



Pooters makelaardij  
Pro Housing

**Oude Molenweg 40,  
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 Oude Molenweg 40, 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 : € 475.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Op een aantrekkelijke locatie aan de Oude Molenweg in Maastricht ligt deze ruime en goed onderhouden halfvrijstaande woning, die de afgelopen jaren op diverse belangrijke onderdelen is gemoderniseerd. Zo zijn onder andere de keuken in 2022 en de badkamer in 2024 vernieuwd. Ook de achtertuin is opnieuw aangelegd. Daarnaast is de woning voorzien van dak-, spouwmuur- en vloerisolatie, 10 zonnepanelen, een vernieuwde groepenkast en een 3-fase aansluiting. De woning beschikt over een prettige en praktische indeling met een royale woonkamer, een moderne leefkeuken, drie slaapkamers, een luxe badkamer, een stahoge provisiekelder en een tweede verdieping die dankzij de gerealiseerde vaste trap uitstekend als extra berg- of hobbyruimte kan worden benut. Door het toevoegen van een dakraam of dakkapel kan voldoende daglicht worden gecreëerd, waardoor hier een volwaardige extra slaapkamer kan ontstaan.

De woning is gelegen aan de Oude Molenweg in de geliefde en rustige woonwijk Heer, in het oostelijke deel van Maastricht. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen, zoals supermarkten, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten. Ook het winkelcentrum De Leim ligt op korte afstand, waardoor dagelijkse boodschappen eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn. Het historische centrum van Maastricht bevindt zich op korte fietsafstand en biedt een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca, cultuur en recreatie. Voor ontspanning en groen zijn er diverse parken en wandelmogelijkheden in de nabije omgeving. De ligging is bovendien gunstig ten opzichte van uitvalswegen richting onder andere de A2 en A79 en het openbaar vervoer, waardoor zowel het centrum van Maastricht als omliggende steden en regio's goed bereikbaar zijn.

## Kenmerken

|                                    |                                                                                                                                       |
|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Wijk                               | : Heer                                                                                                                                |
| Soort                              | : woonhuis                                                                                                                            |
| Bouwaard                           | : 2-onder-1-kapwoning                                                                                                                 |
| Woonoppervlakte                    | : 119 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Perceeloppervlakte                 | : 257 m <sup>2</sup>                                                                                                                  |
| Inhoud                             | : 534 m <sup>3</sup>                                                                                                                  |
| Aantal slaapkamers                 | : 3 slaapkamer(s)                                                                                                                     |
| Staat                              | : goed                                                                                                                                |
| Bouwjaar                           | : 1968                                                                                                                                |
| Energie label                      | : B                                                                                                                                   |
| <b>Isolatie en installaties</b>    |                                                                                                                                       |
| Type isolatie                      | : gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie                                                                                           |
| Verwarming                         | : privé-hoogrendementsketel, vloerverwarming                                                                                          |
| Warm water installaties            | : combi cv, boiler                                                                                                                    |
| C.V.-combi (warmwaterdeel)         | : Ja                                                                                                                                  |
| Onderhoudsabonnement CV            | : Ja                                                                                                                                  |
| Ventilatie                         | : mechanisch                                                                                                                          |
| Zonnepanelen                       | : 10                                                                                                                                  |
| Beglazing woonkamer                | : dubbel                                                                                                                              |
| Beglazing slaapkamer               | : enkel                                                                                                                               |
| <b>Afmetingen en voorzieningen</b> |                                                                                                                                       |
| Woonkamer                          | : 40 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Hal                                | : 10 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Keuken                             | : 13 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Keuken apparatuur                  | : spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, quooker |
| Badkamer                           | : 5 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| Badkamer voorzieningen             | : ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloop douche                                                                                     |
| Toilet                             | : 1 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| Toilet voorzieningen               | : toilet, fonteintje                                                                                                                  |
| Slaapkamer 1                       | : 13 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Slaapkamer 2                       | : 17 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Slaapkamer 3                       | : 9 m <sup>2</sup>                                                                                                                    |
| Garage                             | : Ja                                                                                                                                  |
| Garage type                        | : enkel                                                                                                                               |
| Garage                             | : 20 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Parkeergelegenheid                 | : vrij parkeren, dubbele oprit                                                                                                        |
| Buitenruimte                       | : tuin en terras                                                                                                                      |
| Buitenruimte                       | : 75 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Zolder                             | : 20 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Kelder                             | : 12 m <sup>2</sup>                                                                                                                   |
| Eigen fietsruimte                  | : Ja                                                                                                                                  |



### Begane grond:

Vanuit de entree/hal (10m<sup>2</sup>) zijn zowel de woonkamer als het souterrain bereikbaar. Tevens bevindt zich hier de toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De hal vormt daarmee een praktische centrale toegang tot de verschillende vertrekken van de woning.

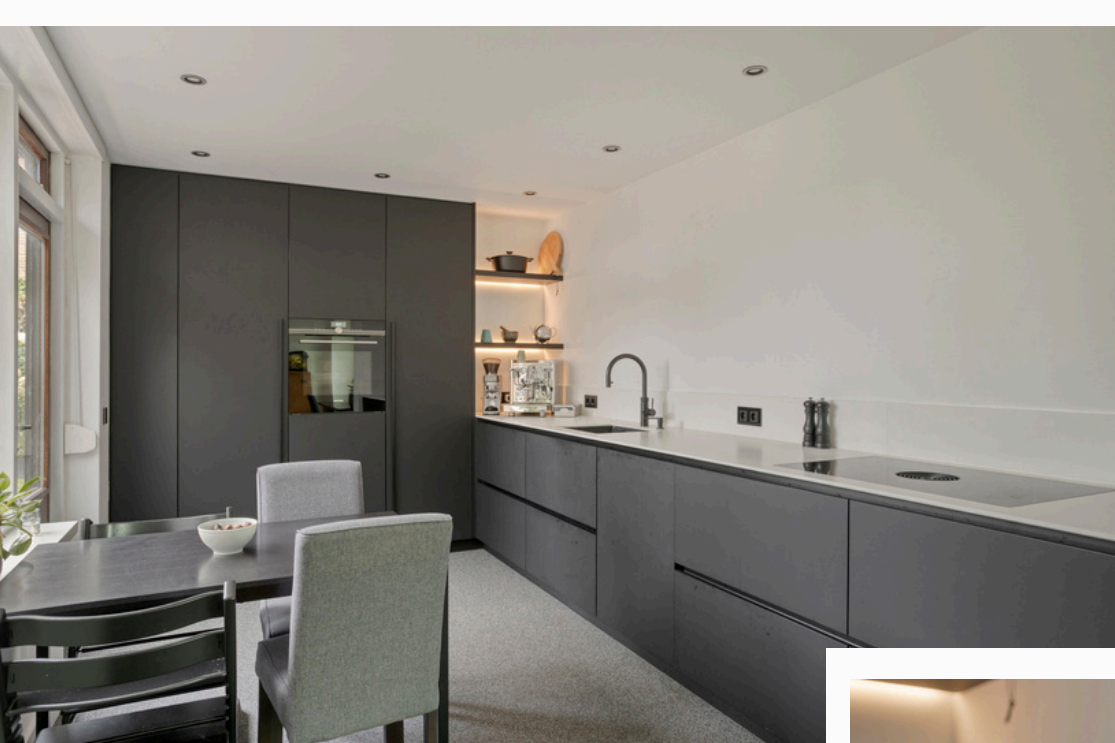




De ruime woonkamer (40m<sup>2</sup>) is sfeervol ingericht en beschikt over een fraaie parketvloer en een houtkachel, waardoor een warme en gezellige woonomgeving ontstaat. Dankzij de grote raampartijen is er sprake van een prettige lichtinval. Vanuit de woonkamer is er via een openslaande deur rechtstreeks toegang tot de achtertuin.

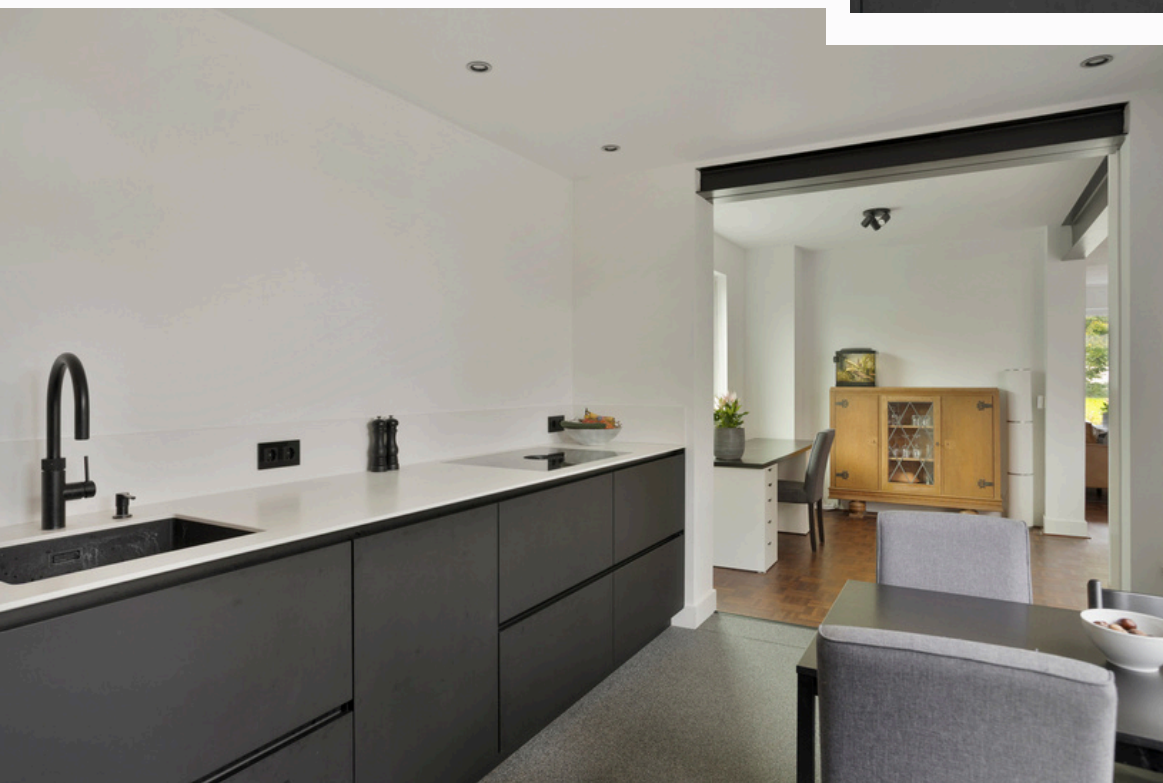






Aan de achterzijde bevindt zich de vernieuwde keuken (13m<sup>2</sup>), welke in 2022 volledig is gemoderniseerd. De keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een composiet werkblad. De keuken is voorzien van een moderne 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde BORA-afzuiging, koelkast, vriezer, oven, vaatwasser en een Quooker. De keuken is afgewerkt met een sfeervolle gesaelde grindvloer, passend bij het moderne karakter van de ruimte. Vanuit de keuken is eveneens de tuin bereikbaar.

De combinatie van de woonkamer en de vernieuwde keuken zorgt voor een prettige leefverdieping waarbij koken, eten en ontspannen mooi met elkaar in verbinding staan.





De achtertuin is recent opnieuw aangelegd en biedt een fijne plek om buiten te zitten en te ontspannen. Vanuit de woonkamer en keuken is er een directe verbinding met de tuin, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar worden verbonden. Daarnaast beschikt de woning over een garage (20m<sup>2</sup>). De bitumen daklaag van de schuur is recent vernieuwd, waarmee ook dit onderdeel van het object is aangepakt.



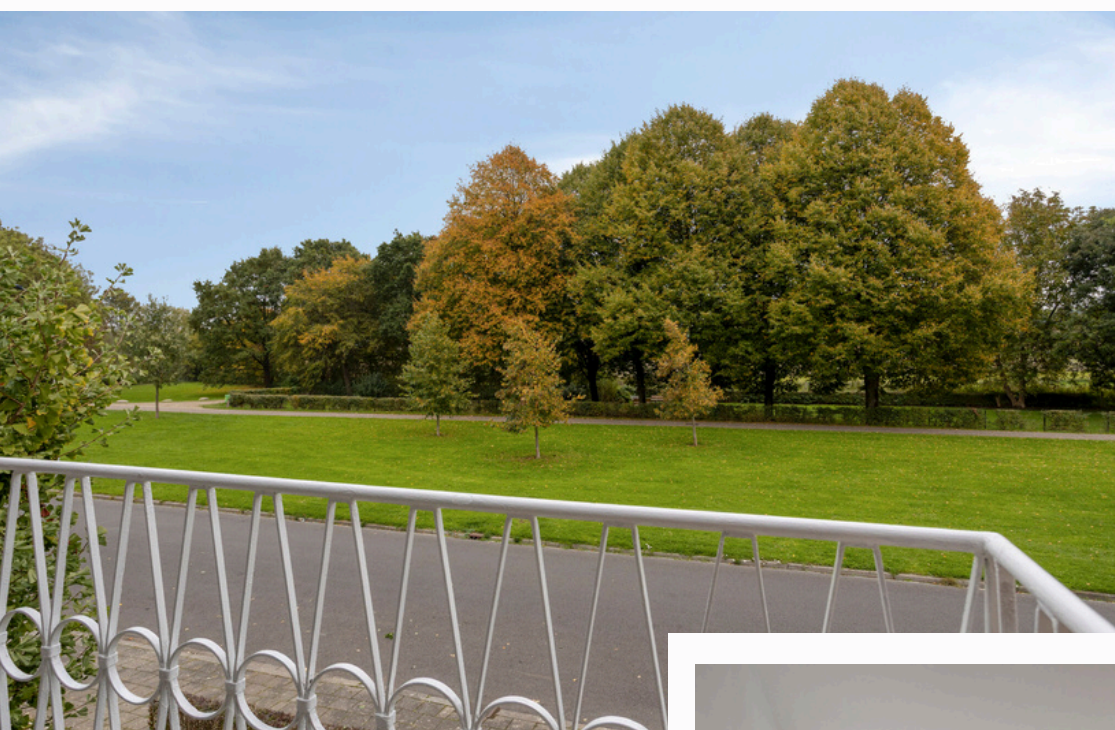


### Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over een praktische overloop die toegang geeft tot de drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers zijn van een goed formaat en bieden verschillende gebruiksmogelijkheden, bijvoorbeeld als slaap-, werk- of hobbykamer.

De slaapkamer (13m<sup>2</sup>) aan de voorzijde is voorzien van een laminaatvloer, houten kozijnen met enkele beglazing en een deur die toegang geeft tot het balkon.



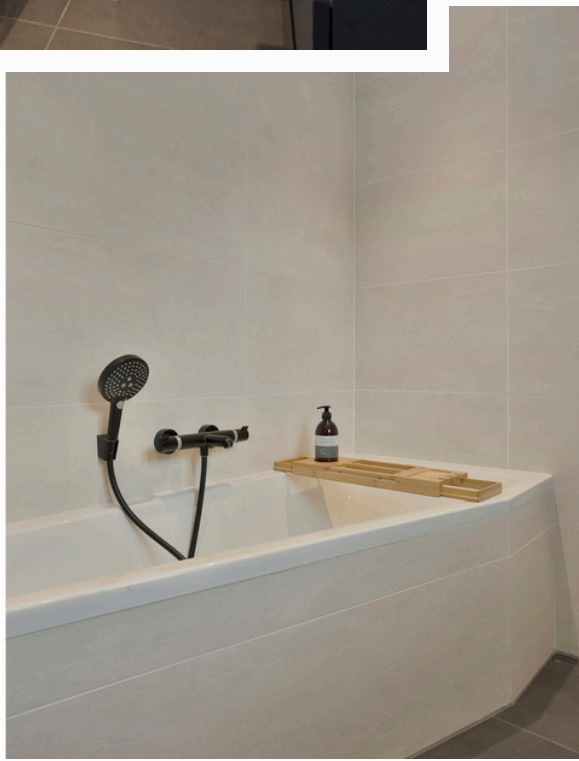


De overige slaapkamers van respectievelijk 17m<sup>2</sup> en 9m<sup>2</sup> bieden eveneens voldoende ruimte voor een bed en aanvullende kastruimte. Alle slaapkamers zijn voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra privacy en verduistering.





De in 2024 vernieuwde badkamer (5m<sup>2</sup>) is modern en compleet uitgevoerd. De badkamer beschikt over elektrische vloerverwarming, een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche met regendouchefunctie, een dubbele vaste wastafel met meubel en een wandcloset. De combinatie van de complete uitrusting en de moderne afwerking maakt dit een comfortabele badkamer voor dagelijks gebruik.





### **Tweede verdieping:**

De vaste trap naar de tweede verdieping biedt bovendien een mooie uitbreidingsmogelijkheid. Momenteel betreft dit een berg-/opslagruimte (20m<sup>2</sup>) zonder daglicht, maar met de toevoeging van een dakraam of dakkapel kan hier eenvoudig een fraaie vierde slaapkamer worden gerealiseerd. Hier is eveneens de cv ketel geplaatst.

### **Souterrain:**

Via de hal is het souterrain (12m<sup>2</sup>) bereikbaar. Deze verdieping is stahoog en beschikt over een praktische provisie-/bergruimte. Tevens bevinden zich hier de aansluiting voor de wasmachine en de elektrische boiler voor warm water. De boiler is eigendom.

De kelder biedt hiermee volop praktische bergruimte en is tevens geschikt voor het plaatsen van bijvoorbeeld voorraad, huishoudelijke apparatuur en overige spullen.

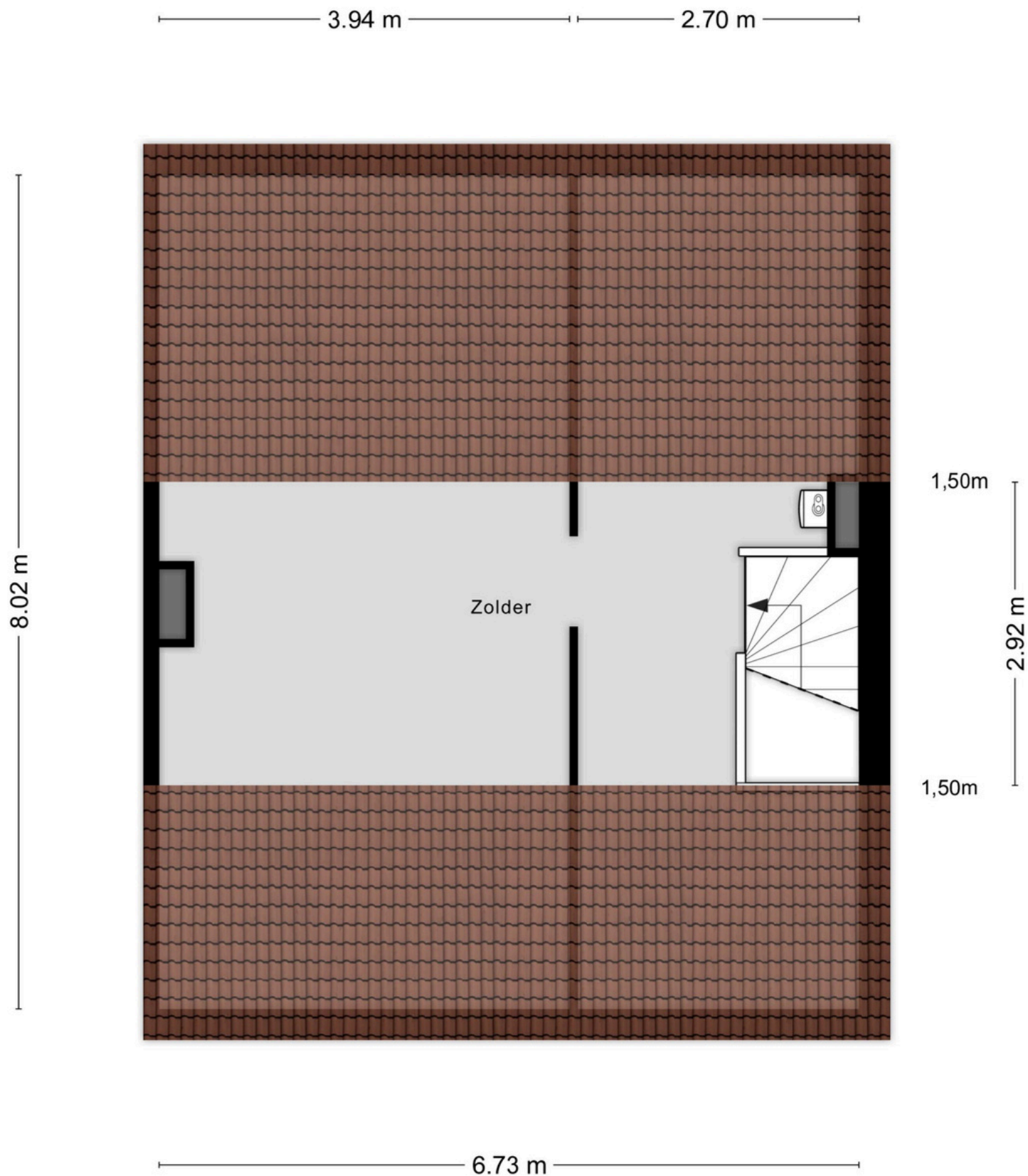


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zikhar www.zikhar.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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:

- Ruime halfvrijstaande woning op gewilde locatie in Heer;
- Royale en lichte woonkamer;
- Zonnige achtertuin op het westen;
- De woning is de afgelopen jaren op diverse belangrijke punten verbeterd/gemoderniseerd:
  - \* Keuken vernieuwd in 2022;
  - \* Groepenkast vernieuwd in 2022 (3-fase aansluiting aanwezig);
  - \* 10 zonnepanelen geplaatst in 2023;
  - \* Bitumen daklaag garage en uitbouw (keuken) is vernieuwd in 2023;
  - \* Badkamer vernieuwd in 2024;
  - \* Cv ketel vernieuwd in 2024
  - \* Dak-, spouwmuur-, en vloerisolatie aangebracht in 2019;
- Verwarming wordt verkregen middels vloerverwarming en via combiketel (Intergas HRE; bj 2024; huur). Volta circa € 41,17 per maand;
- Warm water geschiedt middels boiler (120 liter; eigendom);
- Voorzien van houten kozijnen met grotendeels dubbele beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Garage en dubbele oprit (veel gratis parkeerruimte op straat);
- Definitief energielabel B;
- Voorzien van mechanische ventilatie in de badkamer;
- Gunstig gelegen nabij winkels, scholen en openbaar vervoer, op circa een kwartier fietsen van het centrum van Maastricht.

## **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](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**