



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Prinsenbaan 146, Koningsbosch

€ 359.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Deze ruime en comfortabele gezinswoning met aanbouw, tuinberging en diverse extra's maakt deel uit van het nieuwbouwplan Egmondhof en staat op een mooi perceel van 199 m². De woning heeft een uitstekend energielabel A+++!

De woning is recent gebouwd en wordt in november 2025 opgeleverd. Een buitenkans om nieuw en energiezuinig te wonen!

Kijkmoment

Op vrijdag 24 oktober a.s. ben je van harte welkom om de woning te bezichtigen tussen 14.00 en 16.00 uur. Let op: aanmelden is verplicht en kan via info@marcmerrymakelaardij.nl

Globale indeling

Deze woning biedt alles wat je nodig hebt: een ruime woonkamer, een open keuken en drie comfortabele slaapkamers. De badkamer is royaal opgezet en er is een vaste trap naar de tweede verdieping. Hier vind je een extra slaapkamer én een handige berging. Kortom: volop leefruimte voor het hele gezin.

Perceel & Tuin

Aan de linkerkant van de woning bevindt zich een eigen oprit, zodat je de auto op eigen terrein kunt parkeren. De tuin is een fijne plek om te ontspannen en biedt via de achterom toegang tot de berging – ideaal voor fietsen, tuinkussens of gereedschap. Omdat de woning op een hoekperceel ligt, geniet je van een tuin aan drie zijden. Hierdoor zijn meerdere zitplekken mogelijk, zodat je altijd een zonnig of juist schaduwrijk plekje kunt vinden gedurende de dag.

Nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning biedt tal van voordelen. Je woont in een duurzaam huis, gebouwd met de nieuwste technieken en materialen. Dit betekent een hoog wooncomfort, lage energielasten en jarenlang zorgeloos wonen – een investering in de toekomst!

Locatie

Koningsbosch is een charmant kerkdorp in het Limburgse land, vlak bij de Duitse grens. Hier geniet je van rust, ruimte en een groene leefomgeving, omringd door natuur, akkers en weilanden. Ondanks de landelijke ligging biedt het dorp een breed scala aan voorzieningen.



Denk aan een basisschool, gemeenschapshuis, boerderijwinkel en diverse gezellige horecazaken. Het actieve verenigingsleven biedt volop mogelijkheden voor sport, muziek, scouting, carnaval en meer. En in de omliggende dorpen is het aanbod nog uitgebreider.

Winkels & Voorzieningen

Voor je dagelijkse boodschappen kun je terecht bij boerderijwinkel Paulissen in het dorp. Voor uitgebreider winkelaanbod ben je zo in Echt of het Duitse Waldfeucht. Dankzij de goede bereikbaarheid via de N274 liggen ook steden als Sittard, Roermond en zelfs Eindhoven binnen handbereik.

Natuurliefhebbers opgelet

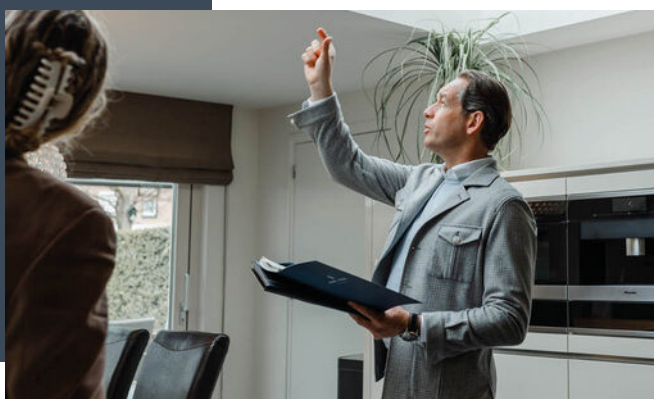
Wie graag buiten is, zit in Koningsbosch helemaal goed. De omgeving barst van de natuurgebieden, zoals Het Haeselaar, Bos en Broek en De Kuyper – drie aaneengesloten natuurgebieden net ten noordwesten van het dorp. Hier wisselen agrarisch landschap en bos elkaar af, met een hoogteverschil van zo'n 15 meter dat zorgt voor afwisseling en prachtige uitzichten. Het Haeselaar is bovendien een bijzonder waardevol gebied voor libellen: meer dan de helft van alle Nederlandse soorten is hier waargenomen. Of je nu wandelt, fietst of paardrijdt – hier kun je ongestoord genieten van alles wat de natuur te bieden heeft.

Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele

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.

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.



De indeling

Begane grond

Bij binnenkomst stap je in een uitnodigende hal. Direct achter de voordeur bevinden zich de techniekruimte en de meterkast. Verder vind je hier het toilet met fonteintje en de trap naar de eerste verdieping. Via de hal kom je in de ruime woonkamer met aanbouw en open keuken. Dankzij grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin baadt deze ruimte in natuurlijk licht. De keuken is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, zodat je tijdens het koken fijn uitkijkt over de straat.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich twee royale slaapkamers en een derde, kleinere kamer – ideaal als kinderkamer, werkkamer of inloopkast. De goed ingedeelde badkamer is voorzien van een raam en beschikt over een hangend toilet, een wastafel met kraan, spiegel en glazen planchet, een glazen douchewand met handdouche en glijstang, én een elektrische wandradiator. Alles wat je nodig hebt voor een comfortabele start van de dag.

Tweede verdieping

Een vaste trap leidt naar de ruime zolderverdieping. Hier geeft de overloop toegang tot een vierde slaapkamer en een aparte berging. In deze berging bevinden zich tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger. Dankzij een dakraam is ook hier prettig daglicht aanwezig, wat deze ruimte veelzijdig en prettig in gebruik maakt.

Nieuwbouw

Een nieuwbouwwoning biedt tal van voordelen. Je woont in een duurzaam huis, gebouwd met de nieuwste technieken en materialen. Dit betekent een hoog wooncomfort, lage energielasten en jarenlang zorgeloos wonen – een investering in de toekomst!

Algemeen

Het betreft een nieuwbouwwoning voorzien van een hoogwaardig isolatiepakket en duurzame kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De woning is uitgerust met een lucht-water warmtepomp inclusief een boiler van 200 liter. Daarnaast is er vloerverwarming (en -koeling) aanwezig op zowel de eerste als tweede verdieping. Verder beschikt de woning over een WTW-installatie en twee zonnepanelen. Dankzij al deze voorzieningen heeft de woning energielabel A+++: een bijzonder energiezuinig thuis!

Vraagprijs

€ 359.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 359.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	2025
Soort	Eengezinswoning
Type	Eindwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	117 m ²
Perceel	199 m ²
Inhoud	400 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Locatie

Ligging	In woonwijk
---------	-------------

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Aan te leggen
Ligging	Noordwest
Achterom	True

Energieverbruik

Energie label	A++
---------------	-----

Algemeen

Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein
----------------------	------------------



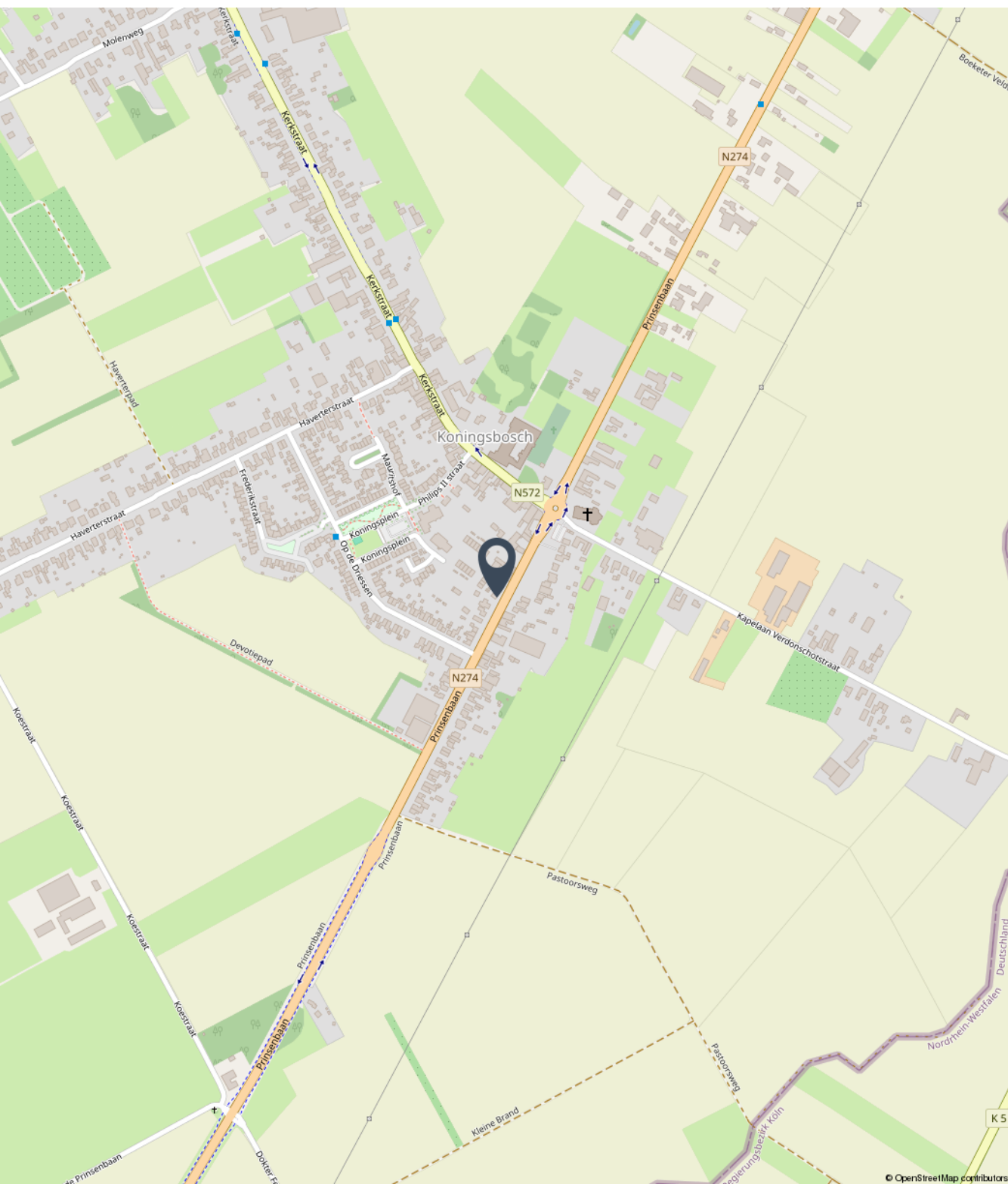
De ligging

Deze woning ligt in het rustige, landelijke Koningsbosch – een dorp binnen de gemeente Echt-Susteren, vlak bij de grens met Duitsland. Een idyllische omgeving, omringd door weilanden en bossen, met blijvend vrij uitzicht en volop natuur om van te genieten. Toch woon je hier verrassend centraal. In de nabijgelegen dorpen Echt en het Duitse Waldfeucht vind je alle dagelijkse voorzieningen, zoals winkels, scholen, horeca en sportverenigingen. De N274 zorgt voor een vlotte verbinding met steden als Brunssum, Sittard, Roermond en het Duitse achterland. De omgeving is ideaal voor liefhebbers van rust, natuur en buitenleven. Of je nu graag wandelt, fietst of simpelweg wilt genieten van de ruimte en stilte – hier ervaar je het echte buitengevoel!



Locatie

Prinsenbaan 146
6104 BJ 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











Begane grond



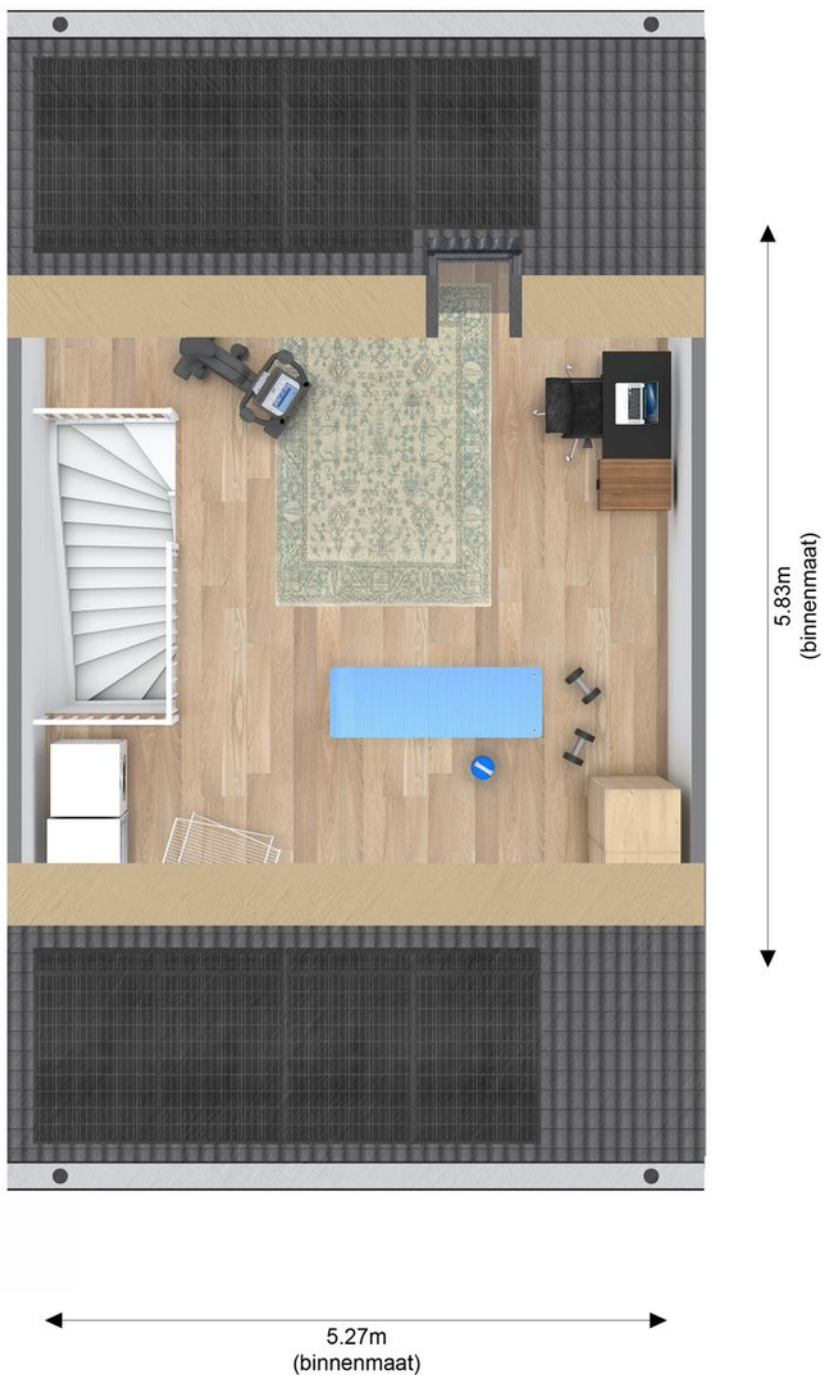


Eerste verdieping



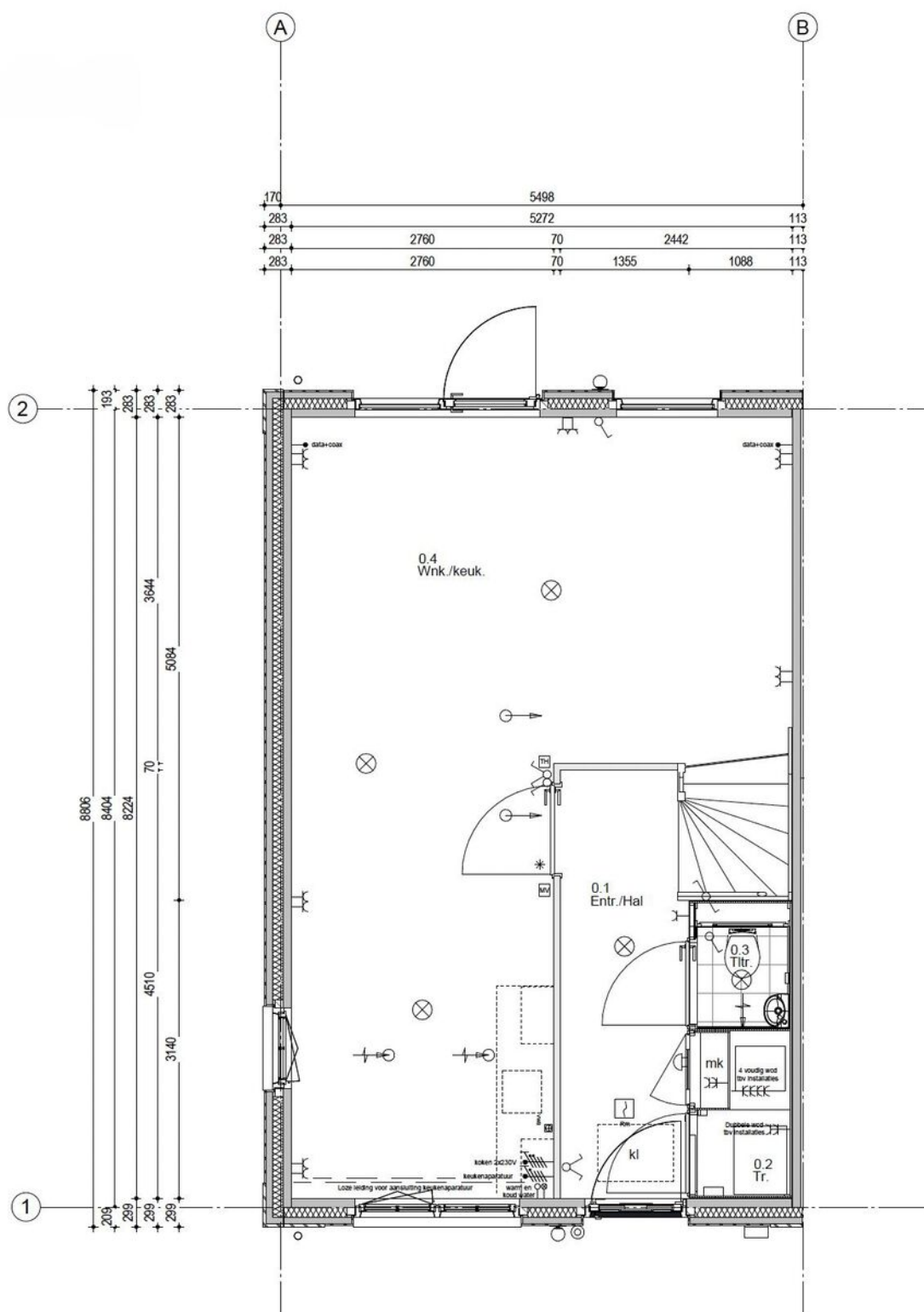


Tweede verdieping



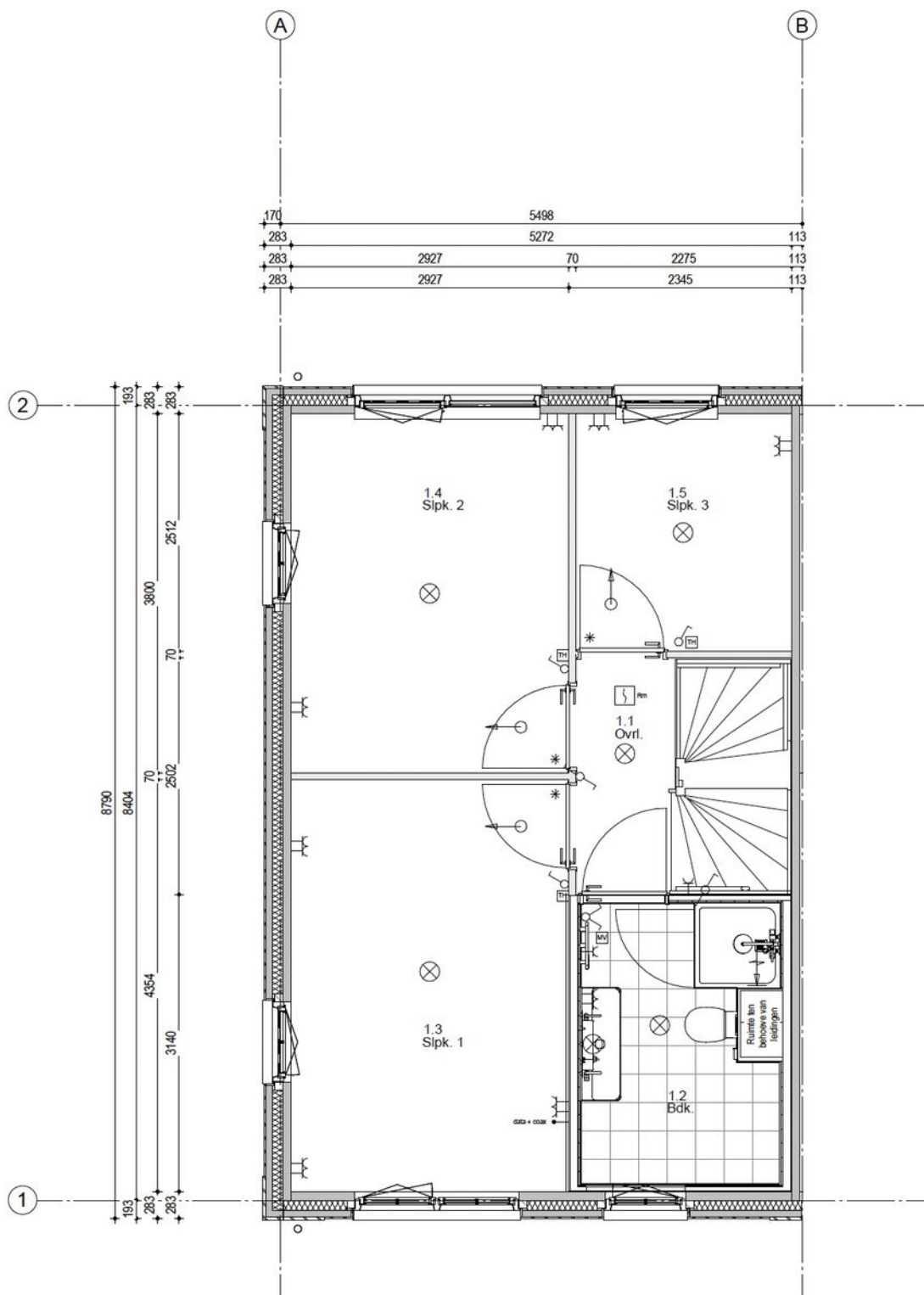


Begane grond



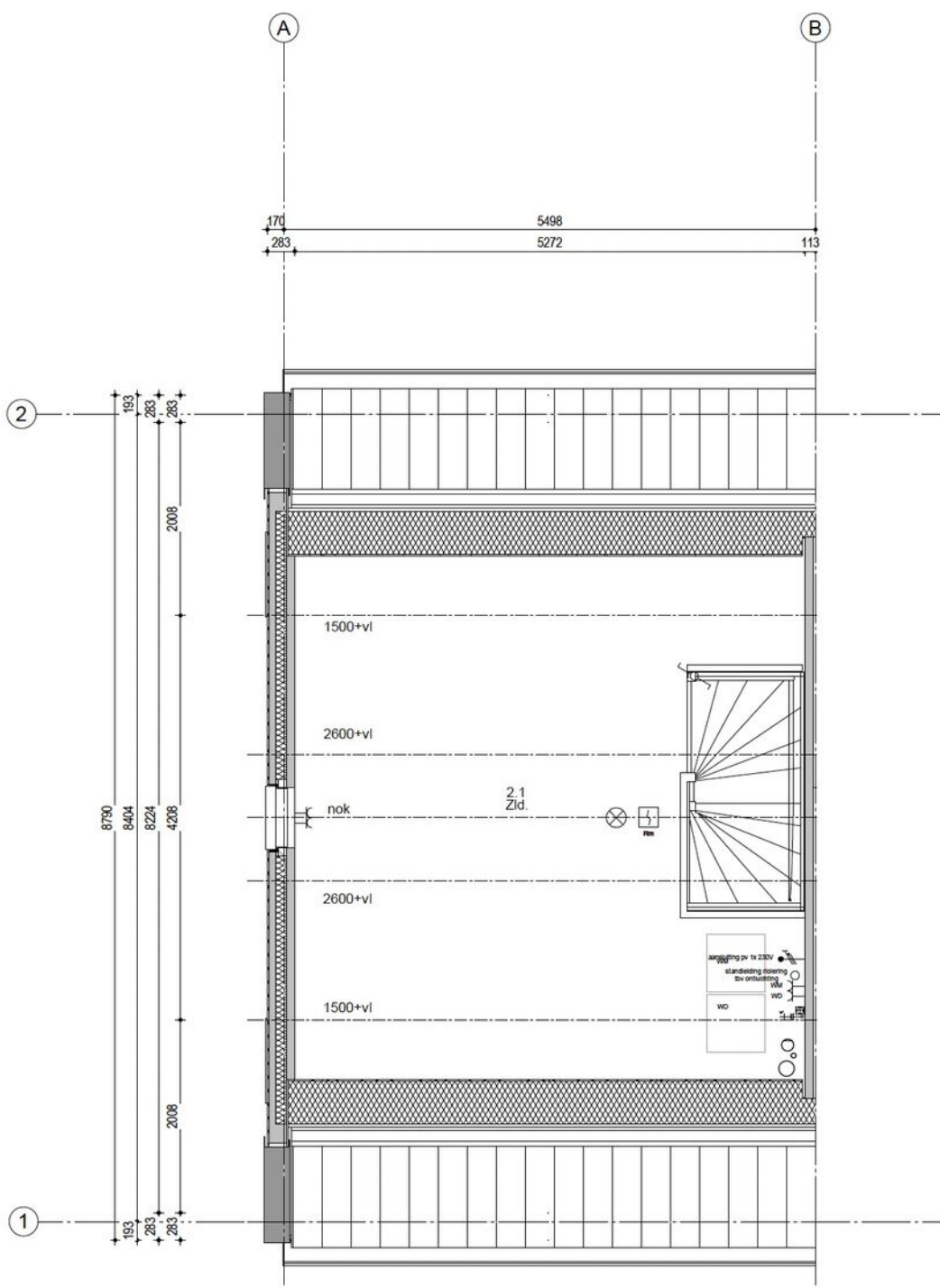


Eerste verdieping



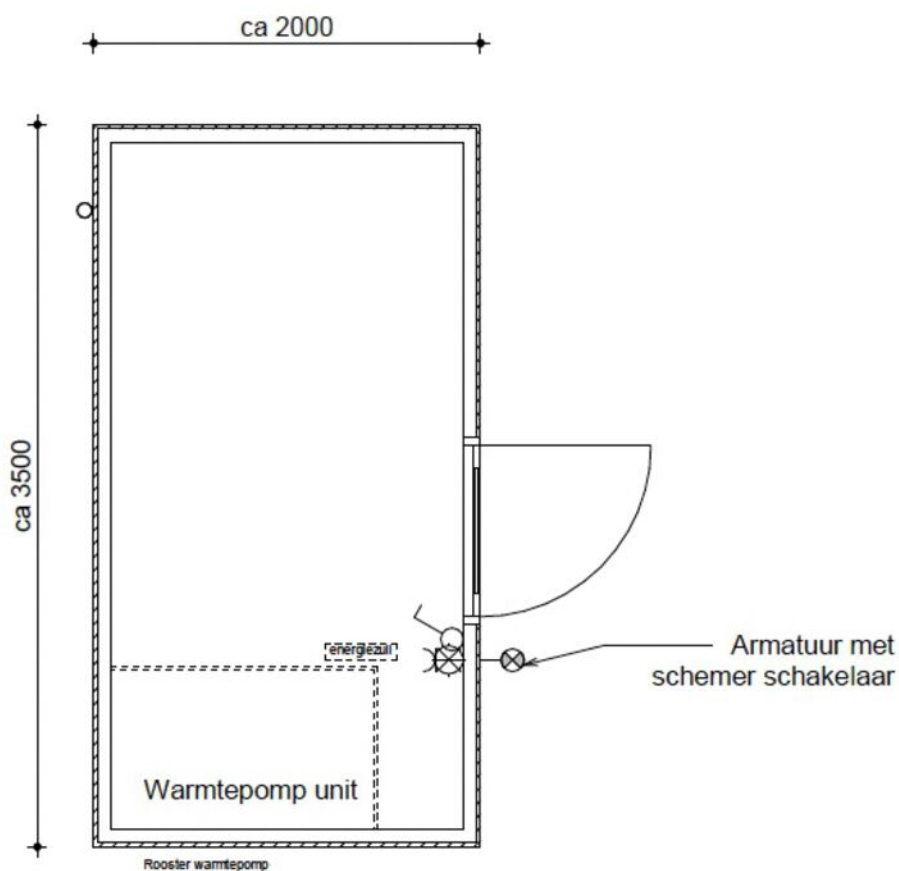


Tweede verdieping





Buitenberging



Begane grond



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Echt
Sectie P
Perceel 963

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.