

TE KOOP

Provincialeweg Zuid 80

Oirsbeek



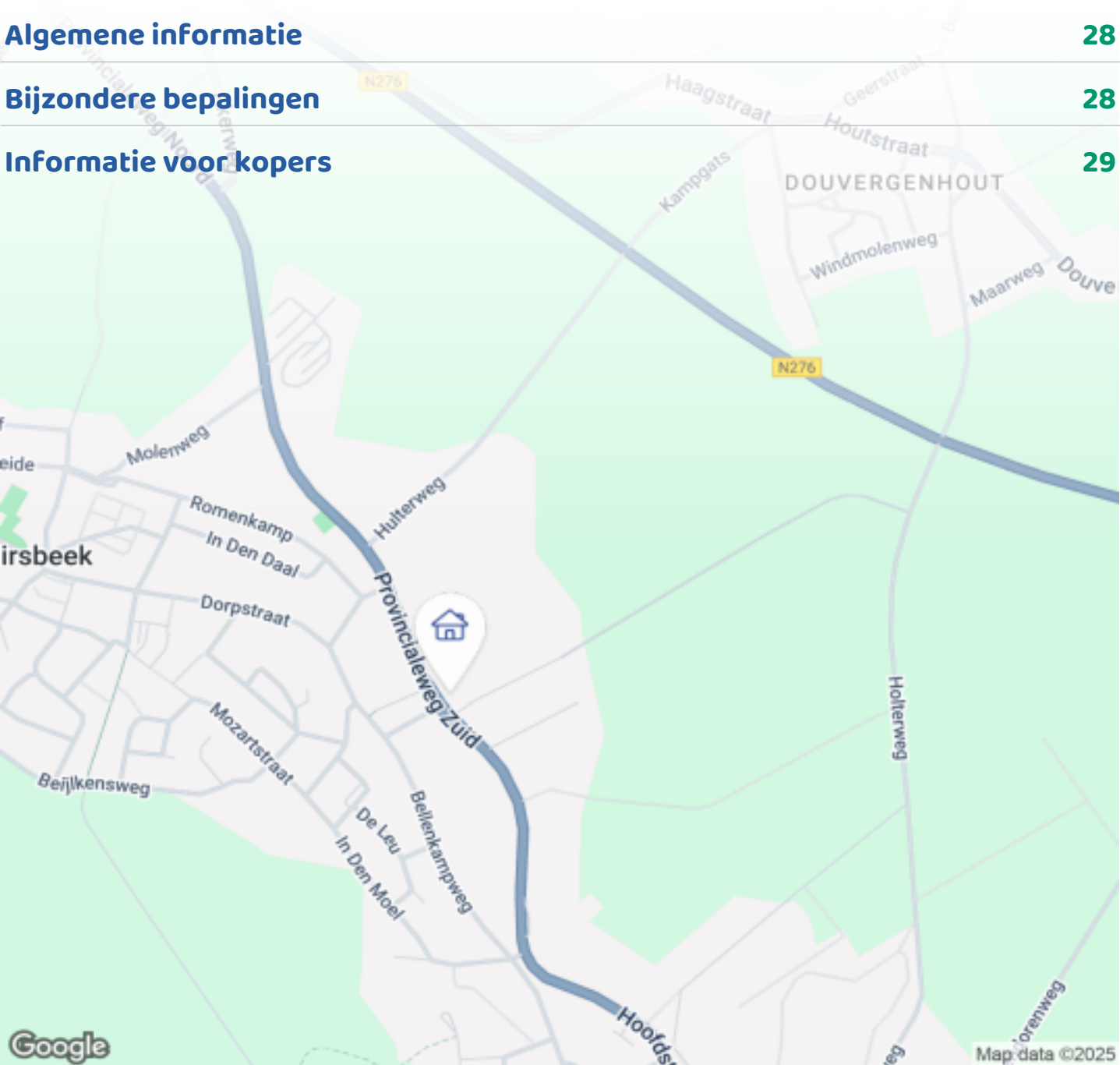
Vraagprijs

€ 545.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	18
Kenmerken	22
Zakenlijst	25
Huis op de kaart	27
Algemene informatie	28
Bijzondere bepalingen	28
Informatie voor kopers	29



OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Bijzonder hoog afwerkingsniveau! Op geliefde locatie gelegen zeer goed onderhouden vrijstaand woonhuis met mooi perceel van 625 m², ruime garage, woon-/tuinkamer, souterrain, hobbykamer en hardhouten kozijnen met isolerende beglazing.

Energie zuinig gerenoveerd, gas gebruik ca. 900 m³ / jaar en elektra 2200 KWh / jaar.

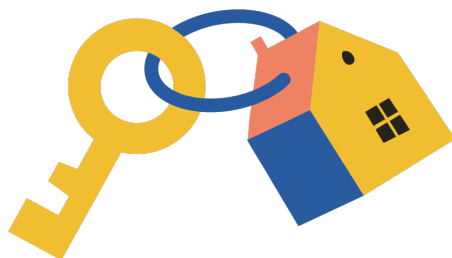
Dat komt neer op ongeveer € 190,- / maand kosten energie leverancier.

Hier komt dan wel nog de kosten bij voor brandhout, € 250,- / jaar.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 21 m²) met opstelplaats cv-/combi-installatie (Nefit Ecomline HR – eigendom).

Begane grond: Royale voortuin, oprit geschikt voor meerdere auto's. Overdekte entree met videofooninstallatie, hal met wandradiator en



Woningbrochure: Provincialeweg Zuid 80, Oirsbeek

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

granieten vloer, meterkast (modern), toiletruimte met wandcloset (spaarknop), inbouwspots en daglichttoetreding. Handgemaakte maatwerk-keuken (ca. 11 m²) met RVS afwerking, apothekerskasten, zwart-granieten werkblad en apparatuur (o.a. Bosch) te weten een grote oven, wasemkap, 5-pitsgaskookplaat, koffieapparaat, combi-oven-magnetron en vaatwasser. Woon- en tuinkamer (ca. 60 m²) met kurk- en siergrindvloer, 3 zandsteen grijze design radiatoren en fraaie houtkachel. De tuinkamer is voorzien van een dubbele lichtstraat en mooie massief beuken radiator bekleding. Bijkeuken (ca. 5,5 m²) met de witgoed aansluiting, toilet en spoelbak, hobbykamer (ca. 17 m²) met lichtstraat en toegang tot de tuin. Ruime inpandig bereikbare brede garage (ca. 24 m²) met een nieuwe elektrisch bedienbare rolpoort. Tuin met aanplant, zij-ingang via hekwerk en overdekt terras (ca. 21 m²)

Eerste verdieping: overloop, slaapkamer 1 (ca. 7 m²) met dubbele muurkast en vaste trap naar de zolder, slaapkamer 2 (ca. 15 m²), slaapkamer 3 (ca. 13 m²). Slaapkamer 2 en 3 beschikken over ruime wandkasten met schuif-vouwdeuren. Badkamer (ca. 7 m²) met ligbad, douche, vaste wastafel, wandcloset, daglichttoetreding en inbouwspots.

Tweede verdieping: middels een vaste trap (blank beuken) vanuit slaapkamer 1 te bereiken. Ruime berging, logeerkamer of speelruimte voor de kinderen.

Bijzonderheden: Deze goed onderhouden vrijstaande woning heeft een bijzonder hoog afwerkniveau en wordt gekenmerkt door fraai maatwerk! De eigenaar heeft een eigen timmerbedrijf waarin hoogwaardige producten worden gemaakt, dus het huis zit vol met mooi exclusief werk. Dit was destijds voor hemzelf, en dan ligt de lat natuurlijk extra hoog om er iets moois van te maken. Het ruime perceel van 625 m² biedt zowel een grote voor- als achtertuin.

De ligging aan de rand van Oirsbeek is prima! Aan de ene zijde is de natuur rondom dit dorp snel bereikbaar. Aan de andere kant liggen voorzieningen als een supermarkt, basisschool, openbaar vervoer,

sportaccommodaties en gezellige horeca op loopafstand. Ook de oprit naar de praktische Buitenring is snel bereikbaar. Hierdoor zijn de andere snelwegen naar Heerlen, Maastricht en Eindhoven binnen 10 minuten bereikbaar. De huidige weg is een redelijk drukke doorgangsweg waar men 50 km/uur mag rijden. De planning is dat dit jaar gestart wordt met complete herinrichting van de weg. Het wordt dan een mooie rustige weg met mooie beplanting en perken tussen de parkeerplaatsen. Men mag dan nog maar 30 km/uur rijden, mogelijk sluipverkeer zal dan meer de neiging krijgen om gebruik te maken van de grote randwegen en zo zal er een verkeersrustige situatie ontstaan.

De ruime garage en hobbyruimte geven mogelijkheid voor hobby's, werken aan huis of eventueel realiseren van een levensloopbestendige woning. De handgemaakte hardhouten Meranti kozijnen met isolerende beglazing zijn van zeer goede kwaliteit. Dit geldt ook voor de Luxalon aluminium plafondafwerking op de begane grond en op de badkamer met inbouwspots. In het gehele huis bevindt zich een verholten schilderij ophangstelsel, zo hoeven er geen gaten in de muur geboord te worden om iets op te hangen.

Het dak is in 2008 geïsoleerd en voorzien van glanzende keramische dakpannen, tevens is de zoldervloer geïsoleerd. Dit geeft een hele goede buffer tegen warmte en kou. Hierdoor is het gasgebruik vrij laag, 900 m³/jaar. De meeste warmte gaat immers verloren doordat deze opstijgt en verloren gaat door het dak. Een dubbele barricade doet dan heel goed zijn werk.

De platte daken zijn in redelijke staat, echter de lichtstraten hebben bij de recente zware hagelbuien schade opgelopen. Om rede dat het allemaal specialistische werkzaamheden betreft die de huidige eigenaar 20 – 25 jaar geleden gedaan heeft, ligt het voor de hand dat deze werkzaamheden wederom door vaklui gedaan worden. Voor de overdracht zullen alle platte daken voorzien worden van een nieuwe bitumen laag en nieuwe beplating van de lichtstraten. De nieuwe eigenaren hebben zo de komende 25 jaar dus

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

geen onderhoudskosten meer aan de platte daken. Het pannendak met geglazuurde pannen gaat nog zeker 100 jaar mee. Dus aan het huis voorlopig geen onderhoudskosten meer!

De tuin en oprit zijn in redelijke staat maar mogen wat opgewaardeerd worden. Daarin hebben de nieuwe bewoners alle vrijheid om te maken wat zij wensen. Op de huidige oprit passen met gemak 3 grote auto's, maar de voortuin is groot genoeg om desgewenst 2 extra plaatsen te creëren. Een zwembad in de tuin maken behoort ook tot de mogelijkheden.







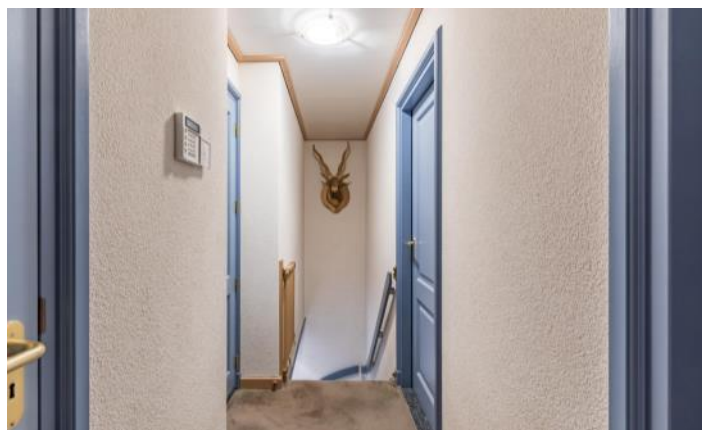


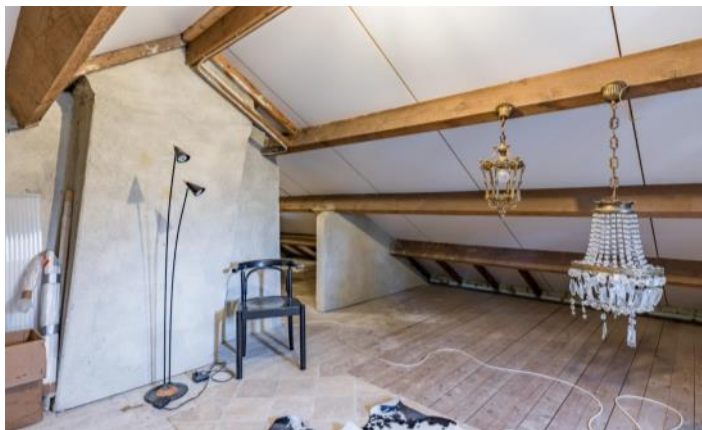
FOTO'S











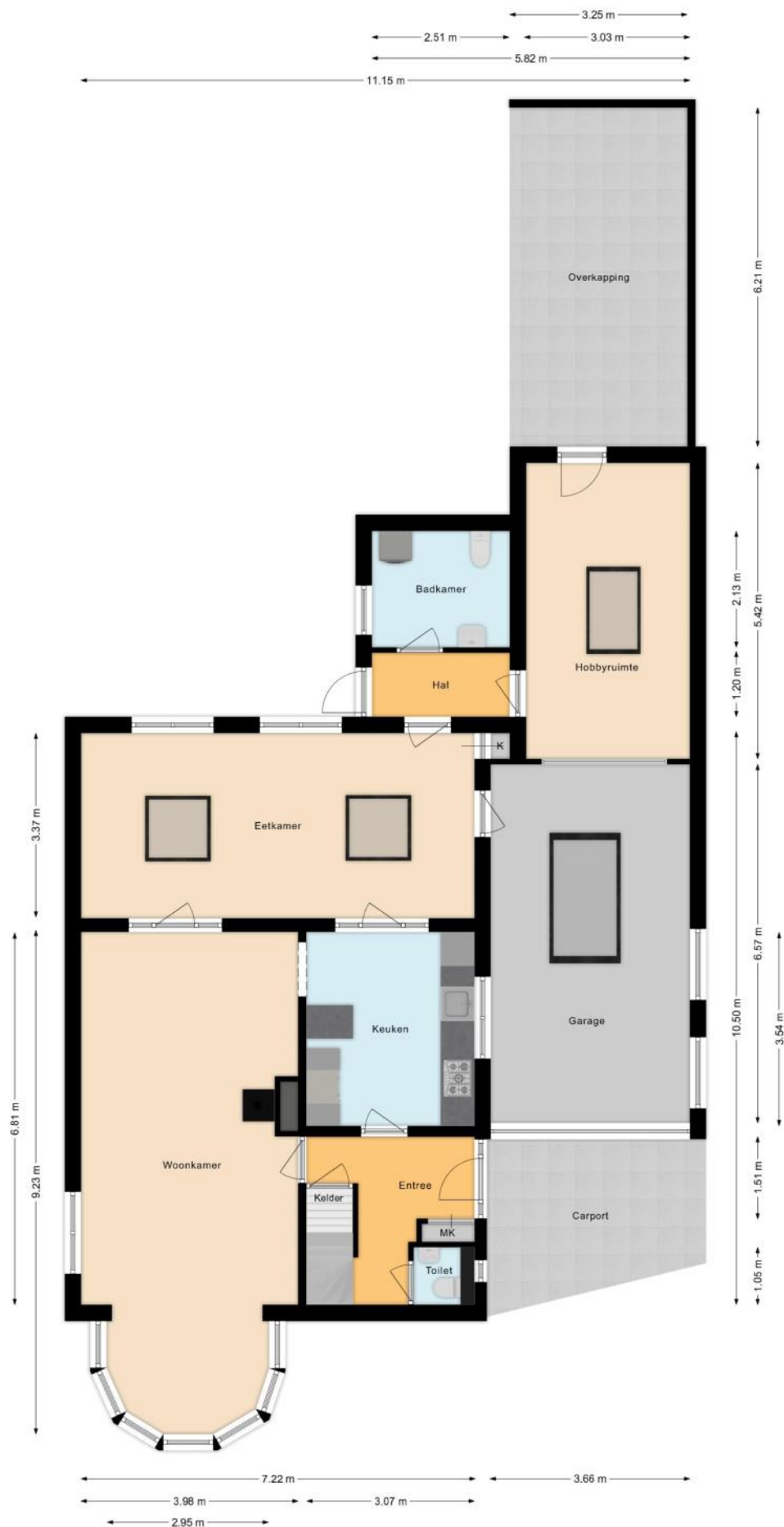








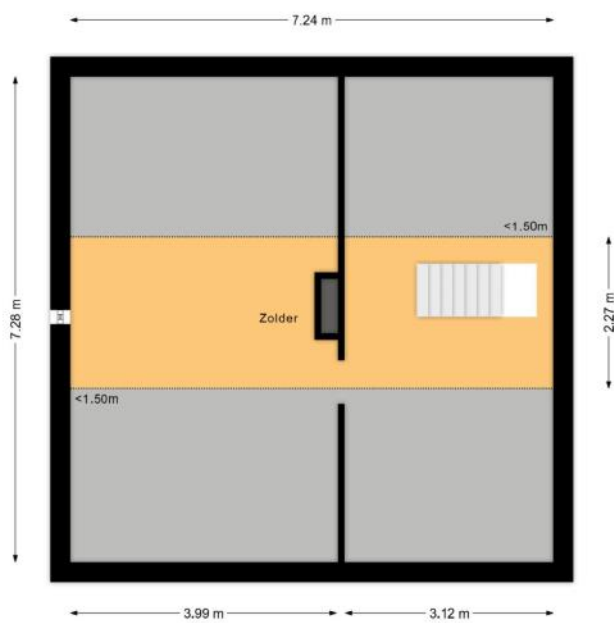
PLATTEGROND



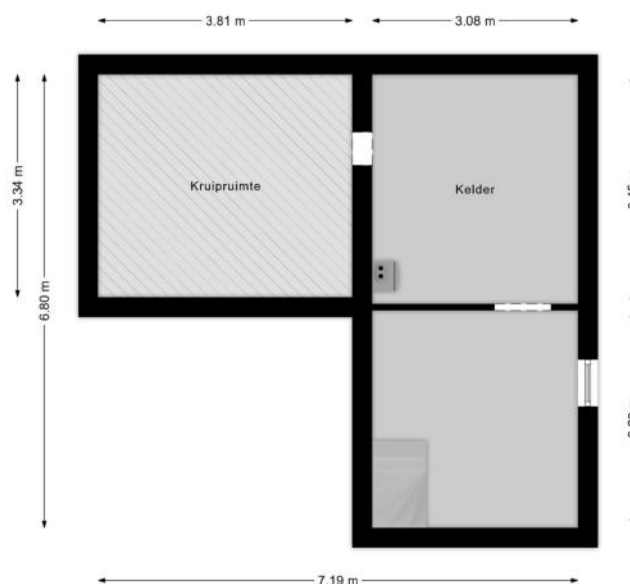
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1968
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	625 m ²
Inhoud	926 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	161 m ²
Overige inpandige ruimte	61 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	31 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	6 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een zolder
Voorzieningen	TV kabel, Natuurlijke ventilatie

Energie

Energielabel	D
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Nefit Ecomline HR
Bouwjaar cv-ketel	2007
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	209 m ² (11m diep en 19m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het noordoosten, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Capaciteit	2 auto's

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Oirsbeek C 2162

Oppervlakte	625 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten	●		
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting	●		
Losse kasten			●

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus			●
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

design lampen in keuken en serre in overleg
maatwerk meubels en tapijt in overleg



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

Oirsbeek

C

2162

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 mei 2025

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.

kadaster

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.