Pooters makelaardij
Pro Housing



Sleedoorn 4, 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 Sleedoorn 4, 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	: € 615.000,- k.k.
Aanvaarding	: in overleg

Aan de Sleedoorn 4 in Maastricht/Scharn bevindt zich deze verrassend ruime, goed onderhouden en praktisch ingedeelde gezinswoning, die zich kenmerkt door haar comfortabele leefruimtes, maar liefst vijf slaapkamers en diverse voorzieningen op het gebied van wooncomfort en duurzaamheid. De woning beschikt onder andere over een royale U-vormige woonkamer met eikenhouten plankenvloer, een sfeervolle woon-/eetkeuken met maatwerkkeuken, een nette badkamer, een inpandige garage en een verzorgde achtertuin met overkapping en berging.

Zo zijn de keuken, badkamer en toiletruimte in 2010 vernieuwd, is de achtertuin in 2012 opnieuw aangelegd en zijn omstreeks 2015 twee dakkapellen gerealiseerd. In 2022 is de tuin verder verrijkt met een overkapping en een praktische berging. De woning is gelegen aan de Sleedoorn in de geliefde en kindvriendelijke woonwijk Scharn, aan de oostzijde van Maastricht. De wijk kenmerkt zich door haar rustige woonstraten, groene karakter en gunstige ligging ten opzichte van diverse dagelijkse voorzieningen. In de nabije omgeving bevinden zich onder andere supermarkten, basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en medische voorzieningen. Ook winkelcentrum De Leim is goed bereikbaar en biedt een gevarieerd aanbod aan winkels voor de dagelijkse boodschappen.

Kenmerken

Wijk	: Scharn
Soort	: Woonhuis
Bouwaard	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 159 m^2
Perceeloppervlakte	: 287 m^2
Inhoud	: 563 m^3
Aantal slaapkamers	: 5 slaapkamer(s)
Staat	: Goed
Bouwjaar	: 1988
Energielabel	: B

Isolatie en installaties

Type isolatie	: Gevelisolatie, dakisolatie
Verwarming	: Airco, privé-hoogrendementsketel
Warm water installaties	: Combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Onderhoudsabonnement CV	: Ja
Ventilatie	: Mechanisch
Zonnepanelen	: 14
Beglazing woonkamer	: Dubbel
Beglazing slaapkamer	: Dubbel

Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	:42 m^2
Hal	:5 m^2
Keuken	:15 m^2
Keukenapparatuur	:Spoelbak, 5 pits kookplaat, gas, oven, combimagnetron, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	:8 m^2
Badkamer voorzieningen	:Ligbad, douche, toilet, dubbele wastafel
Toilet	:1 m^2
Toiletvoorzieningen	:Toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	:14 m^2
Slaapkamer 2	:11 m^2
Slaapkamer 3	:9 m^2
Slaapkamer 4	:15 m^2
Slaapkamer 5	:19 m^2
Opbergruimte	:7 m^2
Garage	:Ja
Garage type	:Enkel
Garage	:14 m^2
Parkeergelegenheid	:Vrij parkeren, garage, oprit
Buitenruimte	:Tuin en terras
Eigen fietsruimte	:Ja







Begane grond:

Via de entree bereikt men de ontvangsthal. De in 2010 vernieuwde toiletruimte is uitgevoerd met een modern wandcloset en een fonteintje. Vanuit de hal is de royale, U-vormige woonkamer (42m²) bereikbaar. Dankzij de bijzondere indeling biedt deze leefruimte verschillende mogelijkheden voor het creëren van een comfortabele zithoek en een afzonderlijke eet- of ontspanningsruimte. De woonkamer is afgewerkt met een fraaie eikenhouten plankenvloer, die zorgt voor een warme en sfeervolle uitstraling. De aanwezige airconditioning draagt bij aan een aangenaam binnenklimaat gedurende de verschillende seizoenen.







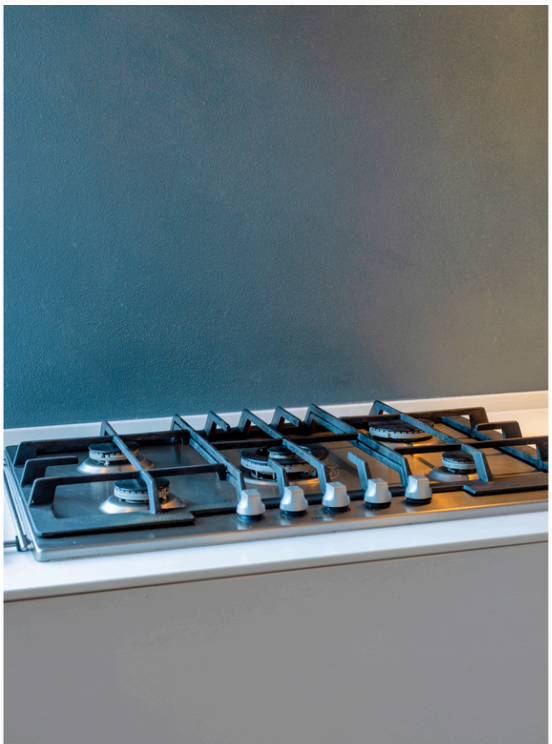
Daarnaast zorgt de schuifpui aan de achterzijde voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de achtertuin. Hierdoor ontstaat een mooie overgang tussen het binnen- en buitenleven en kan de tuin op zonnige dagen eenvoudig bij de leefruimte worden betrokken. Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime woon-/eetkeuken (15m²). Deze ruimte vormt een centrale plek binnen de woning en biedt voldoende mogelijkheden voor het plaatsen van een eettafel. De keuken is in 2010 vernieuwd en voorzien van een op maat gemaakte keukeninrichting in hoekopstelling. De keuken beschikt over een stijlvol Corian werkblad en is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combimagnetron, een separate oven, een koelkast, een vaatwasser en een vijfpits gaskookplaat met afzuigkap.





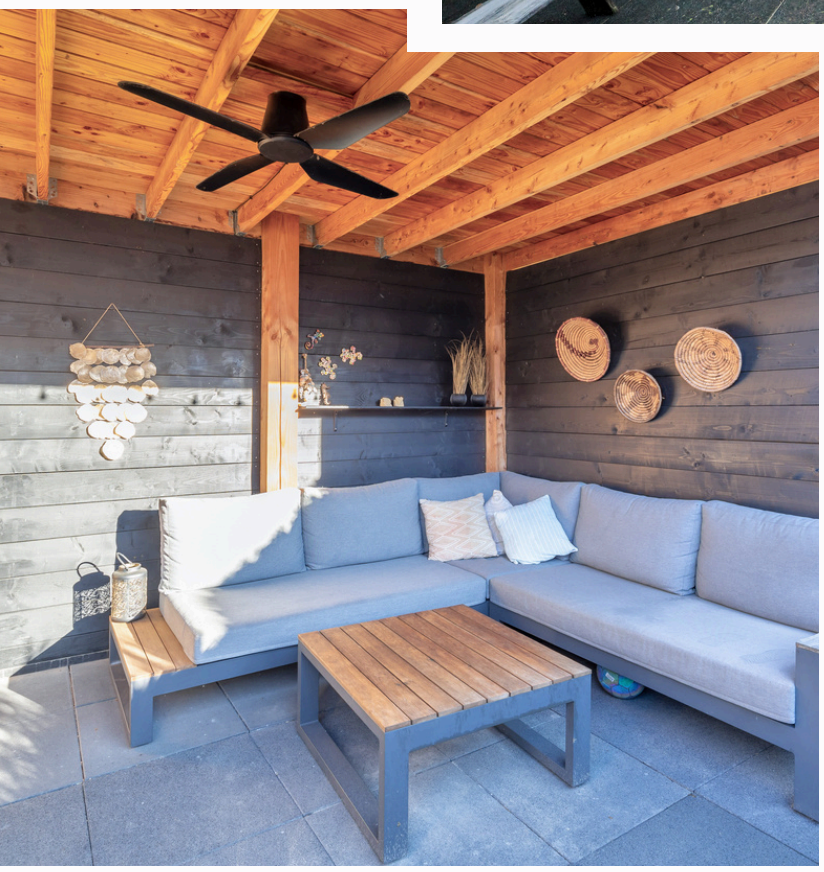
Daarnaast is een spoelbak aanwezig en beschikt de keuken over voldoende werk- en opbergruimte. De vloer is afgewerkt met vinyl, dat praktisch is in onderhoud. Via een openslaande deur is de achtertuin rechtstreeks bereikbaar, waardoor ook vanuit de keuken een aangename verbinding met het buitenleven aanwezig is.











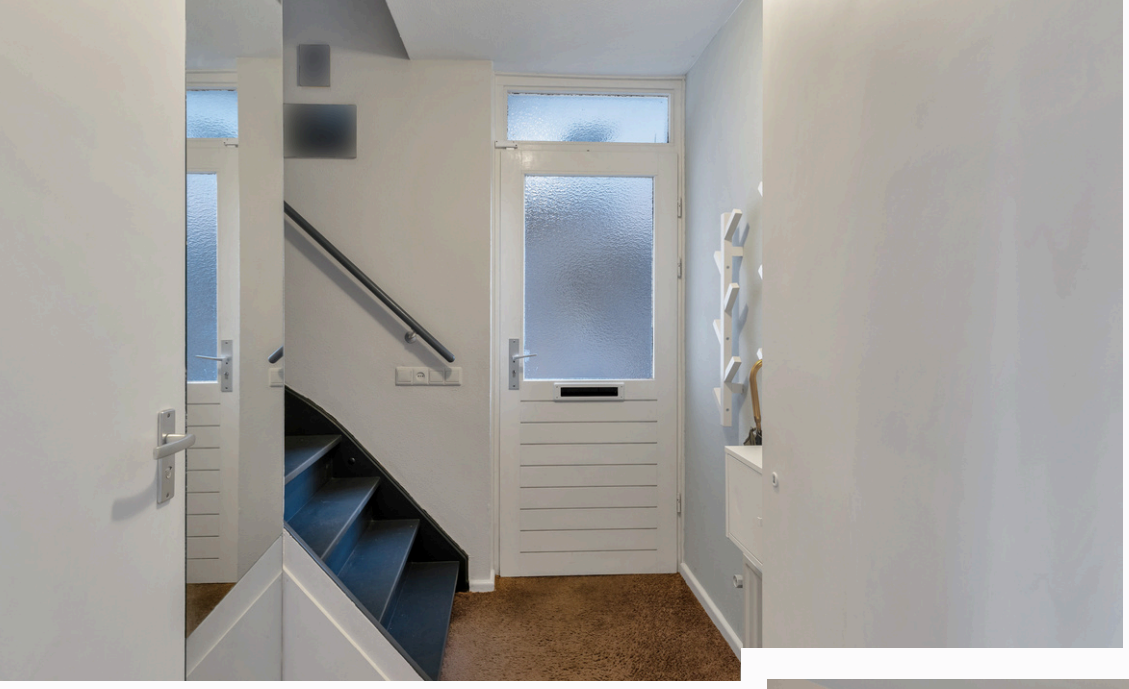
De achtertuin vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is in 2012 opnieuw aangelegd en biedt ruimte voor het creëren van verschillende zit- en ontspanningsplekken. In 2022 is een overkapping (16m²) met bijbehorende berging (7m²) gerealiseerd. De overkapping biedt een beschutte plek om buiten te zitten en maakt het mogelijk om ook bij minder gunstige weersomstandigheden van de tuin te genieten. De aangrenzende berging biedt praktische opslagruimte voor onder andere tuingereedschap, tuinmeubilair en andere benodigdheden.







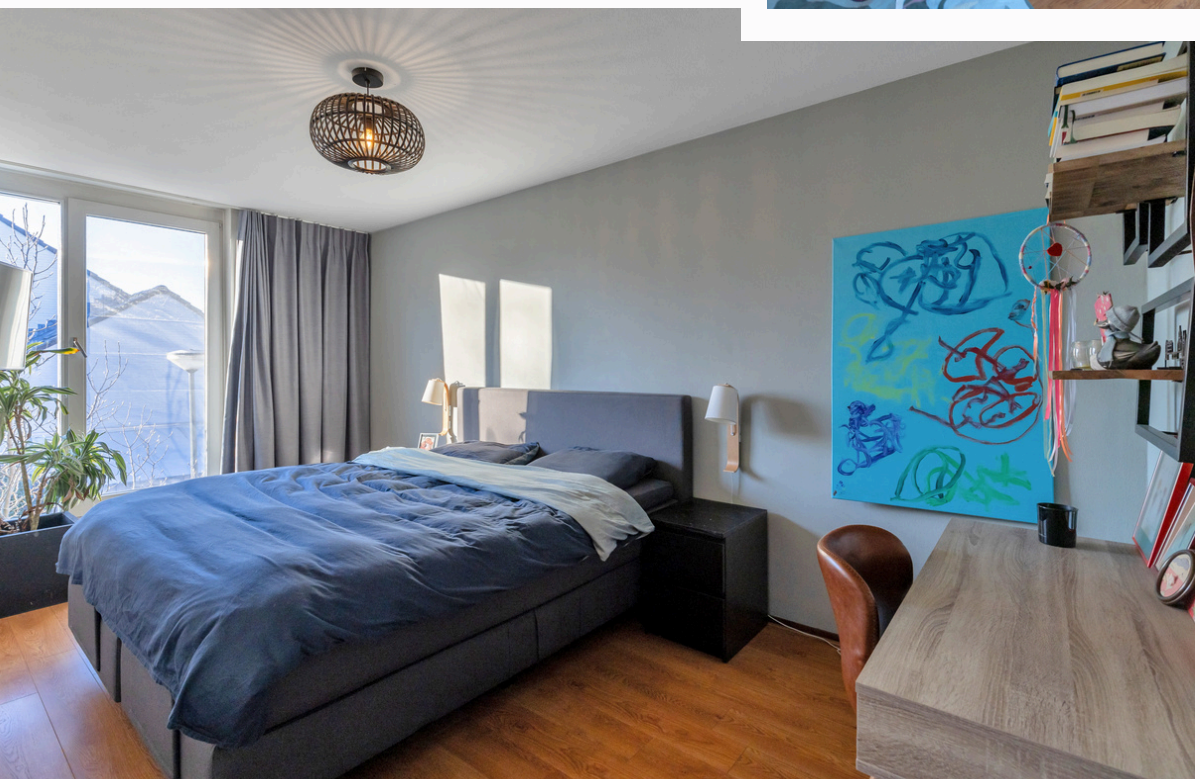




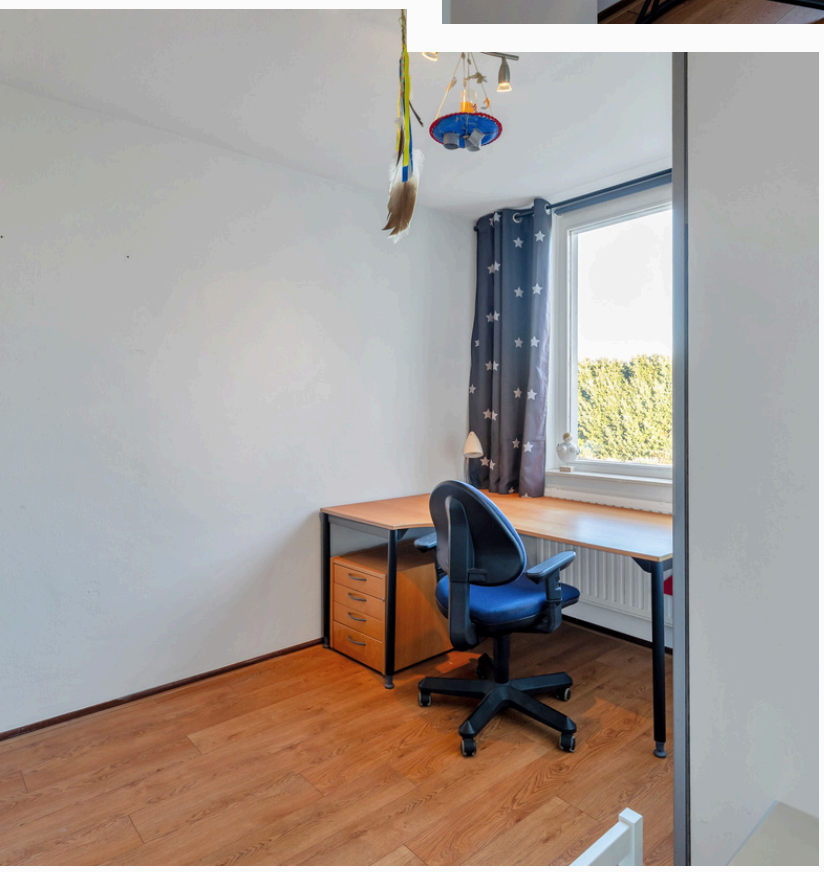
Eerste verdieping:

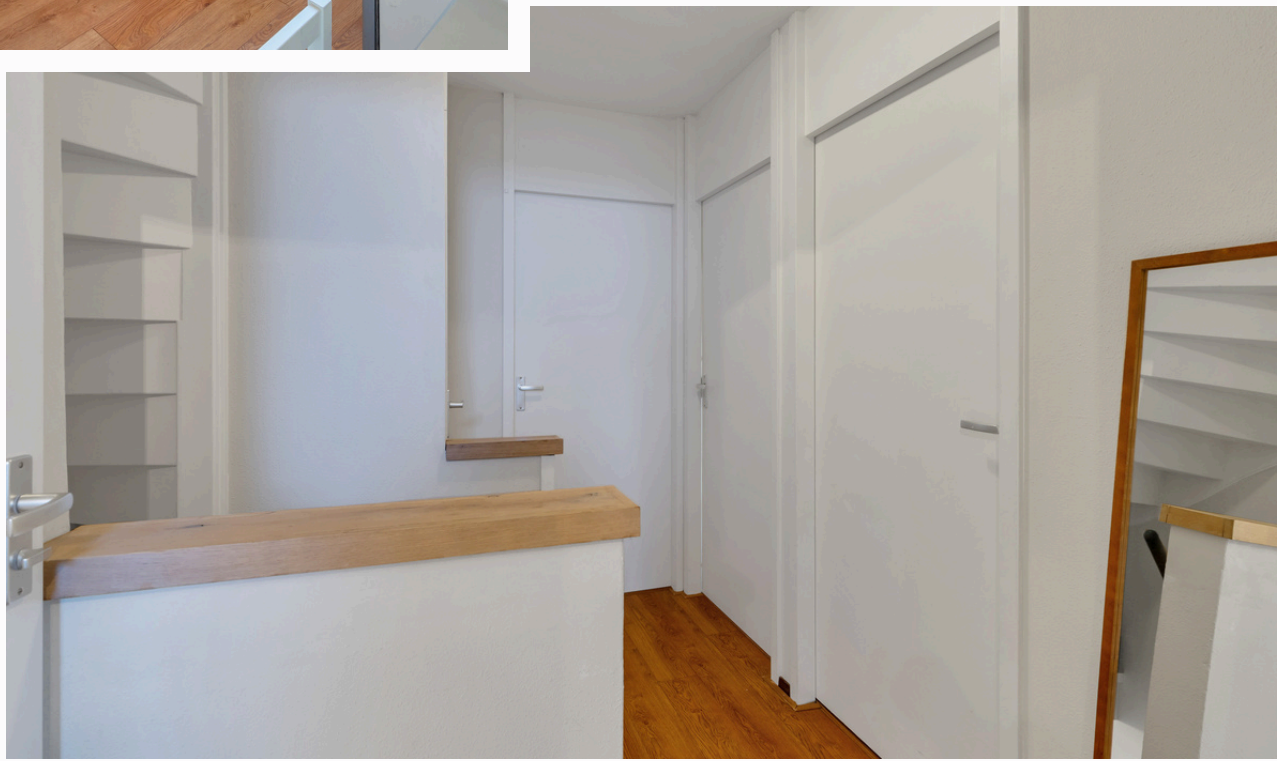
Middels de trapopgang vanuit de hal bereikt men de overloop op de eerste verdieping, welke toegang biedt tot vier slaapkamers van respectievelijk 14m², 11m², 9m² en 15m² en de badkamer. De slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer en bieden voldoende ruimte voor het plaatsen van een bed, kledingkast en eventueel een bureau. Dankzij de aanwezigheid van vier afzonderlijke slaapkamers is deze verdieping uitermate geschikt voor een gezin met kinderen, waarbij een van de kamers tevens dienst kan doen als werk-, hobby- of kleedkamer. Alle (slaap)kamers beschikken over airconditioning





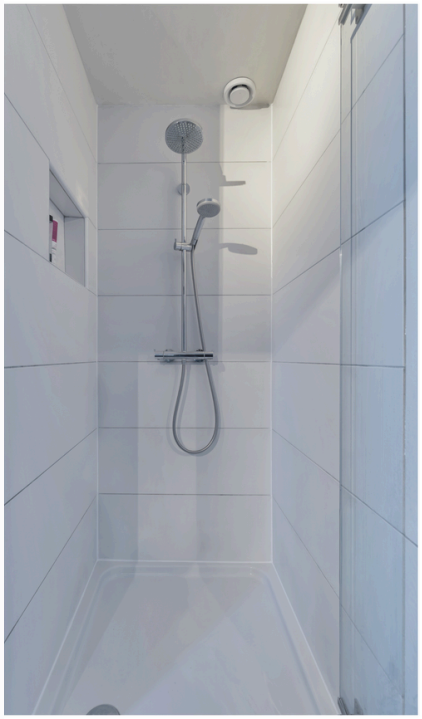








De in 2010 vernieuwde badkamer (8m²) is geheel betegeld en voorzien van een ligbad, een separate douche met regenfunctie, een wandcloset en een dubbele wastafel met bijbehorend badkamermeubel.. Het aanwezige dakraam zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval en biedt de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie. De combinatie van de uitgebreide sanitaire voorzieningen en de praktische indeling maakt de badkamer bijzonder geschikt voor dagelijks gebruik door het gehele gezin.









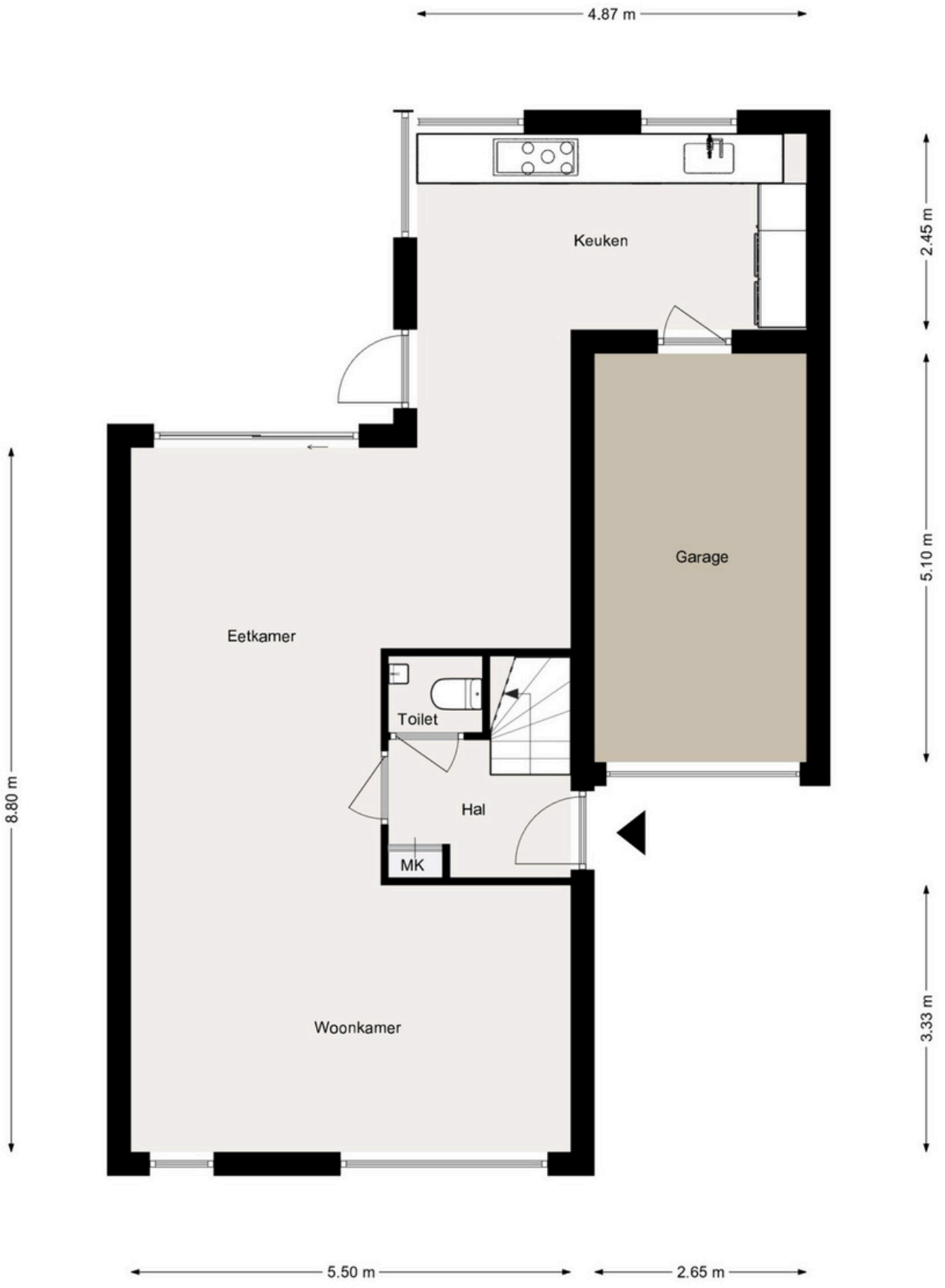


Tweede verdieping:

Vanuit de overloop (8m²) met mechanische ventilatie (vernieuwd in 2019) is de praktische bergruimte (5m²) en de 5de slaapkamer bereikbaar. In de bergruimte zijn de c.v.-installatie en de omvormer van de 14 zonnepanelen opgesteld. Tevens is deze ruimte voorzien van een wasmachineaansluiting en een vaste wastafel. De 5de slaapkamer (19m²) is voorzien van een laminaatvloer en een dakkapel aan de achterzijde, die zorgt voor extra lichtinval, stahoogte en bruikbare ruimte. Dankzij de aanwezigheid van de dakkapel is deze verdieping uitstekend geschikt als comfortabele extra slaapkamer, een rustige thuiswerkplek of een hobbyruimte.



Begane grond



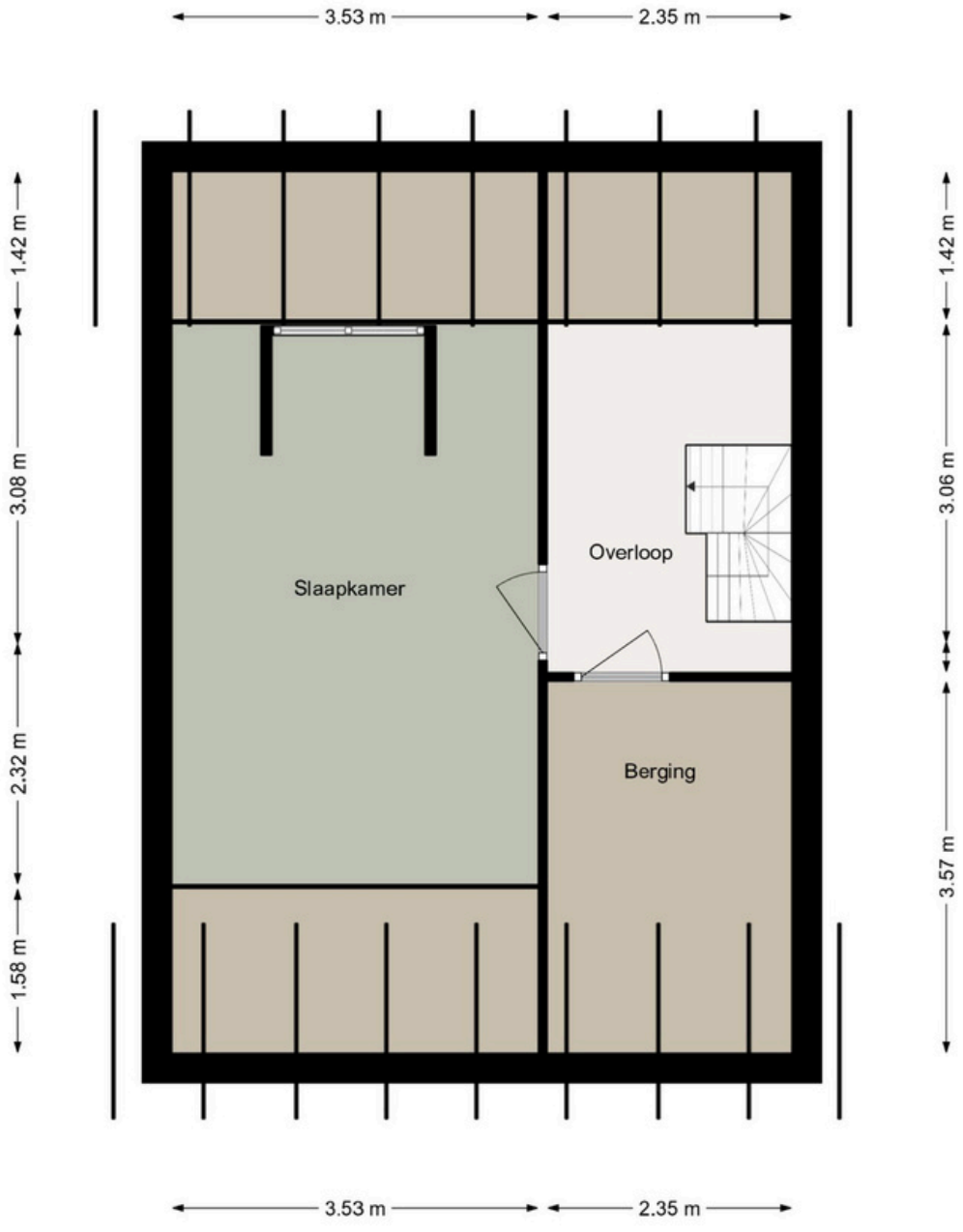
Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

1ste verdieping



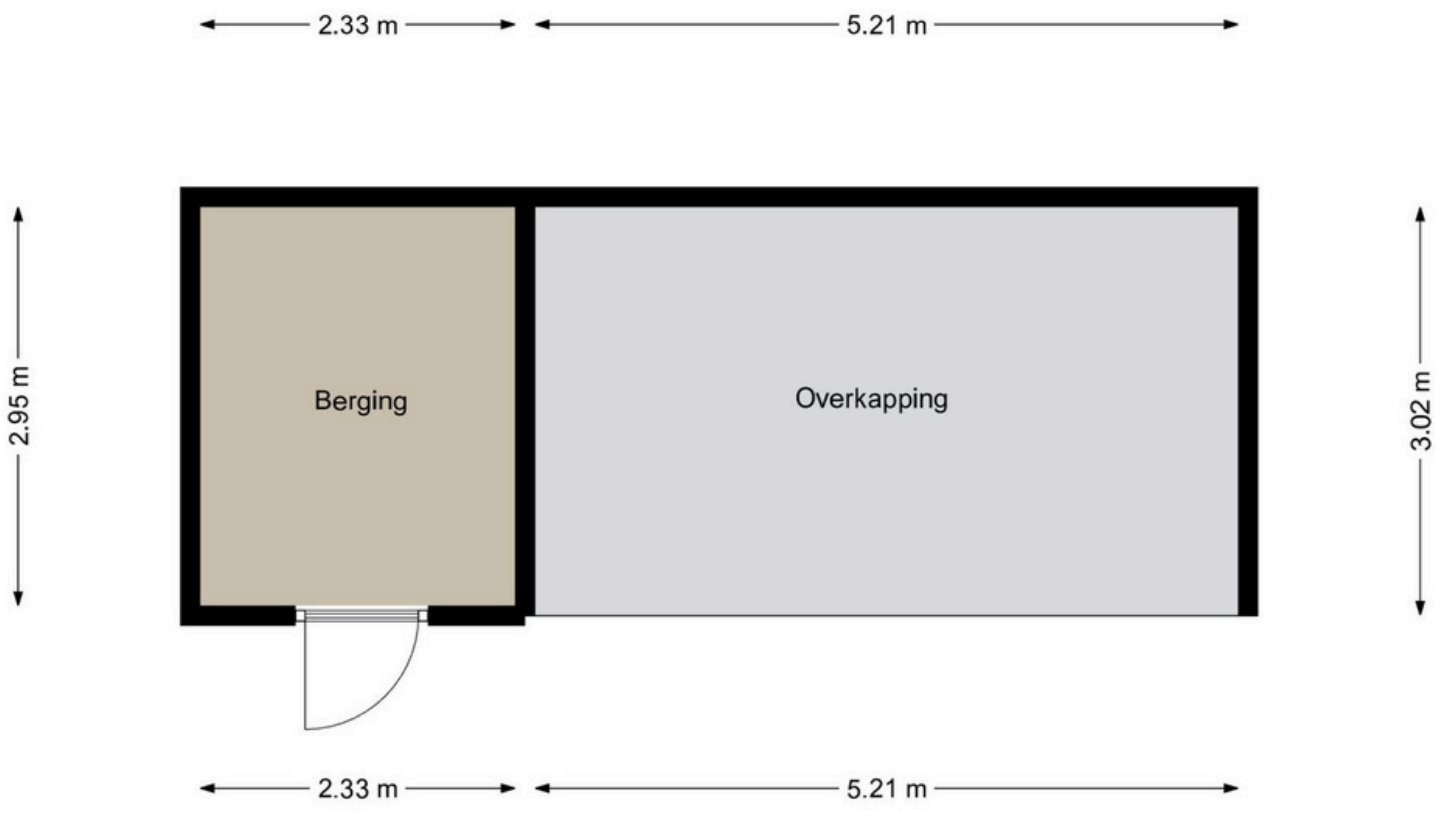
Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

2de verdieping



Deze plattegronden zijn uitsluitend ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijkheid.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
©OvaDo

Berging



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:

- De woning is goed onderhouden en instapklaar;
- De woning is gelegen in de gewilde woonwijk 'Scharn';
- Voorzien van 5 slaapkamers: 4 slaapkamers op de eerste verdieping en een 5de slaapkamer op de tweede verdieping, waardoor deze bijzonder geschikt is voor grotere gezinnen of bewoners die extra ruimte wensen;
- De keuken, badkamer en toiletruimte zijn in 2010 vernieuwd;
- De woon-/eetkeuken is voorzien van een op maat gemaakte hoekkeuken met Corian werkblad en uitgebreide inbouwapparatuur;
- De woning beschikt over meerdere airconditioninginstallaties. In 2024 zijn 3 airco's geplaatst en in 2026 zijn nog eens 3 airco's toegevoegd, wat bijdraagt aan het wooncomfort;
- Grotendeels voorzien van houten kozijnen met dubbele beglazing. Daarnaast zijn deels kunststof kozijnen met HR++ beglazing aanwezig;
- De woning beschikt over spouwmuurisolatie en dakisolatie uit 1988;
- Er zijn 14 zonnepanelen aanwezig (geplaatst in 2015);
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Intergas Xtreme; bj. 2017; eigendom). In de keuken is een boiler aanwezig t.b.v. warm water;
- De mechanische ventilatie is vernieuwd in 2019;
- In circa 2015 is een dakkapel gerealiseerd ter plaatse van de zolderverdieping, waardoor extra bruikbare ruimte is ontstaan;
- Inpandige garage aanwezig;
- De achtertuin is in 2012 opnieuw aangelegd en vormt een prettige buitenruimte met directe toegang vanuit de woonkamer en keuken;
- In 2022 is een overkapping met aangrenzende berging gerealiseerd, waardoor de tuin extra praktische opslagruimte biedt;
- Oprit aanwezig voor 1 auto;
- Voldoende gratis parkeergelegenheid in de buurt;
- De woning beschikt over een definitief energielabel 'B';
- 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. 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