



Kerkstraat 10

Maasbracht





## Kenmerken

|                       |                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------|
| Vraagprijs:           | € 519.000,- k.k.                                |
| Soort:                | Half vrijstaande woning                         |
| Kadastrale gegevens:  | Maasbracht E 4842 + E 5484 + E 5554             |
| Bouwjaar:             | 1862                                            |
| Woning oppervlakte:   | 173 m <sup>2</sup>                              |
| Externe buitenruimte: | 21 m <sup>2</sup>                               |
| Perceel oppervlakte:  | 635 m <sup>2</sup>                              |
| Inhoud woning:        | 681 m <sup>3</sup>                              |
| Energie label:        | B                                               |
| Verwarming:           | Cv-installatie Nefit (2021)                     |
| Zonnepanelen:         | 21 stuks (2023)                                 |
| Airco's:              | 2 Stuks (plaatsingsjaar tussen circa 2023/2025) |

## Bijzonderheden:

- ♦ Energielabel B
- ♦ Twee airco's, geschikt voor koelen én verwarmen
- ♦ 21 zonnepanelen van 450 Wp
- ♦ Volledig voorzien van dubbel glas
- ♦ Karakteristieke woning met veel oorspronkelijke details
- ♦ Glas-in-looddetails en karakteristieke deuren
- ♦ Drie volwaardige slaapkamers
- ♦ Sfeervolle omsloten binnenplaats
- ♦ Diepe achtertuin met groot grasveld en meerdere terrasmogelijkheden
- ♦ Achtertuin gelegen op het zuiden
- ♦ Recht van overpad via het naastgelegen pad

# Karaktervol wonen in een huis vol historie en authentieke details

Sommige woningen laten zich niet in één oogopslag vangen. Kerkstraat 10 is zo'n huis. Achter de markante bakstenen gevel gaat een woning schuil waarin authentieke details, ruimte en sfeer op een bijzondere manier samenkomen. De luiken, hoge ramen, glas-in-lood, houten vloeren, oude balkconstructies en karakteristieke deuren zijn op veel plaatsen behouden gebleven en geven iedere ruimte een eigen uitstraling. Het huis voelt daardoor niet gemaakt of bedacht, maar vertelt nog echt zijn eigen verhaal.

Ook van buiten is het karakter direct zichtbaar. De terugliggende entree onder de brede gemetselde boog, de geveldetails en de traditionele raamverdeling zorgen voor een indrukwekkende eerste aanblik. Eenmaal binnen blijft dat beeld zich voortzetten, van de statige ontvangsthall en de woonkamer en zitkamer aan de voorzijde tot de keuken, eetkamer en de karaktervolle verdieping erboven. Achter de woning ligt bovendien een beschutte binnenplaats die overgaat in een diepe tuin op het zuiden.

De woning ligt in Maasbracht, op korte afstand van het centrum en de Maasplassen. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen zijn goed bereikbaar, terwijl ook Roermond, Echt, Sittard en Maastricht via de nabijgelegen uitvalswegen vlot te bereiken zijn. De omgeving leent zich bovendien uitstekend voor wandelen en fietsen, met diverse routes langs de Maas, de Maasplassen en door het omliggende buitengebied. Een mooie combinatie van dorps wonen, natuur en bereikbaarheid.





## Begane grond

Nog vóór u binnenstapt, maakt de entree al indruk. De voordeur ligt terug onder een brede gemetselde boog en zodra u binnenkomt, ontvouwt zich een ontvangsthall die direct laat zien wat voor woning dit is. Statig, karaktervol en rijk aan originele details. De zwart-witte tegelvloer, de hoge deuren en het vele daglicht geven de hal een bijzondere uitstraling. Door de dubbele deuren aan de achterzijde kijkt u vrijwel direct door richting de binnenplaats en de tuin. Het zorgt voor een lange zichtlijn door het huis en meteen ook voor dat gevoel van ruimte en verbinding tussen binnen en buiten.

Vanuit deze centrale hal bereikt u de woonkamer, zitkamer, keuken en de binnenplaats.

De woonkamer aan de voorzijde is een ruimte waar u direct even om u heen wilt kijken. De hoge ramen met vakverdeling laten veel daglicht binnen en passen prachtig bij de warme houten vloer. Via de suitedeuren met glas-in-lood staat de kamer in verbinding met de ontvangsthall, terwijl de authentieke schouw met houtkachel een duidelijke blikvanger vormt. De decoratieve tegels rond de haard, het houtwerk en de klassieke detaillering geven de ruimte precies die sfeer die bij dit huis hoort. Hier voelt u nog de geschiedenis van de woning. De airconditioning zorgt daarnaast voor comfort in zowel zomer als winter.

Aan de andere zijde van de hal ligt de zitkamer, eveneens aan de voorzijde van de woning. Ook deze ruimte ademt karakter. De houten vloer, hoge ramen en de bijzondere kachel met omlijsting zorgen voor een warme uitstraling. Het is een kamer die zich uitstekend leent voor een rustige zithoek, leesruimte of werkkamer, maar vooral een plek waar u zich gemakkelijk even terugtrekt. Door de grote ramen blijft ook hier het contact met de straat en het daglicht behouden.

Vanuit zowel de ontvangsthal als de zitkamer loopt u door naar de keuken. De sfeer verandert hier subtiel, maar het karakter blijft. De plavuizenvloer, het warme hout en de oorspronkelijke details zorgen voor een landelijke uitstraling. De keuken biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van een inductiekookplaat, afzuiging, oven en vaatwasser. Het is geen keuken die losstaat van de rest van het huis; juist door de materialen en indeling voelt ook deze ruimte volledig onderdeel van het geheel.

Via een brede boog loopt de keuken over in de eetkamer. Dit is zonder twijfel een van de meest sfeervolle plekken van de woning. De plavuizenvloer loopt door, het hoge plafond geeft de ruimte extra allure en de grote deuren naar de binnenplaats zorgen ervoor dat binnen en buiten hier bijna vanzelf in elkaar overgaan. Op mooie dagen zet u de deuren open en wordt de binnenplaats als het ware een verlengstuk van de eetkamer. Glas-in-looddetails en de zichtbare elementen van de verdieping erboven versterken opnieuw het authentieke karakter. Ook hier is airconditioning aanwezig waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, uitgevoerd met dezelfde plavuizenvloer. Een vaste kastwand biedt plaats aan de witgoedaansluitingen en extra bergruimte en er is een wastafel aanwezig. Vanuit deze ruimte is tevens het toilet bereikbaar, uitgevoerd met betegelde wanden, een zwevend closet en fonteintje.

Wat deze begane grond vooral bijzonder maakt, is dat iedere ruimte een eigen sfeer heeft en toch alles één geheel vormt. De hoge ramen, houten vloeren, glas-in-lood, plavuizen, gemetselde bogen en oorspronkelijke details komen telkens terug. Het zijn juist deze elementen die de woning haar bijzondere uitstraling geven en ervoor zorgen dat u hier op iedere plek opnieuw iets moois ontdekt.









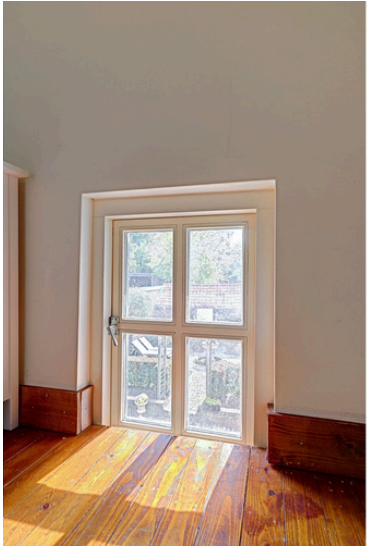


## Eerste verdieping

Via de trap in de eetkamer bereikt u de eerste verdieping. Ook hier blijft de sfeer van de woning volledig overeind. De houten vloer loopt door over de overloop en in de lange hal, terwijl de zichtbare houten balken en glas-in-loodramen direct de aandacht trekken. Vanaf de overloop is bovendien een open vliering bereikbaar, die extra bergruimte biedt. Het zijn juist deze oorspronkelijke details die ervoor zorgen dat ook deze verdieping nergens alledaags aanvoelt. Vanuit de hal zijn drie slaapkamers en de badkamer bereikbaar. Alle slaapkamers zijn goed van formaat en bieden voldoende ruimte voor een volwaardige inrichting. De houten vloeren en zichtbare balken geven iedere kamer een warme uitstraling, terwijl de verschillende ramen en dakramen zorgen voor veel daglicht.

De badkamer sluit mooi aan bij de sfeer van de verdieping. Ook hier komt de houten vloer terug en zorgen de aanwezige details voor een warme uitstraling. De ruimte is ingericht met een ligbad, douchecabine met glazen wand, toilet, urinoir en designradiator. Het houten badkamermeubel met wastafel en spiegel past goed bij de karaktervolle uitstraling van de woning.













## Tuin

De tuin sluit prachtig aan bij de uitstraling van de woning en bestaat uit meerdere sfeervolle gedeelten. Vanuit de ontvangsthall, eetkamer en bijkeuken komt u eerst uit op de besloten binnenplaats. Door de klinkerbestrating, gemetselde muren en borders met beplanting heeft deze plek bijna het karakter van een eigen binnenhof. Zeker vanuit de eetkamer, waar de deuren direct naar buiten openen, ontstaat hier een mooie verbinding tussen binnen en buiten.



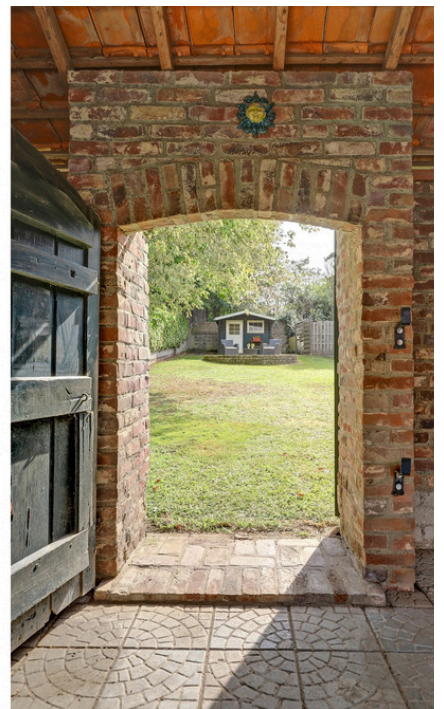
Aan de achterzijde van de binnenplaats bevindt zich een karakteristieke stenen berging met overkapping. Het rustieke metselwerk, de kleine boogramen en de houten deur sluiten mooi aan bij de sfeer van de woning. De berging is voorzien van elektra en verlichting. Onder de overkapping ligt de poort die toegang geeft tot het tweede deel van de tuin. Zodra deze wordt geopend, verandert het beeld volledig: hier ligt een diepe achtertuin met een ruim grasveld, terras en veel groen.



Juist die opbouw maakt de tuin zo aantrekkelijk. De binnenplaats biedt een beschutte plek dicht bij de woning, terwijl het achterste gedeelte veel meer openheid en ruimte geeft. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis.

De tuin is bovendien gelegen op het zuiden, waardoor u hier op zonnige dagen lang van het buitenleven kunt genieten. Via het naastgelegen pad is de tuin eveneens bereikbaar; hierop rust een recht van overpad.

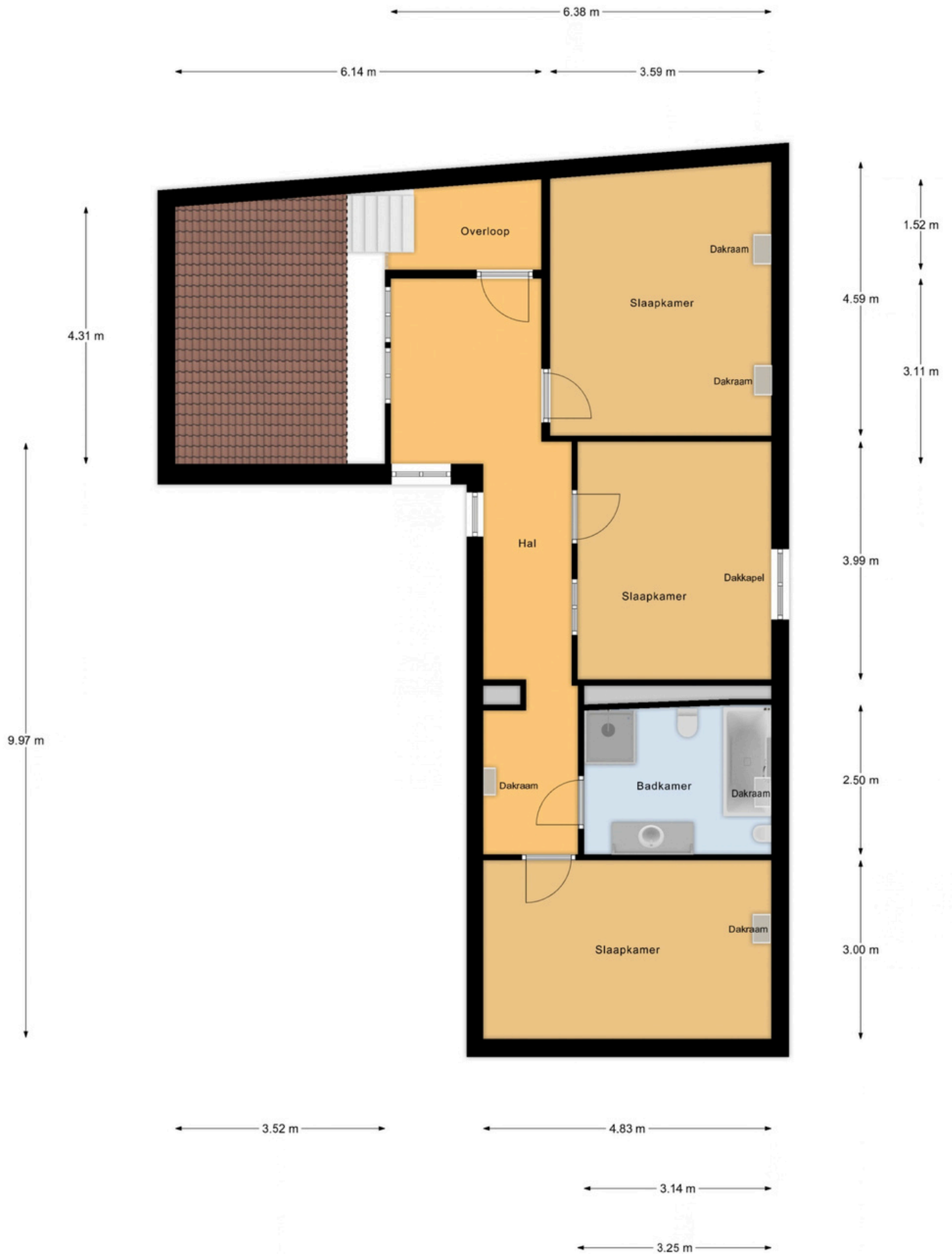








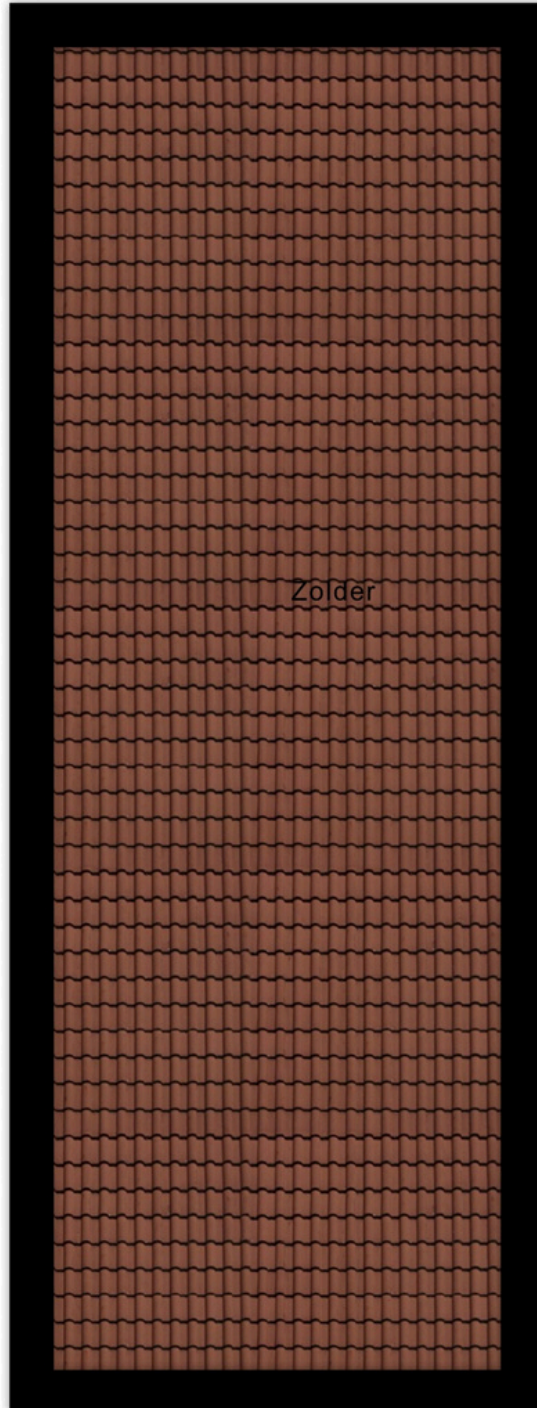
Begane Grond



Verdieping

← 2.53 m →

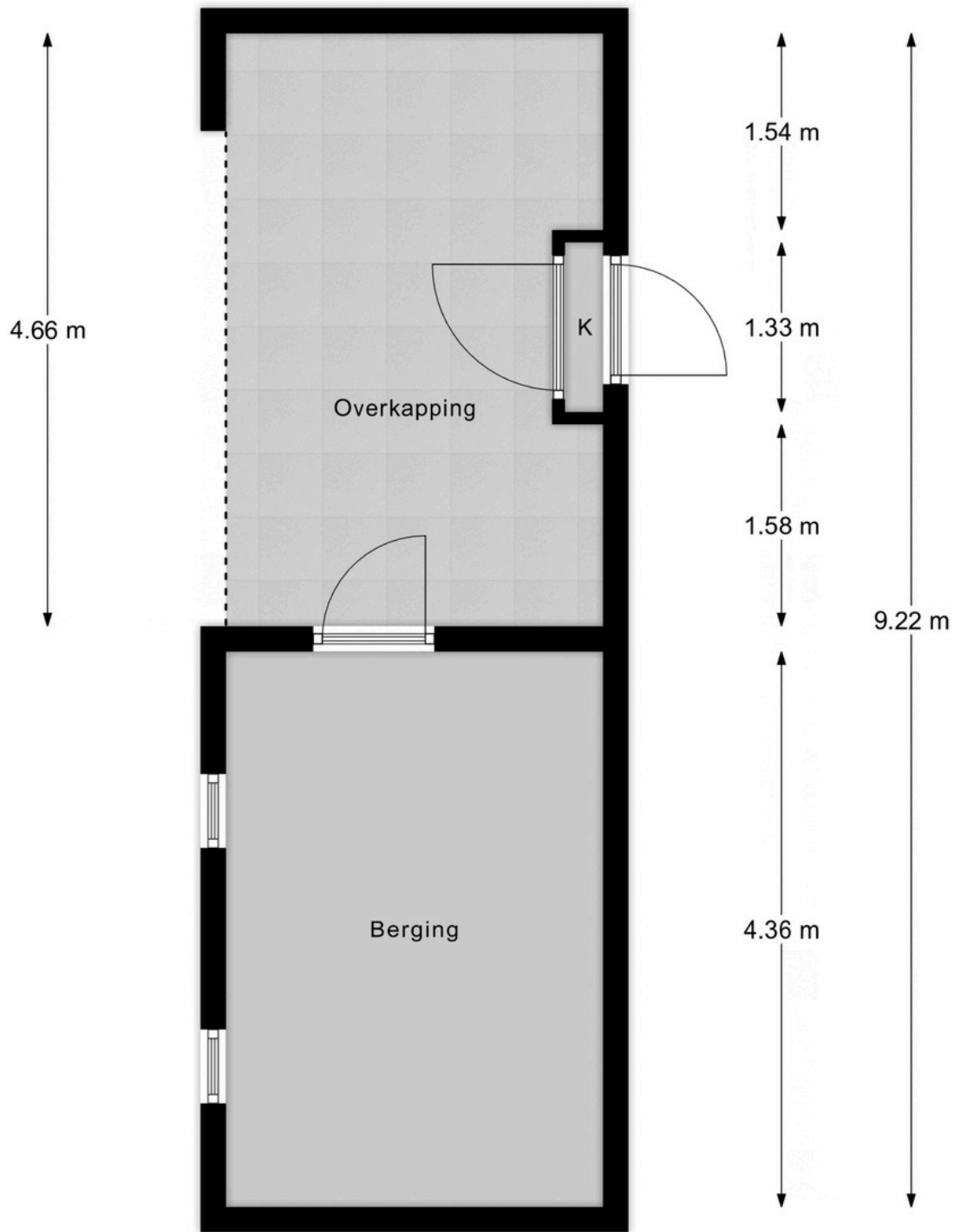
4.20 m



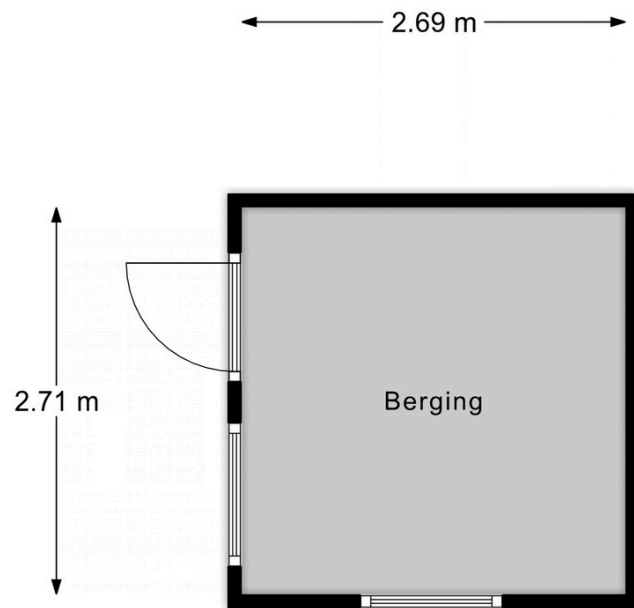
5.95 m

← 2.41 m →

Zolder



Berging



Berging



12345  
25

— Vastgestelde kadastrale grens  
— Voorlopige kadastrale grens  
— Administratieve kadastrale grens  
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht  
Perceelnummer  
Huisnummer  
Vastgestelde kadastrale grens  
Voorlopige kadastrale grens  
Administratieve kadastrale grens  
Bebouwing

Schaal 1: 500

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Kadastrale gemeente | Maasbracht |
| Sectie              | E          |
| Perceel             | 5554       |

**kadaster**



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 oktober 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.

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met branchevereniging Vastgoed Nederland.

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:00 uur voor u klaar!!

Erwin op den Camp, Jody Bouchez, Remco Rademakers, Chantal van Doezelaar en Monique Vanhangel

Markt 100, 6161 GN Geleen

tel.: 046 - 870 10 87

[info@odcvastgoed.nl](mailto:info@odcvastgoed.nl)

[www.odcvastgoed.nl](http://www.odcvastgoed.nl)



[illegible]