



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Zwarte Graaf 5

6439 BB, Doenrade

VRAAGPRIJS

€ 425.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

Centraal in het landelijk gelegen en fraaie dorp Doenrade, nabij natuur (wandel- en fietsgebieden) en uitvalswegen, ligt dit keurig verzorgde, vrijstaande en uitgebouwde woonhuis op een ruim perceel van ca. 633m². De woning beschikt onder andere over een voormalige garage, oprit, multifunctionele ruimte (ca. 32m²), 3 slaapkamers, kunststof kozijnen met dubbele beglazing, rolluiken en een keurig aangelegde tuin rondom.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 3,52m x 2,80m) met tegelvloer.

Begane grond: Verzorgde voor- en zijtuin met oprit en overdekte entree. Hal met tegelvloer, meterkast en toiletruimte met toilet en fonteintje. De ruime Z-vormige woonkamer (ca. 35m²) is voorzien van een mozaïek parketvloer en openslaande tuindeuren, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De separate keuken (ca. 4,01m x 1,86m) beschikt over een eenvoudige opstelling met apparatuur, waaronder een vaatwasser, gasfornuis met oven en afzuigkap. De royale multifunctionele ruimte (ca. 32m²) biedt tal van mogelijkheden, zoals een werkkruimte, hobbyruimte, realiseren woonkeuken of praktijk aan huis. De voormalige garage (ca. 15m²) is momenteel opgedeeld in drie praktische bergruimtes, waarvan één met witgoedaansluiting. De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd en voorzien van een terras, gazon, borders met beplanting en een tuinhuis.

Eerste verdieping: Overloop met parketvloer. Drie slaapkamers (ca. 16m², 12m² en 10m²), waarvan twee met praktische muurkasten. Alle slaapkamers zijn voorzien van laminaatvloeren. De badkamer (ca. 4,5m²) is uitgerust met een ligbad-/douchecombinatie, toilet, wastafel en beschikt over natuurlijke lichtinval.

Tweede verdieping: Via vlioztrap bereikbare zolderverdieping met een nokhoogte van ca. 2,25m. Hier bevindt zich tevens de cv-combi-installatie (eigendom, 2019).



Bijzonderheden

- Vrijstaand en uitgebouwd woonhuis
- Ruim perceel van ca. 633m²
- Multifunctionele ruimte met diverse gebruiksmogelijkheden
- Voormalige garage en meerdere bergruimtes
- Grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing
- Rolluiken aanwezig
- Rustige, landelijke ligging nabij natuurgebieden
- Goede bereikbaarheid via nabijgelegen uitvalswegen
- Voorzieningen zowel in Nederland als in de nabijgelegen Duitse regio

Kortom: een verzorgde, vrijstaande woning met veel ruimte en flexibiliteit, ideaal voor wie rustig wil wonen met volop mogelijkheden voor werken of hobby aan huis, én het vergroten van de leefruimte of het realiseren van een royale woonkeuken.

Overige informatie

De gebruikelijke bankgarantie/waarborgsom van 10% is van toepassing.

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 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

- Vrijstaand
- Uitgebouwd
- Ruim perceel

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1970
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	137 m ²
Perceeloppervlakte	633 m ²
Overige inpandige ruimte	43 m ²
Inhoud	623 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4





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 















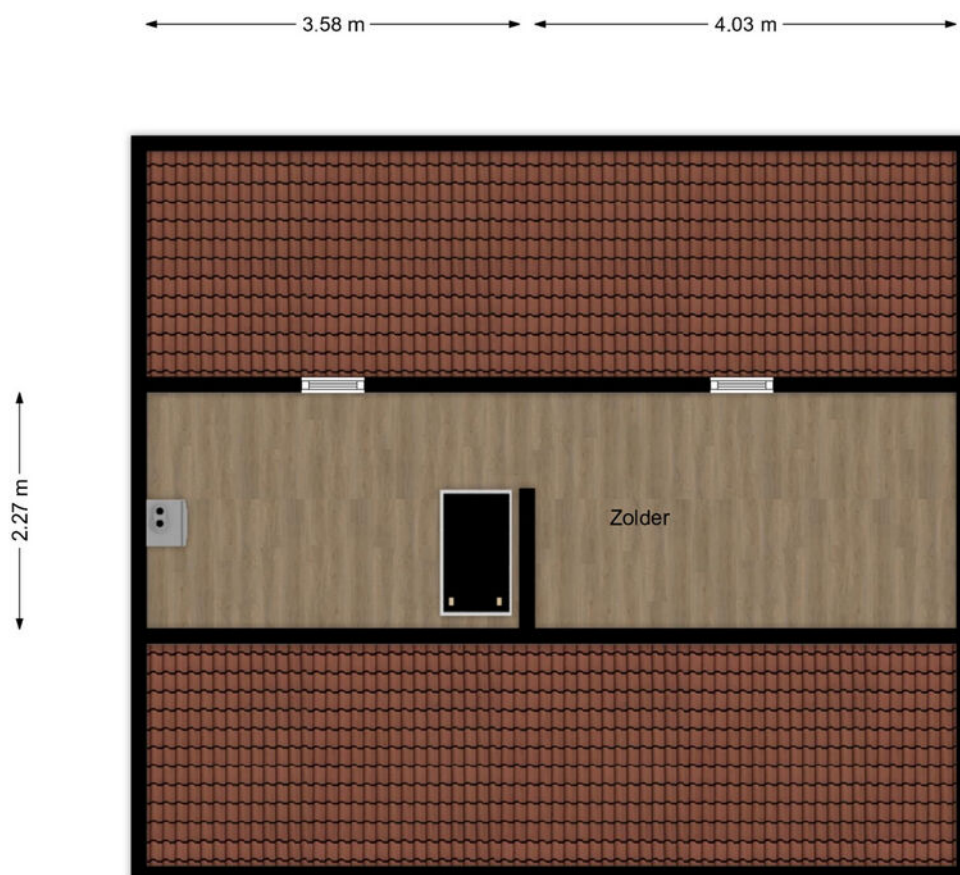
Plattegrond



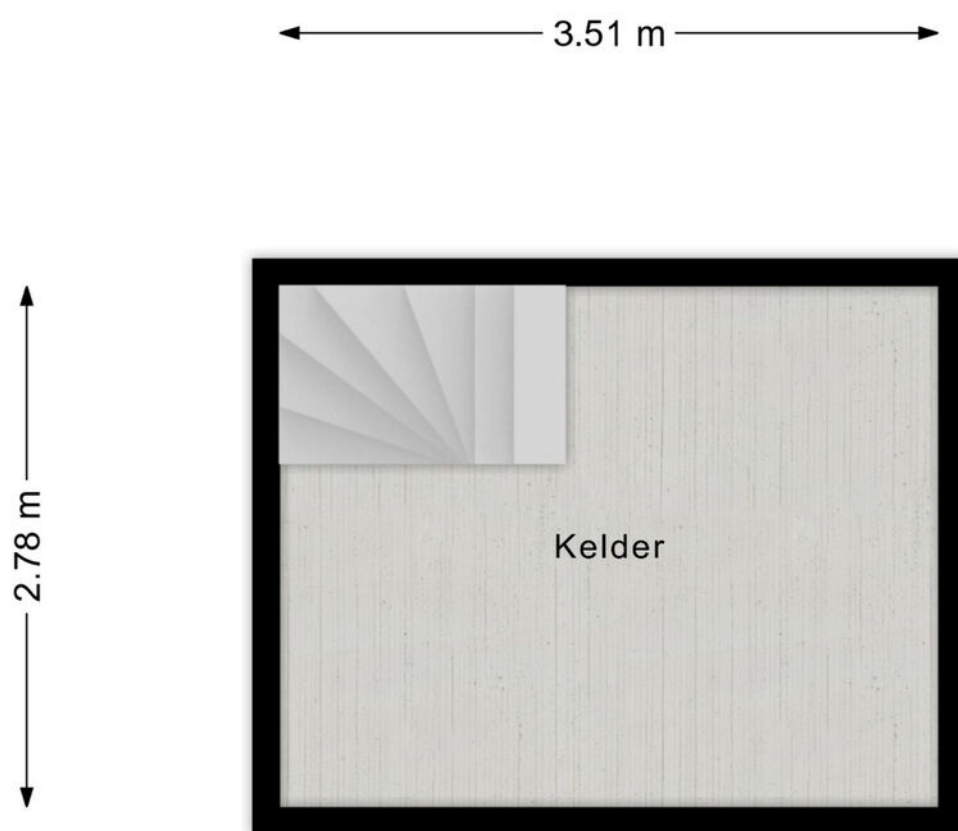
Plattegrond



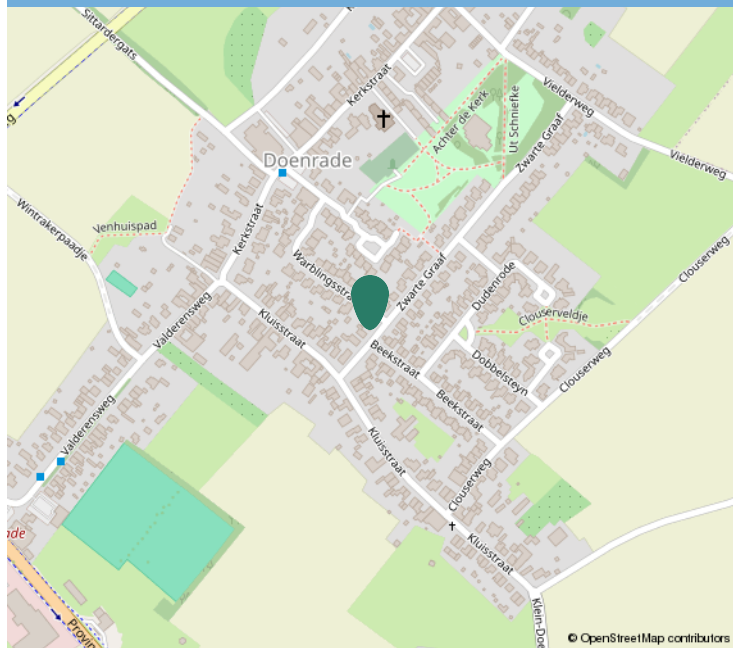
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Zwarte Graaf 5

Postcode / Plaats

6439 BB, Doenrade

Gemeente

Oirsbeek, Oirsbeek

Sectie / Perceel

D, D / 1117, 1597

Oppervlakte

633 m²

Soort eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom




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>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirsbeek</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 1117</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>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

