

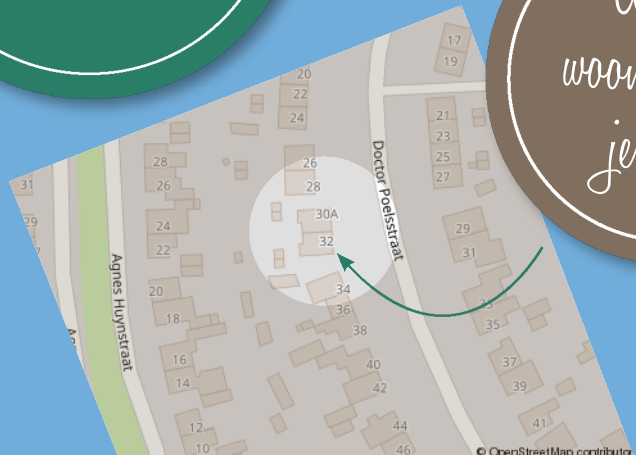


TE KOOP

Dr. Poelstraat 30
6436 BG, Amstenrade



VRAAGPRIJS
€ 225.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

In geliefde omgeving nabij winkels, scholen, sportaccommodaties en uitvalswegen (o.a. de Buitenring) gelegen; de twee-onder-een-kap woning met o.a. 3 slaapkamers, 2 badkamers, 2 tuinstellingen, provisiekelder en grotendeels kunststof kozijnen met dubbele beglazing en deels v.v. rolluiken.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 9m²)

Begane grond: Voortuin, oprit met zij-ingang v.v. meterkast (modern) en trappenhuis. Entree, hal met meterkast en toiletruimte met toilet en daglichttoetreding. Woonkamer/slaapkamer 1 (ca. 10m²), woonkamer 2 (incl. keuken ca. 21m²), keuken met eenvoudig keukenblok zonder apparatuur en opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom). Badkamer 1 v.v. instapdouche, vaste wastafel, daglichttoetreding en de witgoedaansluitingen. Vanuit woonkamer 2 heeft u toegang tot de achtertuin deze beschikt over 2 bergstallingen (ca. 5m² en 6m²).

Eerste verdieping: Overloop met toiletruimte. Slaapkamer 1 (ca. 16m²) met rolluik, slaapkamer 2 (ca. 10m²), hobby-/slaapkamer 3 (ca. 4m²) met aanrechtblok en toegang naar het balkon. Badkamer 2 (ca. 4m²) v.v. douche, vaste wastafel, witgoedaansluitingen en daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Middels vlizotrap te bereiken bergzolder met opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom).

Bijzonderheden: Deze twee-onder-een-kapwoning is in het geliefde kerkdorp Amstenrade, nabij een uitgebreid aanbod van voorzieningen o.a. scholen, winkels, sportaccommodaties, openbaar vervoer en uitvalswegen gelegen. Het object beschikt over 3 slaapkamers, 2 badkamers, achtertuin met 2 bergstallingen en is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Deze woning dient gerhenoveerd te worden. Kortom: plan een bezichtiging in en bekijk welke mogelijkheden er zijn!



Overige informatie

- ZOWonen bewoners/huurders en starters krijgen de eerste 6 weken voorrang in het verkooptraject. Een ZOWonen bewoner/huurder betreft een huurder met een lopend ZOWonen-huurcontract zonder huurachterstand. Een starter wordt daarbij gedefinieerd als iemand die een sociale of economische binding met de betreffende Gemeente heeft waar de woning te koop staat, jonger dan 40 jaar, nooit eerder woningeigenaar is geweest, en thuiswonend is of gehuurd woont.
- Verkoper behoudt zich het recht voor om niet te gunnen of in geval van een ter beoordeling van de verkoper gegronde reden aan een ander dan de hoogste bieder te gunnen. De beslissing om (nog) niet te verkopen hoeft de verkoper tegenover de bidders niet te motiveren.
- Er rust een verplichting op de koper om de woningen samen te voegen tot één woning. Het onderzoek naar vergunningen en andere relevante zaken bij de gemeente valt onder de verantwoordelijkheid van de koper.
- Energieprestatiecertificaat, asbestrapport en bouwkundig rapport zijn aanwezig

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

- Provisiekelder (ca. 9m²)
- 3 slaapkamers
- 2 badkamers
- de achtertuin deze beschikt over 2 bergstallingen (ca. 5m² en 6m²).

Kenmerken

Status	Prospect
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Beneden- en bovenwoning
Bouwjaar	1950
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	91 m ²
Perceeloppervlakte	ca. 265 m ²
Overige inpandige ruimte	20 m ²
Externe bergruimte	19 m ²
Inhoud	415m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	4
Energie label	E





Vastgoed Nederland

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

Bij VastgoedNederland 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 VastgoedNederland 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 **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt een VastgoedNederland 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.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.











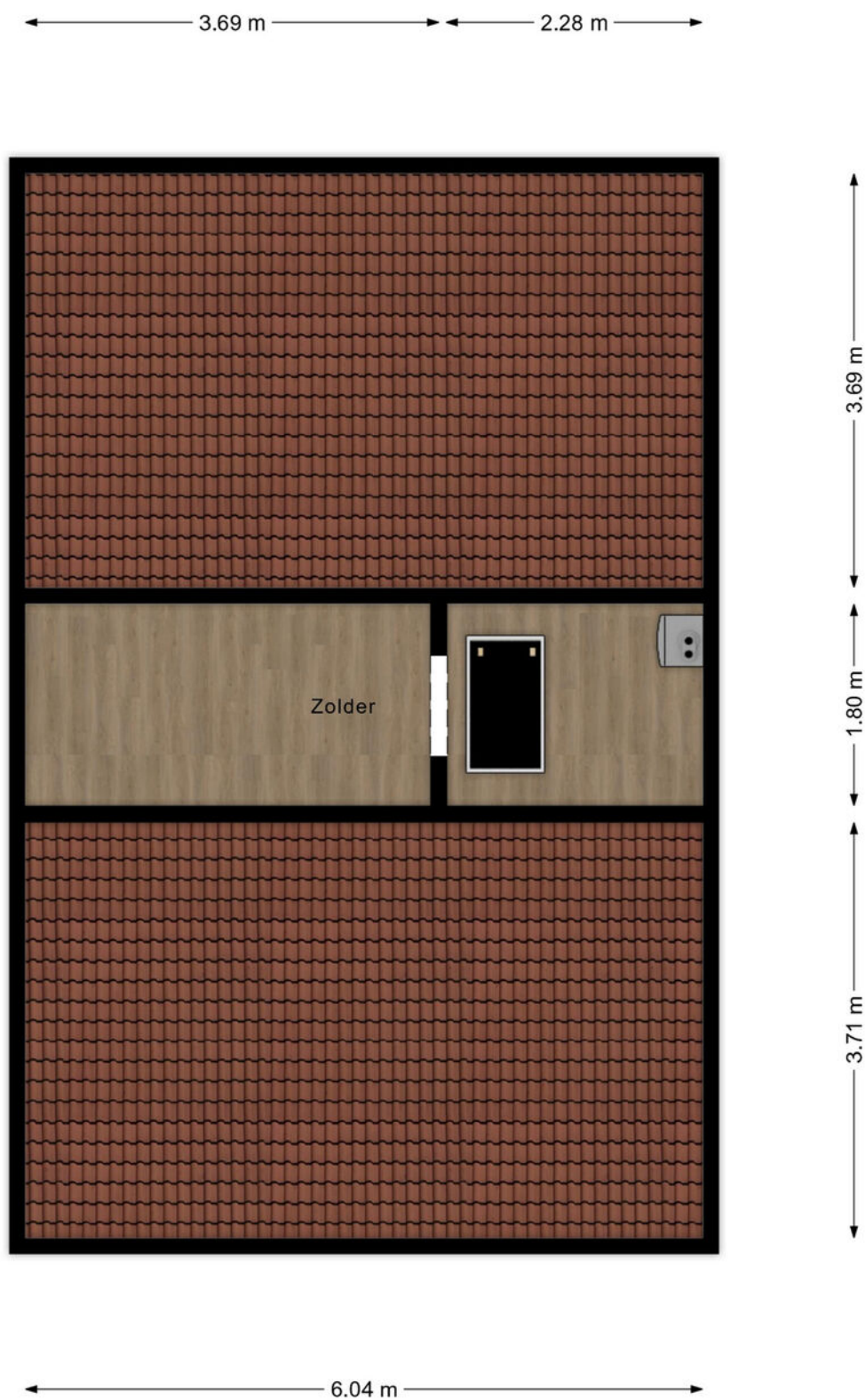
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



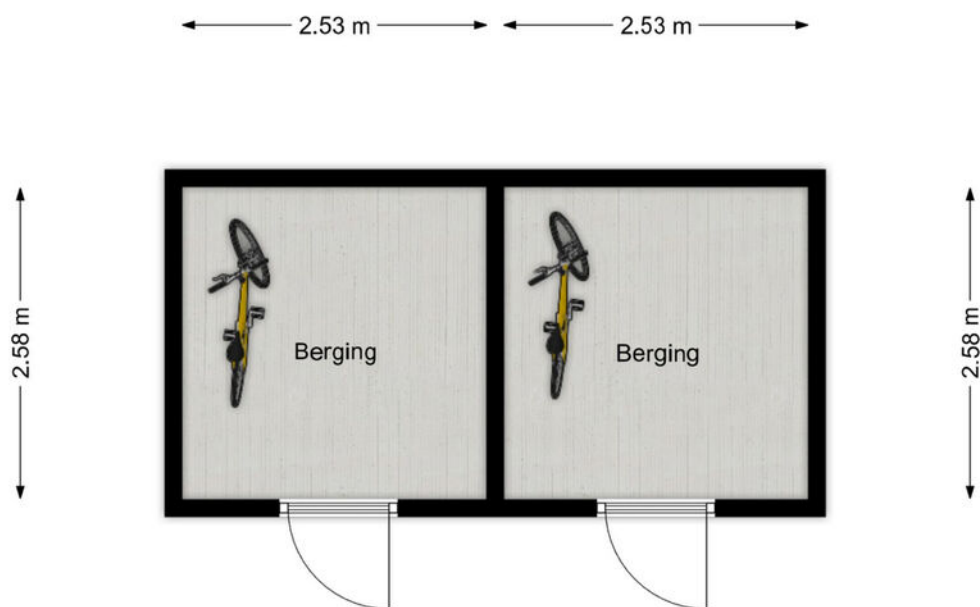
Plattegrond



3.97 m

2.30 m

Plattegrond




Kadastraal

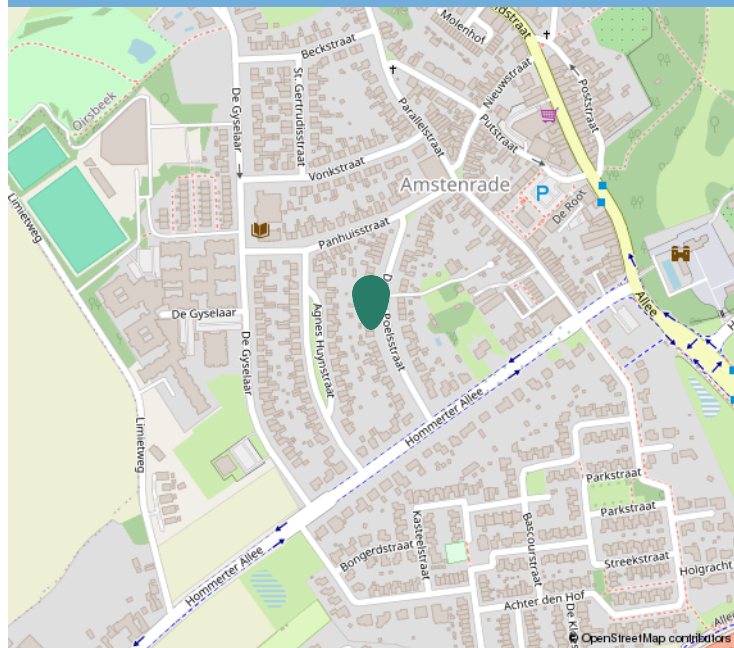
Kadastrale kaart

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 eensluidend uittreksel, geleverd op 20 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Amsterrade</p> <p>Sectie A</p> <p>Perceel 2531</p>	<p>kadaster</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

Dr. Poelsstraat 30

Postcode / Plaats

6436 BG, Amstenrade

Gemeente

Amstenrade

Sectie / Perceel

A / 2531

Oppervlakte

ca. 265 m²

Soort 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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

