



# Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



## TE KOOP

### Populierenlaan 4

6438 GL, Oirsbeek



**VRAAGPRIJS**

€ 265.000 k.k.



*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*

VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



## Omschrijving

**MET CARPORT!** Op een kindvriendelijke locatie in het geliefde Oirsbeek, nabij supermarkt, school en sportaccommodaties gelegen; de uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met o.a. 3 slaapkamers, woon-/tuinkamer (ca. 41m<sup>2</sup>), carport, achtertuin op het zuid-westen gesitueerd en beschikt deels over kunststof kozijnen met deels dubbele beglazing.

### Indeling

Begane grond: Voortuin. Entree/hal met meterkast en toiletruimte v.v. een toilet en daglichttoetreding. Woonkamer (ca. 24m<sup>2</sup>) met een groot raam. Keuken (ca. 9m<sup>2</sup>) met eenvoudige keukenopstelling zonder apparatuur. In de keuken bevindt zich een trapkast met de opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom, 2022). Vanuit de keuken heeft u toegang tot de aangebouwde tuinkamer (ca. 17m<sup>2</sup>) met de witgoedaansluitingen en openslaande deuren naar de op het zuid-westen gelegen achtertuin met een riante carport met elektrisch bedienbare sectionaal poort (defect) en de tuinberging (ca. 9m<sup>2</sup>).

Eerste verdieping: Overloop met muurkast. Slaapkamer 1 (ca. 10m<sup>2</sup>), slaapkamer 2 (ca. 9m<sup>2</sup>) met muurkast, slaapkamer 3 (ca. 8m<sup>2</sup>). Badkamer (ca. 4m<sup>2</sup>) beschikt over een instapdouche, vaste wastafel en daglichttoetreding.

Bijzonderheden: Deze twee-onder-een-kapwoning is gelegen aan de rand van het geliefde dorp Oirsbeek. De basisschool, de supermarkt en sportaccommodaties liggen op steenworp afstand. Dat geldt ook voor de fraaie aangrenzende natuur en gezellige horeca. Dit object beschikt o.a. over 3 slaapkamers, een uitgebouwde tuinkamer, royale carport, tuinberging en de achtertuin is op het zuid-westen gesitueerd. De woning is gedeeltelijk v.v. houten- en kunststof kozijnen met gedeeltelijk dubbele beglazing. Kortom: plan een bezichtiging in en bekijk wat de mogelijkheden zijn!

Overige informatie:

- ZOWonen bewoners/huurders en starters krijgen de eerste 6 weken voorrang in het verkooptraject. Een ZOWonen bewoner/huurder betreft een



huurder met een lopend ZOWonen-huurcontract zonder huurachterstand. Een starter wordt daarbij gedefinieerd als iemand die een sociale of economische binding met de betreffende gemeente heeft waar de woning te koop staat, jonger dan 40 jaar, nooit eerder woningeigenaar is geweest, en thuiswonend is of gehuurd woont;

- Verkoper behoudt zich het recht voor om niet te gunnen of in geval van een ter beoordeling van de verkoper gegronde reden aan een ander dan de hoogste bieder te gunnen. De beslissing om (nog) niet te verkopen hoeft de verkoper tegenover de bidders niet te motiveren;
- Er wordt een erfdienstbaarheid tot handhaving van gemeenschappelijke voorzieningen (woonblok) gevestigd;
- Achter de woningen loopt een weg/pad waarmee bewoners achterom toegang hebben tot hun eigen garage en/of carport. In de huidige akte kan ik geen concreet gevestigde erfdienstbaarheid terugvinden voor dit gebruik;
- De mogelijkheid tot een bouwkundige inspectie in verband met de aansprakelijkheidsclausule;
- De aanwezige apparatuur is niet op deugdelijkheid getest;
- Er zijn asbesthoudende materialen verwerkt in verkochte, het is aannemelijk dat er meer asbesthoudende materialen zijn verwerkt, ondanks dat de rapportage anders vermeld (visuele inspectie);
- Energieprestatiecertificaat, asbestrapport en bouwkundig rapport in bijlage toevoegen aan koopovereenkomst.

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 slechts bij benadering. Een (eventueel) bijgevoegde plattegrond dient uitsluitend als globale indicatie/visualisatie.

## Bijzonderheden

- Uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning
- Grote carport
- Tuin op zuidwest

# Kenmerken

Status	Prospect
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1967
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	98 m <sup>2</sup>
Perceeloppervlakte	237 m <sup>2</sup>
Gebouwbonden buitenruimte	4 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	10 m <sup>2</sup>
Inhoud	355 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	2





## 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



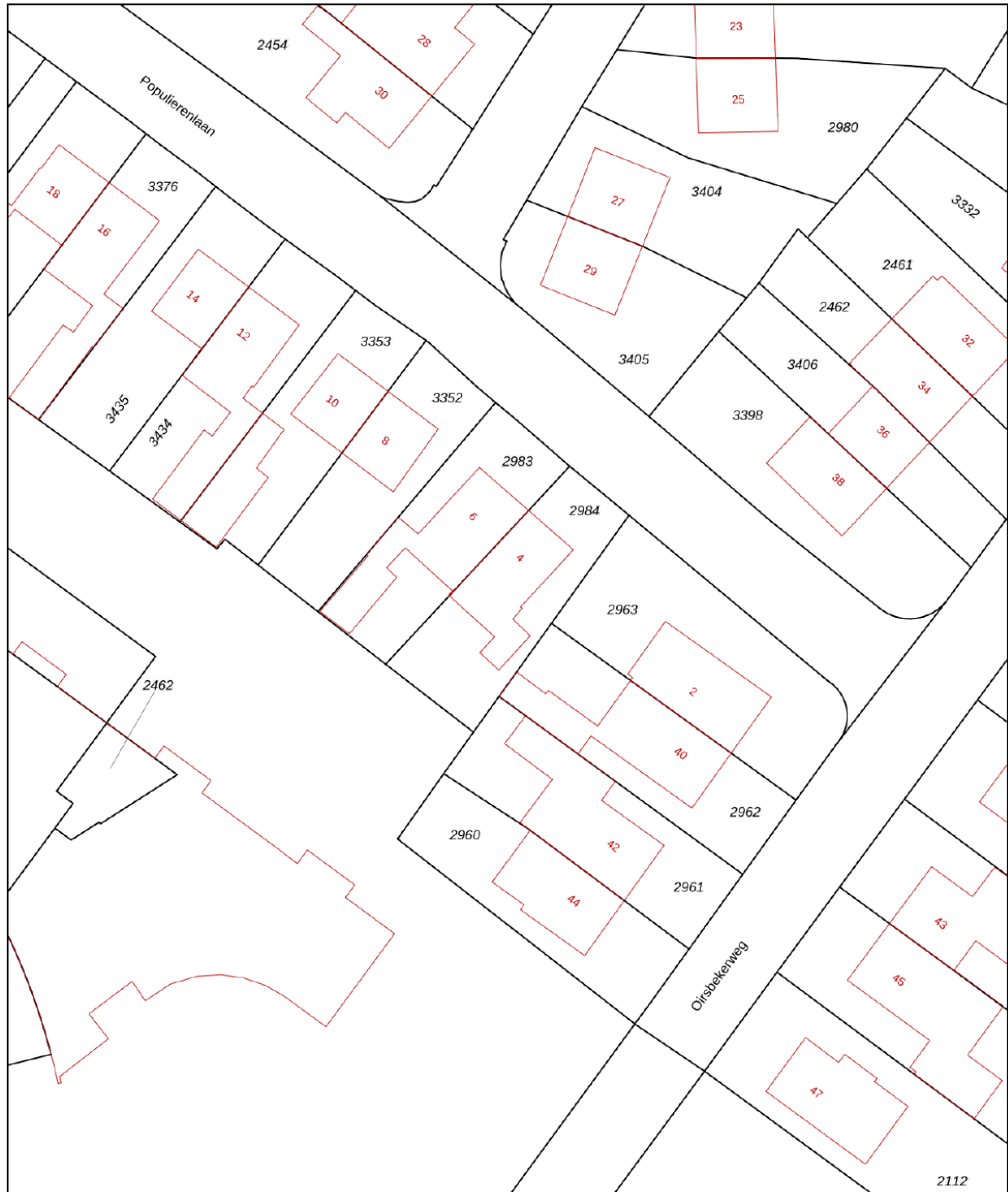
# Plattegrond




# Kadastraal

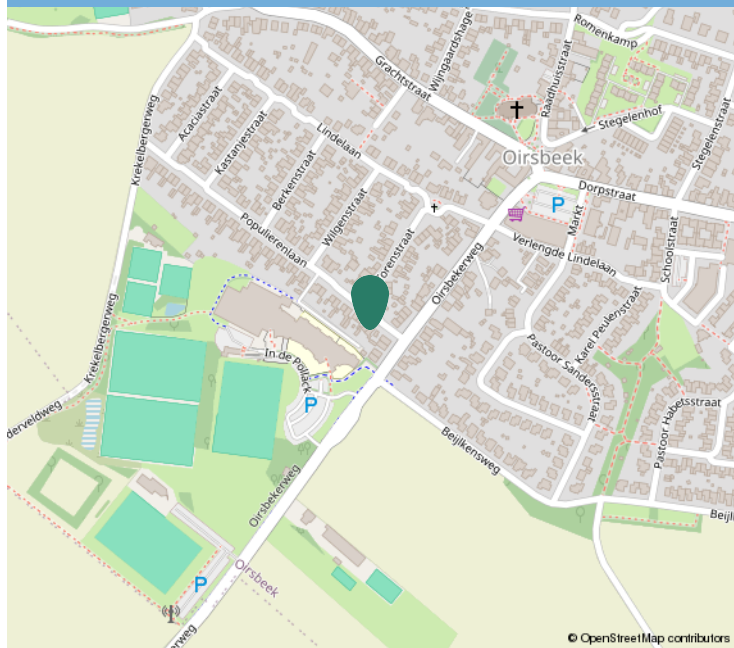
Kadastrale kaart

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><small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirsbeek</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 2984</p> <p><small>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.</small></p>	
--	---	---

# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

Populierenlaan 4

### Postcode / Plaats

6438 GL, Oirsbeek

### Gemeente

Oirsbeek

### Sectie / Perceel

B / 2984

### Oppervlakte

237 m<sup>2</sup>

### 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

