



TE KOOP

Valderensweg 11

6439 AE, Doenrade

VRAAGPRIJS

€ 395.000 k.k.

*Waar je
woont is waar
je leeft!*



© OpenStreetMap contributor



Omschrijving

PRACHTIGE LIGGING! Aan open veld, landelijk gelegen vrijstaand woonhuis op een perceel van 580m² met o.a. een royale woonkamer/serre/keuken (ca. 57m²), 3 slaapkamers, grote garage (ca. 31m²) en kunststof kozijnen met isolerende beglazing.

Indeling

Souterrain: Provisiekelder (ca. 9m²).

Begane grond: Fraai aangelegde voortuin, entree, ruime hal met een natuurstenen vloer en een fraai trappenhuis met glas-en-loodraam. Geheel betegelde toiletruimte met wandcloset (spaarknop), fonteintje en daglicht. Ruime woonkamer/serre/keuken (totaal ca. 57m²!). De woonkamer is voorzien van een haardpartij. De lichte moderne keuken beschikt over een keukenopstelling met apparatuur (o.a. Bauknecht) t.w. een koelkast, gaskookplaat, wasemkap, vaatwasser en combi-oven-magnetron. Tevens bevindt zich hier een zij-ingang naar de oprit (handig voor uitladen boodschappen). De serre heeft middels een schuifpui een fraai tuincontact. Inpandig bereikbare ruime garage (ca. 31m²) met spoelbak en elektrisch bedienbare sectionaalpoort. De vrij gelegen tuin is ca. 25m lang en heeft naast een terras (zonwering), gazon en een zij-ingang, tevens een prachtig panoramisch uitzicht.

Eerste verdieping: Overloop, slaapkamer 1 (ca. 17m²) met muurkast, slaapkamer 2 (ca. 8m²), slaapkamer 3 (ca. 12m²) met muurkast. Geheel betegelde badkamerruimte met douche, wandcloset (spaarknop), badmeubel/vaste wastafel en daglicht.

Tweede verdieping: Middels een vlizotrap te bereiken grote zolderruimte (mogelijkheid voor realiseren extra kamer). Tevens bevindt zich hier de opstelplaats voor de cv-combi-installatie (huur).

Bijzonderheden: PRACHTIGE LIGGING! Deze vrijstaande woning is zeer fraai aan open veld landelijk gelegen. Het geliefde dorp Doenrade ligt zeer centraal. Voorzieningen als winkels, scholen en sportaccommodaties zijn snel bereikbaar. Ook



prachtige wandel- en fietsroutes liggen als het ware in de achtertuin. Het perceeloppervlak bedraagt 580m² (achterzijde vrij). Dit goed verzorgde object beschikt over een royale woonkamer/serre/keuken (ca. 57m²!!). De 3 slaapkamers zijn uit te breiden naar 4 slaapkamers door het aanbrengen van een vaste trap. De zolder, kelder én grote garage (ca. 31m²) leveren de nodige hobby-bergruimte. De kozijnen zijn grotendeels van kunststof met isolerende beglazing. Ook zijn er rolluiken aanwezig. De spouwmuren zijn geïsoleerd. Kortom: maak een afspraak en bekijk de mogelijkheden!



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. 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

Bijzonderheden

- Prachtige ligging
- Royale woonkamer/serre/keuken (ca. 57m²)
- 3 slaapkamers
- Grote garage (ca. 31m²)

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1966
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	In woonwijk, vrij uitzicht
Woonoppervlakte	116 m ²
Perceeloppervlakte	580 m ²
Overige inpandige ruimte	58 m ²
Inhoud	654 m ³
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.

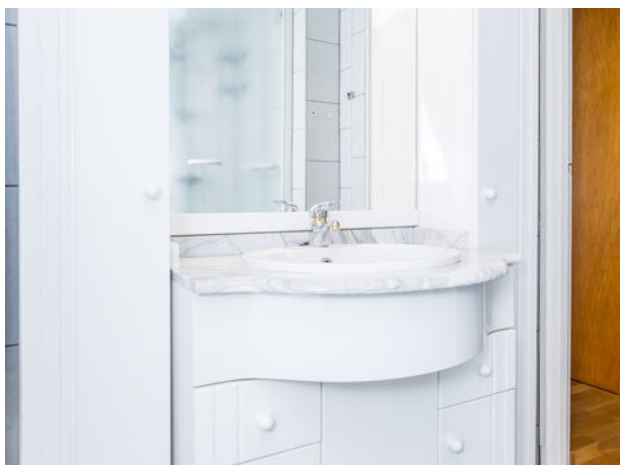
Ga naar www.vastgoednederland.nl voor een VastgoedNederland aankoopmakelaar bij u in de buurt.

Vastgoed
Ned.















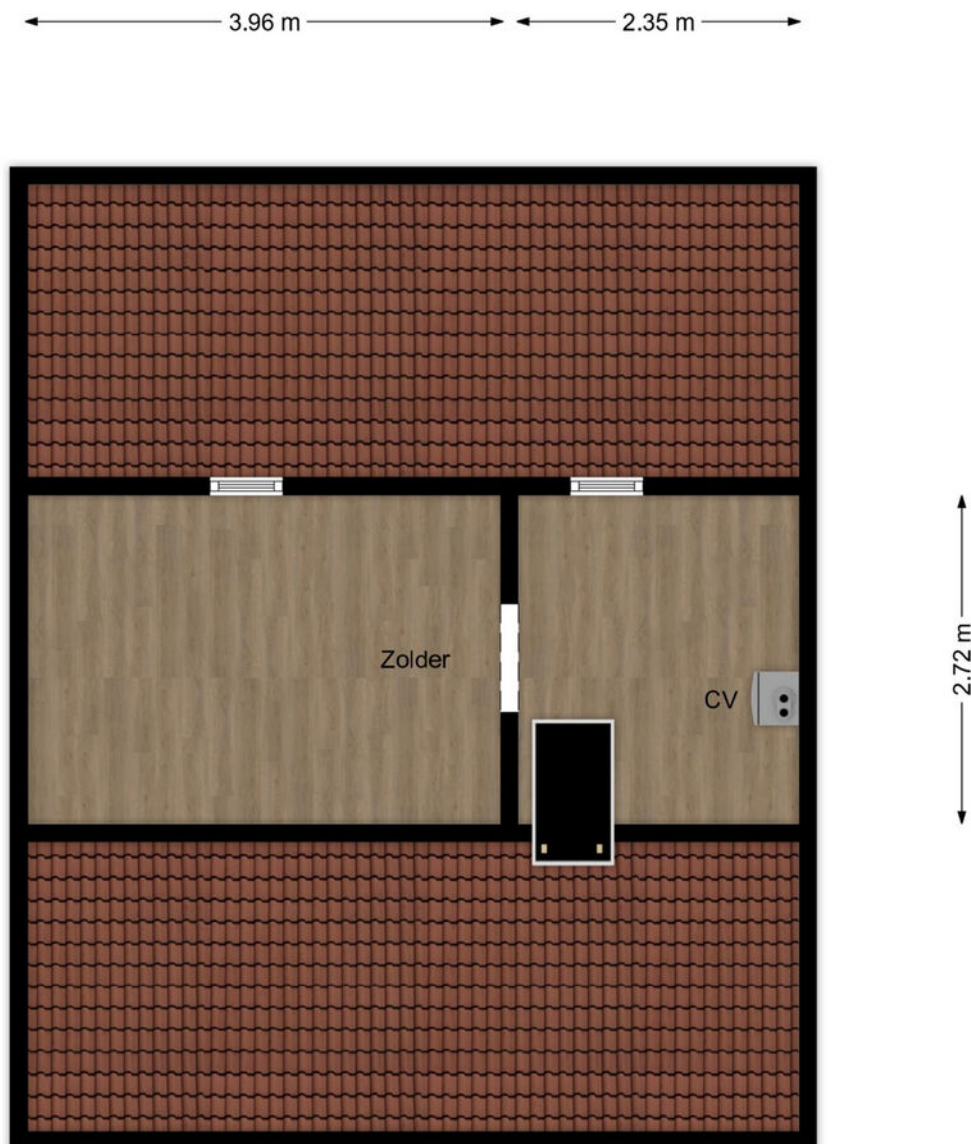
Plattegrond



Plattegrond



Plattegrond



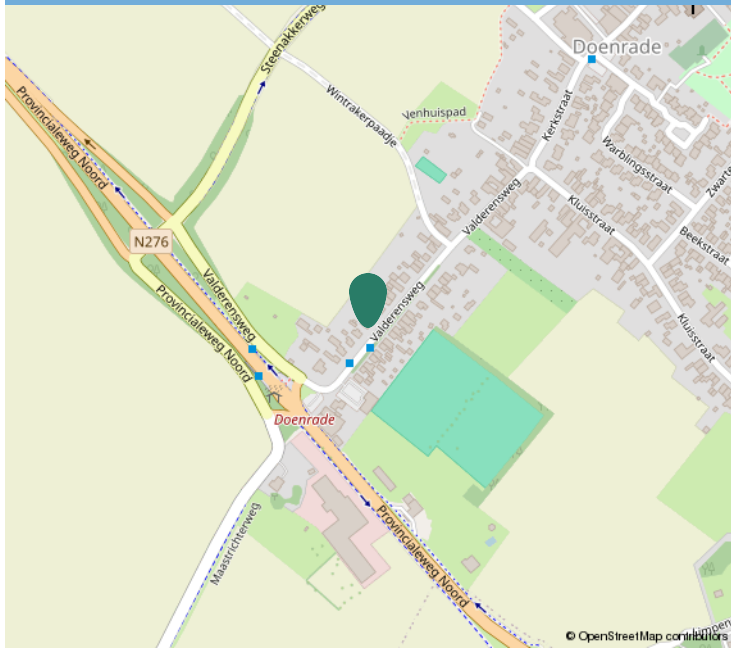
Plattegrond

← 2.25 m →

↑ 4.21 m ↓



Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Valderensweg 11

Postcode / Plaats

6439 AE, Doenrade

Gemeente

Oirsbeek

Sectie / Perceel

D / 409

Oppervlakte

580 m²

Soort eigendom

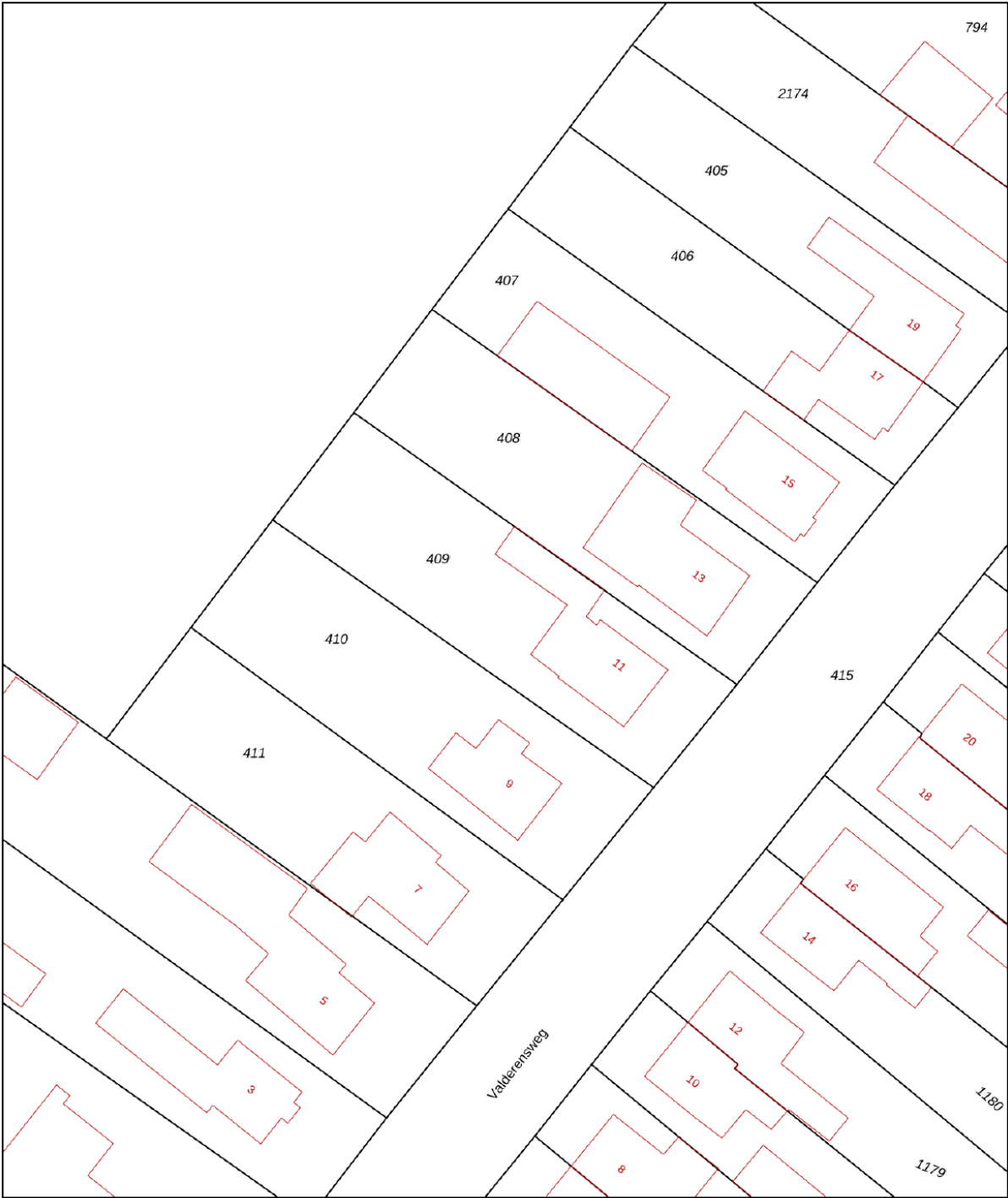
Volle eigendom



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345
25

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Oirsbeek
Sectie D
Perceel 409

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.

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 september 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



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

