

Pooters makelaardij
Pro Housing

# Beatrixstraat 35, Cadier en Keer

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 Beatrixstraat 35, Cadier en Keer. 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 | : € 469.000,- k.k. |
| Aanvaarding | : in overleg |

In het groene en geliefde Cadier en Keer, gelegen in een verkeersvriendelijke en rustige woonomgeving, bevindt zich deze charmante halfvrijstaande eengezinswoning met inpandige garage. Een aantrekkelijke woning die rust, comfort en ruimte op een prettige manier combineert en bovendien volop mogelijkheden biedt om de woning geheel naar eigen wens verder te ontwikkelen. De woning beschikt momenteel over twee royale slaapkamers en een ruime badkamer. De praktische indeling maakt dit huis geschikt voor uiteenlopende woonwensen, terwijl de huidige zolderverdieping nog extra perspectief biedt.

Cadier en Keer, gemeente Eijsden-Margraten, ligt aan de provinciale weg tussen Maastricht, Gulpen en Vaals (de N278) en staat door zijn ligging dicht bij Maastricht bekend als een forensendorp met een gezellig kerkplein en oude boerenhoeves. Het landelijk gebied rondom het dorp vormt de entree naar het Zuid-Limburgse Heuvelland met o.a. heuvelachtige bossen, akkers, verstopte mergelgroeves, omvangrijk religieus erfgoed en een riant panorama op Maastricht en het Maasdal.

## Kenmerken

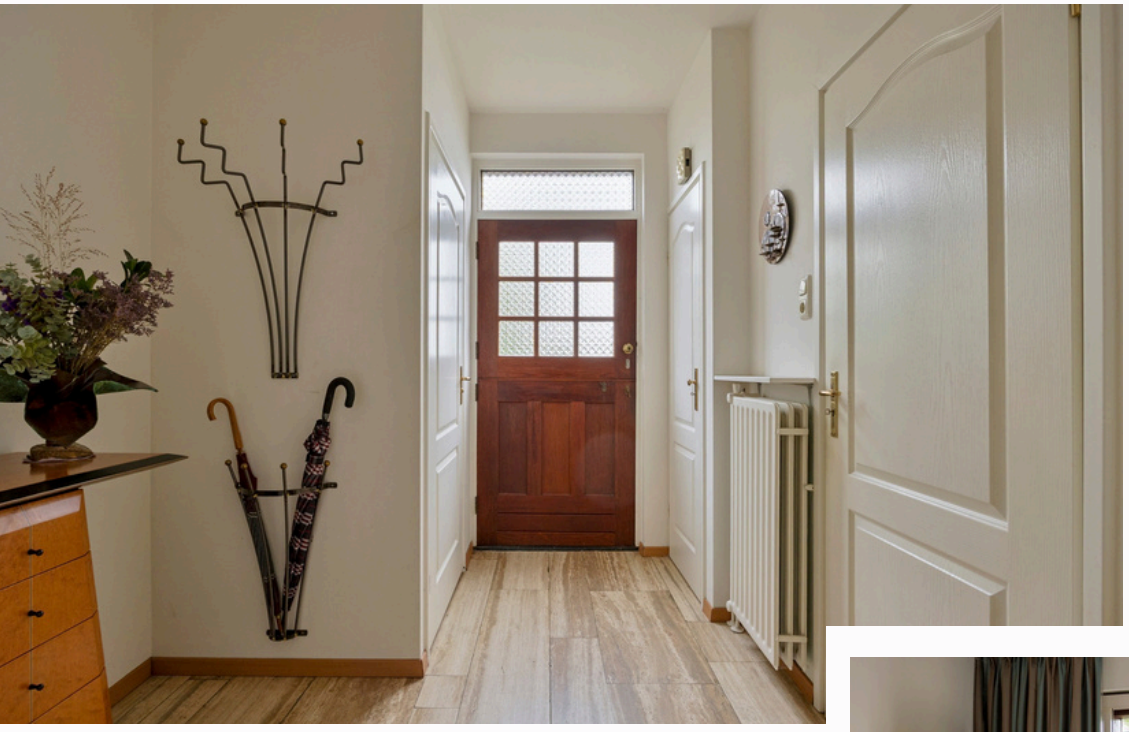
| | |
|---|---|
| Soort | : woonhuis |
| Bouwaard | : 2-onder-1-kapwoning |
| Woonoppervlakte | : 118 $m^2$ |
| Perceeloppervlakte | : 299 $m^2$ |
| Inhoud | : 544 $m^3$ |
| Aantal slaapkamers | : 2 slaapkamer(s) |
| Staat | : goed |
| Bouwjaar | : 1972 |
| Energielabel | : C |

**Isolatie en installaties**

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

**Afmetingen en voorzieningen**

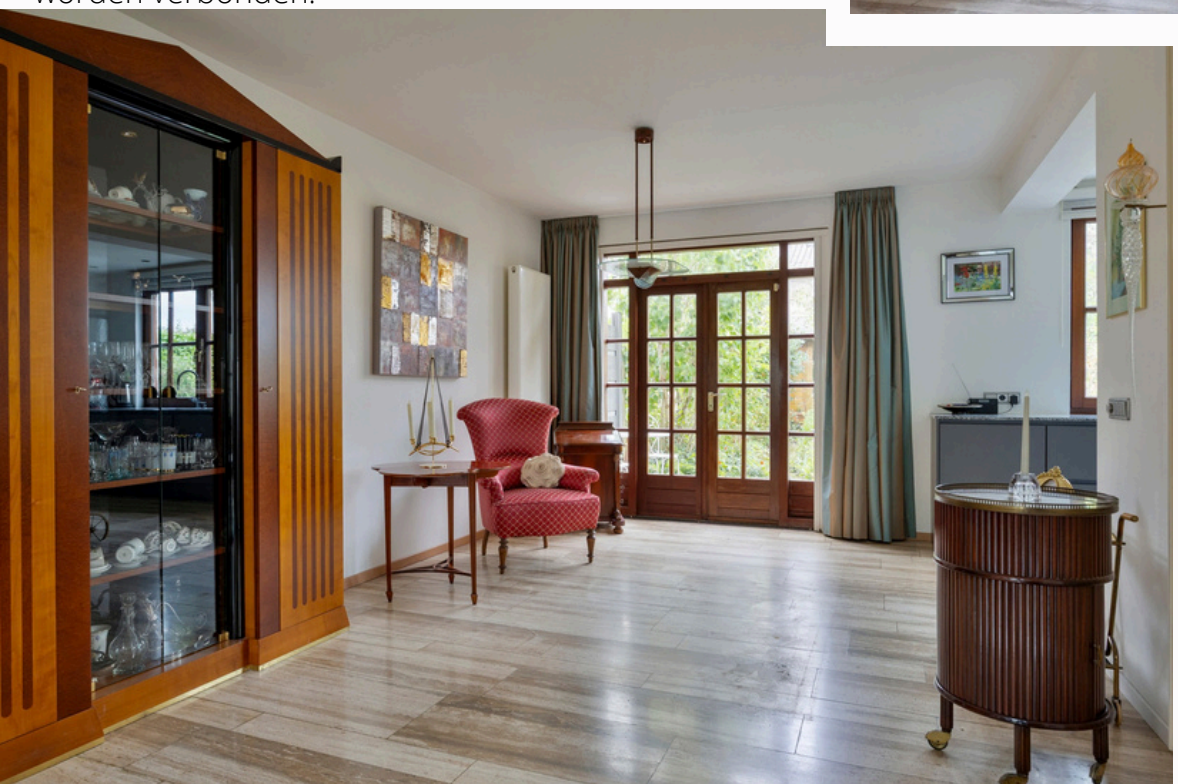
| | |
|---|---|
| Woonkamer | : 41 $m^2$ |
| Hal | : 6 $m^2$ |
| Keuken | : 9 $m^2$ |
| Keuken apparatuur | : spoelbak, 5 pits kookplaat, inductie, oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap |
| Badkamer | : 12 $m^2$ |
| Badkamer voorzieningen | : ligbad, douche, toilet, wastafel, bidet |
| Toilet | : 1 $m^2$ |
| Toilet voorzieningen | : toilet, fonteintje |
| Slaapkamer 1 | : 11 $m^2$ |
| Slaapkamer 2 | : 18 $m^2$ |
| Opbergruimte | : 6 $m^2$ |
| Garage | : Ja |
| Garage type | : enkel |
| Garage | : 16 $m^2$ |
| Parkeergelegenheid | : vrij parkeren, oprit |
| Buitenruimte | : balkon, tuin en terras |
| Buitenruimte | : 7 $m^2$ |
| Zolder | : 54 $m^2$ |
| Eigen fietsruimte | : Ja |





## Begane grond:

Via de eigen oprit bereikt u de entree van de woning, die fraai en beschut aan de zijkant is gesitueerd. Vanuit de ontvangsthal heeft u toegang tot de meterkast, de toiletruimte, de inpandige garage en de royale living. De toiletruimte is deels betegeld en modern uitgevoerd met een zwevend toilet en een fonteintje. De riante living (ca.41m²) vormt het hart van de woning en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eettafel. De aangename sfeer wordt versterkt door de gezellige open haard, die op koudere dagen voor extra warmte en ambiance zorgt. Vanuit de living staan openslaande deuren rechtstreeks in verbinding met de achtertuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden.







De open keuken (ca.9m²) sluit naadloos aan op de living en is uitgevoerd in een stijlvolle two-tone combinatie. De lichte wandkast vormt een mooi contrast met de donkergrijze, L-vormige keukenopstelling. Het fraaie granieten werkblad, de ruime besteklades en de praktische apothekerskast zorgen niet alleen voor een luxe uitstraling, maar ook voor optimaal gebruiksgemak. De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits inductiekookplaat en vaatwasser van Bosch, een koelkast met vriescombinatie en oven van ATAG en een moderne afzuigkap van Elica. Uiteraard ontbreken een ruime spoelbak en diverse praktische opbergmogelijkheden niet.








Een bijzonder praktische aanvulling is de inpandige garage (ca.16m²). Deze ruimte is voorzien van een hoge kastenwand, water, elektra en verwarming. Ook het witgoed is hier praktisch opgesteld. Hierdoor blijft de woning zelf optimaal benut als leefruimte en beschikt u tegelijkertijd over een zeer complete en multifunctionele bergruimte.



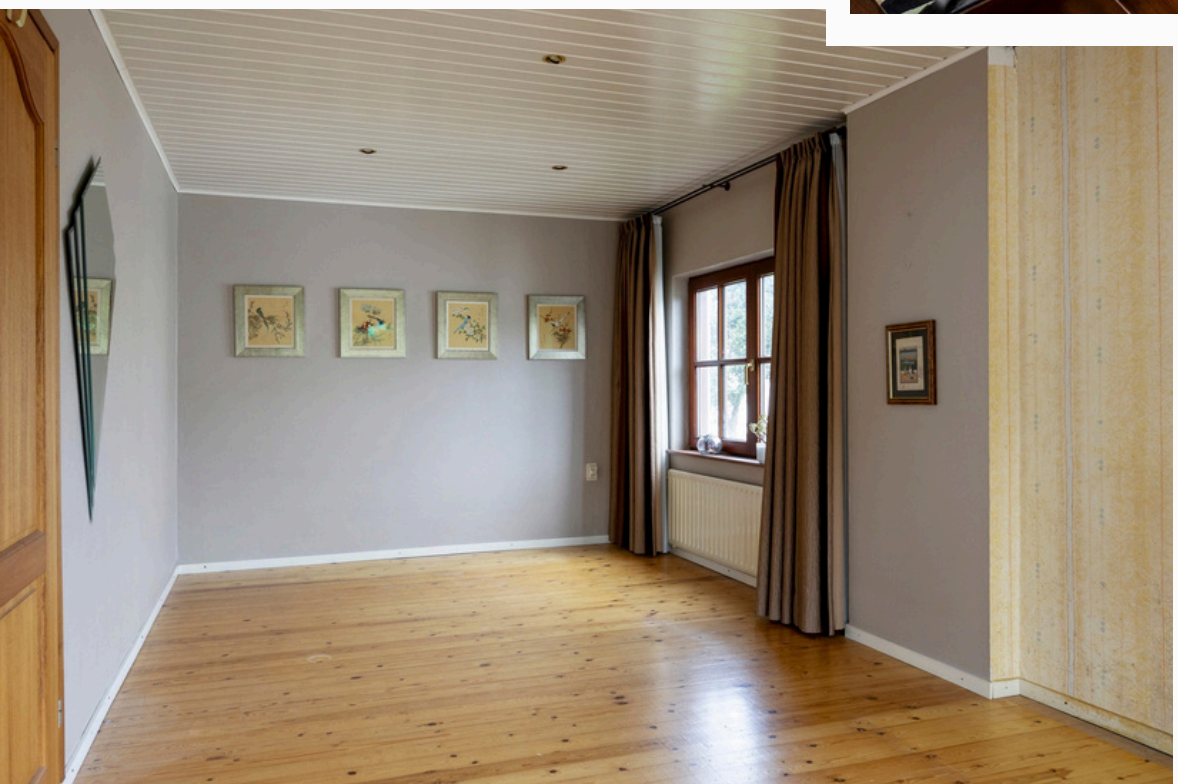


## Eerste verdieping:

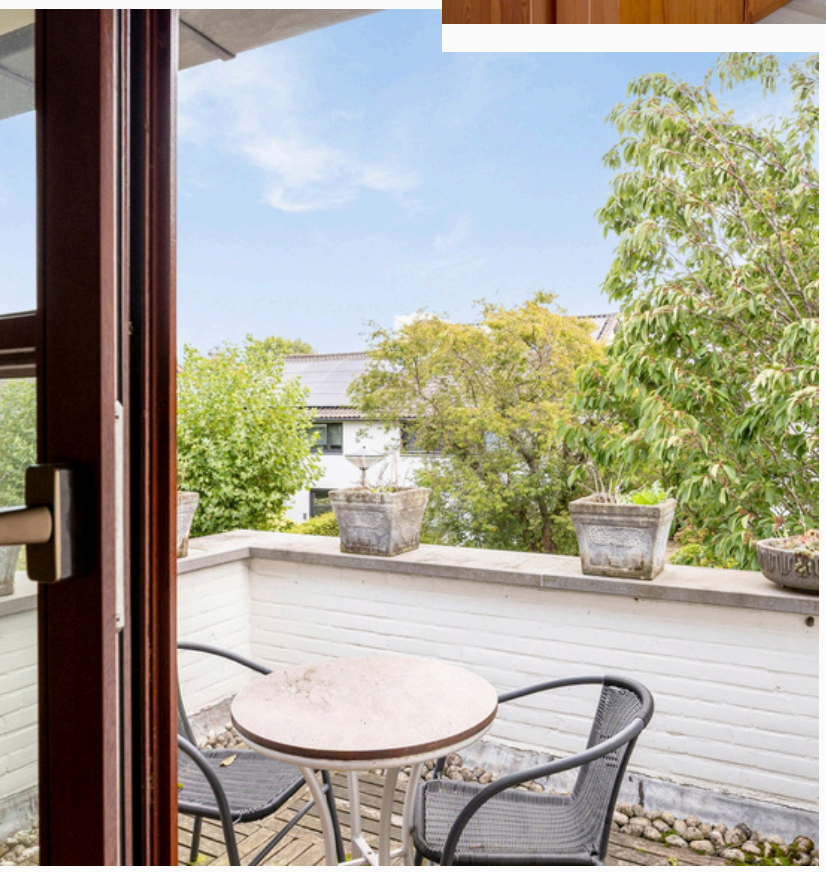
Via de fraaie open houten trap bereikt u de eerste verdieping. Hier bevindt zich een verrassend ruime verdieping met momenteel twee zeer royale slaapkamers, een complete badkamer en een sfeervolle overloop. Direct aan het begin van de overloop bevindt zich bovendien een open ruimte die momenteel stijlvol is ingericht als bibliotheek; een heerlijke plek om rustig te lezen of te werken.



Slaapkamer I (ca.18m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en beschikt over een bijzonder ruim balkon, groot genoeg om een tafel met stoelen te plaatsen. Via de royale schuifpui staat u vanuit de slaapkamer direct in verbinding met het balkon, waardoor u hier kunt genieten van het buitenleven. De slaapkamer is voorzien van een houten vloer, een karakteristiek houten schrotenplafond en een rolluik.







De riante badkamer (ca.12m²) biedt comfort en is geheel betegeld, zowel op de vloer als aan de wanden. Het kunststof schrotenplafond met ingebouwde spots zorgt voor een verzorgde uitstraling. De badkamer is bijzonder compleet ingericht met een wandcloset, bidet, ligbad, separate douchecabine en wastafel. Een comfortabele ruimte waar functionaliteit en ruimte centraal staan.

Slaapkamer II (ca.11m²) is aan de achterzijde van de woning gesitueerd en kijkt uit over de achtertuin. Deze ruime slaapkamer beschikt over praktische ingebouwde kasten, een laminaatvloer en een houten schrotenplafond. Ook de overloop is met zorg afgewerkt en voorzien van een travertinvloer.



**Tweede verdieping:**
De zolderverdieping is momenteel bereikbaar via een praktische vlizotrap en biedt een mooie mogelijkheid om de woonruimte in de toekomst verder uit te breiden. Door het realiseren van een vaste trap kan deze verdieping worden getransformeerd tot een volwaardige extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Afhankelijk van de gewenste indeling en eventuele aanpassingen aan de dakzijde, behoort ook het plaatsen van een dakkapel tot de mogelijkheden, waardoor extra ruimte, licht en wooncomfort kunnen worden gecreëerd. Op de zolderverdieping bevindt zich momenteel de cv-installatie.







## Tuin en terras:

De verzorgde voortuin is aangelegd met diverse volwassen beplanting en zorgt voor een uitnodigende entree van de woning. Ook de achtertuin is met aandacht ingericht en biedt dankzij de verschillende zitplekken volop mogelijkheden om gedurende de dag van de zon en het buitenleven te genieten. Een sfeervolle kleine vijver vormt een rustgevend element in de tuin, terwijl het tuinhuisje praktische bergruimte biedt voor bijvoorbeeld tuinmeubilair en -gereedschap. De tuin is deels omzoomd door een groene haag, waardoor een aangename mate van privacy wordt gecreëerd. Een heerlijke buitenruimte met een groene uitstraling, verschillende sfeervolle hoekjes en volop mogelijkheden om in alle rust te ontspannen en te genieten.





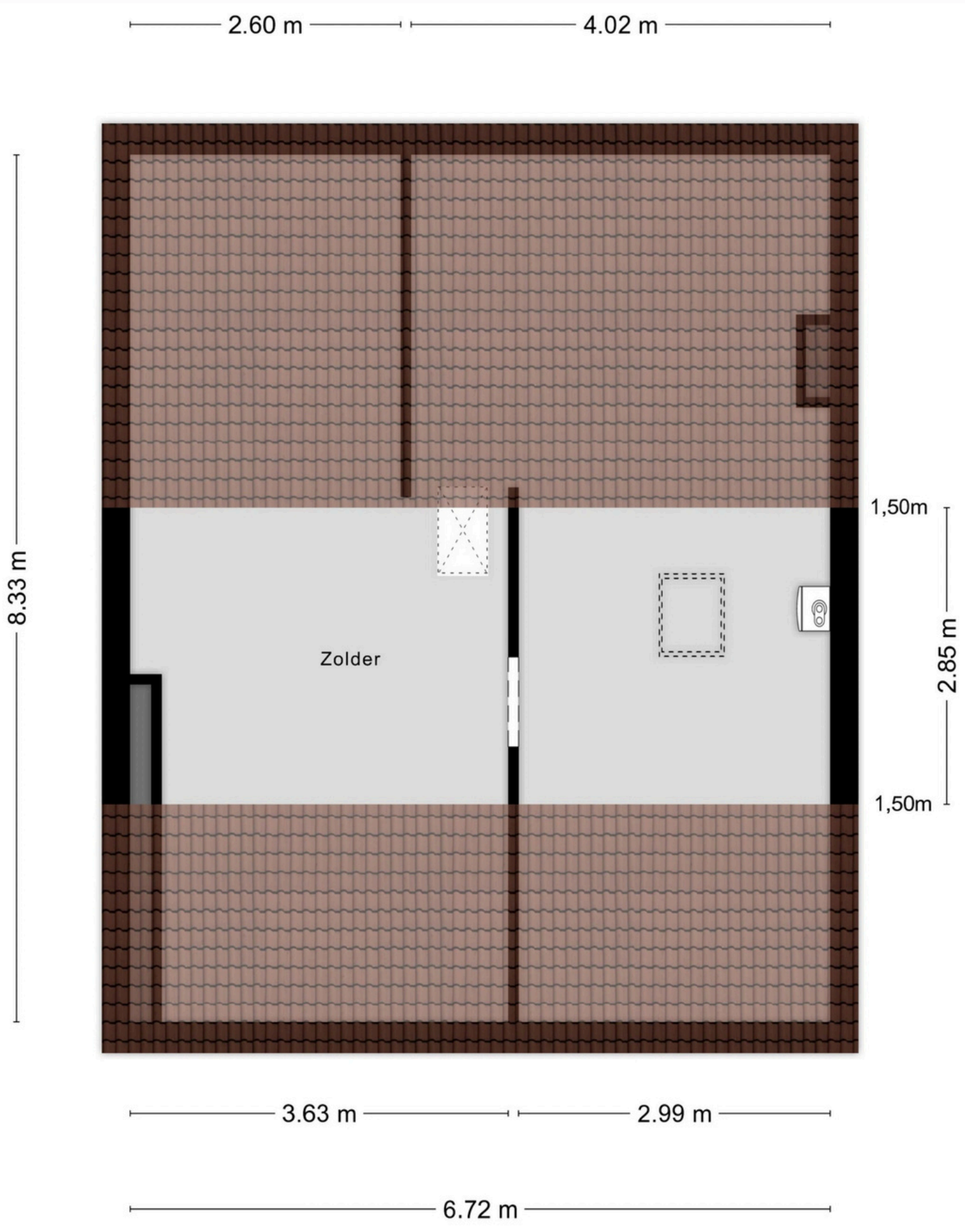

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




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

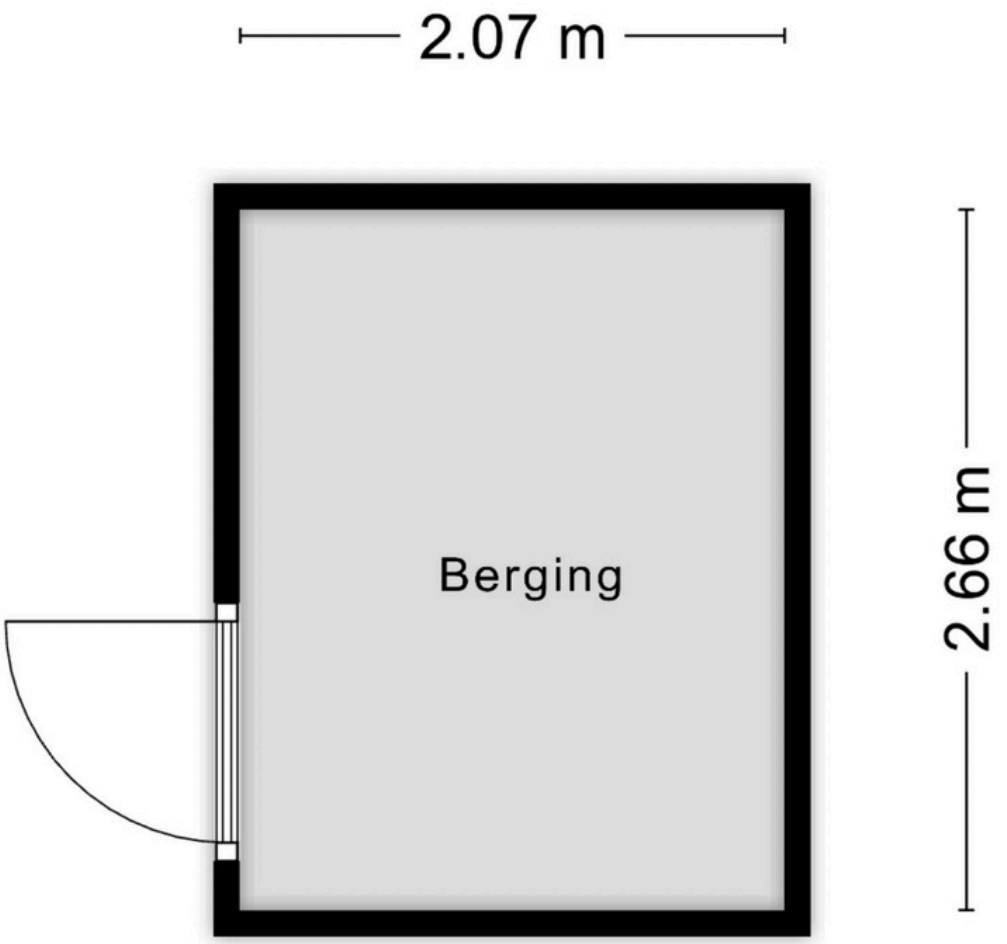



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl




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:

- Definitief energielabel "C", geldig tot 30-06-2036;
- Cv ketel Nefit Proline HRC (bouwjaar 2012) eigendom, voor verwarming en warm water;
- Meranti houten kozijnen met HR+ beglazing;
- Dak- en spouwmuurisolatie;
- Meterkast 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en 1 hoofdschakelaar;
- Zonnescherm achtertuin;
- Plissé horgordijn openslaande deuren;
- Tuin op het zuidwesten gelegen;- 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. 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