Pooters makelaardij
Pro Housing

Meesweg 11, Vilt

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 Meesweg 11, Vilt. 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 : € 575.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan de Meesweg 11 in Vilt staat deze verzorgde halfvrijstaande woning uit 2006 met circa 134 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, twee badkamers, een inpandige garage en een perceel van 385 m². Bijzonder praktisch is de indeling: één van de slaapkamers en een badkamer bevinden zich op de begane grond. De overige slaapvertrekken liggen verdeeld over de eerste en tweede verdieping.
Binnen vallen daarnaast de open leefruimte, moderne keuken en sfeervolle haard op. Buiten vormt de royale overkapping een verlengstuk van de woonkamer en biedt de groen aangelegde achtertuin meerdere plekken om van het buitenleven te genieten.
Met 23 zonnepanelen, HR++ beglazing en isolatie van gevel, dak en vloer is bovendien aandacht besteed aan het wooncomfort.

Meesweg 11 ligt in Vilt, in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De woning bevindt zich in een groene woonomgeving met speelvoorzieningen in de directe nabijheid. Vilt ligt centraal in het Zuid-Limburgse Heuvelland, met Valkenburg, Maastricht en omliggende dorpen binnen bereik. Daarmee combineert de locatie een dorpse woonomgeving met een gunstige ligging ten opzichte van voorzieningen, natuur en omliggende plaatsen.

Kenmerken

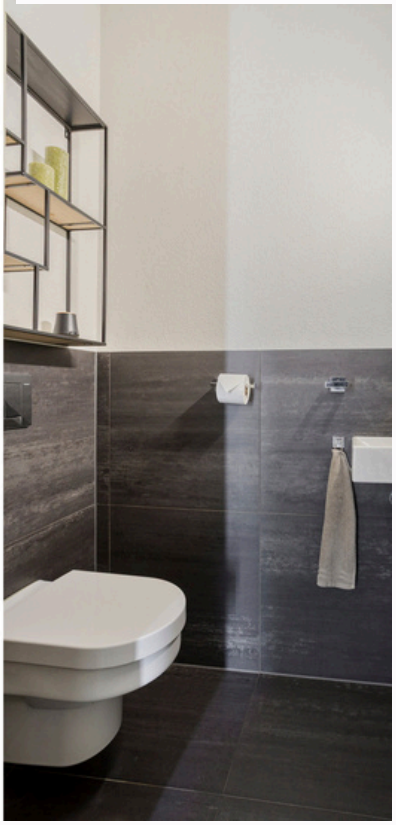
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 134 m^2
Perceeloppervlakte	: 385 m^2
Inhoud	: 534 m^3
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 2006
Energielabel	: A+

Isolatie en installaties

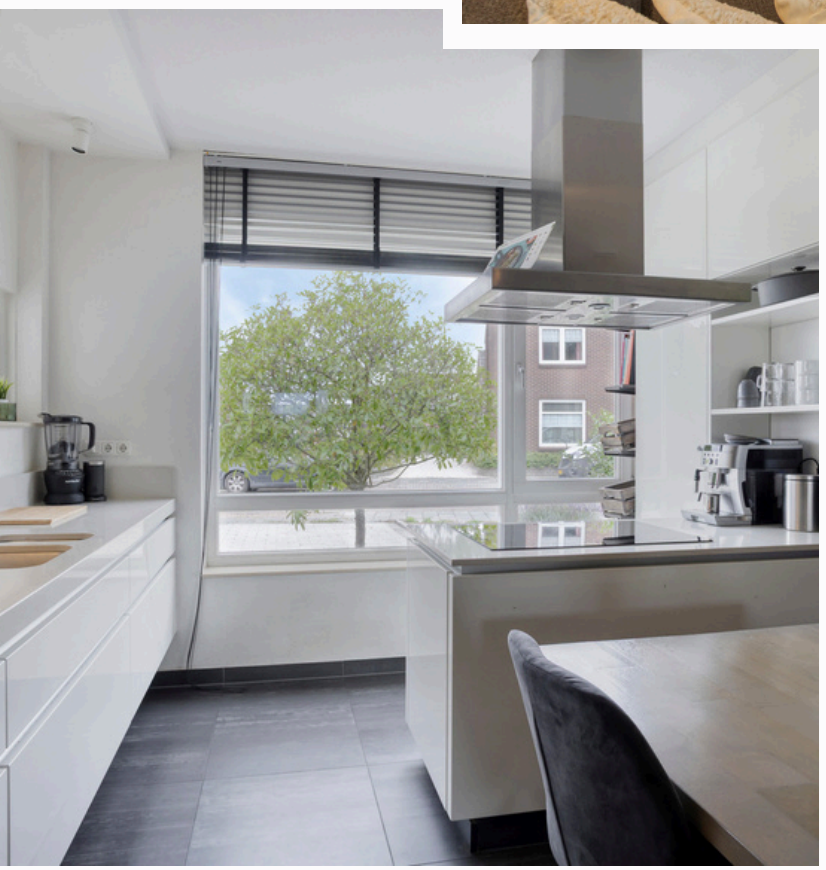
Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel, vloerverwarming
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 23
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 22 m^2
Eetkamer	: 21 m^2
Hal	: 3 m^2
Badkamer	: 5 m^2
Badkamer voorzieningen	: ligbad, dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m^2
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 11 m^2
Slaapkamer 2	: 16 m^2
Slaapkamer 3	: 11 m^2
Slaapkamer 4	: 15 m^2
Opbergruimte	: 7 m^2
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren, garage
Buitenruimte	: tuin en terras
Badkamer 2	: 4 m^2
Badkamer voorzieningen	: toilet, wastafel, whirlpool



Begane grond:
Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de hal. Vanuit hier zijn onder meer de toiletruimte, garage en woonruimte bereikbaar.



De keuken bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd met lichte fronten, donkere houtaccenten en een ruim werkblad. De opstelling biedt veel kast- en werkruimte en beschikt over diverse inbouwapparatuur. Een kookeiland vormt een natuurlijke overgang naar het eetgedeelte. Keuken, eetgedeelte en woonkamer lopen in elkaar over, waardoor een lange en open leefruimte ontstaat. De open houten trap vormt hierin een karaktervol element.De woonkamer ligt aan de achterzijde. De haard, opgenomen in een wand met steenafwerking, geeft de zithoek extra sfeer. Grote glazen deuren zorgen voor veel licht en verbinden de woonkamer direct met de overdekte buitenruimte en achtertuin.

Aan de achterzijde bevindt zich een volwaardige slaapkamer. De ligging op de begane grond, in combinatie met de naastgelegen badkamer, maakt slapen en baden op dezelfde woonlaag mogelijk. De badkamer is uitgevoerd in een donkere, eigentijdse kleurstelling en beschikt over een ligbad, afzonderlijke douche en wastafelmeubel. Deze indeling geeft de woning extra flexibiliteit. De kamer kan vanzelfsprekend ook worden gebruikt als werk-, hobby- of logeerkamer.
De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming m.u.v. de garage.

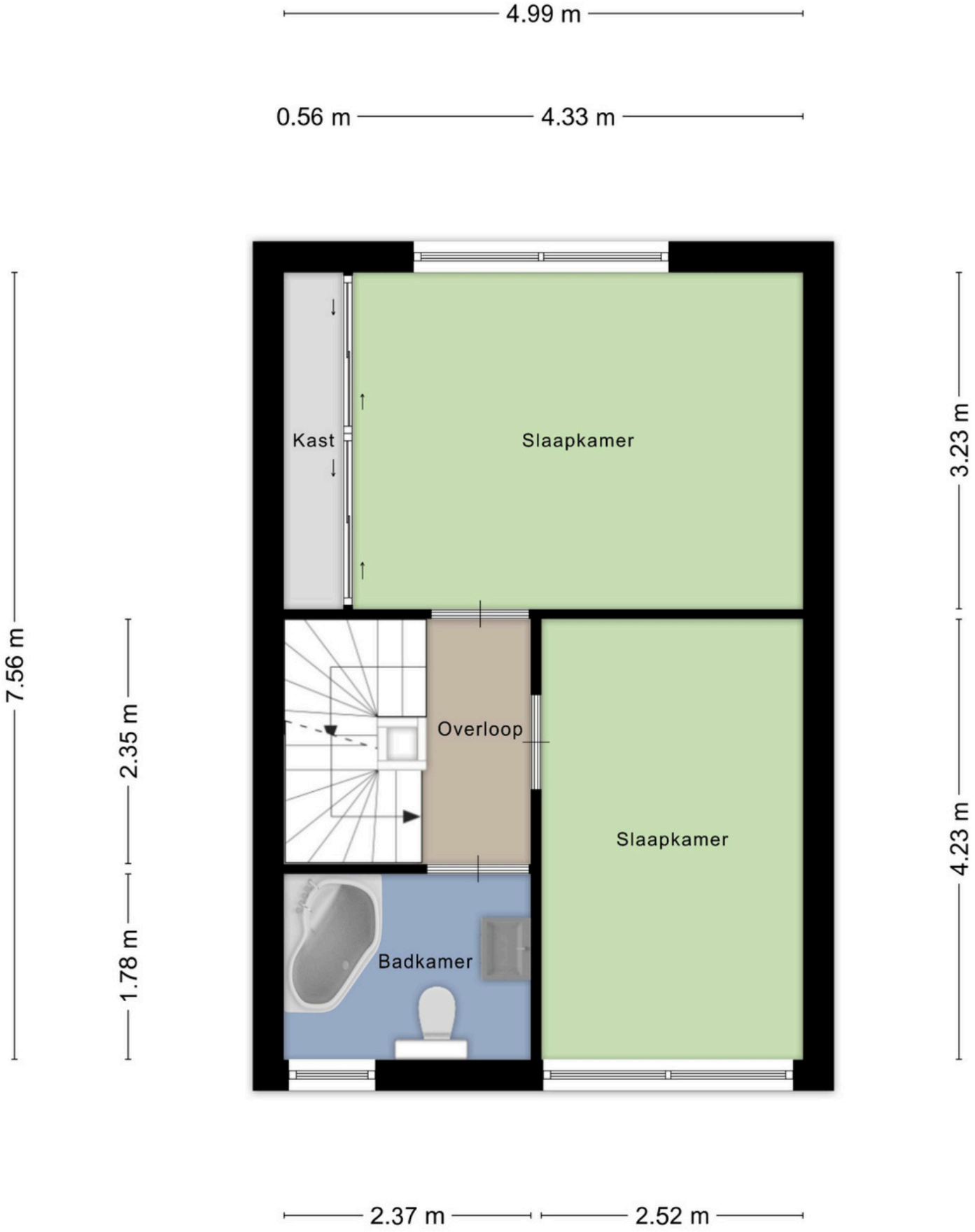
Eerste verdieping:
De trap leidt naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de tweede badkamer. De grootste slaapkamer ligt over vrijwel de volledige breedte van de woning en beschikt over een vaste kastenwand. Dankzij de royale maatvoering is hier voldoende ruimte voor een uitgebreide slaapkamerinrichting. Aan de andere zijde van de verdieping ligt de tweede slaapkamer. Ook deze kamer heeft goede afmetingen en kan naast slaapkamer bijvoorbeeld dienstdoen als werk- of kinderkamer. De tweede badkamer is voorzien van een ligbad, wastafel en toilet. Met twee slaapkamers en een complete badkamer vormt deze verdieping een praktisch en overzichtelijk slaapniveau.

Tweede verdieping:
Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Hier bevindt zich de vierde slaapkamer, uitgevoerd als ruime zolderkamer onder de kap. De zichtbare balken en houten wandafwerking geven deze ruimte een geheel eigen uitstraling. Daglicht komt onder meer via de gevel binnen en de aanwezige airconditioning draagt bij aan het comfort. De schuine dakvlakken zijn praktisch benut. Naast de slaapkamer is aanvullende kast- en bergruimte aanwezig en achter de lagere delen van het dak bevindt zich extra bergruimte. Door de maatvoering is deze verdieping geschikt als slaapkamer, maar ook als werk-, hobby- of tienerkamer.

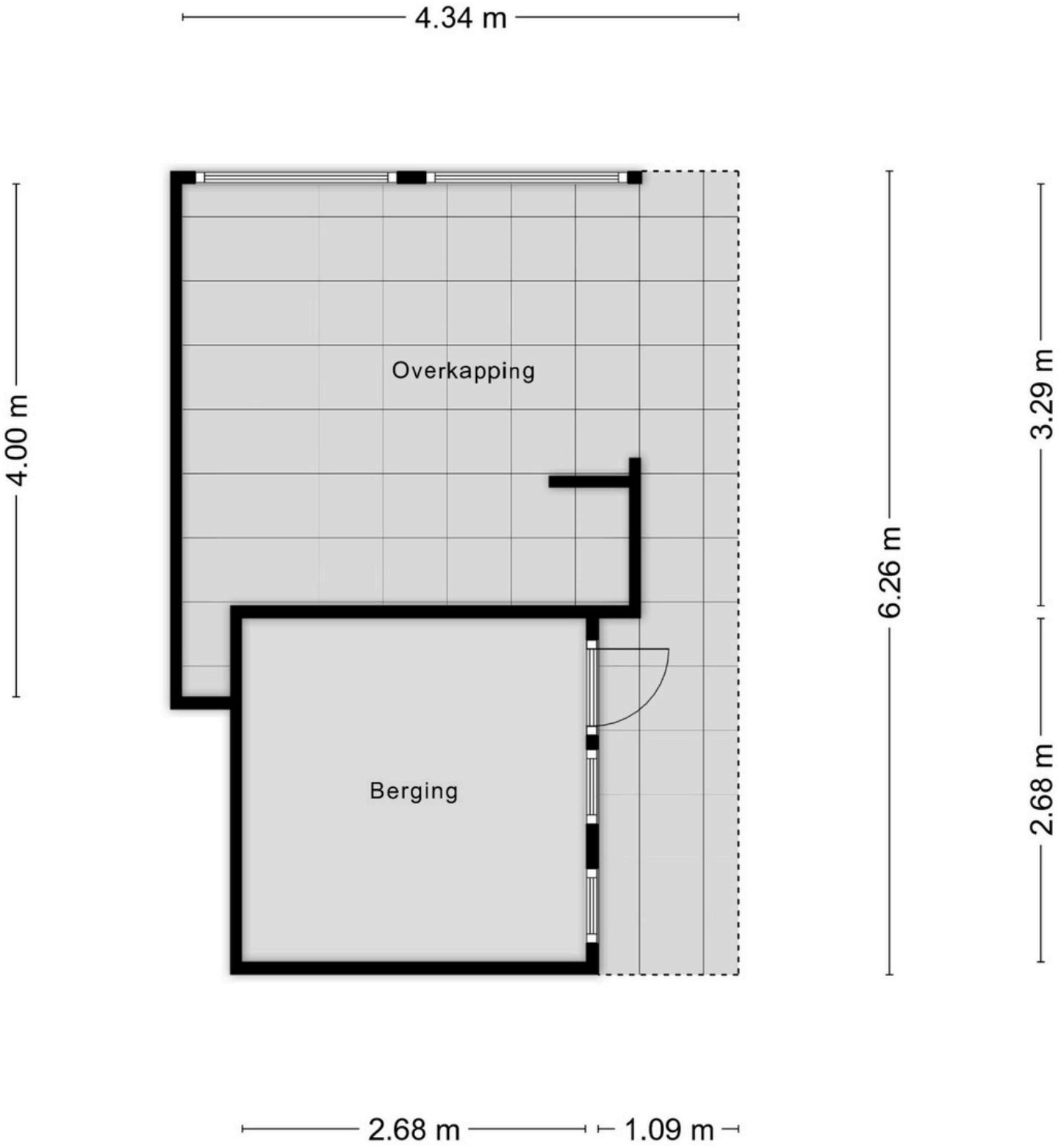
Tuin:

De achtertuin vormt een belangrijk onderdeel van het wooncomfort van Meesweg 11. Direct aansluitend op de woonkamer ligt een royale overkapping. Dankzij de brede glazen deuren ontstaat een sterke verbinding tussen binnen en buiten. Hier is volop plaats voor een comfortabele loungeopstelling, waardoor je ook bij minder goed weer beschut buiten kunt zitten. Verder is de tuin ingericht met verschillende terrassen, groenblijvende hagen, volwassen bomen en beplanting. De combinatie van groen en bestrating zorgt voor een verzorgde uitstraling en verschillende plekken om te eten, zitten of ontspannen. Achter in de tuin staat een vrijstaande berging met een oppervlakte van circa 7 m². Aan deze berging sluit eveneens een ruime overkapping aan.

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

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:

- De combinatie van een slaapkamer en badkamer op de begane grond, drie aanvullende slaapkamers op de verdiepingen en de uitgebreide buitenruimte maakt Meesweg 11 bijzonder veelzijdig in gebruik.
- De woning is volgens de beschikbare objectgegevens voorzien van gevel-, dak- en vloerisolatie;
- Hardhouten kozijnen met HR ++ beglazing;
- Daarnaast zijn 23 zonnepanelen, mechanische ventilatie en een cv-combi-installatie aanwezig. Op meerdere verdiepingen zijn airconditioningunits zichtbaar.
- De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming m.u.v. de garage;
- Energielabel A+;
- Vier slaapkamers: één op de begane grond, twee op de eerste verdieping en één op de tweede verdieping;
- Twee badkamers, waarvan één op de begane grond;
- Circa 17 m² overige inpandige ruimte;
- Circa 31 m² gebouwgebonden buitenruimte;
- Circa 7 m² externe bergruimte;
- Inpandige garage en eigen oprit;
- Royale overkapping direct achter de woonkamer;
- Vrijstaande berging met aanvullende overkapping achter in de tuin;

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. Tekenen van de overeenkomst

Deze afspraak vindt plaatst 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