



JAN POELSWEG 10 YSSELSTEYN

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
1928

Perceeloppervlakte
360 m²

Woonoppervlakte
131 m²

Overige inpandige ruimte
5 m²

Externe bergruimte
44 m²

Inhoud
477 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Welkom aan de Jan Poelsweg 10, gelegen aan de doorgaande weg, centraal in het dorp met o.a. de supermarkt naast de deur. Een vrijstaande woning uit 1928 die klassieke charme combineert met hedendaagse woonmogelijkheden. Deze royale woning, met 4 slaapkamers en een ruime bergzolder met potentie, biedt volop ruimte voor gezinnen en ondernemers die wonen en werken zouden willen combineren.

Een groot pluspunt van deze woning is de ruime, vrijstaande garage met kantoor-/praktijkruimte aan huis. Deze ruimte, voorzien van een eigen ingang maakt het eenvoudig om werk en privé gescheiden te houden - ideaal voor een praktijk, atelier of kantoor. Maar met de bestemming wonen biedt het ook mogelijkheden aan bijvoorbeeld mantelzorg.

De woning heeft energielabel D en biedt daarmee de mogelijkheid voor verduurzaming. Met enige investering in isolatie of zonnepanelen kan niet alleen het comfort worden verhoogd, maar ook de energiekosten worden verlaagd. Omdat de woning nog enige modernisering en onderhoud vraagt, is dit object ideaal voor kopers met plannen om hun droomwoning volledig naar eigen smaak in te richten.





Wanneer je de woning binnenkomt via de voordeur, word je verwelkomd in de hal, die een directe verbinding heeft met zowel de woonkamer als de keuken. Ook vind je hier de trapopgang naar de 1e verdieping.

De sfeervolle woonkamer is gelegen over de volle (originele) lengte van de woning. Aan de voorzijde is de zithoek gecreëerd, je kunt hier met gemak een goede bank kwijt en daarnaast is er nog genoeg ruimte voor het plaatsen van diverse andere meubelen. Aan de achterzijde is er ruimte voor een eethoek, waar ook de verbinding is met de naastgelegen keuken. De ruimte beschikt over prettig meerzijdig lichtinval middels ramen in de voor- en zijgevel. De woonkamer is voorzien van een sfeervolle parketvloer, en stucwerk wanden waarvan één wand is behangen.

De keuken is het hart van de woning, gelegen tussen de hal, woonkamer en de achterbouw in. Ook heb je hier toegang tot de kelder. Deze woonkeuken is een heerlijke plek waar gezelligheid en functionaliteit samenkomen. Er is voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, of het nu voor een snelle koffie is of om gezellig bij te kletsen tijdens het koken. De houten keukenkastjes laten zien dat de keuken al wat ouder is en vraagt om vernieuwing maar dat biedt alleen maar mogelijkheden. De ruimte is daarentegen uitgerust met alle inbouwapparatuur die je nodig hebt tijdens het koken. Zo is er een inductiekookplaat met bijpassende afzuigkap, koelkast, een vaatwasser en een oven. Het achterportaal, dat later werd aangebouwd biedt niet alleen toegang tot de oprit, de zogenoemde "achterom", maar ook tot het toilet, de badkamer met douche en wastafel, een praktische bergkast en de berging met de witgoedaansluitingen en de opstelplaats van de cv-ketel.

Op de eerste verdieping vind je achter de authentieke paneeldeuren vier eenvoudige slaapkamers en een praktische bergkast. Kenmerkend voor het bouwjaar van de woning hebben alle slaapkamers muurkasten. Via een smalle, vaste trap vanaf de overloop bereik je de tweede verdieping, waar een kleine aanpassing voldoende is om een extra kamer te realiseren. Met de aanwezigheid van 2 kleine dakvensters is deze verdieping dea al voor een (thuis-)werkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Daarnaast blijft er voldoende bergruimte over voor bijvoorbeeld de seizoensgebonden spullen.













1E VERDIEPING







2E VERDIEPING



Buiten biedt het perceel nog meer verrassingen. De vrijstaande garage, gebouwd in 1980, herbergt een tweetal ruimtes met aan de linkerkant: een voormalige atelier, voorzien van vloertegels, verwarming en een eigen entree. Rechts bevindt zich de garage, bereikbaar via de kantelpoort of de tuindeur in de zijgevel. De ruime oprit, gelegen voor de garage en links van de woning, biedt plaats aan meerdere auto's. Ideaal ook voor een praktijk, atelier of kantoor, waar werk en privé gescheiden blijft. Maar met de bestemming wonen biedt het ook mogelijkheden om van het vrijstaande bijgebouw bijvoorbeeld een mantelzorgwoning te maken. Mogelijkheden zijn er in ieder geval genoeg!

De beschutte achtertuin is gelegen tussen de garage en de woning. Een afwisseling van groen en bestrating zorgt voor een fijne buitenruimte, het is misschien niet groot maar perfect om te genieten van de middag- en avondzon dankzij de zuidwestelijke oriëntatie.

Hier, aan de Jan Poelsweg, ligt een woning met een verhaal, klaar om een nieuw hoofdstuk te beginnen. Met wat liefde en aandacht kan dit huis weer een warme, sfeervolle thuisbasis worden. Kom langs en ontdek de mogelijkheden!







STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1928.
Verbouwingen	achterbouw is in 1972 gerealiseerd. De garage is in 1980 gebouwd.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van houten 2e verdiepings vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in december 2021 met Uniperls.
Dak	mansarde kap bedekt met pannen. Pannendak en dakleer van achterbouw zijn circa 25 jaar geleden vernieuwd.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas in de woonkamer en op de slaapkamers.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline compact cv-ketel uit +- 2016.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de badkamer als de keuken.
Ventilatiesysteem	geen dus natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend, gezien bouwjaar wel mogelijk.
Meterkast	8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 293,- per jaar.
--------------------------	-------------------

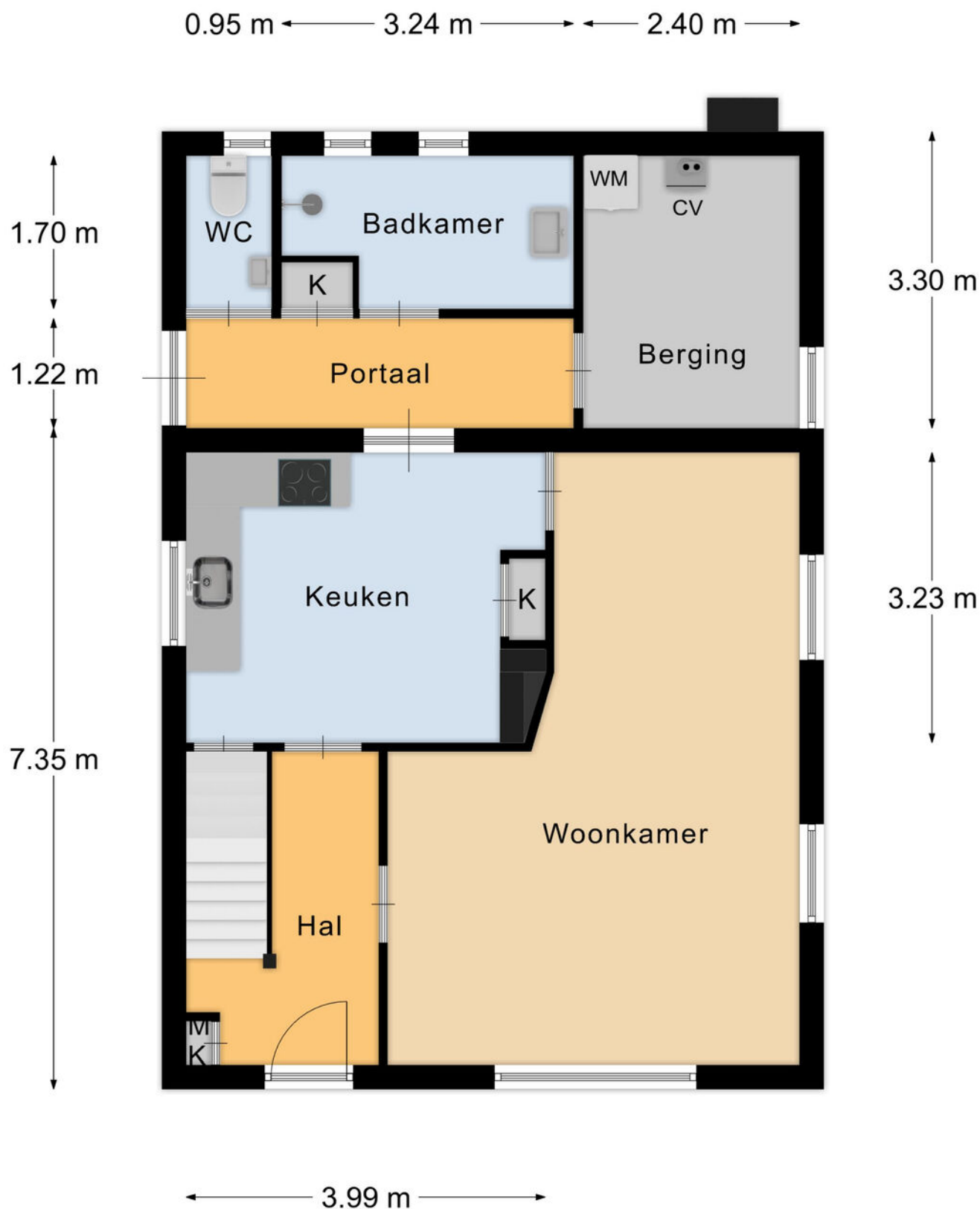
* op basis van dit huishouden

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 20 december 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie M</p> <p>Perceel 80</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>	
---	--	--

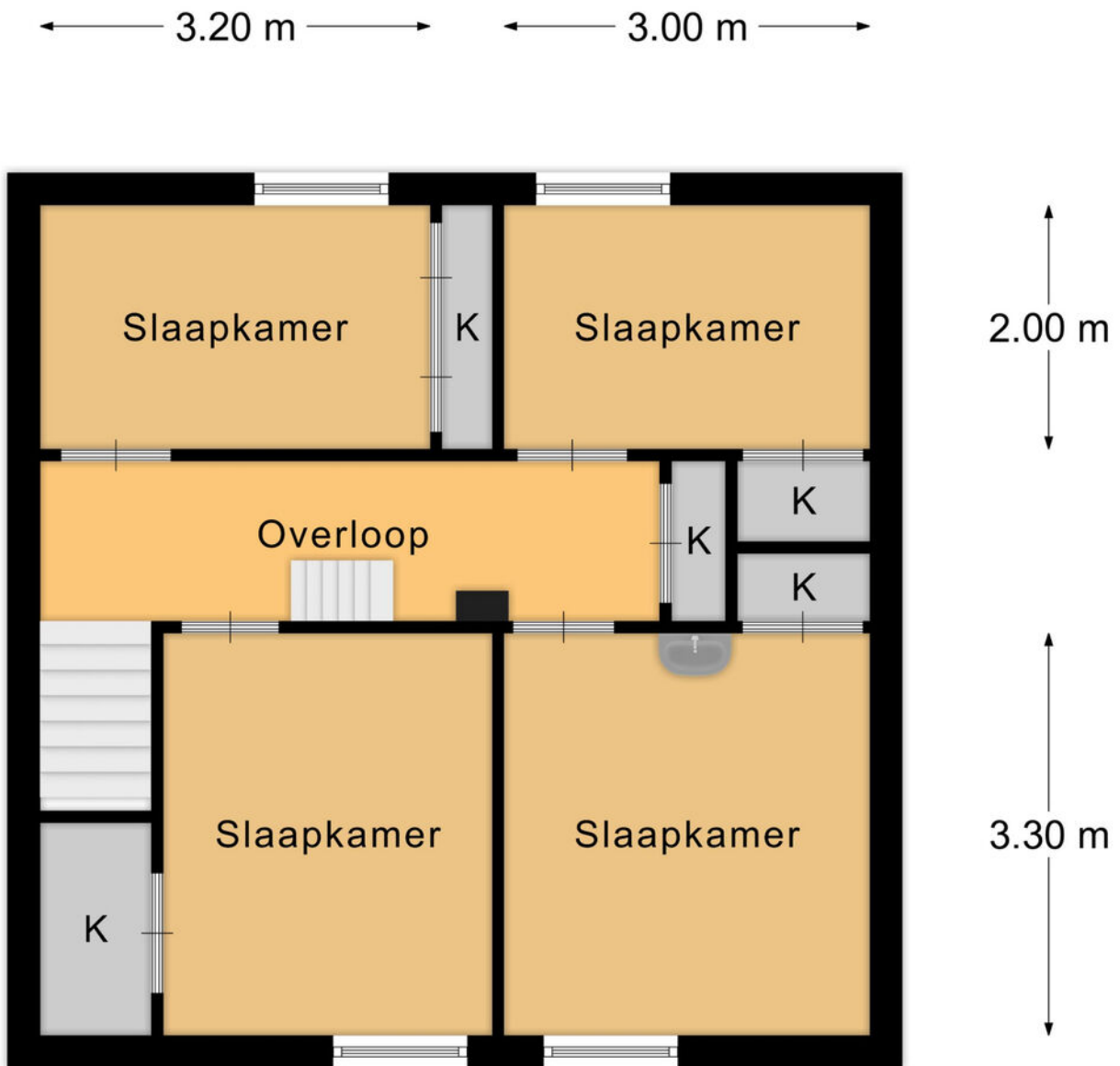
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

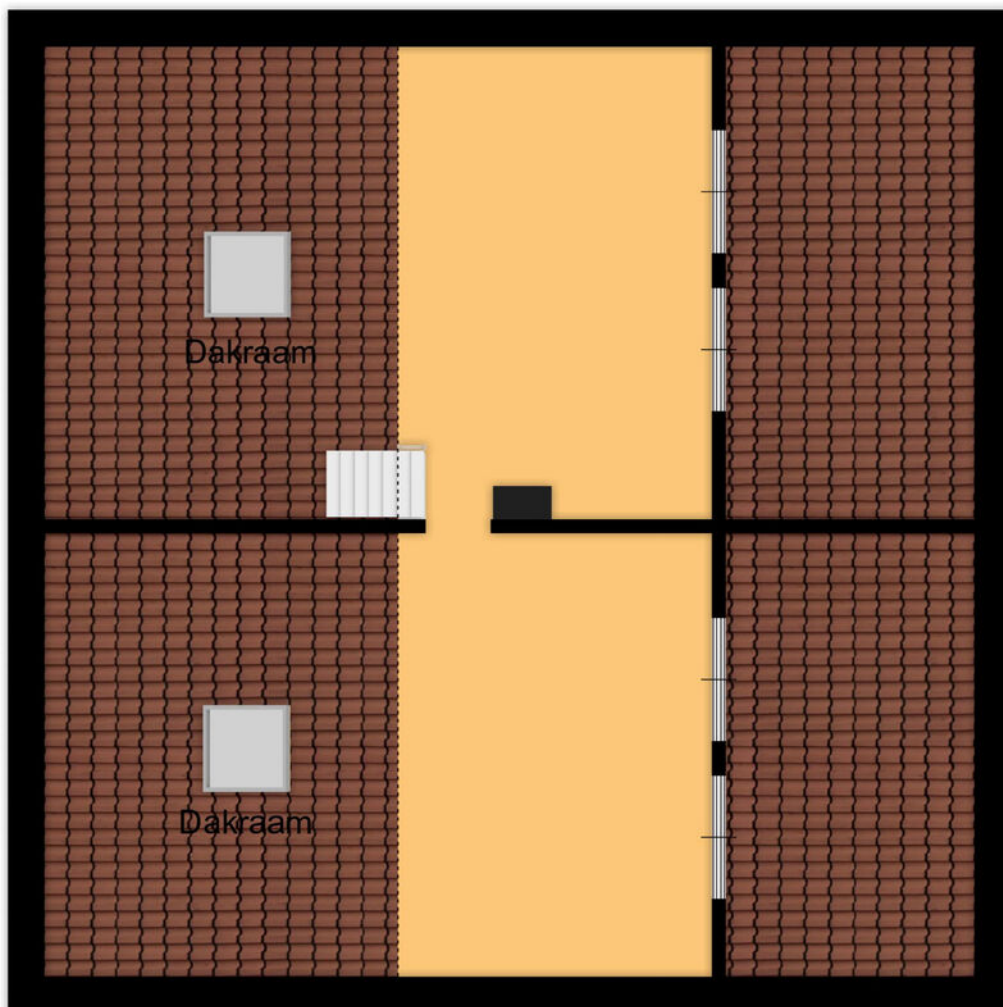
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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

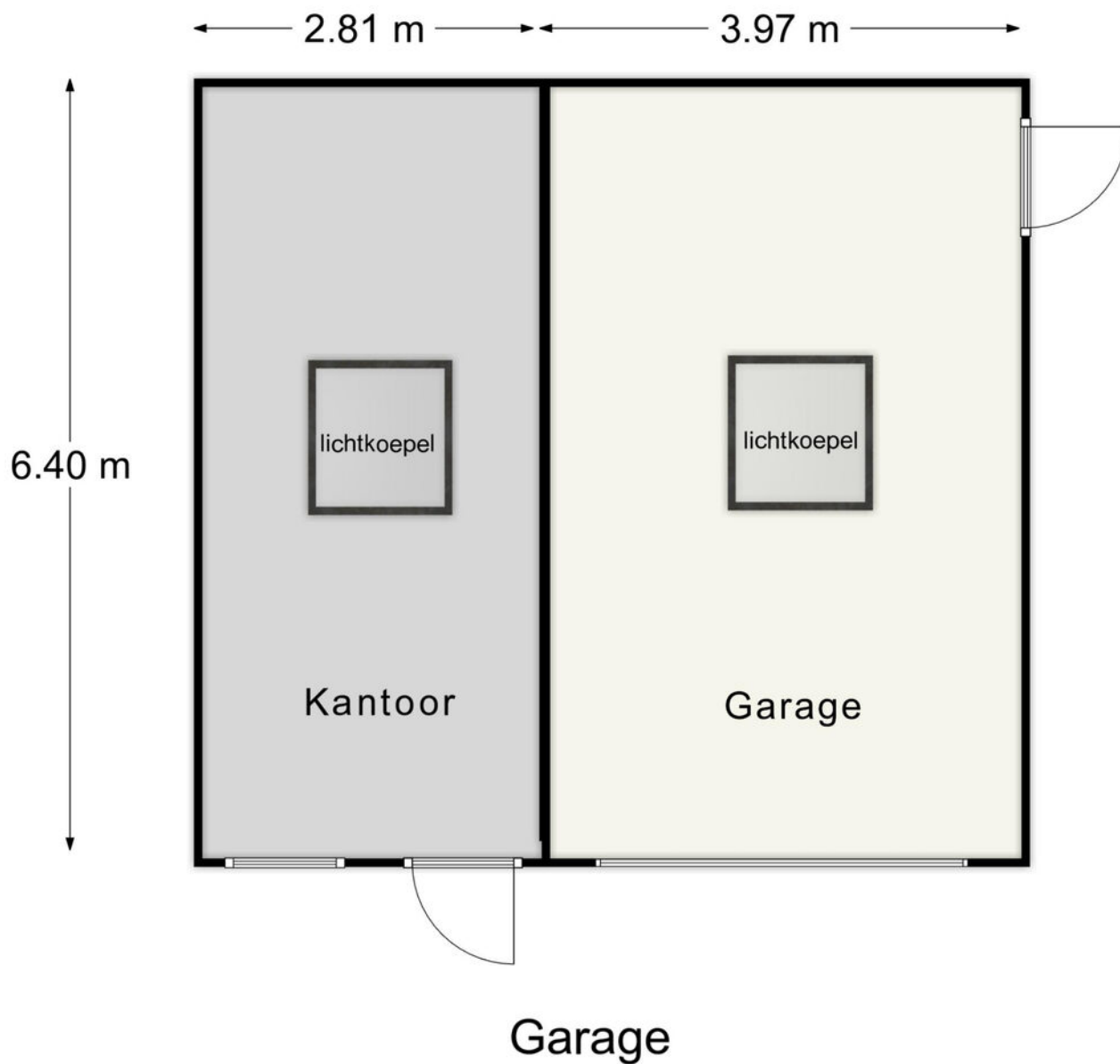


← 2.30 m →

Zolder

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		
Radiatorafwerking	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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

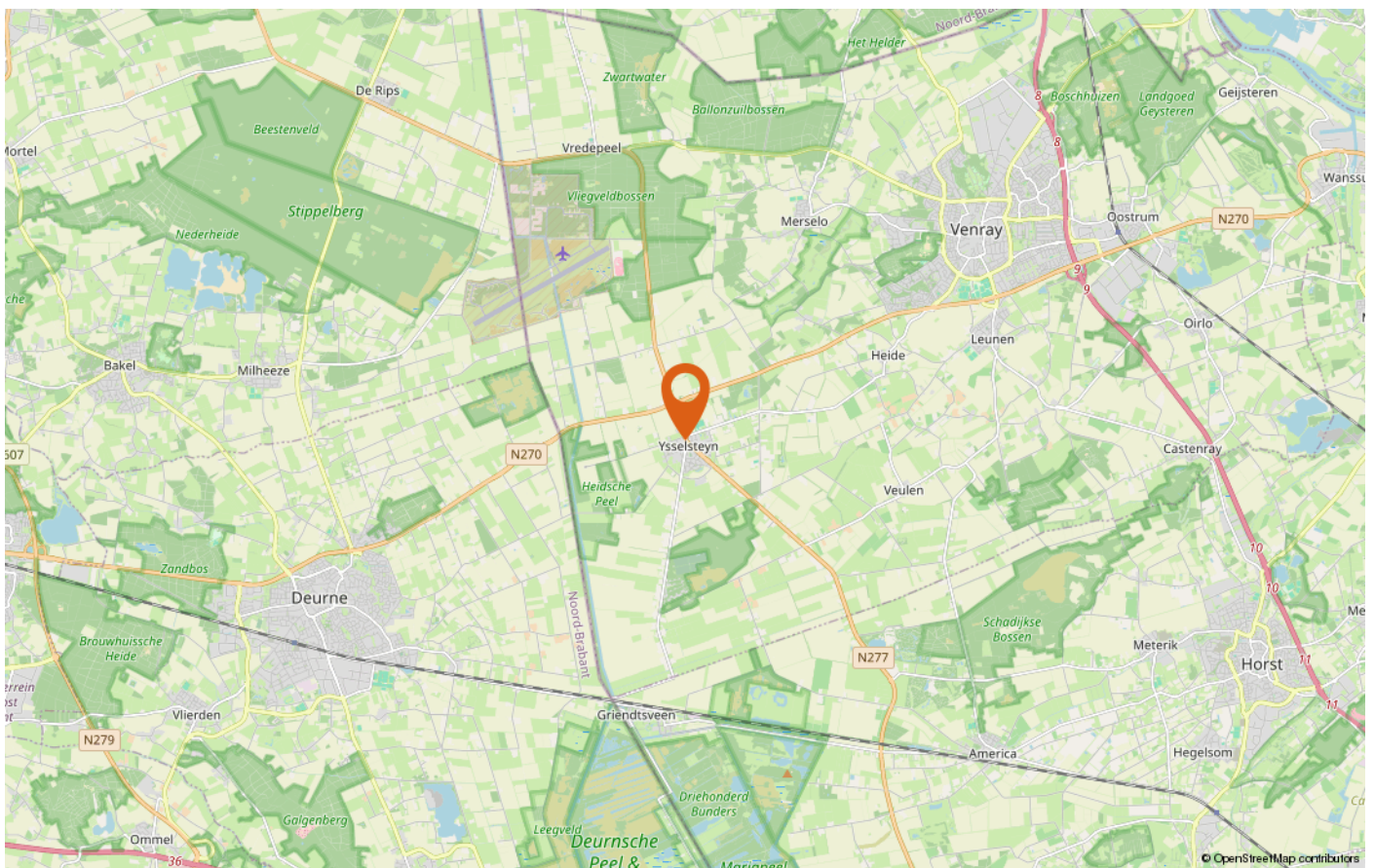
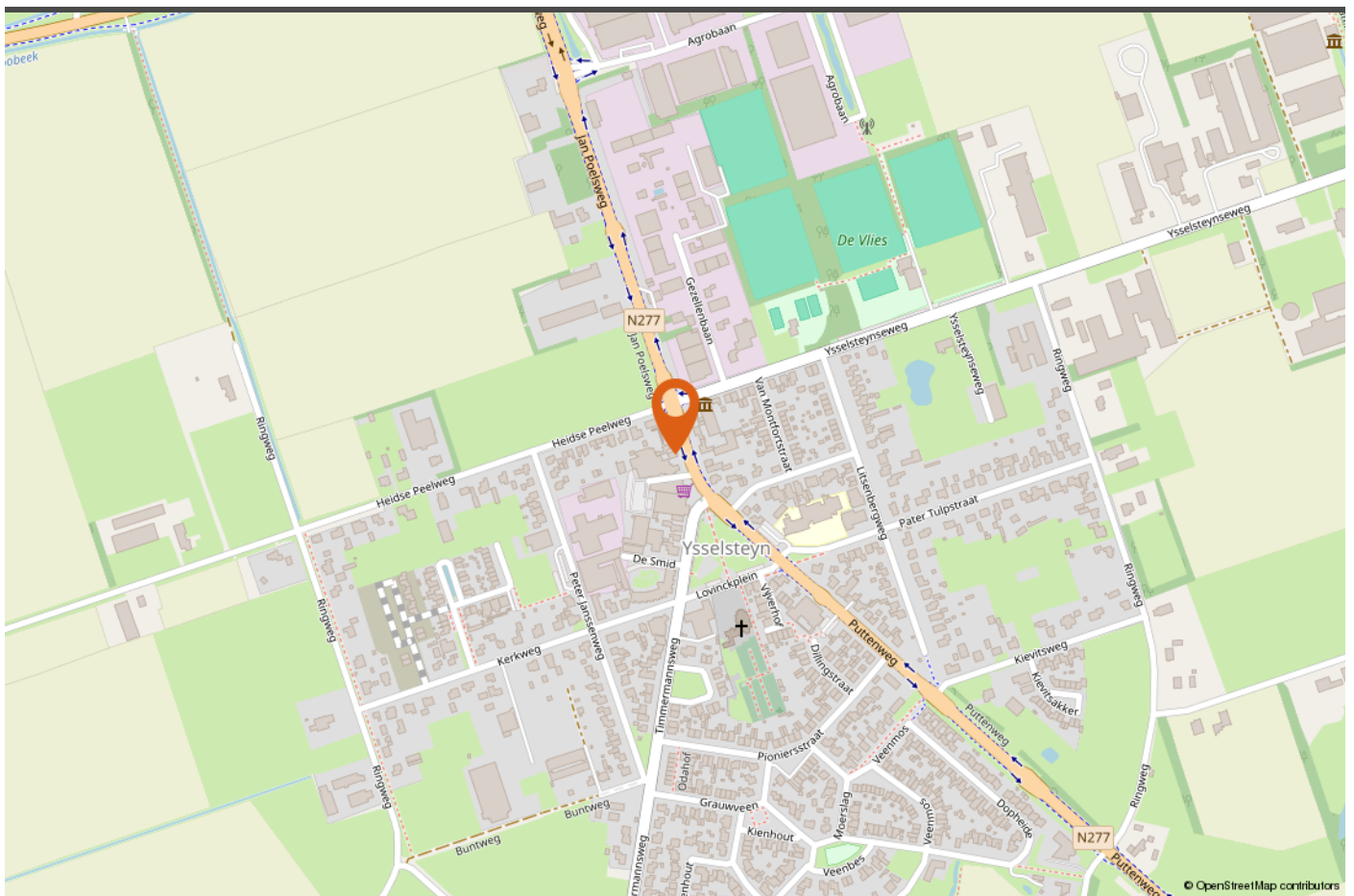
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Google beveiligingscamera		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
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

