



31

CATHARINASTRAAT WELLERLOOI

Vraagprijs € 589.000,- k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1987

Perceeloppervlakte
1478 m²

Woonoppervlakte
209 m²

Overige inpandige ruimte
207 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
63 m²

Inhoud
2246 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Welkom in deze unieke vrijstaande woning, gelegen op een fijne hoek locatie in het pittoreske Wellerlooi. Oorspronkelijk gebouwd in 1987 en in de afgelopen jaren verbouwd en uitgebreid. De achterbouw, dat in 2004 tussen de woning en loods werd toegevoegd, is de afgelopen 3 jaar volledig gerenoveerd en verduurzaamd en vormt nu een uitstekende aanvulling op de woning. De loods heeft een aanzienlijke omvang, hoogte van 7 meter en biedt zo mogelijkheden voor verschillende zakelijke activiteiten. Goed bereikbaar, ruime parkeergelegenheid en flexibel in te delen.

De fraaie tuin, gelegen op het zuidwesten en voorzien van een zwembad, is de ideale plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht.

Met de huidige bedrijfsbestemming, de ruime loods en de mogelijkheden voor een B&B biedt dit pand een uitstekende kans om wonen, werken en recreëren te combineren.

De locatie van het pand maakt het daarnaast echt bijzonder plekje. Gelegen in het groene Wellerlooi, waar je geniet van de perfecte combinatie van rust, natuur en goede bereikbaarheid. Op slechts een steenworp afstand ligt het prachtige Nationaal Park de Maasduinen, een uitgestrekt natuurgebied waar je heerlijk kunt wandelen, fietsen of gewoon tot rust kunt komen in de natuur. Ook recreatiepark Het Leukermeer bevindt zich dichtbij.





Bij binnenkomst in de woning kom je via de hal met meterkast en toiletruimte, direct in de ruime en lichte Z-vormige woonkamer, het hart van het huis. De woonkamer is doordrenkt met natuurlijk licht door de grote raampartijen en de schuifpui die toegang biedt tot de aangebouwde tuinkamer. Deze tuinkamer is een verlengstuk van de woonkamer, waar je het hele jaar door kunt genieten van het uitzicht op de prachtige tuin. De glazen schuifwanden zorgen ervoor dat je in de zomer heerlijk buiten kunt zitten en bij minder weer nog steeds het buitenleven kunt ervaren, terwijl je binnen comfortabel zit.

De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een grote eettafel (10 personen) en een gezellige zithoek, waar je kunt ontspannen of gasten kunt ontvangen. De open indeling zorgt ervoor dat de verschillende ruimtes moeiteloos met elkaar in verbinding staan, zonder dat het aan privacy of sfeer inboet. De ruimte is perfect voor een gezinsleven, maar ook ideaal om in te richten naar je eigen wensen. De keuken is uitgerust met alle moderne apparatuur en heeft een vaste 4 persoons tafel. Deze ruimte is bovendien de ideale verbinding tussen het voor- en het achter gedeelte van de woning.

De woning biedt in de voorbouw twee royale slaapkamers. De ouderslaapkamer heeft een ruime indeling en is voorzien van een inloopkast, die naadloos overgaat in de en-suite badkamer. Het licht dat de kamer binnenstroomt zorgt voor een aangename sfeer. De rolluiken, die in alle kamers aanwezig zijn, maakt het mogelijk om het licht zelf te reguleren. De tweede slaapkamer is eveneens ruim en functioneel. Deze kamer is ideaal als gastenkamer, kinderkamer of werkruimte, afhankelijk van je wensen en behoeften.

Ook is er op de begane grond de mogelijkheid om de ruimte van de bijgebouwen of de extra slaapkamer in de achterbouw te gebruiken als aanvullende slaapkamer. Dit maakt de woning zeer flexibel in gebruik, met de mogelijkheid om op een later moment meer slaapruidtes te creëren, afhankelijk van je situatie. De royale afmetingen van de slaapkamers bieden daarnaast genoeg ruimte voor jouw persoonlijke stijl en inrichting, zodat je je helemaal thuis kunt voelen.

















Vanuit de keuken betreed je de achterbouw, die in het afgelopen jaar grondig is gerenoveerd en een frisse, moderne uitstraling heeft gekregen. Deze uitbreiding van de woning biedt talloze mogelijkheden, met ruimtes die ideaal zijn voor diverse toepassingen. In de achterbouw vind je een ruime bijkeuken, die momenteel als waskamer gebruikt wordt. Deze kan ook als 4de slaapkamer fungeren/ingezet worden. Iets verder in de gang vind je ook de 2e badkamer met luxe inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel en zwevend toilet.

Daarnaast bevindt zich hier een grote, comfortabele slaapkamer. Door de aparte badkamer en de separaat toegankelijke ruimte is deze achterbouw perfect voor gebruik in een Bed & Breakfast (B&B) setting. Gasten kunnen genieten van hun privacy en de voorzieningen van een luxe verblijf, terwijl jij als eigenaar gemakkelijk het beheer kunt voeren. Ook kan de achterbouw goed dienst doen als mantelzorgwoning.

Vanuit de hal heb je niet alleen toegang tot de prachtige tuin, die zorgt voor een rustige, groene omgeving, maar ook tot de trap die je naar de eerste verdieping brengt. Deze verdieping is momenteel een grote open ruimte die volledig naar eigen wens kan worden ingericht. Op de verdieping zit ook een aansluiting voor wasmachine (water en afvoer). De verdieping is over de gehele woning. De mogelijkheden voor deze ruimte zijn bijna eindeloos. Je zou bijvoorbeeld extra slaapkamers kunnen creëren voor een grotere B&B-capaciteit, of de ruimte inrichten als een aparte woonkamer voor je gasten, zodat ze een eigen plek hebben om te ontspannen. De ruimte kan ook perfect dienen als kantoor of hobbykamer, afhankelijk van je persoonlijke voorkeuren en behoeften.

Kortom, de achterbouw van dit huis biedt een uitstekende basis voor het opzetten van een B&B, met zowel privéruimtes voor gasten als flexibele opties om de eerste verdieping in te richten naar jouw wensen.





VERDIEPING VOORBOUW



VERDIEPING ACHTERBOUW



Wat deze woning echt onderscheidt, is de multifunctionele loods, die vanuit zowel de woning als de oprit eenvoudig bereikbaar is. Deze loods heeft een indrukwekkende oppervlakte van maar liefst 207 m² (exclusief de kelder) wat niet alleen zorgt voor een gevoel van ruimte, maar ook tal van mogelijkheden biedt voor zowel zakelijke als privédoeleinden. Daarnaast geven de gewelfde spanten de loods een unieke en bijzondere uitstraling. De loods is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaalpoort, waardoor het eenvoudig is om grotere voorwerpen of voertuigen in en uit de ruimte te verplaatsen. .

Naast de loods vind je een ruime overkapping van 63 m², die extra mogelijkheden biedt voor bijvoorbeeld opslag, stalling van voertuigen of voor het organiseren van buitenactiviteiten. De overkapping biedt bescherming tegen het weer, waardoor deze ruimte het hele jaar door te gebruiken is voor uiteenlopende doeleinden.

De opritten aan beide zijden van het pand bieden ruim voldoende parkeergelegenheid, wat ideaal is voor het parkeren van meerdere voertuigen of grotere transportmiddelen. 1 elektrische poort vanaf Catharinastraat naar achterdeur en roldeur van de loods. 1 handmatige dubbele poort naar strook achter de loods, dit is geen ingang naar het woonhuis of de loods. Deze toegang biedt ook de ruimte om je activiteiten op een veilige en comfortabele manier te organiseren.

Al met al biedt deze woning in combinatie met de loods en de overkapping een flexibele en veelzijdige ruimte die tal van mogelijkheden biedt voor wonen, werken en hobby's. De loods met zijn indrukwekkende nokhoogte vormt het ideale fundament voor ondernemers, hobbyisten of iemand die simpelweg op zoek is naar veel ruimte voor uiteenlopende doeleinden.





De tuin is de ideale plek om te ontspannen en te genieten van de buitenlucht. De tuin is met zorg en aandacht voor detail aangelegd, waarbij verschillende groenstructuren een harmonieuze en uitnodigende sfeer creëren. Dankzij de zuidwestelijke oriëntatie kun je hier het hele jaar door genieten van de zon, van het middaguur tot de avond, wat het de perfecte plek maakt voor zonnebaden of een gezellige tijd met familie en vrienden.

Het zwembad is het stralende middelpunt van de tuin en nodigt je uit voor een verfrissende duik op warme zomerdagen. De hagen en bomen zorgen niet alleen voor extra privacy, maar geven de tuin ook een rustige en vredige uitstraling. De verschillende planten en struiken zorgen voor een weelderige en groene omgeving. Om het onderhoud van de tuin zo gemakkelijk mogelijk te maken, is er een automatische beregeningsinstallatie geïnstalleerd. Dit geavanceerde systeem maakt het onderhoud minimaal, zodat jij meer tijd hebt om van je tuin te genieten.

De tuinkamer is een prachtige aanvulling op de woning en biedt je de mogelijkheid om het hele jaar door van de tuin te genieten. Dankzij de glazen schuifwanden kun je de ruimte openen of afsluiten, zodat je op een warme zomerdag het buitengevoel binnen haalt, maar ook op koelere avonden of regenachtige dagen een gezellige en beschutte plek hebt om te relaxen.

Kortom, deze tuin biedt alles wat je nodig hebt voor een luxe buitenervaring: privacy, comfort, ruimte en gemakken die het leven in de buitenlucht aangenamer maken. Of je nu op zoek bent naar een rustige plek om te ontspannen, een actieve middag wilt doorbrengen of een gezellige avond wilt genieten, deze tuin biedt het allemaal.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1987.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	schildkap bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen. de woning is rondom voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	de woning is volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels de Intergas cv-ketel uit 2019. In de voorbouw zijn radiatoren en is er vloerverwarming als bijverwarming. In de 2 slaapkamers in de voorbouw is geen verwarming. De achterbouw is voorzien van vloerverwarming als hoofdverwarming. (hal, waskamer/bijkeuken, slaapkamer en badkamer)
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de badkamer(s) als de keuken.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

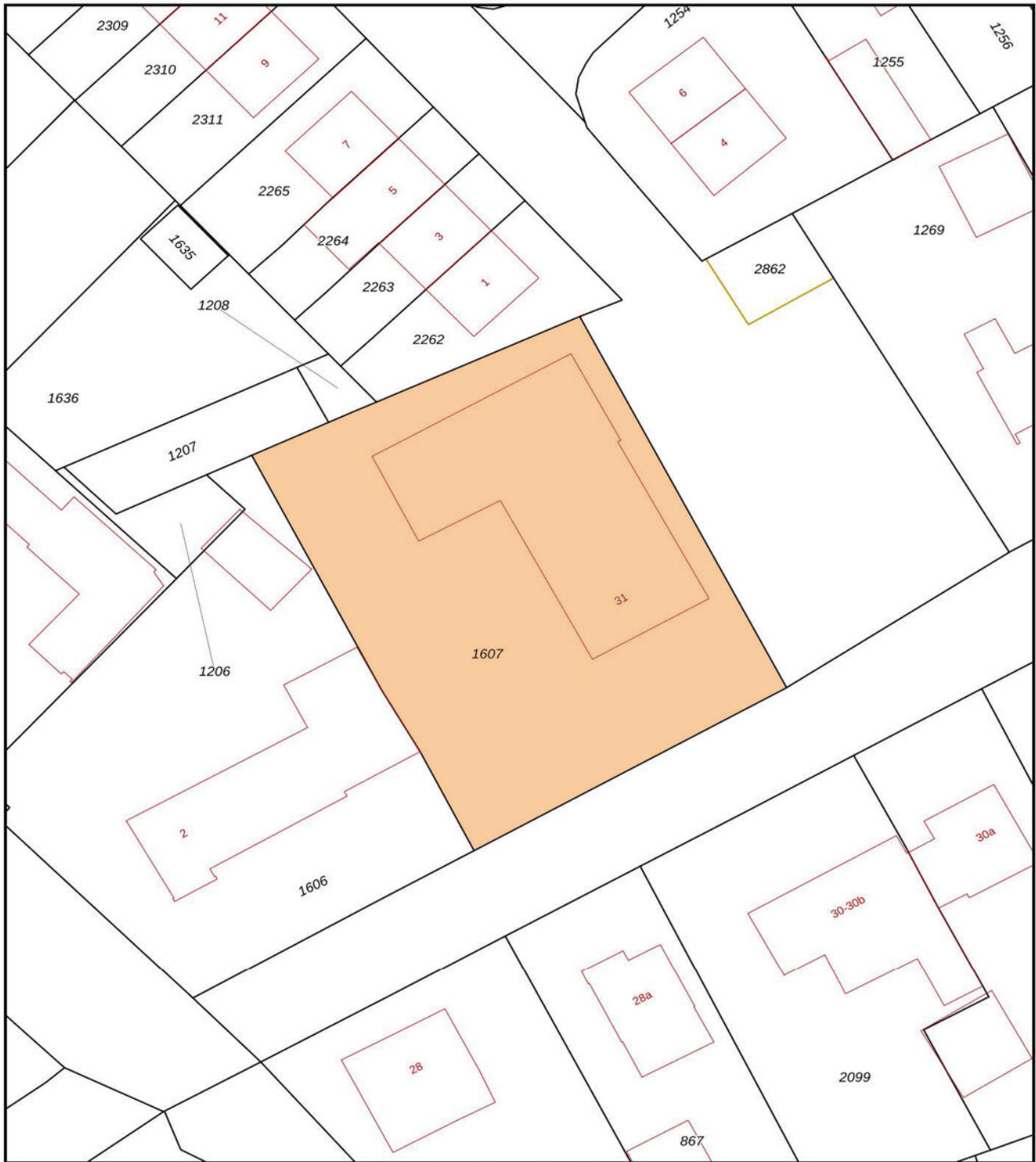
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen tuin, de hooftuin is op het zuidwesten georiënteerd.
Bestemmingsplan	wonen met bedrijvigheid. De woning betreft zodoende een bedrijfswoning, wat betekent dat deze niet door een particulier bewoond mag worden en ook niet direct onder de gangbare particuliere normen gefinancierd kan worden. hoogstwaarschijnlijk geen belemmering om bestemmingsplan te wijzigen naar wonen.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig in de dakplaten op de overkapping.
Meterkast	10 groepen, krachtstroom en 3 aardlekschakelaars. glasvezel aanwezig in de meterkast.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 430,92 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 269,34 per maand.
	verbruik stroom: 3981 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 6 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie S Perceel 1607</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

Wellerlooi
 Gemeente Bergen (L.)
 bestemmingsplan
 onherroepelijk (vastgesteld 2013-06-18)

PLEKINFO DOCUMENTEN KENMERKEN

207059.7, 394314.9

- Enkelbestemming
Bedrijf

- Dubbelbestemming
Waarde - Archeologie 4

- Bouwvlak

- Functieaanduiding
bedrijfswoning

- Maatvoering
 - o maximum bouwhoogte: 6 m
 - o maximum goothoogte: 3 m

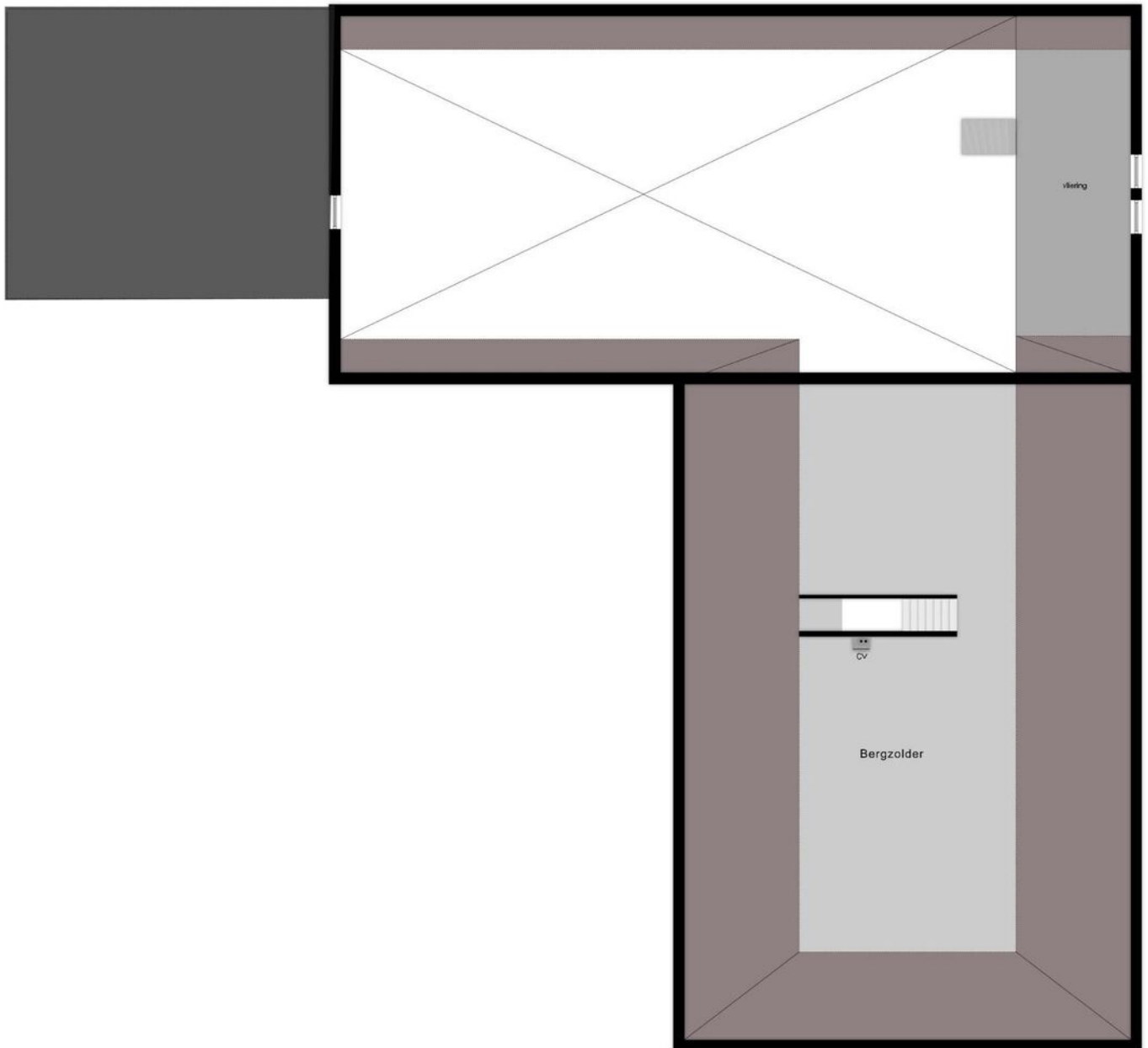
3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten die staan vermeld in de categorie 1 – 2 van de Bedrijvenstaat;
- b. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedings- en genotmiddelen;
- c. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- d. een voorziening van algemeen nut ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening";
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.



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			
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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		

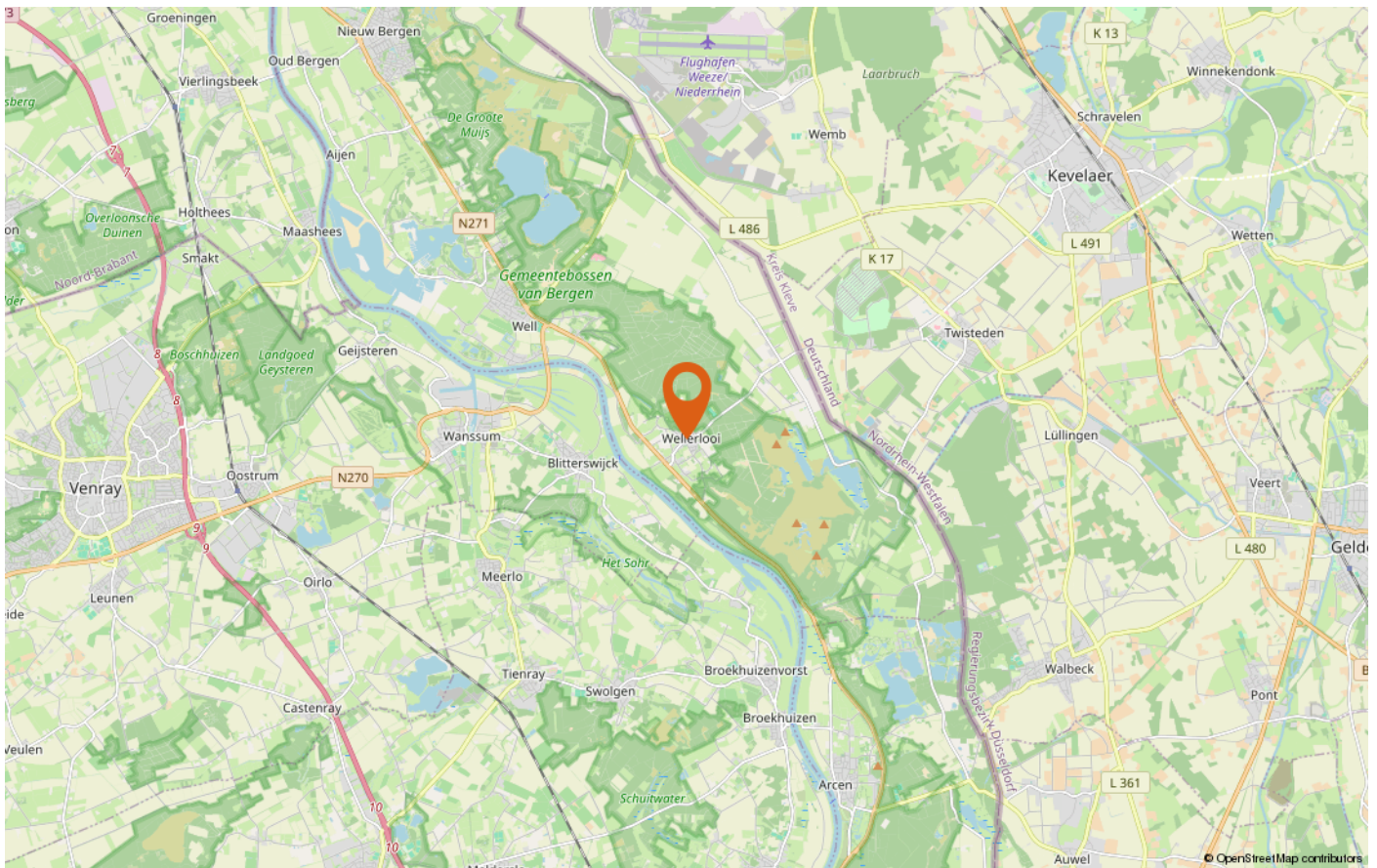
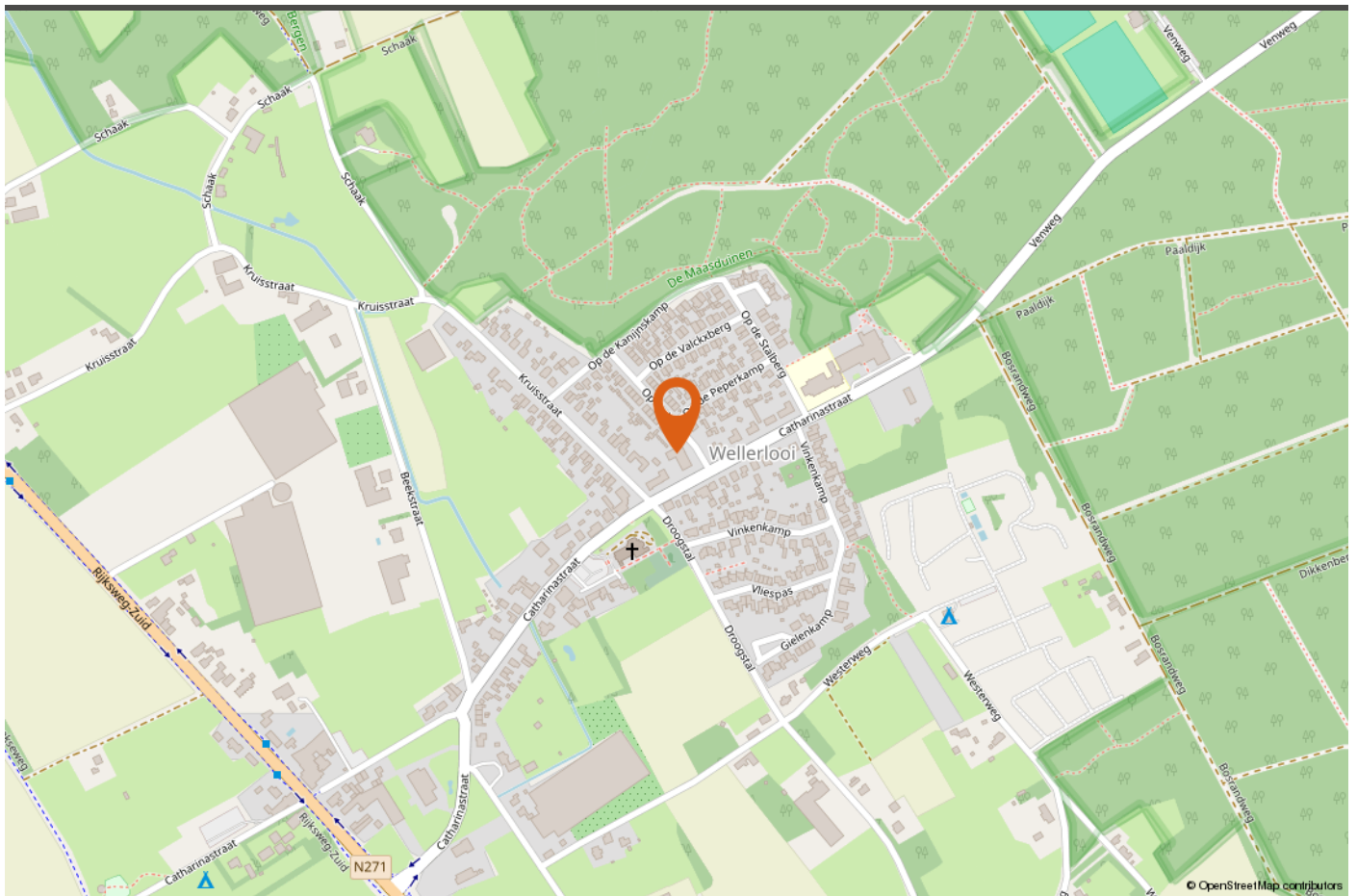
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
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



Peelrand
Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!