

Welkom

kijk binnen!



*te
koop*

Maastricht
Vestahof 35

Vraagprijs € 398.000 k.k.


DAMEN



Kantoor Maastricht
Ambyerstraat-Noord 72
6225 EG Maastricht

043 3479090
info@damen-og.nl

Openingstijden
Maandag t/m vrijdag:
09.00 - 17.30 uur

www.damen-og.nl

**Volg ons ook op
Facebook & Instagram**

Het laatste nieuws, leuke
weetjes en de mooiste woningen!



Welkom

bij Damen Makelaardij

Wij vinden dat je huis een thuis moet zijn. Een fijne plek waar je graag bent. Waar je comfortabel woont en je je thuis voelt. Bij Damen helpen wij mensen graag om zo'n thuis te vinden. Een persoonlijke benadering staat daarbij centraal. Onze makelaars werken daarom met een klein team in jouw gebied. Dat maakt het mogelijk om actief te makelen. Om contact te houden met de klant, de geïnteresseerden én met elkaar. Deze korte lijnen zorgen ervoor dat we steeds de juiste kandidaat bij de juiste

woning vinden. Wij geloven dat wonen veel meer is dan alleen aan- en verkoop. Daarom begeleiden wij onze klanten van A tot Z en hebben we een fullservice dienstenpakket waarmee jij écht zorgeloos kunt genieten van jouw nieuwe thuis. Altijd persoonlijk, altijd betrokken, altijd met de aandacht die jij verdient. Met vestigingen in Maastricht, Heerlen, Hulsberg, Herten/Roermond, Susteren/Sittard en Stein zitten we altijd bij jou om de hoek! Dat is Damen!



Jouw makelaar
Arjan van den Broek

a.vandenbroek@damen-og.nl

043 3479090

06 55771415

FACTS & FIGURES

Overdracht

| | |
|-------------|---------------|
| Vraagprijs | € 398.000k.k. |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|---------------------------------|
| Type object | Geschakelde 2-onder-1-kapwoning |
| Soort bouw | Bestaande bouw |
| Bouwperiode | 1974 |
| Isolatievormen | Dakisolatie, HR++ glas |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|---|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 224 m ² |
| Gebruiksoppervlakte wonen | 130 m ² |
| Inhoud | 535 m ³ |
| Oppervlakte overige in pandige ruimten | 18 m ² |
| Oppervlakte gebouwgebonden buitenruimte | 24 m ² |

Indeling

| | |
|------------------|---------------------------|
| Aantal bouwlagen | 3 |
| Aantal kamers | 6 (waarvan 4 slaapkamers) |

Locatie

| | |
|---------|---|
| Ligging | Aan park, aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, open ligging |
|---------|---|

Tuin

| | |
|------------------|------------------------|
| Type | Achtertuint, voortuint |
| Hoofdtuin | Achtertuint |
| Tuin oppervlakte | 75 m ² |
| Oriëntering | Noord |

Energieverbruik

| | |
|---------------|---|
| Energie label | D |
|---------------|---|

CV ketel

| | |
|----------|--------------------|
| CV ketel | Remeha quinta |
| Eigendom | Eigendom, ca. 2006 |

Uitrusting

| | |
|--------------------|------------|
| Warm water | C.v.-ketel |
| Verwarmingssysteem | C.v.-ketel |

Kadastrale gegevens

| | |
|----------|----------------|
| Eigendom | Volle eigendom |
|----------|----------------|

OMSCHRIJVING

van de woning

Unieke kans om in een verrassend ruime 2-onder-1-kap woning met garage te wonen, waarbij men kan genieten van een fantastisch vrij uitzicht aan de voorzijde!

Dit pand is rustig en gunstig gelegen op een mooi perceel aan Vestahof 35 in de populaire Maastrichtse woonwijk "Daalhof" en beschikt o.a. over een royale L-woonkamer, semi-open keuken, 3 slaapkamers op de eerste verdieping, zolderkamer 2 dakkapellen, garage en een op het noorden gelegen achtertuin met 2 terrasoverkappingen. Voeg hierbij de mooie hoekligging van deze woning, de uitstekende situering ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen zoals winkelcentrum Brusselsepoort, winkelcentrum Daalhof, scholen, kinderboerderij, recreatie faciliteiten, openbaar vervoer en deze prachtige woonomgeving biedt u voor nu en voor de toekomst een prettig leef- en woonklimaat.

INDELING:

Begane grond:

Overdekte entree. Inkomhal met trapkast voorzien van meterkast (uitgebreide groepenkast met slimme meters), trapopgang naar de eerste verdieping, toilet en toegang tot living en de keuken. Het toilet is geheel betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje. Ruime L-woonkamer (ca. 36m²), voorzien van een hoogwaardige parketvloer. De living geniet veel lichtinval vanwege de grote ramenpartijen aan zowel de voor- als aan de achterzijde. De zitkamer is aan de voorzijde van de woning gelegen en geeft een fantastisch vrij uitzicht over de groenvoorzieningen. Tevens is er een elektrisch bedienbaar zonnescerm aan de voorzijde en een sfeervolle gashaard aanwezig. De eetkamer is aan de achterzijde gelegen. Via een brede schuifpui is er toegang tot de tuin. De semi-open keuken is in de aanbouw gesitueerd en voorzien van een tegelvloer en een keukeninstallatie in rechte opstelling met boven- en onderkasten en de navolgende apparatuur: spoelbak, keramische kookplaat met 4 zones, RVS afzuiginstallatie, koelkast, vriezer en een oven. Aan de achterzijde van de keuken is middels een loopdeur met toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping:

Middels vaste trap te bereiken overloop met trapopgang naar de zolder en toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers (respectievelijk ca. 12, 14 en 8m²) zijn voorzien van een mozaïek parketvloeren en kunststof kozijnen met HR++ beglazing verder bevindt zich aan de voorzijde ook een elektrisch bedienbaar zonnescerm. De badkamer (ca. 6m²) is geheel betegeld en voorzien van een XL inloopdouche, wastafelmeubel met wastafel en onderkast, handdoekradiator, wandcloset, spiegel en een verlaagd plafond met inbouwspots.

Tweede verdieping:

Via een vaste trap bereikt men de overloop van de zolderverdieping met bergruimtes en de technische ruimte. De technische ruimte heeft een tegelvloer en beschikt over de aansluitpunten voor het witgoed. Tevens zijn hier de opstelling van de Cv-ketel (merk: Remeha Quinta, ca. uit 2006, eigendom) en de omvormer van de zonnepanelen gerealiseerd. Vanuit deze overloop is er toegang tot de vierde slaapkamer (woonoppervlakte ca. 21m²), welke voorzien is van een dakkapel aan de voorzijde als ook aan de achterzijde. Beide dakkapellen zijn uitgevoerd in kunststof met HR++ beglazing. De overloop en de slaapkamer beschikken over een keurige laminaatvloer en de nokhoogte van de zolder bedraagt ca. 2,45 meter.

Tuin:

Het pand beschikt over een sfeervolle achtertuin (ca. 75m²), georiënteerd op het noorden. De tuin is deels betegeld en beschikt over een kunstgazon, een terrasoverkapping (ca. 6m²) en overkapping van de keuken naar de garage. Vanuit de tuin is er toegang tot de garage (ca. 18m²), welke beschikt over een tegelvloer, een vaste kastenwand, water, licht, elektra en een elektrische sectionaalpoort. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een royale oprit voor het parkeren van meerdere auto's.

Nadere bijzonderheden:

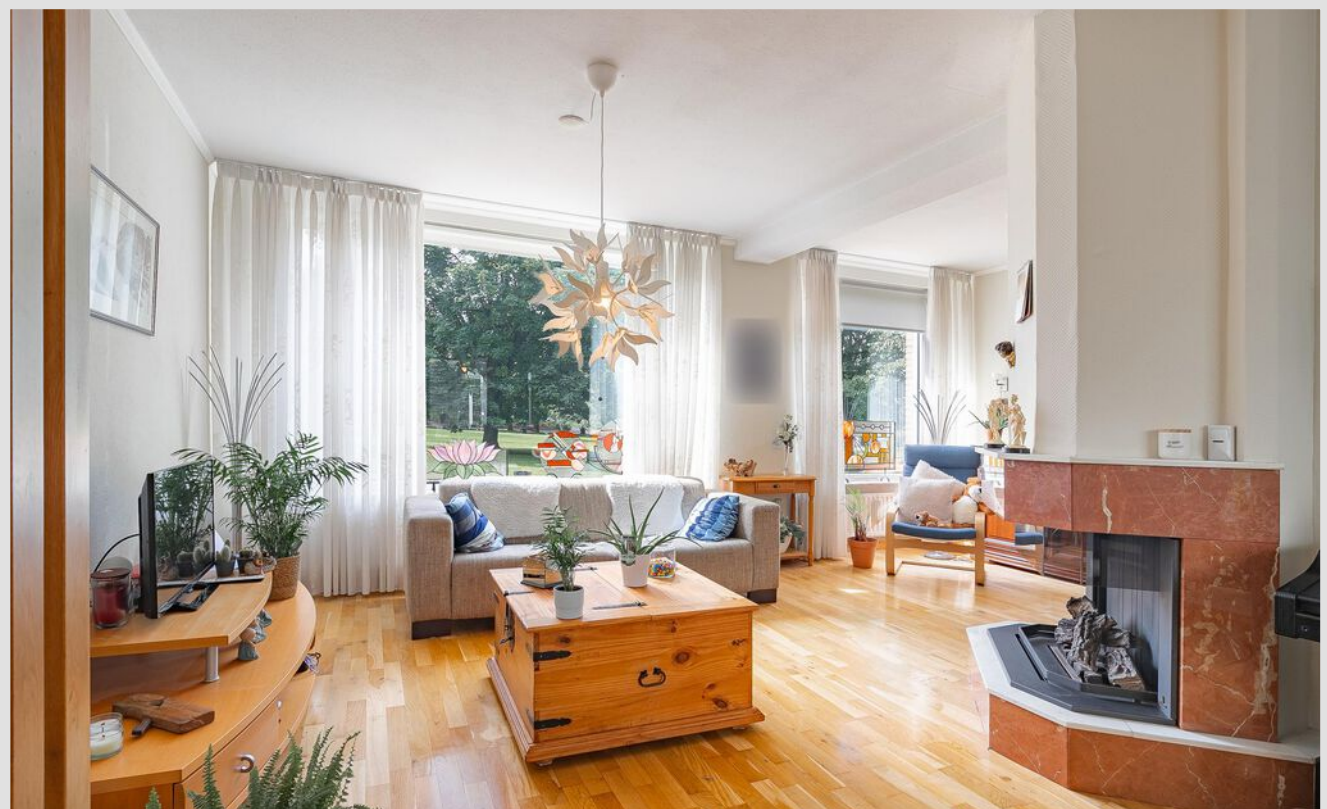
- 2-onder-kapwoning met een gebruiksoppervlakte wonen van ca. 130m²;
- De woning heeft een fantastisch vrij uitzicht aan de voorzijde en verkeert in een goede algehele staat van onderhoud;
- Rustig gelegen in een groene en kindvriendelijke woonwijk;
- Volledig voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Betegelde garage met elektrische sectionaalpoort;
- De woning beschikt over 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een extra slaapkamer op de zolder;
- Vaste trap naar de zolder; zolderkamer voorzien van 2 dakkapellen;
- 10 zonnepanelen aanwezig;
- 2 terrasoverkappingen aanwezig;
- Cv-ketel (merk: Remeha Quinta, ca. uit 2006, eigendom);
- Uiterst gunstig gelegen t.o.v. diverse voorzieningen zoals winkels, scholen, openbaar vervoer, apotheek en huisartsenpraktijken;
- Royale oprit voor het parkeren van meerdere auto's;
- Voldoende gratis parkeermogelijkheden in de directe omgeving;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

Omgeving:

Deze nette woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in de gewilde Maastrichtse woonwijk "Daalhof". Kenmerkend is de centrale ligging ten opzichte van drie winkelcentra: "Brusselsepoort", "Daalhof" en "Belfort", evenals de ligging nabij scholen, sportfaciliteiten, huisartsenpraktijk, apotheek en overige voorzieningen zoals openbaar vervoer. Meerdere speelveldjes, honden-uitlaatgebieden en de kinderboerderij "Daalhof" zijn in de directe nabijheid gelegen. Ook is het centrum van Maastricht snel en goed te bereiken evenals diverse uitvalswegen richting A2/A79 en België.

WONING

in beeld





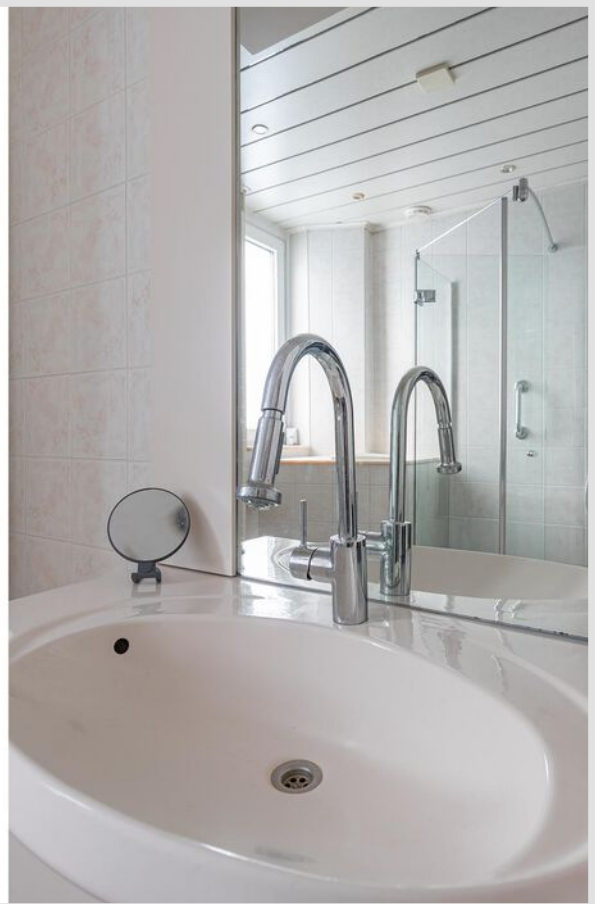




















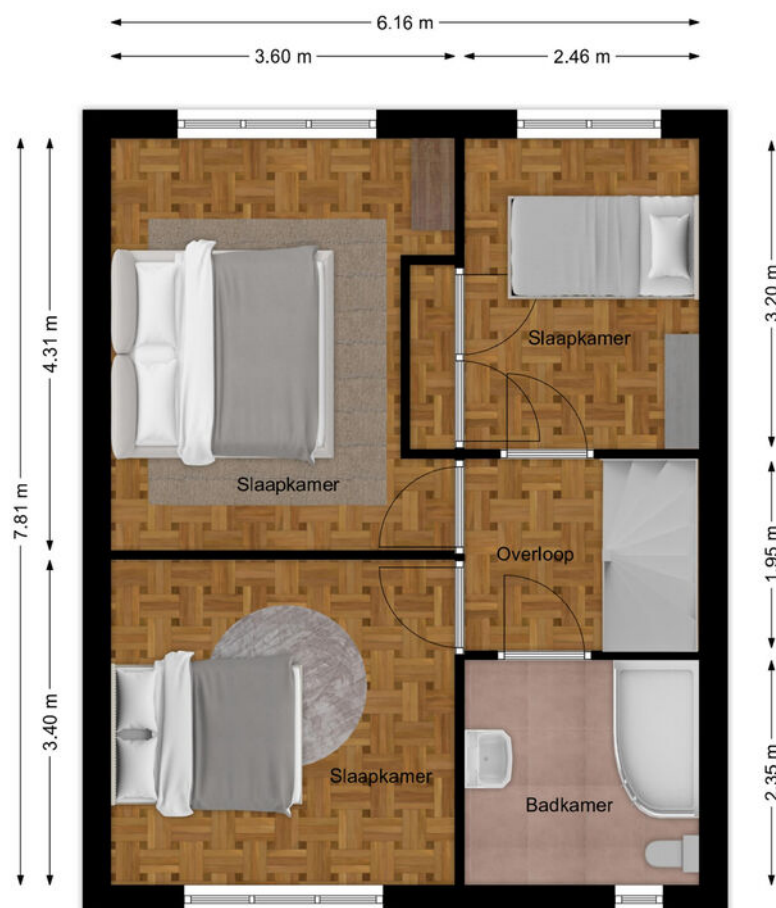
PLATTEGROND

Begane grond



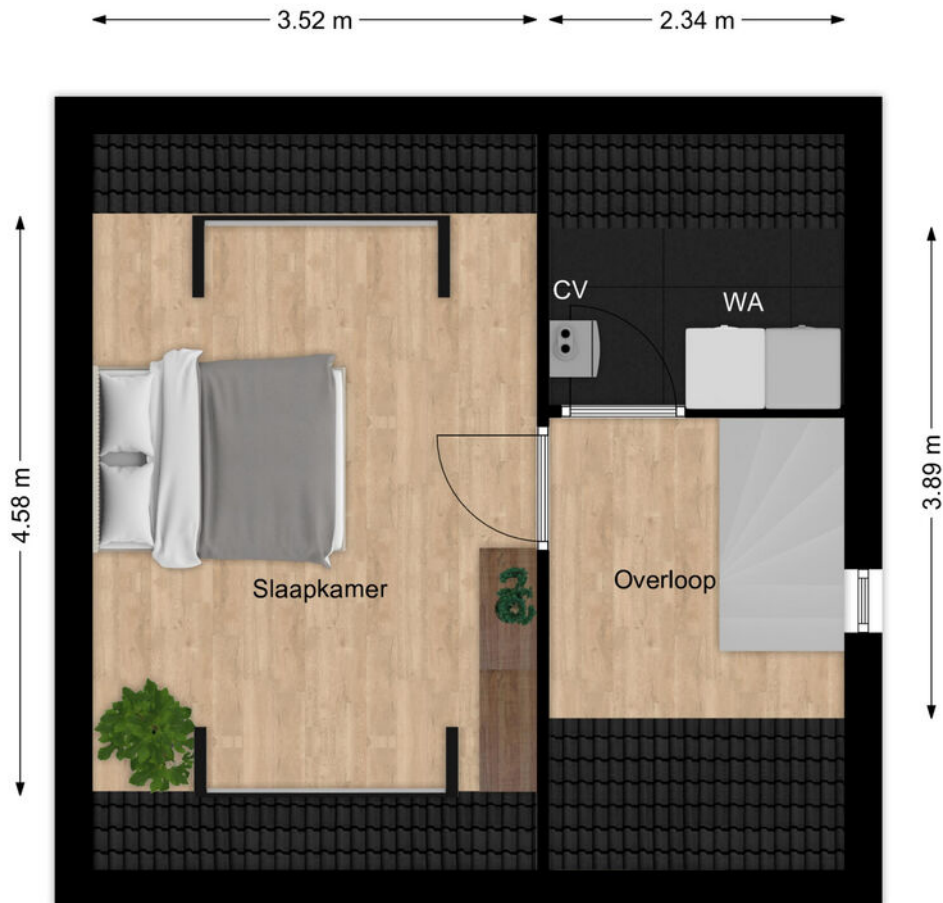
PLATTEGROND

Eerste verdieping



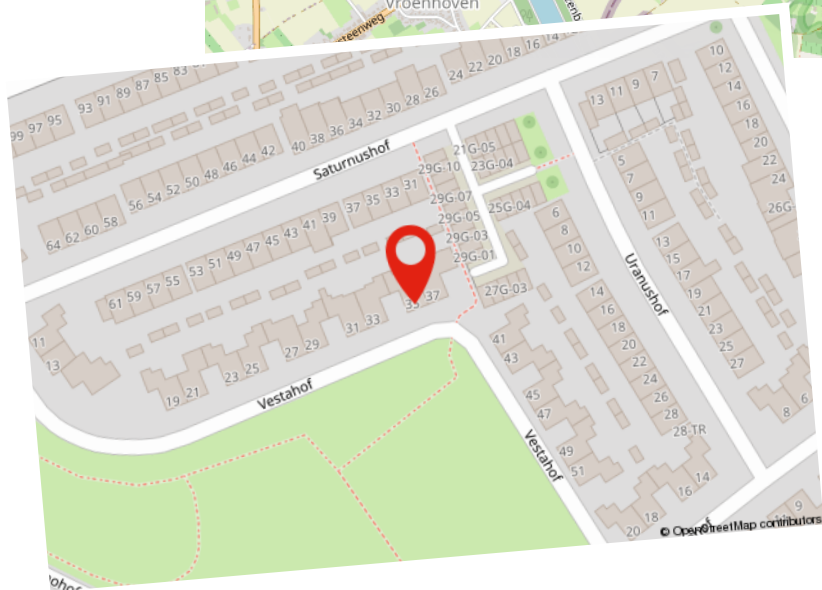
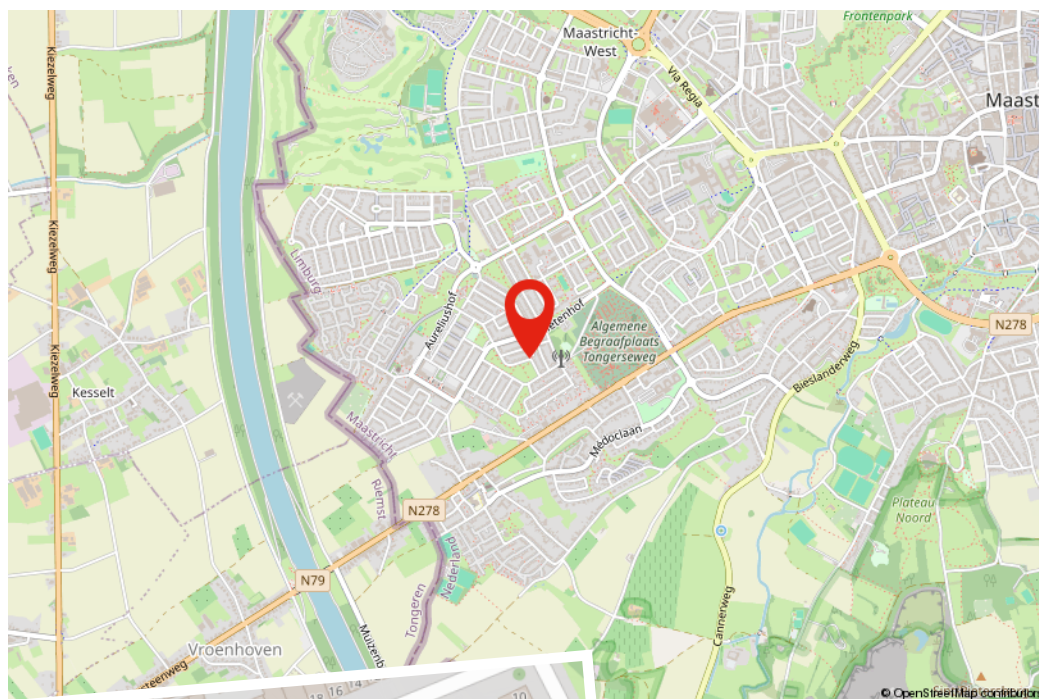
PLATTEGROND

Tweede verdieping



LOCATIE

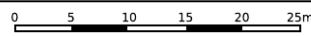
Woont u hier binnenkort?




KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



| | | | |
|-------|----------------------------------|--------------------------------|---|
| 12345 | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 |  |
| 25 | Perceelnummer | Kadastrale gemeente Maastricht | |
| | Huisnummer | Sectie K | |
| | Vastgestelde kadastrale grens | Perceel 3894 | |
| | Voorlopige kadastrale grens | | |
| | Administratieve kadastrale grens | | |
| | Bebouwing | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 februari 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Hypothek

De beste hypothek voor jou!

Het kopen van een woning is waarschijnlijk de grootste uitgave die je in je leven zult doen. Daar kun je dus wel wat onafhankelijk advies bij gebruiken. Je hebt je droomhuis gevonden! Nu wil je maar één ding weten; is deze woning voor jou financieel haalbaar? Bij Damen helpen we je graag deze vraag te beantwoorden. Daarom is ons hypothekadvies een wezenlijk onderdeel van jouw zoektocht naar je droomhuis.

Er komt veel kijken bij een hypotheekaanvraag en banken zijn aan de wetgeving gebonden. Als je een realistisch beeld wilt krijgen van de mogelijkheden kun je beter aan tafel gaan zitten met een professionele, onafhankelijke financieel adviseur. De adviseur van Damen bekijkt het totaalplaatje en brengt alle financiële risico's in kaart, zodat jouw aankoop uiteindelijk past binnen jouw financiële situatie. Niet alleen wordt er rekening gehouden met zaken waar jezelf misschien nog niet aan had gedacht, maar het scheelt je ook een hoop tijd en onzekerheid.

Kan ik de woning die ik op het oog heb betalen?

Wij gaan op zoek naar de meest voordelige en meest geschikte hypothek die past bij jouw situatie op de lange termijn. Damen Hypotheken werkt samen met nagenoeg alle banken en verzekeraars, die op de Nederlandse markt hypotheken aanbieden. Denk aan de bekende handelsbanken zoals ABN Amro, ING en Rabobank, maar ook bijvoorbeeld aan andere geldverstrekkers, zoals BLG, Florius, NIBC, Obvion of de grote verzekeraars zoals Aegon, ASR of Nationale Nederlanden. Vervolgens loodsen wij je door de stapels papierwerk die komen kijken bij de aanvraag van een hypothek. Dankzij onze zorgplicht én onze oprechte interesse, ben je er te allen tijde van verzekerd dat jouw belang voorop staat. Uiteindelijk moet het huis van jouw keuze, jouw thuis worden, verantwoord en zonder zorgen.

Onze adviseurs:

- Komen bij je thuis of bij ons op kantoor om alles rustig uit te leggen
- Kijken naar jouw situatie én je toekomstplannen
- Geven onafhankelijk en objectief advies
- Gaan op zoek naar de scherpste rente met best passende voorwaarden
- Werken samen met bijna alle hypothekverstrekkers
- Zijn altijd bereikbaar voor jou

Of je nu een nieuwe hypothek nodig hebt voor je woning, een verhoging van je hypothek voor een verbouwing of je hypothek tussentijds wilt oversluiten voor lagere maandlasten, wij maken ingewikkelde financiële kwesties helder, concreet en passend voor jouw situatie.

Interesse in een vrijblijvend gesprek? Dat kan op ieder gewenst tijdstip.

Gratis

Waardebepaling

Heb je plannen om je woning te verkopen? Staat je huis al lang te koop en wil je graag een second opinion? Of ben je gewoon nieuwsgierig naar de actuele waarde van je woning? Maak dan een afspraak voor een GRATIS WAARDEBEPALING zonder verplichtingen.

Grootte, afwerking, ligging, omgeving, duurzaamheid, bouwjaar; het zijn allemaal factoren die invloed hebben op de waarde van je woning. Onze makelaars vertellen je tijdens een persoonlijke toelichting hoe de waarde van je woning tot stand komt. Heb je concrete verkoopplannen, dan kan bijvoorbeeld ook de snelheid waarmee je je huis wilt verkopen een rol spelen. Een woning verkopen is immers altijd maatwerk. Onze makelaars geven je graag inzicht in een reële verkoopprijs. Zo weet je precies waar je aan toe bent!

Verkoop van A tot Z

Daarom Damen!

- **Uitgebreide woningbrochure van de woning;** voorzien van een professionele fotoreportage en plattegronden
- **Fullservice verkoopbegeleiding;** we ontzorgen je gedurende het hele traject
- **6 Vestigingen** verspreid over Limburg; altijd een kantoor bij jou om de hoek en met het grootste aanbod
- **Eén vast verkoopteam voor jou;** korte lijntjes met jouw makelaar en binnendienstmedewerker die jouw dossier van binnen en buiten kennen
- **Professionele fotografie in huis;** snel kunnen schakelen met 2 professionele fotografen in huis
- **Wij geven kopers tijd en aandacht;** door de tijd te nemen voor jouw kopers zorgen wij voor een goed verkoopresultaat
- **Groot klantenbestand** van potentiële kopers door heel Limburg zodat we vaak een passende match hebben
- **Vrijblijvend hypotheekadvies** met een van onze financiële adviseurs



AANVULLENDE

Informatie

Deze brochure is door ons met de grootste zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons beschikbaar gestelde gegevens. Wij kunnen geen garanties verstrekken, of eventuele aansprakelijkheid voor deze gegevens aanvaarden. Bijgevoegde plattegronden zijn ter indicatie.

AVG/WWFT

Wij werken volgens de regelgeving van de WWFT en AVG. Voor ons Privacystatement verwijzen wij u naar onze website www.damen-og.nl

Kosten Koper

De kosten koper, vaak afgekort als k.k., zijn de kosten die je betaalt bij het kopen van een huis. Onder de kosten koper vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten en de kosten van het kadaster. De overdrachtsbelasting kent 2 tarieven. 2% voor de woning waarin de koper zelf voor een langere tijd gaat wonen en 10,4% voor andere onroerende zaken zoals bijvoorbeeld een vakantie-woning of beleggingsobject.

Voor kopers onder de 35 jaar geldt dat ze geen overdrachtsbelasting hoeven te betalen bij aankoop van hun woning. Voorwaarde is wel dat de koopprijs niet hoger is dan € 510.000,- en dat men nog niet eerder gebruik heeft gemaakt van deze regeling. Kopers vanaf 35 jaar blijven overdrachtsbelasting betalen.

Energielabel

Het energielabel is verplicht bij de verkoop van een woning. Het energielabel is een indicatie van de energieprestatie van de woning, gebaseerd op reeds bekende gegevens zoals woningtype, oppervlakte en bouwjaar. Om een woning te verkopen is er een definitief energielabel nodig. Dit label is al in bezit van de verkoper of wordt aangevraagd bij de verkoop van de woning. Bij monumenten hoeft er geen energielabel aangeleverd te worden. Een woning mag wettelijk niet in de verkoop worden gezet als er geen energielabel voorhanden is.

NVM STAAT VOOR NEDERLANDSE VERENIGING VOOR MAKELAARS.

De NVM is een netwerk van makelaars welke voldoen aan strenge opleiding- en kwaliteitseisen. Dit betekent dat wanneer u als verkoper een NVM-makelaar inschakelt, kwaliteit is gegarandeerd. Onze klanten ervaren deze kwaliteit gedurende het gehele verkoop- en aankoopproces van hun woning.

WAT ZIJN HIERBIJ DE VOORDELEN?

1. Deskundigheid

Onze NVM makelaars zijn goed opgeleid en zijn verplicht jaarlijks hun kennis op peil te houden. Onze makelaars kennen de markt en geven hierdoor uitstekend advies.

2. Betrouwbaarheid

Onze NVM makelaars moet zich houden aan de NVM-Erecode. Dit betekent dat onze makelaars alle regels van de NVM in acht moet nemen en de belangen van de klant altijd vooropstellen

3. Zekerheid

Bij het inschakelen van een van onze NVM makelaars kiest voor zekerheid. U kunt bij de NVM ook terecht voor klachten/geschillen. Daarbij zijn wij als NVM makelaar ook verzekerd tegen beroeps-aansprakelijkheid. Dit is ook in uw belang.

Kortom...

Bij ons kunt je rekenen op uitstekende begeleiding van een erkende NVM makelaar.

WONING GEVONDEN,

Wat nu?

Als u een woning wilt kopen, heeft u als koper een onderzoeksplicht. Van u als koper wordt verwacht dat u de staat van de woning onderzoekt. Gebreken die u bij de bezichtiging had kunnen ontdekken, komen voor uw rekening en kunnen later niet als verborgen gebrek worden benoemd. Daar staat tegenover dat de verkoper een mededelingsplicht heeft en belangrijke zaken die bekend zijn moet melden.

Onderhandelen

De verkoper bepaalt zelf aan wie hij het huis verkoopt. Wanneer er meerdere kopers op de kust zijn, zal een NVM-makelaar melden dat er andere onderhandelingen lopen. Dus ook als u in onderhandeling bent, kan iemand anders een bod doen. De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden. Hij mag ook besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen.

Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

Mondelinge overeenstemming

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken – onder andere prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan is er een mondelinge overeenstemming. Let op! Koopt u als privépersoon een woning, dan is een mondelinge overeenstemming nog niet bindend.

Bouwtechnische keuring

Een bouwtechnische keuring (of aankoopkeuring) maakt duidelijk welke gebreken een woning op het moment heeft en hoeveel onderhoud er nu én op termijn nodig is. Als koper krijgt u goed inzicht in de bouwkundige staat van de woning.

Koopovereenkomst

De verkopende NVM-makelaar legt de mondelinge afspraken vast in de koopovereenkomst. De koop komt tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. De particuliere koper heeft vervolgens nog drie dagen bedenktijd, waarin hij zonder opgave van reden de koop kan ontbinden.

De bedenktijd van drie dagen gaat in een dag nadat een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld.

Ontbindende voorwaarden

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud
- Negatieve uitkomst van een bouwtechnische keuring
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie
- NVM No-Risk clause. (Voorbehoud verkoop eigen woning)

Verkocht onder voorbehoud / Verkocht

Nadat de drie dagen bedenktijd zijn afgelopen is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn. De woning is dan verkocht onder voorbehoud. Wanneer u als koper voor de aankoop van een woning een financiering nodig heeft, zal de geldverstrekker vragen om een onafhankelijk taxatierapport. In de koopovereenkomst is doorgaans een periode overeengekomen waarbinnen de koop ontbonden kan worden als de financiering niet rondkomt. De taxatie dient in de regel binnen deze periode uitgevoerd te worden, omdat deze mee beoordeeld wordt bij de financieringsaanvraag.

Bankgarantie / Waarborgsom

Nadat de financieringstermijn is afgelopen, wordt er een waarborgsom of bankgarantie gevraagd van 10% van de koopsom. Dit wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst.

Eindinspectie

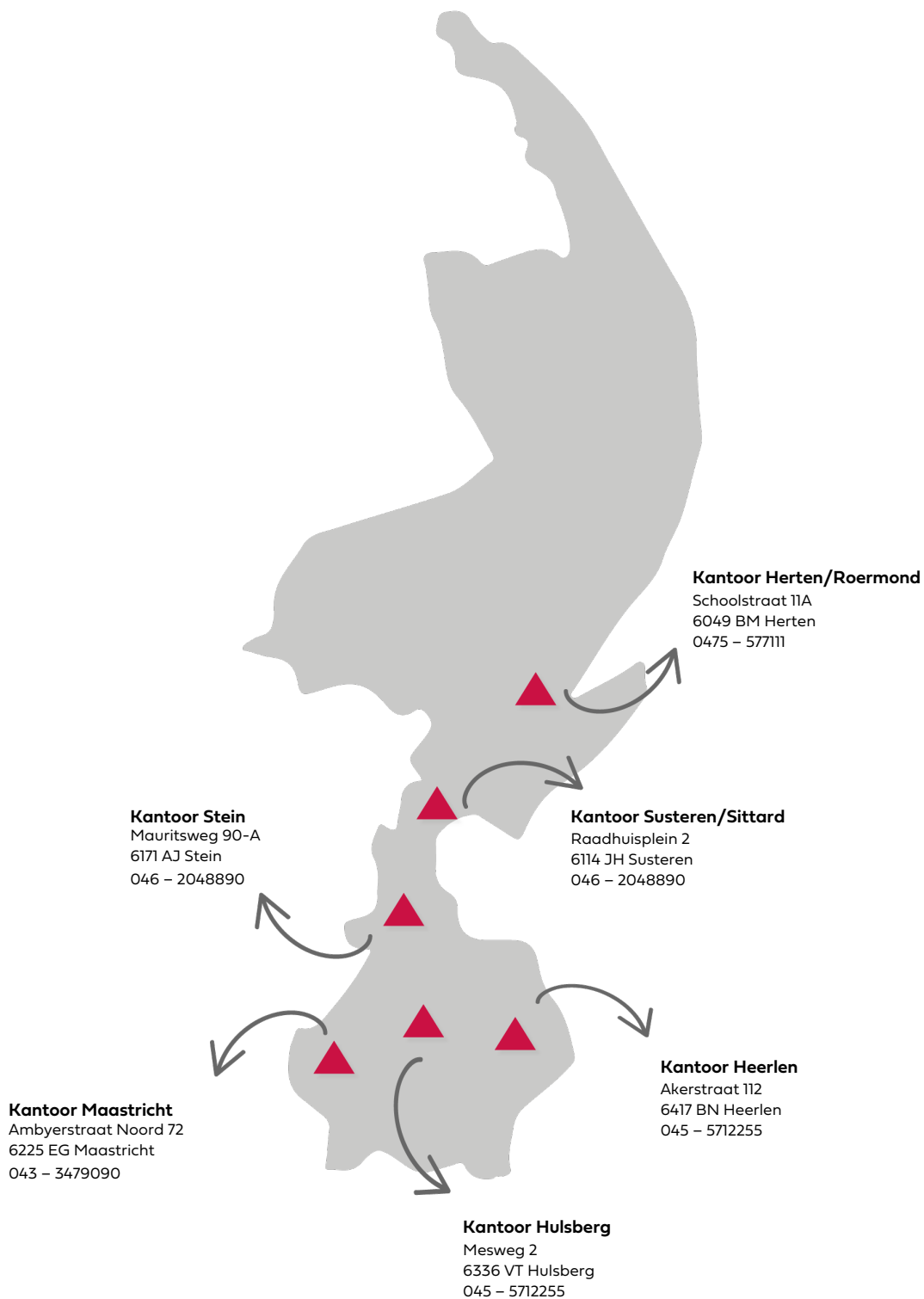
Voorafgaand aan de overdracht van een woning bij de notaris wordt de koper in de gelegenheid gesteld om het huis te "inspecteren". Tijdens de inspectie worden de meterstanden genoteerd. Zowel koper als verkoper verklaren zich akkoord met deze opgave.

Overdracht notaris

Voor de officiële eigendomsoverdracht moet u naar de notaris. De notaris regelt alle juridische zaken rond de overdracht. Hij is ook de enige die dat mag doen. De notaris is onafhankelijk en onpartijdig en kijkt daarom naar de belangen van de koper én die van de verkoper.

ONZE KANTOREN

Bij jou om de hoek



*Interesse?
Neem contact op!*



DAMEN

info@damen-og.nl | www.damen-og.nl | 043 3479090