



OP DE PEPERKAMP WELLERLOOI

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
269 m²

Woonoppervlakte
104

Externe bergruimte
24 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
17 m²

Inhoud
374 m³

Energie label
D (zonder de zonnepanelen en isolerende maatregelen)



IN HET KORT...

Laat je niet misleiden door het energielabel!

Jaren 70 woningen staan bekend als riant en praktisch ingedeeld. Dit geldt zeker ook voor deze twee-onder-een-kap woning aan Op de Peperkamp 11. Wellerlooi (in de volksmond ook wel 'De Loi') is een dorp gelegen tussen de Maas en de Duitse grens, ongeveer 20 kilometer ten noorden van Venlo. Met 3 slaapkamers en een vaste trap naar de 2e verdieping waar een overloop met 4e slaapkamer is gerealiseerd, is deze woning bij uitstek geschikt voor gezinnen. De locatie is daar overigens ook een prachtige aanvulling op. Het dorp is onderdeel van het Nationaal Park Maasduinen. Natuurliefhebbers kunnen hier eindeloos genieten van al het moois dat Wellerlooi te bieden heeft. Om de hoek vind je een basisschool en MFC. Een top locatie voor gezinnen én rustzoekers! De huidige bewoners hebben in de voormalige, vrijstaande garage aan de voorzijde een nette salon gerealiseerd wat het ook heel interessant maakt voor degene met een aan huis gebonden beroep!

De woning beschikt over een zeer solide basis voor de toekomst. Zo zijn er zonnepanelen geplaatst en nagenoeg geheel onderhoudsarm kunststof kozijnen, uitgerust met HR (++) glas. Het huidige energielabel is niet representatief voor de werkelijke energieprestatie, aangezien het geen rekening houdt met de uitgevoerde isolerende maatregelen.



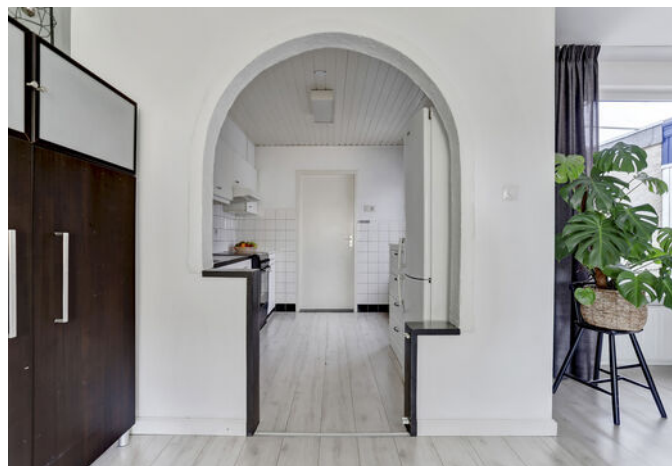
BEGANE GROND

Bij aankomst op de Peperkamp 11 parkeer je op de ruime oprit op eigen terrein voor de salon / garage. Bij binnenkomst in de hal vinden we de meterkast, praktische kelderkast, toiletruimte met fonteintje en de vaste, beklede trap naar de eerste verdieping. Vervolg je weg de woning in. De woonkamer heeft een speelse Z-vorm waardoor er een gezellige zithoek en eethoek is ontstaan. De woonkamer gaat over in een fijne keuken. Deze halfopen, eenvoudige keuken is enkel voorzien van een losstaand fornuis met oven. In het verlengde van de keuken ligt de praktische bijkeuken die functioneert als zowel de 'achterom' als de wasruimte met de witgoed aansluitingen en de opstelplaats voor de cv-ketel bevinden. Daarnaast gebruiken de huidige bewoners deze ruimte ook als aanvulling op de keuken met het plaatsen een vaatwasser.













VERDIEPING

Middels de trapopgang in de hal bereik je de overloop op de eerste verdieping. Deze overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers en een luxe badkamer. De twee grote slaapkamers aan de linkerkant zijn ruim van formaat. De derde slaapkamer is momenteel in gebruik als kastenkamer maar kan naast (kinder-) slaapkamer, ook ingericht worden als kantoorruimte of speelkamer. Aan de voorzijde van de woning vinden we eveneens de badkamer. In deze luxe badkamer (2014) treffen we een inloopdouche met inbouwmeubel, wastafelmeubel en zwevend toilet aan. Deze ruimte is volledig betegeld, voorzien van elektrische vloerverwarming en in het stucwerk plafond zijn inbouwspots verwerkt. Ventilatie vindt op mechanische wijze plaats maar een raam zorgt ook voor de "snelle" en natuurlijke ventilatie. Zeer praktische en een waardevolle aanvulling op deze gezinswoning is de vaste trapopgang naar de tweede verdieping. Hier kom je op een nette overloop met dakvenster en vervolgens is hier een 4e slaapkamer met dakkapel gerealiseerd.







2E VERDIEPING

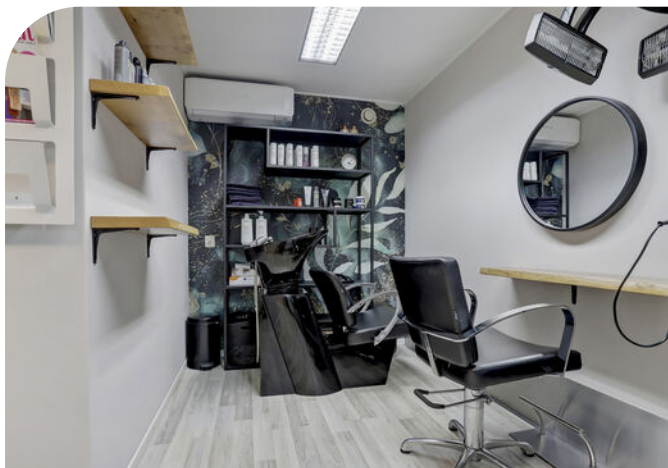




De woning beschikt over een mooi aangelegde tuin met vrije achterom. Op het noordwesten georiënteerd wat zorgt voor zon- en schaduwrijke plekjes. De tuin biedt door de aanwezigheid van boompjes en leibomen aan de achterzijde goede privacy. Verder verzorgd en netjes ingericht met bestrating en groen, en biedt het voldoende mogelijkheden voor zowel ontspanning als speelplezier. Tussen de woning en de garage is een polycarbonaat overkapping gerealiseerd. Doordat de tuin middels een poort is afgesloten van de oprit kom je hier droog 'achterom' binnen en heb je bovendien een overdekt terras om ook met mindere weersomstandigheden buiten te kunnen zitten..

Achter de diepe, beklinkerde oprit vinden we de voormalige vrijstaande, stenen garage. Momenteel opgedeeld in een volledig en netjes afgewerkte salon aan de voorzijde en een berging met de toegang vanuit de tuin. Hier vinden we de ruimte voor de stalling van fietsen of dergelijke spullen. De berging is ruim te noemen en beschikt over verwarming, smeerpuit, elektra- en stroompunten. De grote verrassing is de voorste ruimte, momenteel in gebruik als kapsalon, met een grote pui met toegangsdeur aan de voorzijde, verschillende mogelijkheden biedt: van een eigen praktijk tot een thuishkantoor. Deze ruimte voegt een extra dimensie toe voor wie aan huis wil werken.





SALON / PRAKTIJKRUIMTE AAN HUIS

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, februari 2023 nageïsoleerd met EPS plus parel.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd in 2016 met 8cm pirplaat. Plat dak garage vernieuwd in 2009.
Kozijnen	kunststof kozijnen met uitzondering van de houten voor- en achterdeur en één raam in de achterbouw.
Overige voorzieningen	de woonkamer is aan de voorzijde voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen met een capaciteit van 400Wp per paneel. Geplaatst in 2023 en heeft dit jaar (1-1 tot 19-11) een opbrengst van 3807 kWh.
Centrale verwarming	middels de Remeha Quinta 28c cv-ketel uit 2005.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatie met bediening op de badkamer.
Airco	2x mitsubishi heavy industries airco units, 1 airco uit 2016 hangt op zolder en 1 airco uit 2023 hangt in de salon (ter overname).

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig in het dakbeschot (buitenzijde).
Meterkast	10 groepen, fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars, vernieuwd in 2023.

VASTE LASTEN

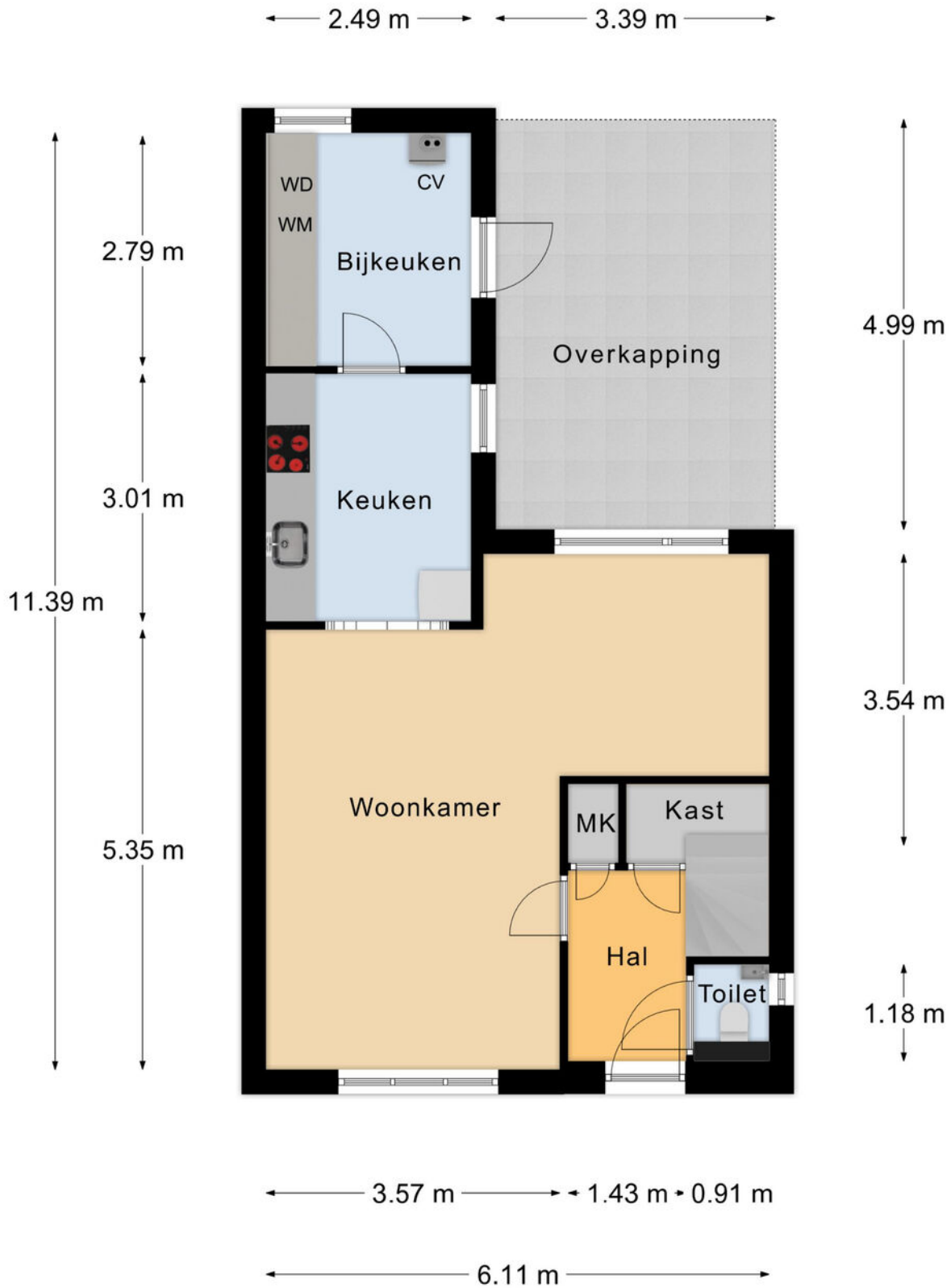
Onroerend zaakbelasting*	€ 208,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 150,- per maand. verbruik gas: 676 m ³ per jaar
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 532 kWh per jaar

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 oktober 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie S Perceel 1243</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>	
---	--	---

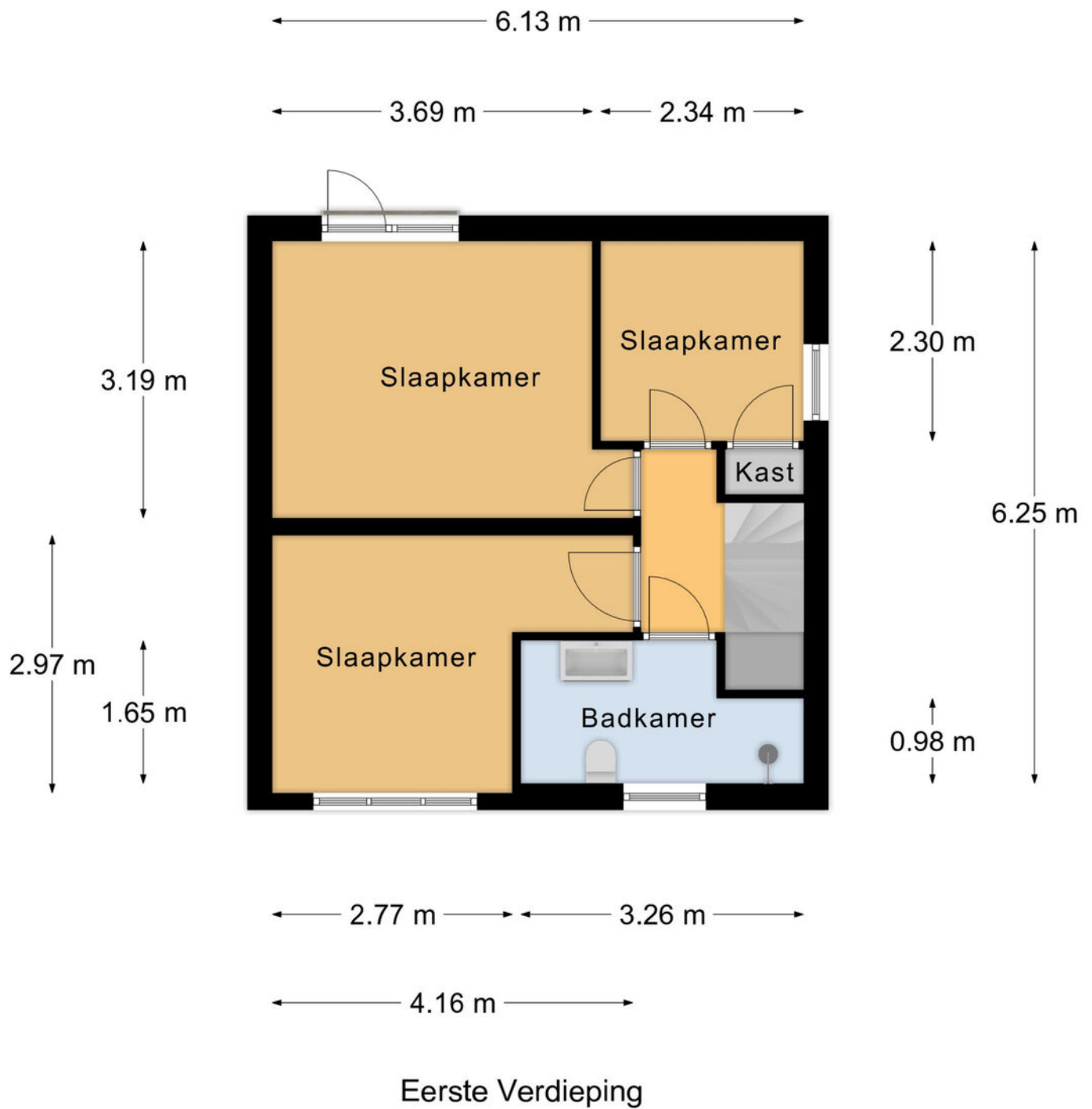
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

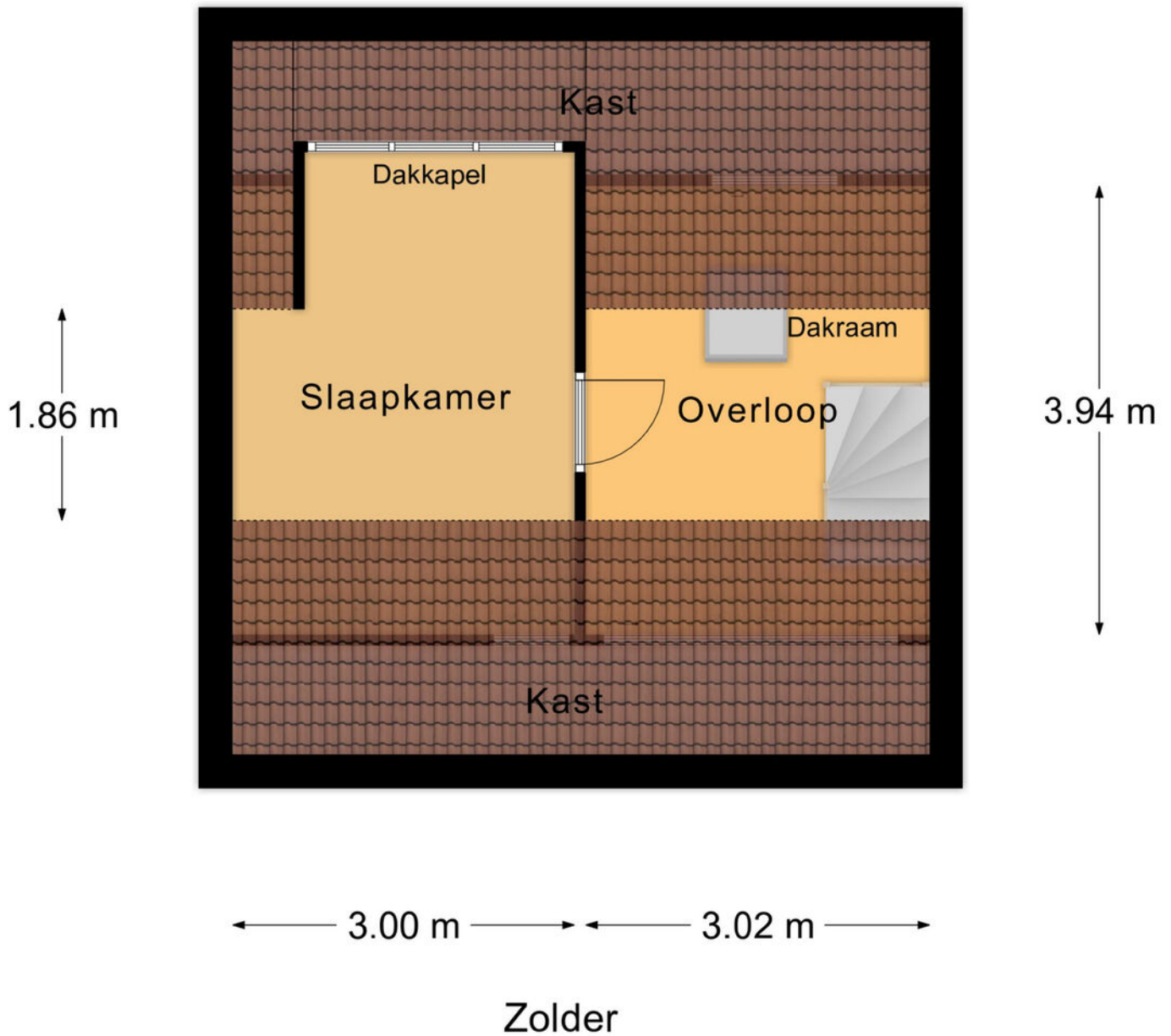
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

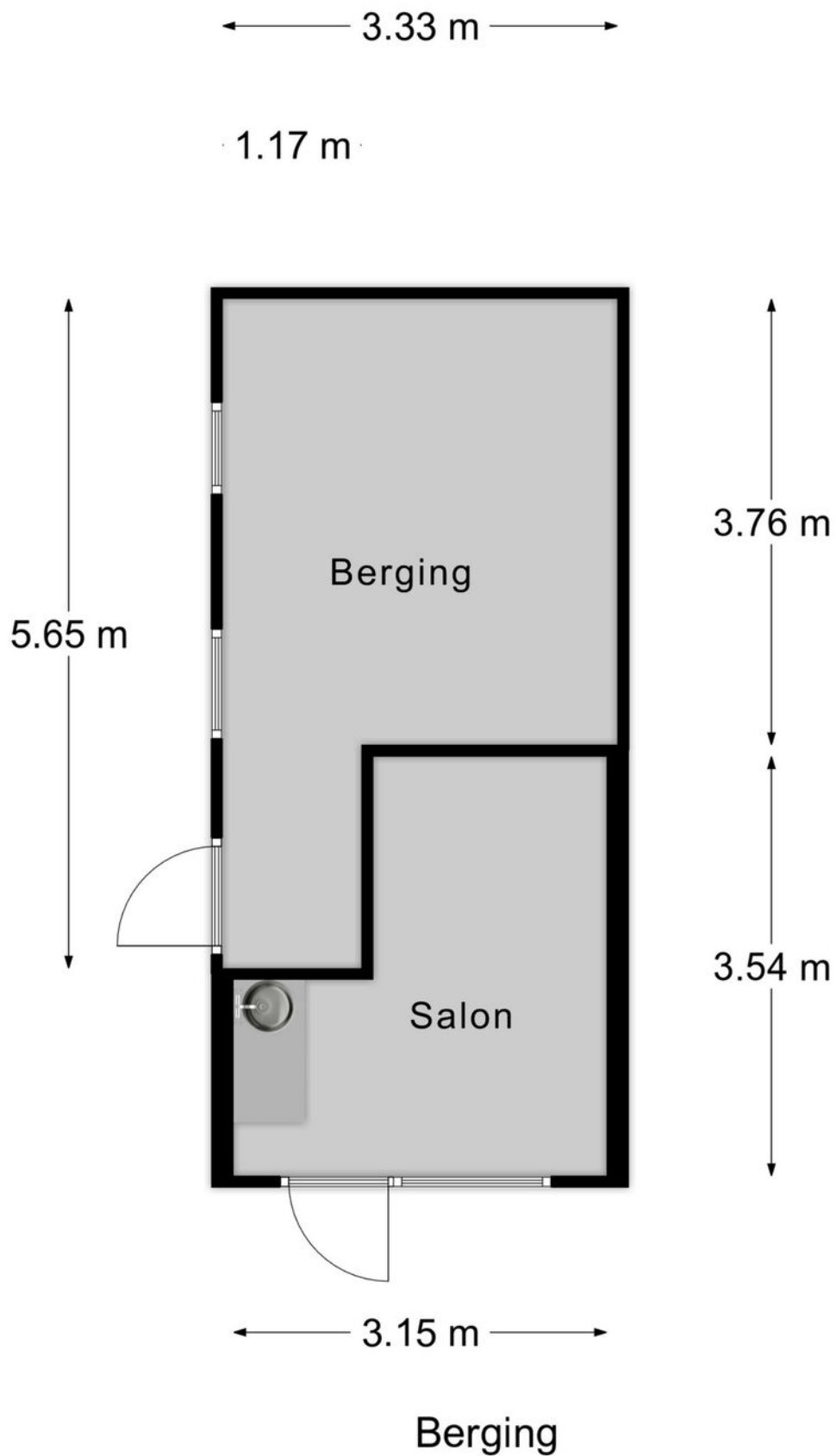
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

6.12 m



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
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

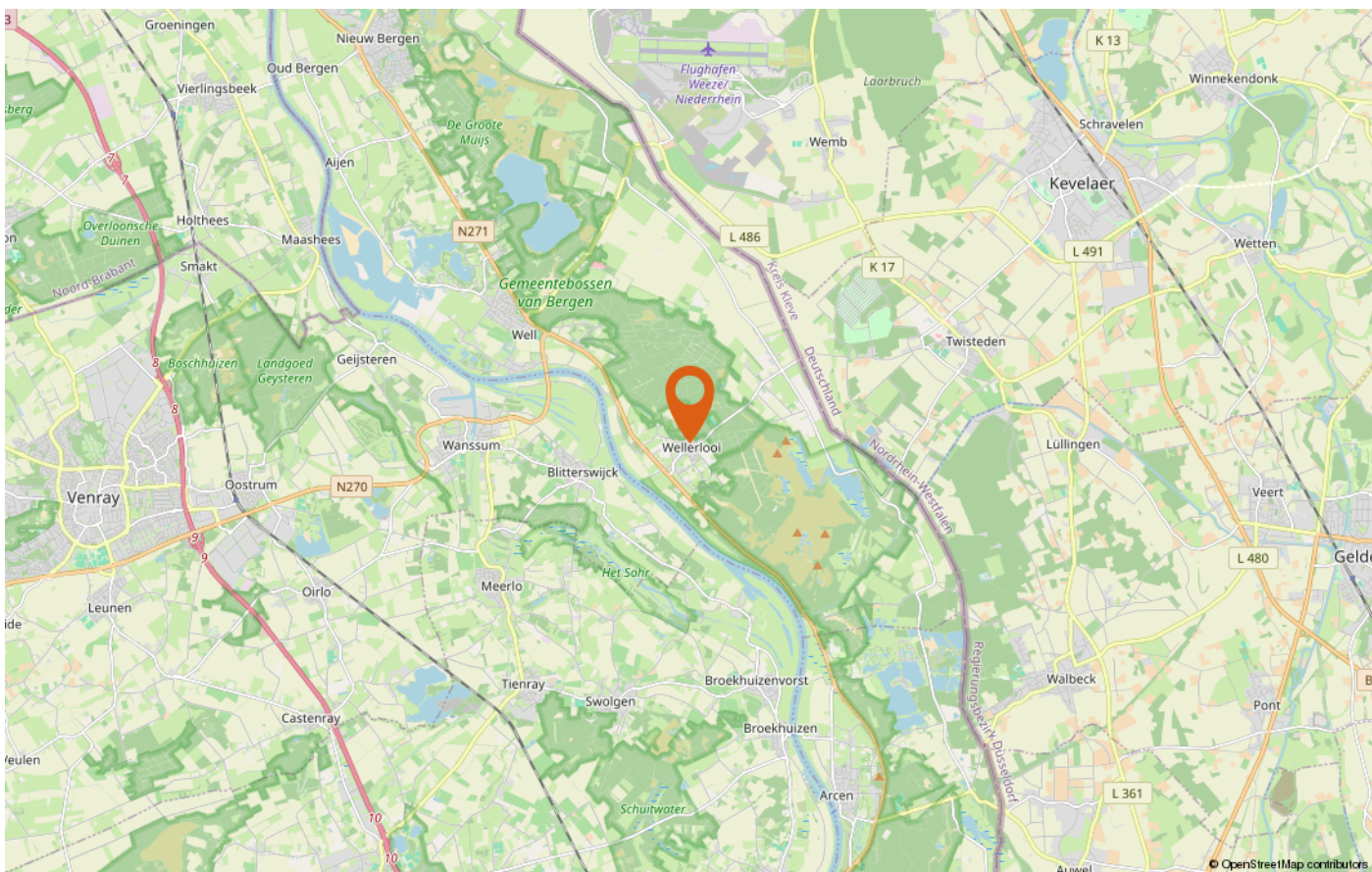
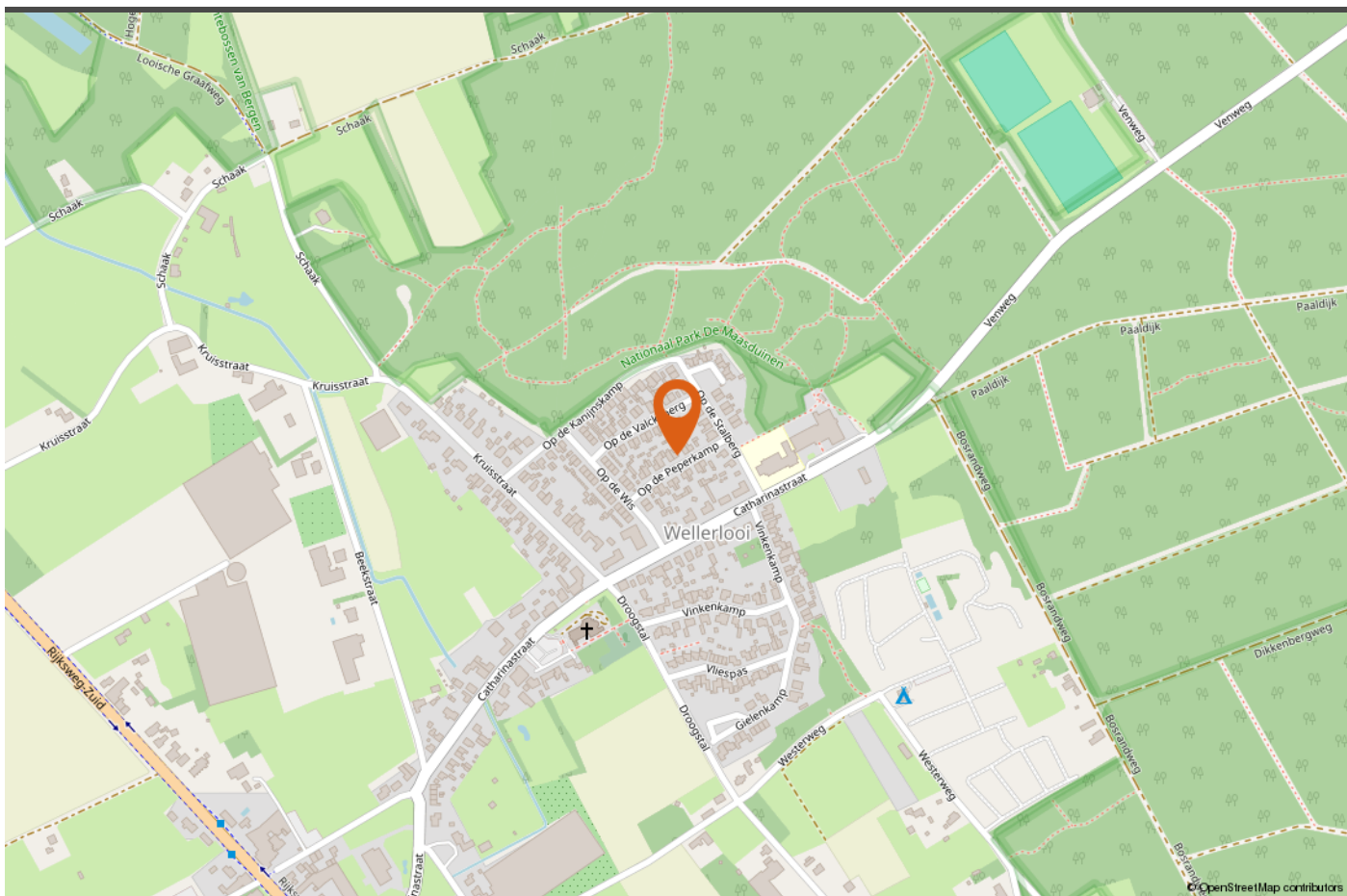
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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

