



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Molenstraat 35, Roosteren

€ 348.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Op rustige locatie in het dorp Roosteren ligt deze zeer goed onderhouden en verrassend ruime 2-onder-1-kapwoning met garage, veel hobbyruimte en een grote achtertuin. Met een perceel van maar liefst 437m² en ca. 30 meter diepe achtertuin met veel privacy, biedt deze woning een ideale combinatie van rust, comfort en ruimte.

Molenstraat 35 is een verrassend ruime en nette woning waar je je direct thuis voelt. Zodra je binnenkomt, merk je de fijne indeling en het lichte karakter van de woning. De royale woonkamer met aanbouw en grote lichtkoepel loopt over in een prachtige serre met glazen schuifdeuren – een heerlijke plek om het hele jaar door van de tuin te genieten.

De keuken is verzorgd en praktisch, met aansluitend een bijkeuken voor extra gemak. Boven vind je drie comfortabele slaapkamers en een moderne badkamer. De bergzolder biedt extra opbergruimte voor alles wat je niet dagelijks nodig hebt.

Buiten is het minstens zo fijn. De diepe, volledig omsloten tuin biedt veel privacy, meerdere zitplekken én een moestuin voor wie graag zelf groenten en kruiden verbouwt. Daarnaast beschikt de woning over een brede oprit, een inpandige garage en nog twee extra bergingen — ideaal voor hobby's, klussen of extra opslag.

Een warme, complete woning waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar je in alle rust kunt genieten.

De tuin

De volledig omsloten, ca. 30m. diepe en goed onderhouden achtertuin biedt veel privacy. De tuin is deels aangelegd als siertuin met gezellige zitplekken en groenbeplanting. Daarnaast is er een moestuin gerealiseerd, perfect voor de liefhebber van eigen groenten en kruiden. Achter in de tuin geniet u bovendien van een fijne vrije ligging.



Specifieke bijzonderheden

- Royaal bemeten en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning
- Perceel van 437m²
- Woonoppervlakte 114m² | Inhoud 525m³
- Nefit HR combi-ketel (2017)
- 12 zonnepanelen (eigendom)
- Energielabel B
- Geheel voorzien van geïsoleerde kunststof kozijnen met dubbel glas
- Airconditioning
- Inpandi-ge garage met elektrisch sectionaalpoort
- Twee extra bergingen achter de garage (met spouw)
- Ruime oprit voor meerdere auto's
- Sier- én moestuin

Molenstraat 35 in Roosteren biedt verrassend veel ruimte, zowel binnen als buiten. De verzorgde afwerking, de royale serre, de praktische bijgebouwen en de grote tuin maken dit een zeer complete woning met volop mogelijkheden. Een ideale plek voor wie comfortabel wil wonen in een rustige, groene omgeving. Een bezichtiging laat pas echt zien hoeveel deze woning te bieden heeft.

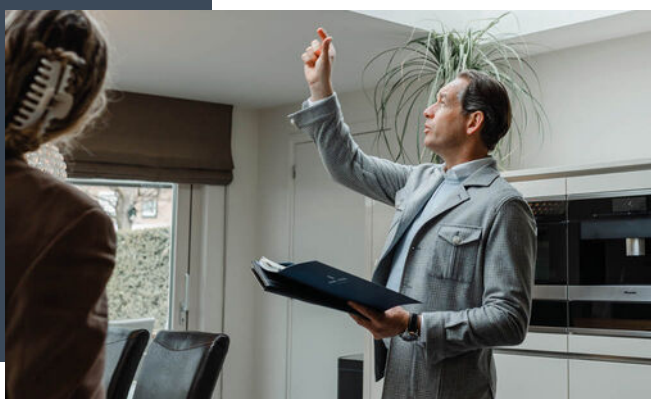
Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd.

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

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

Begane grond

Via de entree komt u in de hal met vernieuwde meterkast, trapkast en moderne toiletruimte met hangcloset en fonteintje.

Vanuit de hal bereikt u de separate keuken (ca. 9 m²), voorzien van een zeer nette en keurig verzorgde installatie met de volgende apparatuur: koelkast, keramische kookplaat, oven, afzuigkap en spoelbak. Vanuit de keuken is er toegang tot een ruime bijkeuken, waar de Nefit HR combi-ketel (2017) is geplaatst en tevens de aansluitingen voor wasmachine en droger zich bevinden.

De royaal bemeten woonkamer met aanbouw (ca. 38 m²) is voorzien van een fraaie parketvloer en biedt middels de openslaande deuren toegang tot de royale serre (23 m²). De aanbouw is uitgerust met een grote lichtkoepel.

De serre is voorzien van glazen schuifdeuren en betreft een heerlijke extra (leef)ruimte en biedt een optimaal contact met- en directe toegang tot de tuin. Tevens verbindt de serre de woning inpandig met de garage.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van 387 x 372, 387 x 240 en 316 x 309cm. groot. Slaapkamer II beschikt over een praktische inbouwkast met schuifdeuren. De moderne en neutraal afgewerkte badkamer beschikt over een inloofdouche, wastafel met meubel en een hangcloset.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met een nokhoogte van ca. 2,20 meter. Hier is tevens de omvormer van de zonnepanelen gesitueerd.

Oprit / garage / berging

De woning beschikt over een ruime oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. De inpandige garage (ca. 20 m²) is bereikbaar via de serre en is voorzien van een elektrische sectionaalpoort, water, afvoer en elektriciteit.

Achter de garage bevinden zich bovendien nog twee extra bergingen, waarvan de grootste berging is uitgevoerd met een spouwmuur. Ideaal als opslagruimte, werkplaats of hobbyruimte.

Algemeen

Deze woning verkeert in een goede staat van onderhoud en is voorzien van diverse duurzame en comfortabele voorzieningen. De daken (pannen en bitumen) zijn ca. 10jaar oud. De woning beschikt over 12 zonnepanelen (eigendom), airconditioning (begane grond en 1e verdieping), spouwmuur- en dakisolatie, kunststof kozijnen met dubbel glas (met deels rolluiken) en Nefit HR-combi CV. Met een energielabel B en maandbedrag voor energie van slechts € 128,-- vormt deze woning een goede basis voor energiezuinig wonen.

Vraagprijs

€ 348.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 348.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1970
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	114 m ²
Perceel	437 m ²
Inhoud	525 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Noordoost

Energieverbruik

Energielabel	
--------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein

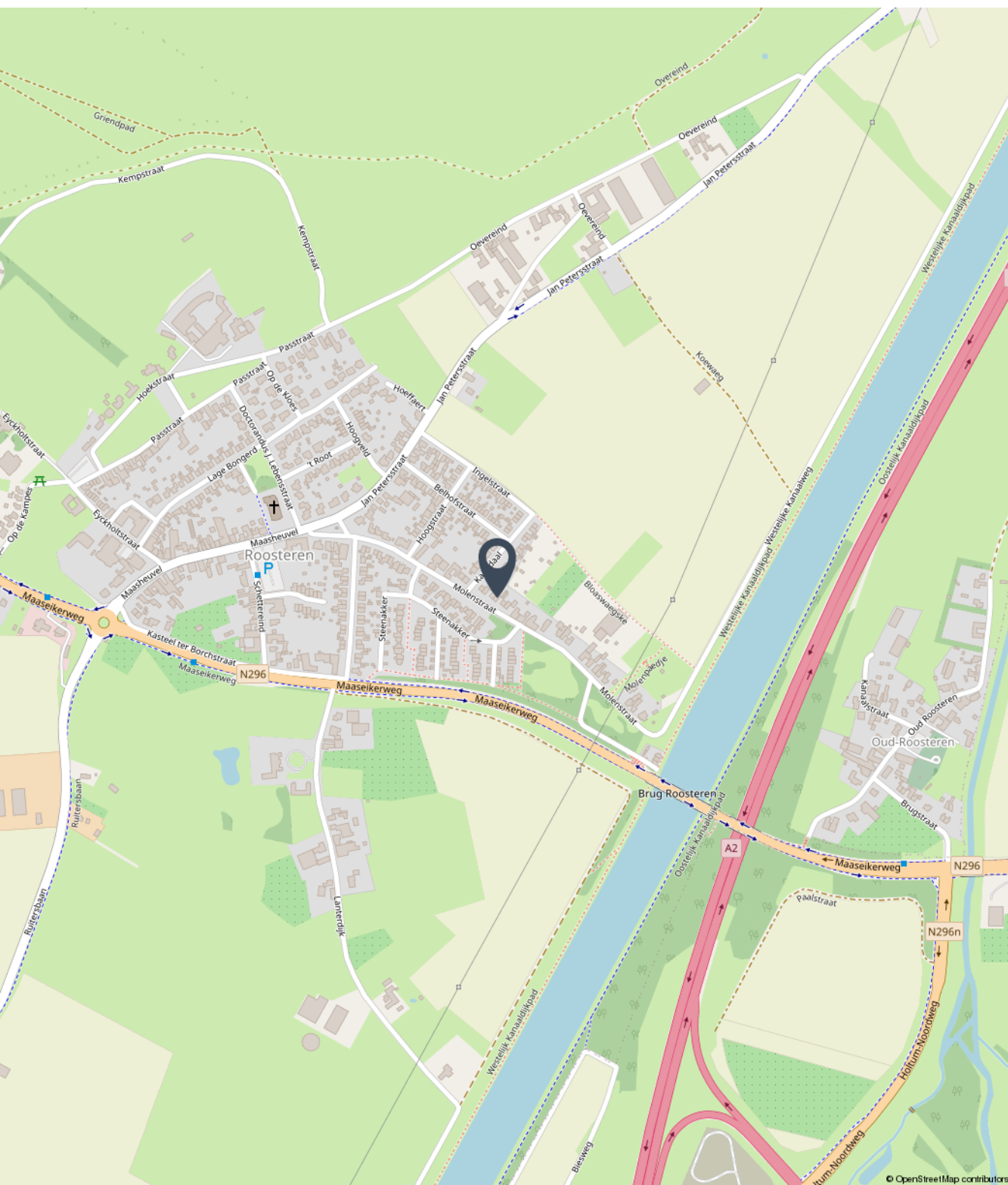


De ligging

De woning is gelegen in een fijne en rustige straat op 100m. afstand van een groot speelveld. Roosteren is een kerkdorp in de gemeente Echt-Susteren, telt zo'n 1.400 inwoners, en betreft een woonplaats met een pittoresk marktplein en veel groen... Grote steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf zijn eenvoudig en snel te bereiken door de ligging direct aan de N276, A2 en A73. Er is een plek in Limburg waar je binnen een uurtje van België naar Duitsland wandelt. Daar, in het smalste stukje Nederland, ligt Echt-Susteren. De gemeente met het meeste buitenland van heel Nederland. Wie Echt-Susteren bezoekt, heeft het goede leven in al haar facetten binnen handbereik: pittoreske dorpjes, schitterende natuur, lekker eten, kunst en kerken.

Locatie

Molenstraat 35
6116 CC Roosteren





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



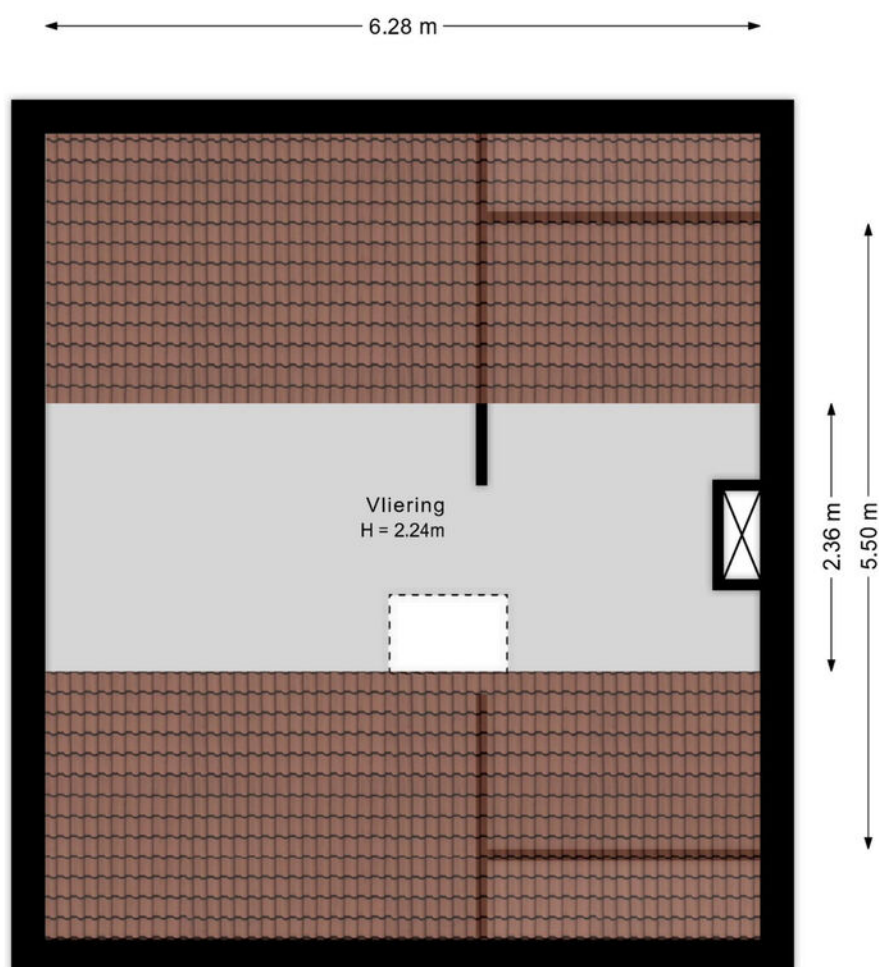


Eerste verdieping





Zolder





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: mmm



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Roosteren
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	134
	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.			





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.