



GROTESTRAAT 5 B WELL

Vraagprijs € 295.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1925

Perceeloppervlakte
355 m²

Woonoppervlakte
91 m²

Overige inpandige ruimte
16 m²

Inhoud
305 m³

Energielabel
C

IN HET KORT...

Op zoek naar een woning waar je jouw eigen stempel op kunt drukken? Grotestraat 5 B in het maasdorp Well biedt jou dé kans! Deze tussenwoning met 91 m² woonoppervlakte verkeert momenteel in een staat die wat aandacht nodig heeft, maar met de juiste renovaties en ideeën tover je dit om tot jouw droomhuis aan de Maas!

Eén van de absolute hoogtepunten is de diepe en volledig privacy biedende achtertuin. Hier kun je in alle rust genieten van je buitenruimte, zonder inkijk van burens. Hier heb je de Maas als achterbuurman! Een uitzicht die je niet gaat vervelen. Of je nu groene vingers hebt en een bloeiende tuin wilt aanleggen of juist een plek zoekt om in de schaduw van een boom te ontspannen, deze tuin biedt volop mogelijkheden.

Deze woning ligt aan de doorgaande weg in de oude en karakteristieke kern van het maasdorp Well, in het hart van Nationaal Park de Maasduinen. Well ligt opgesloten tussen de Maas aan de westkant en de Duitse grens aan de oostkant, met Airport Weeze op fietsafstand.

Vanuit hier is er uitzicht op de Koninginnebrug over de Maas, die Well direct verbindt met Wanssum. 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.

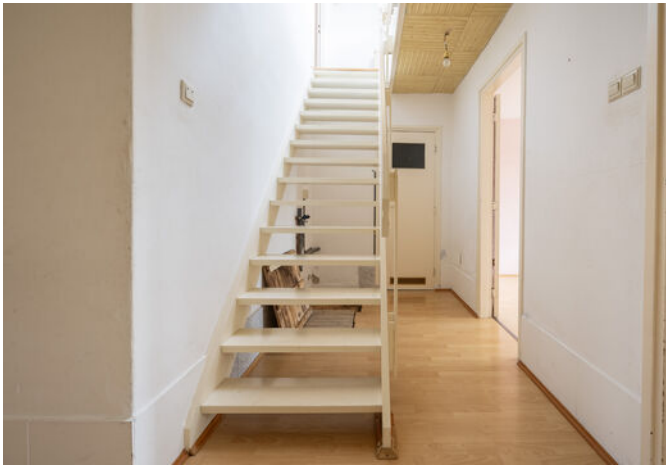




Via het pad in de voortuin, waar tevens plek is voor het parkeren van één auto, bereik je de voordeur en stap je de hal binnen. Qua afwerking vind je hier Duitse invloeden met diversiteit aan systeem plafonds. De hal is het centrale vertrekpunt op de begane grond. Hier vind je de toegang tot de woonkamer, meterkast, keuken, (slaap-)kamer, toilet en de vaste trap naar de eerste verdieping. Onder deze open trap zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig.

De woonkamer is aan de straatzijde gelegen waar 2 grote ramen zorgen voor veel daglicht máár ook leuk zicht op het doorgaand verkeer in de straat. Door de afwerking is de schouw de eye-catcher in deze ruimte. De keuken is aan de achterzijde van de woning gelegen, wat een ideale plek is voor een keuken. Vanuit de keuken heb je toegang tot aangebouwde serre wat ruimte biedt voor een gezellige eethoek, of dacht je meer aan een woonkeuken? Qua apparatuur is deze eenvoudige keukenopstelling voorzien van een 4-pits gasfornuis met RVS afzuigkap, diepvries en een oven. Naast de keuken is een kamer gelegen die dienst kan doen als eetkamer, werkkamer of als slaapkamer. Laat je fantasie de vrije loop en hier is een heerlijke leefruimte te realiseren op de begane grond.

Direct aan de woning is een serre gebouwd over de volle breedte van de woning, waardoor het in het voorjaar, de zomer en het najaar uitstekend als een tweede leefruimte kan dienen. De serre is toegankelijk vanuit de keuken en vanuit de serre is er toegang tot de tuin. Hier dient nieuw leven ingeblazen te worden, als serre of eventueel aanbouw van de leefruimte? Dan creëer je weer een fijne plek; buiten, maar toch een beetje binnen! De tuin is middels een schuifpui gescheiden van deze serre, zo geniet je ook met mindere weersomstandigheden van het buitenleven.









VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, elk met lichtinval dankzij ramen aan de voorzijde. De kamers bieden volop mogelijkheden om getransformeerd te worden tot moderne, comfortabele kamers met jouw persoonlijke touch. Het zijn maar twee slaapkamers maar hier is voldoende ruimte om je ideeën tot leven te brengen. Een van de slaapkamers beschikt over 2 ruime muurkasten en in de andere slaapkamer bevindt zich de vlizotrap met toegang tot de bergzolder. De overloop mogen we niet vergeten, vanuit het dakraam heb je een prachtig uitzicht over de Maas, een 'levend' schilder'. Dit uitzicht gaat je nooit vervelen, sterker nog het bezorgt jou een echt vakantiegevoel. De overloop biedt ook toegang tot de kleine badkamer. Volledig betegeld en de compacte ruimte is volledig benut met een douchecabine, wastafelmeubel én een staand closet. Een houten dakraam zorgt hier voor de ventilatie.









En dan is er nog de tuin. Enkel middels gemeentegroen gescheiden van de Maas. Een zonnige achtertuin wacht op een groene liefhebber die groene vingers niet schuwt. Hier kun je een prachtige tuin aanleggen, compleet met bloemen, kruiden en misschien zelfs een moestuintje. Stel je voor: op een zomerochtend met een kopje koffie in de hand geniet je van de geur van bloemen en het geluid van zingende vogels. Het terras aan de woningzijde ligt enkele tredes hoger wat bijdraagt aan het fraaie uitzicht.



OMGEVING

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1925.
Vloeren	betonnen begane grond vloer en houten verdiepingsvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met uitzondering van de houten dakramen en stalen voordeur incl. zijlicht. Alle kozijnen zijn gedateerd en aan vernieuwing toe.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluiken op de begane grond aan de achterzijde.
Isolatie	deels dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit cv-ketel, datum onbekend echter geplaatst ná 2010.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	geen en dus natuurlijk via ramen.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend, gezien het bouwjaar wel mogelijk.
Meterkast	4 groepen en 1 aardlekschakelaar.
Bijzonderheden	- in de koopakte zal een "as is where is" clause worden opgenomen. - notariskeuze ligt bij de verkoper.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 193,78 per jaar.
--------------------------	--------------------

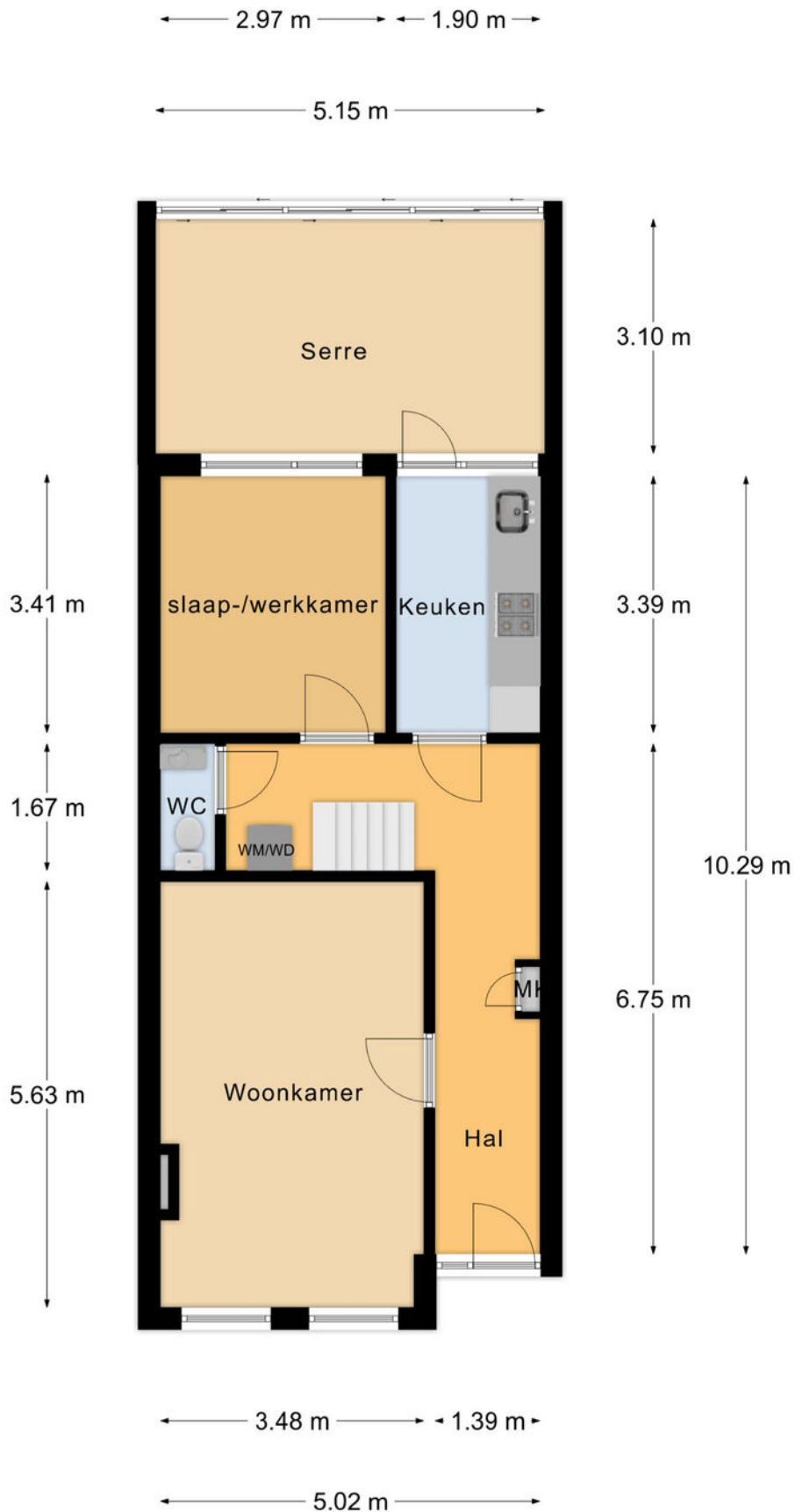
* op basis van dit huishouden

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>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie S</p> <p>Perceel 1854</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>	
---	--	--

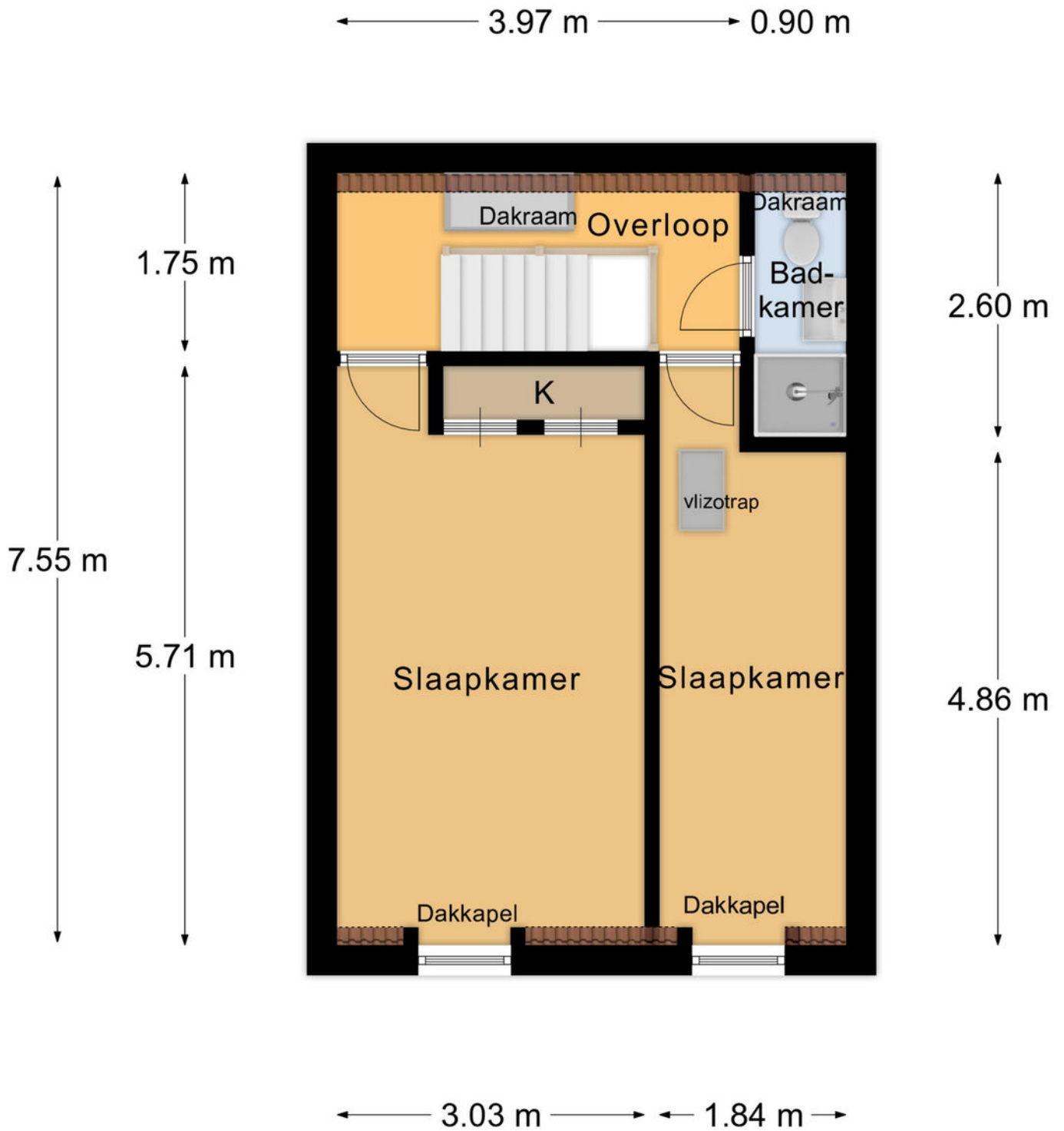
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



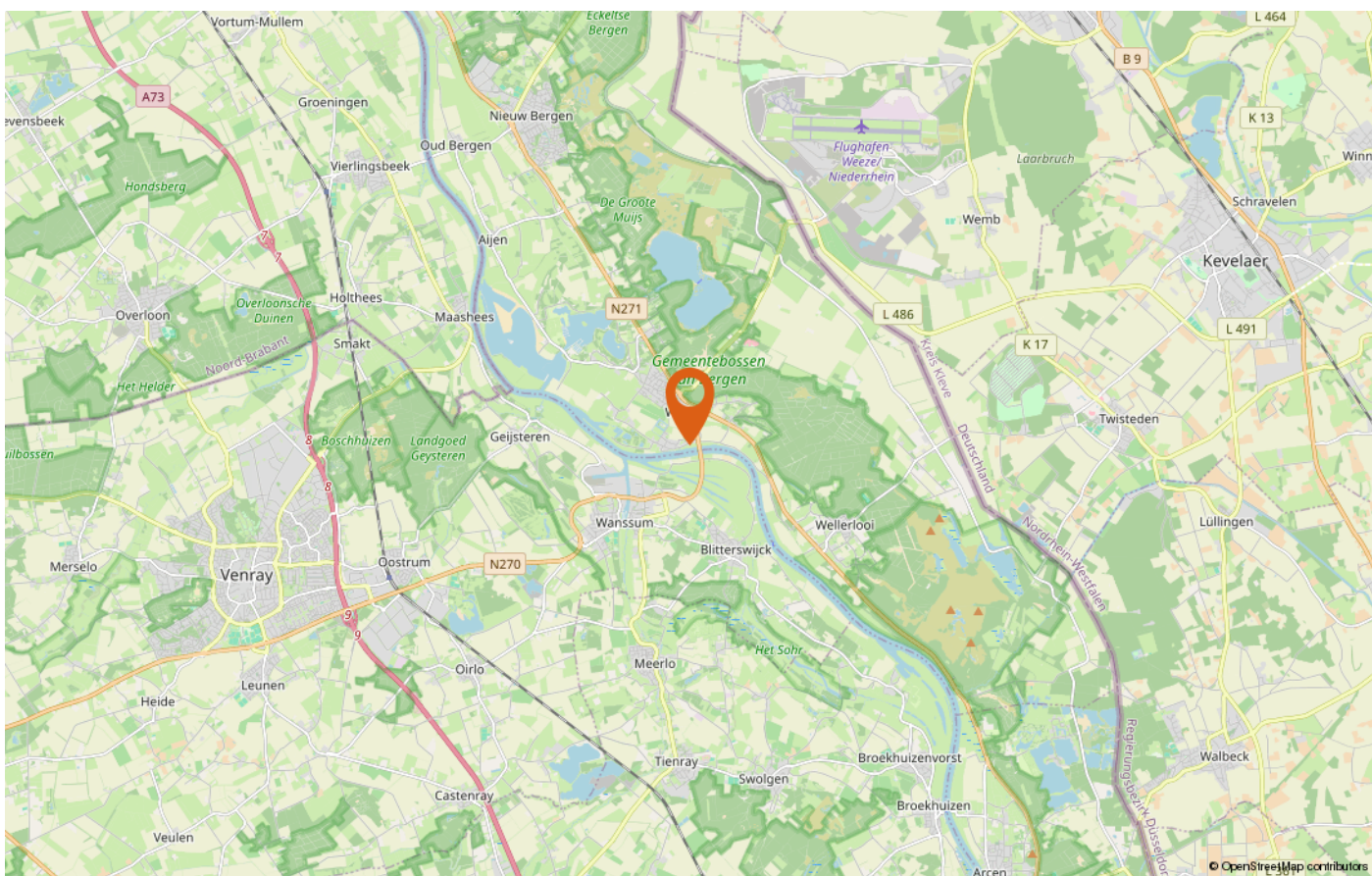
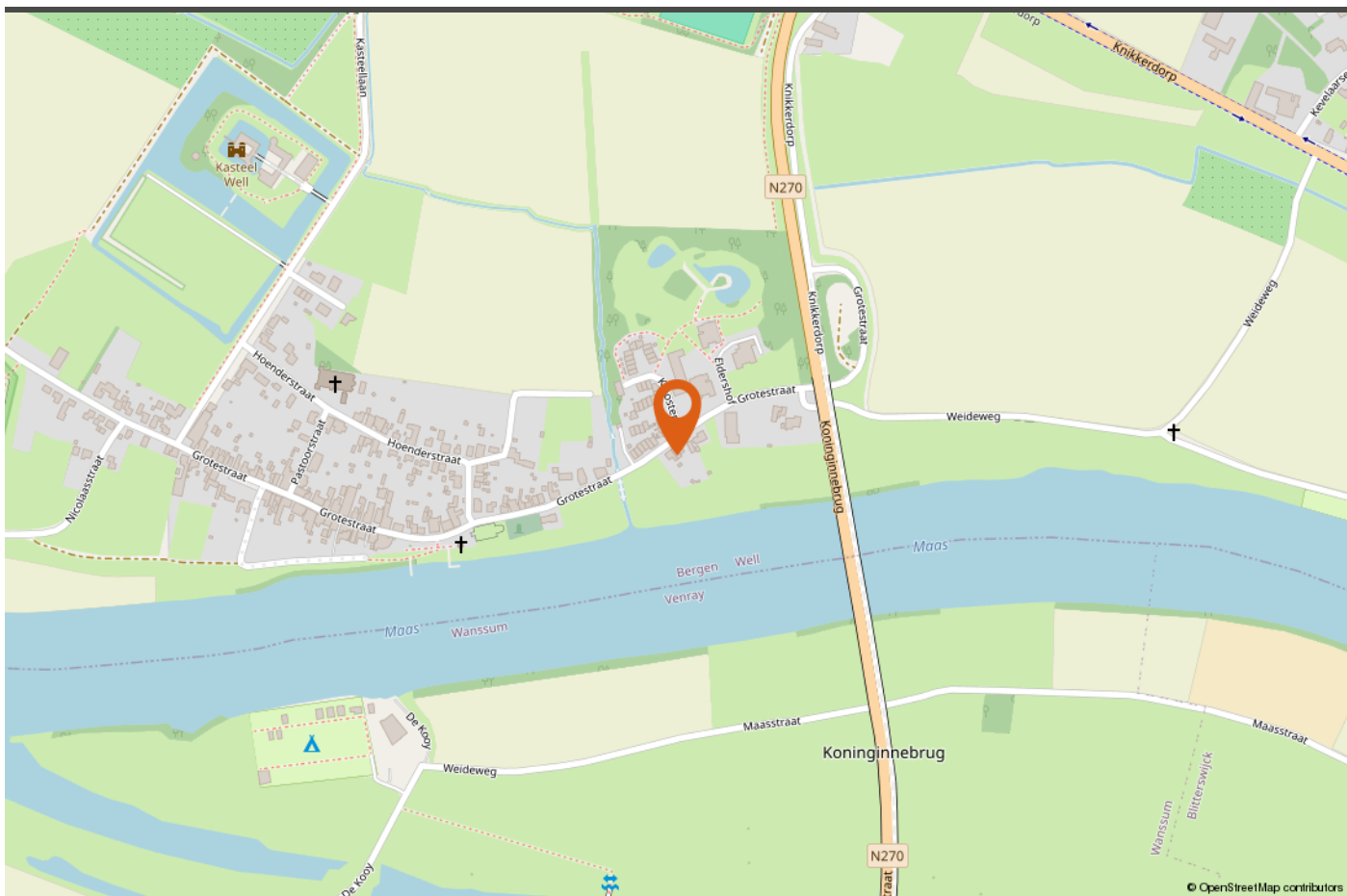
1e Verdieping

PLATTEGROND

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

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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

