



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**

**Gouverneur Houbenstraat 1A,  
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 Gouverneur Houbenstraat 1A, 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 : € 475.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Op een rustige en geliefde locatie in de woonwijk Amby ligt deze uitstekend onderhouden en instapklare woning met eigen oprit, garage, vier slaapkamers en een fraai aangelegde onderhoudsvriendelijke tuin. De woning is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd, waardoor comfort en duurzaamheid hier perfect samenkomen. Zo beschikt de woning onder andere over 10 zonnepanelen en 2 airco's.

Amby is één van de meest geliefde woonwijken van Maastricht en staat bekend om haar groene karakter, rustige straten en prettige woonomgeving. De wijk biedt een uitstekende combinatie van rust en bereikbaarheid. Diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, basisscholen, sportfaciliteiten en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting de autosnelwegen snel bereikbaar en ligt ook de binnenstad van Maastricht op slechts enkele minuten afstand. Hierdoor is Amby een populaire woonlocatie voor zowel gezinnen als forenzen.

## Kenmerken

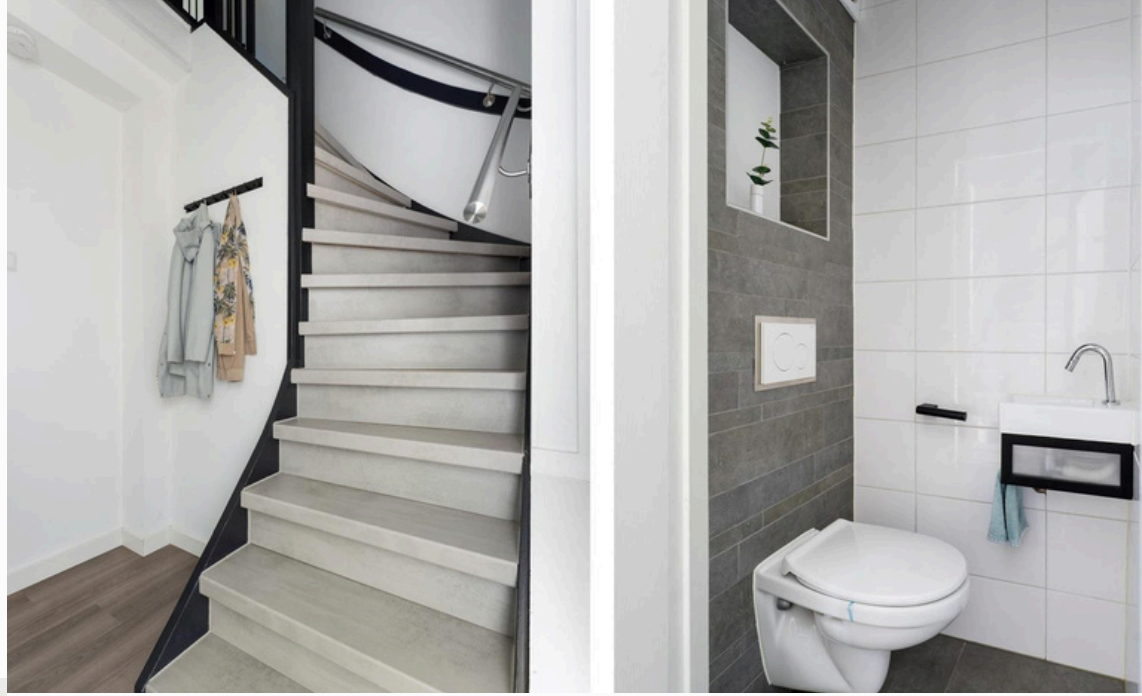
Wijk	: Amby
Soort	: woonhuis
Bouwaard	: geschakelde woning
Woonoppervlakte	: 135 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	: 202 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 463 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: uitstekend
Bouwjaar	: 1974
Energie label	: A

### Isolatie en installaties

Type isolatie	: gevelisolatie, dakisolatie, vloerisolatie
Verwarming	: cv
Warm water installaties	: combi cv
C.V.-combi (warmwaterdeel)	: Ja
Ventilatie	: natuurlijk
Zonnepanelen	: 10
Beglazing woonkamer	: HR++
Beglazing slaapkamer	: HR++

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 31 m <sup>2</sup>
Hal	: 3 m <sup>2</sup>
Keuken	: 7 m <sup>2</sup>
Keuken apparatuur	: spoelbak, 4 pits kookplaat, inductie, combi-oven, koelkast hoog model, vriezer, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer voorzieningen	: douche, toilet, wastafel
Toilet	: 1 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 1	: 12 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2	: 9 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3	: 9 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 4	: 17 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	: vergunning mogelijk, garage, oprit
Buitenruimte	: tuin

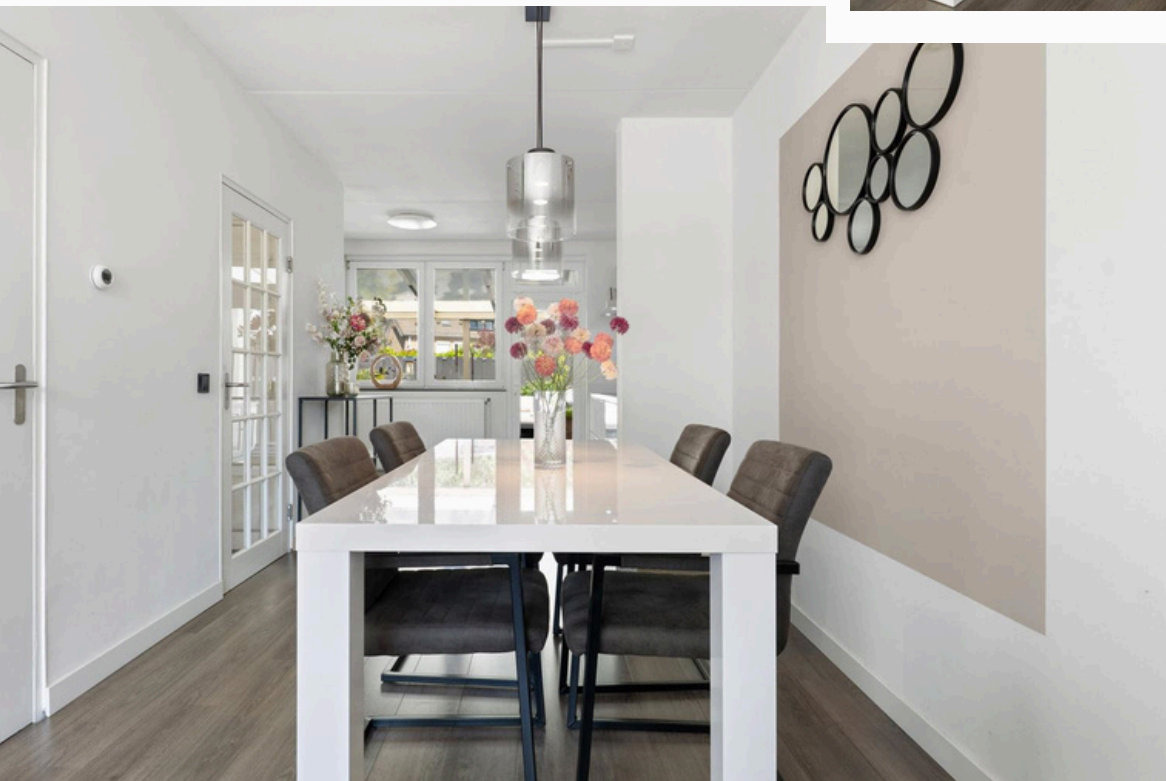


### **Begane grond:**

Via de verzorgde voortuin en oprit bereikt u de entree van de woning. De hal beschikt over een garderoberuimte, modern toilet, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping.

De ruime woonkamer aan de voorzijde beschikt over een grote raampartij waardoor veel natuurlijk daglicht binnenvalt. De open verbinding met de eetkamer zorgt voor een fijne leefruimte met voldoende plaats voor een grote eettafel.







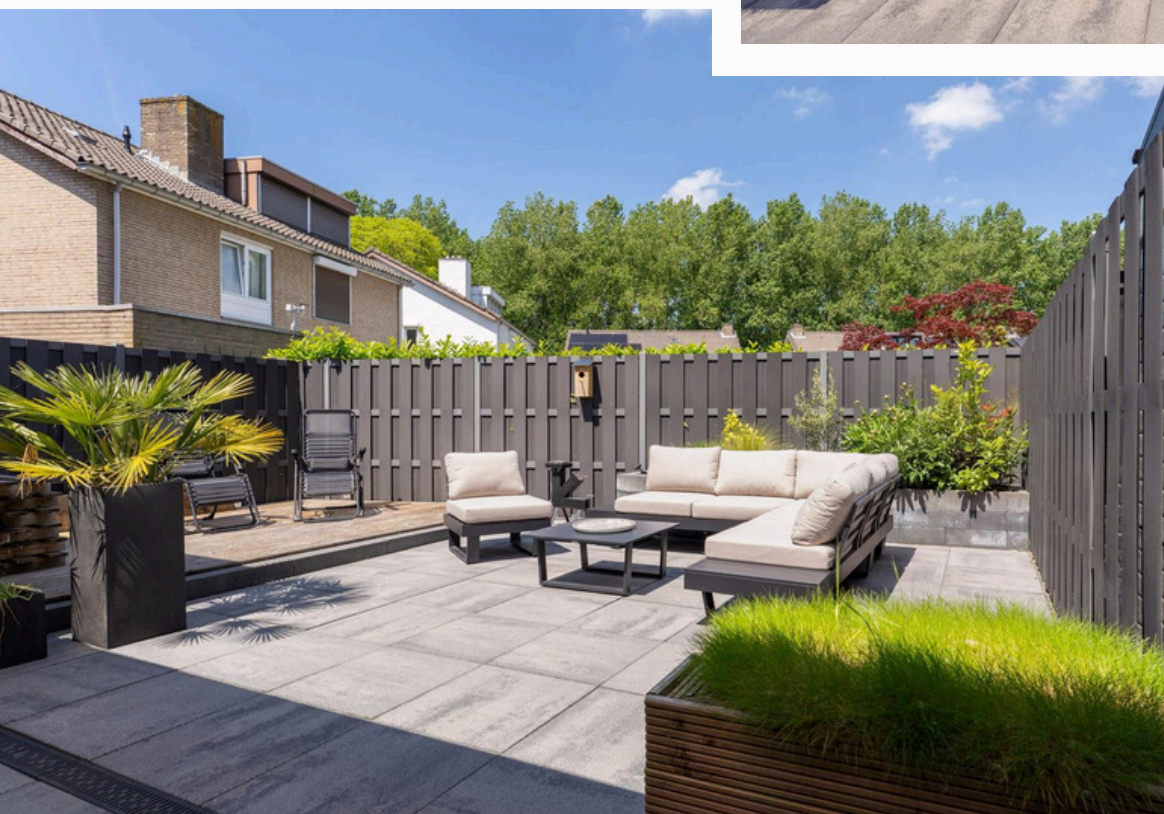
De moderne keuken is strak afgewerkt en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, combi-oven, koelkast en vriezer. Daarnaast beschikt de keuken over veel praktische kastruimte en een ingebouwde voorraadkast. Vanuit de keuken is de tuin bereikbaar.

De garage is multifunctioneel ingericht en voorzien van een kitchenette, witgoed aansluitingen, een elektrische sectionaalpoort en directe toegang via de achtertuin. Tevens is de voorbereiding voor elektrisch laden aanwezig.





De onderhoudsvriendelijke achtertuin biedt veel privacy. Dankzij de slimme indeling en overkapping is het een fijne plek om te ontspannen en genieten.

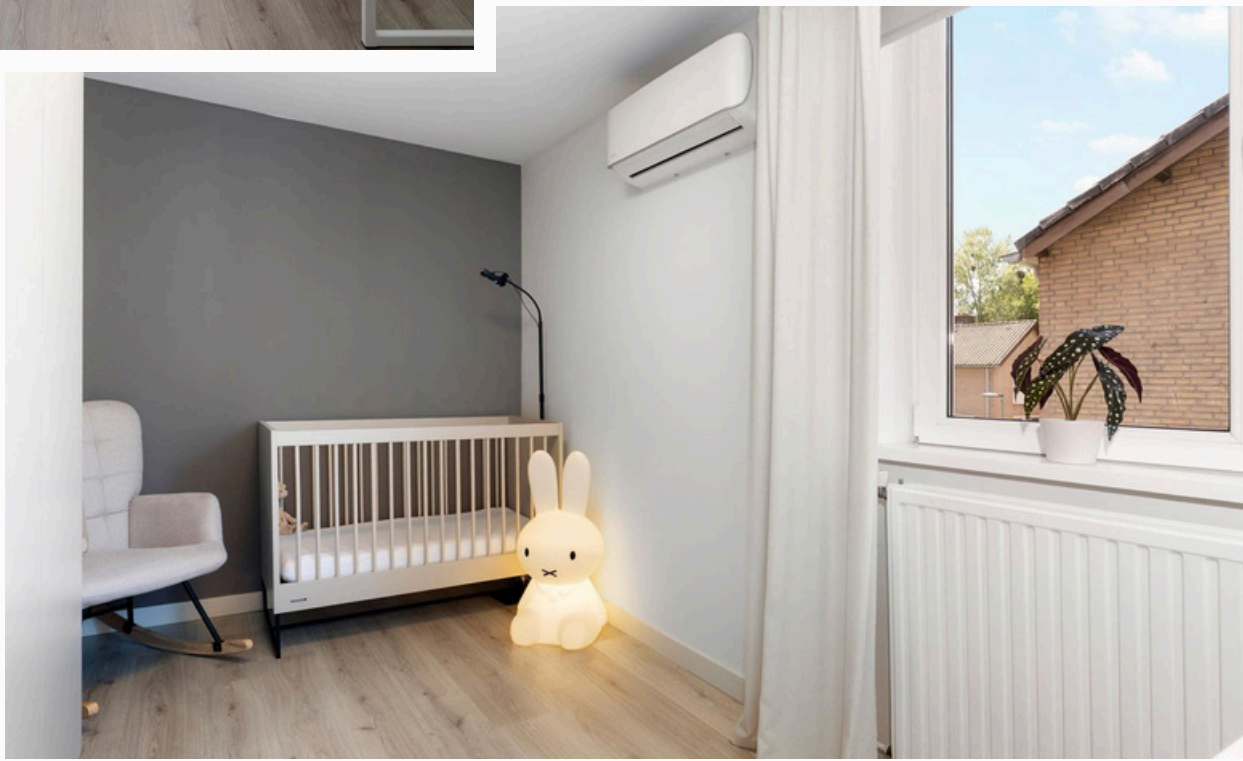




### Eerste verdieping:

De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een moderne badkamer. Aan de voorzijde bevinden zich twee vrijwel identieke slaapkamers, waarvan één voorzien is van airconditioning en de andere beschikt over een praktische muurkast.

De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt eveneens over airconditioning en een ingebouwde kast.





De moderne badkamer is uitgerust met een inloopdouche, wastafelmeubel en tweede toilet.

### **Tweede verdieping:**

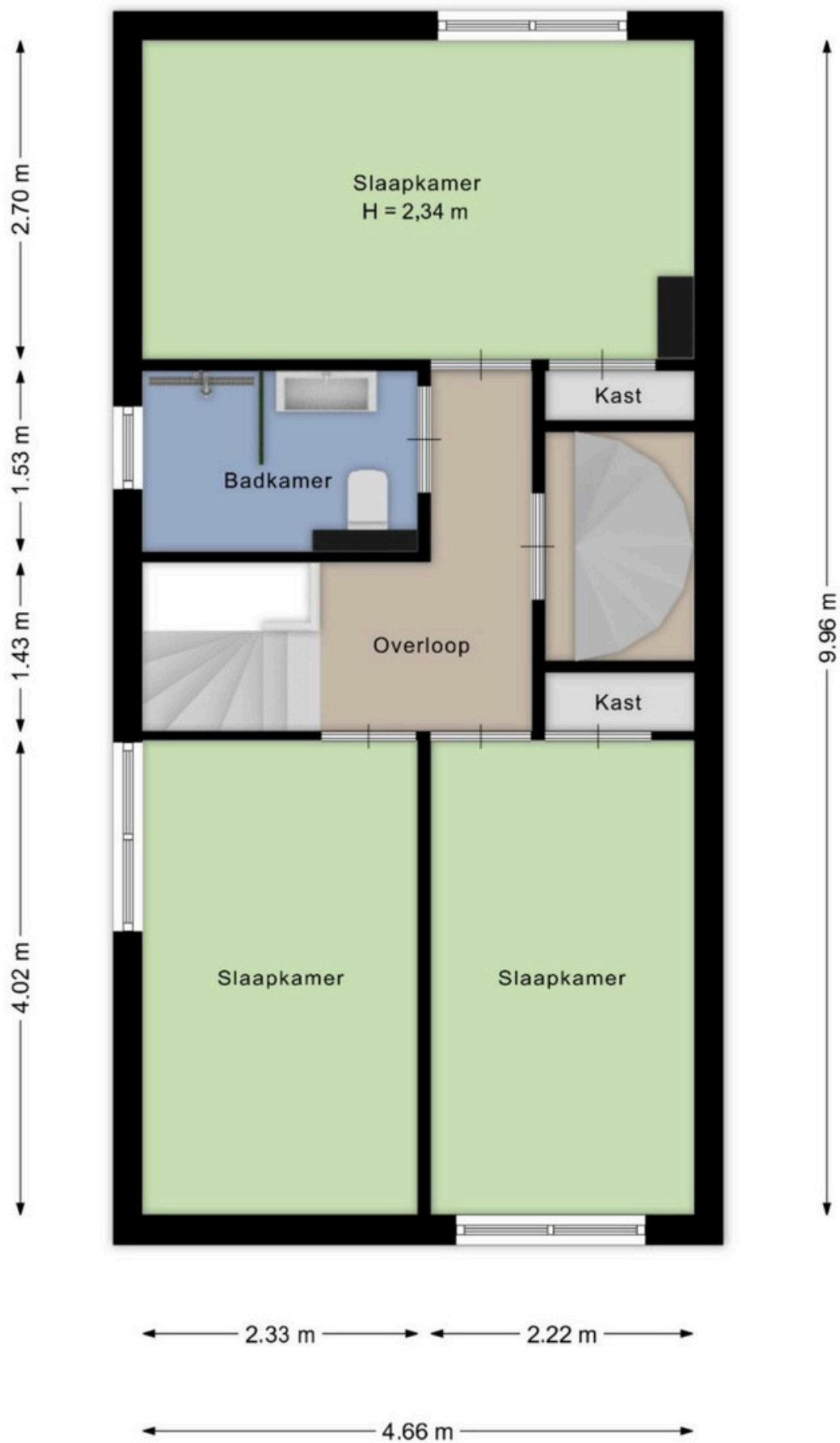
Via een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar waar tevens een ruime slaapkamer kan worden gerealiseerd. Deze verdieping beschikt over veel bergruimte, een brede dakkapel en een separate bergruimte met opstelling van de cv-ketel.



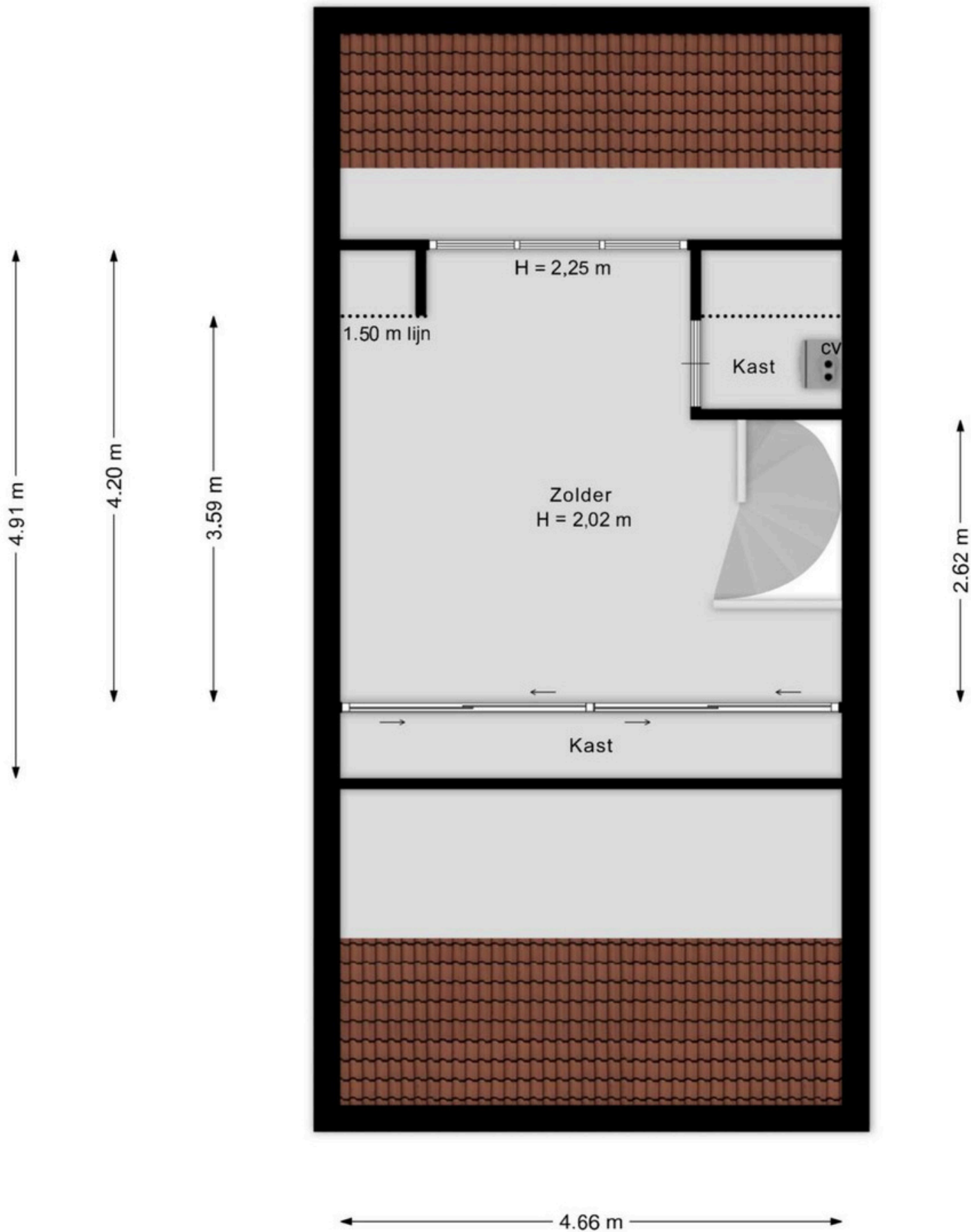








Deze plattearonden zijn met de grootste zorg samenaesteld en dienen ter indicatie.



Deze plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld en dienen ter indicatie.  
 Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



## **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:**

- Definitief energielabel A, geldig tot 27-05-2036;
- Intergas HR-combiketel (bouwjaar 2016), huur bedraagt € 34,53 per maand;
- De woning beschikt over 10 zonnepanelen;
- Spouwmuurisolatie en vloerisolatie (schuimisolatie woonkamer);
- Twee airco's aanwezig, circa 2 jaar oud;
- Badkamer, toilet en keuken gerealiseerd in 2019;
- Vloeren begane grond en eerste verdieping gelegd in 2019;
- Achtertuin vernieuwd in 2020;
- Voortuin en schilderwerk buitenmuren vernieuwd in 2021;
- Oprit vernieuwd in 2024;
- Alle vermelde afmetingen zijn indicatief en kunnen afwijken van de werkelijkheid.

## **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. Teken van de overeenkomst**

Deze afspraak vindt plaats 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 vervolgstappen 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](mailto:info@pooters-makelaardij.nl)



**Pooters** makelaardij  
**Pro Housing**