



MARC MERRY

MAKELAARDIJ



Vlasbree 22, Montfort

€ 398.000,- k.k.



Het gevoel van thuis in huis

Ruimte, comfort en energiezuinig wonen komen hier op een aantrekkelijke manier samen.

Een huis waar je samenkomt, ieder een eigen plek vindt en op mooie dagen het leven naar buiten verplaatst. Vlasbree 22 verwelkomt je met een sfeervolle erker, riante woonkamer en keuken, vier slaapkamers en een heerlijke, royale tuin. Tel daar de serre, garage en dubbele oprit bij op en je ziet het al voor je: hier kun je fijn thuiskomen.

Bovendien is de woning uitstekend verduurzaamd, volledig gasloos en voorzien van energielabel A.

Globale indeling

Kom binnen via de overdekte entree en loop door naar de woonkamer. Aan de voorzijde nodigt de erker uit tot een gezellige woonkamer met zithoek (42m²); verderop is er ruimte om uitgebreid te tafelen, met de open keuken dichtbij (24m² incl. serre). Even de schuifpui openen en je loopt de serre in, waar je alvast een fijne plek hebt om van het uitzicht op de tuin te genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en de badkamer. Nog een vaste trap omhoog en je ontdekt een lichte vierde slaapkamer. Ook aan het praktische gemak is gedacht, met een aangebouwde garage die vanuit de woning bereikbaar is.



Tuin en berging

Buiten wacht een royale tuin, die in 2023 mooi is aangelegd. Een lange zomeravond aan tafel, rustig wakker worden met een kop koffie of lekker bezig zijn tussen het groen: hier is de ruimte ervoor. Het houten tuinhuis biedt plaats aan tuingereedschap en tuinspullen. Handig is ook de toegang via de oprit, zodat je rechtstreeks achterom kunt. De dubbele oprit biedt ruime parkeermogelijkheden op eigen terrein.

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

Onder de overdekte entree kun je op je gemak de sleutel pakken, ook als het regent. Je komt binnen in de hal, waar zich het toilet en de vernieuwde meterkast bevinden.

De royale L-vormige woonkamer biedt alle ruimte om een indeling te maken die bij je past. De erker aan de voorzijde geeft de kamer karakter en is een mooie plek voor een gezellige zithoek. Stel je voor: de krant erbij, een kop koffie binnen handbereik en even een moment voor jezelf. De PVC-vloer vormt een verzorgde basis voor verschillende woonstijlen. Een inverterairco en een infraroodpaneel zorgen hier voor verwarming; de airco biedt ook verkoeling op warme dagen.

Bij het eetgedeelte sluit de open keuken uit 2010 aan. Zo houd je tijdens het koken gemakkelijk contact met wie aan tafel zit. De keuken is voorzien van een keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combioven en koelkast. Voor verwarming is ook hier een infraroodpaneel aanwezig. Vanuit het eetgedeelte loop je via de schuifpui de serre in. Ook vanuit de keuken is deze via een loopdeur bereikbaar. Dat maakt het een fijne uitbreiding van de leefruimte: voor een lunch met uitzicht op de tuin of een rustig plekje met een goed boek. De aanwezige screens helpen om de zon te weren.

De inpandig bereikbare, aangebouwde garage ligt naast de woning en beschikt over een elektrische sectionaalpoort en een tegelvloer. Hier bevinden zich ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger. Een praktische ruimte voor de was, opslag of een eigen klusplek.

Eerste verdieping

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer aan de achterzijde is met circa 5,18 x 2,99 meter heerlijk ruim. Hier is plek voor een royaal bed en een eigen, rustige inrichting.

Ook de slaapkamer rechtsvoor heeft met circa 3,10 x 3,81 meter een prettig formaat. De kamer linksvoor meet circa 1,98 x 4,36 meter. Kinderkamers, een thuiswerkplek of ruimte voor een hobby: je kunt deze verdieping naar je eigen woonwensen invullen.

De verzorgde badkamer biedt zowel een douche voor een frisse start van de dag als een ligbad met whirlpoolfunctie om uitgebreid te ontspannen. Verder zijn er een toilet en een wastafel aanwezig. De ruimte wordt verwarmd met een infraroodpaneel.

Tweede verdieping

Via de vaste trap bereik je de vierde slaapkamer. Het dakraam laat veel daglicht binnen en maakt dit een prettige plek om je even terug te trekken. De aanwezige airco zorgt voor extra comfort.

Aan opbergruimte geen gebrek: er zijn maatwerkkasten en twee schuifkasten aanwezig. Kleding, beddengoed en spullen die je niet dagelijks nodig hebt, krijgen zo gemakkelijk een eigen plek. In een van de kasten zijn de elektrische boiler en de mechanische ventilatie netjes ondergebracht.

Algemeen

De woning is gebouwd in 1992 en is volledig gasloos. Voor verwarming zijn twee airco's en drie infraroodpanelen aanwezig. Een elektrische boiler verzorgt het warme water en de woning beschikt over mechanische ventilatie. De meterkast is vernieuwd.

De woning volledig geïsoleerd en uitgevoerd met Unidek-dakplaten. De kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++-beglazing uit 2021. Op het dak zijn zestien zonnepanelen geplaatst. Deze verzorgen een opbrengst van circa 5.500 kWh per jaar. Het energielabel is niet voor niks "A"!

Vraagprijs

€ 398.000,- k.k.





Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 398.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1992
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Volledig geïsoleerd

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	132 m ²
Perceel	380 m ²
Inhoud	489 m ³

Indeling

Aantal kamers	6
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Staat	Fraai aangelegd
Ligging	Zuid
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energie label	A
---------------	---

Algemeen

Soorten warm water	Elektrische boiler eigendom
Parkeer faciliteiten	Op eigen terrein



De ligging

Wonen in Montfort betekent dat het Limburgse buitenleven dichtbij is. Het karakteristieke kasteel, de bossen en de open velden vormen een uitnodigend decor voor een wandeling of fietstocht. Even een frisse neus halen na het werk of in het weekend uitgebreid op pad: je hoeft er niet ver voor weg.

In de omgeving van het Roer- en Maasdal valt steeds een andere route te ontdekken. Onderweg kom je door het landelijke landschap en de dorpen van de Roerstreek. Tegelijkertijd zijn de A2 en A73 via het omliggende wegennet bereikbaar. Zo combineer je het dorpse wonen met verbindingen naar de regio.

Locatie

Vlasbree 22
6065 BZ Montfort





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

















































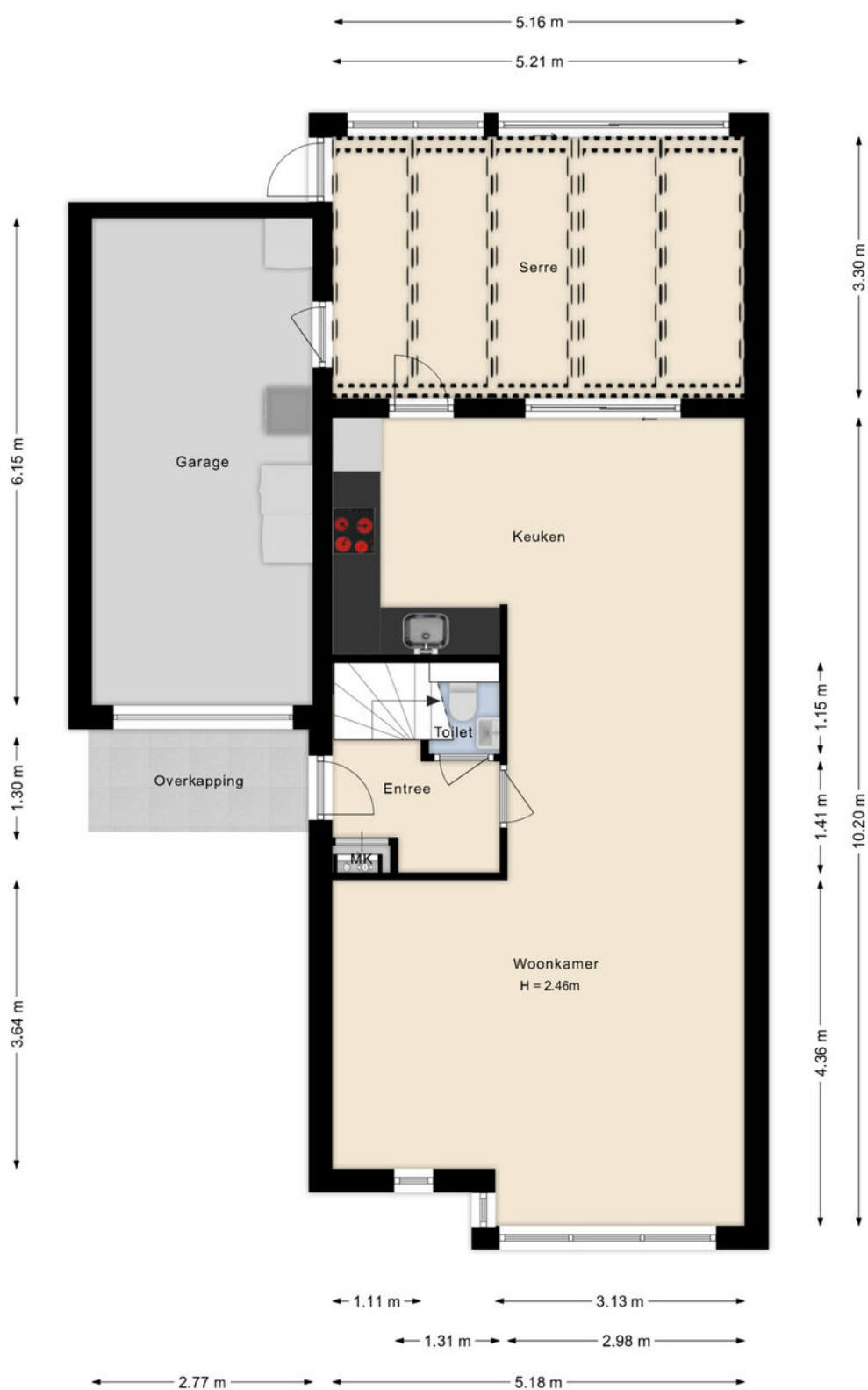






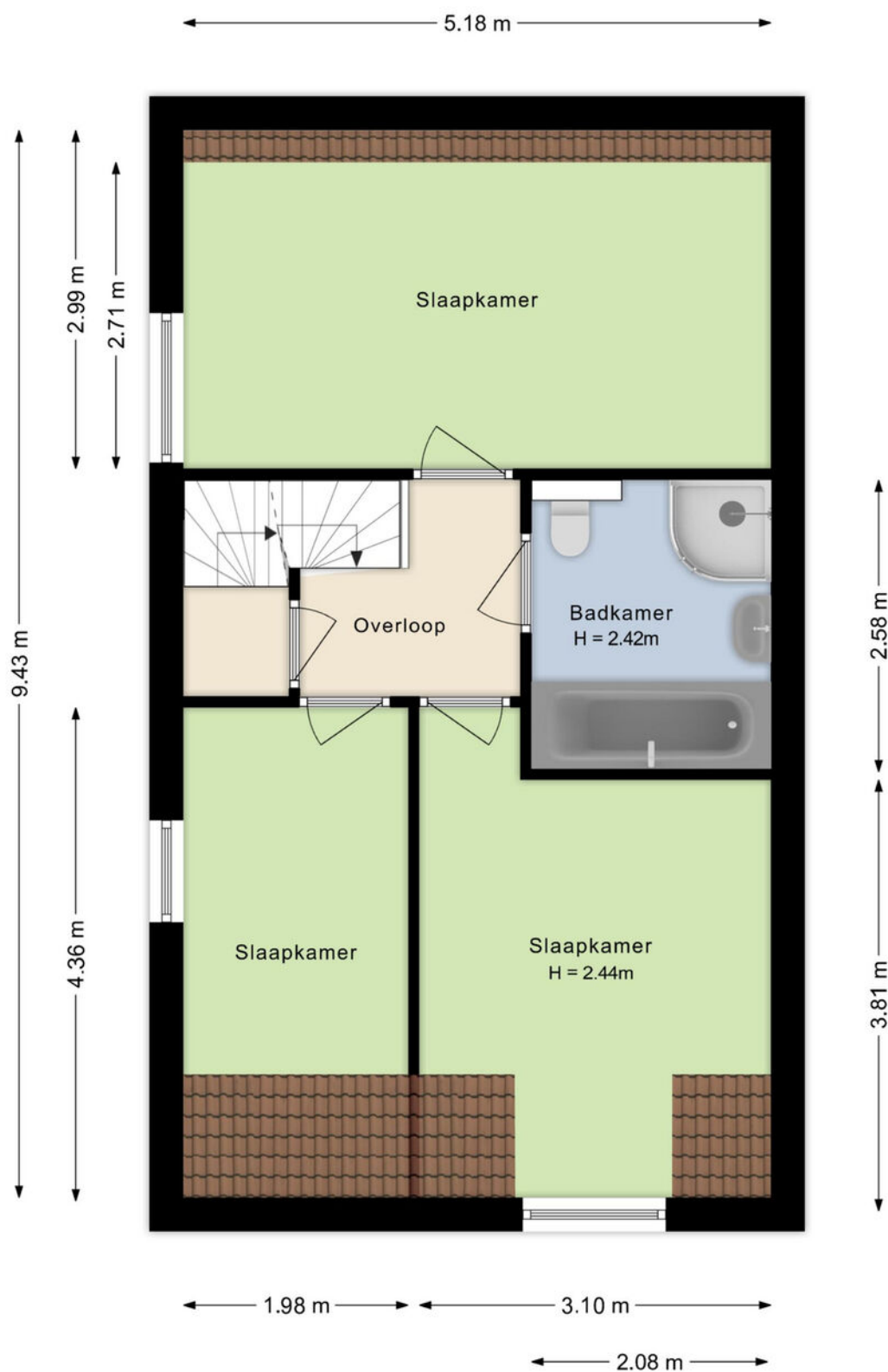


Begane grond



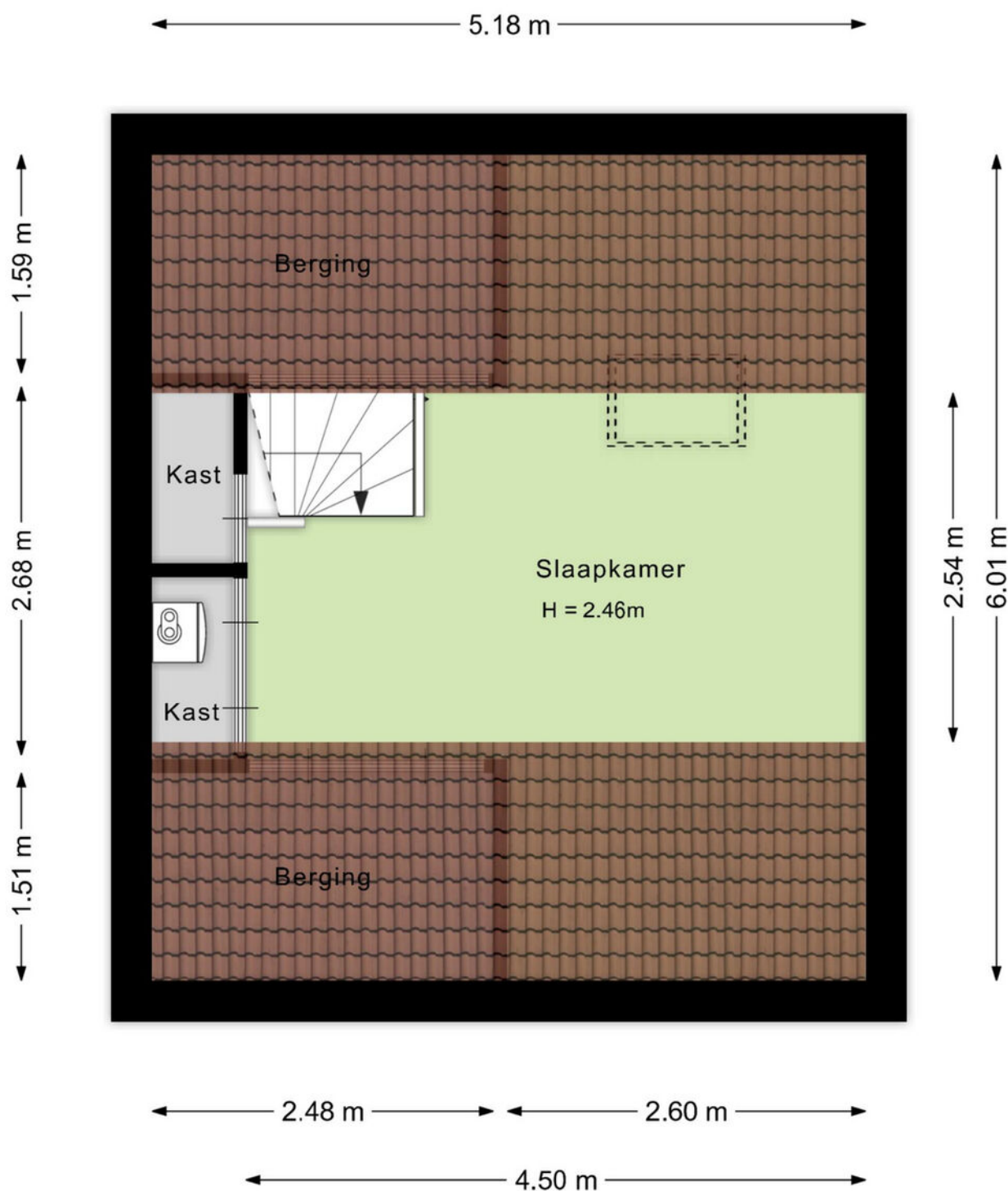


Eerste verdieping



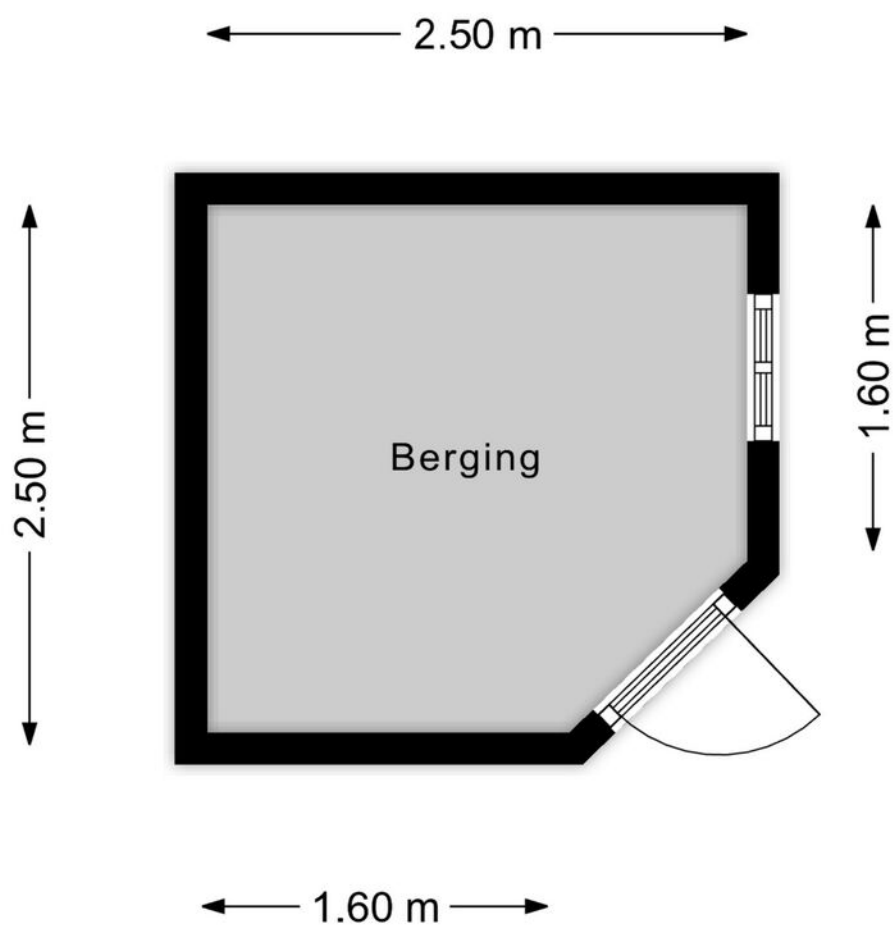


Tweede verdieping





Berging





Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vlasbree 22 Montfort



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Montfort

Sectie C

Perceel 3933

kadaster

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

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.