



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Roerstraat 19 | Maasbracht

Vraagprijs € 289.000,- k.k.



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Omschrijving

Deze sfeervolle en luxe afgewerkte twee-onder-een-kapwoning met inpandige garage en fraaie overkapping is gelegen op een mooi perceel van 233m². Een rustig en prettige locatie nabij een 'groen' speelveldje en het centrum van Maasbracht.

De woning is gebouwd in 1980 en beschikt over een goed isolatiepakket, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, maar liefst 13 zonnepanelen én airconditioning. Het energielabel van deze fijne woning is "D".

De woning is verrassend ruim van opzet en beschikt op de begane grond o.a. over een sfeervolle 'L-vorm' woonkamer (34m²) en een open keuken met luxe & uitgebreide keukeninstallatie. De garage is inpandig bereikbaar. De garage is verwarmd en is tevens voorzien van o.a. de aansluitpunten voor het witgoed. Ideaal! De 1e verdieping telt 3 slaapkamers en een luxe & comfortabele badkamer. De 2e verdieping betreft een bergzolder. De ruime oprit biedt plaats voor het parkeren van meerdere auto's en geeft toegang tot de woning en garage. Erg praktisch.

De goed verzorgde achtertuin is ca. 8m. diep & 9m. breed. Het betreft een leuk aangelegde tuin met twee ruime terrassen en een hele fraaie aluminium overkapping. Een heerlijke plek om lekker te kunnen genieten!

De woning is gelegen op een hele fijne en rustige locatie nabij een 'groen' speelveldje, dierparkje 't Breerke, basisschool en op enkele minuten fietsen van de haven en het centrum met al zijn voorzieningen.

Maasbracht is direct aan de Maas en aan de autosnelwegen A2 en A73 gelegen, zeer centraal in Midden-Limburg. Het dorp beschikt over alle winkelveorzieningen, twee basisscholen en diverse sportclubs. In de directe omgeving (10min. fietsen) is tevens middelbaar onderwijs gelegen. Het betreft een zeer levendig dorp met goede mogelijkheden om te recreëren aan de Maasplassen en in de nabij gelegen bosrijke gebieden. Daarnaast zijn belangrijke verbindingswegen als de N276 en autosnelwegen A2 en A73 richting Maastricht, Eindhoven, Roermond, Venlo en Düsseldorf binnen enkele minuten bereikbaar.

Kom snel kijken naar deze erg leuke woning!



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

De indeling is als volgt:

Begane Grond

Entree/ ontvangsthall met garderobe, meterkast, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet. De sfeervolle woonkamer (34m²) betreft een 'L-vorm woonkamer' en staat in directe en open verbinding met de keuken (7m²). De grote raampartij aan de voorzijde en de grote glazen pui met loopdeur in de achtergevel zorgen voor veel lichtinval en een optimaal contact met -en toegang tot de tuin. De open keuken is voorzien van met een mooie en eigentijdse keukeninstallatie en voorzien van de navolgende apparatuur: inductie kookplaat (vernieuwd in 2022), afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. Tevens is gezorgd voor voldoende opbergruimte.

De woonkamer en keuken zijn voorzien van een 'houtlook' laminaatvloer.

Inpandige garage met zolder

De garage is inpandig via de keuken bereikbaar. De garage is verwarmd en is tevens voorzien van o.a. een tegelvloer, de aansluitpunten voor het witgoed en water & afvoer. De (nieuwe) openslaande deuren geven toegang tot de garage. Ideaal! Tevens is boven de garage nog een extra bergzolder gelegen.

1e Verdieping

De overloop met handige bergkast geeft toegang tot 3 slaapkamers en een luxe badkamer. De slaapkamers zijn respectievelijk 4.63 x 2.68, 3.39 x 2.92 en 4.41 x 2.07m. groot. De fraaie en comfortabele badkamer (2020 vernieuwd) is uitgerust met een ligbad voorzien van douchescherm, een toilet en dubbele wastafel met meubel.

De verdieping is voorzien van airconditioning (Airco Inverter).

2e verdieping

De 2e verdieping betreft een bergzolder.

Tuin met tuinhuis & overdekt terras

De goed verzorgde achtertuin is ca. 8m. diep & 9m. breed. Het betreft een leuk aangelegde tuin met twee ruime terrassen en een hele fraaie aluminium overkapping. Een heerlijke plek om lekker te kunnen genieten!

Algemeen

De woning is gebouwd in 1980 en beschikt over een goed isolatiepakket, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, maar liefst 13 zonnepanelen én airconditioning. De verwarmingsketel is vernieuwd in 2016 (Nefit HR Combi). Het energielabel van deze fijne woning is "D".

Locatie

De woning is gelegen op een hele fijne en rustige locatie nabij een 'groen' speelveldje, dierparkje 't Breeke, basisschool en op enkele minuten fietsen van de haven en het centrum met al zijn voorzieningen.

Maasbracht is direct aan de Maas en aan de autosnelwegen A2 en A73 gelegen, zeer centraal in Midden-Limburg. Het dorp beschikt over alle winkelveorzieningen, twee basisscholen en diverse sportclubs. In de directe omgeving (10min. fietsen) is tevens middelbaar onderwijs gelegen. Het betreft een zeer levendig dorp met goede mogelijkheden om te recreëren aan de Maasplassen en in de nabij gelegen bosrijke gebieden. Daarnaast zijn belangrijke verbindingswegen als de N276 en autosnelwegen A2 en A73 richting Maastricht, Eindhoven, Roermond, Venlo en Düsseldorf binnen enkele minuten bereikbaar.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd.



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 289.000,00
Soort	: Woonhuis
Type woning	: Geschakelde 2-onder-1-kapwoning
Aantal kamers	: 6 kamers waarvan 3 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 420 m ³
Perceel oppervlakte	: 233 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 94 m ²
Soort woning	: Eengezinswoning
Bouwjaar	: 1980
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk
Tuin	: Achtertuin, voortuin
Hoofdtuin	Achtertuin 72 m ²
Garage	: Inpandig 17 m ² (601 bij 279 cm)
Energielabel	: D
Verwarming	: C.V.-Ketel
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Volledig geïsoleerd
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen
C.V.-ketel	: Nefit HR Combi (Gasgestookt combiketel uit 2016, eigendom)

Locatie

Roerstraat 19
6051 LH MAASBRACHT



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

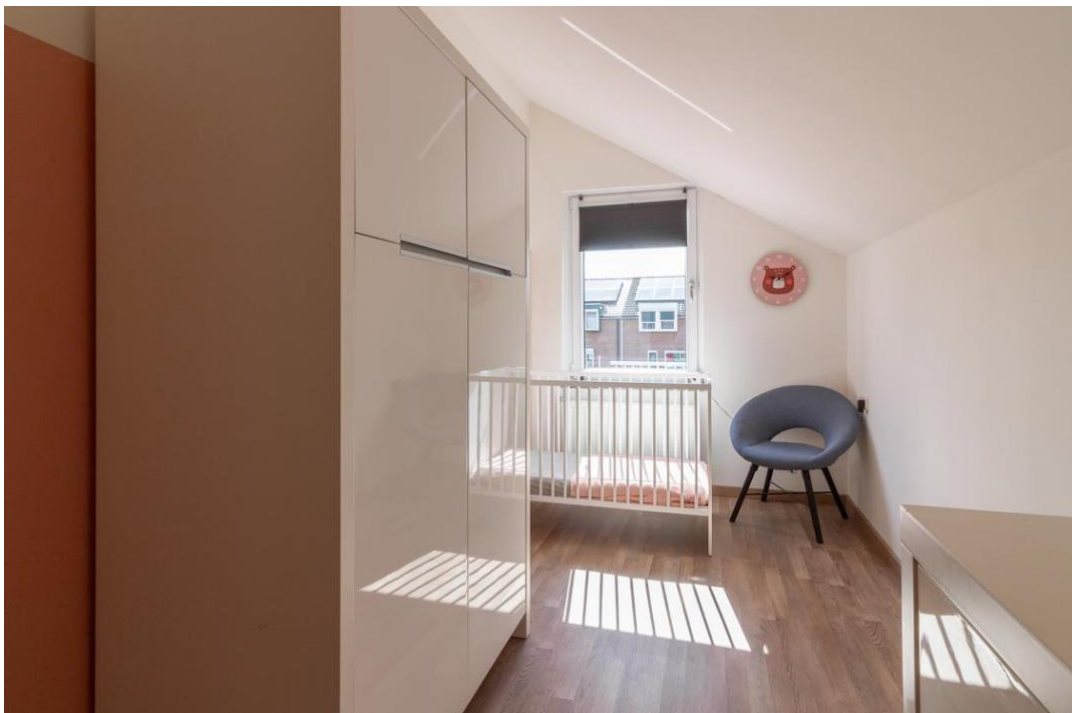


Marc Merry
Peijerstraat 82
6101 GG, ECHT
Tel: 06 12132080
E-mail: info@marcmerrymakelaardij.nl
www.marcmerrymakelaardij.nl



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



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



MARC MERRY
MAKELAARDIJ

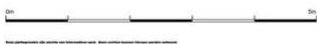
Begane Grond



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



1e Verdieping

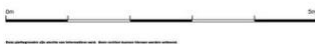
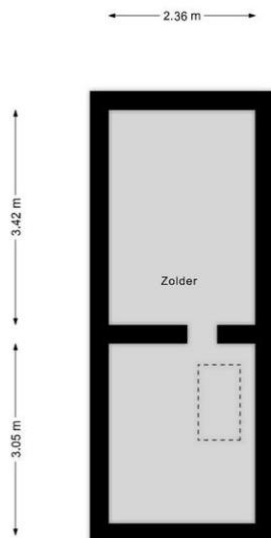




MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Zolder



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



MARC MERRY

MAKELAARDIJ

Kadastrale Kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: 2819613_2



0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Kadastrale gemeente Maasbracht Sectie H Perceel 1356	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 eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2024 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.

