



**maasstreek
makelaars**



Sittard,
Merovingenstraat 88

**woon fijn
werk fijn
leef fijn**



Graaf 27 • 6101 CC Echt

0475 48 65 65

maasstreek.nl

info@maasstreek.nl

Sittard, Merovingenstraat 88

*Royaal wonen op een uitzonderlijk mooie locatie met
vrij uitzicht op natuurgebied*

Sommige woningen zijn bijzonder vanwege hun ruimte. Andere vanwege hun ligging. Merovingenstraat 88 combineert beide.

Op één van de mooiste en meest gewilde locaties van de wijk Lahrhof ligt deze royale, vrijstaand geschakelde woning met inpandige garage, vier slaapkamers en een bijzonder ruime woonkamer van maar liefst 66 m².

De ligging is zonder twijfel één van de grote pluspunten. Aan de voorzijde woon je aan een verkeersluwe straat, terwijl de achterzijde grenst aan een fraai natuur- en wandelgebied. Vanuit de achtertuin geniet je daardoor van vrij uitzicht, veel groen, rust en een grote mate van privacy. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt vrij te wonen, terwijl alle voorzieningen van Sittard binnen handbereik en op loopafstand zijn.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1988 en in de loop der jaren uitgebreid en gemoderniseerd. Hierdoor is een verrassend ruime woning ontstaan met royale leefruimtes, veel lichtinval en een prettige verbinding tussen de woning en de tuin.

INDELING EN AFWERKING

Begane grond

Via de entree bereik je de hal met toegang tot de verschillende vertrekken. De begane grond is grotendeels afgewerkt met een sfeervolle eiken vloer, wat direct zorgt voor een warme en stijlvolle uitstraling.

De open keuken van circa 9 m² is voorzien van een complete inbouwkeuken, geplaatst in 2012. De keuken beschikt over diverse inbouwapparaten, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast, diepvries en vaatwasser.

De absolute blikvanger van deze verdieping is de riante woonkamer van circa 66 m². Dankzij de royale afmetingen zijn verschillende zit- en leefgedeelten mogelijk. De inzethaard op gas zorgt voor extra sfeer en comfort, terwijl de grote

raampartijen zorgen voor een fraaie lichtinval en een optimale verbinding met de achtertuin.

Vanuit de woonkamer is het contact met de tuin bijzonder prettig. De combinatie van de royale leefruimte, het groen aan de achterzijde en het vrije uitzicht geeft deze ruimte een uitzonderlijk ruimtelijk en rustig karakter.

Verder bevinden zich op de begane grond een modern zwevend toilet met fonteintje, een praktische bijkeuken van circa 4 m² en een inpandige garage van circa 17 m². De garage beschikt over een tegelvloer, een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en een aansluiting voor de wasmachine.

Achtertuintuin – rust, ruimte en privacy

De fraai aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen. De tuin is gunstig gelegen op het westen, waardoor je volop kunt genieten van de middag- en avondzon. Maar misschien nog belangrijker: aan de achterzijde grenst de tuin direct aan een mooi natuur- en wandelgebied. Hierdoor heb je niet alleen een prachtig groen decor, maar ook een grote mate van vrijheid en privacy. Geen directe achterburen, maar een weids en groen uitzicht. Een unieke kwaliteit die deze woning onderscheidt van veel andere woningen in de omgeving.

Eerste verdieping

De eerste verdieping beschikt over een overloop, drie slaapkamers van circa 13 m², 9 m² en 8 m² en een moderne badkamer van circa 6 m².

De badkamer is eigentijds uitgevoerd en voorzien van een ruime inloopdouche, wastafel met meubel en zwevend toilet.

De slaapkamers zijn multifunctioneel te gebruiken als slaap-, werk-, hobby- of kinderkamer.

Tweede verdieping

Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevindt zich een ruime vierde slaapkamer van circa 19 m², voorzien van een dakkapel.

Deze verdieping biedt bovendien volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een ruime master bedroom, werkkamer, hobbyruimte of tienerkamer.



maasstreek makelaars

Algemeen

- Vrijstaand geschakelde woning op een bijzonder fraaie locatie.
- Gelegen in de geliefde wijk Lahrhof.
- Rustige en verkeersluwe ligging.
- Aan de achterzijde direct grenzend aan een natuur- en wandelgebied.
- Fraaie achtertuin op het westen.
- Veel privacy en vrij uitzicht.
- Royale woonkamer van circa 66 m².
- 4 slaapkamers.
- Moderne badkamer.
- Inpandige garage van circa 17 m².
- 3 parkeerplaatsen aan voorzijde
- Complete open keuken, geplaatst in 2012.
- Zonnepanelen.
- Spouw- en dakisolatie.
- Grotendeels dubbele beglazing.
- Energielabel B.
- Recent vernieuwde HR-combiketel uit 2026.
- Perceeloppervlakte circa 339 m².
- Woonoppervlakte circa 155 m².
- Inhoud circa 550 m³.

Kortom: een woning met ruimte én een bijzondere ligging

Merovingenstraat 88 is een woning die vooral indruk maakt door de combinatie van ruimte, comfort, privacy en ligging. De royale woonkamer, vier slaapkamers, inpandige garage en zonnige achtertuin bieden volop mogelijkheden voor comfortabel gezinswonen. De echte meerwaarde zit echter in de ligging: rustig wonen aan een verkeersluwe straat, met aan de achterzijde vrij uitzicht over groen en een natuur- en wandelgebied. Een combinatie die maar zelden beschikbaar komt.

Benieuwd naar de ruimte, sfeer en unieke ligging van deze woning? Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging.

Vraagprijs € 439.000,- 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



Entree | Hal

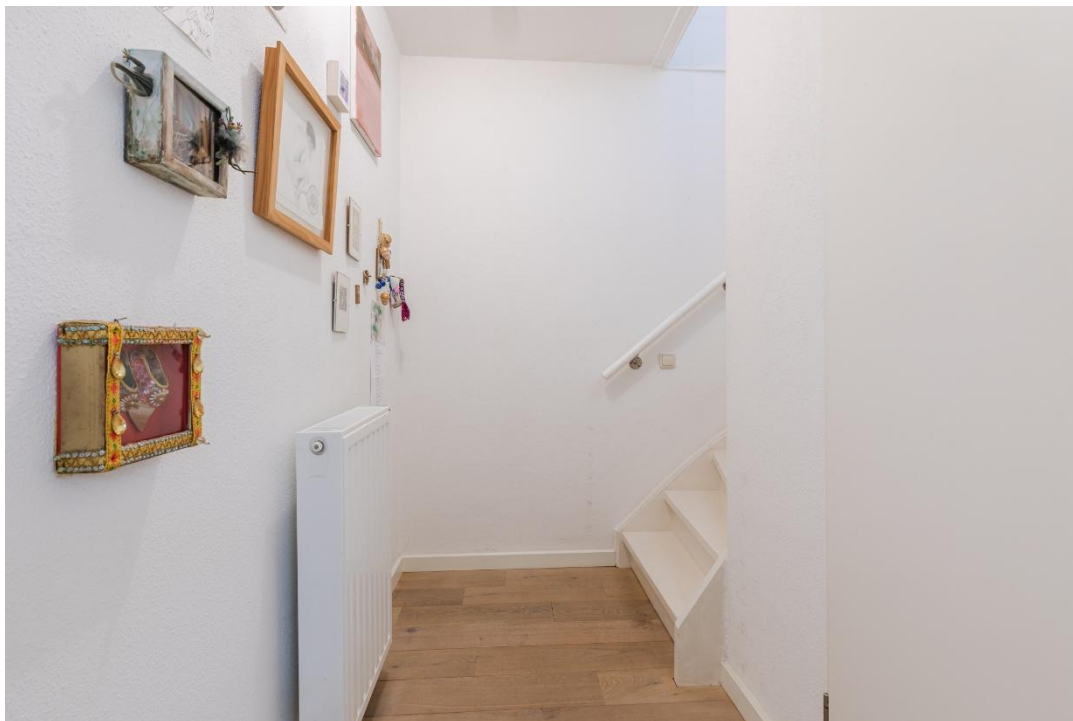


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





maasstreek makelaars



Hal | Toilet



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



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



Overkapping



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



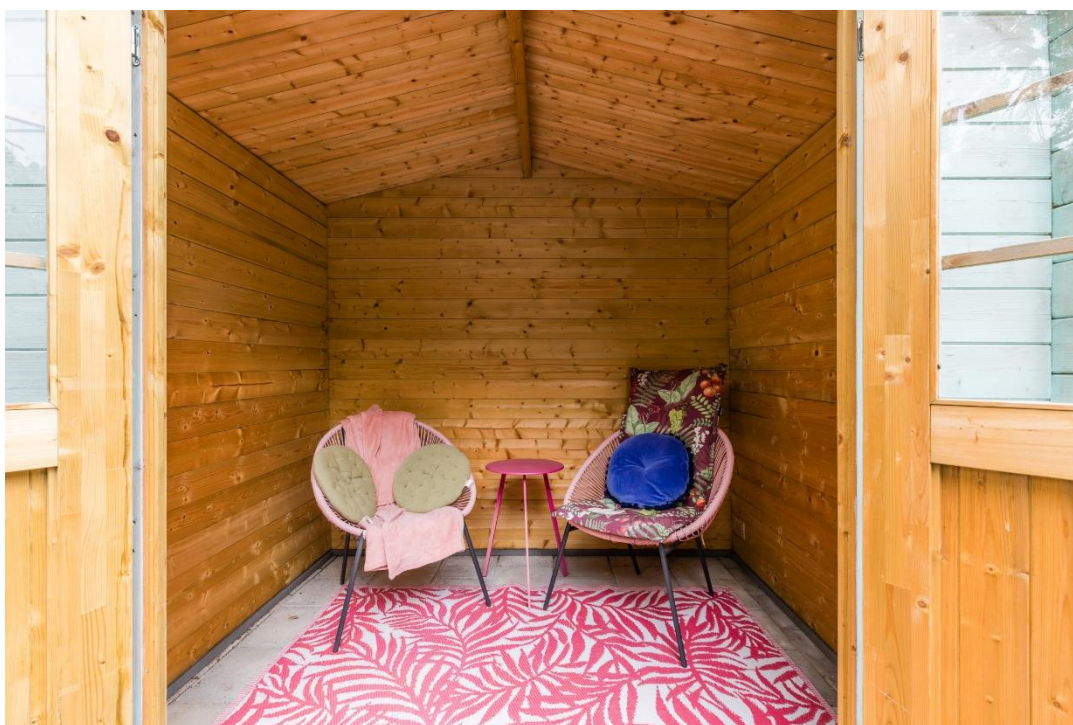
Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.



maasstreek makelaars



Tuinhuis



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



Overloop



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 1



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 2



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 3



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 4



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.

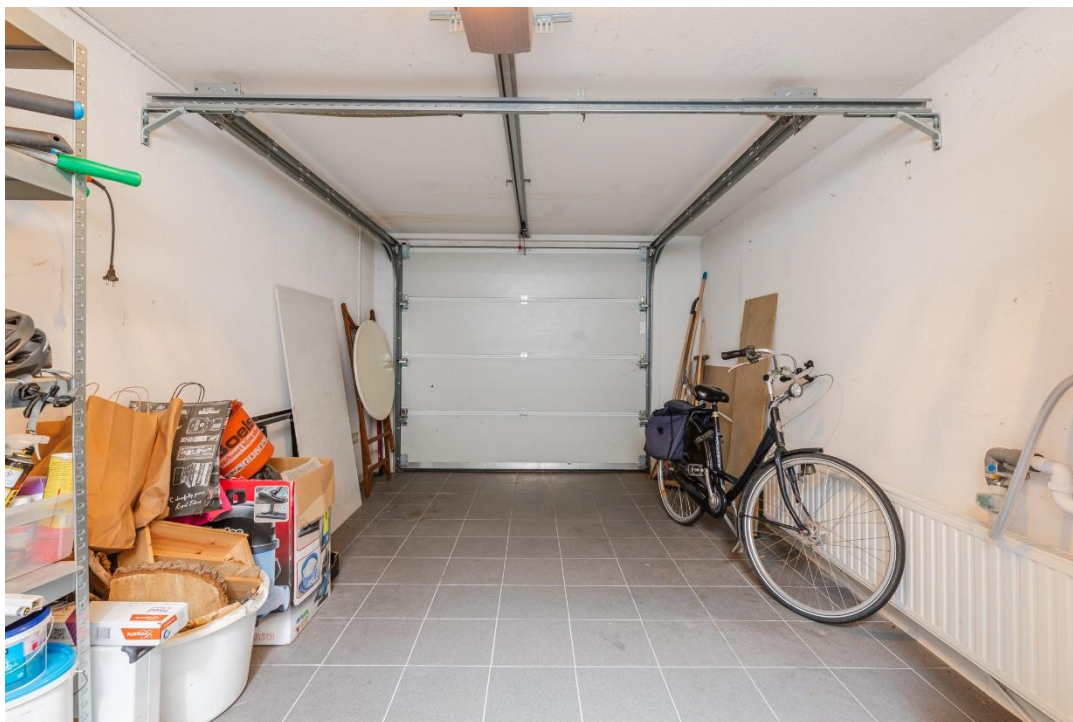




maasstreek makelaars



Garage

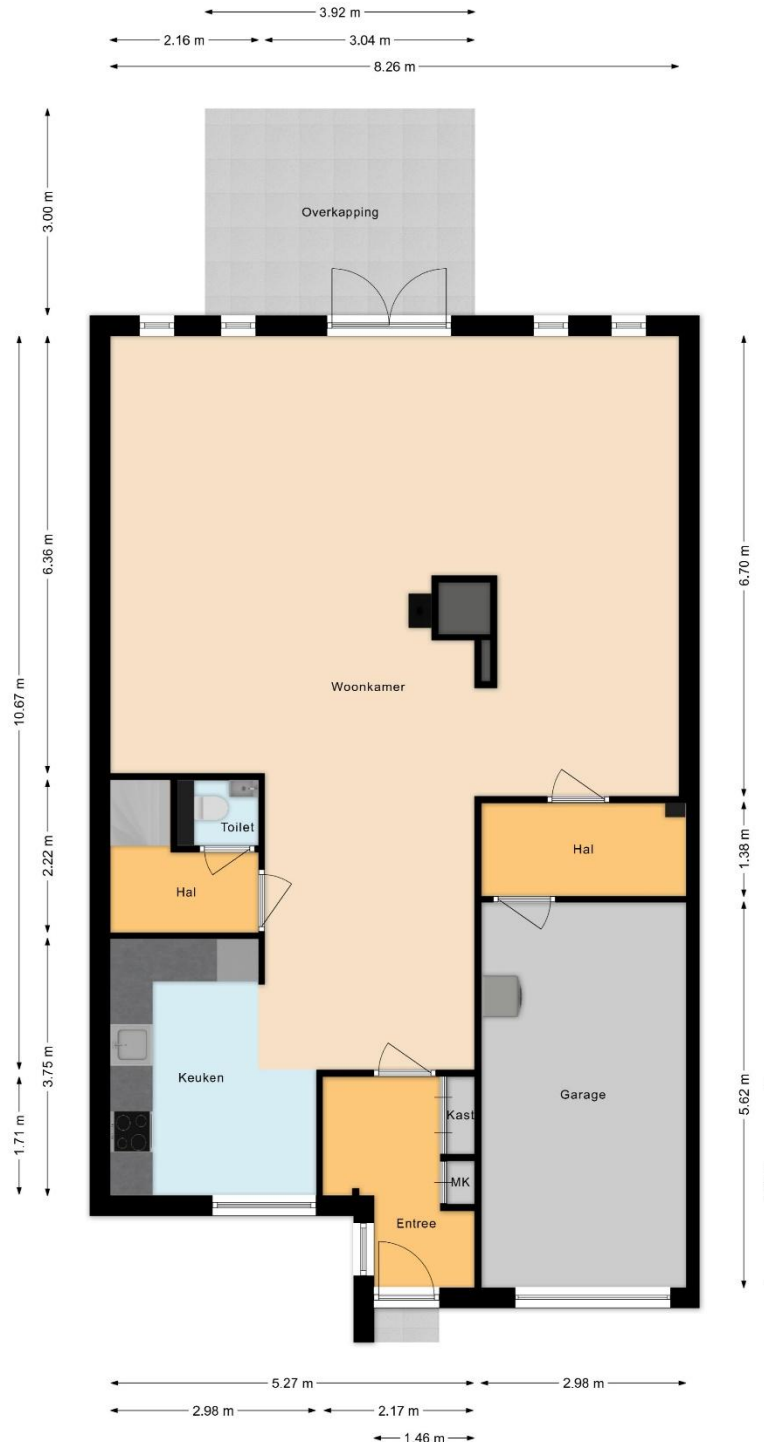


Aan de in deze brochure verstrekte informatie kunnen geen rechten worden ontleend.
Het is ook geen aanbod, maar bedoeld als een uitnodiging om in onderhandeling te treden.





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



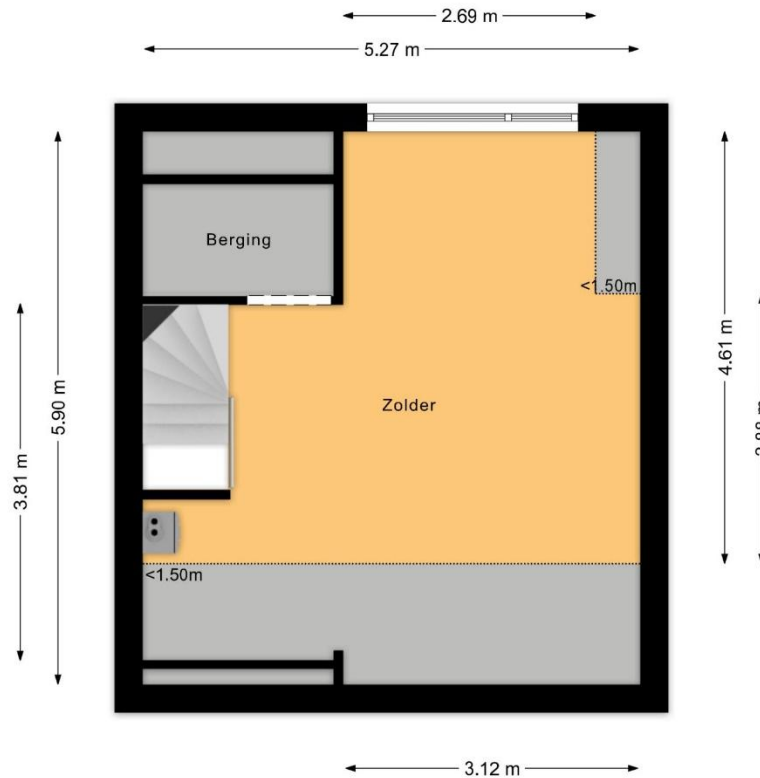
Eerste verdieping

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



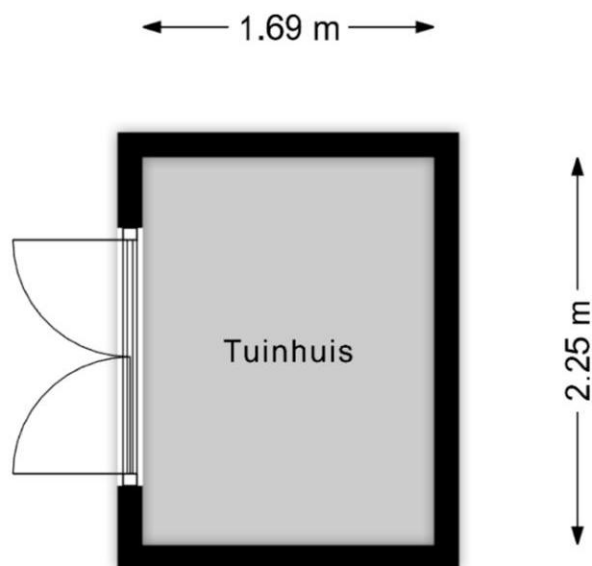
Tweede verdieping

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



Tuinhuis

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.

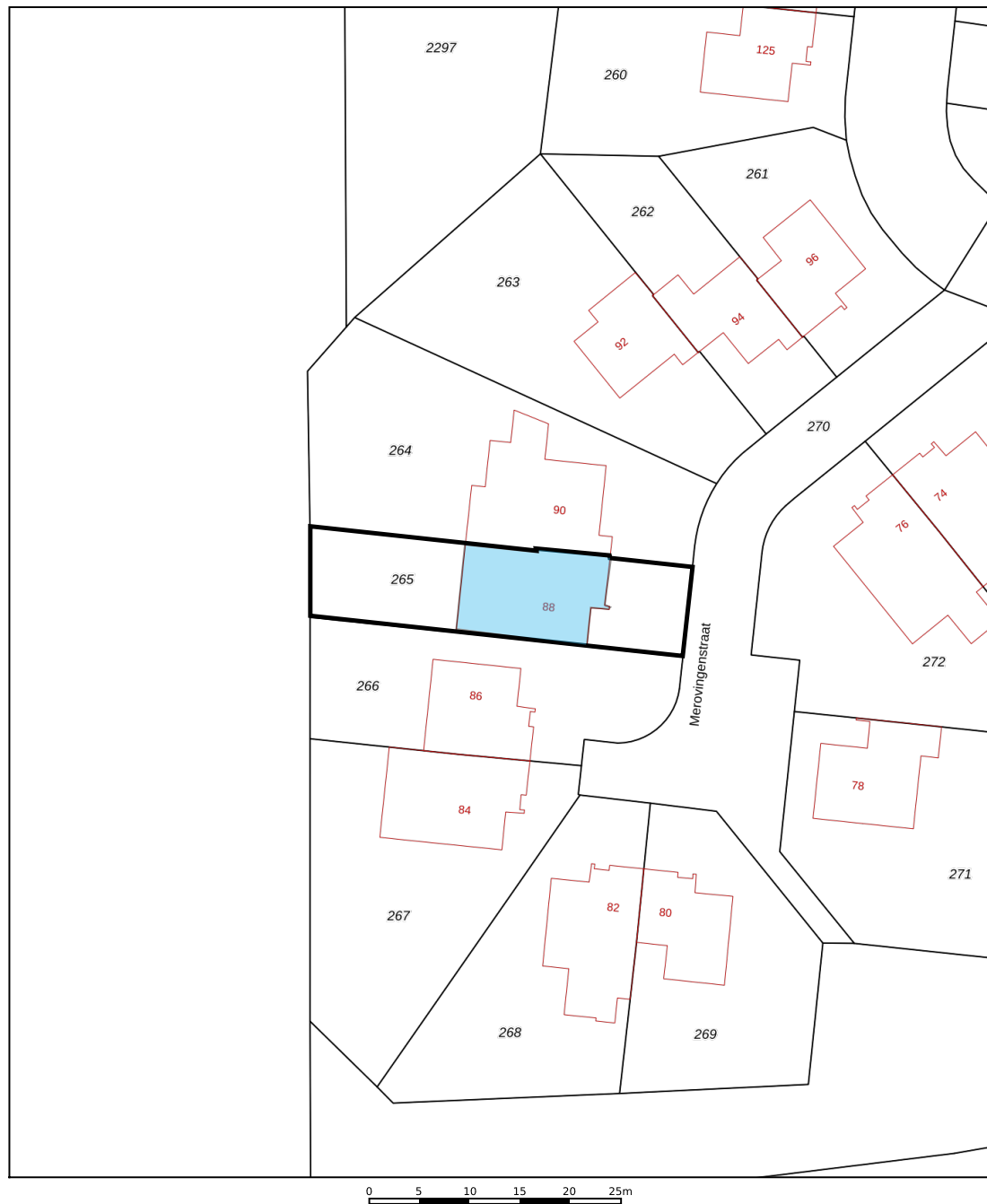




maasstreek makelaars

Kadastrale kaart

Uw referentie: 000



12345
25

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

Kadastrale gemeente Sittard
Sectie S
Perceel 265

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 september 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.

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

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.

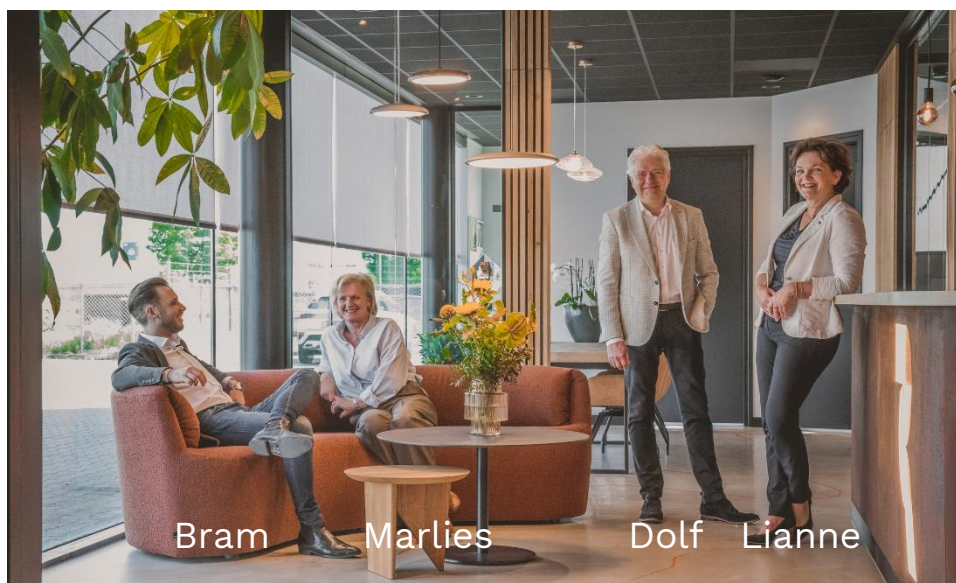
Neem gerust contact op voor een **vrijblijvend én gratis advies of waardebepaling van uw vastgoed**. En gaat u uw woning via ons kantoor verkopen, dan kunt u óók rekenen op onze service. Wij zullen u desgewenst **gratis en deskundige adviseren** bij een eventueel nieuwe, door u aan te kopen woning.

Heeft u nog vragen?

Neem dan gerust vrijblijvend contact met ons op!

Wij zijn bereikbaar via **0475-48 65 65** of [**info@maasstreek.nl**](mailto: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.

