



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

**Sparrenhoven 20,  
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 Sparrenhoven 20, 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 : € 535.000,- k.k.  
Aanvaarding : in overleg

Op een rustige en aantrekkelijke woonlocatie in de populaire Maastrichtse woonwijk Amby ligt deze goed onderhouden halfvrijstaande woning. De woning beschikt over een royale woonkamer, vier volwaardige slaapkamers, een garage met bergzolder, een dubbele oprit en een fraai aangelegde achtertuin op het westen. Dankzij de praktische indeling, de ruime opzet en de goede staat van onderhoud is dit een ideale gezinswoning waar comfort en woonplezier centraal staan.

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	: 2-onder-1-kapwoning
Woonoppervlakte	: 146 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	: 314 m <sup>2</sup>
Inhoud	: 603 m <sup>3</sup>
Aantal slaapkamers	: 4 slaapkamer(s)
Staat	: goed
Bouwjaar	: 1977
Energielabel	: C

### Isolatie en installaties

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

### Afmetingen en voorzieningen

Woonkamer	: 40 m <sup>2</sup>
Hal	: 6 m <sup>2</sup>
Keuken	: 9 m <sup>2</sup>
Keuken apparatuur	: spoelbak, inductie, combi magnetron, koelkast hoog model, vaatwasser, afzuigkap
Badkamer	: 5 m <sup>2</sup>
Badkamer voorzieningen	: toilet, wastafel, inloop douche
Toilet	: 1 m <sup>2</sup>
Toilet voorzieningen	: toilet, fonteintje
Slaapkamer 1	: 14 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 2	: 8 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 3	: 17 m <sup>2</sup>
Slaapkamer 4	: 17 m <sup>2</sup>
Opbergruimte	: 8 m <sup>2</sup>
Garage	: Ja
Garage type	: enkel
Garage	: 17 m <sup>2</sup>
Parkeergelegenheid	: garage, oprit
Buitenruimte	: tuin
Eigen fietsruimte	: Ja



### **Begane grond:**

Via de verzorgde voortuin, die tevens beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein, bereikt u de entree van de woning. In de hal bevinden zich de meterkast, een garderobenis, een toiletruimte met staand toilet en fonteintje en de trapopgang naar de eerste verdieping.





De royale L-vormige woonkamer (40m<sup>2</sup>) met parketvloer vormt zonder twijfel het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van een uitstekende lichtinval gedurende de gehele dag. De sfeervolle houtkachel zorgt voor extra warmte en gezelligheid tijdens de koudere maanden. Daarnaast zijn de grote raampartijen voorzien van screens, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat en extra wooncomfort. De woonkamer biedt volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een ruime eethoek en staat in directe verbinding met de tuin.





De semi-open woon-/eetkeuken in hoekopstelling (9m<sup>2</sup>) sluit naadloos aan op de leefruimte en is praktisch ingericht. De keuken beschikt over een granieten werkblad en is voorzien van diverse (inbouw)apparatuur, waaronder een spoelbak, combimagnetron, vaatwasser, koelkast, 4-pits inductiekookplaat en afzuigkap. Ook vanuit de keuken heeft u directe toegang tot de achtertuin.





De zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd en gunstig gelegen op het westen. Hierdoor kunt u optimaal genieten van de middag- en avondzon. De tuin biedt voldoende ruimte voor meerdere zitgelegenheden en vormt een heerlijke plek om in alle rust te ontspannen of gezellig buiten te eten met familie en vrienden.

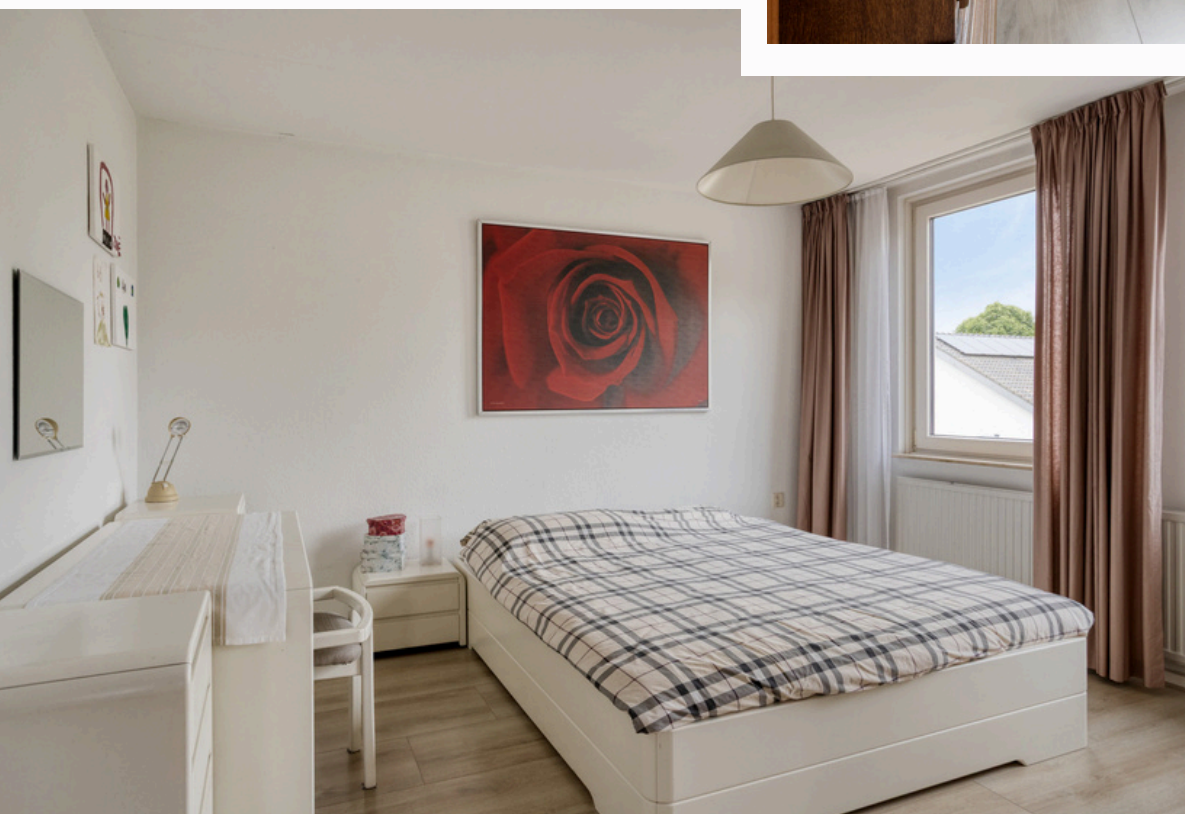
Vanuit de tuin is de garage van circa 17m<sup>2</sup> bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte beschikt over handmatig bedienbare openslaande deuren, aansluitingen voor wasapparatuur, water- en elektraansluitingen en een praktische bergzolder, ideaal voor extra opslagruimte.





### Eerste verdieping:

De ruime overloop geeft toegang tot drie volwaardige slaapkamers en de badkamer. Aan de voorzijde van de woning bevinden zich twee slaapkamers van respectievelijk circa 14m<sup>2</sup> en 8m<sup>2</sup>. De royale ouderslaapkamer (17m<sup>2</sup>) is aan de achterzijde gelegen en biedt volop ruimte voor een groot tweepersoonsbed en kledingkasten.





De volledig betegelde badkamer (5m<sup>2</sup>) is functioneel ingericht en voorzien van een inloofdouche, een wastafel met meubel en een tweede toilet.

De gehele verdieping is in 2023 voorzien van een moderne laminaatvloer, hetgeen zorgt voor een verzorgde en eigentijdse uitstraling. De badkamer vormt hierop de uitzondering.

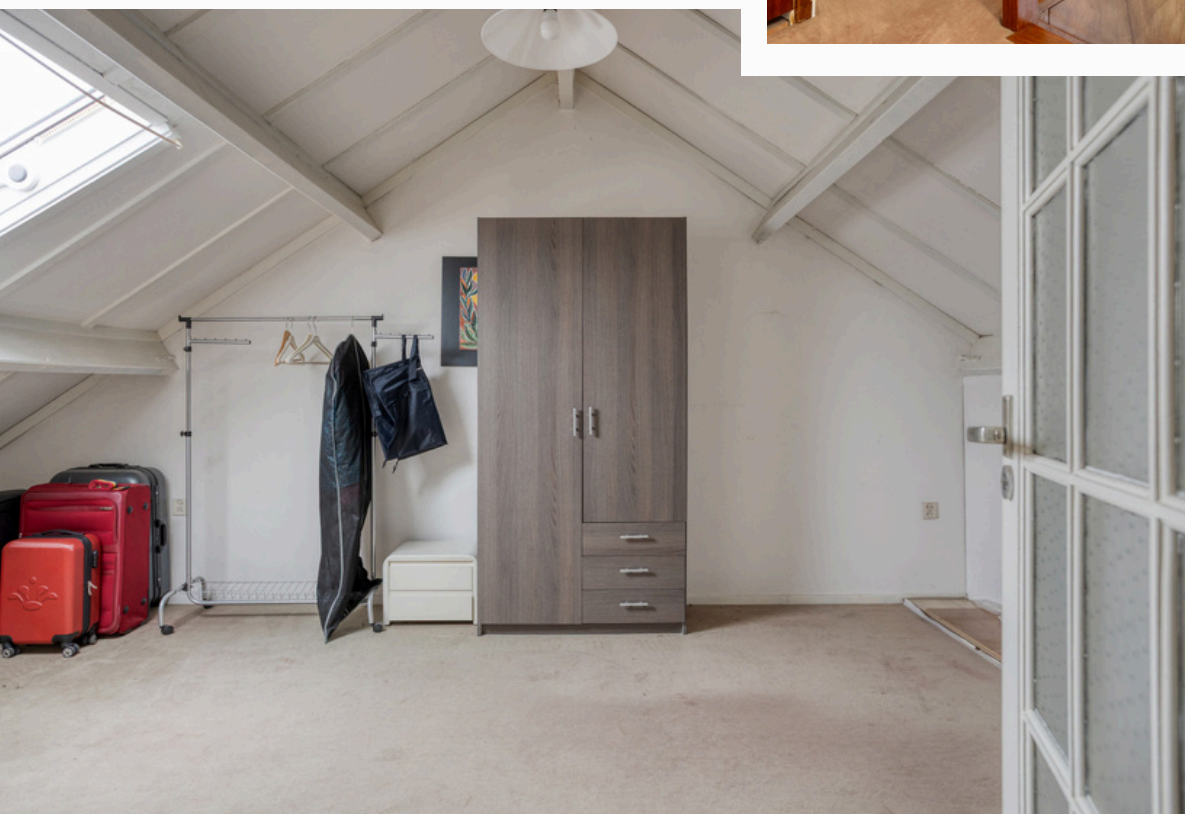




### **Tweede verdieping:**

Via een vaste trap bereikt u de tweede verdieping. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer (17m<sup>2</sup>), voorzien van een dakraam dat zorgt voor natuurlijke lichtinval. Deze ruimte is uitermate geschikt als slaapkamer, werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate berging van circa 8m<sup>2</sup> met de opstelplaats van de cv-installatie en voldoende bergruimte voor seizoensspullen en andere opslag. De tweede verdieping is afgewerkt met vloerbedekking.

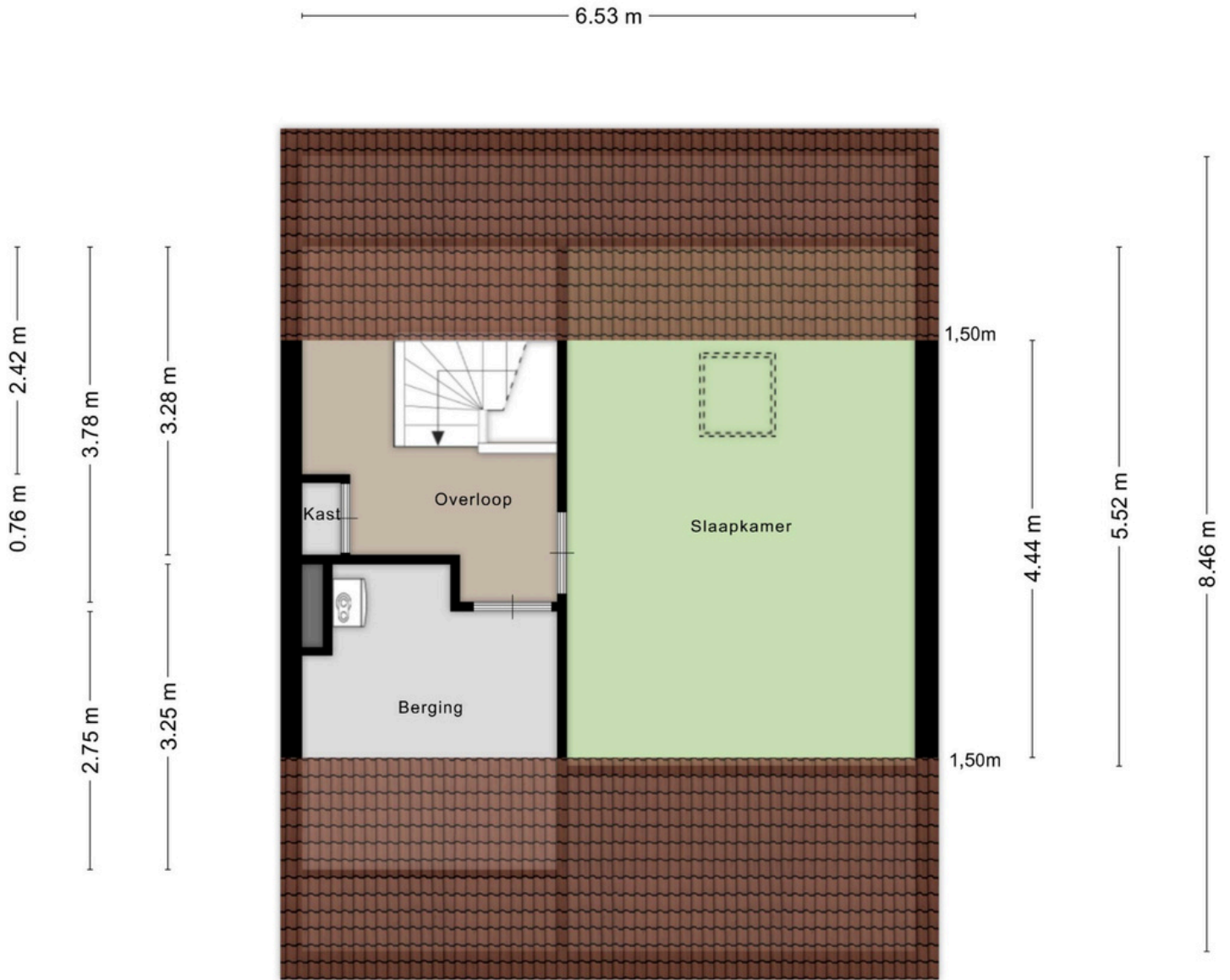








Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



## **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:**

- Gelegen op een rustige woonlocatie in het geliefde Amby;
- Goed onderhouden halfvrijstaande woning;
- Voorzien van dak- en spouwmuurisolatie;
- 4 ruime slaapkamers;
- Zonnige achtertuin op het westen;
- Garage met bergzolder, water en elektra;
- Oprit geschikt voor meerdere auto's;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing (HR++);
- Tuindeur keuken en garagedeuren uitgevoerd in hout met dubbele beglazing;
- Verwarming en warm water wordt verkregen middels middels combiketel (Remeha Quinta, bj 2006 in eigendom);
- Definitief energielabel "C".

## **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 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**