



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Mauritshof 3, Koningsbosch

€ 329.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Een huis waarin u zich snel thuis voelt

Rustig wonen, veel leefruimte en een fijne tuin om volop van het buitenleven te genieten. Met een woonoppervlakte van 108m² en inhoud van ca. 500m³ combineert deze mooi afgewerkte en zeer goed verzorgde twee-onder-een-kapwoning met gemak luxe en comfortabel wonen.

Globale indeling

Bij binnenkomst krijgt u meteen een goed beeld van de prettige indeling. De woonkamer (27m²) is licht, open en ruim genoeg om verschillende gezellige zit- en eetplekken te maken. De keuken (7m²) ligt aan de zijkant van het huis, waardoor de woonkamer alle ruimte en licht behoudt.

Aan de achterzijde is de woning uitgebreid met een royale serre (28m²). Dit is een plek die op allerlei manieren kan worden gebruikt: als eetkamer, tweede zithoek, speelruimte of gewoon als fijne plek met uitzicht op de tuin. Dankzij de grote schuifpui lopen binnen en buiten hier mooi in elkaar over.

Boven bevinden zich momenteel twee slaapkamers (dat waren er voorheen drie) en een complete badkamer. Het terugbrengen van de derde slaapkamer is heel eenvoudig mogelijk. De ruime bergzolders (boven de woning en ook garage) maken het geheel praktisch en biedt bovendien de mogelijkheid om in de toekomst extra gebruiksruimte te creëren.



Tuin en berging

De achtertuin ligt op het zuidwesten en is een fijne plek voor iedereen die graag buiten is. Op het terras direct achter de woning kunt u al vroeg op de dag van de zon genieten. Verderop in de tuin zijn ook schaduwrijke plekjes te vinden. De tuin is geheel omsloten, onderhoudsvriendelijk doch sfeervol aangelegd en biedt veel privacy. Kinderen kunnen hier veilig spelen, terwijl er voldoende ruimte overblijft voor een loungeset, eettafel of extra groen.

De serre zorgt voor een in pandige verbinding naar de garage. Deze biedt niet alleen ruimte voor fietsen en opslag, maar beschikt ook over een keukenblok met wastafel, witgoed aansluitingen en een praktische vloering. De dubbele deuren maken de garage bovendien goed toegankelijk.

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, likely belonging to a real estate agent, positioned in the bottom right corner of the dark blue overlay.



De indeling

Begane grond

U komt binnen in de hal, waar zich de meterkast en het toilet bevinden. Vanuit de hal loopt u door naar de woonkamer.

Wat hier direct opvalt, is de fijne hoeveelheid daglicht. De grote ramen aan de voor- en achterzijde zorgen ervoor dat de ruimte de hele dag prettig licht aanvoelt. Op de vloer ligt een moderne tegelvloer en de wanden zijn rustig en neutraal afgewerkt. Hierdoor heeft de woonkamer een frisse uitstraling en kunt u deze gemakkelijk naar uw eigen smaak inrichten.

Er is voldoende plaats voor een royale zithoek en een grote eettafel. De aanwezige airconditioning houdt de temperatuur ook tijdens warme zomerdagen aangenaam.

De keuken bevindt zich aan de zijkant van de woning. Deze indeling zorgt ervoor dat de woonruimte open en ruim blijft. De keuken heeft een praktische opstelling met voldoende werk- en kastruimte en is uitgerust met een koelkast, inductiekookplaat, afzuigkap, combioven en vaatwasser.

Achter de woonkamer en keuken ligt de royale serre uit 2008. Deze ruimte voegt echt iets toe aan het dagelijks wonen. U kunt er uitgebreid tafelen, rustig een boek lezen, kinderen laten spelen of samen genieten van het zicht op de tuin. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming en de solartubes brengen extra licht naar binnen. Zodra de grote schuifpui openstaat, voelt de tuin als een natuurlijk verlengstuk van de woning.

Vanuit de serre is de garage bereikbaar. Hier vindt u een keukenblok met wasbak en de aansluitingen voor de wasmachine en droger. De garage beschikt over dubbele deuren en een vliering die voor extra opslagruimte zorgt.

Eerste verdieping

De trap in de woonkamer brengt u naar de overloop op de eerste verdieping. Hier bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer.

De grootste slaapkamer ligt aan de achterzijde en is met circa 18 m² heerlijk ruim. Er is volop plaats voor een tweepersoonsbed en een grote kledingkast. De kamer is voorzien van airconditioning en rolluiken, wat bijdraagt aan een comfortabele nachtrust.

Aan de voorzijde ligt de tweede slaapkamer van circa 9 m². Deze kamer is geschikt als kinder- of logeerkamer, maar kan ook uitstekend worden ingericht als rustige thuiswerkplek.

De volledig betegelde badkamer is praktisch en compleet uitgevoerd met een ligbad, een afzonderlijke douche, een toilet en een wastafel met meubel.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergzolder. Met een hoogte van circa 2,30 meter is dit een praktische verdieping waar u veel spullen kunt opbergen. Ook de gehuurde Volta HR-combiketel uit 2007 is hier geplaatst.

Wie behoefte heeft aan meer ruimte, kan onderzoeken of hier een vaste trap en een derde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte kunnen worden gerealiseerd. Daarmee kan de woning ook in de toekomst met veranderende woonwensen meegroeien.



Algemeen

De woning is gebouwd in 1987, beschikt over een goed isolatiepakket en heeft energielabel B. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van HR++ beglazing. Daarnaast beschikt de woning gedeeltelijk over rolluiken, waarvan een deel elektrisch bedienbaar is.

De serre aan de achterzijde is in 2008 aangebouwd en vormt een volwaardig onderdeel van de leefruimte. Deze aanbouw is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, solartubes voor extra daglicht en een grote schuifpui naar de tuin.

Voor extra comfort zijn de woonkamer en de grootste slaapkamer uitgerust met airconditioning. Op het dak liggen 12 zonnepanelen.

De verwarming en warmwatervoorziening worden verzorgd door een gehuurde HR-combiketel uit 2007. De cv-installatie bevindt zich op de tweede verdieping.

Vraagprijs

€ 329.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 329.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1987
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd, hr glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	108 m ²
Perceel	220 m ²
Inhoud	500 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidwest
Achterom	Nee

Energieverbruik

Energielabel	
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Openbaar parkeren



A close-up photograph of white flowers, likely cow parsley, in a field. The flowers are in sharp focus in the foreground, while the background is a soft, out-of-focus green field with more flowers.

De ligging

Mauritshof 3 ligt in een rustige straat in Koningsbosch, waar kinderen nog fijn buiten kunnen spelen en het dagelijkse leven een gemoedelijk karakter heeft. In de buurt liggen verschillende speelweides en de basisschool is gemakkelijk te voet bereikbaar.

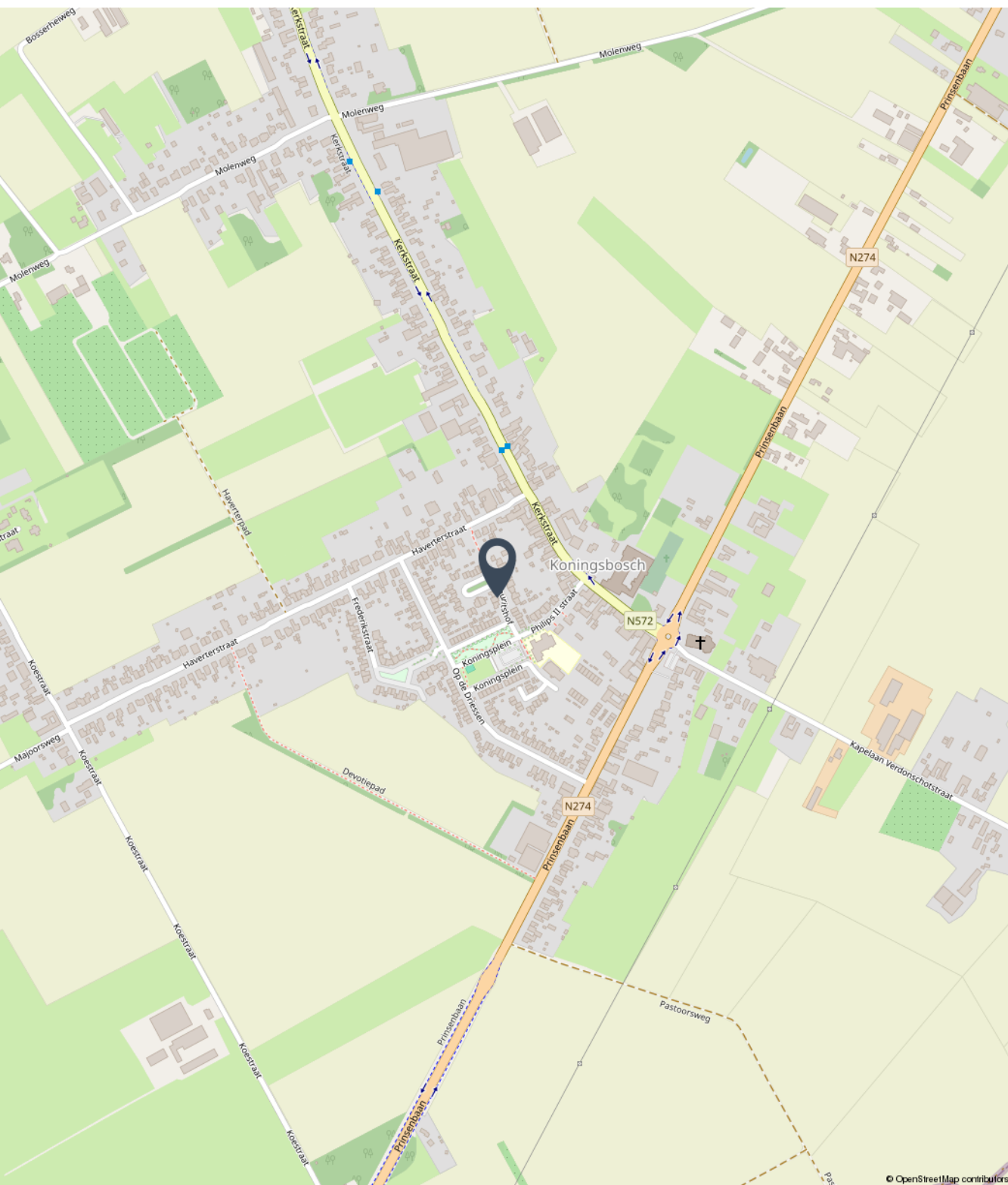
De omgeving heeft een landelijk karakter met bos, agrarisch landschap en diverse wandel- en fietsmogelijkheden. Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen in en rond het dorp bereikbaar en liggen de grotere voorzieningen van Echt en Susteren op rijafstand.

De grensligging geeft Koningsbosch een bijzondere positie: rustig en groen wonen, met zowel Midden-Limburg als de Duitse regio binnen bereik.

A stylized, handwritten signature in white ink, consisting of a large, sweeping 'M' followed by a series of loops and a final flourish.

Locatie

Mauritshof 3
6104 CD Koningsbosch





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









































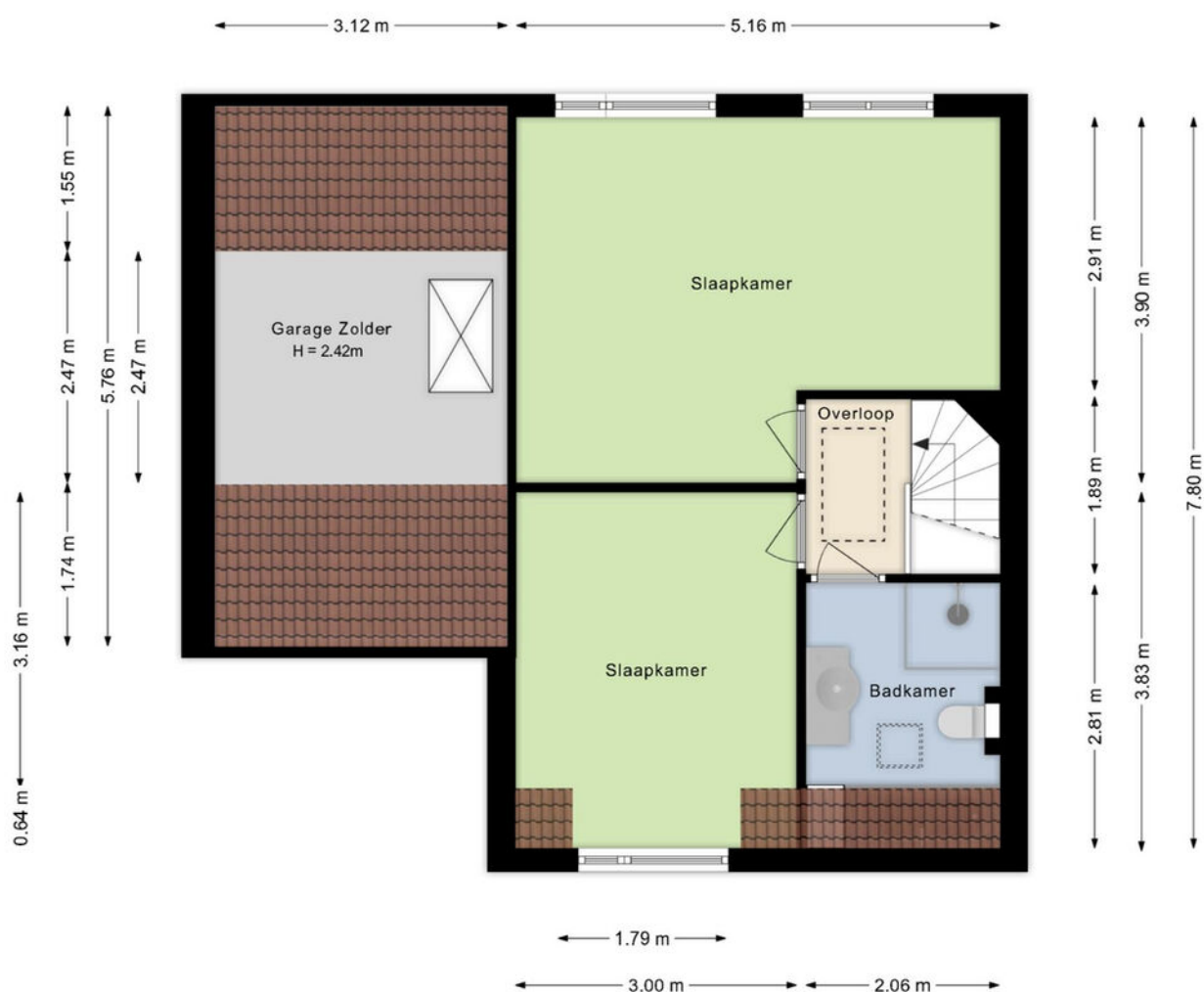


Begane grond



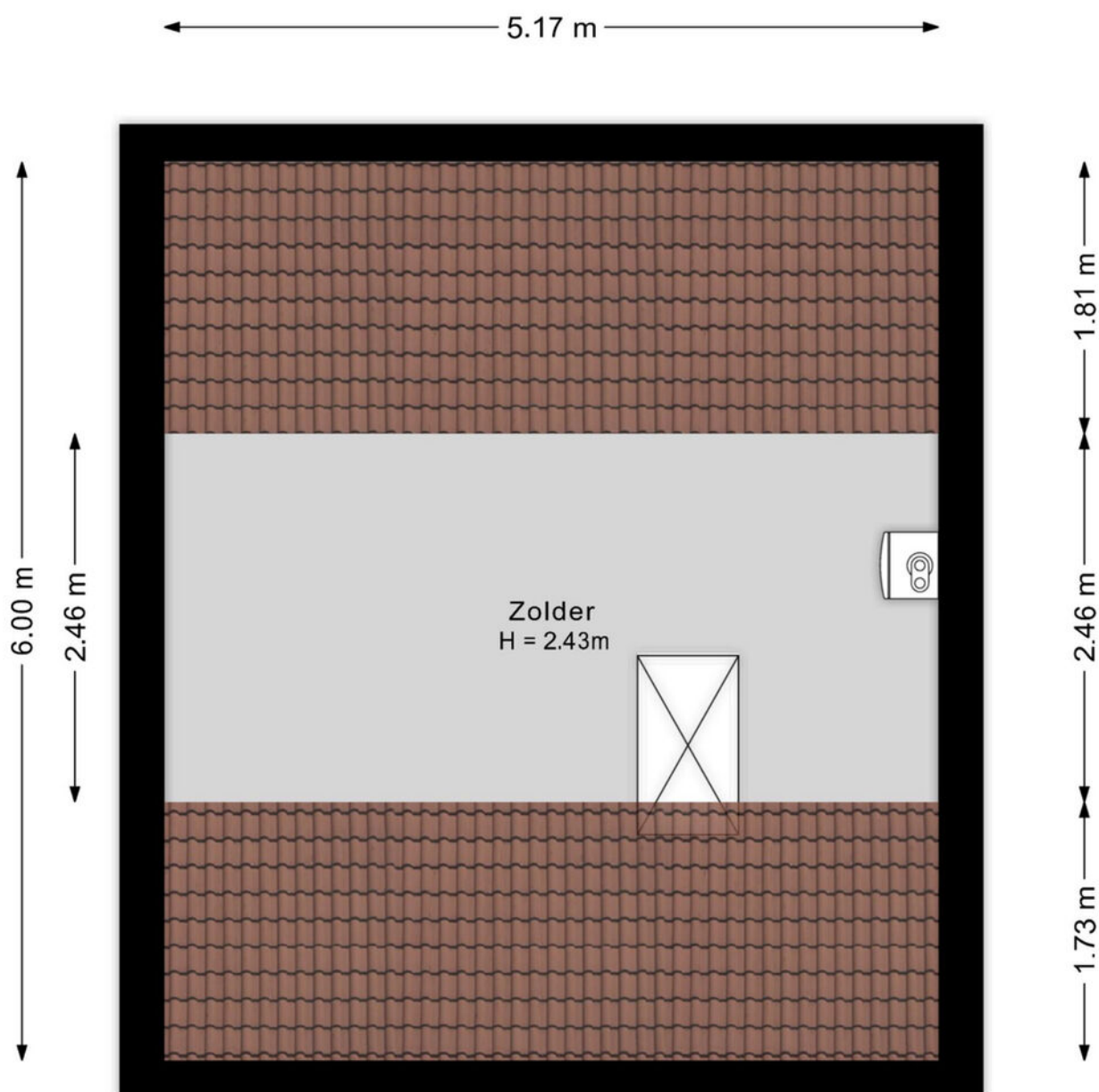


Eerste verdieping





Zolder





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Mauritshof 3 Koning



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Echt
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	P
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	472
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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





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.