



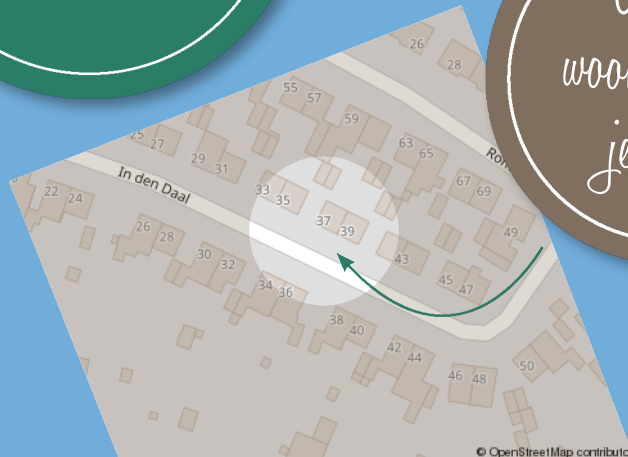
# TE KOOP

**In den Daal 37**  
6438 JK, Oirsbeek

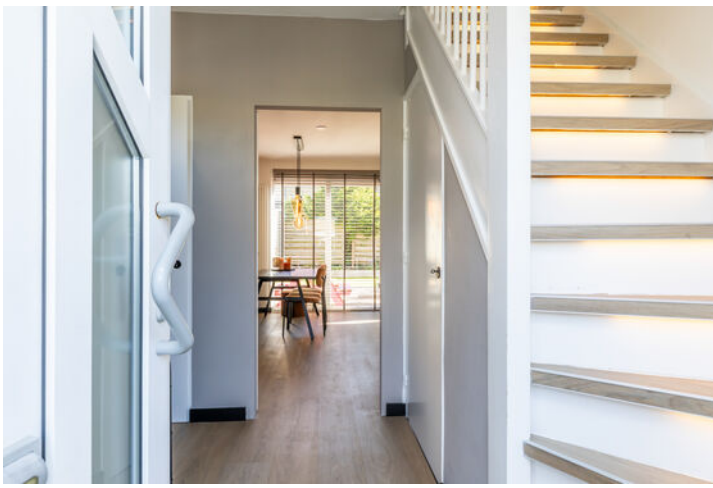


**KOOPSOM**  
€ 325.000 k.k.

*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*



© OpenStreetMap contributor



## Omschrijving

Op een fijne en kindvriendelijke locatie, op loopafstand van de dorpskern, supermarkt en diverse dagelijkse voorzieningen, ligt deze keurig onderhouden en instapklare twee-onder-een-kapwoning. De woning beschikt onder meer over een ruime oprit, garage, 12 zonnepanelen (eigendom), kunststof kozijnen met isolerende beglazing, airconditioning, een vaste trap naar de zolderverdieping én een fraai aangelegde achtertuin.

### Indeling

Begane grond: Via de verzorgde voortuin en lange oprit bereikt u de entree van de woning. De hal biedt toegang tot de moderne meterkast, praktische trapkast, trapopgang en een moderne toiletruimte voorzien van wandcloset en fonteintje. De sfeervolle Z-vormige woonkamer (ca. 30m<sup>2</sup>) geniet van veel natuurlijke lichtinval en is voorzien van airconditioning (2025). De separate keuken (ca. 7,5m<sup>2</sup>) is ingericht met een moderne keukenopstelling en uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven/magnetron, heteluchtoven, inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser (2021), grote koelkast en grote diepvries (2024). Vanuit de keuken is de fraai aangelegde achtertuin bereikbaar. De tuin beschikt over een terras, gazon, borders met beplanting, een praktische zij-ingang naar de oprit en toegang tot de garage (ca. 6,30m x 2,86m).

Eerste verdieping: De overloop, eveneens voorzien van airconditioning (2025), biedt toegang tot drie goed bemeten slaapkamers van respectievelijk ca. 12m<sup>2</sup>, 11m<sup>2</sup> en 10m<sup>2</sup>. Eén slaapkamer beschikt bovendien over extra bergruimte. De modern afgewerkte badkamer (ca. 3,33m x 1,86m) is compleet uitgevoerd met een ligbad-/douchecombinatie, dubbele vaste wastafel in meubel (2021), wandcloset, spiegelkast en natuurlijke daglichttoetreding.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de verwarmbare zolderverdieping met een nokhoogte van ca. 2,11 meter. Deze ruimte beschikt over een Velux-dakvenster, diverse praktische bergruimtes, witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de cv-



combi-installatie (huur, 2021). Dankzij de indeling biedt deze verdieping uitstekende mogelijkheden voor het realiseren van een vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

#### Bijzonderheden

- \* Instapklare twee-onder-een-kapwoning op gewilde, kindvriendelijke locatie
- \* Op loopafstand van supermarkt, scholen, kinderopvang en sportvoorzieningen
- \* Ruime oprit en garage
- \* Kunststof kozijnen met isolerende beglazing en rolluiken
- \* 12 zonnepanelen (eigendom, 2017)
- \* Airconditioning op begane grond en eerste verdieping (2025)
- \* Fraai aangelegde achtertuin
- \* Begane grond voorzien van pvc-vloer
- \* Tweede verdieping voorzien van laminaatvloer
- \* Definitief energielabel B

Kortom: een zeer complete en verzorgde woning op een uitstekende locatie, absoluut een bezichtiging waard!

#### 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

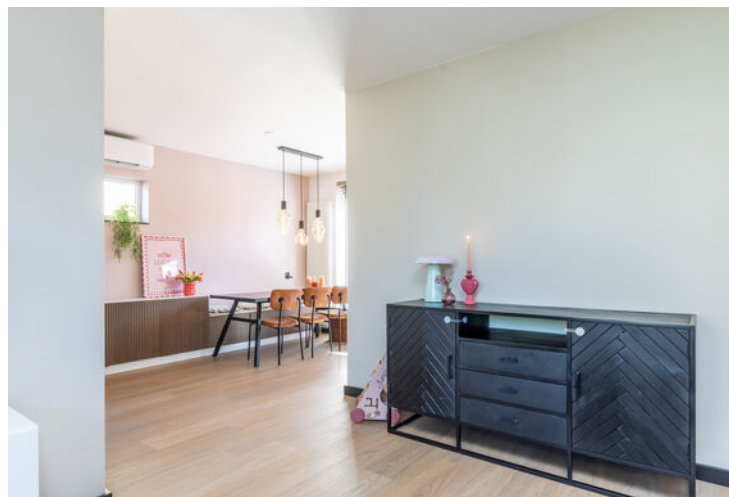
Alle door ons kantoor verstrekte informatie omtrent onroerende zaken, moet beschouwd worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden, en is geheel vrijblijvend! Aangegeven maten zijn slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie. Aan deze beperkte info kunnen geen rechten worden ontleend.

## Bijzonderheden

- Keurig onderhouden en instapklaar
- Vaste trap naar de zolderverdieping
- 12 zonnepanelen
- Ruime oprit
- Garage

## Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	103 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	226 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	18 m <sup>2</sup>
Inhoud	383 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energie label	B





## 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](http://www.vastgoednederland.nl) voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.















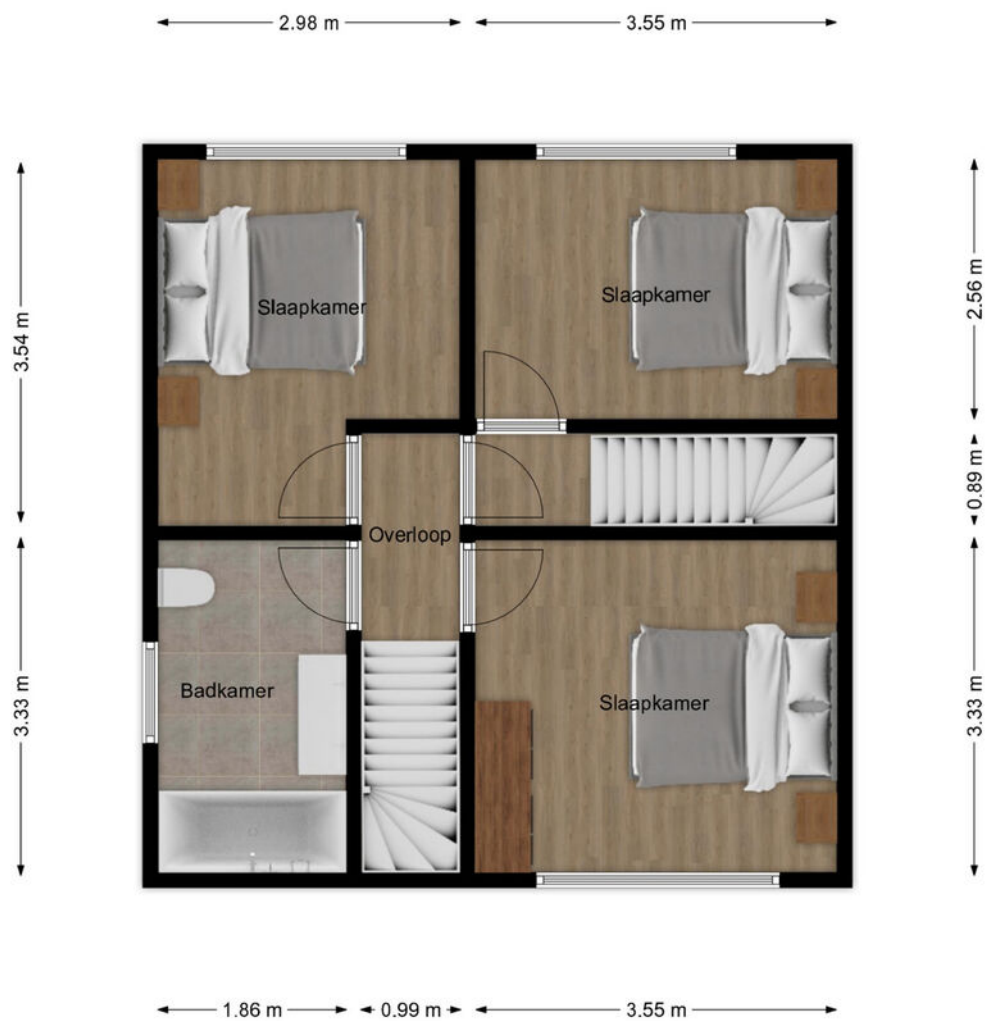




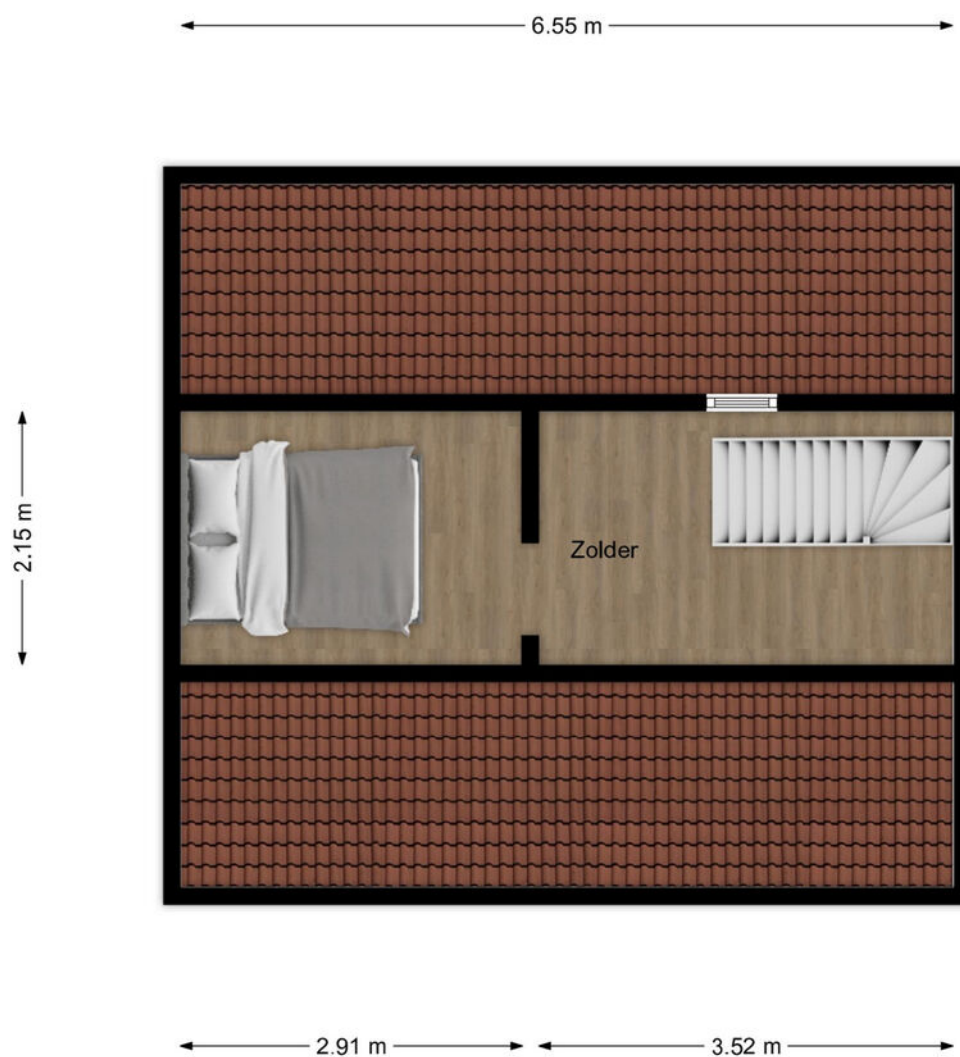
# Plattegrond



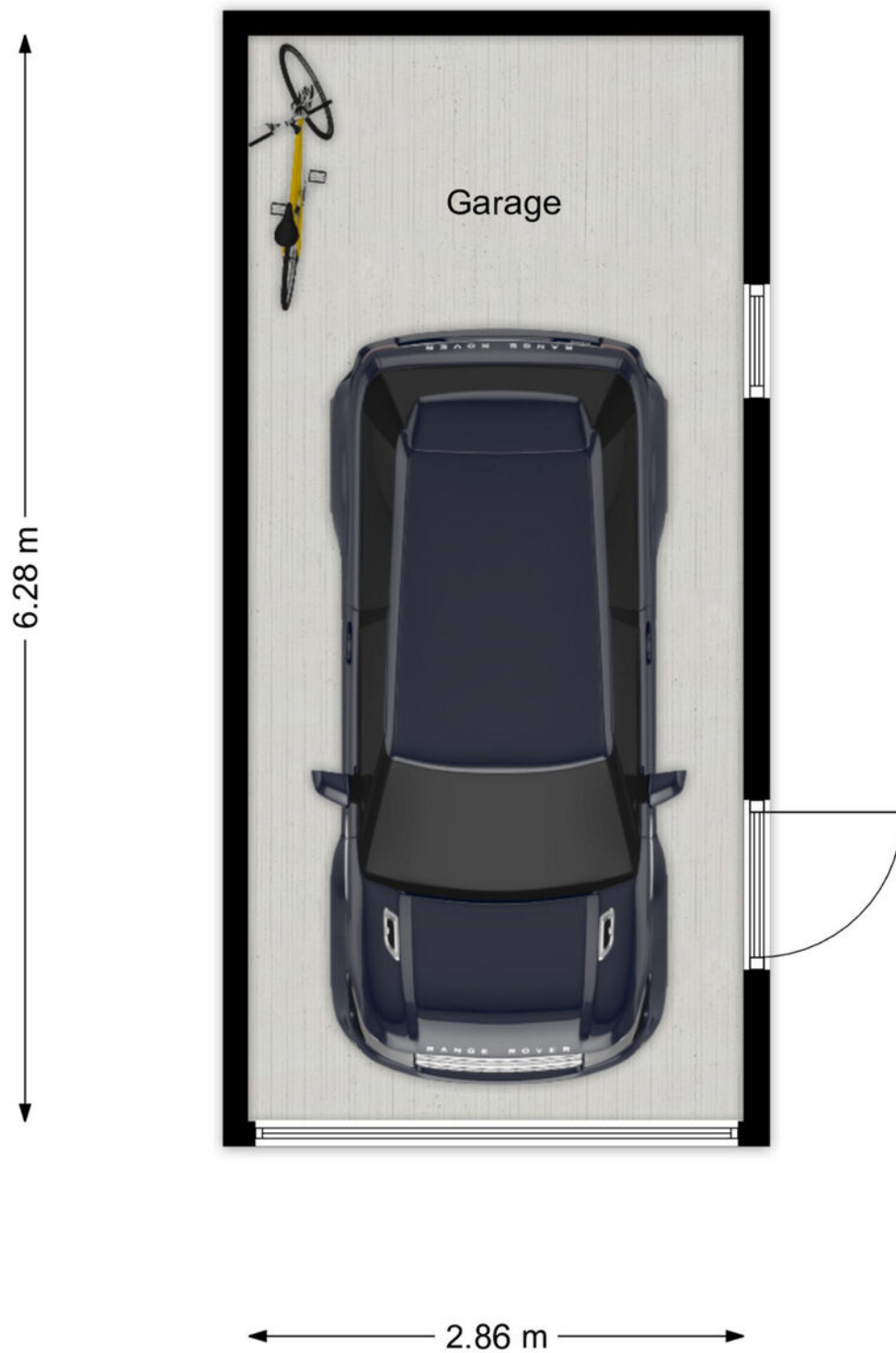
# Plattegrond



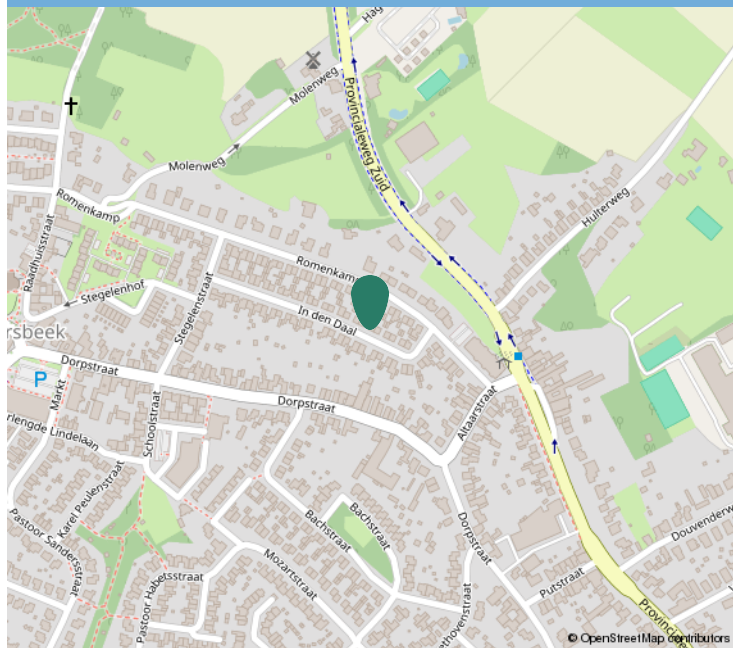
# Plattegrond



# Plattegrond



# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

In den Daal 37

### Postcode / Plaats

6438 JK, Oirsbeek

### Gemeente

Oirsbeek

### Sectie / Perceel

B / 2935

### Oppervlakte

226 m<sup>2</sup>

### Soort eigendom

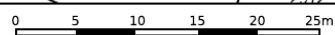
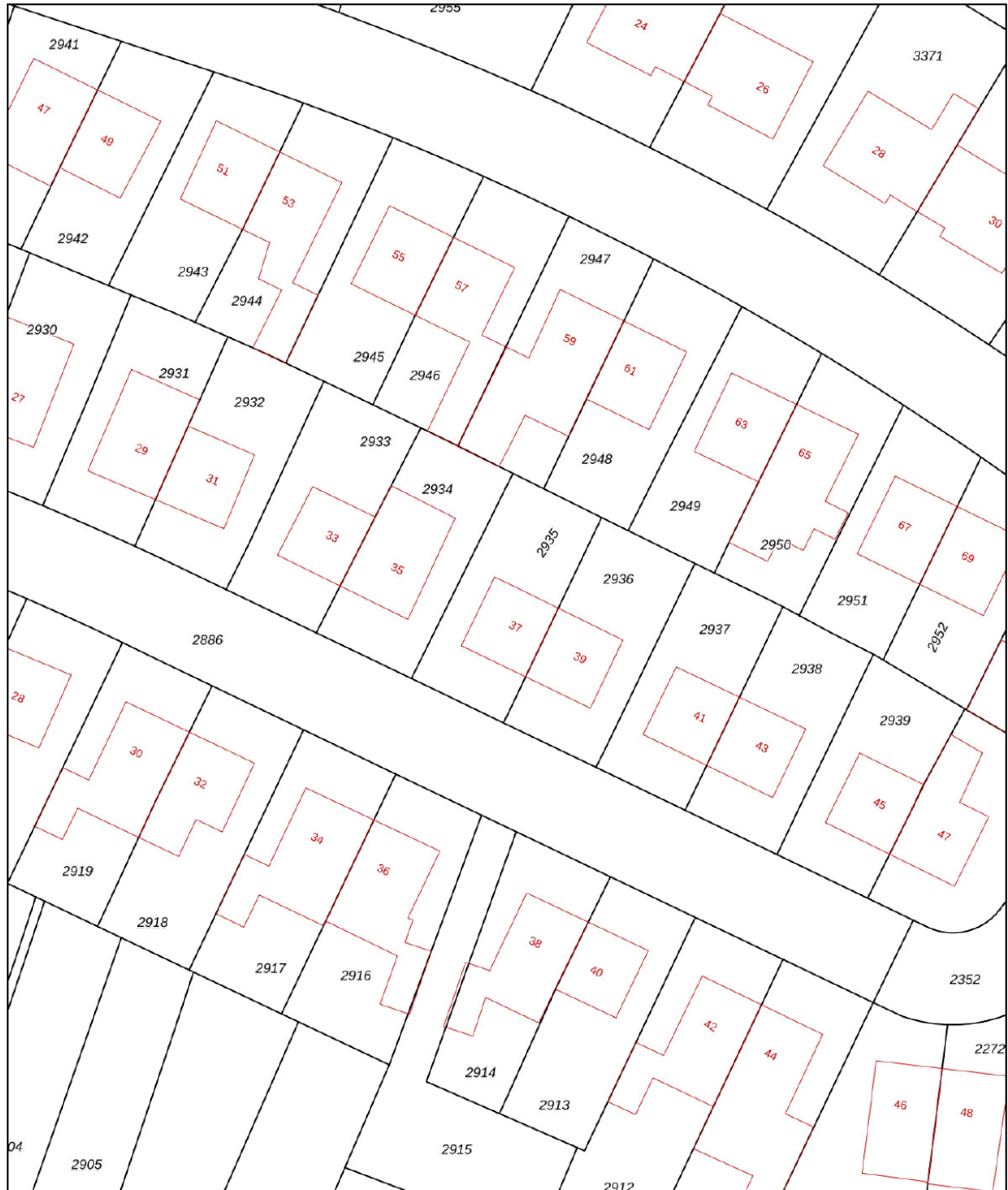
Volle eigendom




# Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 12 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirsbeek</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2935</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](mailto: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

