TE KOOP

Het Kempke 32

Maastricht

Vraagprijs

€ 200.000

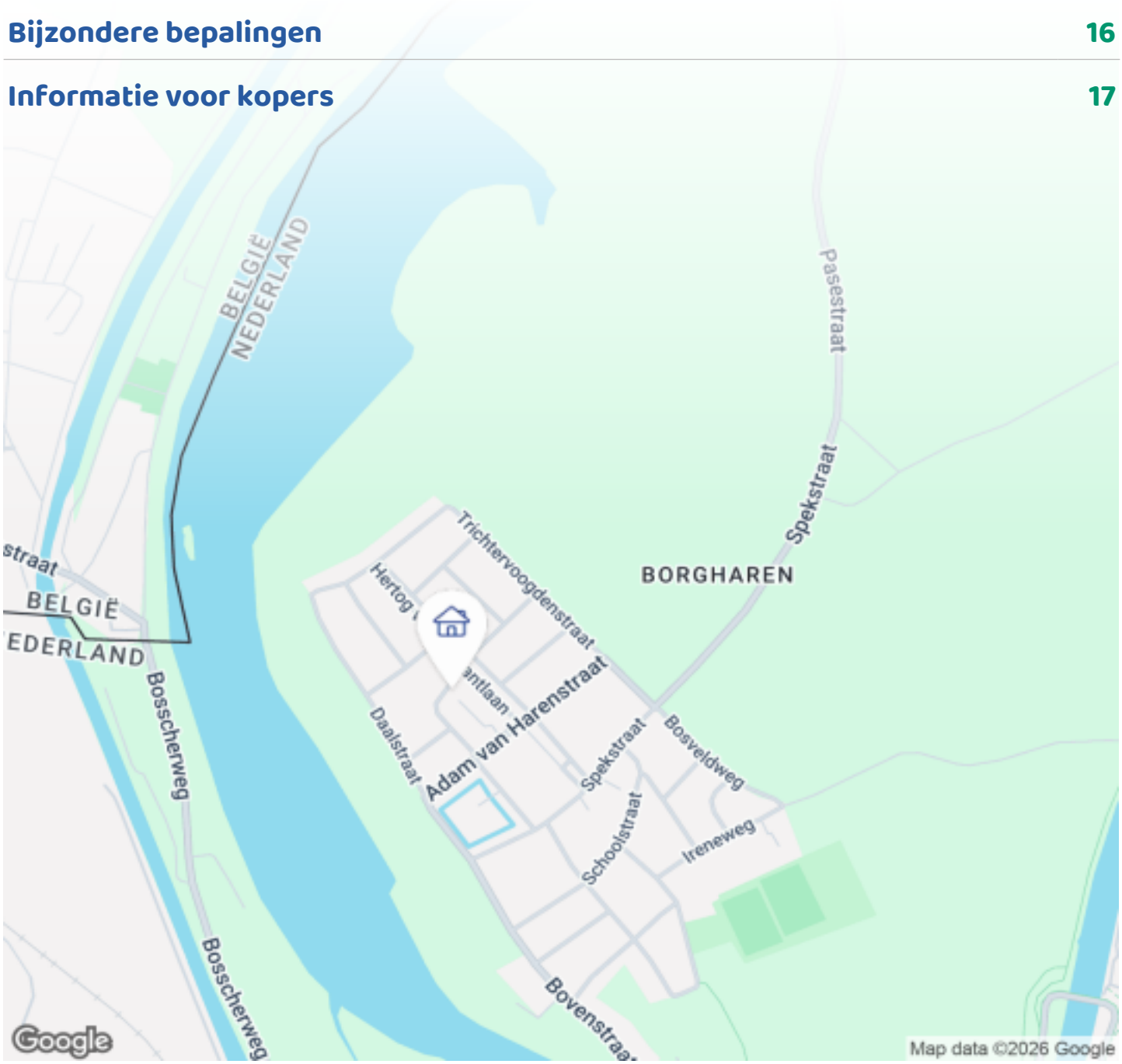
kosten koper

makelaarsland®

NVM

WAAR VIND IK WAT?

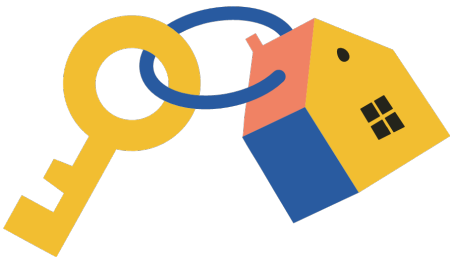
Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	11
Kenmerken	12
Zakenlijst	15
Algemene informatie	16
Bijzondere bepalingen	16
Informatie voor kopers	17



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Licht en gelijkvloers wonen met eigen tuin in het karakteristieke Borgharen

Rustig wonen aan de rand van Maastricht, met veel lichtinval, een eigen zonnige tuin, gratis parkeergelegenheid voor de deur en de Maas op wandelafstand. Een fijne plek voor wie graag groen en rustig woont, maar de voorzieningen en gezelligheid van Maastricht binnen handbereik wil houden.
Dit gelijkvloerse 2-kamerappartement van circa 58 m² ligt op de begane grond in het karakteristieke Maasdorp Borgharen. Het appartement beschikt over een lichte en ruime woonkamer, een ruime keuken, slaapkamer, badkamer, praktische inpandige berging en een zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin van circa 25 m² op het zuidoosten. De woning is voorzien van dubbel glas, een PVC-vloer en energielabel C. Daarnaast is eind 2025 een nieuwe Nefit cv-ketel geplaatst, waarbij ook het rookgasafvoerkanaal is vernieuwd.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Indeling

Entree en woonkamer

Via de entree bereik je de hal van het appartement. De hal biedt toegang tot vrijwel alle vertrekken, met uitzondering van de slaapkamer. De woonkamer kenmerkt zich door de aangename hoeveelheid daglicht en biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een gezellige eethoek. De vloer zorgt voor een rustige uitstraling en loopt mooi mee in het geheel.

Keuken en praktische bergruimte

De keuken beschikt over voldoende werk- en kastruimte en is voorzien van een vaatwasser aansluiting. De aanwezige keukenapparatuur is in overleg over te nemen.
Een prettig extraatje is de inpandige berging. Hier bevindt zich onder andere de wasmachineaansluiting en is extra ruimte voor voorraad en andere spullen.

Slaapkamer en badkamer

De woning beschikt over één slaapkamer aan de achterzijde. Hier zijn tevens handmatig bedienbare rolluiken aanwezig.
De badkamer is voorzien van een douche, wastafel en toilet.

Tuin

Een belangrijk pluspunt van dit appartement is de eigen achtertuin van circa 25 m². De tuin ligt op het zuidoosten, is grotendeels betegeld en daardoor relatief onderhoudsvriendelijk. Er is voldoende ruimte voor een fijne zit- of eethoek om op zonnige dagen lekker buiten te zitten. De tuin is tevens bereikbaar via een achterom.

Rust van het dorp, het centrum van Maastricht dichtbij

Het Kempke 32 ligt in een rustige woonwijk in Borgharen. Het dorp heeft zijn karakteristieke uitstraling behouden en wordt omgeven door het Limburgse Maaslandschap. Vanuit de woning wandel je gemakkelijk richting de Maas en de omliggende wandelgebieden.
De locatie is uitstekend bereikbaar. Op slechts twee minuten loopafstand bevindt zich een bushalte en je parkeert gratis direct voor de deur. Met de fiets bereik je het bruisende centrum van Maastricht al binnen 15 minuten. Daarnaast ligt ook een basisschool op korte afstand.
De verbinding met Maastricht wordt bovendien verder verbeterd door de komst van de BoBobrug. Deze nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Maas verbindt Borgharen rechtstreeks met Bosscherveld. Daarmee ontstaat een aantrekkelijke nieuwe fiets- en wandelverbinding richting Maastricht.

Praktische pluspunten

- Gelijkvloers 2-kamerappartement op de begane grond
- Circa 58 m² woonoppervlakte
- Ruime en lichte woonkamer
- Eén slaapkamer
- Eigen zonnige achtertuin van circa 25 m² op het zuidoosten
- Tuin bereikbaar via achterom
- PVC-vloer
- Dubbel glas en energielabel C
- Nieuwe Nefit cv-ketel uit 2025
- Rookgasafvoerkanaal gelijktijdig vernieuwd
- Inpandige berging met wasmachineaansluiting
- Vaatwasseraansluiting in de keuken
- Handmatige rolluiken bij de slaapkamer
- VvE-bijdrage € 247,40 per maand, inclusief water
- Gratis openbare parkeergelegenheid voor de deur
- Bushalte op circa twee minuten lopen
- Basisschool in de buurt
- Rustige ligging nabij de Maas en wandelgebied
- Toekomstige BoBobrug zorgt voor een directe fiets- en wandelverbinding richting Bosscherveld/Maastricht
- Oplevering in overleg

Ben je op zoek naar een licht en gelijkvloers

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

appartement met een eigen tuin, gelegen op een rustige locatie én op korte afstand van het centrum van Maastricht? Plan dan snel een bezichtiging!

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

FOTO'S

PLATTEGROND

KENMERKEN

Bouw

Soort appartement	**Benedenwoning, Appartement**
Bouwvorm	**Bestaande bouw**
Bouwjaar	**1970**
Soort dak	**Plat dak**
Materiaal dak	**Bitumineuze dakbedekking**

Oppervlakten en inhoud

Inhoud	**221 m³**

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	**59 m²**

*** Gebruiksoppervlakten**

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks - oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	**2 kamers (waarvan 1 slaapkamer)**
Aantal badkamers	**1 badkamer**
Badkamervoorzieningen	**Toilet, douche, wastafel**
Aantal woonlagen	**1 woonlaag**
Gelegen op woonlaag	**1**
Voorzieningen	**Rolluiken, TV kabel, Natuurlijke ventilatie**

Energie

Energielabel	**C**
Isolatie	**Dubbel glas**
Verwarming	**Cv-ketel**
Warm water	**Cv-ketel**
Merk/type cv-ketel	**Nefit HR**
Bouwjaar cv-ketel	**2018**
Eigendom cv-ketel	**Eigendom**

Buitenruimte/omgeving

Ligging	**Aan rustige weg, In woonwijk**
Tuin	**Achtertuin**
Achtertuin	**25 m² (5,6m diep en 4,5m breed)**
Ligging tuin	**Gelegen op het zuidoosten, bereikbaar via achterom**

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	**Inpandig**
Voorzieningen	**Voorzien van verwarming, Voorzien van elektra, Voorzien van water**

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	**Openbaar parkeren**

Servicekosten

Bijdrage VvE	**€ 248 per maand**

Kadastrale gegevens

Borgharen A 1271 3

Eigendomssituatie	**Volle eigendom**

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Rolluiken	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Fornuis			●
Koelkast			●
Oven			●
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast			●
Vaatwasser			●
Losse kasten			●
Wastafelaccessoires			●
Badkameraccessoires	●		
Koel-vriescombinatie			●
Wastafelmeubel			●
CV met toebehoren	●		

Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via
• telefoon 088 200 2000
• makelaarsland.nl
De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:
• telefoon 088 200 2000
• het online biedingsformulier
Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij welover-wogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

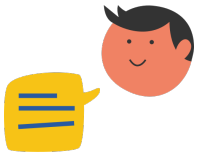
De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



Jij kiest de notaris. Vraag van tevoren de kosten op en voorkom verrassingen.

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.