

# Te koop

**Niels Bohrstraat 13**  
**6227 BS Maastricht**



Verkocht

**Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

**Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497

## Omschrijving

---

Ruime hoekwoning gelegen in de geliefde wijk 'Heer' voorzien van een royale woonkamer, veranda, gesloten keuken, 3 slaapkamers (waarvan 1 als kleedkamer wordt gebruikt), badkamer, royale zolderberging en een omsloten achtertuin met garage.

### Indeling

#### Souterrain:

Provisiekelder (21m<sup>2</sup>). Hier is eveneens de combiketel geplaatst. In de kelder zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger.

#### Begane grond:

Vanaf de voortuin bereik je de entree van deze woning. Entree/hal, toilet met fonteintje, meterkast, woonkamer inclusief veranda ca. 46,45 m<sup>2</sup>, vaste trap naar de eerste verdieping en het souterrain. De ruime woonkamer is voorzien van een parket laminaat en via de veranda kan je de tuin bereiken. Via de achtertuin bereik je de garage en de zij ingang van het huis. De gesloten keuken heeft een eenvoudige inrichting in rij-opstelling en is uitgerust met de volgende (inbouw)apparatuur te weten: een oven, kookplaat met afzuigkap en een koelkast. Vanuit de keuken is eveneens de achtertuin te bereiken, alsmede de woonkamer en hal. De omsloten tuin is gelegen op het zonnige zuiden en beschikt over een terras en veel groenvoorzieningen.

#### Eerste verdieping:

Vanuit de overloop zijn 3 slaapkamers, ca. 14,11,6 m<sup>2</sup> en de badkamer te bereiken. Slaapkamer 1 en slaapkamer 2 zijn aan de achterzijde gelegen met uitzicht op de tuin. Slaapkamer 3 is gelegen aan de voorkant van de woning met aansluitend de badkamer. De badkamer (4m<sup>2</sup>) is voorzien van een vaste wastafel en een douche. De slaapkamers zijn uitgerust met een vinylvloer en zijn voorzien van een terras.

#### Tweede verdieping:

Middels vlizotrap te bereiken royale zolderberging (24m<sup>2</sup>).

#### Extra informatie:

- het dak is in 2010 geheel vernieuwd en geïsoleerd
- de spouwmuren zijn in 2018 geïsoleerd.
- royale zolderberging. Mogelijkheid creëren extra slaapkamers
- verwarming en warm water wordt verkregen middels combiketel (Vaillant; bj. 2015; gehuurd)
- de woning is voorzien van degelijke hardhouten kozijnen met dubbele beglazing (m.u.v. het toilet en de garage) beneden en kunststof kozijnen met dubbele beglazing en deels rolluiken boven
- de raampartijen zijn voorzien van screens (handmatig en elektrisch)
- Capaciteit 1 auto plus 1 oprit

---

#### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

#### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497

Aanvullende informatie:

Halfvrijstaande woning rustig gelegen in de geliefde wijk 'Heer'. Nabij park alsook dichtbij groene wandelroutes. Winkelcentra, sportvoorzieningen, huisarts, apotheek, MUMC+, scholen en openbaar vervoer (bus, treinstation Maastricht-Randwyck) zijn in de nabijheid en op loopafstand. Eveneens zijn autosnelwegen richting Eindhoven/Luik en Heerlen/Aken goed te bereiken.

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 Border Estate met de nodige zorgvuldigheid samengesteld. Echter aanvaard Border Estate geen enkele aansprakelijkheid voor enige onvolledigheid, onjuistheid of anderszins, dan wel de gevolgen daarvan. Oppervlakten en maten zijn indicatief.

**Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

**Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497

## Kenmerken

---

### Algemeen

Land	Nederland
Soort pand	Eengezinswoning

### Pandinformatie

Perceeloppervlakte	292m2
Vloeroppervlakte	138m2
Kadastraal	Heer A 7831
Eigendomsituatie	Geheel eigendom
Bouwjaar	1968
Bereikbaarheid	Goed
Energie label	C

### Contact

Aanbieder	Border Estate BV
-----------	------------------

---

#### Border Estate BV

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

#### Border Estate+ BV

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497

## Foto's



### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497



### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497



### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497



### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497





#### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

#### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497

# Verkoopinformatie

## Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte. Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaardprocedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Maastricht zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

## Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Border Estate een termijn van 4 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming).

## Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 9 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen.

## Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze.

## Onderzoekskosten

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelfonderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige bestemmingplannen enzovoorts).

## Energielabel

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijke label of certificaat niet noodzakelijk is.

# Verkoopinformatie

---

## Erfstienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfstienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

## Voorbehouden

Deze brochure is door Border Estate met de meest zorg samengesteld aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens en tekeningen. De verkoper heeft de foto's en documentatie over de woning aan Border Estate aangeleverd en/of zijn opdracht laten produceren door derde partijen. De eventuele in de brochure opgenomen tekeningen geven vaak de standaard situatie van de woning weer. Het kan voorkomen dat de eigenaar of dienst rechtsvoorganger daar wijzigingen in heeft aangebracht zodat maten, indelingen en/of bestemmingen niet meer overeenstemmen met de werkelijke situatie. Om deze redenen kan Border Estate er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Border Estate verstrekt geen garanties en aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen enkel recht ontleen en dient hij zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.

---

### **Border Estate BV**

Aan- en verkoopmakelaar  
info@borderestate.com  
+31 (0)6 15 53 90 37  
KvK 14087774

Wilhelminasingel 105-A  
6221 BG Maastricht  
www.borderestate.com

### **Border Estate+ BV**

Verhuur en beheermakelaar  
mail@borderestate.com  
+31 (0)6 13 48 73 38  
KvK 69812497