



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Haverterstraat 41, Koningsbosch

€ 449.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Ruimte, karakter én volop mogelijkheden!

Deze charmante vrijstaande woning met kelder, aanbouw én inpandige garage (24 m²) biedt met een woonoppervlakte van maar liefst 162 m² en een inhoud van 845 m³ alle ruimte die je je kunt wensen. Gelegen op een royaal perceel van 959 m², geniet je hier van optimale privacy, een uitstekende zonligging en een zee aan buitenruimte. Een ideale plek voor wie zoekt naar rust, ruimte en comfort!

Een huis met karakter én potentie.

Er is al veel werk verzet: de woning is deels gerenoveerd en gemoderniseerd, maar biedt ook nog voldoende ruimte voor eigen inbreng. Zie jij het al voor je? Jullie droomhuis – helemaal naar eigen smaak af te maken!

Algemene kenmerken

De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1950 en is sindsdien meerdere keren op royale wijze uitgebreid. Wat betreft isolatie en duurzaamheid is er al veel werk verricht: het dak is geïsoleerd, de spouwmuren zijn in 2016 aangepakt en vrijwel alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast beschikt de woning over rolluiken, een nieuwe verwarmingsketel en maar liefst acht zonnepanelen. Sinds 2022 is begonnen met een grondige modernisering van het interieur. Zo is er in de woonkamer een prachtige nieuwe tegelvloer met vloerverwarming geplaatst, is de keuken volledig vernieuwd en voorzien van een luxe installatie met kookeiland, en zijn zowel de badkamer als het toilet gemoderniseerd. Hoewel de woning al in veel opzichten is aangepakt, zijn er nog voldoende afwerkingsmogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens te vervolmaken.

Globale indeling

Bij binnenkomst op de begane grond valt meteen de ruime en sfeervolle woonkamer op, die met zijn 40 vierkante meter een heerlijke leefruimte vormt. Aangrenzend bevindt zich de zeer royale woonkeuken met eetkamer van maar liefst 44 vierkante meter, compleet met een luxe keukeninstallatie en kookeiland – een ideale plek om te koken, eten en samen te komen. Via een portaal zijn het moderne toilet, de vernieuwde badkamer en de praktische wasruimte bereikbaar, evenals de inpandige garage. Daarnaast is er op de begane grond nog een extra hobbyruimte aanwezig, die eenvoudig kan worden omgevormd tot kantoor of slaapkamer, wat gelijkvloers wonen mogelijk maakt. Op de verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een tweede, eenvoudige badkamer. Verder beschikt de woning over twee bergzolders, die zorgen voor meer dan voldoende opbergruimte.



Perceel en tuin

De royale oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en geeft toegang tot de garage. De achtertuin is zonder twijfel een van de absolute parels van deze woning. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Met een indrukwekkende afmeting van circa 44 meter diep en 14 meter breed is het een ideale plek om in alle rust te ontspannen, te tuinieren of te genieten met vrienden en familie. De tuin beschikt over een gemetselde berging en een sfeervol houten prieel – een heerlijk verlengstuk van je leefruimte, midden in het groen.

Een heerlijke plek om te ontspannen, spelen, tuinieren of uitgebreid te genieten met vrienden en familie.

Laat je verrassen

Deze woning biedt véél meer dan je op het eerste gezicht zou denken. Ruimte, sfeer en volop potentie – een bezichtiging meer dan waard!

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

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.



De indeling

Souterrain

Onder de woning bevindt zich een praktische provisiekelder – ideaal voor het bewaren van voorraden of als extra bergruimte.

Begane grond

Bij binnenkomst in de hal tref je een nette entree met garderobe, meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier is ook de kelder bereikbaar.

De ruime en sfeervolle woonkamer in L-vorm (ca. 40 m²) is voorzien van karakteristieke elementen, zoals sierlijsten en plafondornamenten, die prachtig samengaan met de moderne tegelvloer en comfortabele vloerverwarming. Grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval en dragen bij aan het gevoel van ruimte en openheid.

Aansluitend vind je de riante woonkeuken en eet-/tuinkamer (samen ca. 44 m²). Hier ligt een stijlvolle laminaatvloer in Hongaarse punt en er zijn meerdere opstellingsmogelijkheden voor een grote eettafel. De keuken is luxe uitgevoerd en beschikt over een royaal werk- en spoeleiland, een charmant koffiehokje en hoogwaardige inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, combioven, koelkast, vrieskast en vaatwasser. Dit is zonder twijfel het hart van het huis – stijlvol, ruim en perfect voor koken én samenzijn.

Via een tussenportaal bereik je de eerste luxe badkamer, het modern afgewerkte (gasten)toilet en een praktische wasruimte. Dit portaal vormt tevens de verbinding met de inpandige garage. De badkamer is voorzien van een ligbad, inloopdouche, diverse kasten en een dubbele wastafel met stijlvol meubel – een comfortabele, eigentijdse ruimte.

Grenzend aan de eet-/tuinkamer ligt een aparte berging/hobbyruimte (ca. 10 m²). Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan desgewenst worden omgebouwd tot een extra slaapkamer of kantoor op de begane grond. Zo wordt gelijkvloers wonen een realistische optie.

Oprit & garage

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een lange oprit die leidt naar de ruime garage (24 m²). Er is meer dan voldoende plaats voor meerdere auto's, en zelfs voor het stallen van een caravan of camper – praktisch en veelzijdig.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping biedt de overloop toegang tot drie royale slaapkamers, met afmetingen van respectievelijk 4,12 x 4,07 m, 3,83 x 3,20 m en 3,83 x 2,74 m. De tweede badkamer is functioneel en neutraal uitgevoerd en uitgerust met een ligbad met douchescherm en een toilet.

/



De indeling vervolg

Via een vlizotrap is er toegang tot een bergzolder boven het portaal, de badkamer en de bijkeuken/berging – ideaal voor seizoensspullen en extra opslag.

Tweede verdieping

Tot slot beschikt de woning over een ruime zolderverdieping, bereikbaar via een mangat. Deze verdieping biedt eveneens nog volop potentieel, bijvoorbeeld voor extra bergruimte of een eventuele uitbreiding.

Perceel en tuin

De royale oprit biedt voldoende parkeergelegenheid voor meerdere auto's en geeft toegang tot de garage. De achtertuin is zonder twijfel een van de absolute parels van deze woning. Dankzij de ligging op het zuiden geniet je hier de hele dag van de zon. Met een indrukwekkende afmeting van circa 44 meter diep en 14 meter breed is het een ideale plek om in alle rust te ontspannen, te tuinieren of te genieten met vrienden en familie. De tuin beschikt over een gemetselde berging en een sfeervol houten prieel – een heerlijk verlengstuk van je leefruimte, midden in het groen.

Een heerlijke plek om te ontspannen, spelen, tuinieren of uitgebreid te genieten met vrienden en familie.

Algemeen

De woning werd oorspronkelijk gebouwd in 1950 en is sindsdien meerdere keren op royale wijze uitgebreid. Wat betreft isolatie en duurzaamheid is er al veel werk verricht: het dak is geïsoleerd, de spouwmuren zijn in 2016 aangepakt en vrijwel alle ramen zijn voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast beschikt de woning over rolluiken, een nieuwe verwarmingsketel en maar liefst acht zonnepanelen. Sinds 2022 is begonnen met een grondige modernisering van het interieur. Zo is er in de woonkamer een prachtige nieuwe tegelvloer geplaatst, de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming, de keuken volledig vernieuwd en voorzien van een luxe installatie met kookeiland, en zijn zowel de badkamer als het toilet gemoderniseerd. Hoewel de woning al in veel opzichten is aangepakt, zijn er nog voldoende afwerkingsmogelijkheden om de woning geheel naar eigen wens te vervolmaken.

Vraagprijs

€ 449.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 449.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1950
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	162 m ²
Perceel	959 m ²
Inhoud	845 m ³

Indeling

Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Normaal
Ligging	Zuid
Achterom	True

Energieverbruik

Energielabel	D
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

De woning is gelegen in het rustige en landelijk gelegen Koningsbosch, onderdeel van de gemeente Echt-Susteren, vlakbij de Nederlands-Duitse grens. Een idyllische plek, omringd door uitgestrekte weilanden en bossen, waar je geniet van blijvend vrij uitzicht en volop natuur. Toch woon je hier verrassend centraal: in de nabije dorpen Echt en Waldfeucht (D) vind je alle dagelijkse voorzieningen, van winkels en scholen tot horeca en sportverenigingen. Via de nabijgelegen N274 is er een uitstekende verbinding naar steden als Brunssum, Sittard, Roermond en het Duitse achterland. De omgeving is bovendien uitermate geschikt voor natuurliefhebbers – hier ervaar je het echte buitenleven, zonder concessies te doen aan bereikbaarheid en comfort.

Locatie

Haverterstraat 41
6104 AN 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

A stylized, handwritten signature in white ink, likely belonging to a real estate agent, positioned in the bottom right corner of the dark blue text box.













impressie









impressie























Begane grond



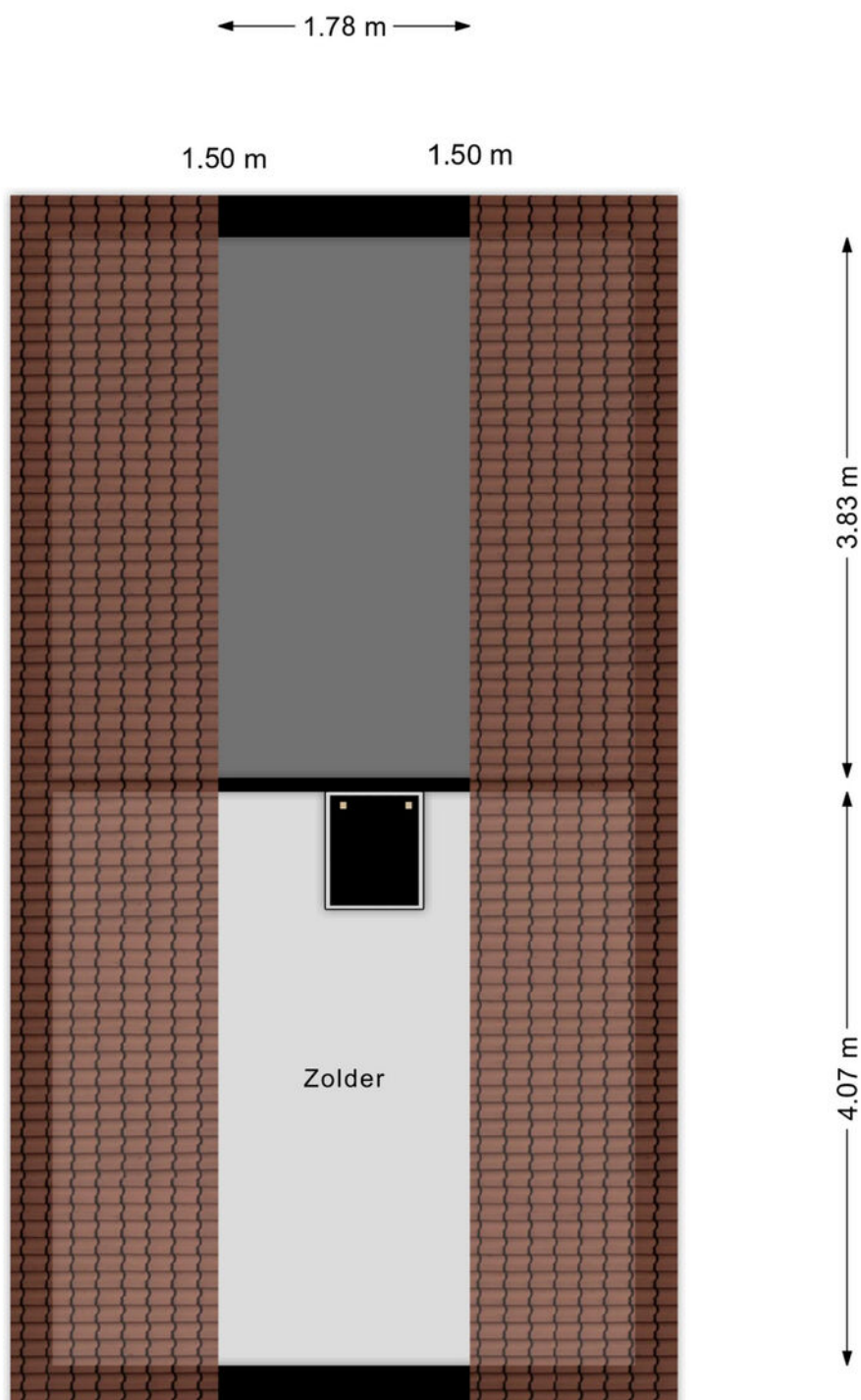


Eerste verdieping



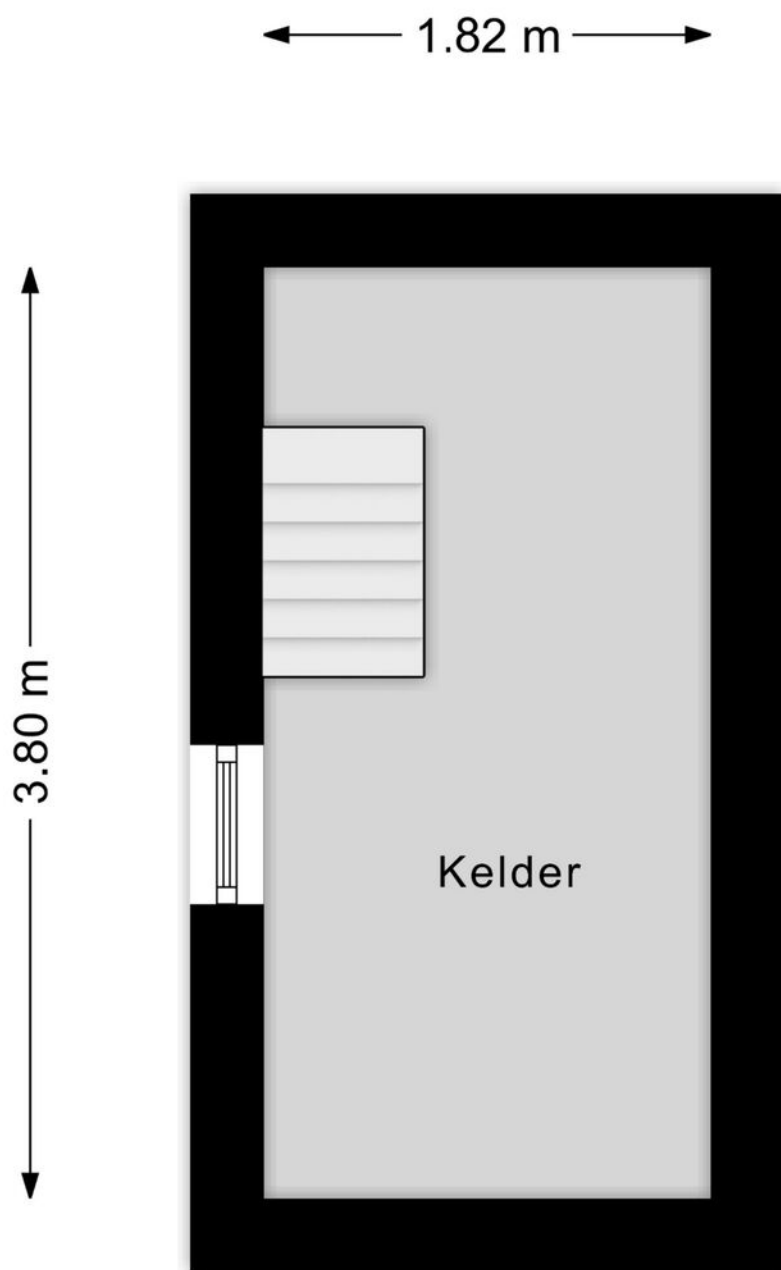


Zolder



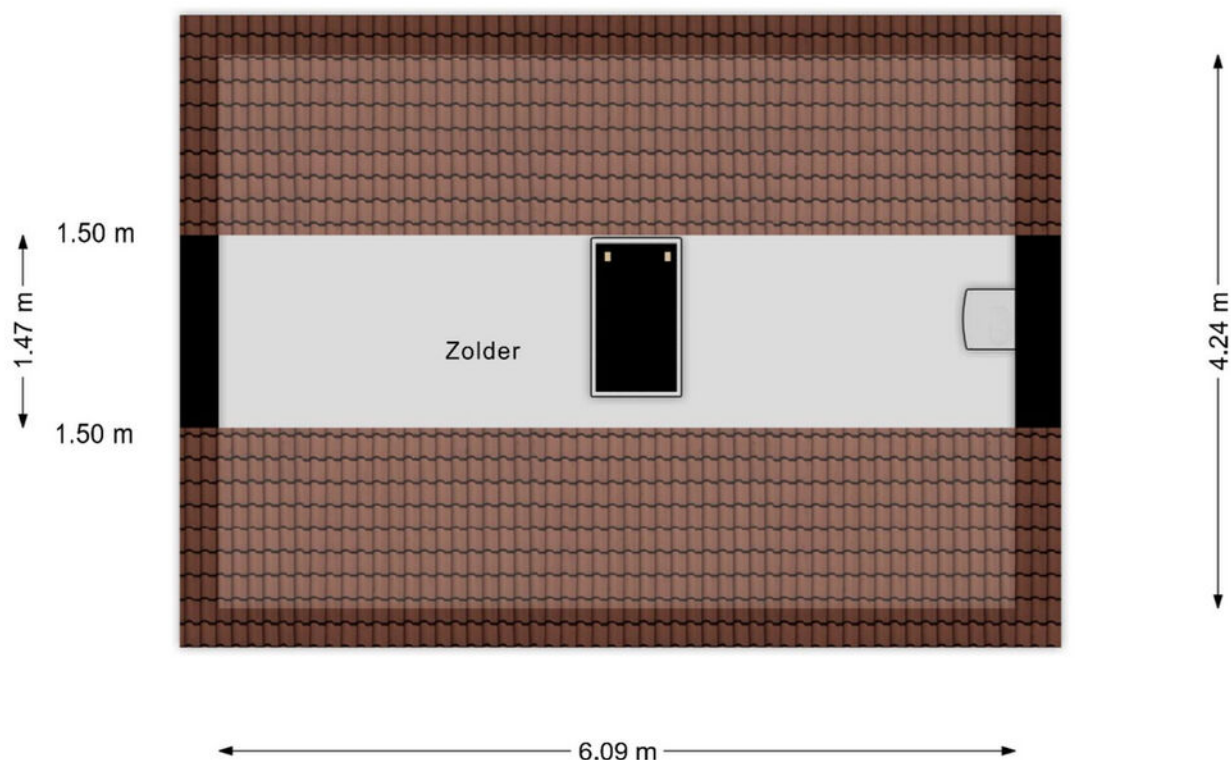


Souterrain



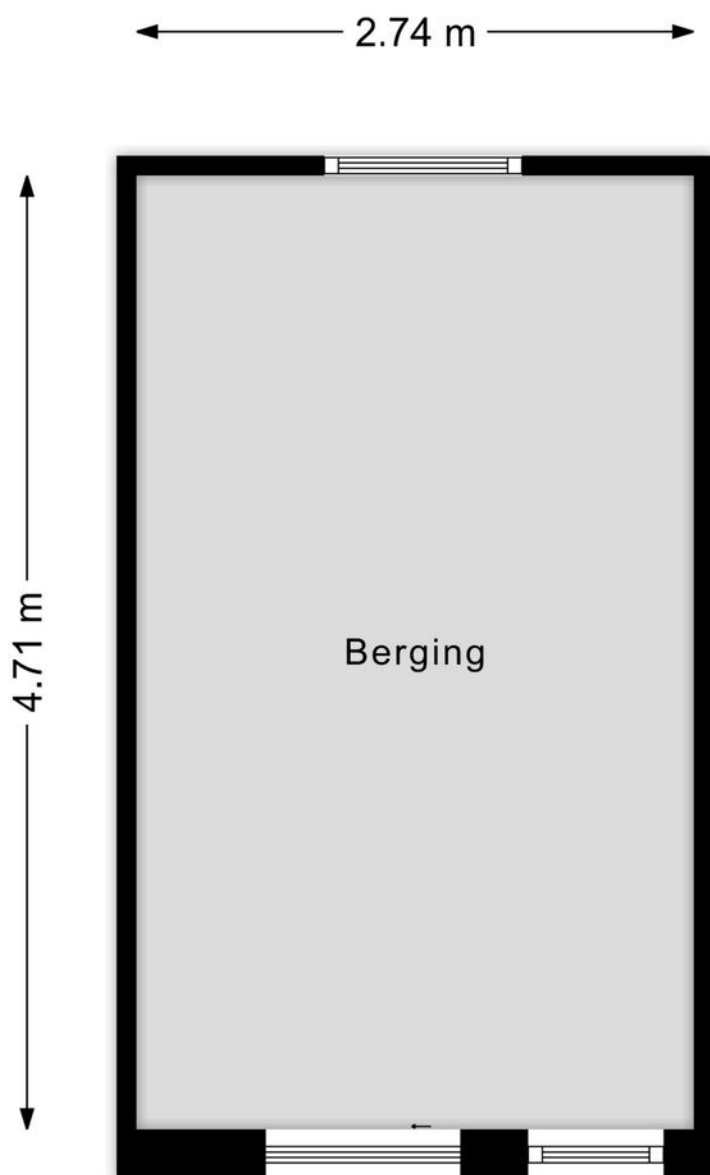


Bergzolder garage





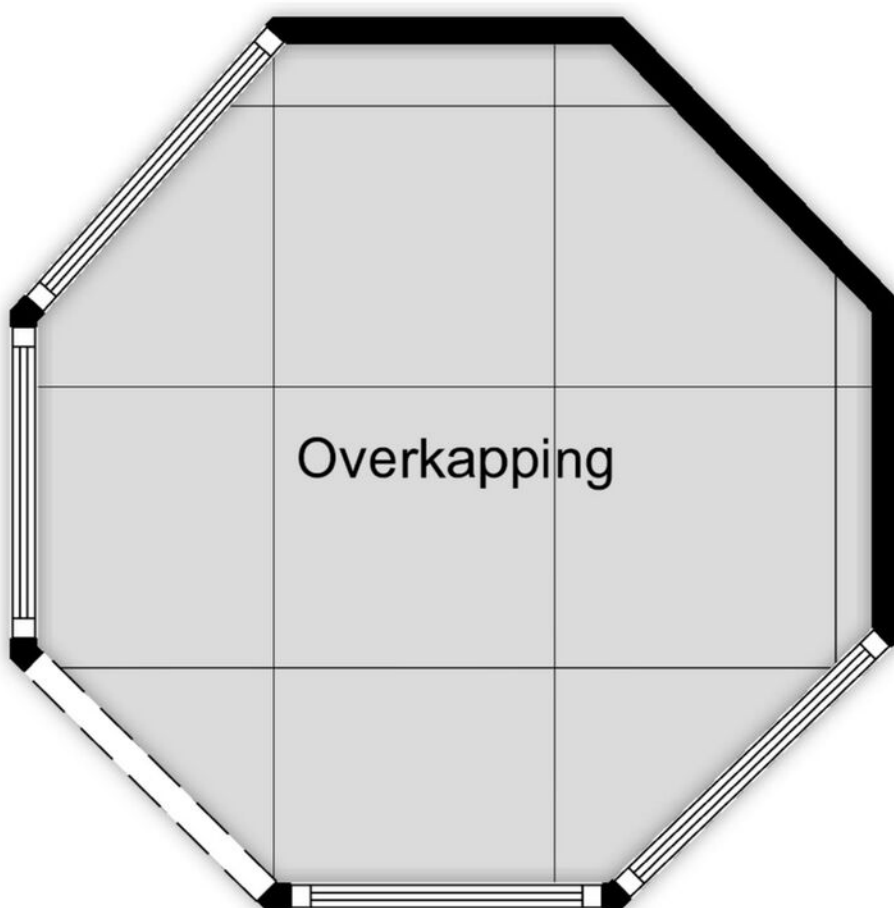
Berging





Overkapping

← 2.96 m →



↑ 2.98 m ↓



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	P
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	599
	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.