



**maasstreek
makelaars**



Echt,
Graaf 21

**woon fijn
werk fijn
leef fijn**



Graaf 27 • 6101 CC Echt

0475 48 65 65

maasstreek.nl

info@maasstreek.nl

Echt, Graaf 21

Karaktervol wonen waar historie en ruimte samenkomen!

Op de hoek van de Graaf en de Walstraat staat deze bijzondere vrijstaande woning uit 1895. Een woning die zijn historie nog volop laat zien, maar in de afgelopen jaren grondig is gerenoveerd en gemoderniseerd. Daarbij is veel aandacht besteed aan het behoud en opnieuw zichtbaar maken van oorspronkelijke details.

Zo is de originele tegelvloer met de hand vrijgemaakt en zijn onder meer het gekleurde glas-in-lood, de sierlijsten, karakteristieke binnendeuren en oude balkconstructies behouden gebleven. Ook aan de buitenzijde is de historie duidelijk zichtbaar, onder andere in het karakteristieke metselwerk met muizentanden en de decoratieve muurankers.

Achter dit historische karakter ligt inmiddels een comfortabele woning die klaar is voor de toekomst. De woning beschikt onder meer over airconditioning, muur- en dakisolatie, vernieuwd leidingwerk en acht zonnepanelen. Bovendien bevindt het volledige woongedeelte zich momenteel op de begane grond, waardoor gelijkvloers en levensloopbestendig wonen mogelijk is.

De woning biedt daarnaast verrassend veel ruimte en mogelijkheden. De eerste verdieping vormt daarvan misschien wel het beste voorbeeld: een grote open verdieping van 56 m² met een hoge kap, verschillende niveaus en een indrukwekkende zichtbare houten kapconstructie. Momenteel is dit één open ruimte, maar hier kunnen naar wens bijvoorbeeld één royale of twee slaapkamers worden gerealiseerd. Isolatie en airconditioning zijn al aanwezig.

Ook de ligging is bijzonder praktisch. Het centrum van Echt ligt op slechts een minuut afstand, terwijl ook de A2 en A73 binnen enkele autominuten bereikbaar zijn, met goede verbindingen richting de rest van Nederland, België en Duitsland.

INDELING EN AFWERKING:

Souterrain:

Onder de woning bevindt zich een karakteristieke gewelfde kelder (14 m²). Het gemetselde tongewelf geeft deze ruimte een bijzonder karakter. De kelder is voorzien van een nieuwe binnenkuip om vochtproblemen tegen te gaan.



maastreek makelaars

Begane grond:

Al bij binnenkomst is duidelijk dat dit geen doorsnee woning is. Via de trap aan de voorzijde bereikt u de entree, waar verschillende authentieke elementen direct in het oog springen: sierlijsten, massieve binnendeuren, glas-in-lood en fraai afgewerkte binnenkozijnen.

De hal (6 m²) geeft toegang tot de voormalige voorkamer (10 m²), die momenteel als slaapkamer in gebruik is. Vanuit de hal bereikt u tevens de keuken (15 m²). Deze vormt het centrale punt van de woning en is uitgevoerd met een schiereiland en onder andere voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, oven en inbouwkoelkast. Een aansluiting voor een vaatwasser is aanwezig.

Aansluitend ligt de woonkamer (34 m²), die recent volledig opnieuw is gestuct. De authentieke haardpartij is hierbij behouden gebleven en vormt samen met de oorspronkelijke details een mooie verwijzing naar het verleden van de woning.

Vanuit de keuken bereikt u het tussenportaal (5 m²), dat tevens dienstdoet als zijingang. Vanuit hier is er toegang tot de ruime badkamer (10 m²), voorzien van een inloopdouche, zwevend toilet en dubbele wastafel.

Aansluitend bevindt zich de wasruimte (5 m²). Deze ruimte deed voorheen dienst als badkamer, waardoor hier nog een tweede douche aanwezig is.

Aan de achterzijde bevindt zich een bijzonder royale slaapkamer (36 m²), gerealiseerd in de voormalige schuur. Juist hier is het oorspronkelijke karakter mooi gecombineerd met het huidige gebruik. Het dak is volledig vernieuwd en geïsoleerd, terwijl de oude houten balkconstructie zichtbaar is gebleven. Een vaste trap geeft toegang tot een entresol (6 m²). Door het royale formaat biedt deze ruimte bovendien volop mogelijkheden voor een andere invulling. De slaapkamer is voorzien van airconditioning.

Eerste verdieping:

Via een vaste trap vanuit de keuken bereikt u de eerste verdieping (56 m²). Hier opent zich een verrassend grote ruimte onder de hoge kap. De zichtbare houten kapconstructie, schuine dakvlakken en verschillende vloerniveaus bepalen hier de sfeer en maken de verdieping tot een van de meest karakteristieke ruimtes van de woning.

Momenteel is de verdieping volledig open ingericht, maar de oppervlakte biedt volop mogelijkheden om hier bijvoorbeeld één zeer royale slaapkamer, twee

slaapkamers of een combinatie van slapen, werken en hobbyruimte te realiseren. De verdieping is reeds geïsoleerd en voorzien van airconditioning.

TUIN EN BUITEN:

De circa 155 m² grote tuin ligt aan de zij- en achterzijde van de woning en vormt een verrassend groene en beschutte plek midden in Echt. Volwassen hagen en beplanting zorgen voor veel privacy en verdelen de tuin op natuurlijke wijze in verschillende gedeelten.

Direct naast de woning bevindt zich een houten terras met ruimte voor een eettafel. Verder biedt de tuin volop ruimte om meerdere zitplekken te realiseren. De tuin beschikt over een achterom en er is een tuinhuis aanwezig.

ALGEMEEN:

- Bouwjaar 1895
- Energielabel C
- Muur- en dakisolatie en HR++ beglazing i.c.m. voorzetramen
- 8 zonnepanelen
- Grondig gerenoveerd en gemoderniseerd
- Diverse oorspronkelijke details behouden
- Airconditioning aanwezig
- Gelijkvloers en levensloopbestendig wonen mogelijk
- Gelegen aan de rand van het centrum van Echt

Vraagprijs: € 437.500,- k.k.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

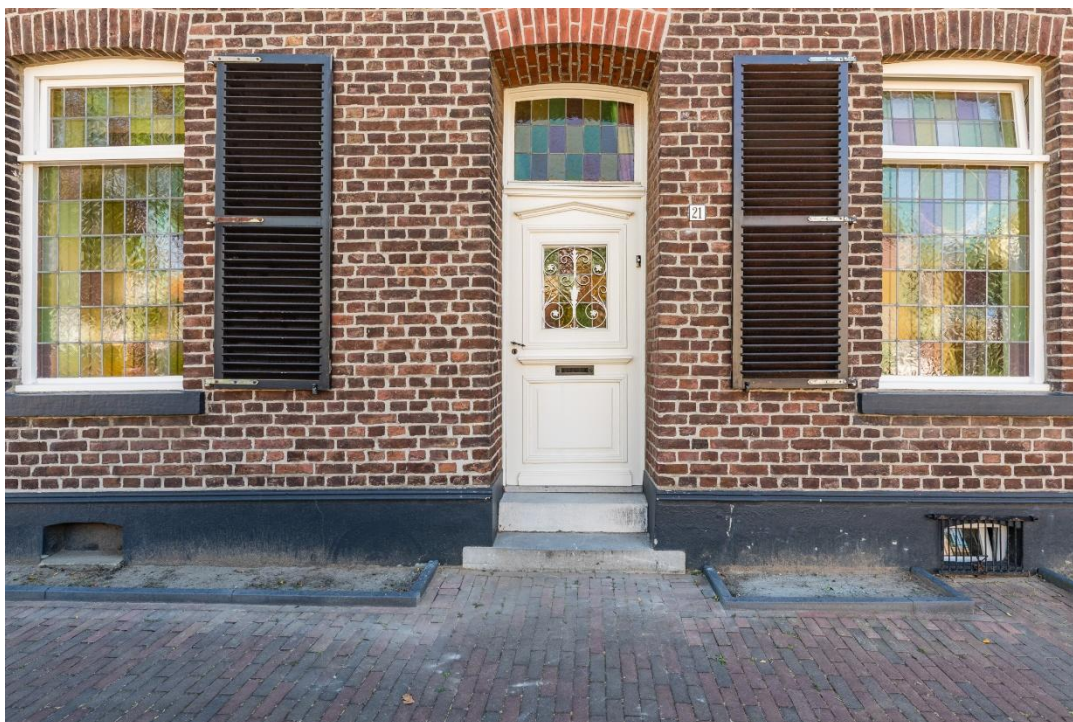




maasstreek makelaars



Voorzijde



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Entree



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Woonkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Keuken



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Keuken



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Tussenportaal



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Badkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Badkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Entresol | Wasruimte



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Provisiekelder



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

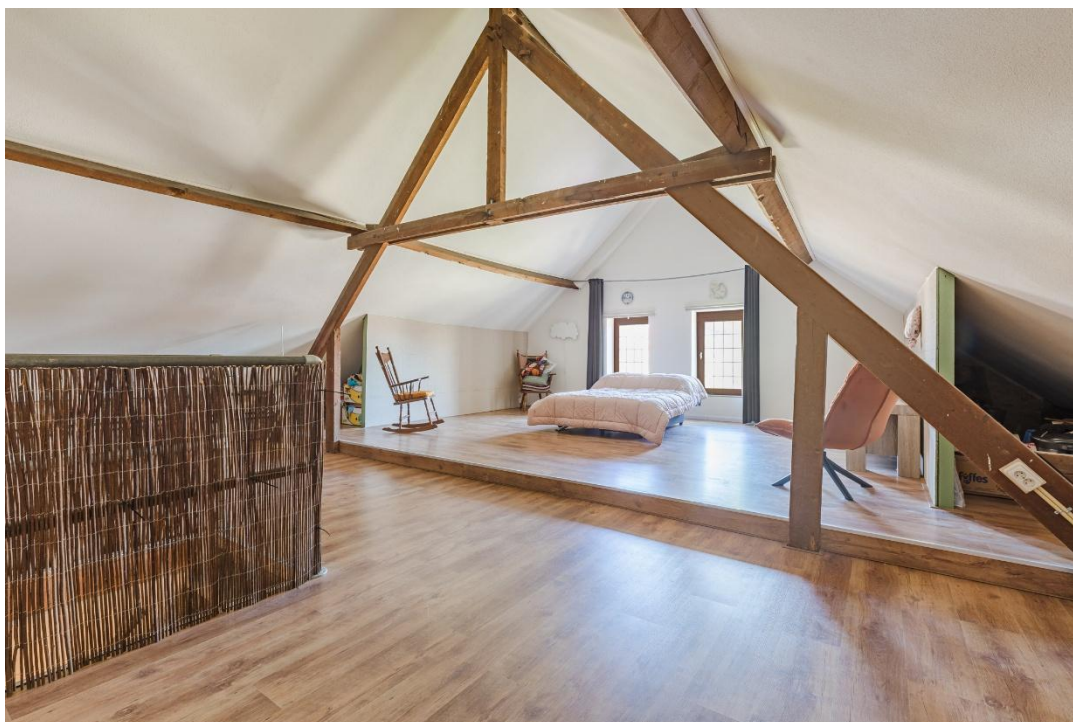




maasstreek makelaars



Slaapkamer

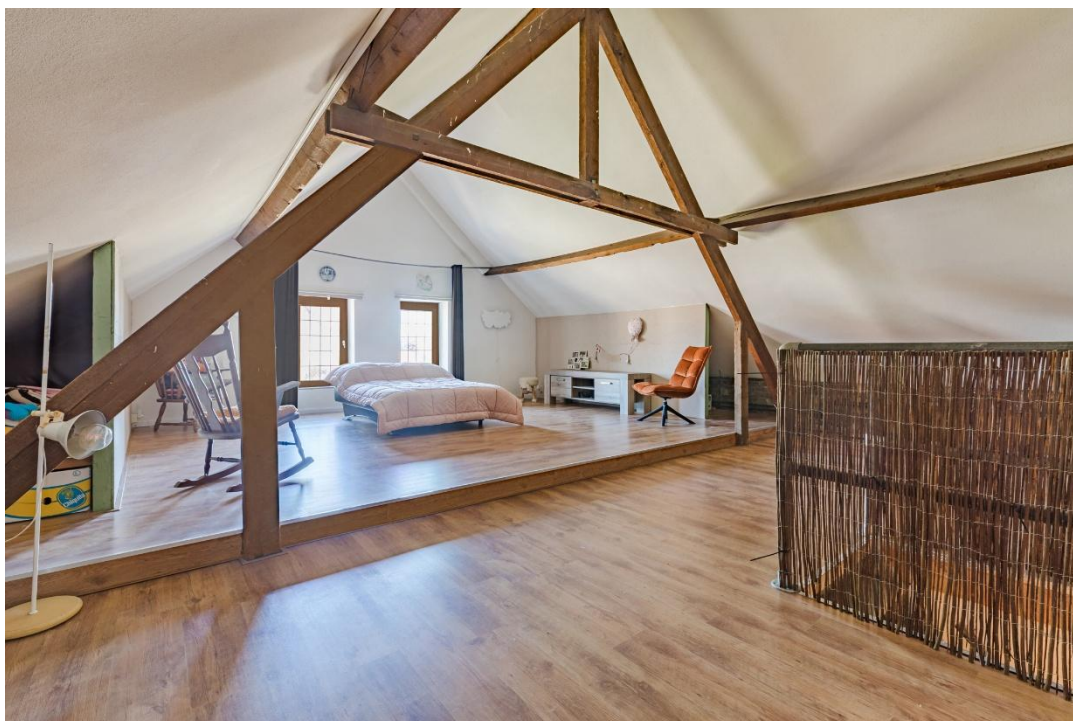


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Slaapkamer



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Tuin



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Tuin



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Tuin



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Tuin



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maastreek makelaars



Straatbeeld



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Begane grond

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



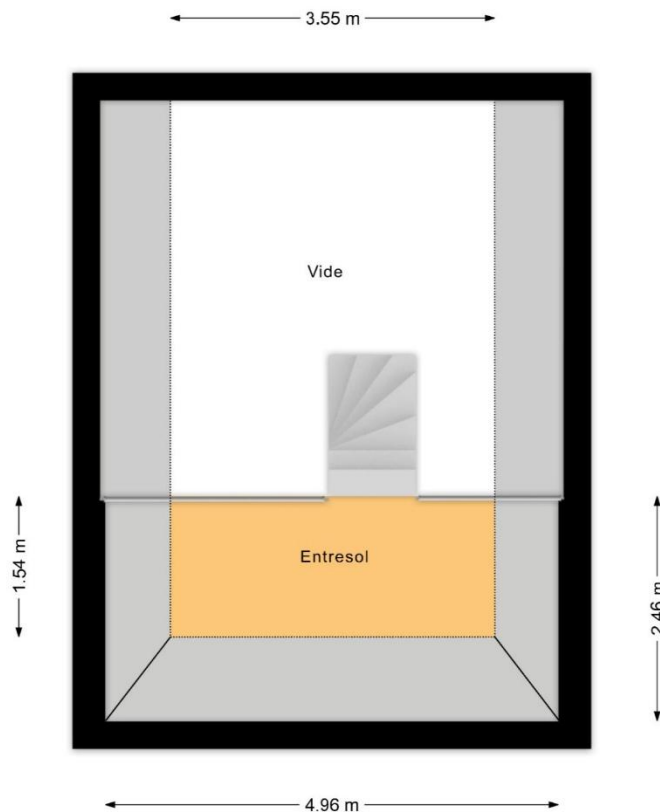
1^e Verdieping

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





**maasstreek
makelaars**



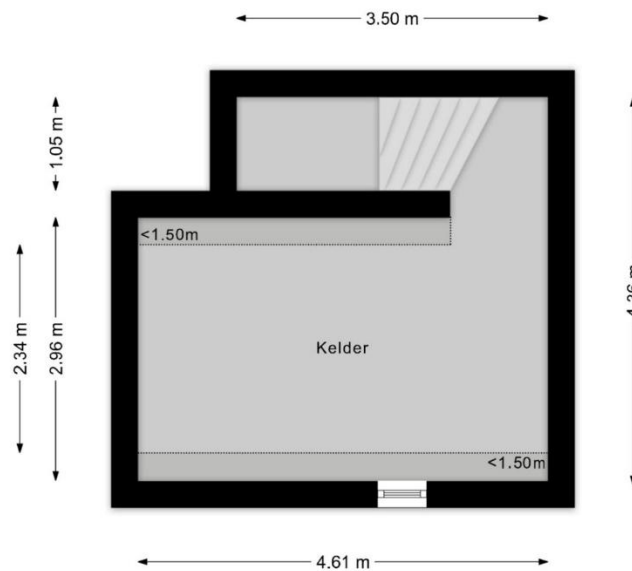
1^e Verdieping (entresol)

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



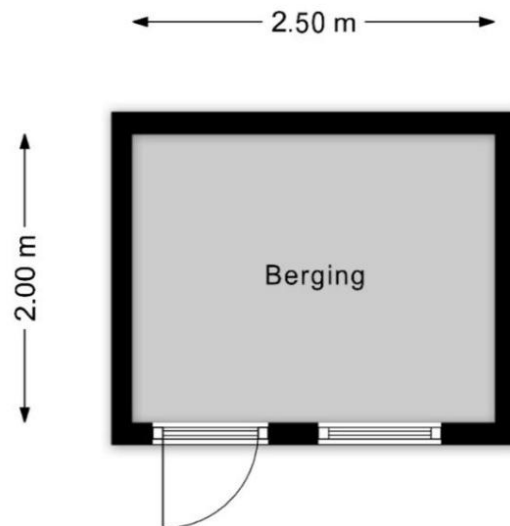
Kelder

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Berging

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





Vastgoed
Ned.



maasstreek makelaars

Leest u dit nog even....

Brochure:

Aan de samenstelling van deze brochure is de grootste zorg besteed, waarbij de beschikbare informatie en tekeningen de huidige situatie zo goed mogelijk weergeven. Ten aanzien van de juistheid kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. Omdat Maasstreek Makelaardij geen professionele inmeter is, dienen de tekeningen als indicatief beschouwd te worden en de maatvoeringen die tijdens de bezichtiging waar te nemen zijn, zijn bindend.

Onderzoeksplicht:

Een geïnteresseerde/koper heeft een onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem/haar van belang zijn (bijv. de gebruiksmogelijkheden, staat van onderhoud, bestemming, vergunning etc.). Het staat uiteraard altijd vrij om voor eigen rekening een bouwkundige of adviseur te raadplegen, dan wel een nieuwe inmeting te laten uitvoeren.

Bieding:

De vraagprijs dient gezien te worden als een uitnodiging tot het doen van een bieding. Het bod dat u wilt uitbrengen kunt u telefonisch of per e-mail kenbaar maken bij de makelaar, maar dient ook via het Biedlogboek Eerlijk Bieden worden ingediend. Hiervoor ontvangt u een mail waarin een link naar het betreffende dossier in Eerlijk Bieden. Naast de geboden koopprijs dient u in dit bod kenbaar te maken onder welke voorwaarden en tot hoe lang u dit bod gestand doet. Voorwaarden kunnen zijn: financieringsvoorbehoud, voorbehoud verkoop huidige woning of aanvaardingstermijn. Meer informatie en hoe het bieden via het Biedlogboek van Eerlijk Bieden werkt, leest u op www.eerlijkbieden.nl.

Wilsovereenstemming en schriftelijkheidsvereiste:

Een overeenkomst komt pas tot stand indien overeenstemming is bereikt over zowel de koopsom, de gestelde voorwaarden en de datum van oplevering. Op basis hiervan stelt de makelaar de koopovereenkomst op conform het model van Vastgoed Nederland. Uit deze overeenkomst vloeien pas verplichtingen voort zodra beide partijen deze overeenkomst hebben ondertekend.

Keuze notaris en waarborgsom/bankgarantie:

Aangezien de kosten voor o.m. het opmaken van de leveringsakte voor rekening van koper komen, ligt de keuze voor de notaris bij koper, tenzij van tevoren uitdrukkelijk is aangegeven dat de notariskeuze aan de verkopende partij is. Een uitdrukkelijk onderdeel van de koopovereenkomst is de waarborgsom c.q. bankgarantie van 10% van de koopsom, welke door koper voldaan dient te worden binnen de in de koopovereenkomst gestelde termijn en te deponeren bij de gekozen notaris.

Bedenktijd:

De koper die een natuurlijk persoon is en die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, heeft een bedenktijd om de overeenkomst te ontbinden. Deze bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag de tussen partijen opgemaakte en ondertekende koopovereenkomst (in kopie) ter hand wordt gesteld aan koper. Koper kan de ontbinding van de koop bewerkstelligen door vóór de afloop van de termijn de ontbinding in schriftelijke vorm of per e-mail kenbaar te maken. Na ontbinding zijn beide partijen tegenover elkaar van iedere uit de koop voortvloeiende verplichting bevrijd. Een uitgebreidere omschrijving van deze bepaling is terug te vinden in de koopovereenkomst.

Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend. Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars

Tot slot...

Maasstreek Makelaardij is in Midden-Limburg al 25 jaar uw deskundige en ervaren adviseur op het gebied van particulier- en bedrijfsmatig vastgoed, zowel in de verkoop- als verhuursector. Ons kantoor is aangesloten bij de branchevereniging Vastgoed Nederland en daarnaast geregistreerd bij de SCVM. De SCVM (Stichting Certificering Van Makelaar) registreert vakbekwame, gecertificeerde makelaars. De SCVM borgt de kwaliteit en integriteit van makelaars in één register. Door het volgen van permanente educatie houden wij onze vakkennis nauwkeurig op peil.

Als registertaxateur verzorgen wij door het NWWI gevalideerde taxatierapporten, benodigd voor onder meer een hypotheekaanvraag, aan- of verkoop en geaccepteerd door alle geldverstrekkers, notarissen, advocaten en de belastingdienst. Maasstreek Makelaardij is aangesloten en ingeschreven bij het taxatieregister van de NRVt (vakgroep Wonen en Bedrijfsmatig onroerend goed).

De verkoper(s)/verhuurder(s) van dit object kozen niet voor niets voor Maasstreek Makelaardij!

Onze makelaars willen ook graag u van een betrouwbaar en kundig advies voorzien, in het geval u overweegt uw huidige woning of bedrijfspand te verkopen of te verhuren.

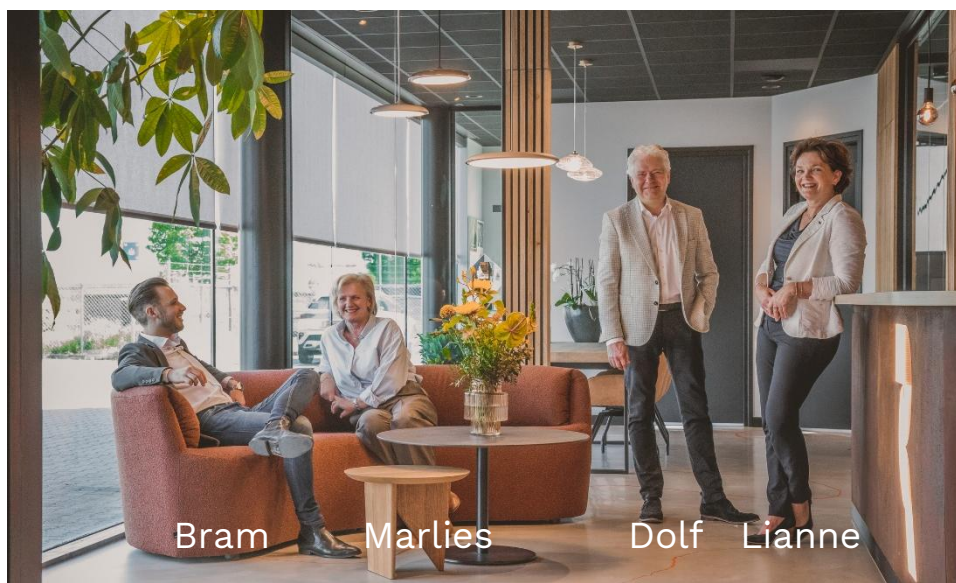
Neem gerust contact op voor een **vrijblijvend én gratis advies of waardebepaling van uw vastgoed**. En gaat u uw woning via ons kantoor verkopen, dan kunt u óók rekenen op onze service. Wij zullen u desgewenst **gratis en deskundige adviseren** bij een eventueel nieuwe, door u aan te kopen woning.

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of **info@maasstreek.nl**

Met vriendelijke groet,



Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.

