



# Ralf Trafas

m a k e l a a r d i j



## TE KOOP

### Lindelaan 78

6438 HJ, Oirsbeek



**VRAAGPRIJS**

€ 349.000 k.k.

*Waar je  
woont is waar  
je leeft!*



VERKOOP, AANKOOP & TAXATIES VAN ONROEREND GOED



## Omschrijving

CENTRAAL BIJ NATUUR EN VOORZIENINGEN! Aan de rand van Oirsbeek op steenworp afstand van natuurgebied Wolfhagen/De Kakkert gelegen, de recent gemoderniseerde en instapklare twee-onder-een-kapwoning met o.a. een luxe keuken/badkamer, 3 slaapkamers, ruime garage/oprit, recent aangelegde tuin met overdekt terras en kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

### Indeling

Begane grond: Onderhoudsvriendelijke voortuin, oprit geschikt voor het stallen van meerdere auto's. Entree, hal met meter (modern)- en trapkast, geheel betegelde toiletruimte met wandcloset (spaarknop), fonteintje en daglicht. Sfeervolle doorzon-woonkamer (ca. 35m<sup>2</sup> incl. keuken) met een PVC vloer en openslaande deuren naar de tuin. De keuken is voorzien van een nagenoeg nieuwe luxe keukenopstelling met apparatuur t.w. een inductiekookplaat, wasemkap, oven, vaatwasser, koelkast en Quooker. De royale recent aangelegde tuin biedt onder meer een overdekt terras (ca. 21m<sup>2</sup>), zij-ingang, gazon en borders met aanplant. Tevens toegang tot de garage (ca. 20m<sup>2</sup>) met de witgoedaansluiting en elektrisch bedienbare sectionaalpoort.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 8,5m<sup>2</sup> excl. dubbele muurkast), slaapkamer 2 (ca. 8,5m<sup>2</sup> excl. dubbele muurkast). Slaapkamer 3 (ca. 13m<sup>2</sup>). Nagenoeg nieuwe badkamerruimte met inloop (regen)douche, badmeubel/vaste wastafel, wandtoilet (spaarknop), daglicht en inbouwspots.

Tweede verdieping: Middels een vlizotrap te bereiken ruime bergzolder met opstelplaats cv-combi-installatie.

Bijzonderheden: RECENT GEMODERNISEERD EN OP EEN CENTRALE PLEK! Deze goed verzorgde twee-onder-een-kapwoning is aan de rand van Oirsbeek op steenworp afstand van natuurgebied Wolfhagen/De Kakkert gelegen. Een mooie uitvalsbasis voor avontuurlijke wandel- en fietstochten. Ook het voorzieningenniveau in de directe omgeving is hoog. Onder meer winkels, een basisschool, gezondheidscentrum, sportaccommodaties en



gezellige horeca liggen op loopafstand. Dit object biedt een grote garage en een zolder. Dus berg- en stallingsruimte is voldoende voorhanden. De tuin met overdekt terras is royaal. De kozijnen zijn van kunststof (draai-kiep) met isolerende beglazing. Ook zijn er rolluiken aanwezig. Kortom: een complete woning op een mooie plek!

Onder meer:

- Vernieuwde keuken;
- Vernieuwde badkamer;
- Vernieuwd stucwerk;
- Vernieuwde elektra;
- Vernieuwde tuinaanleg;
- Vernieuwde vloeraankleding (o.a. PVC);
- Vernieuwde radiatoren.

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

- Gemoderniseerd
- Instapklaar
- 3 slaapkamers

# Kenmerken

|                           |                                 |
|---------------------------|---------------------------------|
| Status                    | Beschikbaar                     |
| Aanvaarding               | In overleg                      |
| Soort object              | Bestaande bouw                  |
| Soort woning              | Eengezinswoning                 |
| Type woning               | Geschakelde 2-onder-1-kapwoning |
| Bouwjaar                  | 1969                            |
| Bouwworm                  | Bestaande bouw                  |
| Ligging                   | In woonwijk                     |
| Woonoppervlakte           | 90 m <sup>2</sup>               |
| Perceeloppervlakte        | 270 m <sup>2</sup>              |
| Gebouwbonden buitenruimte | 21 m <sup>2</sup>               |
| Overige inpandige ruimte  | 13 m <sup>2</sup>               |
| Externe bergruimte        | 20 m <sup>2</sup>               |
| Inhoud                    | 389 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.

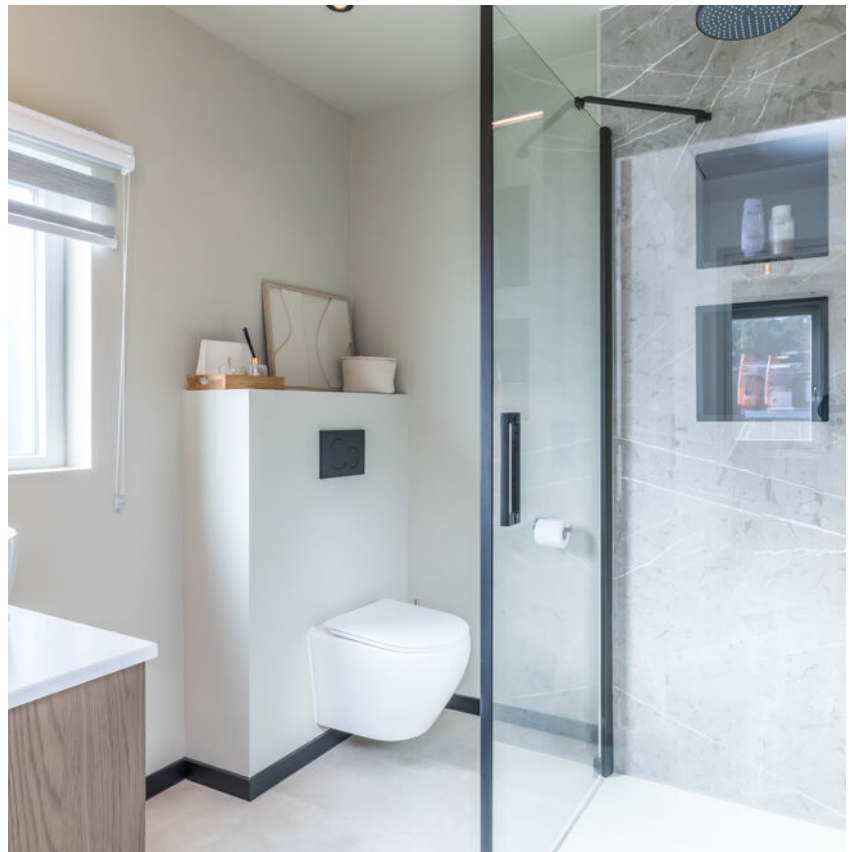
**Let op:** De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper van deze woning. Wilt u als koper ook een professional die u helpt bij de aankoop van uw woning, neem dan een **VastgoedNederland aankoopmakelaar** in de arm. Dat geeft u meer rust en zekerheid tijdens het aankoopproces. Daarnaast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

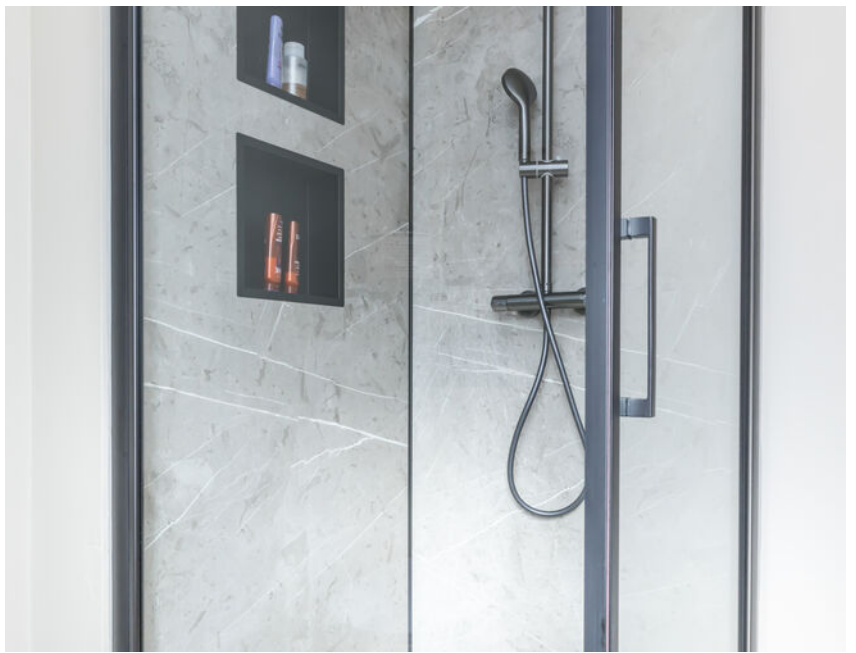
Ga naar [www.vastgoednederland.nl](http://www.vastgoednederland.nl) voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.









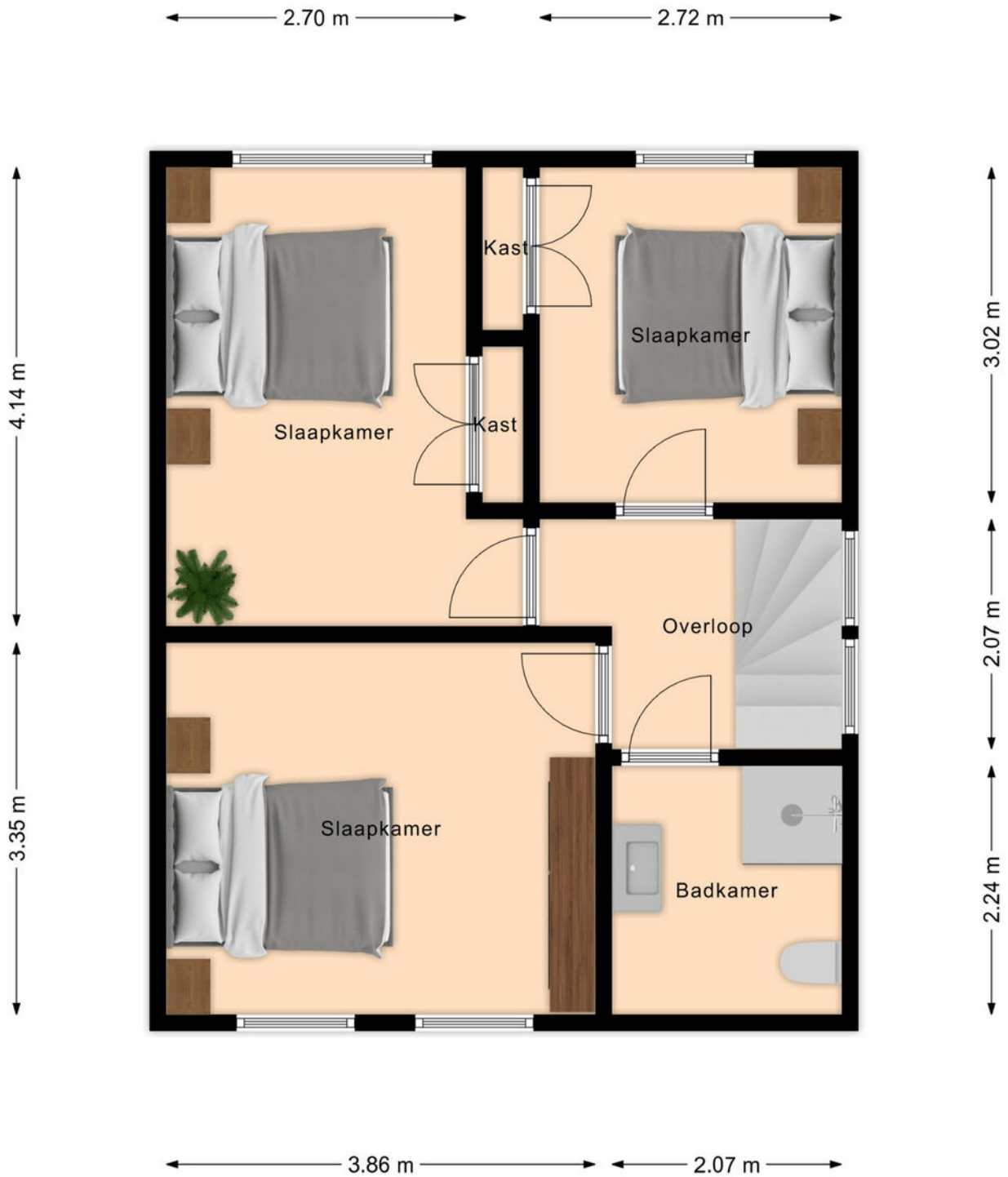




# Plattegrond



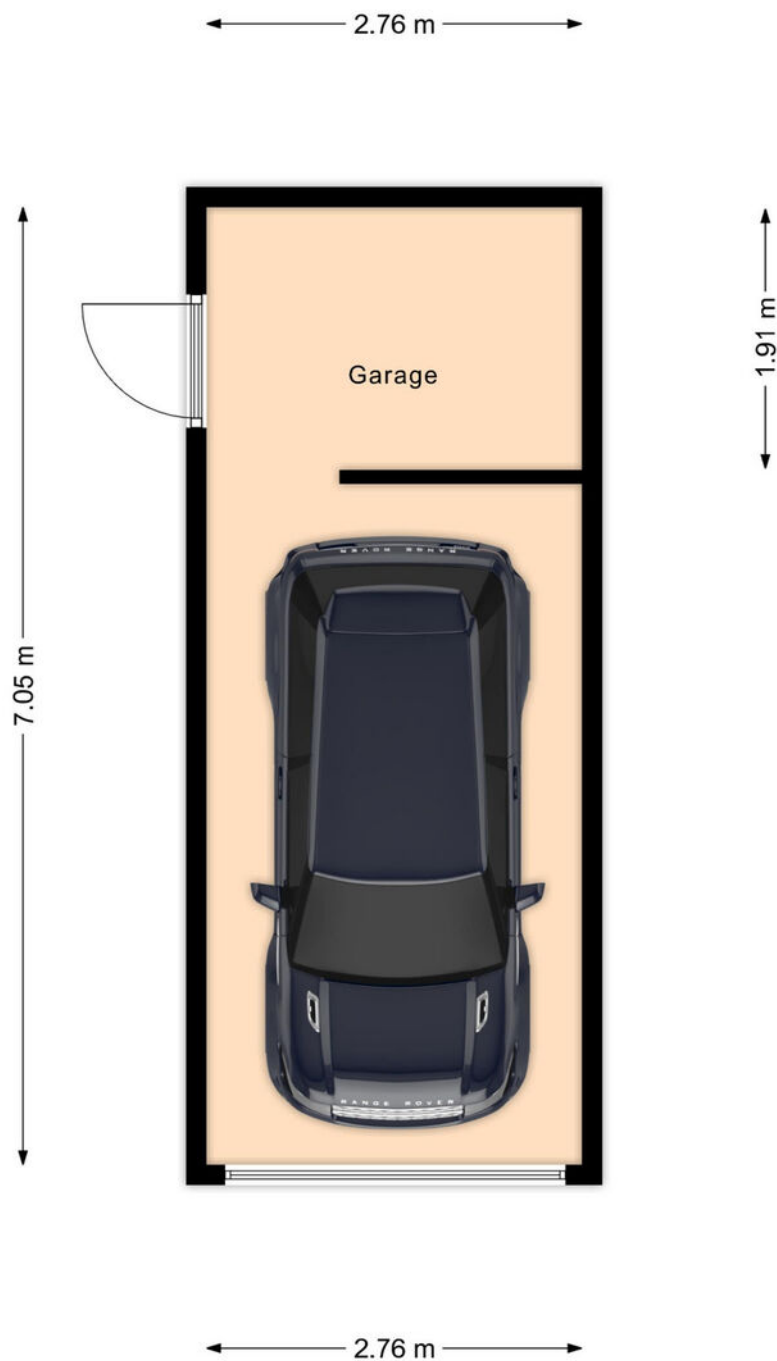
# Plattegrond



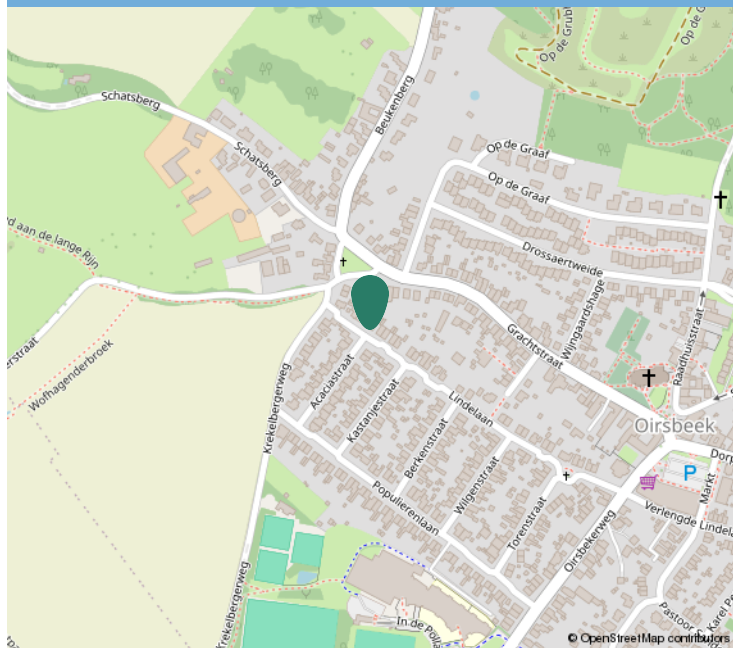
# Plattegrond



# Plattegrond



# Locatie



## Kadastrale informatie

### Adres

Lindelaan 78

### Postcode / Plaats

6438 HJ, Oirsbeek

### Gemeente

Oirsbeek

### Sectie / Perceel

B / 2653

### Oppervlakte

270 m<sup>2</sup>

### Soort eigendom

Volle eigendom







# 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.



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

