



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Op den Dijk 46, Echt

€ 498.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Vrij wonen op een unieke plek, midden in het groen

Op een werkelijk bijzondere locatie aan de rand van Hingen, waar de bebouwing plaatsmaakt voor uitgestrekte landerijen en het groene landschap van natuurgebied Kranenbroek, ligt deze vrijstaande semibungalow op een royaal perceel van circa 1.168 m².

De ligging is zonder meer uniek. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte, privacy en prachtige vergezichten, terwijl de voorzieningen van Sint Joost, Echt en de omliggende plaatsen goed bereikbaar blijven.

De woning is degelijk gebouwd en biedt verrassend veel mogelijkheden. Dankzij het complete woonprogramma op de begane grond is de woning bij uitstek geschikt voor gelijkvloers wonen. Tegelijkertijd zorgen de drie slaapkamers, het royale souterrain en de ruime eerste verdieping ervoor dat ook een gezin hier alle ruimte vindt. Met een eigentijdse verbouwing kan deze semibungalow worden getransformeerd tot een comfortabele, moderne villa die volledig aansluit bij de uitzonderlijke omgeving.

Globale indeling

Via de royale entree kom je binnen in een woning waarin de ruimte en mogelijkheden direct zichtbaar zijn. De lichte doorzonwoonkamer beschikt over grote raampartijen die niet alleen veel daglicht binnenlaten, maar ook voortdurend de verbinding zoeken met het omliggende landschap. Het vrije uitzicht over de landerijen en richting Kranenbroek vormt hier iedere dag opnieuw een bijzonder decor.

De separate eetkeuken bevindt zich aansluitend aan de woonkamer en biedt een fijne plek voor de dagelijkse maaltijden en gezellige momenten aan tafel.

Een belangrijk pluspunt is dat alle essentiële woonfuncties zich op de begane grond bevinden. Vanuit de centrale hal zijn drie slaapkamers, de badkamer en het toilet bereikbaar. Hierdoor kan de woning volledig gelijkvloers worden bewoond, zonder dat dit ten koste gaat van de ruimte die een gezin nodig heeft.

Het royale souterrain van circa 60 m² vormt een waardevolle aanvulling. Hier bevinden zich meerdere praktische gebruiksruiden voor onder meer stalling, garage, opslag en huishoudelijke werkzaamheden.



De eerste verdieping strekt zich uit over vrijwel de gehele woning. Circa 50 m² van deze verdieping heeft een hoogte van meer dan 1,50 meter, met een maximale hoogte van circa 2,15 meter. Deze verdieping biedt dan ook interessante mogelijkheden voor het realiseren van extra slaap-, werk-, hobby- of bergruimte.

Mogelijkheden

De solide bouw, royale inhoud en veelzijdige indeling vormen een uitstekende basis voor verdere modernisering. In de directe omgeving zijn meerdere vergelijkbare woningen al succesvol gerestyled. Zij laten goed zien welke uitstraling en woonkwaliteit ook hier kunnen worden bereikt.

Denk bijvoorbeeld aan het vergroten van de leefruimten, het creëren van een open woonkeuken, het versterken van de verbinding met de tuin of het realiseren van aanvullende woonruimte op de verdieping. Zo kan deze degelijke semibungalow uitgroeien tot een eigentijdse villa waarin comfortabel gelijkvloers wonen en royaal gezinsleven moeiteloos samenkomen.

Tuin en berging

Rondom de woning ligt een bijzonder royale tuin, waarin rust, vrijheid en uitzicht centraal staan. Door de brede perceelopzet kunnen op verschillende plekken sfeervolle terrassen en beschutte zitplaatsen worden gecreëerd, ieder met een eigen blik op de prachtige natuurlijke omgeving.

Of de voorkeur nu uitgaat naar een groot zonneterras, speelruimte voor kinderen, een moestuin, een fraai aangelegde siertuin of juist een combinatie hiervan: het perceel biedt volop mogelijkheden om een geheel eigen buitenomgeving te realiseren.

In het souterrain bevinden zich verschillende berg- en gebruiksruimten. De garage of berging is via de oprit aan de zijkant bereikbaar. Daarnaast zijn een afzonderlijke berging en een praktische bijkeuken of bergruimte aanwezig.



Dit is een woning voor wie niet alleen op zoek is naar ruimte, maar vooral naar een bijzondere woonplek: vrij gelegen, omringd door groen en met alle mogelijkheden om hier een uniek thuis voor de toekomst te creëren.

Locatie

Op den Dijk 46 ligt in de kern Hingen, aan de groene rand van Echt en nabij natuurgebied Kranenbroek. Het vrije uitzicht, de wandelmogelijkheden en de ruimte rondom zorgen voor een rustige, landelijke sfeer. Het centrum, scholen, winkels en het NS-station zijn snel bereikbaar. Ook de A2 en A73 liggen dichtbij, met goede verbindingen naar onder meer Roermond, Maastricht, Eindhoven, België en Duitsland. Hier woont u midden in het groen, terwijl alle dagelijkse voorzieningen en belangrijke uitvalswegen binnen handbereik blijven.

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.

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



De indeling

Souterrain

Het souterrain is bereikbaar vanuit de woning en vanaf de oprit aan de zijkant. Hier bevindt zich een garage annex berging, geschikt voor stalling en opslag. Daarnaast zijn er een aparte berging en een bijkeuken of bergruimte. Deze praktische benedenlaag zorgt ervoor dat voorraad, gereedschap en seizoensspullen buiten de woonverdieping een eigen plek krijgen.

Begane grond

De ruime entreehal biedt plaats aan de garderobe en de meterkast en vormt het centrale vertrek van de woning. Vanuit hier zijn de woonkamer, eetkeuken, drie slaapkamers, badkamer en toiletruimte bereikbaar.

De doorzonwoonkamer wordt gekenmerkt door grote ramen aan beide zijden. Hierdoor valt veel daglicht binnen en ontstaat een open blik op de omgeving. Juist het vrije uitzicht maakt deze leefruimte bijzonder en geeft elke dag een gevoel van ruimte.

De separate eetkeuken is uitgevoerd met een eenvoudige Bruynzeel-keukeninstallatie en beschikt over een fornuis en afzuigkap. De ruimte biedt een goede basis om naar wens een nieuwe keuken en eethoek te realiseren.

Slaapkamer één ligt linksachter en is ruim van opzet. De tweede slaapkamer bevindt zich eveneens aan de linkerzijde, meer centraal in de woning. Deze compactere kamer beschikt over muurkasten en kan ook goed worden gebruikt als werk-, kinder- of kleedkamer. De derde slaapkamer ligt linksvoor en heeft eveneens een muurkast.

De badkamer dateert uit circa 1980 en is uitgevoerd in beige tinten. De ruimte beschikt over een ligbad en een wastafel. De separate toiletruimte is afgewerkt in roze tinten en voorzien van een toilet en fonteintje.

Aanvullend is er een verwarmde bijkeuken met keukenblok. Deze ruimte kan praktisch worden gebruikt voor wasapparatuur, voorraad en extra bergruimte.

Tweede verdieping

De tweede verdieping biedt aanvullende ruimte onder de kap. De vloer is deels van beton en deels van hout. Het houten dakbeschot is volgens opgave geïsoleerd met circa 4 cm tempex.

Met een nokhoogte van ongeveer 2,00 tot 2,20 meter kan deze verdieping, afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en benodigde aanpassingen, worden benut als bergzolder of voor andere ondersteunende functies.

Algemeen

Type woning: vrijstaande, degelijk gebouwde semibungalow.

Perceeloppervlakte: 1.168 m².

Woonoppervlakte: ca. 116 m².

Energielabel: E.

Begane grondvloer: betonnen vloer.

Tweede verdieping en kap: betonnen vloer met deels een houten vloergedeelte. Het houten dakbeschot is volgens opgave voorzien van circa 4 cm tempex-isolatie. De nokhoogte bedraagt volgens opgave ca. 2,15 meter. Kozijnen en beglazing: hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en rolluiken.

Zonnepanelen: zes zonnepanelen uit 2019.

Verwarming: Bosch cv-ketel uit 2010, eigendom.

Meterkast: aanwezig in de entreehal; verouderde uitvoering.

Onderhoud en modernisering: de keuken, badkamer, toiletruimte, installaties en afwerking bieden een nieuwe eigenaar gelegenheid om de woning naar eigen inzicht te moderniseren en te verduurzamen.

Vraagprijs

€ 498.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 498.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1971
Soort	Bungalow
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, dubbel glas, hr glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	116 m ²
Perceel	1168 m ²
Inhoud	700 m ³

Indeling

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Locatie

--	--

Tuin

Type	Zijtuin
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidwest
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energietabel	E
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

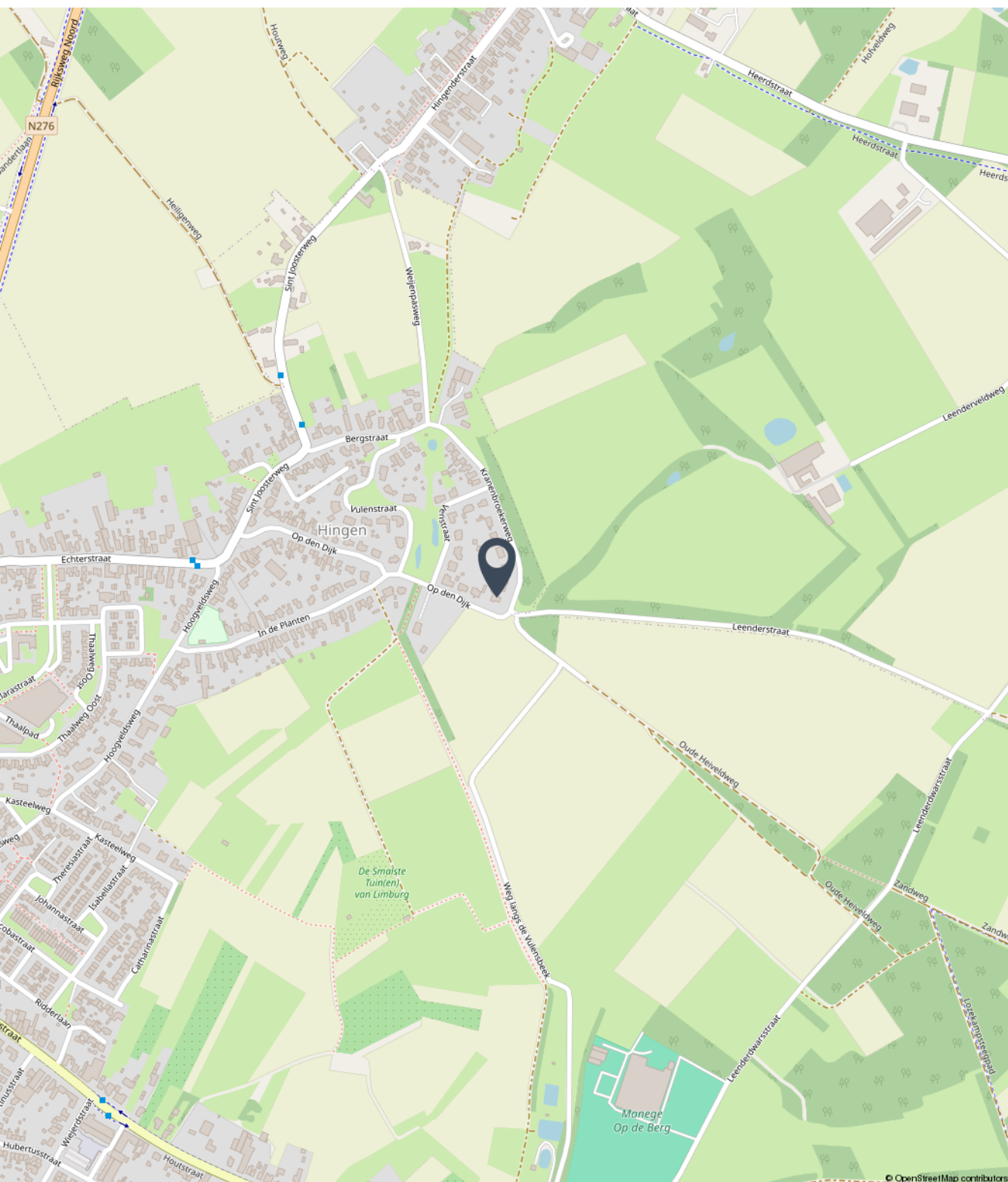
Op den Dijk 46 ligt in de kern Hingen, binnen de bebouwde kom van Echt, op een prachtige plek aan de overgang naar het groene buitengebied en natuurgebied Kranenbroek. Het vrije uitzicht en de nabijheid van wandelroutes geven het adres een rustige, landelijke sfeer. Tegelijkertijd liggen dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Boodschappen doen, het centrum bezoeken of kinderen naar school brengen kan gemakkelijk. De omgeving voelt vriendelijk en volwassen aan, met veel ruimte en groen. Ook de regionale bereikbaarheid is sterk. De A2 en A73 zijn binnen enkele minuten bereikbaar, waardoor onder meer Roermond, Maastricht, Eindhoven, België en Duitsland vlot te bereiken zijn. Het NS-station van Echt biedt daarnaast een praktisch alternatief voor reizen per trein.

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

Locatie

Op den Dijk 46

6102 EX 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























































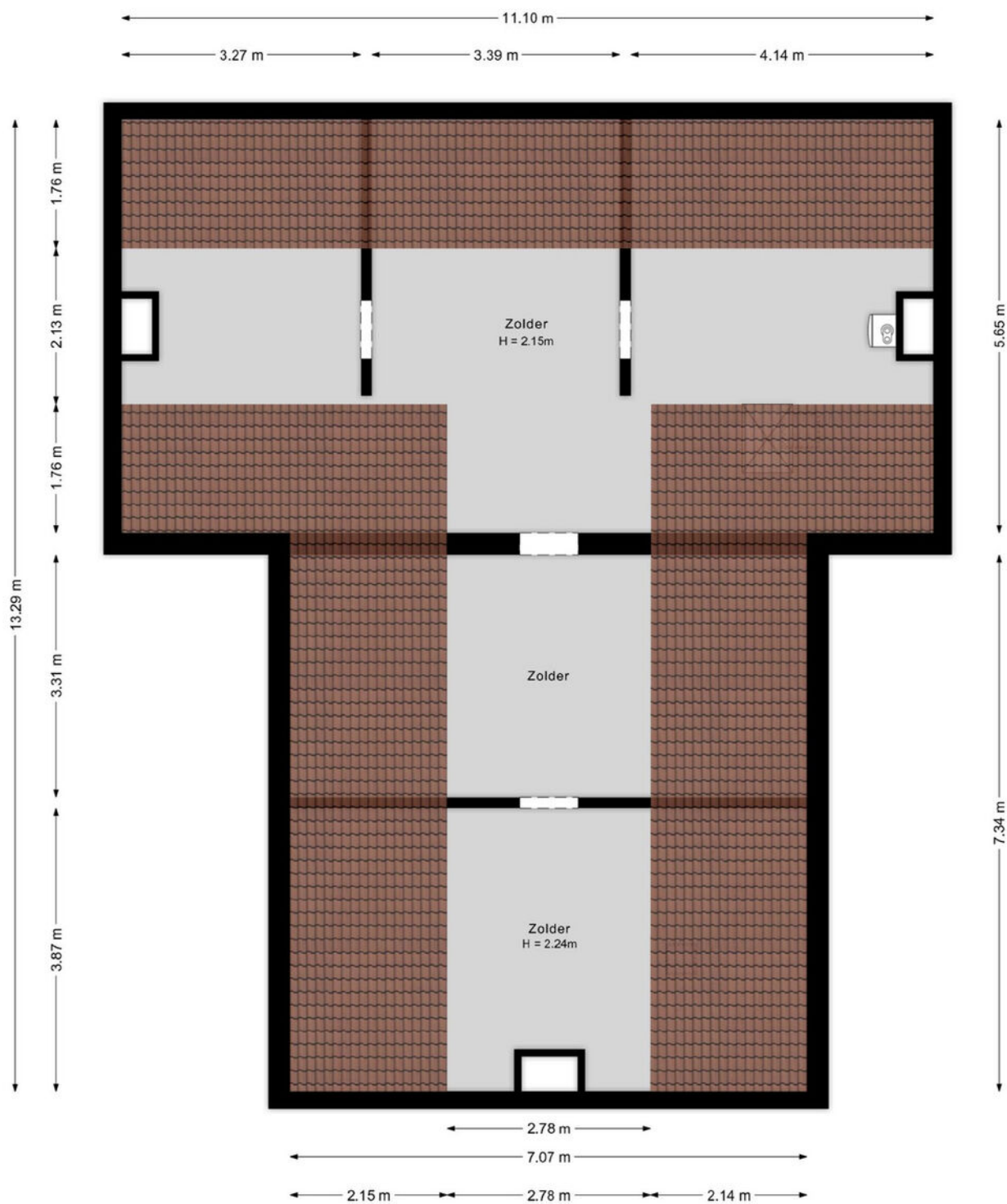


Begane grond



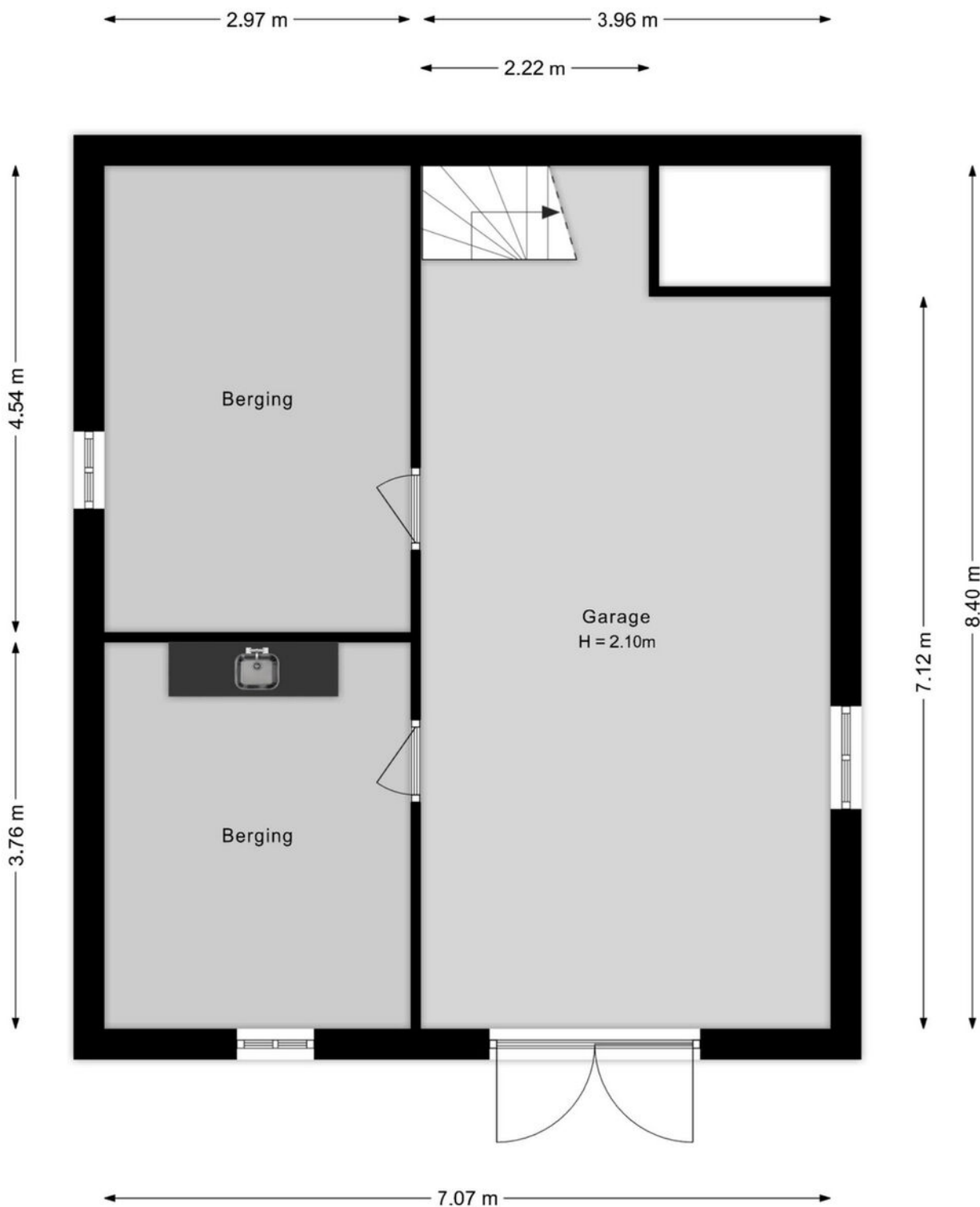


Zolder



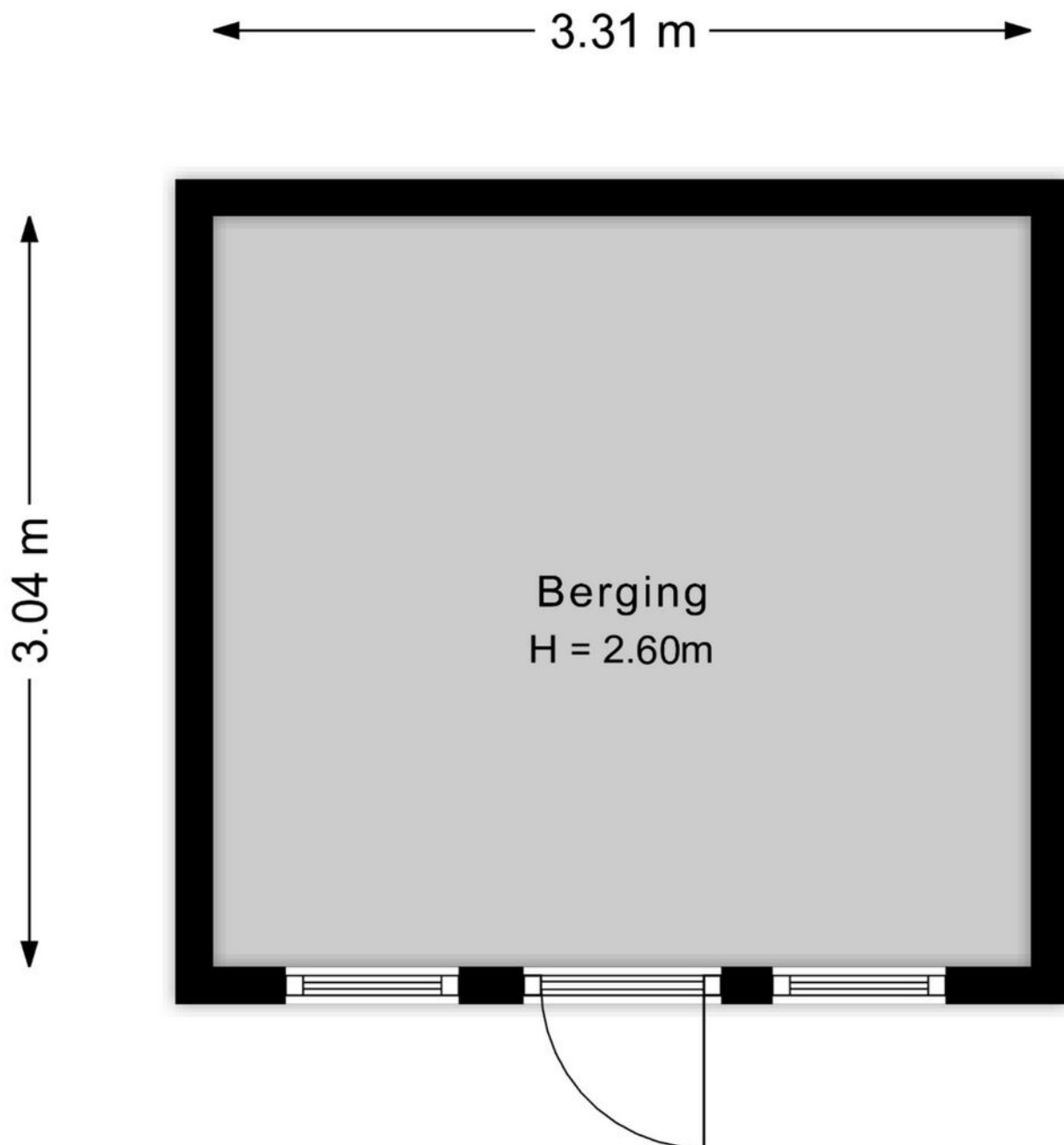


Souterrain





Tuinberging

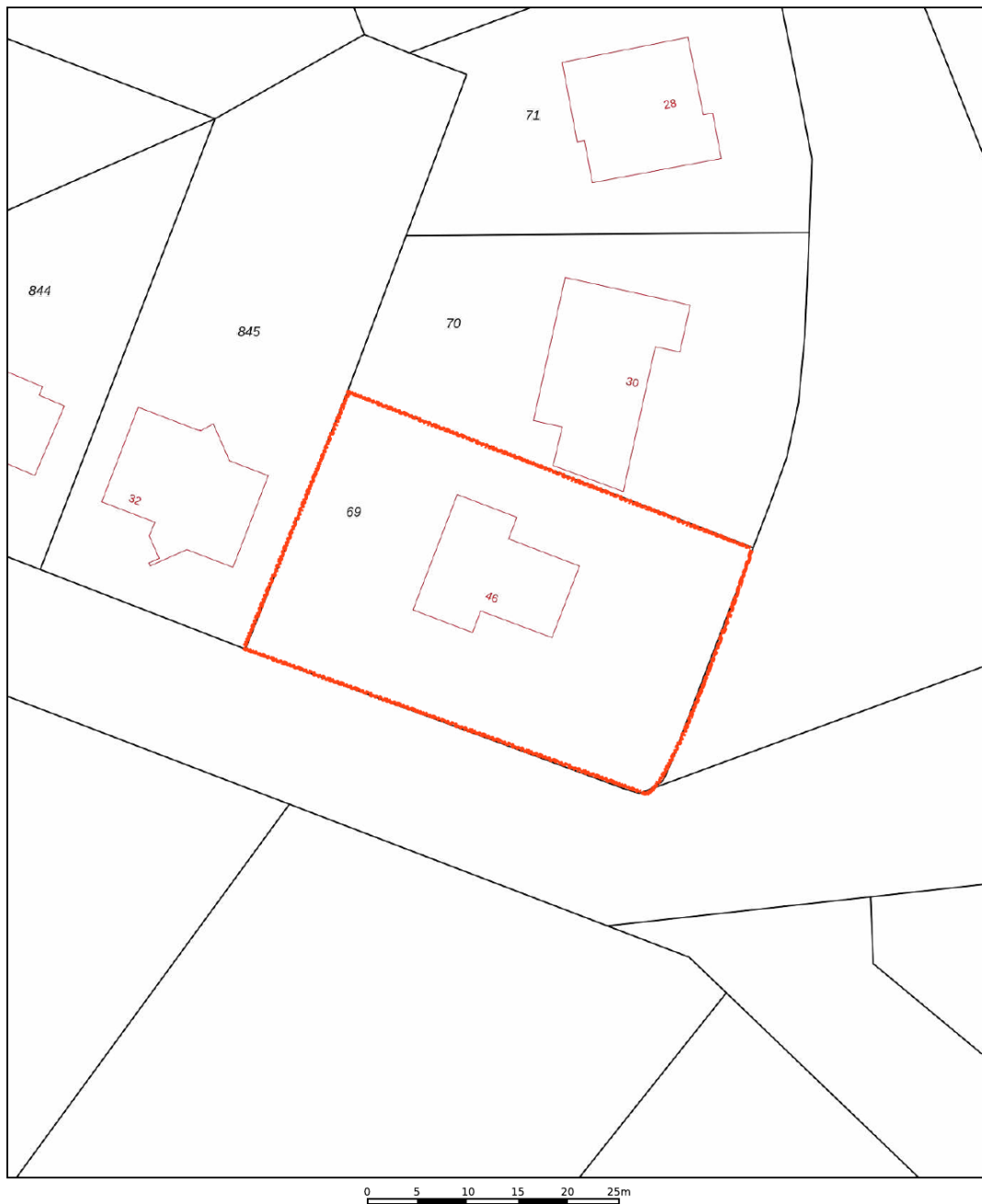




Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Echt

Sectie AA

Perceel 69

kadaster

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.