



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Isabellastraat 28, Echt

€ 348.000,- k.k.



# Het gevoel van thuis in huis

Sfeervolle en verrassend ruime woning met garage, 4 slaapkamers en luxe afwerking

Deze uitstekend onderhouden en verrassend ruime woning is gelegen op een fraai perceel van 278 m<sup>2</sup>, op een rustige en zeer aangename locatie nabij de kern van Pey-Echt. De woning (woonoppervlakte 143 m<sup>2</sup>) beschikt over vier slaapkamers, een garage en is de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd en verduurzaamd. Een ideale gezinswoning met een hoog wooncomfort!

## Globale indeling

De begane grond biedt een sfeervolle woonkamer (ca. 35 m<sup>2</sup>) met massief eiken plankenvloer en praktische bergkast. Aansluitend bevindt zich de separate eetkeuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) met moderne keukeninstallatie. Aan de tuinzijde is een fijne serre (ca. 15 m<sup>2</sup>) gerealiseerd, waardoor binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden zijn.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een luxe, comfortabele badkamer.

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier biedt de overloop toegang tot twee praktische bergruimtes en een vierde, ruime slaapkamer.



### Tuin & Garage

De tuin is recent opnieuw aangelegd, vergroot en voorzien van een nieuwe erfafscheiding.

De tuin is ca. 8.50m. diep en 7.50m. breed en biedt de bewoners een goede bezonning door de ligging op het zuidoosten en absoluut een optimale privacy. De tuin is recent opnieuw aangelegd, vergroot en voorzien van een nieuwe erfafscheiding.

Een hele fijne tuin, goed bemeten, knus & gezellig! Een heerlijke plek om in alle rust te kunnen genieten van een mooie zomeravond of welverdiend weekend!

Het perceel is gesitueerd op het zuidoosten en beschikt over een goede bezonning en veel privacy. De garage (17m<sup>2</sup>) is achter de woning gelegen.

Een instapklare woning waar u zich direct thuis zult voelen!

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.





# De indeling

## Begane Grond

Ontvangsthal/entree met meterkast, garderobe, trapopgang naar de eerste verdieping en toegang tot het toilet.

Via een fraaie zwart stalen taatsdeur betreedt u de sfeervolle T-vormige woonkamer (ca. 35 m<sup>2</sup>) met erker aan de voorzijde, praktische provisiekast en massief eiken plankenvloer. Middels een schuifpui staat de woonkamer in directe verbinding met de serre.

De separate keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) is voorzien van een tegelvloer en een moderne keukenopstelling met de volgende inbouwapparatuur: keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. Ook de keuken biedt directe toegang tot de serre.

De serre (ca. 15 m<sup>2</sup>) beschikt over een tegelvloer en glazen puien met loopdeur en openslaande deuren naar de tuin.

Dankzij de erker en de grote raampartijen met openslaande deuren en loopdeur genieten de woonruimtes van veel natuurlijk licht en een optimaal contact met de tuin. Heerlijk wonen!

## Eerste Verdieping

Overloop, welke toegang biedt tot 3 ruime slaapkamers en badkamer.

De slaapkamers zijn respectievelijk 4.54 x 3.13, 3.86 x 3.77 met kastenwand en 3.50 x 2.60m. groot.

De overloop en slaapkamers zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer.

De luxe badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inloofdouche, toilet en wastafel met meubel.

## Tweede Verdieping

Via vaste trap bereikbaar. Overloop met toegang tot berging/ wasruimte met aansluitpunten voor het witgoed, 2e berging/ zolder en ruime 4e slaapkamer (3.48 x 4.15m.). De slaapkamer is uitgerust met een dakraam.

## Garage/ berging

De garage (ca. 17 m<sup>2</sup>) is bereikbaar via de ruime (gedeelde) oprit aan de rechterzijde van de woning.

# Algemeen

De woning is bijzonder goed verzorgd en door de jaren heen op tal van punten verbeterd en gemoderniseerd.

Er is sprake van een degelijk isolatiepakket (vloer-, spouw- en dakisolatie) en de woning is voorzien van kunststof en hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en deels rolluiken. In 2023 zijn 6 zonnepanelen geplaatst en in 2025 is airconditioning geïnstalleerd. De verwarmingsketel is vernieuwd in juli 2022.

Het energielabel bedraagt C en het maandelijkse voorschot voor gas en elektra ligt op circa € 170,--, wat deze woning energiezuinig en comfortabel maakt.

Een instapklaare woning waar u zich direct thuis zult voelen!

## Vraagprijs

€ 348.000,- k.k.





# Kenmerken

## Overdracht

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

## Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1975
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas, volledig geïsoleerd, hr glas

## Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	143 m <sup>2</sup>
Perceel	278 m <sup>2</sup>
Inhoud	450 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers	9
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

## Locatie

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

## Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidoost
Achterom	Ja

## Energieverbruik

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

## Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op openbaar terrein



## De ligging

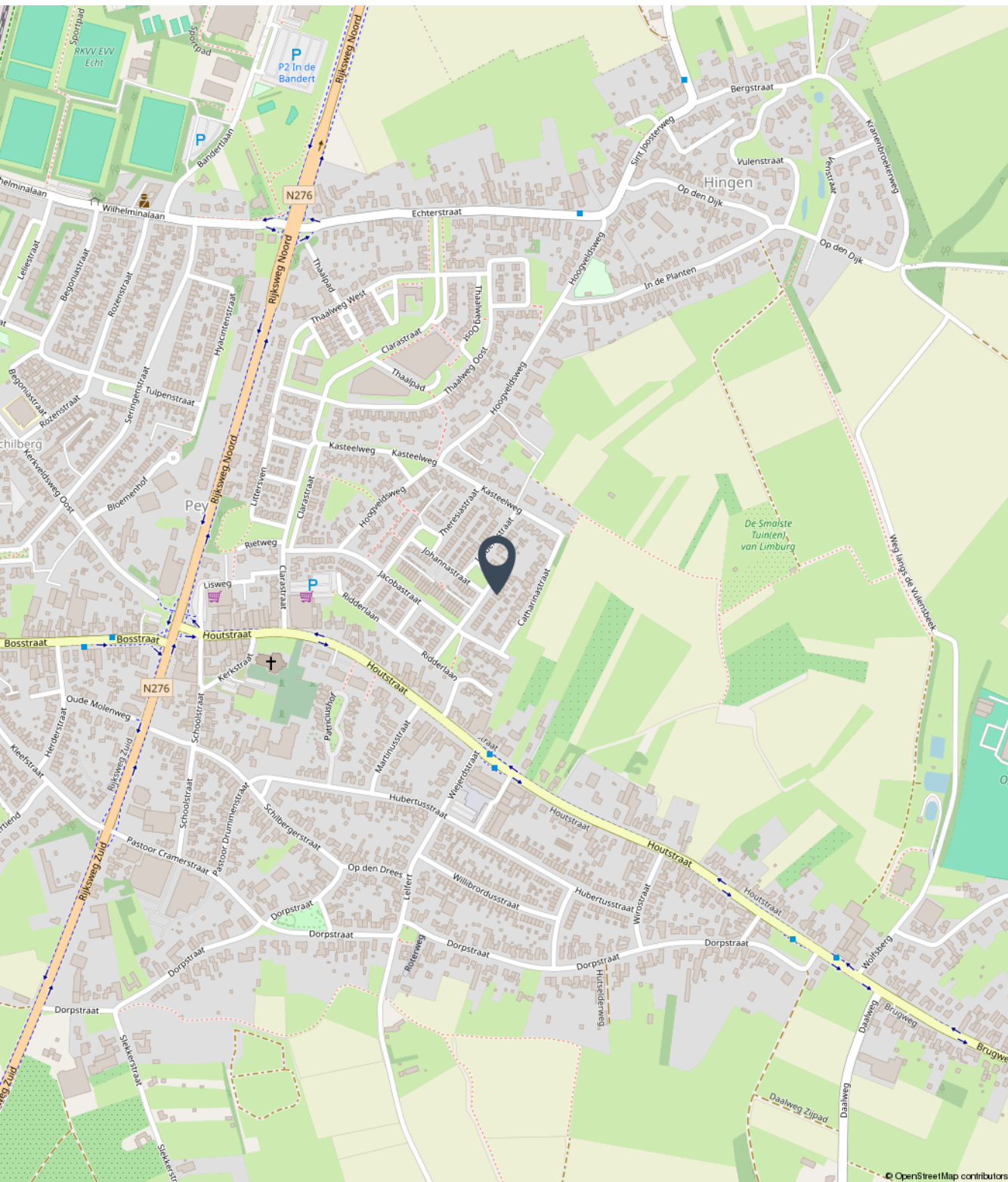
Gelegen op een rustige en prettige woonlocatie nabij het centrum van Pey-Echt. Alle dagelijkse voorzieningen, waaronder winkels, scholen, sportverenigingen en het NS-station, bevinden zich op korte afstand.

De woning heeft daarnaast een gunstige ligging ten opzichte van de N276 en de autosnelwegen A2 en A73, met snelle verbindingen naar onder andere Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf.



# Locatie

Isabellastraat 28  
6102 CK 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























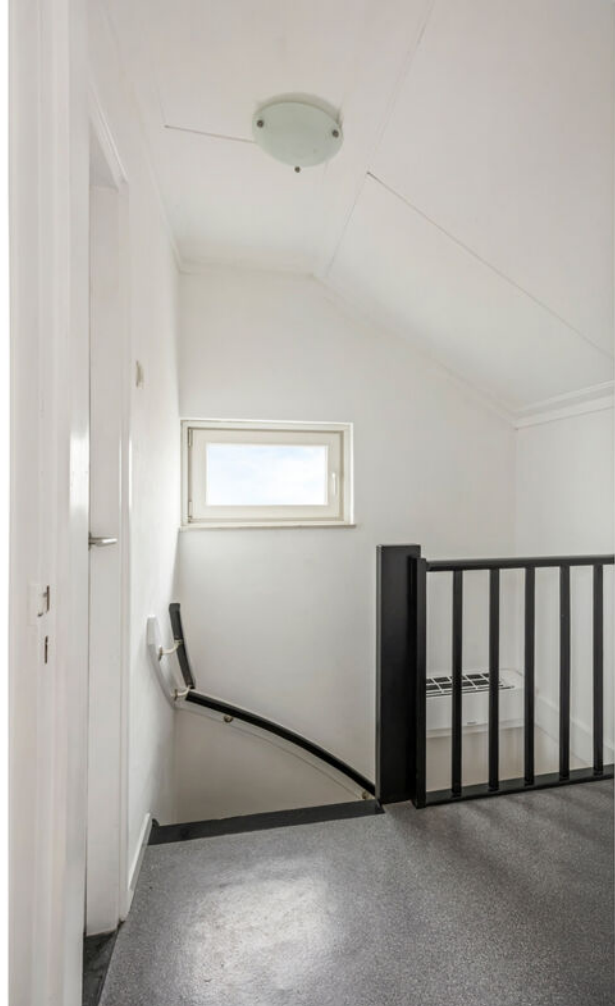




































# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



# 1e verdieping



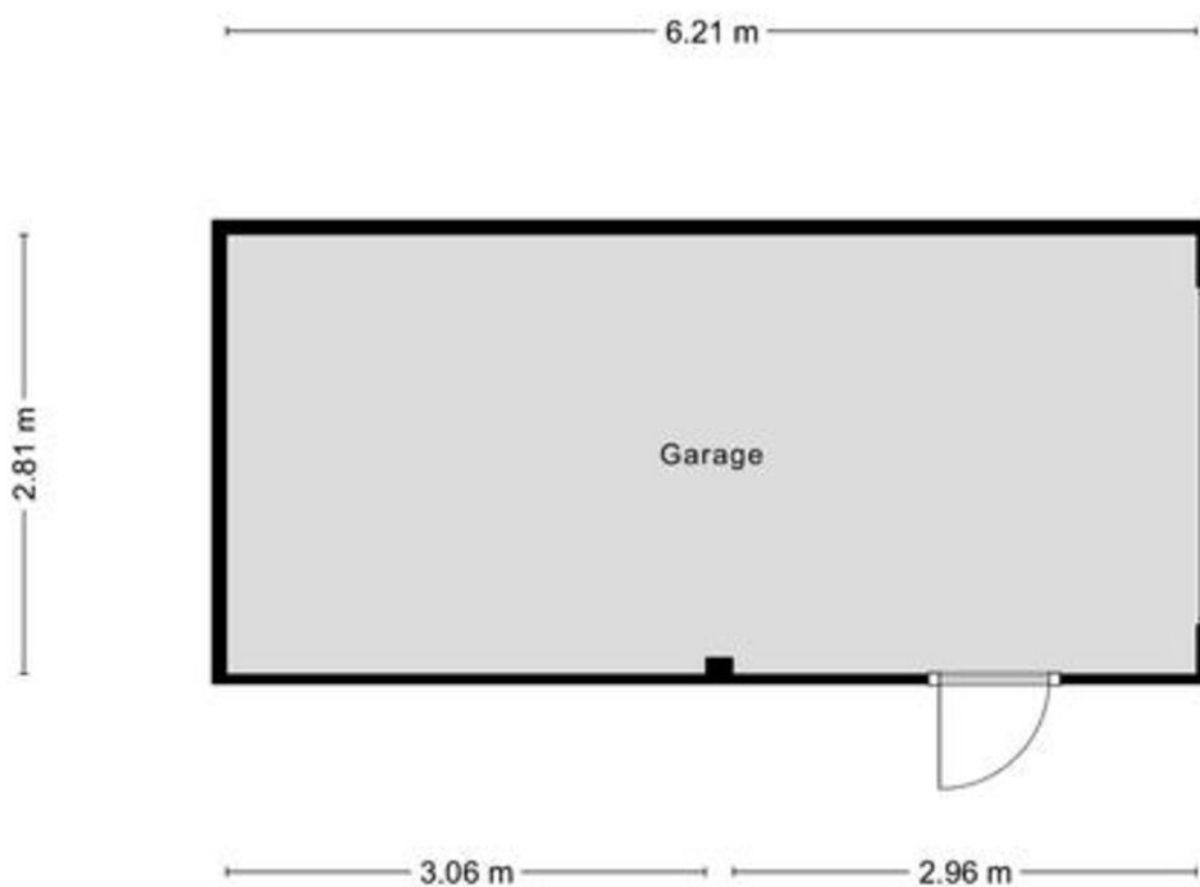


# 2e verdieping





# Garage



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart


Uw referentie: Isabellastr. 28



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	K
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3107
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 april 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)

Handwritten signature of Marc 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.