



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



## Vulenstraat 11 | Echt

Vraagprijs € 825.000,- k.k.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Omschrijving

Deze zeer riante en statige villa, gebouwd in jaren '30 herenhuis stijl, met groot souterrain en kantoor aan huis is gelegen op een royaal perceel van 990m<sup>2</sup>. Het betreft een zeer gewilde locatie aan een rustig woonplein in woonkern 'Hingen' te Echt. Een uniek geheel!

Het pand mag met een woonoppervlakte van 305m<sup>2</sup> en inhoud van 1.750m<sup>3</sup> absoluut riant genoemd worden. De woning is in 1998 met hoogwaardige materialen gebouwd en beschikt over een prachtige uitstraling en een goed isolatiepakket. Het energielabel is "B".

Het woonhuis beschikt over groot souterrain (163m<sup>2</sup>) en op de parterre o.a. over een zeer statige ontvangsthall met vide en toegang tot een fraaie kantoorkamer/ slaapkamer (20m<sup>2</sup>), riante living (82m<sup>2</sup>) en separate woonkeuken (26m<sup>2</sup>). De verdieping telt 3 (mogelijk 4) grote slaapkamers en een royale badkamer. De 2e verdieping betreft een ruime bergzolder. Tevens bestaat aan de linkerzijde van het pand de mogelijkheid voor het realiseren van een garage.

Zeer fraai zijn de rustige locatie nabij natuurgebied Kranenbroek, de statige uitstraling van het pand, het riante perceel waarop de woning gelegen is en de unieke mogelijkheden die het geheel te bieden heeft!

Een fraai smeedijzeren hekwerk zorgt voor de afscheiding van het perceel met de openbare ruimte en twee riante smeedijzeren poorten geven zowel aan de linker- als rechterzijde via een brede oprit toegang tot het perceel. Erg praktisch! De achtertuin is maar liefst ruim 40meter breed en biedt door de gunstige ligging en situering op het zuiden een optimale bezonning & prima privacy!

De woning is gelegen op een rustige locatie aan een mooi woonplein nabij de rand van het dorp en nabij natuurgebied Kranenbroek. Een absolute TOPlocatie! Woonkern 'Hingen' staat bekend om zijn gezelligheid en de ruime opzet & het vele groen in de straten. Alle voorzieningen zijn op enkele minuten afstand van de woning gelegen en het centrum van Echt is aanvullend binnen enkele minuten bereikbaar. Een perfecte combinatie dus!

Echt beschikt verder over een NS station en diverse scholen en sportclubs zijn in de directe omgeving aanwezig. Daarnaast zijn belangrijke verbindingswegen als de N276 en autosnelwegen A2 en A73 richting Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf binnen enkele minuten bereikbaar.

Het Smalste stukje Nederland op zijn best. Breed genoeg om volop te genieten.

Een uniek geheel met unieke kansen & mogelijkheden!



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## De indeling is als volgt:

### Souterrain

Groot souterrain (163m<sup>2</sup>) met toegang vanuit de centrale hal en met mogelijkheid tot separate entree vanuit de zijtuin. De voorbereidingen hiervoor zijn reeds getroffen en enkel de trap dient nog geïnstalleerd te worden. Het souterrain heeft een hoogte van 260cm. Groot genoeg voor meerdere functies en ideaal voor uw eigen fitness, bioscoop of werk/ hobbyruimte aan huis.

### Parterre

Statige entree/ ontvangsthall met vide en prachtige trap naar de verdieping. De ontvangsthall met garderobe en meterkast biedt toegang tot het gastentoilet en fraaie kantoorruimte/ slaapkamer (20m<sup>2</sup>). Riante living (82m<sup>2</sup>) voorzien van tegelvloer, marmeren schouwpartij met gashaard en een viertal openslaande deuren naar de tuin. De grote raampartijen en openslaande deuren zorgen voor veel lichtinval en een optimaal contact met- en toegang tot de tuin. De woonkamer staat middels een dubbel openslaande deur in verbinding met de keuken. De separate woonkeuken (26m<sup>2</sup>) is uitgerust met (Sie-Matic) keukeninstallatie in ruime hoekopstelling, welke is voorzien van een granieten werkblad en de navolgende uitgebreide apparatuur: inductie kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. De raampartijen en openslaande deuren zorgen in de keuken eveneens voor veel lichtinval en een fijn contact- en toegang tot de tuin.

De gehele parterre is voorzien van tegelvloeren met onderliggende vloerverwarming.

### 1e Verdieping

Ruime overloop met vide welke toegang geeft tot drie (mogelijk 4) ruime slaapkamers en de badkamer. Slaapkamer 1 is een ware 'masterbedroom' (57m<sup>2</sup> groot). Wanneer gewenst kunnen hier, op eenvoudige wijze, twee ruime slaapkamers gerealiseerd worden. Slaapkamers 2 en 3 zijn respectievelijk 5.35 x 4.90 en 5.80 x 4.35m groot. De badkamer is zeer ruim van opzet en is voorzien van een ligbad, heerlijke ruime (inloop)douche, toilet en dubbele wastafel. De badkamer heeft nog een paar aandachtspunten.

### 2e Verdieping

Bereikbaar via vlizotrap. Ruime bergzolder, alwaar opstelplaats verwarmingsketel en unit centraal stofzuigersysteem.

### Algemeen

Het pand is degelijk gebouwd met enkel hoogwaardige materialen en is voorzien van een goed isolatiepakket. De hardhouten kozijnen zijn voorzien van dubbele beglazing en tevens zijn de ramen op de parterre voorzien van rolluiken. De woning wordt verwarmd en voorzien van warm water middels de gasgestookte HR Combi C.V.-installatie. Het energielabel van de woning is "label B" en kan eenvoudig opgewaardeerd worden naar "A" door bijvoorbeeld het installeren van zonnepanelen.

### Tuin en oprit

Een fraai smeedijzeren hekwerk zorgt voor de afscheiding van het perceel met de openbare ruimte en twee riante smeedijzeren poorten geven zowel aan de linker- als rechterzijde via een brede oprit toegang tot het perceel. Erg praktisch! De achtertuin is maar liefst ruim 40meter breed & ca. 13 meter diep en ook aan de rechterzijde van het pand is een mooi stuk tuin gelegen. Aan de linkerzijde van het pand bestaat de mogelijkheid voor het realiseren van een garage. De tuin biedt door de gunstige ligging en situering op het zuiden een optimale bezonning en na het plaatsen van enig groen ook absoluut een zeer goede privacy!

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



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Kenmerken

<b>Vraagprijs</b>	: € 825.000,00
<b>Soort</b>	: Woonhuis
<b>Type woning</b>	: Vrijstaande woning
<b>Aantal kamers</b>	: 8 kamers waarvan 4 slaapkamer(s)
<b>Inhoud woning</b>	: 1.750 m <sup>3</sup>
<b>Perceel oppervlakte</b>	: 990 m <sup>2</sup>
<b>Gebruiksoppervlakte woonfunctie</b>	: 305 m <sup>2</sup>
<b>Soort woning</b>	: Villa
<b>Bouwjaar</b>	: 1998
<b>Ligging</b>	: Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
<b>Tuin</b>	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
<b>Hoofdtuin</b>	: Achtertuin 520 m <sup>2</sup>
<b>Garage</b>	: Garage mogelijk, geen garage
<b>Energie label</b>	: B
<b>Verwarming</b>	: C.V.-Ketel
<b>Isolatie</b>	: Volledig geïsoleerd
<b>Voorzieningen</b>	: Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel
<b>C.V.-ketel</b>	: Daalderop HR Combiketel (Gasgestookt combiketel uit 1998, eigendom)

## Locatie

Vulensstraat 11  
6102 GJ ECHT



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ

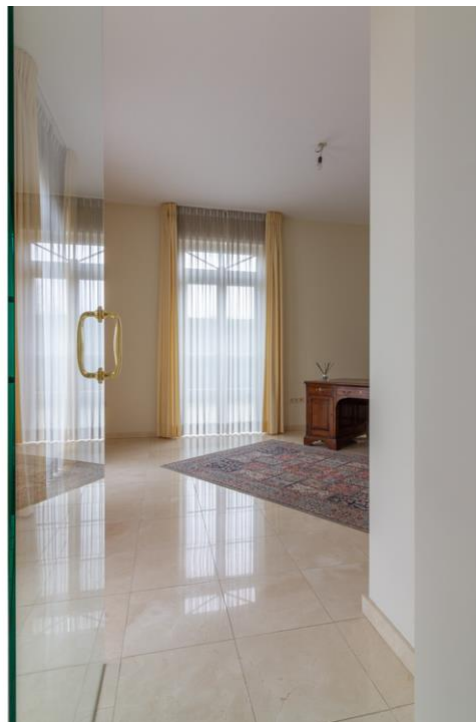


Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ

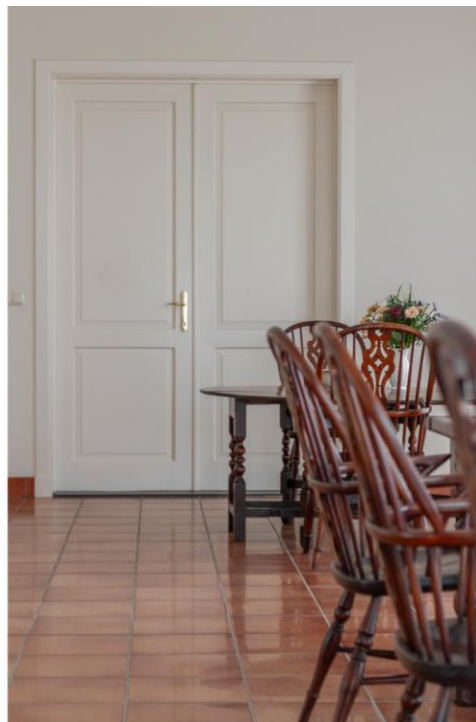


Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Parterre



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## 1e Verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)





MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## 1e Verdieping -- alternatief



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

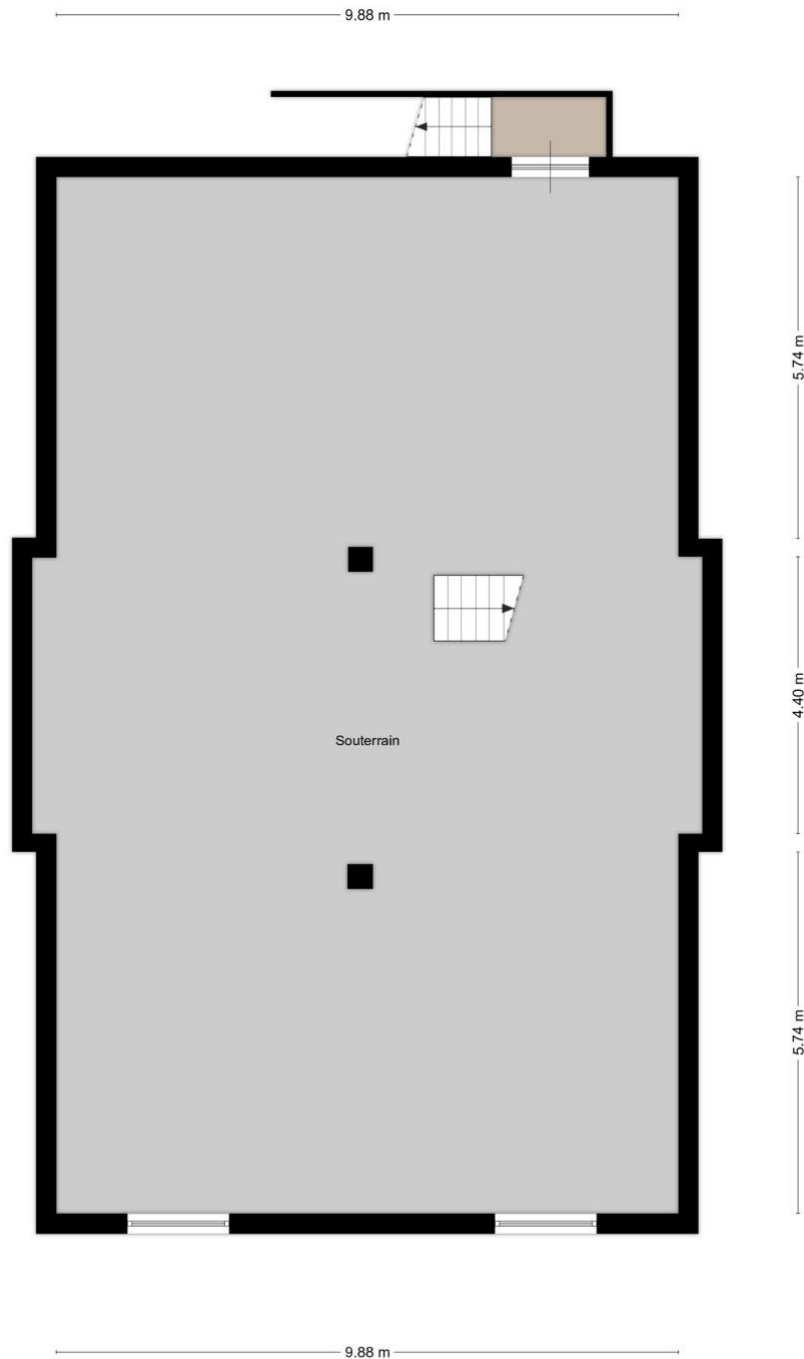


Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY  
MAKELAARDIJ

## Soutterain



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eenskluidend uittreksel, geleverd op 15 maart 2021 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente    Echt Sectie                        K Perceel                      5222</p> <p>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.</p>	
---	---	--



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: info@marcmerrymakelaardij.nl  
www.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 vraagprijzen 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.

### **Bedenkijd 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.



Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)