



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



[Handwritten signature]

Koningsplein 11, Koningsbosch

€ 289.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Sfeervol wonen in een rustige, groene omgeving!

Welkom aan het Koningsplein 11 in Koningsbosch — een uitstekend onderhouden hoekwoning met verrassend veel ruimte, een besloten tuin met overkapping/carport en een stenen berging met extra overkapping. Deze woning combineert een moderne afwerking met een comfortabel woonklimaat en een energiezuinig karakter (energielabel A). Hier woon je rustig, tegenover een groen plein.

Algemene informatie & duurzaamheid

Deze charmante hoekwoning is oorspronkelijk gebouwd in 1972, maar in de loop der jaren grondig gemoderniseerd en met veel zorg onderhouden. Het resultaat is een comfortabele gezinswoning die klaar is voor de toekomst — zowel qua wooncomfort als qua energieprestatie.

De woning beschikt over spouwmuurisolatie, vloerisolatie en dakisolatie, wat in combinatie met de kunststof kozijnen en HR++ beglazing zorgt voor een uitstekend geïsoleerde schil. Dit maakt het binnenklimaat aangenaam in elk seizoen: koel in de zomer, warm in de winter. Daarnaast zijn vrijwel alle ramen voorzien van rolluiken, die bijdragen aan extra isolatie, veiligheid en privacy.

Een belangrijk duurzaam pluspunt zijn de 12 hoogwaardige zonnepanelen (Enphase systeem, geplaatst in 2023 – Sunpower P6-405 Full Black, 400 WP per paneel). Deze installatie levert een aanzienlijk deel van de elektriciteitsbehoefte op, waardoor de maandelijkse energiekosten flink worden verlaagd.

De woning wordt verwarmd door een Nefit Topline Aquapower HRC 30/CW5 combiketel (eigendom, 2010), die bekendstaat om zijn energiezuinige prestaties en betrouwbare werking. Het aanwezige domoticasysteem (2005) biedt bovendien de mogelijkheid om verlichting en functies in huis slim te bedienen, wat bijdraagt aan een efficiënt energiegebruik en extra comfort.

Kortom: Koningsplein 11 combineert het degelijk gebouwde karakter van de jaren '70 met het comfort, de techniek en duurzaamheid van nu – een woning die met recht energiezuinig, toekomstgericht en instapklaar genoemd mag worden.



Globale indeling

Deze hoekwoning aan het Koningsplein 11 biedt een praktische en doordachte indeling met veel licht, ruimte en comfort. Zowel binnen als buiten is goed nagedacht over functionaliteit, privacy en sfeer.

Op de begane grond vormt de royale doorzonwoonkamer het hart van de woning. Dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde geniet je hier van een rijke lichtinval en een vrij uitzicht op zowel het groene plein aan de voorzijde als de tuinzijde. De dichte keuken ligt aan de achterzijde van de woning en sluit direct aan op het terras — ideaal voor wie graag kookt en dineert met toegang tot buiten.

De eerste verdieping biedt drie goed bemeten slaapkamers, allen met een prettige lichtinval en voldoende kastruimte. De kast op de overloop beschikt over de aansluitpunten voor het witgoed. De moderne badkamer met toilet zorgen voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

De tweede verdieping is momenteel bereikbaar via een vlizotrap, maar biedt volop mogelijkheden voor uitbreiding. Met twee aanwezige Velux-dakramen en een nokhoogte van 2,30 meter kan hier een vierde slaapkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte gerealiseerd worden.

Buiten beschikt de woning over een besloten achtertuin op het zuidzuidoosten, een oprit met carport, een stenen berging en een extra overkapping in de tuin. Alles is netjes afgewerkt en met oog voor onderhoud uitgevoerd — klaar om direct te betrekken en zorgeloos van te genieten.

De tuin, met veel privacy en een zonnige ligging op het zuiden, vormt een heerlijke plek om te ontspannen.

Oprit, carport & berging

Aan de zijkant van de woning bevindt zich een oprit met overkapping/carport — ideaal als extra bergingruimte of het plaatsen van bijvoorbeeld de fietsen of uiteraard een auto. Achter in de tuin is een stenen berging (10 m²) met een extra overkapping (7,5 m²), perfect als opslagruimte of als beschutte plek om buiten te zitten. Dankzij de achterom is de tuin ook praktisch bereikbaar.



De tuin

De fraaie, besloten achtertuin is gelegen op het zuidzuidoosten en biedt de perfecte balans tussen zon, privacy en beschutting. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over meerdere zitplekken, waardoor je op elk moment van de dag van de zon kunt genieten. Een heerlijke plek om te relaxen, tuinieren of gezellig te barbecueën met familie en vrienden.

Kom het zelf ervaren!

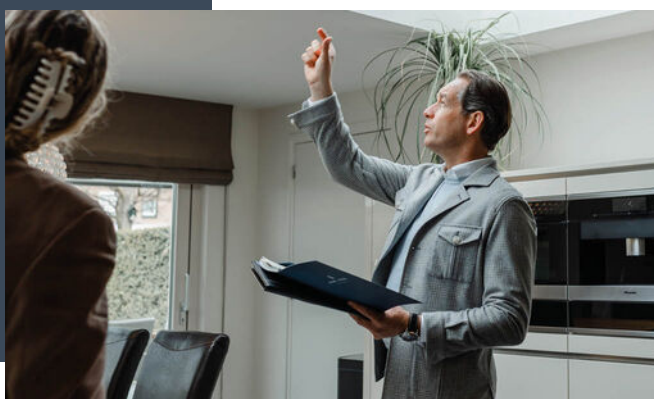
Koningsplein 11 is een woning die direct een gevoel van thuis oproept. Comfortabel, energiezuinig, netjes onderhouden en met verrassend veel ruimte — binnen én buiten. Of je nu op zoek bent naar een gezinswoning, een rustige woonplek of een instapklaar huis met toekomstwaarde: deze woning heeft het allemaal.

Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de sfeer, de rust en het comfort van deze prachtige hoekwoning in Koningsbosch!

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

Bij binnenkomst in de woning stap je in een ruime hal, die direct een verzorgde indruk maakt. De hal is voorzien van een houtlook laminaatvloer, die doorloopt over de gehele begane grond en zorgt voor een warme, uniforme uitstraling. Vanuit de hal zijn het toilet met fonteintje, de meterkast, de trapkast (handig als extra opbergruimte) en de woonkamer bereikbaar.

De doorzonwoonkamer van circa 30 m² is het kloppend hart van het huis. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde baadt de ruimte in het daglicht. De kamer biedt meer dan voldoende plaats voor een royale zithoek aan de voorzijde met uitzicht op het groene plein, en een eethoek aan de tuinzijde. De open, rechthoekige vorm maakt de ruimte optimaal in te delen en geeft een heerlijk gevoel van ruimte en licht.

Aan de achterzijde bevindt zich de dichte keuken van circa 11 m², die in 2015/2016 is vernieuwd. De keuken is uitgerust met een moderne opstelling in neutrale tinten en voorzien van alle wenselijke apparatuur:

- Keramische kookplaat
- Afzuigkap
- Combi-oven
- Vaatwasser
- Losse koel-/vriescombinatie

De keuken biedt veel kastruimte en een prettig werkblad, met directe toegang tot het terras en de tuin. Een bijzonder sfeervol detail is de gezellige koffiehoeke met barretje, waar je in de ochtend rustig kunt genieten van een kop koffie of 's avonds gezellig kunt natafelen. Deze hoek geeft de keuken een huiselijke en uitnodigende sfeer, die perfect past bij het karakter van de woning.

Eerste verdieping

De overloop op de eerste verdieping geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast met wasmachine- en drogeraansluiting. De gehele verdieping is voorzien van dezelfde houtlook laminaatvloer als beneden, wat zorgt voor een mooi doorlopend geheel.

- Slaapkamer 1 – ca. 15 m² (4,00 m x 3,50 m)

Gelegen aan de voorzijde van de woning met uitzicht op het plein. Een ruime kamer met veel licht en voorzien van een muurkast. Ideaal als master bedroom.

- Slaapkamer 2 – ca. 13 m² (3,05 m x 4,19 m)

Gelegen aan de achterzijde. Eveneens voorzien van een muurkast, wat zorgt voor extra bergruimte en een nette uitstraling.



- Slaapkamer 3 – ca. 8 m² (3,01 m x 3,04 m)

Praktische derde kamer die uitstekend geschikt is als kinderkamer, werkkamer of inloopkast.

De badkamer is in 2004 vernieuwd en uitgevoerd in een tijdloze, lichte kleurstelling. Deze is uitgerust met een ligbad met whirlpoolfunctie en douchescherm, een wastafel met meubel, designradiator en mechanische ventilatie.

Op de badkamer bevindt zich een modern zwevend toilet — eveneens vernieuwd, met een frisse en verzorgde afwerking.

De bergkast op de overloop biedt plaats voor de wasmachine en droger en zorgt ervoor dat het gebruiksgemak optimaal is zonder ruimte te verliezen in de slaapkamers.

De bergkast op de overloop biedt plaats voor de wasmachine en droger en zorgt ervoor dat het gebruiksgemak optimaal is zonder ruimte te verliezen in de slaapkamers.

Tweede verdieping

Via een vlizotrap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Dankzij de nokhoogte van circa 2,30 m en de aanwezigheid van twee Velux-dakramen is deze ruimte opvallend licht en functioneel.

De zolder leent zich perfect voor het creëren van een vierde slaapkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Achter een van de knieschotten bevindt zich extra bergruimte.

Tevens is de Nefit Topline Aquapower HRC 30/CW5 combiketel (2010, eigendom) op de tweede verdieping opgesteld.

Algemeen

Kenmerken in het kort

- Bouwjaar: 1972
- Woonoppervlakte: ca. 98 m² (excl. zolder)
- Inhoud: ca. 393 m³
- Perceeloppervlakte: 215 m²
- Energielabel: A
- Kunststof kozijnen, HR++ glas, rolluiken
- 12 zonnepanelen (2023)
- Domoticsysteem (2005)
- Oprit met overkapping/carport
- Stenen berging met overkapping
- Fraaie, besloten tuin op het zuiden

Vraagprijs

€ 289.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 289.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1972
Soort	Eengezinswoning
Type	Hoekwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, grotendeels dubbelglas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	98 m ²
Perceel	215 m ²
Inhoud	393 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuid
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energietabel	A
--------------	---

Algemeen

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

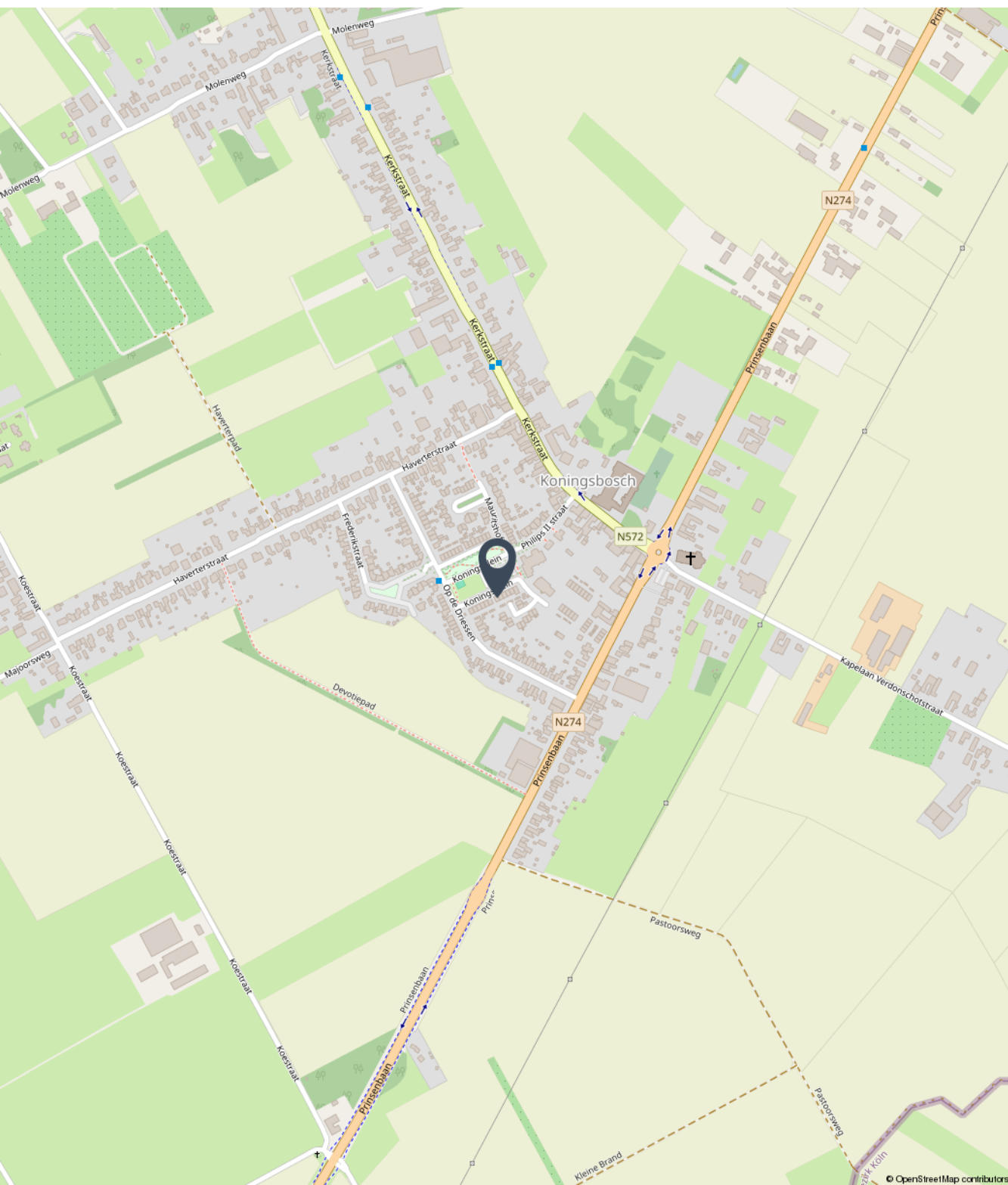


De ligging

Koningsplein 11 ligt in een rustige, kindvriendelijke woonwijk, tegenover een ruim groen plein met speel- en wandelmogelijkheden. Koningsbosch is zeer landelijk gelegen nabij de bossen/ weilanden in de gemeente Echt-Susteren, vlakbij de Nederlands-Duitse grens. Een idyllische ligging met blijvend vrij uitzicht over de landerijen. De voorzieningen in de naastgelegen dorpen Echt en Waldfeucht zijn binnen enkele minuten bereikbaar. De N274 zorgt voor een uitstekende ontsluiting richting Brunssum, Sittard, Roermond en Duitsland. De omgeving is uitermate geschikt om in de bossen heerlijk te wandelen, te fietsen en te recreëren.

Locatie

Koningsplein 11
6104 BK 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



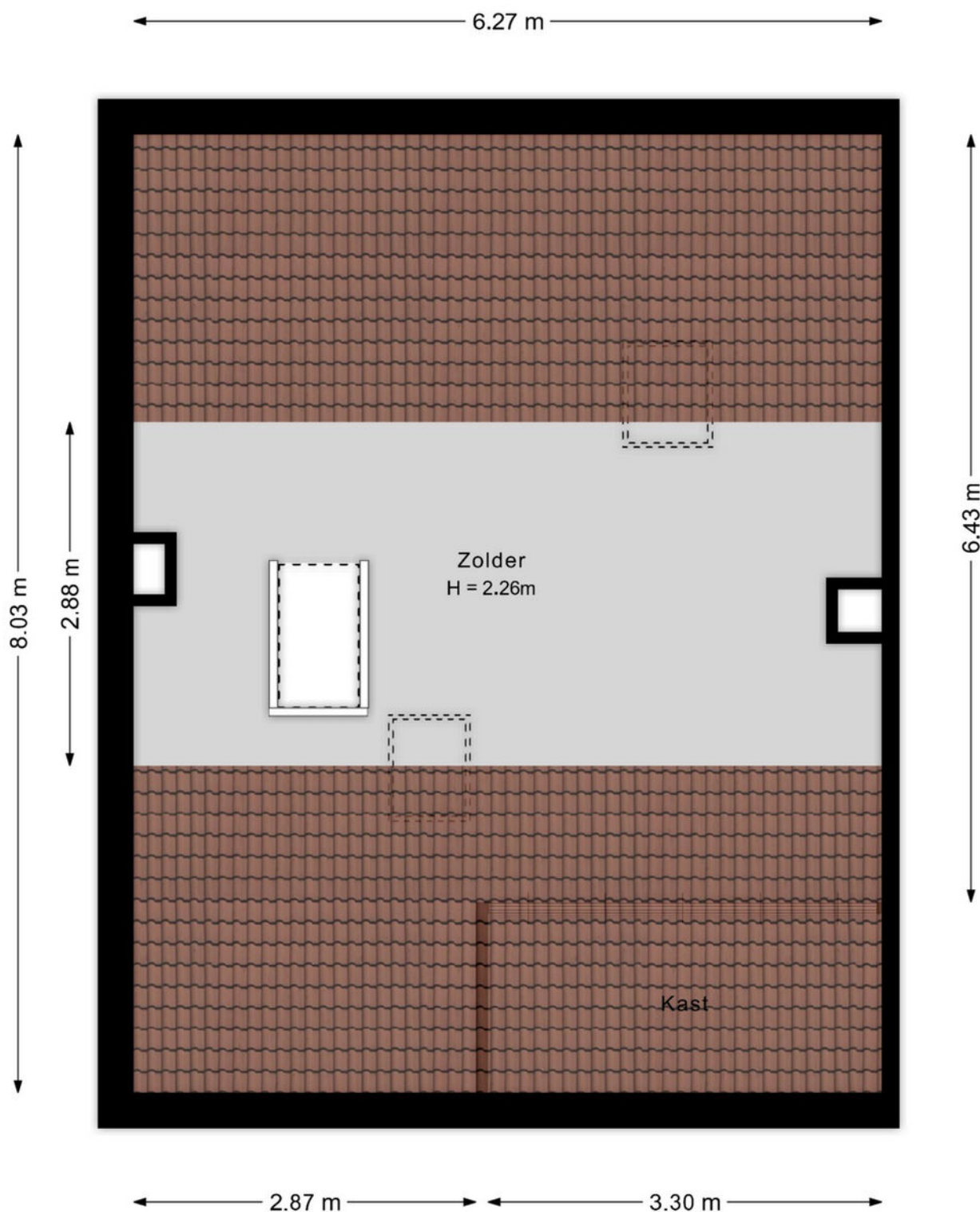


Eerst verdieping



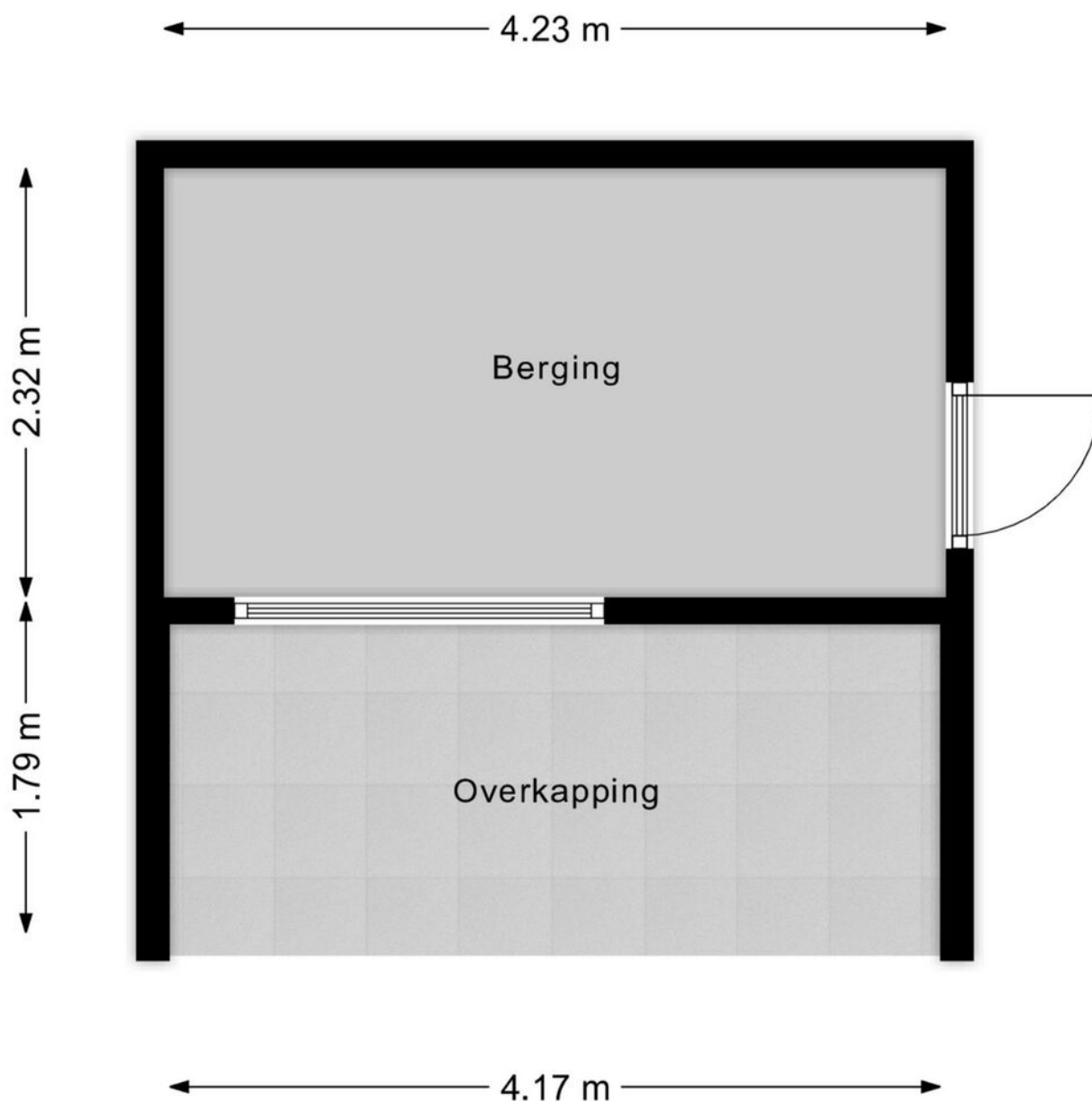


Tweede verdieping





Berging





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 eensluitend uittreksel, geleverd op 6 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Echt

Sectie P

Perceel 676

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.