



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Orleansplein 20 B,
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 Orleansplein 20 B 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 : € 435.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze sfeervolle jaren '30-woning heeft alles in zich voor comfortabel en sfeervol wonen. Achter de charmante gevel schuilt een verrassend ruime bovenwoning met een lichte woonkamer, meerdere slaapkamers, een verzorgde keuken en badkamer en een heerlijke overdekte buitenruimte. Authentieke elementen geven de woning karakter, terwijl de afwerking zorgt voor een eigentijdse uitstraling.

Het Orleansplein is gelegen aan de westzijde van Maastricht, in de populaire wijk Brusselsepoort. De ligging combineert het gemak van de stad met een prettige woonomgeving. Vanuit hier staat men binnen enkele minuten in het historische en bruisende centrum van Maastricht, waar een grote diversiteit aan winkels, restaurants, cafés en andere voorzieningen te vinden is.

Kenmerken

Wijk	: Brusselsepoort
Soort	: appartement
Type appartement	: bovenwoning
Woonoppervlakte	: 142 m ²
Inhoud	: 470 m ³
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1934
Energie label	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

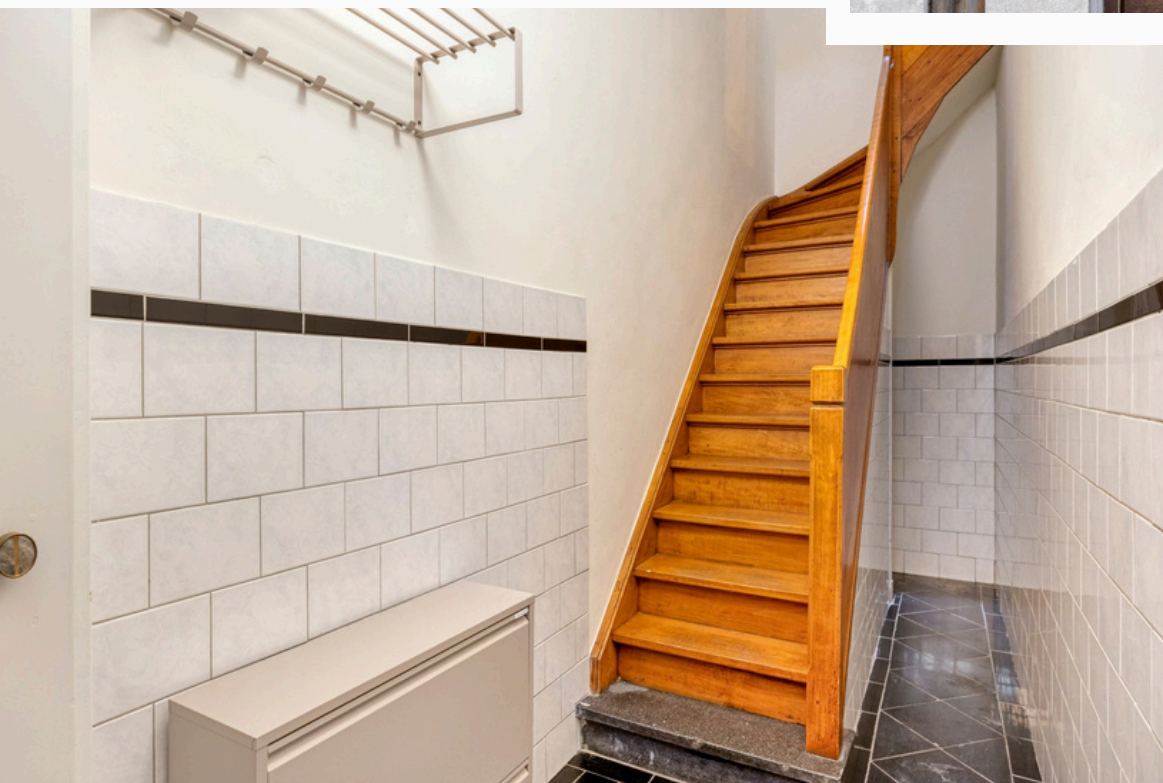
Woonkamer	: 40 m ²
Hal	: 7 m ²
Keuken	: 8 m ²
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4-pits gasfornuis, oven, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 8 m ²
Badkamer voorzieningen	: ligbad, douche, dubbele wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 17 m ²
Slaapkamer 2	: 15 m ²
Slaapkamer 3	: 11 m ²
Opbergruimte	: 9 m ²
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren
Buitenruimte	: balkon
Buitenruimte	: 8 m ²
Toilet 2	: 1 m ²
Toilet voorzieningen 2	: toilet, fonteintje
Kelder	: 30 m ²



Begane grond:

De eigen entree bevindt zich op de begane grond en wordt volledig privé gebruikt; er is dus geen gedeelde entree met de buurwoning. Al bij binnenkomst wordt duidelijk dat dit een woning met karakter is. Het authentieke trappenhuis, de originele details en de fraaie uitstraling van het pand zetten direct de toon voor wat zich op de bovengelige verdiepingen bevindt.

Vanuit de entree is tevens de kelder bereikbaar. Deze is opvallend ruim en biedt volop praktische bergruimte. De kelder is daardoor ideaal voor het opbergen van fietsen, voorraad en andere spullen die men liever uit het zicht houdt. Ook in de hal zelf is voldoende ruimte aanwezig om bijvoorbeeld een fiets te stallen.





Eerste verdieping:

Via het karakteristieke trappenhuis bereikt men de eerste verdieping. Hier bevindt zich het hart van de woning: de sfeervolle woonkamer. Wat deze ruimte bijzonder maakt, is de royale opzet en de manier waarop verschillende leefruimtes van elkaar kunnen worden gescheiden. De karakteristieke schuifdeuren geven de woonkamer niet alleen een authentieke uitstraling, maar zorgen er ook voor dat de ruimte naar wens kan worden ingedeeld. Zo ontstaat moeiteloos een gezellige zitkamer, een separate eetkamer en bijvoorbeeld nog een extra zit-, werk- of leesruimte.





De combinatie van de fraaie erker, de grote raampartijen, het glas-in-lood en de karakteristieke inbouwkasten maakt de woonkamer tot een van de absolute eyecatchers van de woning. De authentieke details zijn hier niet slechts aanwezig, maar vormen echt onderdeel van de sfeer. Tegelijkertijd zorgen de verschillende ruimtes en de royale maatvoering ervoor dat het geheel ook praktisch is in het dagelijks gebruik.





Aan de voorzijde bevindt zich de keuken. Deze is verrassend ruim en praktisch ingedeeld. De keuken is netjes afgewerkt en sluit met zijn uitstraling goed aan bij het karakter van de woning. De keuken is onder andere voorzien van een koelkast, oven, vaatwasser en een 4-pits gasfornuis.

Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat toilet.





Tweede verdieping:

De tweede verdieping vormt de slaapverdieping en biedt twee goed bemeten slaapkamers, een royale badkamer en een tweede toilet.

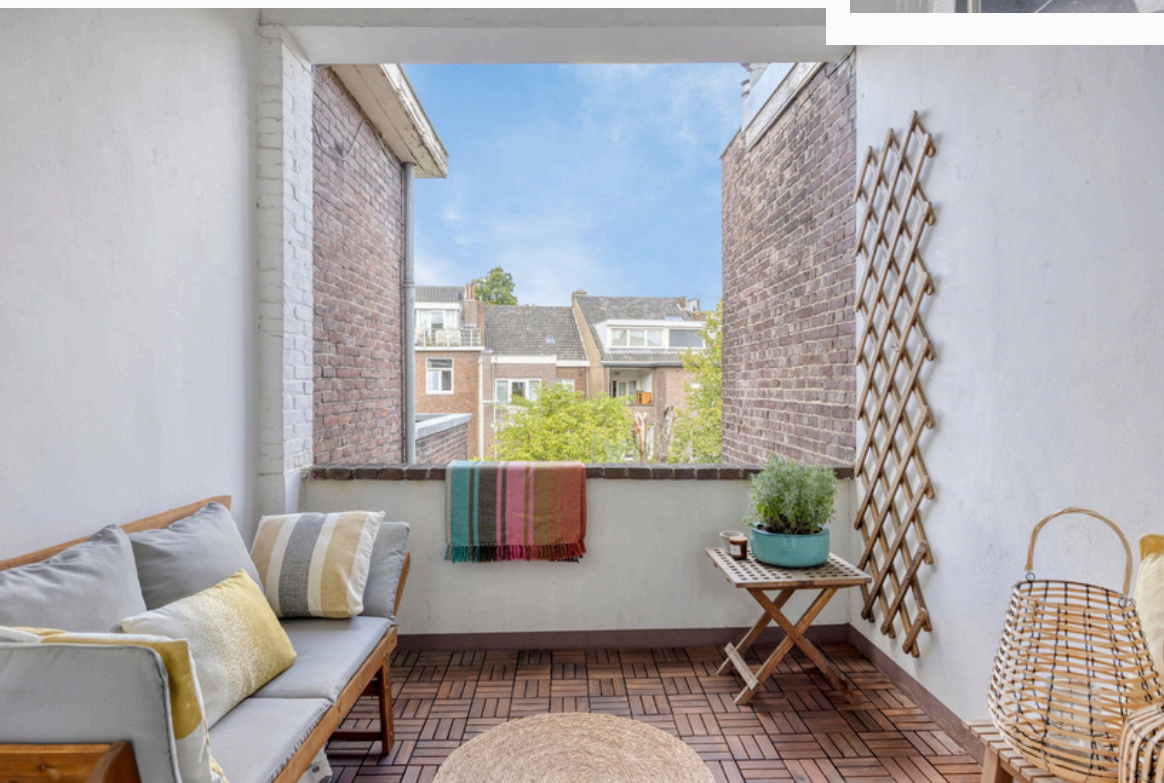
De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde en is royaal van formaat. De kamer beschikt over een karakteristieke schouw, waarmee ook hier het oorspronkelijke karakter van de woning duidelijk zichtbaar blijft. Het Franse balkon zorgt voor extra sfeer en brengt bovendien veel daglicht naar binnen. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor een groot bed en een royale kastenopstelling.





De tweede slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en beschikt over een mooie loggia. Deze overdekte buitenruimte is niet alleen een sfeervol verlengstuk van de slaapkamer, maar biedt dankzij de beschutte ligging ook een prettige mate van privacy. Een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten.

De royale badkamer is netjes en verzorgd afgewerkt en beschikt over een ligbad, een separate douche en twee wastafels. Ook hier is gekozen voor een uitstraling die goed aansluit bij het karakter van de woning. Een separaat toilet bevindt zich op de overloop.

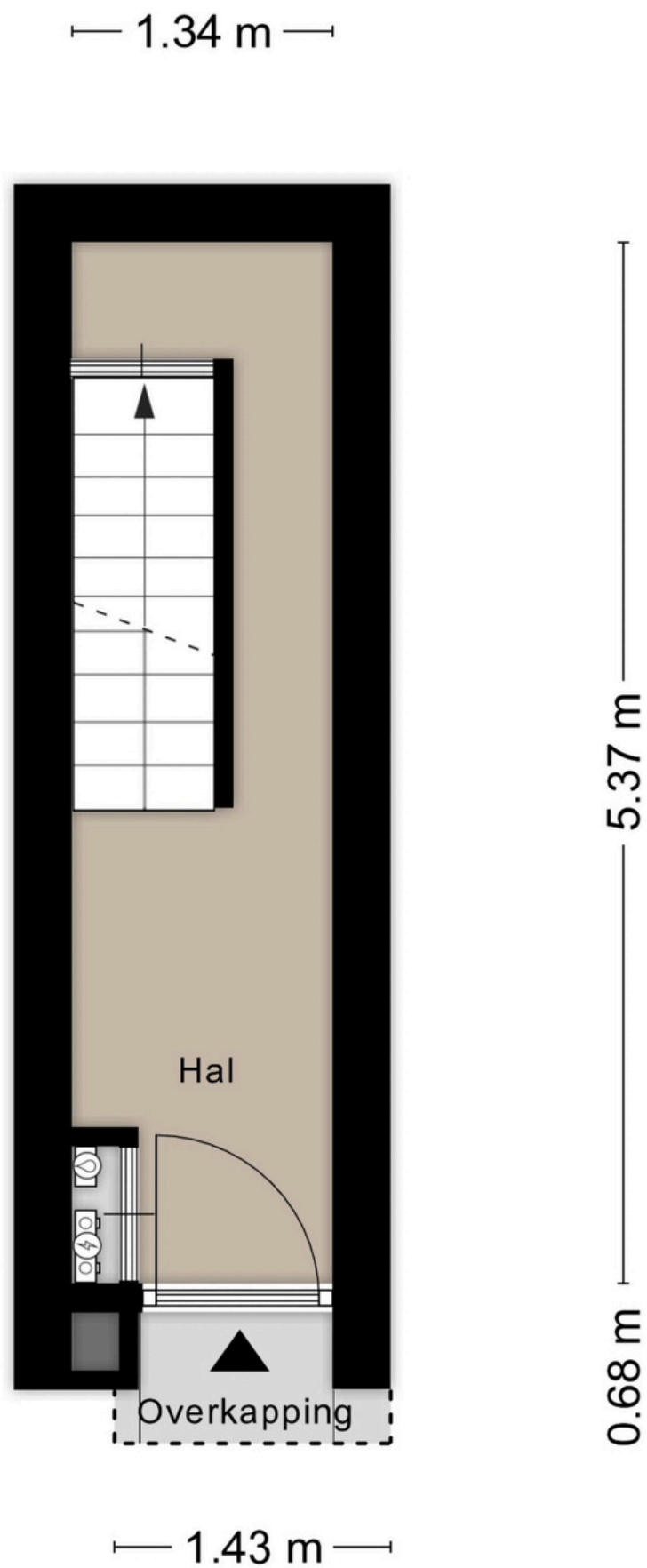




Derde verdieping:

Via het karakteristieke trappenhuis wordt de derde verdieping bereikt. Hier bevindt zich een derde slaapkamer die voor verschillende doeleinden kan worden gebruikt. De ruimte is bijvoorbeeld uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek. Het dakraam zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en daarnaast beschikt deze verdieping over praktische bergruimte. Hier bevindt zich tevens de cv-installatie. De aansluitingen voor de wasmachine en droger zijn ondergebracht in een separate ruimte.





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

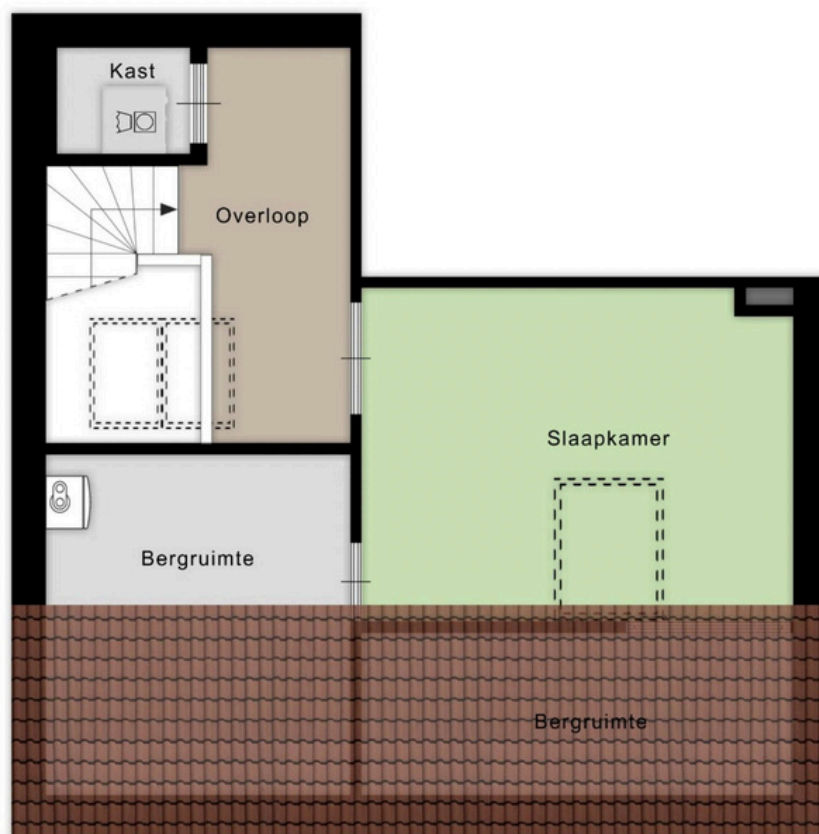
1.17 m 1.26 m

6.57 m

2.99 m 2.44 m 0.93 m

4.90 m

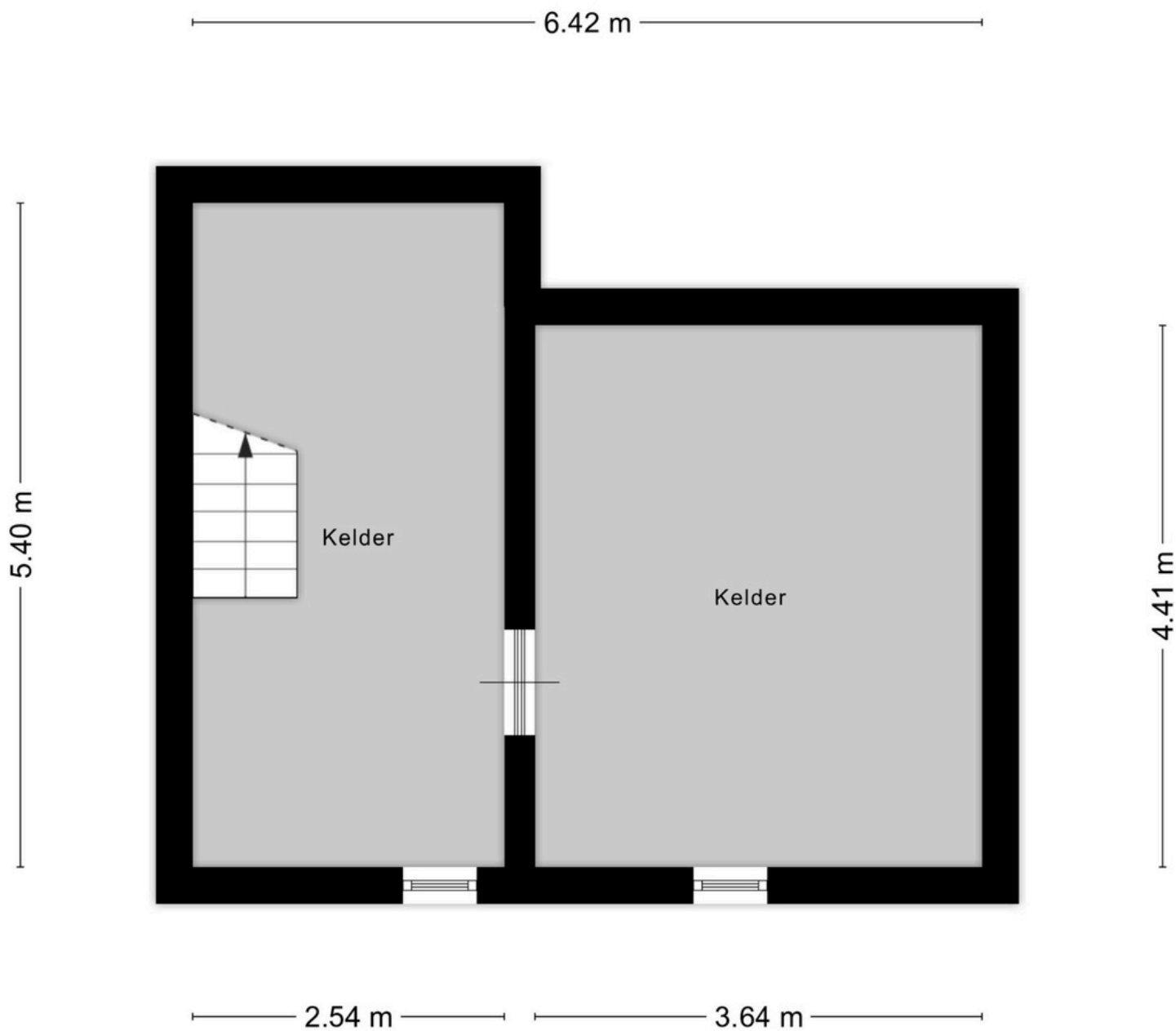
1,50m



2.67 m 3.79 m

6.56 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

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 VvE kosten bedragen € 50 per maand voor o.a. opbouwen reservefonds;
- Verwarming en warm water worden verkregen middels cv-installatie in eigendom (bouwjaar 2023);
- De woning beschikt over eigen aansluiten voor gas, water & elektra;
- Moderne meterkast met 8 groepen;
- Energielabel B, geldig tot 05-10-2036;
- Het appartement is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Onder de in 2024 gelegde laminaatvloer ligt de originele grenenhouten vloer, die in goede staat verkeert;
- Volop parkeermogelijkheid met vergunning;
- Rustige ligging op korte afstand van het Maastrichtse stadscentrum;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

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