



TE KOOP

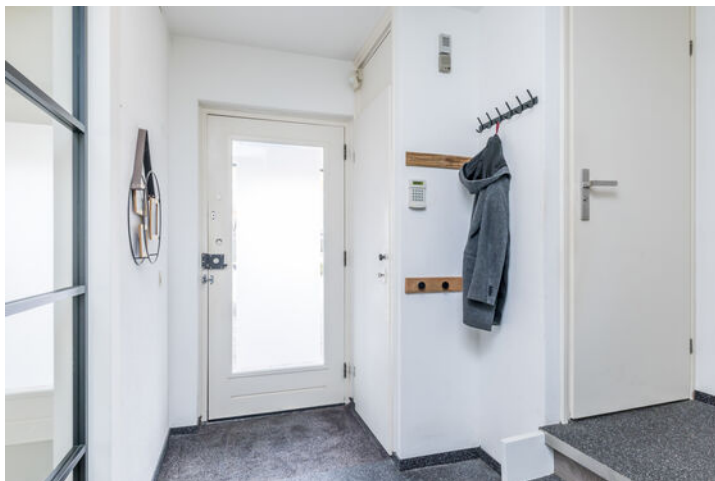
Mozartstraat 22
6438 KN, Oirsbeek



VRAAGPRIJS
€ 539.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

MET EXTRA VRIJSTAANDE PRAKTIJK-/HOBBYRUIMTE! In de geliefde componistenbuurt in Oirsbeek ligt deze vrijstaand geschakelde woning (woonoppervlakte 171m²!) met o.a. een ruime living/keuken (ca. 63m²), moderne keuken en badkamer (2025), nieuwe zolderverdieping (2025), nieuw dak (o.a. dakpannen/isolatie/dakkapel), een onderhoudsvriendelijke tuin en een ruime vrijstaande praktijk-hobbyruimte.

Indeling

Begane grond: Fraai aangelegde voortuin met ruime oprit geschikt voor 3 auto's; inpandig bereikbare garage (ca. 16m²); entree/hal met plavuizen vloer, meterkast (modern) en bergkast. Moderne geheel betegelde toiletruimte v.v. een wandcloset. Via een fraaie glazen deur te bereiken riante woonkamer/keuken (totaal ca. 64m²). De woonkamer is voorzien van een royaal zit- en eetgedeelte, praktische pvc-vloer en sfeervolle houtkachel. De ruime keuken (met airconditioning) is voorzien van een moderne opstelling met een granieten werkblad en volgende apparatuur (o.a. SMEG/BOSCH) t.w. een inductiekookplaat (2023), vlakscherm afzuigkap, combi-magnetron, koelkast en vaatwasser (2024). Middels een schuifpui heeft u toegang tot de onderhoudsvriendelijke en omsloten achtertuin met o.a. een overdekt terras, diverse borders met aanplant en een achteringang.

De vrijstaande werkruimte (atelier/praktijk/evt. mantelzorg i.o. gemeente) is ca. 30 m² groot en beschikt daarnaast over een ruime vliering. Deze multifunctionele ruimte heeft een eigen toiletruimte (eigen riolering) en beschikt over dak-, spouw- en vloerisolatie. Daarnaast is er een eigen cv-installatie en airconditioning aanwezig.

Eerste verdieping: Ruime overloop met nieuwe trap naar zolder, slaapkamer 1 (ca. 13m²) met klein balkon aan de voorzijde en diverse bergkasten; slaapkamer 2 (ca. 14m²), slaapkamer 3 (ca. 9m²); moderne, luxe, nieuwe badkamerruimte (2025) (ca. 6m²) met o.a. een ligbad, 2e wandtoilet (spaarknop), inloopdouche, vaste wastafel in een design wandmeubel, inbouwspots en daglichttoetreding.



Tweede verdieping: Middels een vaste trap is de ruime zolder (realisatie 2025) met overloop/bergruimte, slaapkamer 4 met dakkapel en airconditioning (2025) en diverse bergruimtes. Opstelplaats cv-installatie 1 (eigendom).

Bijzonderheden: MET EXTRA VRIJSTAANDE PRAKTIJK-/HOBBYRUIMTE! In de geliefde componistenbuurt in Oirsbeek ligt deze vrijstaand geschakelde woning. Oirsbeek heeft een hoog voorzieningenniveau (o.a. winkels, basisschool, sportaccommodaties, gezellige horeca). Ook ligt fraaie natuur min of meer in de achtertuin. De ruime living/keuken (ca. 63m²) biedt veel indelingsmogelijkheden. De badkamer is dit jaar vernieuwd. Dat geldt ook voor de zolderverdieping. Tevens is de dakbedekking (o.a. dakpannen/isolatie/dakkapel) in 2025 vernieuwd. De ruime vrijstaande praktijk-hobbyruimte biedt veel gebruiksmogelijkheden (wonen-werken, hobby's, evt. mantelzorg i.o. gemeente). Verder kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Ook zijn er rolluiken aanwezig. De airconditioning (verwarmen/koelen) in combinatie met 8 zonnepanelen (2025, eigendom) zorgen voor de nodige energiebesparing. Kortom: maak een afspraak en bekijk de mogelijkheden!

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing. Indien c.v.-ketel en/of warmwatervoorziening een huurtoestel is, dient koper de huurovereenkomst over te nemen.

Toelichtingsclausule NEN2580

De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

Conform artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek, is er sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst

als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Een mondelinge overeenstemming tussen de particuliere verkoper en de particuliere koper is niet rechtsgeldig. Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u een vrijblijvende afspraak met ons maken.

Disclaimer

Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijzonderheden

- Ruime living/keuken (ca. 63m²)
- Moderne keuken en badkamer (2025)
- Onderhoudsvriendelijke tuin
- Ruime vrijstaande praktijk-hobbyruimte.
- 8 zonnepanelen (2025, eigendom)
- 4 slaapkamers

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1977
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	171 m ²
Perceeloppervlakte	325 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	32 m ²
Overige inpandige ruimte	14 m ²
Inhoud	572 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3
Energielabel	C





VastgoedPRO

De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

Bij VastgoedPRO zijn ruim 800 makelaars en taxateurs door geheel Nederland aangesloten. De vereniging zorgt onder andere voor kwaliteitsbewaking en belangenbehartiging van haar leden. Dat betekent dat een makelaar of taxateur, die is aangesloten bij VastgoedPRO moet voldoen aan strenge toelatingseisen en jaarlijkse educatie.

Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedPRO aankoopmakelaar er ook voor dat u het juiste huis tegen de juiste prijs koopt zodat u nog jarenlang kunt genieten van uw aankoop. Ga naar www.vastgoedpro.nl voor een VastgoedPRO aankoopmakelaar bij u in de buurt.

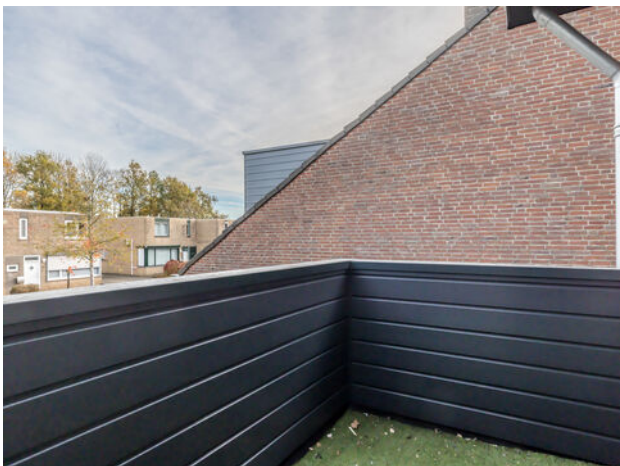
erkend lid van
vastgoedpro 

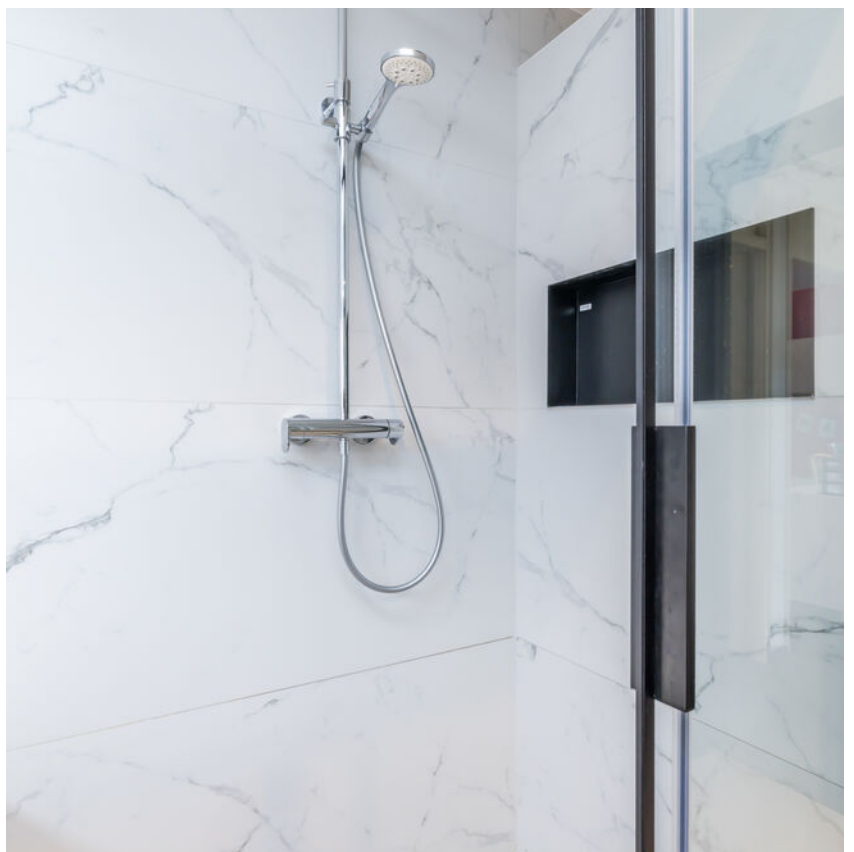




















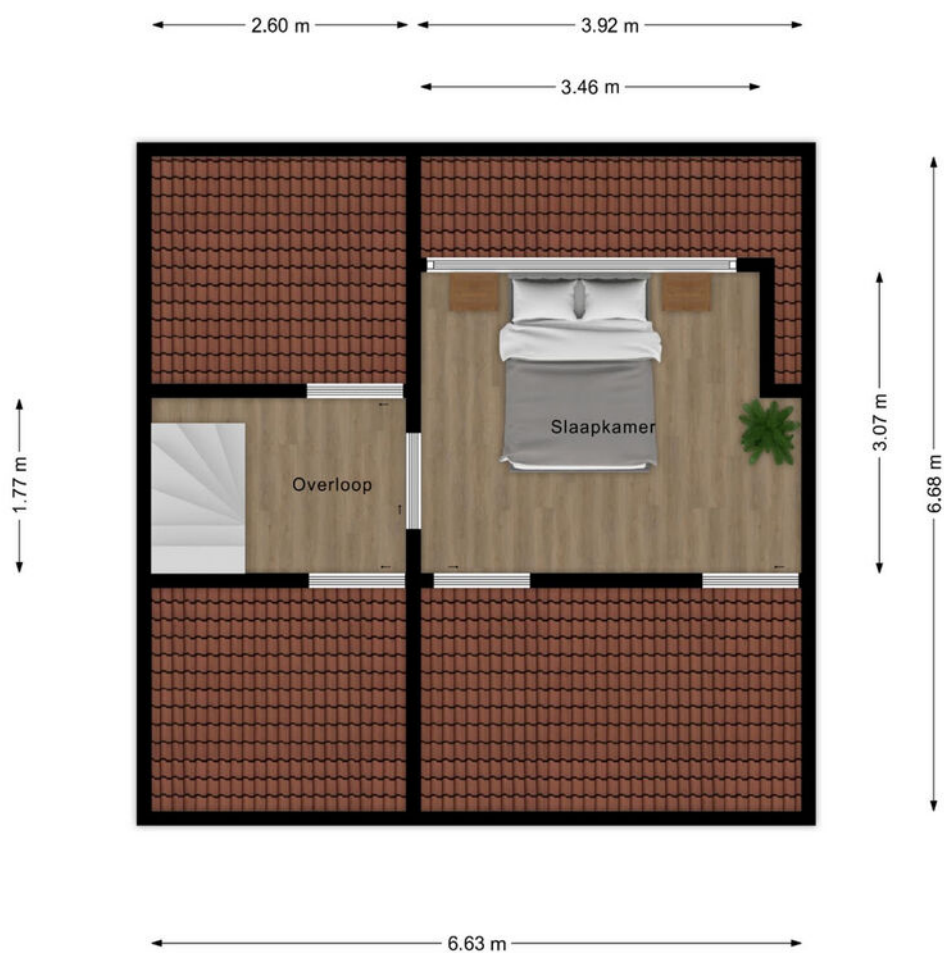
Plattegrond



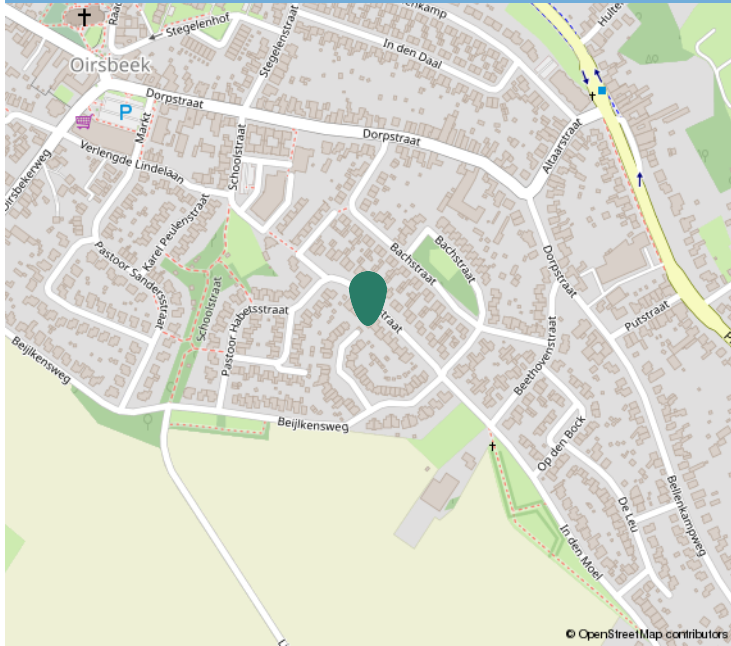
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Mozartstraat 22

Postcode / Plaats

6438 KN, Oirsbeek

Gemeente

Oirsbeek

Sectie / Perceel

D / 825

Oppervlakte

325 m²

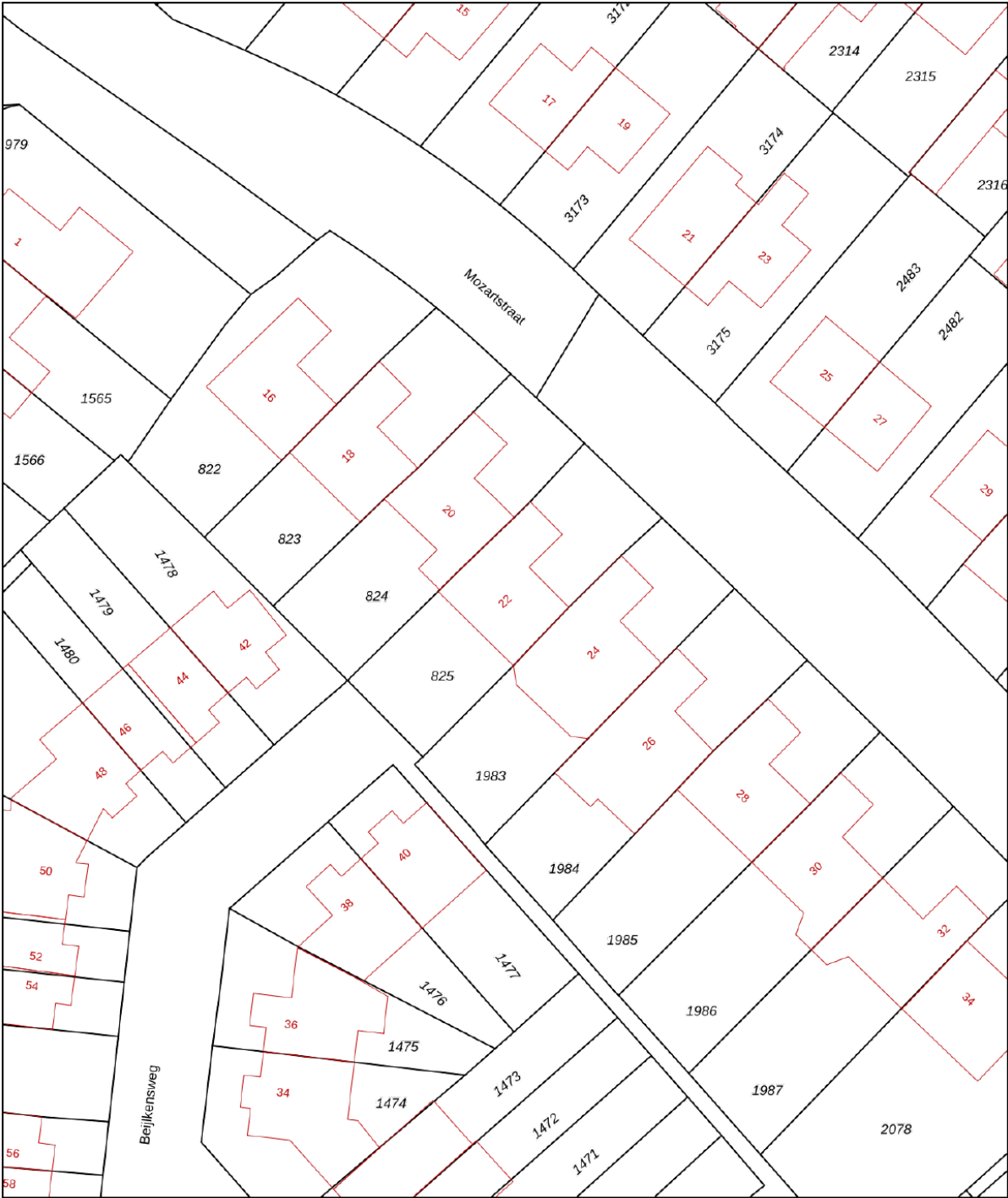
Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

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

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirsbeek
Sectie D
Perceel 825

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.



Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 23 jaar ervaring o.a. als beëdigd taxateur, u prima begeleiden bij de aan- en verkoop van uw eigen of nieuwe woning. Ook voor het adequaat leveren van een compleet taxatierapport (met of zonder NWWI-label) bent u bij ons aan het goede adres.

Vanuit ons kantoorpand, gelegen aan de markt van Oirsbeek, met fraaie etalage wordt u communicatief zorgvuldig begeleid door onze binnendienstmedewerkers Karin Steinschuld, Jetske van Dael en Anke Trafas.

Makelaar Rik Janssen en makelaar / taxateur Ralf Trafas zijn verantwoordelijk voor onder andere bezichtigingen, onderhandelingen, contracten en oplevering. Persoonlijke aandacht en goede communicatie zijn hierbij kernpunten.

Door ons grote aanbod en goede verkoopresultaten in deze regio zien we veel woningzoekenden, hetgeen lokale kracht met zich mee heeft gebracht. Zo kunnen we snel zoeken naar een match.

Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

