



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Tuinstraat 40, Echt

€ 350.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Vrijstaand wonen op een fijne locatie nabij het centrum van Echt – en dat ook nog betaalbaar! Dat is precies wat Tuinstraat 40 te bieden heeft. Deze uitstekend onderhouden en knusse woning met carport en inpandige garage/berging ligt op een ruim perceel van 364 m<sup>2</sup> en beschikt over een zonnige tuin met veel privacy. Een ideale woning voor wie comfortabel en rustig wil wonen, met alle voorzieningen binnen handbereik.

## **Globale indeling**

Bij binnenkomst in deze woning wordt u verwelkomd in een ruime en verzorgde entreehal, waar direct opvalt hoe netjes alles is afgewerkt. Hier is voldoende ruimte voor een garderobe en u heeft toegang tot de moderne toiletruimte. Vanuit de hal loopt u door naar de gezellige L-vormige woonkamer – een fijne leefruimte met veel lichtinval en een warme sfeer, waar u zich al snel thuis zult voelen. De woonkamer biedt voldoende plaats voor zowel een comfortabele zithoek als een eethoek, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden. De woonkamer is tevens voorzien van airconditioning.

Aangrenzend bevindt zich de separate keuken. Deze is praktisch ingericht en biedt een prettig uitzicht op de tuin. Hier kookt u in alle rust, terwijl u toch verbonden blijft met de rest van het huis. Vanuit de keuken heeft u bovendien directe toegang tot de inpandige garage/berging, waar zich ook de aansluitingen voor het witgoed bevinden. Dit is een ideale ruimte voor opslag of hobby, en via de voorzijde bereikt u de ruime carport – wel zo handig bij thuiskomst met boodschappen.

Via de trap in de hal bereikt u de eerste verdieping. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en een verzorgde afwerking. De kamers zijn veelzijdig in te richten, bijvoorbeeld als hoofdslaapkamer, kinderkamer of thuiswerkplek. Daarnaast is de ouderslaapkamer voorzien van airconditioning, wat zorgt voor extra comfort in de warmere maanden. De moderne badkamer maakt deze verdieping compleet en is uitgerust met een douche, een wastafelmeubel en een toilet – een fijne plek om de dag fris te beginnen of ontspannen af te sluiten.

Tot slot is er via een vlizotrap toegang tot de tweede verdieping. Deze praktische bergzolder biedt volop ruimte voor het opbergen van spullen die u niet dagelijks nodig heeft, zoals koffers, seizoensdecoratie of archief. Een waardevolle aanvulling op de woning!



### Tuin en berging

De zonnige achtertuin is circa 12 meter diep en 16 meter breed en ligt gunstig op het zuidoosten. Hier geniet u volop van rust en privacy. De tuin beschikt over een handige achterom en een vrijstaande buitenberging van circa 10 m<sup>2</sup> – ideaal voor fietsen, tuinmeubilair of hobbyspullen. Een heerlijke plek om te ontspannen of te genieten van lange zomerdagen.

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](mailto: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

## Begane grond

Zodra u de woning binnenstapt, valt direct de ruime en verzorgde entree op. Hier is volop plek voor een garderobe en dankzij de praktische bergkast heeft u extra opbergruimte binnen handbereik. Vanuit de hal bereikt u de modern afgewerkte toiletruimte (2010), voorzien van een zwevend closet en een wastafel. Zowel de hal als het toilet zijn stijlvol afgewerkt met een travertin tegelvloer, wat zorgt voor een nette en tijdloze uitstraling.

Wanneer u doorloopt, komt u in de gezellige L-vormige woonkamer. Dit is echt het hart van de woning: een warme, lichte leefruimte waar u zich direct thuis voelt. De eiken parketvloer geeft het geheel een sfeervolle en huiselijke uitstraling, terwijl de moderne schouw met gashaard zorgt voor extra gezelligheid – een heerlijke plek om te ontspannen na een lange dag of om samen te komen met familie en vrienden. De woonkamer is voorzien van airconditioning.

De separate keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is praktisch ingericht met een nette eikenhouten hoekopstelling. U beschikt hier over alle benodigde inbouwapparatuur, zoals een gaskookplaat, afzuigkap, koelkast en oven. De keuken biedt voldoende werk- en kastruimte en kijkt uit op de tuin, wat het een fijne plek maakt om te koken. Vanuit hier heeft u tevens directe toegang tot de inpandige garage/berging. Deze ruimte is multifunctioneel en ideaal voor opslag, hobby's of het plaatsen van fietsen. Ook vindt u hier de aansluitingen voor het witgoed en de C.V.-installatie. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich bovendien een ruime carport, waardoor u altijd comfortabel en droog kunt parkeren.

## Eerste verdieping

Via de trap bereikt u de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk netjes afgewerkt, voorzien van een mooie laminaatvloer en kennen een prettige lichtinval. Dankzij de praktische indeling zijn ze veelzijdig in gebruik: perfect als hoofdslaapkamer, kinderkamer of bijvoorbeeld een rustige thuiswerkplek. Extra comfortabel is dat de ouderslaapkamer is uitgerust met airconditioning – ideaal tijdens warme zomerdagen.

De badkamer, vernieuwd in 2010, is mooi en compleet uitgevoerd. Hier beschikt u over een douche, een stijlvol wastafelmeubel en een toilet. Een fijne, frisse ruimte waar u de dag ontspannen kunt beginnen of juist rustig kunt afsluiten.

## Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikt u de tweede verdieping. Deze bergzolder biedt verrassend veel praktische opbergruimte en is ideaal voor het netjes uit het zicht opbergen van seizoensspullen, koffers of archief. Een waardevolle aanvulling die zorgt voor extra ruimte in de woning.

# Algemeen

Deze woning is met veel zorg bewoond en dat merkt u aan alles. Het geheel maakt een verzorgde en nette indruk, waarbij het onderhoud duidelijk serieus is genomen. Het schilderwerk is in uitstekende staat, waardoor u hier zonder directe zorgen kunt intrekken. De woning is voorzien van houten kozijnen met enkele beglazing (met op de parterre voorzetramen) en rondom rolluiken, wat bijdraagt aan zowel comfort als privacy.

Ook op het gebied van isolatie zijn er al belangrijke stappen gezet. Zo is de spouwmuur nageïsoleerd en is de tweede verdiepingvloer goed geïsoleerd. Dit zorgt voor een prettiger woonklimaat en draagt bij aan een efficiënter energieverbruik.

In 2010 zijn de badkamer en het toilet op de begane grond volledig vernieuwd en keurig afgewerkt, waardoor deze ruimtes nog altijd een eigentijdse uitstraling hebben. Daarnaast is in 2015 een nieuwe Nefit HR-combiketel geplaatst, wat zorgt voor een betrouwbare en energiezuinige verwarming van de woning. De woning is voorzien van energielabel D.

Kortom, een keurig onderhouden woning waar u met een gerust hart uw nieuwe thuis van kunt maken.

## Vraagprijs

€ 350.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Koopprijs   | € 350.000,- k.k. |
| Status      | Beschikbaar      |
| Aanvaarding | In overleg       |

## Bouw

|                |   |
|----------------|---|
| Type object    | Bestaande bouw  |
| Bouwjaar       | 1966  |
| Soort          | Eengezinswoning   |
| Type           | Vrijstaande woning  |
| Dak type       | Zadeldak  |
| Isolatievormen | Dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen |

## Oppervlaktes en inhoud

|                 |                    |
|-----------------|--------------------|
| Woonoppervlakte | 90 m <sup>2</sup>  |
| Perceel         | 364 m <sup>2</sup> |
| Inhoud          | 430 m <sup>3</sup> |

## Indeling

|                    |   |
|--------------------|---|
| Aantal kamers      | 8 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal badkamers   | 1 |

## Locatie

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

## Tuin

|          |             |
|----------|-------------|
| Type     | Achtertuint |
| Staat    | Verzorgd    |
| Ligging  | Oost        |
| Achterom | Ja          |

## Energieverbruik

|              |   |
|--------------|---|
| Energielabel | D |
|--------------|---|

## Algemeen

|                      |                                     |
|----------------------|-------------------------------------|
| Soorten warm water   | Cv ketel                            |
| Parkeer faciliteiten | Openbaar parkeren, op eigen terrein |



## De ligging

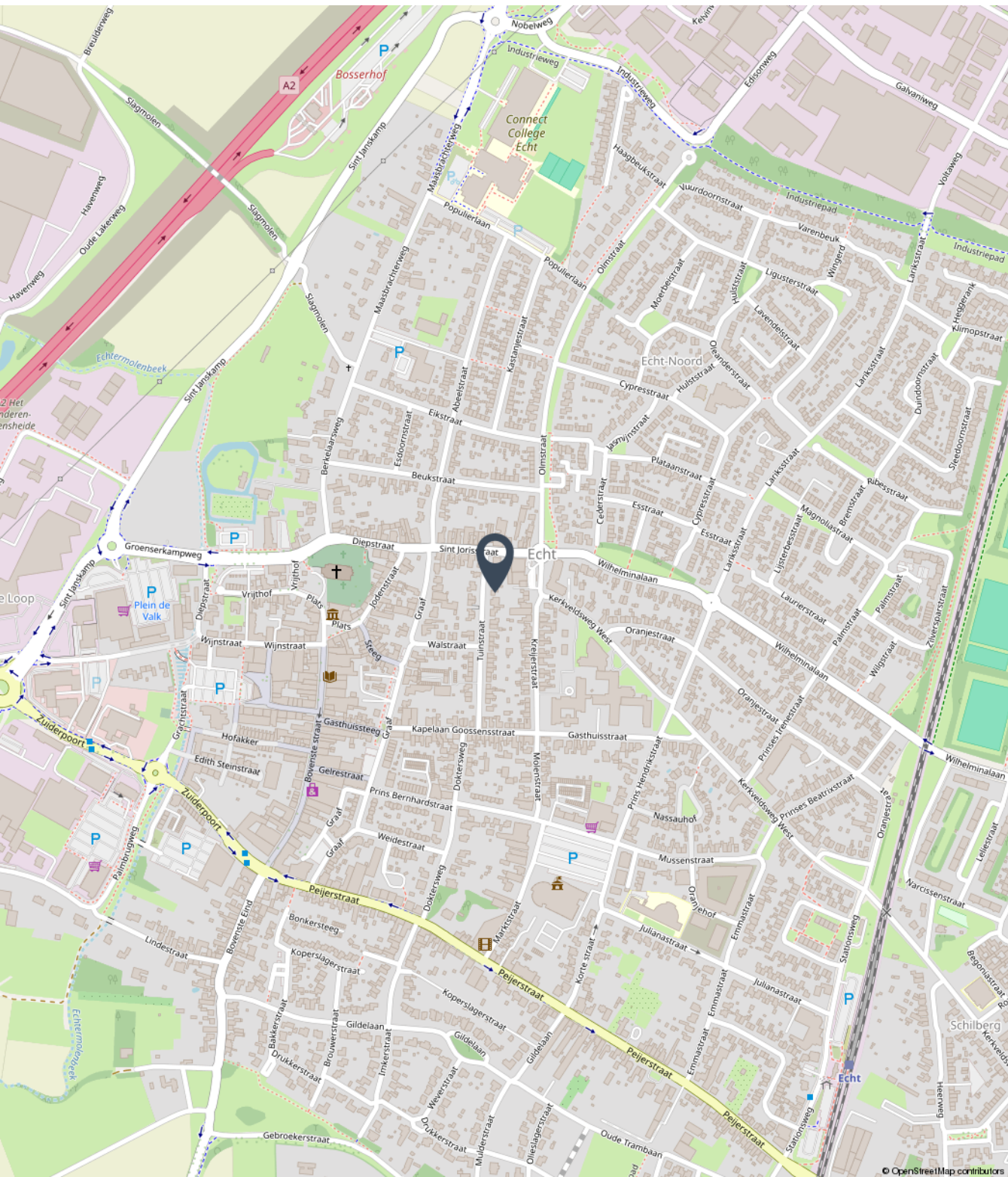
De woning is gelegen in de geliefde gemeente Echt-Susteren, een groene en rustige omgeving met uitgestrekte natuurgebieden. In het centrum van Echt vindt u alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, restaurants, sportfaciliteiten, een zwembad en zelfs een bioscoop.

Voor recreatie kunt u volop genieten van wandelen, fietsen en paardrijden in de directe omgeving.

De bereikbaarheid is uitstekend: het NS-station ligt op korte afstand en biedt directe verbindingen naar onder andere Roermond, Eindhoven, Maastricht en Venlo. Daarnaast zijn de uitvalswegen N276, A2 en A73 snel bereikbaar.

# Locatie

Tuinstraat 40  
6101 CJ 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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)  
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617























































# Begane grond



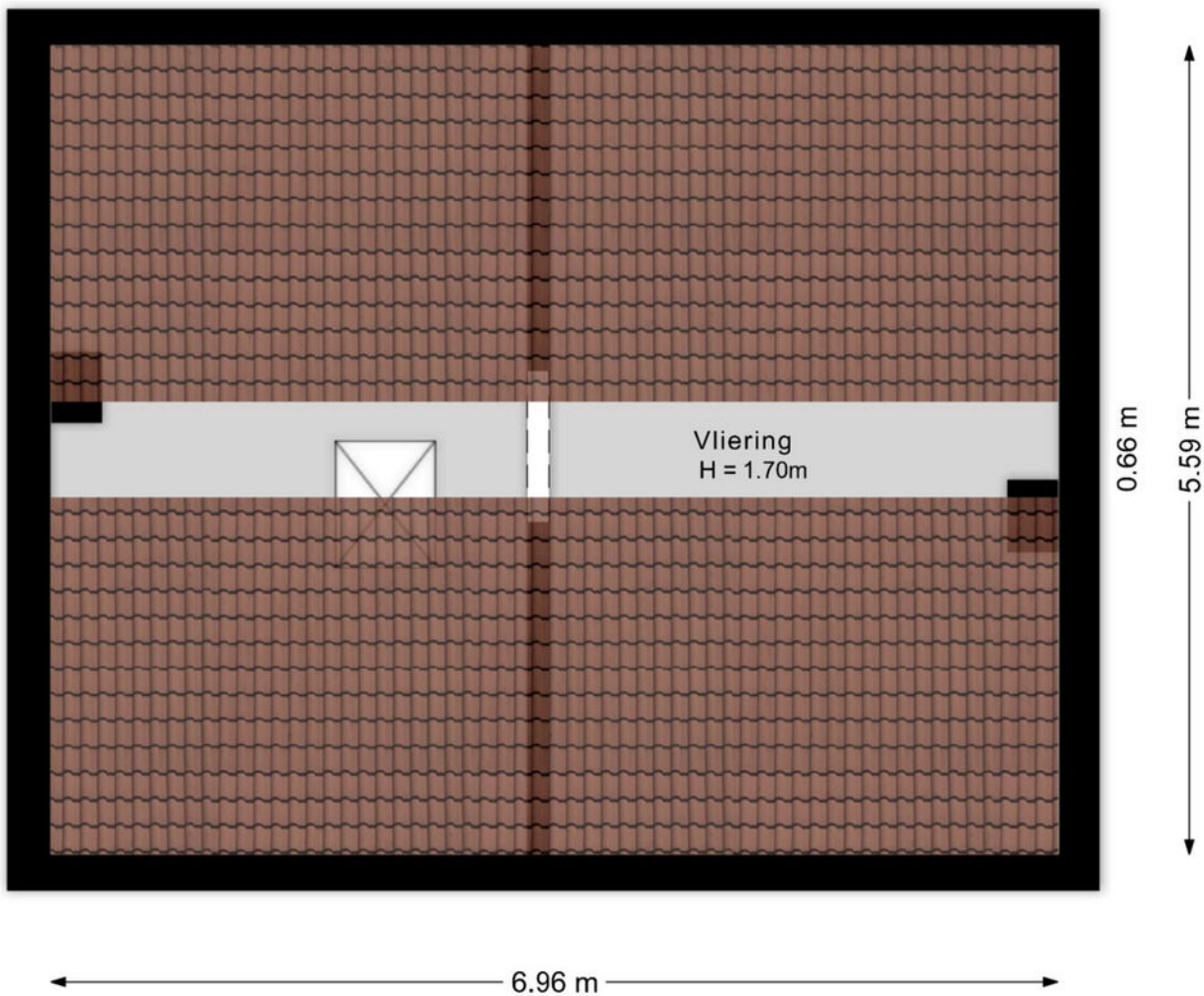


# Eerste verdieping





# Zolder





# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinstraat 40



|                    |   |                     |                 |
|--------------------|---|---------------------|-----------------|
| <b>12345</b><br>25 | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 500       | <b>kadaster</b> |
| —                  | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente | Echt            |
| —                  | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie              | K               |
| —                  | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel             | 4132            |
| —                  | Bebouwing   |                     |                 |

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 januari 2026  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.



# 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](mailto:info@marcmerrymakelaardij.nl)

A handwritten signature in white ink, appearing to be 'Merry'.

# 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.