



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Kluisstraat 44

6439 AL, Doenrade



VRAAGPRIJS

€ 319.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



© OpenStreetMap contributors

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

ENERGIELABEL B EN UITGEBOUWD! Op een mooie plek (perceel 377m²) aan de groene rand/open veld van het geliefde kerkdorp Doenrade gelegen; de twee-onder-een kapwoning met o.a. een uitgebouwde woonkamer (ca. 45m², incl. keuken), garage, kunststof kozijnen v.v. HR++ en ZHR++ beglazing, 11 zonnepanelen (eigendom) en een ruime achtertuin op zuid-west gelegen.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 6m²)

Begane grond: Onderhoudsvriendelijke voortuin, oprit geschikt voor 2 auto's. Entree, hal met meterkast (modern), trappenhuis en toiletruimte. Uitgebouwde woonkamer (ca. 45m² incl. keuken) met een mozaïek parketvloer en airconditioning (verwarmen en koelen). Keuken met L-vormige keukenopstelling en apparatuur t.w. een 4 pits gaskookplaat en een wasemkap. Hobbyruimte (ca. 7m²) met afsluitbaar hondenluik. Hal met spoelbak en toegang naar de garage (ca. 16m²). Vanuit de garage en woonkamer heeft u toegang tot de vrij gelegen achtertuin (veel privacy) die op het zuidwesten is gesitueerd met terras (deels overdekt), gazon en het tuinhuis (ca. 12m²).

Eerste verdieping: Overloop met muurkast, slaapkamer 1 (ca. 11m²) met toegang naar het balkon en v.v. een elektrisch bedienbaar rolluik, slaapkamer 2 (ca. 11m²) met airconditioning (verwarmen en koelen). Wasruimte met de witgoed aansluiting en een toilet. Geheel betegelde badkamer (ca. 7m²) met een ligbad, ruime douche, vaste wastafel in badmeubel, inbouwspots, wandradiator en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Middels een vlizo trap te bereiken zolder met opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom)

Bijzonderheden: **ENERGIELABEL B!** Deze twee-onder-een-kapwoning is op een mooie plek in het geliefde Doenrade aan open veld gelegen. Diverse voorzieningen en fraaie natuurgebieden zijn snel bereikbaar. Ook zijn er verschillende fiets- en wandelroutes in de nabije omgeving te vinden. Dit

object beschikt o.a. over een uitgebouwde woonkamer (ca. 37m²) en 2 ruime slaapkamers. De vrij gelegen achtertuin is op het zuidwesten gesitueerd. De grotendeels kunststof kozijnen zijn voorzien van HR++ en ZHR++ beglazing. De 11 zonnepanelen (eigendom) leveren de nodige energiebesparing. De oprit en garage zijn zeer praktisch. Kortom: een leuke woning op een fijne locatie, plan een bezichtiging 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

- Uitgebouwde woonkamer
- 2 slaapkamers
- Achtertuin op zuid-westen
- 11 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1960
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Landelijk gelegen
Woonoppervlakte	101 m ²
Perceeloppervlakte	377 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Overige inpandige ruimte	33 m ²
Inhoud	494 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	4
Energie label	B





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.

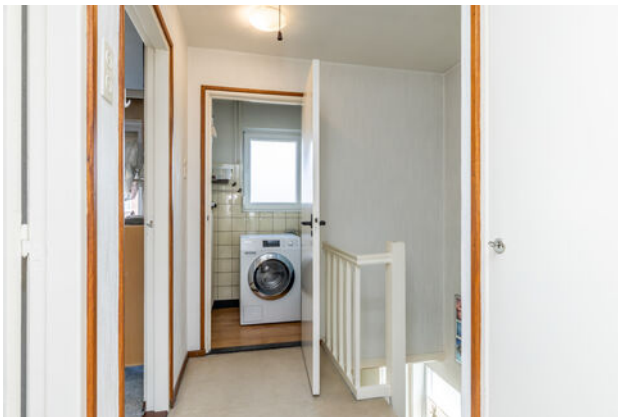
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedPRO aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een 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 











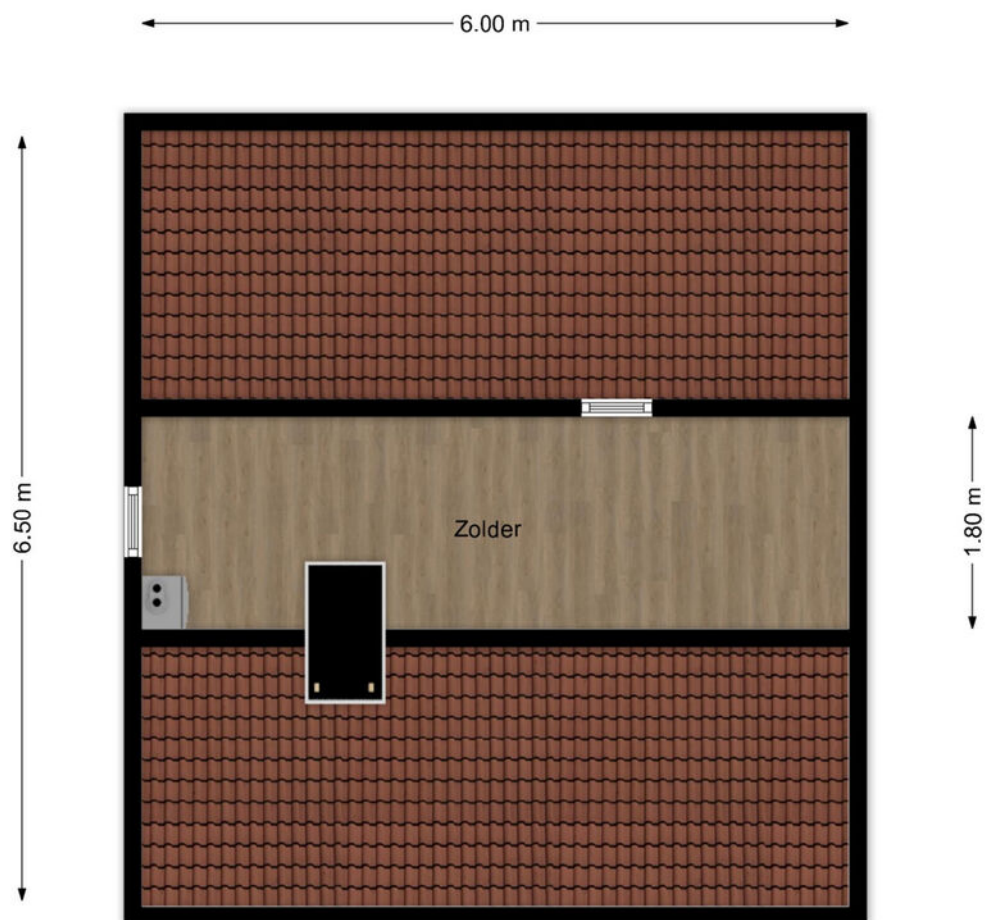
Plattegrond



Plattegrond

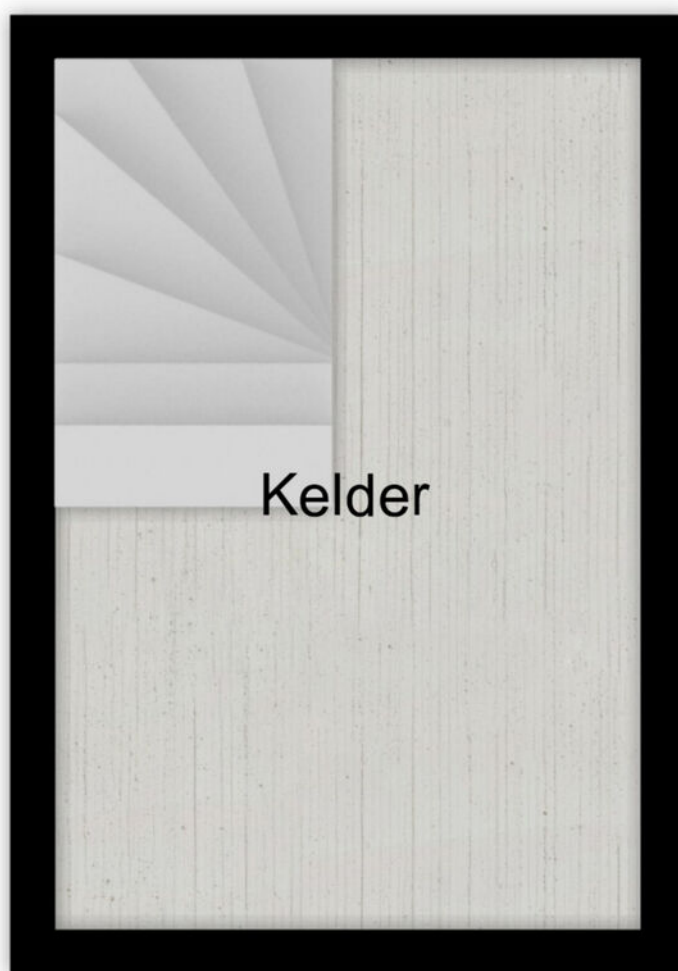


Plattegrond



Plattegrond

← 1.99 m →

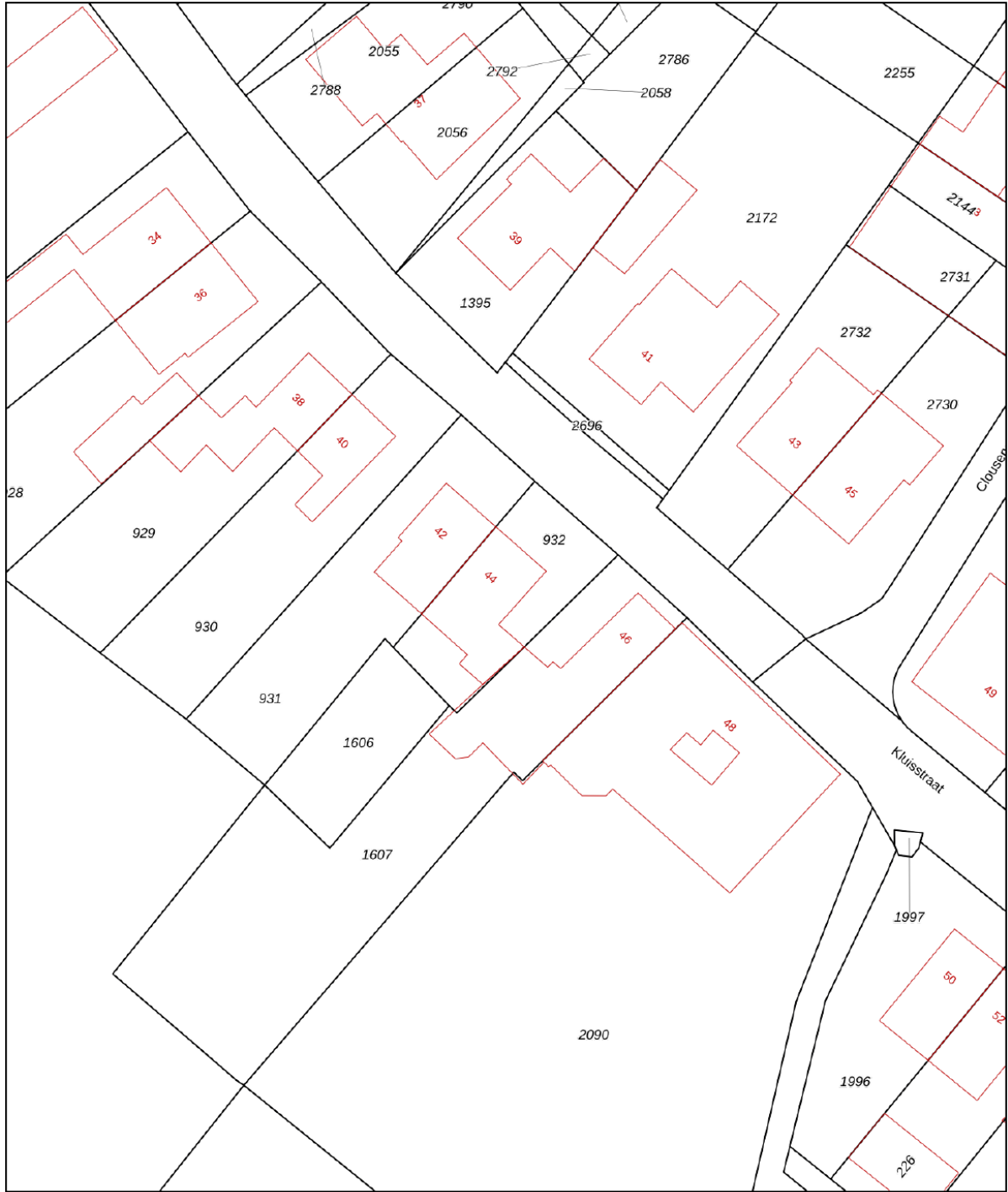



↑ 2.98 m ↓

Kadastraal

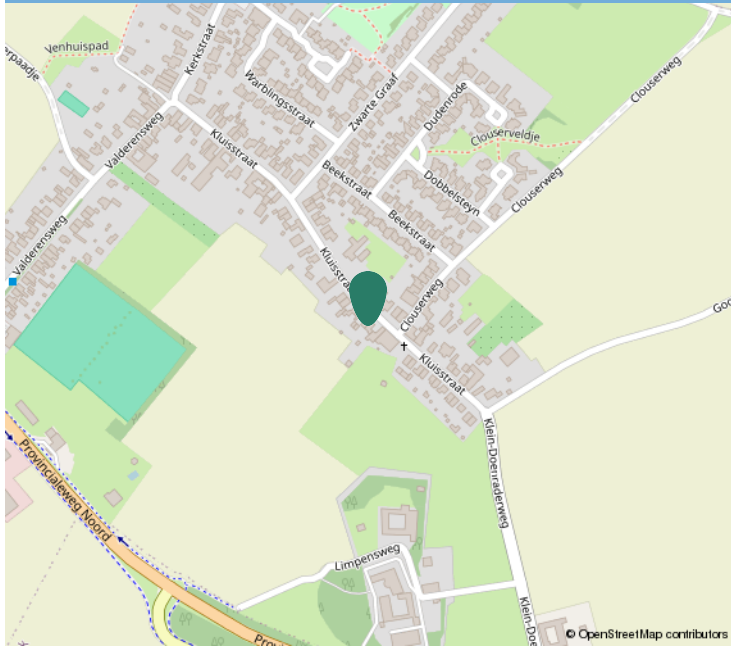
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 23 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirsbeek</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 932</p> <p>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.</p>	
--	---	---

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Kluisstraat 44

Postcode / Plaats

6439 AL, Doenrade

Gemeente

Oirsbeek, Oirsbeek

Sectie / Perceel

D, D / 932, 1606

Oppervlakte

377 m²

Soort eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom





Interesse?

Neem contact op:

046-4398400 | info@trafas.nl

Ralf Trafas kan met 30 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 - de Wit, Anke Trafas - Niekamp en Nadine Janssen - Scholtissen.

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

