



Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



TE KOOP

Douvenderweg 19

6438 AE, Oirsbeek



VRAAGPRIJS

€ 789.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



© OpenStreetMap contributors

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



Omschrijving

ENERGIELABEL A+++! UNIEKE KANS: VRIJSTAAND WONEN OP EEN PERCEEL VAN 1990m² MET WEELDERIGE PARKACHTIGE TUIN! Verscholen in het groene Zuid-Limburgse landschap ligt deze karaktervolle, rietgedekte vakwerkvilla: een bijzondere woning waar authenticiteit, ruimte en wooncomfort harmonieus samenkomen. Deze vrijstaande villa ademt sfeer en charme en biedt tegelijkertijd alle ruimte voor modern wonen. Tot de vele pluspunten behoren een royaal multifunctioneel bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden waaronder kantoor- of praktijkruimte aan huis, dubbele bewoning of mantelzorg, een authentieke gewelfde provisiekelder, maar liefst 60 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2022) en een schitterend aangelegde tuin die optimale rust, privacy en een unieke woonbeleving garandeert.

Indeling

Souterrain: Authentieke gewelfde provisiekelder (ca. 12m²), ideaal te gebruiken als wijnkelder.

Begane grond: Ruime voortuin met volop parkeergelegenheid op eigen terrein. Riant ontvangsthal met onder meer een moderne meterkast, fraaie garderobehoek en moderne toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De sfeervolle woonkamer (ca. 41m²) geniet van veel lichtinval en beschikt over een houtkachel en openslaande tuindeur. De separate keuken (ca. 17m²) beschikt over een moderne keukenopstelling met keramisch werkblad en hoogwaardige apparatuur van Siemens en Miele, te weten: een combi-oven/magnetron, oven, warmhoudlade, inductiekookplaat, afzuigkap, dubbele koelkast, vaatwasser en een Floww-kokendwaterkraan inclusief gefilterd en gekoeld water. Vanuit zowel de woonkamer als de keuken is er toegang tot de royale, parkachtig aangelegde achtertuin. Deze fraaie tuin beschikt over diverse terrassen (deels overdekt), sfeervolle borders met volwassen beplanting, een jacuzzi, buitendouche, golfbaanwaardig gazon, zij-ingang, een stalling (ca. 20m²) en een ruime vrijstaande garage (ca. 11,78m x 3,32m) met elektrisch bedienbare sectionaalpoort.

Het multifunctionele bijgebouw biedt tal van gebruiksmogelijkheden. Via de overdekte entree bereikt u een hal met toiletruimte. Vanuit deze hal zijn vier multifunctionele ruimtes bereikbaar (ca. 18m², 13m², 13m² en 7m²), waarvan twee voorzien zijn van airconditioning. Daarnaast zijn diverse wateraansluitingen aanwezig. Via een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar met de opstelplaats van de cv-combi-installatie en hybride warmtepomp (eigendom, 2023).

Eerste verdieping: Ruime overloop met onder meer een cv-/wasruimte voorzien van witgoed aansluitingen en de opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom, 2013) en hybride warmtepomp (eigendom, 2022). Slaapkamer 1 (ca. 16m²) beschikt over diverse inbouwkasten. Slaapkamer 2 (ca. 9m²) beschikt eveneens over diverse inbouwkasten. Slaapkamer 3 (ca. 10m²) beschikt over een inloopkast en aanvullende vaste kastruimte. De moderne badkamer (ca. 7,5m²) is uitgerust met een ligbad-/douchecombinatie met Sunshower, wandhangend douchetoilet, dubbele wastafel in badmeubel en toegang tot een extra provisieruimte.

Tweede verdieping: Via een vlizotrap bereikbare bergzolder met opstelplaats van de WTW-installatie.

Bijzonderheden

- * Vrijstaande vakwerkwoning op een ruim perceel van 1.990m²
- * Prachtig aangelegde parkachtige tuin met optimale rust en privacy
- * Gemeentelijk monument
- * Authentieke gewelfde provisiekelder
- * Royaal multifunctioneel bijgebouw met diverse gebruiksmogelijkheden
- * Uitstekend geschikt voor kantoor- of praktijkruimte aan huis, dubbele bewoning of mantelzorg
- * Waterontharder aanwezig
- * Twee hybride warmtepompen en ClimateBoosters (radiatorventilatoren) aanwezig
- * 60 zonnepanelen (eigendom, geplaatst in 2022)
- * Definitief energielabel A+++

- * Elektrische rolluiken en horren aanwezig
- * Woonhuis voorzien van hardhouten kozijnen met isolerende beglazing
- * Bijgebouw voorzien van kunststof kozijnen met isolerende beglazing
- * Keurig onderhouden en instapklaar

Deze bijzondere vakwerkvilla biedt een zeldzame combinatie van karakter, ruimte, duurzaamheid en veelzijdigheid op een schitterende locatie in Oirsbeek. Een unieke woonplek voor wie op zoek is naar rust, privacy en tal van gebruiksmogelijkheden.

Bijzonderheden

- Vrijstaande vakwerkwoning
- Ruim perceel
- Parkachtige tuin
- Multifunctioneel bijgebouw
- 60 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1750
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in bosrijke omgeving, landelijk gelegen
Woonoppervlakte	195 m ²
Perceeloppervlakte	1990 m ²
Overige inpandige ruimte	28 m ²
Externe bergruimte	39 m ²
Inhoud	837 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	4
Energie label	A+++





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.

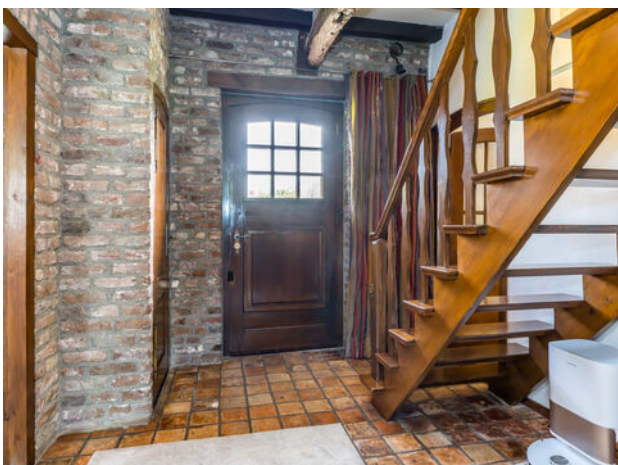
Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Vastgoed
Ned.























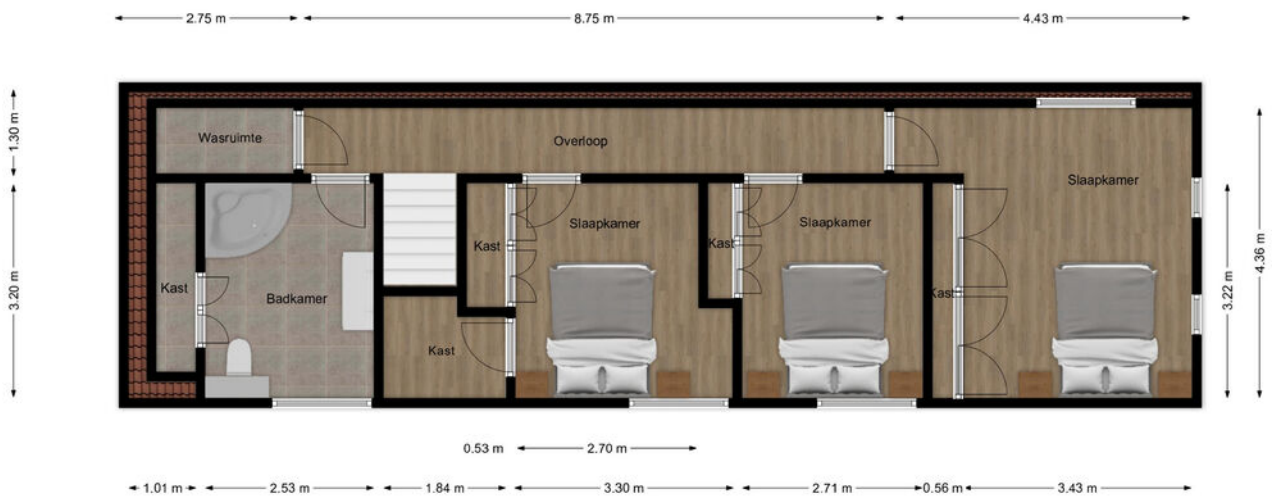




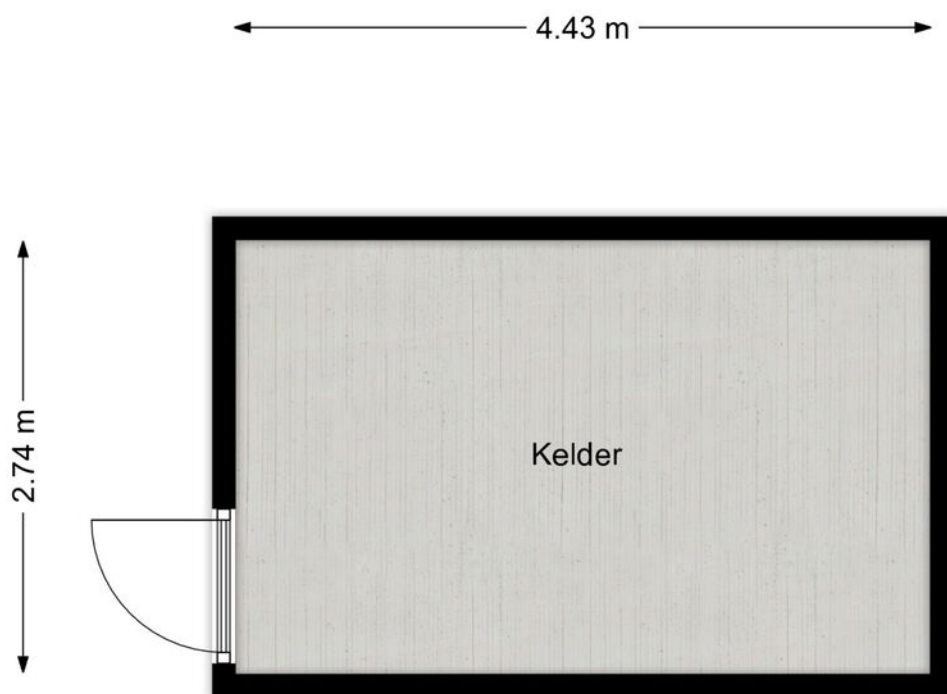
Plattegrond



Plattegrond



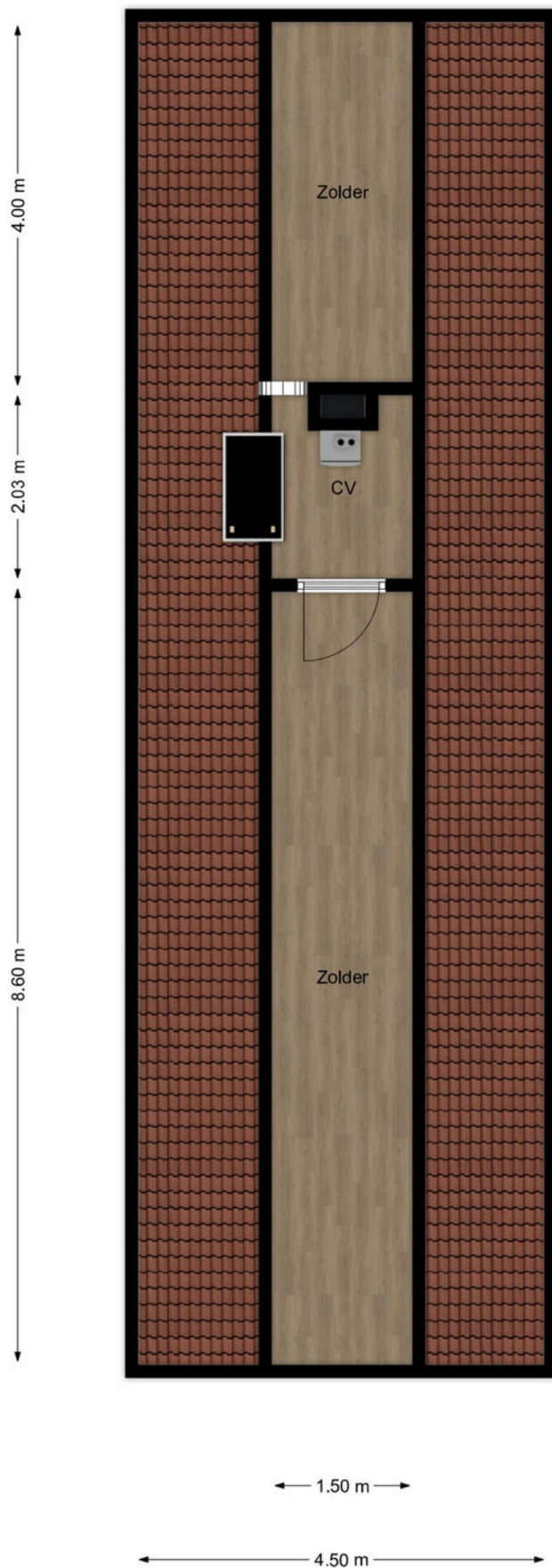
Plattegrond



Plattegrond



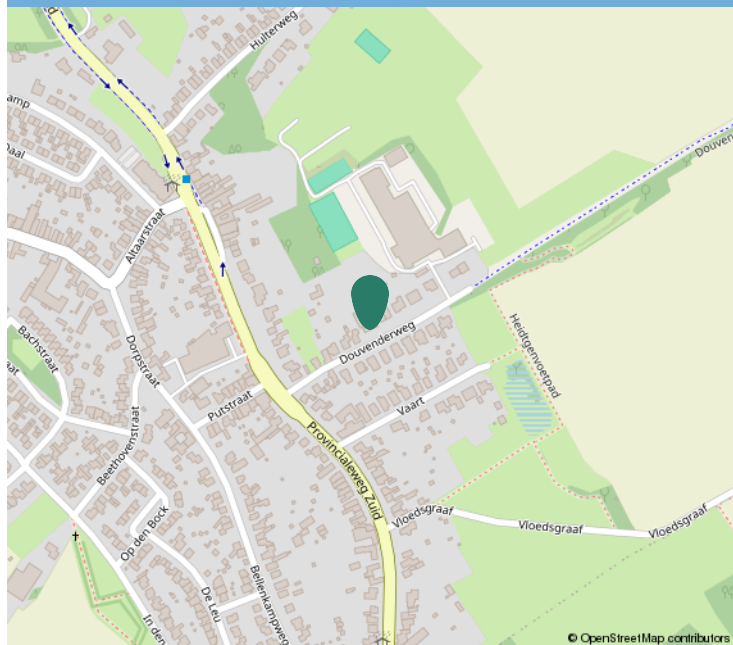
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Douvenderweg 19

Postcode / Plaats

6438 AE, Oirsbeek

Gemeente

Oirsbeek

Sectie / Perceel

D / 282

Oppervlakte

1990 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

