



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Rozenstraat 32, Echt

€ 339.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Deze verrassend ruime en grotendeels gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning met nieuwe aanbouw en garage is gelegen op een royaal perceel van 349 m² op een rustige en prettige locatie in Echt. De woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig verbouwd en verduurzaamd, waardoor je hier geniet van eigentijds wooncomfort, veel leefruimte en diverse gebruiksmogelijkheden.

Globale indeling

Via de hal betreed je een verzorgde en vernieuwde woning waar de moderne afwerking direct in het oog springt. De leefruimte bestaat uit een royale woonkamer met open keuken en een stijlvolle aanbouw aan de achterzijde (totaal circa 57 m²). Dankzij de grote glazen puien met schuifdeuren ontstaat een fraaie verbinding met de tuin en valt er veel natuurlijk licht binnen.

De bovenverdieping heeft een frisse en moderne uitstraling door het vernieuwde stucwerk en de hedendaagse afwerking. Hier bevinden zich drie slaapkamers en een ruime badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een praktische bergzolder. Buiten tref je een diepe achtertuin die nog volledig naar eigen wens kan worden ingericht.



Tuin

De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en heeft een diepte van circa 18,5 meter. Hiermee biedt de tuin volop mogelijkheden voor het creëren van een heerlijke buitenruimte. De basis is aanwezig, maar verdere aanleg en inrichting dienen nog te worden uitgevoerd, zodat je hier geheel naar eigen smaak een droomtuin kunt realiseren.

Garage

De woning beschikt over een eigen achterom en een praktische combinatie van oprit en ruime inpandige garage. De garage is royaal van formaat en voorzien van dubbele openslaande deuren, een loopdeur naar de tuin en aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is de ruimte volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en strak afgewerkt met glad stucwerk, waardoor deze multifunctioneel inzetbaar is.

Disclaimer

Onze presentatiebrochures worden met grote zorg samengesteld. Aan eventuele afwijkingen 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

Parterre

Entree/hal met vernieuwde meterkast, praktische trapkast, trapopgang en toegang tot een luxe afgewerkt toilet. De royale woonkamer staat in open verbinding met de keuken en de aanbouw aan de achterzijde. De aanbouw vormt een volwaardige uitbreiding van de leefruimte en beschikt over een grote glazen pui met schuifdeuren, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De open keuken (2023) is luxe uitgevoerd en vormt het centrale hart van de woning. De keuken beschikt over een kookeiland met inductiekookplaat en geïntegreerde BORA-afzuiging. Verder is de keuken voorzien van een vaatwasser, Quooker, oven, combi-oven, koelkast en separate vrieskast.

Garage

De inpandige garage is vergroot en hoogwaardig afgewerkt met strak stucwerk. De ruimte beschikt over dubbele openslaande deuren, een loopdeur naar de tuin en aansluitingen voor witgoedapparatuur. De garage is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming en multifunctioneel te gebruiken. De oprit biedt ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Eerste verdieping

Overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De verdieping is grotendeels vernieuwd en afgewerkt met strak stucwerk en kunststof kozijnen met HR++ beglazing.

Alle slaapkamers zijn voorzien van elektrische vloerverwarming, wat bijdraagt aan extra comfort.

De badkamer is ruim van opzet maar eenvoudig uitgevoerd en biedt mogelijkheden voor modernisering naar eigen smaak. De huidige indeling bestaat uit een ligbad, douche, toilet en wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare ruime bergzolder.

Algemeen

De woning, oorspronkelijk gebouwd in 1964, is gelegen op een ruim perceel van 349 m² en is in de afgelopen jaren uitgebreid, grotendeels gemoderniseerd en verduurzaamd. In de periode 2022-2023 zijn onder meer een royale aanbouw en inbandige garage gerealiseerd. Tevens is de volledige elektrische installatie vernieuwd, inclusief de meterkast, wat zorgt voor een veilige en moderne basis.

Ook op het gebied van isolatie is veel geïnvesteerd. In 2024 zijn zowel de spouwmuren als het dak geïsoleerd en de gehele woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing.. Bij de aanleg van de nieuwe begane grondvloer in 2023 is tevens vloerisolatie aangebracht. Op de begane grond zorgt de vloerverwarming (via cv) in de woonkamer, hal en garage voor extra comfort. De slaapkamers zijn ieder voorzien van elektrische vloerverwarming. Daarnaast is de woning grotendeels afgewerkt met strak nieuw stucwerk. Verder zijn in 2024 tien zonnepanelen geplaatst met een vermogen van 450 Wp per paneel, goed voor een totaal vermogen van 4.640 Wp. De woning wordt verwarmd middels een gehuurde ATAG A244EC cv-ketel uit 2016, welke in mei 2026 nog is onderhouden. De luxe open keuken uit 2023 vormt een echte blikvanger en is uitgevoerd met een kookeiland en hoogwaardige inbouwapparatuur.

Vraagprijs

€ 339.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 339.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	110 m ²
Perceel	349 m ²
Inhoud	508 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidoost
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	
---------------	--

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel (gehuurd)
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



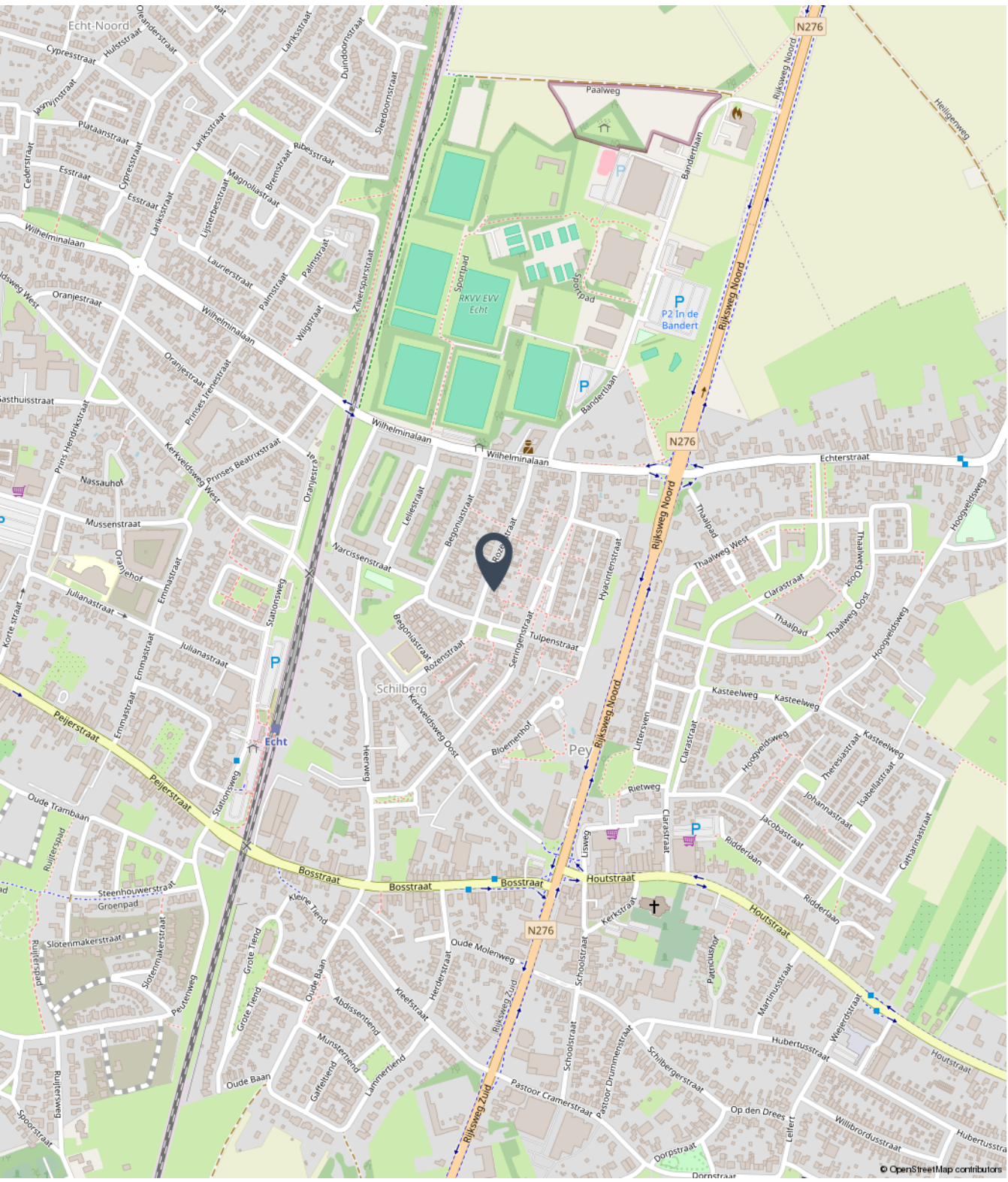
De ligging

De woning is gelegen in een rustige en kindvriendelijke woonwijk nabij het centrum van Echt. Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportverenigingen bevinden zich in de directe omgeving. Ook het NS-station ligt op korte afstand en biedt uitstekende verbindingen.

Daarnaast zijn de N276 en de autosnelwegen A2 en A73 snel bereikbaar, waardoor steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf binnen circa 30 tot 45 minuten bereikbaar zijn.

Locatie

Rozenstraat 32
6101 NC 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



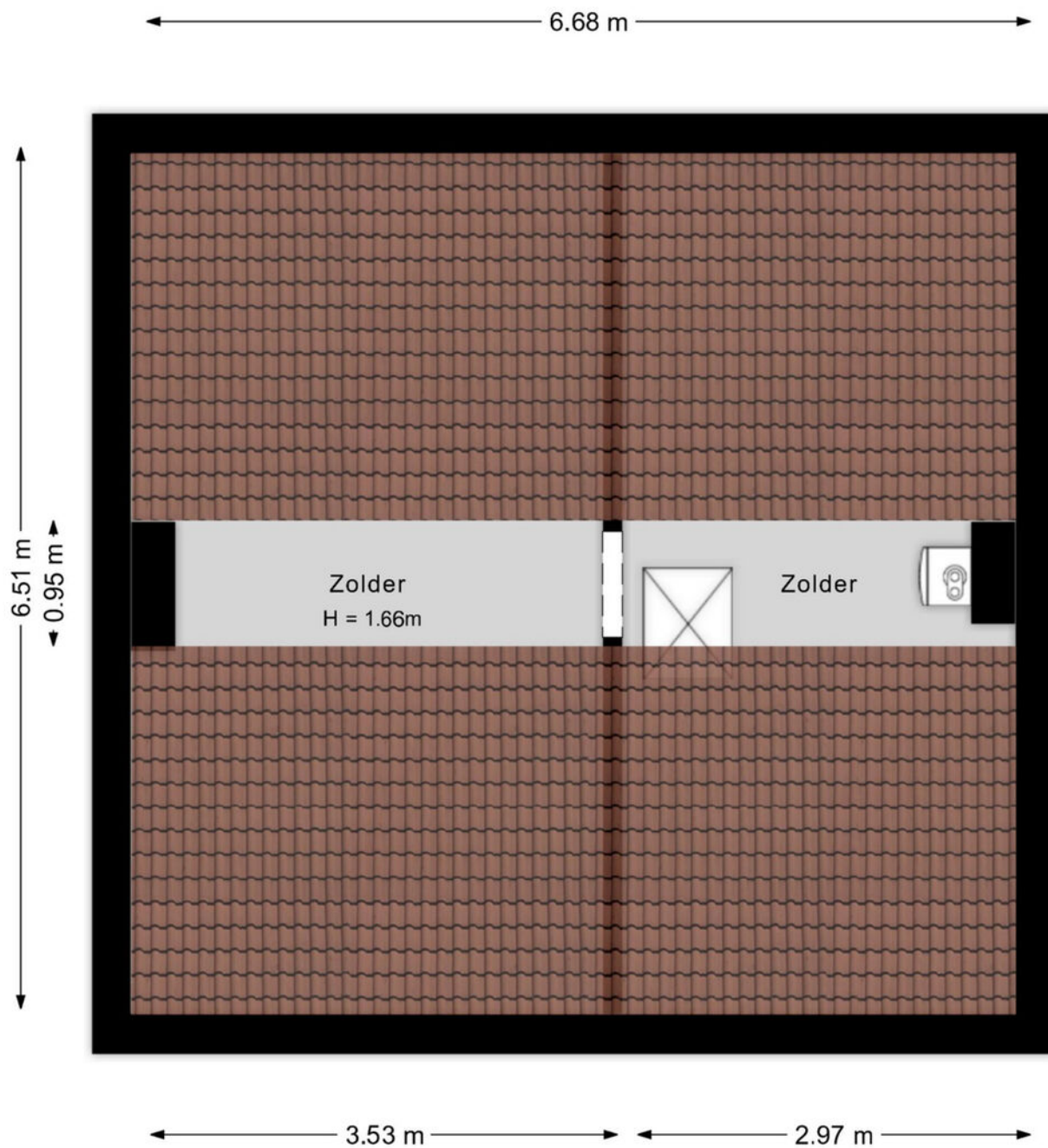


Eerste verdieping



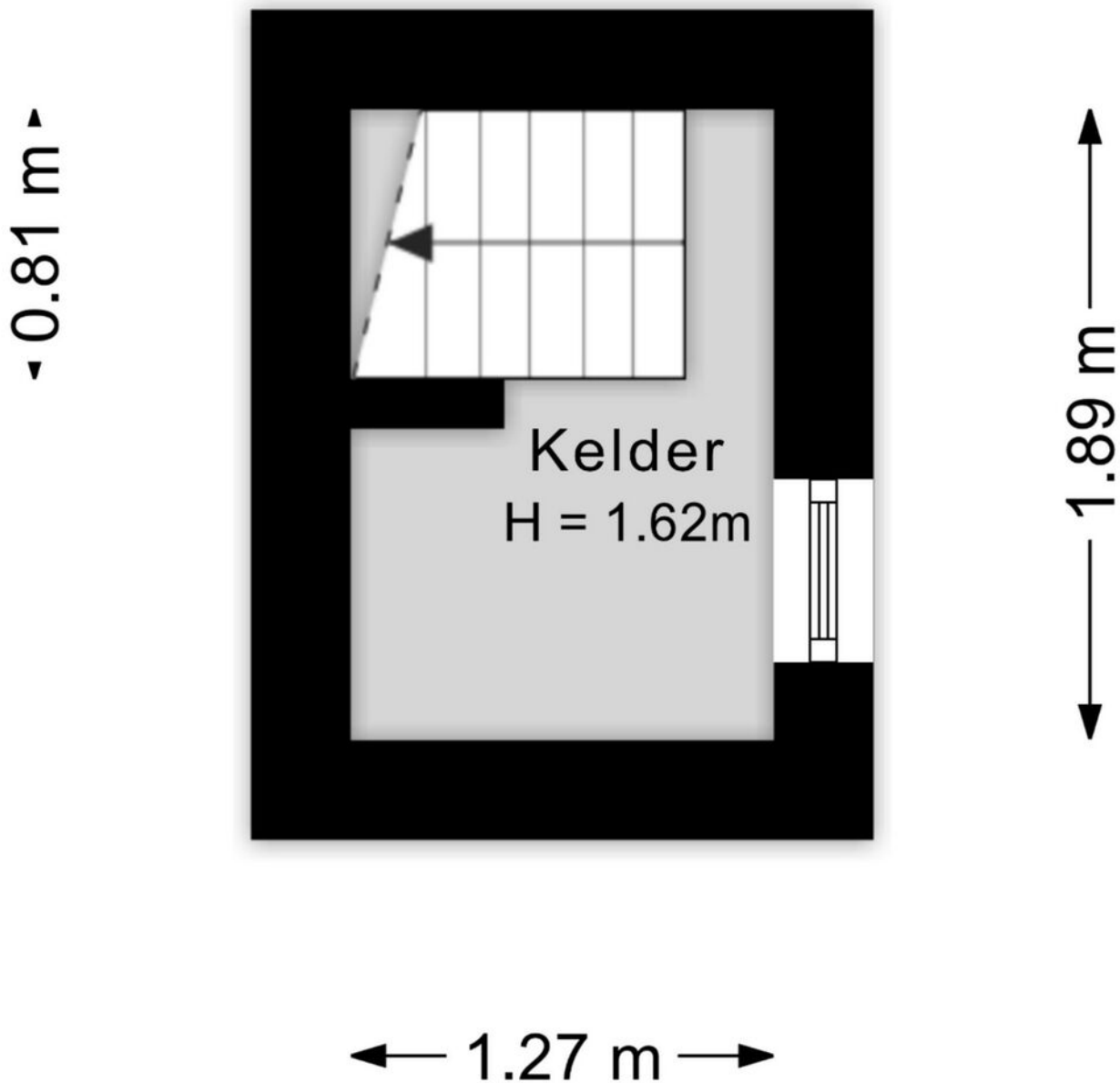


Bergzolder





Provisiekelder






Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstr. 32 Echt



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Echt
	Huisnummer	Sectie		K
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		1261
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				



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

Handwritten signature in white ink.

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.