



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Tuinstraat 34, Echt

€ 419.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Deze uitzonderlijk luxe en modern afgewerkte twee-onder-een-kapwoning aan de Tuinstraat 34 in Echt is in 2018 op hoogwaardige wijze uitgebouwd en volledig gerenoveerd. Daarbij is gebruikgemaakt van duurzame en kwalitatief hoogwaardige materialen, met een afwerkingsniveau dat tot in de kleinste details is doorgevoerd.

Met recht mogen wij deze woning bestempelen als een absolute topwoning. Het geheel is niet alleen stijlvol, maar ook bijzonder compleet en doordacht ingedeeld.

De woning beschikt onder meer over een praktische kelder, een royale aanbouw, een ruime inpandige garage van circa 30 m², een vaste trap naar de tweede verdieping en een dakkapel die zorgt voor extra ruimte en lichtinval. Het fraaie buitenverblijf vormt een perfecte aanvulling en biedt volop mogelijkheden om in alle rust van het buitenleven te genieten.

Kortom: een instapklare, uitstekend onderhouden woning waarin luxe, comfort en ruimte op harmonieuze wijze samenkomen. Een unieke kans voor wie op zoek is naar een hoogwaardig afgewerkt en direct te betrekken woonhuis.

Globale indeling

Bij aankomst bij deze woning ziet je het direct: dit is een huis waar met zorg en aandacht is gewoond. We nemen je graag mee naar binnen.

Via de entree betreedt je de woning en krijg je toegang tot het souterrain, waar zich een praktische provisiekelder bevindt – ideaal voor het opslaan van voorraden en extra bergruimte.

Vervolgens kom je op de begane grond, waar het woongenot direct tot zijn recht komt. De ruime en sfeervolle woonkamer vormt het hart van het huis en staat in open verbinding met de luxe keuken in de aanbouw. Deze opstelling zorgt voor een fijne, lichte leefruimte waar koken, leven en samenzijn naadloos in elkaar overlopen.



Op de eerste verdieping tref je drie royale slaapkamers, elk met een prettige lichtinval en voldoende ruimte. De moderne badkamer is stijlvol uitgevoerd en van alle gemakken voorzien, waardoor dit een comfortabele en complete verdieping is.

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Deze ruime zolder biedt volop mogelijkheden en kan, afhankelijk van de wensen, worden ingericht als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.

Tuin en berging

De woning beschikt over een fraai aangelegde voor- en achtertuin. De achtertuin (ca. 19 meter diep en 9,50 meter breed) is gelegen op het oosten en biedt optimale privacy.

Aan de woning is een ruime en luxe terrasoverkapping gerealiseerd waar je heerlijk kunt genieten van het buitenleven. Daarnaast beschikt de tuin over een hoogwaardig afgewerkt buitenverblijf met bar, spoelbak, koelkasten (TO), toilet en glazen schuifdeuren. Ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden! Ook is er praktische berging aanwezig.

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.

A handwritten signature in white ink, located in the bottom right corner of the page.



De indeling

Souterrain

Vanuit de hal heb je toegang tot het souterrain, waar zich een praktische provisiekelder bevindt. Deze ruimte is ideaal voor het opslaan van voorraden, provisie of bijvoorbeeld wijn, en vormt een fijne aanvulling op de al ruime bergmogelijkheden in de woning.

Begane grond

Bij binnenkomst via de hal/entree valt direct de verzorgde afwerking op. Hier vindt je de garderobe, een vernieuwde meterkast en de trapopgang naar de verdieping en het souterrain. Vanuit de hal loop je door naar de leefruimte, waar de woning zich echt opent.

De sfeervolle T-vormige woonkamer van circa 37 m² biedt volop ruimte voor zowel een comfortabele zithoek als een royale eethoek. Dankzij de open indeling en de verbinding met de keuken ontstaat er een prettige, ruimtelijke sfeer waarin het dagelijks leven zich moeiteloos afspeelt.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de riante open keuken, gesitueerd in de in 2018 gerealiseerde aanbouw. Dit is zonder twijfel één van de absolute blikvangers van het huis. De prachtige lichtstraat en de schuifpui naar het overdekt terras zorgen hier voor een overvloed aan daglicht, waardoor de ruimte licht en uitnodigend aanvoelt, ongeacht het seizoen.

De moderne keuken in L-vorm opstelling is uitgerust met diverse hoogwaardige inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigunit, koelkast, combi-oven en vaatwasser. De opstelling is niet alleen praktisch, maar ook bijzonder gezellig: u staat hier altijd in contact met de woonkamer én met de tuin, wat het een ideale plek maakt voor koken en samenzijn.

De gehele begane grond is afgewerkt met een fraaie, moderne tegelvloer in groot formaat, wat zorgt voor een rustige, luxe uitstraling en bovendien zeer onderhoudsvriendelijk is.

Via een portaal bereik je het gastentoilet en de inbandige garage. Deze ruimte is veel meer dan alleen een garage: het dak is geïsoleerd en de aansluitingen voor een verwarming zijn aanwezig. De garage is verder voorzien van een keukenblok met spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger, én uitgerust met een elektrische sectionaalpoort. Hierdoor is deze ruimte uitermate geschikt als hobbyruimte, werkplek, berging of gewoon voor dagelijks praktisch gebruik.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, die toegang biedt tot drie ruime en prettig ingedeelde slaapkamers. De kamers meten respectievelijk circa 4.03 x 3.62 m, 3.32 x 2.91 m en 2.71 x 2.81 m en zijn stuk voor stuk voorzien van een nette laminaatvloer en een fijne lichtinval. Of je nu slaapkamers, een thuishkantoor of een hobbyruimte nodig hebt – hier kun je alle kanten op.

De badkamer, die in 2018 volledig is vernieuwd, straalt luxe en comfort uit. Deze is volledig betegeld en voorzien van een ruime inloopdouche, een toilet, een designradiator en een dubbele wastafel met meubel. Een plek waar je de dag ontspannen begint en afsluit.

Tweede verdieping

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Momenteel is deze ruimte in gebruik als bergzolder, maar dankzij de reeds geplaatste dakkapel biedt deze verdieping verrassend veel mogelijkheden. Met relatief eenvoudige aanpassingen kan hier een volwaardige extra slaapkamer worden gerealiseerd.

Daarnaast is er voldoende ruimte om een separate technische ruimte te creëren voor de C.V.-installatie (die recent, in 2025, is vernieuwd), iets wat in de huidige situatie al praktisch is ingericht.

Deze verdieping vormt daarmee een mooie kans om de woning in de toekomst nog verder uit te breiden en volledig naar eigen wens in te delen.





Algemeen

Op het gebied van duurzaamheid en comfort is eveneens goed nagedacht. In 2021 zijn er 14 zonnepanelen geplaatst (Longi Mono 360 HC), die samen zorgen voor een opbrengst van circa 3700 kWh. Daarnaast is in 2025 een nieuwe C.V.-installatie geplaatst, wat bijdraagt aan een energiezuinige en toekomstbestendige woning.

De inpandige garage is veel meer dan alleen een garage: het dak is geïsoleerd en de aansluitingen voor een verwarming zijn aanwezig. Verder is de garage voorzien van een keukenblok met spoelbak en aansluitingen voor wasmachine en droger, én uitgerust met een elektrische sectionaalpoort. Dit maakt de ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto, maar ook ideaal als hobbyruimte, werkplek of extra bergruimte.

Dankzij alle getroffen voorzieningen en energiebesparende maatregelen is het energielabel C en blijven de maandelijkse energielasten bovendien opvallend laag, met een voorschot van slechts € 181,- per maand.

Deze woning is gelegen op een ruim perceel van maar liefst 347 m², wat direct zorgt voor een gevoel van vrijheid en ruimte, zowel binnen als buiten. Ook de woning zelf biedt volop leefruimte; de inhoud is maar liefst 580m³... duidelijk een bijzonder royale woning!

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1964 en in 2018 grondig en met veel oog voor detail gerenoveerd. In datzelfde jaar is tevens een fraaie aanbouw gerealiseerd, waarin onder andere de keuken, een portaal, het toilet en de inpandige garage zijn ondergebracht. Hierdoor is de woning volledig aangepast aan de woonwensen van nu.

Bij de renovatie is gekozen voor hoogwaardige materialen en een moderne afwerking, wat in de gehele woning direct voelbaar is. Zo zijn er nieuwe kunststof kozijnen geplaatst met HR++ beglazing en rolluiken en zijn zowel de spouwmuren geïsoleerd. Het is hoofddak is in 2022 geheel vernieuwd en voorzien van Unidek dakplaten, nieuwe pannen, goten en hemelwaterafvoeren. De platte daken zijn in 2028 vernieuwd en geïsoleerd. Ook het gehele leidingwerk en het gehele interieur zijn in 2018 uitgevoerd in een luxe, eigentijdse stijl.

Vraagprijs

€ 419.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 419.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	127 m ²
Perceel	347 m ²
Inhoud	580 m ³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Fraai aangelegd
Ligging	Oost
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	
---------------	--

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

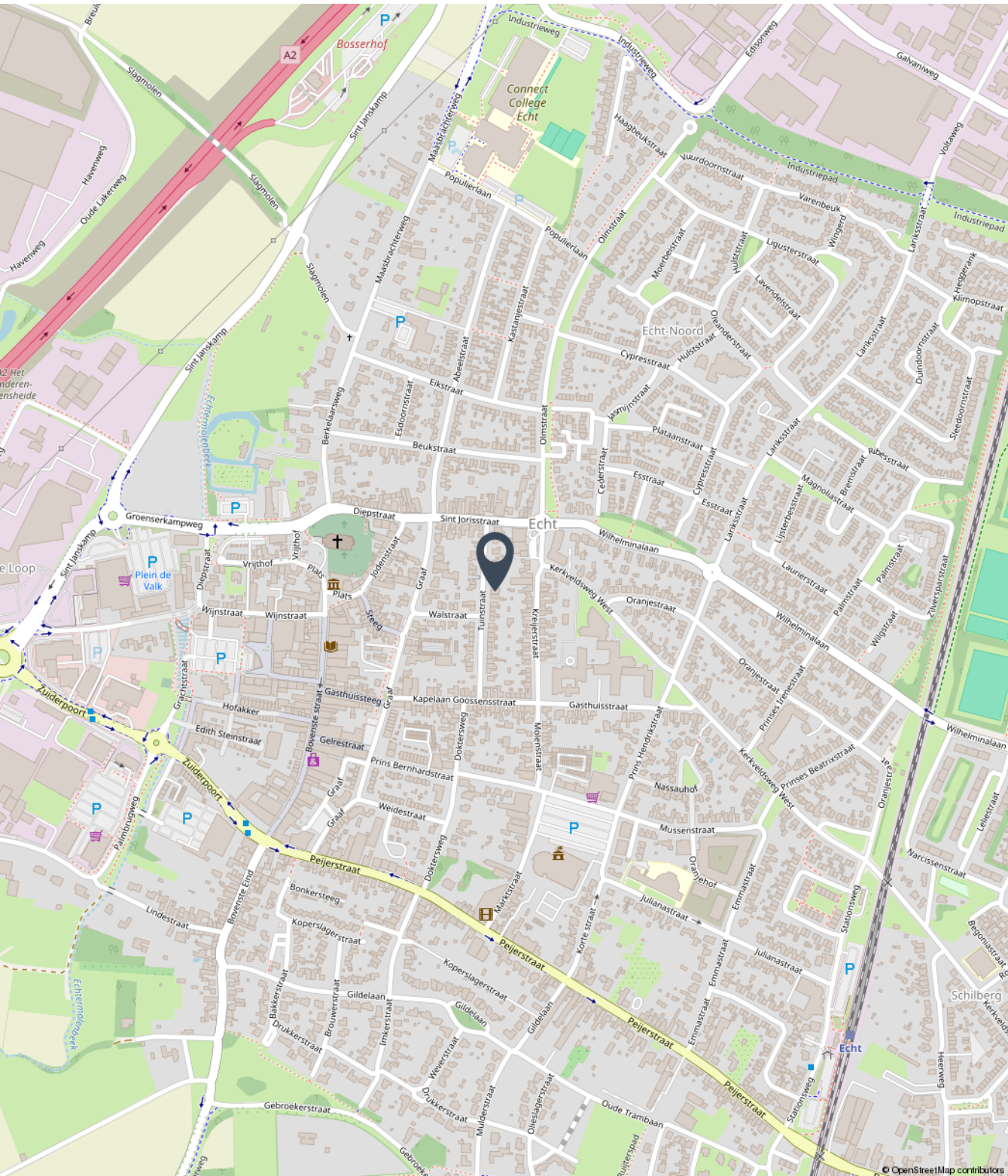
De woning is gelegen aan de rand van het centrum van Echt, waardoor alle dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand bevinden.

Voor ontspanning en recreatie kunt u terecht in de nabijgelegen natuurgebieden zoals De Doort en 't Kranenbroek, of langs de Maasplassen bij Stevensweert en Ohé en Laak.

Daarnaast zijn het NS-station, scholen en sportvoorzieningen in de directe omgeving aanwezig. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid van de N276 en de autosnelwegen A2 en A73 zijn steden als Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf snel en eenvoudig bereikbaar.

Locatie

Tuinstraat 34
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
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617









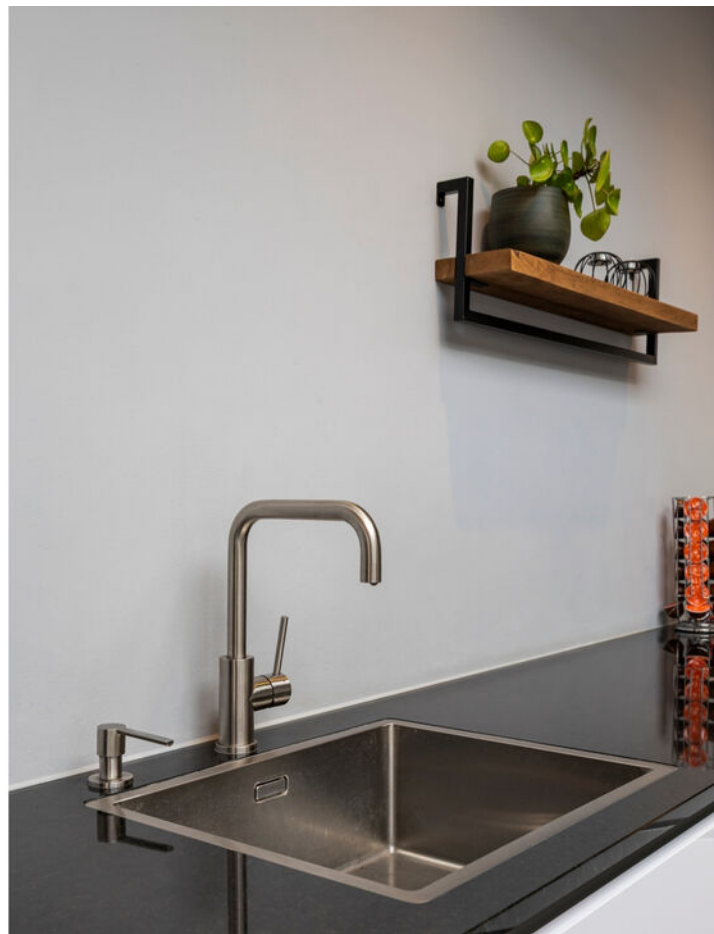


















































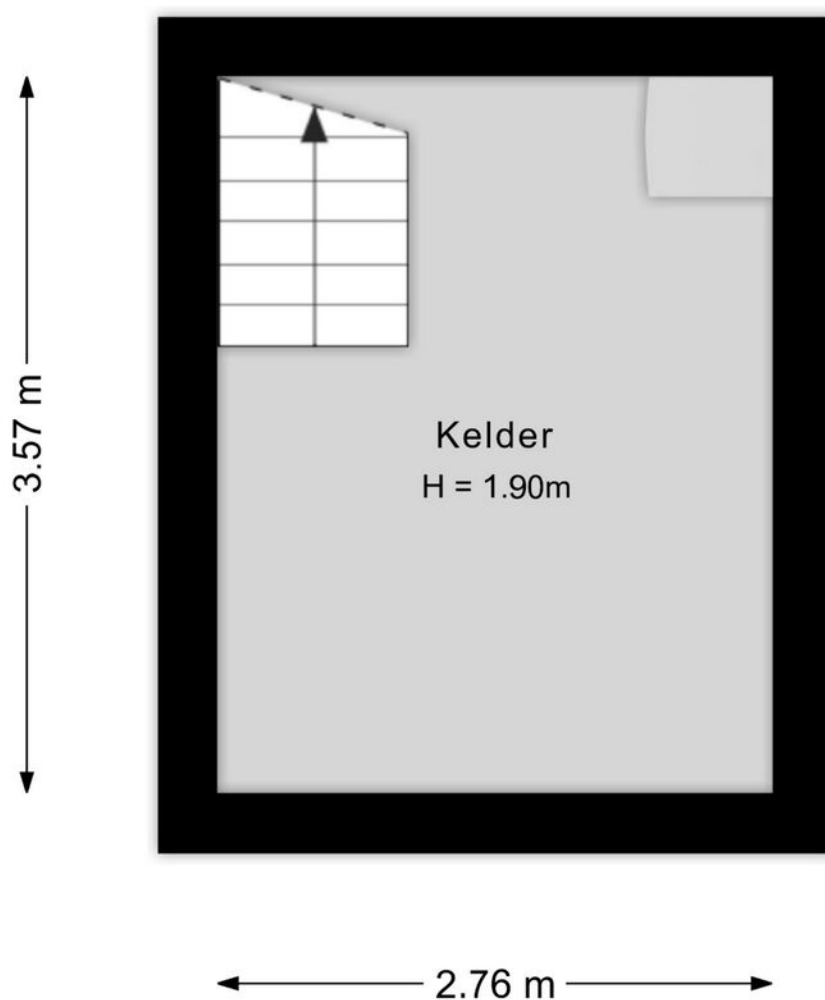








Provisiekelder





Begane grond



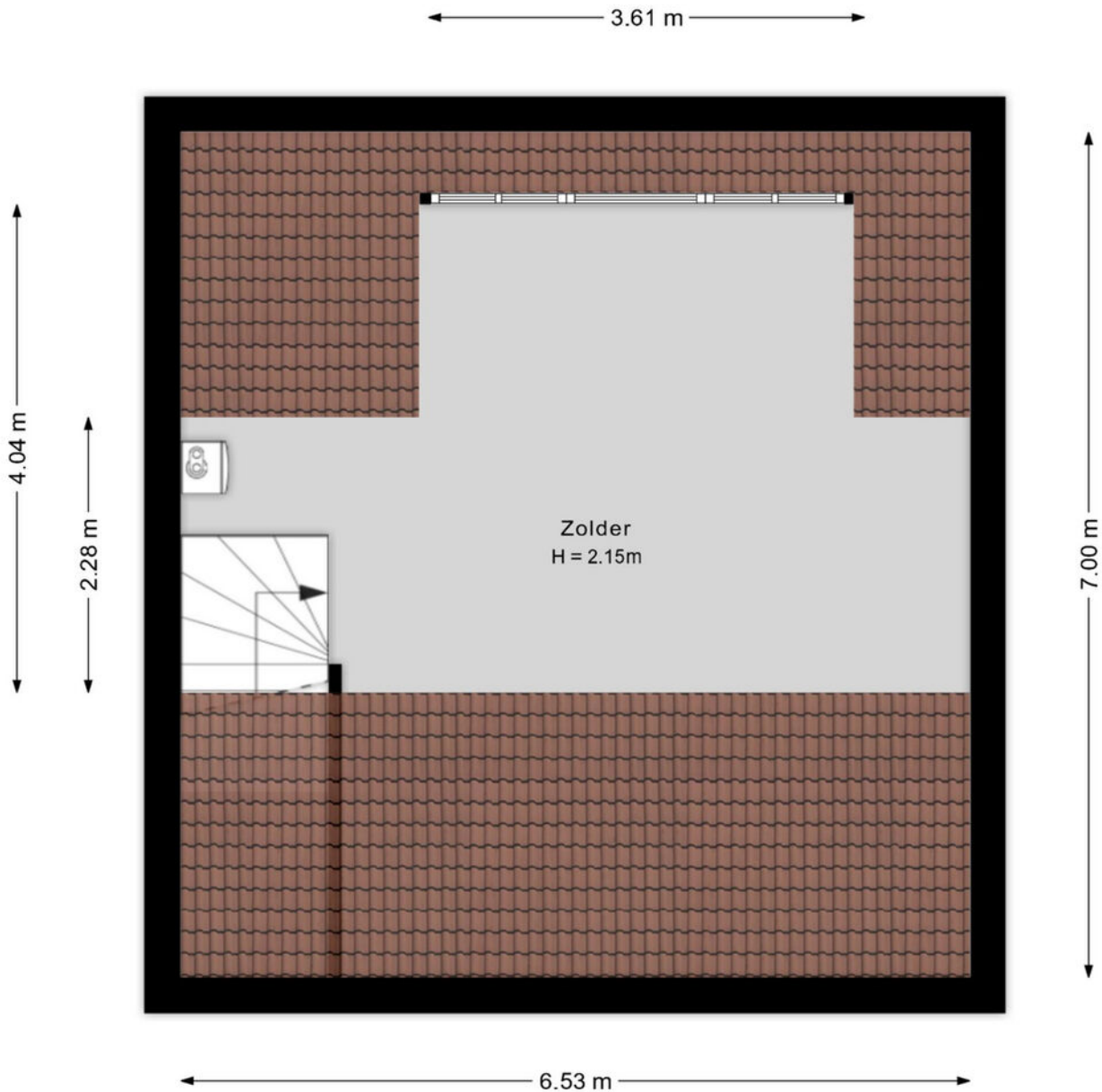


Eerste verdieping



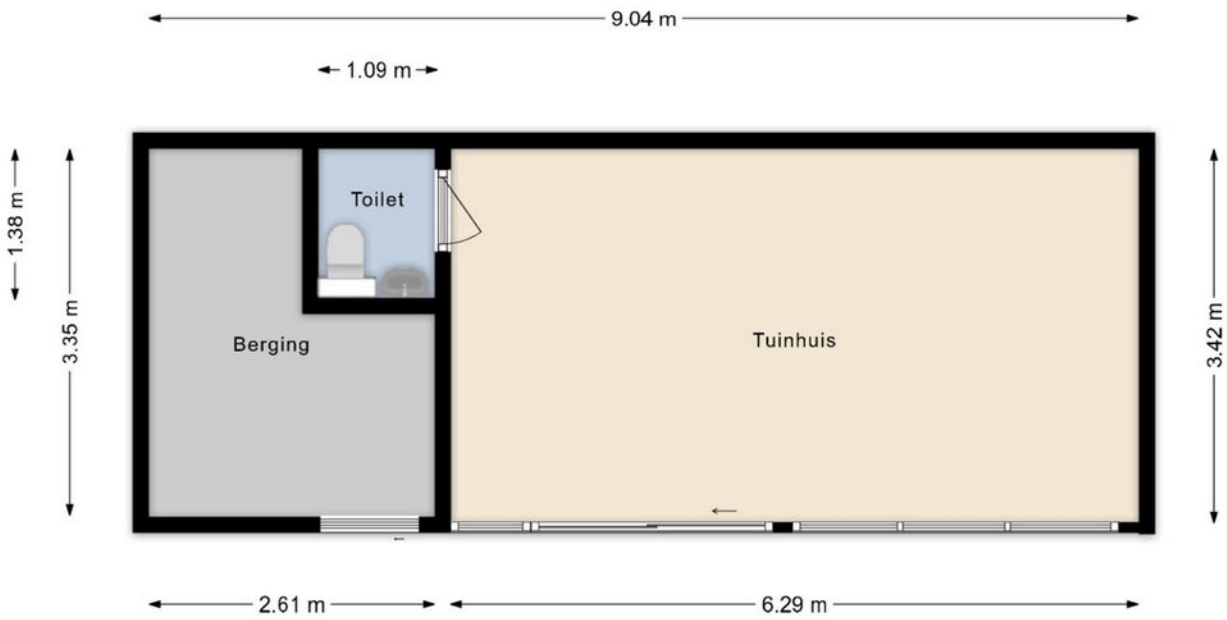


Tweede verdieping





Buitenverblijf





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Tuinstr. 34 Echt



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Echt</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 1052</p> <p>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.</p>	
--	--	--



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

Handwritten signature in white ink.

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.