



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Naanhofsweg 86

6361 DP, Nuth



VRAAGPRIJS

€ 335.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

WONEN IN HET GROEN! In het rustige kerkdorp Vaesrade, centraal gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen, ligt deze sfeervolle en nagenoeg volledig gemoderniseerde vrijstaande (geschakelde) woning. De woning is in 2025 op hoogwaardige wijze vernieuwd en biedt een perfecte combinatie van rust, comfort en eigentijdse afwerking. Gelegen op een royaal perceel van circa 525m² beschikt deze instapklare woning onder meer over een luxe keuken, 2 slaapkamers, een diepe privacyrijke tuin met diverse bergingen én kunststof kozijnen met houtnerfstructuur en HR++ beglazing.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 3,27m x 1,67m) met witgoedaansluitingen.

Begane grond: Via de voortuin met oprit en overdekte entree bereikt u de hal met vernieuwde meterkast (2025, 3-fase) en een stijlvolle beton ciré vloer. De sfeervolle L-vormige woonkamer van circa 27m² beschikt over een warme houten vloer en veel natuurlijk licht. De separate keuken (ca. 4,00m x 2,20m) is in 2025 volledig vernieuwd en uitgevoerd met een moderne L-opstelling, composiet werkblad en hoogwaardige Siemens inbouwapparatuur, waaronder een koel-/vriescombinatie, heteluchtoven, vaatwasser, Quooker en een Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Aansluitend bevinden zich de badkamer en toiletruimte. De badkamer (ca. 3m²) is voorzien van een instapdouche, wastafelmeubel en natuurlijke lichtinval. Vanuit de keuken heeft u toegang tot de diepe achtertuin, een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt over meerdere terrassen (deels overdekt), een gazon, groene borders, een praktische zij-ingang en diverse stallingen/bergruimtes. Daarnaast is er een garage/stalling van circa 11m² met extra witgoedaansluiting en toegang tot een vliering. In een tweede berging bevindt zich de cv-combi-installatie (eigendom, 2023). Dankzij de achterom met poort bestaat bovendien de mogelijkheid voor het realiseren van een garage of carport.



Eerste verdieping: Overloop met pvc-vloer. Ruime hoofdslaapkamer (ca. 13m²) voorzien van airconditioning en vier praktische muurkasten.
Tweede slaapkamer van circa 10m².

Tweede verdieping: Via een luik vanuit slaapkamer 2 bereikbare bergvliding.

Bijzonderheden:

- * Rustige ligging tegenover groenvoorziening
- * Centraal gelegen nabij voorzieningen en uitvalswegen
- * Nagenoeg volledig gemoderniseerd in 2025
- * Vernieuwde elektra en meterkast (3-fase)
- * Nieuwe radiatoren geplaatst
- * Dak- en vloerisolatie aangebracht
- * Luxe moderne keuken (2025)
- * Kunststof kozijnen met houtnerfstructuur en HR++ beglazing
- * Rolluiken aanwezig
- * Beton ciré vloer in hal en keuken
- * Eerste verdieping grotendeels voorzien van laminaatvloeren
- * Diepe tuin met veel privacy en diverse bergingen

Deze charmante vrijstaande woning biedt een unieke combinatie van modern wooncomfort, rust en een groene woonomgeving. Een ideale woning voor wie vrijstaand en instapklaar wil wonen op een centrale locatie. Maak vrijblijvend een afspraak voor een bezichtiging en laat u verrassen door de sfeer en ruimte die deze woning 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 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

Bijzonderheden

- Rustige ligging, centraal gelegen
- Kunststof kozijnen met houtnerfstructuur en HR++ beglazing
- Luxe moderne keuken (2025)
- 2 slaapkamers
- Een diepe privacyrijke tuin

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1928
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving
Woonoppervlakte	80 m ²
Perceeloppervlakte	525 m ²
Overige inpandige ruimte	2 m ²
Externe bergruimte	32 m ²
Inhoud	260 m ³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Aantal woonlagen	4
Energie label	D





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.

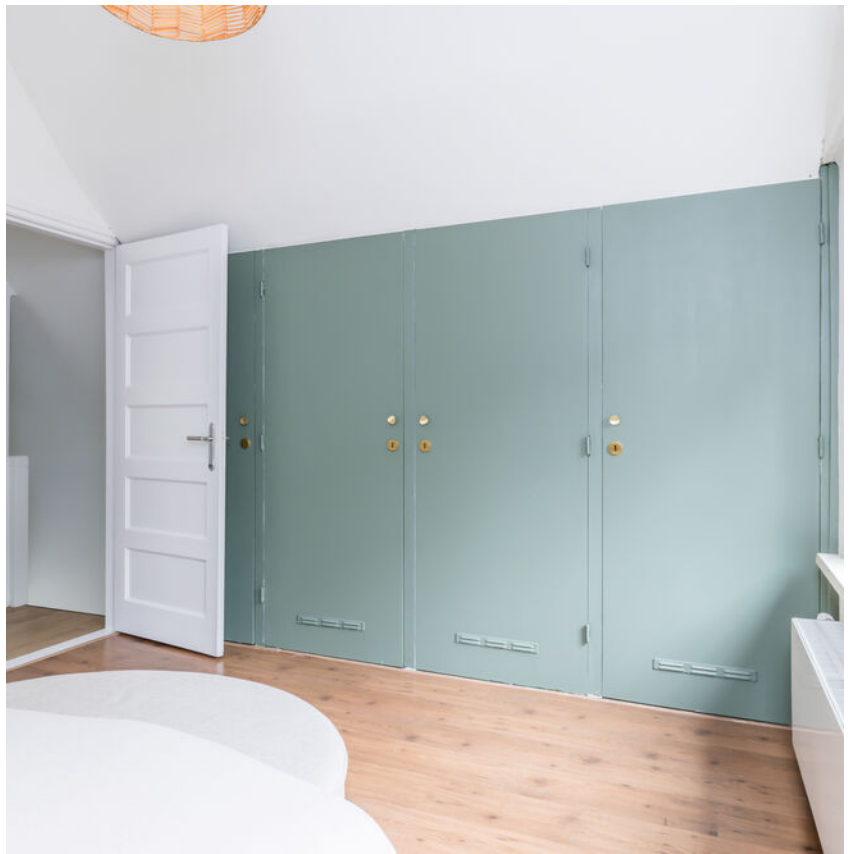
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt 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.











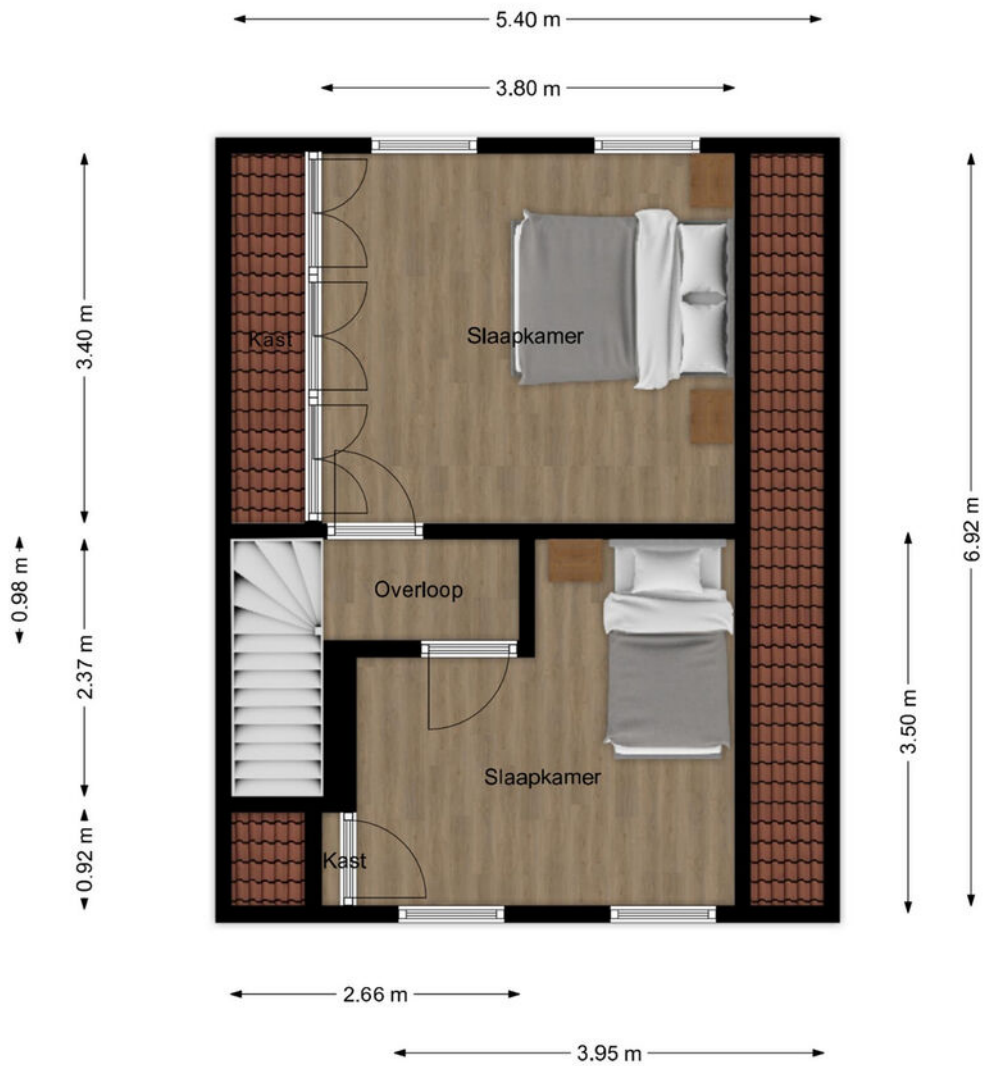




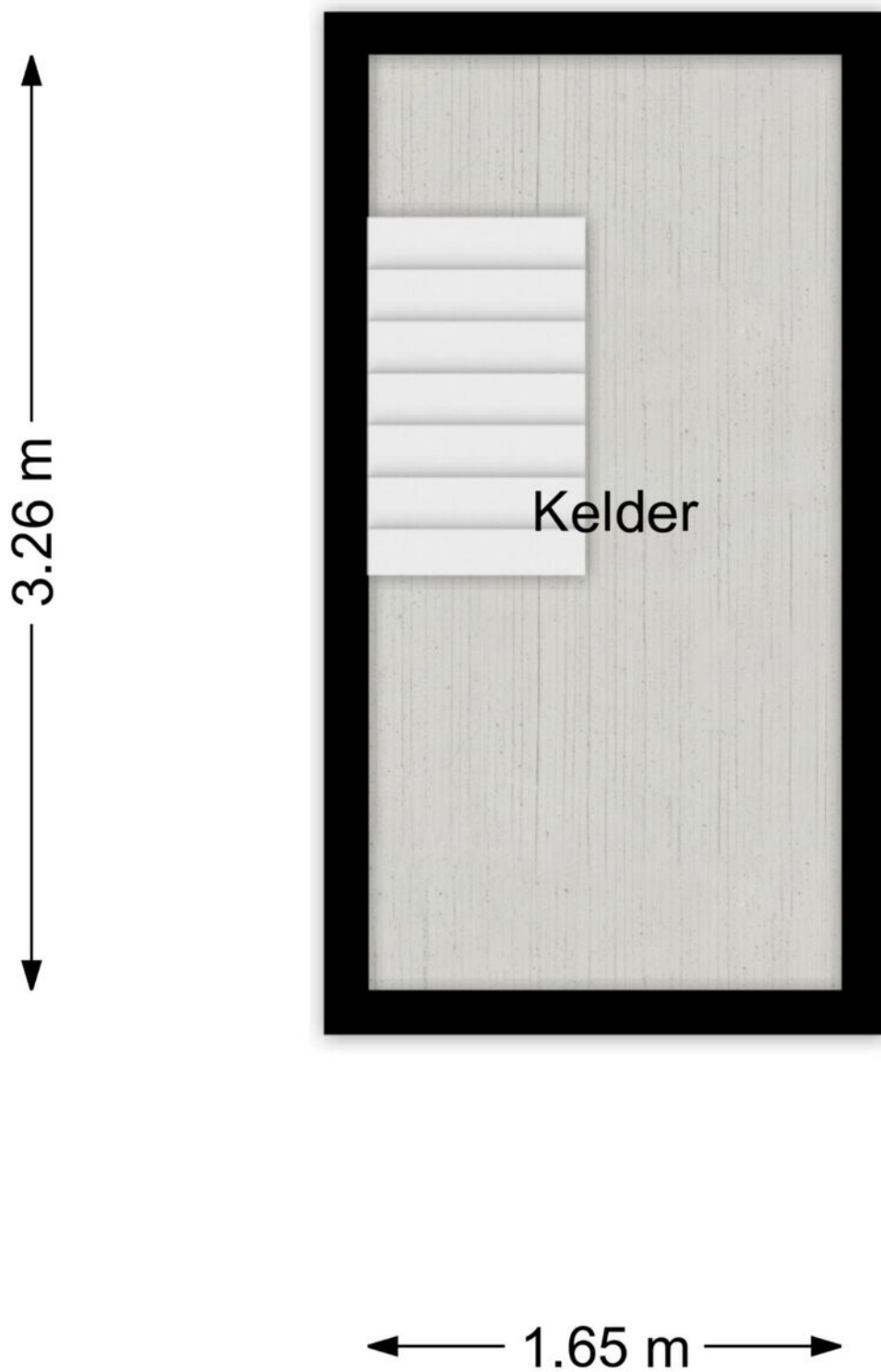
Plattegrond



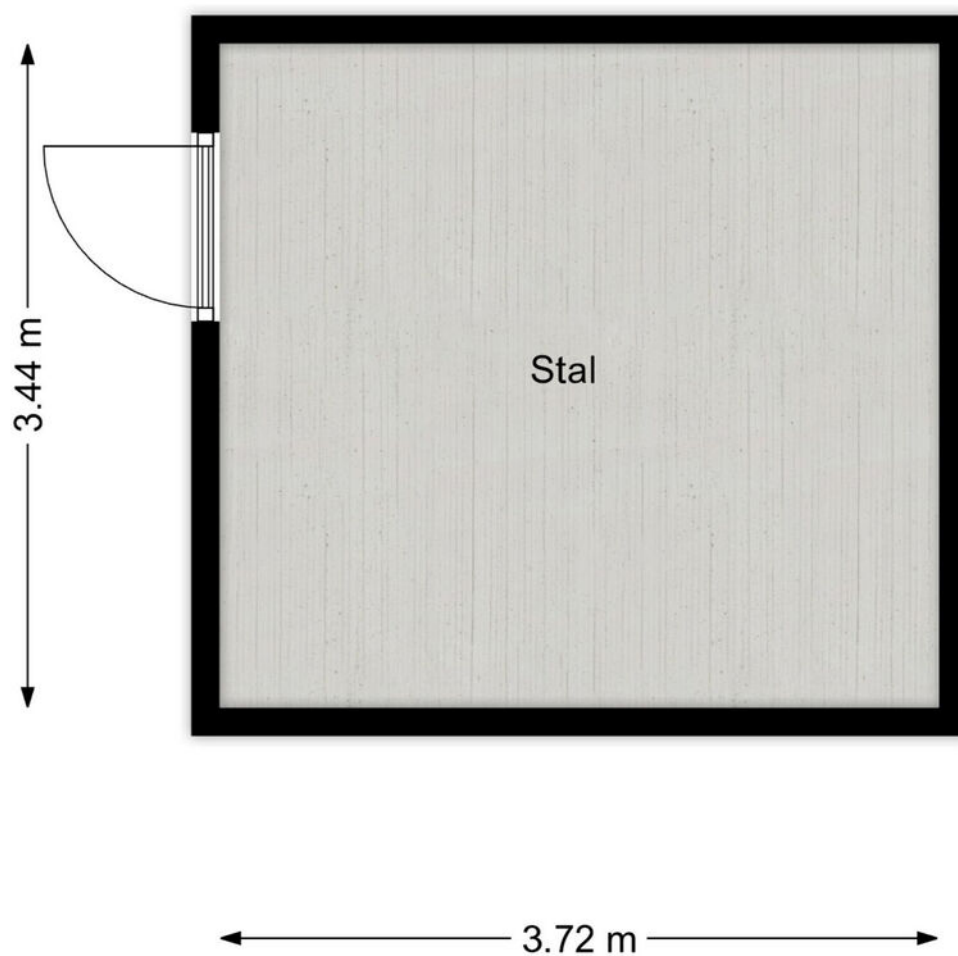
Plattegrond



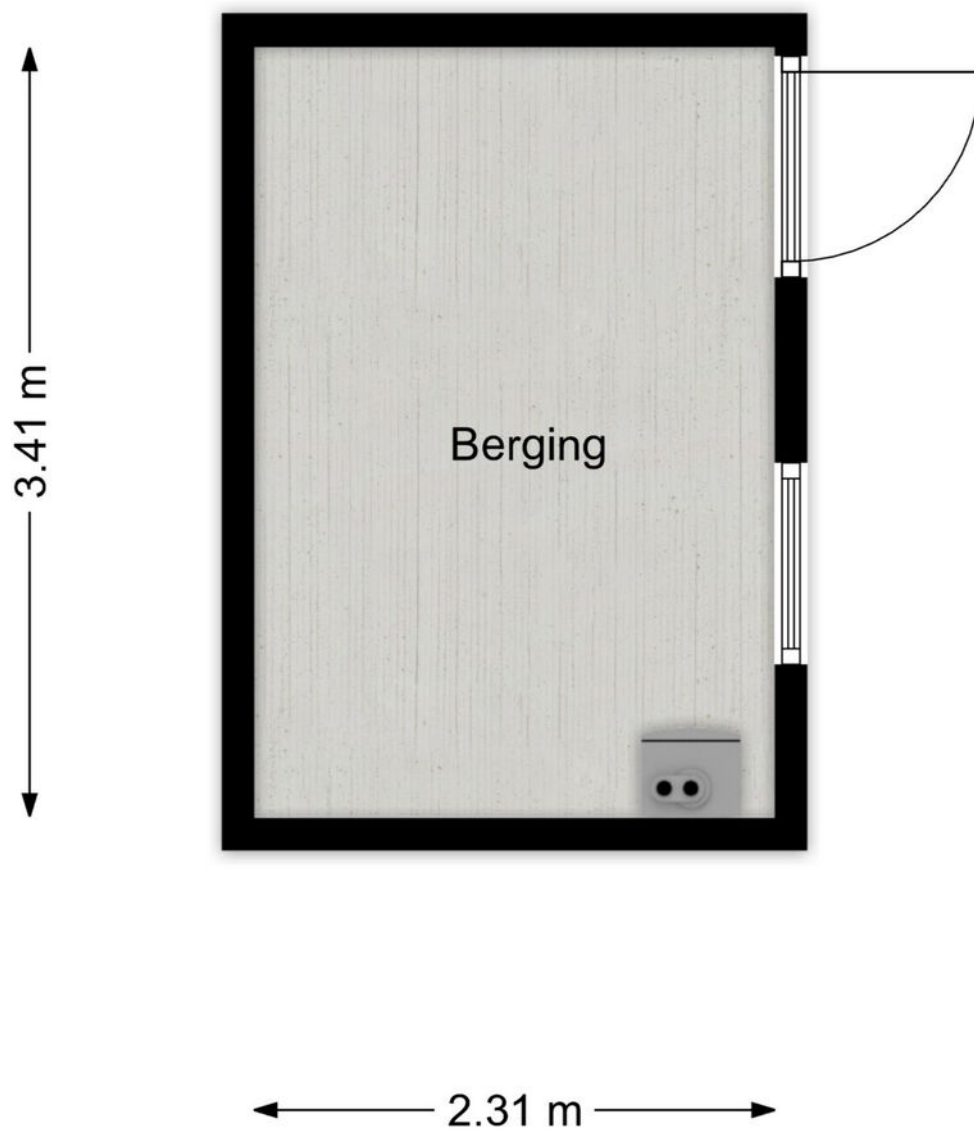
Plattegrond



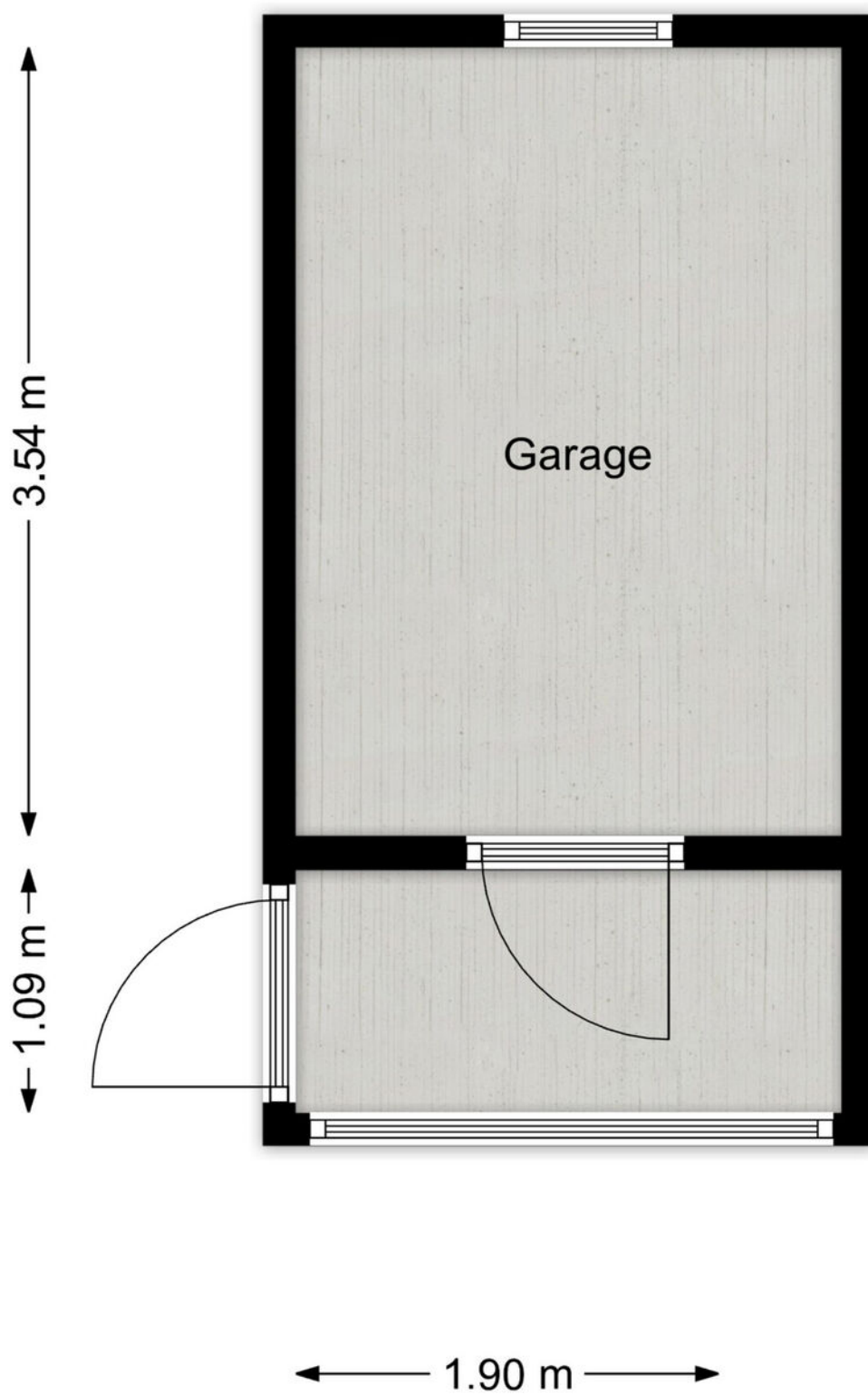
Plattegrond



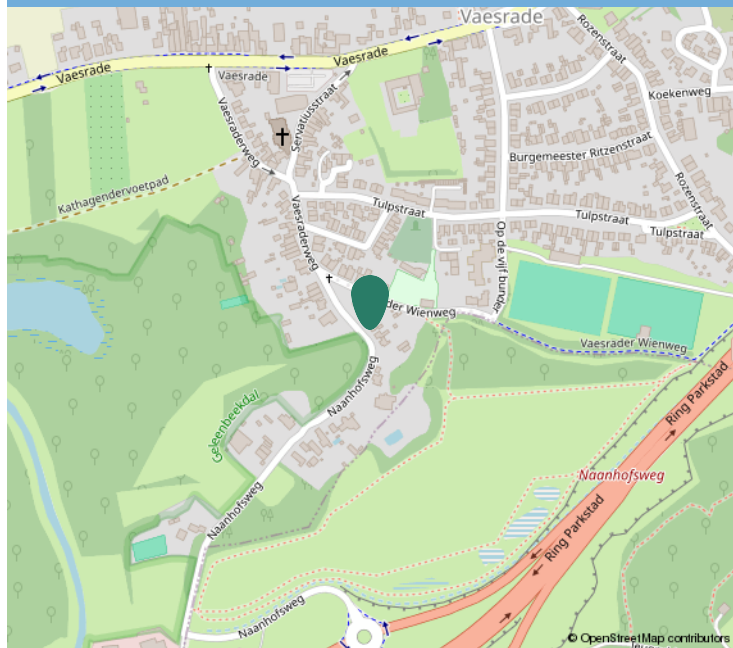
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Naanhofsweg 86

Postcode / Plaats

6361 DP, Nuth

Gemeente

Nuth

Sectie / Perceel

C / 4490

Oppervlakte

525 m²

Soort eigendom

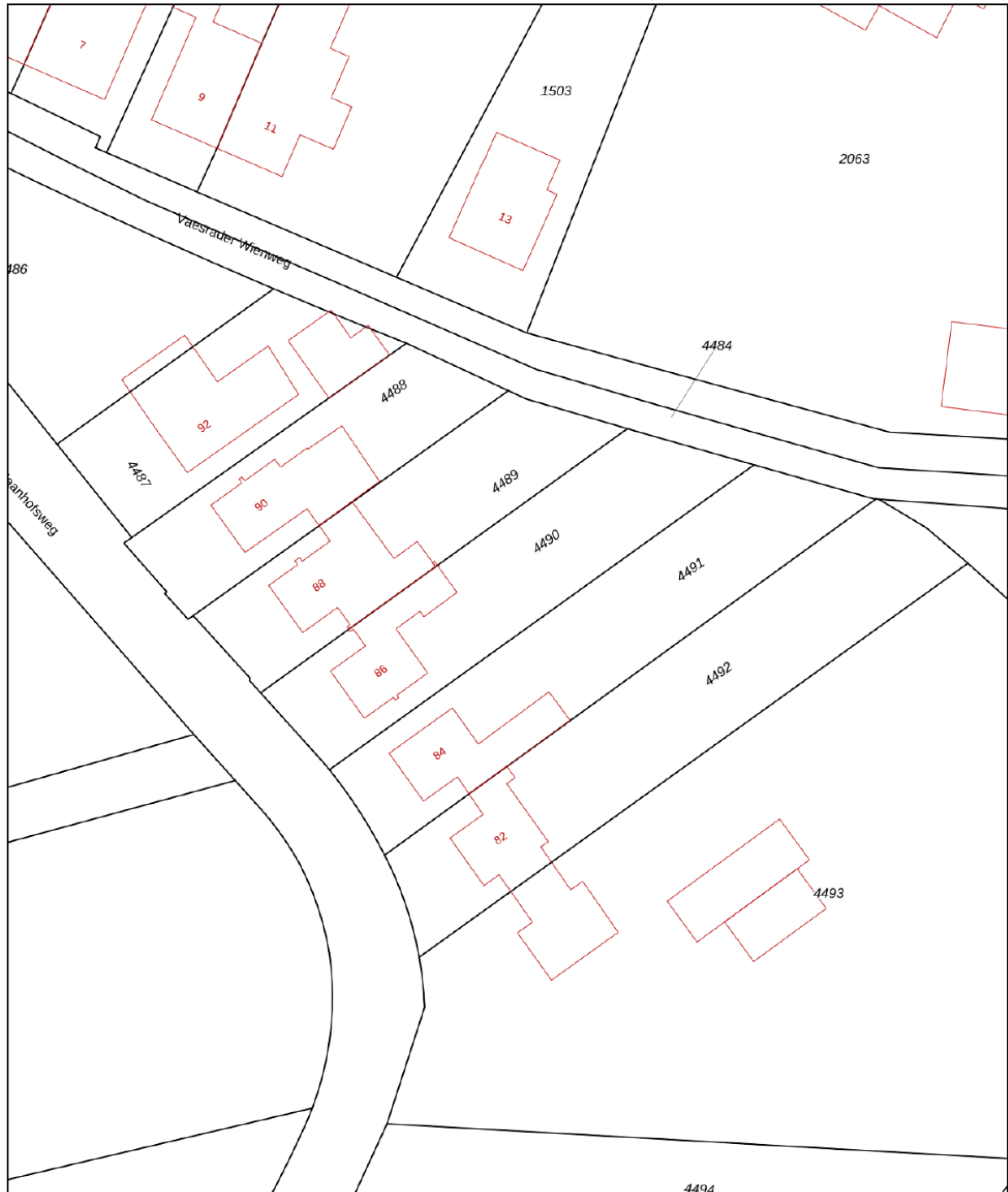
Volle eigendom



Kadastraal

Kadastrale kaart


Uw referentie: ---



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500
25 Huisnummer		
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Nuth
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie C
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 4490
— Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 29 april 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

