

Pooters makelaardij
Pro Housing

Hertogsingel 61 A, 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 Hertogsingel 61 A, 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 : € 415.000,- k.k.
Aanvaarding : in overleg

Op zoek naar een comfortabel en sfeervol appartement op een uitstekende locatie in Maastricht? Dan is dit verrassend ruime 3-kamerappartement aan de Hertogsingel 61-A absoluut een bezichtiging waard! Gelegen op de begane grond van het kleinschalige appartementencomplex 'Residence Le Duc', combineert deze woning een prettige leefruimte met modern wooncomfort, twee volwaardige slaapkamers, een heerlijke privétuin en een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein. Het appartement beschikt over een royale, lichte woonkamer met erker, een in 2025 vernieuwde keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur, een moderne badkamer met dubbele wastafel en een separaat toilet. Ook aan comfort is gedacht: de woonkamer is voorzien van een nieuwe pvc-vloer uit 2024, een elektrische haard met verwarmingsfunctie uit 2024 en airconditioning die in 2026 is geplaatst.

Dit prachtige appartement is gelegen op een unieke plek aan de rand van het centrum van Maastricht. In de directe nabijheid van de woning bevindt zich het mooie natuurgebied de "Hoge Fronten" en ook het Stadspark ligt op loopafstand. Diverse voorzieningen als winkels, openbaar vervoer, horecagelegenheden, bezienswaardigheden zijn in de directe nabijheid gelegen. Met de auto ben je in korte tijd bij de Noorderbrug met een goede aansluiting op de A2 en A76. Vele bus verbindingen zijn op 2 minuten loopafstand te bereiken. Parkeren kan direct voor de deur met een parkeervergunning of via betaald parkeren. De bereikbaarheid met zowel eigen vervoer als het openbaar vervoer is uitstekend, zeker door de realisatie van de nieuwe Noorderbrug. Kortom een goede uitvalsbasis naar A2, binnenstad, Academisch Ziekenhuis (MUMC) en diverse faculteiten van de Universiteit.

Kenmerken

Wijk	: Centrum
Soort	: appartement
Type appartement	: portiekflat (appartement)
Woonoppervlakte	: 88 m^2
Inhoud	: 290 m^3
Aantal slaapkamers	: 2 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Verdieping	: begane grond
Lift	: Ja
Bouwjaar	: 1986
Energielabel	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Beglazing woonkamer	: dubbel
Beglazing slaapkamer	: dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 38 m^2
Hal	: 9 m^2
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4-pits gasfornuis, inductie kookplaat met geïntegreerde afzuiging, combi-oven, koelkast hoog model, vaatwasser
Badkamer	: 4 m^2
Badkamer voorzieningen	: dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m^2
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 17 m^2
Slaapkamer 2	: 11 m^2
Bijkeuken	: 2 m^2
Opbergruimte	: 5 m^2
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, betaald parkeren, parkeerplaats (buiten)
Buitenruimte	: tuin
Buitenruimte	: 27 m^2
Eigen fietsruimte	: Ja

Souterrain:

In het souterrain bevindt zich een eigen, afgesloten privéberging van circa 5m², ideaal voor het opbergen van fietsen en overige spullen. Tevens bevindt zich hier de lift, die toegang biedt tot de verschillende verdiepingen van het complex.





Begane grond:

Via de overdekte entree bereikt u de representatieve centrale ontvangsthal, voorzien van brievenbussen, een intercom en een bellentableau. Vanuit deze hal zijn de lift, het trappenhuis en het afgesloten parkeerterrein aan de achterzijde bereikbaar. Ook bevindt zich hier de toegangsdeur tot het appartement. Direct naast de entree van de woning ligt de eigen meterkast. Op het afgesloten binnenterrein aan de achterzijde beschikt het appartement over een eigen privéparkeerplaats.







Appartement:
Bij binnenkomst wordt u verwelkomd in de ruime ontvangsthal van circa 9m². Vanuit deze hal zijn diverse vertrekken bereikbaar, waaronder de slaapkamers, de badkamer, het separate toilet, de inpandige berging en de woonkamer.







Aan de voorzijde van het appartement bevindt zich de royale woonkamer met open keuken, met een gezamenlijke oppervlakte van circa 38m². Dankzij de grote raampartijen en de karakteristieke erker geniet deze leefruimte van een aangename lichtinval en een ruimtelijk karakter.



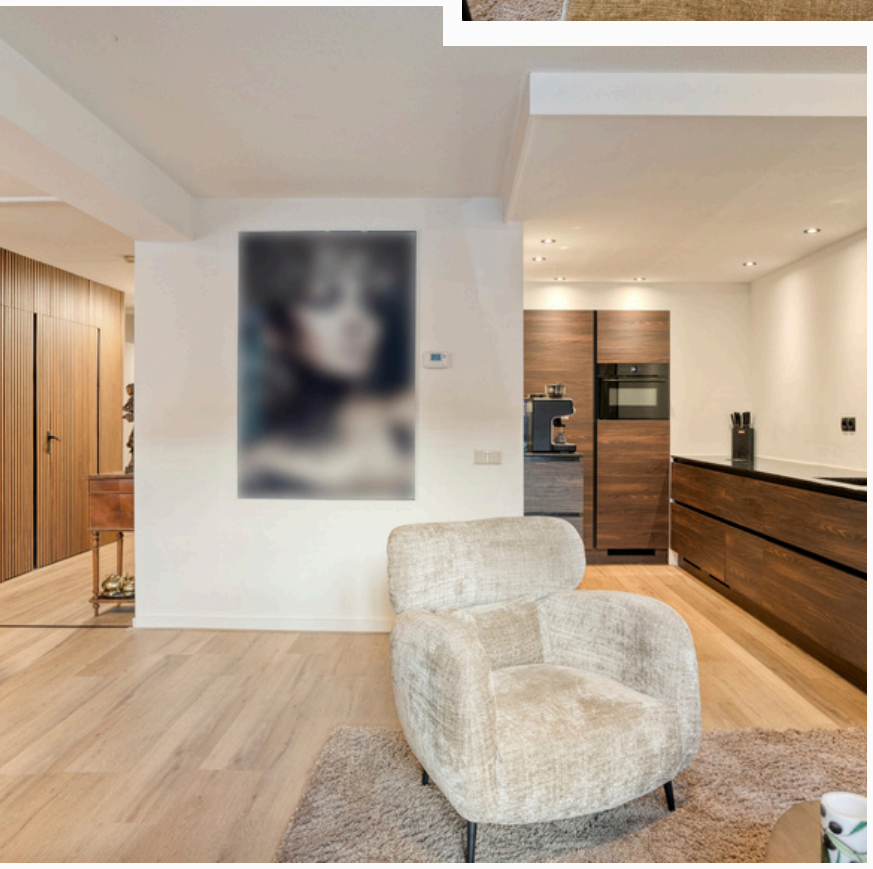




Tussen het zit- en eetgedeelte is een stijlvolle roomdivider geplaatst, waarin de elektrische haard met verwarmingsfunctie is geïntegreerd. Deze roomdivider zorgt voor een sfeervolle afscheiding tussen beide leefgedeelten, terwijl het open karakter van de woonkamer behouden blijft. De elektrische haard vormt een echte blikvanger en draagt bij aan een warme, gezellige ambiance.



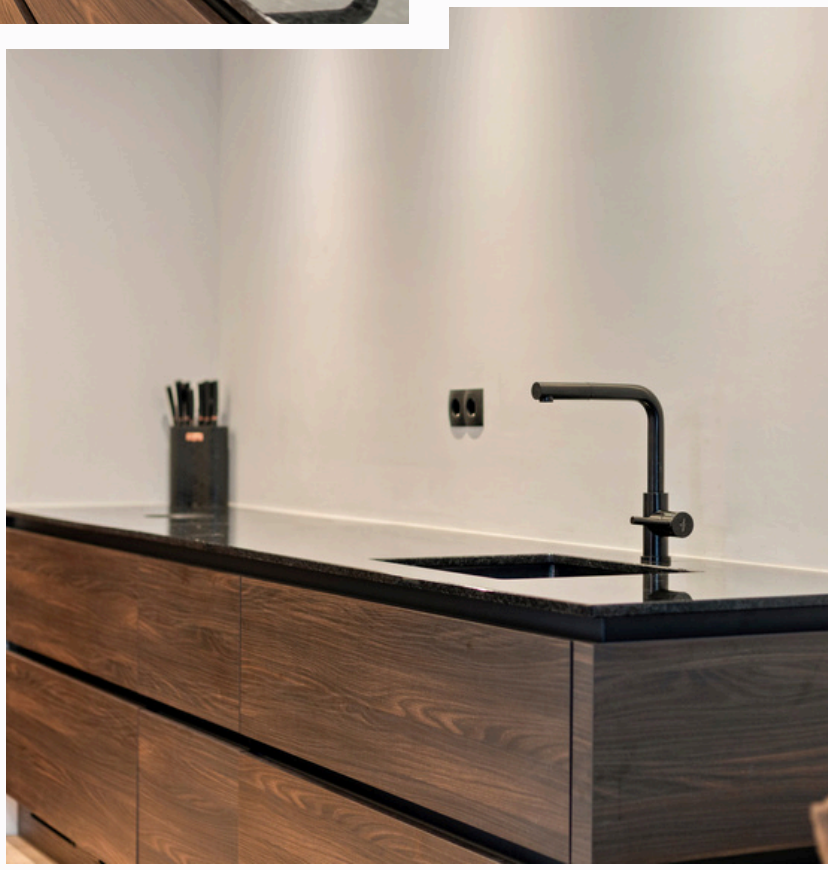




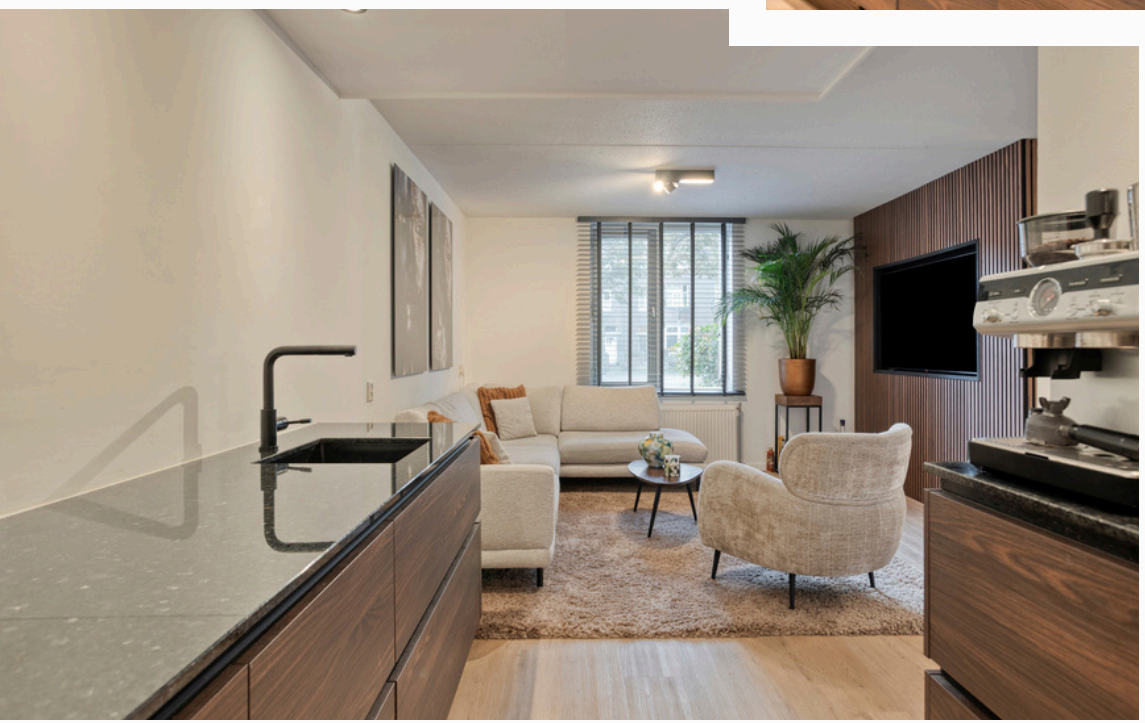
De woonkamer is in 2024 voorzien van een nieuwe pvc-vloer, die bijdraagt aan de moderne en verzorgde uitstraling van het interieur. In 2026 is de woonkamer bovendien uitgerust met airconditioning, waarmee het binnenklimaat naar wens kan worden geregeld.



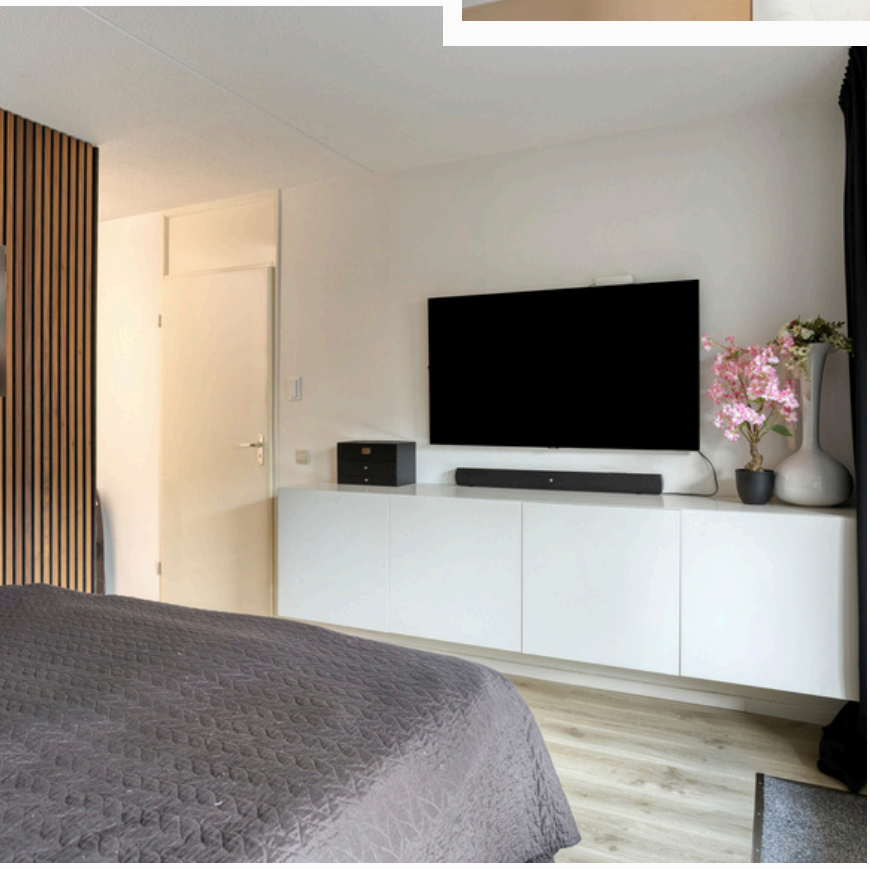




De open keuken is in 2025 vernieuwd en vormt een eigentijdse en praktische aanvulling op de woonkamer. De moderne keukenopstelling is voorzien van een fraai granieten aanrechtblad en diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde BORA-afzuiging, een vaatwasser, spoelbak, koelkast en combi-oven. Achter een deur in de keuken bevindt zich de ruimte met de opstelling van de cv-ketel.

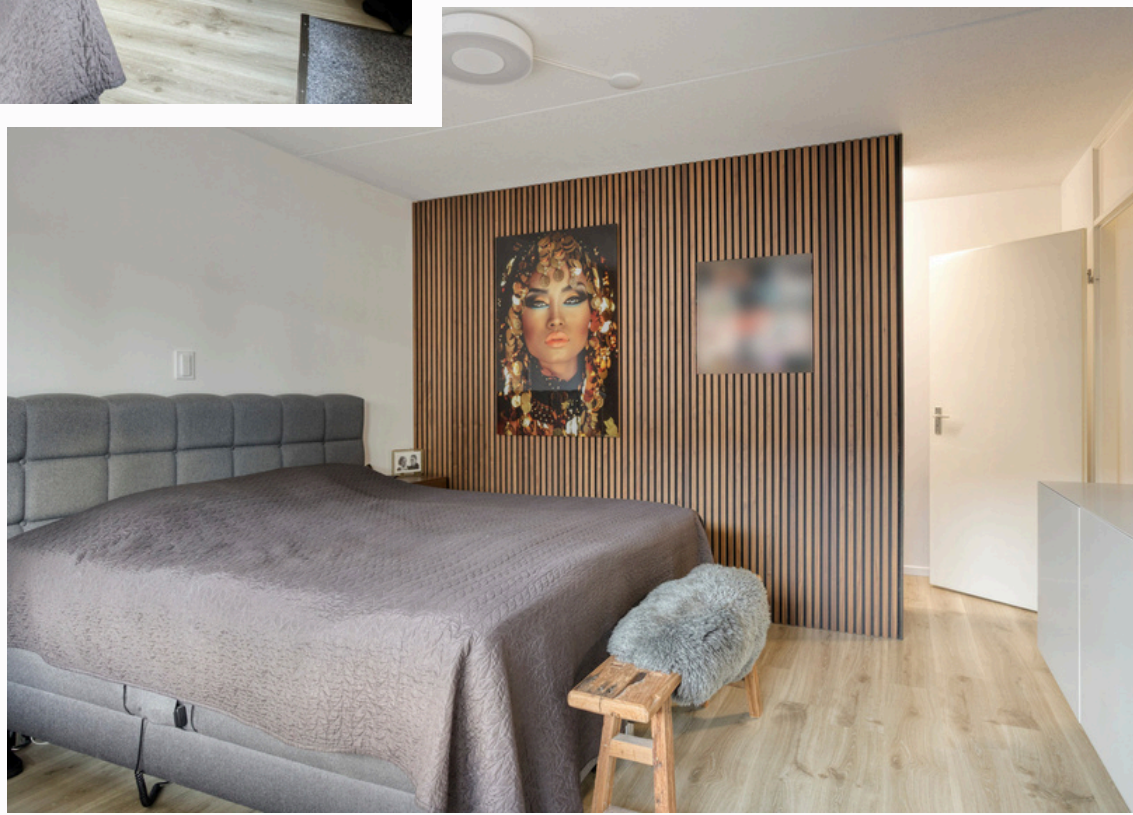






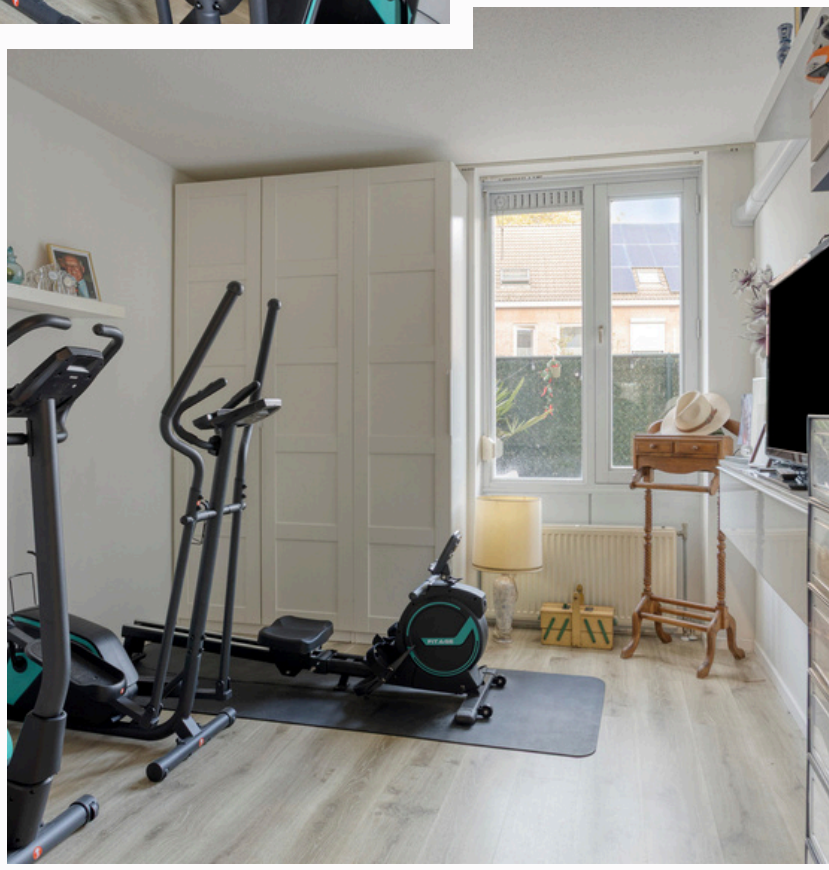
Vanuit de woonkamer is tevens de praktische berging (2m²) bereikbaar. Deze ruimte beschikt over een aansluiting voor de wasmachine en biedt daarnaast mogelijkheden voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

Aan de achterzijde van het appartement bevinden zich twee slaapkamers van circa 17m² en 11m². Beide kamers zijn voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken, wat bijdraagt aan het wooncomfort en de privacy.





De ruime masterbedroom biedt voldoende plaats voor een comfortabel tweepersoonsbed en aanvullende kastruimte. Een bijzonder praktisch pluspunt is de aanwezigheid van een walk-in closet, waarmee kleding en persoonlijke bezittingen overzichtelijk kunnen worden opgeborgen. Vanuit de masterbedroom heeft u rechtstreeks toegang tot de privétuin. Deze directe verbinding tussen de slaapkamer en de buitenruimte geeft het appartement een aangenaam en bijzonder karakter.





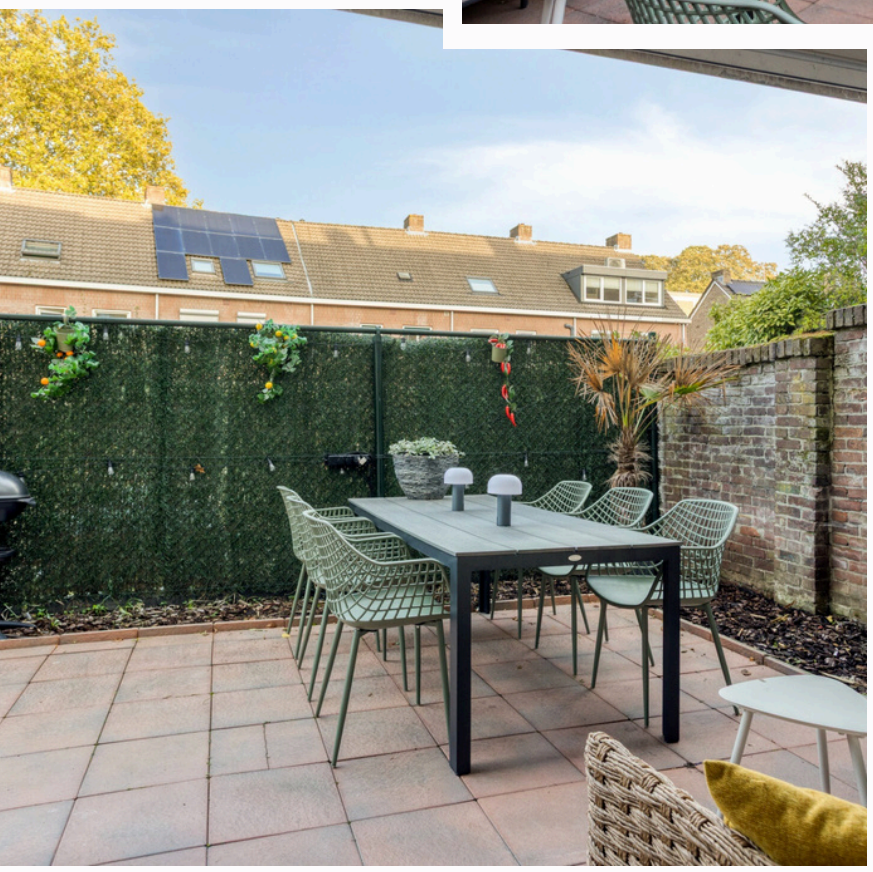
De tweede slaapkamer is eveneens ruim en veelzijdig in gebruik. Deze kamer kan uitstekend dienen als slaapvertrek, logeerkamer, werkruimte of hobbykamer, afhankelijk van uw persoonlijke woonwensen.

De badkamer (4m²) is modern uitgevoerd en volledig betegeld. De ruimte beschikt over een dubbele wastafel en een ruime douche. Het toilet bevindt zich in een separate toiletruimte, bereikbaar vanuit de hal. Deze ruimte is eveneens netjes afgewerkt en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.





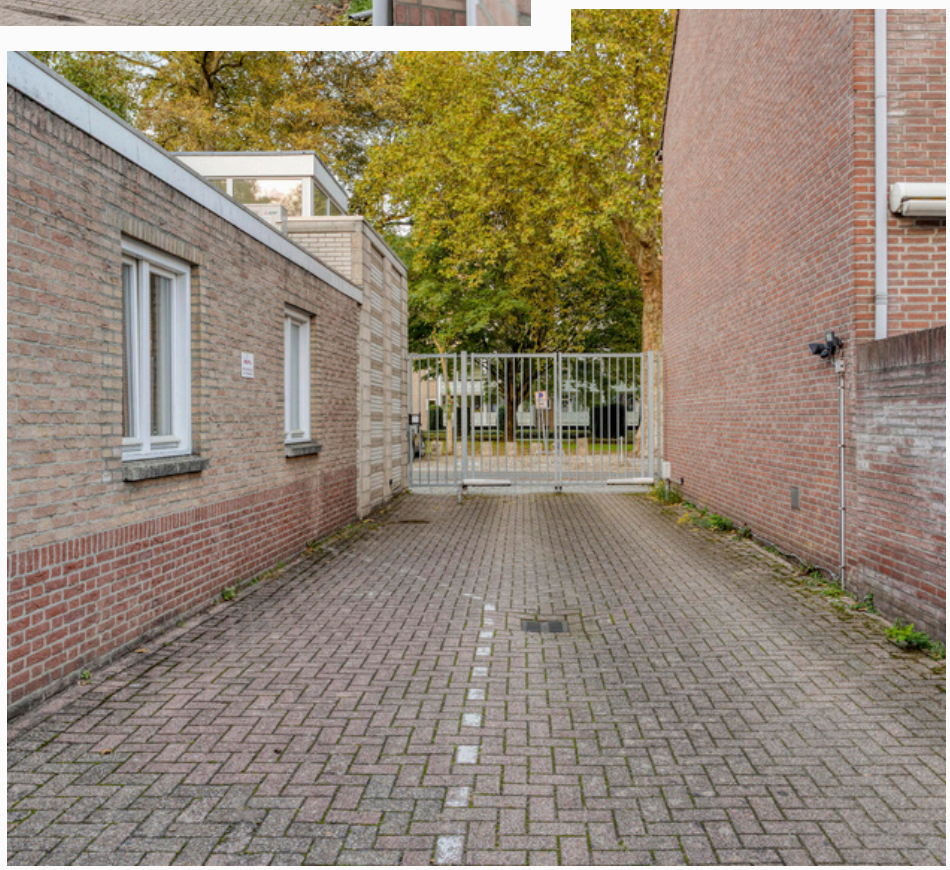


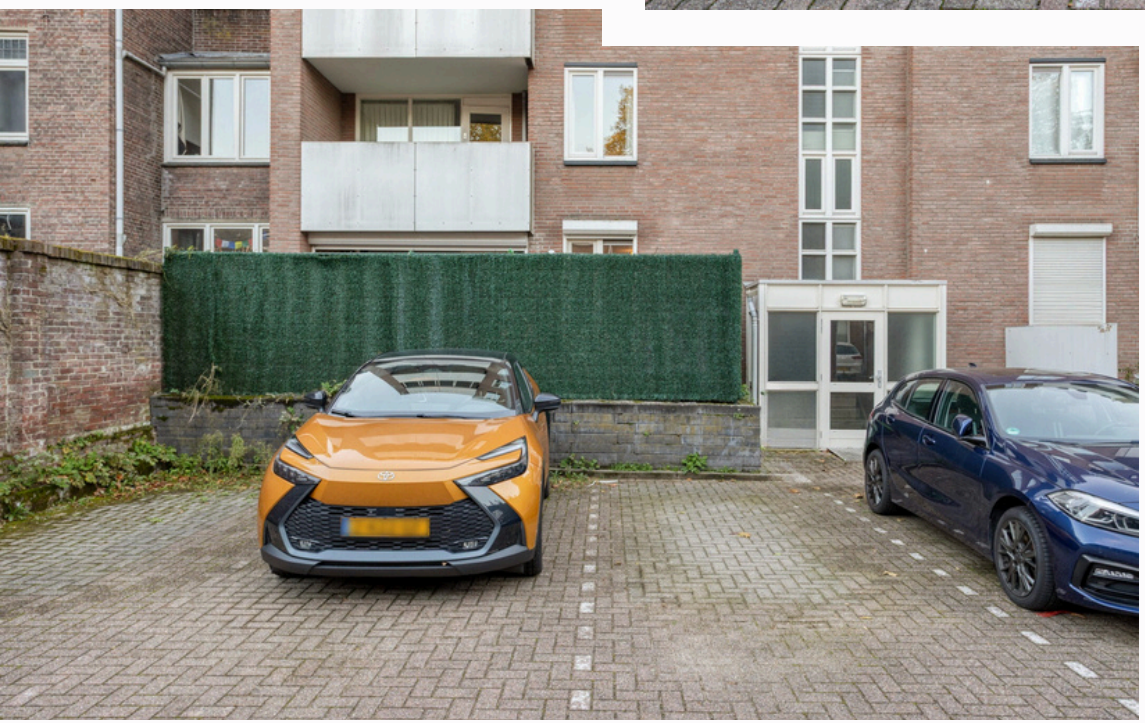


Exterieur:
De deels overdekte privétuin/terras (totaal circa 27m²) is gelegen op het noordoosten. Op het achtergelegen, afgesloten parkeerterrein heeft het appartement een vaste parkeerplaats. Deze parkeerplaats biedt voldoende mogelijkheden voor het parkeren van 1 auto. Het parkeerterrein is toegankelijk via een afgesloten poort, te bereiken vanuit het Sint Servaasbolwerk.











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:

- Sfeervol instapklaar appartement met tuin, 2 slaapkamers en eigen parkeerplaats;
- Gelegen op de begane grond van het kleinschalige appartementencomplex 'Residence Le Duc';
- Gebruiksoppervlakte wonen bedraagt ca. 88m²;
- Nieuwe pvc-vloer in de woonkamer, geplaatst in 2024;
- Airconditioning in de woonkamer, geplaatst in 2026;
- Moderne keuken vernieuwd in 2025;
- Stijlvolle roomdivider tussen het zit- en eetgedeelte, voorzien van een geïntegreerde elektrische haard met verwarmingsfunctie (2024);
- Cv- ketel (merk: Intergas Kompakt HRE 28/24 A, eigendom & bouwjaar 2019);
- Energielabel B, geldig tot 28-10-2036;
- Voorzien van Dak-, Spouwmuur- en vloerisolatie;
- Geheel voorzien van glad gestukte wanden en spuitplafonds;
- Geheel voorzien van hardhouten kozijnen met dubbele beglazing;
- Deels voorzien van rolluiken;
- Complex beschikt over een lift, zodat het souterrain voor iedereen toegankelijk is;
- VVe bijdrage € 352,72 per maand (inclusief. waterverbruik, opbouw reservefonds, opstalverzekering, onderhoud gebouw, excl. gas en elektra);
- Uiterst gunstige ligging nabij voorzieningen, horeca, stadscentrum, uitvalswegen, stadspark, natuurgebieden, openbaar vervoer;
- 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