



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Drs J. Lebensstraat 3, Roosteren

€ 399.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Deze verrassend ruime (147m<sup>2</sup> wonen | 580m<sup>3</sup>), goed onderhouden & luxe afgewerkte vrijstaande, met inpandige garage geschakelde woning is een buitenkans voor wie op zoek is naar comfort, ruimte en privacy. De woning beschikt onder andere over een fraaie aanbouw, (mogelijk) 3 volwaardige slaapkamers en een luxe en moderne keuken én badkamer. Gelegen op een mooi perceel van 402 m<sup>2</sup> met een gedeeltelijk vrije ligging aan de achterzijde, geniet je hier van rust, privacy en een heerlijke woonomgeving.

Een fraaie woning op een prachtige locatie – hier is het écht genieten!

## **Globale indeling**

Bij binnenkomst ervaar je direct de ruimte en het verzorgde karakter van deze woning. Vanuit de hal wandel je door naar de sfeervolle living waar licht en comfort centraal staan. Grote raampartijen en schuifpuien zorgen voor een prettige verbinding met buiten. Aansluitend bevindt zich de royale tuin-/zitkamer: een heerlijke plek waar je het hele jaar door kunt ontspannen en genieten van het uitzicht op de tuin. De living en tuinkamer zijn tezamen ca. 53m<sup>2</sup> groot.

Aan de voorzijde ligt de open keuken (14m<sup>2</sup>) met eethoek, modern en luxe uitgevoerd en praktisch ingedeeld.

Op de verdieping tref je momenteel twee/ voorheen drie ruime slaapkamers, een aparte dressing, fijne berging en een luxe, recent vernieuwde badkamer aan. Alles is met zorg afgewerkt en straalt kwaliteit uit.

Op de begane grond zijn aanvullende een praktische bijkeuken, ruime inpandige garage (31m<sup>2</sup>) en berging/ hobbyruimte (18m<sup>2</sup>) aanwezig. Volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of eventueel zelfs gelijkvloers wonen.



### **Tuin en berging**

De achtertuin is een absolute meerwaarde van deze woning. Gelegen op het zuidwesten geniet je hier van een optimale bezonning. Door de gunstige ligging en de gedeeltelijke vrije achterzijde ervaar je veel privacy.

Het terras nodigt uit tot lange zomeravonden en ontspannen momenten. Daarnaast is er een brede zijdoorgang, wat zorgt voor extra praktische toegankelijkheid.

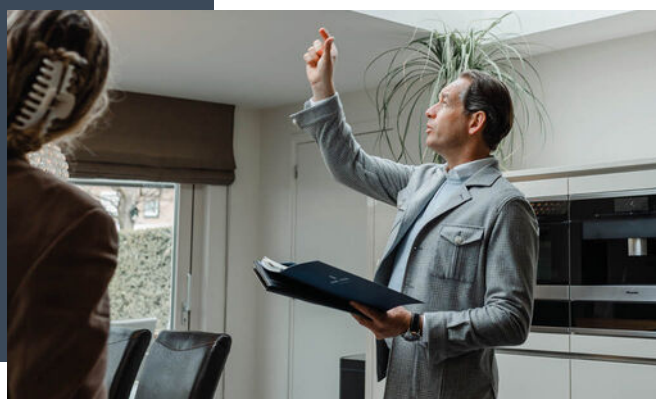
Een bezichtiging van deze prettige en complete woning is absoluut de moeite waard. Laat je verrassen door de ruimte, het comfort en de fijne ligging!

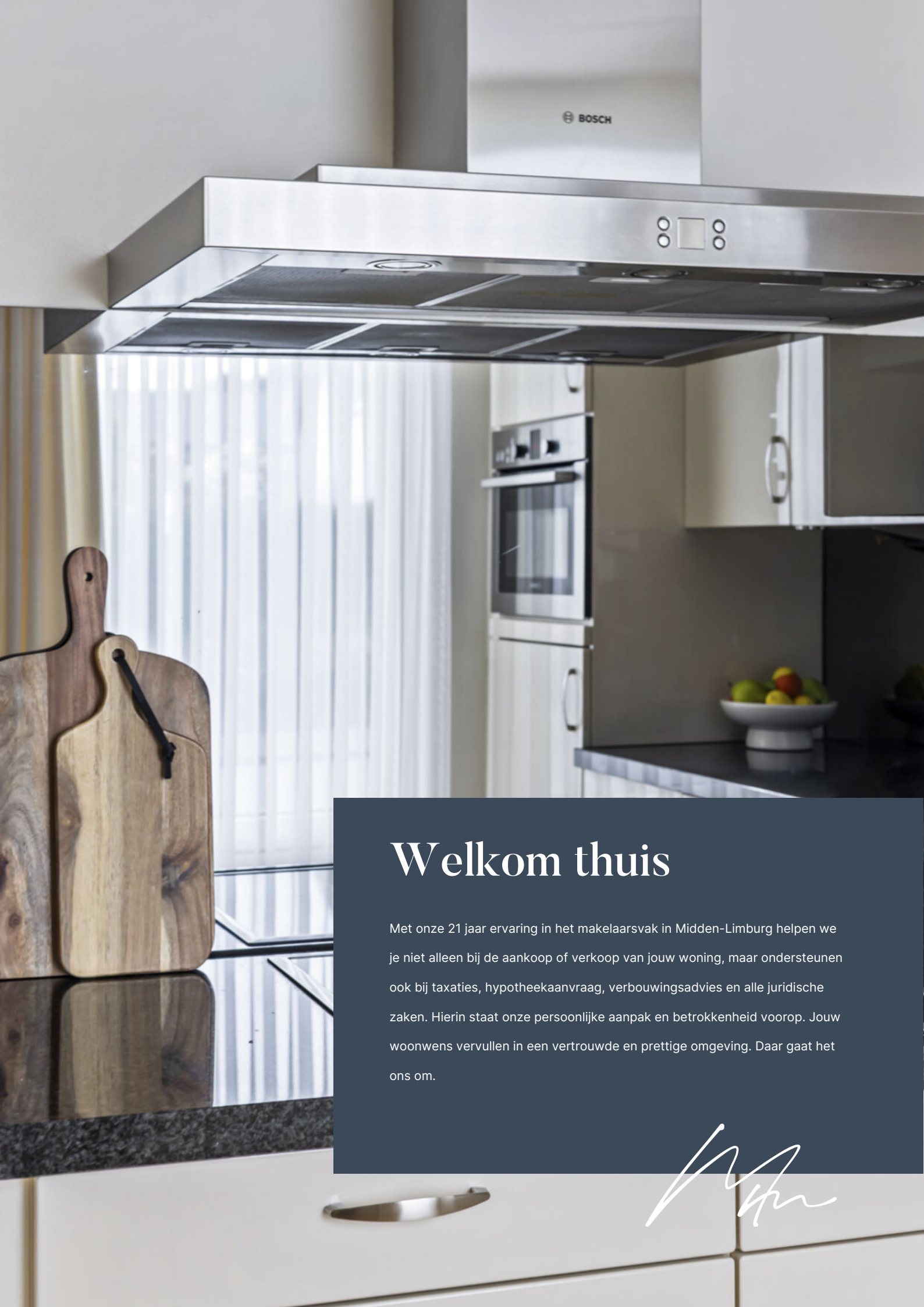
Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen in de verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

[info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto: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.

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



# De indeling

## **Begane grond**

Ruime hal/entree met meterkast, garderobe, trapopgang en toegang tot het moderne gastentoilet. De sfeervolle woonkamer is voorzien van een fraaie houtlook laminaatvloer en airconditioning. Dankzij de grote raampartijen en schuifpuien is er veel lichtinval en een directe verbinding met de tuin.

De aangrenzende tuin-/zitkamer is een absolute eyecatcher: een royale, verwarmde ruimte met lichtstraat (voorzien van screen) en openslaande deuren naar de tuin. Dit is zonder twijfel één van de fijnste plekken in huis.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken met eethoek. De keuken (2015) is modern en luxe uitgevoerd met een granieten werkblad en diverse inbouwapparatuur zoals een keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combioven.

Via een praktisch tussenportaal/bijkeuken is de inpandige garage bereikbaar. Hier bevinden zich een keukenopstelling, inbouwkasten en aansluitingen voor witgoed.

## **Garage en berging**

De verwarmde garage is voorzien van een tegelvloer en twee houten toegangsdeuren. Vanuit hier is er toegang tot een ruime, lichte berging met uitzicht op de tuin.

## **Eerste verdieping**

Overloop met toegang tot twee (dit waren voorheen drie) ruime slaapkamers, een aparte dressing en de moderne badkamer (2024). Door het plaatsen van een tussenwand kunnen snel een eenvoudig weer drie slaapkamers worden gecreëerd.

De slaapkamers zijn ruim van opzet, waarvan één voorzien is van airconditioning. De dressing biedt extra comfort en opbergruimte.

De badkamer is in 2024 vernieuwd, strak en neutraal afgewerkt en beschikt over een inloopdouche, toilet en wastafel met meubel.

De gehele verdieping is afgewerkt met een luxe pvc-vloer. Daarnaast is er een aparte berging met opstelling van de CV-ketel, die tevens als extra opslagruimte dient.

# Algemeen

Deze vrijstaande, met inpandige garage geschakelde woning is oorspronkelijk gebouwd in 1978 en verkeert in een bijzonder goede staat van onderhoud. In de afgelopen jaren is de woning op diverse belangrijke punten gemoderniseerd en verbeterd, waardoor deze direct comfortabel te bewonen is.

De woning beschikt over een degelijke bouwkwaliteit en is voorzien van deels houten en deels kunststof kozijnen, grotendeels uitgerust met isolerende HR++ beglazing. Daarnaast zijn op diverse plaatsen rolluiken aanwezig, wat bijdraagt aan zowel comfort als privacy.

Ook op technisch vlak is de woning goed bijgehouden. Zo zijn de meterkast en de verwarmingsinstallatie vernieuwd. De CV-ketel betreft een Nefit Topline (2016), welke zorgt voor een efficiënte en betrouwbare verwarming van de woning. De badkamer is recent in 2024 vernieuwd en de keuken is in 2015 volledig nieuw uitgevoerd in een moderne en luxe stijl met hoogwaardige materialen en inbouwapparatuur.



Daarnaast is het gastentoilet is in recente jaren gemoderniseerd. Verder is de woning deels voorzien van airconditioning, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

De inpandige garage is verwarmd en beschikt over twee houten toegangspoorten, aansluitingen voor witgoed en extra bergruimte dankzij een keukenblok en vaste kasten.

Kortom: een solide gebouwde woning die met zorg is onderhouden en waarbij comfort, functionaliteit en duurzaamheid op een prettige manier samenkomen.

## Vraagprijs

€ 399.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 399.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

## Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1977
Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Hr glas

## Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	147 m <sup>2</sup>
Perceel	402 m <sup>2</sup>
Inhoud	580 m <sup>3</sup>

## 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	Zuidwest
Achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein



## De ligging

De woning is gelegen in Roosteren, een charmant kerkdorp in de gemeente Echt-Susteren met circa 1.400 inwoners. De omgeving kenmerkt zich door rust, groen en een gemoedelijke sfeer.

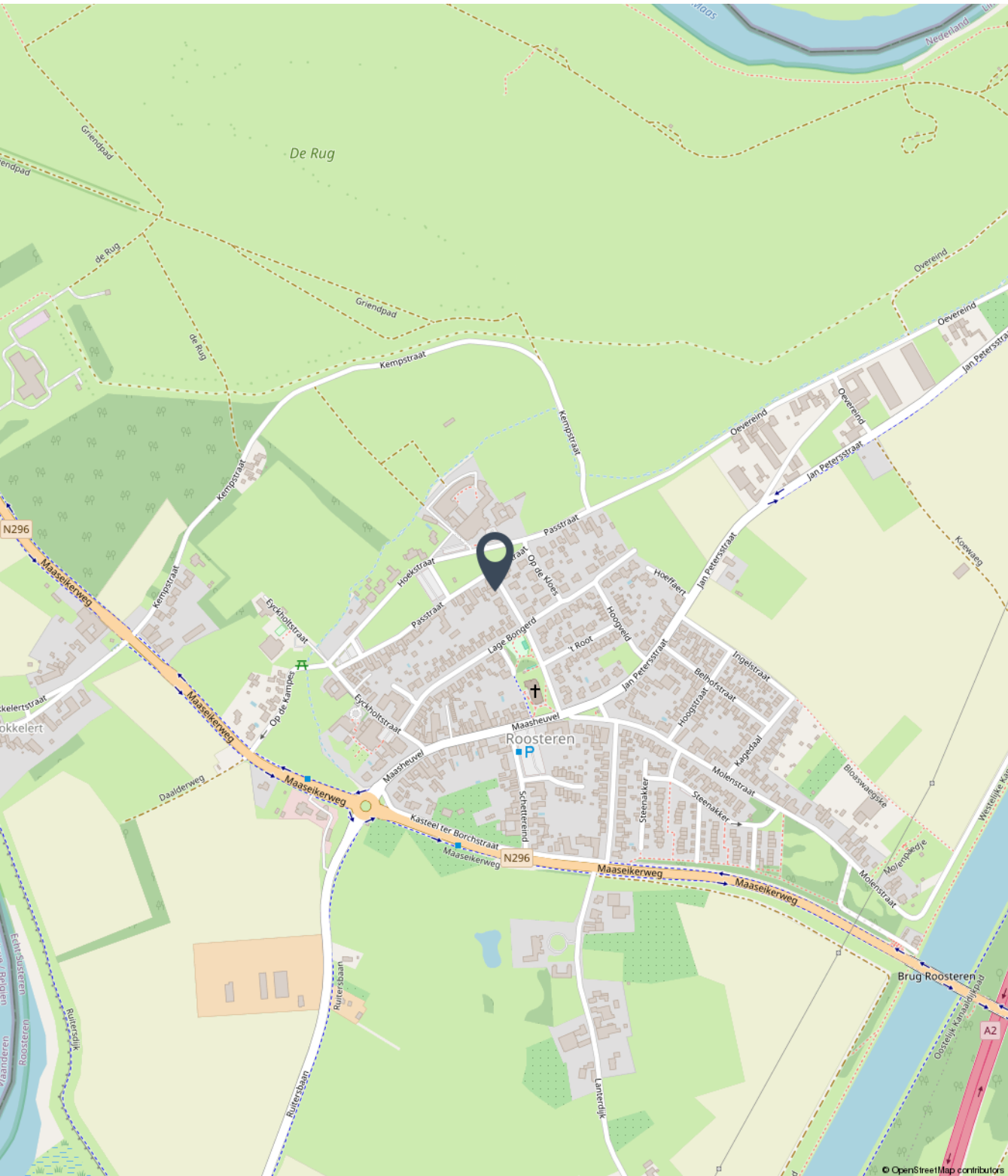
Op loopafstand vind je diverse voorzieningen en een pittoresk marktplein.

Daarnaast is de ligging bijzonder gunstig: via de nabijgelegen uitvalswegen (N276, A2 en A73) zijn steden zoals Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf snel en eenvoudig bereikbaar.

Echt-Susteren staat bekend om haar unieke ligging in het smalste stukje van Nederland, waar natuur, cultuur en bourgondisch genieten samenkomen. Hier heb je het goede leven letterlijk binnen handbereik.

# Locatie

Drs J. Lebensstraat 3  
6116 BM Roosteren





# 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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617







































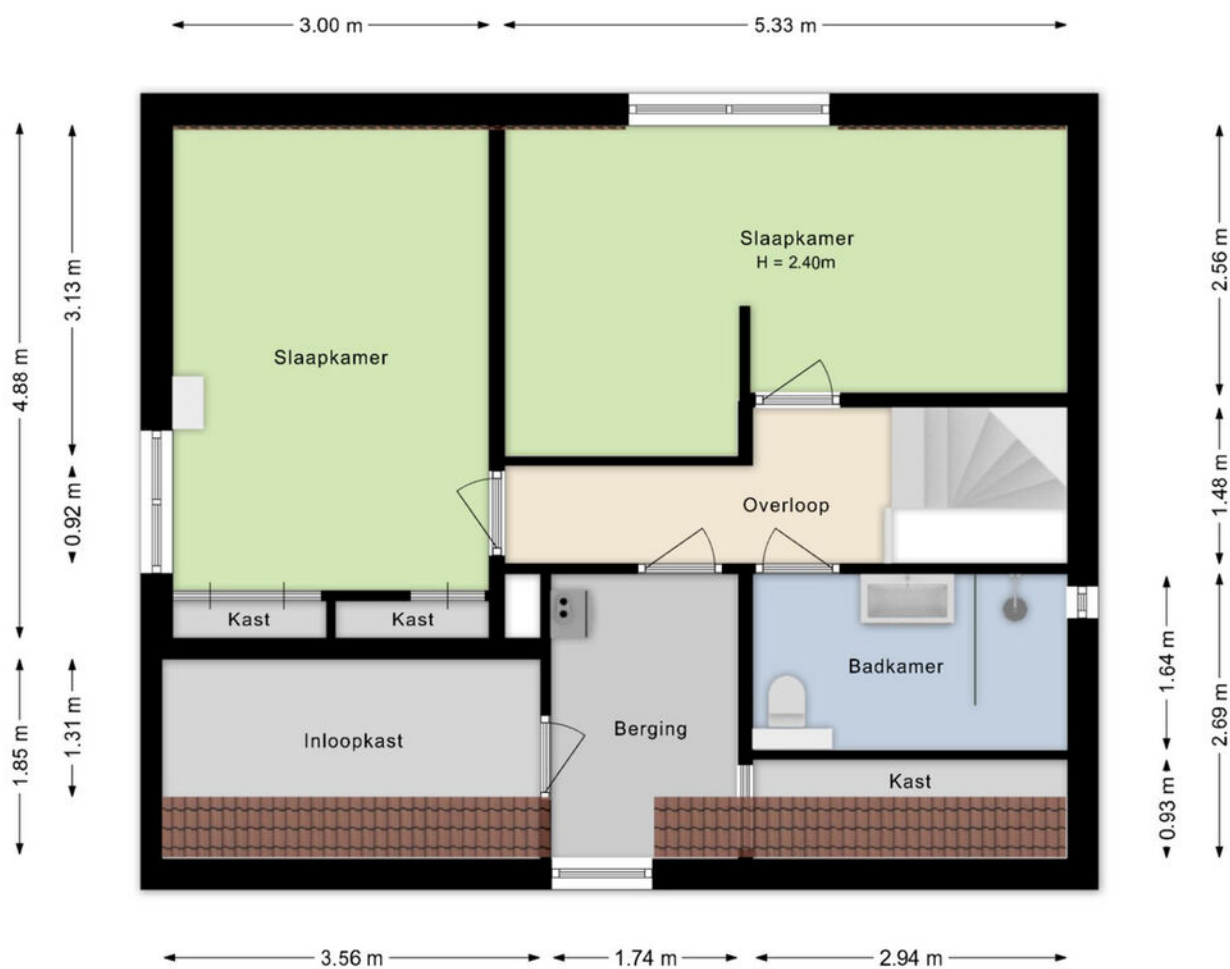


# Begane grond



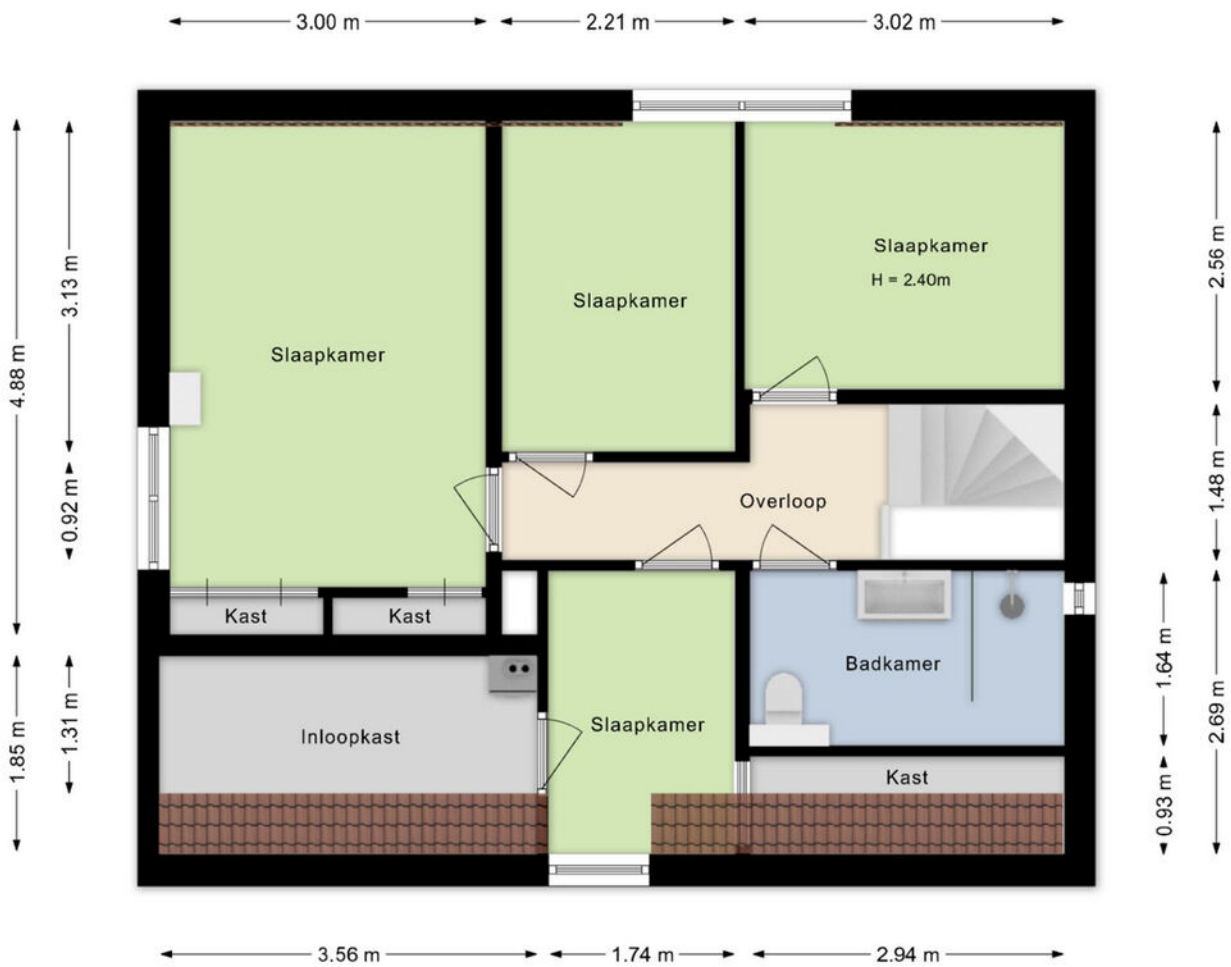


# Eerste verdieping



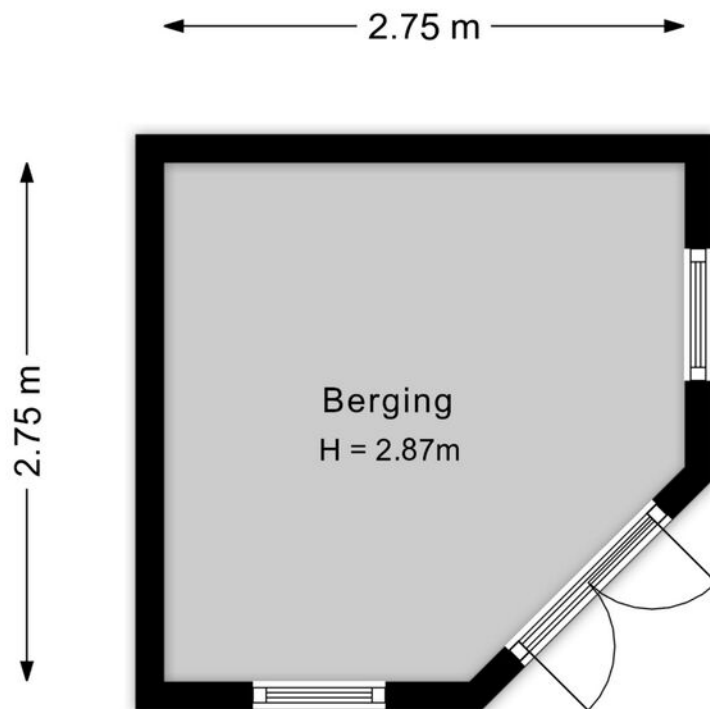


# Alternatief eerste verdieping





# Houten tuinberging





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Drs. Lebensstr. 3 ro



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	
	Huisnummer	Secctie	G
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	281
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 18 mei 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](mailto: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.