



OUDE HEERWEG BLITTERSWIJK

Vraagprijs € 385.000 k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1995

Perceeloppervlakte
365 m²

Woonoppervlakte
173 m²

Inhoud
568 m³

Energie label
B

Gebouwgebonden buitenruimte
26 m²

IN HET KORT...

Gelegen in het karakteristieke Maasdorp Blitterswijck staat deze ruime twee-onder-één-kapwoning op een perceel van 365 m². De woning is volledig verbouwd en beschikt over een royaal woonoppervlak van ca. 173 m². Naast de riante woonkamer met serre en keuken van ca. 58 m² beschikt de woning over een ruime bijkeuken en een separate speelruimte / kantoor aan huis, bereikbaar vanuit de hal.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een moderne badkamer. De vaste trap geeft toegang tot de 2e verdieping met een 4e slaapkamer. De woning is voorzien van vloerverwarming, vernieuwde cv-ketel en warmwaterboiler (beide 2023) en is grotendeels gemoderniseerd voor optimaal wooncomfort. De achtertuin is keurig aangelegd en in 2023 is een overdekt terras van ca. 32 m² gerealiseerd over de volledige breedte van de kavel. Daarnaast zijn er een tuinberging, een overdekte vrije achterom en een oprit met plaats voor twee auto's aanwezig.

Een comfortabele en ruime woning met veel mogelijkheden, ideaal voor wie op zoek is naar een instapklare gezinswoning met eventueel werkruimte aan huis. Op korte afstand is het bos gelegen, waar je heerlijk kunt wandelen en schuin tegenover de woning is de "oude monumentale" St. Annakapel gelegen.





De woning is in 2003 verbouwd en fors vergroot. Je komt binnen via de overdekte entree aan de voorzijde. Door de verbouwing fungeert de hal nu als verbinding tussen het woonhuis en de kantoor-/speelruimte (voorheen de garage). Vanuit de hal bereik je ook de gerenoveerde trapopgang (2015) naar de verdieping. Aan de linkerkant is een garderobe geplaatst met daaronder praktische bergruimte voor schoenen. De unit van de vloerverwarming is netjes weggewerkt in een kastje.

In 2012 is er een stijlvolle tegelvloer met vloerverwarming gelegd. De meterkast is uitgerust met 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en er is glasvezel binnen gelegd. Het toilet (2013) is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje.

De woonkamer is ruim opgezet dankzij de aangebouwde serre en is ingedeeld in een open zit-, leef- en eethoek. Samen met de keuken beslaat deze ruimte ca. 58 m². Aan de voorzijde zorgen twee raampartijen en een erker voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de straat. Zowel bij de keuken als in de serre is plek voor een eethoek. De serre is voorzien van een fraaie lichtstraat en een schuifpui (HR++ glas) aan de achterzijde. Door het open zetten van de pui is er maximaal tuincontact. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met spuitwerk. Op diverse plekken zijn spots ingebouwd.

De keuken bevindt zich centraal in het hart van de woning en is ingericht met een hoekopgestelde inbouwkeuken (2006). Dankzij de open verbinding met de woonkamer blijf je tijdens het koken in contact met het gezelschap aan tafel. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, koelkast (2023), vaatwasser (eind 2023) en een combimagnetron. Het granieten werkblad wordt onderbroken door een geïntegreerde spoelunit. Vanuit de keuken heb je direct toegang tot de bijkeuken.









De bijkeuken is met ca. 16 m² royaal van formaat en ingericht met een keukenopstelling met vernieuwd werkblad, spoelunit, betegelde achterwand en diverse boven- en onderkasten. Om de hoek vind je een werkblad met daaronder de aansluitingen voor witgoed. Aan de andere zijde is achter een gordijn een praktische provisieruimte gecreëerd. Via een loopdeur heb je toegang tot de achtertuin. De tegelvloer met vloerverwarming loopt hier door en het plafond is afgewerkt met Agnes panelen en een lichtkoepel voor extra daglicht.

Daarnaast is er op de begane grond een extra ruimte van ca. 13 m² die je naar eigen wens kunt inrichten. Momenteel is dit een speelkamer, maar ook ideaal als kantoor aan huis. Deze ruimte ligt naast de hal met toilet en is daarmee afgescheiden van het woonhuis. Ook hier zijn Agnes panelen op het plafond aangebracht, met spots en een (te openen) lichtkoepel voor een prettige lichtinval.

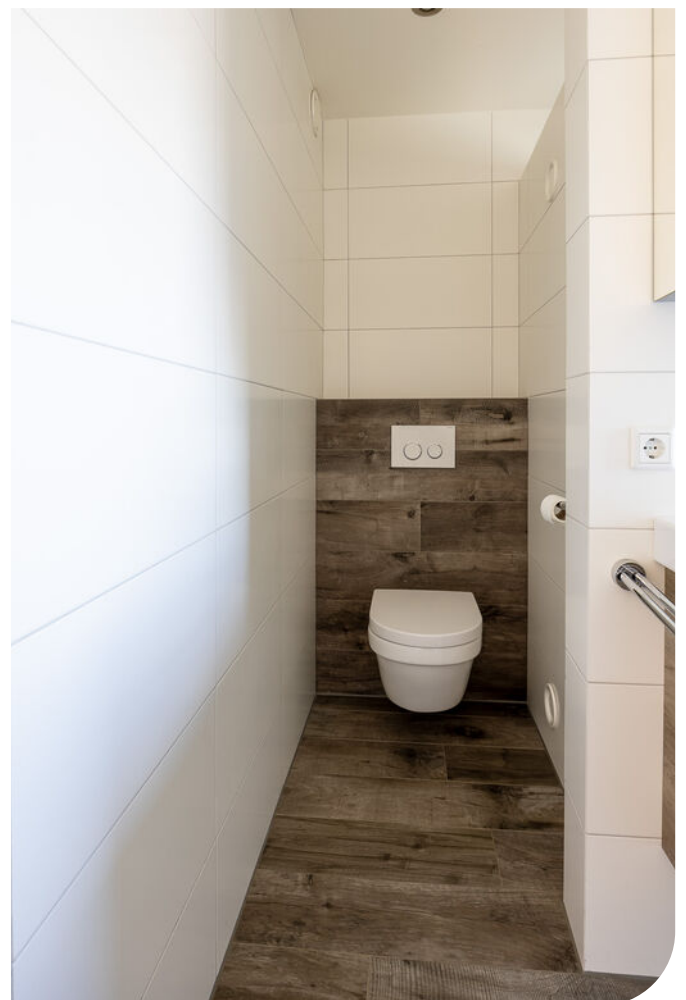


De overloop, voorzien van een raampartij, biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en middels de trapopgang naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers (ca. 8.5 m², 9 m² en 16 m²) zijn identiek afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustige en uniforme uitstraling.

De badkamer (2015) is speels én praktisch ingericht in een T-vorm. Je vindt hier een inloopdouche met sunshower en inbouwkraan, een wastafelmeubel met twee kranen en een spiegelkast, een designradiator en een wandcloset. De ruimte is volledig betegeld, voorzien van vloerverwarming en het gestucte plafond is afgewerkt met inbouwspots. De ventilatie vindt zowel op natuurlijke wijze via het raam als op mechanische wijze plaats.







Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping (ca. 26 m² > 1,5 meter hoogte), die is ingericht als vierde slaapkamer met extra bergruimte én een inloopkast.

De slaapkamer beschikt over een Velux dakvenster met screen en een raam in de zijgevel, wat zorgt voor voldoende daglicht.

In de inloopkast zijn de Nefit cv-ketel (2023) en de Bosch warmwaterboiler (2023) geplaatst. Daarnaast is er extra kastruimte gecreëerd.

De aparte bergruimte is ideaal om spullen op te bergen. Hier vind je ook de unit van de mechanische ventilatie. De vloer is in 2020 afgewerkt met Novilon.





TUIN

De achtertuin ligt op het noordoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht. Dankzij de ligging geniet je hier van veel privacy. Direct aan de woning is een verhoogd terras aangelegd met daarnaast een berging en een overkapping. Via een paar traptreden bereik je het lager gelegen deel van de tuin met een gazon, diverse plantenborders én een royaal, kavelbreed overdekt terras van ca. 32 m², gerealiseerd in 2023. Hier kun je in alle rust van de tuin genieten. Uiteraard zijn elektra en verlichting aanwezig.

De tuinberging (ca. 13 m²) is bereikbaar via een schuifpoort en biedt voldoende ruimte voor het stallen van fietsen en/of tuingereedschap. Ook hier zijn voorzieningen aanwezig zoals verlichting, elektra, een buitenkraan en een schrobputje. Aan de linkerzijde van de woning is een overdekte vrije achterom, die in open verbinding staat met de berging. Aan de voorzijde wordt deze met een deur afgesloten. Je kan dus eenvoudig de fiets, overdekt, in de berging stallen.

De tuin wordt deels omsloten door een haag en deels door een houten schutting.

De voortuin is in 2024 opnieuw aangelegd en voorzien van siergrind, houtsnippers en leibomen. Daarnaast is er een druppelslang aangebracht voor eenvoudige bewatering. Bij de voordeur is ook een buitenkraan aanwezig.

De oprit is volledig beklinterd en biedt plaats aan twee auto's.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1995. Ver-aanbouw 2003.
Vloeren	beton. Begane grond vloerisolatie in 2012.
Gevels	metselwerk spouwmuur, geïsoleerd.
Dak	zadeldak gedekt met geïsoleerde dakplaten en pannen. De platte daken (2003) zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhout kozijnen met dubbel glas. De schuifpui (HR+) en het dakvenster is van kunststof.
Isolatie	geheel geïsoleerd.
Centrale verwarming	cv-ketel Nefit 2023.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel, Bosch elektrische boiler (2023).
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 405,90 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik ca. elektra 6.200 kWh en gas ca. 1.220 m ³ per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wanssum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	519
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



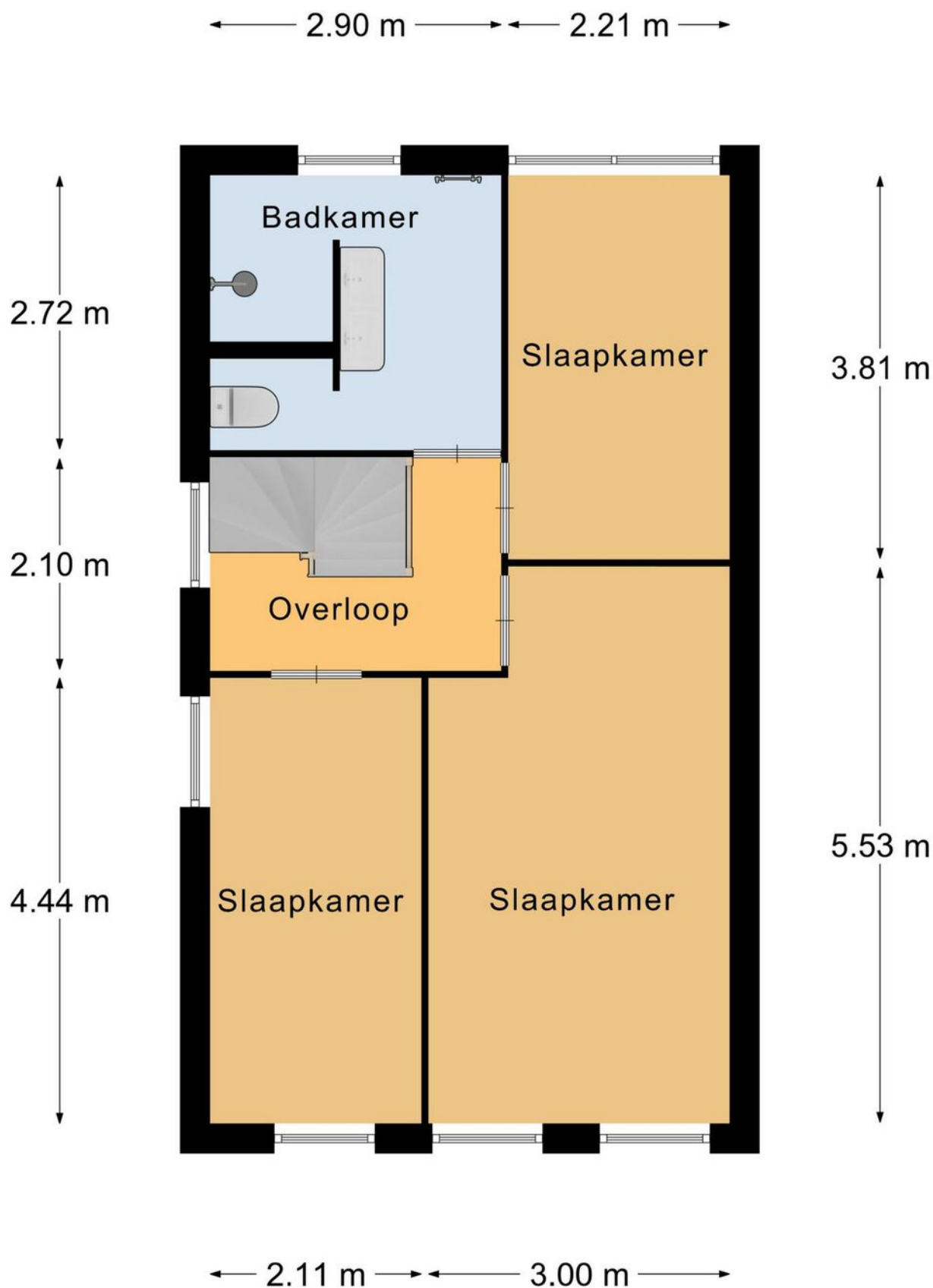
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

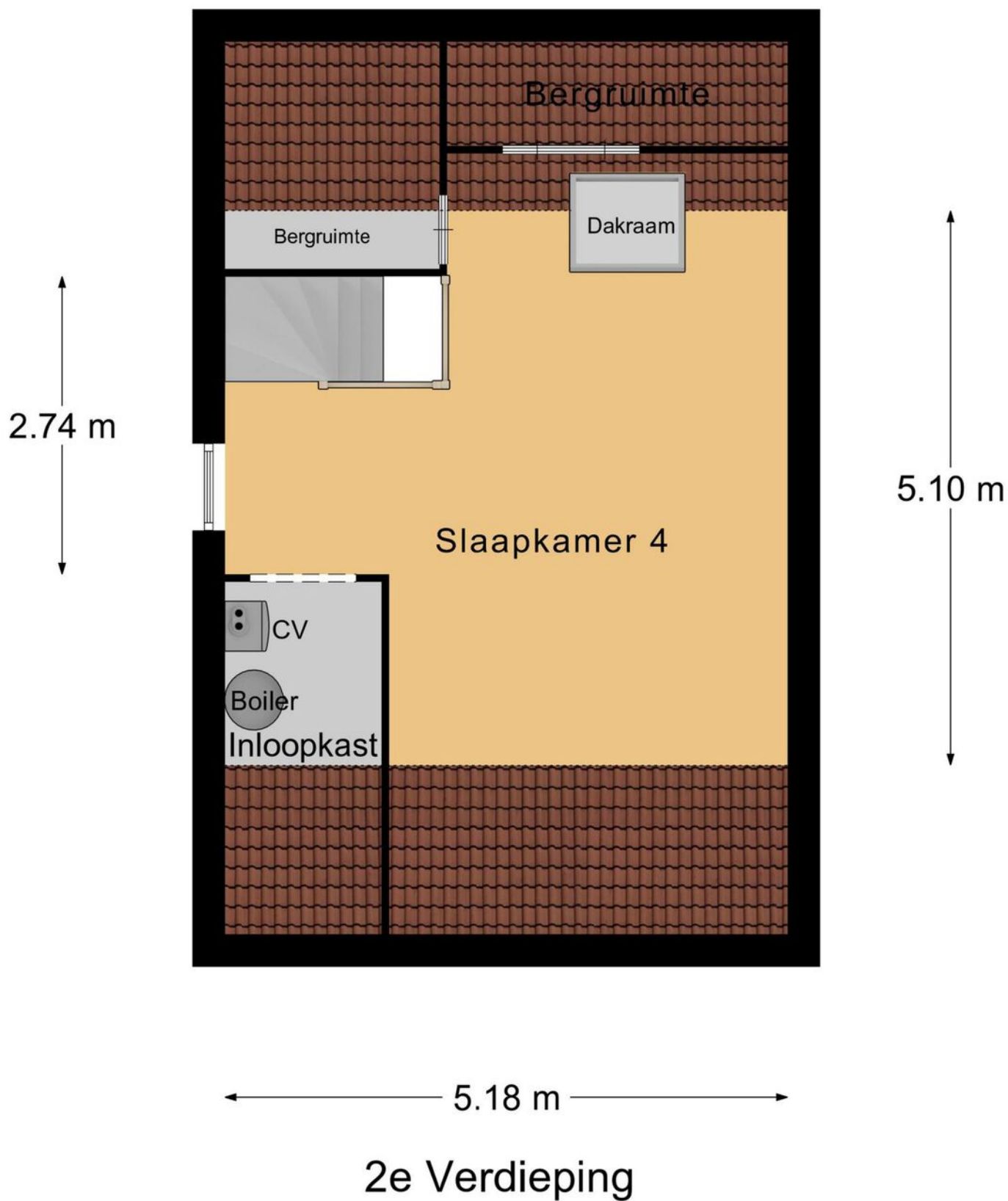
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

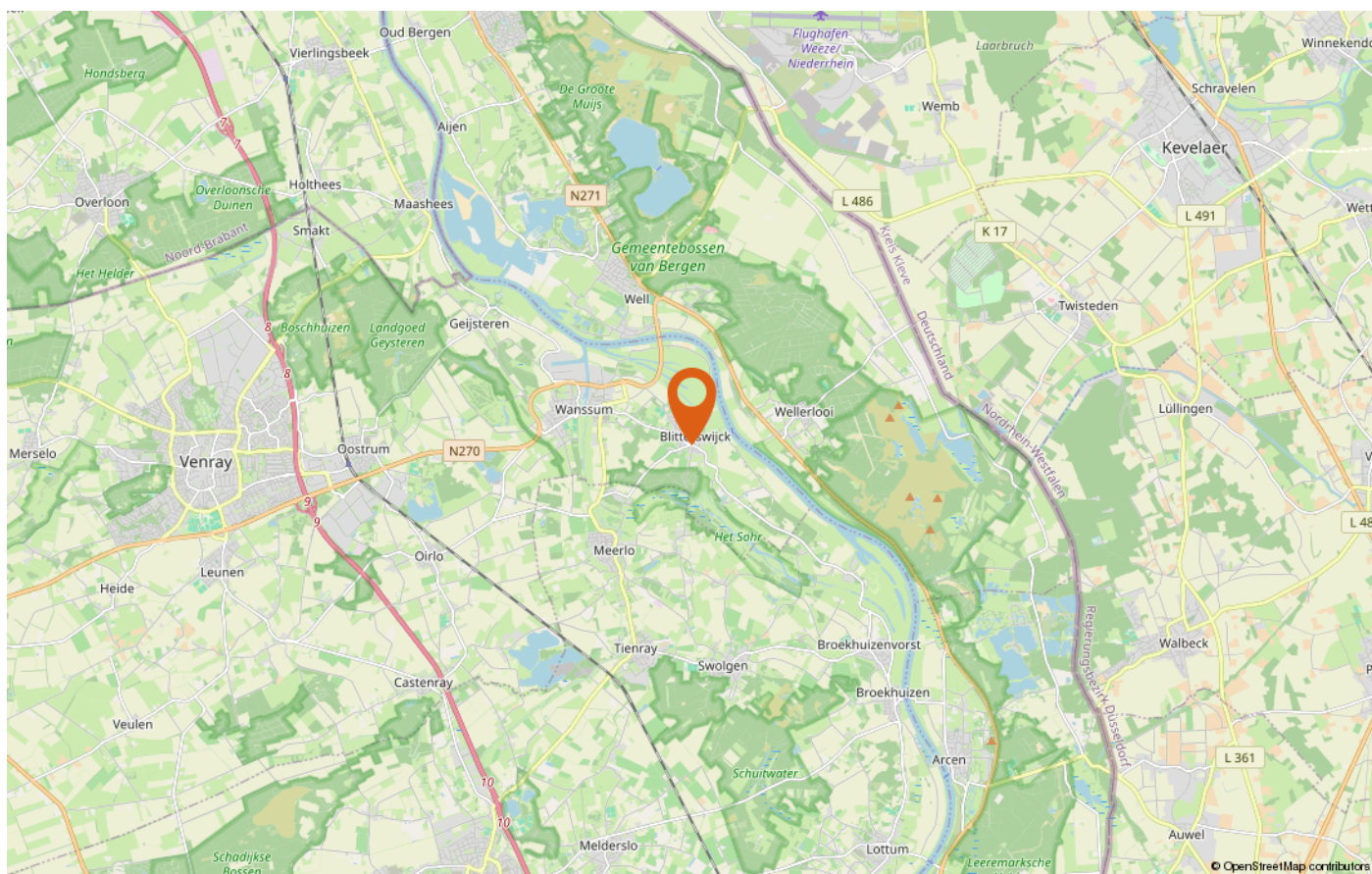
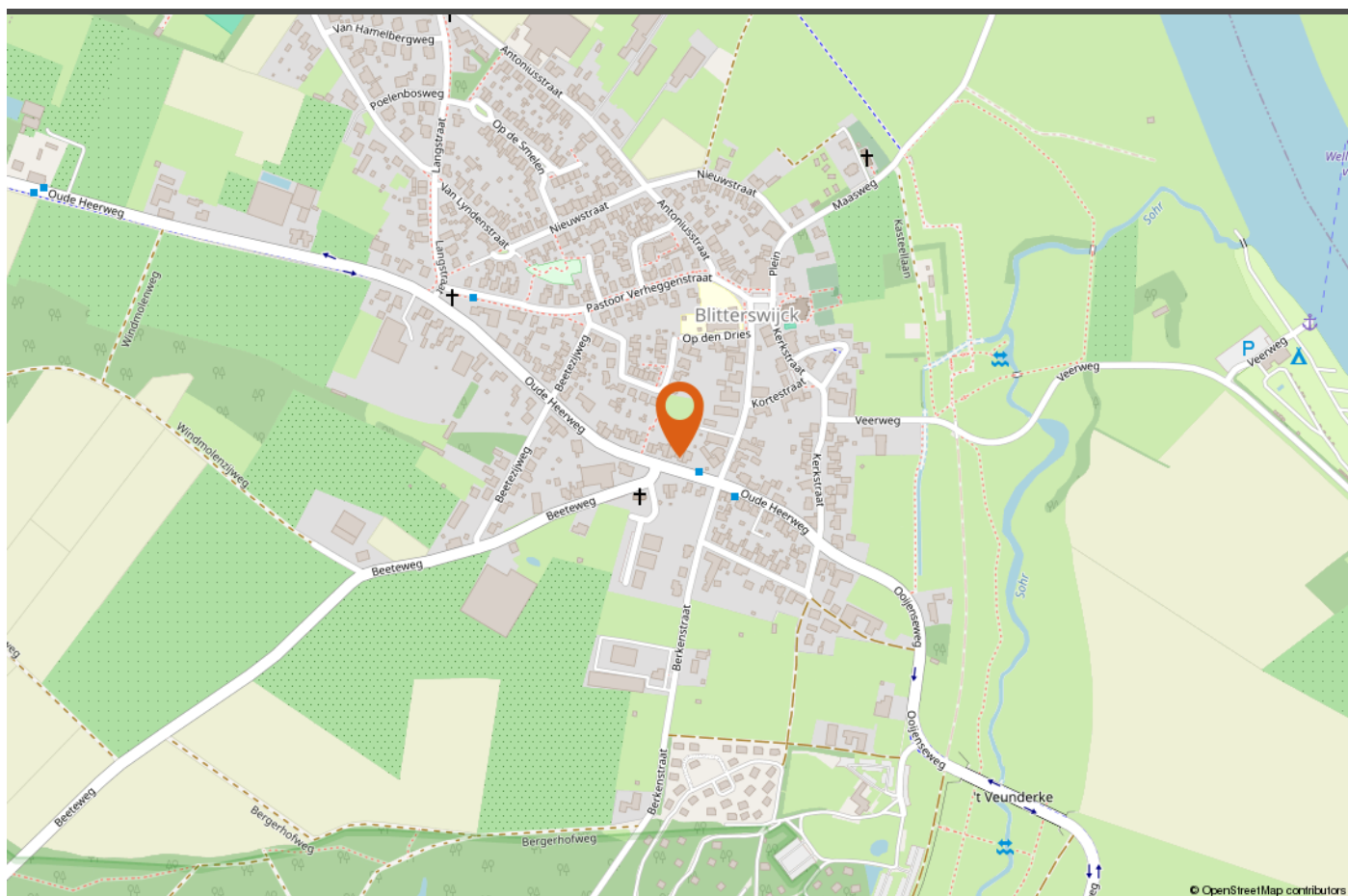
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Losse koelkast bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Infrarood lamp	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

23



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com



Peelrand
Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!