



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Moerbeistraat 3, Echt

€ 319.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

COMFORTABEL EN ENERGIEZUINIG WONEN

Ruimte, rust en een luxe afwerking

Een luxe en bijzonder mooi afgewerkte gezinswoning met vier ruime slaapkamers/ royale zolder, een luxe keuken & badkamer, 12 zonnepanelen en sfeervolle tuin met overkapping.

ENERGIELABEL A • KEUKEN 2022 • BADKAMER 2023 • 12 ZONNEPANELEN

Rustig gelegen tegenover een ruim speelveld en toch op korte afstand van het centrum, winkels en het NS-station.

Korte introductie

Welkom aan de Moerbeistraat 3 in Echt: een verzorgde, energiezuinige woning waar u comfortabel kunt wonen zonder eerst te hoeven verbouwen. De verrassend ruime indeling, moderne afwerking en fijne tuin met overkapping maken dit tot een huis waarin u zich snel thuis zult voelen.

Globale indeling

Vanuit de hal loopt u door naar een lichte leefruimte met een speelse indeling en een prettige verbinding met de tuin. Wonen, koken en tafelen sluiten hier op een natuurlijke manier op elkaar aan, terwijl iedere plek toch een eigen sfeer behoudt.

Boven vindt u rust en ruimte voor het hele gezin. De eerste verdieping is comfortabel ingericht en de vaste trap naar de royale zolder maakt het huis extra veelzijdig. Een fijne basis die gemakkelijk meegroeit met veranderende woonwensen.

Tuin en berging

De achtertuin is mooi aangelegd en ligt op het noordwesten. Hier geniet u gedurende de gehele dag van de zon, terwijl de besloten inrichting veel privacy biedt. Direct aan de woning bevindt zich een luxe aluminium overkapping: een comfortabele plek om beschut buiten te zitten en het buitenseizoen te verlengen.



Verder beschikt de tuin over een ruime berging, meerdere prieeltjes en een vrije achterom. Daarmee is er volop plaats voor fietsen, tuingereedschap, hobbyspullen en verschillende zitplekken.

Tot slot

Moerbeistraat 3 is een instapklare en energiezuinige woning met een verrassend complete indeling. De moderne keuken en badkamer, drie á vier ruime slaapkamers, de royale zolder, 12 zonnepanelen en de verzorgde tuin met overkapping vormen samen een aantrekkelijk geheel. Een huis waar u meteen comfortabel kunt gaan wonen!

Kom kijken en ervaar zelf hoe prettig ruimte, rust en bereikbaarheid hier samenkomen.

Belangrijke mededeling

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van de door de opdrachtgever verstrekte informatie. Alle maten, opbrengsten, bedragen, jaartallen en technische gegevens zijn indicatief. Aan deze tekst kunnen geen rechten worden ontleend. Kopers wordt geadviseerd relevante gegevens, installaties, huurcontracten, bouwkundige mogelijkheden en vergunningen zelfstandig te (laten) verifiëren.

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

Begane grond

Hal.

Via de entree komt u in de hal met toegang tot het recent gerenoveerde toilet, de meterkast en de woonkamer. De meterkast is in 2022 vernieuwd en beschikt over 12 groepen.

Toiletruimte.

De separate toiletruimte is recent gerenoveerd en heeft een moderne, verzorgde afwerking.

Woonkamer.

De ruime woonkamer heeft een speelse Z-vorm, waardoor op natuurlijke wijze verschillende woonfuncties ontstaan. Er is volop plaats voor een comfortabele zithoek en een royale eettafel. Een praktische trapkast biedt extra bergruimte. De aanwezige airconditioning uit 2022 kan zowel koelen als verwarmen. De begane grond is afgewerkt met een PVC-clickvloer uit 2022.

Open keuken.

De moderne open keuken uit 2022 sluit mooi aan op de woonkamer. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Een close-in boiler levert snel warm water. Vanuit de keuken is er een prettige verbinding met de achtertuin.

Eerste verdieping

Overloop.

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De verdieping heeft een betonnen vloer met een PVC-clickvloer uit 2022. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++-glas en horren. Bij de slaapkamers zijn elektrisch bedienbare rolluiken uit 2024 aangebracht.

Slaapkamers.

Op deze verdieping bevinden zich drie goed bemeten slaapkamers. De kamers zijn flexibel in te richten als hoofdslaapkamer, kinderkamer, logeerkamer of rustige thuiswerkplek.

Badkamer.

De luxe, moderne badkamer is in 2023 volledig vernieuwd. De ruimte beschikt over een ligbad met douchevoorziening, een toilet en een grote wastafel met bijpassend meubel.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de ruime tweede verdieping. Het grote dakraam uit 2024 zorgt voor een prettige lichtinval. De zolder heeft een betonnen vloer en een houten dakbeschot met isolatie. Dankzij de royale maatvoering kan hier desgewenst een vierde slaapkamer worden gerealiseerd.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Ook staat hier de gehuurde Remeha Tzerra Ace 28C HR-combiketel uit 2019 opgesteld.



Algemeen

De woning is gebouwd in 1980 en beschikt over energielabel A. Daarmee is niet alleen sprake van een comfortabel huis, maar ook van een woning die op het gebied van energiezuinigheid goed met haar tijd is meegegaan.

Op het dak liggen twaalf zonnepanelen met een vermogen van 395 Wp per paneel. Samen vertegenwoordigen deze een totaal opgesteld vermogen van 4.740 Wp. De zonnepanelen dragen daarmee bij aan een lager elektriciteitsverbruik en gunstigere maandelijkse energielasten.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een Remeha Tzerra Ace 28C HR-combiketel uit 2019. De cv-ketel wordt gehuurd voor een bedrag van € 37,71 per maand. Het bijbehorende contract is beschikbaar en kan door de koper worden overgenomen. De vaste contractperiode is inmiddels verstreken, waardoor het contract volgens opgave ook kan worden beëindigd.

In 2022 is de meterkast vernieuwd en uitgebreid naar twaalf groepen. In datzelfde jaar is de keuken volledig vernieuwd. De keuken heeft een moderne uitstraling en is voorzien van een close-in boiler, waardoor snel warm water beschikbaar is.

Ook de afwerking van de vloeren is in 2022 aangepakt. Zowel de begane grond als de eerste verdieping heeft een betonnen vloer. Beide woonlagen zijn afgewerkt met moderne en onderhoudsvriendelijke PVC-clickvloeren, die de woning een rustige en samenhangende uitstraling geven.

Voor extra wooncomfort is op de begane grond in 2022 airconditioning geplaatst. Deze installatie kan niet alleen koelen, maar ook verwarmen. Hierdoor kan de temperatuur in de woonkamer gedurende het hele jaar snel en gericht worden geregeld.

De badkamer is in 2023 volledig vernieuwd en uitgevoerd in een moderne, luxe stijl. Hierdoor sluit het sanitair goed aan bij de overige vernieuwingen die de afgelopen jaren in de woning zijn doorgevoerd. Het toilet is in 2026 zelfs nog op fraaie wijze vernieuwd.

In 2024 zijn aan de voorzijde van de begane grond en bij de slaapkamers op de eerste verdieping elektrisch bedienbare rolluiken aangebracht. De rolluiken zorgen voor extra privacy, verduistering en comfort tijdens warme zomerdagen.

De geheel woning is voorzien van hardhouten kozijnen met HR++-beglazing. Deze beglazing draagt bij aan een goede isolerende werking en een aangenaam binnenklimaat. De ramen op de bovenverdieping zijn bovendien voorzien van horren.

De tweede verdieping is uitgevoerd met een houten dakbeschot dat van isolatie is voorzien. In 2024 is hier een groot dakraam geplaatst, waardoor de zolder veel natuurlijk licht ontvangt. In combinatie met de vaste trap en de betonnen vloer is hierdoor een praktisch bruikbare verdieping ontstaan. De ruimte kan worden gebruikt als bergzolder, wasruimte, hobbykamer of thuiswerkplek. Ook het realiseren van een vierde slaapkamer behoort tot de mogelijkheden.

Vraagprijs

€ 319.000,-- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 319.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1980
Soort	Eengezinswoning
Type	Tussenwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	108 m ²
Perceel	170 m ²
Inhoud	355 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	--

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Fraai aangelegd
Ligging	Noordwest
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energielabel	A
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Openbaar parkeren

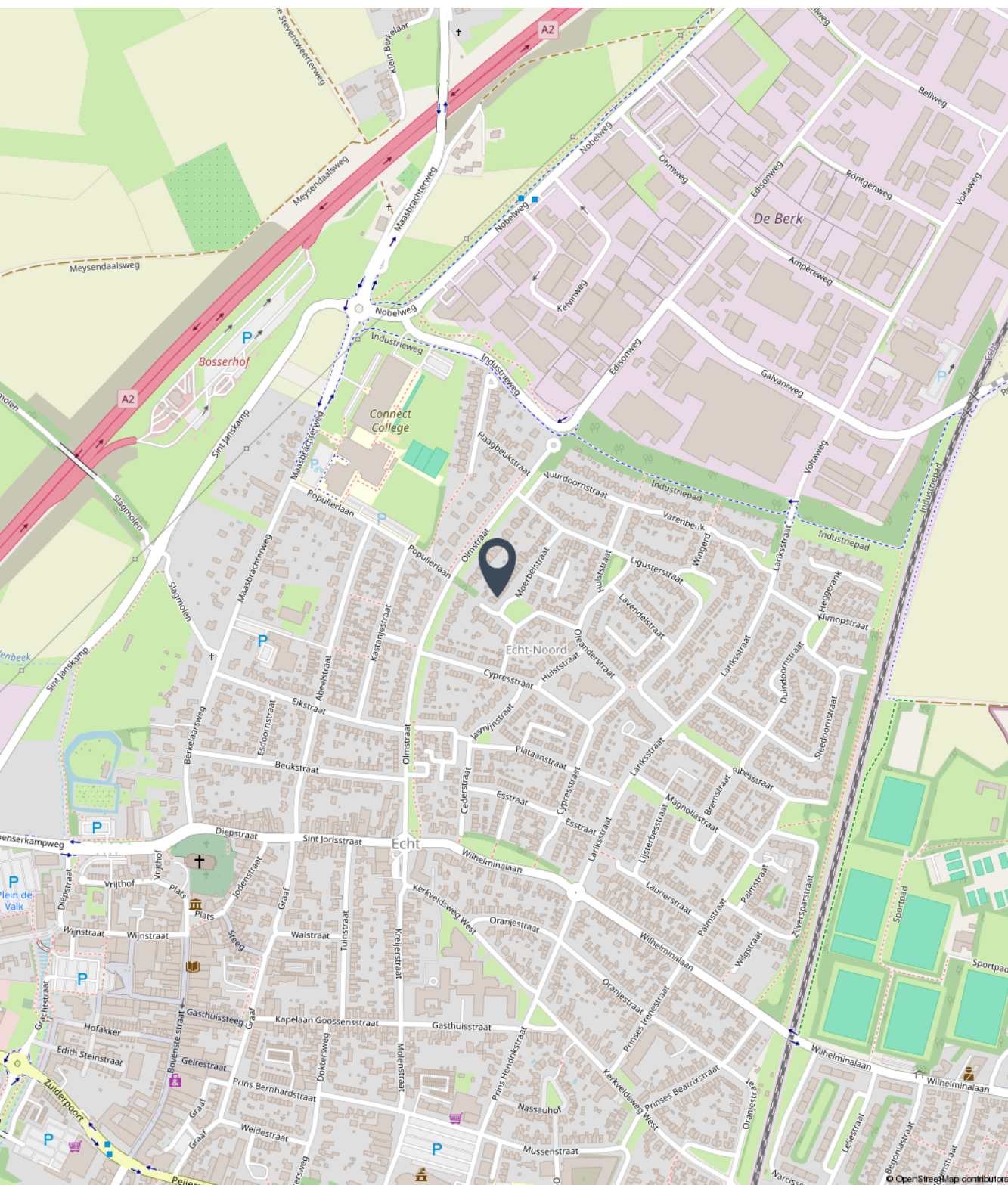


De ligging

Rustige ligging, schuin tegenover een ruim speelveld. Kinderen kunnen dichtbij huis spelen en vanuit de woning is er een aangenaam gevoel van ruimte. Tegelijkertijd bevinden diverse dagelijkse voorzieningen en het gezellige centrum van Echt zich op korte afstand. Verschillende winkels liggen letterlijk om de hoek. Het NS-station van Echt is op loopafstand gelegen. Ook scholen en sportverenigingen bevinden zich in de directe omgeving. Station Echt ligt aan de spoorlijn tussen Maastricht en Venlo. Ook met de auto is de bereikbaarheid uitstekend. De provinciale weg N276 en de autosnelwegen A2 en A73 zijn snel bereikbaar en zorgen voor goede verbindingen richting onder meer Maastricht, Eindhoven, Venlo en de Duitse regio.

Locatie

Moerbeistraat 3
6101 BW Echt





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





































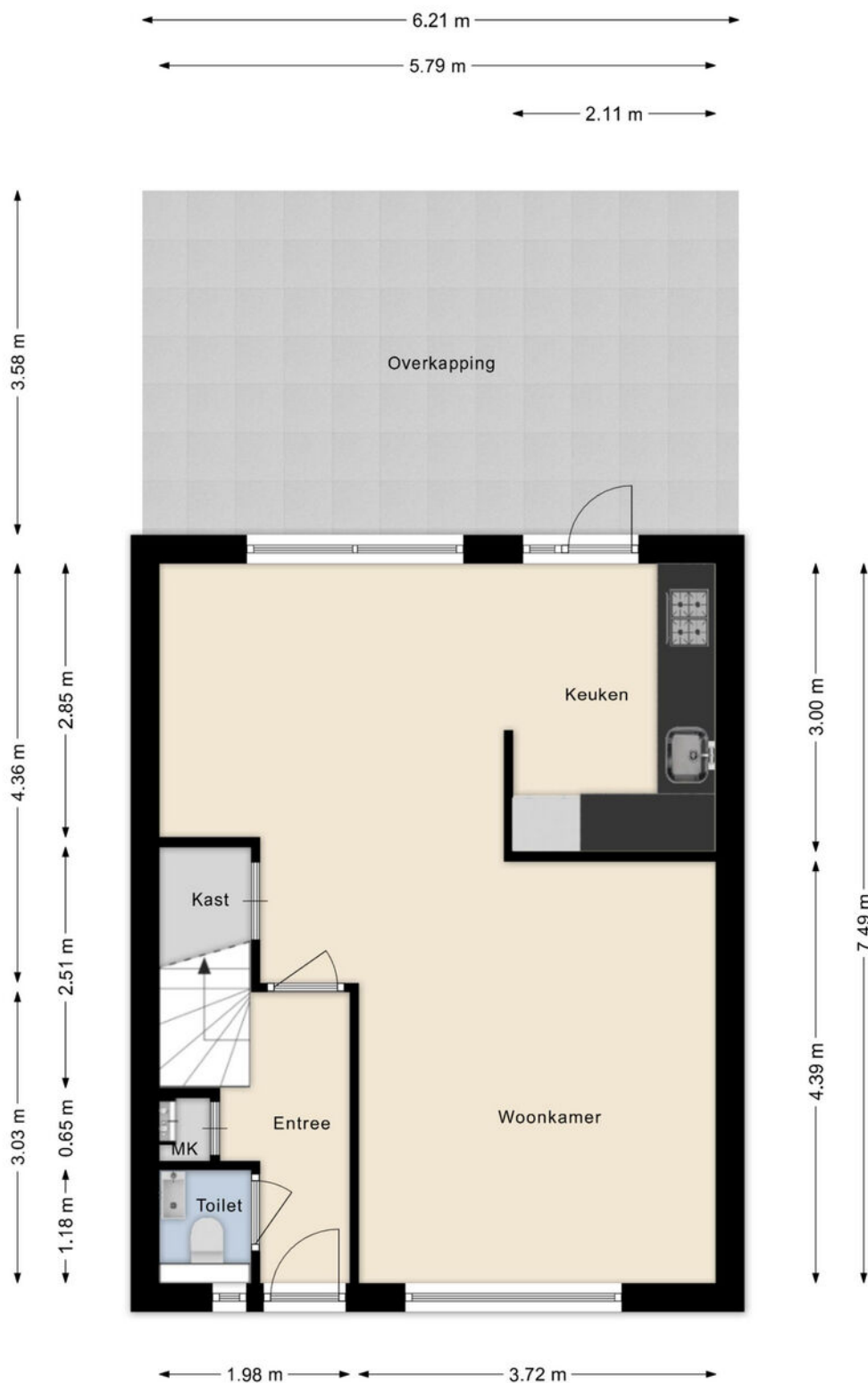






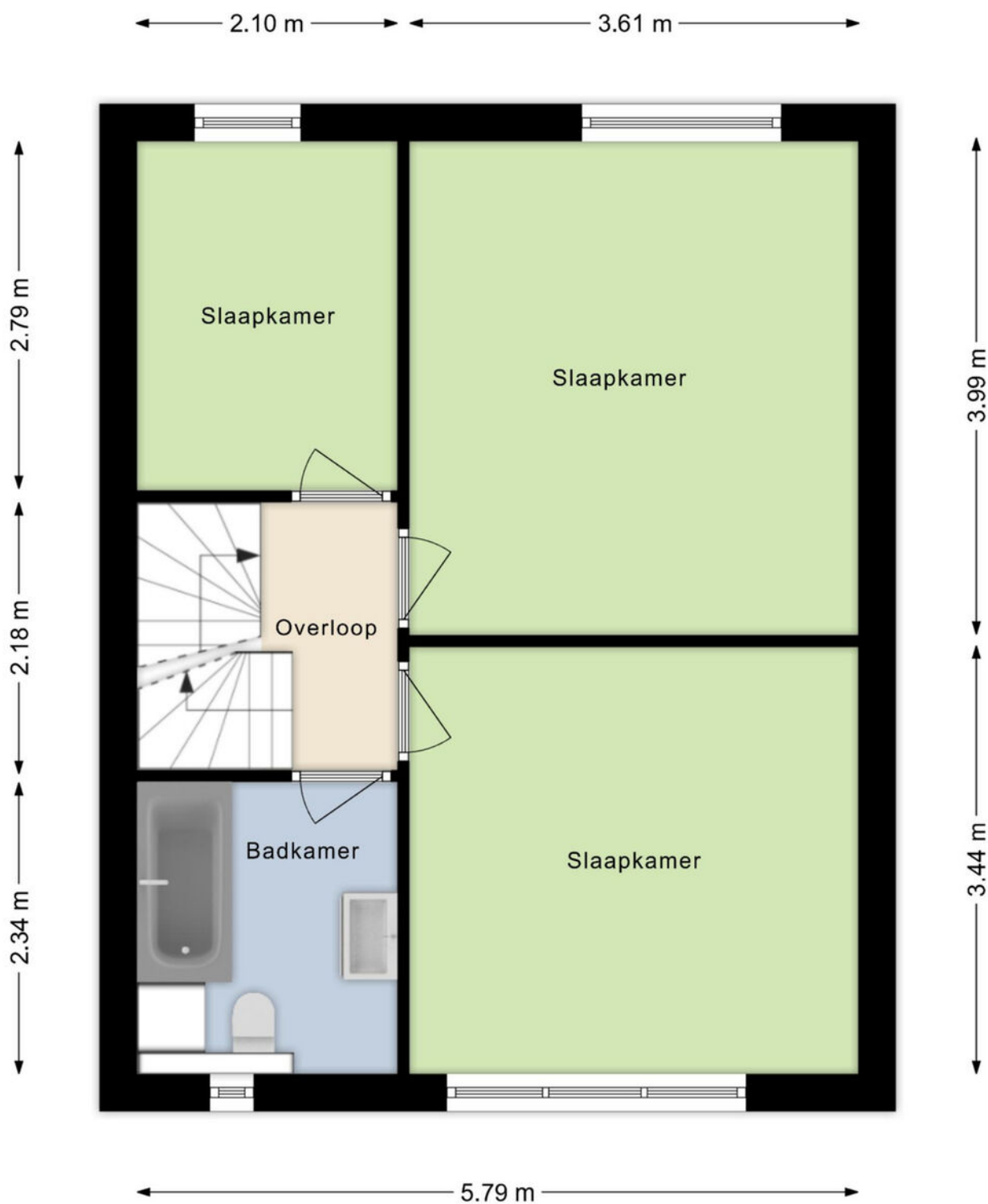


Begane grond



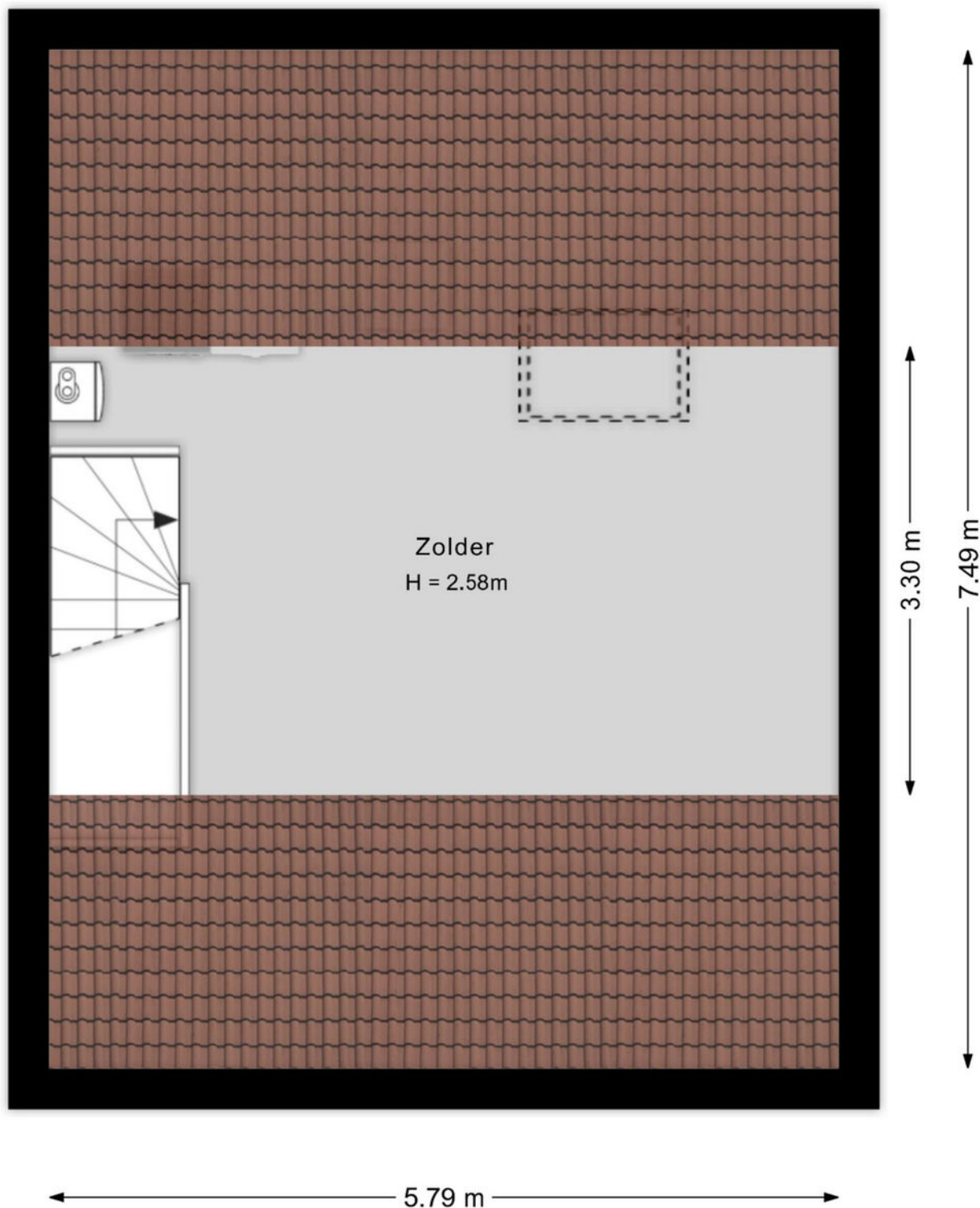


Eerste verdieping



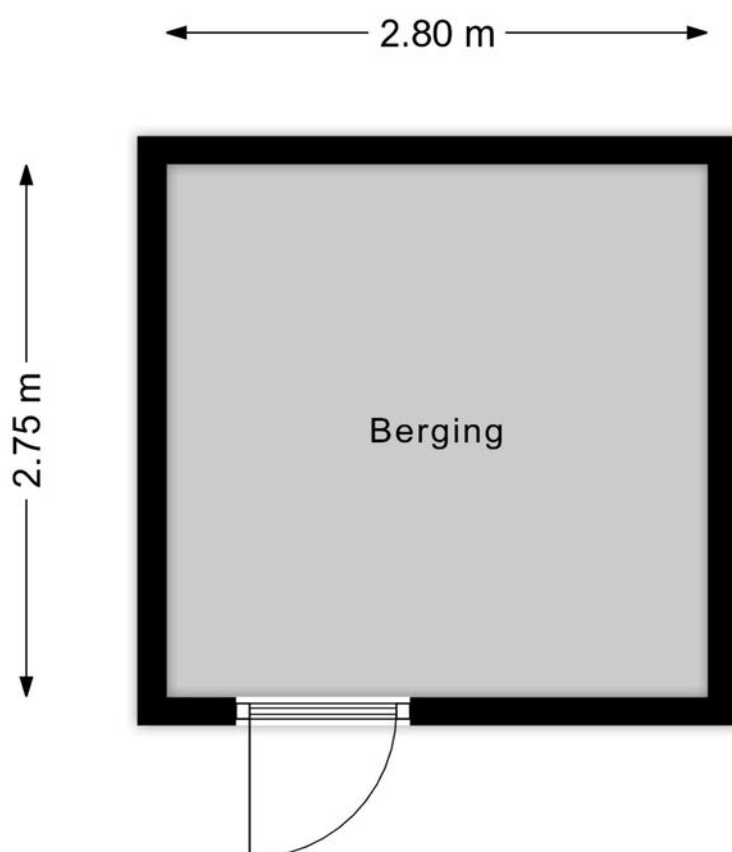


Tweede verdieping





Berging

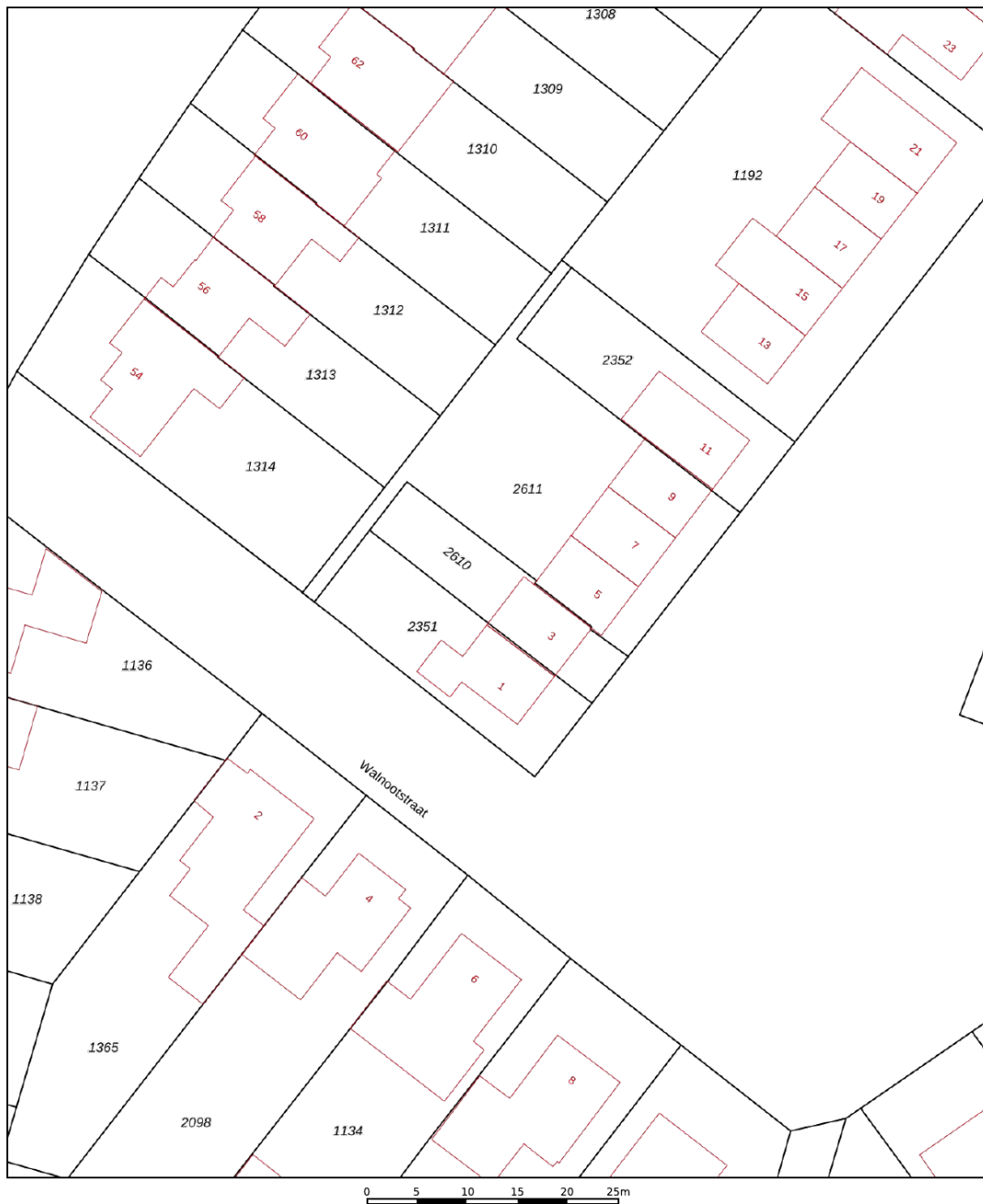




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Moerbeistraat 3



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 januari 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Echt

Sectie M

Perceel 2610

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.

kadaster



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

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.