



# HOOFDSTRAAT 7 MEERLO

***Vraagprijs € 649.000 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)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
2009

Perceeloppervlakte  
625 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
159 m<sup>2</sup>

Overige inpanidige ruimte  
21 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
9 m<sup>2</sup>

Inhoud  
655 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Op een prachtige locatie, grenzend aan natuurgebied, staat op een vrijgelegen kavel van 625 m<sup>2</sup>, dit vrijstaand woonhuis (2009) met inpanidige garage dat voor de verwende woningzoeker een must is om te gaan zien. Het pand is met oog voor detail gebouwd en met duurzame materialen afgewerkt zoals een marmeren vloer voorzien van vloerverwarming, massieve stompe deuren en hardhout kozijnwerk. De woning heeft een leefoppervlak van 159 m<sup>2</sup> verdeeld over de 3 bouwlagen.

Het pand heeft een maximaal vrije ligging aan de achterzijde grenzend aan de Groote Molenbeek en het Maaspark Ooijen-Wanssum. Een blijvend vrije ligging is hierdoor gegarandeerd. Wil je vrij wonen dichtbij de dorpskern van het gezellige Meerlo en toch volledige vrijheid genieten? Maak dan snel een afspraak en wij laten het je graag zien. Voor je het weet leg je een kano in de beek achter in je tuin....

Het dorp kenmerkt zich door haar karakteristieke dorpscentrum, een bloeiend verenigingsleven en prachtige landschappen, die uitnodigen tot fiets- en wandeltochten. Meerlo ligt aan de Groote Moolenbeek en aan het 'Pieterpad'; de beroemde wandelroute tussen Pieterburen en de St. Pietersberg in Maastricht.







De woning is in 2009 gebouwd met zeer hoogwaardige en duurzame materialen. Alle ramen zijn uit hardhout (meranti) vervaardigd en zijn voorzien van HR++ beglazing. De te openen ramen zijn draai-kiep. De woning beschikt over hardhouten binnenkozijnen met massief stompe deuren (merbau en 2315 mm hoog) en design hang- en sluitwerk. Begane grond is, m.u.v. de garage, volledig voorzien van vloerverwarming. De wanden en plafonds in de gehele woning zijn afgewerkt met fijn schuurwerk.

Wandelend door de overdekte voordeur word je verwelkomd door een centrale hal, die charme uitstraalt met zijn lichte wanden en marmeren (gezoet) tegelvloer met vloerverwarming. De hal is centraal gelegen in de woning met links de in pandig bereikbare garage en rechts de toegang tot de leefruimte op de begane grond. Aan deze hal vind je alles wat je nodig hebt: een garderobeboek, de elegant naar boven leidende trap, een apart toilet en de meterkast.

Als je vanuit de hal de woonkamer in loopt zul je merken dat je blik sterk naar buiten wordt getrokken. Dat is overigens op meer plaatsen in de woning voelbaar en dat is niet voor niks. Het is ook een prachtig zicht op de Groote Moolenbeek en het Maaspark Ooijen-Wanssum, een blijvend groen uitzicht waar je elke dag van mag genieten!

De tuingerichte woonkamer is ruim van opzet en heeft incl. de open keuken een afmeting van ca. 46 m<sup>2</sup>. Aan de tuinzijde is een ruime zithoek gecreëerd waar de openslaande tuindeuren en plafondhoge ramen zorgen voor veel daglichttoetreding. Hierdoor is er vanuit de zithoek een prachtig vrij uitzicht! Aan de woonkamer grenst het grote terras in de tuin wat als het ware een verlenging is van de woonkamer.

De leefkeuken (ca. 17 m<sup>2</sup>) is aan de voorzijde van de woning gelegen en staat in open verbinding met de woonkamer. De keuken is voorzien van een moderne, massieve inbouwkeuken in een hoekopstelling. Hierdoor blijft er ruimte over voor het plaatsen van een grote eettafel. De 3 raampartijen (voorzien van een ingebouwd rolluik) aan de voorzijde zorgen voor voldoende lichtinval op het werkblad en bieden zicht op de straatzijde en de oprit. De keuken heeft veel bergruimte verdeeld over twee keer een ½ draaicarrousel, diverse lades, boven en onderkasten. Nagenoeg alle onderkasten zijn voorzien van uittrekbare lades. De diepe trapkast, centraal gelegen tussen de woonkamer en keuken, biedt naast de keuken extra bergruimte.













## 1E & 2E VERDIEPING

Aan de overloop zijn 2 slaapkamers en een badkamer gelegen. Tevens heb je toegang tot het portaal met de beklede trapopgang naar de 2e verdieping. De 1e slaapkamer is gesitueerd aan de voorzijde en heeft een afmeting van ca. 9 m<sup>2</sup>. De slaapkamer aan de achterzijde, gelegen over de gehele breedte van de woning, is zeer royaal met een oppervlak van ca. 29 m<sup>2</sup>. Hier beschik je over een vaste kastenwand met 4 schuifdeuren, verdiepingshoog dus hier kan je veel kleding kwijt! Ook is in deze slaapkamer een Toshiba airco gehangen welke zorgt voor een aangenaam klimaat op de gehele verdieping. De mogelijkheid bestaat om deze grote slaapkamer te splitsen in 2 slaapkamers van ca. 14 en 15 m<sup>2</sup>. Dit zijn dan alsnog kamers van goed formaat. Beide slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een doorlopende, lichte laminaatvloer en stucwerk wanden en plafonds.

De zeer ruime badkamer (ca. 11 m<sup>2</sup>) is uitgerust met luxe sanitair bestaande uit een ligbad met verstelbare zij-jets. Daarnaast is er een inloofdouche met Duscholux cabine gecreëerd, voorzien van thermostaatkraan, stortdouche en aparte Hansgrohe handdouche. Ook is er een wandcloset in de hoek geplaatst, een designradiator en er is een wastafelmeubel aanwezig. Dit wastafelmeubel beschikt over 2 wastafels, bergruimte in de 4 lades en een spiegelkast met verlichting. De badkamer wordt op mechanische wijze geventileerd maar ook de 3 raampartijen zorgen voor (snelle) natuurlijke ventilatie. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming.

De multifunctionele 2e verdieping is zeer royaal van opzet en geheel naar eigen idee in te richten. Het totale vloeroppervlak van deze verdieping bedraagt ca. 59 m<sup>2</sup>. Het bruikbaar vloeroppervlak (hoogte >1,5 mtr.) bedraagt ca. 42 m<sup>2</sup>. Het is ook hier dus goed mogelijk om nog 2 slaapkamers met een aparte cv-/wasruimte en overloop te realiseren. De 2 slaapkamers hebben dan een bruikbaar vloeroppervlak (hoogte >1,5 mtr.) van ca. 16 en 12 m<sup>2</sup>.

In de voor- en achtergevel bevindt zich een raam, welke zorgen voor het lichtinval wat in combinatie met de lichte kleurstellingen zorgt voor een ruimtelijk effect. De gehele vloer is betegeld. Ook is op de 2e verdieping de unit van de WTW, de cv-ketel en de witgoed aansluitingen gesitueerd.









## 2E VERDIEPING



De locatie is absoluut één van de redenen om hier te komen kijken. Je woont aan de Grootte Molenbeek en het Maaspark Ooijen-Wanssum. Een blijvend vrije ligging is hierdoor gegarandeerd. Deze tuin is een groene oase vol bloemen en planten en biedt enorm veel privacy door deze unieke, vrije ligging. Het uitgestrekte gazon biedt kinderen alle ruimte om te spelen, terwijl je de wandelaars van het Pieterpad in de verte voorbij ziet lopen. Kortom, deze tuin is een bijzondere plek waar natuur en ontspanning harmonieus samenkomen.

De tuin is gelegen op het noorden maar door de diepte en vrije ligging is er altijd een zonnig plekje te vinden. Middels openslaande deuren vanuit de woonkamer bereik je het riant terras, aangelegd met chinees hardsteen (50x50cm). Op het zonnige terras kun je in alle privacy genieten van je ontbijt, lunch of diner terwijl je uitkijkt op een prachtige variëteit aan groenschakeringen. In de verte zie je de wandelaars van het Pieterpad voorbij komen. Aan de zijkant van de woning, aan de achterzijde van de garage, is in het ontwerp van de woning het dak doorgetrokken, waardoor een overkapping is gecreëerd. Deze kan worden gebruikt als overdekt terras.

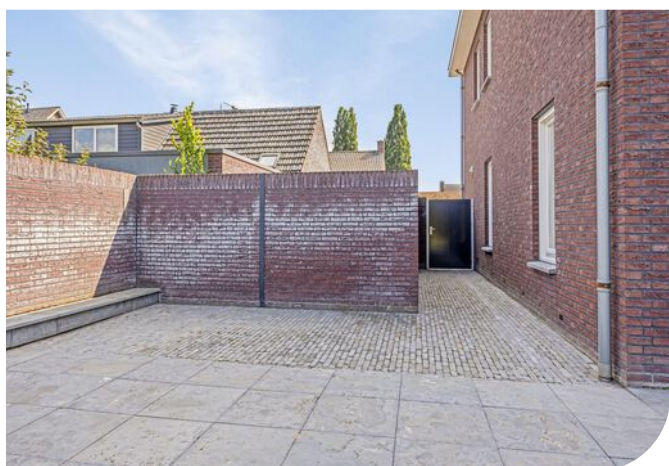
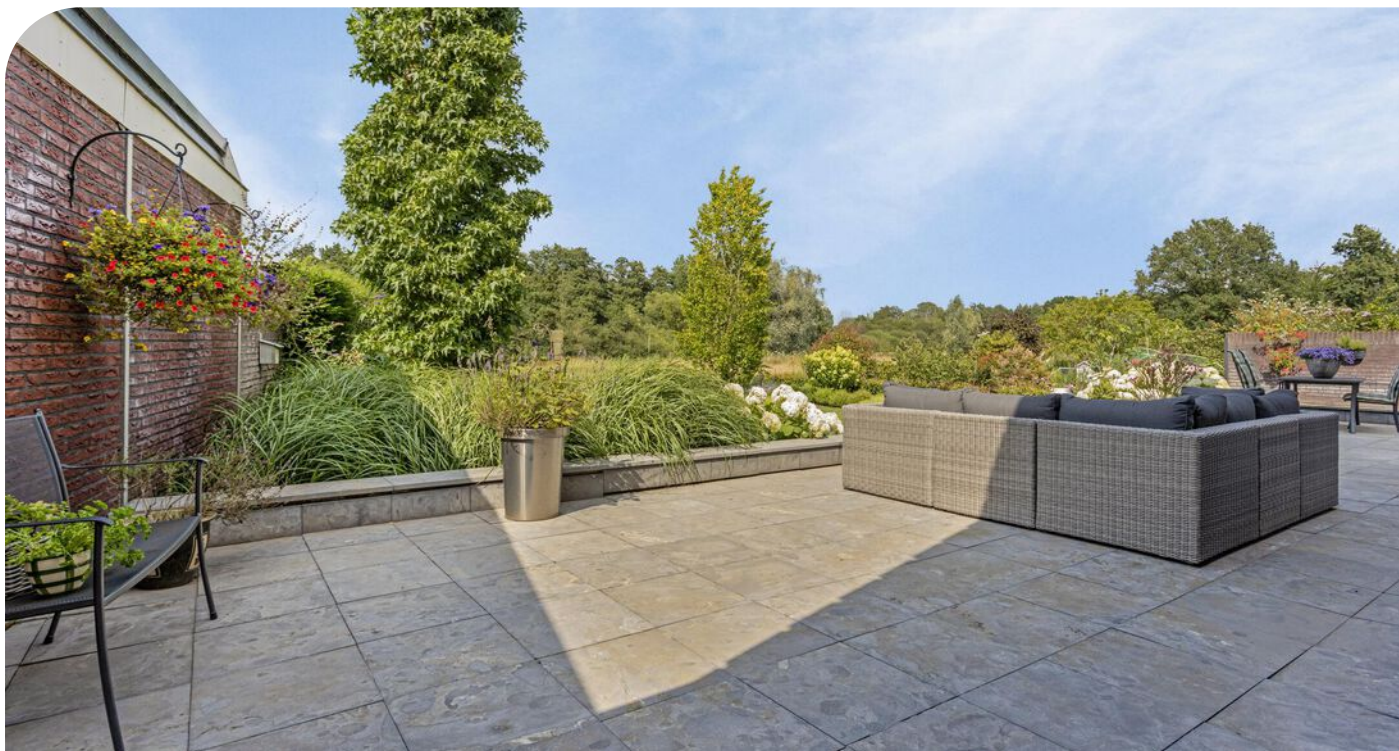
De tuin is in 2014 prachtig aangelegd met diverse beplanting en bomen waar je het gehele jaar van kan genieten. Uitstekend onderhouden wat mooi aansluit op de achterliggende natuur. Met een klein niveaoverschil kom je op het gazon, voorzien van robotmaaier en ondergrondse beregening (vanuit de beek) met 9 pop up sproeiers. In het gazon zijn Braziliaanse natuursteen tegels (80x80cm) verwerkt, van het terras naar het zitje aan de beek. Op warme dagen kun je hier fantastisch barbecueën en borrelen, genietend van de serene en idyllische omgeving

Aan de linker- en rechterzijde zijde van de woning is een afsluitbare achterom aanwezig. Aan de rechterzijde is tevens een buitenkraan bevestigd. Rondom is de woning voorzien van diverse elektrapunten en verlichting.



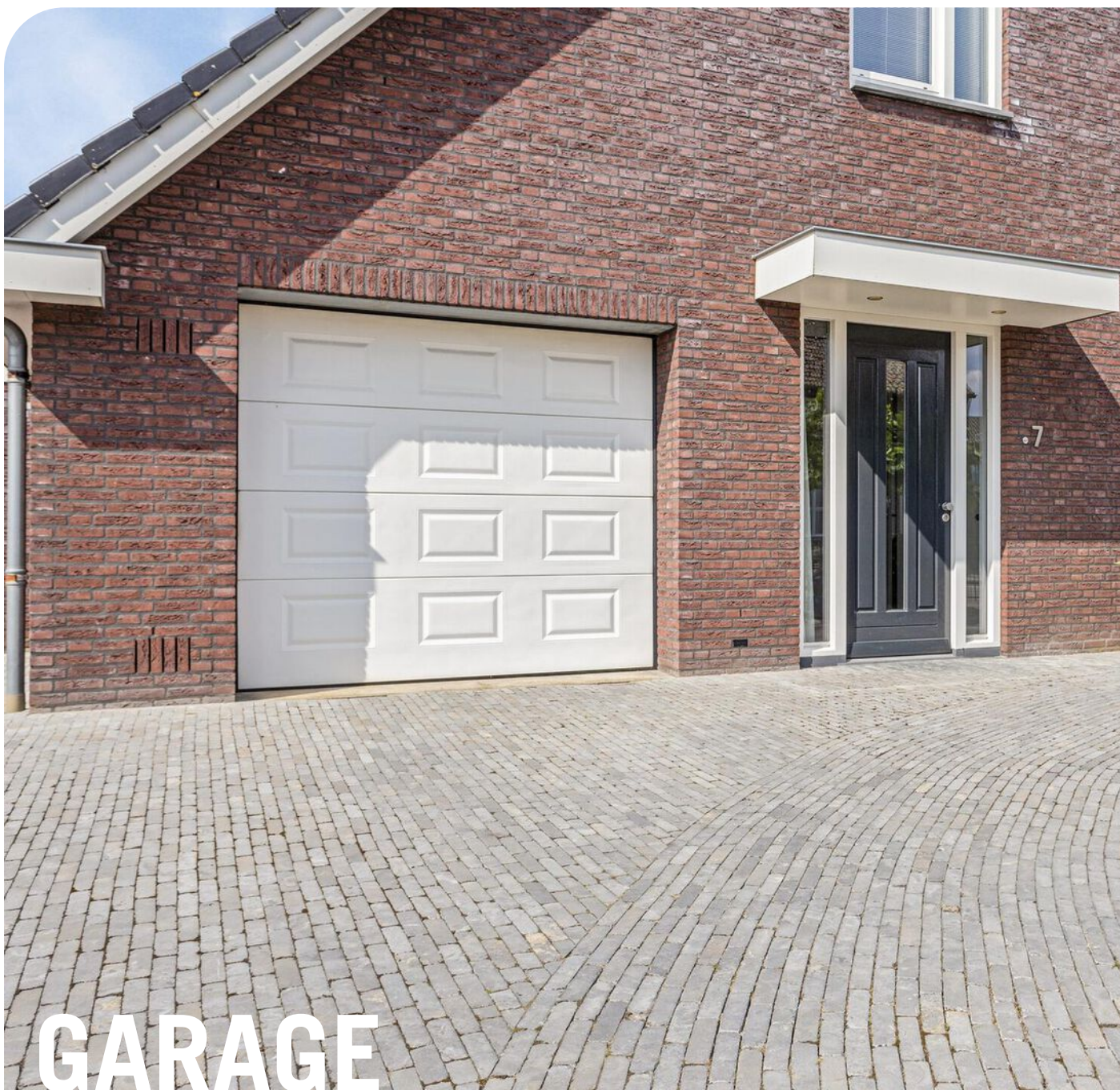












Links van de woning vinden we een inbandige garage. Hier vinden we de ruimte voor de stalling van jouw auto, fietsen of dergelijke spullen. De garage is ruim te noemen (21 m<sup>2</sup>) en is geïsoleerd en netjes afgewerkt met een tegelvloer. Ook qua voorzieningen heb je alles ter beschikking met veel elektrapunten, verlichting, verwarming en een Sanijura wastafelmeubel met warm- en koud water en een spiegelkast. Ideaal voor de klusser aan huis of eventueel een aan huis gebonden beroep! Door de schuine dakconstructie is er boven de garage een vliering gecreëerd welke bereikbaar is via een vlizotrap. Hier is de unit van de vloerverwarming gesitueerd.

Aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en aan de achterzijde een loopdeur die toegang biedt tot de overkapping in de tuin. De oprit ligt aan de voorzijde en biedt plaats aan meerdere voertuigen. De oprit cq voortuin is geheel verhard met chinees hardsteen. De voortuin is verder aangelegd met siergrind, plantenborders en een plataan. Daarnaast is de voortuin geheel omheind met een stalen hekwerk met de mogelijkheid om een elektrische poort van te maken (loze leiding aanwezig).



## STRAATBEELD

## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2009.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd. Afgewerkt met Rockpanel boeiboorden.
Dak	zadeldak bedekt met sneldekpannen.
Kozijnen	Meranti hardhouten kozijnen v.v. HR++ beglazing.
Rolluiken	het raam in de keuken beschikt over een ingebouwd rolluik, elektrisch bedienbaar.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	Brink warmte-terugwin-installatie 2009.
Centrale verwarming	middels de Atag cv-ketel 2024, de gehele begane grond (muv garage) en de badkamer zijn daarnaast voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Airco installatie	Toshiba airconditioning 2016, geplaatst in de slaapkamer op de 1e verdieping.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	Noorden, gezien de diepte en de vrije ligging van de tuin heb je hier altijd zon.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, 1 krachtgroep en 3 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	stompe hardhouten (Merbau) deuren met modern hang- en sluitwerk.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 521.16 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 149,- per maand.
Verbruik*	gas: 993 m <sup>3</sup> per jaar.
	elektra: 2926 kWh per jaar.

# ALGEMENE KENMERKEN

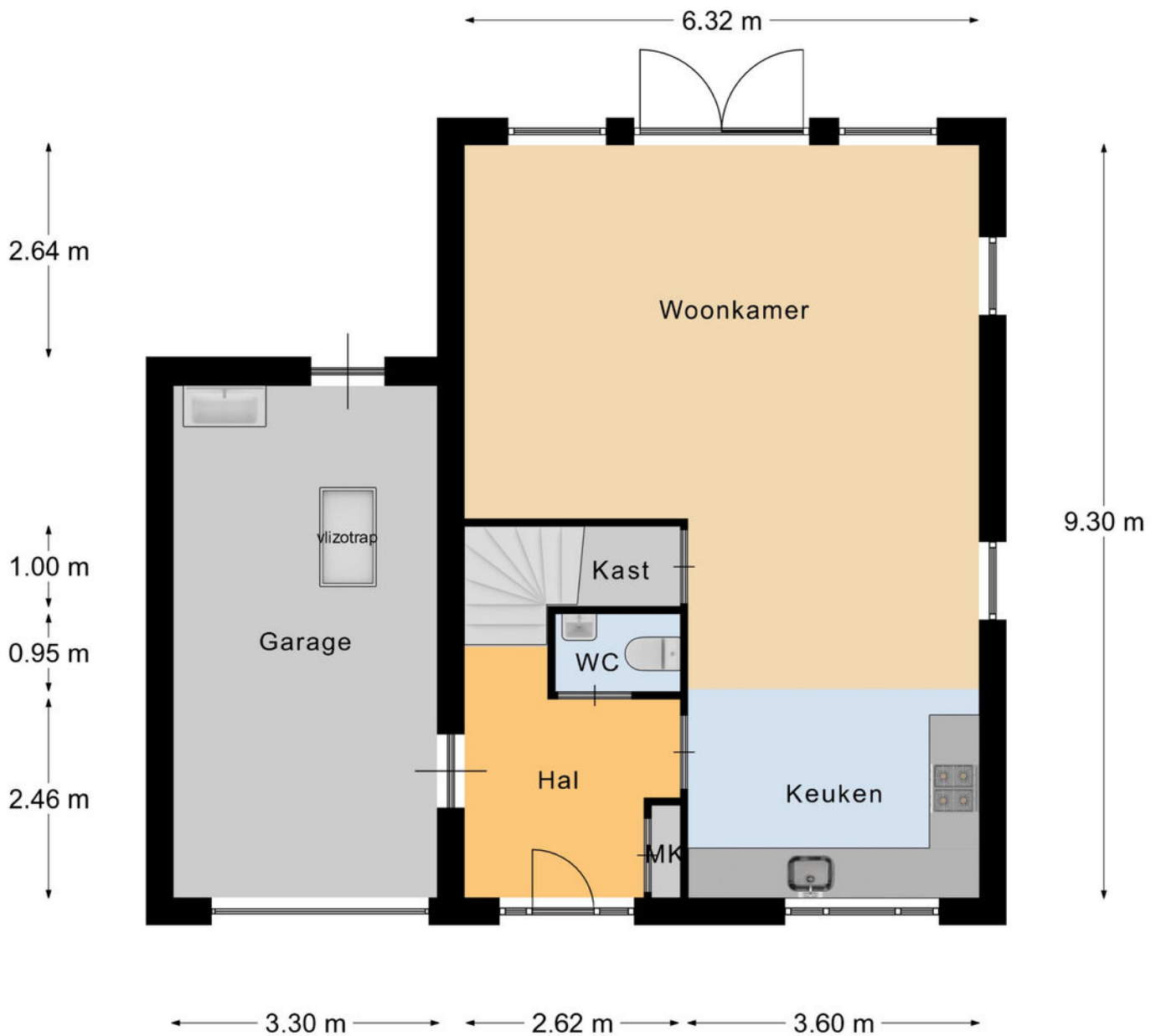


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Meerlo</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 886</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	---	--

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 mei 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

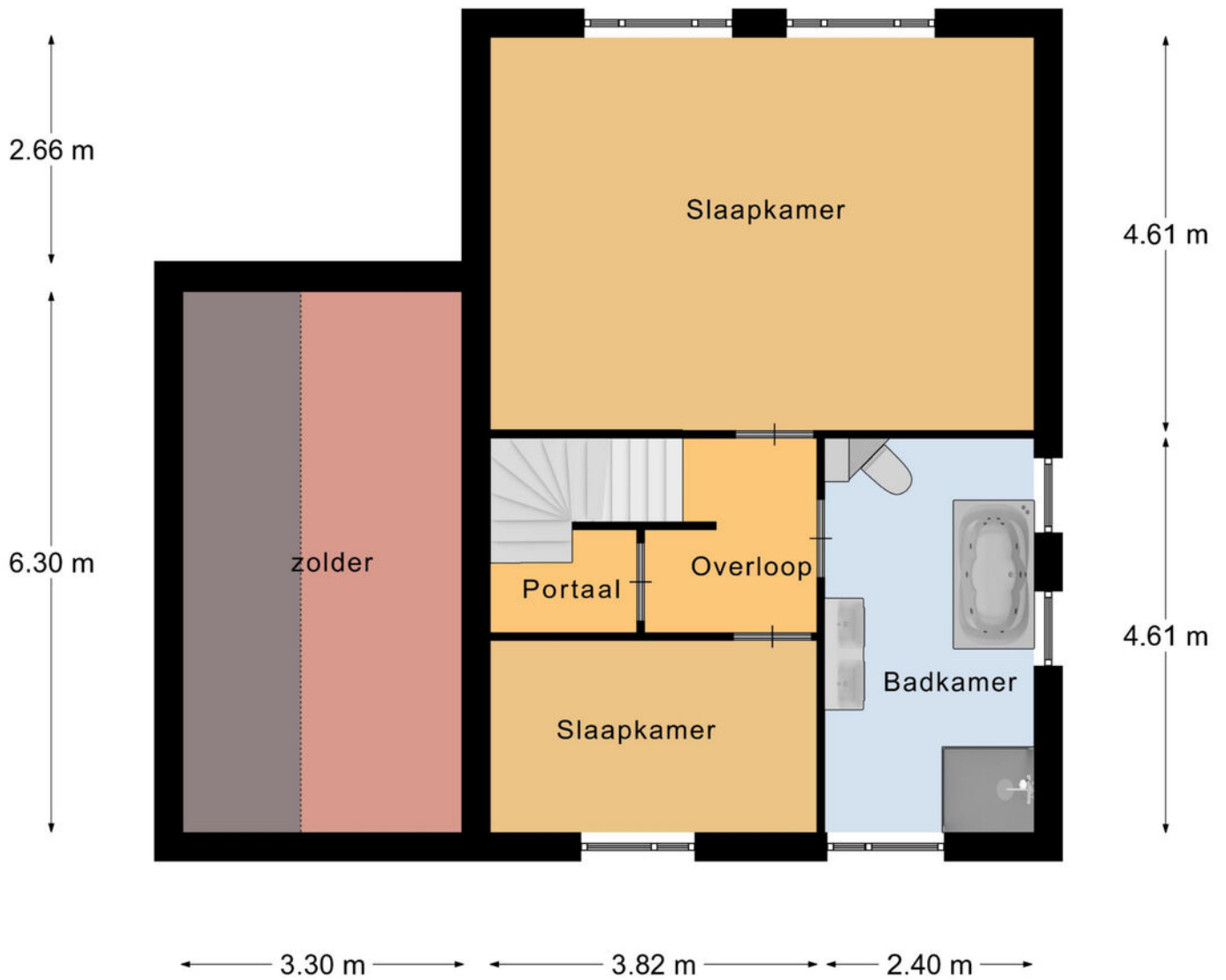


Begane Grond

# PLATTEGROND

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

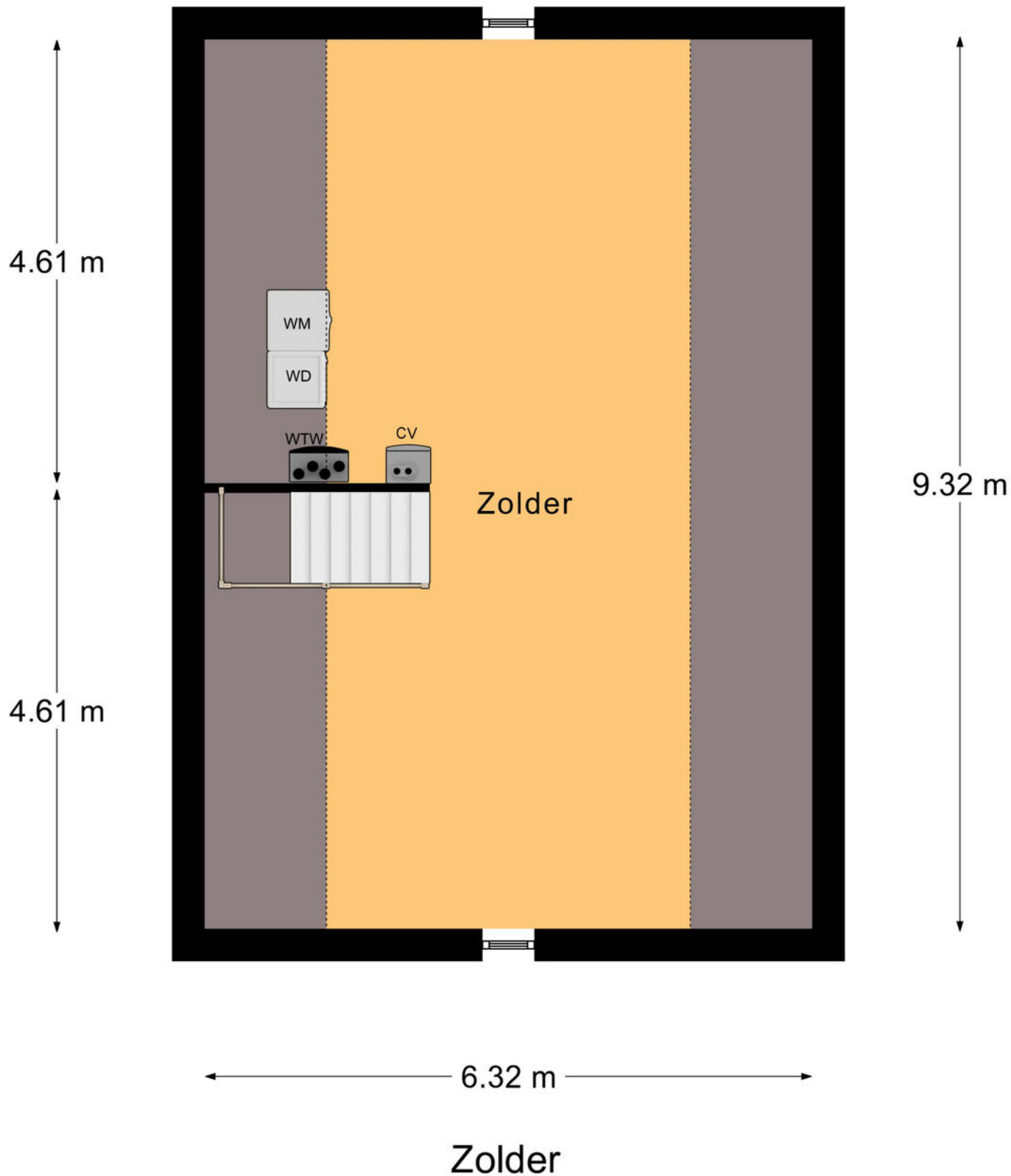




Verdieping

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	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		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

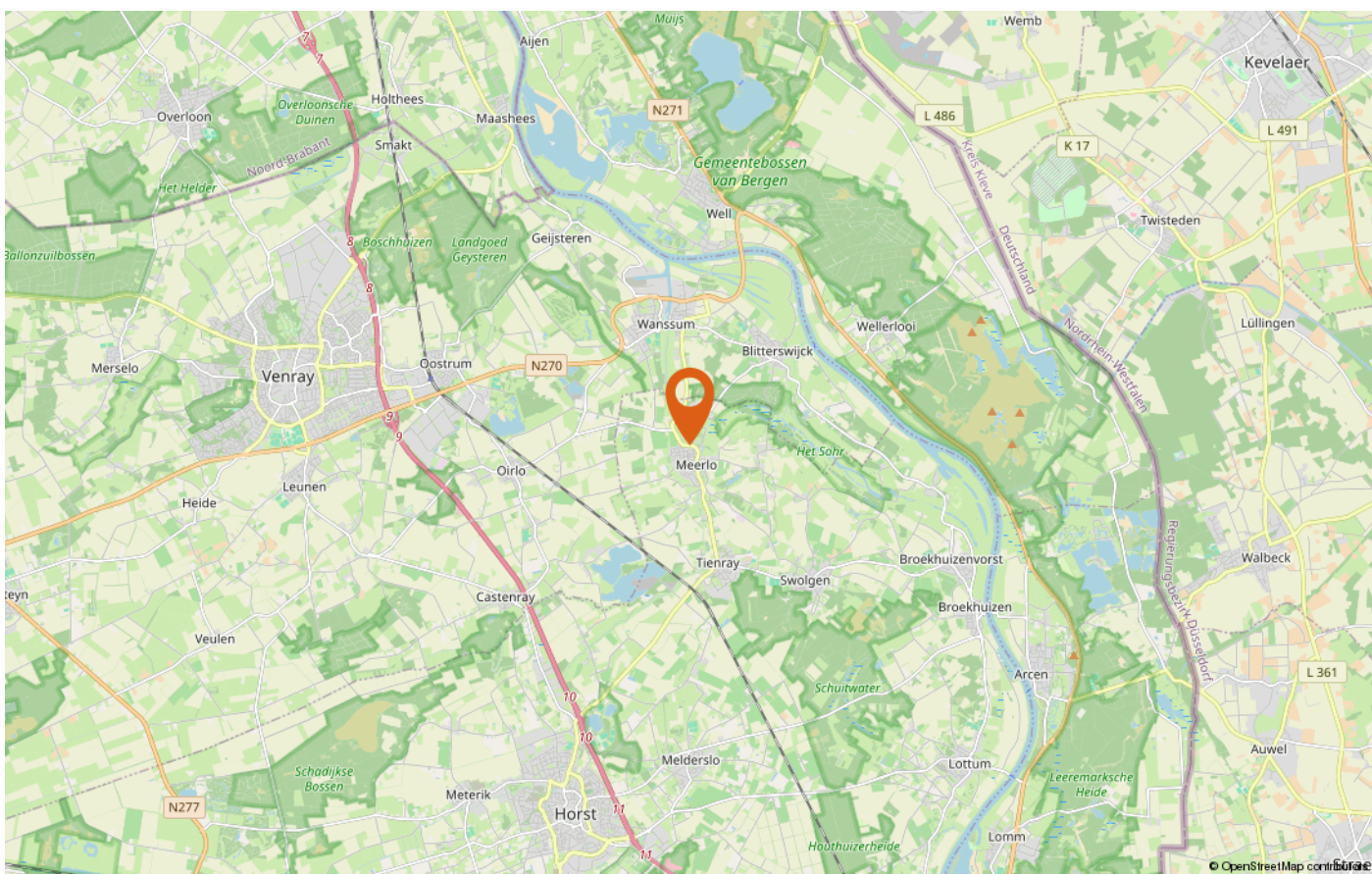
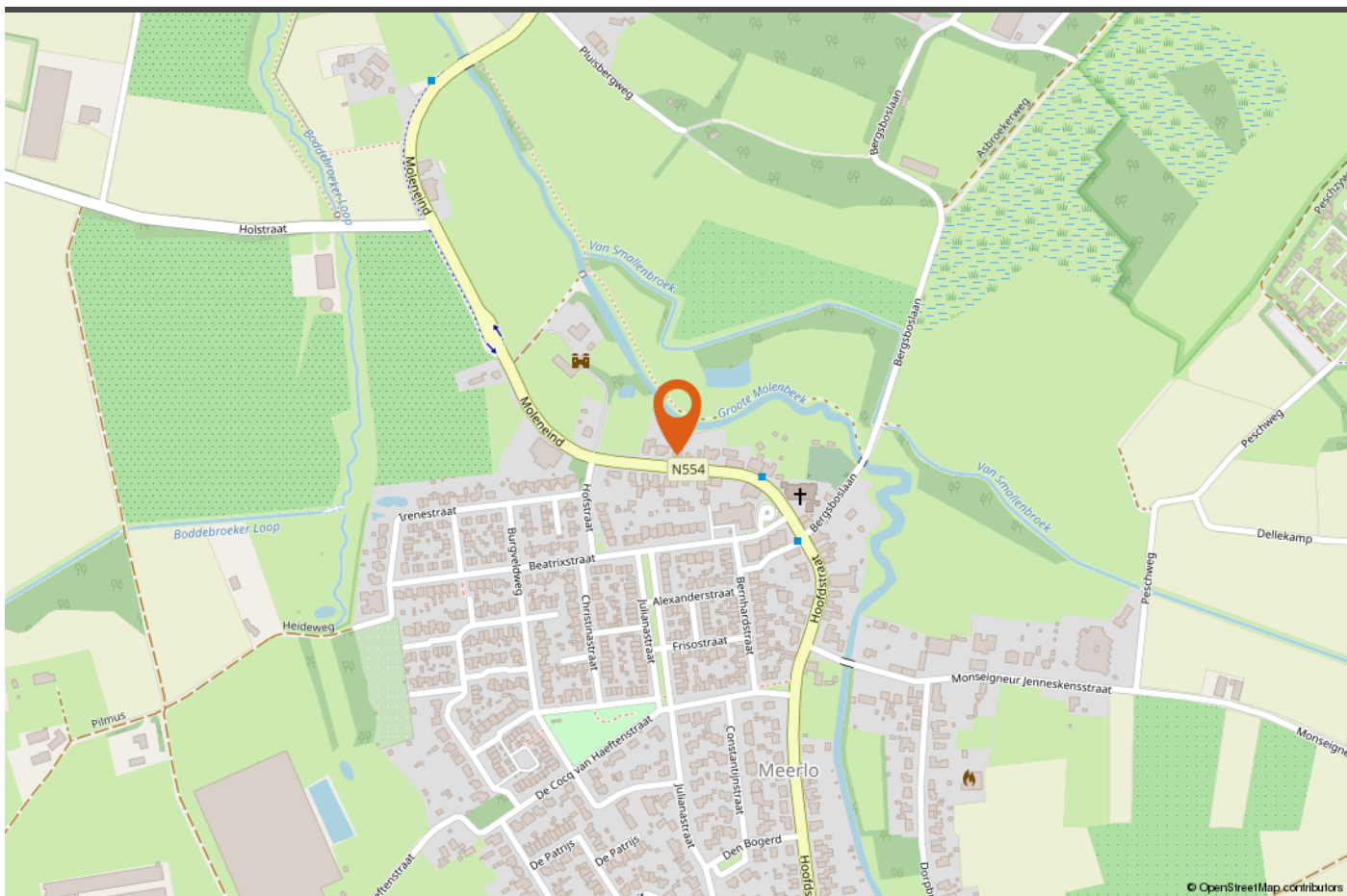
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
beregeningsinstallatie + pomp			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Robotmaaier Husqvarna			X
- Lounge set (excl. rond tafeltje) plus hoes plus opbergbox plus tuintafel incl. vier hoge stoelen en kussens			X

## LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

**DE PARTNERS VAN PEELRAND**

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.

**DEZE BROCHURE**

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

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

**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 zijdens 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.



# 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)

