MARC MERRY
MAKELAARDIJ

NVM




# Roodtstraat 46, Echt

€ 362.500,- k.k.





# Het gevoel van thuis in huis

**Luxe, energiezuinig en verrassend veelzijdig wonen in Slek**
**Semi-bungalow of gezinswoning... Aan u de keuze!**

Jong, comfortabel en tot in de puntjes verzorgd. Deze luxe afgewerkte halfvrijstaande woning combineert een fijne leefruimte, een royale tuin, twee mogelijk drie ruime slaapkamers en een inpandige garage op een rustige plek in Slek. Met energielabel A én de mogelijkheid om gelijkvloers wonen te realiseren, is dit een huis dat met verschillende levensfasen meebeweegt.

**Gelijkvloers wonen**
Een bijzonder pluspunt is de flexibele toekomstwaarde. De volledig geïsoleerde garage en de bijkeuken kunnen relatief eenvoudig worden verbouwd tot een slaapkamer en badkamer op de begane grond, met behoud van bergruimte. Daarmee kan de woning desgewenst veranderen van gezinswoning in een comfortabele semibungalow. Een alternatieve plattegrond kan deze mogelijkheid inzichtelijk maken.Korte introductie

**Globale indeling**
De ruime hal vormt een prettige binnenkomst en leidt naar de lichte doorzonwoonkamer. Aan de achterzijde opent de glazen pui in de woonkamer het zicht op de tuin, terwijl aan de voorzijde de separate woonkeuken (15m²) uitnodigt tot uitgebreid koken en tafelen. Via de hal bereikt u de inpandige garage, een ruime berging en de praktische bijkeuken. Boven liggen twee royale slaapkamers en een luxe & comfortabele badkamer rondom de overloop. De woning voelt overzichtelijk, verzorgd en verrassend ruim aan.



marcmerrymakelaardij.nl



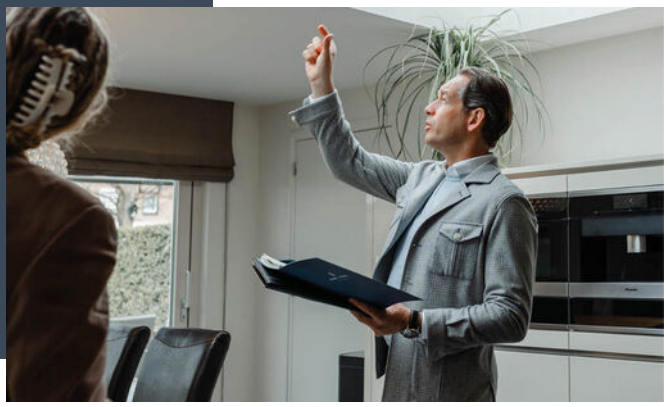
**Tuin en berging**
De mooi en keurig aangelegde achtertuin is circa 13,50 meter diep en 9,00 meter breed. Een ruim terras en een verzorgd gazon vormen samen met de borders een prettige buitenruimte met veel privacy en een goede bezonning. De tuin ligt op het noordoosten en biedt voldoende plaats om zowel van de ochtend- als van de latere zonmomenten te genieten. De inpandige garage, berging en bijkeuken zorgen voor royale, direct bereikbare bergruimte.

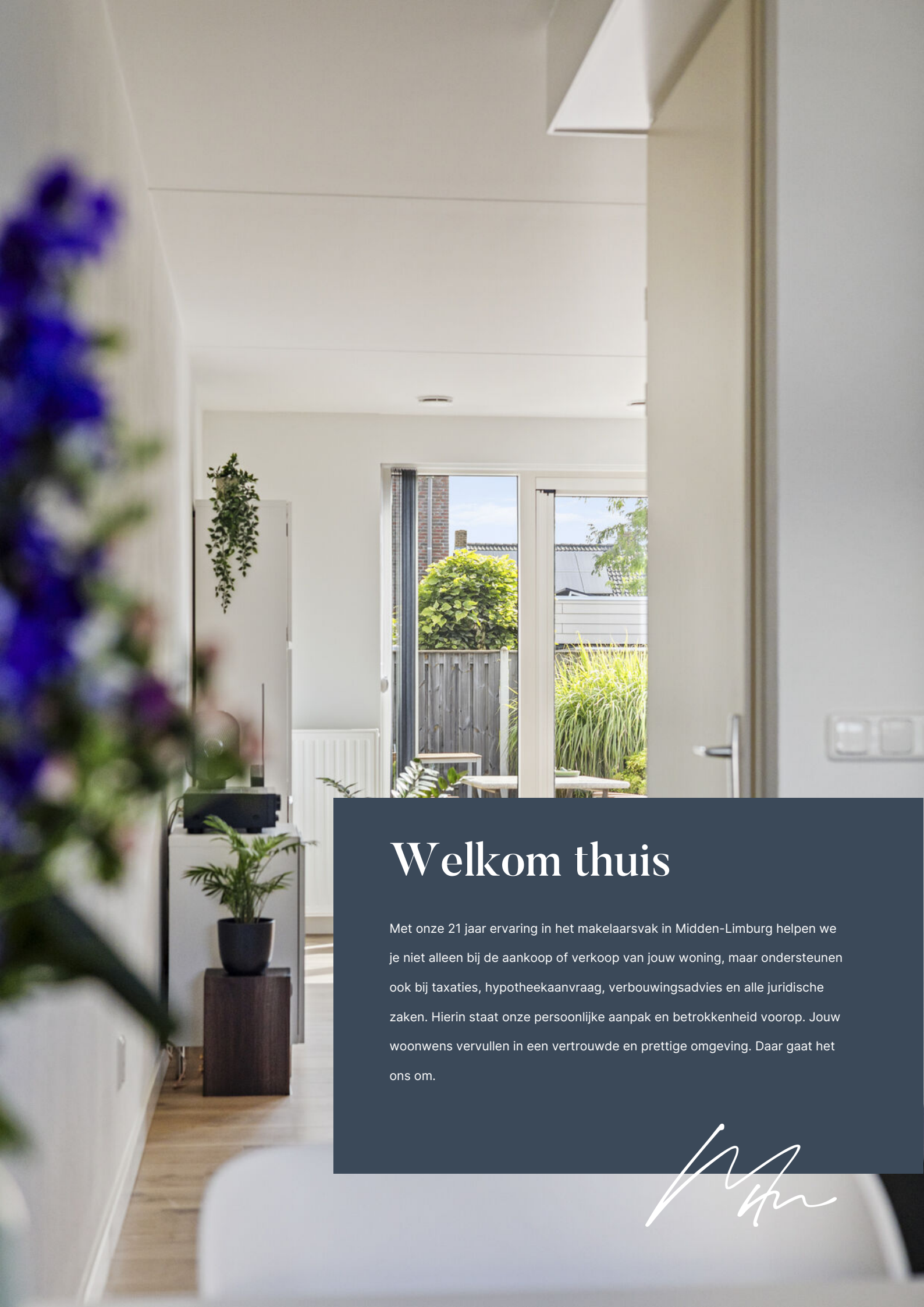
**Locatie**
Roodtstraat 46 ligt in de dorpskern Slek, aan een rustige, groene straat met voldoende parkeermogelijkheden. De buurt heeft een gemoedelijk karakter en een prettige mix van gezinnen en senioren. Het voormalige schoolgebouw ligt direct nabij; basisscholen zijn onder meer in Pey en Echt te vinden. Ook voortgezet onderwijs en diverse sportclubs zijn in Echt aanwezig.

**Disclamier**
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

**Begane grond**
De ruime entreehal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot de meterkast, het luxe toilet, de trapopgang en de woonkamer. De verzorgde afwerking zet direct de toon voor de rest van het huis.

De gezellige doorzonwoonkamer heeft een oppervlakte van circa 27 m². De mooie laminaatvloer zorgt voor een rustige basis, terwijl de raampartijen aan weerszijden voor een aangename lichtinval zorgen. Aan de achterzijde bevindt zich een brede glazen pui met loopdeur. Hierdoor staat de woonkamer in direct contact met het terras en de tuin. Onder de trap is een praktische bergkast aanwezig.

Aan de voorzijde ligt de separate woonkeuken. Deze ruimte is afgewerkt met een moderne tegelvloer en biedt plaats aan een eettafel. De luxe keukeninstallatie is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling en beschikt over een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combioven en vaatwasser. Het resultaat is een complete keuken waar koken en samenzijn prettig samengaan.

Vanuit de woning bereikt u een portaal/bijkeuken met aansluitpunten voor het witgoed. Hier bevinden zich ook de verwarmingsketel en de WTW-unit. De bijkeuken vormt een praktische schakel naar de inpandige garage.

**Garage en mogelijkheid tot gelijkvloers wonen**
De volledig geïsoleerde garage meet circa 6,42 x 2,92 meter, heeft een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en biedt plaats aan een auto, fietsen, hobbyspullen of extra opslag.
De garage en bijkeuken kunnen desgewenst worden getransformeerd tot een slaap- en badkamer, waarbij voldoende bergruimte mogelijk blijft. Deze flexibiliteit maakt de woning interessant voor zowel gezinnen als bewoners die levensloopbestendig willen wonen. Deze slaapkamer is bij de kenmerken reeds meegeteld.

**Eerste verdieping**
De overloop geeft toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Beide slaapkamers zijn prettig van formaat: circa 4,21 x 3,45 meter en 2,33 x 3,75 meter. De overloop en kamers zijn voorzien van een mooie laminaatvloer, wat voor een rustige en verzorgde eenheid zorgt.
De geheel betegelde badkamer is comfortabel en luxe afgewerkt. De ruimte beschikt over een ligbad met douchescherm, een zwevend toilet en een wastafel met meubel. De neutrale uitstraling maakt de badkamer tijdloos en gemakkelijk te combineren met een eigen woonstijl.



marcmerrymakelaardij.nl

# Algemeen

De woning is gebouwd in 2008 en staat op een perceel van 255m². Door de jonge bouw is het huis goed geïsoleerd en energiezuinig; het beschikt over energielabel A. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR ++ beglazing en grotendeels van elektrisch te bedienen rolluiken. In 2023 zijn 10 zonnepanelen (400WP) aan de woning toegevoegd en in 2024 is de verwarmingsketel vernieuwd. Daarnaast zijn vliegenhorren aanwezig. De bitumineuze dakbedekking is in 2017 vernieuwd.

Een bijzonder pluspunt is de flexibele toekomstwaarde. De volledig geïsoleerde garage en de bijkeuken kunnen relatief eenvoudig worden verbouwd tot een slaapkamer en badkamer op de begane grond, met behoud van bergruimte. Daarmee kan de woning desgewenst veranderen van gezinswoning in een comfortabele semibungalow. Een alternatieve plattegrond kan deze mogelijkheid inzichtelijk maken.

# Vraagprijs

€ 362.500,- k.k.





# Kenmerken

**Overdracht**

| | |
|---|---|
| Vraagprijs | € 362.500,- k.k. |
| Status | Beschikbaar |
| Aanvaarding | In overleg |

**Bouw**

| | |
|---|---|
| Type object | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 2008 |
| Soort | Eengezinswoning |
| Type | Twee onder een kapwoning |
| Dak type | Plat dak |
| Isolatievormen | Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geisoleerd |

**Oppervlaktes en inhoud**

| | |
|---|---|
| Woonoppervlakte | 95 m² |
| Perceel | 255 m² |
| Inhoud | 400 m³ |

**Indeling**

| | |
|---|---|
| Aantal kamers | 5 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal badkamers | 1 |

**Locatie**

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

**Tuin**

| | |
|---|---|
| Type | Achtertuin |
| Staat | Fraai aangelegd |
| Ligging | Noordoost |

**Energieverbruik**

| | |
|---|---|
| Energielabel | A |

**Algemeen**

| | |
|---|---|
| Soorten warm water | Cv ketel |
| Parkeer faciliteiten | Openbaar parkeren |



marcmerrymakelaardij.nl



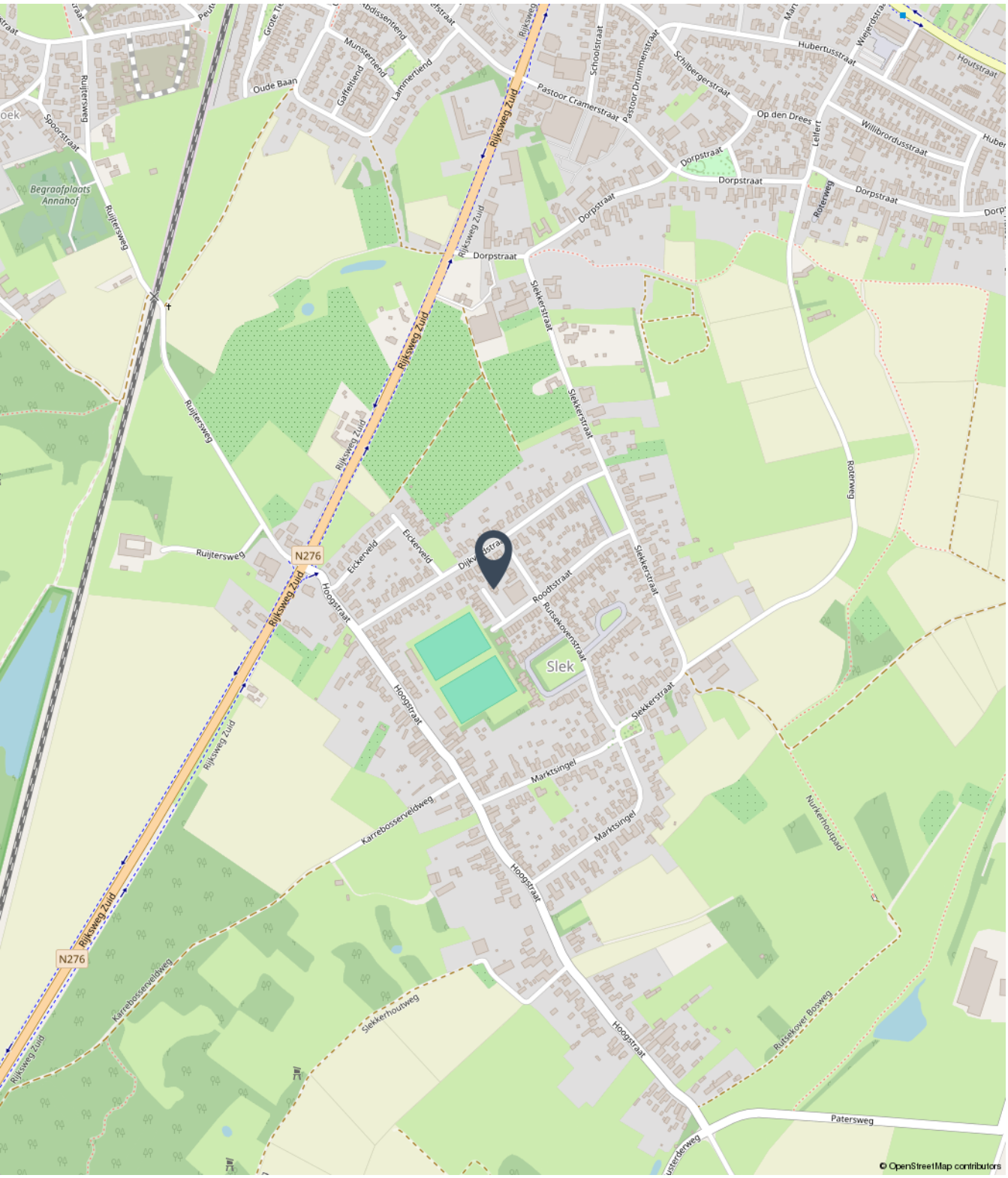
# De ligging

Voor dagelijkse boodschappen, een uitgebreider winkelaanbod en het NS-station kunt u terecht in Echt. Zo woont u rustig en dorps, met de voorzieningen van de grotere kern goed bereikbaar.

Ook voor automobilisten is de ligging gunstig. De N276, A2 en A73 zijn snel bereikbaar en bieden goede verbindingen richting Roermond, Sittard-Geleen, Maastricht, Eindhoven en Venlo. Ook de Duitse en Belgische grensregio liggen vanuit Echt-Susteren binnen bereik.

# Locatie

Roodtstraat 46
6102 VT Echt






marcmerrymakelaardij.nl



# 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







## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl









Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl









## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl









Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl











Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl









Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl









Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl








## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







## Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl








Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl



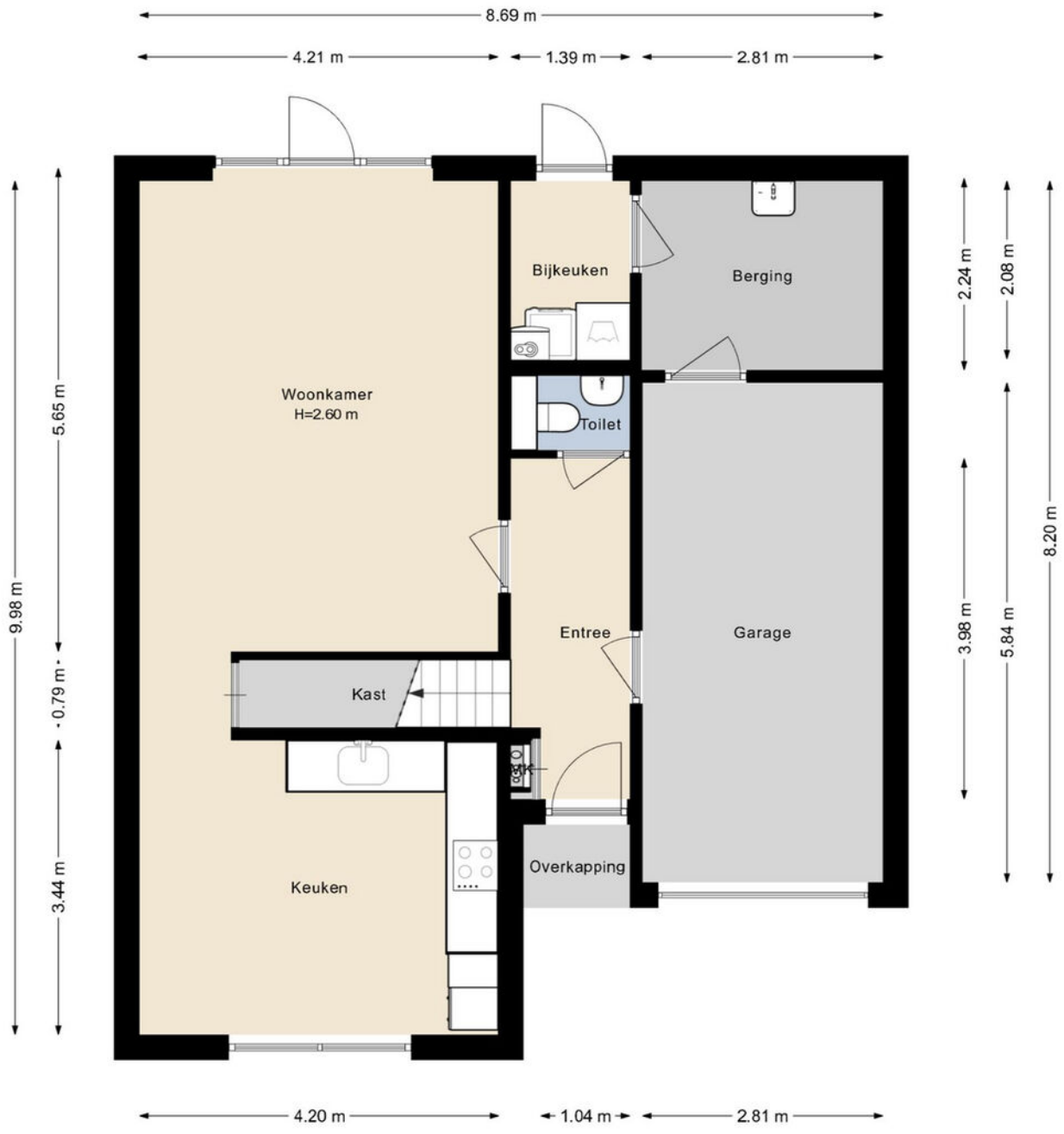





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl

# Begane grond






marcmerrymakelaardij.nl

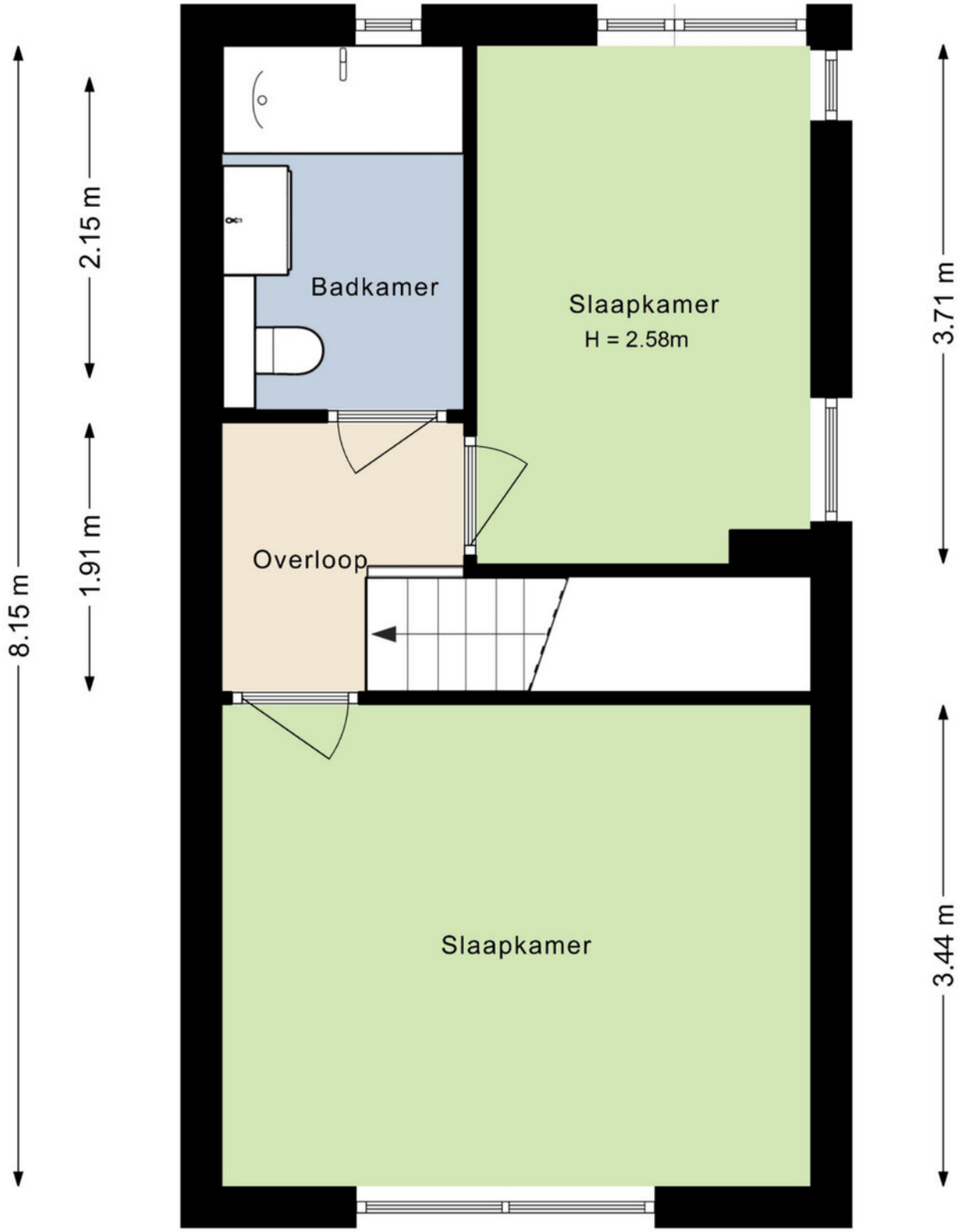
# Begane grond (alternatief)






marcmerrymakelaardij.nl

# Eerste verdieping



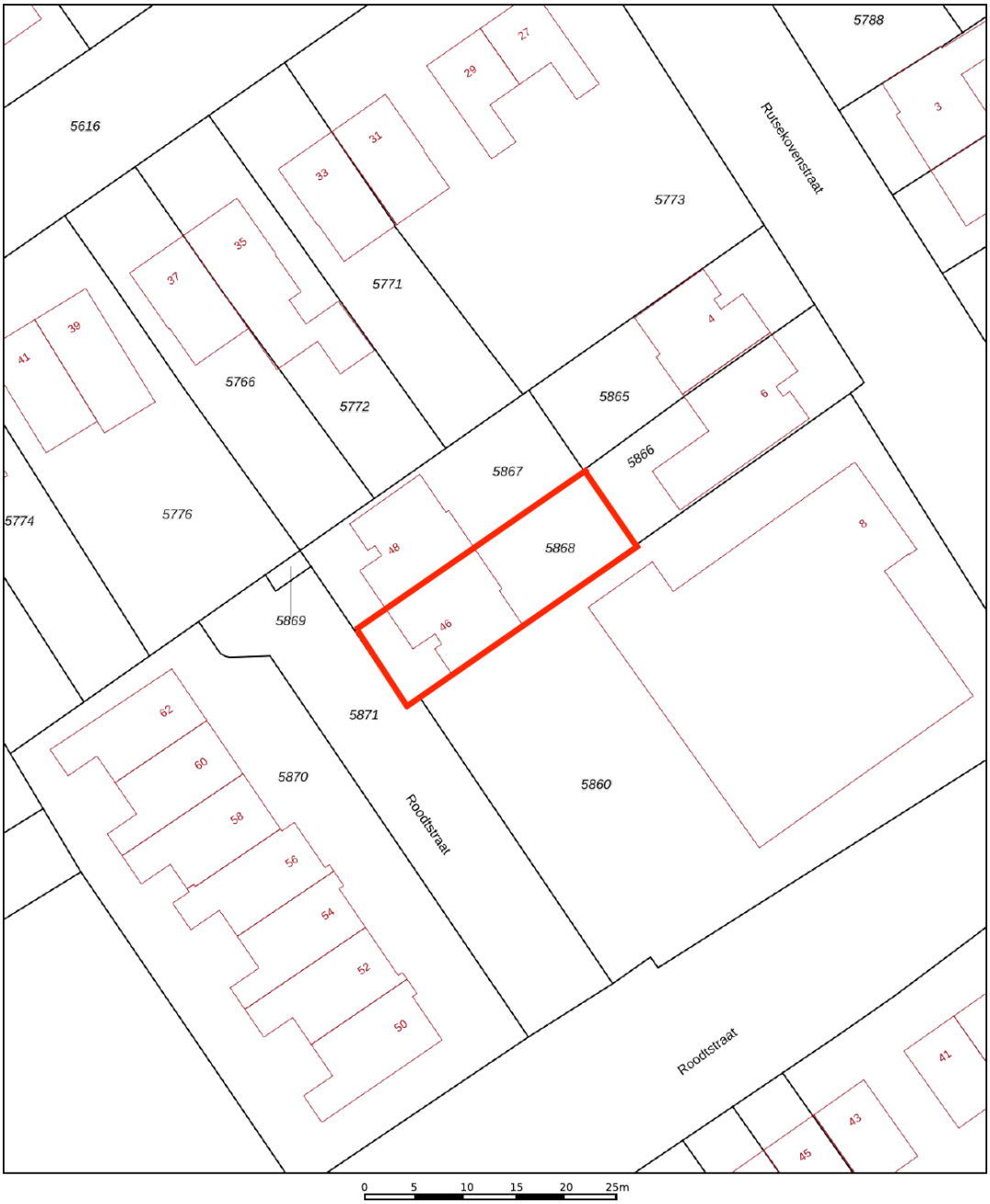



marcmerrymakelaardij.nl

# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm




Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 mei 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

| | |
|---|---|
| Kadastrale gemeente | Echt |
| Sectie | G |
| Perceel | 5868 |

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



marcmerrymakelaardij.nl

# 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.



marcmerrymakelaardij.nl

**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




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

Peijerstraat 82, 6101 GG Echt

marcmerrymakelaardij.nl