



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Kerkstraat 120, Koningsbosch

€ 450.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Wat u vanaf de straat niet ziet...

Vanaf de Kerkstraat ziet u een degelijke jaren 30' woning. Wat u niet ziet: 200 m² woonoppervlak, een leefkeuken van 40 m² die over de volle breedte opengaat naar de tuin, 142 m² aan opstallen en een perceel van 1.010 m² op het zuidwesten.

Kerkstraat 120 is tussen 2017 en 2026 stap voor stap gerenoveerd. Niet als snelle opknappbeurt, maar als een reeks doordachte investeringen: het dak, de badkamers, de aanbouw, de keuken, de isolatie, de zonnepanelen. Wat daaruit voortkomt is een woning met de maatvoering van vroeger en het comfort van nu.

En met iets dat u in deze prijsklasse zelden tegenkomt: de ruimte om er meerdere levens in te leiden. Een gezin. Een bedrijf aan huis. Twee generaties onder één dak. Of alle drie, na elkaar, zonder ooit te hoeven verhuizen.

De opstallen zijn eveneens royaal te noemen: een garage/ loods van ca. 95 m² en daarnaast een berging met hobbyruimte van ca. 47 m². Daarmee is er volop ruimte voor auto's, hobby's, opslag, werken aan huis of andere gebruiksmogelijkheden.

De woning is bovendien energiezuinig uitgevoerd met onder meer gevel- en vloerisolatie, HR++-beglazing, 22 zonnepanelen en airconditioning. Het energielabel is "B".

Dit is geen woning die u op basis van de voorgevel volledig kunt beoordelen. Juist achter de gevel ontvouwt zich de ware omvang en kwaliteit van dit bijzondere object.



Globale indeling

De woning heeft zowel aan de voor- alsook achterzijde een entree/ ingang. Wellicht biedt dit extra mogelijkheden voor het gebruik van het pand, zoals een kantoor of salon aan huis of misschien zelfs wel voor dubbele bewoning.

Aan de voorzijde bevindt zich de zeer royale woonkamer van ca. 51 m². De ruimte is licht, sfeervol en biedt dankzij de royale maatvoering plaats aan meerdere zit- en leefzones.

Aan de achterzijde opent zich de sfeervolle en indrukwekkende leefkeuken van ca. 40 m². Dit is zonder twijfel het hart van de woning. De in 2021 gerealiseerde keuken combineert een moderne uitstraling met veel werk- en bergruimte en staat middels de brede aluminium harmonicadeur rechtstreeks in verbinding met de tuin. Deze kan royaal worden geopend, waardoor binnen en buiten op fraaie wijze met elkaar worden verbonden.

Op de verdieping bevinden zich vier goed bemeten slaapkamers, waaronder een royale master bedroom met dressing. Daarnaast beschikt de woning op de verdieping over een luxe hoofdbadkamer. Op de begane grond bevindt zich een tweede badkamer.

Dankzij deze indeling is de woning niet alleen geschikt voor een gezin, maar biedt zij ook interessante mogelijkheden voor bijvoorbeeld werken aan huis, hobby's, mantelzorg, levensloop bestendige woning, dubbele bewoning of een andere flexibele woonindeling.

Tuin, perceel en royale opstallen

Het perceel van 1.010 m² is een van de grote pluspunten van deze woning.

De diepe achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor u hier gedurende een groot deel van de dag van de zon kunt genieten. De besloten ligging zorgt bovendien voor veel privacy.

Direct aan de woning ligt een royaal terras. Daarachter strekt het perceel zich verder uit en is volop ruimte aanwezig voor groen, ontspanning, spelen, een moestuin of een verdere inrichting naar eigen wens. Maar vooral de combinatie met de royale opstallen maakt dit object bijzonder.



Op het perceel bevinden zich onder meer: ca. 95 m² garage/ loods; ca. 47 m² berging/hobbyruimte; De opstallen bieden volop ruimte voor meerdere auto's, opslag of bijvoorbeeld een werkplaats. Er zijn dus tal van mogelijkheden voor hobby's, werken aan huis of opslag. Bij de garage/ loods is er een mogelijkheid voor een nokhoogte van circa 6 meter en beschikt over elektriciteit.

Tot slot

Kerkstraat 120 is een woning die u van buiten niet volledig kunt doorgronden.

Achter de karakteristieke gevel schuilt een zeer fraai en luxe gerenoveerd woonhuis van ca. 200 m², met een royale woonkamer van ca. 51 m², een indrukwekkende leefkeuken van ca. 40 m², vier slaapkamers en twee badkamers.

Daar komt een riant perceel van 1.010 m² op het zuidwesten bij, met veel privacy én maar liefst ca. 142 m² aan royale opstallen, bestaande uit onder meer ca. 95 m² garages en ca. 47 m² berging/hobbyruimte.

De combinatie van de grondige renovatie, luxe afwerking, verduurzaming, royale woonruimte, privacy en uitzonderlijk veel bijgebouwen maakt dit tot een bijzonder en uniek object.

Belangrijke mededeling

Deze brochure is met zorg samengesteld op basis van door de opdrachtgever verstrekte informatie. Alle maten, jaartallen, technische gegevens en genoemde mogelijkheden zijn indicatief. Aan de tekst en plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend. Een koper wordt geadviseerd relevante gegevens, vergunningen, gebruiksmogelijkheden en de aanwezigheid van asbest zelfstandig te (laten) verifiëren.

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

Begane grond

Entree / portaal

De entree gelegen aan de achterzijde geeft toegang tot de verschillende vertrekken en de trapopgang.

Vanuit hier zijn onder meer de woonkamer, leefkeuken, toiletruimte, tweede badkamer en wasruimte bereikbaar.

Woonkamer – ca. 51 m²

Aan de voorzijde ligt de zeer riante en lichte woonkamer. Dankzij de brede raampartijen valt veel daglicht binnen en de royale maatvoering biedt plaats aan meerdere zit- en leefzones. De ruimte is afgewerkt met een fraaie tegelvloer en wordt verwarmd met radiatoren. Daarnaast is airconditioning aanwezig.

Leefkeuken – ca. 40 m²

Aan de achterzijde bevindt zich de indrukwekkend ruime leefkeuken uit 2021. De keuken heeft een moderne en luxe uitstraling, veel werk- en bergruimte en een imposante kastenwand met koelkast, vrieskast, stoomoven en combi-oven. Verder beschikt de keuken over een inductiekookplaat met geïntegreerde BORA-afzuiging en een Quooker.

De brede aluminium harmonicadeur met Triple-glas kan volledig worden geopend en zorgt voor een prachtige verbinding met de zonnige tuin. Hierdoor is deze ruimte bij uitstek geschikt voor koken, uitgebreid tafelen en samenzijn.

Badkamer 2

Praktische en modern afgewerkte badkamer (2018) op de begane grond met inloepdouche, wastafel en wastafelmeubel. In combinatie met de overige ruimtes op deze woonlaag ondersteunt dit de mogelijkheden voor gasten, mantelzorg of een aangepaste woonindeling.

Toilet en wasruimte

De separate toiletruimte is luxe en modern uitgevoerd. De wasruimte beschikt over de aansluitingen voor wasmachine en droger.



De indeling

Eerste verdieping

De verdieping is uitgevoerd met een geïsoleerde houten tussenvloer, OSB-ondervloer en PVC-afwerking. Op de verdieping zijn kunststof kozijnen, rolluiken en airconditioning aanwezig. De binnendeuren op deze verdieping zijn vernieuwd.

Overloop

De trap komt uit op een ruime, centraal gelegen overloop.

Op de overloop bevindt zich een aparte kast met de Nefit cv-ketel uit 2017.

Master bedroom en dressing

Aan de rustige achterzijde ligt de zeer royale hoofdslaapkamer. Aansluitend bevindt zich een grote dressing/inloopkast, waardoor slaap- en bergruimte prettig van elkaar zijn gescheiden.

Slaapkamers 2, 3 en 4

Aan de voorzijde bevinden zich drie ruime slaapkamers: één rechtsvoor, één centraal en één linksvoor. De middelste slaapkamer biedt toegang tot de vlizotrap naar de tweede verdieping.

Badkamer

De luxe en moderne hoofdbadkamer uit 2024 is ruim opgezet en voorzien van een ligbad, royale inloopdouche, toilet en dubbele wastafel met luxe meubel. Vloerverwarming zorgt voor extra comfort.

Tweede verdieping

Bergzolder

Via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Het dak is gecontroleerd en deels geïsoleerd. De zolder biedt praktische bergruimte voor seizoensspullen en overige opslag.

Algemeen

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1935 en is in de periode van 2017 tot en met 2026 gefaseerd en grondig gerenoveerd. Daarbij is veel aandacht besteed aan luxe, comfort, kwaliteit en verduurzaming.

De woning beschikt over energielabel B. Zowel de gevels als de begane grondvloer zijn geïsoleerd. Ook de houten verdiepingsvloer en het dak zijn van isolatie voorzien. De aanbouw aan de achterzijde, waarin de royale leefkeuken is ondergebracht, dateert uit 2021.

Het pannendak is deels in 2010 en deels in 2021 vernieuwd en het platte dak dateert uit 2018. De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met HR++-beglazing. De brede aluminium harmonicadeur in de leefkeuken is voorzien van Triple-glas.

In 2023 zijn 22 Enphase zonnepanelen geplaatst. Ieder paneel heeft een vermogen van 420 Wp en de opgegeven energieopbrengst per jaar bedraagt circa 9,4 MWh.



De woning wordt verwarmd door middel van een Nefit cv-ketel uit 2017 en radiatoren. Daarnaast zijn er in 2023 en 2024 drie losse Mitsubishi-airconditionings geïnstalleerd, waarmee verschillende ruimtes kunnen worden gekoeld en aanvullend verwarmd. De units zijn geplaatst in de grote slaapkamer, de keuken en de woonkamer.

De eerste verdieping beschikt over een geïsoleerde houten tussenvloer met een mooie en onderhoudsvriendelijke PVC-afwerking. Ook hier zijn kunststof kozijnen aanwezig. De slaapkamers aan de voorzijde beschikken over rolluiken. De grote slaapkamer heeft een elektrische rolluik.

De woning beschikt over twee badkamers. De luxe hoofdbadkamer op de eerste verdieping is in 2024 gerealiseerd en voorzien van vloerverwarming. De tweede badkamer bevindt zich op de begane grond. In combinatie met de royale maatvoering en veelzijdige indeling biedt de woning mogelijkheden voor bijvoorbeeld mantelzorg, inwoning, levensloopbestendige woning of een andere woonoplossing. Een dergelijk gebruik is uiteraard afhankelijk van de geldende publiekrechtelijke voorschriften en eventueel benodigde toestemmingen.

Vraagprijs

€ 450.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 450.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1935
Soort	Eengezinswoning
Type	Geschakelde woning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Dakisolatie, vloerisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	200 m ²
Perceel	1010 m ²
Inhoud	742 m ³

Indeling

Aantal kamers	11
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	2

Locatie

Ligging	In centrum, in woonwijk, in bosrijke omgeving
---------	---

Tuin

Type	Achtertuin
Staat	Verzorgd
Ligging	Zuidwest
Achterom	Ja

Energieverbruik

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

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

Kerkstraat 120 ligt in Koningsbosch, een karakteristieke kern van de gemeente Echt-Susteren, direct aan de Duitse grens. De omgeving heeft een landelijk karakter met bos, agrarisch landschap en diverse wandel- en fietsmogelijkheden. Tegelijkertijd zijn dagelijkse voorzieningen in en rond het dorp bereikbaar en liggen de grotere voorzieningen van Echt en Susteren op rijafstand.

De grensligging geeft Koningsbosch een bijzondere positie: rustig en groen wonen, met zowel Midden-Limburg als de Duitse regio binnen bereik.



Locatie

Kerkstraat 120
6104 AE 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

A stylized, handwritten signature in white ink, likely belonging to the real estate agent or photographer.



























































Begane grond



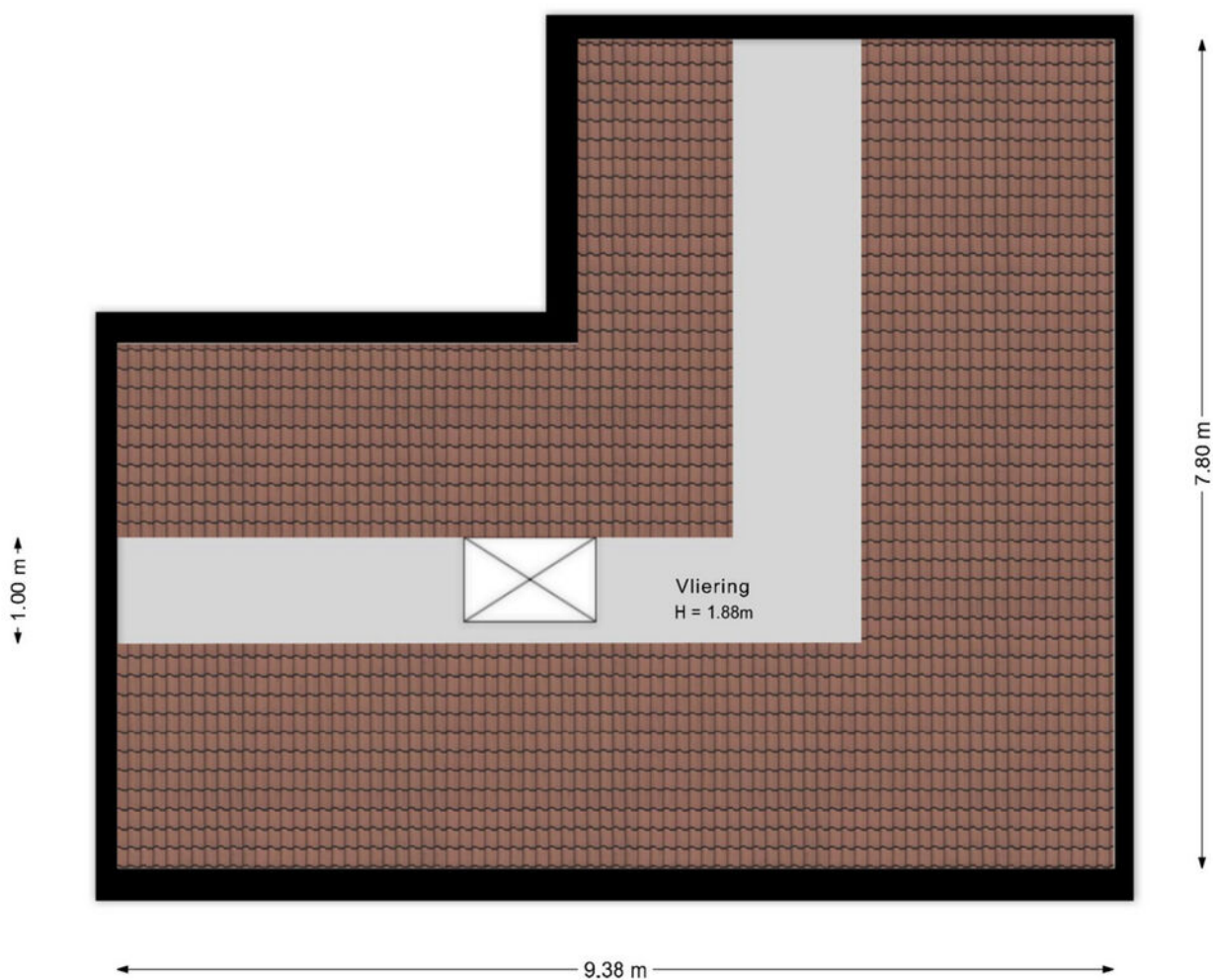


Eerste verdieping



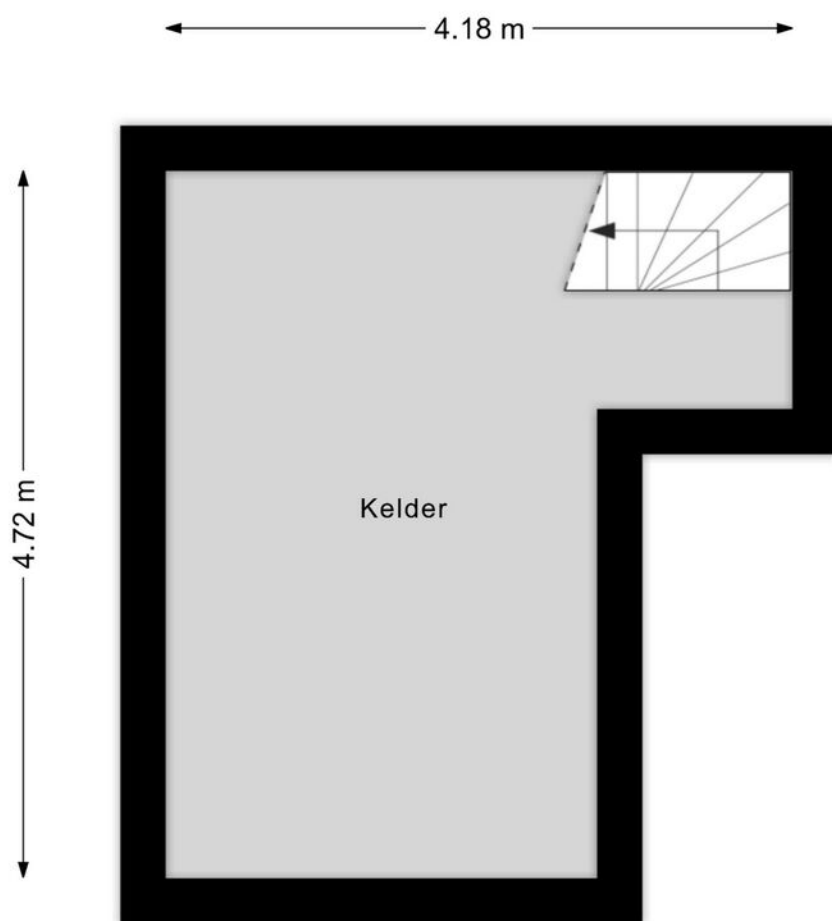


Zolder



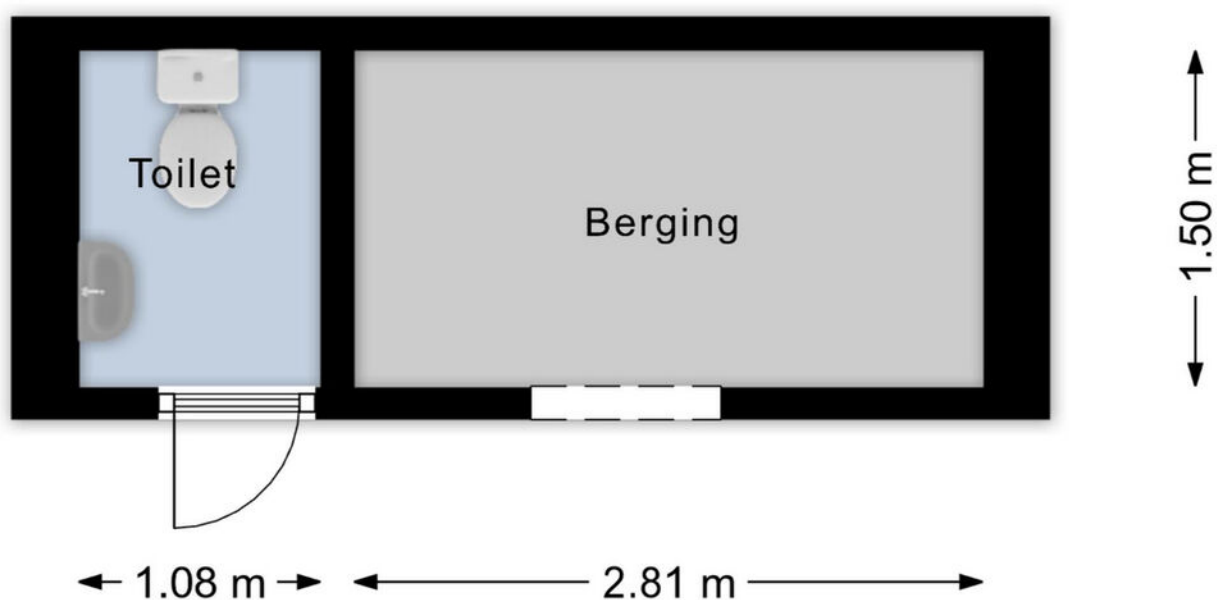


Kelder



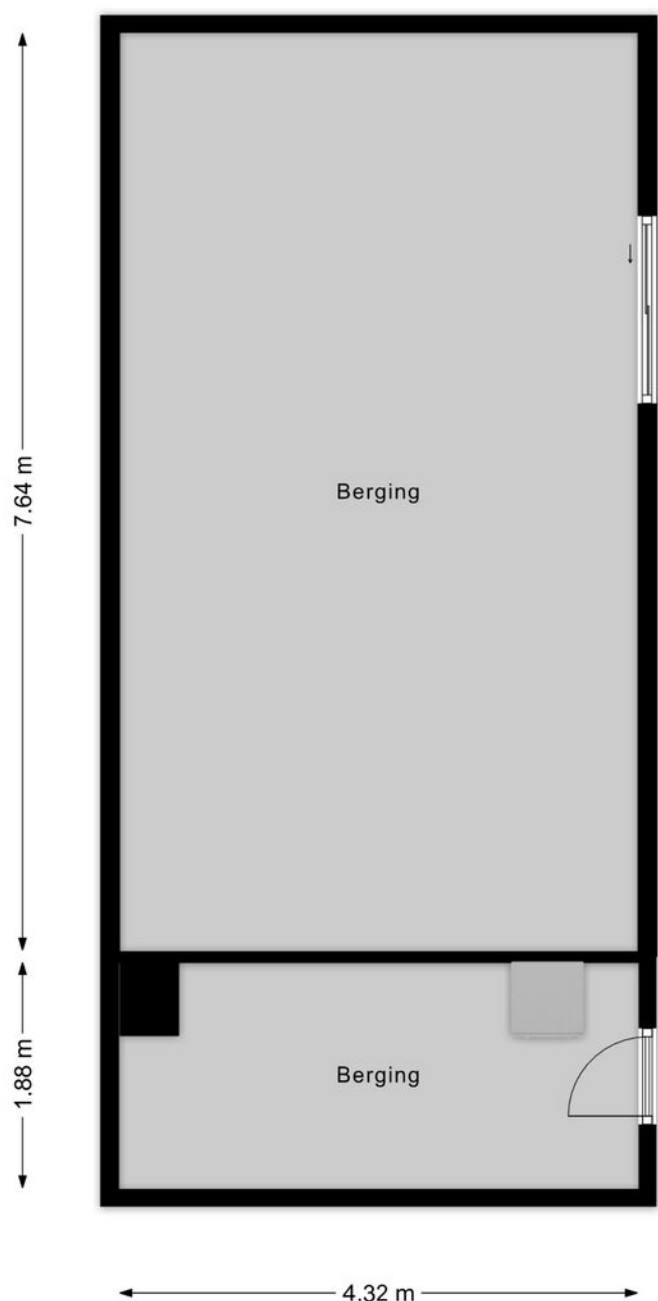


Berging



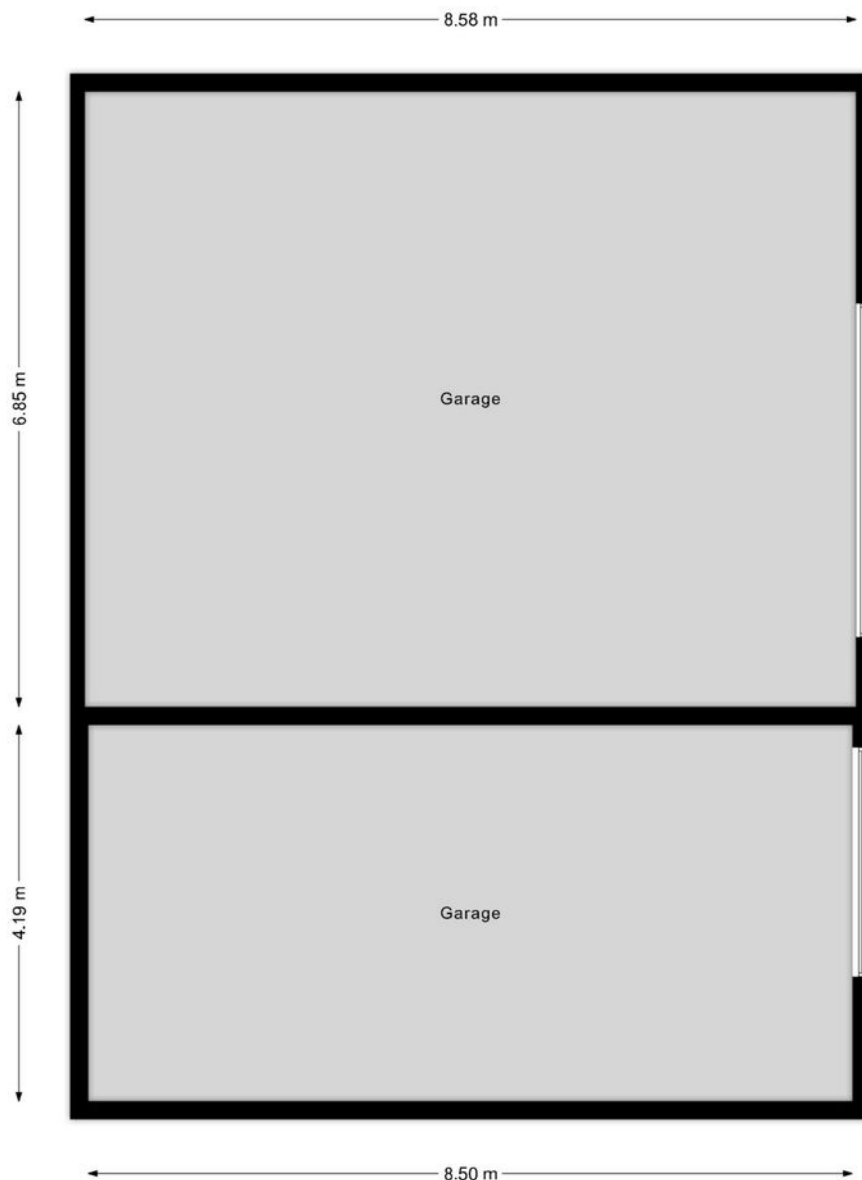


Berging





Garage





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Kerkstraat 120, Kon



12345 Perceelnummer 25 Huisnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
— Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Echt	
— Voorlopige kadastrale grens	Sectie	P	
— Administratieve kadastrale grens	Perceel	251	
— Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 juni 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.

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.