



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

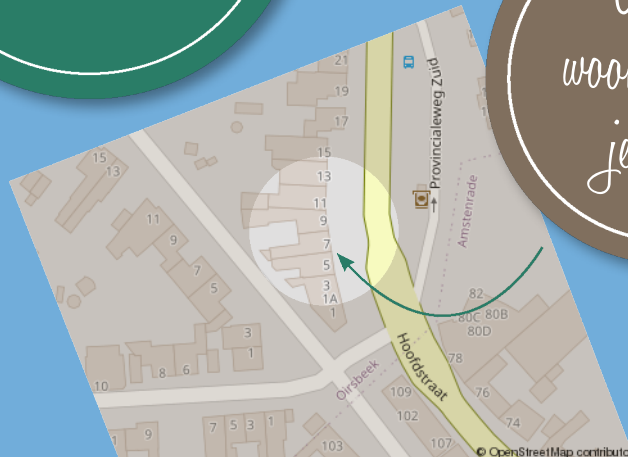
Provincialeweg Zuid 9

6438 BA, Oirsbeek

VRAAGPRIJS

€ 349.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

KARAKTER, RUIMTE ÉN MODERN WOONCOMFORT – STIJLVOL HERENHUIS MET BEHOUD VAN AUTHENTIEKE DETAILS! In het geliefde dorp Oirsbeek ligt dit karakteristieke en nagenoeg volledig gemoderniseerde herenhuis (2024-2025) met een royale woonoppervlakte van ca. 164m² en een inhoud van 669m³. Een woning waar authentieke charme en hedendaags wooncomfort op fraaie wijze samenkomen. Denk aan een sfeervolle woonkamer ensuite, een luxe badkamer (2025), de mogelijkheid tot maar liefst 4 of 5 slaapkamers én een zonnige patio'tuin op het westen met achterom. Dankzij dak- en spouwisolatie beschikt de woning bovendien over energielabel C.

Indeling

Souterrain: Praktisch souterrain met twee provisiekelders. Kelder 1 (ca. 15m²) beschikt over de opstelplaats van de cv-combi-installatie (2010, eigendom). Daarnaast is er een tweede provisiekelder van ca. 7m², ideaal voor extra opslag.

Begane grond: Via de verzorgde voortuin bereikt u de entree met fraaie authentieke voordeur. De vestibule met prachtig glas-in-lood en dubbele deuren leidt naar de royale hal met originele tegelvloer, vernieuwde meterkast (2024) en een indrukwekkend trappenhuis dat direct de karaktervolle uitstraling van de woning benadrukt. Verder bevinden zich op deze verdieping een modern toilet met wandcloset en fonteintje, evenals een ruime keuken (ca. 11m²) met eenvoudig keukenblok en volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten. Via het tussenportaal met tuindeur bereikt u de praktische bijkeuken/wasruimte (ca. 11m²), voorzien van witgoedaansluitingen. De sfeervolle woonkamer ensuite vormt zonder twijfel het hart van de woning. Deze ruime leefruimte beschikt over een fraaie erker, parketvloer en authentieke ensuite-indeling, wat zorgt voor een warme en stijlvolle ambiance. Dankzij de dubbele deuren is er direct contact met de gezellige patio'tuin op het westen, voorzien van een overdekt terras, border met aanplant en handige achterom.

Eerste verdieping: De ruime overloop met 3 praktische muurkasten biedt toegang tot 3 slaapkamers van respectievelijk ca. 18m², 15m² en 5,5m². De in 2025 gerealiseerde luxe badkamer (ca. 12m²) is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een royale inloopdouche, ligbad, fraai dubbel wastafelmeubel, 2 verwarmde spiegels met verlichting, dimbare spots, wandcloset en natuurlijke daglichttoetreding. De verdieping is bovendien vrijwel volledig afgewerkt met een nieuwe laminaatvloer (2025).

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de royale zolderverdieping van ca. 36m². Dankzij de fraaie nokhoogte, dakkapel en groot Velux dakraam biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor het realiseren van extra slaapkamer(s), een thuiswerkplek of hobbyruimte.

Bijzonderheden

- * Karakteristiek herenhuis met veel authentieke stijlelementen
- * Nagenoeg volledig gemoderniseerd in 2024-2025
- * Mogelijkheid tot 4 à 5 slaapkamers
- * Luxe badkamer vernieuwd in 2025
- * Sfeervolle woonkamer ensuite met erker
- * Patiotuin op het westen met overdekt terras en achterom
- * Grotendeels voorzien van hardhouten en kunststof kozijnen (2020)
- * Isolerende beglazing, deels HR++
- * Dak- en spouwisolatie aanwezig
- * Gelegen nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, horeca, natuur en de Buitenring

Een royaal en karaktervol woonhuis met verrassend veel ruimte, authentieke details én hedendaags comfort – 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 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.

Bijzonderheden

- Nagenoeg volledig gerenoveerd
- Authentieke stijlelementen
- Sfeervolle woonkamer ensuite met erker
- Mogelijkheid 4 - 5 slaapkamers
- Luxe badkamer
- Patiotuin op westen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Tussenwoning
Bouwjaar	1939
Bouwworm	Bestaande bouw
Woonoppervlakte	164 m ²
Perceeloppervlakte	160 m ²
Overige inpandige ruimte	38 m ²
Inhoud	669 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	4
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.

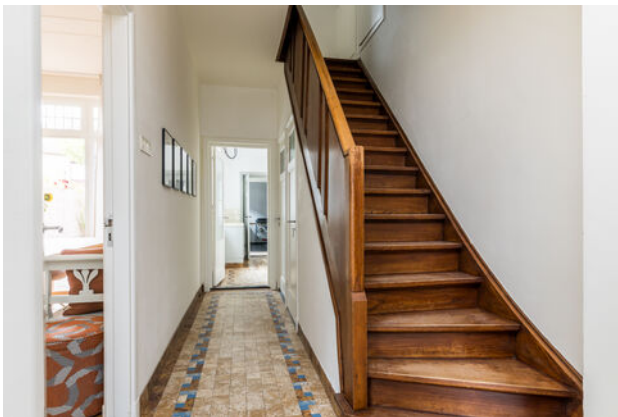
Let op: De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast zorgt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













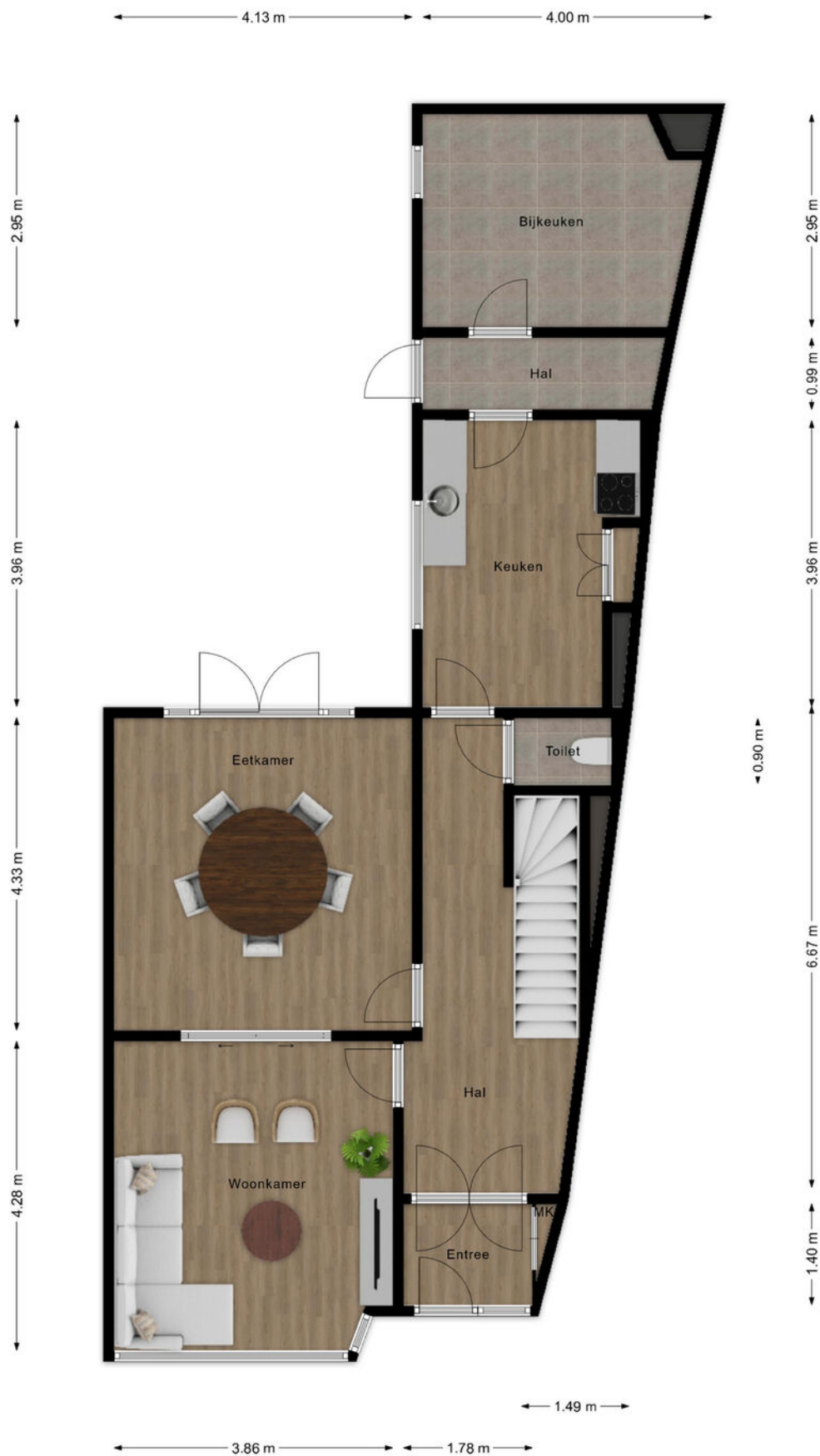








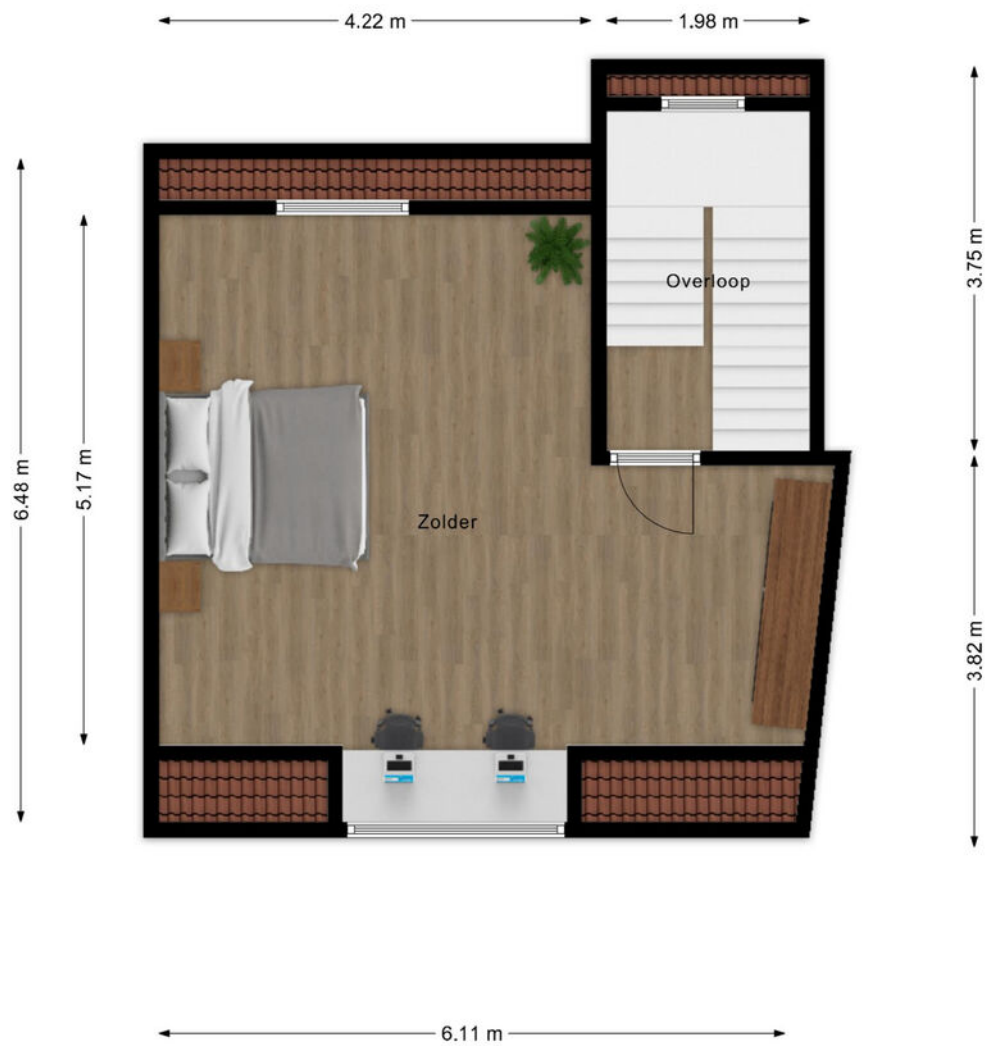
Plattegrond



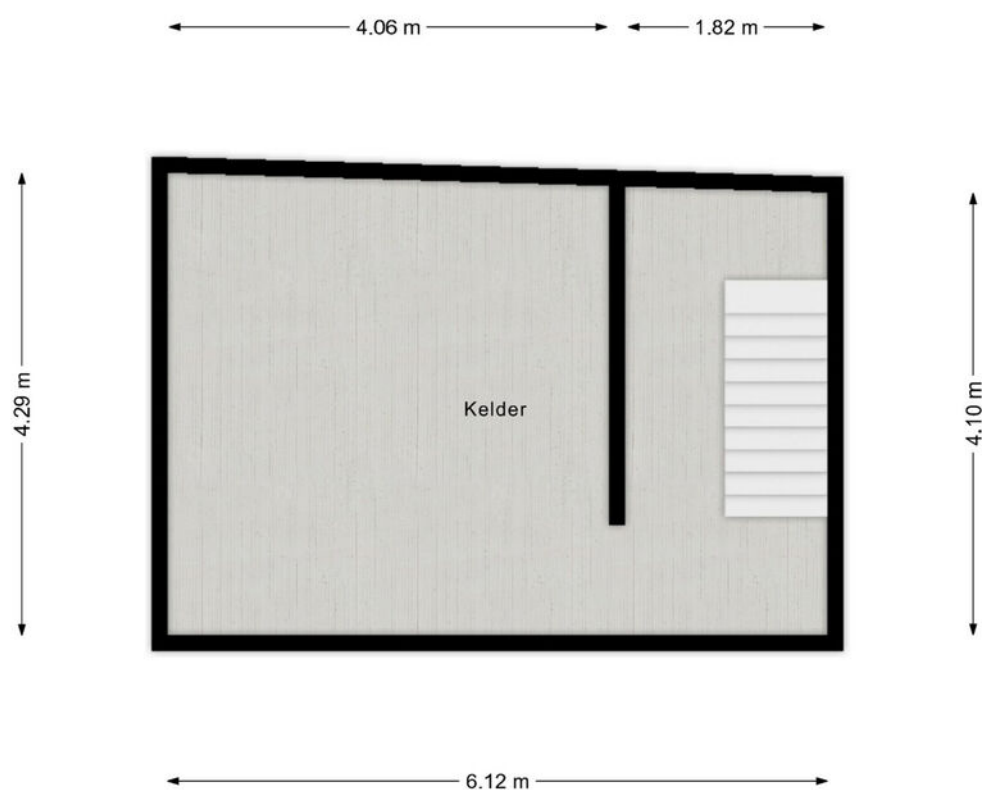
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond




Kadastraal

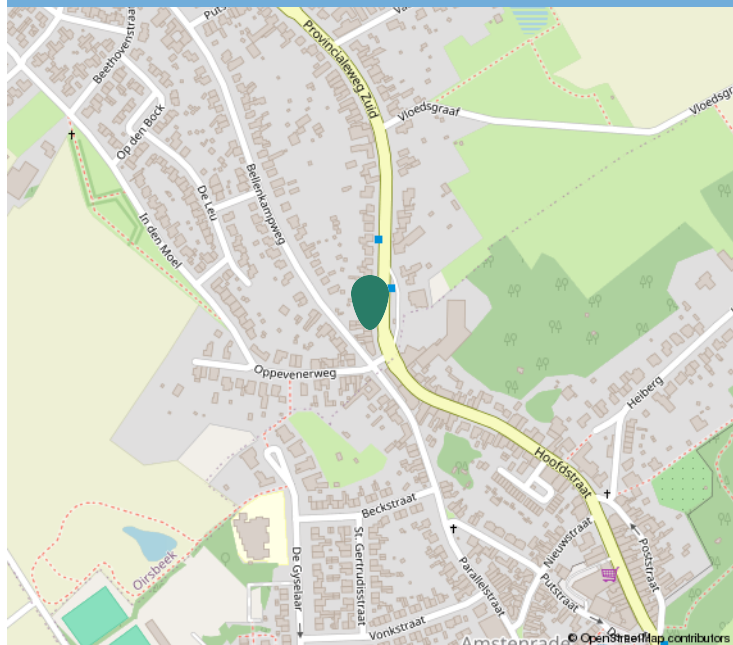
Kadastrale kaart

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 eensluitend uittreksel, geleverd op 20 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirsbeek</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 2521</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

Provincialeweg Zuid 9

Postcode / Plaats

6438 BA, Oirsbeek

Gemeente

Oirsbeek

Sectie / Perceel

C / 2521

Oppervlakte

160 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

