



26

JOHAN VAN WYTTENHORSTWEG

VREDEPEEL

Vraagprijs € 345.000 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
1983

Perceeloppervlakte
312 m²

Woonoppervlakte
95 m²
Overige inpandige ruimte
15 m²

Externe bergruimte
49 m²

Gebouwsgebonden buitenruimte
18 m²

Inhoud
404 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Een absoluut pluspunt van deze woning is de indrukwekkend ruime garage! Zo heb je altijd voldoende ruimte voor het veilig stallen van jouw auto en/of andere voertuigen. Of je nu een autoliefhebber bent, een verwent klusser, extra opslagruimte nodig hebt of een hobbyruimte wilt creëren, met deze garages kan je echt alle kanten op! De onderhoudsvriendelijke achtertuin, grenzend aan landerijen, vangt de zonnestralen voor aangename momenten buitenshuis, maar ook binnenshuis vind je met 3 slaapkamers en een grote bergzolder altijd een plekje om je terug te trekken. Er zijn in de loop der jaren kosten- en energiebesparende maatregelen getroffen zoals het naïsoleren van de woning op diverse aspecten en het plaatsen van maar liefst 43 zonnepanelen op de garage en woning. Dit resulteert dan ook in een energielabel A wat bijdraagt aan lagere energiekosten.

De woning is gelegen op een perceel van ca. 312 m² in de kern van Vredepeel op de grens van Noord-Brabant en Limburg.

Gelegen in een rustige en bosrijke omgeving met meerdere mooie natuurgebieden op korte afstand. Tevens op ca. 10 minuten afstand van de dorpen Venray en Ysselsteyn met winkels, supermarkten en andere faciliteiten voor de dagelijkse voorzieningen.





De woning is aan de rand van Vredepeel gelegen, in een doodlopend hofje grenzend aan de landerijen. Hier kan je wel spreken van een autoluwe straat met enkel bestemmingsverkeer.. Hierdoor ervaar je een relatief vrije ligging waarbij er met name in de achtertuin weinig tot geen inkijk is! Wanneer we bij de woning aankomen heb je deze prettige ligging nog niet in de gaten. Ook ervaar je nog niet wat voor een ruime garage er aan het eind van de oprit staat, want dit biedt zoveel mogelijkheden! Parkeren kan je hier op de eigen oprit of op een van de parkeerplaatsen voor het huis.

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal, hier zijn de toiletruimte, meterkast en trapopgang naar de eerste verdieping te bereiken. De geheel betegelde toiletruimte is voorzien van een wandcloset en fonteintje. Tevens is vanuit de hal de woonkamer te bereiken. Bij binnenkomst tref je direct aan je linkerzijde een trapkast, ideaal voor het opslaan van bijvoorbeeld proviand. Het woongedeelte is verdeeld in een zithoek aan de voorzijde en een open keuken met eethoek aan de achterzijde. Hier is ook een airco unit geplaatst wat zorgt voor een behaaglijk binnenklimaat, zowel in de zomer als in de winter. De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur: een 4-pits keramische kookplaat met afzuigkap, combimagnetron, koelkast en een vaatwasser. Kookliefhebbers kunnen zich hier uitleven en door de open indeling behoud je het contact met degene die aan tafel zitten. Het woongedeelte, de woonkamer en keuken, is in zijn geheel afgewerkt met een houtlook PVC vloer en stucwerk wanden en plafonds. Verder is er, door de vele raampartijen aan o.a. de voor- en achterzijde, veel lichtinval. Over de volle breedte van de woning is aan de achterzijde een tuinkamer gerealiseerd. Van waaruit je mooi uitzicht hebt over de tuin. Mocht de temperatuur goed zijn maar het weer verder niet al te best dan zit je hier ook heerlijk binnen te genieten van je tuin! Op het serredak is zonwering aangebracht welke elektrisch bedienbaar is wat ervoor zorgt dat ook op zonnige dagen dit een prettige ruimte is om te verblijven. Deze ruimte is de schakel tussen- en biedt toegang tot de carport/oprit, de achtertuin en het woonhuis. Je kan het ook zien als de achterom, waar een wastafelmeubel is geplaatst om bij binnenkomst je handen te kunnen wassen. Ideaal voor wanneer je in de garage hebt geklust of in de tuin hebt gewerkt... In het glas (deur + raam) aan de zijde van de oprit zitten lamellen geïntegreerd wat zorgt voor prettige privacy.











Via de trapopgang is de overloop op eerste verdieping te bereiken welke toegang geeft tot twee ruime slaapkamers, een kleinere (slaap)kamer, separaat toilet en de badkamer. Op de overloop is een airco unit geplaatst die elke kamer voorziet van een aangenaam slaapklimaat. Door het realiseren van een separaat toilet is een slaapkamer aan de achterzijde wat kleiner geworden. Het formaat maakt dit evengoed tot een prettige werk- of babykamer! Beide slaapkamers aan de rechterzijde zijn ruim opgezet en bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. De ouderslaapkamer aan de achterzijde beschikt daarnaast over een praktische kastenwand met schuifdeuren. Alledrie zijn voorzien van ramen met handmatig bedienbare rolluiken. De ligging van de woning, tegen de landerijen aan zorgt ervoor dat de kamers aan de achterzijde vrij uitzicht hebben. Heerlijke plek om tot rust te komen. De badkamer is compact van formaat en aan de voorzijde van de woning gelegen. Volledig betegeld en ingericht met een douchehoek en een wastafelmeubel. Hier is ook de opstelplaats van de wasmachine en droger. Een designradiator zorgt voor de verwarming en het raam voor de snelle, natuurlijke ventilatie.

Via een vlizotrap vanaf de overloop is de zolderverdieping bereikbaar. Deze praktische verdieping is niet meegerekend als gebruiksoppervlakte omdat er geen vaste trap en geen daglicht aanwezig is, maar het maakt natuurlijk wel onderdeel uit van deze woning. De zolderverdieping is momenteel in gebruik als bergruimte, ideaal voor het opslaan van seizoensgebonden spullen. Hier is ook de cv-ketel (Nefit, 2016) gesitueerd.









Zowel vanuit de tuinkamer als middels een vrije achterom is de tuin bereikbaar. Een brandgang loopt vanaf de straat, tussen huisnummer 26 en 28 door tot achter wat zorgt voor de vrije achterom. De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en voorzien van diverse zitgedeeltes, overdekt of niet, perfect voor zowel ontspanning als gezellige momenten met familie en vrienden. Of je nu wilt zonnebaden, een boek wilt lezen in de schaduw, of een barbecue wilt organiseren, er is altijd een perfect plekje te vinden. Groot voordeel, je hebt geen directe achterburen, daarmee heb je extra veel rust en privacy buiten. Hoewel de tuin ruimte heeft ingeleverd voor de realisatie van de grote garage blijft er een heerlijk plekje over om te genieten van het buitenleven. Vanuit de tuin is de garage toegankelijk maar ook de aparte berging waar voorheen het ketelhok zat gesitueerd. Aan opbergmogelijkheden geen gebrek! Achter de vrijstaande garage is een houten berging gerealiseerd, direct bij de vrije achterom. Een ideale ruimte voor het stallen van (elektrische-) fietsen.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en loopt langs de woning door tot de vrijstaande garage. Aan de voorzijde van de garage is een carport gerealiseerd, voorzien van een lichtkoepel en inbouwspots, is de verbinding tussen de oprit, garage en de woning. De carport zorgt ervoor dat je de auto droog neer kan zetten en vervolgens de woning kan betreden via de tuinkamer.

De royale garage is opgetrokken in betonvloer, metselwerk spouwmuren en een zadeldak bedekt met sandwichpanelen (pannen motief). Volledig geïsoleerd en voorzien van elektra, wateraansluiting en verwarming. Een airco unit zorgt ook in deze garage voor zowel koeling als verwarming. De raampartijen en de hoogte zorgen voor een prettige (werk)ruimte voorzien van daglicht. De vliering is alleen boven het achterste deel gelegen wat ervoor zorgt dat het eerste deel van de garage een fraaie nokhoogte heeft. De garage is met alle voorzieningen en ruimte multifunctioneel inzetbaar en hierdoor voor diverse doeleinden geschikt. Of je nu een autoliefhebber bent, extra opslagruimte nodig hebt of een hobbyruimte wilt creëren, met deze garages kan je werkelijk alle kanten op!









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	de woning is gebouwd in 1983. De garage is in 1994 gebouwd en de tuinkamer in 2006.
Vloeren	betonvloer, de kruipruimte is nageïsoleerd met kunststof korrels.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd. De zijgevel is in 2024 gereinigd en geïmpregneerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluiken op de slaapkamers. elektrisch bedienbare rolluiken met tijdschakelaar op de begane grond. elektrische zonwering op het serredak.
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	43 zonnepanelen: 28 zonnepanelen (2014) met een capaciteit van 260 Wp per paneel en 15 panelen (2023) met een capaciteit van 360 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit Trendline 2016.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijk. Mitsubishi arico unit in de woonkamer en een Toshiba airco unit op de overloop en in de garage.

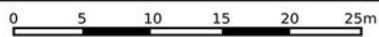
OVERIGE KENMERKEN


Tuinligging	noorden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	brandgang tussen de burens en de woning voor toegang vrije achterom.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	10 groepen en 2 aardlekschakelaars (garage heeft een aparte groepenkast met krachtstroom).

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 297,- per jaar.
Rioolheffing*	

ALGEMENE KENMERKEN

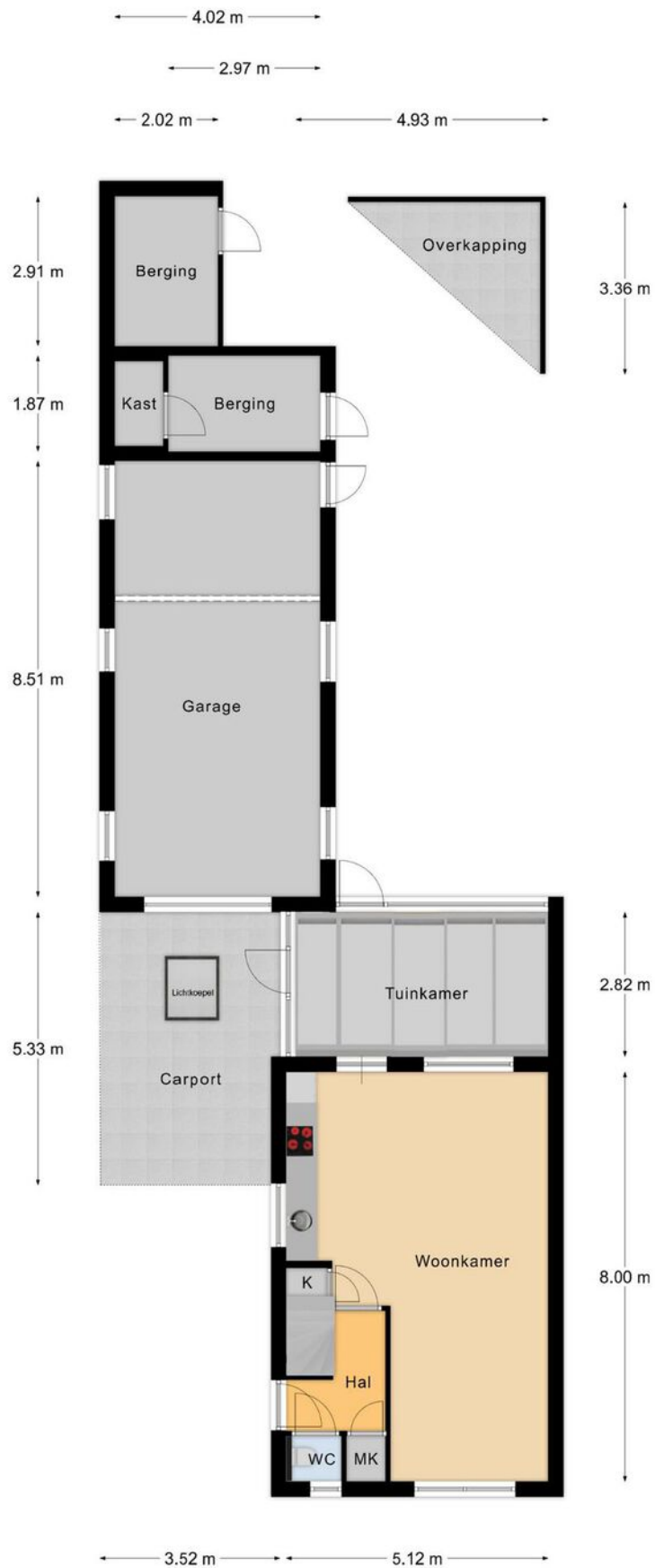


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie K</p> <p>Perceel 367</p>	<p>kadaster</p> 
---	---	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 12 juli 2024
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.

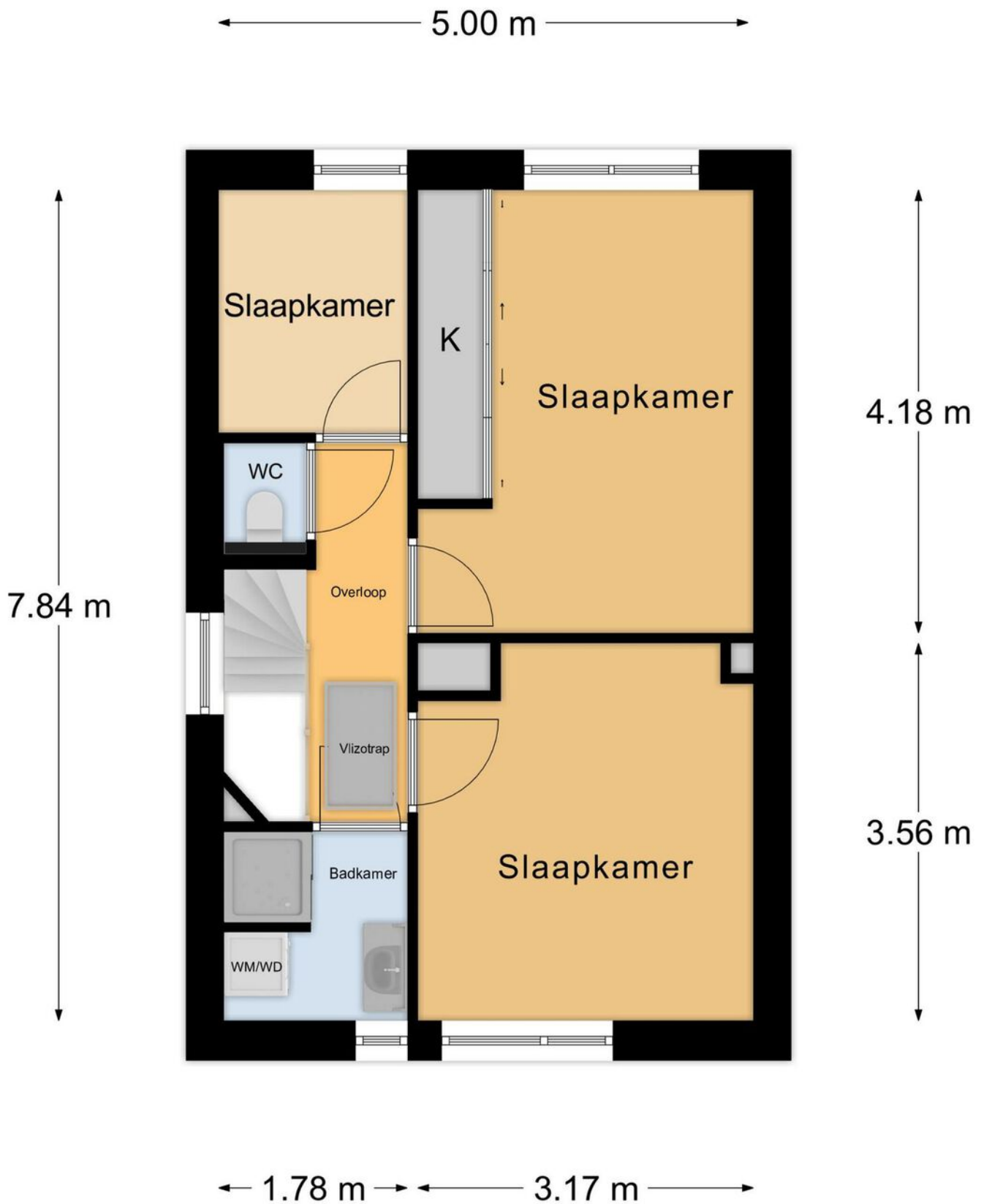
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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

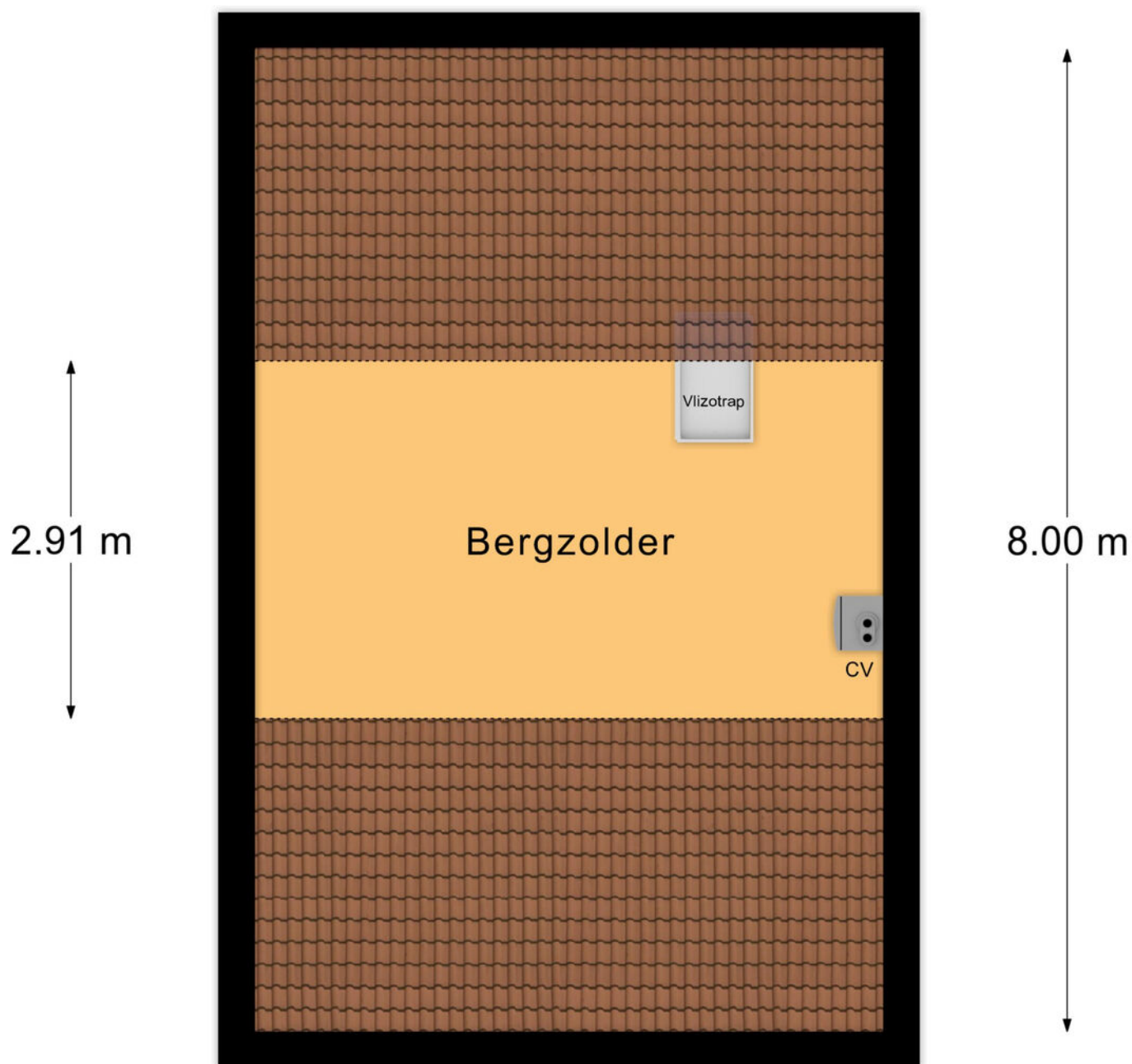


1e Verdieping

PLATTEGROND

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

5.12 m



2e Verdieping

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloeren kamer keuken en tuinkamer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

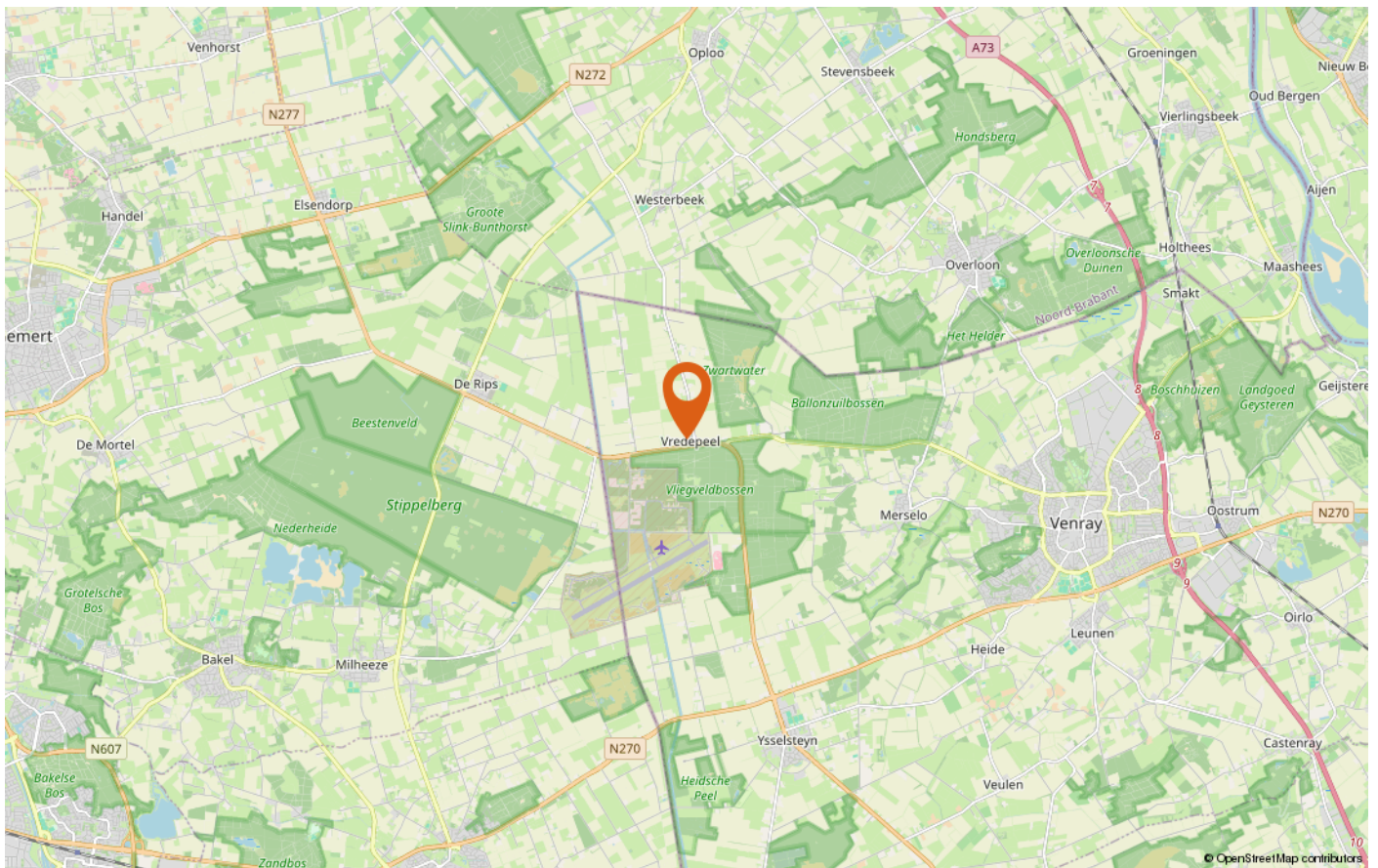
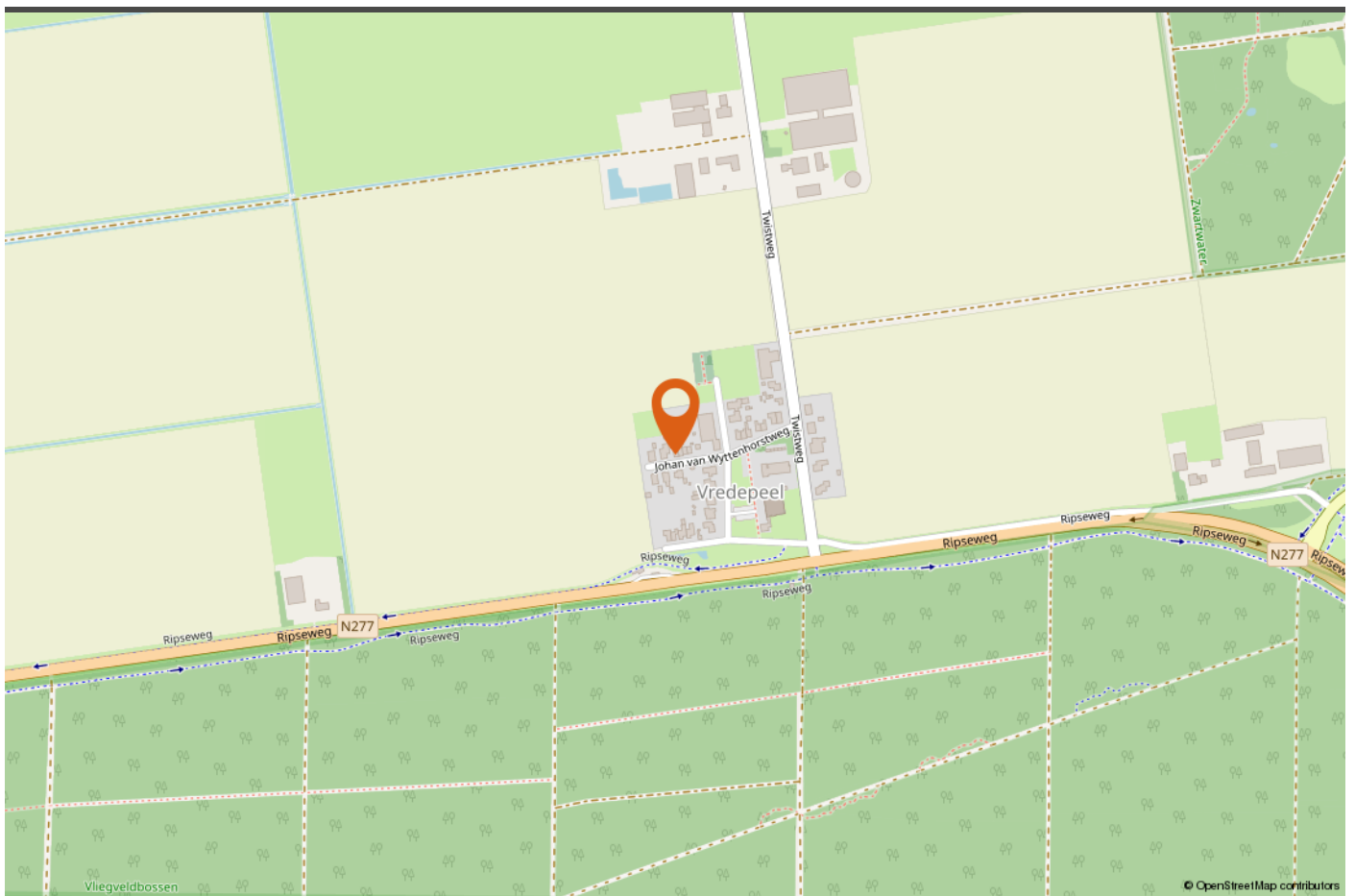
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Toilet boven	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
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
www.peelrand.com

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

