



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

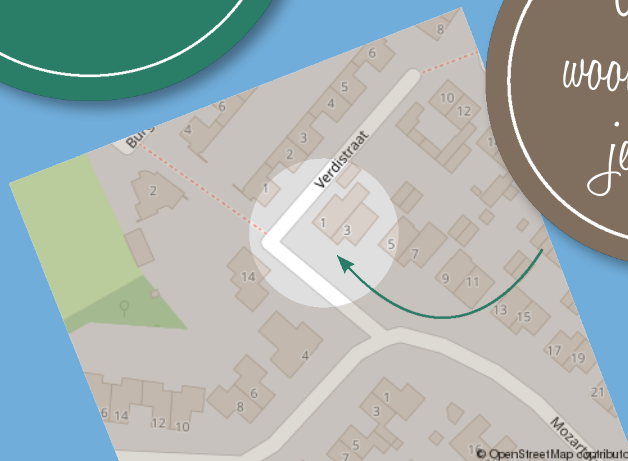
Mozartstraat 1

6438 KP, Oirsbeek



VRAAGPRIJS

€ 389.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

ROYALE UITGEBOUWDE TWEE-ONDER-EEN-KAPWONING OP TOPLOCATIE!/
MULTIFUNCTIONEEL! Aan een rustige weg gelegen, nabij natuur, sportaccommodaties, basisschool, supermarkt, speeltuin en gezellige horeca gelegen: deze ruime woning (óók geschikt voor wonen/ werken) die onder andere voorzien is van een riante uitgebouwde begane grond (vrij indeelbaar), mogelijkheid voor realisatie 4 slaapkamers, zolder (middels vaste trap), royale achtertuin en een ruime garage.

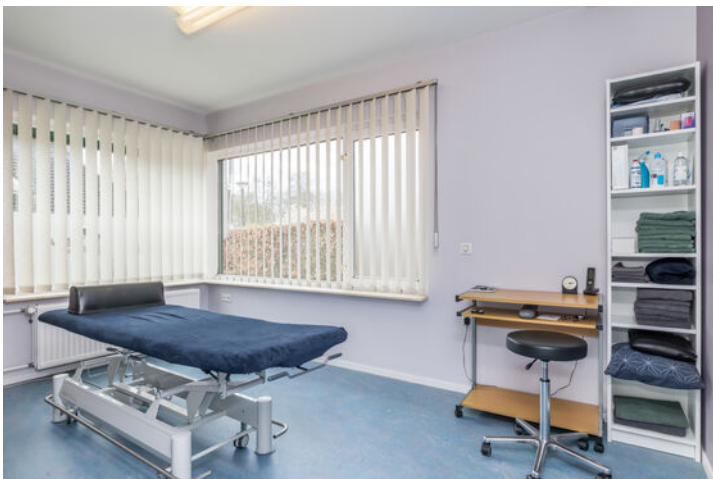


Indeling

Begane grond: Voortuin, oprit geschikt voor meerdere auto's. Entree, hal 1 (ca. 6m²) met de meterkast en een geheel betegelde, ruime toiletruimte (rolstoeltoegankelijk) met wandcloset, spaarknop en fonteintje. Hal 2 met berg/trapkast. Ruimte 1 (ca. 13,5m²) met vaste wastafel, ruimte 2 (ca. 10m²), ruimte 3 (ca. 11m²), ruimte 4 (ca. 32m²) met vaste wastafel en toegang naar de achtertuin. DE INDELING VAN DE BEGANE GROND IS NAAR EIGEN WENS IN TE DELEN IVM AANWEZIGHEID LICHTE NIET DRAGENDE TUSSENWANDEN. Royale achtertuin (veel privacy) met o.a. borders met aanplant, terras, gazon, buitenkraan en zij-ingang met nieuwe poort. Via de achtertuin heeft u toegang tot de garage (ca. 19m²) met de mogelijkheid voor realisatie van een bergvliering.



Eerste verdieping: Overloop. Slaapkamer 1 (ca. 11m²) met toegang naar het balkon, slaapkamer 2 (ca. 16m²), slaapkamer 3 (ca. 10m²). Badkamerruimte (ca. 7m²) met vaste wastafel, douche, ligbad, toilet, witgoedaansluitingen en daglichttoetreding.



Tweede verdieping: Middels een vaste trap te bereiken zolder (ca. 16m²). Overloop met opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom). Tevens bestaat er de mogelijkheid om een vierde slaapkamer te realiseren.

Bijzonderheden: ENERGIELABEL B! Deze woning is in de geliefde componistenbuurt van Oirsbeek, nabij een uitgebreid voorzieningenpakket (o.a.

winkels, basisschool, gezellige horeca, speeltuin en sportaccommodaties) gelegen. Ook grenst de wijk aan prachtig natuurgebied (o.a. Thull, Wolfhagen, De Kakkert) met fraaie wandel- en fietsroutes. Deze twee-onder-een-kapwoning biedt de optie om wonen en werken te combineren (praktijkruimtes begane grond) maar is ook eenvoudig terug te brengen naar het originele woonhuis of naar eigen idee (momenteel lichte scheidingswanden) in te delen. Dit uitgebouwde object is v.v. 4 (praktijk)ruimtes en 3 slaapkamers (mogelijkheid voor 4 slaapkamers i.v.m. aanwezigheid vaste trap naar de zolder). Tevens zijn een royale achtertuin met veel privacy en een ruime garage aanwezig. De woning beschikt over deels hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en er is er dak- en spouwmuurisolatie aanwezig. Kortom: een multifunctioneel woonhuis op een gunstige en met name CENTRALE locatie in het geliefde Oirsbeek. Plan een bezichtiging en bekijk de vele mogelijkheden die dit object te bieden heeft!

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

- Multifunctioneel!
- Geschikt voor wonen/werken
- Mogelijkheid voor realisatie 4 slaapkamers
- Zolder (middels vaste trap)
- Royale achtertuin en een ruime garage

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1978
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	145 m ²
Perceeloppervlakte	418 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	13 m ²
Overige inpandige ruimte	22 m ²
Externe bergruimte	20 m ²
Inhoud	581 m ³
Aantal kamers	8
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energie label	B





VastgoedPRO

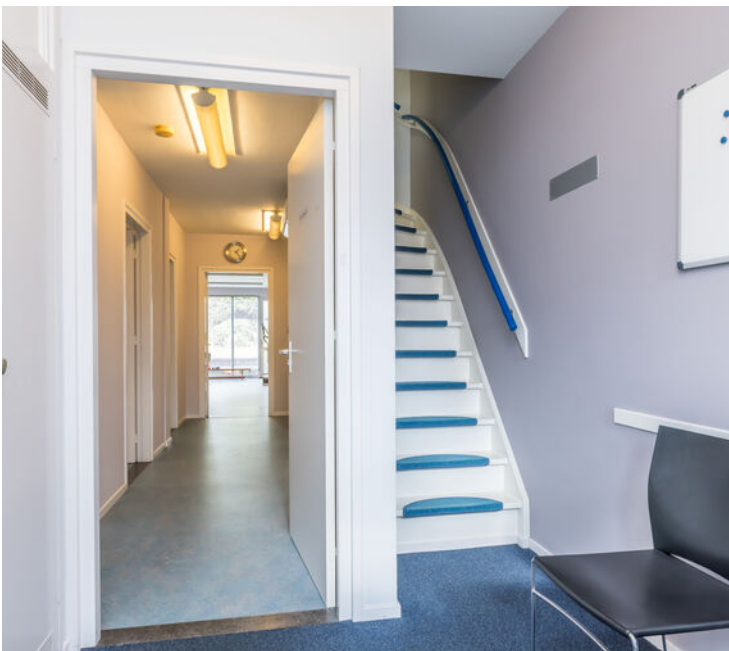
De woning in deze brochure wordt u aangeboden door een makelaar die is aangesloten bij de Nederlandse beroepsvereniging voor makelaars en taxateurs, **VastgoedPRO**.

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 











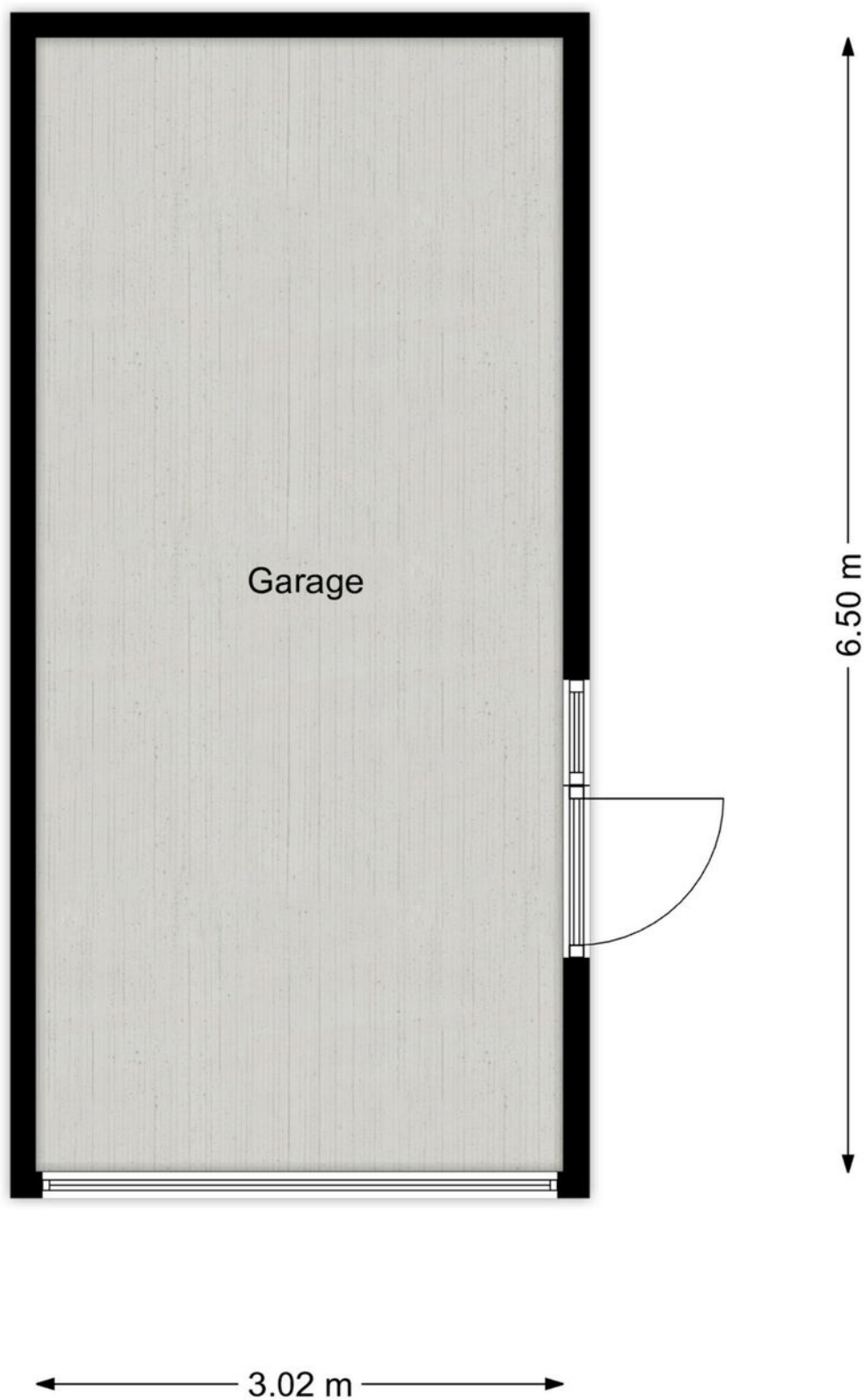




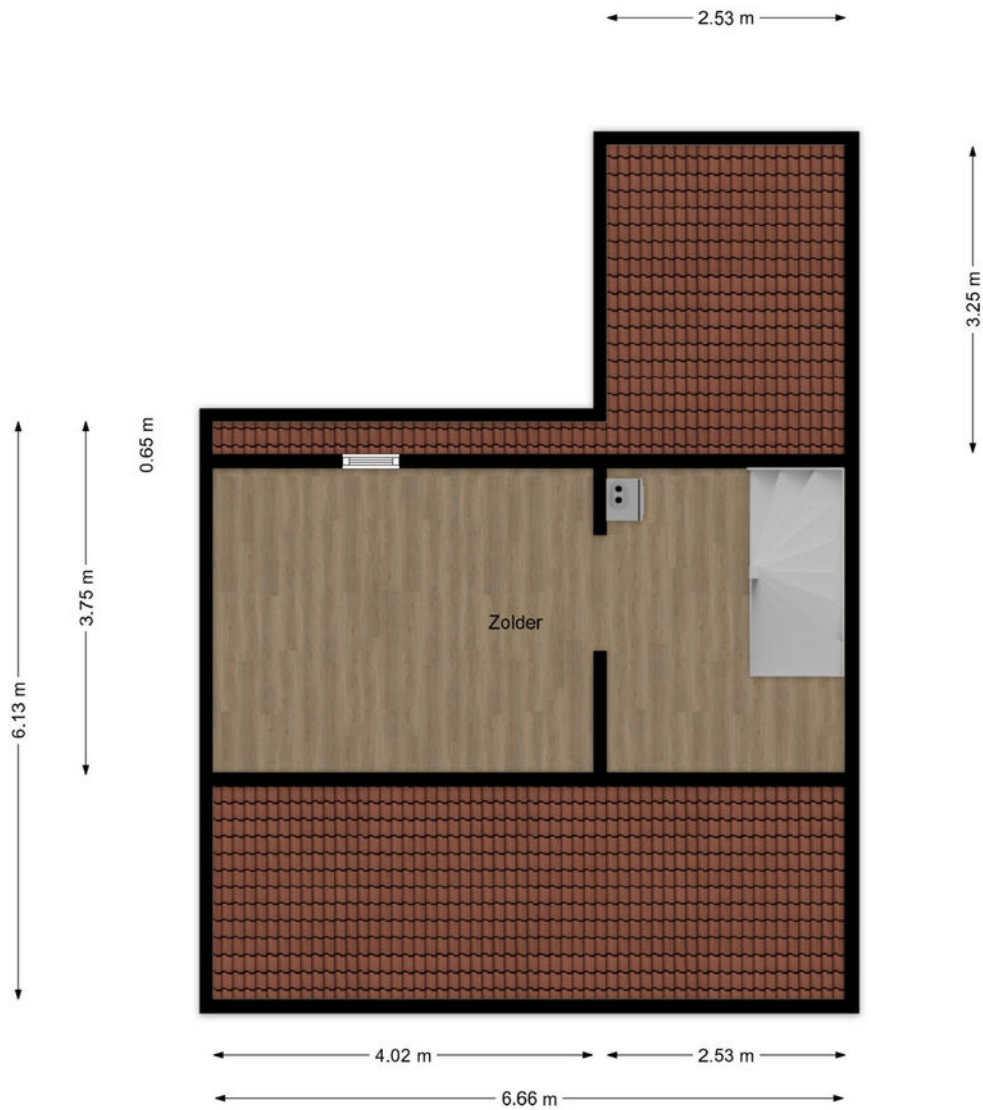
Plattegrond



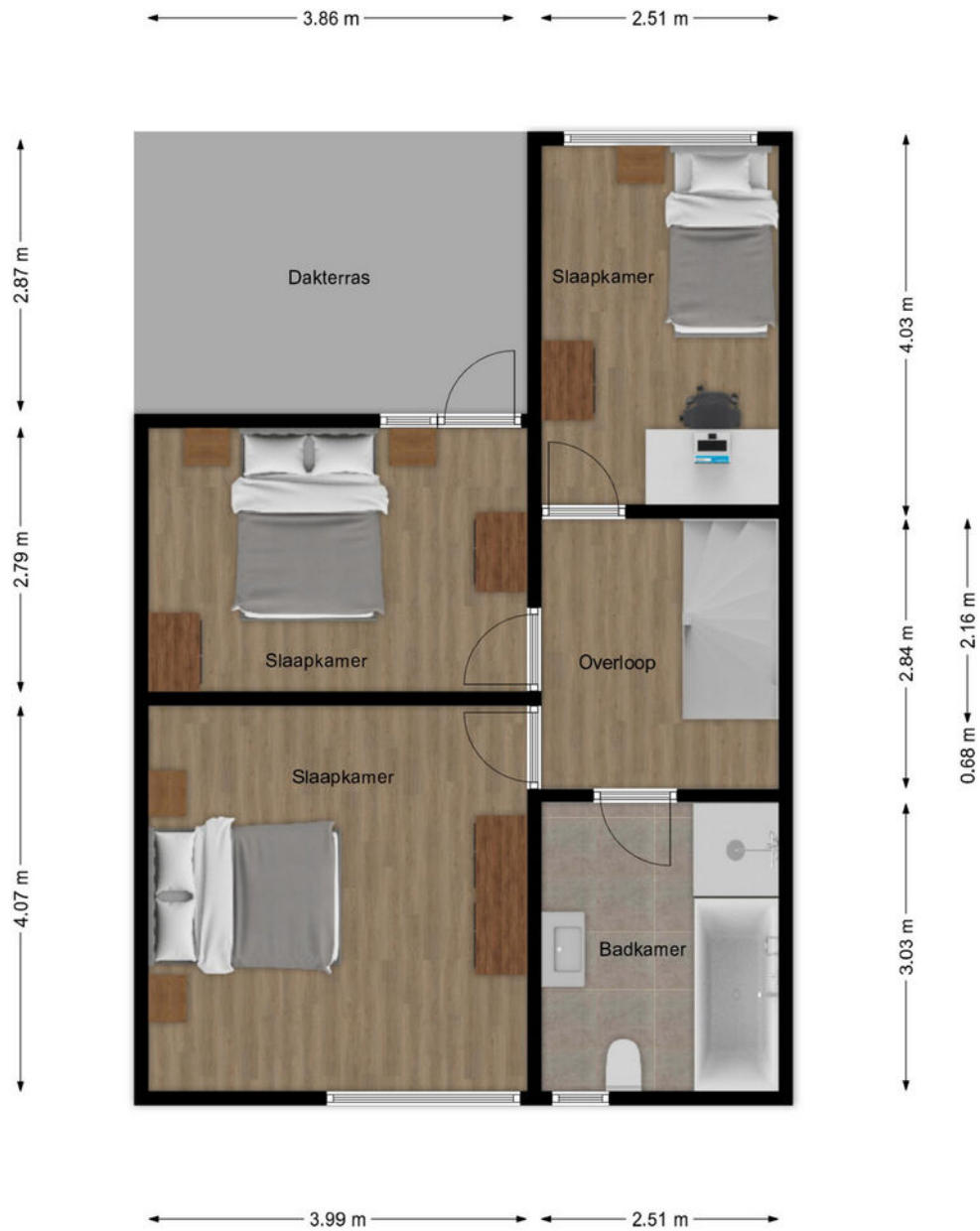
Plattegrond



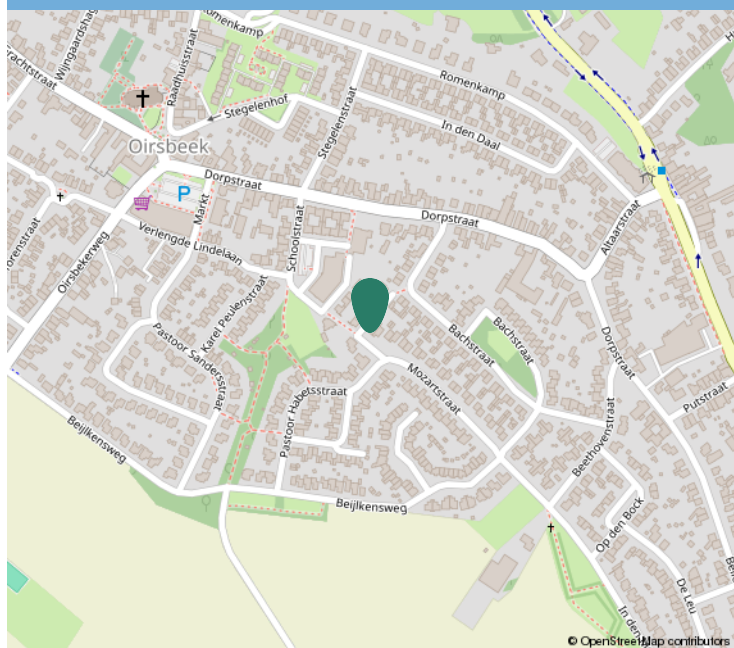
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Mozartstraat 1

Postcode / Plaats

6438 KP, Oirsbeek

Gemeente

Oirsbeek

Sectie / Perceel

B / 3164

Oppervlakte

418 m²

Soort eigendom

Volle eigendom




Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Oirsbeek	
— Vastgestelde kadastrale grens	Voorlopige kadastrale grens	Sectie B	
— Voorlopige kadastrale grens	Administratieve kadastrale grens	Perceel 3164	
— Administratieve kadastrale grens	Bebouwing		
— Bebouwing			

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 januari 2026
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.



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

