



BEIJLKENSWEG 13  
OIRSBEEK

€ 415.000,- k.k.

ca. 393 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
ca. 183 m<sup>2</sup>



 goossens  
vastgoed

MAURITSLAAN 97, 6161 HS GELEEN (BEZOEKADRES)  
EUROPALAAN 24, 6199 AB MAASTRICHT-AIRPORT  
TELEFOONNUMMER: 046 - 711 36 29  
INFO@GOOSSENSVASTGOED.NL  
WWW.GOOSSENSVASTGOED.NL

 **VBO** Vereniging van  
makelaars en taxateurs

 **SCVM**  
REGISTER VOOR MAKELAARS  
EN TAXATEURS

 **R**  
Register-Taxateur

 **NWWI**

 **Woonpleinlimburg.nl**

 **rev**  
Rechtsgeerd European Value



## Overdracht

Vraagprijs:	€ 415.000 k.k.
Aanvaarding:	In overleg

## Bouw

Kadastrale omschrijving:	Oirsbeek D 2081
Postcode:	6438 KA
Type object:	Woonhuis
Soort bouw:	Bestaande bouw
Bouwjaar:	1987
Typedak:	Zadeldak
Dakbedekking:	Dakpannen
Kozijnen:	Kunststof kozijnen

## Oppervlaktes en inhoud

Perceeloppervlakte:	ca. 393 m <sup>2</sup>
Woonoppervlakte:	ca. 183 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte:	ca. 2 m <sup>2</sup>
Gebonden buitenruimte:	ca. 24 m <sup>2</sup>
Inhoud woning:	ca. 642 m <sup>3</sup>
Inhoud externe bergruimte:	ca. 7 m <sup>3</sup>

## Indeling

Aantal kamers:	7 kamers (5 slaapkamers)
Aantal badkamers:	1 badkamer
Woonlagen:	3 woonlagen
Berging:	Zolder en berging

## Energie

Energielabel:	Energielabel B
Isolatie:	Vloer- dak en gevelisolatie
Verwarming:	Cv-ketel Nefit (2006) Eigendom

## Bijzonderheden

- **ENERGIELABEL B:** Deze woning is energiezuinig met een energielabel B, waardoor u kunt genieten van lagere energiekosten en een comfortabeler binnenklimaat.
- **THUISKANTOOR MET EIGEN INGANG:** De woning beschikt over een thuishok met een eigen ingang, waardoor u in alle rust en privacy kunt werken vanuit huis.
- **VIJF SLAAPKAMERS:** Met maar liefst vijf slaapkamers biedt deze woning voldoende ruimte voor het hele gezin en gasten, waardoor iedereen zijn eigen plekje heeft.
- **NIEUWE KEUKEN:** De keuken is recentelijk vernieuwd in 2022, waardoor u kunt genieten van moderne apparatuur en een frisse uitstraling.
- **VERZORGDE VOOR- EN ACHTERTUIN MET VRIJ UITZICHT:** Stap naar buiten en ontspan in de verzorgde voor- en achtertuin, waar u kunt genieten van een prachtig vrij uitzicht en rustige omgeving.

**Kenmerken**

# Indeling

Gelegen in het hart van Zuid-Limburg ligt het charmante dorp Oirsbeek, dat bekend staat om zijn pittoreske historische kern en rustieke ambiance. Omgeven door groene heuvels en weelderige natuur biedt dit dorp een idyllische setting voor wie op zoek is naar een vredige woonomgeving. Bewoners genieten hier van een hechte gemeenschap en een scala aan lokale voorzieningen, waardoor het een ideale plek is om te wonen en te leven. Met zijn rijke geschiedenis en warme uitstraling trekt Oirsbeek zowel jonge gezinnen als liefhebbers van rust en traditie aan.

Welkom bij deze charmante twee-onder-een-kapwoning, waar ruimte en comfort hand in hand gaan. De royale doorzon woonkamer verwelkomt u met veel natuurlijk licht en een gezellige sfeer, perfect voor ontspanning en gezelligheid. De moderne open keuken biedt een ideale setting voor culinaire avonturen en gezellige familiemomenten. Met een handig thuishok heeft u de mogelijkheid om werk en ontspanning naadloos te integreren in uw thuisomgeving. Met maar liefst vijf slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin en eventuele gasten. Buiten wacht een prachtige, goed onderhouden achtertuin met een adembenemend vrij uitzicht, waardoor elke dag als een vakantie aanvoelt.

## **BEGANE GROND**

Betreed de woning via de ontvangsthal, waar de warmte van het huis u direct omarmt. De woonkamer is een ware oase van gezelligheid, met een laminaatvloer en een ruime uitbouw die zorgt voor een open en lichte sfeer. Voeg daar nog de aangename houtkachel aan toe, terwijl de grote schuifpui uitnodigt tot ontspanning in de prachtige tuin.

De nieuwe keuken is een waar juweeltje, met zijn charmante uitstraling en praktische indeling. Hier vindt u alles wat u nodig heeft, van een inductiekookplaat met afzuiging, koelkast, vaatwasser en combi-heteluchtoven met stoomfunctie, allemaal omringd door overvloedige kastruimte.

Via de woonkamer heeft u toegang tot het kantoor, een veelzijdige ruimte met een aparte ingang aan de voorzijde van de woning. Het toilet en de bijkeuken maken het geheel compleet, waardoor deze verdieping praktisch en functioneel is voor het dagelijkse leven.

## **EERSTE VERDIEPING**

Op de eerste verdieping vindt u een ruime overloop die leidt naar vier slaapkamers, elk met een laminaatvloer, ruimte en natuurlijk daglicht. De badkamer is compleet met een ligbad, tweede toilet, wastafel en douche.

## **TWEEDE VERDIEPING**

De tweede verdieping herbergt een lichte en luchtige overloop, evenals een vijfde slaapkamer met een laminaatvloer en een grote dakkapel, waardoor deze ruimte perfect is voor een extra slaapkamer, kantoor of hobbyruimte.

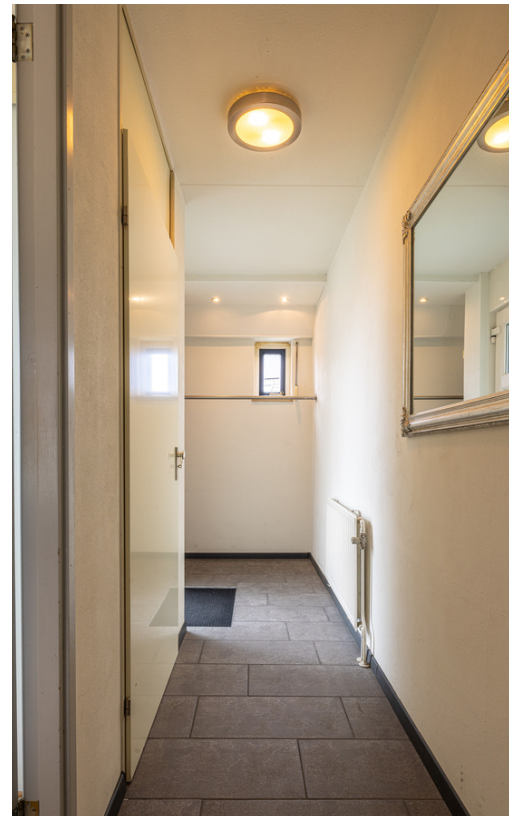
## TUIN

Stap naar buiten en geniet van de ruime en onderhoudsvriendelijke tuin, compleet met een sfeervolle overkapping, aangelegde borders en een heerlijk terras waar u kunt ontspannen en genieten van het mooie vrije uitzicht.

Deze woning biedt alles wat u zoekt in een thuis. Aarzel niet en neem vandaag nog contact met ons op om uw droomhuis te bezichtigen en uw volgende avontuur te beginnen!



# Entree



# Woonkamer



De sfeervolle woonkamer is geheel voorzien van een lichte laminaatvloer wat zorgt voor warme uitstraling.

Het betreft een lichte woonkamer en grote uitbouw met veel tuincontact door de grote schuifpui.



(ca. 12.41 x 4.43)

# Keuken



De moderne keuken is voorzien van veel kastruimte en de benodigde inbouwapparatuur. Zo treft u een inductie kookplaat met afzuiging, combi heteluchtoven met stoomfunctie, koelkast en vaatwasser.

(ca. 4.12 x 1.78)

# Kantoor



Het kantoor is een veelzijdige ruimte met een aparte ingang aan de voorkant van het huis.

Bovendien heeft u hier toegang tot het toilet en de bijkeuken met witgoedaansluitingen.





# Slaapkamer



De eerste slaapkamer bevindt zich aan de voorkant van het huis. Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft een kunststof kozijn met dubbel HR++ glas en rolluik voor extra privacy.



(ca. 3.49 x 3.46)

# Slaapkamer



De tweede slaapkamer bevindt zich aan de voorkant van het huis en profiteert van veel natuurlijk licht.

De kamer is afgewerkt met laminaatvloer en heeft een Velux dakraam, kunststof kozijn met dubbel HR++ glas.

(ca. 4.78 x 2.98)

# Slaapkamer



De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het huis en biedt een prachtig uitzicht over de weilanden. De kamer is afgewerkt met laminaatvloer en heeft een kunststof kozijn met dubbel HR++ glas.



(ca. 3.87 x 2.98)

# slaapkamer



De vierde slaapkamer bevindt zich aan de achterkant van het huis. De kamer heeft een laminaatvloer en is uitgerust met een kunststof kozijn met dubbel HR++ glas en rolluik.



(ca. 3.00 x 3.28)

# Badkamer



De badkamer beschikt  
over een douche,  
ligbad, wastafel met  
spiegel en tweede  
toilet.



(ca. 2.72 x 1.98)

# Slaapkamer



Via een vaste trap bereikt u de ruime zolder.

Met een laminaatvloer, een grote dakkapel met kunststof kozijn en HR++ glas, en een rolluik is deze ruimte ideaal als vijfde slaapkamer.

(ca. 2.88 x 3.10)

# Tuin

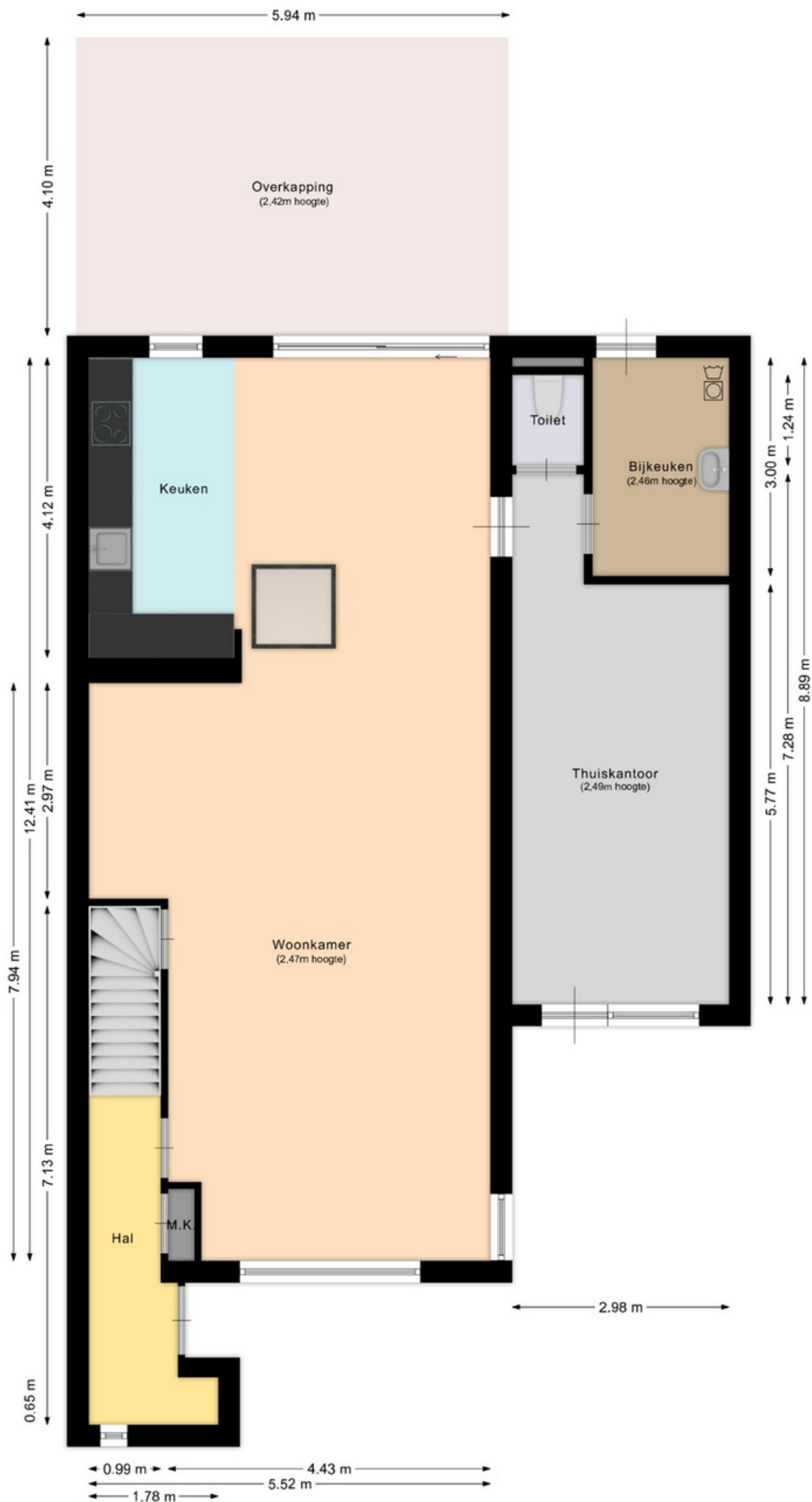


De woning heeft een zeer ruime achtertuin met vrij uitzicht.

De tuin beschikt over borders, een kunstgrasveld, een berging en een zonnig terras met overkapping, ideaal voor zomeravonden.

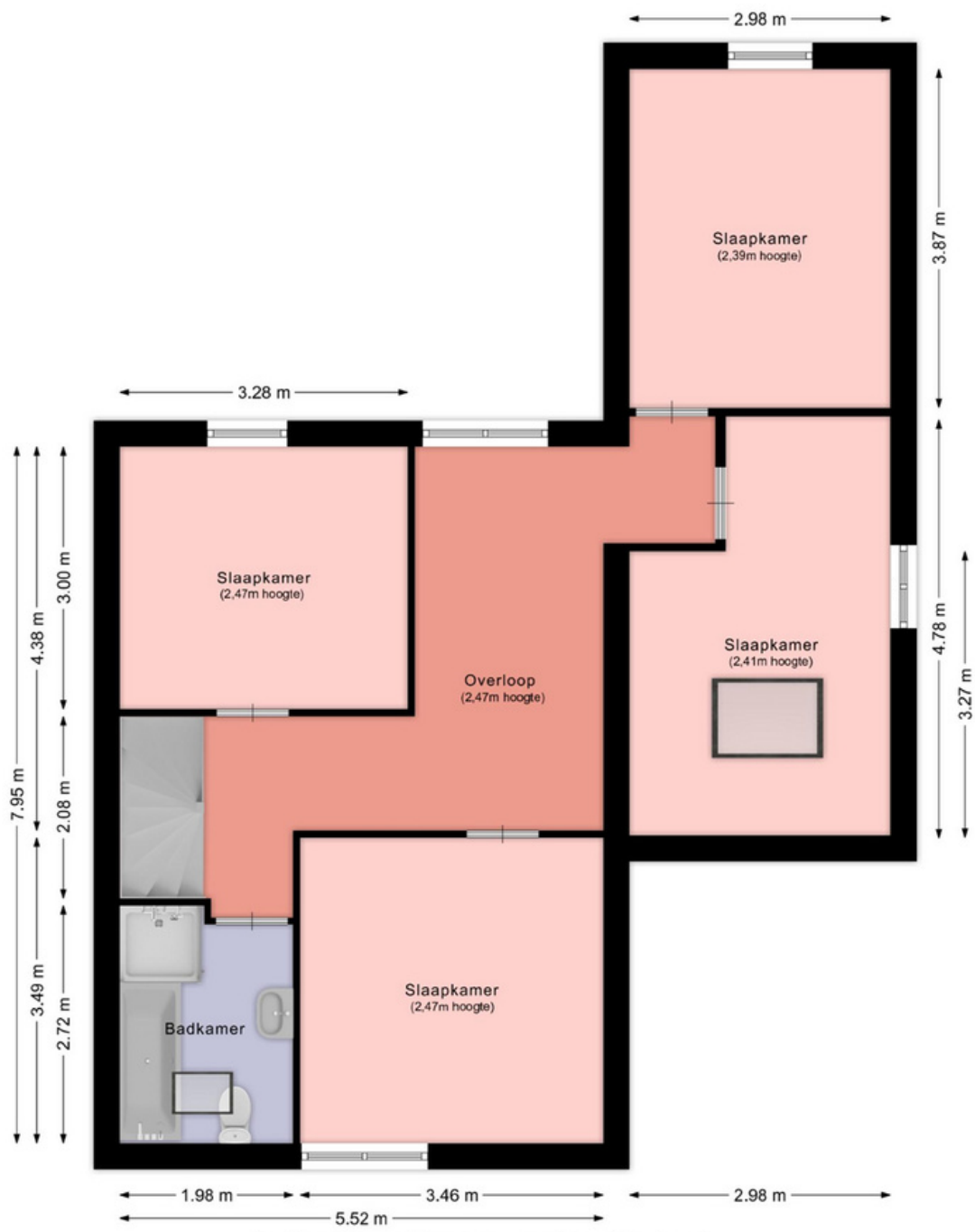
Een poort sluit de tuin af en zorgt voor veel privacy.



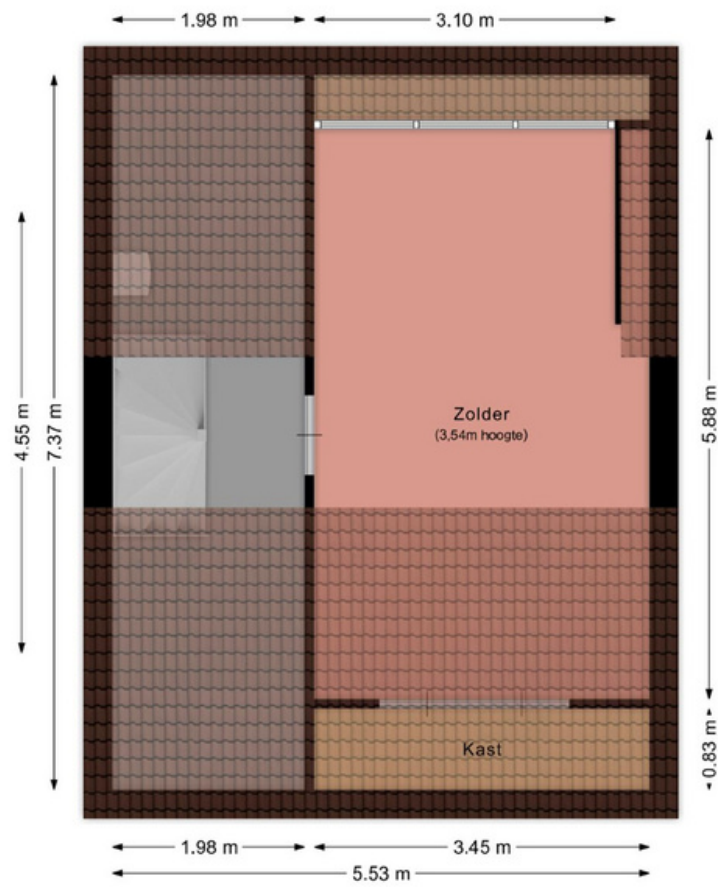


Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.





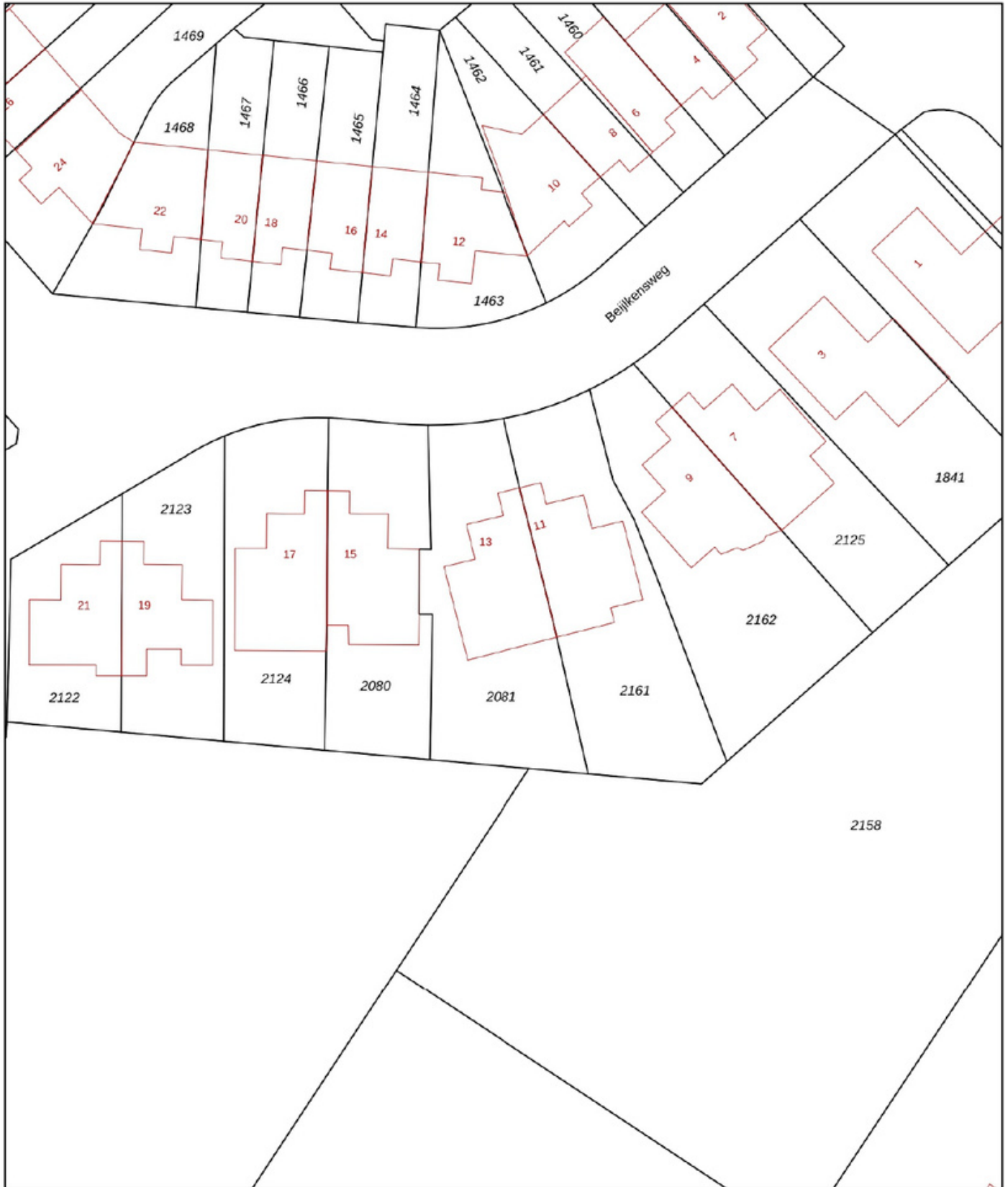
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.




Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



Aan deze plattegrond kunnen geen rechten ontleend worden.



<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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Oirsbeek</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 2081</p> <p>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.</p>	
--	--	---

Beste aspirant-koper,

De gegevens en eventuele plattegronden in deze documentatie zijn zo correct mogelijk weergegeven, opdat u zich kunt oriënteren op het betreffende object.

Voor de juistheid en de maten kan echter niet worden ingestaan. De mogelijkheid bestaat dat tijdens de bouw is afgeweken van de bouwtekening die ons ter beschikking werd gesteld. Aan de in deze documentatie gebruikte maten en gegevens kan men geen rechten ontleen.

De eigenaar heeft ons, als deskundige, opdracht gegeven om de verkoop van dit object te verzorgen. Voor u als koper heeft dat uiteraard géén financiële consequenties. Een aspirant-koper is vrij om, zo nodig indien gewenst, zijn eigen deskundige in te schakelen. Bezichtigingen van het object kunnen uitsluitend plaatsvinden na voorafgaande afspraak via ons kantoor. Hiervoor kunt u contact met ons opnemen.

Graag ontvangt de verkopende partij een berichtje omtrent uw bevindingen. Ook wanneer u geen verdere belangstelling voor de woning heeft, verzoeken wij u vriendelijk dit even telefonisch of schriftelijk aan ons kantoor door te geven, zodat wij de eigenaar kunnen informeren.

Al onze werkzaamheden worden verricht in overeenstemming met de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (V.B.O.).

Een eventuele overeenkomst kan alleen tot stand komen wanneer op alle onderdelen daarvan volledige overeenstemming is bereikt, zodra koper en verkoper de koopovereenkomst hebben getekend ("schriftelijkheidsvereiste"). De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (bv. Financiering) is in de regel 4 tot 6 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst. De koper dient binnen 2 weken ná het vervallen van de ontbindende voorwaarden bij de desbetreffende notaris een waarborgsom/bankgarantie van 10% van de koopsom te voldoen. Koper wordt gelegenheid gegeven een bouwkundige keuring te (laten) verrichten om een goed inzicht te verkrijgen aangaande het object.

Aan de hand van deze brochure hopen wij dat u zich een beeld kunt maken van deze woning. Niets gaat echter boven een bezoek ter plekke met onze makelaar. Heeft u nog vragen of wilt u een afspraak om deze woning te bezichtigen, neem dan gerust even contact met ons op.

Uiteraard kunt u van ons een vrijblijvend advies krijgen op het gebied van verkoop van uw eigen huis en/of een financieel advies betreffende een hypotheek, wij vinden dat deze service er gewoon bij hoort en met de verkregen informatie kunt u altijd uw voordeel doen. Wij staan iedere werkdag van 09:00 – 17:30 uur voor u klaar!!

ing. Jack en Daniëlle Goossens, Erwin op den Camp, Aike Schloen, Jody Bouchez, Yves Schlösser en  
Monique Vanhangel  
Mauritslaan 97, 6161 HS Geleen (Bezoekadres), Europalaan 24 6199 AB Maastricht-Airport  
tel.: 046 - 711 36 29

[info@goossensvastgoed.nl](mailto:info@goossensvastgoed.nl)   [www.goossensvastgoed.nl](http://www.goossensvastgoed.nl)



