



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Rozenstraat 42, Echt

€ 348.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Aan een rustige straat in Echt bevindt zich deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met een royale aanbouw, grote overkapping, garage, multifunctionele hobbyruimte en een fraai aangelegde tuin met vijver en diverse stallingsmogelijkheden.

Gelegen op een royaal perceel van maar liefst 335 m<sup>2</sup> biedt deze woning volop ruimte, comfort en gebruiksmogelijkheden. Een ideale gezinswoning voor wie rustig wil wonen zonder concessies te doen aan leefruimte.

## **Globale indeling**

Bij aankomst vallen direct de lange oprit en de verzorgde uitstraling van de woning op. Via de ruime entree betreedt u de woning, waarna u doorloopt naar de lichte woonkamer. Dankzij de royale aanbouw is hier een bijzonder ruime leefomgeving ontstaan, met een prettige verbinding naar de tuin en overkapping middels een schuifpui. De aanwezige houtkachel zorgt daarbij voor extra sfeer en warmte.

Aansluitend bevindt zich de separate leefkeuken, een fijne plek waar koken en samenzijn centraal staan. Op de eerste verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers en een nette badkamer. De tweede verdieping biedt daarnaast praktische bergruimte.

Buiten geniet u van een diepe, privacyrijke tuin met diverse gebruiksmogelijkheden, aangevuld met een fraaie overkapping, garage, stallingsruimte en meerdere multifunctionele bergingen.



### Tuin en bijgebouwen

De achtertuin is ruim van opzet, keurig onderhouden en biedt volop mogelijkheden om optimaal van het buitenleven te genieten. De sfeervolle vijver vormt een fraai middelpunt in de tuin. Dankzij de verschillende overkappingen is er altijd een aangename plek te vinden, zowel in de zon als in de schaduw.

De woning beschikt over een ruime garage van circa 5,95 x 2,97 meter, bereikbaar via de eigen oprit. Achter de garage bevindt zich een extra berging met daarachter nog een royale overkapping van circa 2,97 x 6,00 meter. Deze ruimtes lenen zich uitstekend om te ondernemen aan huis of voor hobbyisten, opslagdoeleinden of het creëren van een gezellige buitenruimte.

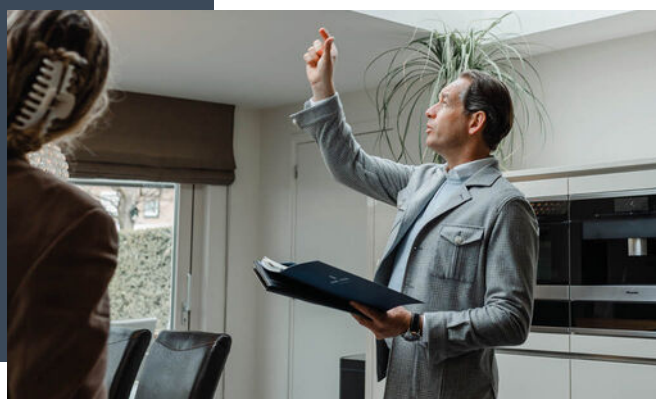
### Disclaimer

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



# De indeling

## Begane grond

De ruime hal biedt toegang tot een modern toilet, de meterkast en een praktische kelderkast. Vanuit hier betreed je de woonkamer, die dankzij de aanbouw heerlijk ruim aanvoelt. De parketvloer en houtkachel zorgen voor een warme uitstraling. Via de schuifpui bereik je de tuin en de aluminium overkapping.

De separate woonkeuken is voorzien van een laminaatvloer en een luxe, uitgebreide keukeninstallatie met onder andere een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, oven, magnetron, koelkast en een grote spoelbak.

## Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers van respectievelijk:

- ca. 3,61 x 2,83 m
- ca. 3,61 x 3,53 m
- ca. 3,00 x 2,29 m

Alle slaapkamers zijn voorzien van een fraaie parketvloer. De badkamer is netjes afgewerkt en uitgerust met een inloofdouche, toilet, wastafel en een losstaand meubel.

Daarnaast is er een praktische bergruimte met aansluitingen voor wasmachine en droger.

## Tweede verdieping

Via een vlioztrap bereik je de bergzolder. Hier bevindt zich tevens de opstelling van de CV-ketel. Ideaal als extra opslagruimte.

# Algemeen

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning is gelegen op een perceel van 335 m<sup>2</sup>. Dankzij de aanwezige aanbouw beschikt de woning over een royale en praktische leefruimte die uitstekend aansluit op de wensen van een modern gezin.

De woning beschikt over energielabel F, hetgeen mogelijkheden biedt om de woning verder te verduurzamen en het energieverbruik te optimaliseren. De verwarming en warmwatervoorziening geschieden middels een gehuurde Nefit CV-ketel uit 1999.

Op de eerste verdieping zijn grotendeels houten kozijnen aanwezig, voorzien van rolluiken. Aan de voorzijde van de woning zijn kunststof kozijnen toegepast. De gehele woning is voorzien van HR-beglazing.

De woning verkeert in een goede staat van onderhoud en beschikt reeds over een moderne keuken, badkamer en toiletruimte. Een sfeervolle en instapklare woning met daarnaast volop mogelijkheden voor

## Vraagprijs

€ 348.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

Vraagprijs	€ 348.000,- 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	Dubbel glas, hr glas

## Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	110 m <sup>2</sup>
Perceel	335 m <sup>2</sup>
Inhoud	343 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	8
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	F
---------------	---

## Algemeen

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



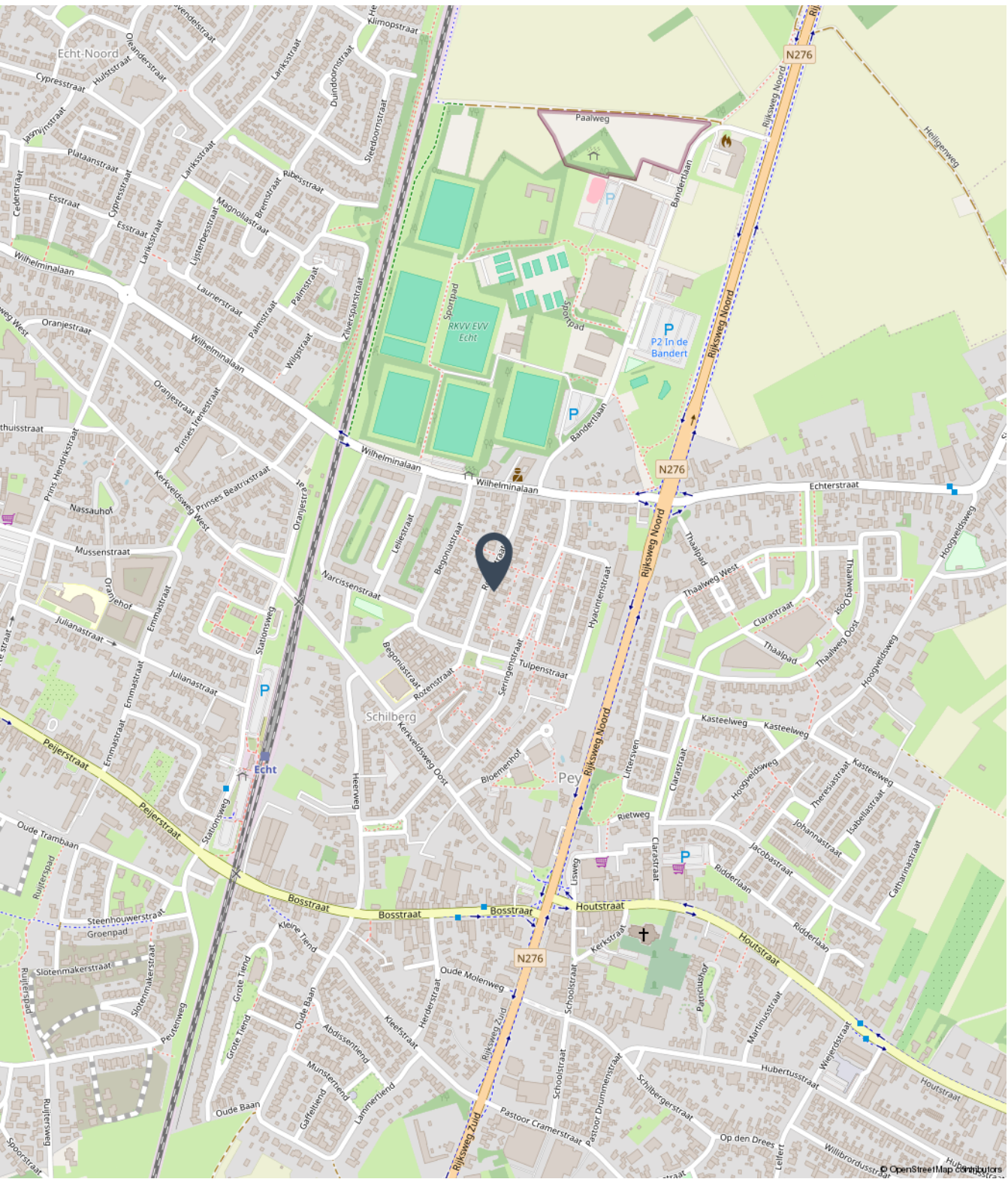
## De ligging

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 42  
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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617



























































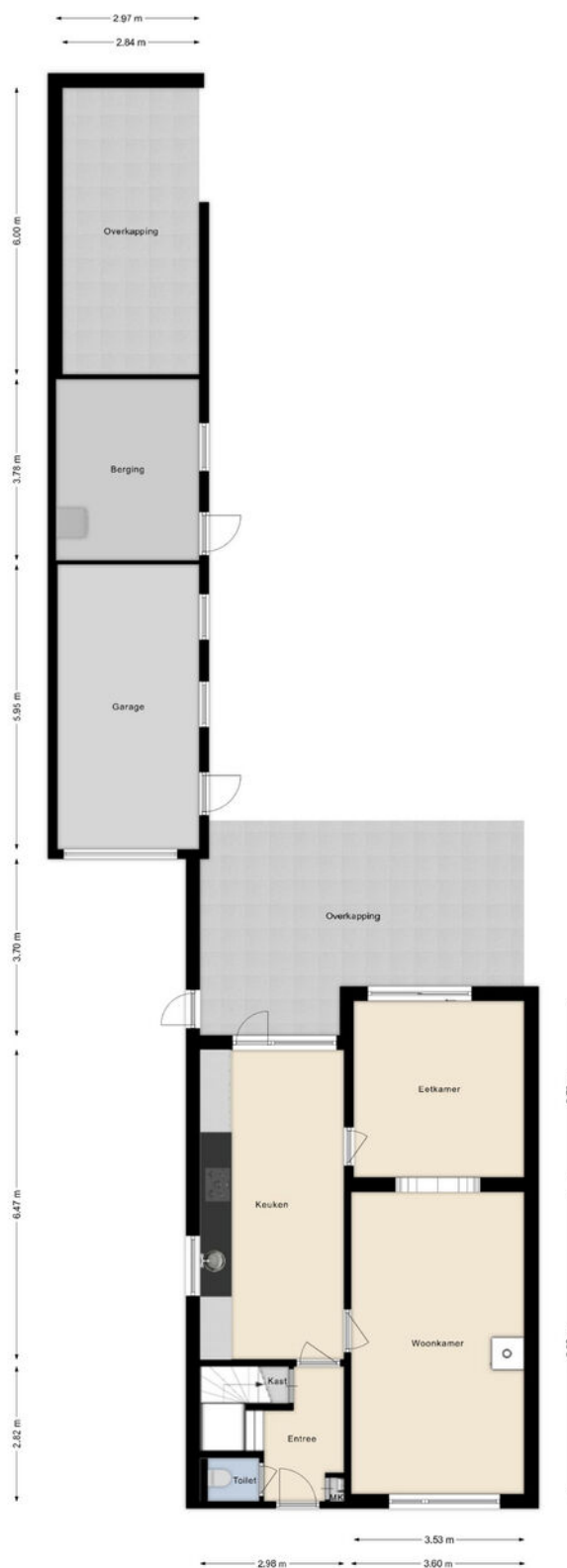






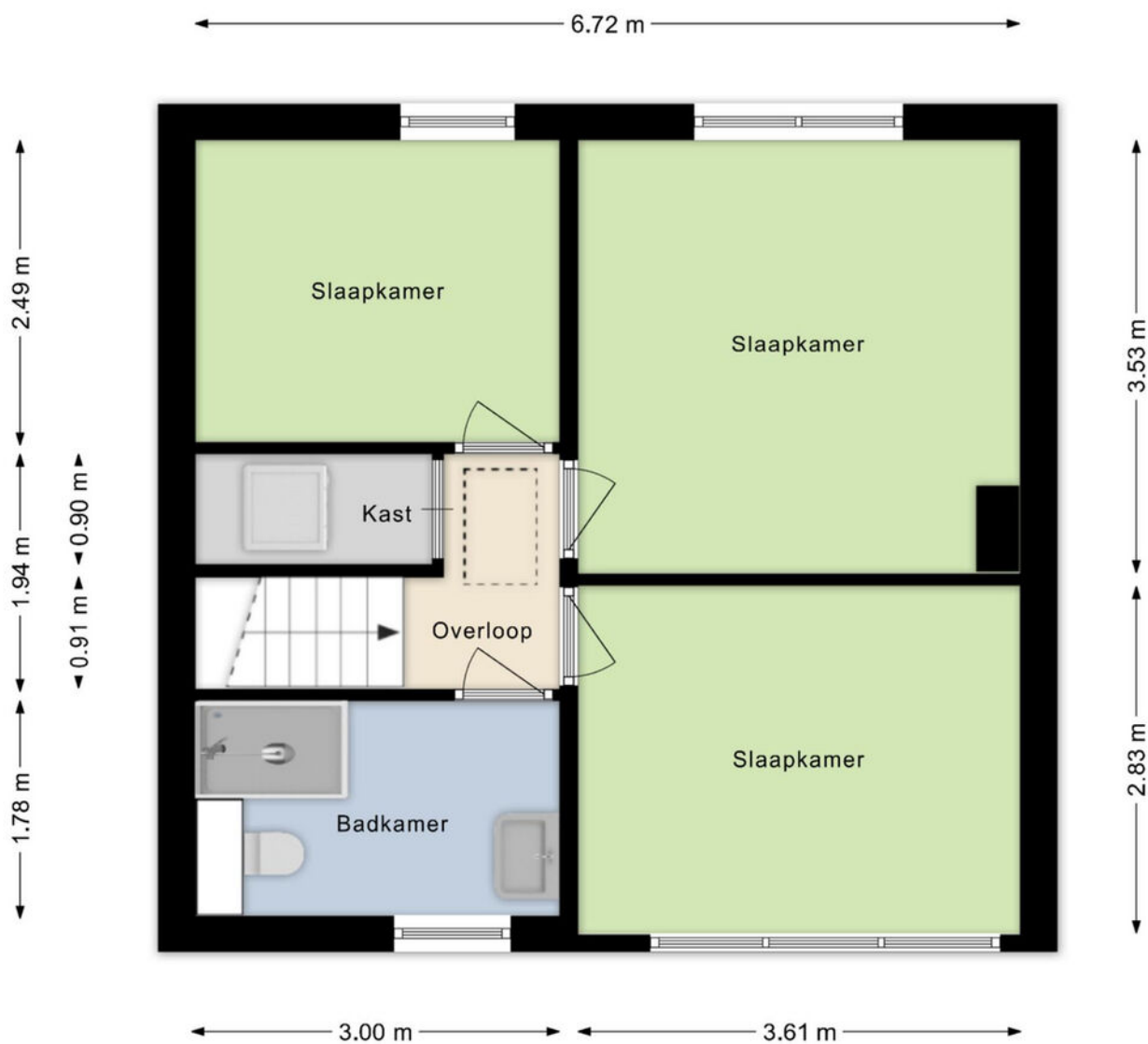


# Begane grond



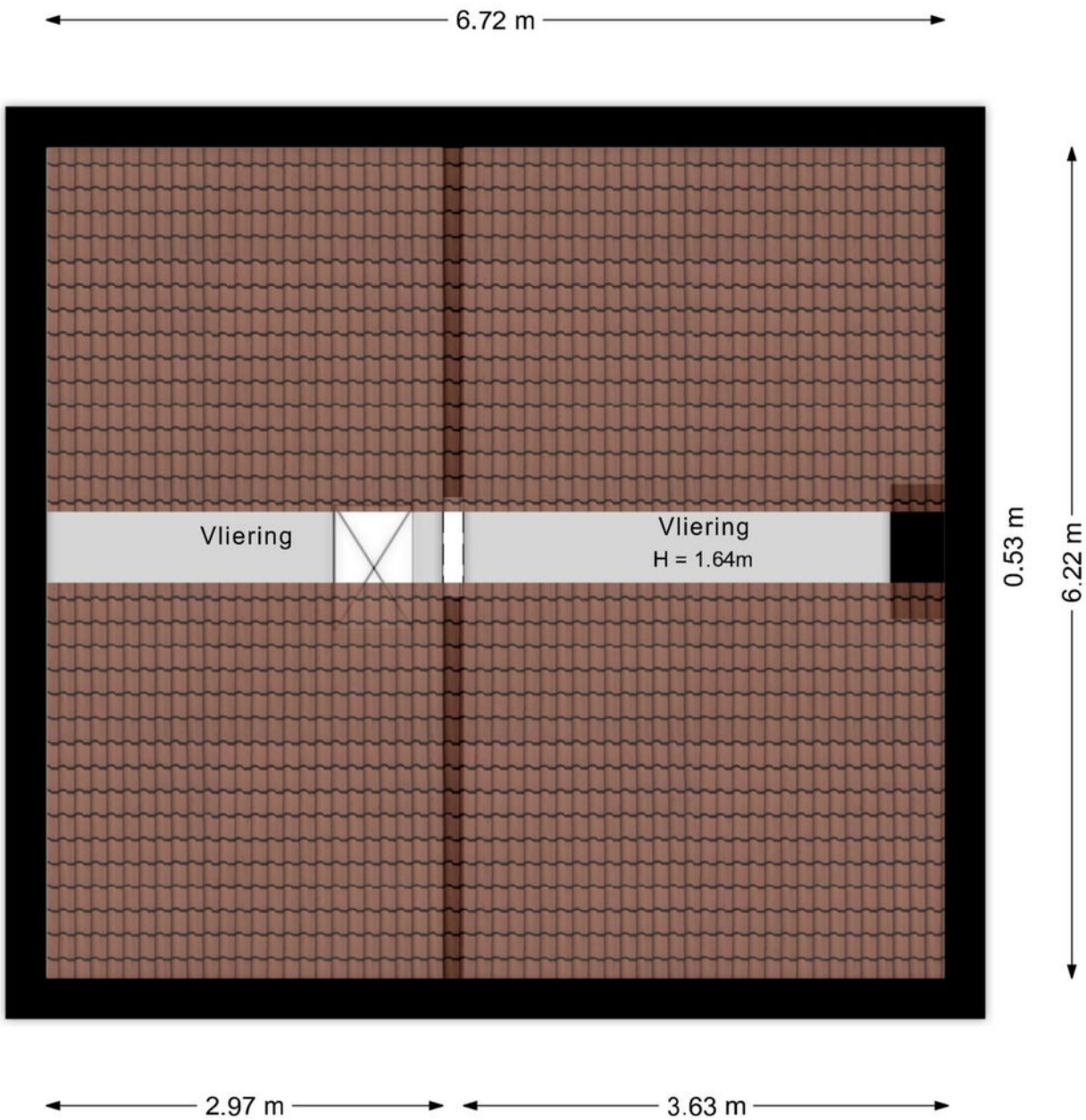


# Eerste verdieping





# Bergzolder





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Rozenstr. 42 Echt



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	<b>kadaster</b>
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Echt	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Secctie K	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 1256	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
<small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>			
<small>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.</small>			



# 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 be 'Merry', is located in the bottom right corner of the dark blue overlay.

# 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.