

Ellecuylgaard 57, 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 Ellecuylgaard 57, 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	: € 395.000,- k.k.
Aanvaarding	: in overleg

Aan de Eyldergaard 57 in de geliefde Maastrichtse wijk Heer ligt deze verzorgde en geheel gemoderniseerde tussenwoning. Zo zijn in 2025 de badkamer en het separate toilet vernieuwd, beschikt de woning over negen zonnepanelen en is er onder andere dakisolatie aangebracht.
De woning kenmerkt zich door een praktische indeling, verdeeld over drie woonlagen, met op de begane grond een ruime woonkamer met open keuken, een praktische berging en een serre die een mooie verbinding vormt met de achtertuin. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de moderne badkamer. De tweede verdieping biedt een ruime zolderkamer met dakkapel en dakraam, die tal van gebruiksmogelijkheden biedt.

Ook buiten is het prettig wonen dankzij de aanwezigheid van zowel een voor- als achtertuin. De serre met glazen schuifpui zorgt ervoor dat u op mooie dagen optimaal kunt genieten van de verbinding tussen binnen en buiten. Een woning met volop praktische voorzieningen, diverse vernieuwingen en verrassend veel gebruiksmogelijkheden! De woning is gelegen in de geliefde woonwijk Heer. In de directe omgeving bevinden zich diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, supermarkten, basisscholen en sportvoorzieningen. Ook winkelcentrum De Roserije en winkelcentrum De Leim zijn goed bereikbaar.

Kenmerken

Wijk	: Heer
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: Tussenwoning
Woonoppervlakte	: 113 m²
Perceeloppervlakte	: 128 m²
Inhoud	: 400 m³
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1986
Energielabel	: A

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: Privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: Mechanisch
Zonnepanelen	: 9
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	:36 m²
Hal	:3 m²
Keukenapparatuur	:Spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combimagnetron, koelkast hoog model met vriesvak, vaatwasser, afzuigkap, koffieapparaat
Badkamer	:6 m²
Badkamer voorzieningen	:Toilet, dubbele wastafel, inloop douche
Toilet	:1 m²
Toiletvoorzieningen	:Toilet
Slaapkamer 1	: 13 m²
Slaapkamer 2	: 11 m²
Slaapkamer 3	: 7 m²
Slaapkamer 4	: 17 m²
Opbergruimte	: 3 m²
Parkeergelegenheid	: Vrij parkeren
Buitenruimte	: Tuin en terras
Eigen fietsruimte	: Ja





Begane grond:

Via de entree aan de voorzijde bereikt u de hal. De woonkamer vormt het centrale leefgedeelte van de woning en is afgewerkt met een fraaie parketvloer. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing (HR++) en rolluiken. Voor extra wooncomfort zijn infraroodpanelen aanwezig. Tevens beschikt de woonkamer over een praktische trapberging, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen.
Aan de achterzijde bevindt zich de open keuken, die op een natuurlijke wijze aansluit op de woonkamer.







De keuken is voorzien van een composiet aanrechtblad en een kookeiland waaraan een eettafel is bevestigd. Hierdoor ontstaat een gezellige en praktische leefruimte waar koken, eten en samenzijn mooi samenkomen.
De keuken beschikt over diverse apparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, spoelbak, koffiezetapparaat, combimagnetron, vaatwasser en koelkast met vriesvak. Daarnaast is er volop kastruimte aanwezig. De keuken is tevens voorzien van airconditioning.





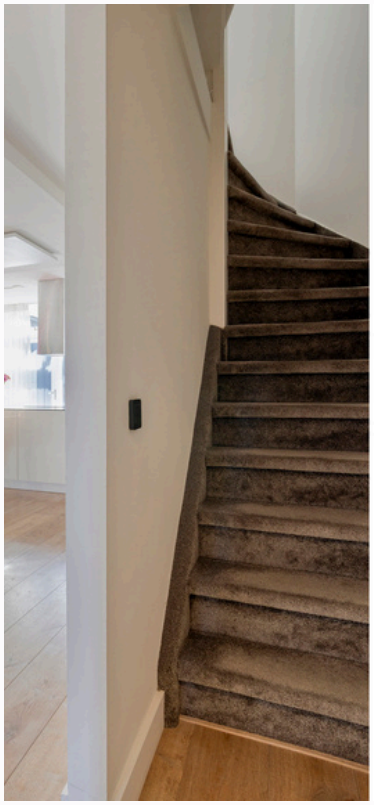


Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische berging/bijkeuken (3m²), waar onder andere de aansluiting voor de wasmachine aanwezig is. Een fijne extra ruimte voor de dagelijkse huishoudelijke voorzieningen en het opbergen van spullen.

Vanuit de keuken bereikt u de serre (9m²), die een waardevolle uitbreiding vormt van de leefruimte. Deze ruimte is voorzien van een tegelvloer en een elektrisch zonnescherm. Dankzij de glazen schuifpui, die volledig geopend kan worden, ontstaat een directe verbinding met de achtertuin. Hierdoor kunt u de serre op verschillende momenten van het jaar optimaal benutten en op zonnige dagen het binnen- en buitenleven op een prettige manier combineren.









Eerste verdieping:

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de in 2025 vernieuwde badkamer.

De verdieping beschikt over twee ruime slaapkamers van respectievelijk 13m² en 11m² en een derde, eveneens goed bruikbare slaapkamer (7m²). Alle kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en bieden diverse mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele slaapruimte, werkplek of hobbykamer. De houten kozijnen zijn voorzien van isolerende beglazing (HR++) en rolluiken.









De badkamer (6m²) is in 2025 volledig vernieuwd en modern uitgevoerd. Deze is voorzien van een inloopdouche met regenfunctie, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een toilet. Een comfortabele en eigentijdse badkamer die aansluit bij het moderne wooncomfort van de woning.









Tweede verdieping:

Via de vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime zolderkamer (17m²) met een verrassend prettige hoeveelheid ruimte en diverse gebruiksmogelijkheden. De zolderkamer beschikt over een dakkapel aan de achterzijde en een dakraam aan de voorzijde, waardoor er op meerdere plaatsen natuurlijke lichtinval aanwezig is. Het dakraam betreft een houten Velux-dakraam. De ruimte is geschikt voor verschillende doeleinden, zoals een extra slaapgelegenheid, thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.







Buiten:

De woning beschikt over zowel een voor- als achtertuin, waardoor u op verschillende momenten van de dag heerlijk van het buitenleven kunt genieten. De achtertuin is bereikbaar vanuit de serre en biedt diverse mogelijkheden om een fijne plek te creëren om te ontspannen of gezellig buiten te zitten. Een praktische aanvulling is de aanwezige berging (3m²), ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap en overige spullen. Daarnaast beschikt de tuin over een overkapping (8m²), waardoor u ook op minder zonnige dagen beschut buiten kunt zitten. De aanwezige achterom zorgt bovendien voor een praktische extra toegang tot de tuin.





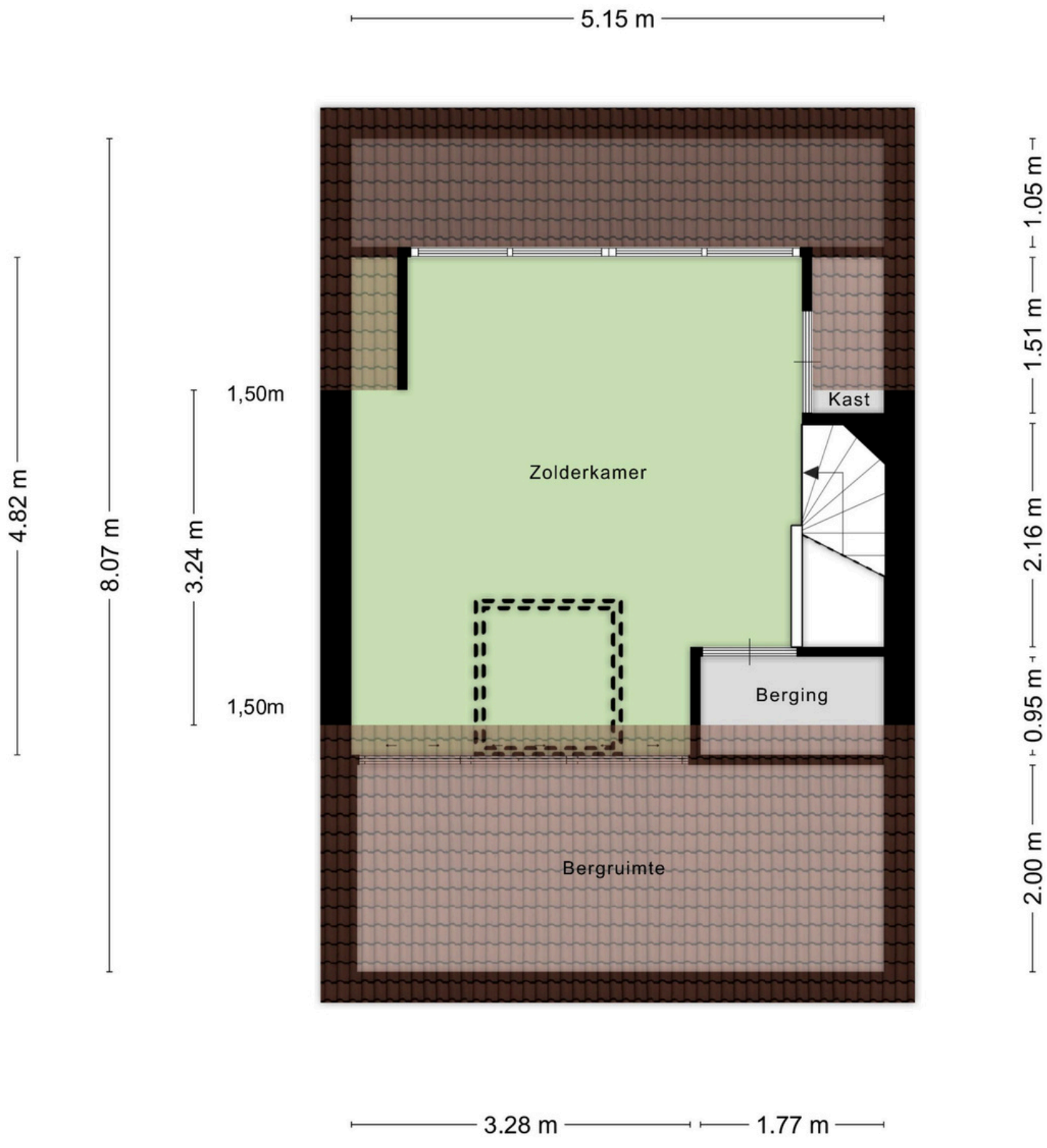
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



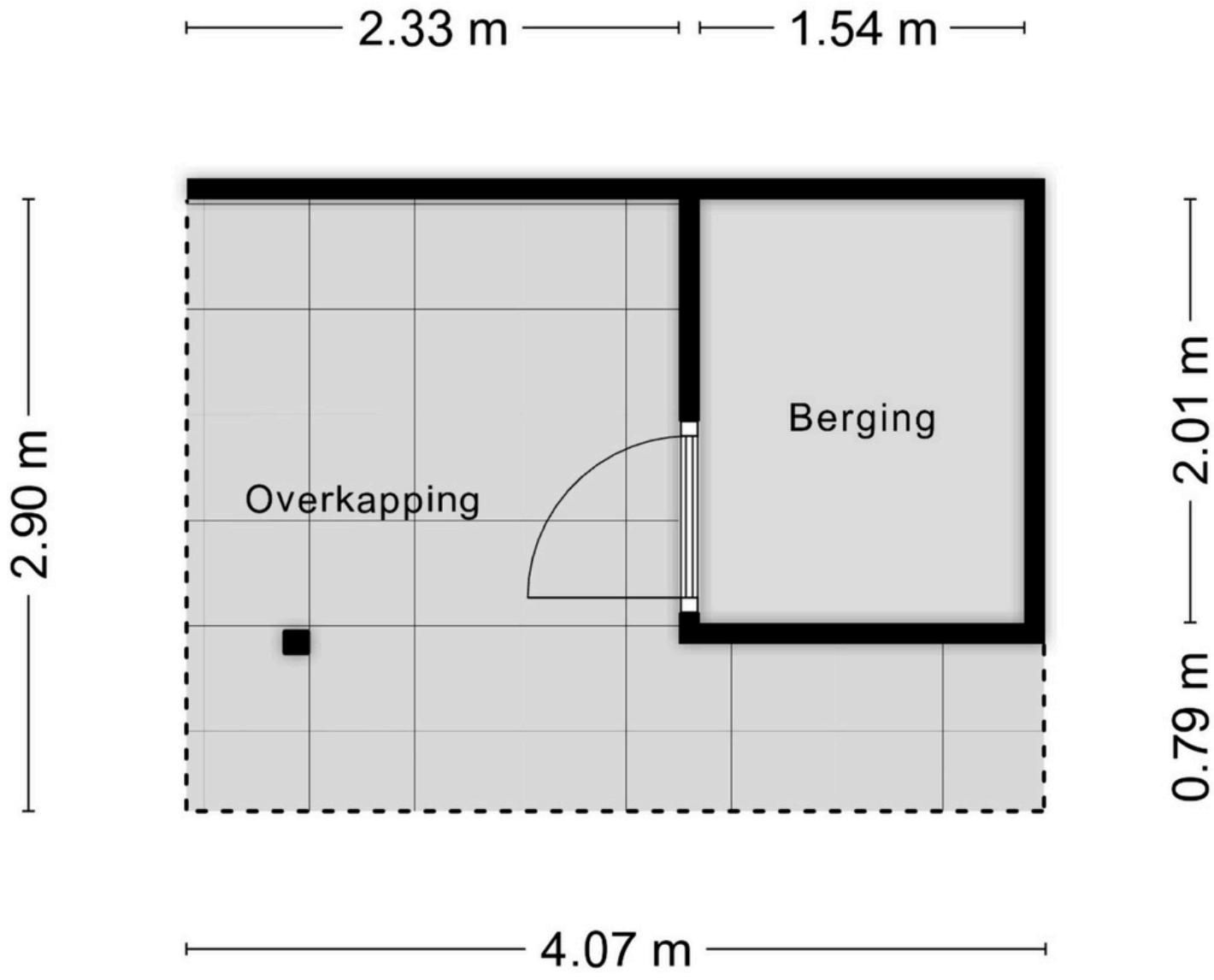
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

© Zibber www.zibber.nl



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:

- Gelegen in de geliefde Maastrichtse woonwijk Heer;
- Verzorgde en gemoderniseerde tussenwoning (instapklaar);
- Ruime woonkamer met open keuken en kookeiland;
- Airconditioning in keuken en trappenhuis;
- Serre met volledig te openen glazen schuifpui;
- Moderne badkamer en toiletruimte, beide vernieuwd in 2025;
- Ruime zolderkamer met dakkapel en dakraam;
- 9 zonnepanelen geplaatst in 2019 (eigendom);
- Gehele woning is voorzien van isolerende beglazing (HR++);
- Voorzien van houten kozijnen (m.u.v. dakkapel tweede verdieping en serre);
- Grotendeels voorzien van rolluiken;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Remeha; bj 2016; eigendom);
- Dak-, spouwmuur- en vloerisolatie aanwezig;
- Definitief energielabel 'A', geldig tot 10-11-2036;
- Voldoende (gratis) parkeergelegenheid in de straat.

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