



BROEKHUIZERWEG LOTTUM

Vraagprijs € 299.000,- k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1935

Perceeloppervlakte
524 m²

Woonoppervlakte
85 m²

Overige inpandige ruimte
26 m²
Gebouwbonden buitenruimte
12 m²
Externe bergruimte
6 m²

Inhoud
276 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In het rozendorp Lottum, omringd door groen en rust, staat deze charmante, speels ingerichte woning te koop. Compact, maar volledig uitgerust en voorzien van een verrassend diepe tuin met vrij uitzicht aan de voor- en achterzijde. Hier woon je met alles wat je nodig hebt binnen handbereik én met een eigenzinnig karakter dat je nergens anders vindt.

De woning heeft naast de woonkamer, keuken en bijkeuken een multifunctionele ruimte op de begane grond en daarnaast 2 slaapkamers met badkamer voorzien van douche en wasmeubel boven. De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is een oase van rust en ruimte. Daarnaast is er ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

De dorpskern van Lottum heeft een basisschool, kinderopvang, een warme bakker, gemeenschapshuis, diverse horecagelegenheden en enkele sportverenigingen. Op zes kilometer afstand is Horst, dat voorziet in alle benodigde voorzieningen op het gebied van winkels, voortgezet onderwijs, cultuur en ontspanning. Via de nabijgelegen A67 en A73 zijn omliggende steden zoals Venlo en Venray binnen een kwartier te bereiken.

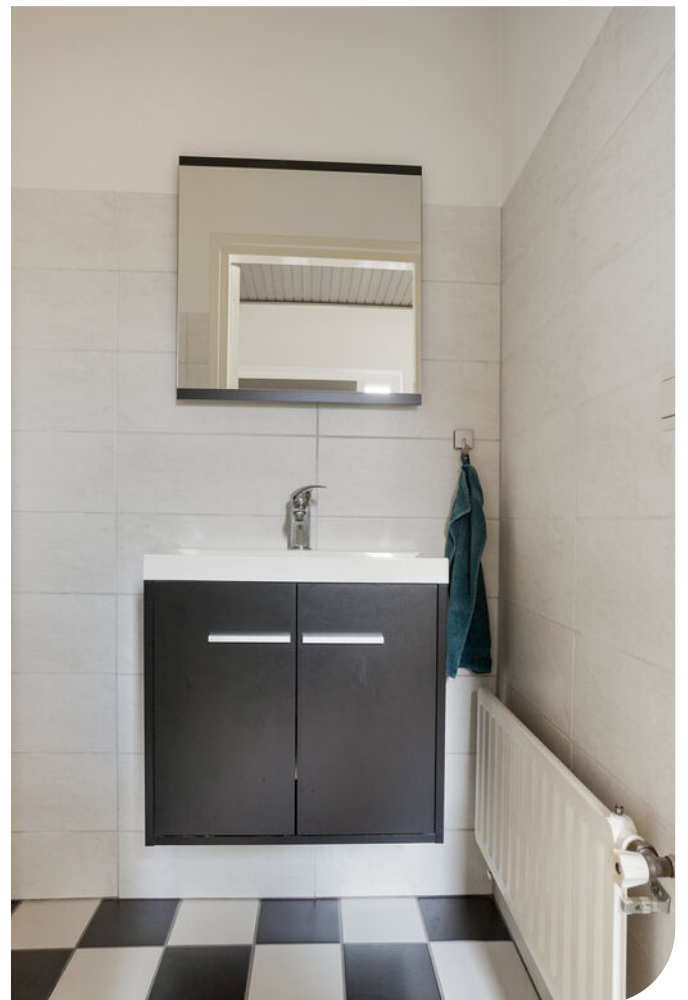




De entree van de woning bereik je via de oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. De woning heeft diverse niveaoverschillen wat al begint bij zowel de voor- als achterdeur, dit wordt opgevangen middels een gemetseld trappetje van 2 trede omhoog. Bij binnenkomst is dit speelse niveaoverschil ook gelijk weer zichtbaar. De hal is de verbinding tussen de ruimtes op de begane grond en hoger gelegen dan de leefruimtes aan de voor- en achterzijde van de hal. Hier vind je de deuren naar de woonkamer, multifunctionele (werk-/speel-/slaap) kamer, de meterkast en het toilet.

Aan de achterzijde van de woning ontvouwt zich de leefruimte, met grote raampartijen die een prachtig zicht bieden op de diepe achtertuin. Speels detail in het ontwerp van deze woning is dat woonkamer breder is dan de achterbouw waardoor de raampartijen uitzicht bieden en zorgt voor een ruimtelijk gevoel met een overvloed aan natuurlijk lichtinval. Deze ruimte ademt rust en biedt een fijne plek om te ontspannen. In de achterbouw, toegankelijk vanuit de woonkamer bevindt zich een compacte, maar goed uitgeruste keuken met diverse inbouwapparatuur. De keuken ligt weer een trede lager dan de woonkamer en hier is met een ontbijtbarretje optimaal gebruik gemaakt van de ruimte. De keuken is afgewerkt met lichte houtlook fronten en een donker marmerlook werkblad met een spoelunit en 4-pits gasfornuis met afzuigkap. Verder beschik je hier over een combimagnetron en koelkast. Via de keuken is een bergzolder bereikbaar middels een vlizotrap, waar de cv-ketel en extra opbergruimte te vinden zijn. Ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen. Achter de keuken ligt een bijkeuken met de witgoed aansluitingen en ruimte voor extra apparatuur. De bijkeuken is met een tuindeur ook de bekende 'achterom'. Net als de voordeur is deze 'achterdeur' middels een gemetseld trappetje van 2 trede bereikbaar.

Aan de voorzijde van de woning vind je een verrassend veelzijdige kamer, een trede lager dan- en toegankelijk vanuit de hal. Deze ruimte is ideaal voor een breed scala aan toepassingen. Dankzij de straatligging met uitzicht over de landerijen aan de overkant is deze kamer perfect voor bijvoorbeeld thuiswerken. Maar ook een ideale plek om je hobby's te beoefenen of in te richten als speelkamer, van knutselhoek tot leeshoek, mogelijkheden genoeg.. De kelder, met een hoogte van 1,78 meter, is toegankelijk vanuit deze multifunctionele kamer. Of je nu extra opbergruimte zoekt voor proviand, of huishoudelijke benodigdheden, hier berg je alles overzichtelijk en gemakkelijk op.











Terug naar de hal waar je achter een deur de trapopgang vindt naar boven.
Op de eerste verdieping bevinden zich twee fijne slaapkamers en een badkamer.

De eerste slaapkamer is ruim genoeg voor een tweepersoonsbed en een kledingkast en biedt een knusse, rustige sfeer. Dankzij het raam valt hier prettig licht binnen, waar rolluiken zorgen voor verduistering.

De tweede slaapkamer is iets compacter, maar veelzijdig. Deze ruimte leent zich uitstekend als kinderkamer, logeerkamer of bijvoorbeeld een extra werkplek. Ook hier zorgen de indeling en het natuurlijke licht, wederom voorzien van rolluiken, voor een fijne ambiance. Deze ruimte beschikt ook over een praktische muurkast.

De badkamer is klein maar functioneel. Volledig betegeld en ingericht met een douchecabine en een wastafelmeubel met spiegelkast. Vanuit de overloop is middels een mangat de zolder bereikbaar, maar deze is slecht begaanbaar en is dus niet in gebruik als zolder.





De achtertuin is een droom voor tuinliefhebbers! Met een ligging op het zuidoosten geniet je hier van optimale zonuren. De tuin is zeer diep en biedt volop mogelijkheden voor ontspanning, speelruimte of zelfs het aanleggen van een moestuin. Een oase van rust en ruimte. In samenspraak met de eigenaar van het naastgelegen perceel zal er nog een afscheiding geplaatst worden, het looppad ligt nog volledig op dit perceel zoals ook zichtbaar is op het kadaster. De dubbele houten poort zorgt voor een vrije achterom, die de tuin met de oprit verbindt en tevens zorgt dat de woning achterom bereikbaar is. Daarnaast ligt aan de achterkant van de tuin een doodlopend weggetje (openbare weg) waardoor je met de auto achterom de tuin in kunt, ideaal voor bijvoorbeeld tuinonderhoud. Dit gebied aan de achterzijde van de tuin zal in de toekomst niet bebouwd worden. Waterschap Limburg is bezig middels project Vierwaarden om hier natuurgebied van te maken. Dat resulteert in blijvend uitzicht en gegarandeerde privacy.

Direct achter de woning is een handige tuinberging gerealiseerd. Deze ruimte biedt volop opbergmogelijkheden voor tuingereedschap, fietsen of andere spullen die je niet in de woning wilt hebben en graag uit het zicht wilt houden. Achter in de tuin staat ook nog een houten tuinhuis, perfect voor extra opslag of misschien wel een speelruimte voor de kinderen.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1935, in 1962 is de woonkamer gedeeltelijk aangebouwd. in 2015 is het volgende vernieuwd: stucwerk, vloerafwerkingen, keuken, badkamer en toilet.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van de houten verdiepingsvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2024 met Knauf Supafil
Dak	samengesteld dak, voorzijde heeft een mansarde kap en de achterzijde een gedeeld zadeldak. Beide gedekt met pannen. Het plat dak is in 2013 vernieuwd, het pannendak is eind 2023 vernieuwd en geïsoleerd met Recticel PIR platen.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas met uitzondering van enkel glas in de multifunctionele ruimte aan de voorzijde en de keuken.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare screens in de woonkamer. De keuken, multifunctionele ruimte aan de voorzijde en de slaapkamers boven beschikken over handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Remeha Avanta cv-ketel uit 2015 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem met schakelaar in sanitaire ruimtes.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	4 groepen en 1 aardlekschakelaars. De stopcontacten en het schakelmateriaal zijn volledig vernieuwd. Evenals de kabels in de woonkamer en op de verdieping.

VASTE LASTEN

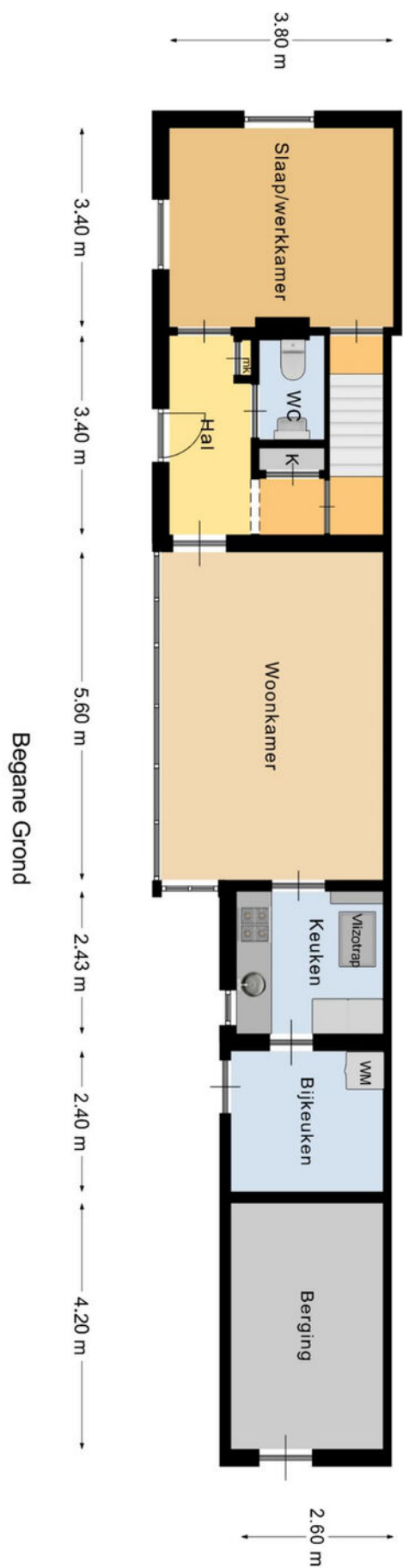
Onroerend zaakbelasting*	€ 297,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 160,- per maand.

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 6 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Grubbenvorst Sectie A Perceel 4034</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



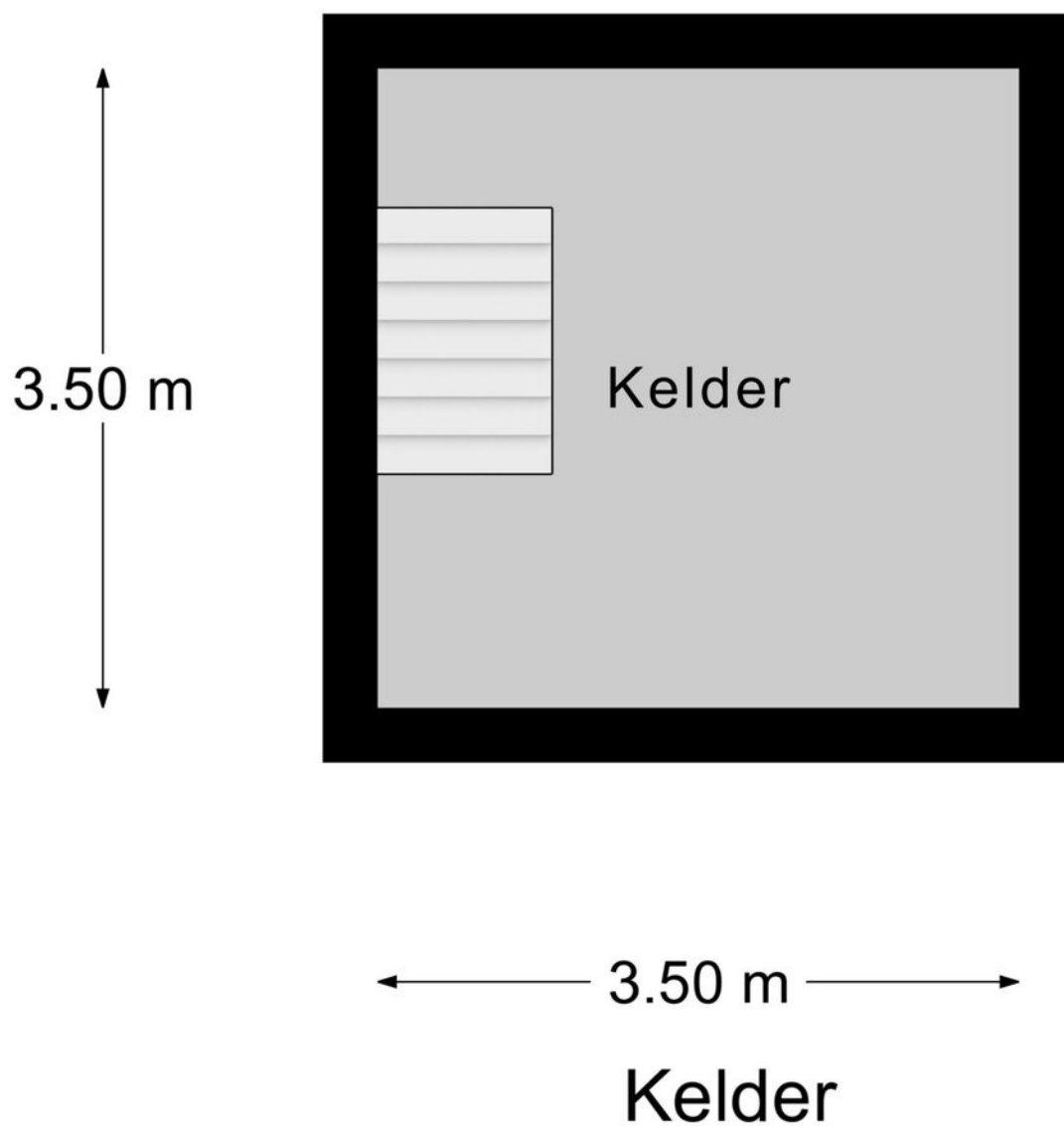
PLATTEGROND

* 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.



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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

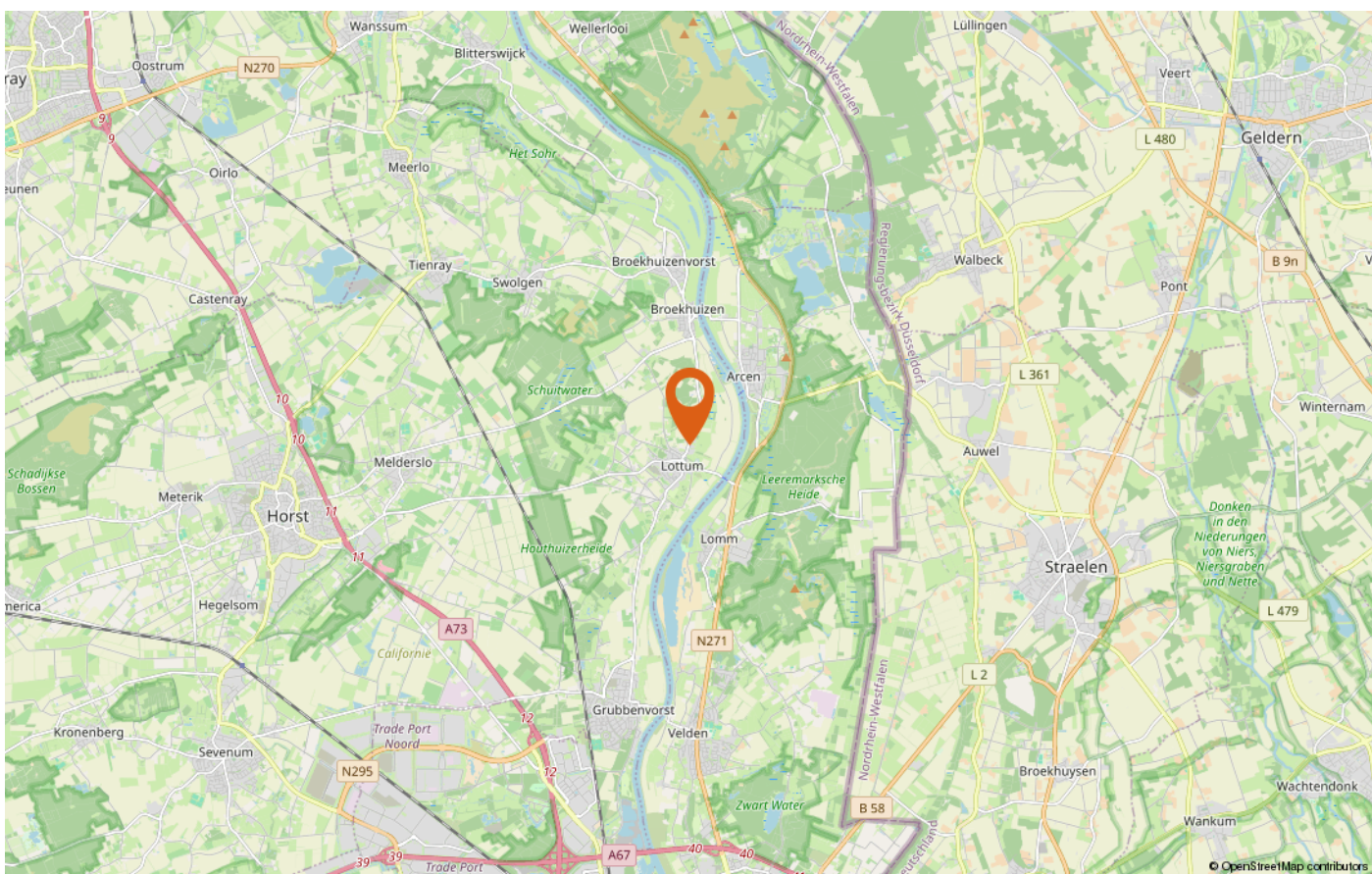
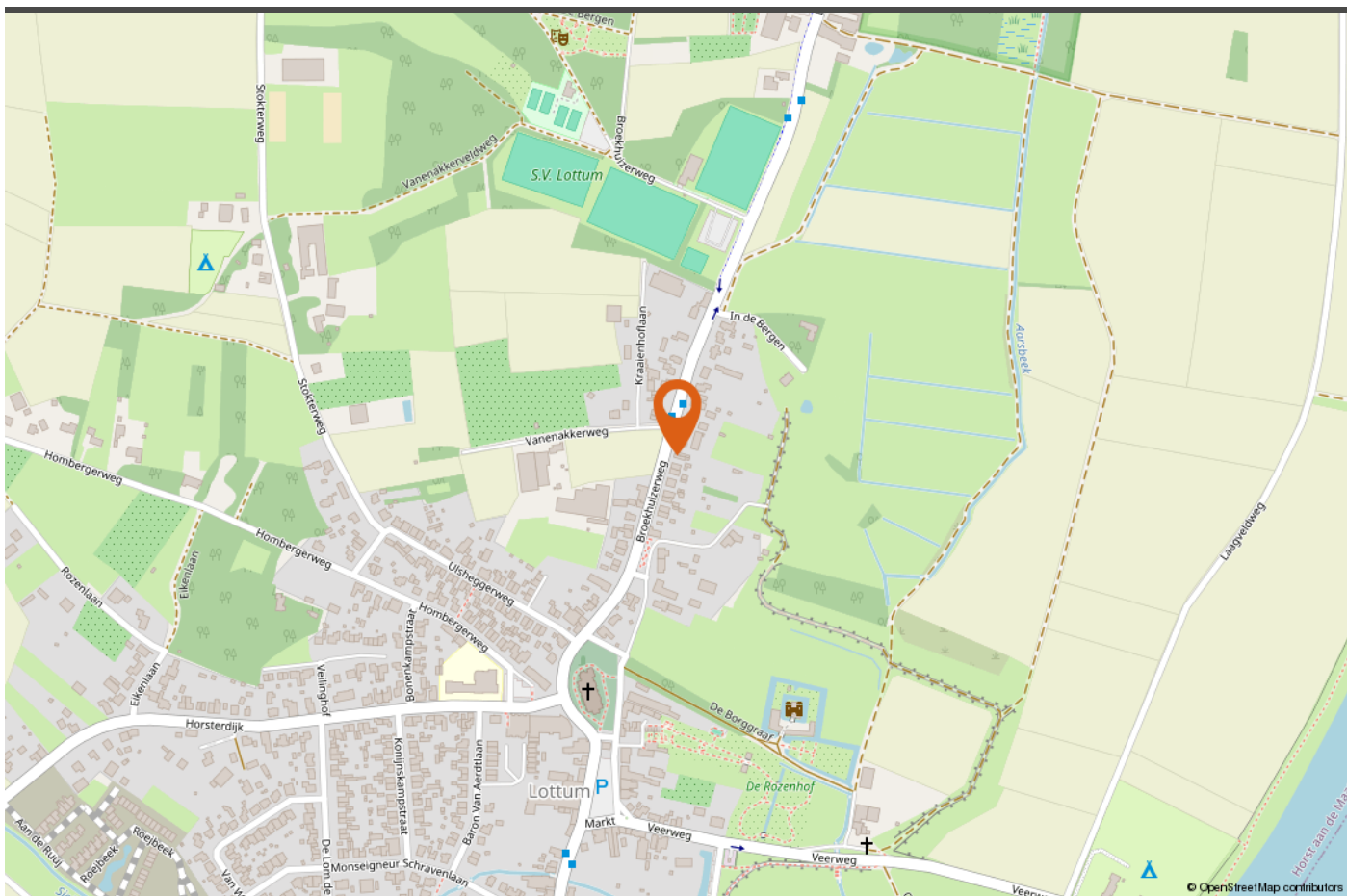
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

