



TE KOOP

Maarweg 28
6447 BM, Merkelbeek



VRAAGPRIJS
€ 235.000 k.k.



*Waar je
woont is waar
je leeft!*



Omschrijving

STARTERS OPGELET! In een rustige, verkeersluwe eenrichtingsstraat in het geliefde Merkelbeek, nabij de basisschool, sportaccommodaties en prachtige fiets- en wandelroutes, ligt deze twee-onder-een-kapwoning; de woning beschikt onder andere over een provisiekelder, lichte woonkamer met open keuken, drie slaapkamers, 6 zonnepanelen, een privacyvolle achtertuin, grotendeels voorzien van kunststof en houten kozijnen met dubbele beglazing en energielabel B.

Indeling

Souterrain: Provisieruimte (ca. 6m²).

Begane grond: Oprit, voortuin. Entree, hal met een plavuizen vloer en moderne meterkast. Lichte woonkamer (ca. 29m², incl. keuken). Open keuken met rechte keukenopstelling en apparatuur t.w. koel-/vries combinatie, keramische kookplaat en afzuigkap. Tussenportaal met toiletruimte en toegang tot de was-/cv ruimte met de witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de cv-combi-installatie (eigendom, 2021). Vanuit het tussenportaal is er toegang tot de achtertuin met terras, zij-ingang, privacy en een tuinberging (ca. 8m²).

Eerste verdieping: Overloop met separate toiletruimte voorzien van toilet. Slaapkamer 1 (ca. 11m²), slaapkamer 2 (ca. 11m²) en slaapkamer 3 (ca. 5m²). De geheel betegelde badkamer (ca. 2m²) is voorzien van een instapdouche en vaste wastafel en beschikt over daglichttoetreding.

Bijzonderheden:

- * Gelegen in een rustige, verkeersluwe eenrichtingsstraat in het geliefde Merkelbeek
- * Basisschool, sportaccommodaties en diverse voorzieningen op korte afstand
- * Prachtige fiets- en wandelroutes en natuur in de directe omgeving
- * Twee-onder-een-kapwoning met oprit
- * Lichte woonkamer met open keuken
- * 3 slaapkamers
- * Privacyvolle achtertuin met terras en tuinberging
- * 6 zonnepanelen
- * Energielabel B



- * Grotendeels kunststof en houten kozijnen met dubbele beglazing.
- * Rollluiken aanwezig (deels elektrisch)
- * Cv-combiketel uit 2021 (eigendom)
- * Plavuizenvloer en laminaatvloeren op de begane grond.

* Eerste verdieping nagenoeg geheel voorzien van laminaatvloeren.

Kortom: Een fijne woning op een rustige en fijne locatie in het geliefde Merkelbeek. Plan een bezichtiging in en laat u verder overtuigen!

Overige informatie:

- Getaxeerde marktwaarde: € 235.000,00
 - Gedurende de eerste 6 weken na publicatie krijgen ZOWonen-bewoners/huurders en starters voorrang in het verkooptraject. Een ZOWonen-bewoner/huurder betreft een huurder met een lopend ZOWonen-huurcontract zonder huurachterstand. Een starter is iemand die jonger is dan 40 jaar, nooit eerder woningeigenaar is geweest, thuiswonend is of huurt en een sociale of economische binding heeft met de gemeente waarin de woning te koop staat.
 - Deze woning is uitsluitend bestemd voor eigen bewoning. In de koopovereenkomst worden een zelfbewoningsplicht en een antispeculatiebeding opgenomen.
 - De juiste perceelgrootte van het registergoed wordt door het Kadaster vastgesteld. De kosten van de kadastrale uitmeting komen voor rekening van koper. De aanvraag wordt verzorgd via de notaris.
 - Indien van toepassing wordt een erfdienstbaarheid gevestigd ten behoeve van de instandhouding van gemeenschappelijke voorzieningen behorende bij het woonblok.
 - Indien van toepassing wordt een erfdienstbaarheid van (voet)pad gevestigd ten behoeve van de aangrenzende en/of in eigendom blijvende woningen.
 - De in de woning aanwezige apparatuur is door verkoper niet op deugdelijkheid en/of functioneren getest.
- Koper wordt in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie uit te laten voeren in verband met de aansprakelijkheidsclausule.
- Er is een asbestinventarisatie uitgevoerd. Deze inventarisatie betreft uitsluitend een visuele

inspectie. In het verkochte zijn geen asbesthoudende toepassingen aangetroffen. Ondanks deze inspectie kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen niet volledig worden uitgesloten.

- Het energielabel, de asbestinventarisatie, het bouwkundig rapport en overige relevante verkoopdocumentatie worden als bijlage aan de koopovereenkomst toegevoegd.

- De leveringsakte wordt gepasseerd bij één van de vaste projectnotarissen van ZOWonen: Moonen Notarissen, Metis Notarissen of Palmen & Dassen Notarissen.

- Verkoper behoudt zich het recht voor om niet te gunnen of aan een andere gegadigde dan de hoogste bieder te gunnen. Verkoper is niet verplicht deze beslissing te motiveren.

Bijzonderheden

- Sfeervolle woning
- Lichte woonkamer met open keuken
- 3 slaapkamers
- Rollluiken
- 6 zonnepanelen

Kenmerken

Status	Beschikbaar
Aanvaarding	In overleg
Soort object	Bestaande bouw
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	2-onder-1-kapwoning
Bouwjaar	1953
Bouwworm	Bestaande bouw
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk
Woonoppervlakte	85 m ²
Perceeloppervlakte	495 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Inhoud	325 m ³
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Aantal woonlagen	3
Energie label	B





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

Berging

• 0.78 m

3.22 m

← 1.93 m →

3.46 m

3.54 m

250 m

↓
↑
B

100

104 m →

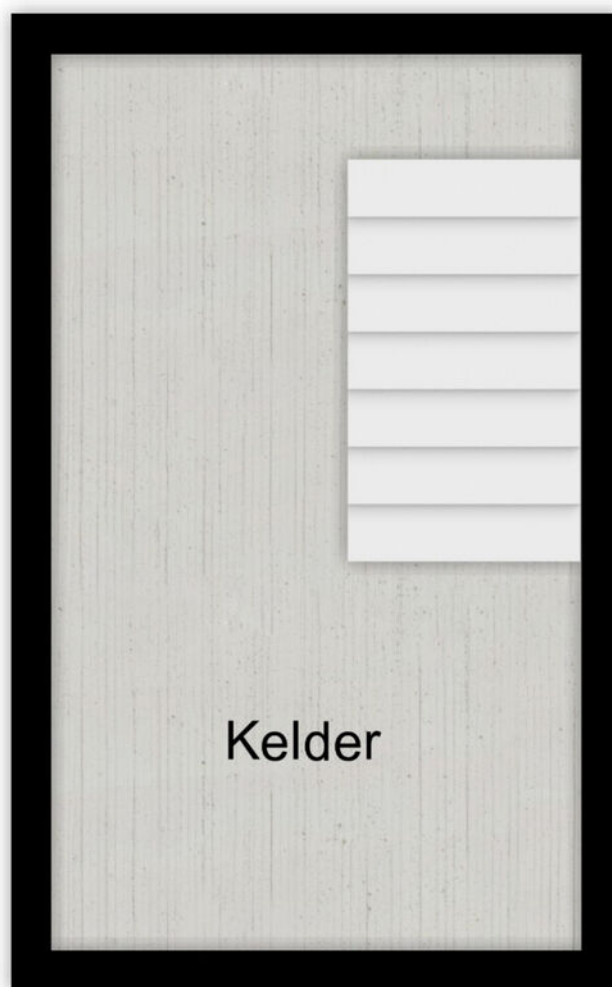
3.21 m

← 1.90 m →

Plattegrond

← 1.95 m →

3.34 m ↑
↓



Kadastraal

Kadastrale kaart

Uw referentie: Verkoop



Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer
12345

Huisnummer
25

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente
Sectie
Perceel

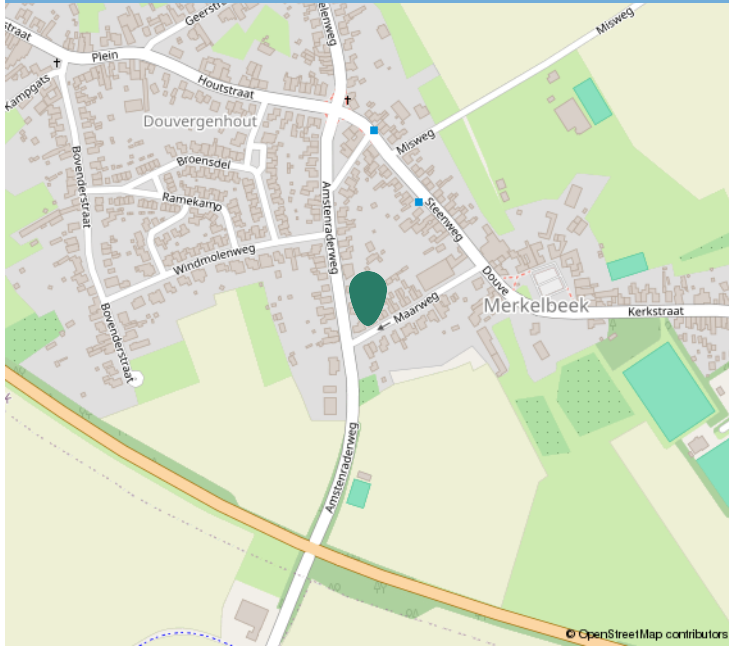
Merkelbeek
C
792

kadaster

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.

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Locatie



Kadastrale informatie

Adres

Maarweg 28

Postcode / Plaats

6447 BM, Merkelbeek

Gemeente

Merkelbeek

Sectie / Perceel

C / 792

Oppervlakte

495 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.



Vastgoed
Ned.

*Dit kan
uw woning
worden!*



Ralf Trafas Makelaardij | Dorpstraat 98, 6438 JX Oirsbeek

