



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Dorpstraat 70/70B,
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 de Dorpstraat 70/70B, 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 : € 550.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Aan de Dorpstraat 70 in het geliefde Heer ligt dit verrassend ruime en karakteristieke pand. Een woning die zich onderscheidt door haar royale leefruimtes, sfeervolle details, vier volwaardige slaapkamers, een grote zolderverdieping en een diepe achtertuin. De multifunctionele ruimte op de begane grond maakt het geheel extra interessant voor wie wonen en werken wil combineren.

De bovenwoning beschikt over energielabel A en biedt veel ruimte voor een gezin, thuiswerken, hobby's of gasten. Houten balken, zichtbaar metselwerk en de bijzondere indeling geven het huis een eigen karakter. Tegelijkertijd zijn belangrijke onderdelen gemoderniseerd, waaronder de badkamer en cv-installatie in 2024.

Dorpstraat 70 is gelegen op een centrale en goed bereikbare locatie in Heer, op korte afstand van het centrum van Maastricht. In de directe omgeving zijn diverse voorzieningen aanwezig, waaronder winkels, supermarkten en horecagelegenheden. Gratis parkeerruimte in omgeving aanwezig.

Kenmerken

Wijk	: Heer
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: tussenwoning
Woonoppervlakte	: 245 m ²
Perceeloppervlakte	: 428 m ²
Inhoud	: 868 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1979
Energie label	: A

Isolatie en installaties

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

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 50 m ²
Winkelruimte	: 38 m ²
Hal	: 14 m ²
Keuken	: 13 m ²
Badkamer	: 6 m ²
Toilet	: 1 m ²
Slaapkamer 1	: 14 m ²
Slaapkamer 2	: 14 m ²
Slaapkamer 3	: 13 m ²
Slaapkamer 4	: 11 m ²
Opbergruimte	: 30 m ²
Parkeergelegenheid	: vrij parkeren
Buitenruimte	: tuin
Zolder	: 19 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond

Via de ruime entree met meterkast en toilet bereik je zowel de bovenwoning als de multifunctionele ruimte op de begane grond.

Deze ruimte bestaat uit twee gedeeltes en heeft momenteel de bestemming gezondheidszorg. Hierdoor ontstaan interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld een praktijk, kantoor of andere passende beroepsmatige invulling, afhankelijk van het toegestane gebruik.

Aangrenzend bevindt zich een separate berging die uitstekend geschikt is voor fietsen en extra opslag. Vanuit de ruimte bereik je via een trap ook de hoger gelegen achtertuin.







Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevindt zich het hart van de woning: een bijzonder royale en sfeervolle L-vormige woonkamer. De houten balken en het zichtbare metselwerk geven deze verdieping een warme en karakteristieke uitstraling. Door de royale afmetingen is er volop ruimte voor verschillende zit- en eetgedeeltes. De indeling biedt daarmee veel vrijheid om de verdieping helemaal naar je eigen woonstijl in te richten.





Aan de achterzijde ligt de gesloten keuken, voorzien van onder andere een koelkast, vaatwasser, gaskookplaat en inbouwoven. Vanuit zowel de keuken als de woonkamer heb je directe toegang tot de achtertuin. Een waardevolle combinatie van veel leefruimte binnen en een royale buitenruimte.

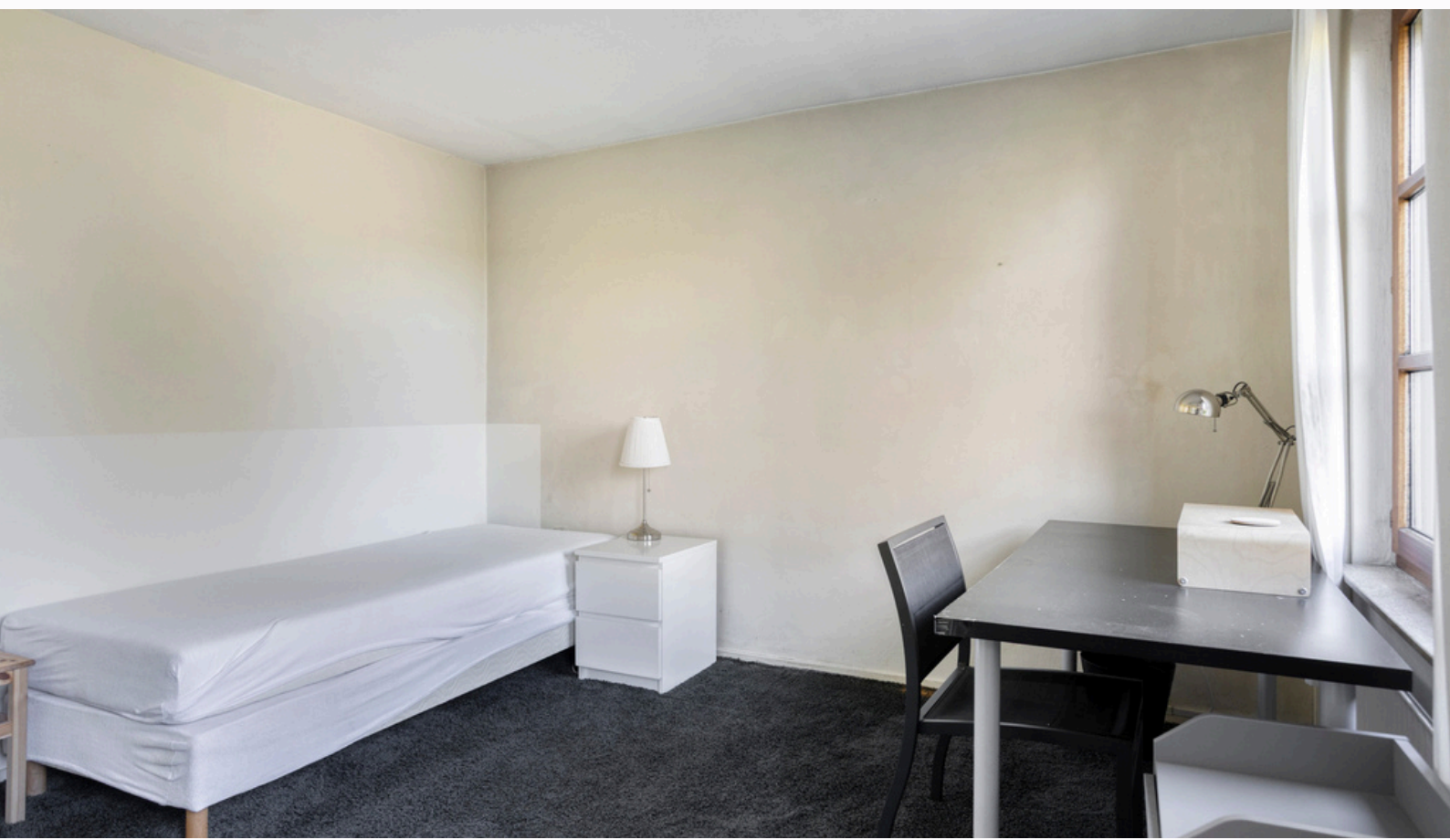




Tweede verdieping:

De tweede verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers van goed formaat. Twee kamers liggen aan de voorzijde en twee aan de achterzijde. Hierdoor is deze verdieping uitstekend geschikt voor een gezin, maar bijvoorbeeld ook voor het combineren van slaapkamers met een thuiswerkplek of logeerkamer. Centraal op de verdieping bevindt zich de ruime badkamer, die in 2024 volledig is gerenoveerd. De moderne badkamer is voorzien van een dubbele wastafel, zwevend toilet en royale inloopdouche. Ook is hier een extra aansluiting voor een wasmachine gerealiseerd.

Voor wie het pand als belegging wil benutten, sluit de bestaande indeling van deze verdieping goed aan op de aanwezige omgevingsvergunning voor vier studentenkamers.





Derde verdieping:

Via de trap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Deze verdieping biedt veel aanvullende ruimte en kan uitstekend worden gebruikt als werk-, hobby-, speel- of logeerruimte.

De zolderkamer beschikt over een Velux-dakraam en praktische bergruimte onder de schuine kap. Daarnaast zijn er twee separate bergruimtes aanwezig. In één daarvan bevinden zich de cv-installatie, een wasbak en aansluitingen voor wasmachine en wasdroger.

De zolder is momenteel niet vergund als studentenkamer.



Buitenruimte:

Een belangrijk pluspunt is de royale en diepe achtertuin. Vanuit de woonverdieping heb je rechtstreeks toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten prettig met elkaar verbonden zijn.

De tuin biedt volop ruimte om verschillende zones te creëren, bijvoorbeeld voor een groot terras, groen, spelen of ontspannen. Een buitenruimte van dit formaat is een waardevolle aanvulling op de royale woonoppervlakte van het pand.

Wonen met extra mogelijkheden:

Dorpstraat 70 is in de eerste plaats een bijzonder ruim woonhuis met veel flexibiliteit. Vier slaapkamers, een grote woonkamer, moderne badkamer, royale zolder en diepe tuin vormen een sterke basis voor comfortabel wonen.

De multifunctionele ruimte op de begane grond voegt daar een interessante extra dimensie aan toe. Denk aan wonen en werken onder één dak, een eigen praktijk- of kantoorruimte of een andere passende invulling.

Daarnaast beschikt het pand over een omgevingsvergunning voor vier studentenkamers. Daarmee blijft ook verhuur een mogelijkheid. Het pand wordt volledig vrij van huur opgeleverd, zodat je als koper zelf de keuze hebt.



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

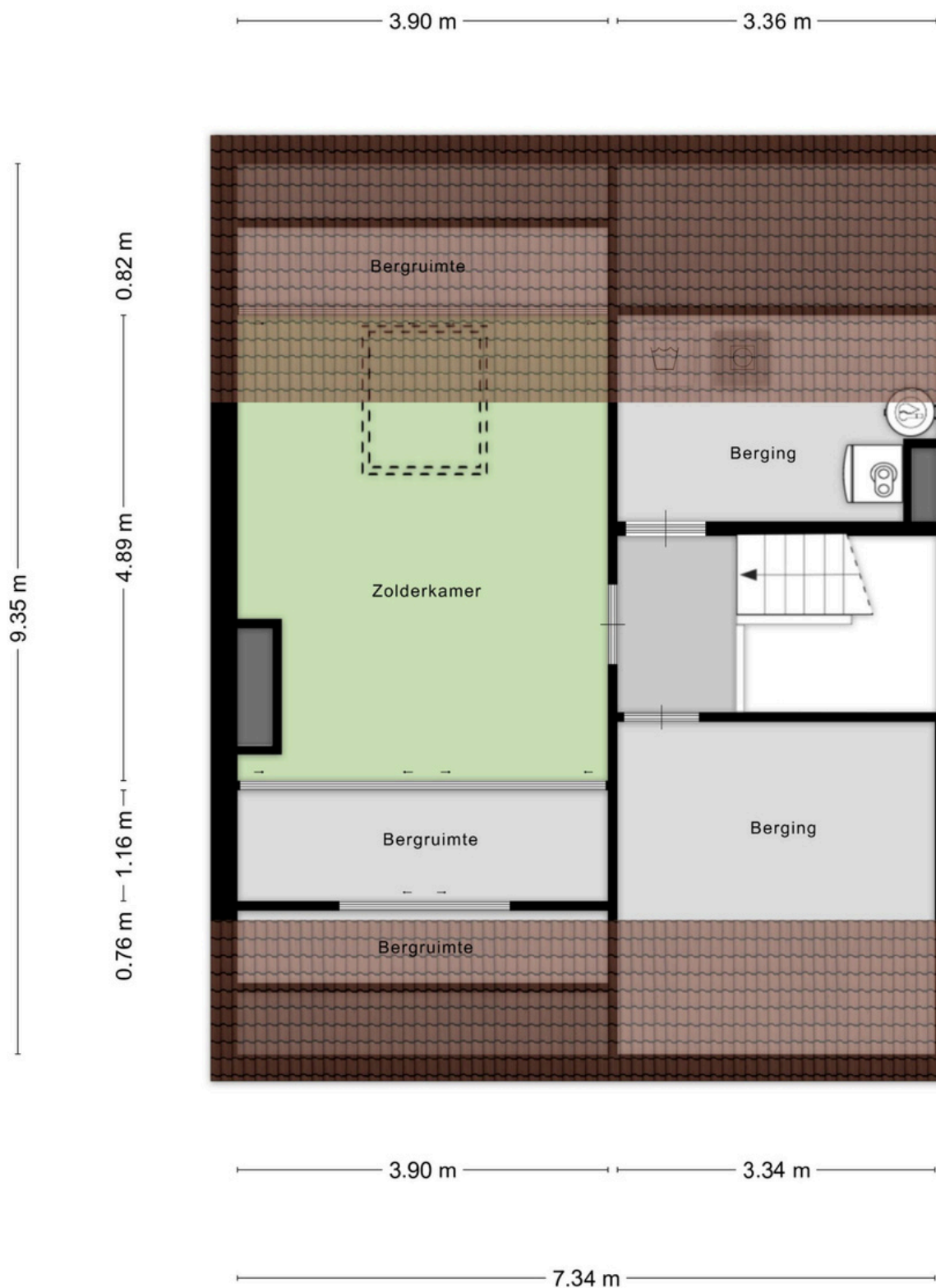
1.77 m

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:

- Karakteristiek en verrassend ruim pand op centrale locatie in Heer;
- royale bovenwoning met vier volwaardige slaapkamers;
- bijzonder ruime L-vormige woonkamer met karakteristieke details;
- moderne badkamer, volledig gerenoveerd in 2024;
- zeer ruime zolderverdieping met aanvullende gebruiks- en bergruimte;
- royale en diepe achtertuin;
- multifunctionele ruimte op de begane grond, momenteel met bestemming gezondheidszorg;
- uitstekende mogelijkheden om wonen en werken te combineren;
- bovenwoning (70B) beschikt over energielabel A, geldig tot 27 juli 2036;
- begane grond (70) beschikt over energielabel B, geldig tot 27 juli 2036;
- Nefit cv-ketel uit 2024, eigendom;
- dak en spouw voorzien van isolatie;
- hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- elektrische rolluiken aan de achterzijde van de eerste verdieping;
- elektrisch zonnescherm;
- omgevingsvergunning aanwezig voor vier studentenkamers;
- pand wordt vrij van huur opgeleverd;
- daarmee interessant voor eigen bewoning, wonen en werken én verhuur.

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