



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Molenweg 40, Koningsbosch

€ 625.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Aan de Molenweg 40 in Koningsbosch presenteert zich deze uitzonderlijke vrijstaande woning – een zeldzame combinatie van ruimte, comfort en hoogwaardige luxe.

Met een verwarmd zwembad, een stijlvol en volledig uitgerust poolhouse, inpandige garage (28m²) en een grote geïsoleerde loods van circa 100 m² biedt dit object mogelijkheden die verder gaan dan regulier wonen. Het royale perceel van maar liefst 1.260 m² onderstreept het gevoel van vrijheid en exclusiviteit.

Oorspronkelijk gebouwd in 1953 en in 2016 volledig 'gestript', is de woning sindsdien met oog voor detail en kwaliteit gerenoveerd, gemoderniseerd en aanzienlijk uitgebreid met een zeer riant, multifunctionele aanbouw. Het resultaat is een instapklare, energiezuinige woning met een uitzonderlijk hoog afwerkingsniveau en een woonbeleving die comfort en uitstraling moeiteloos samenbrengt.

Met een woonoppervlakte van ca. 167 m² en een royaal perceel van 1.260 m² biedt deze woning volop ruimte, zowel binnen als buiten.

De aanwezigheid van de vele extra's en een loods van maar liefst 100 m² maakt het geheel extra veelzijdig.

Globale indeling

Bij aankomst valt direct de ruimte en verzorgde uitstraling van het geheel op.

Buiten wordt meteen duidelijk wat deze woning zo bijzonder maakt. De 50 meter diepe achtertuin is een waar verlengstuk van de woning. Hier vindt u een prachtig aangelegd terras, een royaal zwembad met glijbaan en een sfeervol poolhouse waar het heerlijk vertoeven is. Daarnaast beschikt het perceel over een ruime, volledig geïsoleerde garage, een carport én een indrukwekkende loods, ideaal voor hobby, werk of opslag.

Via de entree komt u binnen in de woning, waar al snel duidelijk wordt dat deze woning met veel aandacht en oog voor detail is gemoderniseerd. U loopt door naar de royale doorzonwoonkamer, waar het daglicht rijkelijk naar binnen valt en u geniet van een vrij uitzicht over de landerijen aan zowel de voor- als achterzijde. De sfeervolle afwerking, gecombineerd met de gezellige haardwand, maakt dit tot een heerlijke leefruimte waar comfort en stijl samenkomen.



De woonkamer gaat naadloos over in de luxe open keuken, die is opgesteld met een royaal kook- en spoeliland. Dit vormt het hart van de woning, een plek waar koken en samenzijn centraal staan. Aansluitend bereikt u de multifunctionele aanbouw, waar zich aansluitend een prachtige eet/- tuinkamer met werkplek bevindt. Dankzij de openslaande deuren staat deze ruimte in directe verbinding met de tuin.

De multifunctionele aanbouw biedt tevens ruimte aan de royaal bemeten en zeer luxe afgewerkte badkamer. Gelijkvloers wonen behoort ook zeker tot de mogelijkheden! Een doorloop verbindt de woning inpandig met de garage (28m²).

Wanneer we de trap naar boven nemen komen we op de eerste verdieping vier slaapkamers tegen. De ruimtes zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een gezin, werkruimte of inloopkast. De verdieping is comfortabel afgewerkt en voorzien van extra luxe zoals airconditioning en elektrische rolluiken.

De tweede verdieping betreft een fijne bergzolder.

Tuin en buitenleven

De buitenruimte van deze woning is met recht een verlengstuk van het wooncomfort en ademt rust, ruimte en kwaliteit. Dankzij de vrije ligging geniet u hier van een bijzonder gevoel van privacy, waarbij u zich volledig kunt terugtrekken in uw eigen, beschutte omgeving.

De fraai aangelegde en volledig omheinde tuin is met zorg ontworpen en uitgevoerd met hoogwaardige materialen. Strakke bestrating, volwassen groen en een logische indeling zorgen voor een stijlvol en onderhoudsvriendelijk geheel. Via de dubbele elektrische toegangspoort en separate loopdeur is het perceel eenvoudig en veilig toegankelijk.

Centraal in de tuin ligt het verwarmde zoutwaterzwembad (8 x 4 meter), een plek waar ontspanning en beleving samenkomen. De aanwezigheid van een glijbaan geeft het geheel een speels karakter, terwijl de rustige setting juist uitnodigt tot ontspannen genieten, van vroege ochtenden tot lange zomeravonden.



Direct naast het zwembad bevindt zich het royale poolhouse/buitenverblijf (31m²). Deze ruimte is voorzien van glazen schuifpui, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. De buitenkeuken met spoelvoorziening (apparatuur niet inbegrepen) maakt het eenvoudig om hier uitgebreid te koken, te tafelen en samen te zijn — ongeacht het seizoen. Aanvullend zijn een overkapping en berging beschikbaar.

Meer naar achteren op het perceel bevindt zich de ruime, volledig geïsoleerde loods van circa 100 m² (12 x 8 meter). Deze is uitgerust met krachtstroom, wateraansluiting, een elektrische rolpoort (ca. 3,40 meter hoog), een tweede meterkast en een praktische vloering. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor werk, hobby of opslag, zonder concessies te doen aan comfort of functionaliteit. Een aanwezige autobrug is eventueel ter overname.

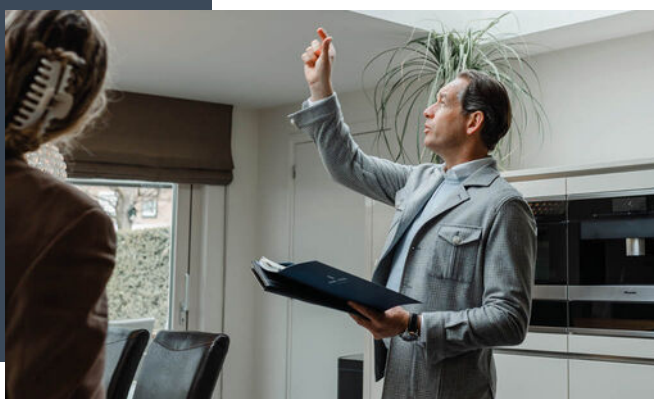
Het geheel vormt een zorgvuldig uitgebalanceerde buitenomgeving waarin luxe, rust en gebruiksgemak op een vanzelfsprekende manier samenkomen — een plek waar u dagelijks kunt genieten van het goede leven.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl





Welkom thuis

Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Hierin staat onze persoonlijke aanpak en betrokkenheid voorop. Jouw woonwens vervullen in een vertrouwde en prettige omgeving. Daar gaat het ons om.



De indeling

Souterrain

Praktische droge provisiekelder - ideaal voor opslag.

Begane grond

U komt de woning binnen via de hal, waar direct de verzorgde afwerking opvalt. Hier bevindt zich de vernieuwde meterkast, voorzien van onder andere een waterontharder, en heeft u toegang tot kelder.

Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer, waar het licht u direct tegemoetkomt. De doorzonwoonkamer is heerlijk ruim en profiteert van grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde, waardoor u de hele dag door geniet van een prettige lichtinval en vrij uitzicht over de landerijen rondom. De ruimte is modern en sfeervol afgewerkt, met als blikvanger de stijlvolle wand met tv en geïntegreerde sfeerhaard — een plek waar comfort en gezelligheid samenkomen.

Keuken

Aan de achterzijde is de woning in 2019/2020 uitgebouwd, wat heeft geresulteerd in een prachtige leefruimte waarin koken, eten en leven naadloos in elkaar overlopen. De luxe open keuken vormt hierbij het hart van het huis en is opgesteld met een royaal kook- en spoeliland. De keuken is uitgerust met hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, combi-stoomoven, koelkast en een Quooker. Dankzij de lichtstraat wordt deze ruimte bovendien overspoeld met natuurlijk daglicht, wat bijdraagt aan de open en ruimtelijke beleving.

Aansluitend bevindt zich de eetkamer/ tuinkamer, een bijzonder fijne en veelzijdige ruimte. Hier is een maatwerk kastenwand gerealiseerd en is er aanvullend plek voor een werk- of studiehoek. De openslaande deuren zorgen voor een directe verbinding met het terras en de tuin, terwijl een lichttube extra daglicht naar binnen brengt. Door de indeling en voorzieningen is deze ruimte ook uitstekend geschikt als slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

Op de begane grond vindt u daarnaast een modern en luxe afgewerkt toilet, voorzien van een zwevend closet en een fonteintje.

Badkamer

De badkamer op de begane grond is royaal opgezet en straalt luxe en comfort uit. Hier ervaart u een bijna wellness-achtige sfeer, mede dankzij het vrije ligbad en de ruime inloopdouche met dubbele regendouche. De lichtstraat boven de douche zorgt voor een bijzonder effect: douchen met het gevoel alsof u buiten staat. Verder beschikt de badkamer over een dubbele wastafel met meubel en comfortabele vloerverwarming.



De indeling (2)

Inpandige garage

De inpandige garage is volledig geïsoleerd en praktisch ingericht met een keukenblok en aansluitingen voor wasmachine en droger. De garage is toegankelijk via een elektrische sectionaalpoort en beschikt daarnaast over een kleine vliering voor extra bergruimte. Aansluitend vindt u een ruime carport, wat zorgt voor extra parkeergemak op eigen terrein.

Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, die in 2016 volledig is vernieuwd en keurig is afgewerkt. Hier merkt u direct het comfort van de toegepaste materialen en voorzieningen.

De overloop geeft toegang tot vier slaapkamers, elk met een eigen indeling en gebruiksmogelijkheden. De kamers zijn keurig en strak afgewerkt en bieden voldoende ruimte voor slapen, werken of hobby's. Eén van de kamers is momenteel ingericht als berging/dressing, maar kan desgewenst eenvoudig worden aangepast, bijvoorbeeld tot extra slaapkamer of zelfs een tweede toilet. De afmetingen van de slaapkamers zijn als volgt:

- circa 4,13 x 3,00 meter
- circa 4,84 x 3,49 meter
- circa 2,71 x 3,82 meter
- circa 2,07 x 1,89 meter

De gehele verdieping is bovendien voorzien van airconditioning, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, en er is extra isolatie aangebracht in de vloer.

Zolder

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de bergvliering. Dit is een praktische ruimte voor het opbergen van seizoenspullen en overige zaken die u niet dagelijks nodig heeft. Ook hier is gedacht aan isolatie, met toepassing in de tweede dekvloer, wat bijdraagt aan het totale comfort en de energiezuinigheid van de woning.

Algemeen

Deze woning kent een oorspronkelijk bouwjaar van 1953, maar is in de afgelopen jaren grondig, professioneel en met veel zorg gemoderniseerd en uitgebreid. Daarbij is niet alleen gekeken naar uitstraling en comfort, maar ook naar duurzaamheid en toekomstbestendig wonen.

Zo is de eerste verdieping in 2016 volledig vernieuwd, gevolgd door een royale aanbouw in 2019/2020 die de woning aanzienlijk heeft vergroot en verrijkt. In 2022 is bovendien de woonkamer nog volledig gerenoveerd, waardoor het geheel naadloos op elkaar aansluit en een eigentijdse uitstraling heeft gekregen. Op het gebied van duurzaamheid en comfort is de woning uitstekend uitgerust. Zo beschikt de woning over energielabel A, een moderne Intergas Xtreme 36 cv-ketel (september 2025) en maar liefst 40 zonnepanelen (ca. 435 kWh per paneel). Op de begane grond draagt o.a de vloerverwarming bij aan een aangenaam woonklimaat. Daarnaast is de woning voorzien van een goed isolatiepakket en kunststof kozijnen met HR++ beglazing en elektrische rolluiken op zonne-energie. Voor extra comfort is tevens airconditioning aanwezig. Tot slot beschikt de woning over een inpandige, volledig geïsoleerde garage (28m²), aangevuld met een ruime carport, wat zorgt voor zowel gemak als extra bergruimte.

Vraagprijs

€ 625.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

| | |
|-------------|------------------|
| Koopprijs | € 625.000,- k.k. |
| Status | Beschikbaar |
| Aanvaarding | In overleg |

Bouw

| | |
|----------------|--|
| Type object | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1953 |
| Soort | Eengezinswoning |
| Type | Vrijstaande woning |
| Dak type | Zadeldak |
| Isolatievormen | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie |

Oppervlaktes en inhoud

| | |
|-----------------|---------------------|
| Woonoppervlakte | 167 m ² |
| Perceel | 1260 m ² |
| Inhoud | 750 m ³ |

Indeling

| | |
|--------------------|---|
| Aantal kamers | 9 |
| Aantal slaapkamers | 4 |
| Aantal badkamers | 1 |

Locatie

| | |
|--|--|
| | |
|--|--|

Tuin

| | |
|----------|-----------------|
| Type | Achtertuint |
| Staat | Fraai aangelegd |
| Ligging | Noordwest |
| Achterom | Ja |

Energieverbruik

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

Algemeen

| | |
|----------------------|---|
| Soorten warm water | Cv ketel |
| Parkeer faciliteiten | Op eigen terrein, op afgesloten terrein |



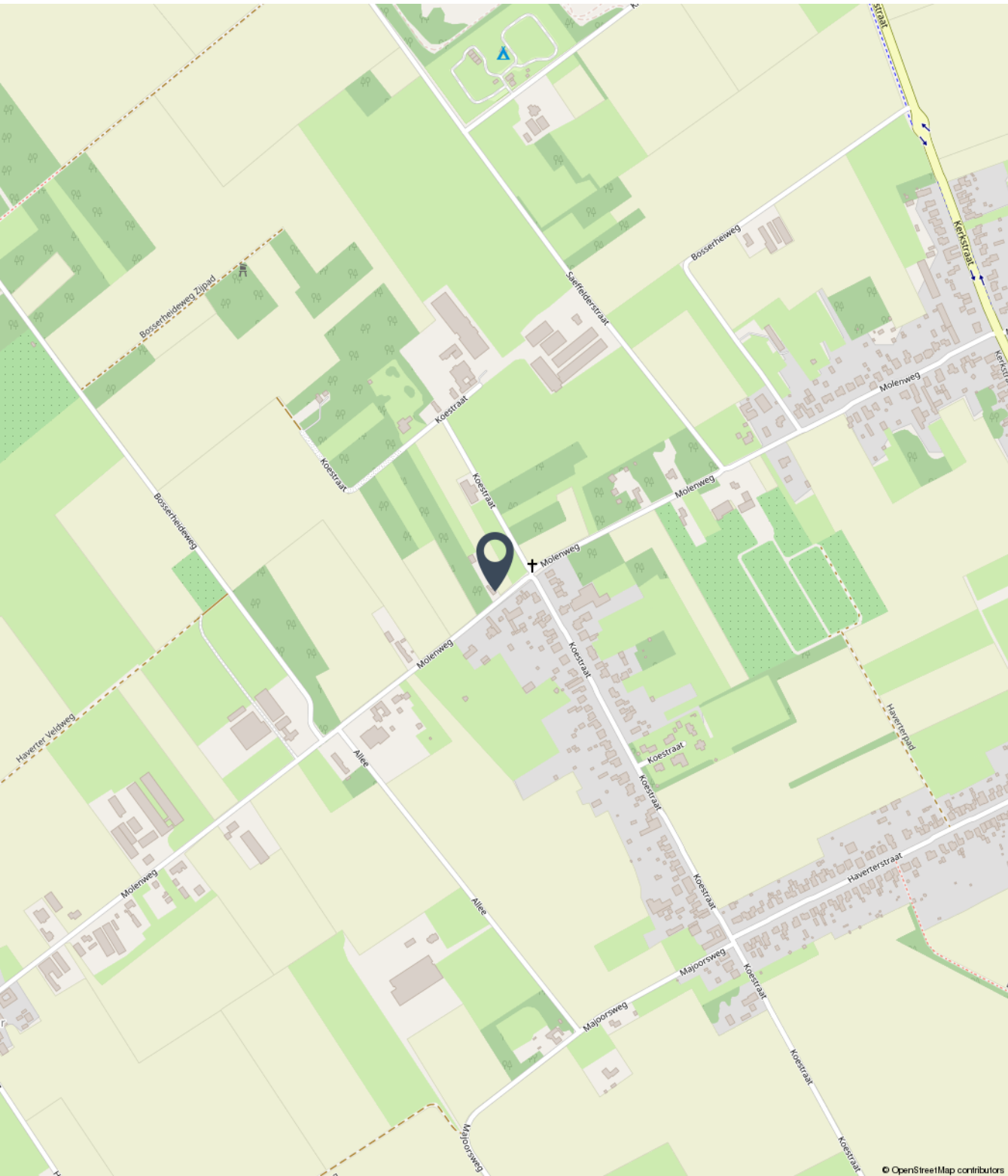
De ligging

De woning is gelegen in het rustige en gemoedelijke Koningsbosch, waar u geniet van een fijne woonomgeving met veel rust en privacy. In de directe omgeving bevinden zich diverse voorzieningen zoals winkels, scholen en natuurgebieden. Daarnaast zijn uitvalswegen richting omliggende steden goed bereikbaar, waardoor u een ideale combinatie heeft van landelijk wonen met goede bereikbaarheid. Koningsbosch is landelijk gelegen nabij de bossen/ weilanden in de gemeente Echt-Susteren, vlakbij de Nederlands-Duitse grens. Een idyllische ligging met blijvend vrij uitzicht over de landerijen. De voorzieningen in de naastgelegen dorpen Echt en Waldfeucht zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

A stylized, handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the dark grey text box.

Locatie

Molenweg 40
6104 RG Koningsbosch





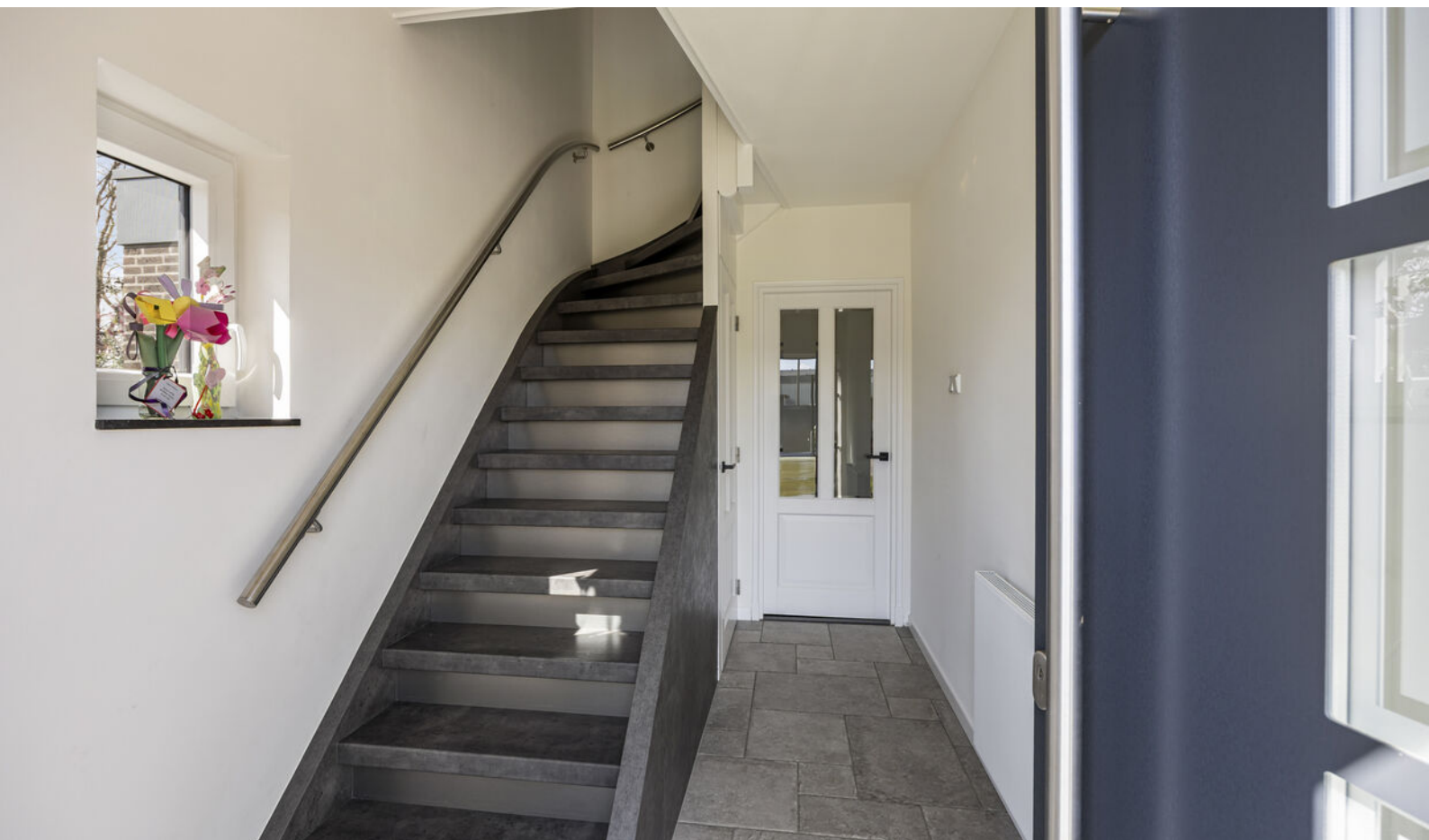
Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de foto's en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een bezichtiging van de woning.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617



















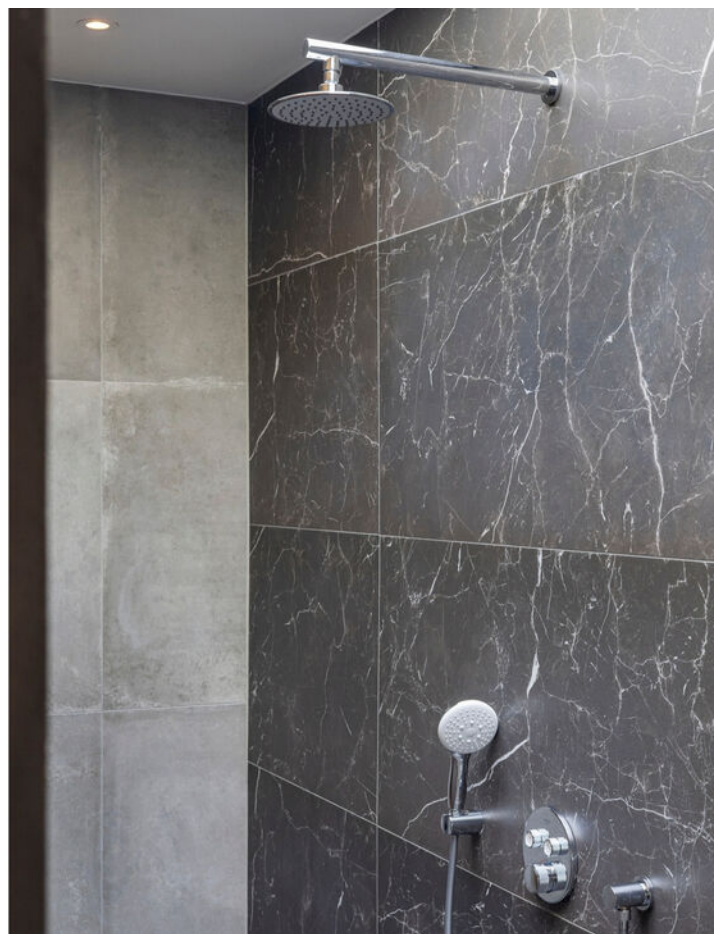


























































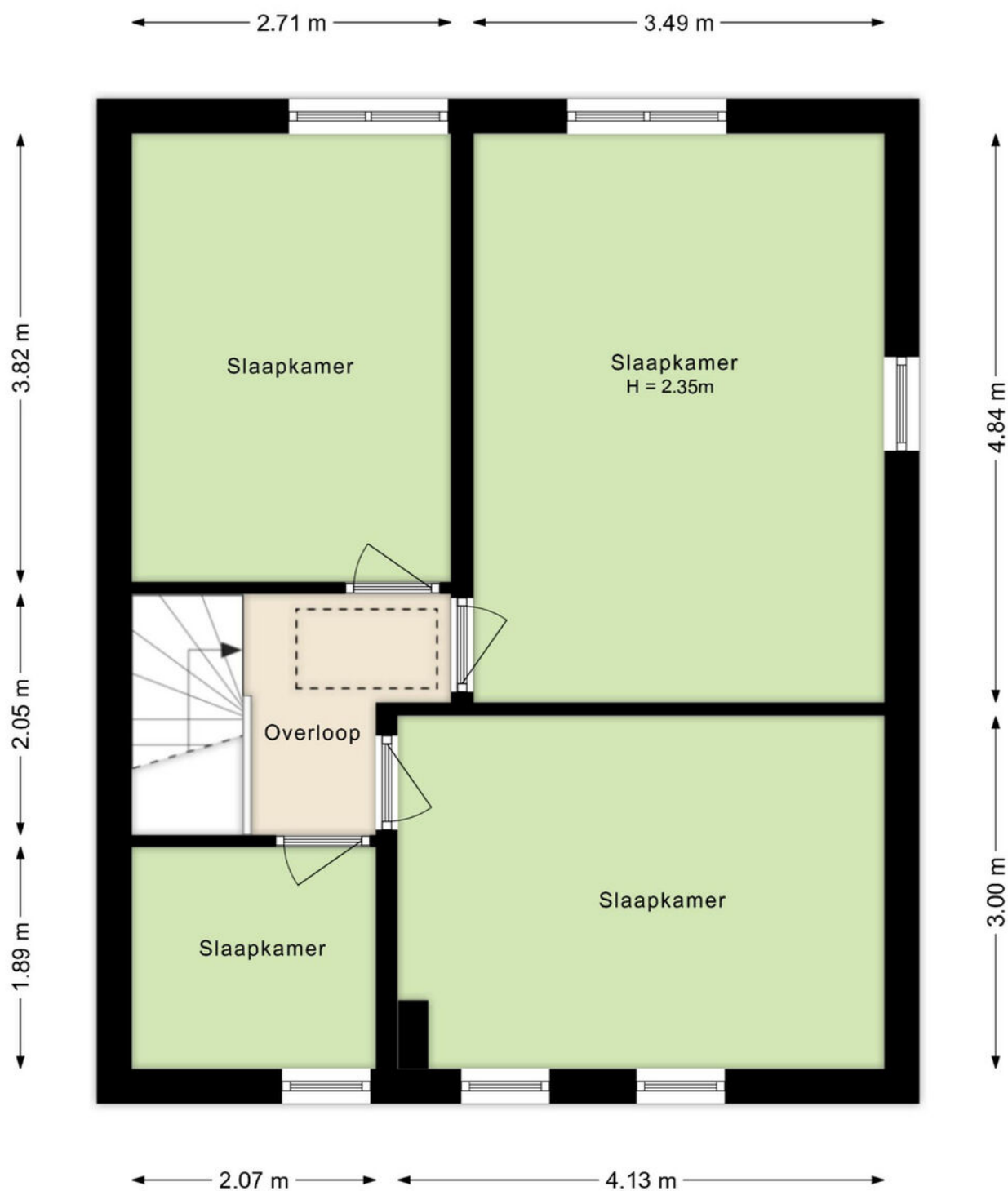


Begane grond





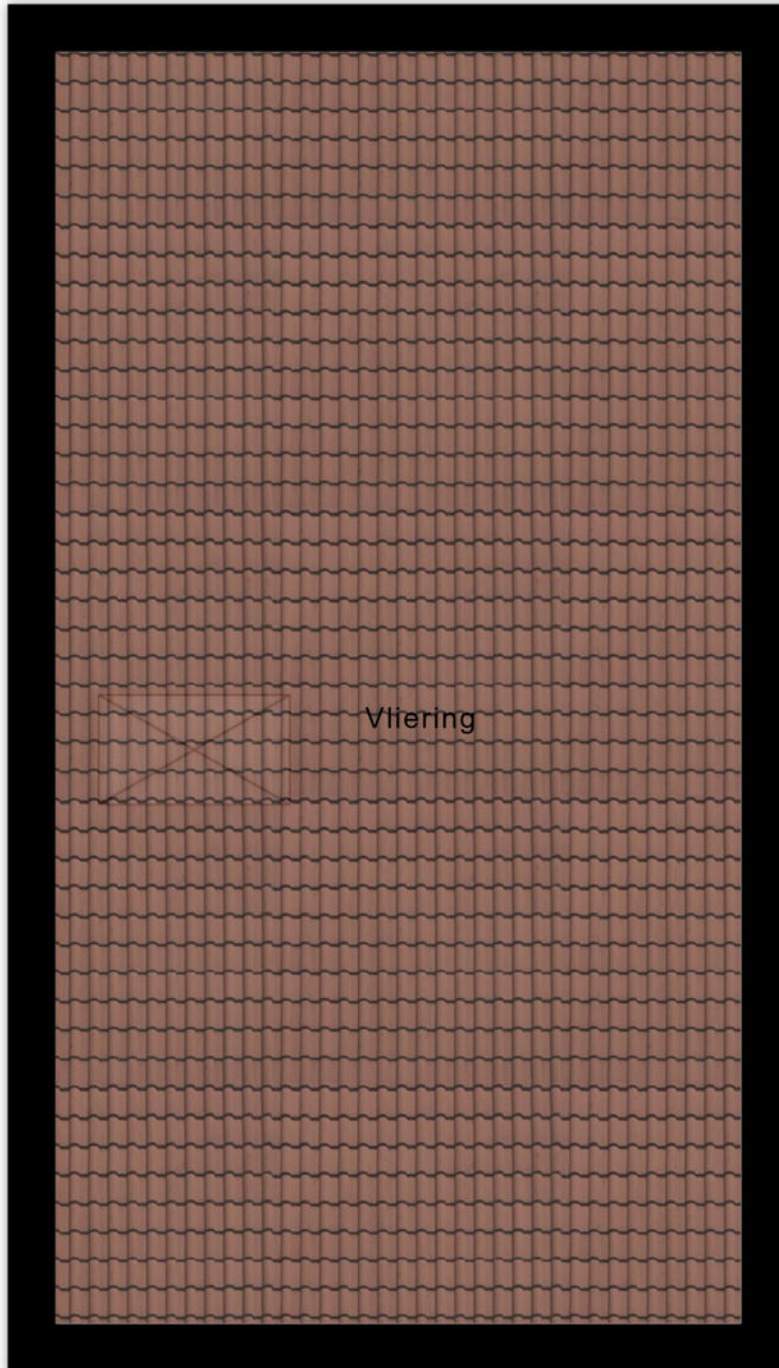
Eerste verdieping





Vliering

← 4.27 m →

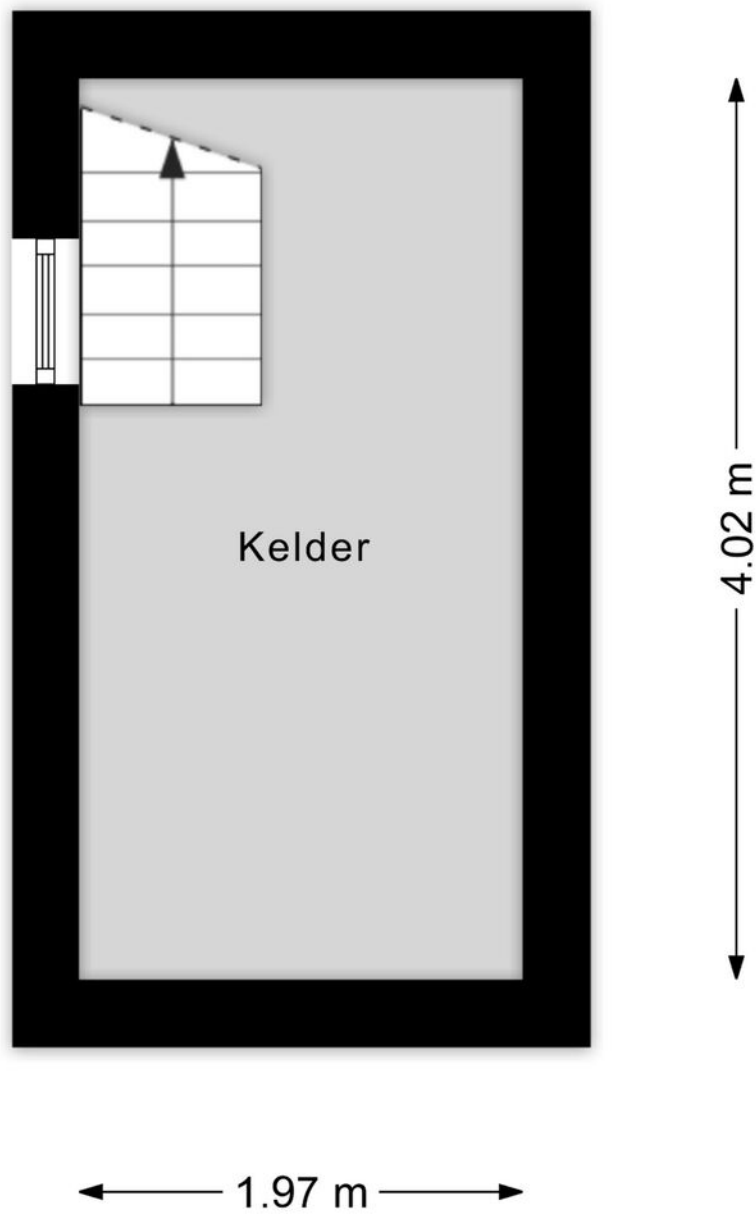


↑ 7.96 m ↓

H = 1.30m

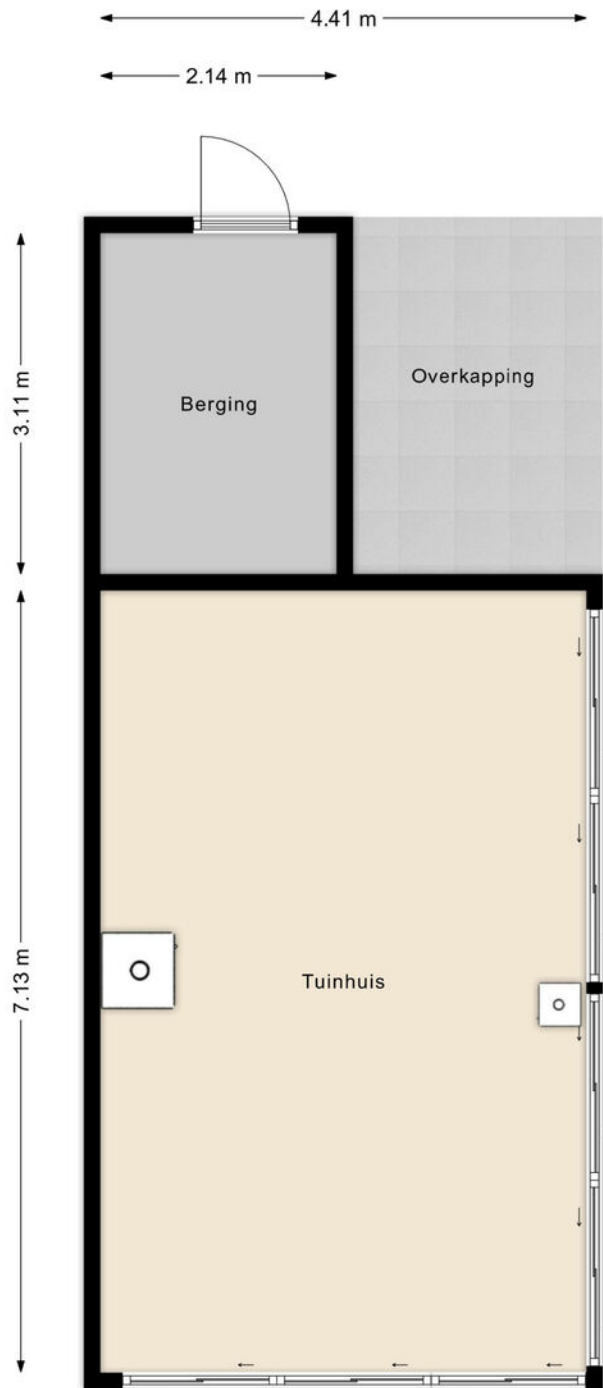


Souterrain



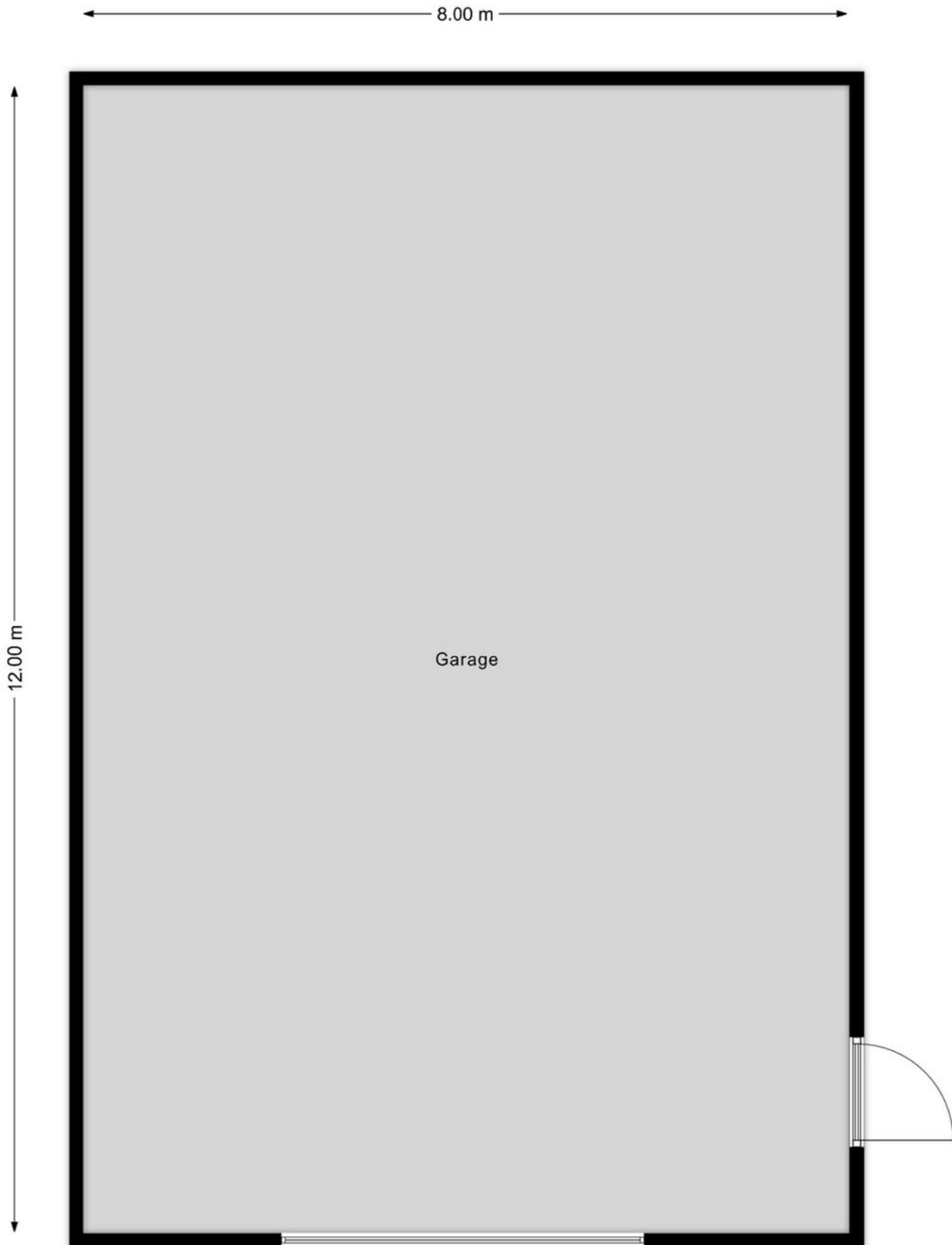


Poolhouse





Garage





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Molenweg 40 Konin



| | | | |
|------------------------------------|----------------------------------|---------------------|-----------------|
| 12345 Perceelnummer | Deze kaart is noordgericht | Schaal 1: 500 | kadaster |
| 25 Huisnummer | Vastgestelde kadastrale grens | Kadastrale gemeente | |
| — Vastgestelde kadastrale grens | Voorlopige kadastrale grens | Echt | |
| — Voorlopige kadastrale grens | Administratieve kadastrale grens | W | |
| — Administratieve kadastrale grens | Bebouwing | Perceel | |
| — Bebouwing | | | |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.



Aanvullende informatie bij de koop van een woning

Bieden en onderhandelen

Brochures worden verstrekt aan meerdere personen. De ontvangen informatie en de vermelde vraagprijs nodigen u uit tot het doen van een bieding. Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen, ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen, ook al bent u partij die als eerste bezichtigd heeft of als eerste reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Er mag slechts met één partij tegelijk onderhandeld worden. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan vooraf op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen. Hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

Het tot stand komen van een koop

Tijdens het onderhandelingsproces worden de prijs en overige voorwaarden met partijen besproken. Zodra een akkoord is bereikt, dienen de afspraken schriftelijk te worden vastgelegd in een koopovereenkomst. Deze wordt opgesteld volgens de model-koopakte van de NVM. Deze koopakte is opgesteld volgens eisen die de wet aan de koopovereenkomst van een woning stelt. Aanvullende afspraken worden eveneens in deze akte opgenomen. De koop is wettelijk pas gesloten nadat koper én verkoper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Aan een mondeling akkoord kunnen geen rechten worden ontleend.

Waarborgsom/Bankgarantie

Het storten van een waarborgsom door koper is een onderdeel van de overeenkomst. Deze waarborgsom dient binnen 4 weken na het tekenen van de overeenkomst door koper gestort te worden op de derdenrekening van een door de koper aangegeven notaris. De waarborgsom bedraagt 10 % van de koopsom. Als alternatief kan een bankgarantie ter hoogte van dit bedrag worden gesteld. Bespreekt u dit vooraf aan het uitbrengen van uw bieding reeds met uw hypotheekadviseur of bank.

Bedenktijd Koper

De koper die handelt als natuurlijk persoon en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft na het tekenen van de overeenkomst een wettelijk bedenktijd van drie dagen. Deze begint om 00.00 uur op de dag na het ondertekenen van de overeenkomst als koper op die dag een afschrift van de overeenkomst ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.



Onderzoekplicht koper

Informatie over de woning wordt zo nauwkeurig mogelijk geïnventariseerd en samengesteld. De verstrekte gegevens zijn echter indicatief. De koper heeft een onderzoekplicht naar zaken die bij de koop voor hem van belang kunnen zijn. Een koper kan zich niet beroepen op zaken die hij had kunnen waarnemen of die beschikbaar zijn via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een bouwkundige).

Optie

Het begrip 'optie' wordt vaak ten onrechte gebruikt. Voor het vastleggen van een optie is de wettelijke grondslag dat partijen het eens zijn over de voorwaarden van de koop. Hetgeen betekent dat de onderhandelingen reeds hebben plaatsgevonden. Een optie wordt gezien als een soort bedenktijd voor de koper. Het vooraf afspreken van een optie voor een bestaande woning is dus niet mogelijk. Uiteraard kan dit wel voor nieuwbouwwoningen, voorwaarden zoals bijvoorbeeld de prijs zijn dan bekend.

C.V. ketel

Een woning beschikt normaliter over een c.v.-ketel. De ketel kan eigendom zijn van de verkoper. Bij de levering van de woning wordt u dan eigenaar van de c.v.-ketel die in de woning aanwezig is. In sommige gevallen heeft de verkoper de c.v.-ketel gehuurd van een derde partij (bijvoorbeeld Volta of Feenstra). De c.v.-ketel wordt bij levering van de woning dan niet in eigendom overgedragen! De koper neemt de contractuele verplichtingen incl. de betaling van de huur van verkoper over. Indien u de c.v.ketel in eigendom wenst te krijgen of u wenst dat de gehuurde ketel verwijderd wordt dan dient u dit duidelijk vooraf bij het doen van een bod als randvoorwaarden kenbaar te maken.



Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

info@marcmerrymakelaardij.nl

A handwritten signature in white ink, appearing to read 'Merry'.

Het gevoel van thuis in huis



Met een persoonlijke aanpak, enorme drive en gevarieerd woningaanbod staan wij klaar om jouw woonwens te vervullen. Als full-service NVM-makelaarskantoor denken we met jou mee. We staan met een enorme focus voor jou klaar als het gaat om jouw woning. Met onze 21 jaar ervaring in het makelaarsvak in Midden-Limburg helpen we je niet alleen bij de aankoop of verkoop van jouw woning, maar ondersteunen ook bij taxaties, hypotheekaanvraag, verbouwingsadvies en alle juridische zaken. Dit doen we niet alleen, maar ook met een breed scala van onze vertrouwde partners.

Jouw vertrouwde makelaar

Wij zijn Marc en Maartje, bij ons voel je je thuis! Wij weten wat er speelt op de woningmarkt, zijn volledig up-to-date over alle ontwikkelingen en willen jou oprecht helpen. Want jij verdient een fijn (T)huis.



Marc Merry



Maartje Merry



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Bekijk ons gevarieerde woningaanbod



Altijd de beste waarde



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.