



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Oude Amstenraderweg 1

6447 BR, Merkelbeek

VRAAGPRIJS

€ 350.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

SFEERVOL WOONHUIS! Eventueel ook geschikt voor werken aan huis of dubbele bewoning! In het geliefde kerkdorp Merkelbeek gelegen, de ruime vooroorlogse woning (perc. 495m²) met speelse indeling en o.a. een ruime living, woonkeuken, de mogelijkheid voor 6 slaapkamers, hobbyruimtes, tuin en oprit.

Indeling

Souterrain: Provisieberging verdeeld over diverse ruimtes.

Begane grond: Voor-zijtuin, oprit voor 2 auto's (naast elkaar), entree, ruime hal met een plavuizen vloer, toiletruimte met wandcloset (spaarknop), fonteintje en daglicht. Royale sfeervolle woonkamer (ca. 35m²) met inbouwspot, vloerverwarming en een plavuizen vloer. Semi-open keuken (1, ca. 8m²) met moderne keukenopstelling met rvs-spoelbak en apparatuur t.w. een inductiekookplaat, wasemkap, koelkast en oven. Zeer sfeervolle woonkeuken (2, ca. 28m²) met inbouwspots, vloerverwarming, composiet werkblad, rvs spoelbak en apparatuur t.w. een oven, combi-oven-magnetron, koelkast, vriezer, inductiekookplaat, wasemkap en vaatwasser. Berging met de witgoedaansluiting en deur naar binnenplaatsje. Tuin met poort, terras en diverse stallingen. Leuk aangeklede hobbyruimte (ca. 23m²) met houtkachel.

Eerste verdieping: Trappenhuis 1, overloop, slaapkamer 1 (ca. 18m²), met hobby-slaapvlieger, slaapkamer 2 (ca. 15m²). Luxe moderne badkamerruimte met ligbad-regendouchecombinatie, badmeubel/vaste wastafel, wandcloset (spaarknop), wandradiator en mechanische ventilatie. Trappenhuis 2, slaapkamer 3. Drie nader af te werken ruimtes (mogelijkheid voor extra slaapkamers).

Bijzonderheden: SFEERVOL WOONHUIS! Deze leuke woning is in het geliefde kerkdorp Merkelbeek, nabij natuur en voorzieningen (aangrenzende dorpen) gelegen. Een uitstekende uitvalsbasis voor mooie wandel- en fietstochten. Dit ruime vooroorlogse object ligt op een perceel van

495m². De speelse indeling en warmte die deze woning uitstraalt is kenmerkend. De slaapkamers, living en keuken zijn hier prima voorbeelden van. De hal, keukens en woonkamer zijn voorzien van vloerverwarming. De kozijnen zijn van (hard)hout en kunststof met isolerende beglazing. De 20 zonnepanelen zorgen voor de nodige energiebesparing. De bijzondere indeling maakt dit object ook geschikt voor de combinatie wonen-werken of dubbele bewoning. Kortom: maak een afspraak 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

- Woonkeuken
- Mogelijkheid voor 6 slaapkamers
- Hobbyruimte met houtkachel
- Oprit geschikt voor 2 auto's naast elkaar

Kenmerken

| | |
|---------------------------|------------------------|
| Status | Beschikbaar |
| Aanvaarding | In overleg |
| Soort object | Bestaande bouw |
| Soort woning | Eengezinswoning |
| Type woning | Halfvrijstaande woning |
| Bouwjaar | 1946 |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Ligging | In woonwijk |
| Woonoppervlakte | 139 m ² |
| Perceeloppervlakte | 495 m ² |
| Gebouwbonden buitenruimte | - |
| Overige inpandige ruimte | 70 m ² |
| Externe bergruimte | 37 m ² |
| Inhoud | 748 m ³ |
| Aantal kamers | 7 |
| Aantal slaapkamers | 3 |
| Aantal woonlagen | 2 |
| Energie label | C |





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.

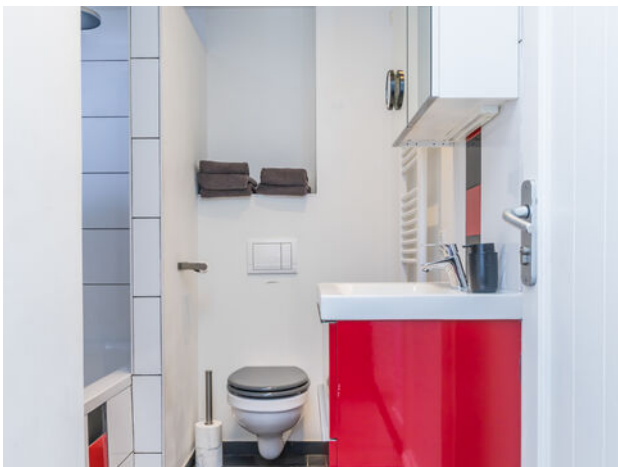
Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Vastgoed
Ned.

















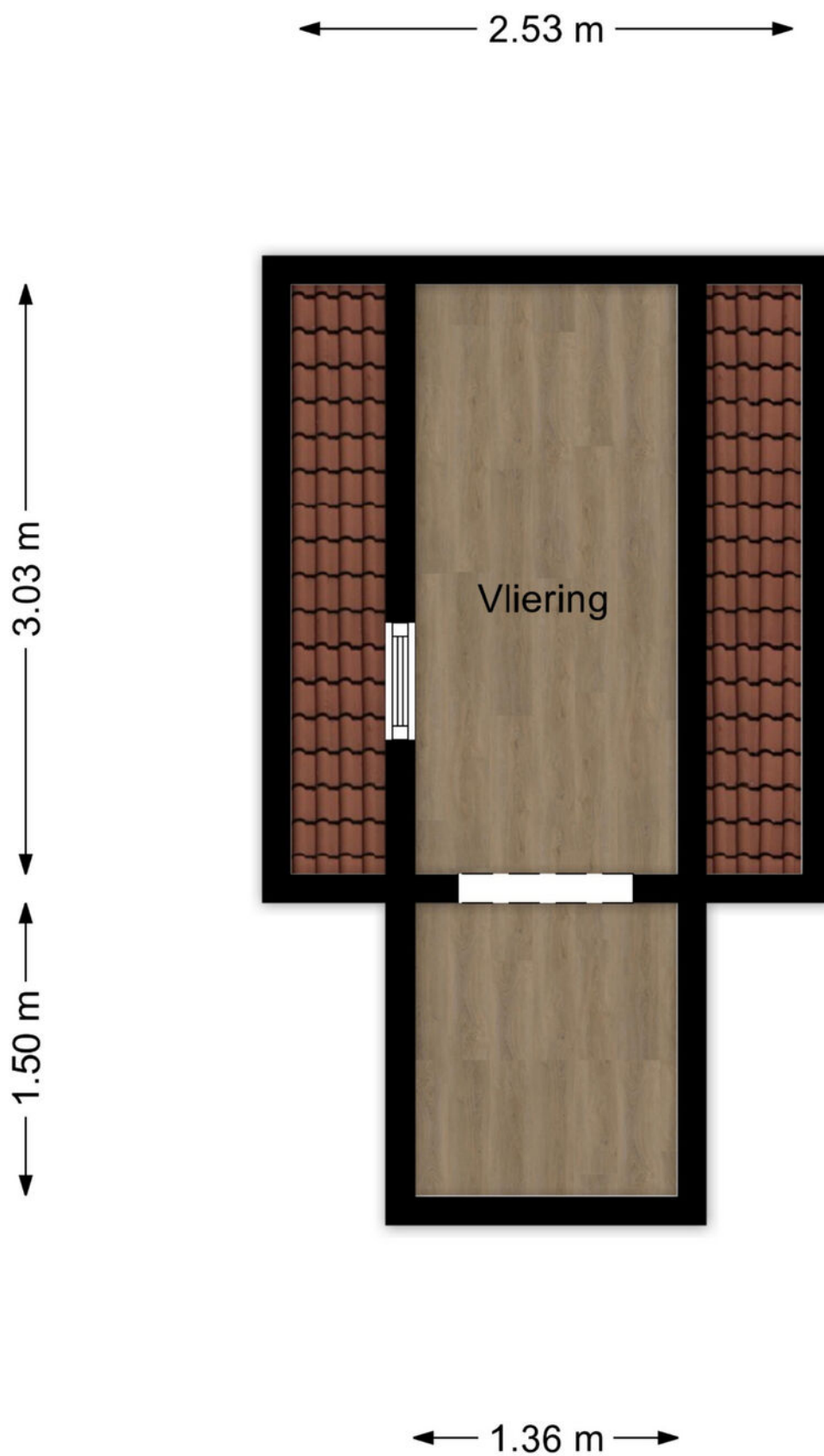
Plattegrond



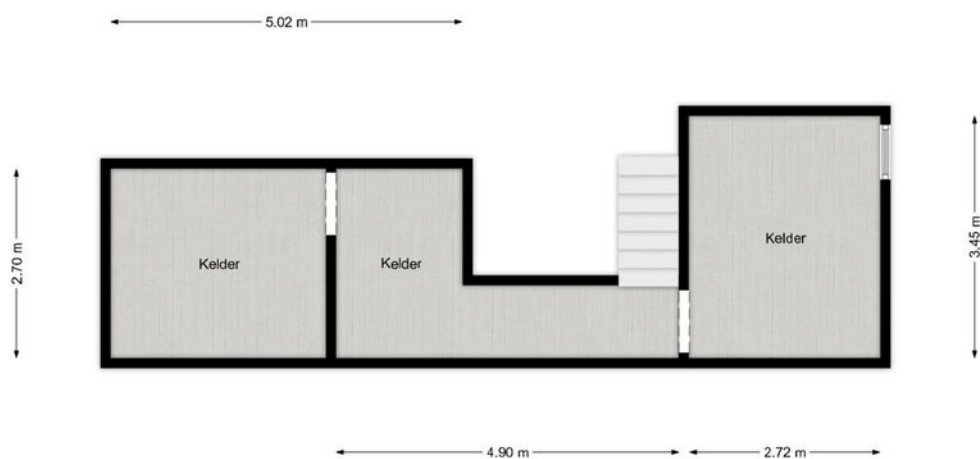
Plattegrond



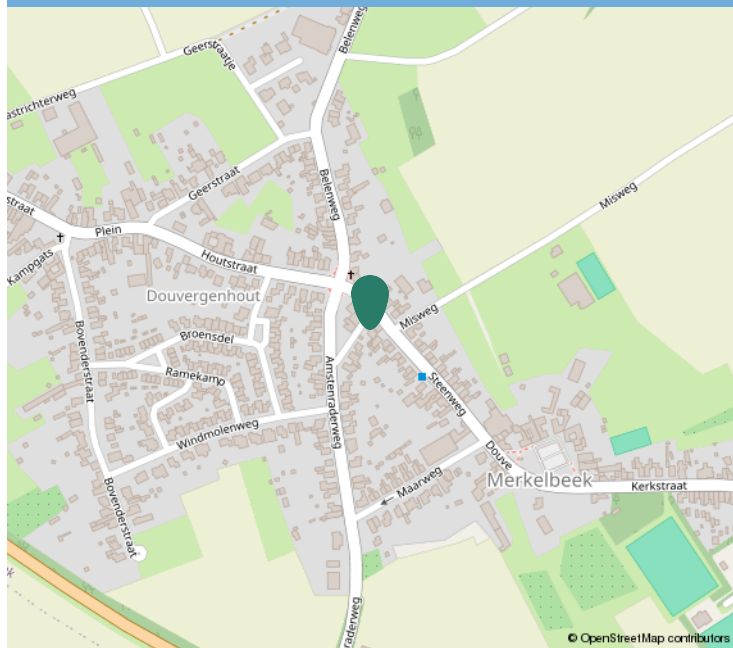
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Oude Amstenraderweg 1

Postcode / Plaats

6447 BR, Merkelbeek

Gemeente

Merkelbeek

Sectie / Perceel

C / 766

Oppervlakte

495 m²

Soort eigendom

Volle eigendom




Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ks.



| | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <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 5 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Merkelpbeek</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 766</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> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|



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

