



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Koestraat 1-5 Einighausen

€ 375.000,-- tot € 407.500,- v.o.n



Het gevoel van thuis in huis

Zeer riant van opzet & eigentijdse architectuur

Semibungalow of volwaardige gezinswoning? De keuze is aan u!

Deze stijlvolle semibungalows aan de Koestraat in Einighausen combineren comfortabel wonen met een doordachte indeling en een toekomstbestendig karakter.

Met een woonoppervlakte van circa 126 m² en gelegen op royale percelen van ongeveer 335 m², 358m² en 499 m², bieden deze woningen alle ruimte voor wie gelijkvloers wil wonen zonder concessies te doen aan comfort en kwaliteit. Tegelijkertijd is er meer dan voldoende plek voor een gezin.

Dankzij het complete woonprogramma op de begane grond is de woning levensloopbestendig en geschikt voor iedere levensfase. De eerste verdieping biedt bovendien verrassend veel extra ruimte met twee slaapkamers, de mogelijkheid tot het realiseren van een tweede badkamer en een berging.

Licht, rust en comfort op de begane grond

Via de ruime entree wordt u verwelkomd in een woning die direct een gevoel van overzicht en comfort uitstraalt. Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, voorzien van een groot raam en volop ruimte voor een uitgebreide keukenopstelling – een lichte, inspirerende plek waar koken en samenzijn centraal staan.

De sfeervolle woonkamer is tuingericht en staat dankzij de grote raampartij met openslaande deuren in directe verbinding met buiten. Hier geniet u van een prettige lichtinval en een natuurlijke overgang tussen binnen en buiten. De praktische trapkast zorgt voor extra bergruimte zonder in te leveren op leefcomfort. De op het zuidwesten georiënteerde tuin met overdekt terras grenst direct aan zowel de woonkamer als de slaapkamer. Zo geniet u al vroeg op de dag van de eerste zonnestralen – een heerlijke start van iedere ochtend.

Op de begane grond bevinden zich tevens een ruime slaapkamer en een comfortabele badkamer, waardoor alle dagelijkse voorzieningen gelijkvloers beschikbaar zijn. Dit maakt de woning niet alleen praktisch, maar ook bijzonder comfortabel en toekomstgericht.

Daarnaast is er een praktische berging met witgoed aansluiting, ideaal voor wasmachine, droger en extra opslagruimte.



Eerste verdieping

De eerste verdieping biedt volop extra leefruimte. Hier bevinden zich twee slaapkamers, een separate ruimte waar optioneel een tweede badkamer gerealiseerd kan worden en een berging.

Perfect voor een gezin, voor logés of voor wie behoefte heeft aan een werk-, hobby- of sportruimte – terwijl het comfort van gelijkvloers wonen volledig behouden blijft.

Wonen aan de Koestraat in Einighausen

Aan de Koestraat in het charmante kerkdorp Einighausen ontstaat een kleinschalig nieuwbouwproject waar rust, ruimte en verbondenheid centraal staan. Hier woont u in een landelijke setting met een gemoedelijke dorps sfeer, terwijl alle dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden.

Einighausen maakt deel uit van de gemeente Sittard en kenmerkt zich door haar hechte gemeenschap, groene omgeving en karakteristieke bebouwing. Het dorp biedt een fijne balans tussen landelijk wonen en stedelijke nabijheid. Voor boodschappen, scholen, sportverenigingen en gezellige horeca bent u binnen enkele minuten in het centrum van Sittard, met haar historische marktplein en uitgebreid winkelaanbod.

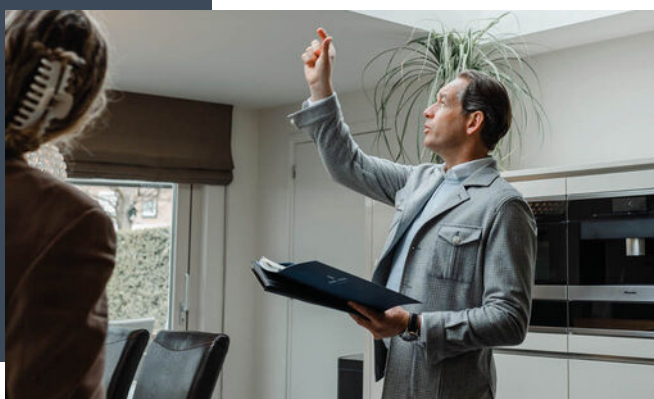
De directe omgeving nodigt uit tot wandelen en fietsen door het Limburgse landschap, met uitgestrekte velden, boomgaarden en rustige binnenwegen. Hier geniet u dagelijks van ruimte en natuur, terwijl u toch centraal woont.

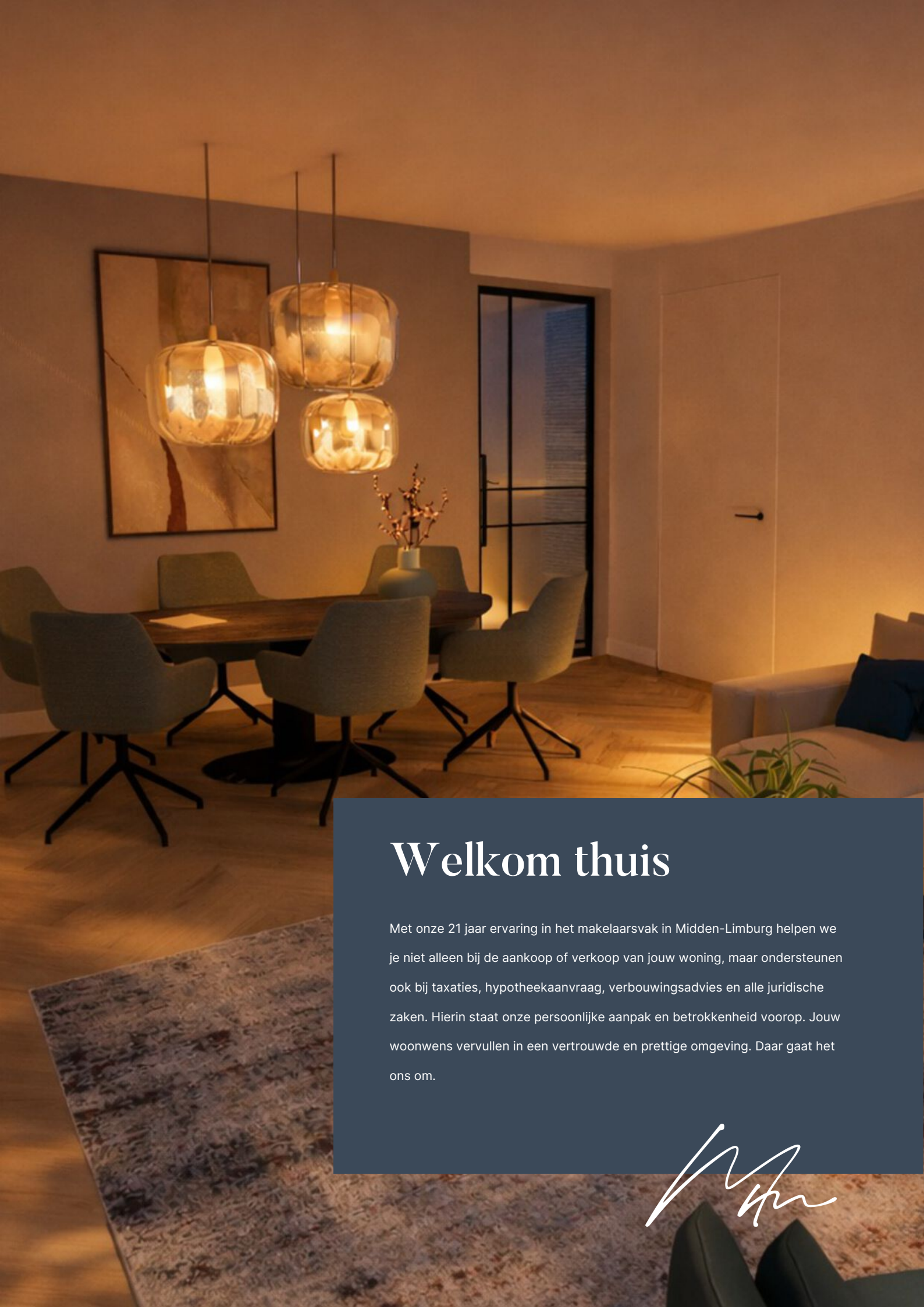
Voor dit nieuwbouwproject is er een garantie- en waarborgregeling, van toepassing is middels Afbouwborg. Voor meer informatie is er een aparte brochure beschikbaar via de makelaar.

Nieuwbouwsprek 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.



Kenmerken

Deze woningen zijn ontworpen voor comfortabel wonen met maximale flexibiliteit. Met circa 126 m² woonoppervlakte ontstaat een prettige en overzichtelijke leefomgeving waarin functionaliteit en woonkwaliteit hand in hand gaan.

Gelegen op royale percelen van ca. 335m², 358m² en 499 m² beschikt u over een fijne tuin met voldoende privacy. De opzet van het plan zorgt voor rust, ruimte en een ontspannen woonbeleving. De gezellige living vormt het hart van de woning. Via de grote pui met openslaande deuren heeft u direct toegang tot het overdekte terras en de tuin, wat zorgt voor een lichte, open sfeer en een optimale verbinding met buiten.

De keuken aan de voorzijde profiteert van een groot raam en aangenaam daglicht – een prettige plek om te koken met uitzicht op de straatzijde.

Op de begane grond bevinden zich een ruime slaapkamer en comfortabele badkamer, waardoor alle essentiële woonfuncties gelijkvloers aanwezig zijn. Ideaal voor levensloopbestendig wonen met alle comfort binnen handbereik.

De praktische berging met witgoedaansluiting biedt extra gemak zonder dat dit ten koste gaat van de leefruimte.

Ook de eerste verdieping is royaal opgezet met twee slaapkamers, een optionele tweede badkamer en een ruime zolder/berging. Veel flexibiliteit voor uiteenlopende woonwensen.

De tuin is gelegen op het zuidwesten, zodat u iedere dag kunt genieten van de zon. De tuinen zijn ca. 10m., 11m. en maar liefst 21m. diep en beschikken over een eigen achtergang. Een heerlijke plek. De tuin wordt aan de voorzijde (op de grens van de burens) voorzien van erfafscheidingen met Hedera-beplanting. Aan de achterzijde van het plan wordt een ruime privéparkeergelegenheid gerealiseerd met twee parkeerplaatsen per woning.

Deze semibungalow biedt onder andere:

- Een woonoppervlakte van circa 126 m² en inhoud van bijna 600m³;
- Twee parkeerplaatsen op privéterrein;
- Gelegen op een ruim perceel van circa 335m² tot 499m²;
- Energielabel A+++;
- Een sfeervolle living met openslaande deuren naar tuin en overdekt terras;
- Keuken aan de voorzijde met veel daglicht;
- Ruime slaapkamer en badkamer op de begane grond;
- Praktische berging met witgoedaansluiting;
- Riant eerste verdieping met twee slaapkamers, berging en mogelijkheid voor een tweede badkamer;
- Tuin gelegen op het zuidwesten, 10m. 11m. en 21m. diep, ideaal voor een hele dag zon!

Algemeen

Duurzaamheid en comfort staan bij dit woningtype centraal. De woningen zijn optimaal geïsoleerd en beschikken over energielabel A+++, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat en lage energielasten.

Elke woning wordt uitgerust met minimaal 9 zonnepanelen in combinatie met een energiezuinige warmtepomp en boiler. De gehele woning is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een gelijkmatige warmteverdeling en een strak interieur zonder radiatoren. In de zomer is het bovendien mogelijk om via dit systeem passief te koelen.

Daarnaast zijn de woningen uitgevoerd met onderhoudsarme kunststof kozijnen en HR++ beglazing – duurzaam, comfortabel en met een moderne uitstraling.

De keuken, badkamer en het toilet zijn niet inbegrepen, zodat u deze volledig naar eigen smaak en stijl kunt samenstellen en de woning écht persoonlijk kunt maken.

Vraagprijs

€ 375.000,- tot € 407.500 v.o.n.





Kenmerken

Overdracht

Koopprijs	€ 375.000 tot € 407.500,-- v.o.n.
Status	Nog te bouwen

Bouw

Type object	Nieuwbouw
Bouwjaar	2026 (oplevering 2027)
Soort	Eensgezinswoning
Type	Semi-bungalow
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd, HR++ beglazing

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	126 m ²
Perceel	335-499 m ²
Inhoud	588 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	3
Aantal badkamers	2

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuint
Staat	Nog aan te leggen
Ligging	Zuidwest
Achterom	Ja

Energieverbruik

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

Algemeen

Soorten warm water	Warmtepomp en boiler
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

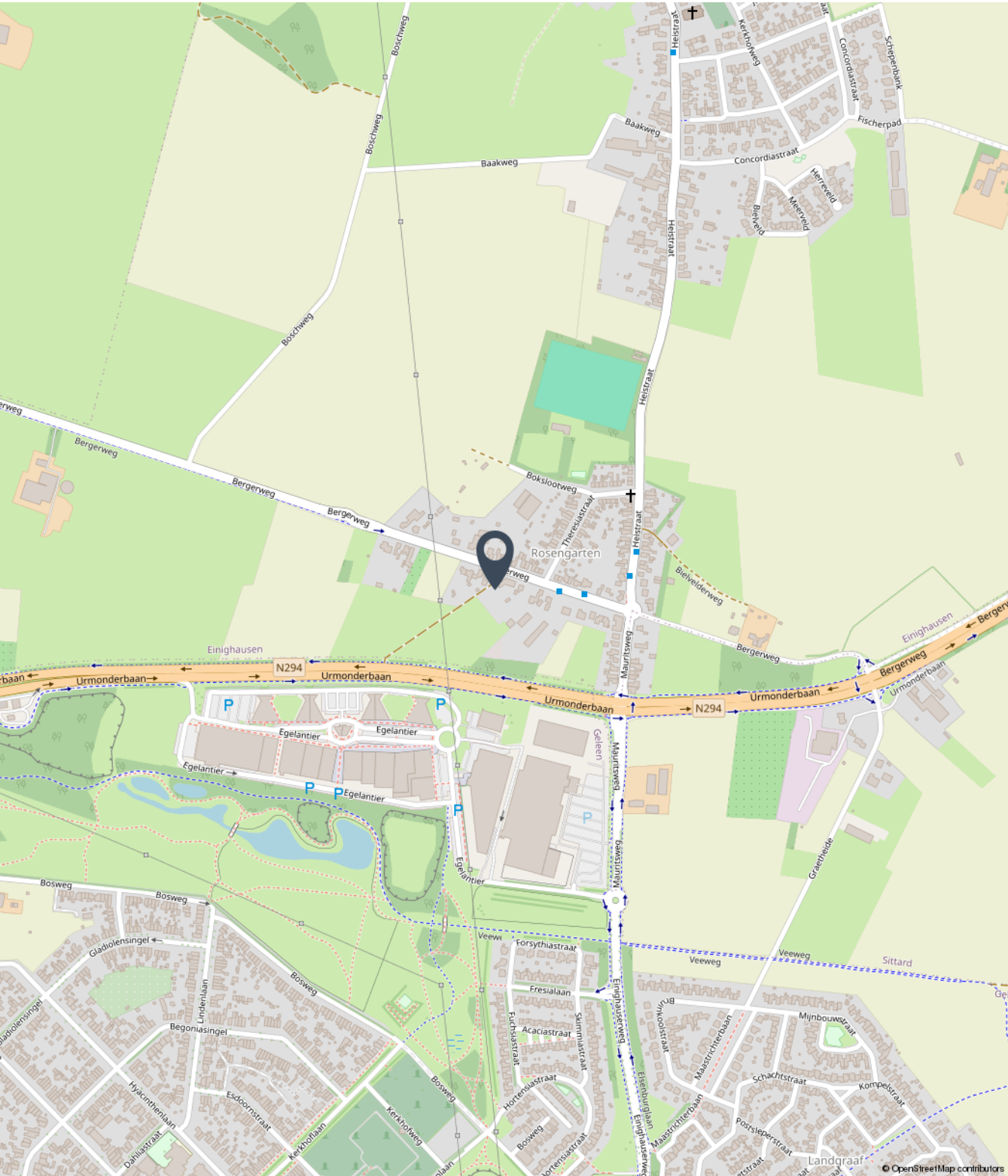
Einighausen maakt deel uit van de gemeente Sittard en kenmerkt zich door haar hechte gemeenschap, groene omgeving en karakteristieke bebouwing. Het dorp biedt een fijne balans tussen landelijk wonen en stedelijke nabijheid. Voor boodschappen, scholen, sportverenigingen en gezellige horeca bent u binnen enkele minuten in het centrum van Sittard, met haar historische marktplein en uitgebreid winkelaanbod.

Dankzij de nabijgelegen autosnelwegen, waaronder de A2 en de A76, zijn steden als Maastricht, Heerlen en Eindhoven uitstekend bereikbaar. Ook Duitsland en België liggen op korte afstand, wat deze locatie ideaal maakt voor wie grensoverschrijdend werkt of graag internationaal georiënteerd woont.

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

Locatie

Koestraat 1-5 Einighausen





Fotoreportage

We horen graag of u na het lezen van de informatie en het bekijken van de visualisaties en plattegronden in deze brochure een afspraak wil maken voor een nieuwbouwgerep bij ons op kantoor.

Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617

























Begane grond Koestraat 1





Eerste verdieping Koestraat 1





Begane grond Koestraat 3





Eerste verdieping Koestraat 3





Begane grond Koestraat 5





Eerste verdieping Koestraat 5



afbouw borg



Aanvullende informatie

Aanvullende informatie bij de koop van een nieuwbouwwoning

Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning zijn er enkele belangrijke zaken om rekening mee te houden. Zo koopt u vrij op naam (v.o.n.), wat betekent dat kosten zoals overdrachtsbelasting en notariskosten voor de leveringsakte zijn inbegrepen in de koopsom.

De woning wordt gebouwd volgens de nieuwste bouw- en energie-eisen, wat zorgt voor een hoog wooncomfort en lage energielasten. Houd er rekening mee dat u bij nieuwbouw vaak te maken heeft met meerwerkopties, zoals een uitbouw, extra voorzieningen of aanpassingen in de indeling. Deze keuzes maakt u tijdens het bouwproces.

Daarnaast betaalt u de woning in termijnen naarmate de bouw vordert.

De woning wordt opgeleverd volgens de technische omschrijving. Dit betekent dat onderdelen zoals keuken, vloerafwerking en tuin niet altijd standaard zijn inbegrepen en mogelijk nog naar eigen wens moeten worden aangebracht.

Tot slot geldt voor dit nieuwbouwproject dat er een garantie- en waarborgregeling, van toepassing is middels Afbouwborg. Voor meer informatie is er een aparte brochure beschikbaar via de makelaar.. We maken graag een afspraak voor een gesprek om een en ander toe te lichten.



Nieuwbouwgesprek inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17

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.