



**Ruyterstraat 2**  
6223 GX, Maastricht

**Vraagprijs € 395.000**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
maastricht@ovida.com | 043 367 15 22



# Omschrijving

In het karakteristieke dorp IJtteren wordt een voormalig gemeenschapshuis getransformeerd naar drie unieke woningen. De woningen zijn voorzien van een volledig nieuwe technische en duurzaam verantwoorde installatie. De afwerking kunt u geheel naar eigen wens (laten) realiseren.

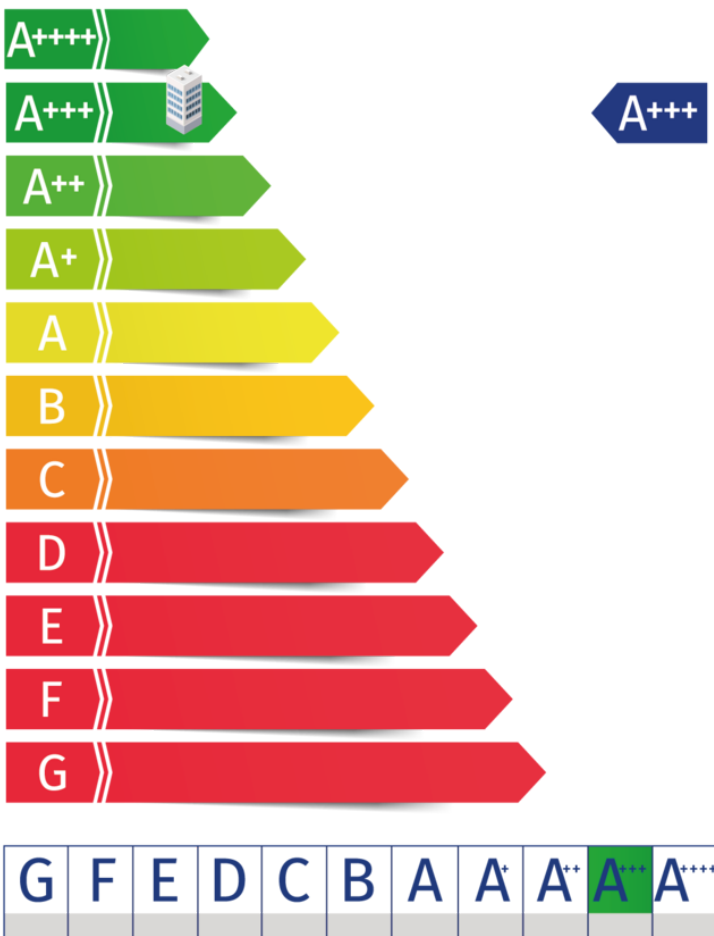
Ruyterstraat 2 betreft een royale en levensloopbestendige woning met voor- en zijtuinje.

## **Bijzonderheden:**

- Transformatieproject van voormalig gemeenschapshuis
- Levensloopbestendige woning
- Energielabel A+++ , geldig tot 27-03-2036
- Verwarming middels warmtepomp
- Warm water middels warmtepompboiler
- Vloerverwarming op beide verdiepingen
- Voorzien van 6 zonnepanelen
- Casco+ oplevering
- Mogelijkheid tot volledige afwerking via aannemer tegen meerprijs (keuken, badkamer, vloerafwerking en schilderwerk)
- De verbouwing is nog gaande en inmiddels verder gevorderd dan ten tijde van de fotografie.
- LET OP, er zijn visuals zichtbaar tussen de foto's om u een beeld te schetsen van de mogelijke inrichting/afwerking

# Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	€ 395.000	<b>Tuin</b>	geen tuin
<b>Soot</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	geen garage
<b>Type</b>	hoekwoning	<b>Verwarming</b>	vloerverwarming geheel, warmtepomp
<b>Kamers</b>	5	<b>Isolatie</b>	volledig geïsoleerd
<b>Slaapkamers</b>	3	<b>Woonoppervlakte</b>	157 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1962 (2025)	<b>Perceeloppervlakte</b>	163 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpanidige ruimte</b>	13 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	605 m <sup>3</sup>



# Indeling

## Begane grond:

- Entreehal met separaat toilet en trap naar de eerste verdieping.
- Vanuit de hal bereikt u de ruime woonkamer met veel daglichttoetreding.
- De open keukenopstelling biedt volop mogelijkheden voor een eigen invulling.
- Via een tussenhal zijn de slaapkamer, badkamer en inloopkast op de begane grond bereikbaar, wat deze woning levensloopbestendig maakt.
- Tevens bevinden zich grenzend aan de woonkamer twee praktische bergingen met technische installaties en witgoedaansluitingen.

## Eerste verdieping:

- De overloop biedt toegang tot twee ruime kamers en de badkamer.
- De grootste kamer van circa 34m<sup>2</sup> grenst aan een extra ruimte van circa 12m<sup>2</sup> met veel lichtinval. Vanuit deze ruimte is het inpandig dakterras, gelegen op het zuidoosten van circa 7m<sup>2</sup> toegankelijk.
- De tweede kamer is circa 10m<sup>2</sup> groot en voorzien van een dakraam.
- Daarnaast is een tweede badkamer van ongeveer 6 m<sup>2</sup> gesitueerd op de eerste verdieping

## Souterrain:

- Onder het complex bevindt zich een gemeenschappelijke bergruimte van circa 67m<sup>2</sup>, welke verdeeld zal worden over de drie woningen.

## Buitenruimte:

- Aan de voorzijde van de woning bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een kleine tuin of een eigen parkeerplaats op eigen grond. Nabij de woning zijn openbare parkeervoorzieningen aanwezig.
- De percelen aan de overzijde van het complex worden eveneens te koop aangeboden. De makelaar kan u hierover verder informeren.



# Plattegronden

## Begane grond



Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com

# Plattegronden

## 1e verdieping



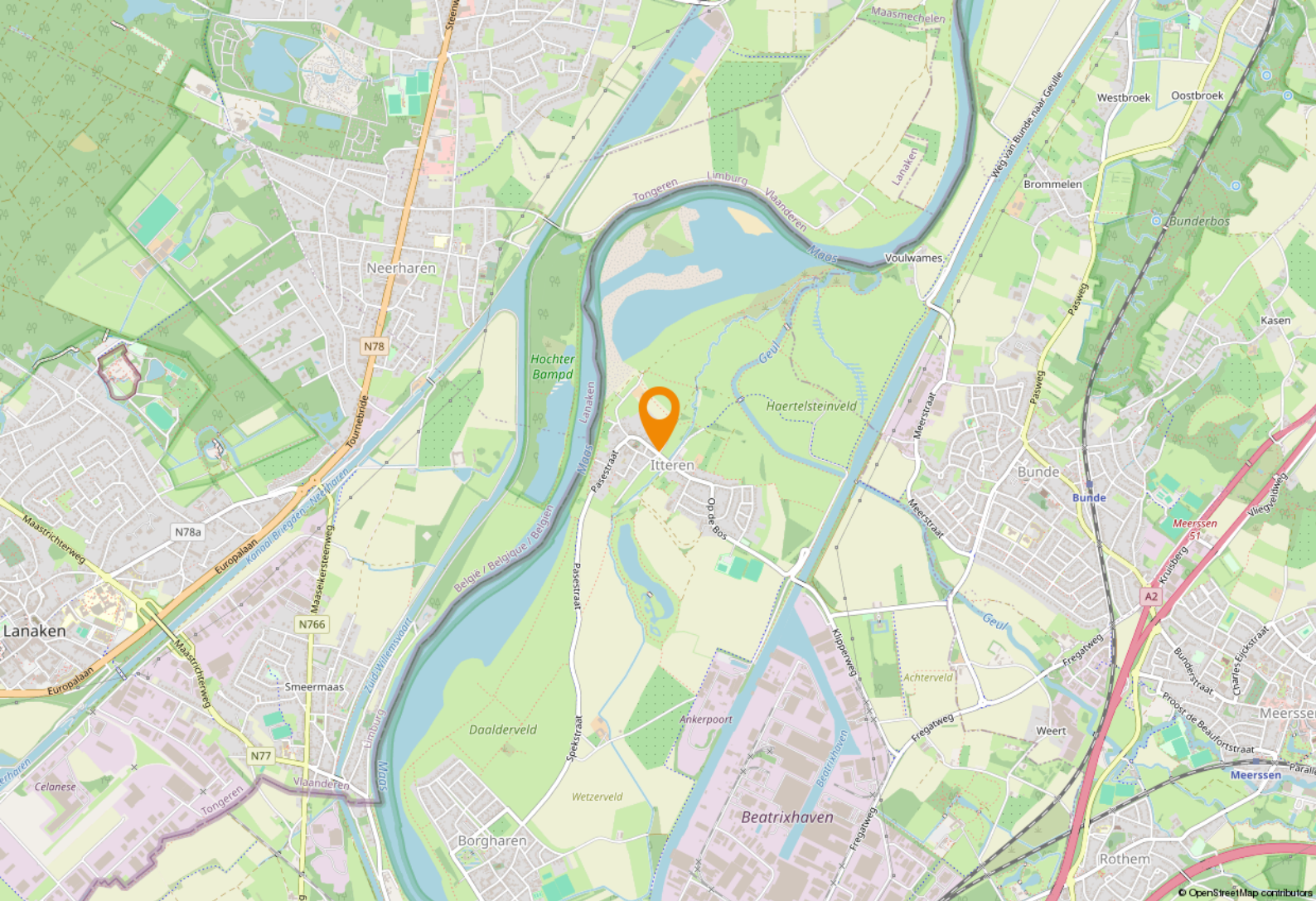
Maatvoering en visualisaties ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.  
© Ovida Makelaars – ovida.com











# Ligging


IJtteren is een rustig en groen kerkdorp net ten noorden van Maastricht, gelegen aan de Maas. Het dorp heeft een landelijke, dorpse sfeer met veel natuur in de directe omgeving en is populair bij wandelaars en fietsers. Dankzij de ligging nabij de stad Maastricht combineert IJtteren rustig wonen met goede bereikbaarheid van stedelijke voorzieningen.

# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Itteren	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Sectie A	
— Bebouwing		Perceel 2756	

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026  
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.

**Adres:**  
Ruyterstraat 2

**Gemeente:**  
Itteren

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
6223 GX, Maastricht

**Perceelgrootte**  
163 m<sup>2</sup>

## Centrum Maastricht

Maastricht biedt een woonervaring die je nergens anders in Nederland vindt. In de charmante binnenstad wandel je langs monumentale panden, stijlvolle boetieks en uitnodigende restaurants en terrassen aan de Maas. De groene, rustige woonwijken rondom het centrum zijn ideaal voor gezinnen en liefhebbers van natuur en ontspanning. Overal proef je de bourgondische sfeer: gemoedelijk, warm en een tikkeltje zuidelijk, waardoor je je hier verrassend snel thuis voelt.



## Thuis in het Bourgondische Zuiden

In het zuiden van Nederland heeft het dagelijks leven meer rust en warmte. Tussen heuvels en historische steden heerst een sterke eigen identiteit, met trots op dialect, tradities en verenigingsleven. De bourgondische levensstijl betekent hier samen genieten: volle terrassen, goed eten, lange avonden tafelen, veel lachen en oprechte aandacht voor elkaar, met vrienden, familie en burens, elke dag weer opnieuw.



# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 50 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Ovida makelaars?

€ Gratis waardebepaling van de huidige woning.



Ovida makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Ovida makelaars begeleid je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Ovida makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Ovida financieel adviseurs helpt je graag bij een eventuele hypotheek.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

9,6

Op basis van 142 beoordelingen.

## Je huis verkopen met Ovida makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypotheek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypotheekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Ovida makealars financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypotheekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypotheek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypotheekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypotheekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

### Sam Meulemans

sammeulemans@ovida.com

043 367 15 22

Vastgoedadviseur

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de kopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

Vraag je Ovida makelaar!



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

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 in de staat van onderhoud.

**Ovida makelaars Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
venray@ovida.com

**Ovida makelaars Venlo**

Noorderpoort 43  
5916 PJ Venlo  
077 398 12 60  
venlo@ovida.com

**Ovida makelaars Sittard**

Paardestraat 67  
6131 HB Sittard  
046 420 44 00  
sittard@ovida.com

**Ovida makelaars Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
heerlen@ovida.com

**Ovida makelaars Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@ovida.com

**Ovida makelaars Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
valkenburg@ovida.com