



Pooters makelaardij
Pro Housing

**Kasteelstraat 6,
Ulestraten**

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 Kasteelstraat 6, Ulestraten. 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 : € 369.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

In het geliefde Ulestraten ligt deze halfvrijstaande, geschakelde woning met ruime garage, een royale oprit en een prachtig perceel van maar liefst 552 m². De woning beschikt over twee slaapkamers en een groene, rustgevende achtertuin. Ook op het gebied van verduurzaming zijn al mooie stappen gezet. Zo is de woning voorzien van 14 zonnepanelen, twee airco's en dakisolatie, aangevuld met gedeeltelijke vloerisolatie. De woning biedt een uitstekende basis voor wie op zoek is naar ruimte, een fijne woonomgeving en de mogelijkheid om het geheel naar eigen smaak en woonwensen te moderniseren. Met de royale perceeloppervlakte, de praktische garage en de ruime oprit zijn er volop pluspunten aanwezig.

Ulestraten (Limburgs: Ulesjtraote) is een dorp in de gemeente Meerssen dat ligt in het zuiden van de Nederlandse provincie Limburg. Het dorp ligt aan de rand van het Watervalderbeekdal (zijdal van het Geuldal) en het Centraal Plateau. In het zuiden van het dorp ligt de Wijngaardsberg.

Gemeente Ulestraten

Tot de gemeentelijke herindeling in 1982 was Ulestraten een zelfstandige gemeente met daarin de woonkernen: Ulestraten dorp, Schietecoven, Humcoven, Waterval, Vliek, Genzon, Moorveld, Groot Berghem en Klein Berghem. De voormalige buurtschappen Genzon, Groot Berghem, Klein Berghem en Vliek zijn na 1980 tot de dorpskern van Ulestraten gaan behoren. In Ulestraten wonen ongeveer 2.795 mensen. In de voormalige gemeente lag ook Maastricht Aachen Airport tot aan de gemeentelijke herindeling in 1982.

Kenmerken

Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 107 m ²
Perceeloppervlakte	: 552 m ²
Inhoud	: 475 m ³
Aantal slaapkamers	: 2 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1969
Energie label	: C

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: Cv
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Natuurlijk
Zonnepanelen	: 14
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

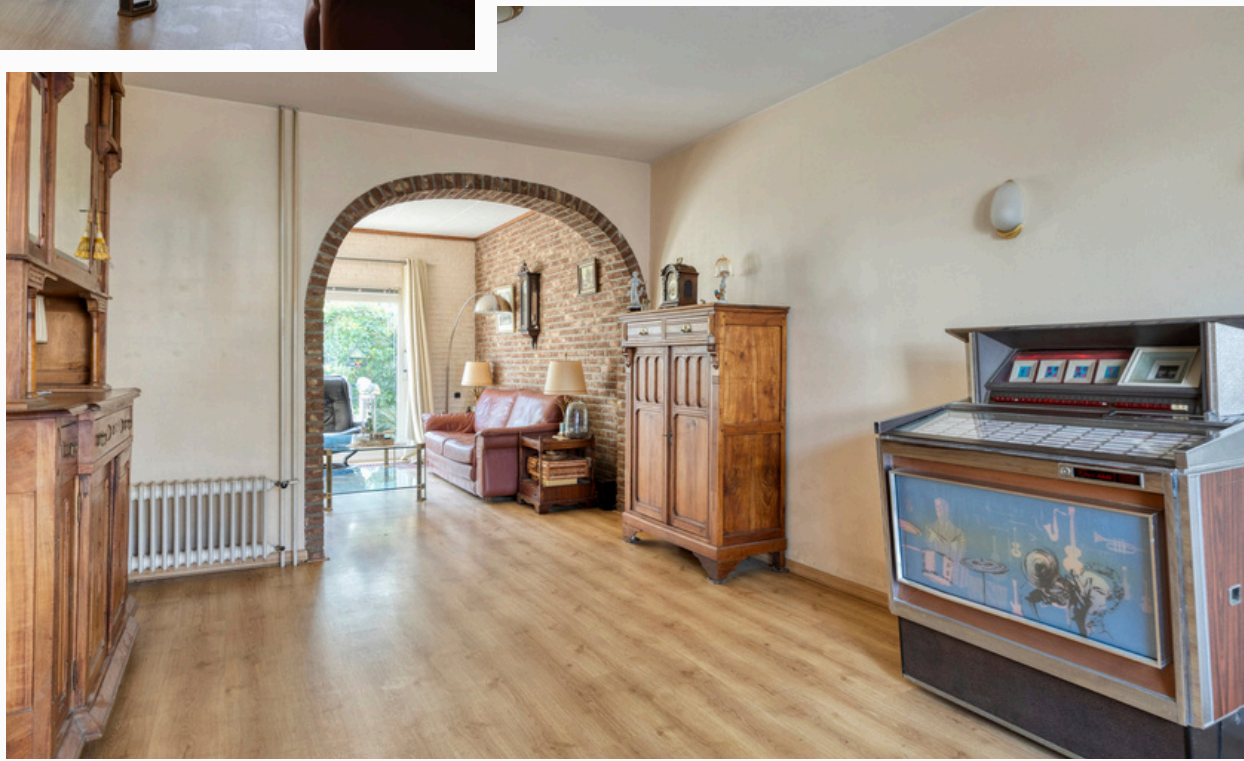
Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 21 m ²
Eetkamer	: 25 m ²
Keuken	: 5 m ²
Keukenapparatuur	: Dubbele spoelbak, 4 pits kookplaat, gas, oven, koelkast hoog model met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 3 m ²
Badkamer voorzieningen	: Douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m ²
Toiletvoorzieningen	: Toilet
Slaapkamer 1	: 7 m ²
Slaapkamer 2	: 21 m ²
Opbergruimte	: 8 m ²
Garage	: Ja
Garage type	: Enkel
Garage	: 22 m ²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	: Tuin en terras
Buitenruimte	: 432 m ²
Eigen fietsruimte	: Ja



Begane grond:

Bij binnenkomst betreedt u de hal (ca.7m²), die toegang biedt tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Via de wenteltrap bereikt u de eerste verdieping. Het geheel betegelde toilet is verwarmd en uitgerust met een wandcloset. De woonkamer (ca.21m²) bevindt zich aan de voorzijde van de woning en biedt een fijne plek om een comfortabele zithoek of loungeplek te creëren. Dankzij de aanbouw is de leefruimte met circa 25 m² vergroot, waardoor er volop ruimte is ontstaan voor een royale eethoek. Hier kunt u met gemak een grote eettafel plaatsen, ideaal voor gezellige diners met familie en vrienden.





Vanuit de aanbouw heeft u via de schuifpui direct toegang tot het ruime terras. Een heerlijke plek om tijdens de zonnige maanden buiten te eten en te genieten van de tuin. De keuken (ca.8m²) is praktisch ingericht met boven- en onderkasten in een U-opstelling, wat zorgt voor voldoende werk- en bergruimte. Daarnaast beschikt de keuken over diverse inbouwapparatuur, waaronder een dubbele spoelbak, een 4-pits gaskookplaat, een ingebouwde afzuigkap, een oven, een vaatwasser en een hoge koelkast.

De woonkamer en keuken zijn afgewerkt met een laminaatvloer, terwijl de hal is voorzien van vloerbedekking.





Tuin en terras:

De garage (ca.22m²) is voorzien van een sectionaalpoort en een separate loopdeur. De garage is vanuit de eetkamer bereikbaar. Hier zijn water en elektra aanwezig, evenals de witgoedaansluitingen, de cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij de prettige breedte biedt de garage volop mogelijkheden voor het stallen van een auto of andere voertuigen. Daarnaast is de ruimte uitstekend geschikt voor het uitoefenen van een hobby of als praktische bergruimte voor bijvoorbeeld tuinmeubilair en andere spullen.





Achter de garage bevindt zich een overkapping waar een gezellige zitplek is gecreëerd. Een fijne plek om beschut buiten te zitten en in alle rust van de groene omgeving te genieten. De achtertuin vormt een heerlijke plek om tot rust te komen. De tuin is gelegen op het zuidoosten en biedt dankzij de groene inrichting met diverse borders, bomen, struiken, een gazon en een vijver een sfeervol geheel. Hier kunt u op verschillende momenten van de dag genieten van het buitenleven en de privacy die deze tuin te bieden heeft. Direct achter de woning bevindt zich bovendien een aangelegd terras, waar een breed zonnescherf voor de nodige schaduw zorgt tijdens zonnige dagen. Zo kunt u ook op warme zomerdagen comfortabel buiten zitten en heerlijk genieten van deze royale tuin.





Eerste verdieping:

Via de wenteltrap bereikt u de overloop van circa 7 m², die toegang biedt tot de twee slaapkamers en de badkamer. De badkamer (ca. 3 m²) is eenvoudig uitgevoerd en voorzien van geheel betegelde wanden, een douchebak met glazen schuifwand, een wastafel en een staand toilet. De royale hoofdslaapkamer van circa 21 m² is ontstaan door het samenvoegen van twee oorspronkelijke slaapkamers. Hierdoor is een ruime slaapkamer gerealiseerd met volop mogelijkheden voor het plaatsen van een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast.

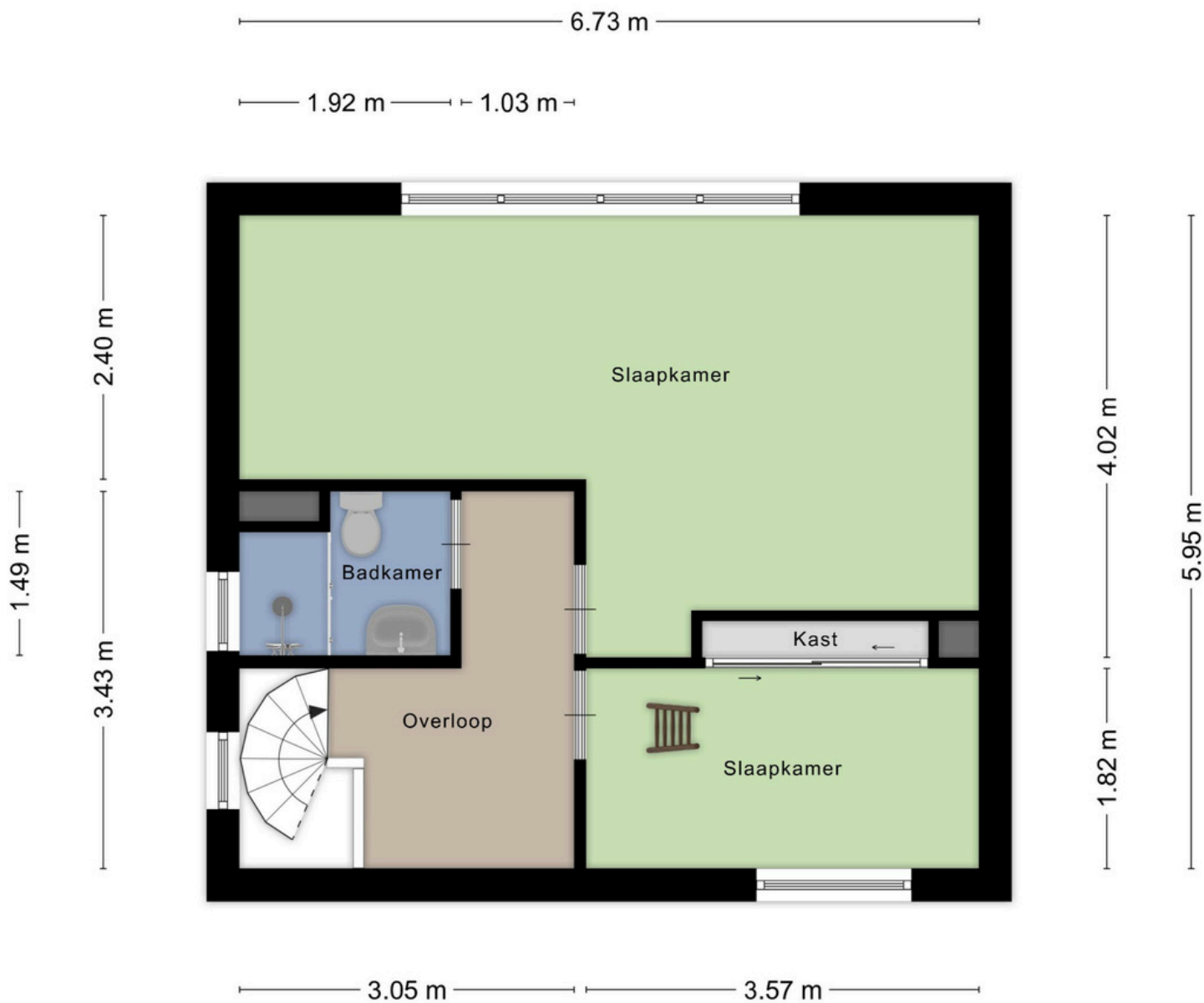




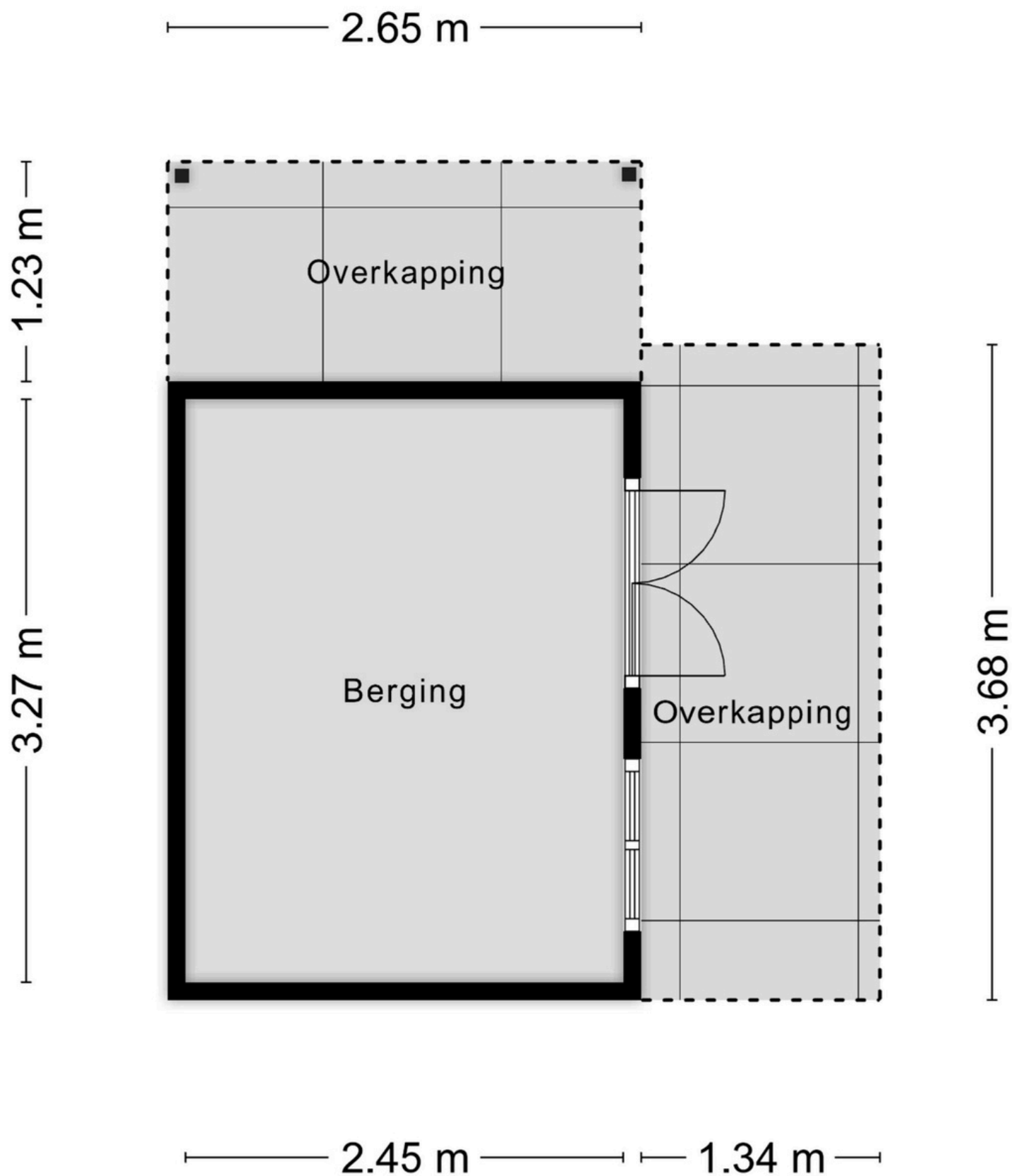
De kamer biedt uitzicht op de groene achtertuin en is voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. Slaapkamer II heeft een oppervlakte van circa 7 m² en beschikt over een praktische inbouwkast. Daarnaast is er een vide aanwezig die extra bergruimte biedt, ideaal voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft. De overloop en beide slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.



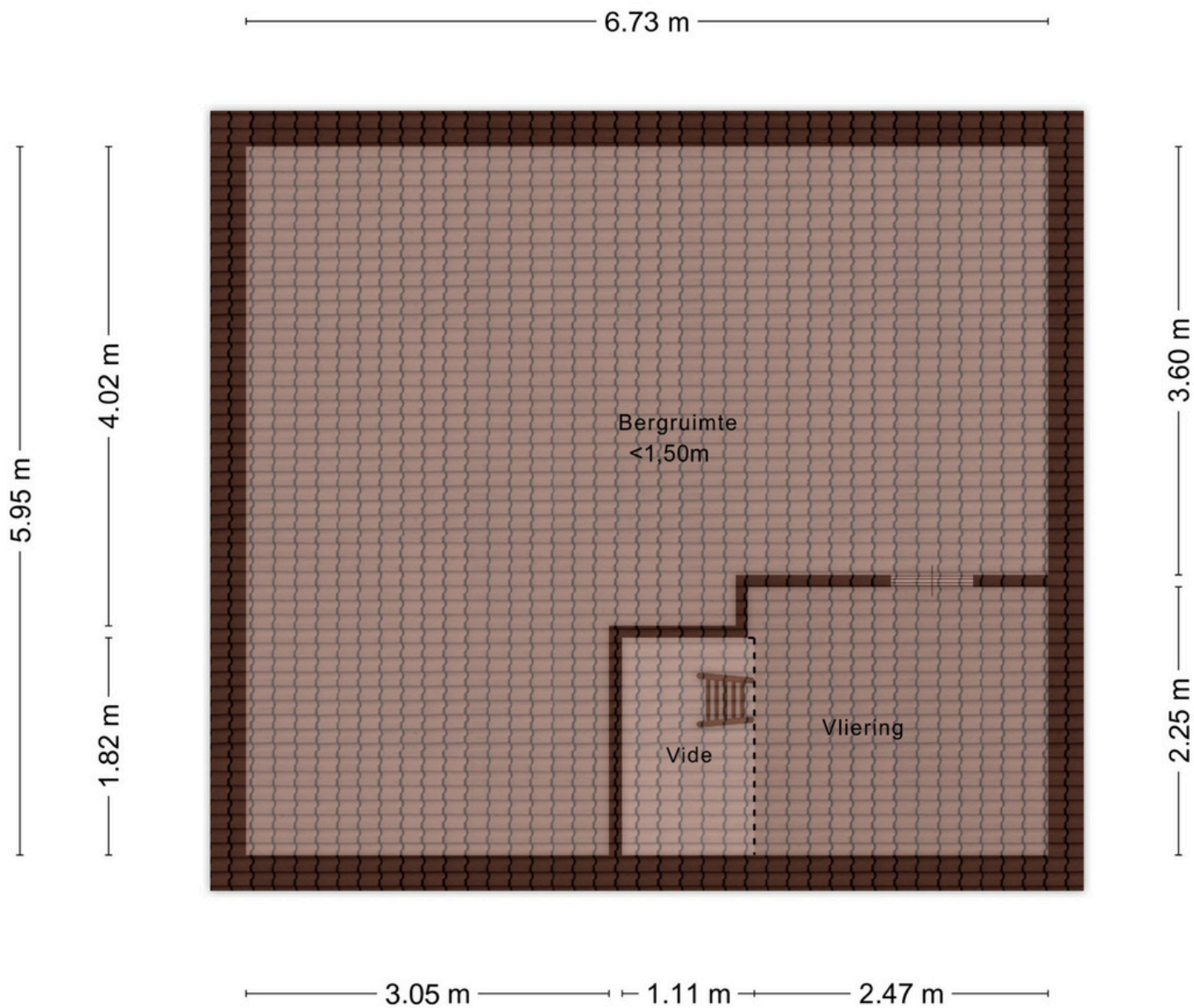




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl



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:

- Energielabel C, geldig tot 13-07-2030;
- 14 zonnepanelen, eigendom, geplaatst 2021;
- Cv-ketel Remeha Avanta, eigendom, bouwjaar 2010;
- 2 airco's voor zowel koelen als verwarmen;
- Houten kozijnen met dubbele beglazing met HR++ beglazing;
- Meterkast, vernieuwd in 2024, slimme meter;
- Dak gerenoveerd eind 2020;
- Royale garage met elektrische sectionaalpoort en loopdeur;
- Ruim perceel van 552m²;
- Tuin op het zuidoosten gelegen;
- Groot zonneschermterras achterzijde;

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