Pooters makelaardij
Pro Housing

Rijksweg 171, Berg en Terblijt

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 Rijksweg 171, Berg en Terblijt. 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 : € 565.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Deze verrassend ruime bungalow op de Rijksweg in Berg en Terblijt biedt een unieke combinatie van comfort, duurzaamheid en veelzijdigheid. De woning is volledig levensloopbestendig en is bovendien ingericht als twee zelfstandige woonunits. Hierdoor is deze woning uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, een inwonend familielid of het realiseren van een Bed & Breakfast of tijdelijke verhuur. Met maar liefst drie slaapkamers en twee complete badkamers biedt de bungalow volop ruimte en flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen. Dankzij de praktische indeling is privacy voor beide woonunits gewaarborgd, terwijl u toch onder één dak woont.

Ook op het gebied van duurzaamheid zit u hier goed. De woning is uitstekend geïsoleerd en beschikt over energielabel A, wat zorgt voor een comfortabel binnenklimaat, lage energielasten en toekomstbestendig woonplezier.

Vilt is een dorp in de Limburgse gemeente Valkenburg aan de Geul. Het ligt bovenaan de Cauberg aan de N590 van Valkenburg naar Maastricht. Vilt ligt op de rand van het Plateau van Margraten op een hoogte van ongeveer 130 meter. Naar het noorden toe vindt men de hellingbossen van de Bergse Heide die afdalen naar het dal van de Geul. Ten noorden van het dorp ligt de Meertensgroeve. Aan de zuidzijde begint het droogdal Koelbosgroeve.

Kenmerken

Soort	: bungalow
Woonoppervlakte	: 215 m^2
Perceeloppervlakte	: 597 m^2
Inhoud	: 800 m^3
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1975

Isolatie en installaties

Type isolatie	: dakisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 49
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

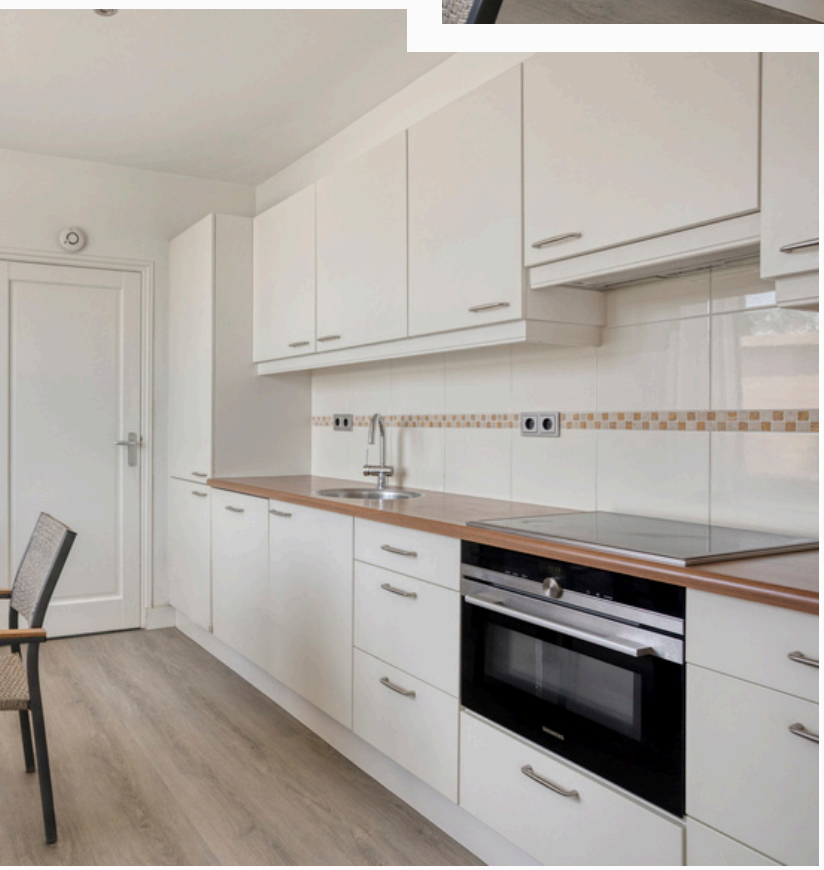
Woonkamer	: 33 m^2
Hal	: 13 m^2
Keuken	: 11 m^2
Keuken apparatuur	: 4 pits kookplaat, inductie, koelkast tafelmodel zonder vriesvak, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 3 m^2
Badkamer voorzieningen	: wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m^2
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 10 m^2
Slaapkamer 2	: 12 m^2
Slaapkamer 3	: 12 m^2
Bijkeuken	: 10 m^2
Parkeergelegenheid	: betaald parkeren, oprit
Buitenruimte	: tuin en terras
Buitenruimte	: 255 m^2
Badkamer 2	: 2 m^2
Badkamer voorzieningen	: wastafel, inloop douche
Toilet 2	: 1 m^2
Toilet voorzieningen 2	: toilet, fonteintje
Kelder	: 34 m^2
Eigen fietsruimte	: Ja

Souterrain:
De woning beschikt over een praktische kelder, verdeeld in drie afzonderlijke ruimtes. Deze zijn ideaal voor het opbergen van voorraad, gereedschap of hobbyspullen. In de middelste ruimte met natuurlijk daglicht is er toegang tot de eventuele kruipruimte. De achterste kelderruimte is voorzien van een lichtkoepel, waardoor er aangenaam natuurlijk daglicht binnenvalt. De volledige kelder is afgewerkt met een tegelvloer.

Begane grond:
Via de ruime ontvangsthal zijn vrijwel alle vertrekken op de begane grond bereikbaar. Hier bevinden zich het toilet, de meterkast, de woonkamer, twee slaapkamers, de badkamer en de keuken.
Het deels betegelde toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De sfeervolle woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning en geniet dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. Hier is een licht eikenhoutenvloer gelegd.

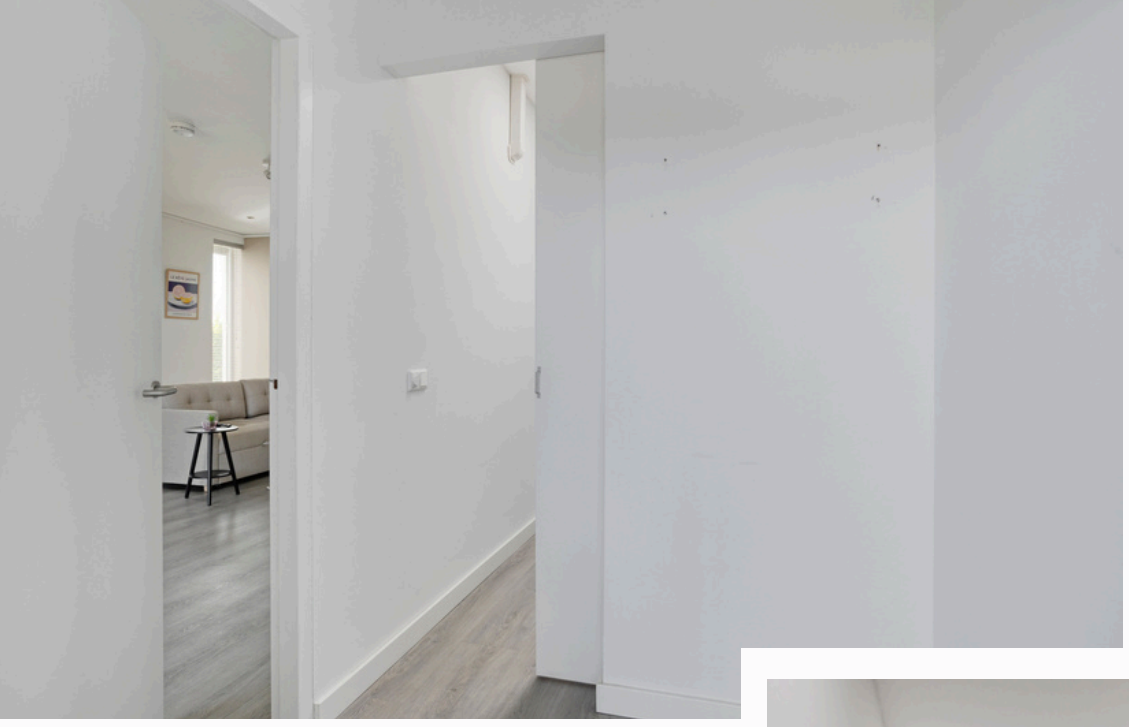
De twee slaapkamers zijn naast elkaar gelegen. De tweede slaapkamer beschikt over extra bergruimte dankzij de bovengelegen zolder.

De volledig betegelde badkamer is voorzien van een inloopdouche en een wastafel met ombouwmeubel.



De gesloten keuken is uitgevoerd in een praktische opstelling met boven- en onderkasten met kunststof werkblad en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een Zanussi inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, separate vriezer, vaatwasser en oven.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. Hier zijn de witgoedaansluiting en de cv-ketel gesitueerd en is volop ruimte voor extra opslag. Vanuit de bijkeuken is tevens de kelder bereikbaar.

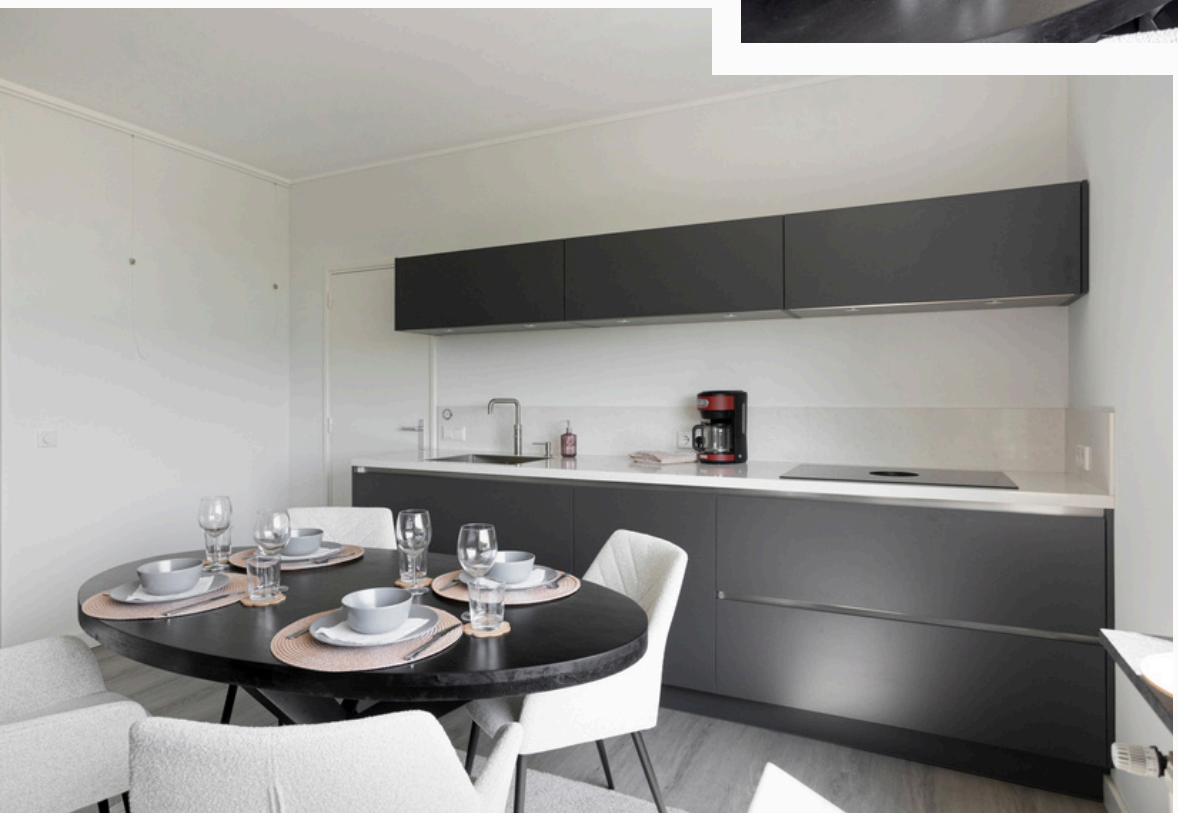


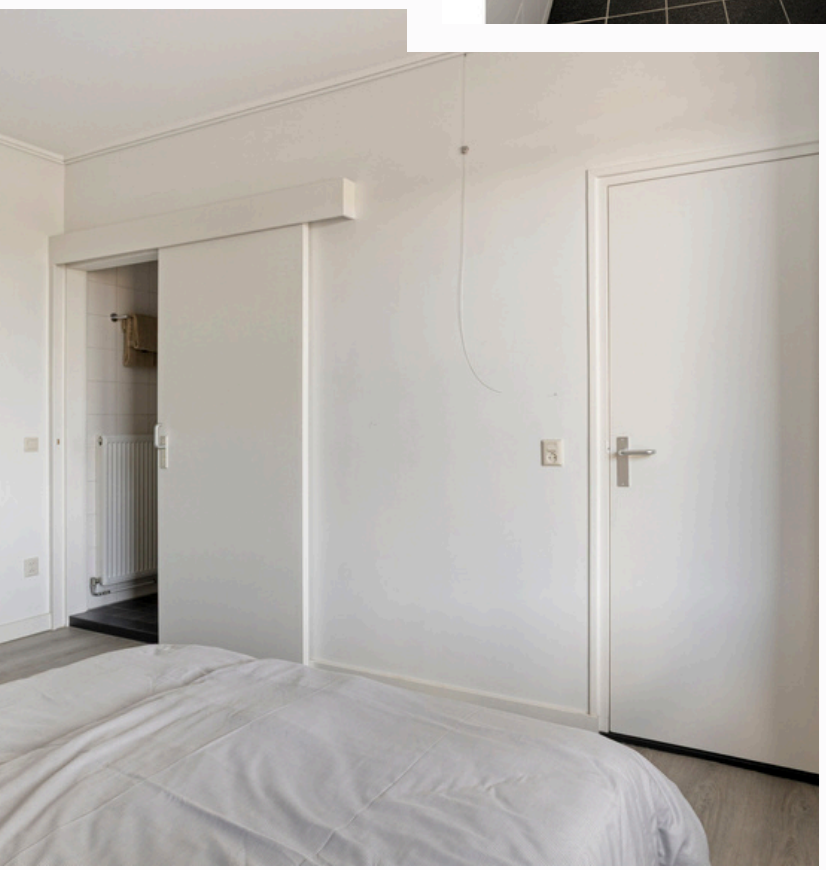
Tweede appartement:
Het tweede appartement beschikt over een eigen, separate entree vanaf de buitenzijde achtertuin en is daardoor uitstekend geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg of verhuur.

Via de hal zijn de bijkeuken en de woonkamer bereikbaar. De bijkeuken is voorzien van een compact keukenblok met kastruimte, witgoedaansluitingen en voldoende bergruimte. Dankzij het dakraam is ook deze ruimte aangenaam natuurlijk licht.

De woonkamer met open keuken is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van LG airconditioning.

De recent geplaatste strakke keuken heeft een moderne uitstraling en bestaat uit een opstelling met onder- en bovenkasten aan één zijde, hierin zijn de Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, vaatwasser en een spoelbak afgewerkt met een composiet werkblad. Aan de tegenoverliggende wand bevindt zich een royale kastenwand met de inbouwapparatuur, waaronder een oven en koelkast.





Vanuit de keuken zijn het separate toilet en de slaapkamer bereikbaar. Het toilet is volledig betegeld en uitgerust met een wandcloset en een fonteintje.

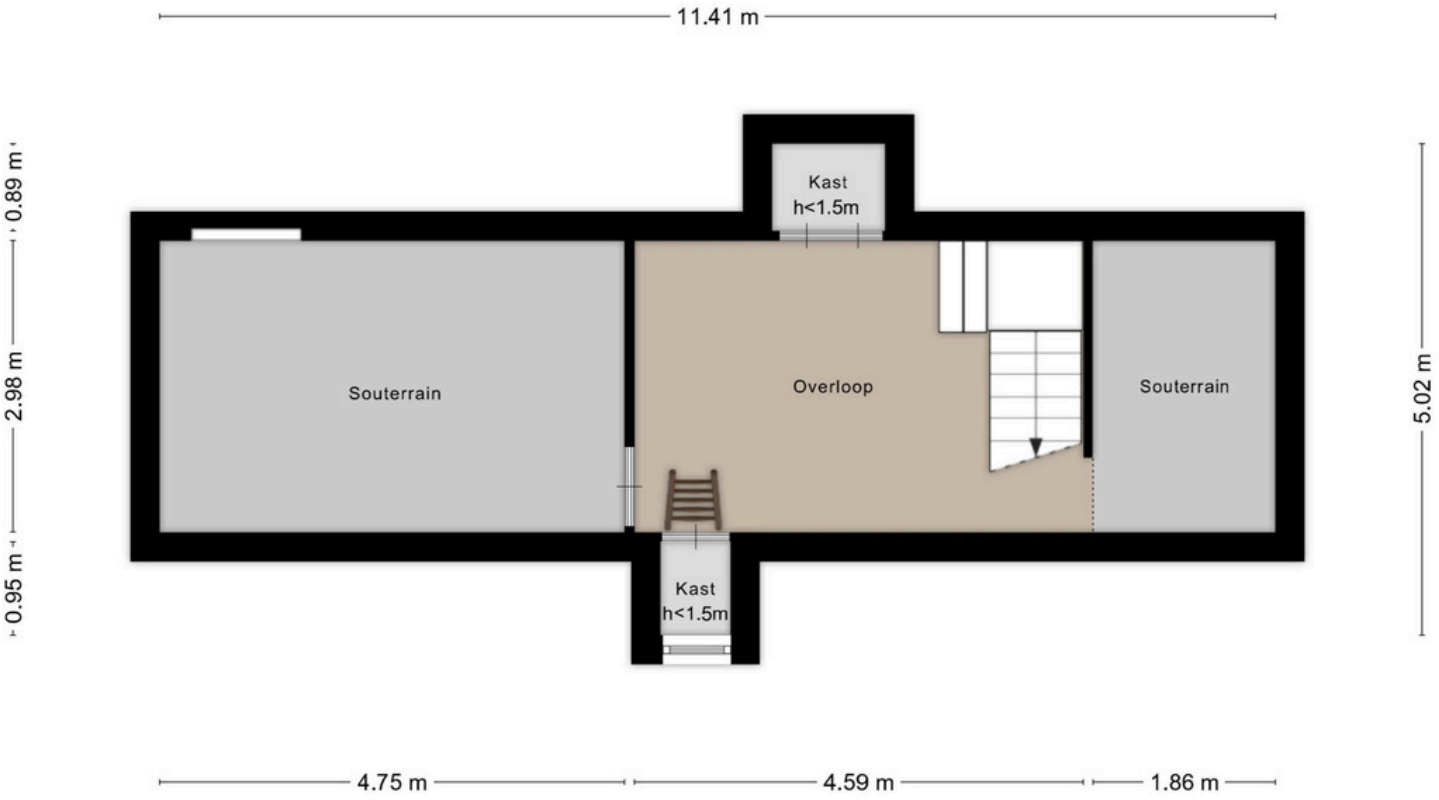
De slaapkamer beschikt over praktische kastruimte, LG airco en geeft toegang tot de aansluitende badkamer. Deze moderne badkamer is voorzien van een inloopdouche, een wastafel op meubel en een spiegelkast.
Het gehele tweede appartement is uitgerust met comfortabele vloerverwarming.

Tuin en Terras:

De voortuin van deze vrijstaande bungalow is gunstig gelegen op het zuiden, waardoor u de hele dag kunt genieten van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd met een gazon en wordt fraai omzoomd door een groene laurierhaag, wat zorgt voor een sfeervolle uitstraling. De laurierhaag is eigendom van de camping. Indien gewenst, is het mogelijk om aan de binnenzijde een eigen schutting te plaatsen voor extra privacy.

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een ruim aangelegd terras met voldoende plek voor meerdere zitjes. Hierdoor kunt u op ieder moment van de dag genieten van een heerlijke plek in de zon of juist in de schaduw.

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 A, geldig tot 23-07-20360;
- Verwarming en warm water verkregen door Nefit Excellent cv-ketel, eigendom;
- Kunststof kozijnen voorzien van HR ++ beglazing;
- Meterkast (juni 2026), 3-fase aansluiting, hoofdschakelaar, 4 aardlekschakelaars, 11 groepen;
- Twee LG airco's welke zowel verwarmen als koelen;
- 48 zonnepanelen, eigendom, bouwjaar 2019;
- Vloerverwarming in achterste appartement;
- Deels onderkelderd;
- Royale oprit voor meerdere auto's.
- Bestemmingsplan gewijzigd (van bedrijfswoning naar particuliere woning), goedgekeurd door de gemeente;
- Perceel van 597m²;

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