



# BOSSERHEIDE 41B WELL L

**Vraagprijs € 795.000 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  
1965

Perceeloppervlakte  
15.000 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
164 m<sup>2</sup>

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

Externe bergruimte  
140 m<sup>2</sup>

Inhoud  
665 m<sup>3</sup>

Energie label  
E

## IN HET KORT...

Wat een voorrecht om hier te wonen!

Van alle geweldige pluspunten van deze semi-bungalow is de unieke locatie er zeker één van: het heerlijke, ongestoorde uitzicht rondom én aan de rand van nationaal park Maasduinen met het Reindersmeer.

De woning ligt ruim en vrij op een kavel van maar liefst 15.000 m<sup>2</sup> waarbij de tuin rondom is gelegen. Wat direct opvalt is de gigantische diepte van dit perceel van maar liefst ca. 235 meter! De tuin is ook gedeeltelijk ingericht als een dierenweide en een bosgedeelte.

Door de aanwezigheid van het bijgebouw/garage van maar liefst ca. 140 m<sup>2</sup> is deze ook ideaal voor een klusser of een zelfstandige woon-/werkplek. Het perceel is deels ingericht met een grote dierenweide, waardoor een paard aan huis óók mogelijk is! De semi-bungalow is efficiënt ingedeeld met mooie vertrekken, die ook zicht hebben op de tuin. Door de aanwezigheid van 3 slaapkamers op de begane grond én 2 slaapkamers op de verdieping kan hier ook een groot gezin wonen!

De prachtige ligging aan het natuurgebied, maar ook op korte afstand van het Leukermeer om te wandelen, fietsen maar ook op het water te recreëren maakt dit een zeer aantrekkelijke omgeving! Dus wanneer je in Nijmegen of Venlo werkt en heel graag op een unieke, rustige plek wilt wonen, dan is Bosserheide 41B het adres!







# LIGGING

Deze semi-bungalow ligt op een fantastische plek aan de rand van het dorp Well. Well ligt aan de Maas en de Duitse grens, in het hart van Nationaal Park de Maasduinen. Well is de plaats, waar bootjes en later het pontveer de beide Maasoeveren verbond. Nu is er de Koninginnebrug over de Maas, die Well direct verbindt met Wanssum aan de andere zijde van de rivier. Well is daarmee als dorp in de Maasduinen erg goed ontsloten. De N271 vormt een rechtstreekse verbinding met Venlo en Nijmegen, Via de N270 ben je zo in Venray (met rechtstreekse aansluiting op de A73) en Eindhoven. Well ligt opgesloten tussen de Maas aan de westkant en de Duitse grens aan de oostkant, met Airport Weeze op fietsafstand.

Well is een dorp van ca. 2500 inwoners en maakt deel uit van de gemeente Bergen (Limburg). In deze kern van de gemeente zijn diverse voorzieningen. Op korte afstand ligt Nationaal Park Maasduinen met het Reindersmeer waarvan de slogan terecht 'Opstuivend stuifzand en helderblauw water' is. In en om dit uitgestrekte en gevarieerde natuurgebied zijn veel fietspaden en wandelroutes. Het Leukermeer nodigt uit om aan en op het water te recreëren en zo trekt deze aantrekkelijke omgeving toeristen uit het hele land.









# BEGANE GROND

De woning is in 1965 gebouwd in Duitse stijl. Alle kozijnen zijn van kunststof met dubbele beglazing (m.u.v. de deuren), het dak en de muren zijn volledig geïsoleerd. In 1989 is aan de achterzijde een aanbouw gebouwd en er is een dakkapel geplaatst.

De voordeur ligt centraal in het midden van de voorgevel, onder een ruim overkapte entree. De ruime hal vormt het hart van de woning, is ruim van formaat en biedt toegang tot nagenoeg alle vertrekken. Tevens bevindt zich hier de gesloten trapopgang naar de 1e verdieping. In de hal ligt een travertien vloer met vloerverwarming. De meterkast is uitgerust met 7 groepen, 1 krachtgroep en 2 aardlekschakelaars. Tevens is er glasvezel naar binnen gebracht.









Vanuit de hal kom je binnen in een leefvertrek van ca. 40 m<sup>2</sup>! Onmiddellijk word je verrast door het fantastische uitzicht aan de voorzijde over de landerijen én aan de achter- en rechterzijde op de zeer diepe tuin!. Je aandacht is in eerste instantie helemaal daarop gericht, want zo'n mooi en afwisselend uitzicht vanuit je eigen woonkamer en aangrenzende keuken is uniek. Opvallend is ook de hoeveelheid licht dat door de grote raampartijen (deels met rolluik ofwel zonnescerm) binnen treedt.

Het leefvertrek is ingedeeld met een ruime zithoek. In de zitkamer is een sfeervolle houtkachel met natuurstenen ombouw aanwezig die naast de vloerverwarming voor de nodige warmte zorgt. Er is ook voldoende ruimte voor een eethoek, maar deze is momenteel in de keuken geplaatst. In een nis zijn plankjes op maat gemaakt. De travertin vloer is doorgelegd, de wanden zijn behangen en het plafond is gestuct met fraaie sierlijsten en ornamenten.

De woonkeuken (ca. 12 m<sup>2</sup>) is later aangebouwd en is een fijne ruimte die ook geniet van het mooie uitzicht op de tuin door de aanwezigheid van een raam in de achter- en zijgevel. De keukeninrichting is opgesteld in een L-vorm en heeft veel bergruimte. De volgende inbouwapparatuur is aanwezig: een 4-pits inductie kookplaat met daarboven een afzuigkap, een koelkast en een oven. Het werkblad wordt onderbroken door een dubbele spoelunit. Op de vloer ligt vloerbedekking, de wanden en het plafond zijn gestuct. In het plafond zijn inbouwspots ingebouwd.

Vanuit de keuken is de bijkeuken toegankelijk. In deze praktisch ruimte bevindt zich een keukenblok met warm en koud water en er is ruimte voor extra apparatuur. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld. Dit vertrek is ook voorzien van een raam en een achterdeur (met elektrisch bedienbaar rolluik), die uitkomt in de tuin. Verder is er toegang tot de kelder. In de keuken en bijkeuken ligt vloerbedekking met daaronder plavuizen.

















De 3 slaapkamers op de begane grond zijn aan de linkerkzijde van de woning gesitueerd. De 3 slaapkamers hebben een grootte van ca. 6.5, 11.5 en 13 m<sup>2</sup> (incl. kast). Deze zijn allen qua afwerking ingericht met vloerbedekking en de wanden zijn behangen. Alle 3 de kamer beschikken over een vaste kast. Eén slaapkamers heeft de beschikking over een wastafelmeubel. Opvallend zijn de grote raampartijen die zorgen voor veel daglicht.

Ook grenzend aan de hal en de slaapkamers zijn de badkamer en het separate toilet gelegen. Het toilet is uitgerust met staand closet en een fonteintje. De badkamer is ingericht met een wastafel, een brede kast met spiegelkast en een ligbad met douchegelegenheid. Er is een deur naar de slaapkamer aanwezig, maar momenteel is hier een kast voor geplaatst. Beide vertrekken zijn geheel betegeld en de badkamer wordt mechanisch geventileerd. Tevens ligt er vloerverwarming.













Op de 1e verdieping zijn een royale overloop, een separaat toilet en 2 slaapkamers gesitueerd. De zeer royale overloop biedt meer dan voldoende ruimte om een extra kamer te creëren. Momenteel is deze in gebruik als speelruimte en hier is een vaste bank en kast geplaatst. De fraaie dakkapel biedt extra ruimte en veel daglicht.

Het separaat toilet is ingericht met een staand closet en een wastafelmeubel.

Beide slaapkamers zijn ruim van opzet en qua afwerking identiek: vloerbedekking, de wanden zijn keurig afgewerkt met hout en de plafonds met panelen. De kamer aan de linkerzijde is voorzien van een ingebouwd bed, een vaste kast, bergruimte in de knieschotten en een raam in de zijgevel. De kamer aan de rechterzijde beschikt over een ingebouwd bed, een vaste kast en een dakvenster.

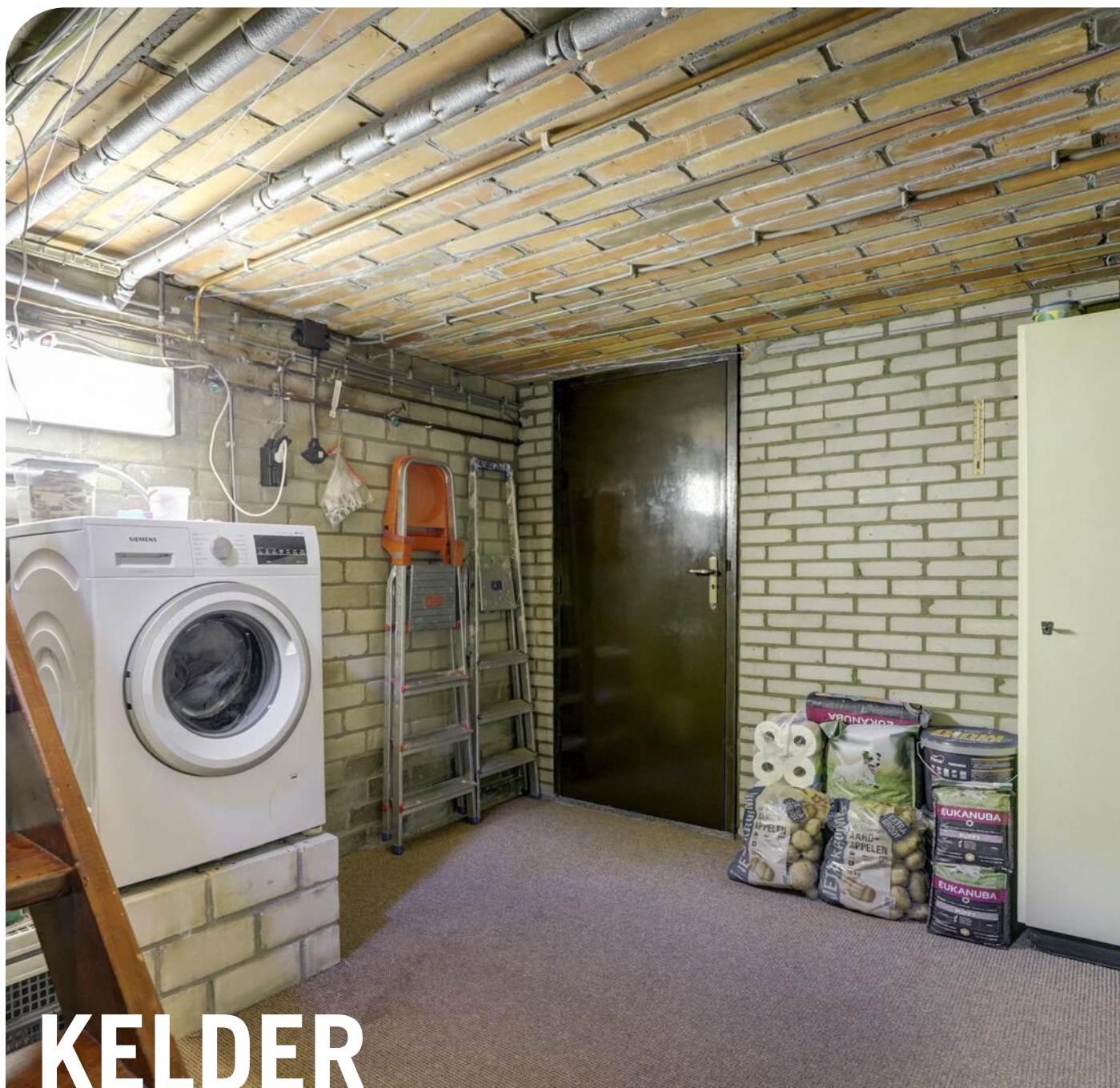












# KELDER

De kelder is totaal ca. 24 m<sup>2</sup> groot en in 2 vertrekken verdeeld. Het voorste vertrek beschikt over de aansluitingen voor witgoed, de watermeter, de schakelaar voor de beregeningsinstallatie in de tuin en de AWB CV-ketel. Het achterste vertrek (ca. 14 m<sup>2</sup>) is een multifunctionele ruimte met een koekoek van glasblokken. Deze ruimte kan naar eigen idee gebruikt worden. Tevens is er een Tv-aansluiting aanwezig. Er ligt vloerbedekking.





Dit vrijstaand multifunctioneel bijgebouw beslaat een oppervlakte van maar liefst ca. 140 m<sup>2</sup>! Een ruimte die naar eigen wens ingedeeld en gebruikt kan worden. Deze is ideaal als garage met hobbyruimte, stalruimte voor dieren bv. paarden, maar ook voor een chill-ruimte of mancave. Het bijgebouw is ook perfect voor een klusser.

Door de dubbele deuren aan de voorzijde kan een auto met gemak worden binnen gezet. De garage is opgebouwd met een betonvloer, halfsteens metselwerk en een zadeldak bedekt met asbesthoudende golfplaten. Door de hoogte van de nok (ca. 4.85 mtr.) kan er ook met gemak een vliering worden gecreëerd. Aan de andere zijde bevinden zich eveneens dubbele deuren en in de zijgevels een extra loopdeur. Rondom zorgen 7 ramen voor extra licht in dit bijgebouw. Qua voorzieningen zijn er diverse stellingen, een werkbank, verlichting en elektra aanwezig.

Ervoor staand is, aan de linkerzijde voor het bijgebouw een oprit gesitueerd en deze is ook een perfecte parkeerplek voor een aanhanger, caravan of camper. Het hekwerk gaas kan hierbij opzij geschoven worden zodat er een doorgang ontstaat van 148 cm hoog x 288 cm breed. Dit kan uiteraard ook in het bijgebouw. Aan de rechterzijde van de woning is een dubbele poort, die ook toegang biedt tot het erf. De lange oprit van grind, biedt veel ruimte om aan aantal voertuigen te plaatsen.





De woning ligt ruim en vrij op een kavel van maar liefst 15.000 m<sup>2</sup> en de tuin is rondom gelegen. Wat direct opvalt is de gigantische diepte van dit perceel van maar liefst ca. 235 meter! De tuin is ook gedeeltelijk ingericht als een dierenweide en een bosgedeelte.

Naast de woning is aan de linker voorzijde een apart gedeelte ingericht met gazon, bomen en hier bevindt zich de grondwaterput met pomp. Met een poort is er toegang tot het terras, bij de deur naar de bijkeuken. De royale strook, achter de garage, is in gebruik als dierenweide met herten. Achter in de weide is een poort aanwezig. Wat een geweldig uitzicht!!! Hier zijn ook mogelijkheden voor bv. paarden. Er is een overkapping/ schuur aanwezig van ca. 16 m<sup>2</sup>. Hier kan ook een paardenstal in gemaakt worden. De tuin, grenzend aan de woning, is ook zeer divers en mooi aangelegd met o.a. een groot gazon, grind, vele beplanting zoals bv. rododendrons, diverse bomen en een vijver. Het formaat is riant te noemen, fraai begroeid en hierin zwemmen vissen. Door de grootte van de tuin zijn er vele zitmogelijkheden en er is altijd wel een plekje in de zon of schaduw te vinden!

De privacy is maximaal door de vrije ligging en de bezonning is perfect. Het achterste gedeelte van het perceel is volledig ingericht als bos met daarin ook een forse houtopslag.

De tuin is voorzien van 10 sectorsproeiers welke op diverse punten kan worden aangesloten. De gehele tuin wordt omheind. Aan de voorzijde is een laurierhaag gepland en daarin ligt een druppelslang.

De voortuin is eveneens keurig aangelegd met vele beplanting, een pad naar de voordeur en grind.



















## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1965. aanbouw en dakkapel 1989.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd.
Kozijnen	kunststof kozijnen met dubbel glas. De deuren zijn v.v. enkel glas.
Overige voorzieningen	diverse ramen beschikken over rolluiken ofwel een zonnescherm.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas.
Centrale verwarming	CV-ketel AWB bouwjaar: 2007.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	het dak van de garage is v.v. asbesthoudende golfplaten.
Algemeen	De woning is hoog gelegen en heeft nooit wateroverlast gehad.

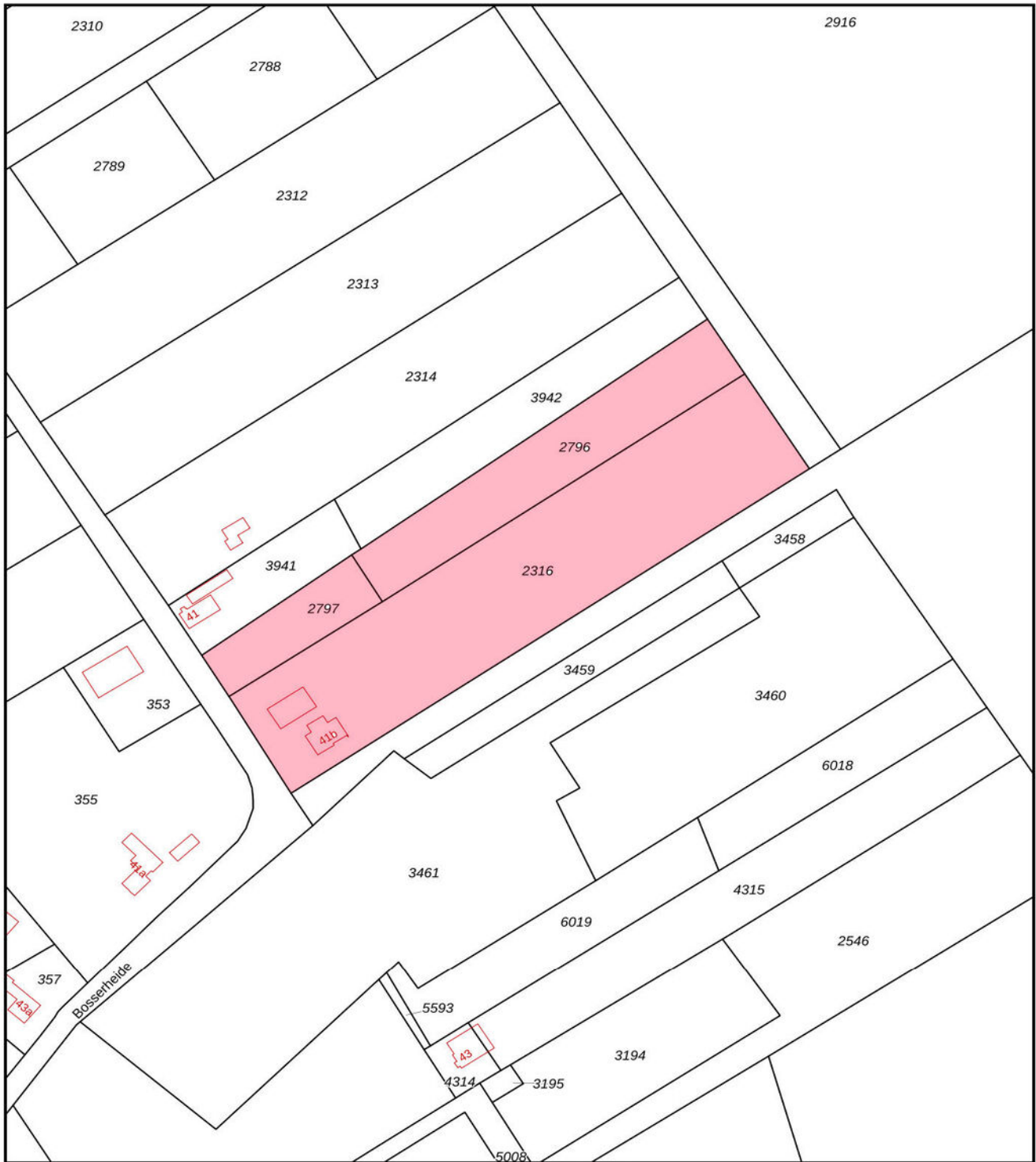
## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 466,93 per jaar.
Afvalstoffenheffing*	€ 127,- per jaar.
Waterschapslasten*	€ 193,36 per jaar.
Rioolheffing*	€ 261,35 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 115,- per maand.

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN

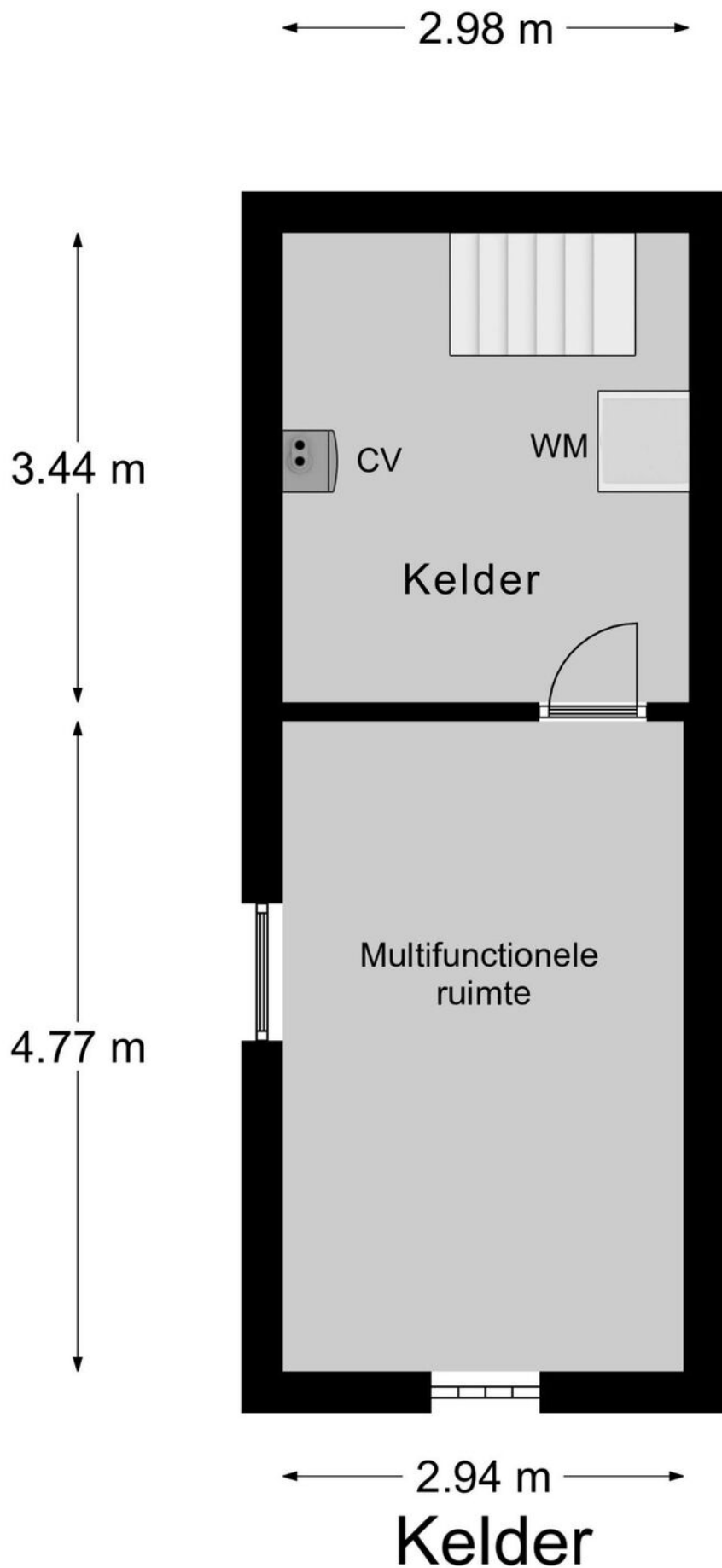




<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 14 oktober 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 2000</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie F Perceel 2316</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

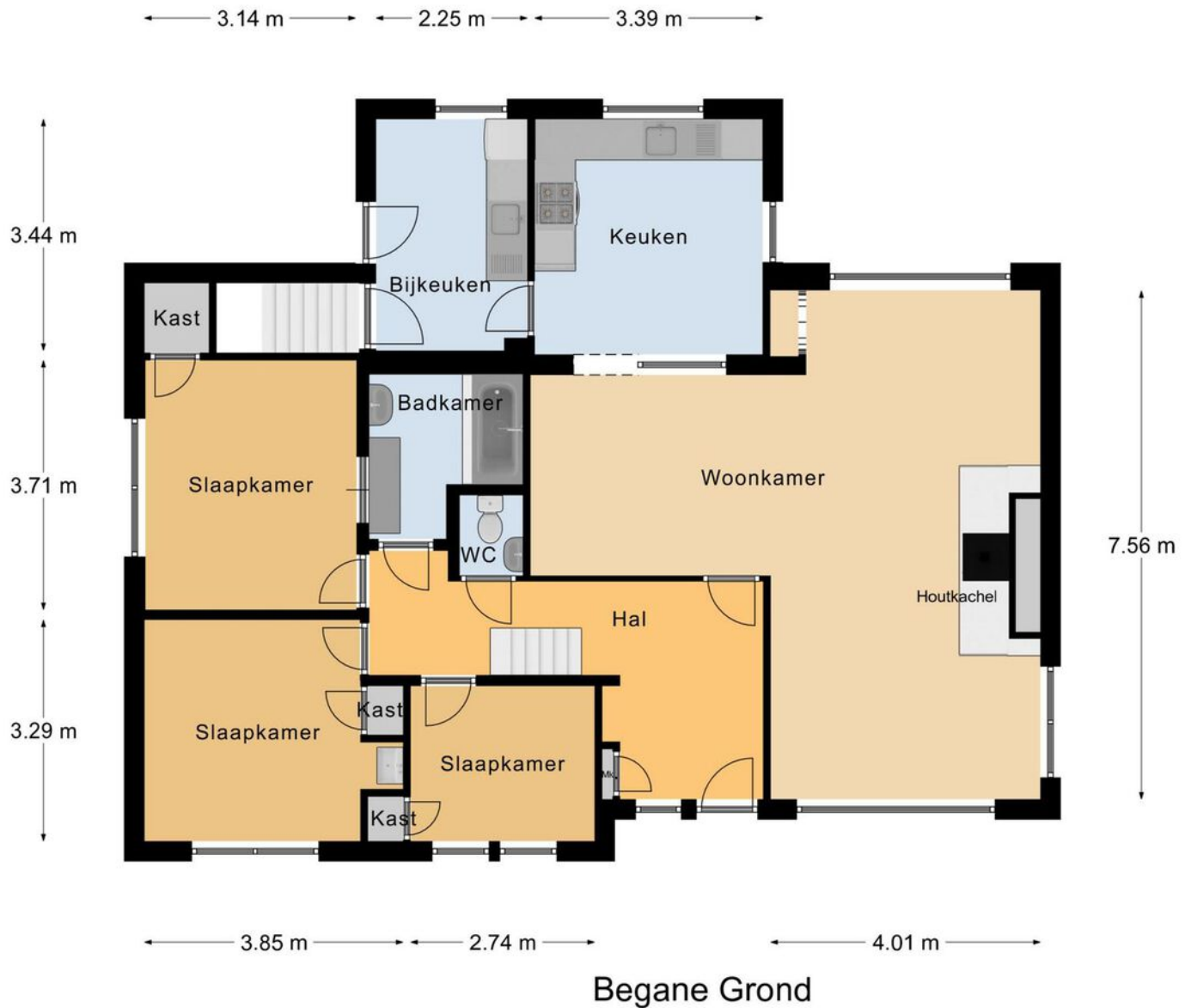




# PLATTEGROND

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

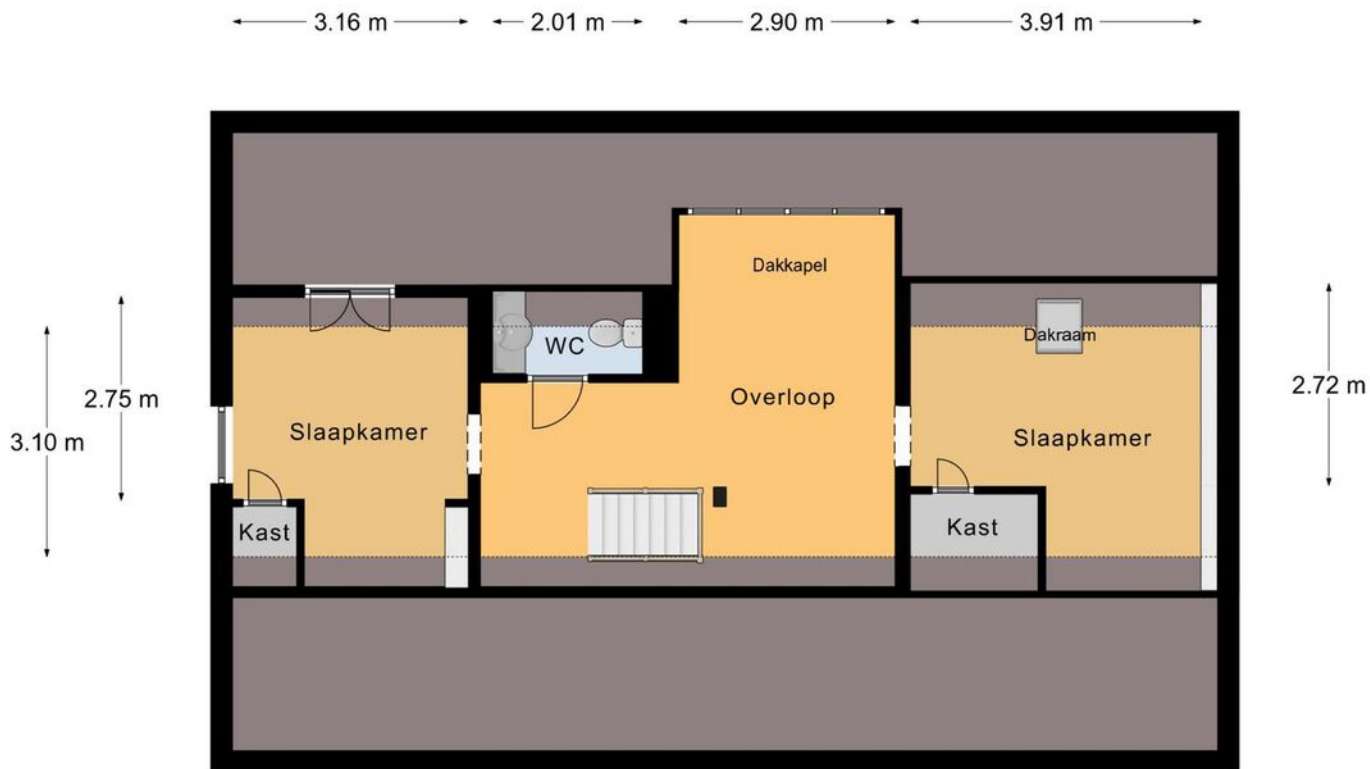




# PLATTEGROND

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



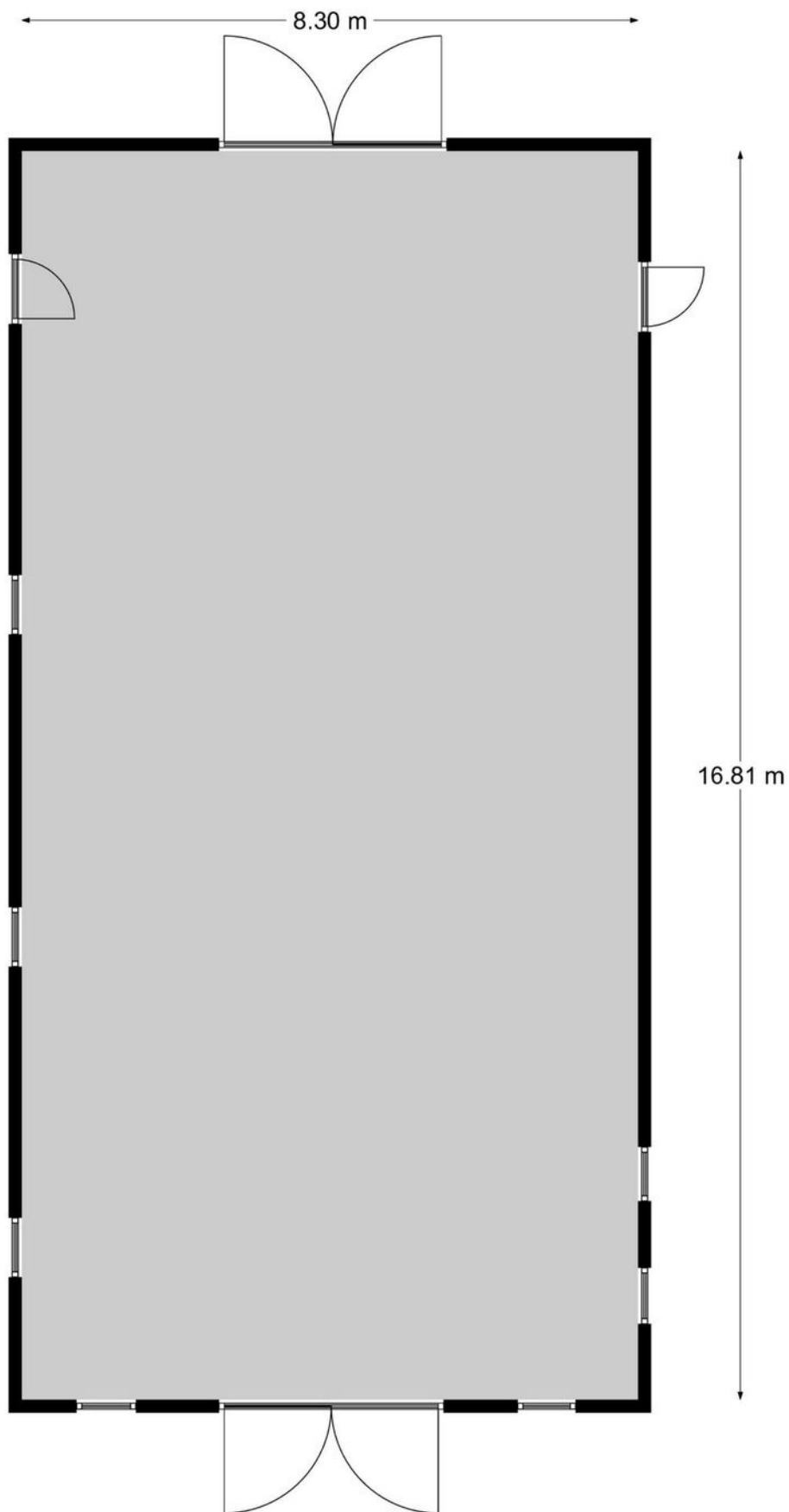


1e Verdieping

# PLATTEGROND

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





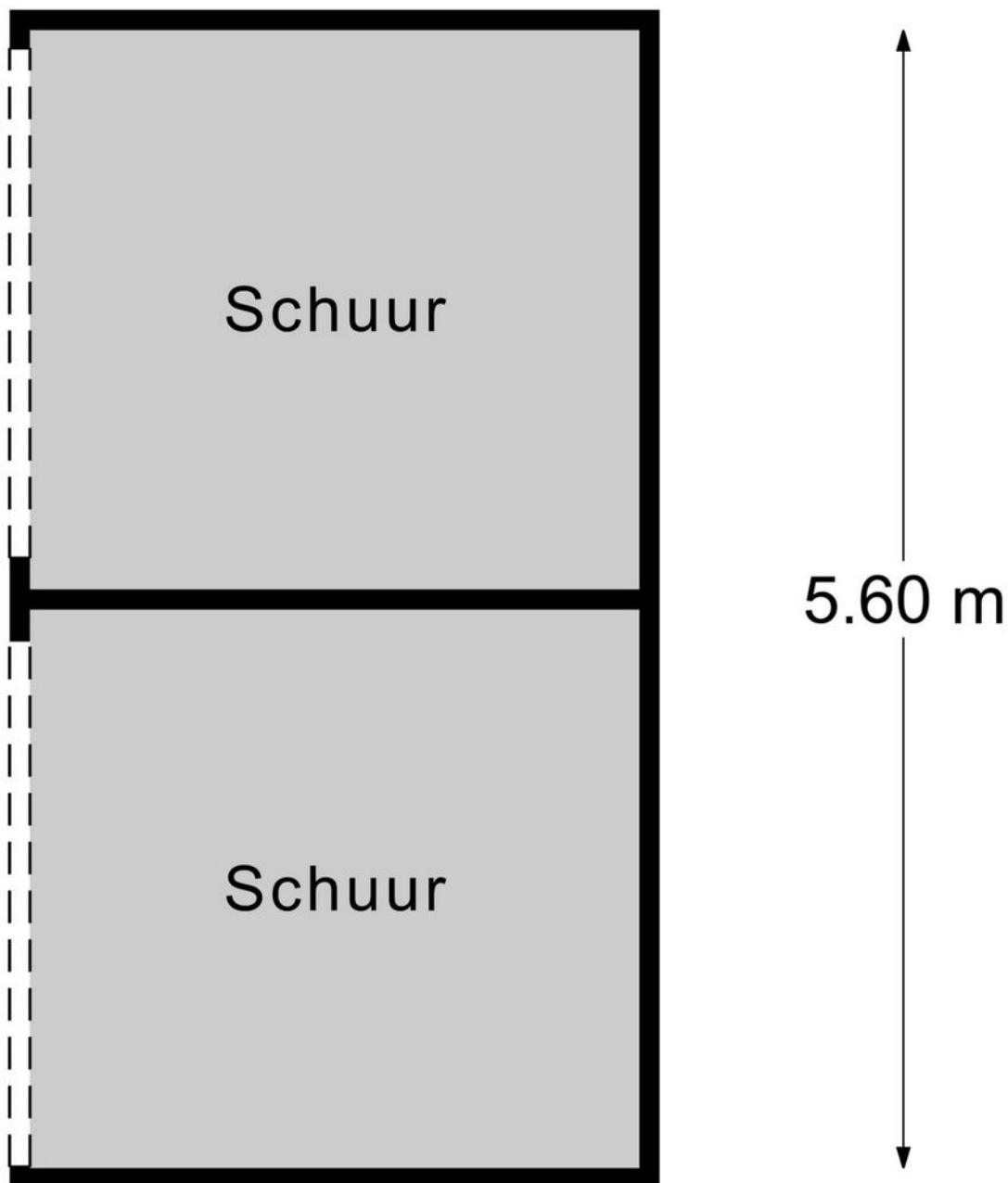
Bijgebouw / garage

# PLATTEGROND

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



← 3.00 m →



Schuur

**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>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast bijkeuken en badkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

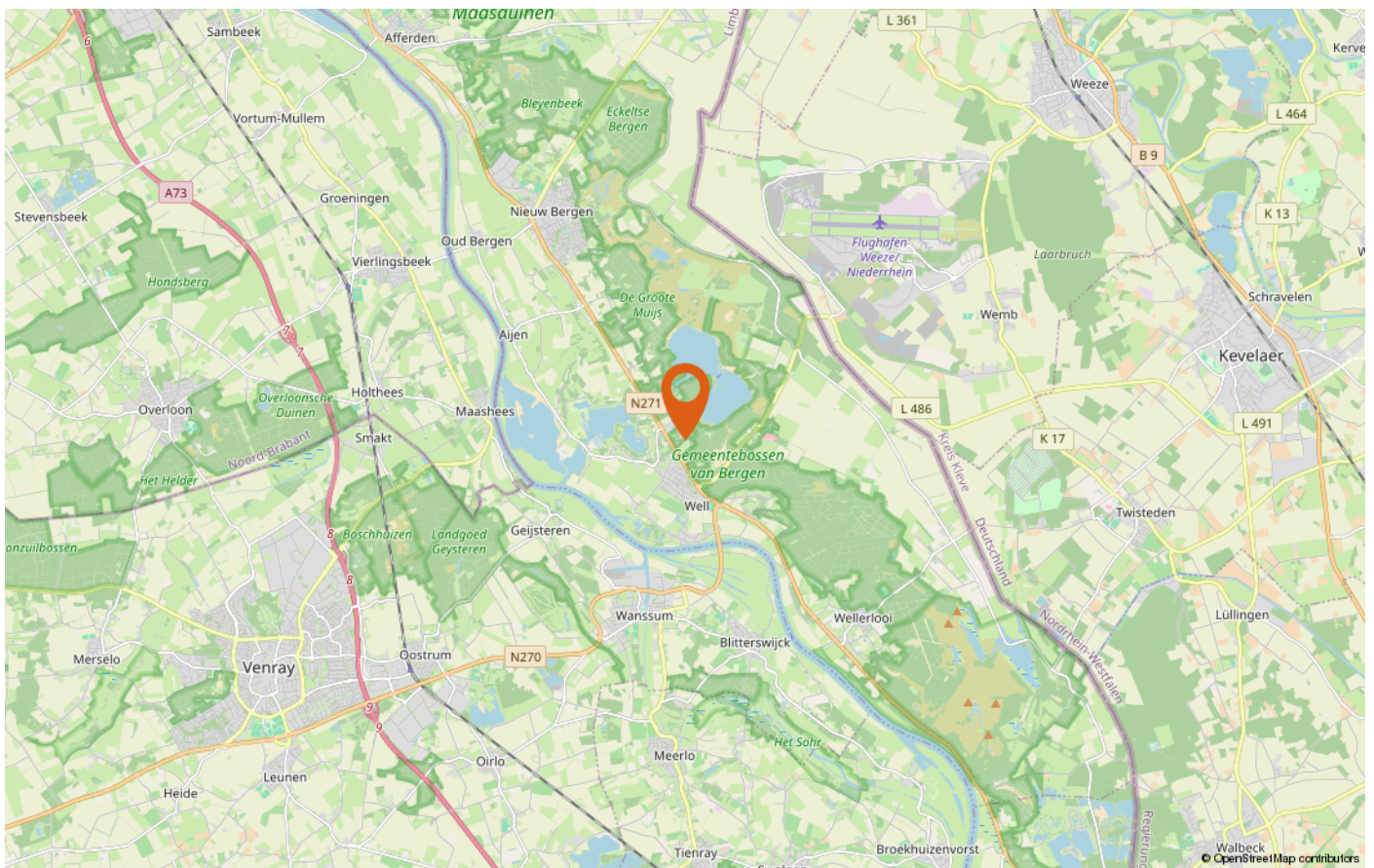
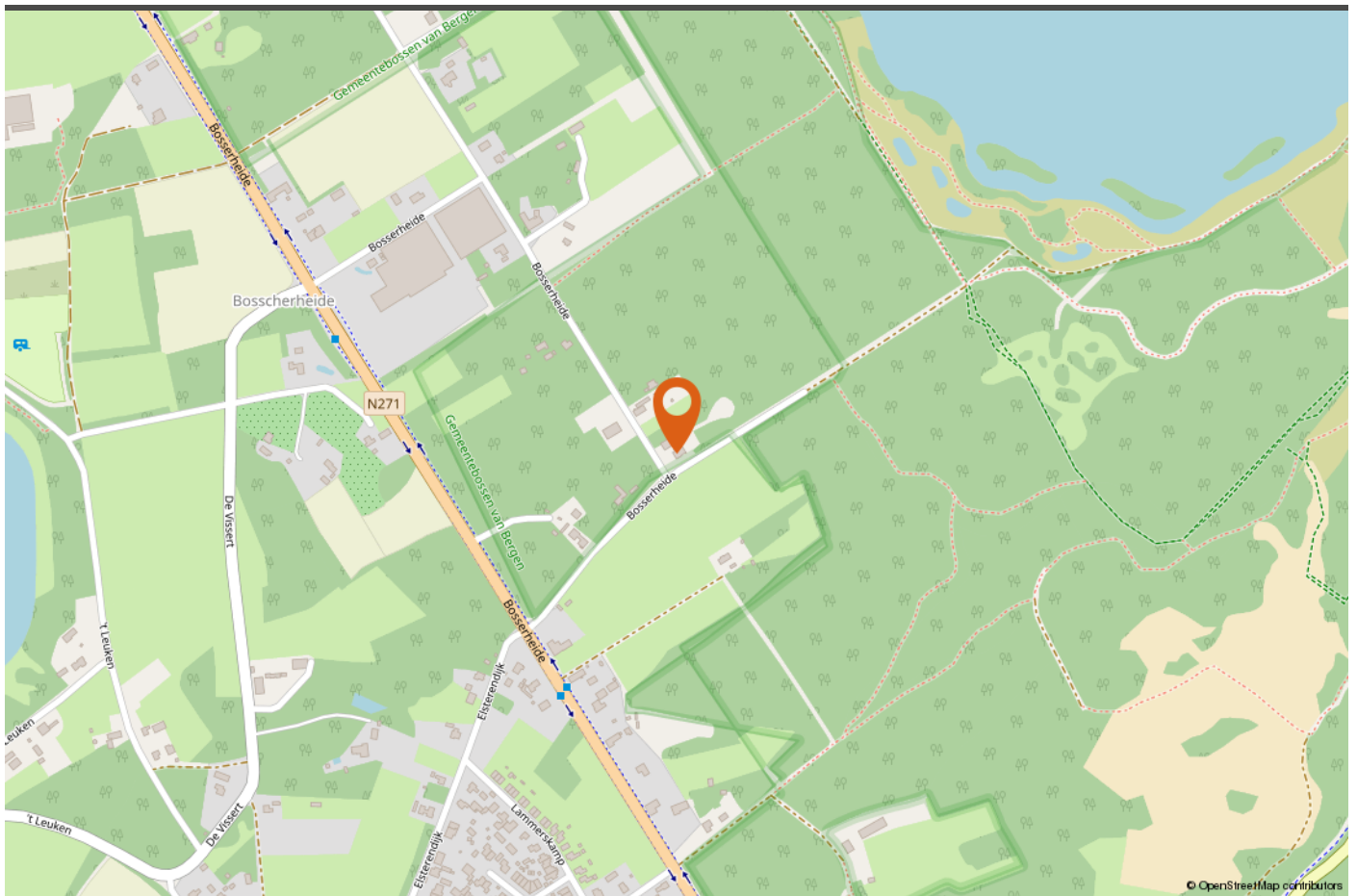
# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Herten			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingen bijgebouw	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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)

