MARC MERRY
MAKELAARDIJ

NVM



Wilhelminalaan 35, Maasbracht

€ 385.000,- k.k.





Het gevoel van thuis in huis

Stijlvol gerenoveerd wonen, midden in Maasbracht

Een kop koffie aan de keukentafel, de tuindeuren open en het groen binnen handbereik. Aan de Wilhelminalaan 35 woont u op een fijne locatie in Maasbracht, met het centrum dichtbij en achter de woning alle ruimte om in alle rust buiten te zitten. Deze stijlvol gerenoveerde twee-onder-een-kapwoning heeft een warme, vertrouwde sfeer en een indeling die aansluit bij het wooncomfort van nu.

Globale indeling

Vanuit de hal komt u in de woonkamer, waar de verschillende leefruimtes op een prettige manier in elkaar overlopen. Aan de voorzijde bevindt zich de uitnodigende zithoek. Via de open keuken bereikt u de lichte eetkamer. De keuken is voorzien van een luxe, moderne installatie met kookeiland. In de eetkamer zorgen de fraaie lichtstraat en de openslaande deuren voor een aangename lichtinval en een mooi zicht op de tuin.

Op de begane grond bevindt zich bovendien een aparte ruimte met een eigen ingang. Deze is bijvoorbeeld te gebruiken als slaapkamer, kantoor of werkruimte aan huis.

Op de verdieping vindt u een ruime 'hotelsuite' met een eigen kleedruimte en badkamer en suite. Daarnaast is er een tweede slaapkamer. De verdieping beschikt daarmee nu over twee slaapkamers; voorheen waren dit er drie. De vliering en de provisiekelder bieden extra bergruimte.

marcmerrymakelaardij.nl



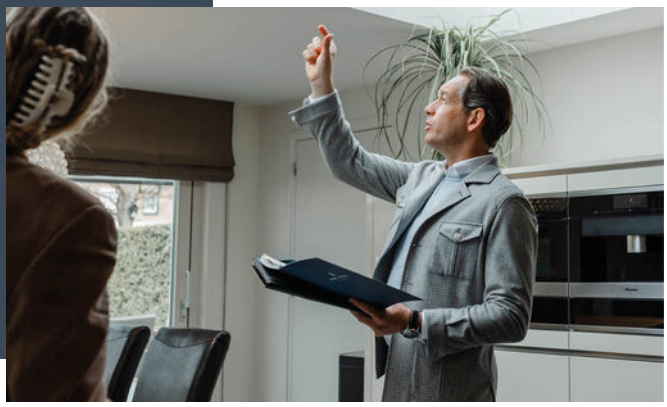
Tuin en berging
Direct achter de woning ligt een terras met grote, moderne tegels. Een fijne plek voor een lange lunch of een gezellige borrel. Daarachter bevindt zich het gazon, omringd door bomen en borders. De beplanting en erfafscheiding geven de tuin een groene, beschutte uitstraling en zorgen voor veel privacy.

Aan de zijkant van de woning ligt een eigen oprit met plaats voor twee auto's. Er zijn mogelijkheden om hier een carport en/of garage of berging te realiseren. Via de achterom bereikt u gemakkelijk de tuin. De provisiekelder biedt praktische ruimte voor voorraad en spullen die u graag uit het zicht bewaart.

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
Je komt binnen in de hal, waar zich de meterkast en de trap naar de eerste verdieping bevinden. De Z-vormige woonkamer heeft een warme lamelparketvloer. Bij het brede raam aan de voorzijde zorgen witte shutters voor een mooie lichtinval. Hier zit je 's avonds fijn op de bank, terwijl de rest van de leefruimte om de hoek ligt.

De open keuken uit 2016 vormt het middelpunt van de begane grond. De donkere fronten en het lichte werkblad geven de keuken een stijlvolle uitstraling. Aan het schiereiland met spoelbak is genoeg werkruimte om uitgebreid te koken, terwijl iemand aan de andere kant kan aanschuiven voor een praatje. De keuken is uitgerust met een gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en koelkast.

De eetkamer is in 2015 aangebouwd en is door haar ligging echt een tuinkamer. De lichtstraat laat het daglicht van boven binnenvallen en door de glazen tuindeuren kijk je vanaf de eettafel uit op het groen. Op een warme dag zet je de deuren open en verhuis je met je bord zo naar buiten.

Bij dezelfde verbouwing is de voormalige berging omgevormd tot een extra kamer en een toilet. Vanuit de leefruimte kom je via een portaal in de verwarmde kamer van circa 2,08 bij 3,39 meter. Een prettige plek voor een thuiskantoor, een slaapkamer of een kamer waar logés hun eigen plek hebben. Vanuit het portaal bereik je ook het moderne toilet met fonteintje en de zijdeur.

Provisiekelder
De provisiekelder meet circa 1,78 bij 3,75 meter en is circa 1,84 meter hoog. Hier bevinden zich de cv-ketel en de opstelplaatsen voor de wasmachine en droger. Zo heeft ook de was een eigen plek in huis.

Eerste verdieping
Op de eerste verdieping geeft de overloop toegang tot beide slaapkamers en de badkamer. De slaapkamer linksachter meet circa 2,77 bij 2,82 meter. Het raam kijkt uit op de tuin en geeft de kamer een prettige lichtinval.

Voor de hoofdslaapkamer zijn twee voormalige slaapkamers met elkaar verbonden. De slaapruimte meet circa 2,93 bij 4,15 meter en loopt over in een aparte dressing. Twee witte opzetwaskommen op een houten wastafelmeubel geven de kleedruimte een warme uitstraling en maken het makkelijk om je 's ochtends tegelijk klaar te maken. De aangrenzende badkamer heeft een toilet en een ligbad met douchescherm. De badkamer is ook rechtstreeks vanaf de overloop bereikbaar.

Tweede verdieping
Via een mangat op de overloop bereik je de tweede verdieping.

marcmerrymakelaardij.nl

Algemeen

De woning heeft een woonoppervlakte van circa 104 m² en staat op een perceel van 285 m². De oorspronkelijke bouw dateert uit 1953. In 2016 is de woning grondig en op smaakvolle wijze gerenoveerd.

De spouwmuren zijn in 2022 geïsoleerd met Knauf Supafil. De woning is voorzien van kunststof kozijnen met HR++-glas. De hardhouten voordeur en tuindeuren zijn in 2024 geschilderd. Ook de elektrische installatie en de meterkast zijn vernieuwd.

De Intergas HRE-cv-ketel dateert uit maart 2022 en wordt gehuurd via Volta. De huurprijs bedraagt € 40,87 per maand. Verder beschikt de woning over acht zonnepanelen van elk 400 Wp. De opgegeven opbrengst bedraagt 3.291 kWh. Het energielabel is C.

Een sfeervol en stijlvol gerenoveerd thuis, met een verrassend veelzijdige indeling, een groene tuin en het centrum van Maasbracht dichtbij.

Vraagprijs
€ 385.000,- k.k.



Kenmerken

Overdracht

Vraagprijs	€ 385.000,- k.k.
Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg

Bouw

Type object	Bestaande bouw
Bouwjaar	1953
Soort	Eengezinswoning
Type	Twee onder een kapwoning
Dak type	Zadeldak
Isolatievormen	Muurisolatie, dubbel glas

Oppervlaktes en inhoud

Woonoppervlakte	104 m²
Perceel	258 m²
Inhoud	440 m³

Indeling

Aantal kamers	7
Aantal slaapkamers	4
Aantal badkamers	1

Locatie

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

Tuin

Type	Achtertuin
Staat	Verzorgd
Ligging	Noord
Achterom	Ja

Energieverbruik

Energielabel	C

Algemeen

Soorten warm water	Cv ketel
Parkeer faciliteiten	Openbaar parkeren, op eigen terrein

marcmerrymakelaardij.nl



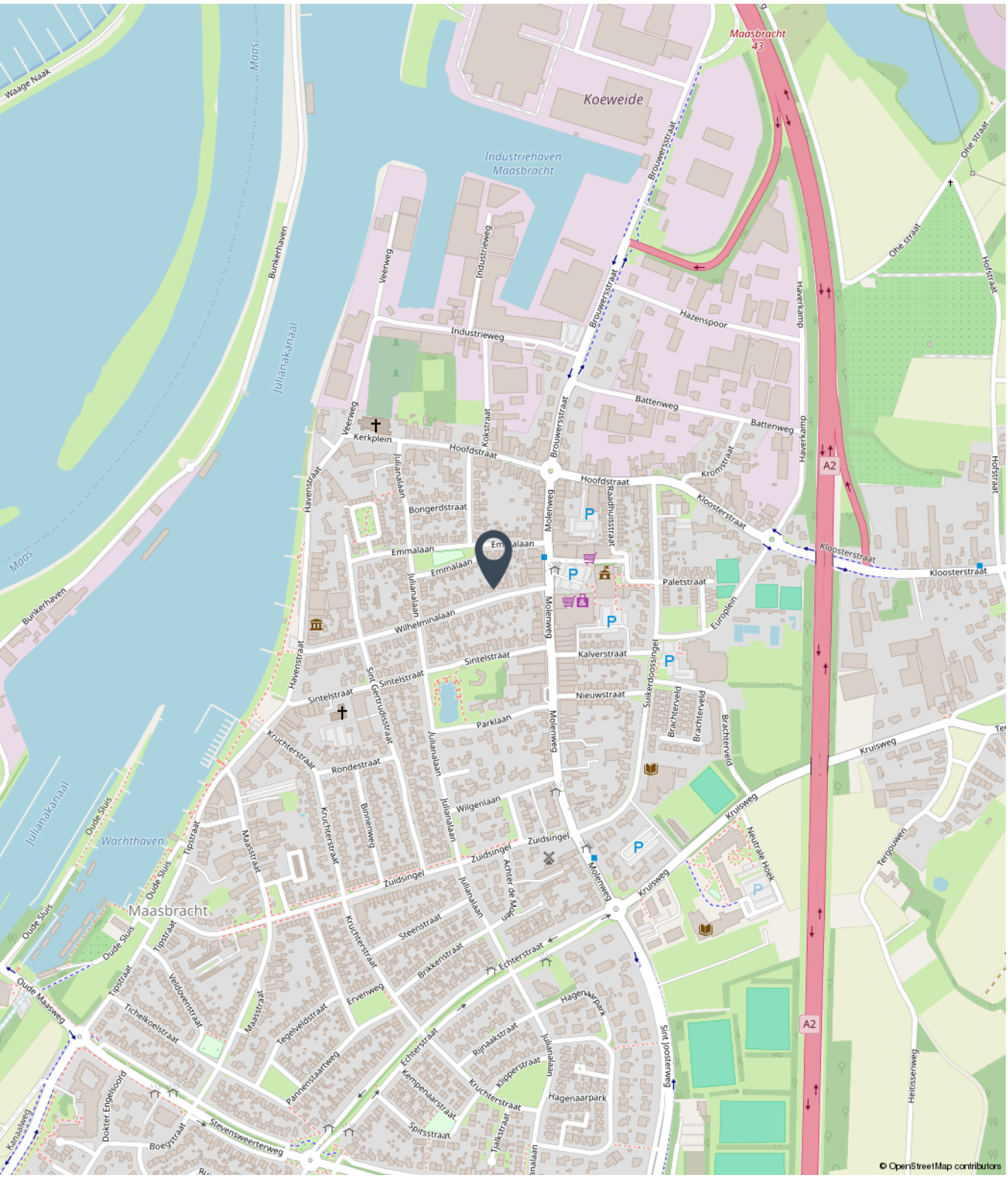
De ligging

Aan de Wilhelminalaan woon je in het hart van Maasbracht, met de winkels van het dorp dichtbij. Maasbracht is een levendig dorp aan de Maas, met een basisschool en diverse sportverenigingen. Voor voortgezet onderwijs kun je terecht in de directe omgeving, op ongeveer tien minuten fietsen.

Op een vrije middag kun je het water op bij de Maasplassen of een wandeling of fietstocht maken door de nabijgelegen bossen. Ook voor wie regelmatig onderweg is, ligt Maasbracht centraal in Midden-Limburg. De N276 en de aansluitingen op de A2 en A73 bereik je binnen enkele minuten, met verbindingen richting Maastricht, Eindhoven, Venlo en Düsseldorf.

Locatie

Wilhelminalaan 35
6051 BH Maasbracht



marcmerrymakelaardij.nl



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.

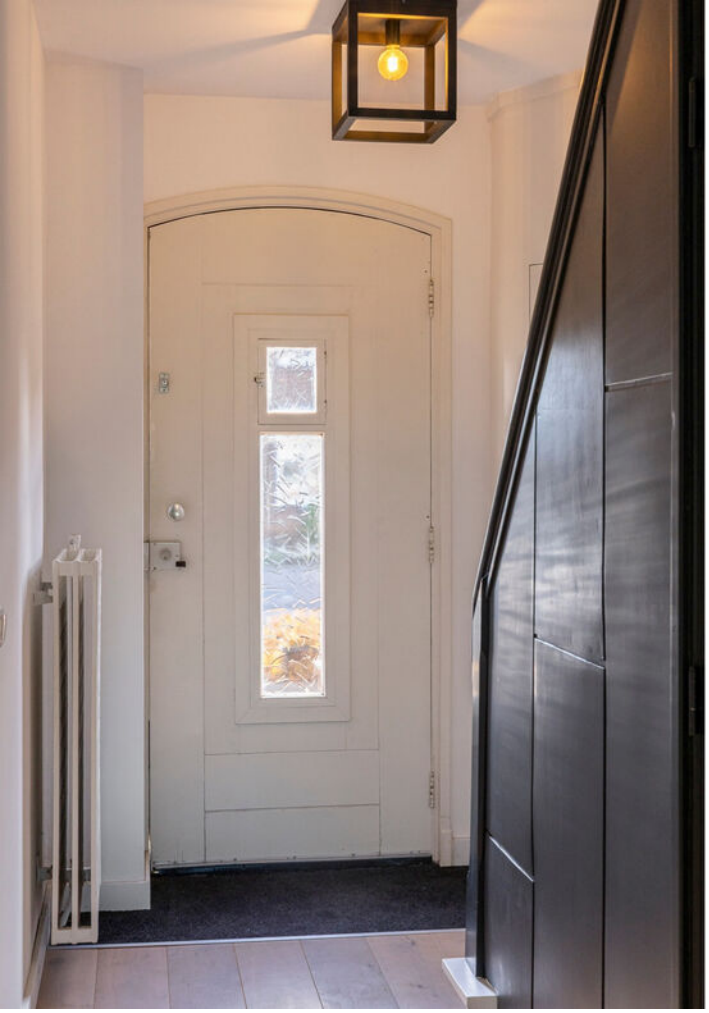
Mail naar info@marcmerrymakelaardij.nl
Of bel naar ons kantoor via 0475-204617





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?
+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl







Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl









Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl





Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl

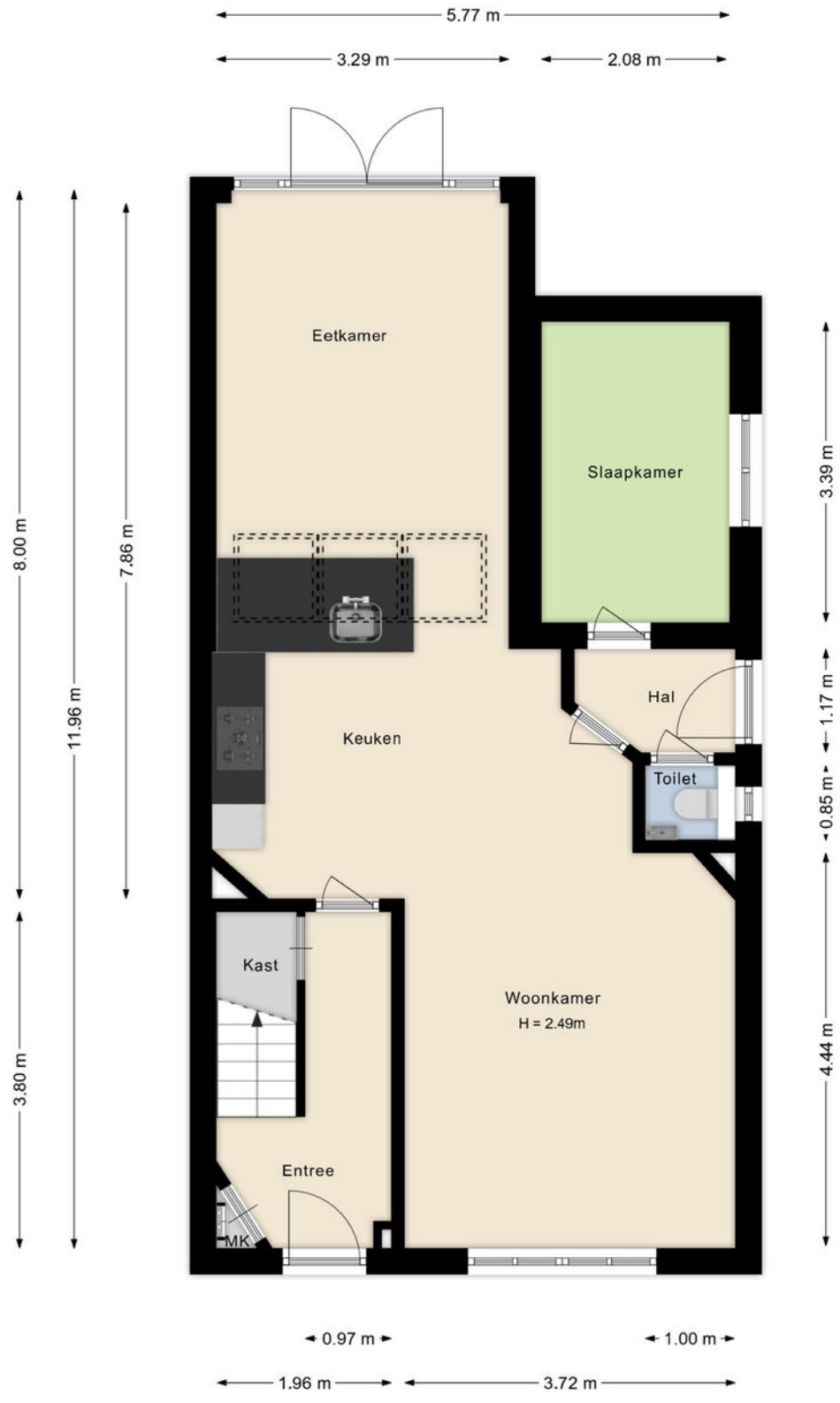




Bezichtiging inplannen?

+31 (0) 475 20 46 17
info@marcmerrymakelaardij.nl

Begane grond



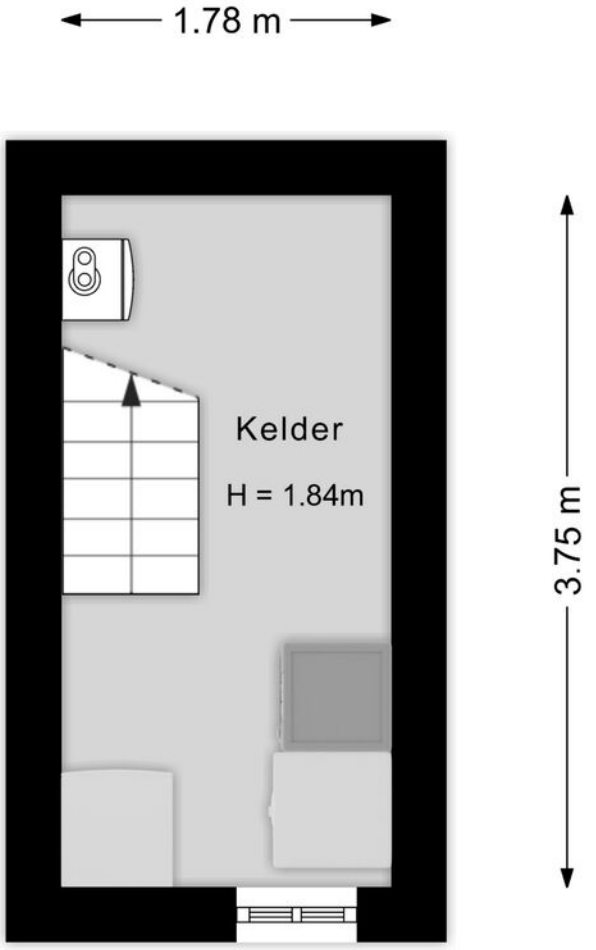
marcmerrymakelaardij.nl

Eerste verdieping



marcmerrymakelaardij.nl

Kelder en wasruimte

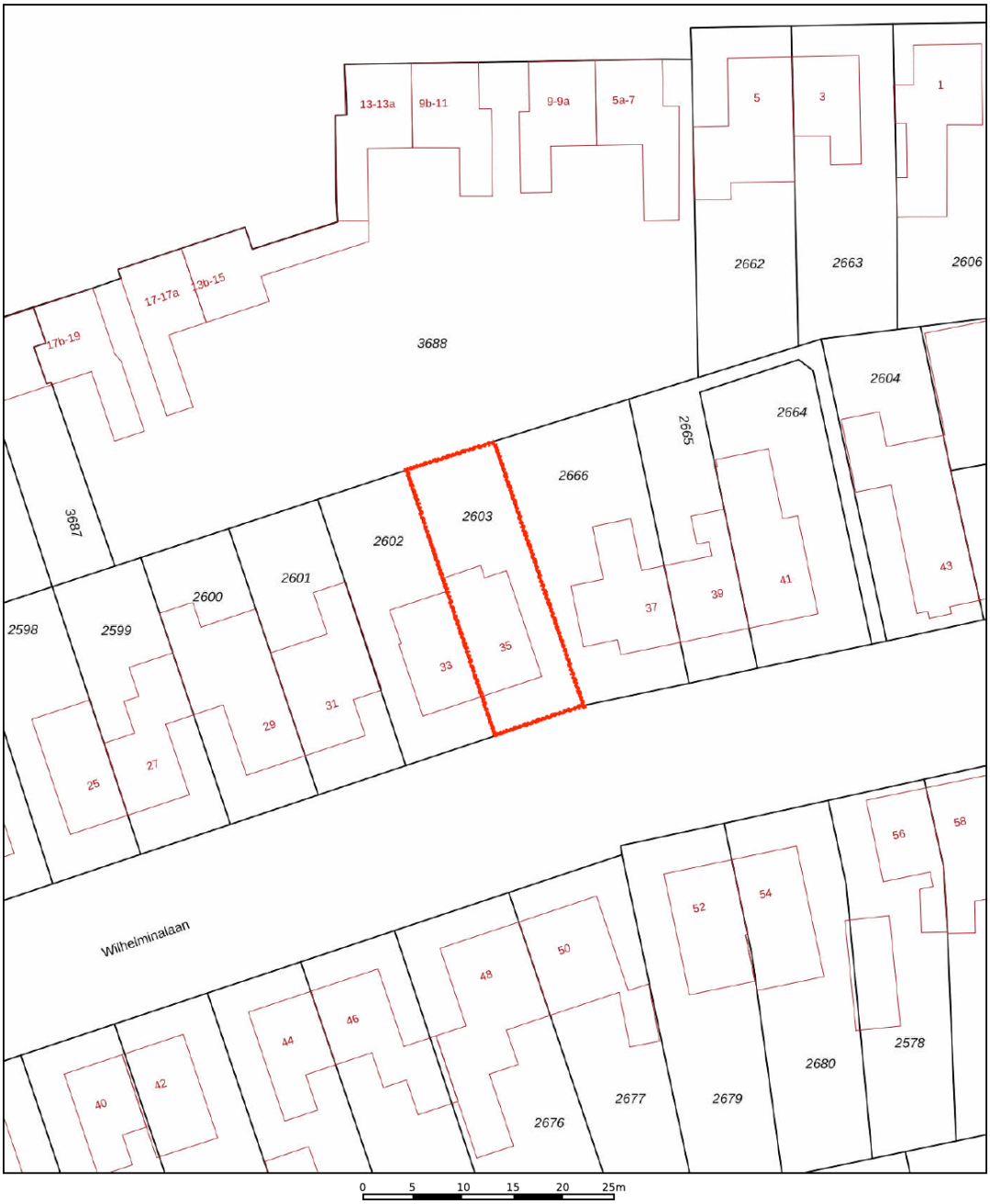


marcmerrymakelaardij.nl

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Wilhelminalaan 35



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Maasbracht
Sectie	E
Perceel	2603

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

marcmerrymakelaardij.nl

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



Onze presentatiebrochures en advertenties worden met grote zorgvuldigheid vervaardigd. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

Peijerstraat 82, 6101 GG Echt

marcmerrymakelaardij.nl