

Pooters makelaardij
Pro Housing

Gasthuisstraat 161, Meerssen

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 Gasthuisstraat 161, Meerssen. 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	: € 625.000,- k.k.
Aanvaarding	: in overleg

Op een aantrekkelijke locatie, op korte afstand van het gezellige centrum van Meerssen, ligt deze verrassend ruime halfvrijstaande woning met een royaal woonprogramma en tal van gebruiksmogelijkheden. De woning beschikt onder meer over drie slaapkamers, een ruime inpandige garage met carport en een fraai aangelegde achtertuin waar u in alle rust en privacy kunt genieten.

Het dorp Meerssen is gelegen op de grens van het Maasdal en het Geuldal aan de rivier de Geul op ongeveer 50 meter boven NAP. Eveneens kruisen bij Meerssen de snelwegen A2 en A79. Dit geeft aan dat Meerssen een gunstig gelegen plaats is en het dorp wordt regelmatig door toeristen gebruikt als uitvalsbasis naar het Geuldal. Meerssen zelf is eveneens bezienswaardig. De gunstige ligging zorgt er tevens voor dat er veel forensen wonen die werken in Maastricht, Parkstad of Sittard. Nabijgelegen kernen zijn: Rothem, Bunde, Ulestraten en Houthem. Qua openbaar vervoer is Meerssen ook goed bereikbaar zowel met trein- als busverbinding.

Kenmerken

Soort	: woonhuis
Bouwaard	: halfvrijstaande woning
Woonoppervlakte	: 340 m^2
Perceeloppervlakte	: 433 m^2
Inhoud	: 1381 m^3
Aantal slaapkamers	: 3 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 2002
Energielabel	: A

Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: cv, airco, vloerverwarming
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: mechanisch
Zonnepanelen	: 17
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 48 m^2
Kantoorruimte	: 6 m^2
Eetkamer	: 15 m^2
Keuken	: 12 m^2
Keuken apparatuur	: dubbele spoelbak, 4 pits kookplaat, gas, combi magnetron, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser
Badkamer	: 10 m^2
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m^2
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	:23 m^2
Slaapkamer 2	:12 m^2
Slaapkamer 3	:11 m^2
Bijkeuken	:8 m^2
Garage	:Ja
Garage type	:enkel
Garage	:20 m^2
Parkeergelegenheid	:vrij parkeren, oprit
Buitenruimte	:patio/binnenplaats, tuin en terras
Toilet 2	:4 m^2
Toilet voorzieningen 2	:toilet, fonteintje
Eigen fietsruimte	:Ja





Begane grond:
Via de entree met garderobemogelijkheid bereikt u de achtergelegen hal, vanwaar de fraaie trapopgang naar de eerste verdieping direct in het oog springt. Vanuit deze hal heeft u toegang tot de inpandige garage, de meterkast, de praktische wasruimte/berging en de bijzonder ruime multifunctionele ruimte.



De inpandige garage is royaal van opzet en voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort. Aan de achterzijde van de garage bevindt zich een doorgang naar de patio, waardoor ook deze buitenruimte gemakkelijk bereikbaar is. De wasruimte/berging is deels onder de trap gesitueerd en biedt volop praktische bergruimte. Hier bevinden zich tevens de aansluitingen voor het witgoed en de cv-installatie.





Een bijzonder element op deze verdieping is de riante multifunctionele ruimte. Deze ruimte is momenteel ingericht met een inpandig zwembad, een sauna en een bar en beschikt daarnaast over een volledig betegelde toiletruimte met vrijhangend toilet en wastafel. Deze ruimte is van vloerverwarming voorzien. Via twee schuifpuien staat deze ruimte in directe verbinding met de patio, waardoor binnen en buiten op een prettige manier in elkaar overlopen.





Het inpandige zwembad wordt door de huidige bewoners niet meer gebruikt. Dit biedt toekomstige eigenaren juist de mogelijkheid om de ruimte geheel naar eigen wens en gebruiksmogelijkheden in te richten. Zo behoort het realiseren van bijvoorbeeld een royale hobbyruimte, een wellnessruimte of, na een passende verbouwing en aanpassing, een zelfstandige mantelzorgvoorziening tot de mogelijkheden. Het dichtmaken van het zwembad zou hierbij een eerste stap kunnen zijn. De aanwezige voorzieningen en de directe toegang tot de eigen patio bieden hiervoor interessante aanknopingspunten.



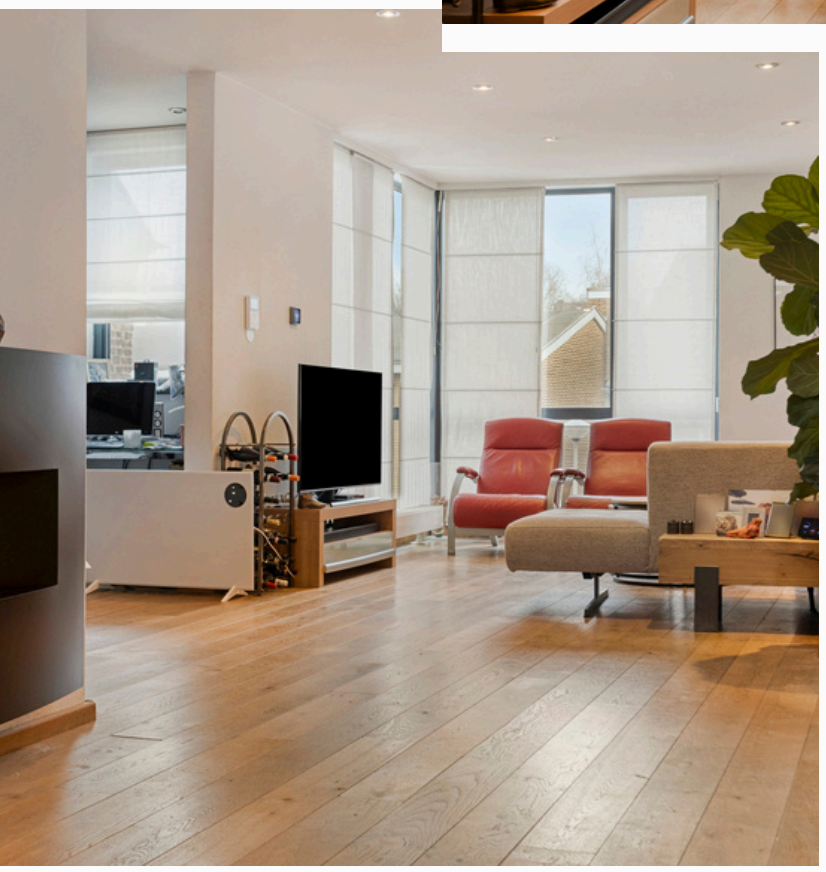




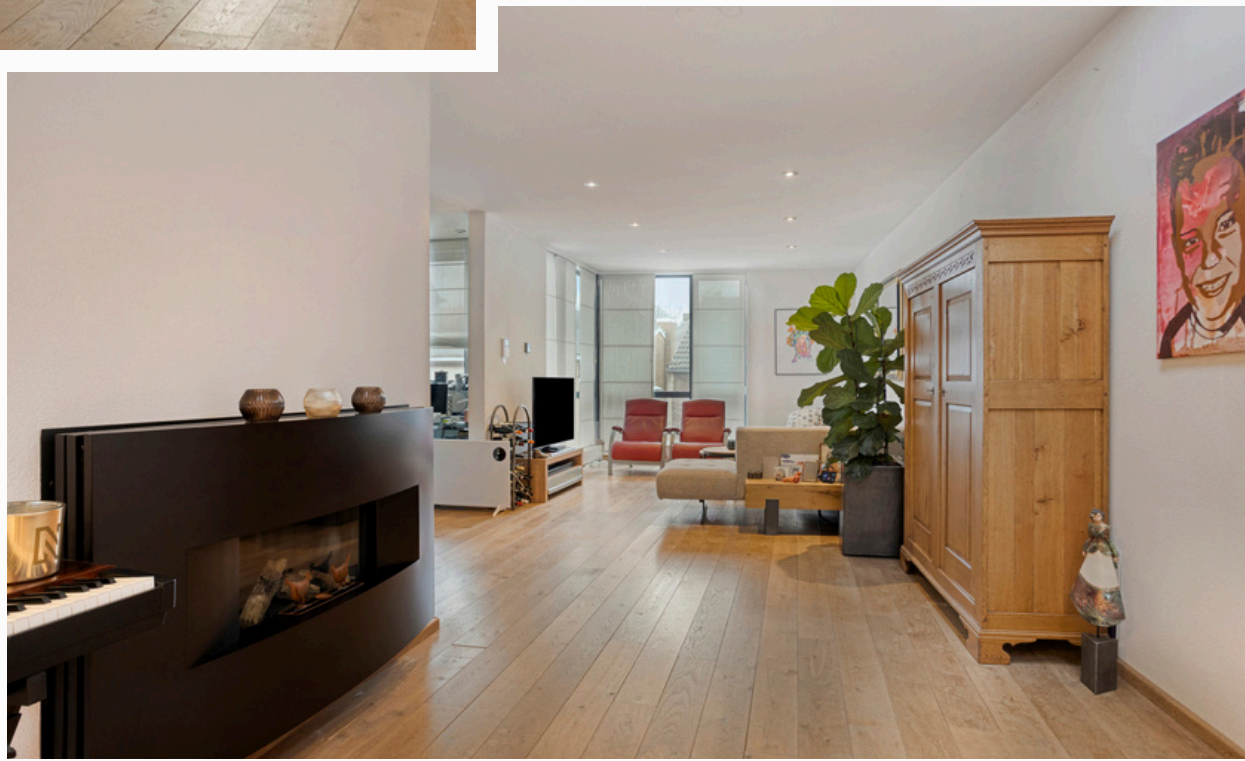
Eerste verdieping:
De eerste verdieping vormt het hart van de woning en biedt dankzij de verhoogde ligging een bijzonder aangename mate van privacy. Hier bevindt zich de royale leefruimte, waar u in alle rust kunt genieten zonder inkijk van voorbijgangers. Vanaf de overloop betreedt u via een glazen taatsdeur de ruime leefruimte, bestaande uit een living, eetkamer en open keuken.







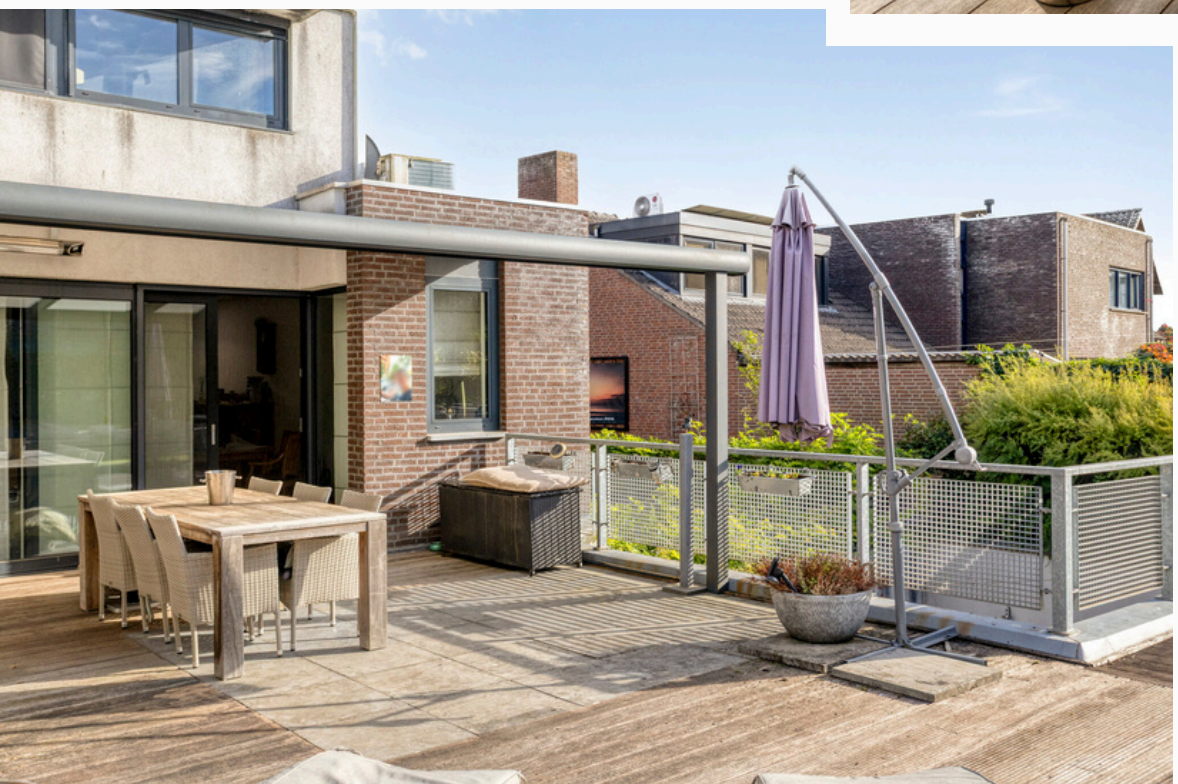
De living (ca. 48m²) is aan de voorzijde van de woning gelegen en biedt volop mogelijkheden voor een sfeervolle zithoek. Momenteel is deze ruimte deels ingericht als kantoor en deels als comfortabele loungehoek. Het middengedeelte van de leefruimte profiteert van extra natuurlijke lichtinval dankzij twee smalle lichtkoepels. Tevens bevindt zich hier een sfeervolle gashaard, die bijdraagt aan een warme en gezellige ambiance.







De eetkamer (ca. 15 m²) staat in directe verbinding met het terras en vormt een mooie overgang tussen binnen en buiten. Het terras beschikt over een combinatie van bankirai vlonderdelen en bestrating en is voorzien van een overkapping, waardoor u hier heerlijk beschut kunt zitten.







Aansluitend ligt de op het noordwesten georiënteerde, verzorgd aangelegde tuin met gazon, diverse struiken en enkele bomen. De tuin is omheind met schuttingen en een begroeid hekwerk, wat zorgt voor een beschutte en groene buitenruimte. Vanuit de tuin heeft u bovendien toegang tot de lager gelegen patio.





De open keuken (ca. 12 m²) is praktisch ingericht in een U-opstelling met boven- en onderkasten en beschikt over een gaskookplaat, vaatwasser, combimagnetron en een vrijstaande koel-/vriescombinatie. Daarnaast is er meer dan voldoende opbergruimte, zowel in de kasten als in de open opbergmogelijkheden.
Met uitzondering van de keuken is de gehele leefruimte afgewerkt met een fraaie parketvloer.
Op de overloop/gang (ca. 13 m²) bevindt zich de geheel betegelde toiletruimte, voorzien van een wandcloset en fonteintje. Daarnaast is er een praktische bergkast (ca. 2 m²) aanwezig, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen.





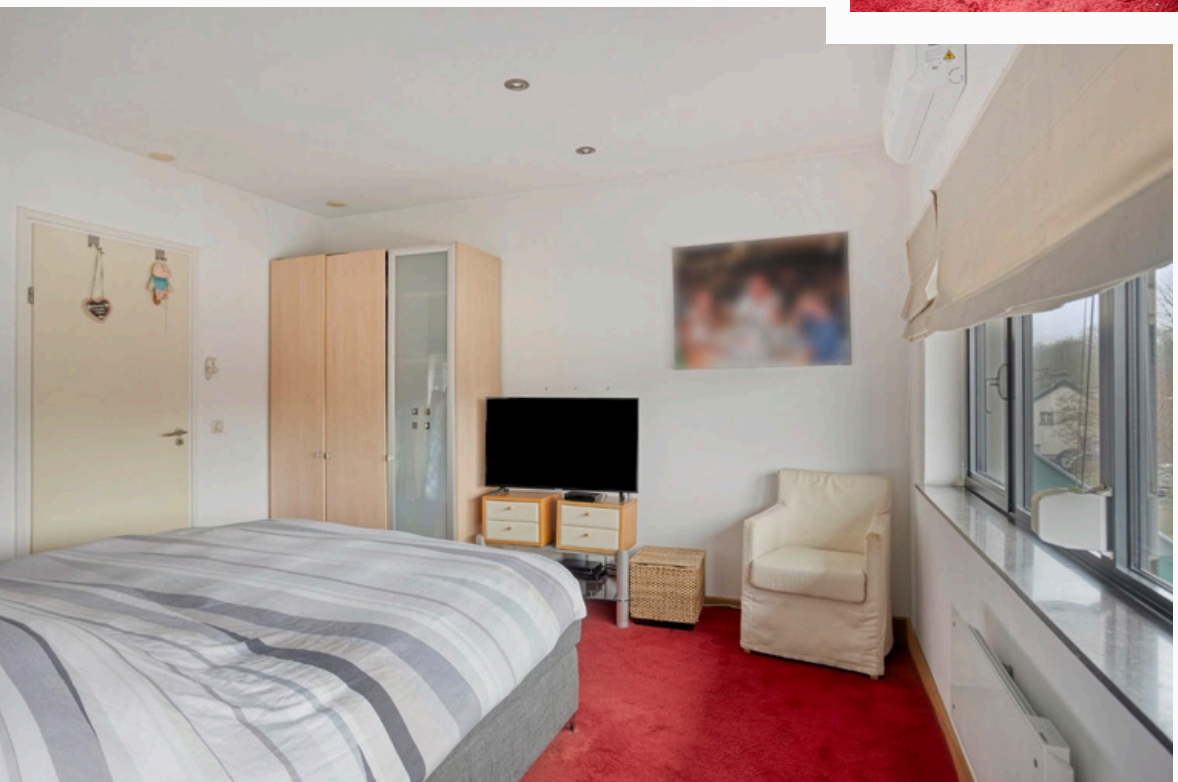


Tweede verdieping:
De ruime overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot drie comfortabele slaapkamers en de badkamer.





De royale hoofdslaapkamer (ca. 23 m²) is gelegen aan de voorzijde van de woning en biedt volop ruimte voor een tweepersoonsbed en aanvullend meubilair. De kamer is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt over een praktische vaste kastenwand, waardoor er voldoende bergruimte aanwezig is.







Aan de achterzijde bevinden zich de overige twee slaapkamers. Slaapkamer II heeft een oppervlakte (ca. 12 m²) is voorzien van een laminaatvloer. Slaapkamer III (ca. 11 m²) is afgewerkt met vloerbedekking. Beide kamers zijn uitstekend geschikt als slaap-, kinder-, werk- of hobbykamer, afhankelijk van uw woonwensen.

Een prettig bijkomend voordeel is dat alle drie de slaapkamers zijn voorzien van aluminium kozijnen met dubbele beglazing en airconditioning, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen.





De royale badkamer (ca.10m²) is keurig verzorgd en compleet ingericht. Zo beschikt deze over een comfortabele inloopdouche met massagefunctie, een tweede toilet en een wastafelmeubel met wastafel.



Daarnaast is er een radiator aanwezig. Een bijzonder praktische voorziening is de aanwezige waskoker, waarmee u uw wasgoed rechtstreeks naar de ondergelegen wasruimte kunt laten zakken. Een handige oplossing die het dagelijkse huishouden net even gemakkelijker maakt.





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:

- Defintief energielabel A, 03-11-2035;
- 17 zonnepanelen, eigendom:
- Warm water en verwarming door cv ketel Nefit (2X), eigendom, bouwjaar 2002;
- Aluminium kozijnen voorzien van HR++ beglazing;
- Royale carport voorzijde;

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