



36

SINT VITUSSTRAAT WELL L

Vraagprijs € 275.000,- 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
278 m²

Woonoppervlakte
101 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
15 m²

Externe bergruimte
26 m²

Inhoud
343 m³

Energie label
E

IN HET KORT...

In het maasdorp Well, op loopafstand van het nationaal park 'de Maasduinen' en aan een breed opgezette woonstraat, staat deze twee-onder-één-kap woning met royale oprit en vrijstaande garage. Dankzij de indeling is het mogelijk om deze woning eenvoudig levensloopbestendig te gebruiken: op de begane grond tref je de badkamer en separaat toilet, de eetkamer is om te toveren tot een slaapkamer. Daarnaast houd je een fijne zithoek en keuken met aangrenzende bijkeuken over. Op de eerste verdieping bevinden zich nog twee slaapkamers en een kleinere kamer, uitermate geschikt als bijvoorbeeld een werkkamer.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin is op het noordoosten gelegen, een plek waar je in alle rust van het buitenleven kunt genieten.

Hoewel de woning enige vernieuwing kan gebruiken, verkeert het in goede staat en biedt het ruimte en comfort. De locatie is uitstekend, met het Nationaal Park de Maasduinen vlakbij. Daarnaast staat er een ruime, vrijstaande garage naast de woning, met een diepe oprit en een afsluitbare carport, die extra opslagruimte biedt en geschikt is voor allerlei activiteiten. Dit maakt de woning bijzonder aantrekkelijk voor zowel gezinnen, senioren als hobbyisten en doe-het-zelvers.

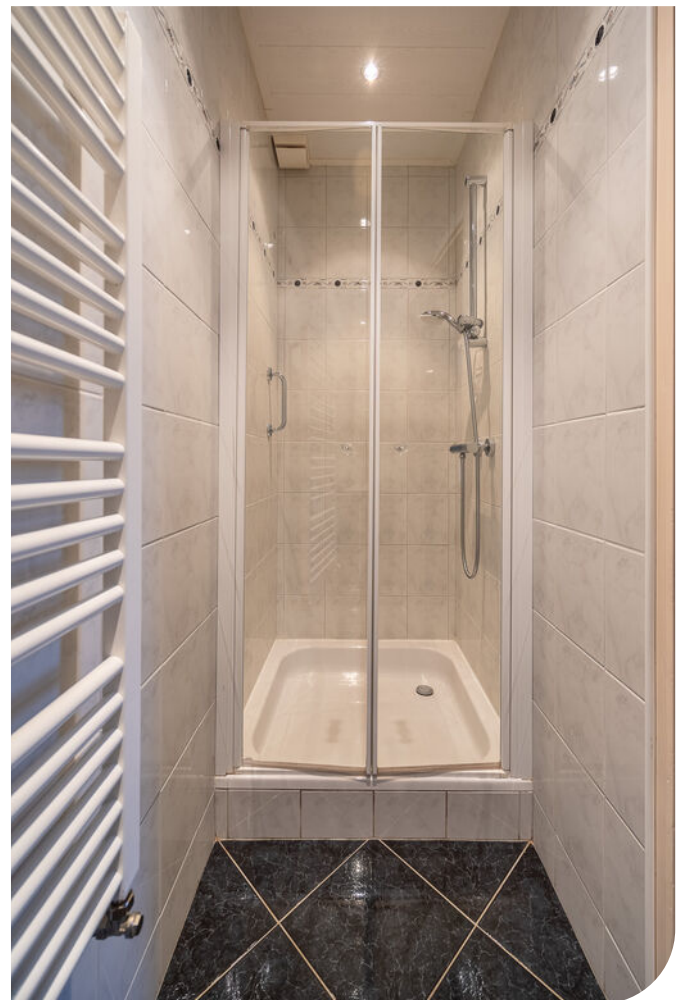




We naderen de woning trapsgewijs aan de voorzijde via het gezamenlijke tuinpad. Middels de entree in de voorgevel betreden we de hal met garderobehoek. Aan de linkerzijde vinden we de woonkamer. De woonkamer is ruim en ontvangt veel licht door de grote raampartijen welke aan de voorzijde is voorzien van zonwering (uitval scherm). De woonkamer kent een speelse Z-vorm wat zorgt dat deze leefruimte visueel is opgesplitst in 2 ruimtes die met elkaar in verbinding staan. Het achterste gedeelte is momenteel in gebruik als een fijne eethoek maar is eenvoudig te veranderen in een slaapkamer waardoor je in combinatie met de badkamer op de begane grond gelijkvloers kan wonen. Vanuit de woonkamer is de keuken aan de achterzijde te bereiken. De keuken is voorzien van eenvoudige apparatuur, waaronder een koelkast, een 4-pits keramische kookplaat met rvs afzuigkap en een oven. Het is een functionele ruimte, met plek voor een klein ontbijt- of koffietafel. Hier kun je de ruimte omtoveren naar jouw eigen stijl en wensen. Naast de keuken bevindt zich de bijkeuken, met de witgoedopstellingen, opstelplaats van de cv-ketel en een tuindeur. Kom je 'achterom' binnen, dan bereik je dus als eerste de bijkeuken.

We gaan weer terug naar de entree, hier vind je namelijk ook de deuren naar het toilet, de badkamer en de meterkast. De volledig betegelde badkamer is voorzien van een douchecabine, designradiator en een wastafel(meubel). Het sepeeraat toilet is volledig betegeld in dezelfde stijl als de badkamer en ingericht met een wandcloset. De houten trapopgang leidt je naar de 1e verdieping met toegang tot 3 kamers. De slaapkamer aan de voorzijde is vergroot met een dakkapel (voorzien van rolluik) maar blijft compact, waardoor het een ideale ruimte is voor een baby- kinderkamer of werkkamer. De ouderslaapkamer is gelegen aan het eind van de overloop. Door de zichtbare nok voelt deze ruimte, gelegen over de volle diepte van de woning, nóg groter en luchtiger aan. Daarnaast zorgt een vaste kast met diverse deuren en bergruimte in de knieschot aan de overzijde van de kamer voor veel opbergmogelijkheden. Het grote raam aan de kopse kant zorgt voor veel natuurlijk licht, en met handmatig bedienbare screen kun je zelf bepalen hoeveel licht je binnenlaat. Een airco zorgt ervoor dat je het hele jaar door kunt genieten van een aangename temperatuur, hier maar ook de overige kamers op deze verdieping. Aangezien de badkamer zich bevindt op de begane grond is de aanwezigheid van een wastafel met warm en koud water zeer praktisch en functioneel te noemen.











1E VERDIEPING







Buiten is de tuin op het noordoosten gelegen, met volop mogelijkheden. De tuin heeft een vrije achterom, wat extra gemak biedt. De tuin is aangelegd met bestrating en plantenborders. De garage biedt niet alleen plaats aan je auto, maar ook de mogelijkheid om het een en ander op te bergen. Voorzieningen als onder andere verlichting, elektra en een smeerput bieden daarnaast nog meer gebruiksmogelijkheden. Voor de garage is een ruime, middels dubbele houten deuren af te sluiten, carport gerealiseerd wat tevens zorgt voor een overdekte 'achterom'. De huidige bewoners hebben de carport zelfs gebruikt als terrasoverkapping, wat de ruimte multifunctioneel maakt. Zo kun je op warme dagen genieten van een fijne buitenruimte, beschermd tegen de zon.

Parkeren doe je hier op eigen beklinkerde oprit, waar ruimte is voor meerdere auto's in de buitenlucht of achter de dubbele houten deuren, onder de carport. De woning staat centraal op het perceel waardoor je aan de voorzijde ook geniet van een fijne voortuin. Vanuit de woonkamer kijk je dus ook niet direct op de straat wat je een ruimtelijk en rustig gevoel geeft wanneer je op de bank zit.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. garage en carport hebben een plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van enkel glas. De houten kozijnen zijn vervangen voor kunststof kozijnen met dubbel glas in de woonkamer (voorgevel), de grote slaapkamer en het dakkapel in de kleine slaapkamer.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare zonwering aan de voorzijde in de woonkamer. Handmatig bedienbare rolluik in de kleine kamer aan de voorzijde (dakkapel). Het raam in de zijgevel van de woonkamer en in de grote slaapkamer beschikken over handmatig bedienbare screens.
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Ecomline HR cv-ketel
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatie systeem in de badkamer met schakelaar.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk asbesthoudend dakbeschot (overstek buitenzijde).
Meterkast	6 groepen en 1 aardlekschakelaar.

VASTE LASTEN

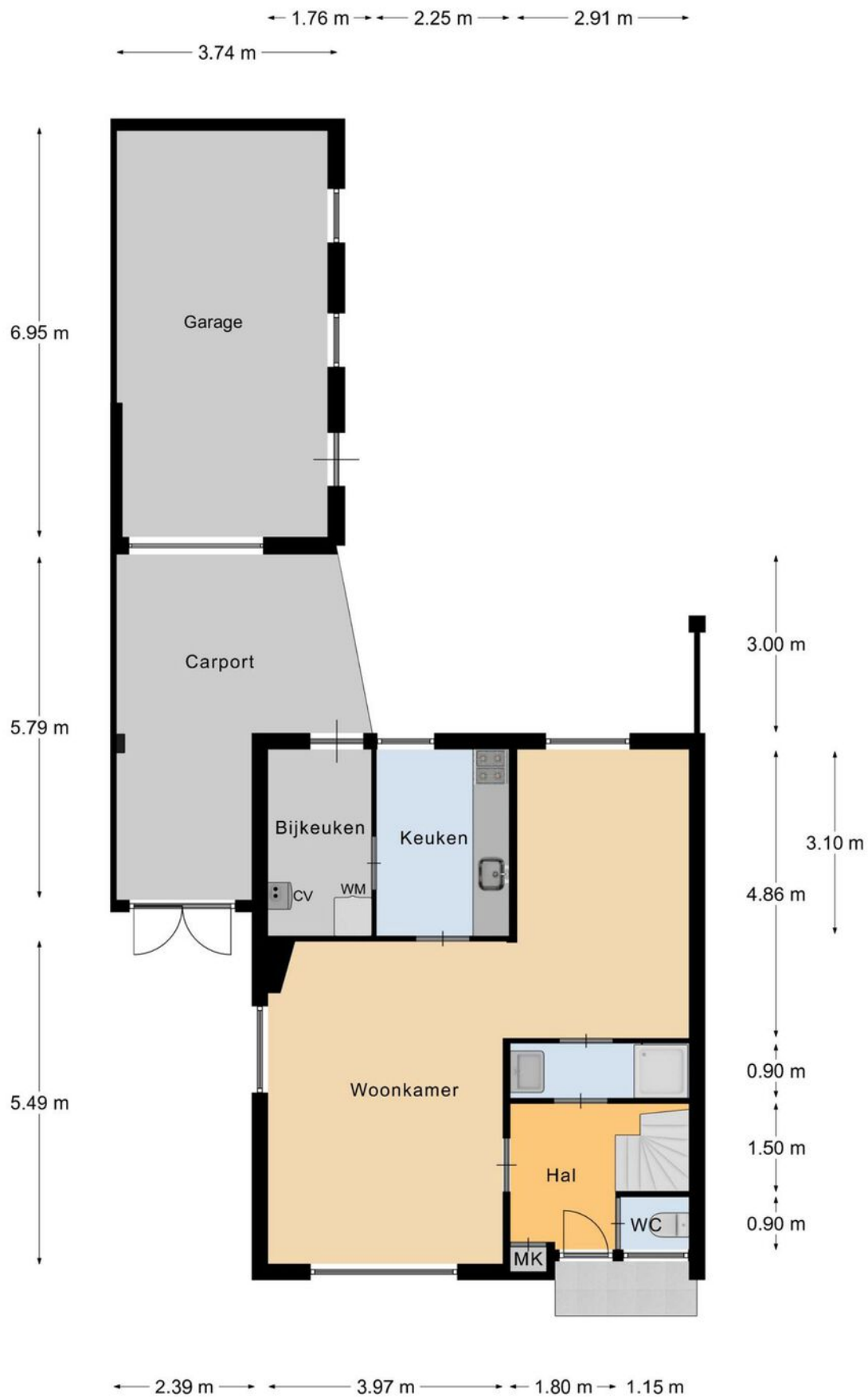
Onroerend zaakbelasting*	€ 218,23 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 233,- per maand.
	verbruik gas: 1319 m ³ per jaar
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra: 2244 kWh per jaar

ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer 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 3 december 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 5140</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>	
---	--	---

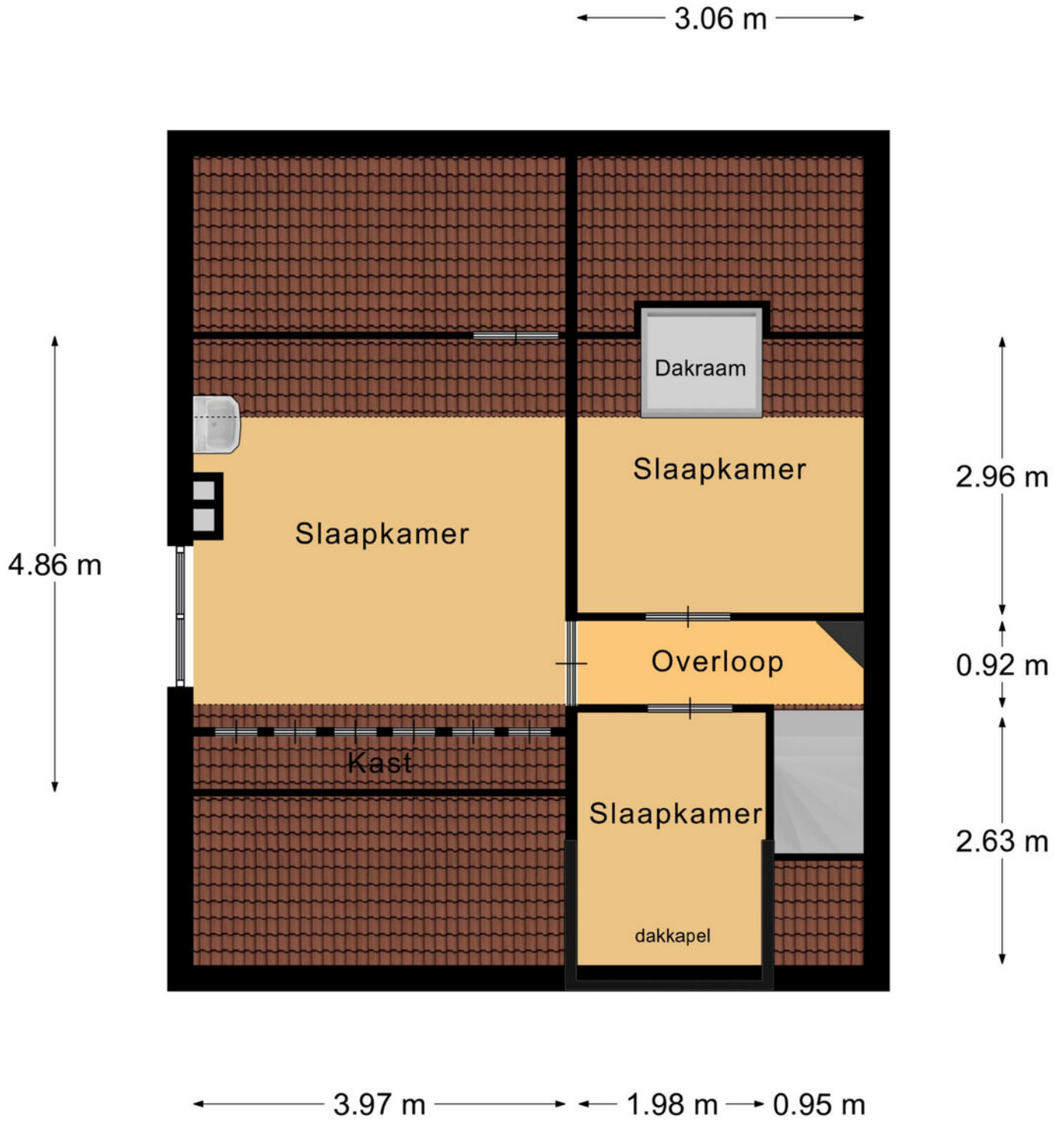
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



Verdieping

PLATTEGROND

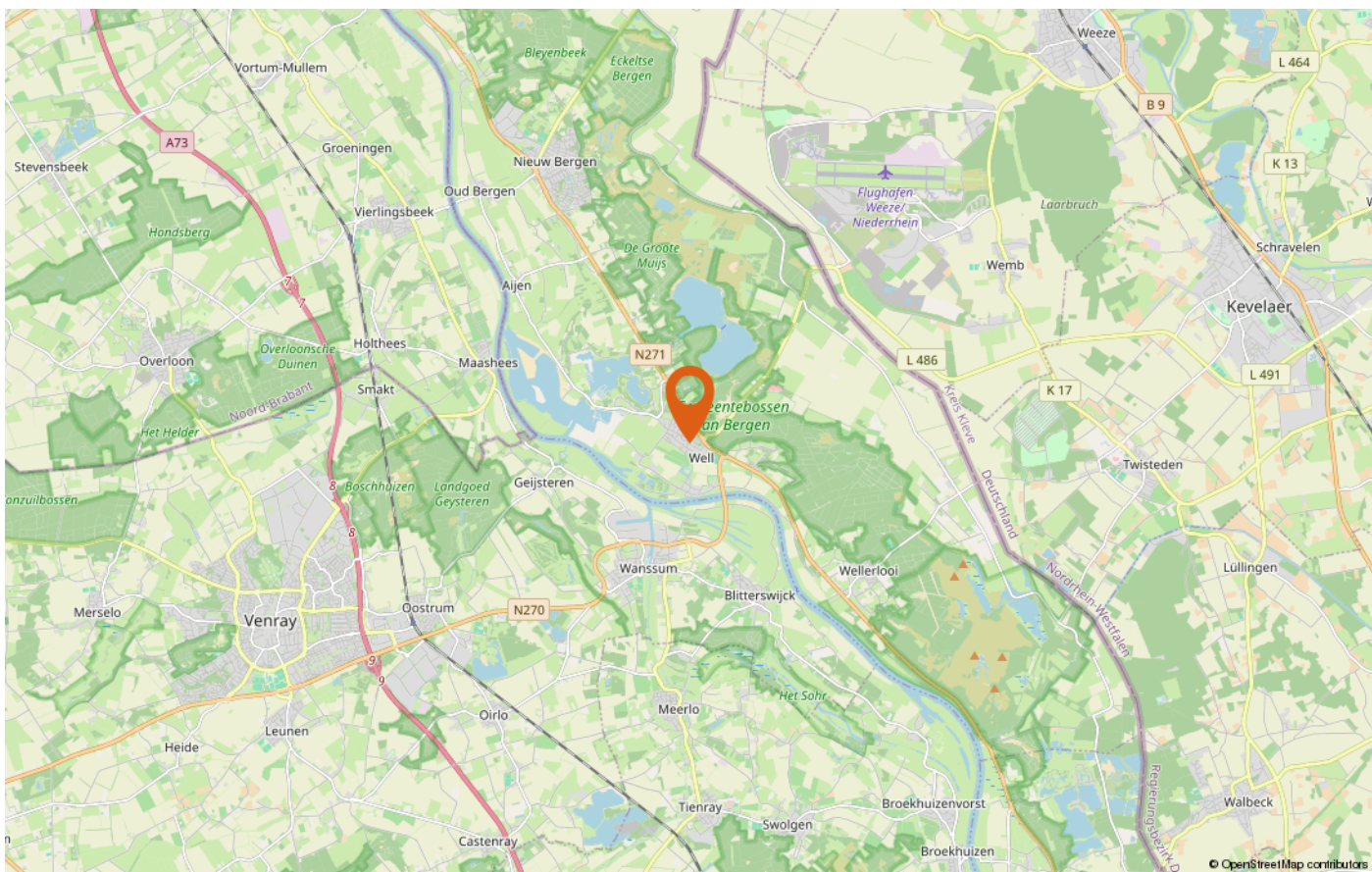
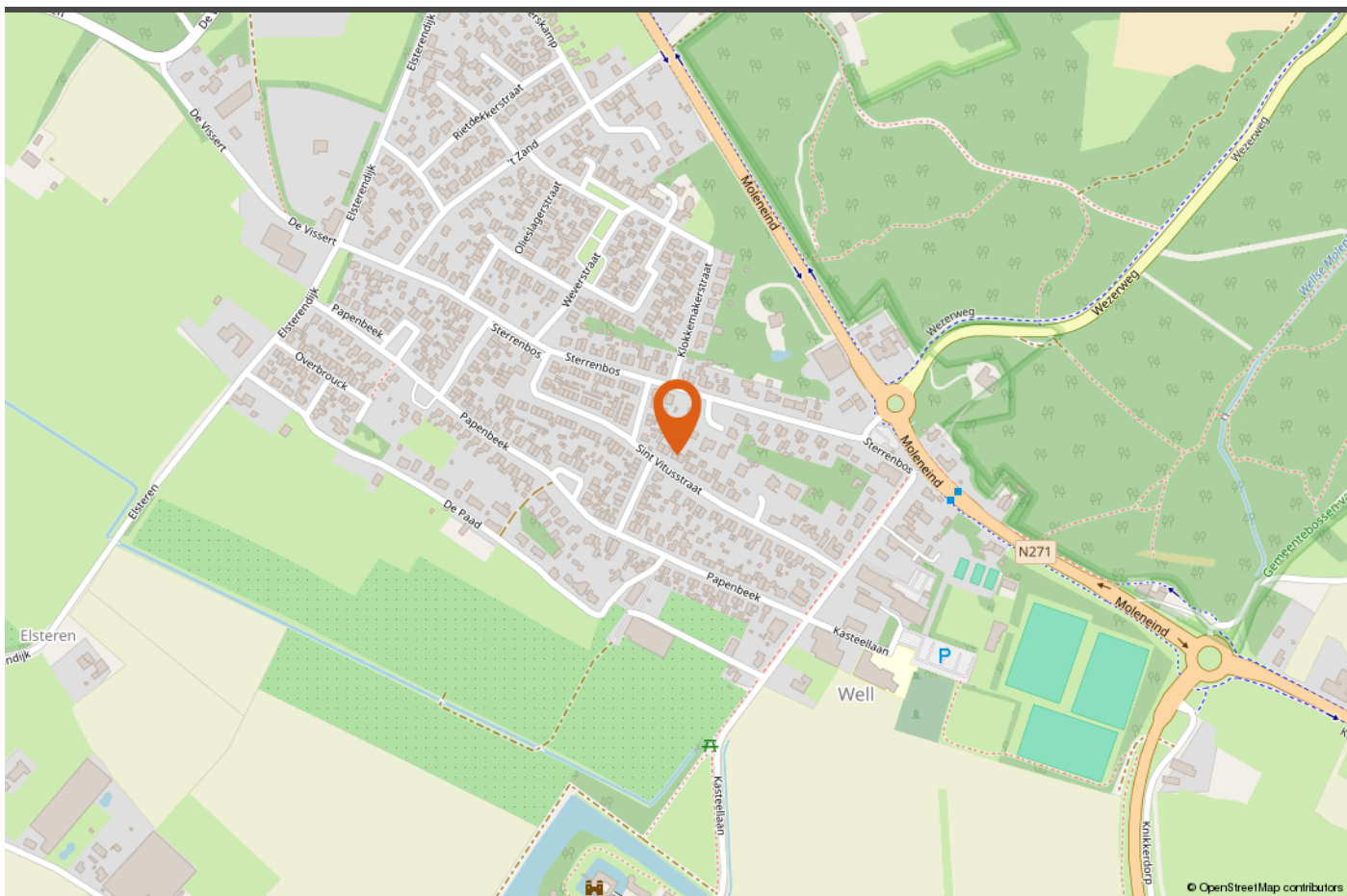
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



STRAATBEELD



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

