



huisportaal.nl



**Kerkstraat 46**  
**6051 JJ Maasbracht**  
**€ 469.000 k.k.**



## Alle kenmerken op een rij

### Overdracht

Vraagprijs	€ 469.000 k.k.
Aangeboden sinds	18 sep 2023
Status	verkocht
Aanvaarding	in overleg

### Bouw

Woningcategorie	woonhuis
Type woning	eengezinswoning
Soort woning	vrijstaande woning
Kozijnen	hardhout, kunststof

### Indeling

Aantal kamers	
Aantal badkamers	3
Aantal toiletten	3
Kelder	ja
Zolder	nee
Garage	1

### Gebied en inhoud

Perceeloppervlak (m <sup>2</sup> )	650
Woonoppervlak (m <sup>2</sup> )	214
Inhoud (m <sup>3</sup> )	735



## **Ligging**

Ligging **platteland**

## **achtertuin**

Oppervlakte (m<sup>2</sup>) **200**

Breedte (m) **12**

Lengte (m) **16**

Oriëntatie **zuidoost**

Onderhoud **bezocht**

Achters toegang **ja**

## **Energie**

Verwarming **centraal, optie voor open haard, vloerverwarming volledig, gas, gedeeltelijk vloerverwarming, elektrische, airconditioning, gasfornuis**

Soort warm water **combiboiler**

Beglazing **hoogrendementsglas**

Isolatie **dak, vloer**

## **Energielabel**

Energielabel **E, vervaldatum: 30 dec 2030**



# Kerkstraat 46 in beeld









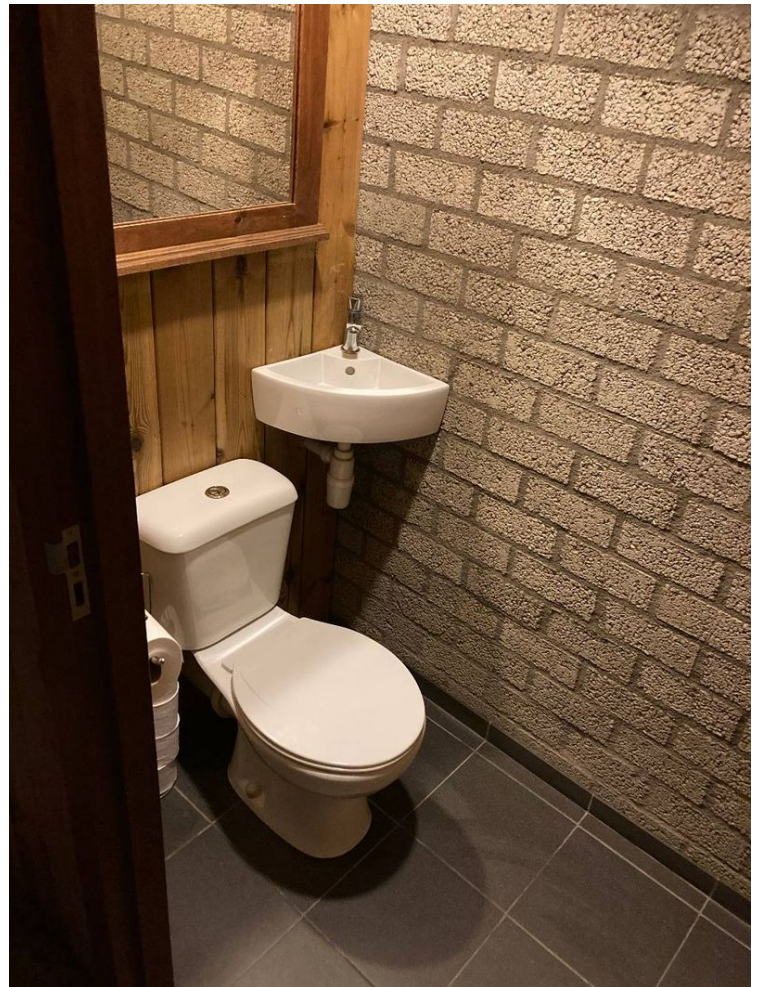


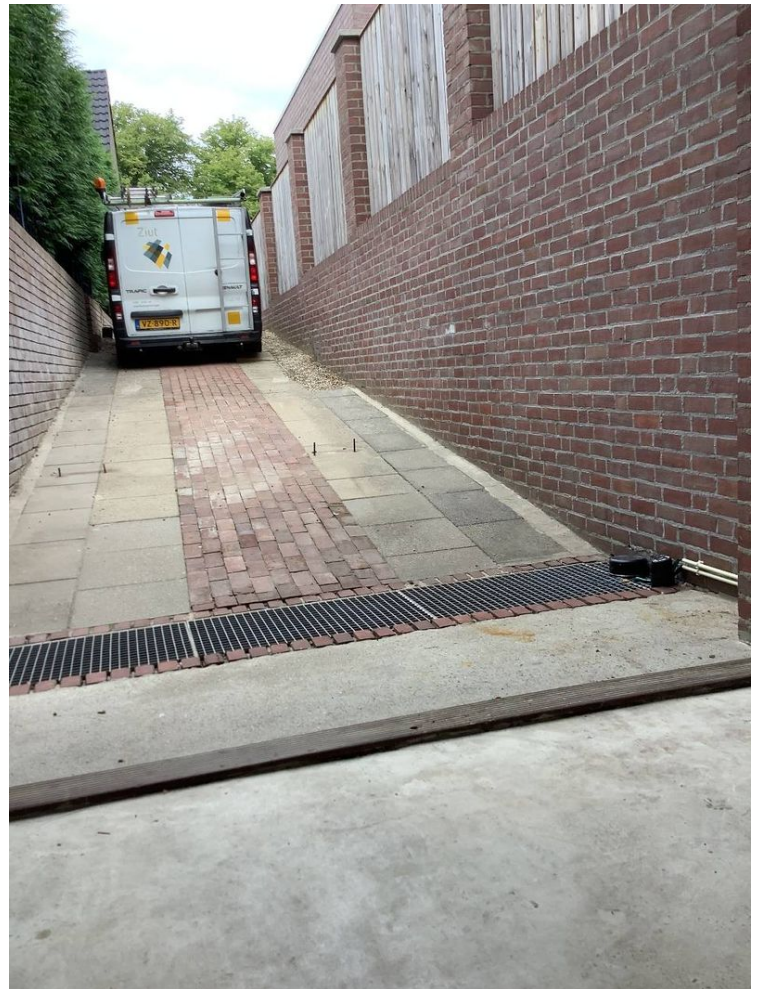
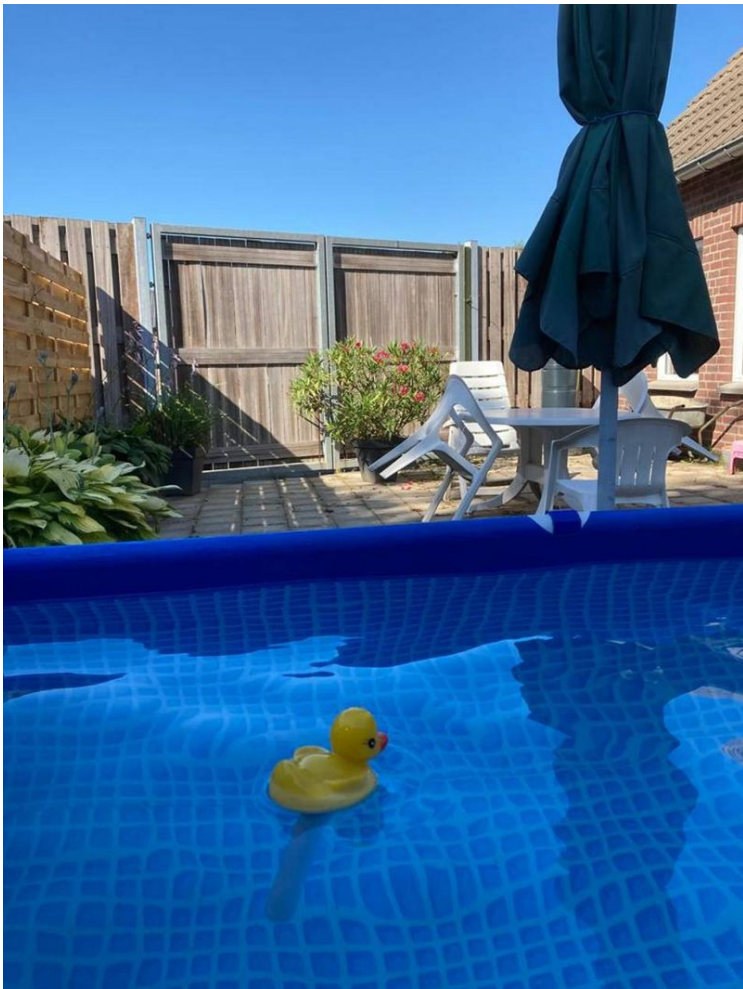


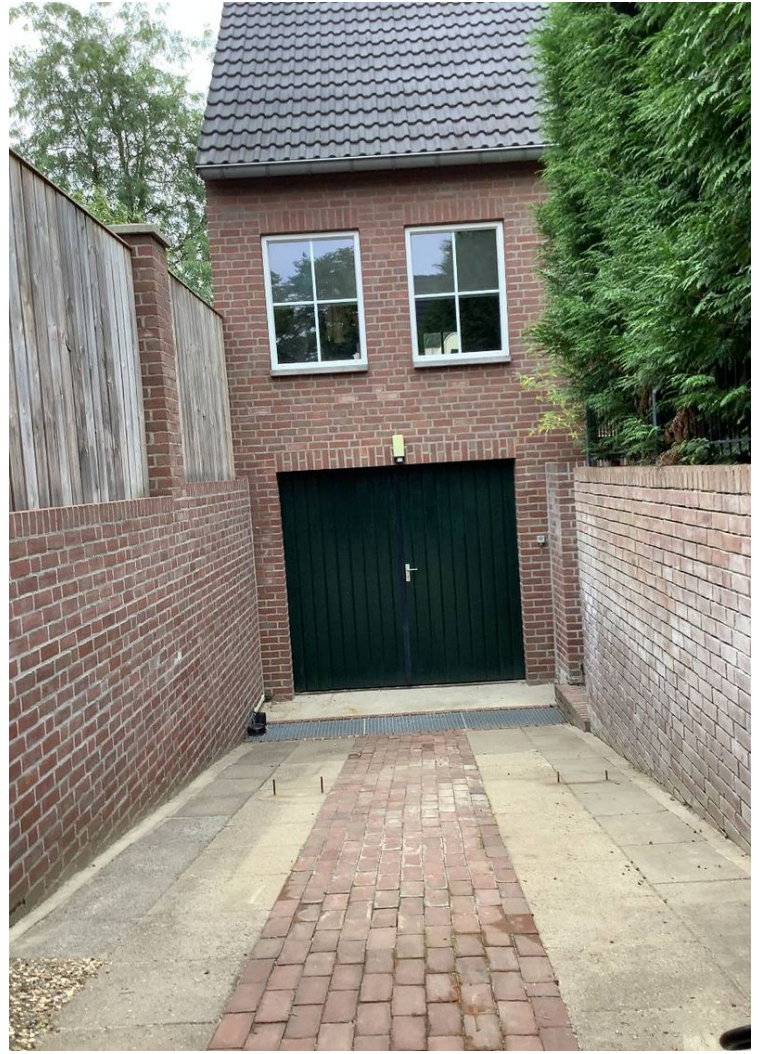


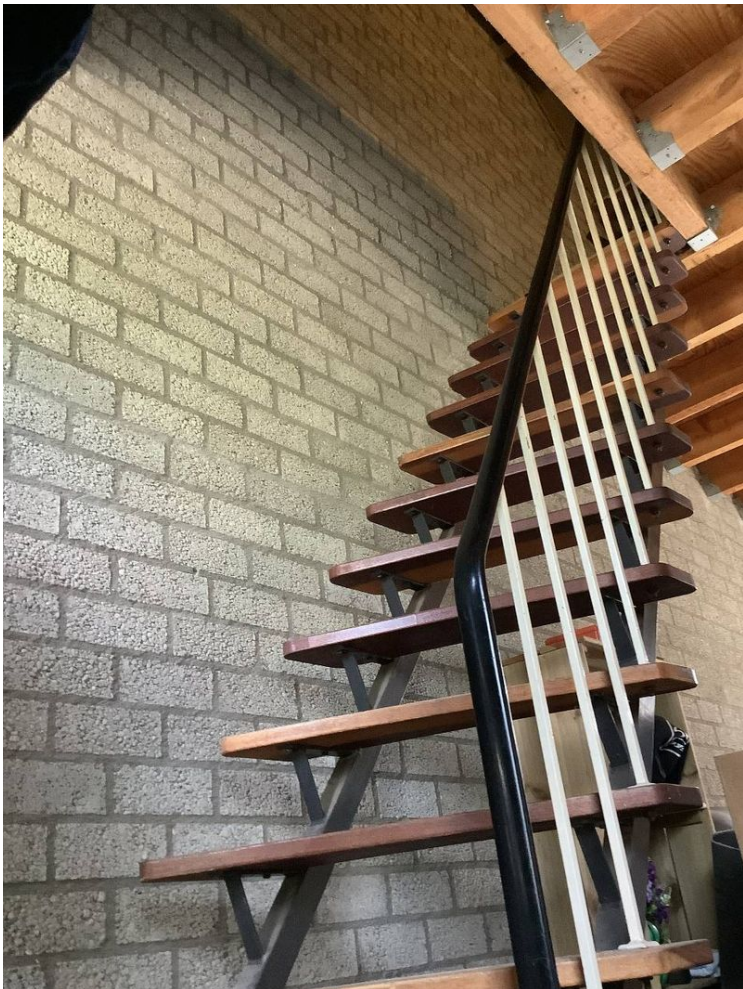








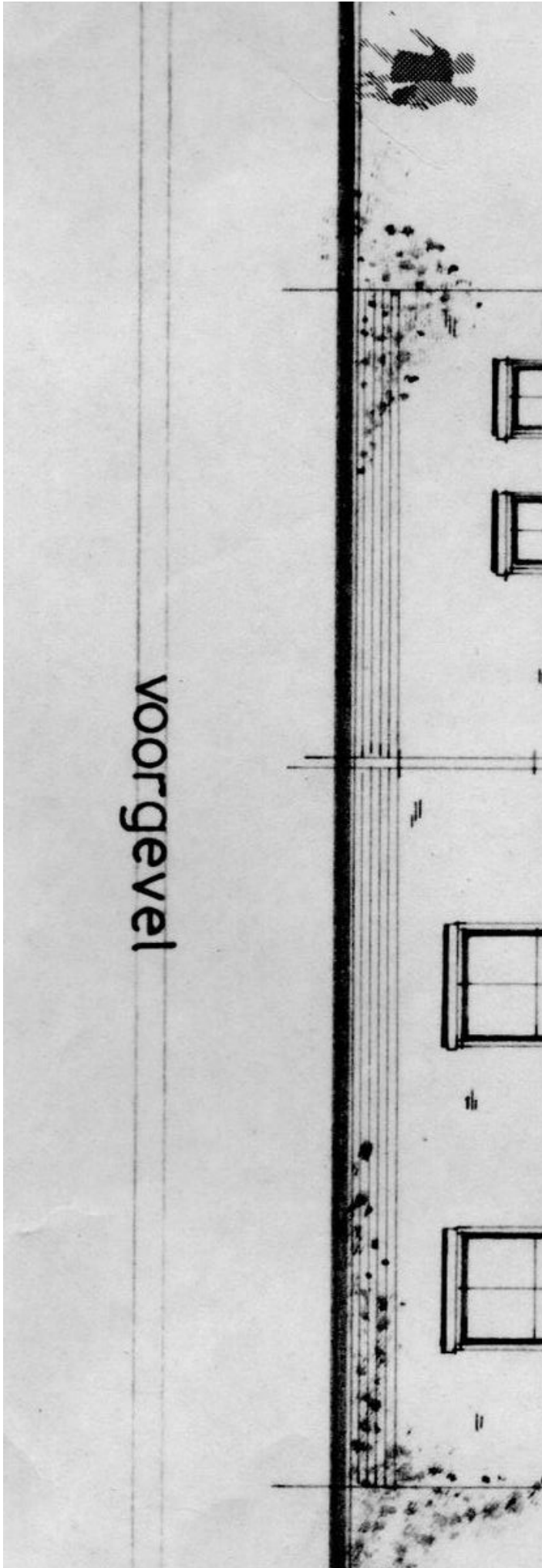




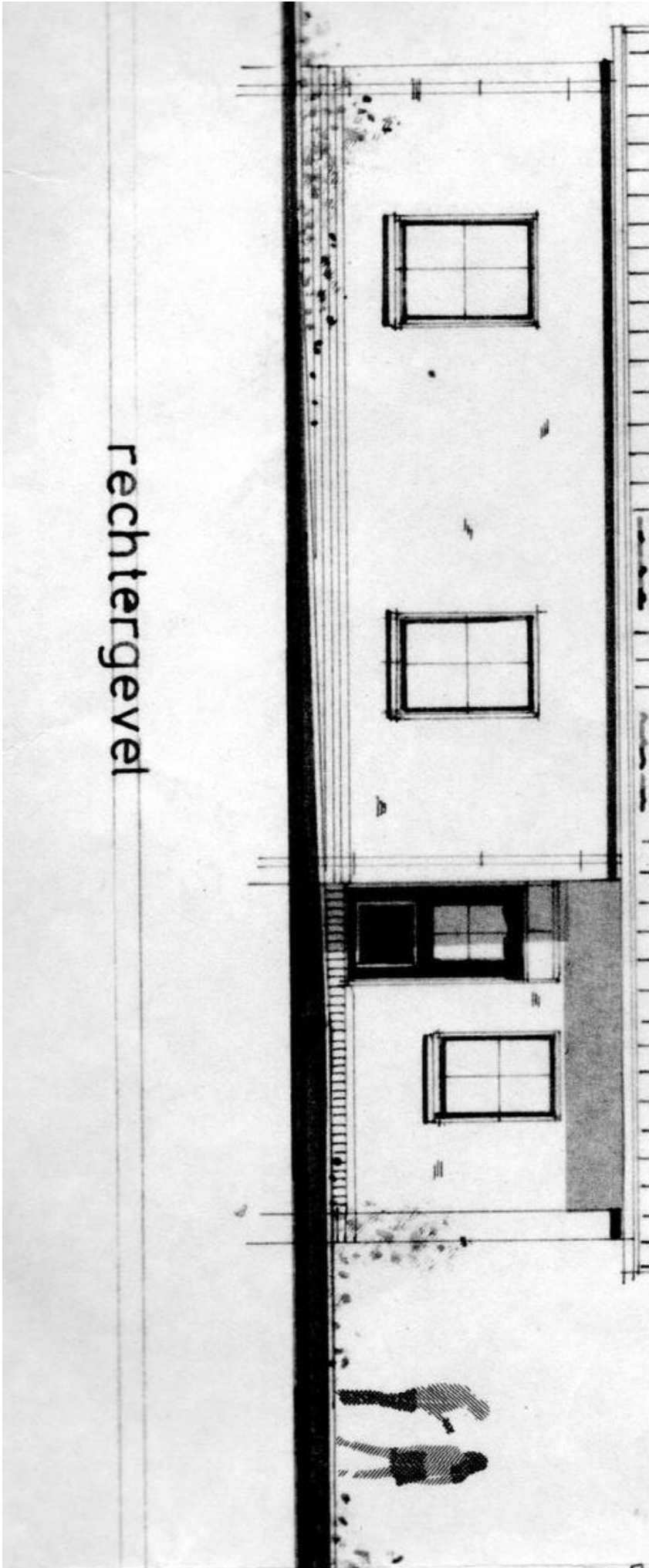




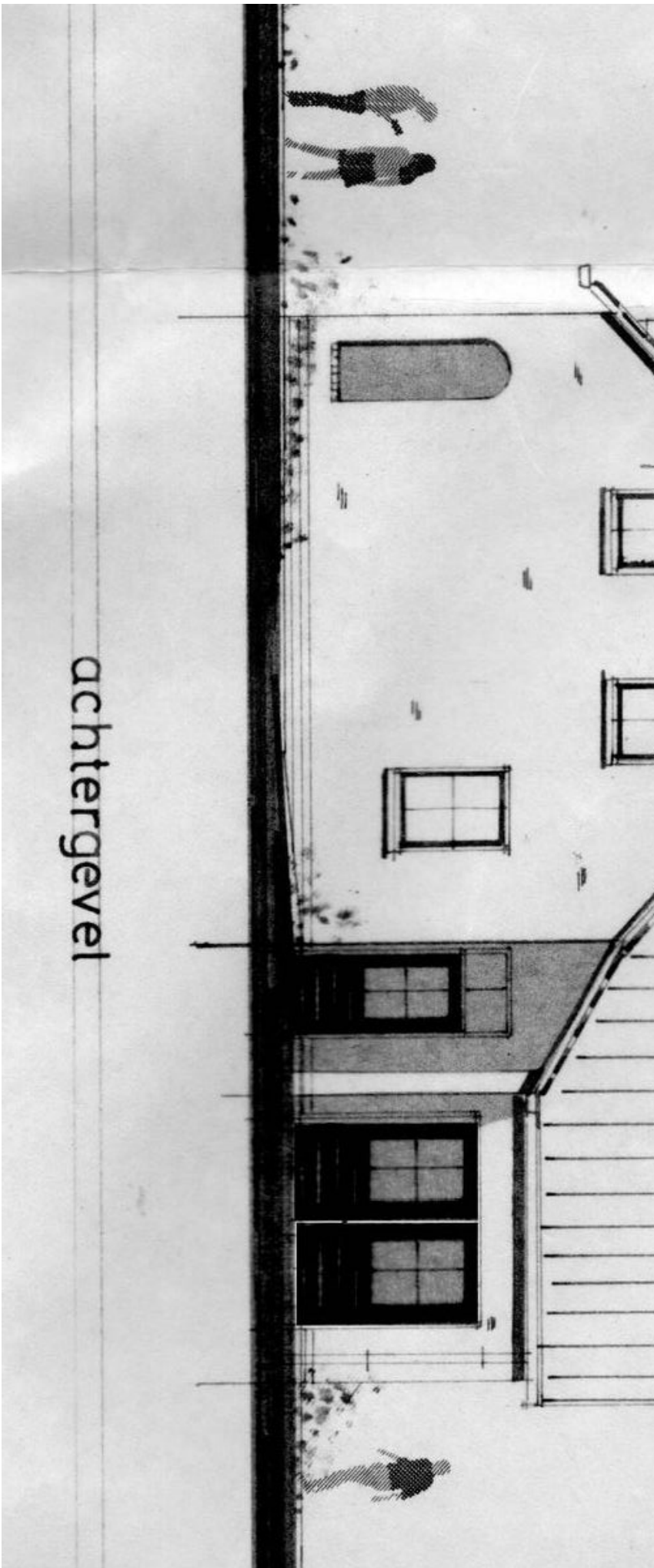
voorgevel



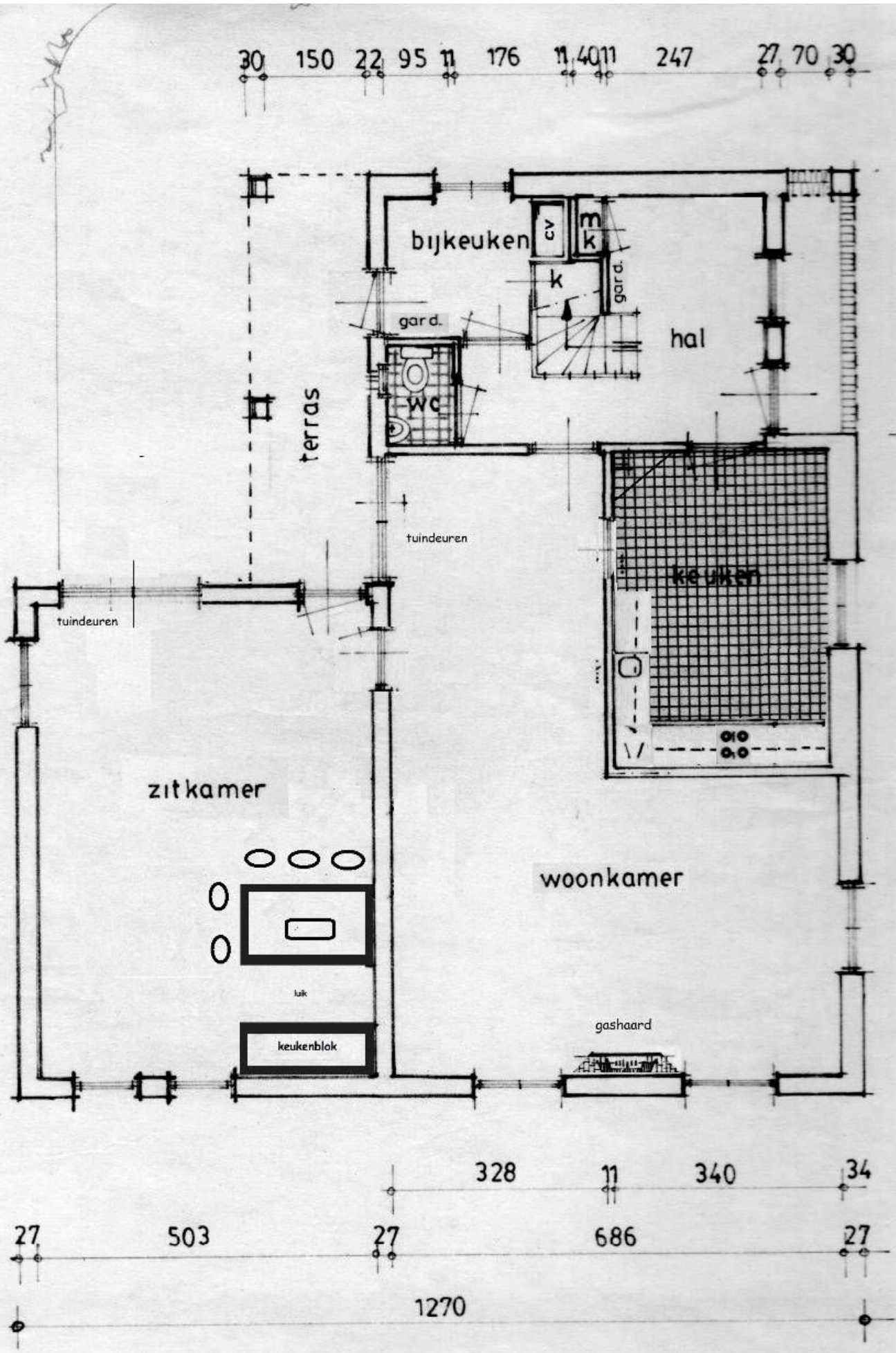
rechtergevel

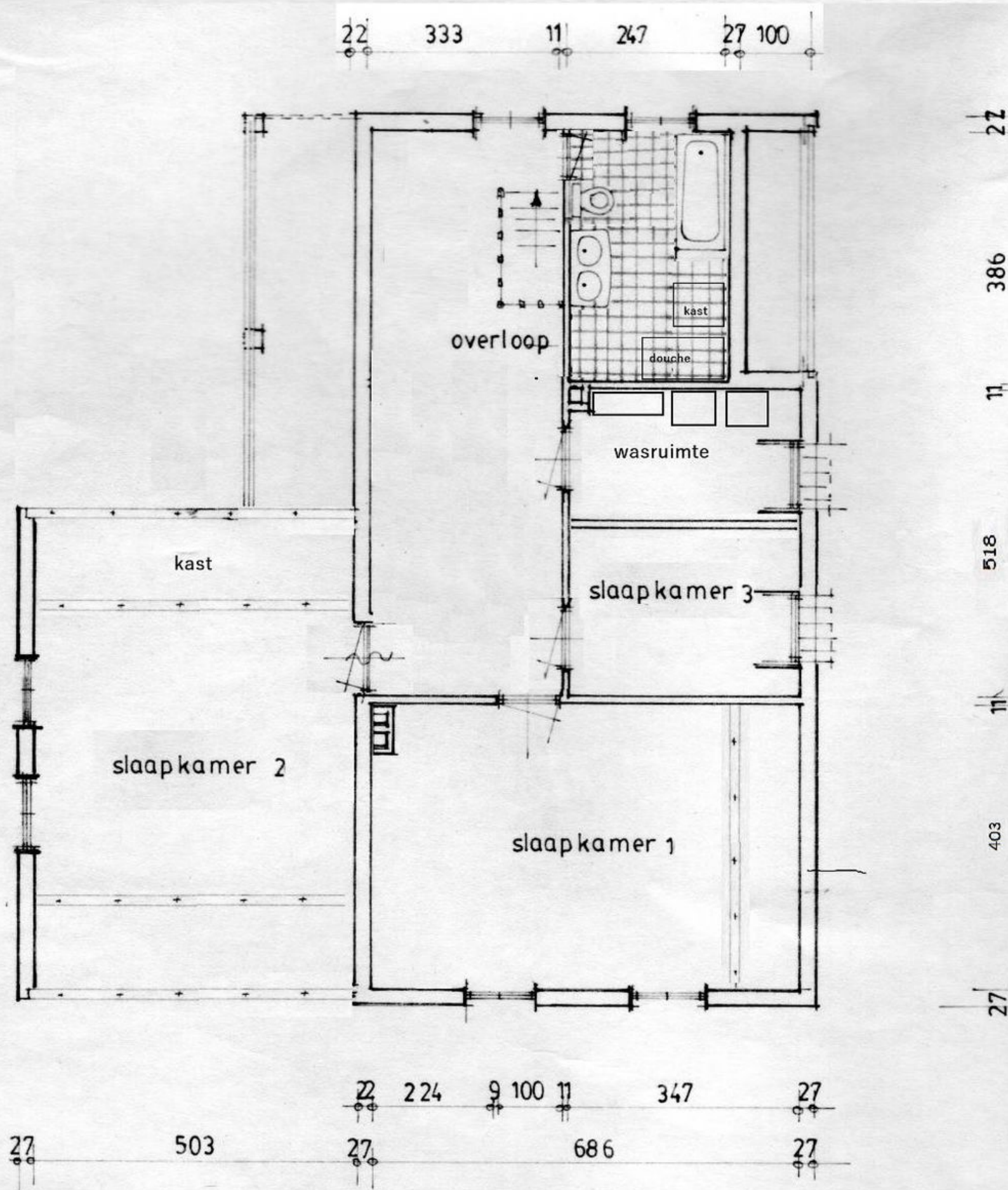


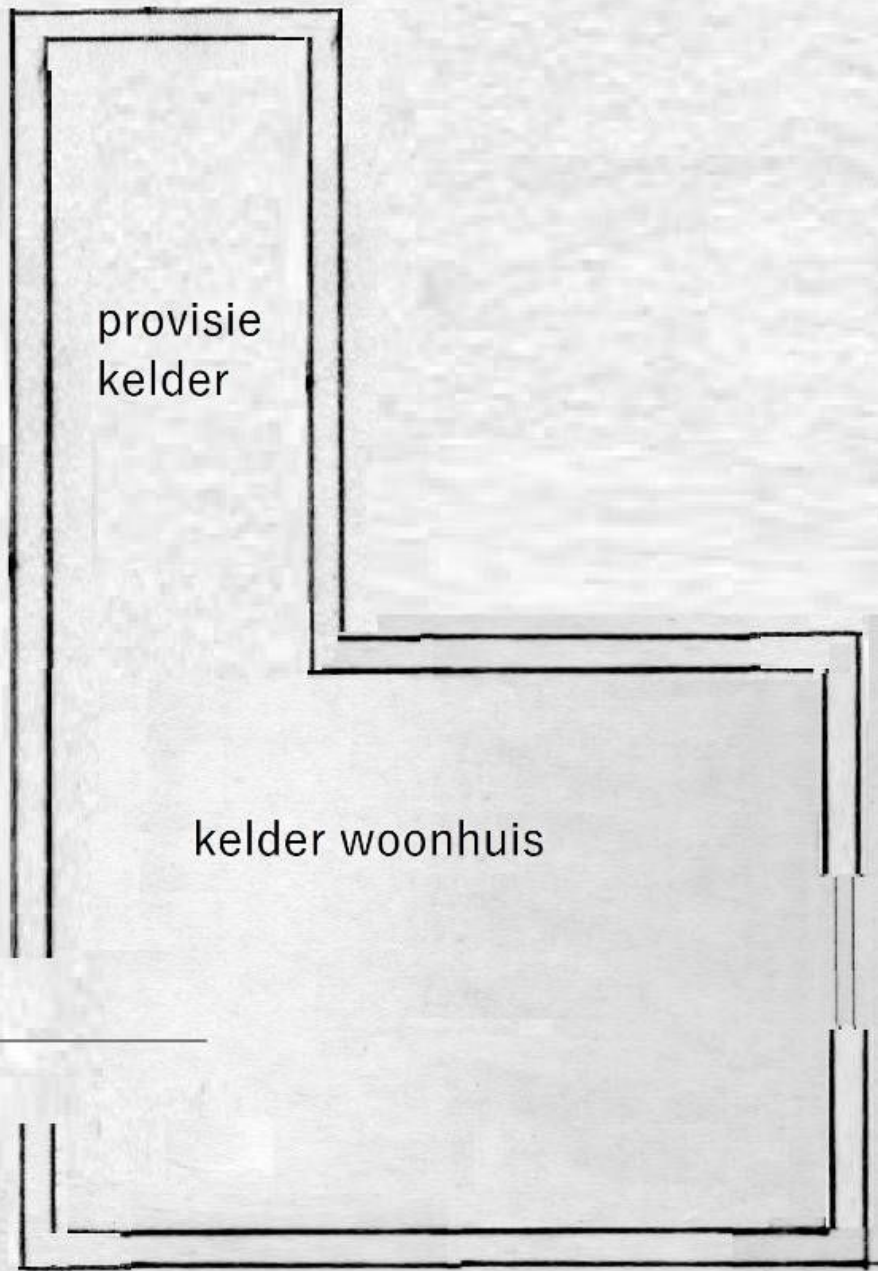




achtergevel







provisie  
kelder

kelder woonhuis

stenen trap

27

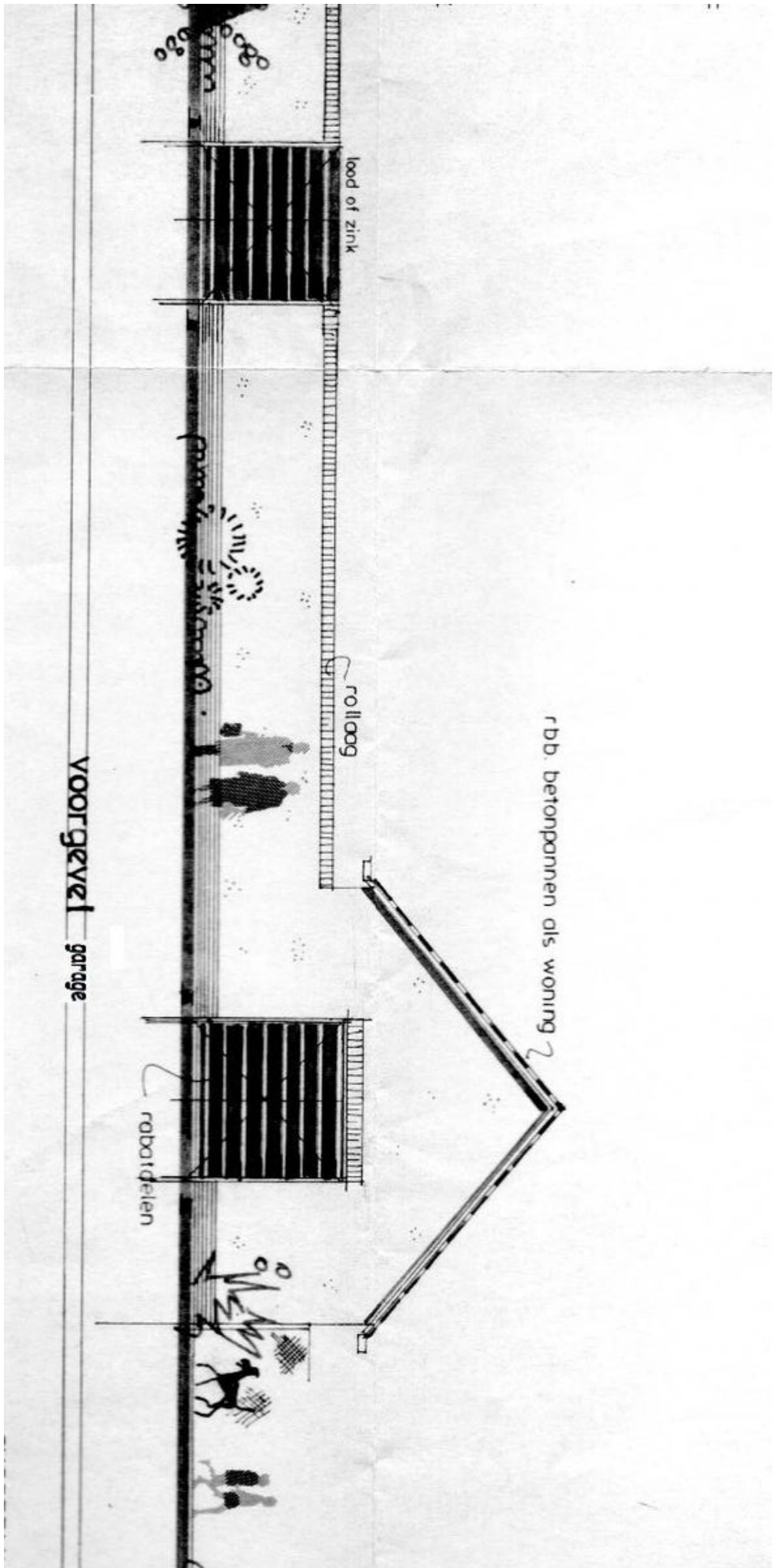
400

27

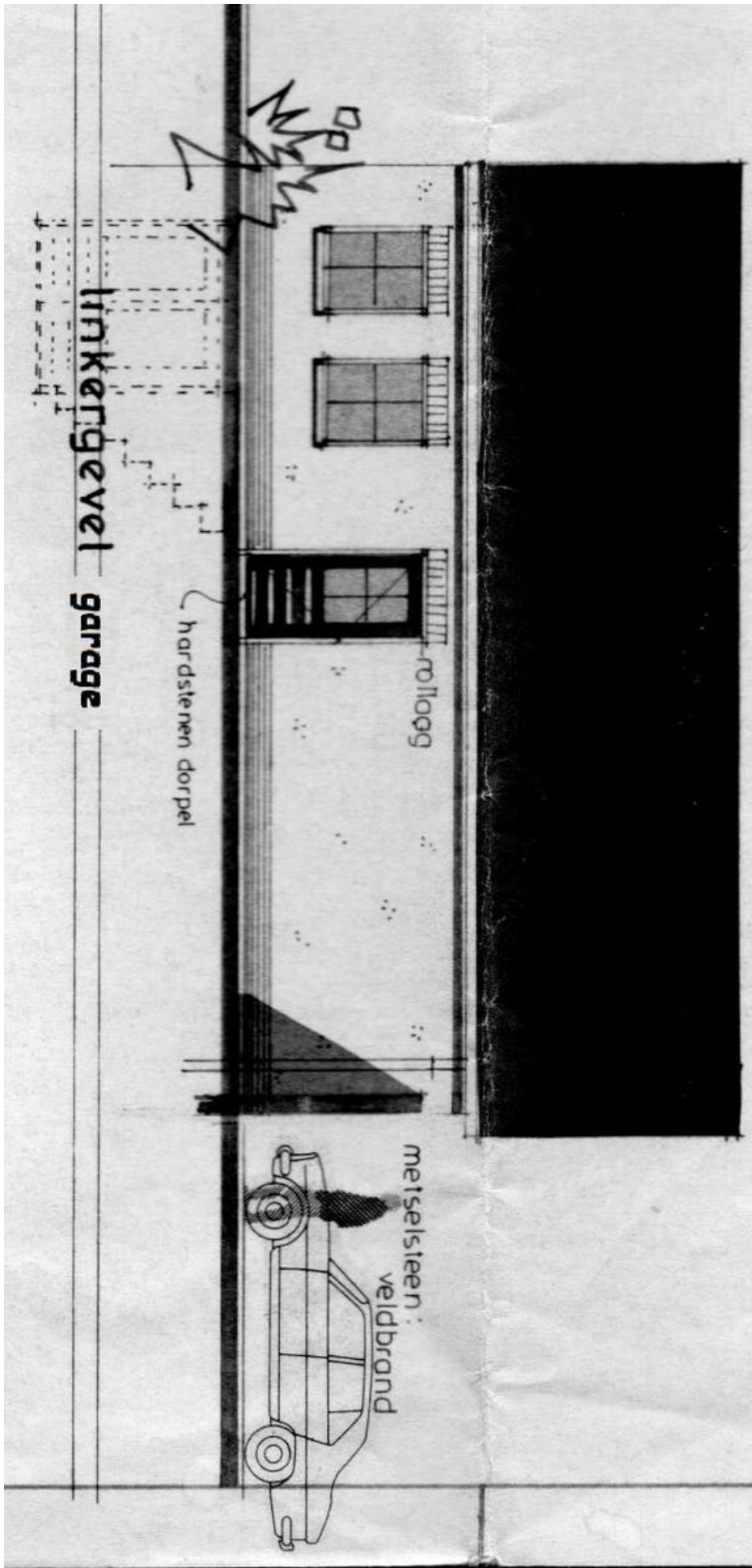
27

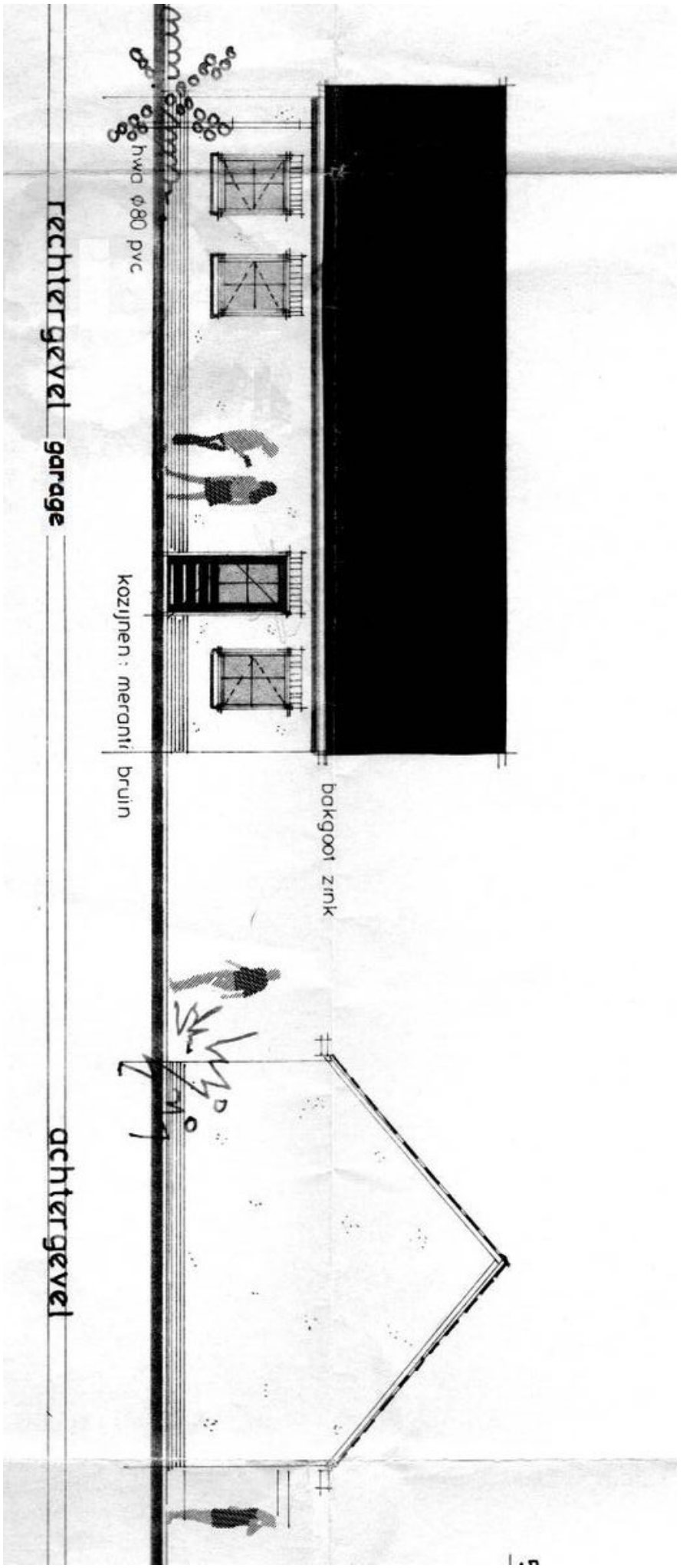
627

27









22 100 28 610 28

gemetselde trap

m.b.i.  
sw.

garage

28

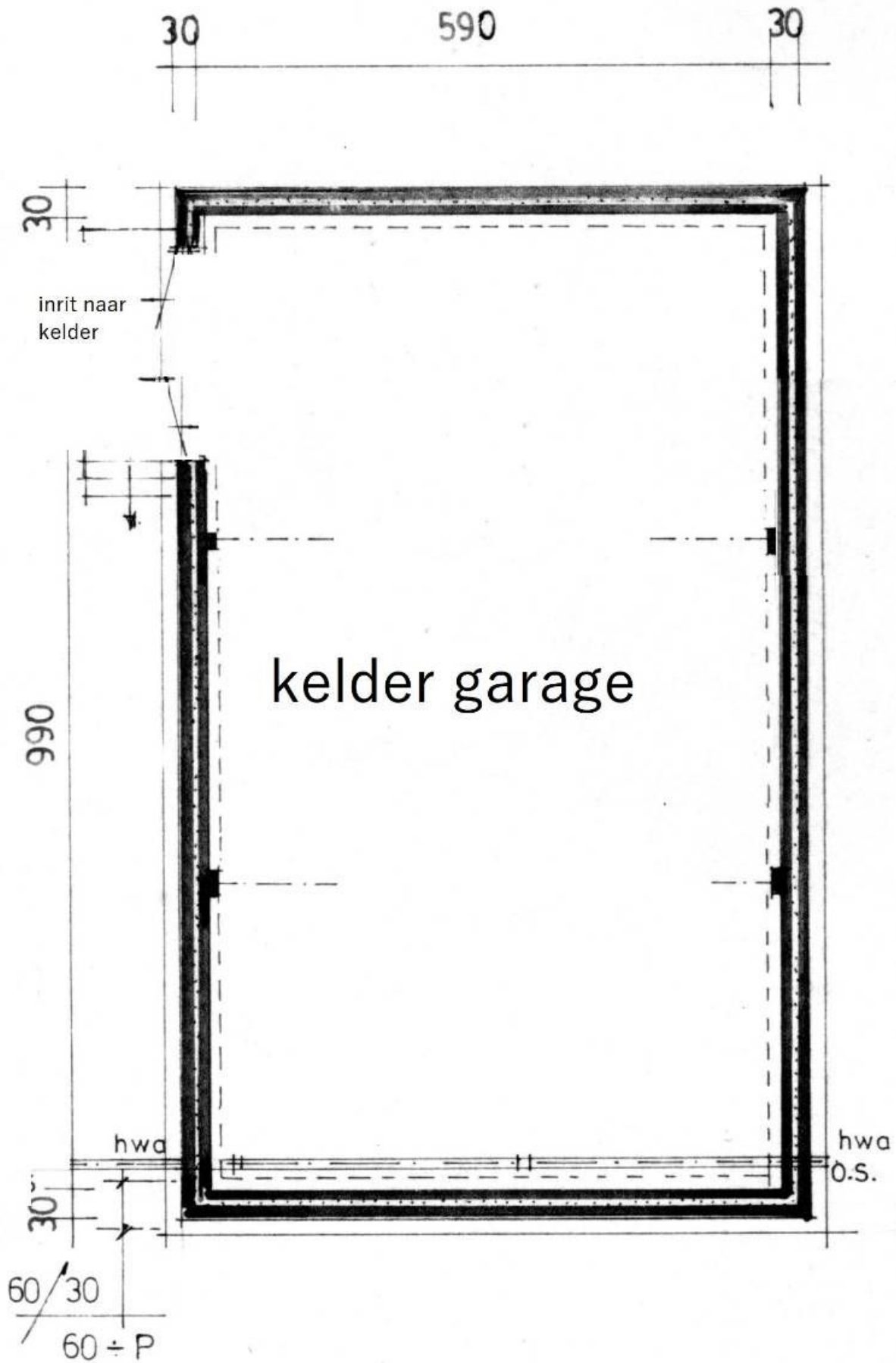
1010

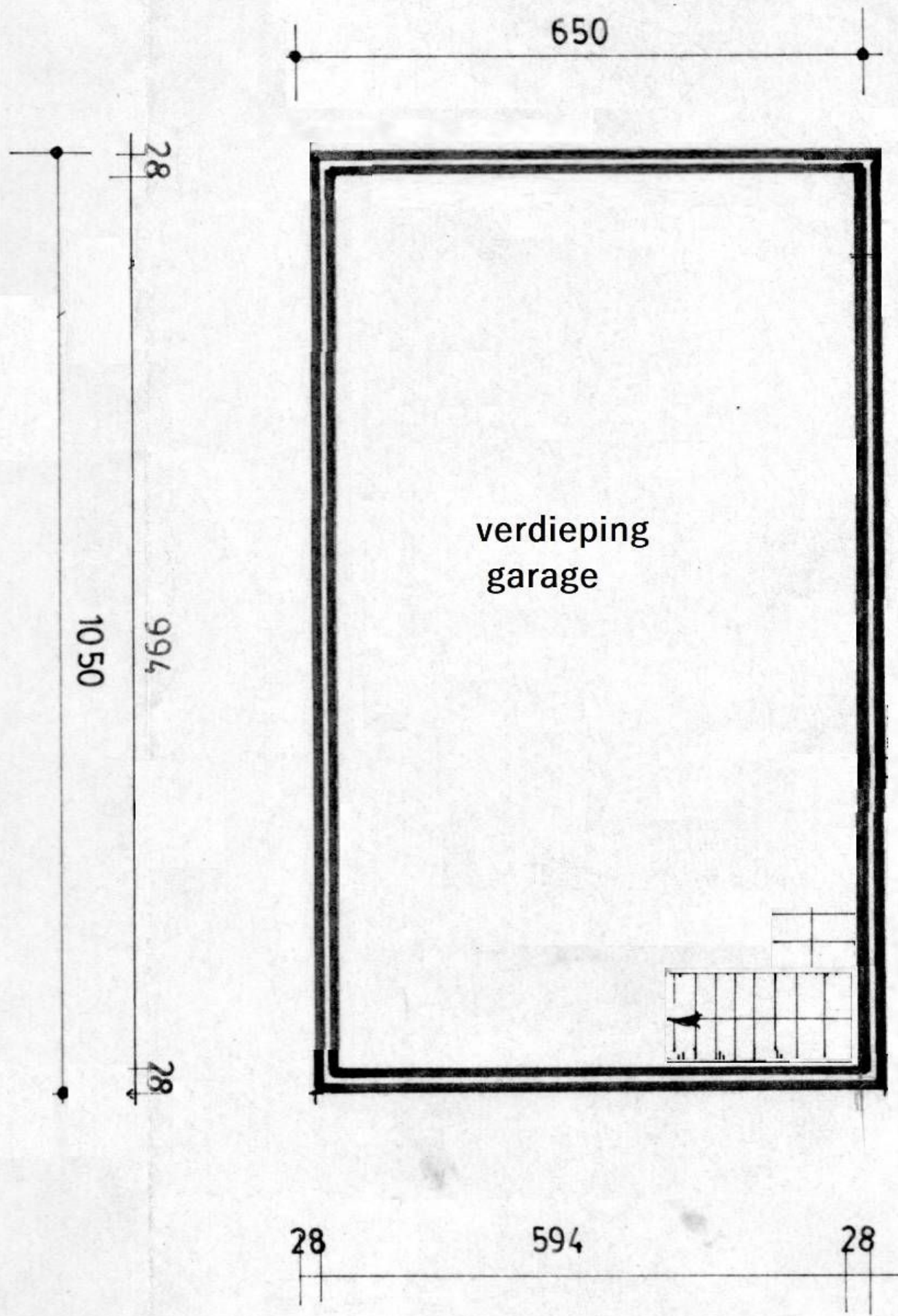
1070

28

660









## Omschrijving Kerkstraat 46

200 m2 woning | 645 m2 perceel + extra 250m2 pachtperceel | 3 slaapkamers | losstaande garage met 3 verdiepingen met een vloeroppervlakte van totaal 180m2

Op een prachtige zichtlocatie in Maasbracht met vrij zicht aan voor- en achterzijde ligt deze statige en degelijke vrijstaande woning met riante losstaande garage met maar liefst drie verdiepingen. Ideale plek voor particulier maar ook voor kleine ondernemer.

De karakteristieke woning is gebouwd in de jaren 20 van vorige eeuw, de grote kelder "de fuu" was bestemd voor opslag van melk en boter. Door de jaren heen heeft het pand diverse bestemmingen en verbouwingen gehad zoals bakkerij en friture en is in de jaren negentig volledig gerenoveerd naar woonhuis. Verder afgelopen decennium diverse modernisering ondergaan waardoor deze woning bijzonder geschikt is voor nieuwe bewoners die van ruimte houden maar ook toekomstplannen kunnen realiseren.

### Indeling

#### Begane grond

Via een overdekte entree kom je in de hal (14 m2) met tegelvloer die toegang geeft tot keuken, woonkamer, toilet, meterkast, bijkeuken en de trap naar de eerste verdieping.

In de complete keuken is er ruimte voor gezellig koken en veel zitplaatsen. De L-vormige woonkamer met een oppervlakte van 46m2 geeft een vrij uitzicht op een park aan de voorzijde van de woning. De ingebouwde gashaard geeft sfeer en een moderne uitstraling aan de karakteristieke woonkamer.

Op de begane grond is er een tweede en bijzonder fijne en riante zitkamer van 35 m2 met een keukenblok, spoeleiland, TV hoek, buitendeur naar de terrasoverkapping en uitzicht op de tuin via openslaande tuindeuren. Nu in gebruik als zitkamer, maar kan ook prima dienst doen als praktijkruimte of grote woonkeuken.

Via deze zitkamer bereik je met een betegelde trap de ruime kelder (33,5m2).

De complete benedenverdieping is voorzien van een moderne tegelvloer met vloerverwarming.





## Omschrijving Kerkstraat 46

Het toilet is voorzien van hangcloset en fonteintje. De betegelde bijkeuken met garderobe geeft toegang tot de CV ruimte met trapkast (HR verwarmingsketel met warmwatervoorziening van 2016) en daar is een deur naar het overdekte terras.

### Eerste verdieping

Via de trap met vide kom je op een ruime overloop met veel lichtinval middels grote dakramen. Er zijn 3 slaapkamers met vloeroppervlak van respectievelijk 28m<sup>2</sup>, 17m<sup>2</sup> en 9,5m<sup>2</sup>.

De slaapkamers en de overloop (25 m<sup>2</sup> vloeroppervlak) zijn voorzien van laminaatvloer, in de schuine delen van het plafond zijn diverse muurkasten gemaakt voor veel extra bergruimte (leg- en inloopkasten).

In de badkamer (11,3 m<sup>2</sup>) is een ligbad, douchecabine, thermostaatkranen, hoge kast, dubbele wasbak in badmeubel en toilet. In de betegelde wasruimte met een vloeroppervlak van 8m<sup>2</sup> is er een aansluiting voor de wasmachine, wasdroger en er is een klein keukenblok met spoelbak. Tevens is er een elektrische boiler (niet in gebruik) die na installatie van zonnepanelen dienst kan doen voor de warmwatervoorziening.

### Garage

Een juweeltje voor wie op zoek is naar ruimte. Via de tuin ga je naar de ruime losstaande garage met maar liefst 3 verdiepingen, met ieder een vloeroppervlak van 60m<sup>2</sup>. Garage biedt veel ruimte voor particulier, maar ook zeer geschikt voor de kleine ondernemer. Bruikbaar en in te richten voor diverse doeleinden. De garage met kunststof raamkozijnen (HR++ beglazing) heeft een toilet, krachtstroom en een dubbele deur met afstandsbediening en aparte oprit. De 1e verdieping is bereikbaar via een open hardhouten trap.

De kelder van de garage is te bereiken via een gemetselde trap, maar ook via een aparte inrit (met elektrische poort) vanuit de straatzijde.

### Tuin





## Omschrijving Kerkstraat 46

Overdekt terras grenzend aan de buiten- en tuindeuren. Tuin met veel zon is deels verhard en deels borders met gras, struiken en bomen. Deze binnenplaats geeft volledige privacy, is omsloten en bereikbaar via een dubbele poort met oprit. Achter in de tuin is de deur naar de garage en de trap naar de kelder van de garage. Achter de garage is er een tweede omheinde binnenplaats die in de zomer gebruikt kan worden voor het plaatsen van een zwembad, maar bijvoorbeeld ook voor het stallen van camper, caravan of bedrijfsauto. Deze 2e binnenplaats is bereikbaar via de garage en via een poort met aparte oprit.

Rondom de woning is de tuin aangelegd met gazonborders en vijver voor een mooie groene uitstraling.

### Kenmerken

- \* In de woning hardhouten kozijnen met HR++ beglazing
- \* In de garage kunststof raamkozijnen met HR++ beglazing
- \* Enorm veel bergruimte
- \* Vloer- en dakisolatie
- \* Offerte 24 zonnepanelen aanwezig, na montage zal het energielabel naar een hoger level gaan.
- \* Rookkanalen aanwezig voor houtkachel
- \* Diverse mogelijkheden voor kleine ondernemer
- \* Fijne woonstraat met veel parkeergelegenheid in omgeving maar ook op eigen terrein
- \* Extra pachtperceel van 250m2 Gemeente Maasgouw (€18 per kalenderjaar)
- \* Alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals basisschool, medisch centrum, supermarkten en winkels
- \* Goede bereikbaarheid door de ligging aan de A2, A73 en N271
- \* Gelegen in Maasbracht met prachtige haven

### Algemeen

De solide woning is voorzien van gemetselde spouwmuren en heeft degelijke houten ramen en deuren en is voorzien van HR++ beglazing. Het dak van de woning is in zijn geheel vervangen medio 1990. De bergruimte is enorm en er is veel parkeergelegenheid op eigen terrein maar ook in de directe omgeving. De woning is te verduurzamen door spouwisolatie en zonnepanelen. Door deze te plaatsen op de achterzijde van de garage doen ze geen afbreuk aan de zichtlocatie van de woning.







## Omschrijving Kerkstraat 46

### Omgeving

De Kerkstraat is een brede woonstraat in Brachterbeek (in het Limburgs: in de Baek) met ongeveer 1.200 inwoners. Gelegen direct aan de kern van Maasbracht en is centraal gelegen in Midden-Limburg en goed bereikbaar, door de ligging aan de A2, A73 en N271. Daarnaast is Maasbracht vooral bekend vanwege de scheepvaart, en de prachtige haven met gezellige restaurants en terrassen.

Maasbracht is een levendig dorp met een bruisend verenigingsleven en met goede mogelijkheden om te recreëren aan de Maasplassen. Het beschikt over uitgebreide voorzieningen op het gebied van zorg, winkels, sportclubs, ontspanning en cultuur. Te denken van aan twee basisscholen, bibliotheek, sporthal, buitenzwembad, huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten, twee supermarkten, bakker, slager, kledingwinkels, schoenwinkel, woonwinkels, drogisterijen, enzovoort. Bekende winkelketens als Hema, Bruna, Kruidvat, IciParis, Plus en Lidl zijn vertegenwoordigd naast veel plaatselijke ondernemers. In de directe omgeving (15min. fietsen) is tevens middelbaar onderwijs en het treinstation Echt gelegen.





Huisportaal.nl  
Vestdijk 180  
5611 CZ Eindhoven

Tel. helpdesk: 085-782.00.00  
Email: [info@huisportaal.nl](mailto:info@huisportaal.nl)  
Website: [www.huisportaal.nl](http://www.huisportaal.nl)

IBAN: NL20.RABO.0156.0304.03  
BTW: 8576.40.471.B.01  
KVK Eindhoven: 68903162