



3

MOLENEIND WELL L

Vraagprijs € 395.000 k.k.

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

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



KENMERKEN

Bouwjaar
1952

Perceeloppervlakte
520 m²

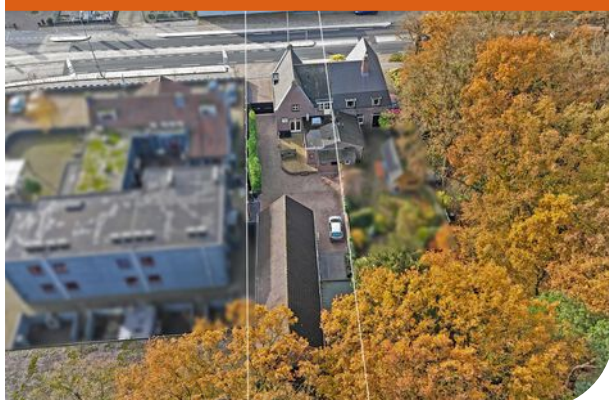
Woonoppervlakte
143 m²

Overige inpandige ruimte
8 m²

Externe bergruimte
123 m²

Inhoud
1073 m³

Energie label
D



IN HET KORT...

Wonen en werken in één!

Op zoek naar een woning met de mogelijkheid om wonen en werken te combineren? Deze karakteristieke twee-onder-één-kap woning met een multifunctioneel bijgebouw biedt legio mogelijkheden. Gelegen op een perfecte zichtlocatie in Well met aan de achterzijde bosgebied Bosserheide en het Reindersmeer. Perfect voor een rustige en inspirerende werkomgeving met prachtige wandelroutes direct voor de deur.

De jaren '50 woning biedt een sfeervolle woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, kelder, royale badkamer, wasruimte en toilet op de begane grond. Op de 1e verdieping vind je 4 slaapkamers en een separaat toilet. Daarnaast is er een bergzolder, perfect voor extra opslag.

Het bijgebouw van ca. 123 m² is een veelzijdige ruimte die volledig is ingericht voor professioneel gebruik. Het is verdeeld in een grote werkruimte met vide, waardoor je in de hoogte kan werken, een bergzolder en een aparte ruimte met keuken en toilet. De diepe achtertuin (30 mtr.) is onderhoudsvriendelijk aangelegd, ligt achter geheel vrij en de fraaie terrasoverkapping van 4 x 9 meter is de perfecte plek om buiten te ontspannen. De lange oprit biedt ruimte voor meerdere voertuigen.

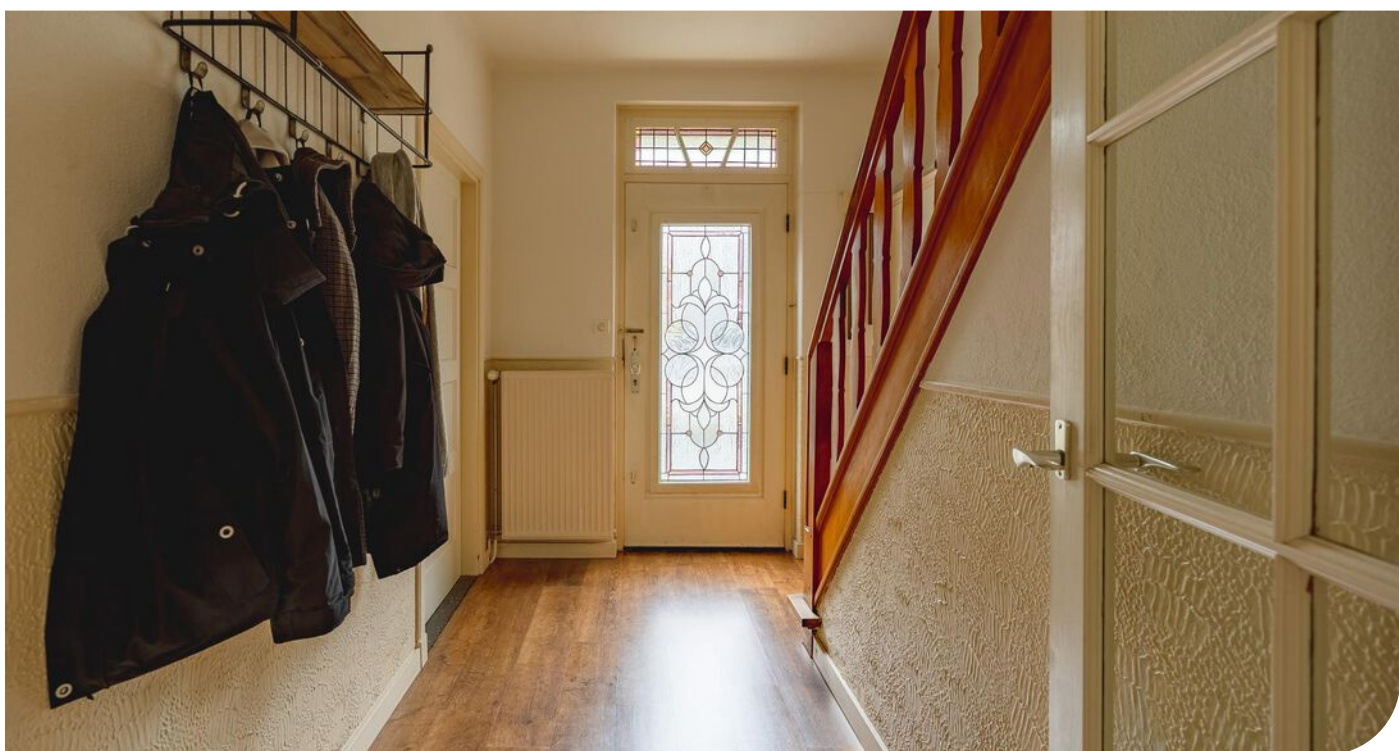
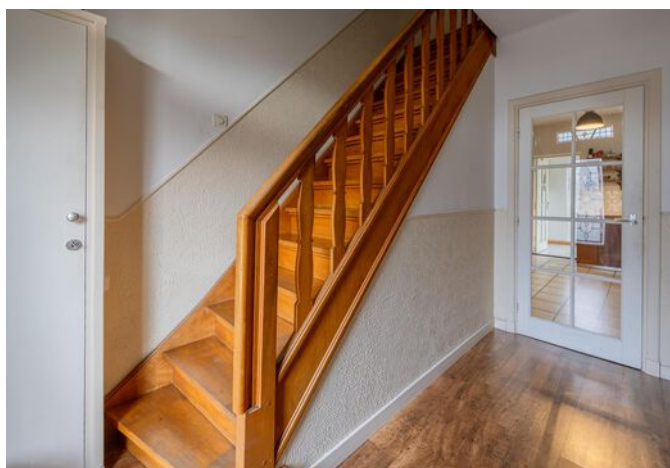
Dit is de ideale locatie om wonen en werken te combineren, met eindeloze mogelijkheden voor verschillende zakelijke toepassingen. Kom snel ontdekken wat deze unieke woning te bieden heeft!



Via de stijlvolle, overdekte entree aan de voorzijde stap je de woning binnen. Deze charmante jaren '50 woning straalt karakter uit, met prachtige authentieke details in het metselwerk maar ook de glas-in-lood bovenlichten en in de voordeur. Vanuit de hal heb je toegang tot de keuken, meterkast en via de trap naar de eerste verdieping. Er is ook een doorgang naar de woonkamer, die momenteel niet in gebruik is. In 2001 is vrijwel de hele woning gerenoveerd. De hal is afgewerkt met een laminaatvloer. De meterkast biedt 8 groepen, 1 krachtgroep en 2 aardlekschakelaars.

De woonkeuken (ca. 12 m²) is een ruimte waar plek is voor een kleine eettafel. De inbouwkeuken, verdeeld over twee elementen, is enerzijds voorzien van een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap en een combi-magnetron ('15) en anderzijds van kastruimte, spoelunit en een vaatwasser ('24). Het raam biedt uitzicht op de bijkeuken. Vanuit de keuken bereik je de woonkamer, bijkeuken, kelder en hal. Er ligt een tegelvloer met vloerverwarming, de wanden zijn grotendeels gestuct en bij de keukenelementen betegeld en het plafond is afgewerkt met schuurwerk. De kelder is een praktische extra ruimte, ca. 8 m² groot en heeft een stahoogte van 1.77 mtr. Hier is een koekoek aanwezig.

De woonkamer, gesitueerd aan de rechterzijde over de gehele lengte van de woning is ca. 37 m² groot en zeer sfeervol ingericht. Grote raampartijen met glas-in-lood bovenlichten zorgen voor veel daglicht. Aan de achterzijde openen dubbele deuren naar de tuin, waardoor je uitzicht hebt op zowel de straat, de oprit als de achtertuin. Voor extra comfort is een airco geplaatst die zowel kan koelen als verwarmen. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz op de wanden en een plafond met schuurwerk.











De bijkeuken (ca. 10 m²) is een lichte tussenruimte met toegang tot de tuin, badkamer en het toilet. Hier is een kast gecreëerd met daarin de Nefit cv-ketel (2022) en de unit van de vloerverwarming. Dankzij een lichtkoepel, tuindeur en twee ramen valt er veel natuurlijk licht naar binnen. Ook hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming. In het panelen plafond zijn inbouwspots geplaatst.

Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. Het vertrek is geheel betegeld en heeft een raam.

De badkamer is zeer royaal, zelfs riant te noemen! Deze is geheel betegeld en ingericht met een whirlpool (verlaagd geplaatst) met thermostaatkraan, lucht- en waterjets, een 1/4 ronde douchecabine met inbouwkraan, designradiator en twee wastafels op zuil. De geheel betegelde badkamer beschikt ook over vloerverwarming en in het Agnes panelen plafond zijn spots ingebouwd. De ruimte wordt op mechanische wijze geventileerd.

Vanuit de badkamer is de wasruimte te bereiken. Hierin bevinden zich de aansluitingen voor witgoed. De ruimte is geheel betegeld en beschikt over een raam.





1E & 2E VERDIEPING

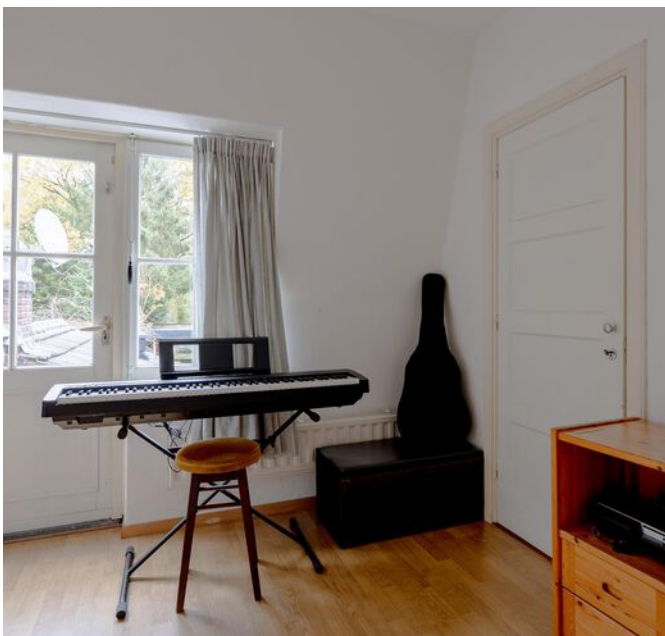
Op deze verdieping vind je een overloop, 4 slaapkamers en een separaat toilet. Via de overloop bereik je met een vlizotrap de bergzolder. Over de hele verdieping ligt een nette laminaatvloer.

Het toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Op de vloer liggen tegels, de wanden zijn deels betegeld.

De vier slaapkamers hebben afmetingen van resp. ca. 8,9.5, 11.5 en 16.5 m² > 1.5 mtr. hoogte. De slaapkamer aan de linker achterzijde beschikt over een loopdeur naar het plat dak. Drie slaapkamers zijn voorzien van een inbouwkast en een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en lichtinval.

De tweede verdieping, toegankelijk via de vlizotrap, wordt gebruikt als bergzolder. Zes glaspannen laten daglicht binnen.





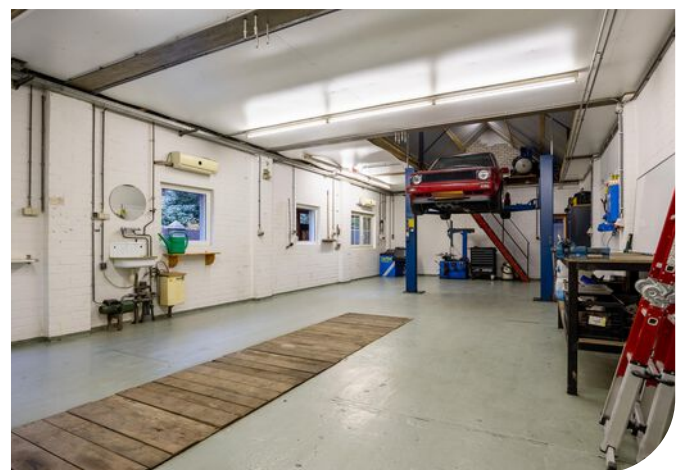
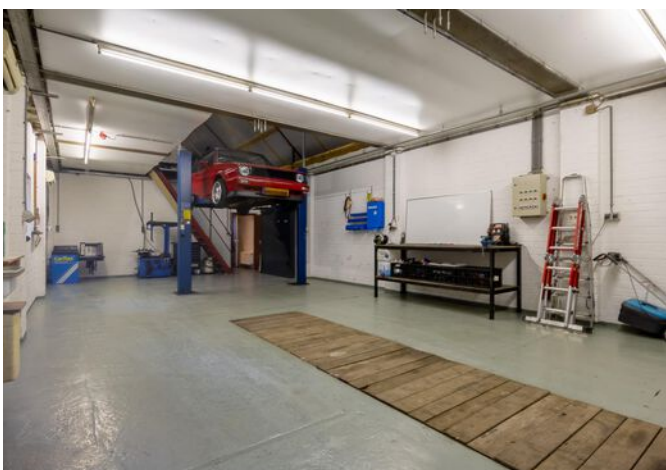
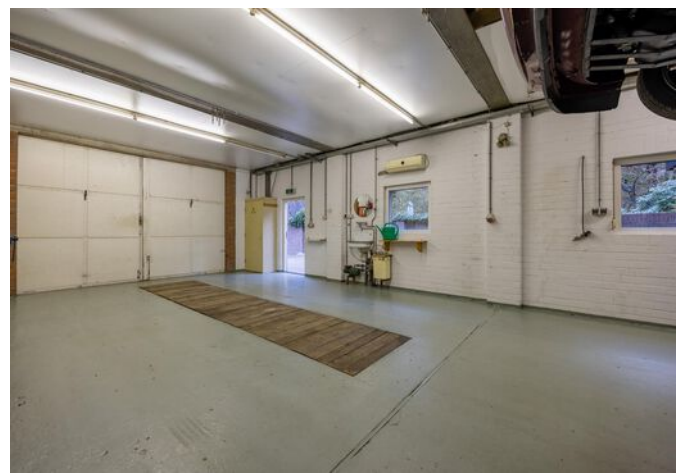
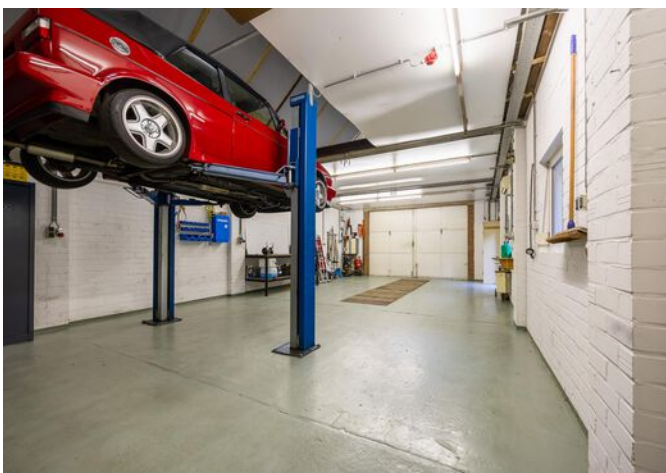


Dit multifunctioneel bijgebouw, gebouwd in 1983, biedt uitstekende mogelijkheden voor diverse doeleinden, bijvoorbeeld als werkruimte aan huis. Het is gebouwd met een betonvloer, spouwmuren en een zadeldak met isolatieplaten (2017) en pannen. De begane grond heeft een hoogte van 3 meter en een oppervlakte van ca. 98 m², verdeeld in twee ruimtes. Een groot gedeelte is open waardoor er een vide is gecreëerd. Hierdoor kan je in de hoogte werken!

De royale werkruimte aan de voorzijde beschikt over openslaande deuren van 4 meter breed en 2,9 meter hoog, 3 kunststof ramen in de zijgevel met dubbel glas en rolluiken (één defect). Verder zijn er 2 airco-units (waarvan één defect), een uitstortgootsteen, een Daalderop 10L boiler, een lange smerput, een grondwaterpomp, een Atag cv-ketel (2005), een vaste stalen trap naar de zolder, een eigen meterkast met aparte meters en krachtstroom.

De ruimte aan de achterzijde is verwarmd en voorzien van een tuindeur, een raam en een keukenopstelling met vaatwasser, koelkast en een Plieger close-in boiler. De vloer is betegeld en het plafond is uitgerust met inbouwspots. Daarnaast is er een separaat toilet met fonteintje en urinoir, deels betegeld en voorzien van een raam.

De zolder is uitgerust met een houten balklaag, ideaal voor opslag. Aan de voorzijde is een afgesloten ruimte gecreëerd met een deurtje naar buiten.









De tuin ligt op het noordoosten en is met ca. 30 meter zeer diep. De achtertuin is grotendeels verhard, wat zorgt voor een onderhoudsvriendelijke indeling. Aan de woningzijde is een verhoogd terras gecreëerd, alsmede een sfeervol overdekt terras naast het bijgebouw. Dit overdekt terras is ca. 4 x 9 meter en voorzien van elektrapunten en een keurig afgetimmerd plafond met spots.

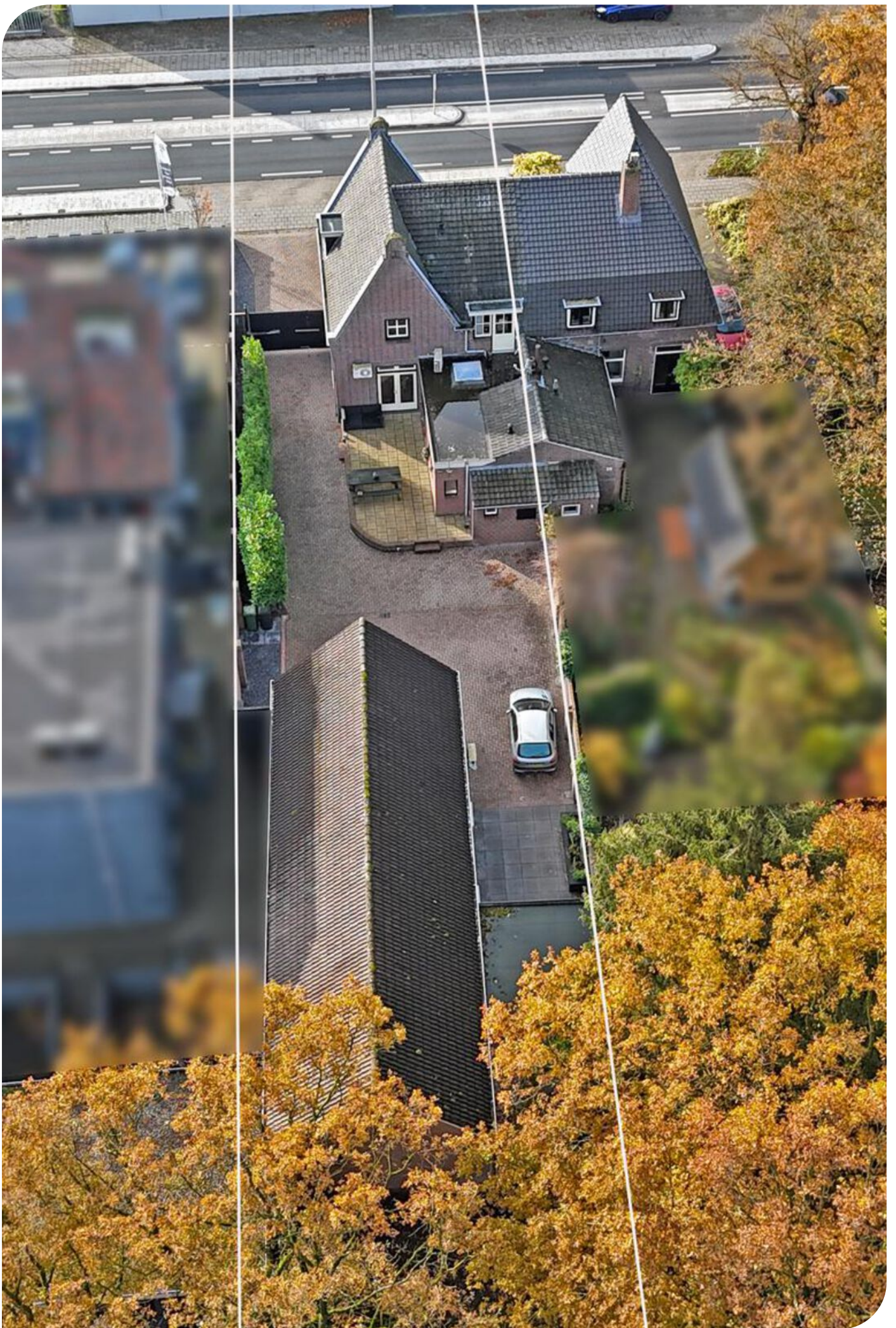
In de tuin zijn diverse aansluitpunten voor water (op de grondwaterpomp), verlichting, elektra aanwezig. Aan de rechterzijde is een muur geplaatst met daarvoor groene bomen voor extra privacy. Aan de achterzijde is nog een extra gedeelte ingericht als tuin, dat geheel omheind is. Uniek is de vrije ligging aan de achterzijde aan Bosgebied Bosserheide met o.a. het Reindersmeer.

De lange oprit aan de rechterzijde is afgesloten met een poort en biedt voldoende ruimte voor meerdere auto's. De oprit is volledig beklinterd. De voortuin is eveneens netjes aangelegd met o.a. siergrind en 2 bomen.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1952. Bijgebouw 1983.
Vloeren	begane grond: deels beton en deels hout. Verdiepingen: hout. Plafond 1e verdieping is nageïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren. Gevels zijn in 2001 opnieuw gevoegd. Woonhuis is in mei 2018 met Eps parels 0.034W/m.K nageïsoleerd.
Dak	Samengesteld dak bedekt met pannen. Plat dak met bitumineuze dakbedekking. Het bijgebouw heeft een zadeldak met geïsoleerde dakplaten (2017) en pannen. Dakgoten 2001 vernieuwd.
Kozijnen	houten kozijnen met nagenoeg geheel dubbel glas (2000 vernieuwd). Glas-in-lood bovenlichten met voorzetramen. Bijgebouw: kunststof ramen.
Overige voorzieningen	3 ramen in het bijgebouw beschikken over rolluiken. Fraaie paneeldeuren in de woning.
Isolatie	woonhuis: grotendeels dubbel glas, muurisolatie.
Centrale verwarming	woning: cv-ketel Nefit 2022. Deels vloerverwarming. Airco's die koelen en verwarmen. Bijgebouw: Atag cv-ketel 2005.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketels. In het bijgebouw zijn ook 2 boilers (Daalderop en Plieger) aanwezig.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	bedrijfsbestemming. De mogelijkheid bestaat om de bestemming om te zetten naar wonen.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Bijzonderheden	het groene gearceerde gedeelte op de kadaster tekening wordt mogelijk toegevoegd aan het perceel. Dit is visueel al zo aangelegd, maar moet nog kadastraal worden vastgelegd. Aan de achterzijde is een gedeelte in gebruik, buiten de kadastrale grens.

VASTE LASTEN

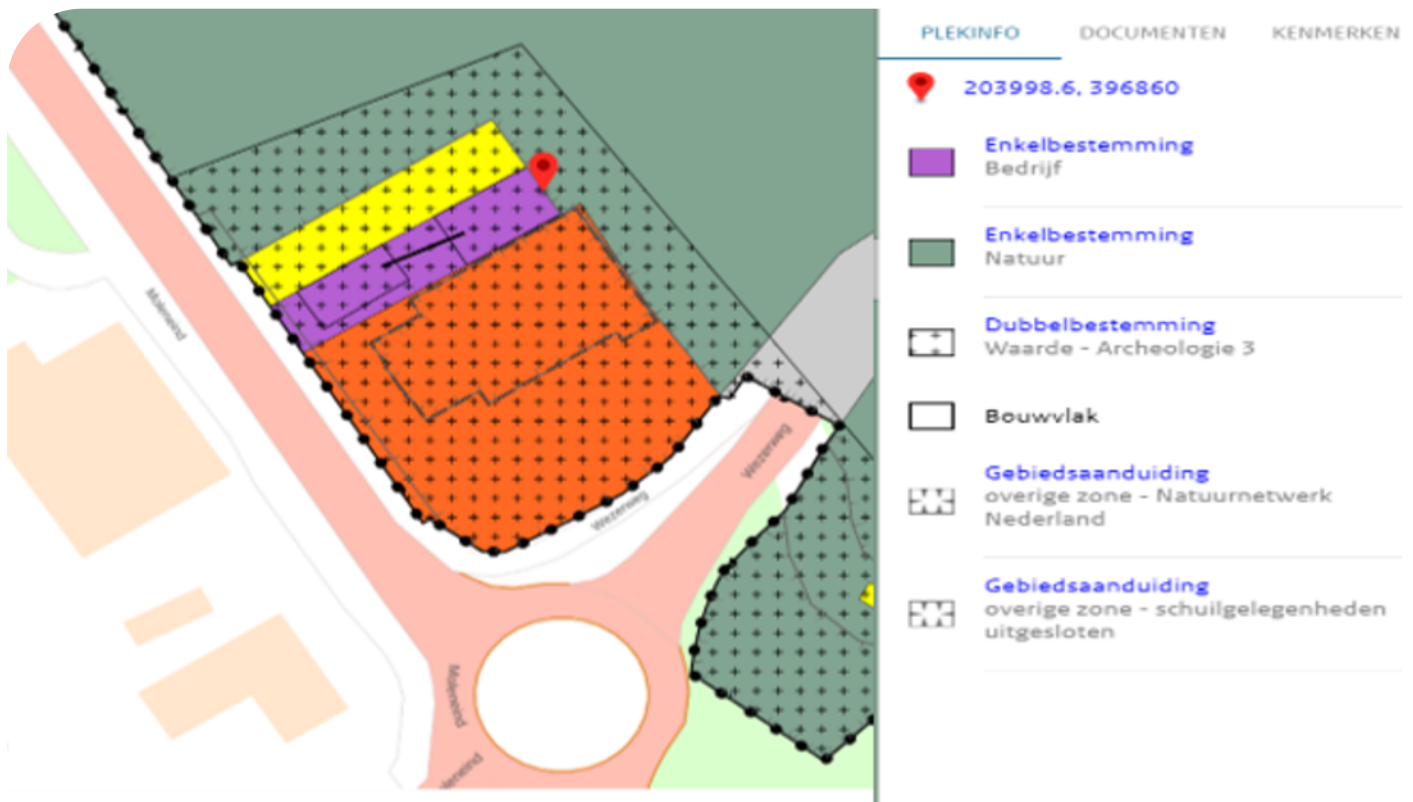
Onroerend zaakbelasting*	€ 261,87 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	Verbruik elektra ca. 3.804 kWh en gas ca. 1.310 m ³ p.j.

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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 4248</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



BESTEMMINGSPLAN

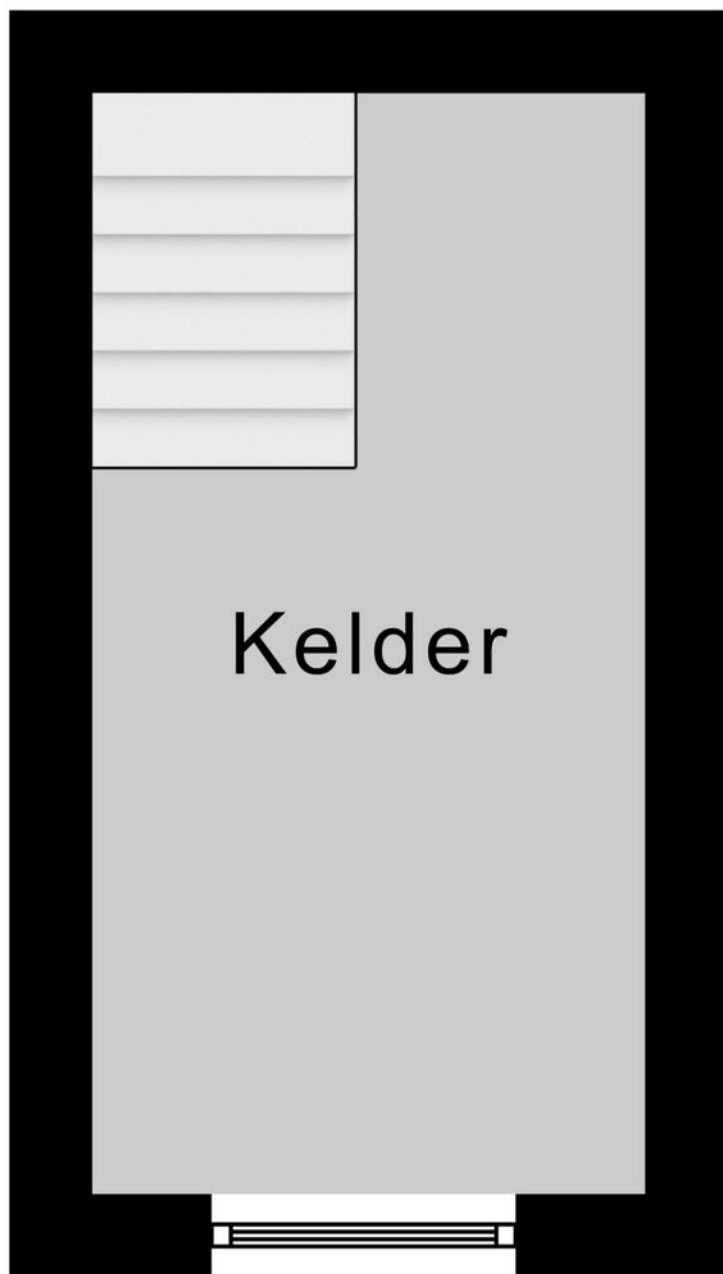
6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de bijlage 1 van deze regels, met uitzondering van:
 1. risicovolle inrichtingen, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg';
 2. geluidzoneringplichtige inrichtingen;
 3. horeca;
 4. detailhandel;
 5. zelfstandige kantoren;
- b. bedrijfswoningen, met dien verstande dat de gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' als dove gevel wordt uitgevoerd;
- c. aan-huis-verbonden beroepen met de daarbij behorende voorzieningen;
- d. aan-huis-verbonden bedrijven uit milieucategorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 bij deze regels is gevoegd, met de daarbij behorende voorzieningen;
- e. productiegebonden detailhandel;
- f. ondergeschikte, bedrijfsgebonden kantoren;
- g. landschappelijke inpassing en instandhouding voor zover sprake is van een van de locaties zoals genoemd in artikel 53.2 en overeenkomstig de in dat artikel genoemde inpassingsplannen;
- h. bedrijfsgebonden parkeervoorzieningen;
- i. geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' en 'geluidwal';
- j. groenvoorzieningen en water;
- k. paden en wegen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. behoud en herstel van cultuurhistorische waarden zoals die zijn aangegeven op de in de bijlage 6a bij deze regels opgenomen Kaart Cultuurhistorische waarden en omschreven in de in de bijlagen 6 b1 en b2 bij deze regels opgenomen Tabel Cultuurhistorische waarden, waarbij het bepaalde in artikel 58.1 van toepassing is.

← 2.00 m →

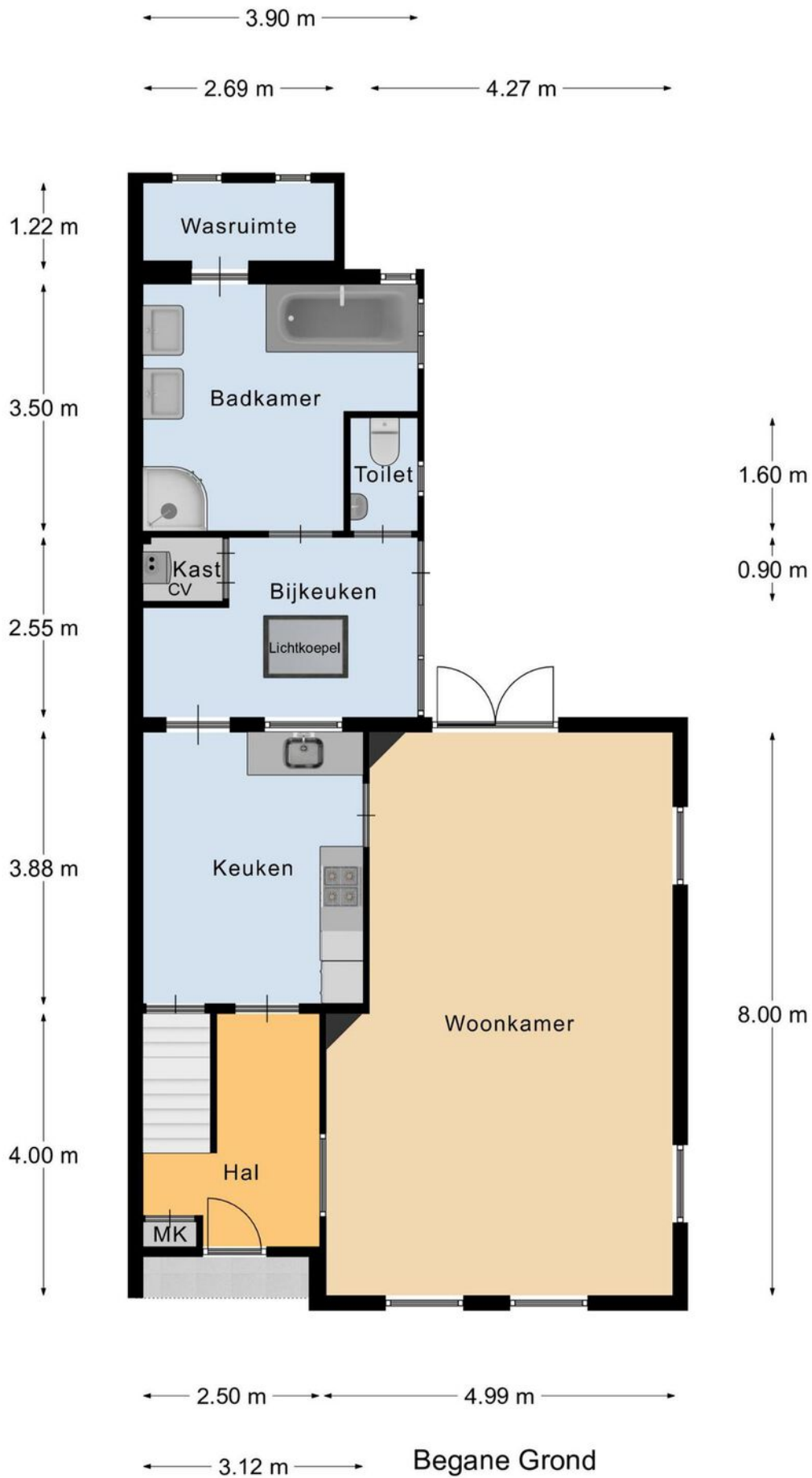


3.98 m

Kelder

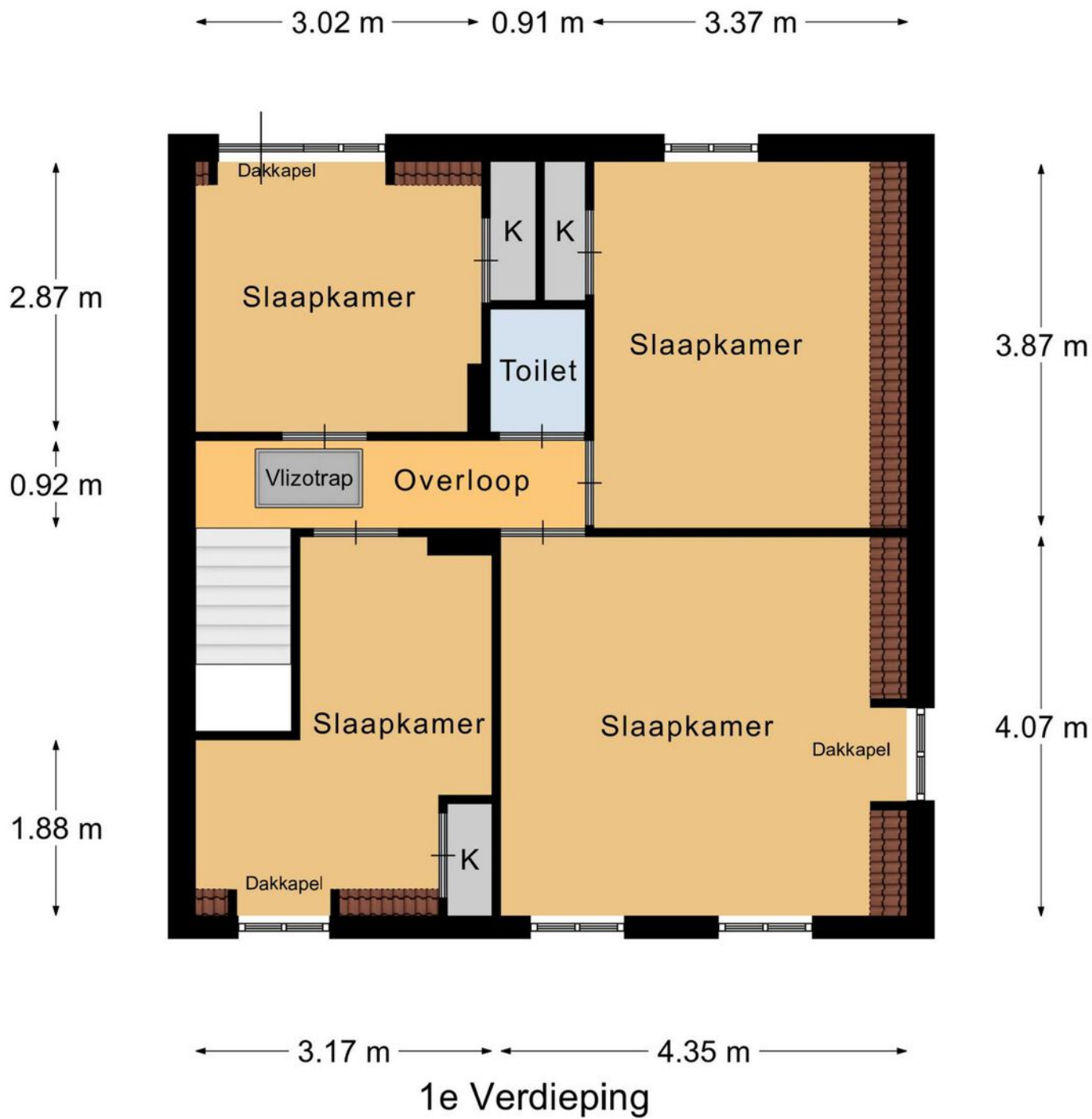
PLATTEGROND

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



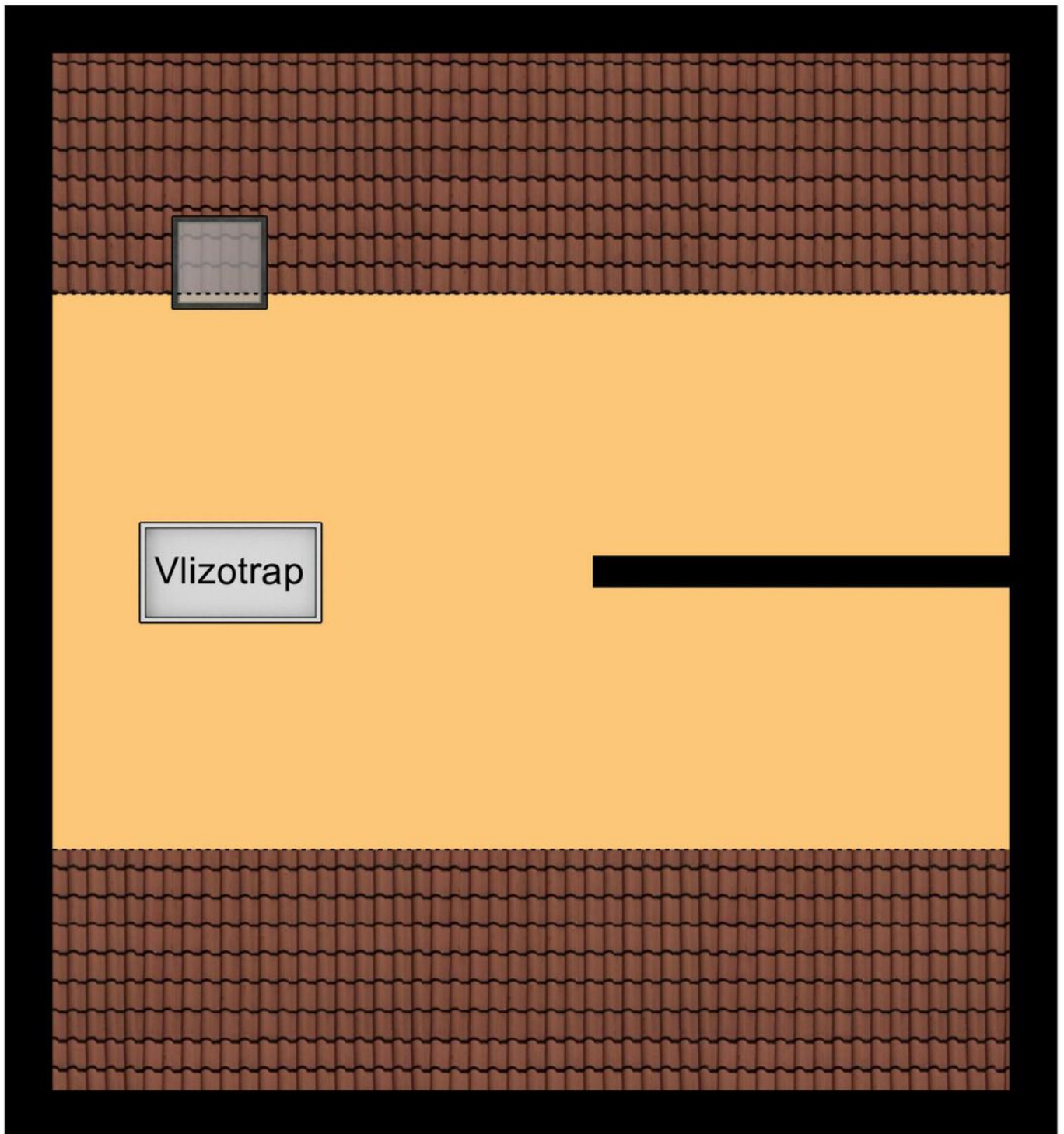
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

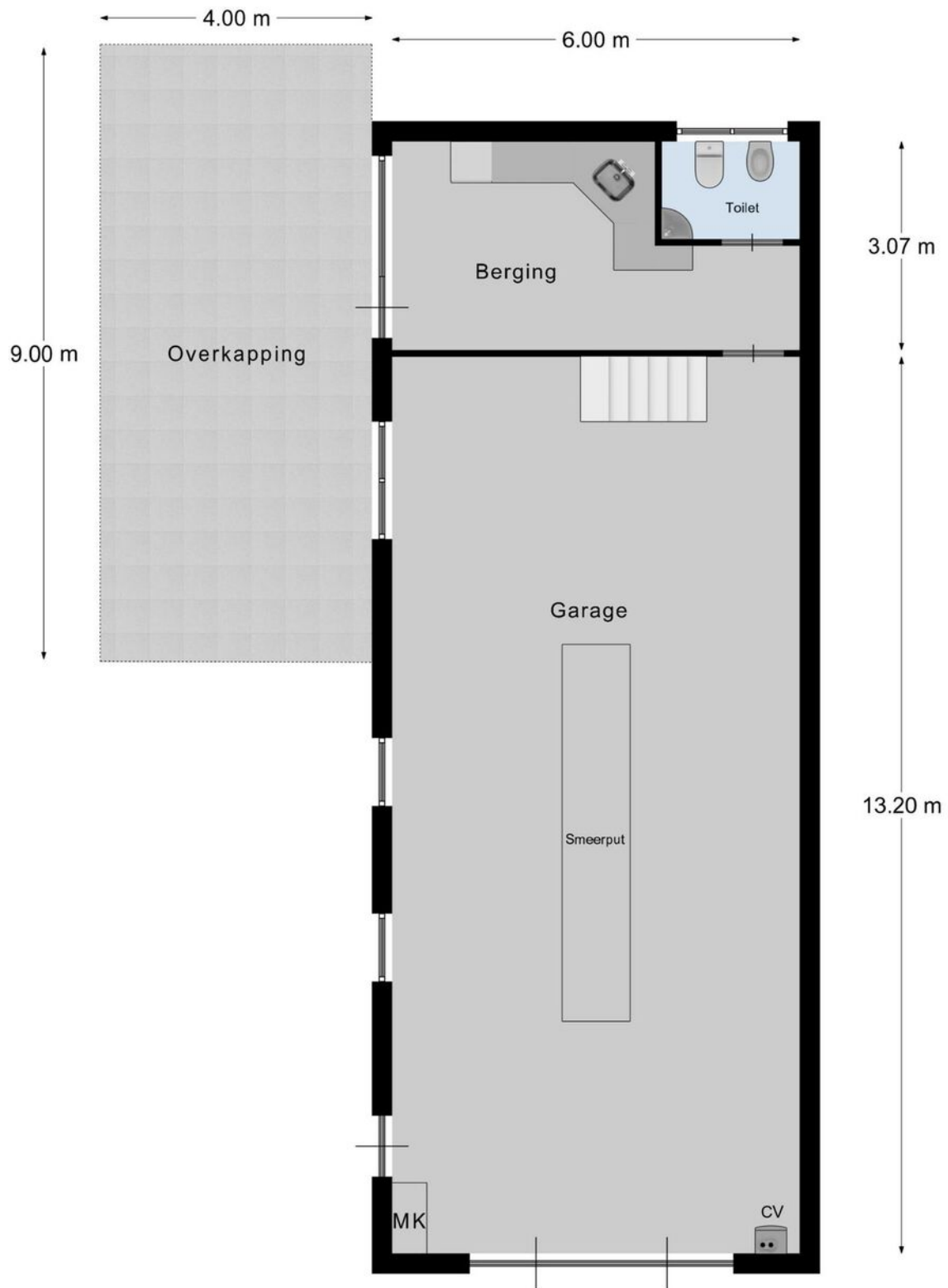
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Bergzolder

PLATTEGROND

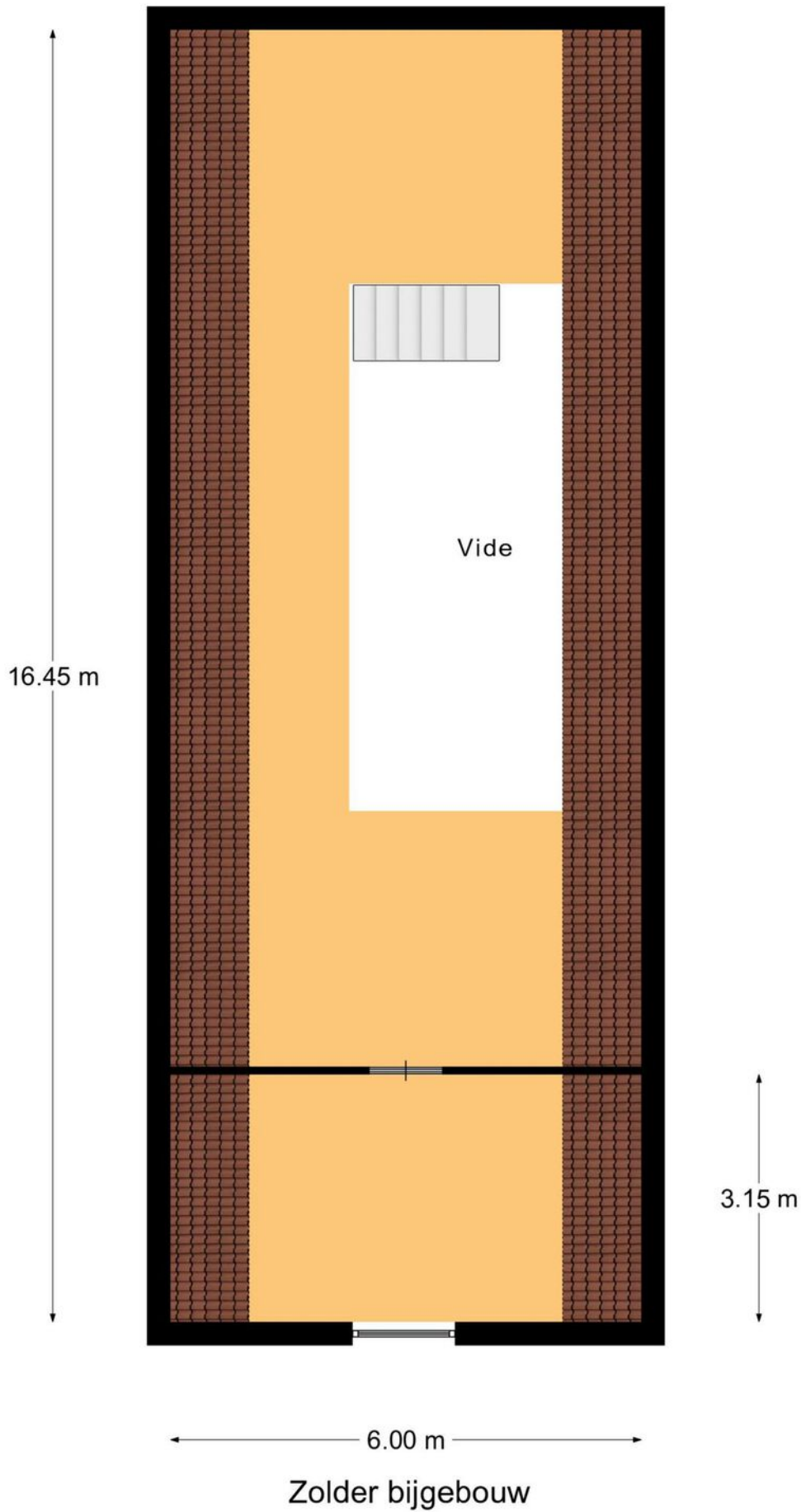
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Bijgebouw

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		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Philips Hue ledstrip		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schappen washok	X		
- Boekenplanken + kruidenrek		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
-	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

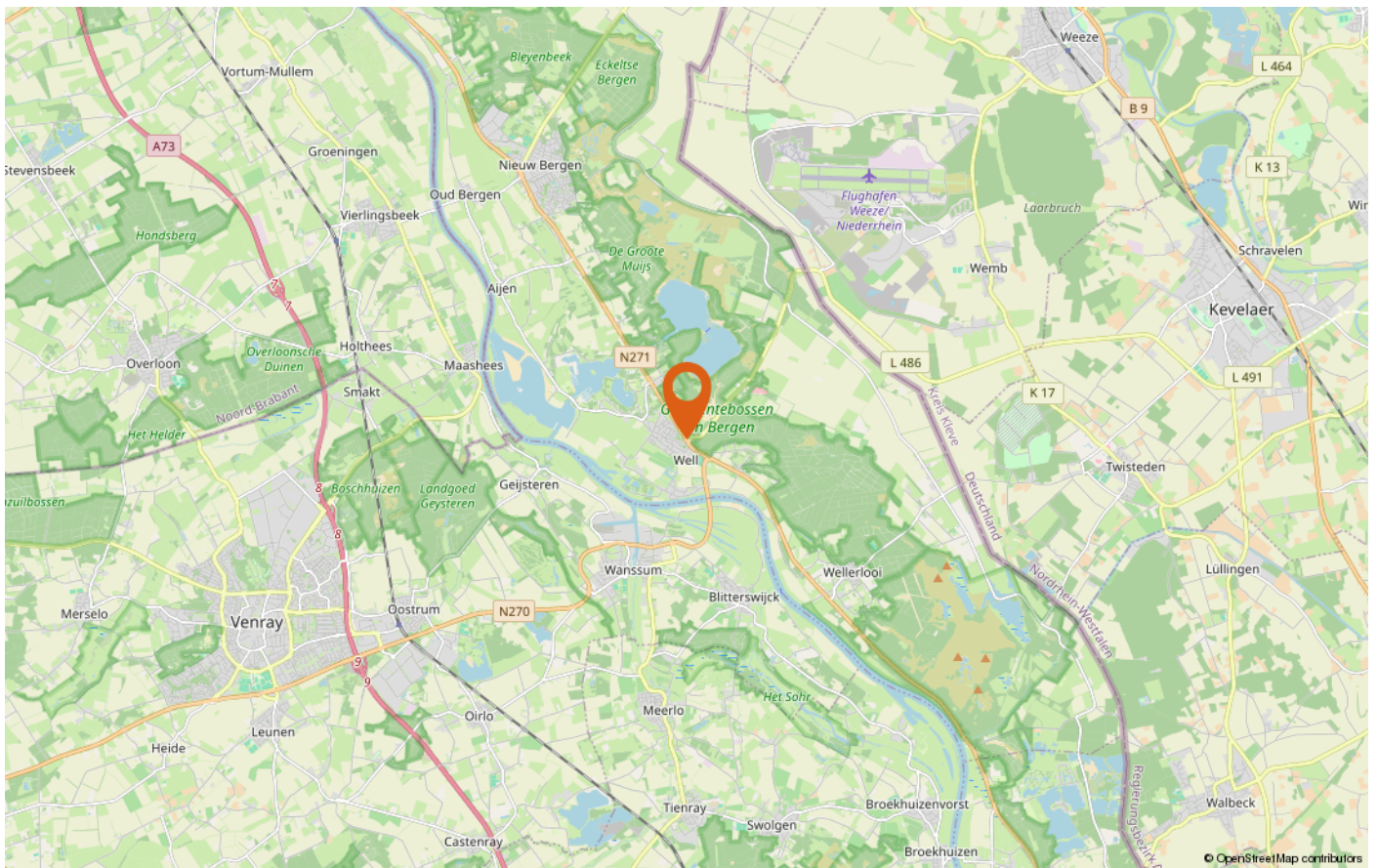
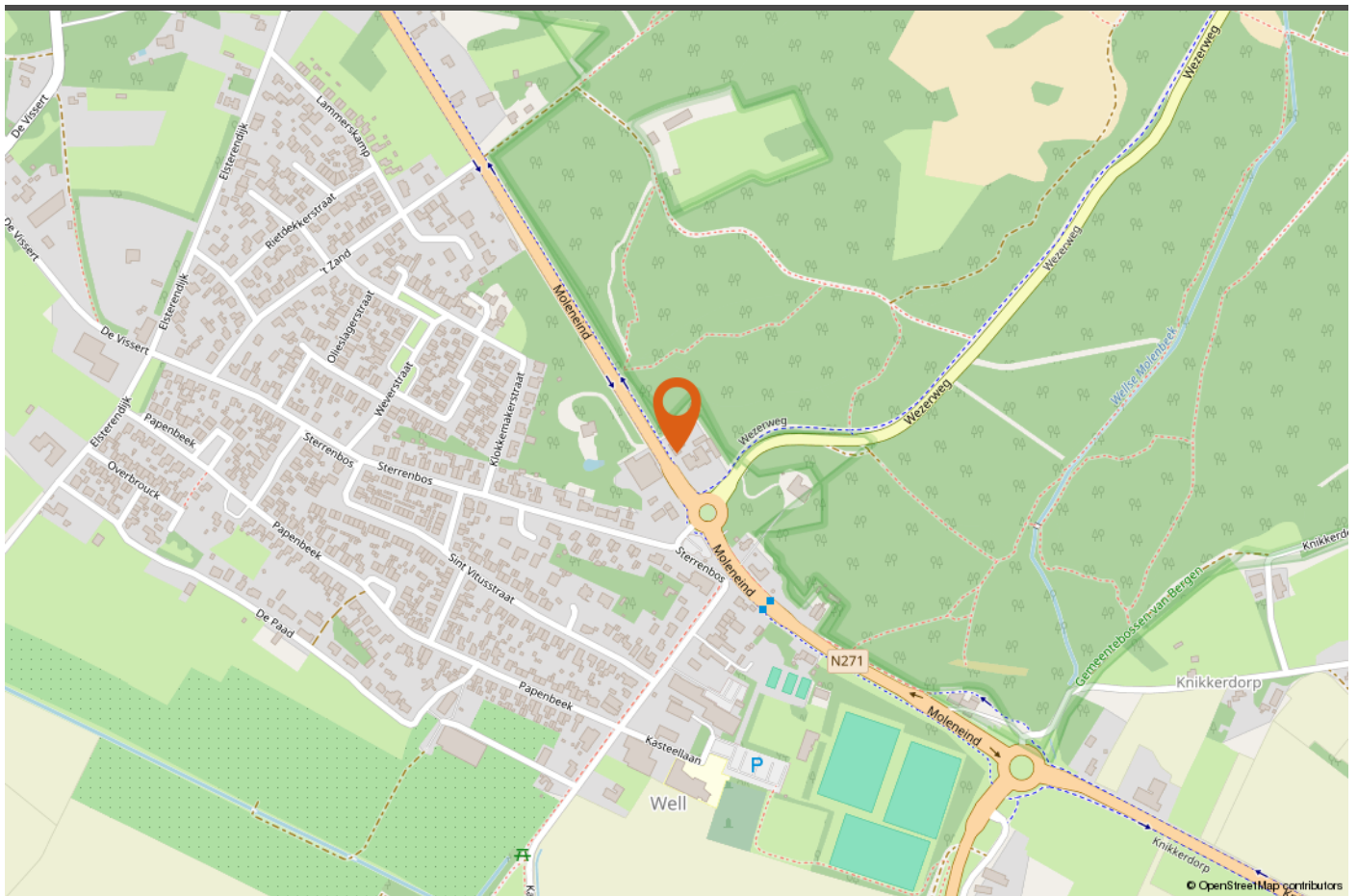
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- Vaatwasser garage	X		
- Koelkast garage	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Schappen wasruimte	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- Airco slaapkamer/bovenverdieping		X	
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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



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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!