



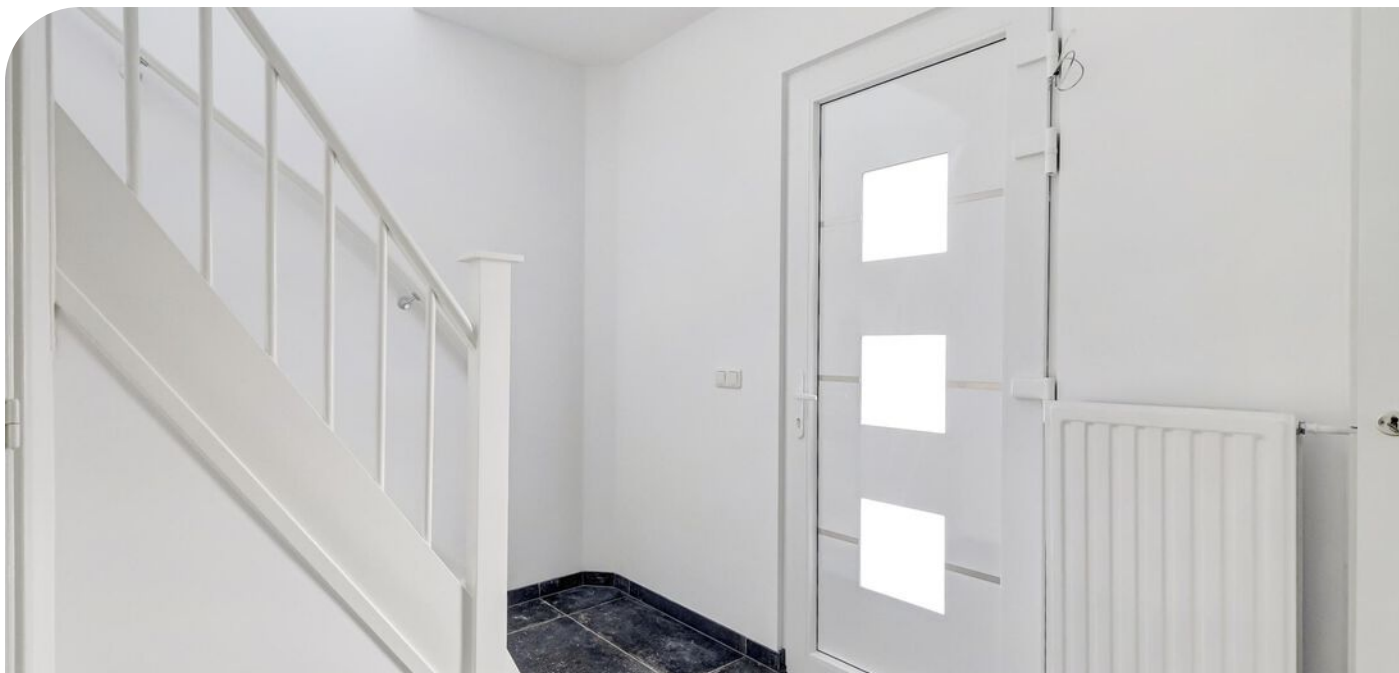
# MUSEUMLAAN 21 OVERLOON

*Vraagprijs € 525.000 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  
1961

Perceeloppervlakte  
515 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
104 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
436 m<sup>3</sup>

Energielabel  
A

## IN HET KORT...

Compleet gerenoveerde vrijstaande woning. Welkom thuis in deze eigentijdse woning waar hoogwaardige afwerking en moderne voorzieningen samenkomen voor een comfortabele levensstijl.

Deze eigentijdse woning is rustig gelegen aan de Museumlaan in een kindvriendelijke buurt nabij het centrum van Overloon en is in 2022 liefdevol gerenoveerd met oog voor detail, kwaliteit en duurzaamheid. De woning biedt efficiënt ingerichte ruimtes en veel natuurlijk licht, waardoor elke kamer een uitnodigende en warme sfeer ademt.

Op de begane grond zijn o.a. een ruime woonkamer, dichte keuken met eethoek en een ruime en praktische bijkeuken. De 1e verdieping is ingericht met 3 ruime slaapkamers en een badkamer. Via de vlizotrap bereik je de bergzolder. De rondom gelegen tuin biedt aan de achterzijde optimale privacy en een handige garage biedt veel mogelijkheden.

Overloon is gelegen in een prachtige bosrijke omgeving aan de rand van de Peel en de Overloonsche duinen met veel fiets- en wandelroutes. Het centrum is op loopafstand met alle dagelijkse voorzieningen bij de hand. Overloon is centraal gelegen ten opzichte van de A73 en plaatsen als Venray, Boxmeer, Nijmegen en Venlo zijn binnen 10 à 20 minuten bereikbaar met de auto.





Deze prachtige geheel gerenoveerde woning biedt kwaliteit, duurzaamheid en hedendaags comfort met een oog voor detail.

Middels de entree aan de voorzijde van de woning biedt de ruime hal toegang naar de keuken, een garderobe hoek en de meterkast met 9 groepen, 1 aparte groep voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars.

De gehele begane grond is in 2022 voorzien van donkere stijlvolle keramische tegels en strak gestucte wanden, ook is in de hele woning de bedrading van elektra vernieuwd. De tijdloze vensterbanken op zowel de begane grond als op de 1e verdieping en buiten zijn vervaardigd uit hoogwaardig hardsteen. In 2022 zijn alle ramen, kozijnen en deuren in de gehele woning vervangen in draai-kiep-ramen in hoogwaardig kunststof en HR++ glas. Dit draagt bij aan een eigentijdse uitstraling, maar ook aan duurzaamheid en energie-efficiëntie.

In de royale leefruimte komen stijl en comfort samen. Grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde bieden veel natuurlijk lichtinval en een uitzicht op de tuin en de straat. Deze woonkamer is een blanco canvas, klaar om ingericht te worden tot een gezellige en ontspannende ruimte. Maak deze ruimte nog sfeervoller door een kachel of een open haard te plaatsen. De aansluitingen hiervoor zijn al aanwezig.

De moderne gesloten keuken in een rechte opstelling biedt alles wat je nodig hebt voor koken en gezellig samen zijn. Deze keuken is uitgerust met een inductie fornuis voorzien van flexibele zones, vaatwasser (Bosch). Een oven en een koelkast met vriesvak zijn verwerkt in een aparte unit. Het toplaminaat werkblad wordt onderbroken door een spoelunit. Het raam boven het werkblad laat veel daglicht binnen en biedt uitzicht op de tuin en de straat. In de praktische verdiepte trapkast en in de proviandkast vind je veel extra opbergruimte. Deze keuken is niet alleen functioneel, met ruimte voor een eettafel voor minimaal 4 personen maak je van deze ruimte een plek van koken en gezellig samenzijn.

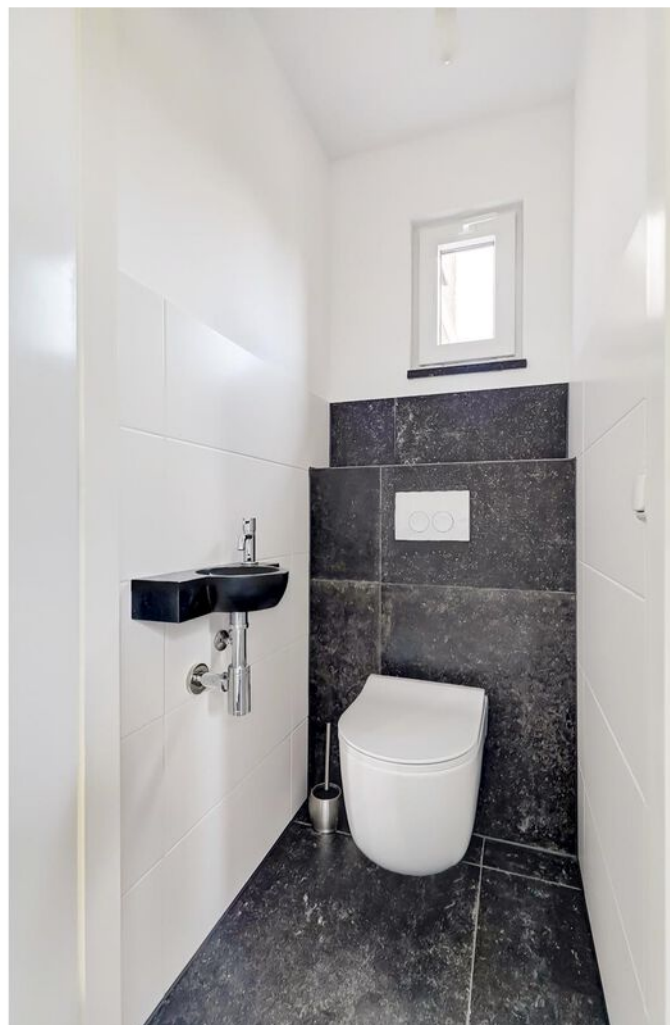












Comfort en functionaliteit komen samen in deze ruime bijkeuken.

Een zeer praktische ruimte die plek biedt aan de wasmachine, droger en eventueel ook aan een extra koelkast of diepvries, tevens is er een gootsteen en een werkblad over de gehele breedte van de ruimte aanwezig. De bovenkasten zorgen voor opbergruimte evenals de muurkast.

De wanden zijn gedeeltelijk afgewerkt met tegels zodat deze ruimte goed schoon te houden is.

Het toilet is voorzien van een wandcloset en fonteintje. De ramen zorgen voor veel lichtinval. Via de loopdeur heb je directe toegang tot de achtertuin.



## 1E VERDIEPING

Middels de gesloten trapopgang bereik je de 1e verdieping met 3 ruime slaapkamers (ca. 12 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>) en de badkamer. De kamers zijn identiek afgewerkt met een hoogwaardige kwaliteit houtlook laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. De slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een verhuisraam en de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een praktische muurkast.

De geheel betegelde badkamer is functioneel ingedeeld met een inlopdouche, uitgerust met een regendouche, een aparte handdouche en thermostaatkraan en een functioneel wastafelmeubel met een enkele wasbak met daarboven een spiegel met LED verlichting en handige lades voor het opbergen van je toiletartikelen. Een muurkast zorgt voor voldoende opbergruimte, waardoor handdoeken en toiletspullen binnen handbereik zijn. De ruimte wordt middels een design radiator en elektrische vloerverwarming verwarmd en middels het raam geventileerd.

Via de vlizo trap op de overloop heb je toegang tot de keurig afgewerkte bergzolder. Het dak is gestuct en de vloer is afgewerkt met een duurzame underlayment vloer. Naast de omvormer van de 12 zonnepanelen is hier tevens de cv-ketel (Vaillant Ecotec Plus 2023) en de elektrische boiler (2023, 120 ltr.) gesitueerd.



















Op het dak aan de voorzijde van de woning zijn de 12 zonnepanelen (2022) geïnstalleerd. De garage is een multifunctionele ruimte met een handige elektrische stalen kantelpoort, opgetrokken uit een betonvloer en enkele steense muren. De ramen aan de tuinzijde laten het daglicht binnen, terwijl de tuin via een praktische loopdeur toegankelijk is. De mogelijkheden in de garage zijn eindeloos, van opslag tot hobbyruimte.

De volledig omheinde achtertuin is bestraat met sierbestrating en naar eigen inzicht in te richten. De omheining bestaat deels uit glas en deels uit een houten schutting. In de achtertuin, gelegen op het noorden, heb je optimale privacy. Tevens zijn er in de tuin elektra, verlichting, een buitenkraan en een grondwaterput aanwezig.

De tuin rondom de woning gelegen is verzorgd aangelegd en voorzien van een gazon, beplanting en wordt omheind door een groene haag.

De oprit is geheel beklinterd en biedt ruimte aan minimaal 2 auto's.















## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1961.
Vloeren	begane grond en 1e verdieping betonnen vloeren. 2e verdieping houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. geïsoleerd. Garage bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ glas.
Overige voorzieningen	woonkamer begane grond beschikt aan de achterzijde over een elektrisch zonnescherm. badkamer elektrische vloer verwarming. aansluitingen voor haard of kachel aanwezig.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, HR++ glas.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen . Opbrengst 2022 5200 Kw. elektrische boiler 120 ltr.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Valiant 2023, Ecotec plus hybride voorbereid, elektrische boiler 120 ltr. Bosch.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel, elektrische boiler 120 ltr. Bosch. eigendom.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	onder de dakpannen licht asbesthoudend dakbeschot.
Meterkast	9 groepen en 1 aparte groep voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars. bedrading in het gehele huis in 2022 vernieuwd.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 382,- per jaar.
--------------------------	-------------------

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vierlingsbeek</p> <p>Sectie I</p> <p>Perceel 299</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 15 november 2023  
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

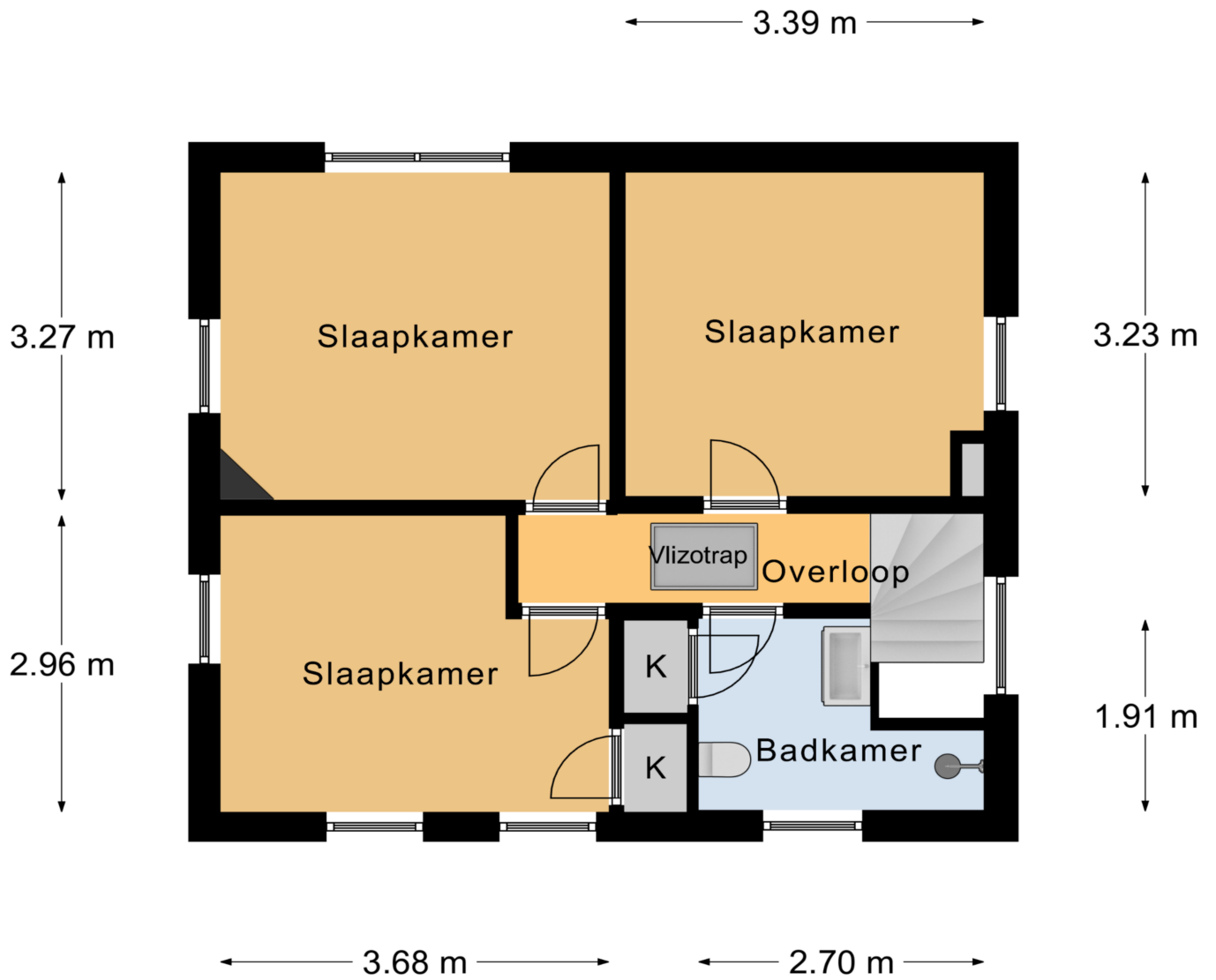


Begane Grond

# PLATTEGROND

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





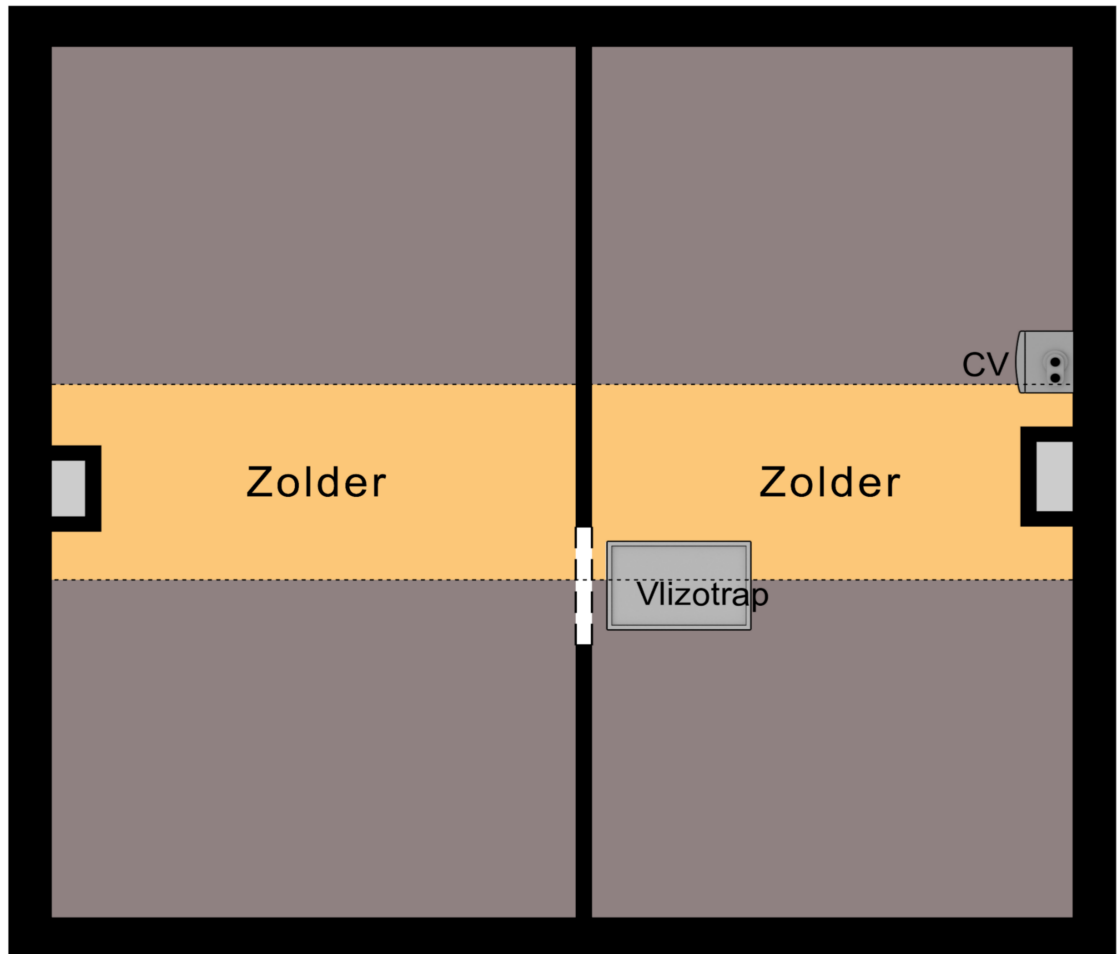
1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

← 3.69 m → ← 3.39 m →

↑  
1.45 m  
↓



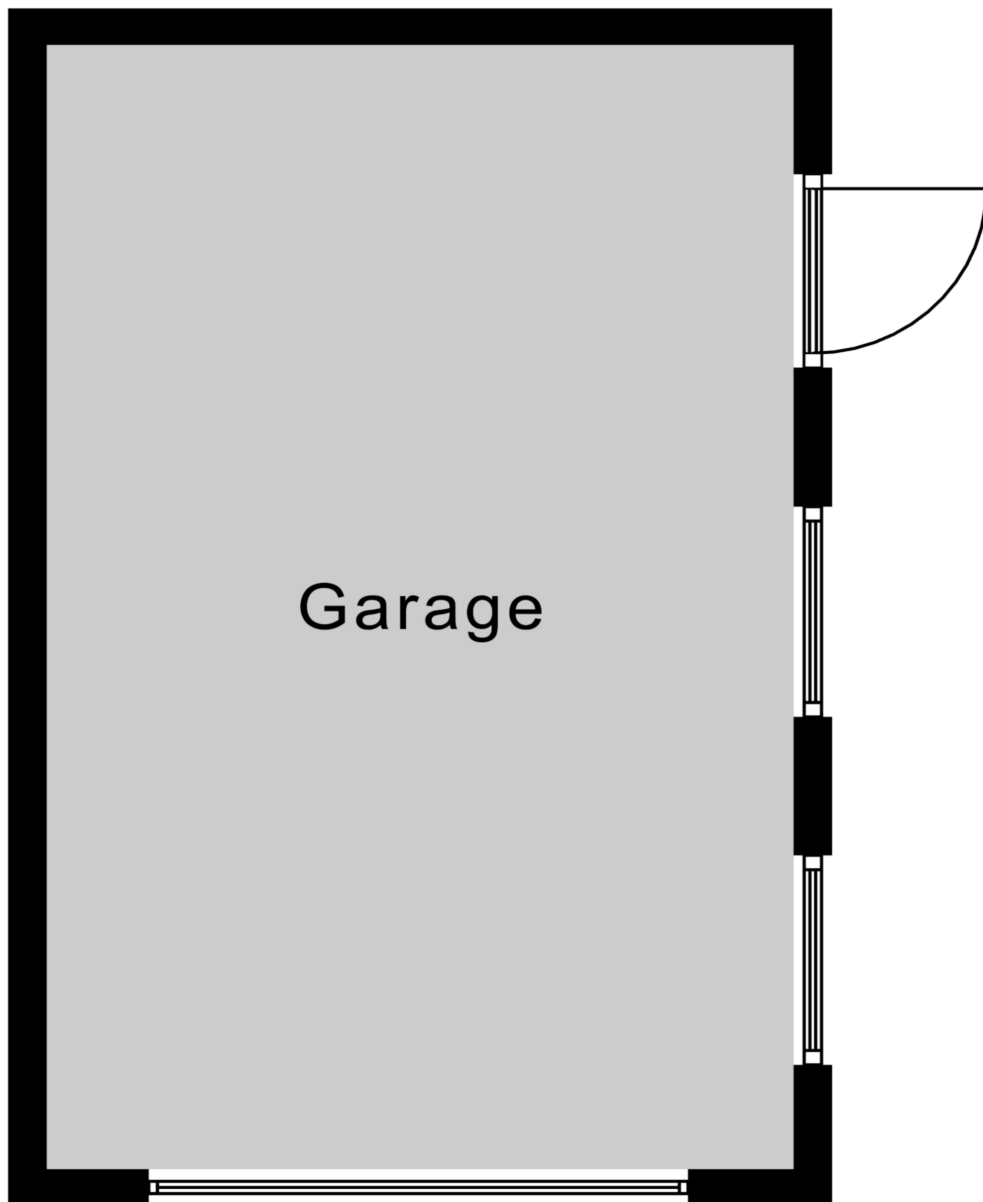
Zolder

# PLATTEGROND

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

← 3.45 m →

↑  
5.47 m  
↓



Garage

# PLATTEGROND

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

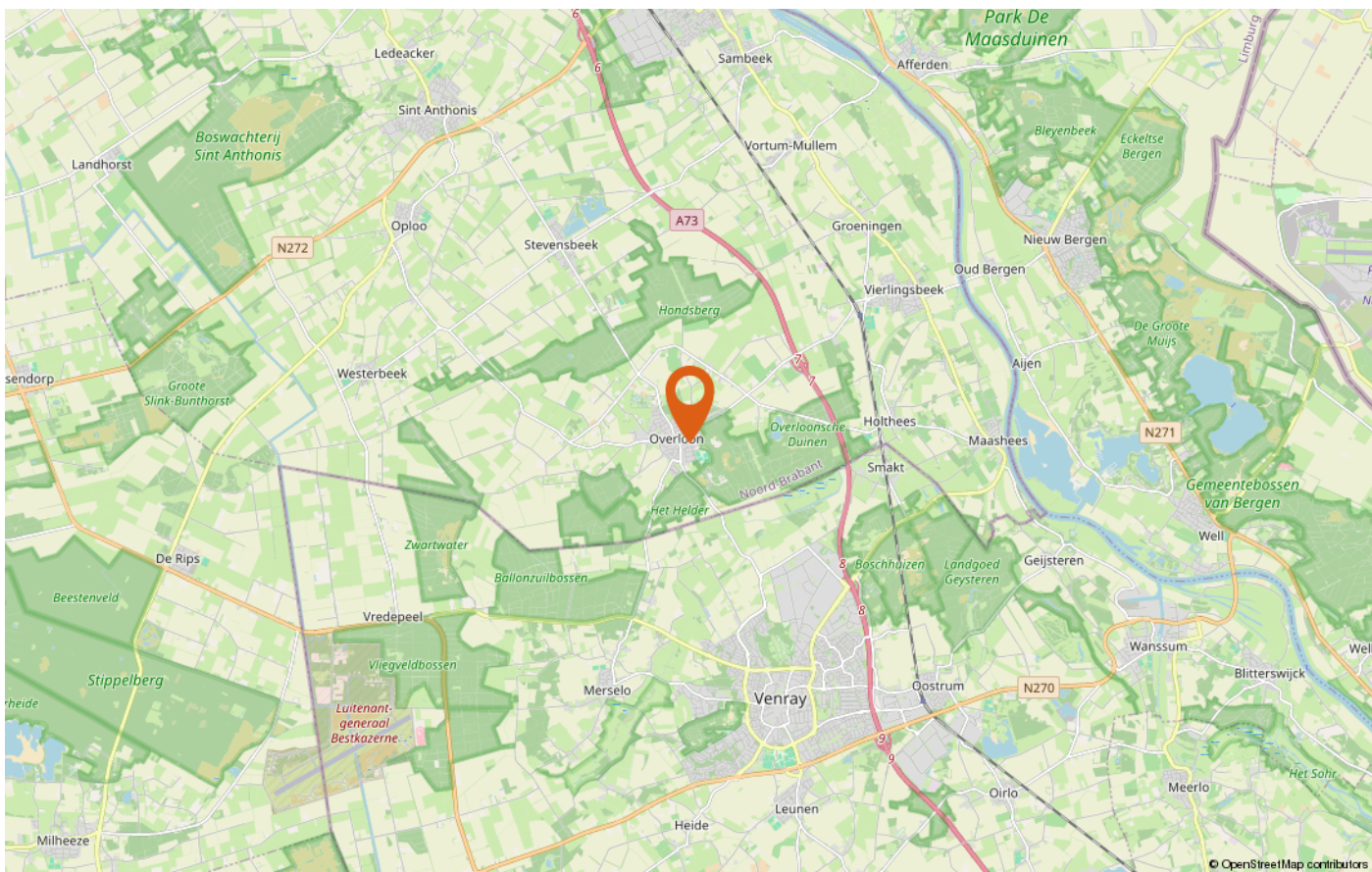
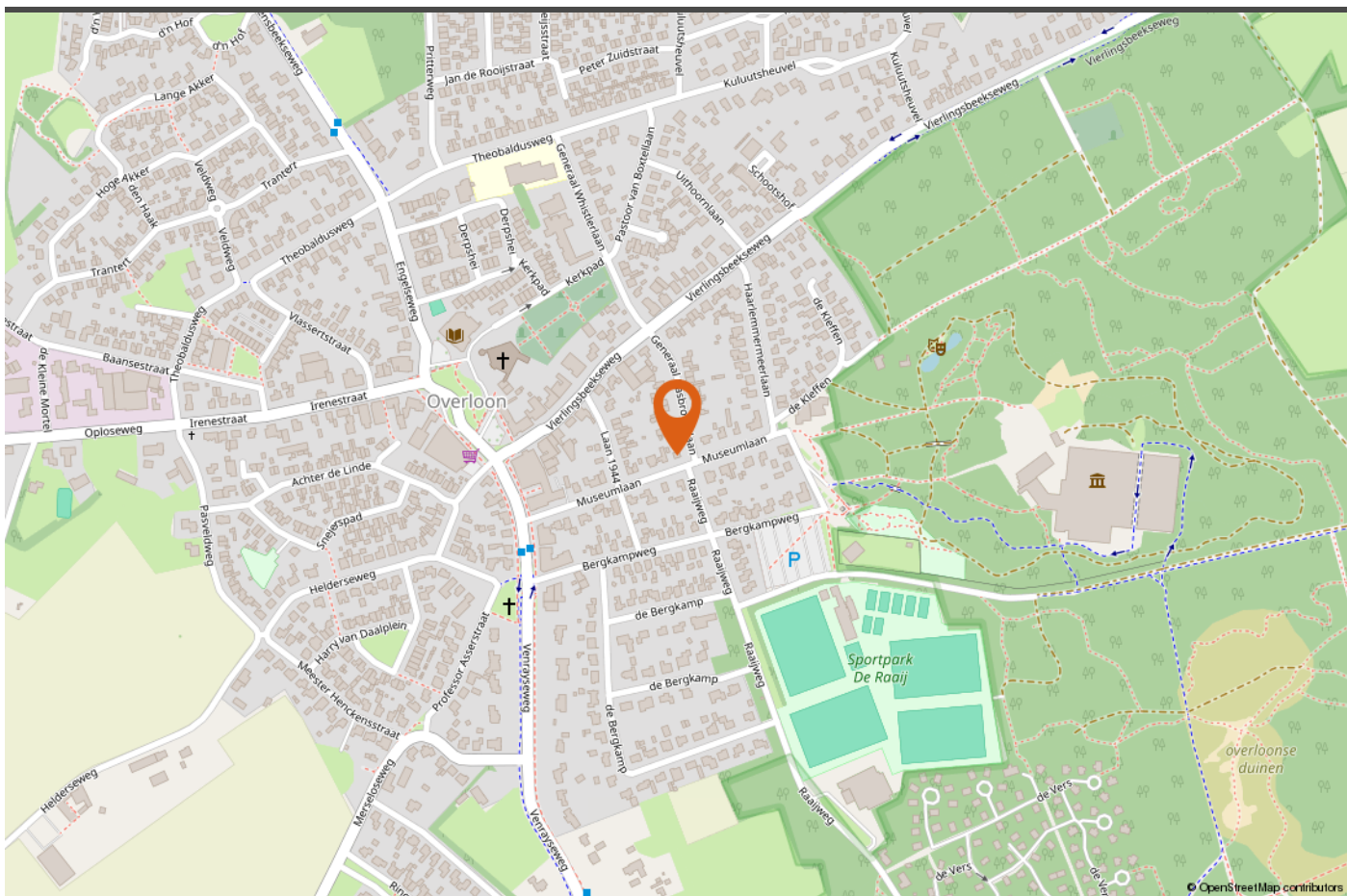


Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Buitenlamp		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- inbouwkasten	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		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)



**Peelrand**  
Makelaardij  
Luisteren, Verbinden, Resultaat!