

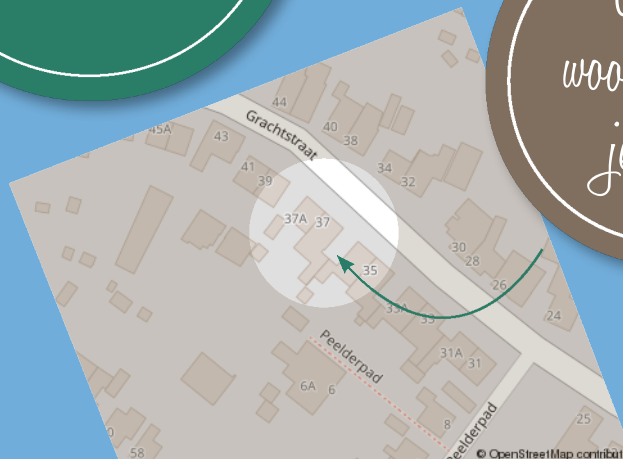


TE KOOP

Grachtstraat 37
6438 HM, Oirsbeek

VRAAGPRIJS
€ 349.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*





Omschrijving

Op gewilde locatie gelegen ruime, brede en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met o.a. een oprit (geschikt voor meerdere auto's), fraai aangelegde voortuin (2025), een ruime woonkamer/keuken (totaal ca. 57m²!!), vernieuwde keuken (2024), royale slaapkamers, grote garage (ca. 29m²), kunststof kozijnen met isolerende beglazing, 9 zonnepanelen (eigendom 2024) en tuin op het zuid-westen.

Indeling

Begane grond: Voortuin, oprit geschikt voor meerdere auto's, overdekte entree, vernieuwde voordeur (2025), hal met een pvc vloer, meterkast (modern 2024), garderobekast, fraaie stalen (met glas) deur naar woonkamer en trappenhuis. Toiletruimte met toilet, fonteinje en daglicht. Royale uitgebouwde doorzon-woonkamer (ca. 57m² incl. keuken) met een recent opgeschuorde parketvloer en tuincontact. Luxe, nagenoeg nieuwe keuken (2024) met keukenopstelling met composiet werkblad, kookeiland en apparatuur t.w. een inductiekookplaat met ingebouwde afzuigkap, koelkast, vaatwasser en oven. Bijkeuken (ca. 6,5m²) met de witgoedaansluiting en opstelplaats cv-combi-installatie (2022, eigendom). Ruime garage (ca. 29m²) in spouw opgetrokken met een plavuizen vloer en vernieuwde aluminium garagepoort (2025). Vanuit de garage heeft u toegang tot de achtertuin op het zuidwesten gelegen met terras met elektrische zonwering en veel privacy!

Eerste verdieping: Overloop, ruime slaapkamer 1 (ca.13,5m²), ruime slaapkamer 2 (ca. 13m²) met airconditioning (verwarmen en koelen, Daikin), ruime slaapkamer 3 (ca. 12m²). Complete geheel betegelde badkamerruimte (ca. 6,5m²) met ligbad, aparte douche, wandcloset, badmeubel/vaste wastafel en daglichttoetreding.

Bijzonderheden: Deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning is op een gewilde locatie in Oirsbeek gelegen. Deze woonplek wordt omringd door natuur (o.a. Wolfhagen, Beukenberg, De Kakkert), een basisschool, winkels (o.a. supermarkt), gezellige horeca en

sportaccommodaties. De woning beschikt mede door haar breedte over een zeer ruime woonkamer en slaapkamers. De keuken is in 2024 geplaatst. De grote inpandig bereikbare garage biedt de nodige stallings-/hobbyruimte. Ook de combinatie wonen/werken is goed te maken (garage in spouw opgetrokken). Dit object beschikte verder grotendeels over kunststof kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken (ook elektrisch bedienbaar). De eerste verdieping heeft airconditioning en is grotendeels v.v. doorlopende laminaat vloeren. Het platte dak (hoofdbouw) is in 2024 opnieuw geïsoleerd en beschikt over een nieuwe bitumen laag. De 9 zonnepanelen bieden de nodige energiebesparing. In 2024 is de meterkast en elektrische installatie vernieuwd. De tuin is op het zuidwesten, vrij aan achterzijde, gelegen en biedt veel privacy. Kortom, plan een bezichtiging in en laat u verder overtuigen!

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 gebruiksooppervlakte. 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 pas 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

- Brede en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Ruime woonkamer/keuken (totaal ca. 57m²!!)
- Vernieuwde keuken (2024)
- Royale slaapkamers
- 9 zonnepanelen (eigendom 2024)

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1969
Bouwworm	Bestaande bouw
Woonoppervlakte	124 m ²
Perceeloppervlakte	304 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	10 m ²
Overige inpandige ruimte	30 m ²
Inhoud	560 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2
Energie label	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.

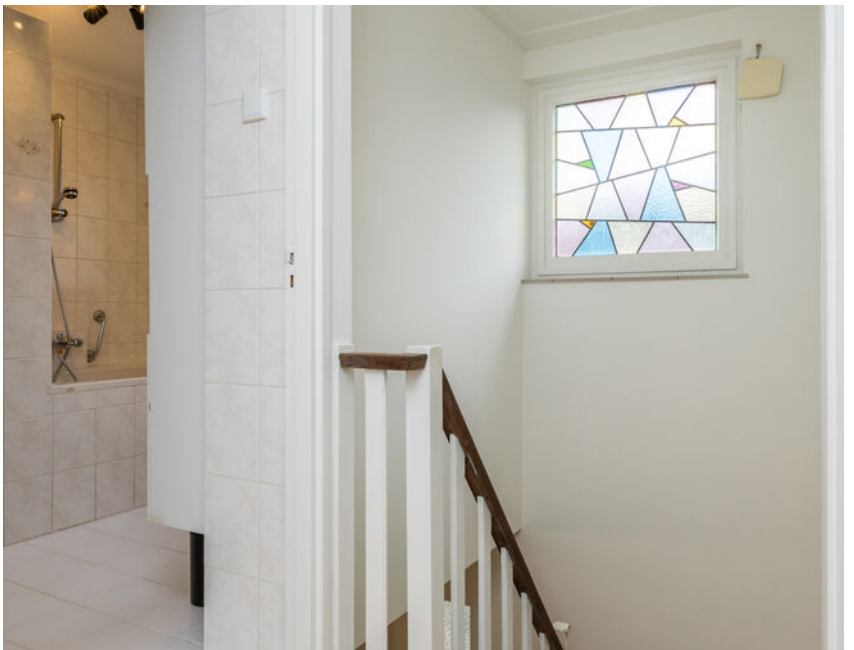
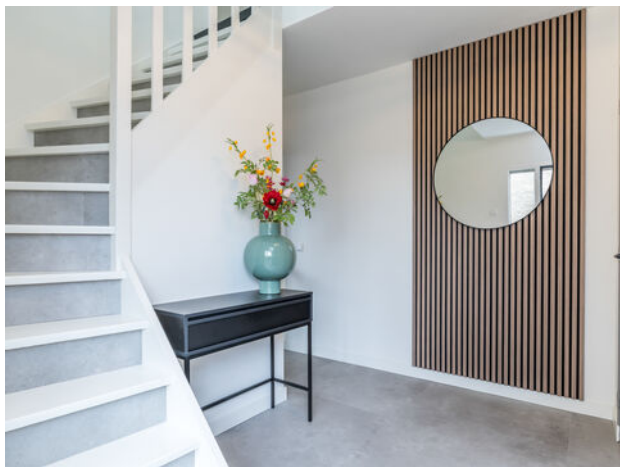
erkend lid van
vastgoedpro 

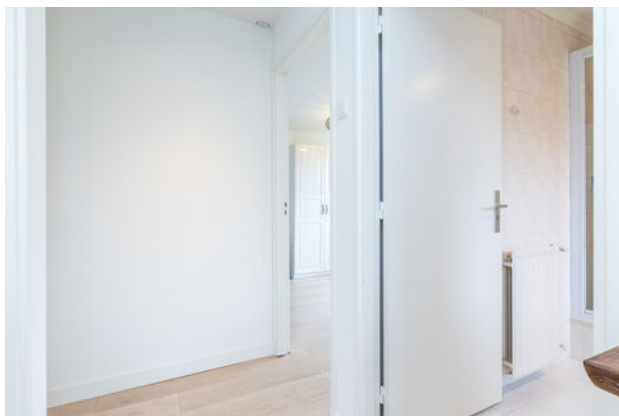


















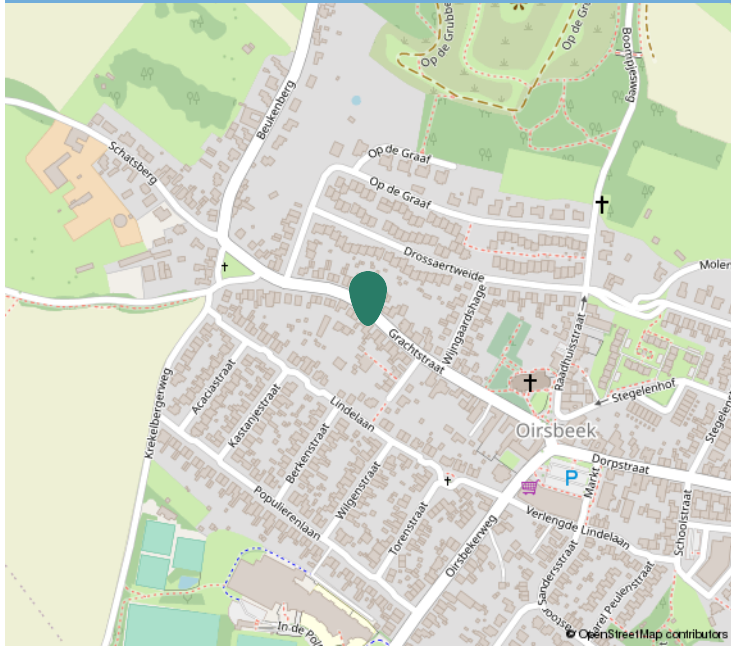
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Grachtstraat 37

Postcode / Plaats

6438 HM, Oirsbeek

Gemeente

Oirsbeek

Sectie / Perceel

B / 2634

Oppervlakte

304 m²

Soort eigendom

Volle eigendom



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ks.



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Oirsbeek
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	B
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2634
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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

