



TE KOOP

Margrietstraat 13

6447 CN, Merkelbeek



VRAAGPRIJS

€ 325.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

In het landelijk, doch centraal gelegen dorp Merkelbeek, nabij prachtige wandel- en fietsgebieden, uitvalswegen en diverse voorzieningen, is deze instapklare twee-onder-een-kapwoning gelegen. De woning beschikt onder andere over een garage, 16 zonnepanelen (eigendom, 2021), 3 airco-units, 4 slaapkamers, kunststof kozijnen met isolerende beglazing, rolluiken en een onderhoudsvrije achtertuin op zuid-west.

Indeling

Begane grond: Voortuin met ruime oprit. Overdekte entree en hal met moderne toiletruimte, voorzien van wandcloset en fonteintje. De L-vormige living (ca. 40m², inclusief keuken) is voorzien van dubbele airconditioning. De open keuken beschikt over een moderne opstelling met granieten werkblad en diverse apparatuur, te weten: koel-/vriescombinatie (ter overname), inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser en combi-oven/magnetron. Tevens is er een losstaande keukentrolley aanwezig, eveneens ter overname. Vanuit de woonkamer is de onderhoudsvrije achtertuin bereikbaar. Deze is voorzien van een ruim terras, deels overdekt, een zonnenscherm, zij-ingang en borders met aanplant. De tuin is op het zuidwesten gesitueerd en biedt volop privacy. De ruime garage (ca. 20m²) is vanuit de tuin bereikbaar en beschikt over een elektrisch bedienbare sectionaalpoort.

Eerste verdieping: Overloop. Slaapkamer 1 (ca. 17m²) met airconditioning, slaapkamer 2 (ca. 12m²) en slaapkamer 3 (ca. 11m²). De geheel betegelde, moderne badkamer (ca. 4m²) beschikt over een inloofdouche, vaste wastafel met badmeubel, wandcloset, designradiator en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Middels een vaste trap is de ruime zolderverdieping bereikbaar. Overloop met bergkast en cv-/wasruimte met witgoedaansluitingen en opstelplaats van de cv-combiketel (huur, 2024). Daarnaast bevindt zich hier een ruime slaap-/hobbykamer (ca. 16m²), voorzien van een Velux-dakraam met



verduistering.

Ligging: Het charmante dorp Merkelbeek biedt diverse speciaalzaken en het prachtige Limburgse platteland binnen handbereik. Dankzij de gunstige ligging nabij Heerlen, Sittard en Brunssum en de snelle verbinding met Duitsland zijn zowel stedelijke voorzieningen als natuurgebieden gemakkelijk bereikbaar. Voor gezinnen zijn een basisschool, kinderopvang en peuterspeelzaal op loopafstand gelegen.

Bijzonderheden

- * Landelijke, doch centrale ligging met diverse voorzieningen in de nabijheid
- * 16 zonnepanelen (eigendom, 2021)
- * 3 airco-units
- * Spouw- en vloerisolatie
- * Kunststof kozijnen met HR++-beglazing, vrijwel volledig voorzien van rolluiken
- * Begane grond voorzien van PVC-vloeren
- * Eerste verdieping nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren
- * Onderhoudsvrije achtertuin, gelegen op het zuidwesten
- * Ruime garage van ca. 20m² met elektrisch bedienbare sectionaalpoort

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper

de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Instapklaar
- 4 slaapkamers
- 16 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1978
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	118 m ²
Perceeloppervlakte	272 m ²
Overige inpandige ruimte	8 m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud	447 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3





Vastgoed Nederland

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedNederland**.

Bij VastgoedNederland zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedNederland moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedNederland aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop.

Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Vastgoed
Ned.













Plattegrond



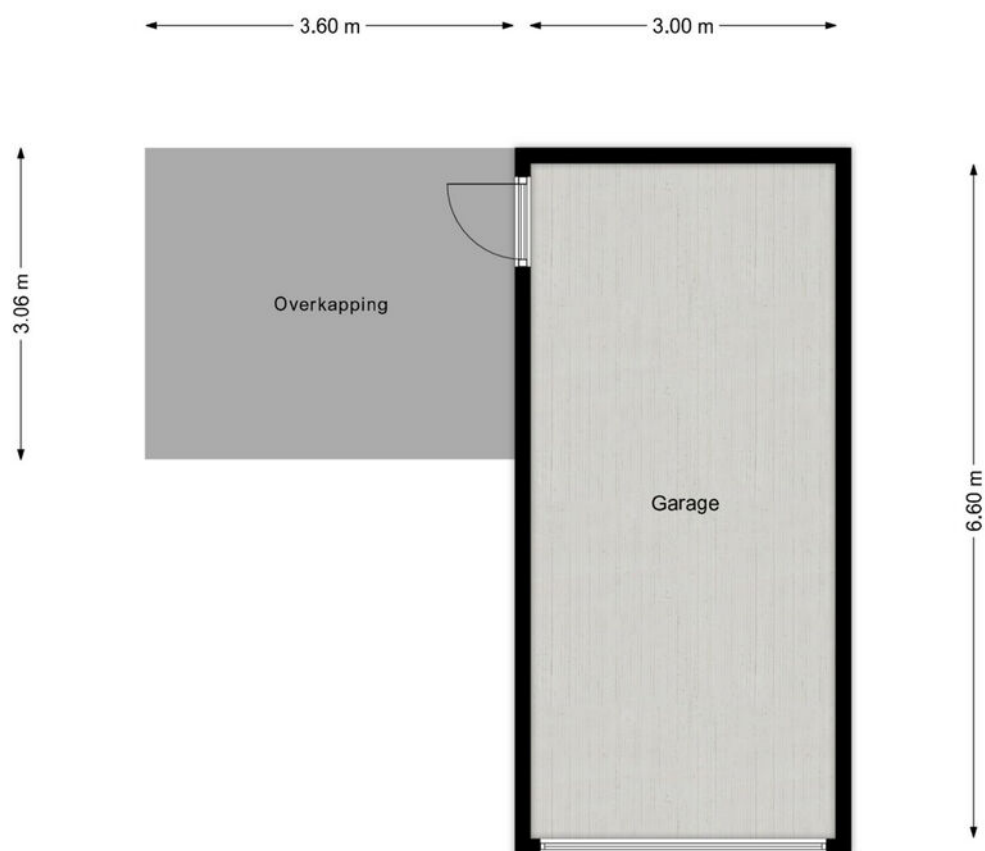
Plattegrond



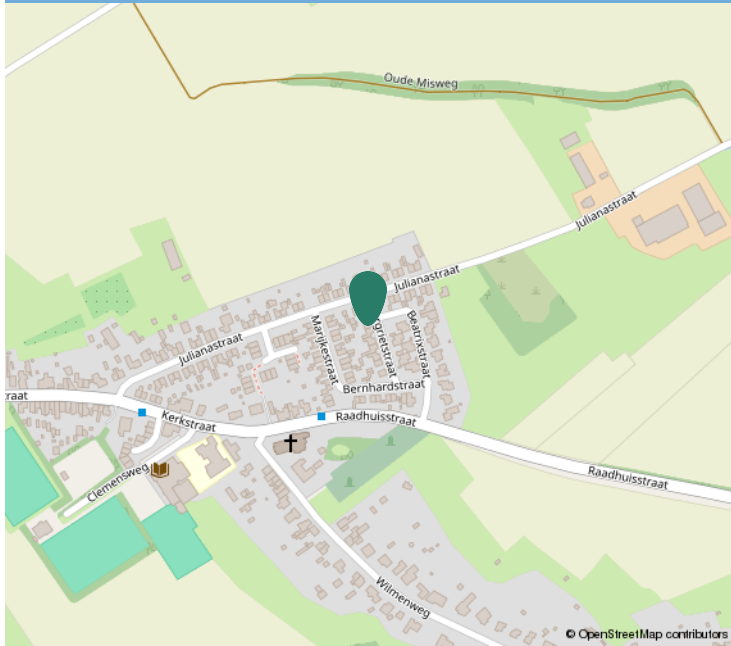
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Margrietstraat 13

Postcode / Plaats

6447 CN, Merkelbeek

Gemeente

Merkelbeek

Sectie / Perceel

C / 985

Oppervlakte

272 m²

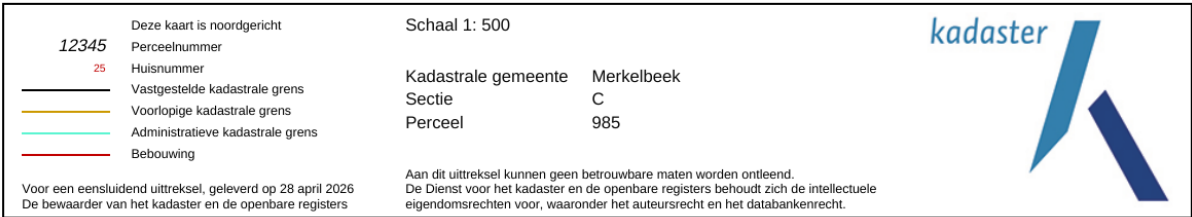
Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastraal

Uw referentie: ---





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske Van Dael - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.



Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

