

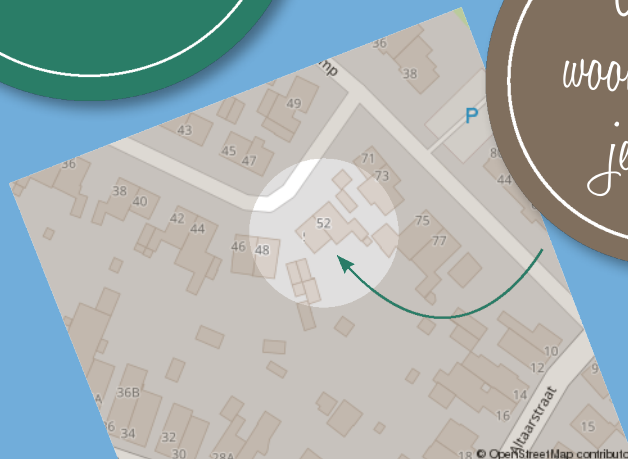


TE KOOP

In den Daal 52
6438 JM, Oirsbeek



VRAAGPRIJS
€ 419.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

LUXE, MODERN EN VOLLEDIG INSTAPKLAAR! Op een centrale en geliefde locatie in Oirsbeek ligt deze fraaie, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning, die vanaf 2025 nagenoeg volledig is gemoderniseerd. De woning combineert ruimte, luxe en comfort met onder meer een royale living, luxe open keuken, 4 slaapkamers, garage en een fraai aangelegde achtertuin op het zuidoosten. Dankzij 10 zonnepanelen en kunststof kozijnen met triple beglazing (2025) is de woning bovendien energiezuinig.

Indeling

Begane grond: Via de voortuin met oprit bereikt u de entree van de woning. De hal beschikt over een trapkast, meterkast en een luxe toiletruimte met wandcloset en fonteintje. De royale, uitgebouwde living van circa 63m² inclusief keuken vormt het hart van de woning. Dankzij de fraaie lichtstraat en de openslaande tuindeuren is er volop natuurlijke lichtinval en staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. De luxe open keuken is uitgevoerd met een royaal kookeiland, veel kastruimte en een stijlvol keramisch werkblad. De keuken is voorzien van hoogwaardige Siemens-apparatuur, waaronder een Bora-inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, heteluchtoven, combi-oven/magnetron, grote koelkast, vaatwasser en Quooker. Aansluitend bevindt zich de praktische wasruimte/bijkeuken (ca. 3,54m x 2,07m). Deze ruimte beschikt over een vaste kastenwand, spoelbak, aansluitingen voor het witgoed en een directe toegang tot de tuin. Vanuit de bijkeuken is tevens de garage bereikbaar. De garage (ca. 7,43m x 2,50m) is voorzien van een elektrische sectionaalpoort. De zonnige achtertuin, gelegen op het zuidoosten, biedt veel privacy en is fraai aangelegd met een royaal keramisch terras, gazon en diverse borders met volwassen beplanting, waaronder olijfbomen.

Eerste verdieping: De overloop is voorzien van airconditioning en biedt toegang tot drie slaapkamers: Slaapkamer 1 (ca 13,5 m²), slaapkamer 2 (ca. 12m²) en slaapkamer 3 (ca. 6m²). De luxe badkamer (ca. 2,28m x 1,88m) is modern en compleet uitgevoerd met een ruime

inloopdouche, dubbele vaste wastafel met badmeubel, wandcloset en een fraaie verwarmde spiegel met verlichting. De badkamer beschikt tevens over elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de zolderverdieping. De overloop biedt praktische bergruimte en beschikt over de opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom, 2012). De vierde slaapkamer van circa 14m² is voorzien van een dakkapel en biedt daarmee een volwaardige en veelzijdige extra leefruimte.

Bijzonderheden

- * Nagenoeg volledig gemoderniseerd vanaf 2025
- * Royale uitgebouwde living van circa 63 m², inclusief keuken
- * Begane grond voorzien van een fraaie lavasteen gietvloer met vloerverwarming
- * Eerste verdieping nagenoeg geheel voorzien van laminaat
- * 10 zonnepanelen, eigendom
- * Kunststof kozijnen met triple beglazing (2025)
- * Elektrische rolluiken en horren (2025)
- * Vernieuwde dakpannen (2019)
- * Airconditioning op de eerste verdieping
- * Gelegen in een kindvriendelijke straat in het geliefde Oirsbeek

Deze uitstekend onderhouden en smaakvol gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning biedt een fraaie combinatie van ruimte, luxe, comfort en energiezuinigheid. De woning ligt in een prettige, kindvriendelijke omgeving met winkels, basisschool, sportvoorzieningen en horeca in de directe omgeving. Dankzij de goede aansluiting op de Buitenring zijn ook omliggende plaatsen uitstekend bereikbaar.

Kortom: een moderne, luxe en compleet gemoderniseerde woning waar u zonder grote verbouwingen direct van kunt genieten. Een bezichtiging is dan ook absoluut de moeite 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 gebruiksooppervlakte. 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.

Bijzonderheden

- Instapklaar
- Uitgebouwd
- 4 slaapkamers
- 10 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1972
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	135 m ²
Perceeloppervlakte	272 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Inhoud	488 m ³
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Aantal woonlagen	3





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.

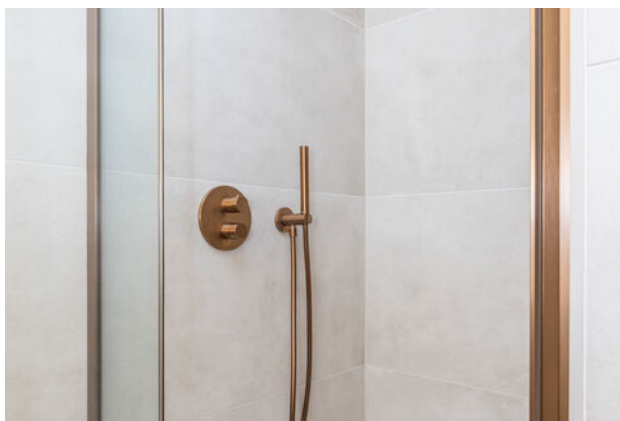












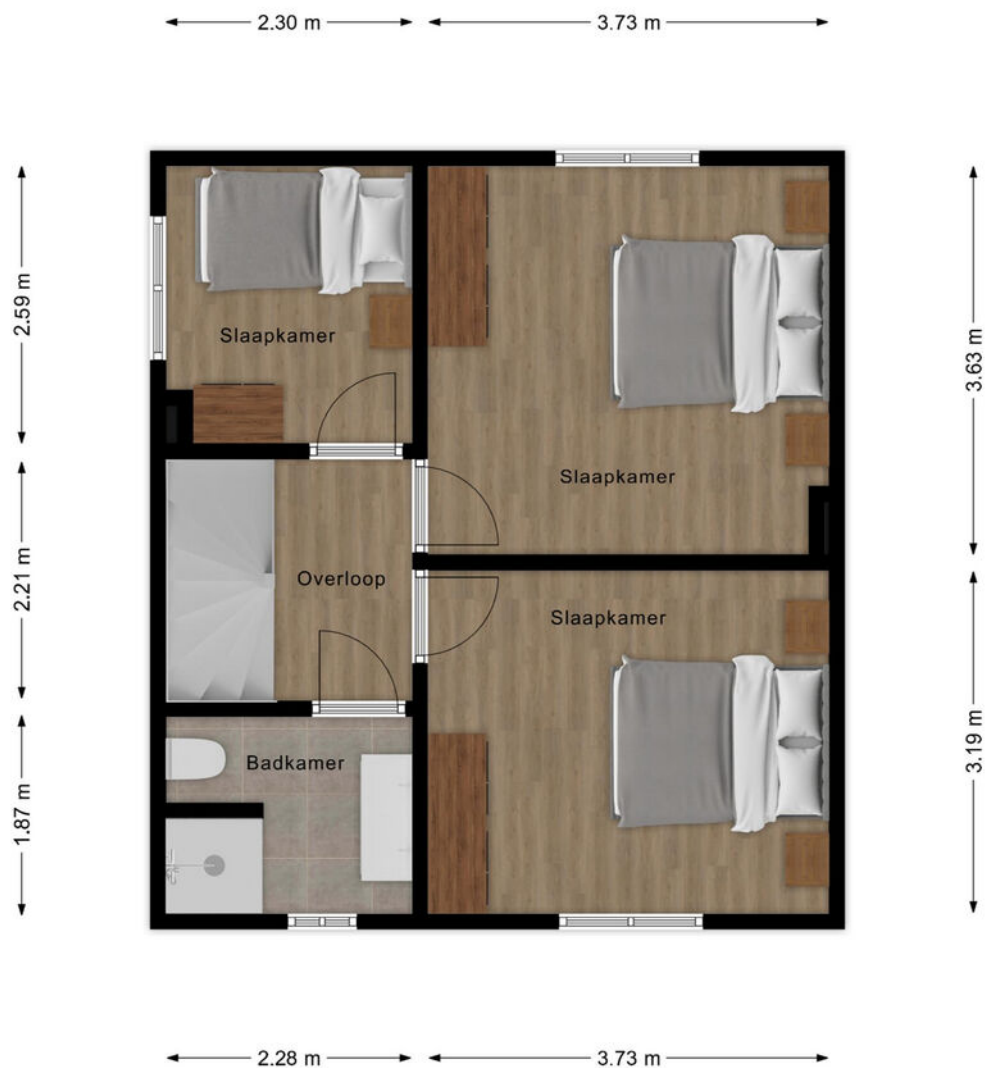




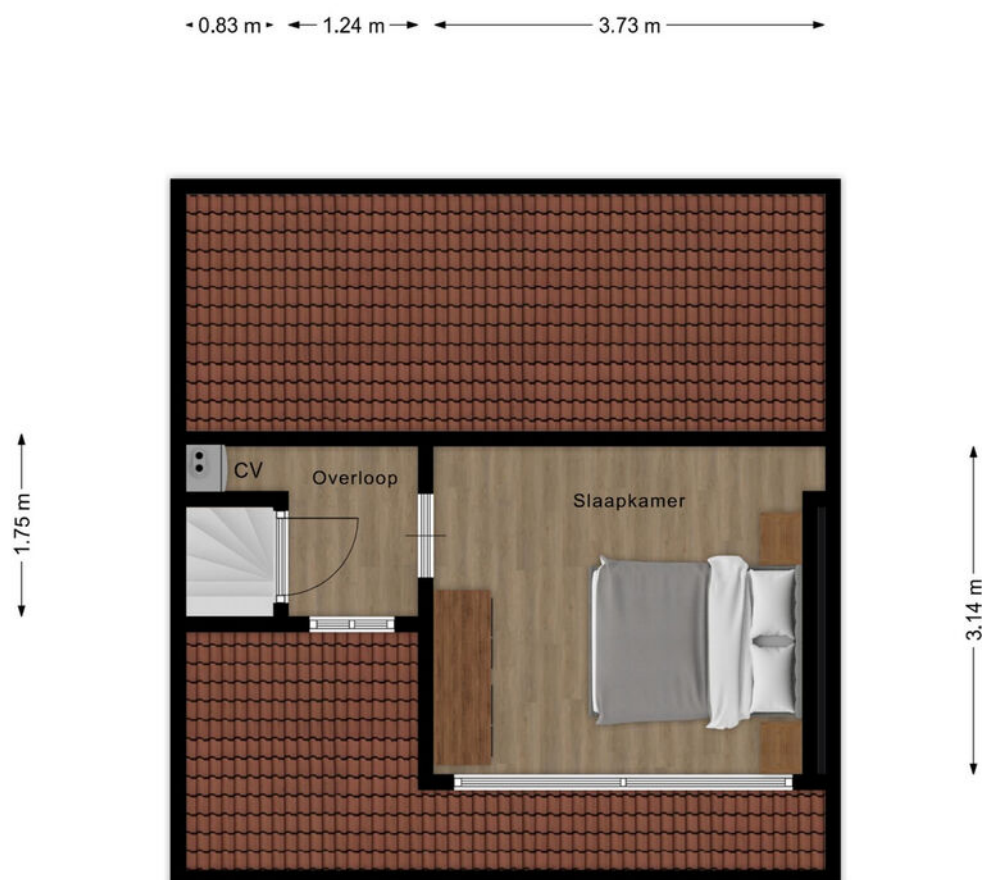
Plattegrond



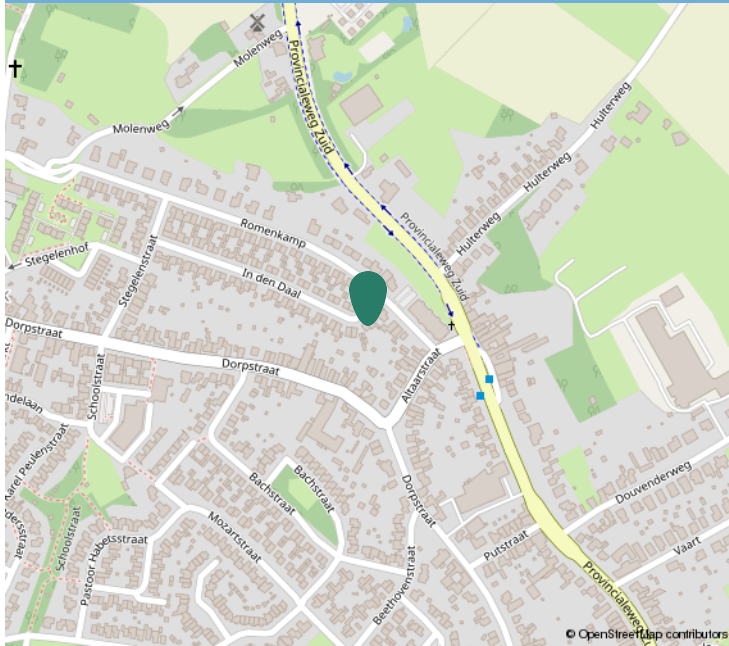
Plattegrond



Plattegrond



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

In den Daal 52

Postcode / Plaats

6438 JM, Oirsbeek

Gemeente

Oirsbeek, Oirsbeek

Sectie / Perceel

C, C / 2270, 2536

Oppervlakte

272 m²

Soort eigendom

Volle eigendom, Volle eigendom



Kadastraal

Uw referentie: ---





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.



Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

