



# KRANENDRIES MERSELO

*Vraagprijs € 595.000 k.k.*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
2011

Perceeloppervlakte  
499 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
150 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
50 m<sup>2</sup>

Inhoud  
895 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

In 2011 is deze royale levensloopbestendige bungalow (895 m<sup>3</sup>) met inpandige garage gebouwd op een prachtige kavel van 499 m<sup>2</sup>, gelegen in het dorp Merselo, met een frontbreedte van ca. 32 meter.

Er is gebruik gemaakt van solide en onderhoudsarme materialen met daarbij een efficiënte indeling en royale vertrekken! Door de juiste investeringen zoals o.a. 24 zonnepanelen en hoge isolatie is de woning energiezuinig en heeft energielabel A. Deze zorgen ruimschoots aan hun behoefte en hebben zelfs een teruglevering van elektra. Een groot pluspunt is de garage van maar liefst ca. 50 m<sup>2</sup> en inpandig te bereiken. Naast de ruime entree, riante woonkamer met leefkeuken (samen 67 m<sup>2</sup>), bijkeuken, toilet, 2 slaapkamers en complete badkamer op de begane grond is er ook vliering gecreëerd.

Buiten is een onderhoudsvriendelijke tuin aangelegd met vrije achterom en rondom een forse overstek die als overkapping dient. Drie schuifpuien bieden direct toegang tot deze heerlijke tuin waar je heerlijk beschut en vrij kunt genieten! Het dorp Merselo (gemeente Venray) ligt op ca. 5 autominuten van Venray met alle voorzieningen.

Kortom: de jonge ('11) woning is geheel geïsoleerd, keurig onderhouden en geheel instapklaar!  
Inruil eigen woning mogelijk!





Deze bungalow ligt op een prachtige rustige plek in het dorp Merselo (gemeente Venray). Merselo is een klein maar gezellig dorp met ca. 1.100 inwoners en heeft een actief verenigingsleven! In ongeveer 5 minuten sta je in Venray met alle voorzieningen.

In 2009 verwierf de verkoper deze kavel van 499 m<sup>2</sup>, gelegen in het nieuwe deel van Merselo met een frontbreedte van 32 meter. Samen met een architect tekende zij een levensloopbestendige bungalow en zijn begonnen met de bouw in 2010-2011. Tijdens de bouw hadden de verkopers de kans om hun ideeën over afwerking en indeling te verwezenlijken. Daarom staat er nu een degelijke, verrassende en efficiënt ingedeelde woning met energielabel A.

Er is gebruik gemaakt van luxe, solide materialen zoals zinken goten en hemelwaterafvoeren, keramische pannen, fraaie bakstenen, natuurstenen raamdorpels en natuurstenen vensterbanken, hardhouten binnendeuren met kozijnen, hardhouten buitenkozijnen met grotendeels tripple beglazing (glas met in het middel glas-in-lood-) en ingebouwde elektrisch bedienbare rolluiken. De verkopers hebben ook goed geïnvesteerd in het energiezuinig maken van het pand door hoge isolatie aan te brengen tijdens de bouw, maar ook door het aanbrengen van 24 zonnepanelen. Deze zorgen ruimschoots aan hun behoefte en hebben zelfs een teruglevering van elektra. De gehele woning is keurig afgewerkt; de vloeren beschikken over vloerverwarming (hoofdverwarming), de wanden zijn allen gestuct en de plafonds zijn voorzien van schuurwerk met inbouwspots. Overal zijn CAI-aansluitingen aanwezig.

De indeling van de zeer goed onderhouden bungalow is efficiënt en biedt ruime vertrekken. Buiten zit je heerlijk beschut en is de tuin onderhoudsvriendelijk én toch sfeervol aangelegd.



De voordeur ligt in de voorgevel, onder een ruim overkapt entree. Rondom de hardhouten, dubbele voordeur is hardsteen aangebracht. Aan de binnenzijde kunnen de ramen in de voordeur worden gesloten middels luiken. Bij binnenkomst in de representatieve hal krijg je meteen de eerste indruk van het huis; wat is deze woning ruim van opzet!

De royale hal is visueel ingedeeld met twee centrale ruimtes die in open verbinding staan met een gang en toegang biedt tot alle vertrekken. De lichte hal beschikt over 3 raampartijen, reikend tot aan de vloer, een garderobenis, de meterkast (18 groepen, krachtgroep en fornuisgroep) en een kast met daarin provisieruimte en de unit van de vloerverwarming.

De hal is aan de linkerzijde, visueel verrassend ruim, doordat de nok zichtbaar is. In de nok is een Velux dakvenster met elektrische zonwering aanwezig, welke zorgt voor extra daglicht.

Tevens is hier een tuindeur, een loopdeur naar de oprit en aan beide zijdes is de vloering toegankelijk middels dubbele deuren. Door het plaatsen van een losse trap kan je hier spullen opbergen.





Vanuit de hal kom je binnen in een leefvertrek van maar liefst 67 m<sup>2</sup>! Je stapt vanuit de hal de keuken in met daarachter de eethoek en om de hoek de zitkamer. De ruimte wordt omgeven door 6 ramen (met glas-in-lood en ingebouwde rolluiken) en twee schuifpuien die toegang bieden aan de tuin. Dit zorgt voor een licht geheel en er is zicht op de straatzijde én tegelijk de tuin. Het binnenbuitengevoel wordt verstrekt door de brede schuifpuien. In de woonkamer ligt een massief eiken vloer (gelijmd en geolied) met vloerverwarming. Centraal tussen de zit- en eethoek bevindt zich een gashaard met afstandsbediening die naast de vloerverwarming voor een sfeervolle warmte zorgt. Hierbij is een CO<sub>2</sub> melder geplaatst.

De keukeninrichting bestaat uit een ruim opgestelde Bruynzeel inbouwkeuken in een U-vorm, waarbij je bij het koken mooi zicht hebt op de gehele ruimte. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: een 4-pits inductiekookplaat met daarboven een RVS afzuigkap, vaatwasser, koel-vriescombinatie, magnetron én een oven. De keuken biedt veel provisieruimte en aan de 'barzijde' van de keuken kunnen 2 barkrukjes geplaatst worden.

Het werkblad is van graniet en wordt onderbroken door 1,5 spoelunit met flexibele mengkraan. Onderin is een extra close-in boiler geplaatst voor snel warm water. Het raam zorgt voor daglicht op het werkblad en je kan zo heerlijk naar buiten kijken. Aan de andere zijde is de schuifpui naar de tuin.





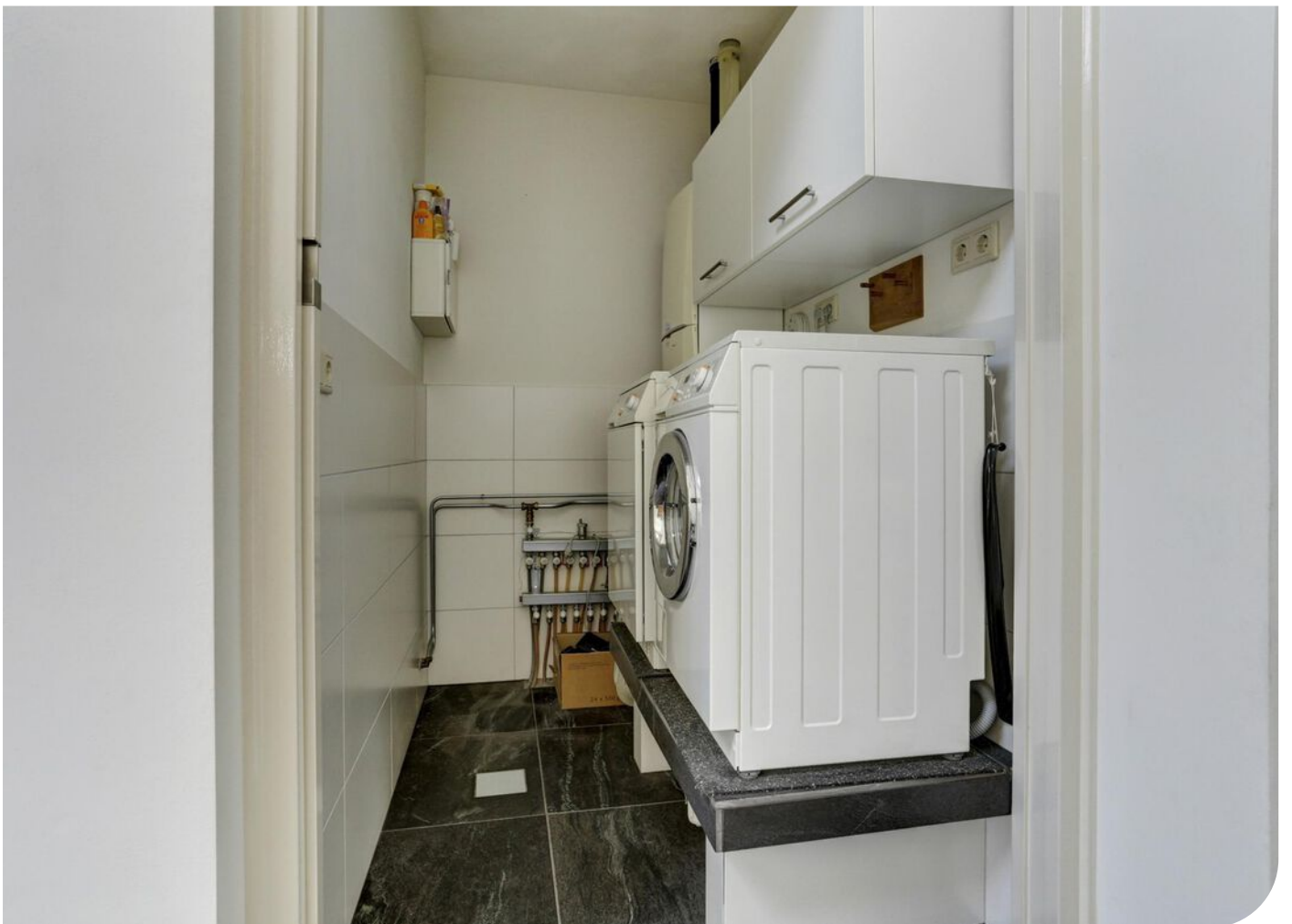


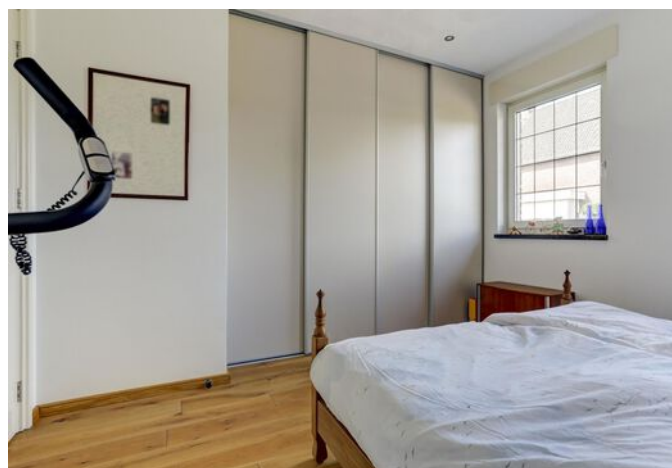
De badkamer is zeer ruim van opzet en ingericht met een Bette ligbad met thermostaatkraan, een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, glijstang met extra sproeiers, handdouche en een regendouche. Aan de andere zijde is een wandcloset en een breed wastafelmeubel (1.20 mtr.) met spiegel, verlichting en twee kranen aanwezig. De designradiator met handdoekbeugel zorgt voor een heerlijke warme handdoek en extra verwarming in de ruimte als dit gewenst is. Er is ook voldoende ruimte om een sauna te plaatsen. Er is sprake van mechanische afzuiging, maar frisse buitenlucht komt ook binnen via het grote raam (met rolluik) in de voorgevel. Er ligt een tegelvloer met vloerverwarming, de wanden zijn grotendeels betegeld en het plafond is keurig afgewerkt met schuurwerk en inbouwspots.

Naast de badkamer is de bijkeuken gesitueerd. Dit is een zeer praktisch vertrek dat is af te sluiten met een schuifdeur. Op een verhoogd plateau zijn de aansluitingen voor witgoed geplaatst. Daarnaast bevinden zich hier de Remeha CV-ketel, de 2e unit van de vloerverwarming en een Coz melder.

Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld en het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.







De hoofslaapkamer is ca. 18 m<sup>2</sup> groot en aan de achterzijde van de woning gelegen, aan de tuin. Het is een zeer licht vertrek door de aanwezigheid van de brede schuifpui naar de tuin. Een mooi detail is de ingebouwde kastenwand met 5 schuifdeuren, waarachter 2 'verrassende' inloopkasten zijn gecreëerd met daarnaast kastruimte.

de 2e slaapkamer (ca. 13.5 m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde van de woning naast de badkamer gesitueerd. Ook hier is een ingebouwde kastenwand met 4 schuifdeuren gerealiseerd met daarachter kastruimte en ook verrassend in het midden een vast bureau! Deze kamer heeft 2 ramen met rolluiken. Beide kamers zijn ingericht met een massieve houten vloer. Ook hier zijn inbouwspots in het plafond verwerkt.

### Vliering

De vliering is te bereiken met een losse steektrap, aan 2 zijdes middels dubbele deurtjes. De vliering biedt extra provisieruimte. Tevens is hier de unit van de mechanische ventilatie geplaatst en de omvormer van de zonnepanelen.



Een geweldig pluspunt van deze woning is de riante garage van ca. 50 m<sup>2</sup> groot. Hier is alle ruimte om eventueel te klussen, maar ook om voertuigen binnen te plaatsen. Doordat deze inpandig te bereiken is, ook ideaal voor extra bergruimte.

De betonvloer is keurig afgewerkt met een natuursteen kwartsiet vloer met vloerverwarming, de wanden zijn schoon metselwerk en het plafond is geheel afgewerkt met panelen. Aan de voorzijde bevinden zich dubbele deuren en daarnaast is er een tuindeur, een raam met ondoorzichtig glas en een lichtkoepel.

De garage beschikt daarnaast over een handig vlieringsplateau (7x2 mtr.) voor extra spullen op te bergen, een vaste kast met 4 schuifdeuren, een werkblad met daaronder een koelkast, een keukenopstand met koelkast en een spoelunit voorzien van warm en koud water.

De garage beschikt naast de vloerverwarming over krachtstroom, diverse elektrapunten en verlichting. Voor de garage is een oprit gerealiseerd, welke plaats biedt aan twee voertuigen. De oprit is geheel verhard.



De zeer ruime patiotuin van ca. 80 m<sup>2</sup>, ligt op het oosten en hier kan je genieten van de heerlijke ochtendzon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en nagenoeg geheel verhard. Deze verharding bestaat uit een combinatie van gebakken klinkers met kwartsiet tegels. Daarnaast heeft de tuin een klein deel kunstgras, siergrind, twee plantenborders van tufsteen en een kleine overkapping met vele beplanting aan de rechterzijde. De tuin heeft geen inkijk en daardoor volledige privacy.

De gehele woning heeft een forse overstek waardoor een kleine overkapping is gecreëerd met inbouwspots. Aan de achterzijde zijn deze eiken penanten uitgevoerd in 'zuid Limburgse' stijl. Drie schuifpuien bieden direct toegang tot deze sfeervolle tuin waar je heerlijk beschut en vrij kunt genieten!

Voorzieningen zoals een buitenkraan, afvoerputje, verlichting, een lantaarn en elektrapunten zijn aanwezig. Aan de rechterzijde is een vrije achterom gecreëerd. Erfafscheiding vindt plaats aan de achterzijde middels een tufstenen muur met houten panelen, een haag aan de rechterzijde en een houten schutting aan de linkerzijde van het perceel.

De voortuin is ook keurig aangelegd met gebakken klinkers, siergrind en twee plantenborders van tufsteen.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2011.
Vloeren	betonvloer en de vliering is een houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	schildkap bedekt met keramische pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel HR++ glas.
Overige voorzieningen	grotendeels v.v. ingebouwde, elektrisch bedienbare rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	24 zonnepanelen; 9 panelen ('12) Ja Solar 250 Wp. 6 panelen ('18) Cells Q.Park mono 300 Wp. 9 panelen ('19) Mono Enphase IQ7 310 Wp. 10 jaar garantie vanaf aanschaf.
Centrale verwarming	Remeha CV-ketel 2011.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	achtertuin op het oosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen aanwezig.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 476,51 per jaar.
Afvalstoffenheffing*	€ 209,28 per jaar.
Waterschapslasten*	€ 369,88 per jaar.
Rioolheffing*	€ 230,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	Verbruik gas 730 m <sup>3</sup> en elektra 2.588 kWh per jaar. Teruglevering totaal 5.355 kWh per jaar.

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 juli 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie AB Perceel 292</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>	
--	--	---

# KADASTRALE KAART





# PLATTEGROND

\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen			X
- in between			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- natuurstenen tegels	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- boiler 10 liter	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- koelkast garage onder aanrecht			X
- koelkast garage onder werkblad			X
- deur met glas hal naar woonkamer		X	

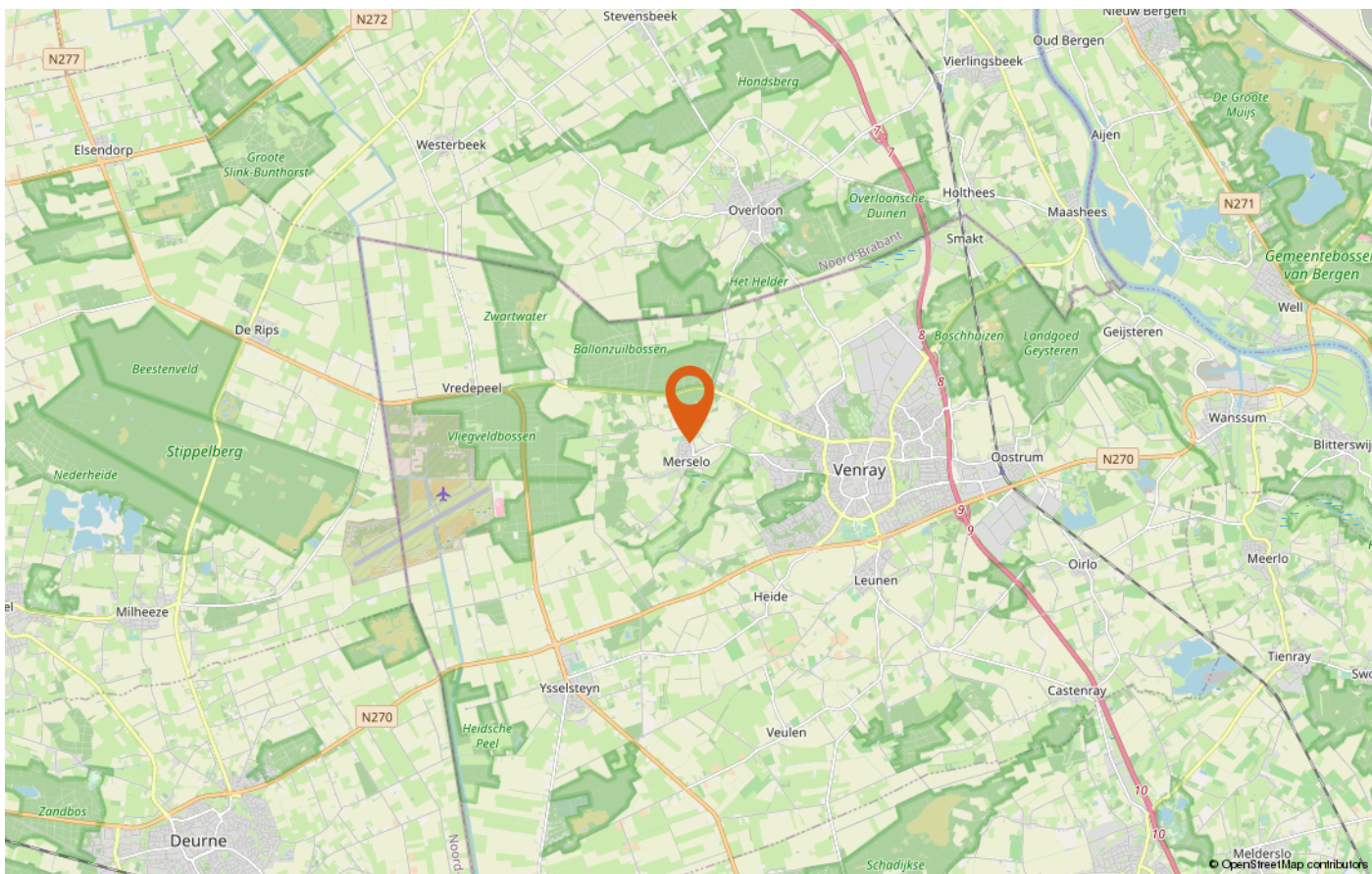
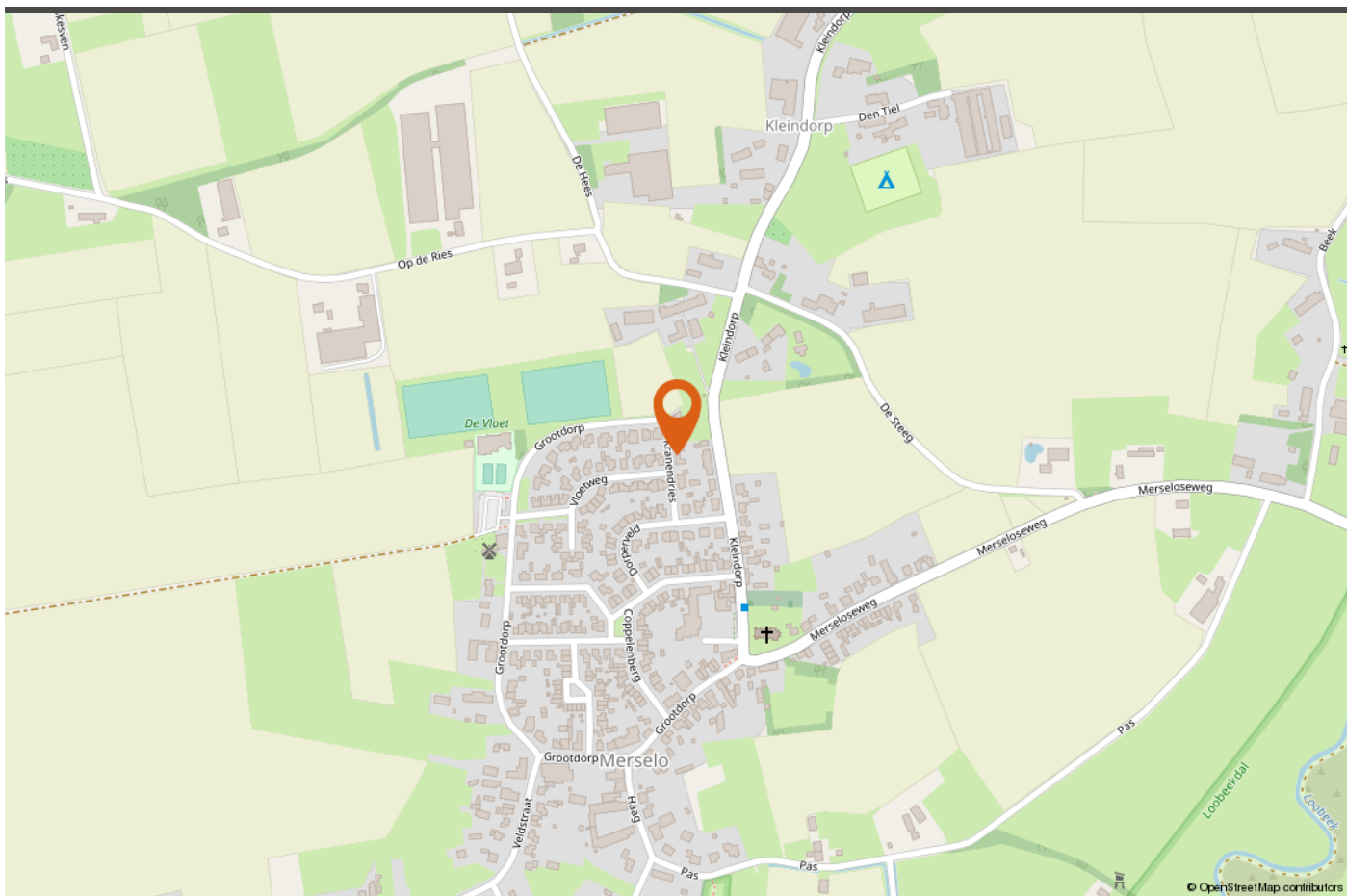
# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- Designradiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		

## LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART







## INTERESSE IN DEZE WONING?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*