



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Spoorstraat 4, Echt

€ 635.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Licht, luxe en verrassend veelzijdig wonen

Een woning die u blijft verrassen. Spoorstraat 4 combineert royale, lichte leefruimtes met een uitgesproken luxe keuken en badkamer, vier slaapkamers, kantoor en werkruimte aan huis, veel bergruimte met een royaal bemeten en zonnige tuin rondom.

Dankzij energielabel A, vijftien zonnepanelen en een nieuwe hybride-ready cv-ketel is ook het wooncomfort helemaal van deze tijd.

Globale indeling

Een huis waarin wonen, werken en heerlijk samenzijn moeiteloos in elkaar overlopen.

De hal verbindt de diverse woonruimtes en beschikt over een garderobe, luxe toilet en meterkast. Aan de voorzijde liggen een rustige werkkamer en een stijlvolle eetkeuken; aan de achterzijde opent de woning zich naar een verrassend royale L-vormige woonkamer. Het hoge plafond, de bijzondere raampartijen en de schuifpuien maken dit tot een sfeervolle en lichte leefruimte met een optimaal contact met de tuin.

Boven wachten drie slaapkamers (waarvan een met eigen dressing), een aparte werkruimte en een erg mooie badkamer met de sfeer van een eigen wellnessplek. Een vlizotrap brengt u ten slotte naar de praktische bergzolder.

Tuin en berging

De woning wordt omringd door een verzorgde tuin met een royale voortuin en een beschutte achtertuin. Hagen zorgen voor een groene omlijsting en veel privacy, terwijl gazon, terrassen en verhoogde plantvakken de buitenruimte een prettige, gevarieerde uitstraling geven. Tevens is er een sproeisysteem voor de tuin aanwezig, zowel voor- en zijkant van de tuin als de achterkant van de tuin kunnen zo goed beregend worden.



Direct aan de woning ligt een aluminium overkapping met screen. Een heerlijke plek om lekker van de tuin te kunnen genieten. Naast de woning is een handige berging gerealiseerd en achter in de tuin staat een royaal houten tuinhuis (2020) van circa 4,00 x 4,70 meter. De tuin is via zowel de linker- als de rechterzijde bereikbaar.

Locatie

Spoorstraat 4 ligt in Echt, een van de twee hoofdkernen van de gemeente Echt-Susteren. De ligging is bijzonder praktisch: het centrum, winkels, horeca, scholen, sportvoorzieningen en het NS-station zijn vanuit de woonomgeving goed bereikbaar. Daarmee combineert deze plek het gemak van dagelijkse voorzieningen met de gemoedelijke schaal van een Limburgse kern.

Belangrijke mededeling

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van door de opdrachtgever verstrekte informatie. Alle maten, jaartallen, technische gegevens en genoemde mogelijkheden zijn indicatief. Aan de tekst en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Een koper wordt geadviseerd relevante gegevens, vergunningen, gebruiksmogelijkheden en de aanwezigheid van asbest 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

De ruime entreehal biedt plaats aan een garderobe en geeft toegang tot de vernieuwde meterkast, de trapopgang, het moderne toilet en de verschillende vertrekken op deze woonlaag. De toiletruimte is luxe en eigentijds afgewerkt.

De voormalige keuken aan de voorzijde is momenteel ingericht als volwaardige werk- of studeerkamer. Dankzij de airconditioning is dit een comfortabele plek voor thuiswerken, ook op warme dagen. Naar verwachting zijn de oorspronkelijke keukenaansluitingen nog aanwezig, waardoor deze kamer desgewenst opnieuw een andere functie kan krijgen.

De separate eetkeuken vormt een echte blikvanger. De moderne installatie is opgebouwd rondom een royaal kook- en spoeliland, waaraan tevens een eettafel is gekoppeld. Dit maakt de keuken niet alleen praktisch, maar ook bijzonder uitnodigend. De uitrusting bestaat uit een inductiekookplaat met geïntegreerde BORA-afzuiging, een Quooker-kraan, combioven, afzonderlijke oven, vaatwasser en koelkast. De strakke kastenwand biedt een rustig aanzicht en volop opbergruimte. De ruimte wordt naast een radiator ook nog elektrisch verwarmd.

Naast de keuken is er een praktische berging/bijkeuken aanwezig met tegelvloer. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een vaste kastenwand zorgt ervoor dat wasgoed, voorraad en huishoudelijke spullen overzichtelijk kunnen worden opgeborgen.

Aan de achterzijde ligt de royale L-vormige woonkamer. Een deel van deze leefruimte heeft een opvallend hoog plafond met bijzondere bovenramen, waardoor de kamer een open en bijna architectonische uitstraling krijgt. Diverse schuifpuien halen veel daglicht naar binnen en bieden vanuit meerdere hoeken zicht op de omliggende tuin. Binnen en buiten staan hier vanzelfsprekend met elkaar in verbinding. De woonkamer beschikt tevens over airconditioning.

Vanuit de leefruimte is het overdekte terras bereikbaar. De aluminium overkapping en het aanwezige screen maken dit tot een beschutte plek waar u gedurende een groot deel van het jaar buiten kunt zitten.



De indeling

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer, een afzonderlijke kantoor-/bergruimte en de vlizotrap naar de tweede verdieping.

De hoofdslaapkamer ligt aan de voorzijde en beschikt over een eigen dressing/inloopkast. Hierdoor blijft het slaapgedeelte rustig en overzichtelijk. Airconditioning zorgt voor extra comfort. De tweede en derde slaapkamer bevinden zich aan de achterzijde en zijn beide ruim genoeg voor gebruik als kinder-, logeer- of hobbykamer.

De aanvullende berging is momenteel ingericht als kantoor. Deze afzonderlijke ruimte is zeer geschikt als rustige thuiswerkplek. Hier bevinden zich ook de Nefit TrendLine II HRC 30 CW5 uit 2024, de omvormer van de zonnepanelen en de installatie voor de mechanische ventilatie.

De badkamer is luxe, modern en compleet uitgevoerd. De royale inloopdouche beschikt over een Sunshower, waarmee douchen wordt gecombineerd met infrarood- en zonlicht. Verder zijn er een toilet, een dubbele wastafel met meubel en een designradiator aanwezig. De neutrale materialisering en ruime opzet geven de badkamer een ontspannen, verzorgde uitstraling.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap op de overloop bereikt u de tweede verdieping. Deze praktische bergzolder biedt extra ruimte voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die u graag uit het zicht bewaart.

Algemeen

De woning biedt maar liefst circa 176m² aan woonoppervlakte en staat op een perceel van circa 570m². Het huis is gebouwd in 1996 en beschikt over een goed isolatiepakket, hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, HR Combiketel (Nefit, 2024) en 15 zonnepanelen. Het energielabel is niet voor niks "A". Een energiezuinige woning dus.

De verwarmingsinstallatie bestaat uit een Nefit TrendLine II HRC 30 CW5 uit 2024. Deze cv-ketel is voorbereid op toepassing in een hybride verwarmingssysteem. Ook de mechanische ventilatie is in de technische ruimte opgesteld. In de eetkeuken is elektrische verwarming aanwezig. Voor extra comfort zijn de woonkamer, de werkkamer op de begane grond en de hoofdslaapkamer voorzien van airconditioning.

Op de begane grond is een vernieuwde meterkast aanwezig. De woning beschikt daarnaast over meerdere praktische bergruimten, een afzonderlijke wasruimte en een bergzolder. Het vrijstaande houten tuinhuis is geïsoleerd en meet circa 4,00 x 4,70 meter.

Vraagprijs

€ 635.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 635.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	176 m ²
Perceel	570 m ²
Inhoud	600 m ³

Indeling

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
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	A
---------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



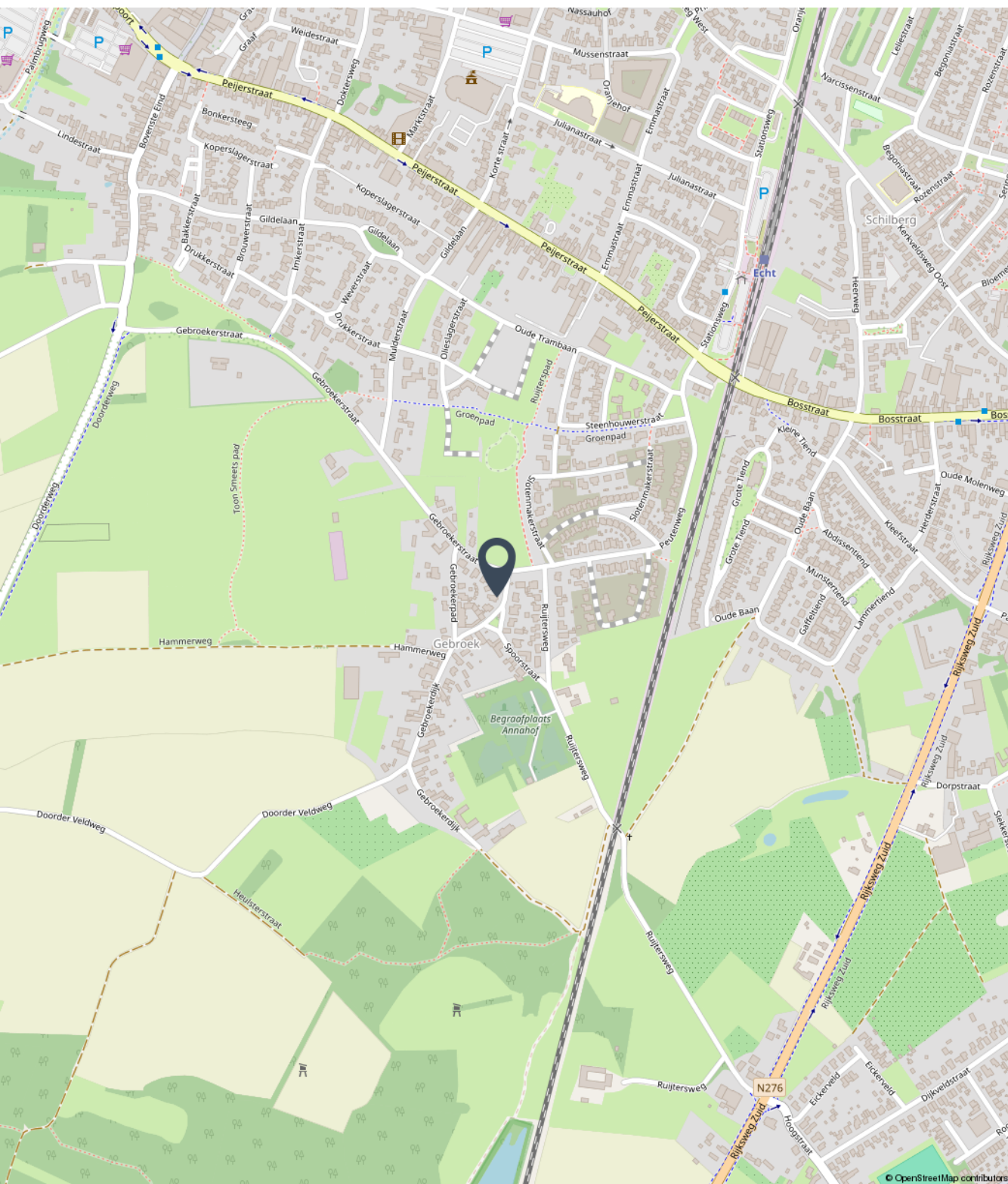
De ligging

Ook voor woon-werkverkeer ligt Echt gunstig. Via de nabijgelegen A2 en A73 zijn onder meer Roermond, Sittard-Geleen, Maastricht, Eindhoven en Venlo vlot bereikbaar. Het station van Echt ligt aan de spoorverbinding tussen Maastricht en Roermond/Venlo, waardoor de woning ook voor treinreizigers een aantrekkelijke uitvalsbasis vormt.

De centrale ligging in het smalste deel van Nederland brengt bovendien zowel België als Duitsland binnen handbereik. Wie graag buiten is, vindt in de gemeente een afwisselend landschap van Maas- en beekdalen, bossen en agrarisch buitengebied. Zo woont u centraal en goed verbonden, met volop mogelijkheden om rust en natuur op te zoeken.

Locatie

Spoorstraat 4
6101 VS 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



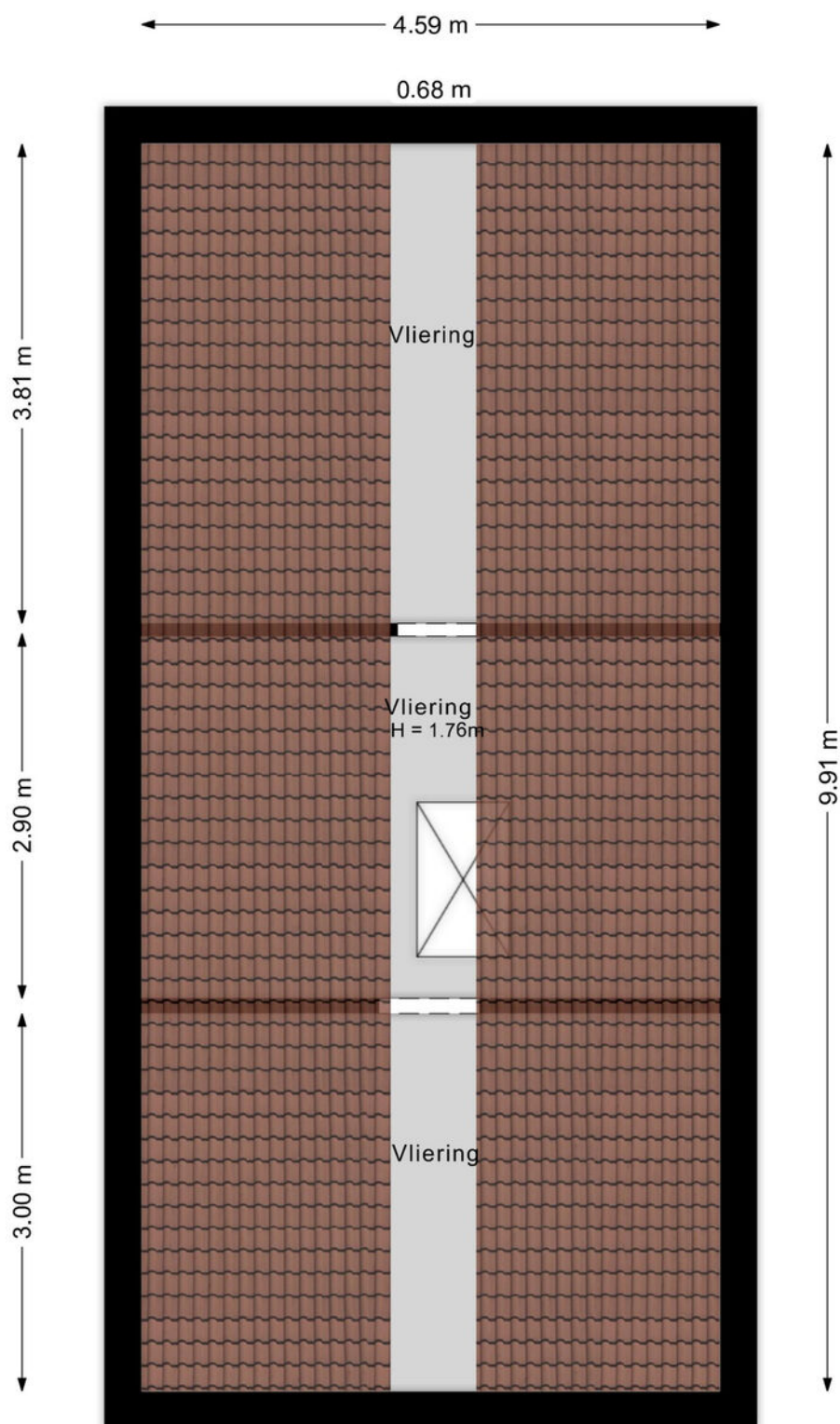


Eerste verdieping



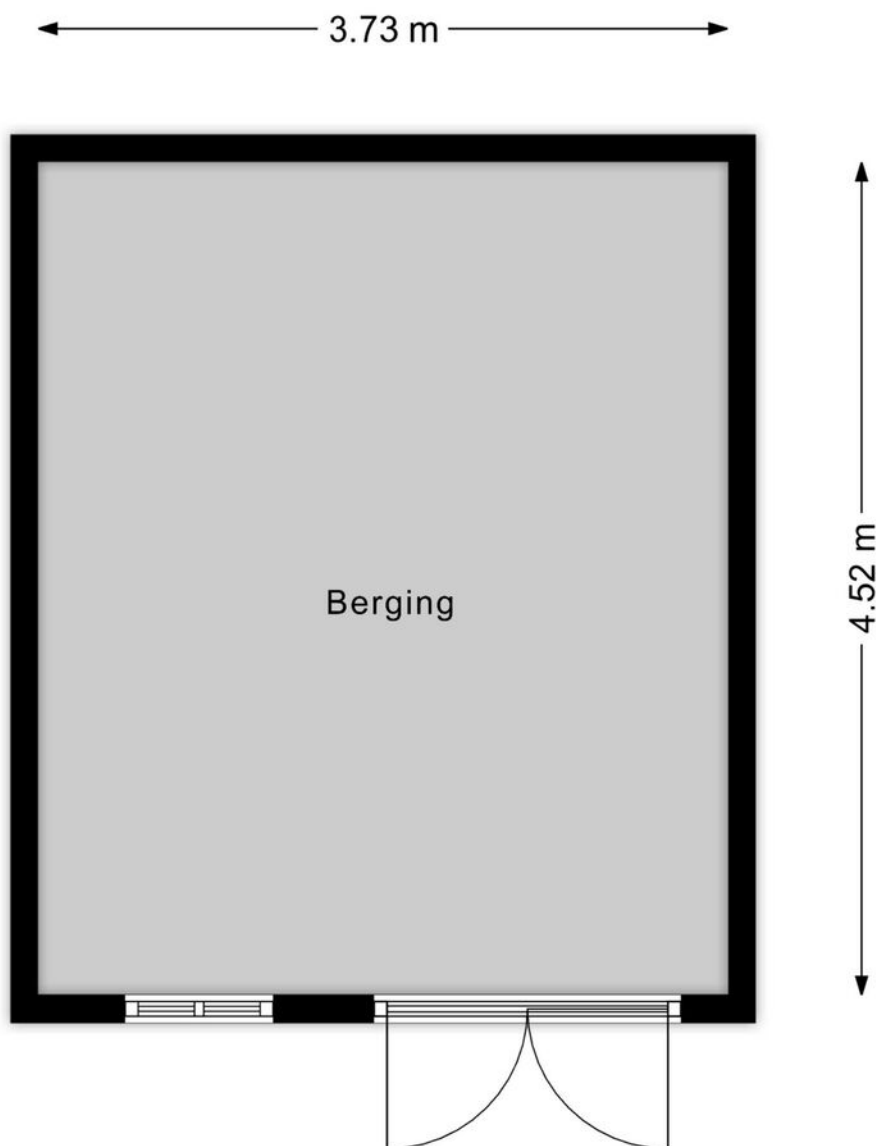


Bergzolder





Tuinberging





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5136
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2025
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

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.