



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Roterweg 1, Echt

€ 319.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Charmant, vrijstaand jaren '30 huis met tuin, serre en luxe afwerkingsniveau op rustige locatie aan de rand van het dorp

Aan de rand van het dorp, op een rustige en sfeervolle locatie nabij de weilanden, staat dit charmante vrijstaande woonhuis uit de jaren '30. Hier geniet u van de perfecte combinatie van authentieke karakteristieke elementen en moderne gemakken. De woning is in 2016 volledig gemoderniseerd, waarbij typische jaren '30-details zoals de terrazzovloer, bordestrap en originele keukenvloer behouden zijn gebleven. Met een ruime tuin, oprit voor zeker twee auto's, serre en airconditioning is dit een woning waar wonen comfortabel en sfeervol samengaat.

Globale indeling

Het huis beschikt over een handige kelder, begane grond, eerste verdieping en een hoge zolder. Op de begane grond bevinden zich een hal, woonkamer, eetkamer, keuken, bijkeuken, toilet en serre met toegang tot de tuin. De eerste verdieping telt twee (mogelijk drie) ruime slaapkamers en een badkamer 'ensuite'. De zolder is via een vlizotrap bereikbaar en biedt extra bergruimte.

De ruimtes zijn licht en functioneel ingedeeld, waarbij de authentieke sfeer van de jaren '30 behouden is en gecombineerd wordt met moderne materialen en comfortvoorzieningen zoals airco en vloeren met visgraatmotief.

Veel Bergruimte

De woning beschikt over een praktische aluminium berging van ca. 7 m² in de achtertuin, geschikt voor fietsen, motor of tuingereedschap. Daarnaast is in het portaal via een schuifdeur toegang tot een bergruimte waarin de o.a. de CV-ketel (Remeha, 2015) is geplaatst. Ook zijn er nog de zolder en aanvullend de buitenberging die via de serre bereikbaar is. Deze berg ruimtes bieden tezamen veel opslagmogelijkheden zonder dat dit ten koste gaat van leefruimte.



Oprit en de tuin

De ruime oprit aan de linkerzijde van de woning biedt ruimte voor het parkeren van drie auto's en zorgt voor een praktische toegang tot de tuin. De tuin is gunstig gesitueerd op het (zuid)oosten en is fraai aangelegd met een ruim terras van gebakken klinkers, gezellig gedeelte met kiezels en mooie borders en bomen. De serre betreft een mooi verlengstuk van de tuin en is voorzien van grote glazen schuifdeuren. Een comfortabele plek om het hele jaar door van de tuin te genieten.

Tot slot...

Roterweg 1 is een woning die karakter en comfort moeiteloos combineert. Van de authentieke jaren '30-details tot de moderne voorzieningen zoals airco, serre en mogelijkheid om levensloopbestendig wonen te realiseren, alles is ontworpen om wonen aangenaam te maken. De ligging aan de rand van het dorp nabij de weilanden geeft veel rust en ruimte, terwijl de woning toch dicht bij alle voorzieningen van Echt ligt.

Bent u op zoek naar een charmant, vrijstaand huis waar sfeer, comfort en praktische indeling samenkomen? Kom deze woning zelf ontdekken en laat u verrassen door de unieke combinatie van karakter en modern wooncomfort!

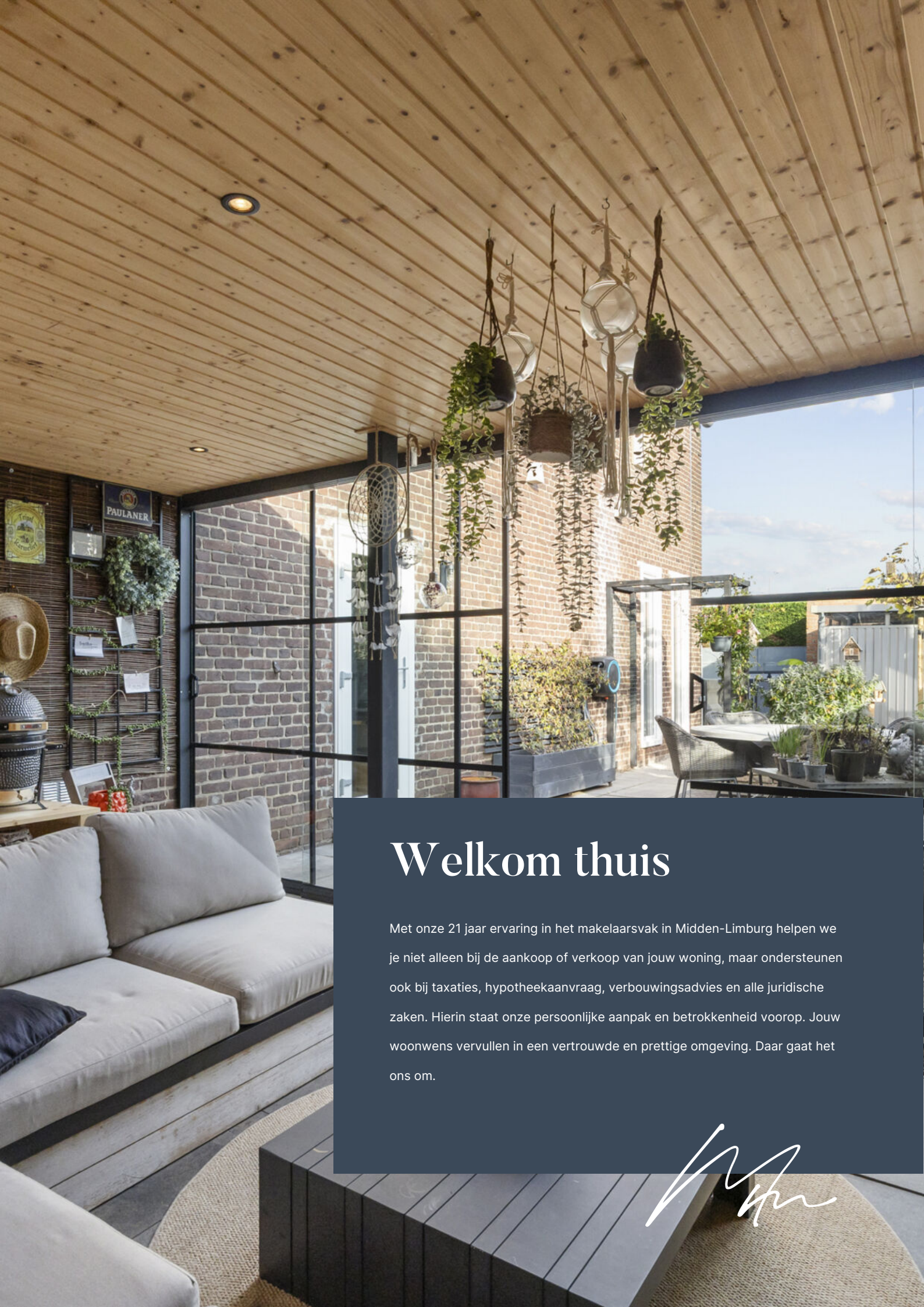
Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Kelder

De kelder betreft een provisiekelder van ca. 8m². Deze ruimte is ideaal voor opslag van levensmiddelen, wijn of andere spullen die u uit het zicht wilt bewaren. De kelder is toegankelijk via de hal en biedt praktische extra bergruimte.

Begane grond

Bij binnenkomst in de woning valt direct de authentieke sfeer op. De hal is voorzien van een originele terrazzovloer en de karakteristieke bordestrap, die de charme van een jaren '30 woning benadrukt. Vanuit de hal krijgt u toegang tot zowel de woonkamer als de eetkamer.

De woonkamer is licht en knus, met grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval en een aangename verbinding met buiten. De sfeer van het huis wordt hier versterkt door de combinatie van moderne afwerking en de behouden authentieke elementen.

De eetkamer ligt, samen met de keuken aan de andere zijde van de hal en is voorzien van een visgraat pvc-vloer, wat een elegante en chique uitstraling geeft. Vanuit de eetkamer is er directe toegang tot de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De halfopen keuken beschikt over een mooie terrazzovloer en een complete & moderne inbouwkeuken met gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. De keuken biedt voldoende werkruimte en comfort, terwijl het karakter van het huis behouden blijft.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een portaal met bergkast, alwaar de aansluitingen voor het witgoed en opstelplaats van de verwarmingsketel zich bevinden. Tevens geeft het portaal toegang tot het luxe toilet met zwevend closet en fonteintje. Voorheen was dit een fijne badkamer. De woning kan dus gelijkvloers bewoonbaar gemaakt worden.

Een hele fijne toevoeging aan de begane grond is de serre / tuinkamer. De serre beschikt over grote glazen schuifdeuren, biedt uitzicht op de tuin en geeft toegang tot de berging. Hier kunt u het hele jaar door genieten van licht en groen, ongeacht het seizoen. De begane grond is verder uitgerust met airconditioning, waardoor het binnenklimaat altijd comfortabel is.

Wanneer u de serre in gebruik wil gaan nemen als slaapkamer zal de gehele ruimte nog geïsoleerd moeten worden en zullen er nieuwe kozijnen geplaatst moeten worden.



Eerste verdieping

Via de overloop zijn de twee ruime (mogelijk drie) slaapkamers bereikbaar, beide voorzien van een visgraat pvc-vloer en airconditioning, waardoor een aangename leefomgeving ontstaat.

- Slaapkamer 1: ca. 17 m², royaal van formaat, met veel lichtinval en ruimte voor een groot bed en extra meubelstukken. Mogelijkheid tot realiseren 3e slaapkamer.
- Slaapkamer 2: ca. 11 m², eveneens goed bemeten en met toegang tot een 'ensuite badkamer'.

De 'ensuite badkamer' is modern en praktisch ingericht met een douche, wastafel en zwevend toilet. De combinatie van praktische voorzieningen en comfort maakt deze verdieping ideaal voor dagelijks gebruik.

Tweede verdieping

De tweede verdieping betreft een fijne zolder, nu nog bereikbaar via een mangat maar vlizotrap is eenvoudig te realiseren. Deze ruimte is uitstekend geschikt als bergruimte voor seizoensspullen, koffers of andere zaken die u uit het zicht wilt opbergen.

Algemeen

Het huis is gebouwd omstreeks 1931 en volledig aangepast aan de eisen van nu. Dankzij de plafond- en spouwmuurisolatie en kunststof kozijnen met HR++ beglazing biedt de woning een goed comfortniveau. Het energielabel D geeft aan dat de woning redelijk energiezuinig is, met mogelijkheden voor verdere verbetering.

Het dak van de serre is recent vernieuwd en in 2021 is een op de begane grond een (2e badkamer) toilet gerealiseerd. Met minimale aanpassingen is het mogelijk hier wederom een douche of bad te realiseren, waardoor levensloopbestendig wonen gerealiseerd kan worden. De woning is verder uitgerust met airconditioning (2023) op de begane grond en eerste verdieping, zodat u in elk seizoen kunt genieten van een prettig binnenklimaat.

Met een woonoppervlakte van ca. 120m², een inhoud van ca. 422m³ en een perceel van 216 m², biedt dit huis voldoende ruimte en een praktische indeling voor gezinnen, stellen of mensen die gelijkvloers willen wonen en die ruimte, comfort en karakter waarderen.

Vraagprijs

€ 319.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 319.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1931
Soort	Eengezinswoning
Type	Vrijstaande woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	120 m ²
Perceel	216 m ²
Inhoud	422 m ³

Indeling

Aantal kamers	10
Aantal slaapkamers	2
Aantal badkamers	2

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Fraai aangelegd
Ligging	Oost
Achterom	Ja

Energieverbruik

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

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



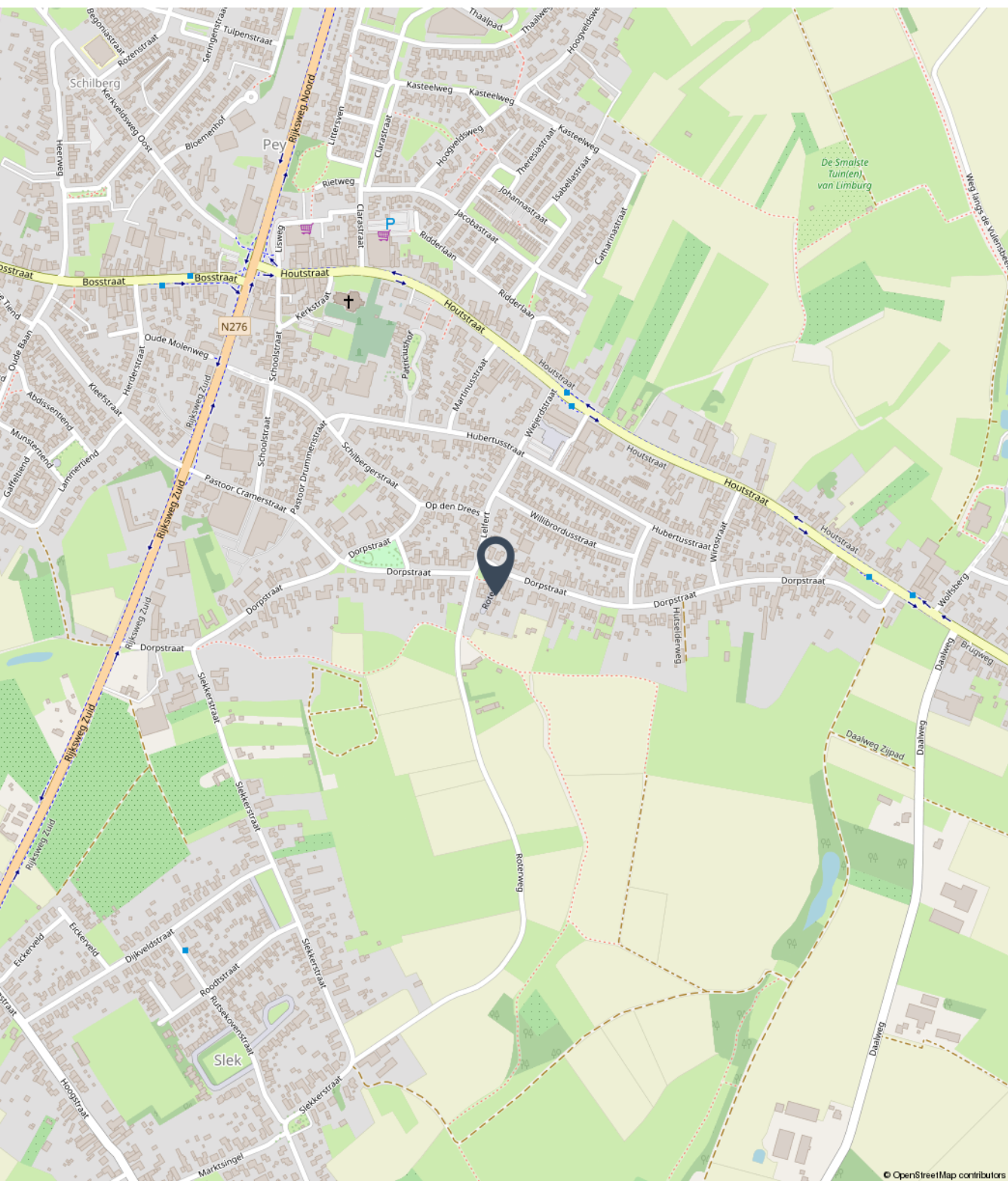
De ligging

Roterweg 1 ligt aan de rand van het dorp nabij de open weilanden, waardoor u kunt genieten van veel rust en ruimte. Tegelijkertijd bent u dichtbij voorzieningen in Echt, zoals winkels, scholen en sportfaciliteiten. De woning combineert het buitenleven met goede bereikbaarheid naar omliggende steden en uitvalswegen, waardoor zowel rust als gemak verzekerd zijn.

A stylized, handwritten-style signature logo in white, located in the bottom right corner of the dark blue text box.

Locatie

Roterweg 1
6102 TM Echt





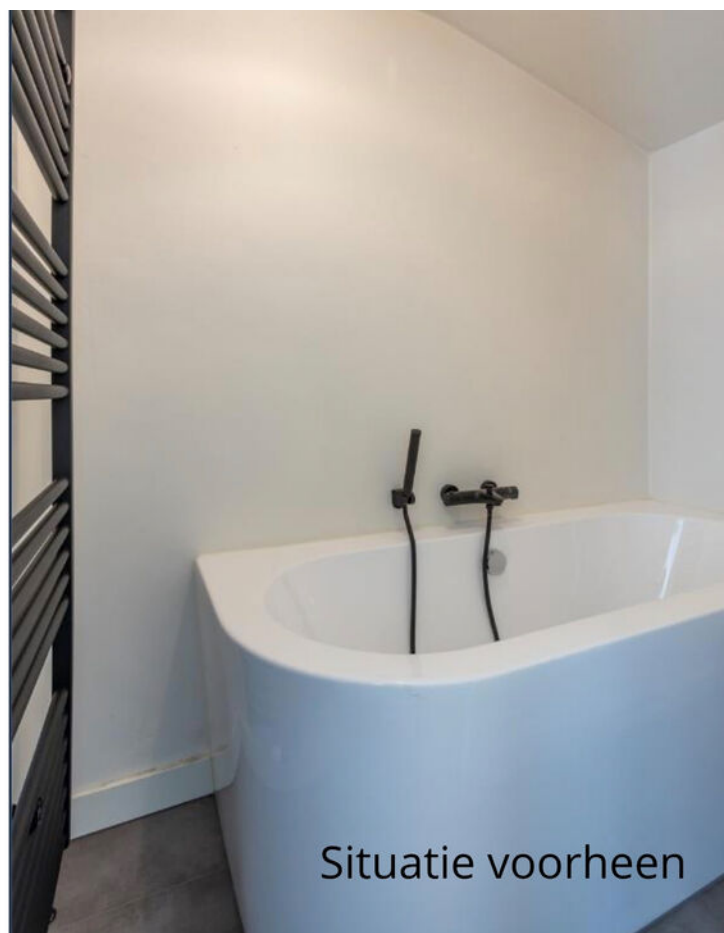
Fotoreportage

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







Situatie voorheen





































Begane grond



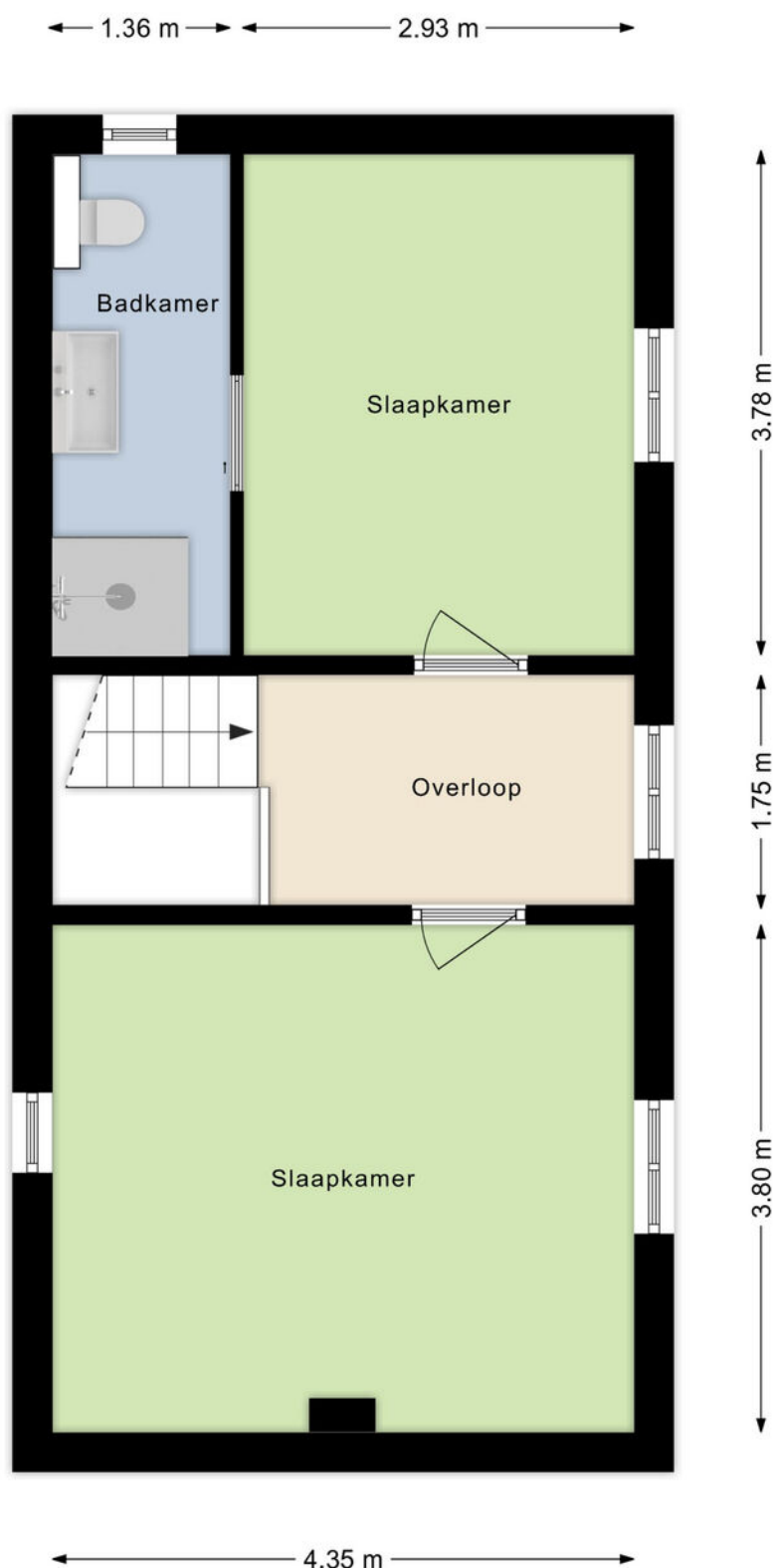


Begane grond alternatief



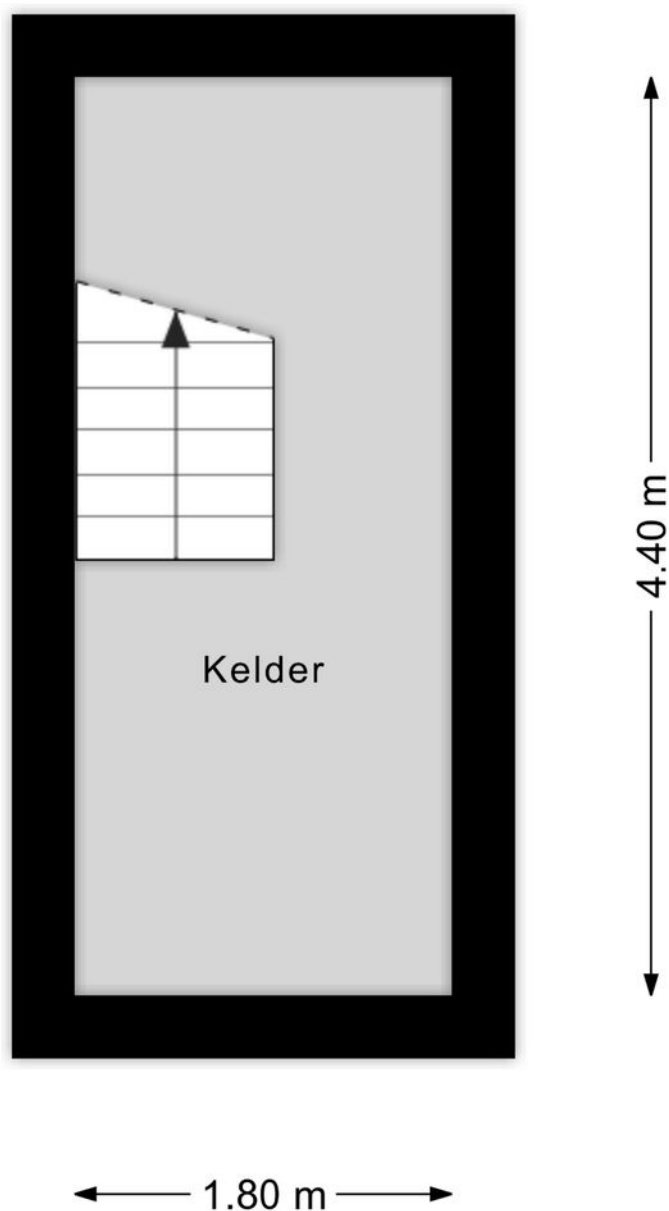


Eerste verdieping



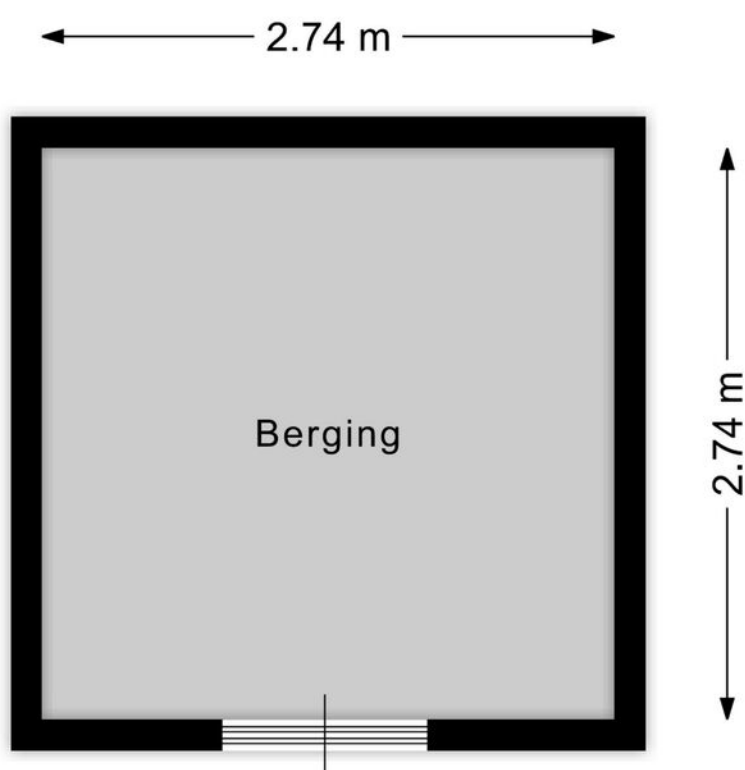


Kelder





Berging





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345 Perceelnummer
25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Echt
Sectie	K
Perceel	7558

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.