



Pooters makelaardij
Pro Housing



**Geneinde 19,
Itteren**

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 Geneinde 19, Itteren. 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 : € 325.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In deze rustige en dorpse woonomgeving in de kern van Itteren staat deze verrassend ruime woning met een royale garage, oprit en tuin. Dankzij de royale maatvoering en indeling vormen een uitstekende basis om de woning naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. Itteren staat bekend om de combinatie van een rustige, groene omgeving en de gunstige ligging ten opzichte van Maastricht. Vanuit de woning zijn de mooie natuurgebieden en de omliggende dorpen dichtbij, terwijl de voorzieningen en levendigheid van Maastricht goed bereikbaar zijn. Een fijne woonomgeving voor wie graag ruim en rustig woont, maar de stad binnen handbereik wil houden.

Wonen in Itteren betekent wonen met een heerlijk dorpse sfeer, veel groen en ruimte om je heen. Het dorp ligt aan de noordzijde van Maastricht en wordt omringd door het karakteristieke Limburgse landschap. De combinatie van de rustige ligging en de nabijheid van Maastricht maakt Itteren een fijne woonomgeving voor wie graag de ruimte en gemoedelijkheid van een dorp ervaart, zonder de stad uit het oog te verliezen. Ook Meerssen en de omliggende dorpen zijn goed bereikbaar.

Kenmerken

Wijk	: Itteren
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Geschakelde woning
Woonoppervlakte	: 184 m ²
Perceeloppervlakte	: 429 m ²
Inhoud	: 651 m ³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: Redelijk
Bouwjaar	: 1960
Energie label	: D

Isolatie en installaties

Verwarming	: Cv
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Natuurlijk
Beglazing woonkamer	: Dubbel
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 29 m ²
Hal	: 13 m ²
Keuken	: 23 m ²
Badkamer	: 9 m ²
Badkamer voorzieningen	: Ligbad, douche, toilet, wastafel
Slaapkamer 1	: 22 m ²
Slaapkamer 2	: 17 m ²
Slaapkamer 3	: 11 m ²
Slaapkamer 4	: 35 m ²
Bijkeuken	: 14 m ²
Opbergruimte	: 12 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: Enkel
Garage	: 46 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren, garage, oprit
Buitenruimte	: Tuin



Begane grond:

Via de entree bereik je de ruime hal, van waaruit de woonkamer, keuken en trap naar de verdieping toegankelijk zijn. De woonkamer is royaal van formaat en beschikt over diverse raampartijen voor een aangename lichtinval. De keuken bevindt zich verder naar de achterzijde. Deze is vrij eenvoudig en voorzien van beperkte inbouwapparatuur waaronder een spoelbak, afzuigkap en gaskookplaat. Aan de achterzijde ligt aansluitend een ruime bijkeuken waar voorheen de voormalige keuken was gesitueerd. Deze keukenopstelling is nog intact en biedt diverse mogelijkheden en opslag. Hier zijn tevens de aansluitingen voor het witgoed aanwezig





De bijkeuken biedt tevens doorgang naar de huidige badkamer welke is voorzien van een ligbad, separate douche, wastafel en toilet. Voor wie de woning anders wil indelen, biedt de eerste verdieping mogelijkheden om de badkamer op een andere plek te realiseren, waardoor de begane grond opnieuw ingericht kan worden.





Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt maar liefst drie ruime slaapkamers. De kamers zijn stuk voor stuk van goed formaat en bieden verschillende mogelijkheden voor bijvoorbeeld een gezin, thuiswerkplek of hobbyruimte. Een van de slaapkamers biedt doorgang naar een bergruimte waar tevens de cv-ketel is gesitueerd. Centraal op de verdieping bevindt zich de overloop met de vaste trap naar de tweede verdieping.





Tweede verdieping

Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een verrassend ruime zolderkamer. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden gebruikt als extra slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of bergruimte.



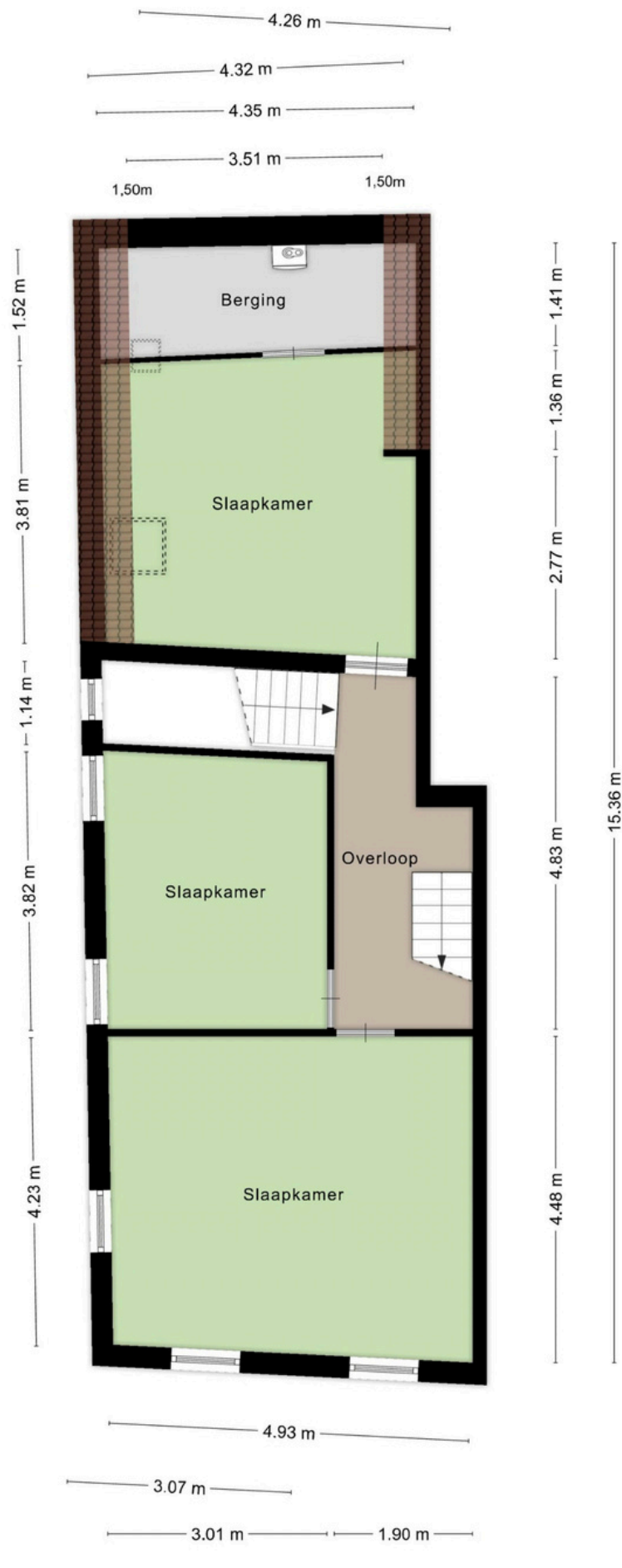


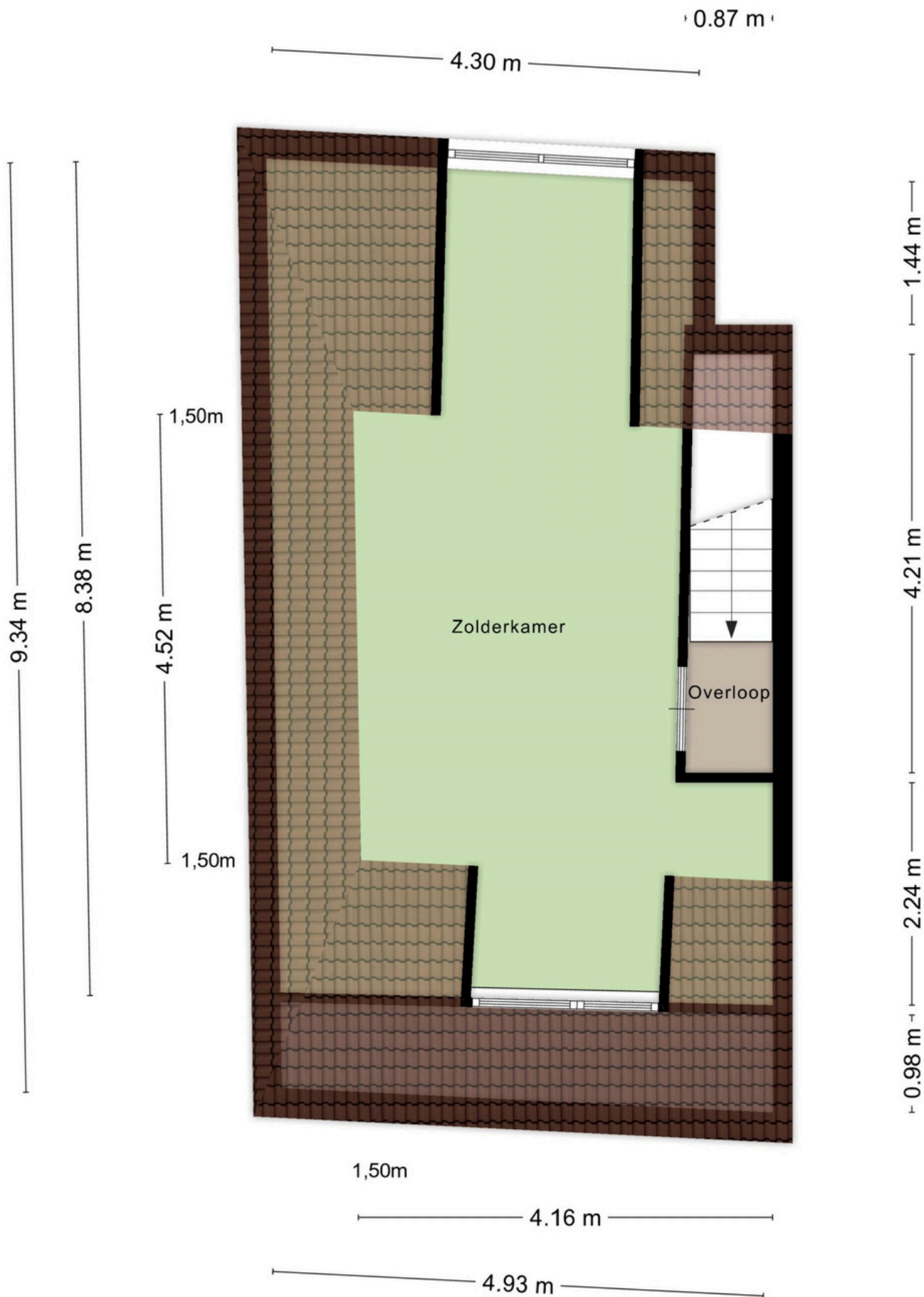
Garage, oprit en tuin:

Een bijzonder pluspunt van deze woning is de zeer royale garage van circa 46 m². De garage biedt niet alleen ruimte voor het stallen van een auto, maar is dankzij de afmetingen ook bijzonder geschikt voor een hobbyist, klusser of liefhebber die behoefte heeft aan een grote werk- of opslagruimte. Vanuit de garage is bovendien de achtergelegen tuin bereikbaar. De achtertuin is momenteel eenvoudig aangelegd, maar biedt voldoende ruimte om naar eigen inzicht een fijne buitenruimte te creëren. Aan de voorzijde beschikt de woning over een ruime oprit met nog een aparte berging voor bijvoorbeeld fietsen of de afvalcontainers.





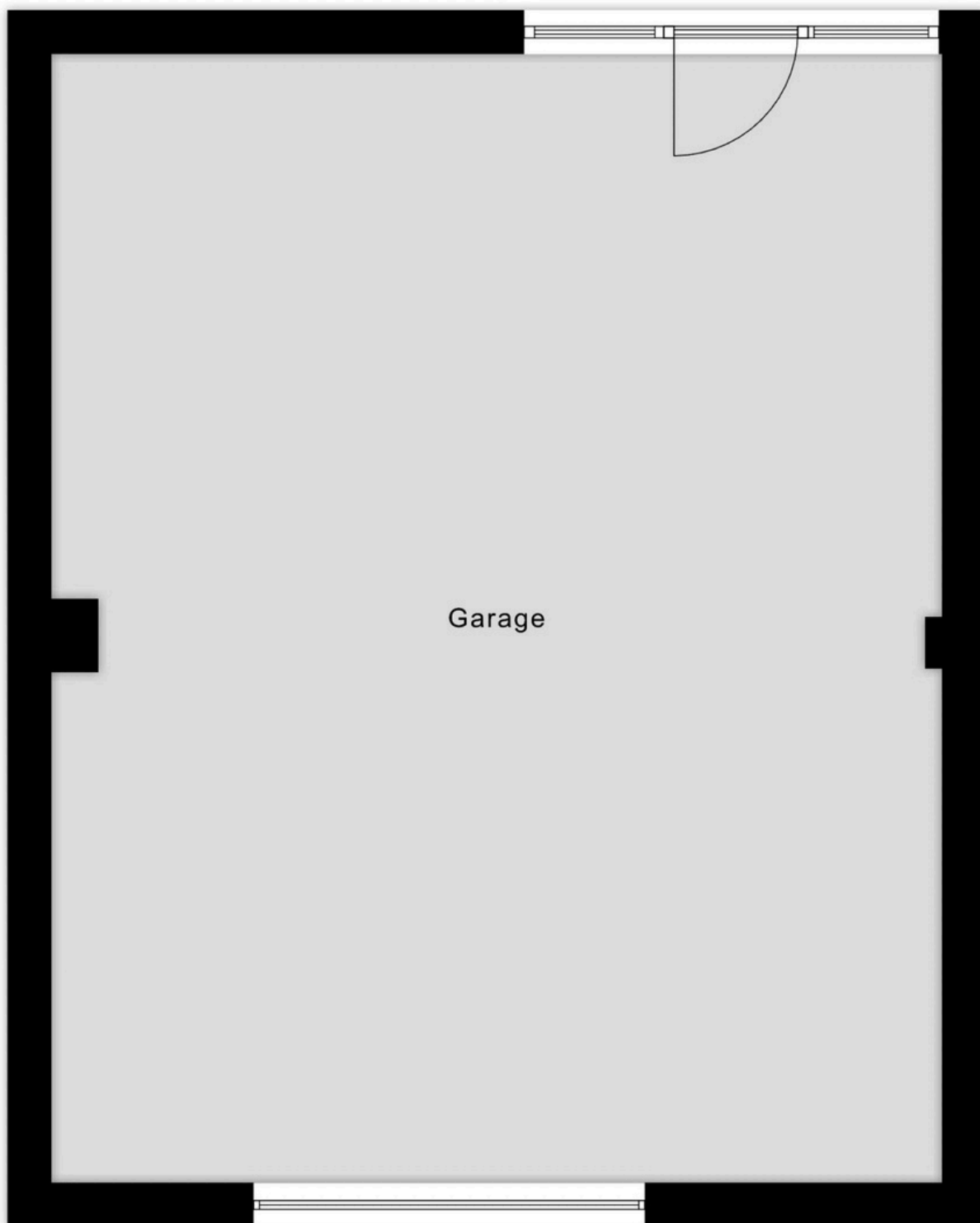




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

6.04 m

7.67 m



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:

- Bouwjaar 1960;
- Definitief energielabel D, geldig tot 19-07-2033;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels cv ketel, Bosch HRC 30 II bj. 2013, gehuurd a € 45,- per maand;
- Grotendeels voorzien van houten kozijnen en dubbelglas;
- Zeer royale vertrekken bieden potentie voor verschillende woonwensen;
- Mogelijkheid om de badkamer naar de eerste verdieping te verplaatsen;
- Zeer royale garage van maar liefst 46m²;
- Achtertuin met diverse mogelijkheden bereikbaar via de garage;
- Ruime oprit aan de voorzijde;
- Rustig gelegen in de kern van Itteren;
- Gunstige ligging ten opzichte van Maastricht en Meerssen.

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