



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



## Haverterstraat 61 | Koningsbosch

Vraagprijs € 389.000,- 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 lekker ruime en bijzonder goed verzorgde vrijstaande woning met aanbouw, mooie overkapping en ruime garage met zolder is gelegen op een fraai perceel van 450m<sup>2</sup> met zeer goede bezonning en optimale privacy. Wat een ruimte en vrijheid! Heerlijk wonen!

De woning mag met een woonoppervlakte van 151m<sup>2</sup> en inhoud van 635m<sup>3</sup> absoluut riant genoemd worden en beschikt op de begane grond o.a. over een ruime en sfeervolle woonkamer met aanbouw (48m<sup>2</sup>), separate eetkeuken (11m<sup>2</sup>) v.v. keurige installatie, ruime garage en terras met fijne overkapping (20m<sup>2</sup>). De verdieping telt 3 royale slaapkamers en een ruim bemeten badkamer. De 2e verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en de zolderkamer kan eenvoudig omgebouwd worden tot 4e slaapkamer.

De woning is gebouwd in 1988 en beschikt over een goed isolatiepakket en hardhouten kozijnen v.v. dubbele beglazing en rolluiken. De begane grond is uitgerust met een granieten vloer voorzien van vloerverwarming en de verwarmingsketel is in 2021 vernieuwd (en is gehuurd). Tevens zijn in 2022 tien zonnepanelen (370WP) geplaatst. Het energielabel van deze woning is niet voor niks B!

De voor- en achtertuin zijn keurig verzorgd en de achtertuin is maar liefst 18 meter diep en 13,5 meter breed. De gunstige ligging en situering op het zuidoosten van het perceel zorgen voor een zeer goede bezonning en optimale privacy. De fijne overkapping is het perfecte plekje om optimaal te genieten van de zon en de rust die deze mooie tuin te bieden heeft.

Koningsbosch is zeer landelijk gelegen nabij de bossen/weilanden in de gemeente Echt-Susteren, vlakbij de Nederlands-Duitse grens. Een idyllische ligging met fraaie vergezichten over de landerijen. De voorzieningen in de naastgelegen dorpen Echt en Waldfeucht zijn binnen enkele minuten bereikbaar. De N274 zorgt voor een uitstekende ontsluiting richting Brunssum, Sittard, Roermond en Duitsland. De omgeving is uitermate geschikt om in de bossen heerlijk te wandelen, te fietsen en te recreëren.

Een verrassende woning... een bezichtiging waard!



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

## Indeling

### Begane Grond

Ruime hal/entree met garderobe, meterkast, trapopgang naar eerste verdieping en toegang tot het toilet. De ruime en sfeervolle woonkamer met aanbouw is maar liefst 48m<sup>2</sup> groot en het grote raam in de voorgevel en de schuifpui in de achtergevel zorgen voor veel lichtinval en een optimaal contact met- en toegang tot de tuin. Een heerlijke ruimte dus! De separate eetkeuken is uitgerust met een uitgebreide en zeer nette installatie in hoekopstelling met granieten werkblad en de navolgende apparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, combi-oven en diepvries. De keuken geeft toegang tot een fijne en ruime overkapping, die de woning 'op droge wijze' verbindt met de garage. De gehele begane grond is voorzien van een doorlopende drempelloze granieten vloer.

### Oprit & garage

De royale oprit aan de linkerkant van de woning geeft toegang tot de carport met garage (21m<sup>2</sup>) met bovengelegen bergzolder die bereikbaar is met een ladder. De garage heeft een op afstand bedienbare sectionaalpoort en er is een wasbak (met koud en warm water) aanwezig. De garage kan dus ook als bijkeuken gebruikt worden bijvoorbeeld om de wasmachine te plaatsen. Een ideale ruimte dus.

### Eerste Verdieping

Overloop, welke toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 4.31 x 3.99, 4.39 x 2.94 en 3.49 x 3.00 m groot. De badkamer is neutraal uitgevoerd, zeer goed verzorgd en voorzien van een ligbad, douche, toilet en vaste wastafel.

### Tweede Verdieping

Bereikbaar via een vaste trap. De eerste ruimte biedt veel bergruimte en is tevens de toegang tot een tweede ruime zolderkamer met cv en wasmachineaansluiting. De zolder kan op relatief eenvoudige wijze omgetoverd worden tot 4e slaapkamer.

### Tuin

De voor- en achtertuin zijn keurig verzorgd en de achtertuin is maar liefst 18 meter diep en 13,5 meter breed. De gunstige ligging en situering op het zuidoosten van het perceel zorgen voor een zeer goede bezonning en optimale privacy. De fijne overkapping (20m<sup>2</sup>) is het perfecte plekje om optimaal te genieten van de zon en de rust die deze mooie tuin te bieden heeft.

### Algemeen

De woning is gebouwd in 1988 en beschikt over een goed isolatiepakket en hardhouten kozijnen v.v. dubbele beglazing en rolluiken. De begane grond is uitgerust met vloerverwarming en de verwarmingsketel is in 2021 vernieuwd (en is gehuurd). Tevens zijn in 2022 tien zonnepanelen (370WP) geplaatst. Het energielabel van deze woning is niet voor niks B!

### Locatie

Koningsbosch is zeer landelijk gelegen nabij de bossen/weilanden in de gemeente Echt-Susteren, vlakbij de Nederlands-Duitse grens. Een idyllische ligging met blijvend vrij uitzicht over de landerijen. De voorzieningen in de naastgelegen dorpen Echt en Waldfeucht zijn binnen enkele minuten bereikbaar. De N274 zorgt voor een uitstekende ontsluiting richting Brunssum, Sittard, Roermond en Duitsland. De omgeving is uitermate geschikt om in de bossen heerlijk te wandelen, te fietsen en te recreëren.



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

Vraagprijs	: € 389.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 8 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 635 m <sup>3</sup>
Perceel oppervlakte	: 450 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 151 m <sup>2</sup>
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1988
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin
Hoofdtuin	: Achtertuin 243 m <sup>2</sup>
Garage	: Aangebouwd steen 21 m <sup>2</sup> (639 bij 330 cm)
Energielabel	: B
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Volledig geïsoleerd (dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas)
Voorzieningen	: Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Rookkanaal, Schuifpui, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Atag HR Combi (Gasgestookte combiketel uit 2021, huur)

## Locatie

Haverterstraat 61  
6104 AN KONINGSBOSCH



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

## Begane Grond



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



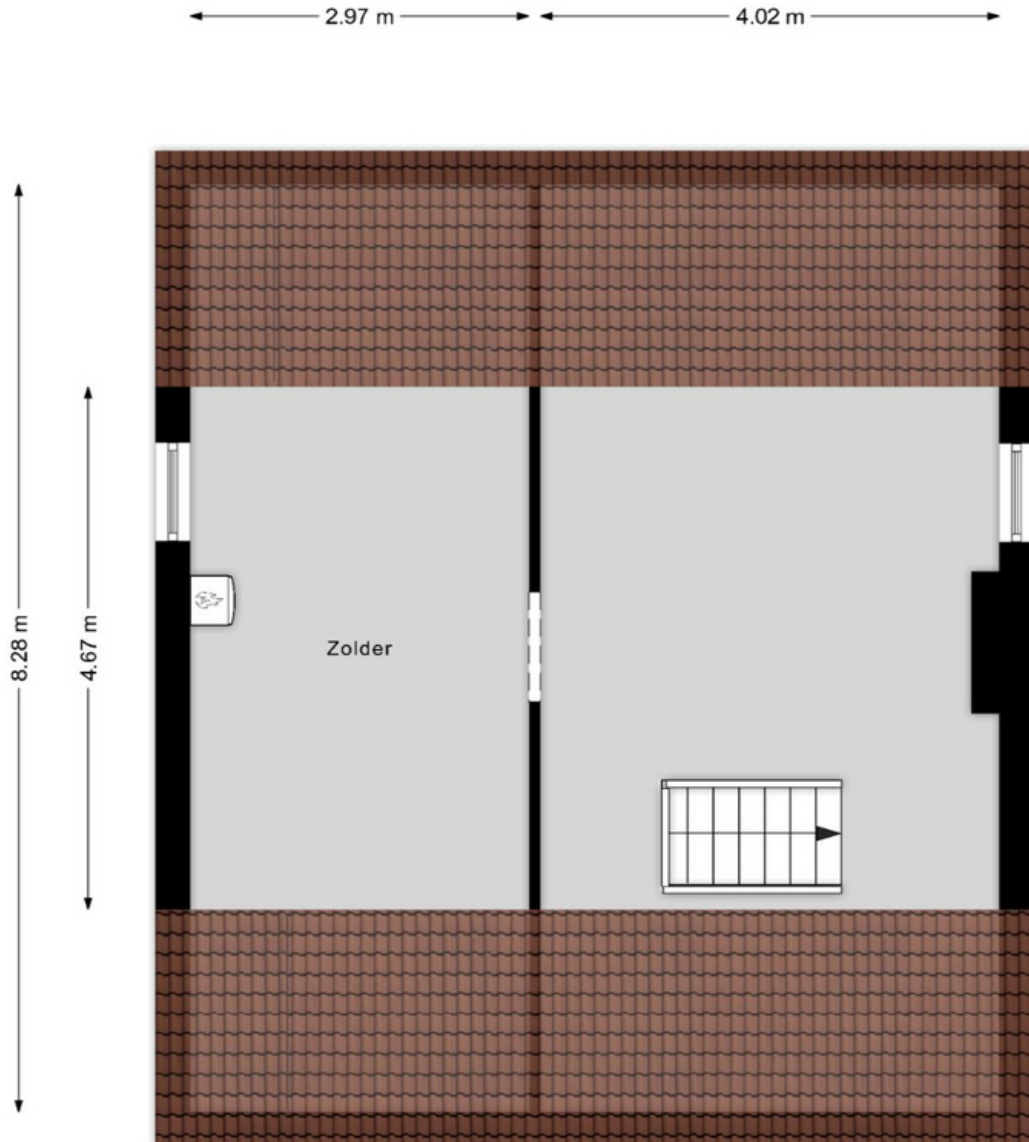
Marc Merry  
Peijerstraat 82  
6101 GG, ECHT  
Tel: 06 12132080  
E-mail: [info@marcmerrymakelaardij.nl](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
[www.marcmerrymakelaardij.nl](http://www.marcmerrymakelaardij.nl)



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## 2e Verdieping







MARC MERRY

MAKELAARDIJ

## Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



<b>12345</b> Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
<b>25</b> Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	P
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel	216
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— 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.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 december 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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 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.

### 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.

### **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.

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

