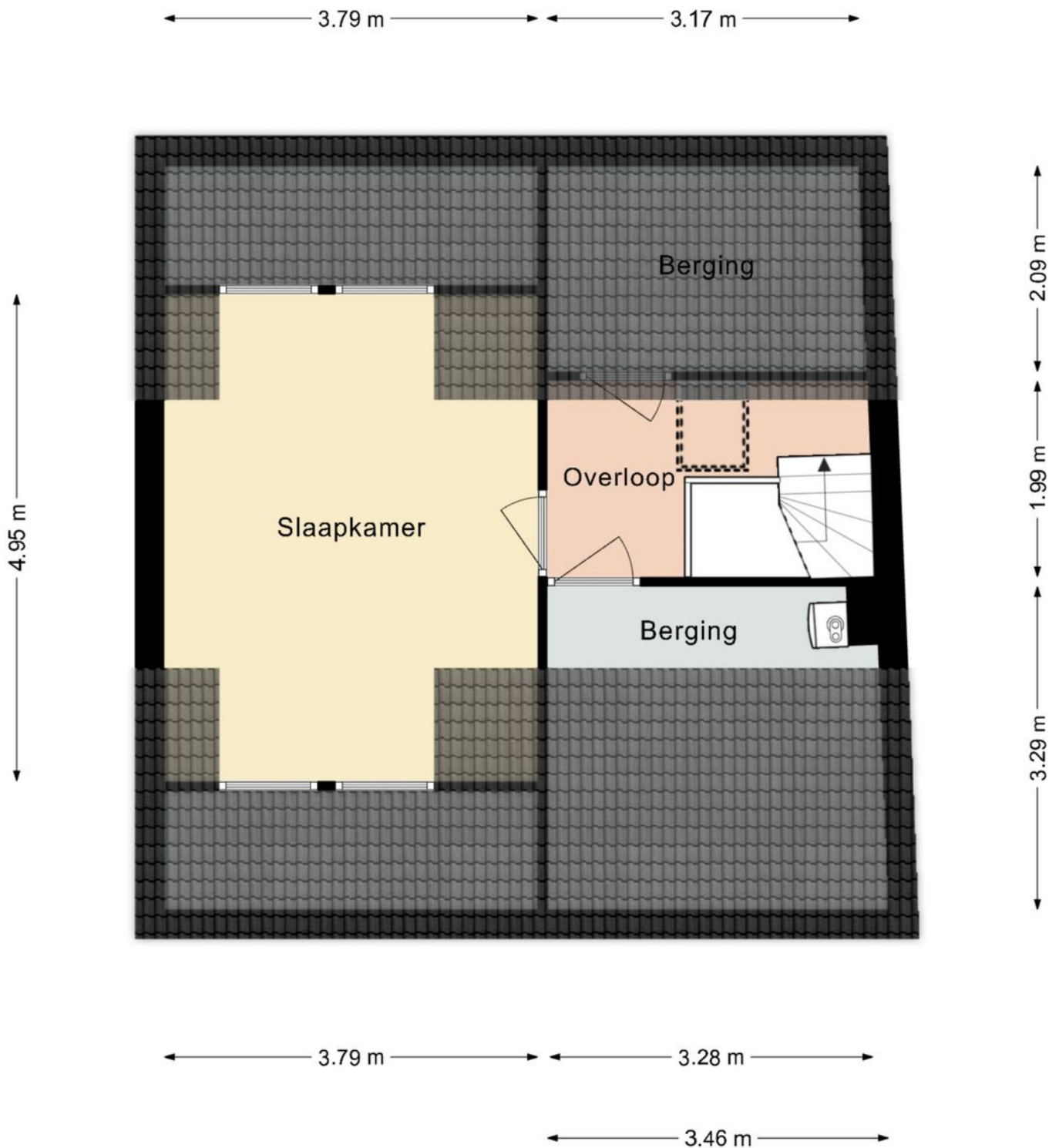
Plattegrond - Eerste verdieping



Plattegrond - Tweede verdieping



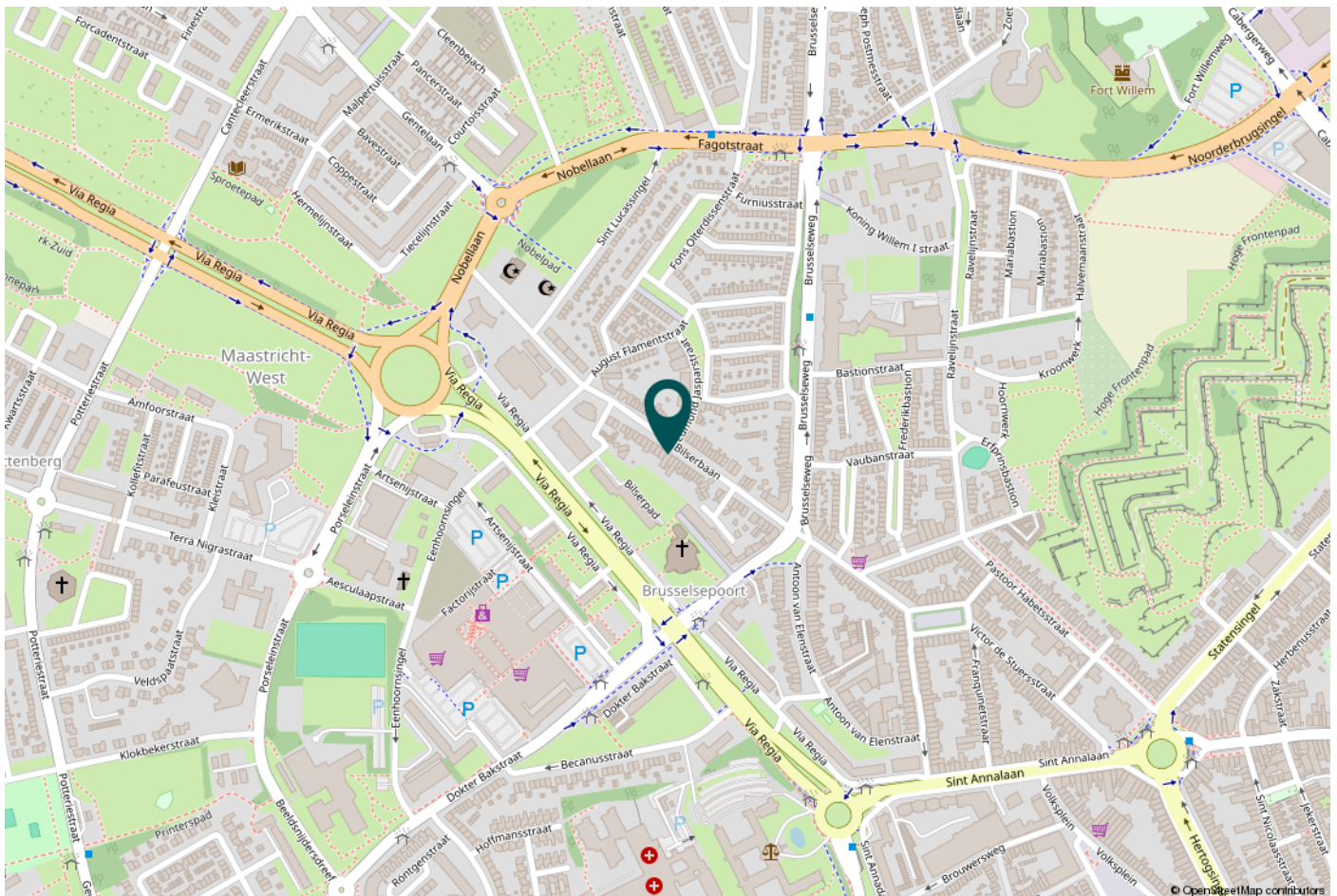
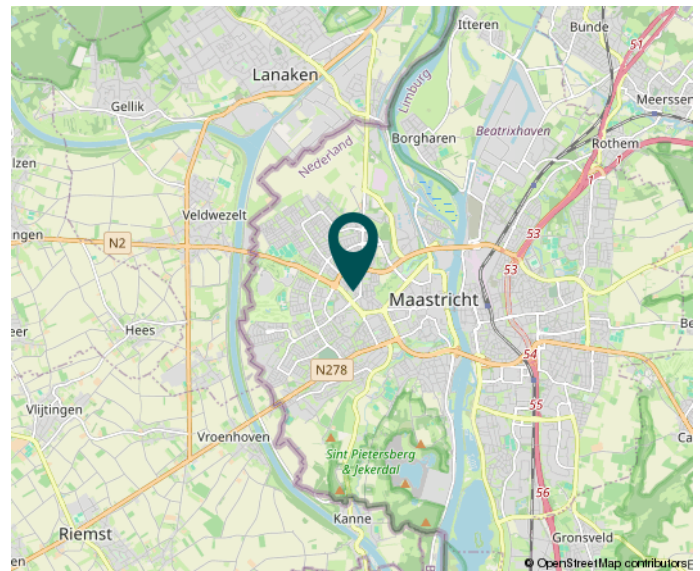
Plattegrond - Derde verdieping/ Zolder



De ligging

Dit unieke object is centraal gelegen in Maastricht. Zo is het pand op loopafstand van het centrum en in directe nabijheid van o.a. Maastricht University en andere scholen, natuurgebied “de Hoge Fronten”, winkelcentrum “Brusselsepoort”, diverse supermarkten, winkels en gezellige cafés en restaurants.

Verder heeft het pand een gunstige ligging ten opzichte van diverse uitvalswegen waaronder de A2 en ringweg N278.



Kadastrale kaart



Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Maastricht, sectie K, nummers 2222 en 3805.

Tezamen ter grootte van 2 are en 74 centiare (274 m²).

Bestemmingsplan (Omgevingsplan)



De locatie Bilserbaan 47 te Maastricht is gelegen binnen het plangebied "Maastricht West" vastgesteld op 18 september 2016 door de gemeenteraad van Maastricht. De locatie heeft thans de bestemming "Wonen". Ter plaatse is een geldige Omgevingsvergunning van kracht voor kamergewijze verhuur (5 studentenkamers), indien u hierover vragen heeft vernemen wij dit graag.

Belangrijke informatie voor u

Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt, aan deze gegevens kunnen geen rechten worden ontleend. De aanbieding van dit object dient te worden gezien als een uitnodiging tot bezichtiging.

Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar. Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

Onderzoeksplicht

De onroerende zaak moet bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn. Verkoper staat in voor de afwezigheid van gebreken die dit normale gebruik belemmeren, tenzij deze bij koper kenbaar waren op het moment dat de koopovereenkomst tot stand kwam. Voor de afwezigheid van andere (verborgen) gebreken hoeft verkoper in beginsel niet in te staan.

Het risico hiervoor berust bij de koper. Een koper wordt desgewenst in de gelegenheid gesteld om voorafgaande aan de aankoop het nodige (bouwkundige) onderzoek te (laten) verrichten.

Voor de bieding

Wij gaan ervan uit dat u, voordat u een bod uitbrengt op de woning, onderzoek heeft verricht naar alle aspecten die in het algemeen en voor u in het bijzonder van belang zijn bij het nemen van uw aankoopbeslissing. Daartoe behoort uiteraard het bestuderen van deze brochure, het inwinnen van informatie bij de gemeente en een onderzoek naar uw financiële mogelijkheden.

Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

Uitbrengen bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over onder andere de navolgende zaken: eventuele ontbindende voorwaarde(n); de gewenste datum van aanvaarding; laten uitvoeren van bodemonderzoek; aanvullende condities en voorwaarden.

Over ontbindende voorwaarden en aanvullende condities moeten partijen het gezamenlijk eens worden.

Als bieder krijgt u namelijk niet automatisch een ontbindende voorwaarde voor bijvoorbeeld de financiering. U dient dit expliciet bij uw bod te vermelden.

Gunning

Verkoper behoudt zich het recht voor het object te gunnen aan de gegadigde van zijn keuze.

Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontlenen, verkoper behoudt zich totdat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor.

Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de akte door beide partijen is getekend.

Koopakte

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model-koopakte, die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars NVM, de consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.



Over Aelmans

Vastgoed gaat niet over stenen, het gaat over u. Over de stap die u met de aan- of verkoop van uw huis zet. Over de geruststelling dat uw eigendom goed beheerd wordt. Over de plannen die u met ons advies kunt waarmaken.

Met onze ervaring en brede dienstenpakket staan we u in elke situatie bij. Onze vastgoedspecialisten werken daarbij nauw samen met collega's uit andere werkvelden. Is er een onderzoek nodig? Een vergunning? Aan- of verbouw? Of zijn er complexe omstandigheden die vragen om een integrale aanpak? Dan bent u bij Aelmans aan het juiste adres.

Met ons zeer ruime, veelzijdige aanbod woningen, nieuwbouw, bouwkavels, Buitenstates, bedrijfs onroerend goed én agrarisch & landelijk vastgoed mogen we ons de meest veelzijdige makelaar van Limburg en omstreken noemen. Kopen, huren, verkopen of taxeren? Onze gecertificeerde makelaars staan voor u klaar.

Maar wist u dat Aelmans – naast makelaardij – meer expertise bezit? Bekijk al onze diensten rondom vastgoed, omgeving, milieu, agro en bouw op www.aelmans.com.





045 - 575 32 55
ubachsberg@aelmann.com

Kerkstraat 4
6367 JE Voerendaal



Ons actueel aanbod en meer informatie vind
je op www.aelmann.com/vastgoed/aanbod.

