



30

DOPHEIDE 30 YSSELSTEYN

Vraagprijs € 425.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1997

Perceeloppervlakte
317 m²

Woonoppervlakte
149 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²
Gebouwbonden buitenruimte
35 m²
Externe bergruimte
5 m²

Inhoud
550 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Op een rustige locatie in Ysselsteyn staat deze ruim opgezette twee-onder-één kap woning met inpandig bereikbare garage. De klassieke nieuwbouw indeling heeft met de uitbouw plaatsgemaakt voor een veelzijdige woonruimte met diverse indelingsmogelijkheden: een tweede zithoek, speelruimte voor kinderen of een royale (thuis)werkplek. Hier kan het allemaal! Op de verdieping zijn daarnaast 3 slaapkamers, compleet uitgeruste badkamer en een vaste trap naar de ruime 2e verdieping met vliering potentie biedt voor extra slaap-/werkkamer.

In 2021 is een houten terrasoverkapping gerealiseerd met glazen schuifwanden, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van deze extra leefruimte. Geen zorgen, ondanks deze ruime overkapping blijft er een groot stuk tuin over, een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten en buiten te leven.

Deze woning is de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd en heeft een energielabel B! Binnen enkele minuten lopen bereik je de dorpskern waar je de supermarkt, horecagelegenheden, sportclubs en de basisschool St. Oda aantreft. De nabijgelegen N270, A67 en A73 zorgen voor een snelle verbinding met de omliggende steden; binnen een kwartiertje rijden ben je al in het gezellige centrum van Venray. Kortom, een bijzonder aangename woning op een prettige locatie voor zowel jong als oud.





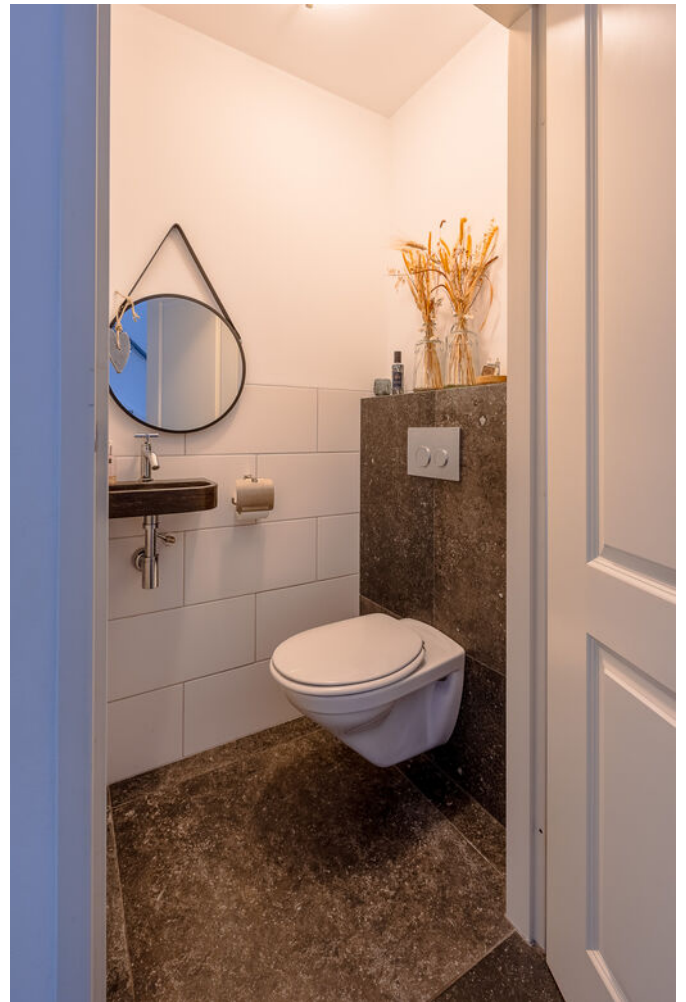
Bij binnenkomst via de voordeur word je verwelkomd in een compacte maar praktische hal, die direct een verzorgde eerste indruk geeft met de strakke vloer-, wand- en plafondbewerking en de paneeldeuren met klassieke belijningen. Hier vind je de meterkast, een moderne toiletruimte met zwevend toilet en fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is een handige garderoberuimte, perfect om jassen en schoenen netjes op te bergen.

Kom je via de achterom binnen, dan stap je binnen in een handig portaal, dat niet alleen toegang geeft tot de woning, maar ook inpandig verbonden is met de garage. De lichtstraat geeft niet alleen de scheiding aan tussen oud en nieuw maar zorgt ook voor een fijne binnenkomst. Deze ruimte is voorzien van een ruime schuifdeurkast, ideaal voor het opbergen van jassen, tassen en andere benodigdheden. Dit portaal staat in open verbinding met de keuken, waardoor je gemakkelijk boodschappen en andere spullen naar binnen brengt.

Loop door en ontdek de unieke, ruime en lichte leefruimte. De oorspronkelijk klassieke nieuwbouw indeling heeft met de uitbouw plaatsgemaakt voor een veelzijdige woonruimte met diverse indelingsmogelijkheden: een tweede zithoek, speelruimte voor kinderen of een royale (thuis)werkplek. Hier kan het allemaal!

Het is één grote, open ruimte, maar dankzij de slimme indeling voelt het geheel toch knus en geborgen aan, waardoor elke plek zijn eigen sfeer en functie heeft.

De zithoek aan de voorzijde is een heerlijke plek om te ontspannen, met grote raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. Hier geniet van een goed boek, een filmavond of een ontspannen moment met familie en vrienden. Door de open opzet blijft de woonkamer verbonden met de rest van de woning, terwijl de indeling toch een gevoel van afzondering en geborgenheid geeft.









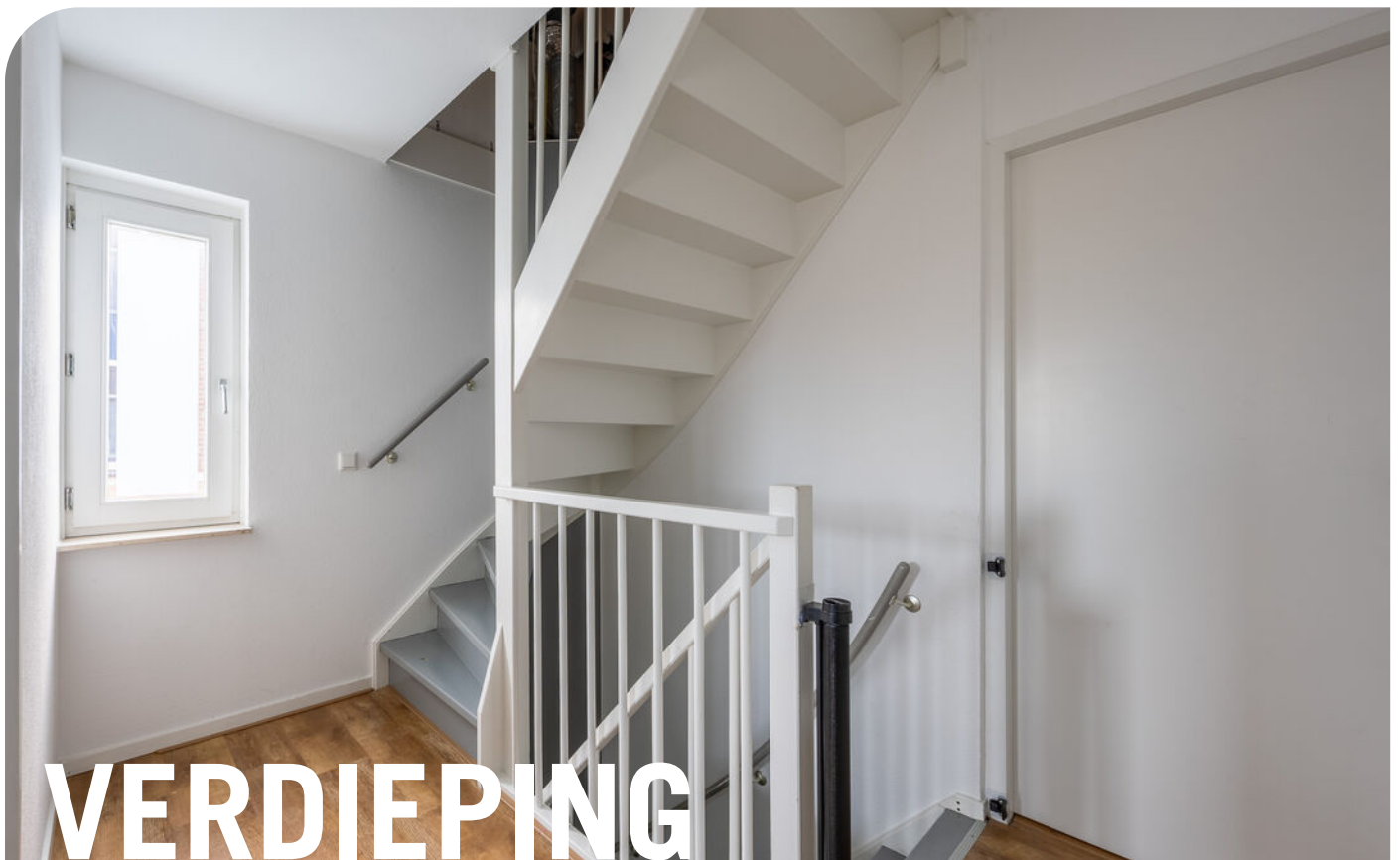
De keuken vormt het hart van het huis en heeft een landelijk moderne uitstraling. Strakke lijnen en warme materialen zorgen voor een sfeervolle en tijdloze look. De keuken is praktisch ingericht en voorzien van alle moderne gemakken, zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. De open verbinding met de leefruimte maakt het een centrale ontmoetingsplek, waar je tijdens het koken gezellig in contact blijft met familie of gasten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de ruime aanbouw, die een extra dimensie aan de leefruimte geeft. Deze ruimte is naar wens in te richten, bijvoorbeeld als tweede zithoek, speelhoek voor de kinderen of een comfortabele thuiswerkplek. Dankzij de lichtstraten en de grote aluminium schuifpui naar de tuin is deze ruimte heerlijk licht en luchtig, met een directe verbinding naar buiten.

De gehele begane grond is afgewerkt met grote antracietkleurige tegels, wat zorgt voor een moderne en luxe uitstraling. Dankzij de vloerverwarming voelt de vloer in elk seizoen comfortabel aan. Het strak gestucte plafond met inbouwspots geeft een stijlvolle en verzorgde afwerking, waarbij de verlichting subtiel en sfeervol in de ruimte is verwerkt.







De overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Dankzij een raam in de zijgevel wordt de ruimte gevuld met natuurlijk daglicht, wat bijdraagt aan een open en lichte sfeer. De doorlopende laminaatvloer zorgt voor een strakke en moderne uitstraling en verbindt de verschillende ruimtes op een harmonieuze manier. Daarnaast is de overloop praktisch ingericht en voorzien van een centraal stofzuigstelsel, wat het schoonmaken van de woning eenvoudig en efficiënt maakt.

De drie comfortabele slaapkamers, variërend in afmeting, beschikken allemaal over handmatig bedienbare rolluiken. Of je nu een gezin hebt, extra ruimte zoekt voor werk of hobby, of simpelweg op zoek bent naar een woning met voldoende mogelijkheden: deze verdieping biedt het allemaal! De badkamer is in 2013 volledig vernieuwd en zorgt voor een frisse start of eind van de dag. Volledig betegeld met vloerverwarming in combinatie met de inbouwspots in het stucwerk plafond zorgt voor optimaal comfort. De ruimte is compleet uitgerust met een ruime inloopdouche, een ligbad voor ontspannende momenten, een zwevend toilet en een dubbel wastafelmeubel met een praktische spiegelkast. Een designradiator maakt het geheel af en zorgt voor extra warmte en comfort.

De tweede verdieping is een verrassende bonus: op dit moment is het een open ruimte met de cv-opstelling, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen, ideaal als extra slaapkamer of hobbyruimte. Mocht je op de eerste verdieping nog ruimte tekort komen dan is deze verdieping eenvoudig tot een riante slaapkamer om te toveren. De huidige bewoners hebben een slimme vliering in de nok gerealiseerd, toegankelijk middels vlizotrap wat zorgt voor extra opbergruimte.









2E VERDIEPING



De kamerbrede aluminium schuifpui aan de achterzijde van de woning opent naar de royale terrasoverkapping van ca. 35 m², geplaatst in 2021. Deze houten overkapping is uitgerust met glazen schuifwanden, waardoor je het hele jaar door kunt genieten van deze extra leefruimte. In de zomer zet je de wanden open en creëer je een heerlijk beschutte loungeplek, terwijl je in de koelere maanden beschermt en comfortabel buiten kunt zitten. De aanwezige buitenkeuken maakt het buitenleven nog aangenamer – perfect voor gezellige etentjes in de open lucht!

Geen zorgen, ondanks de ruime overkapping blijft er een groot stuk tuin over, een heerlijke plek om te ontspannen, te genieten en buiten te leven. Gelegen op het zuidwesten, profiteer je hier optimaal van de zon, vanaf de middag tot in de avonduren. Dit maakt het de perfecte plek om na een lange dag nog even te ontspannen in de buitenlucht of om in het weekend uitgebreid te borrelen en barbecueën met familie en vrienden.

Dankzij de strakke en onderhoudsvriendelijke inrichting biedt de tuin zowel sfeer als gebruiksgemak. Het kunstgazon zorgt het hele jaar door voor een groene uitstraling zonder dat je hoeft te maaien, terwijl de zorgvuldig aangelegde plantenborders voor een speelse en natuurlijke touch zorgen. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap, kussens of andere spullen.







Oorspronkelijk was de garage vrijstaand, maar door de aanbouw is deze nu inpandig bereikbaar, wat zorgt voor extra gemak en functionaliteit. De garage is degelijk gebouwd, met een betonnen vloer en spouwmuren, en biedt tal van mogelijkheden.

Aan de voorzijde is de garage toegankelijk via dubbele houten deuren, ideaal voor het parkeren van een auto, het stallen van fietsen of het opslaan van gereedschap en andere benodigdheden. Aan de achterzijde bevindt zich een extra tuindeur, die toegang geeft tot de terrasoverkapping in de achtertuin.

Wat deze garage bijzonder maakt, is dat hij meer is dan alleen een opslagruimte. De huidige bewoners hebben hier min of meer een praktische bijkeuken gecreëerd, met een keukenopstelling en de witgoedaansluitingen. Dit maakt het een ideale plek voor extra huishoudelijke taken, zoals het doen van de was of het wassen van de handen na het tuinieren. Verder is de ruimte voorzien van verlichting, meerdere stopcontacten en verwarming, waardoor hij ook geschikt is als hobbyruimte, klusruimte of zelfs een kleine werkplaats. Dankzij de inpandige verbinding met de woning voelt de garage als een verlengstuk van het huis, met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten.

Kortom, deze woning is méér dan een standaard nieuwbouwwoning: ruimte, comfort en indelingsvrijheid komen hier perfect samen. Een heerlijke plek om te wonen, te leven en te genieten

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1997.
Verbouwingen	de aanbouw is in 2013 gerealiseerd. de houten terrasoverkapping is in 2021 geplaatst.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten vliering op zolder.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met uitzondering van de aluminium schuifpui in de aanbouw.
Overige voorzieningen	de ramen op de begane grond met uitzondering van de schuifpui hebben elektrisch bedienbare rolluiken. De ramen op de 1e verdieping zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken. Op de lichtstraat is een elektrisch bedienbare zonwering toegepast.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	in 2022 zijn er 12 zonnepanelen geplaatst, die in 2023/2024 een opbrengst hadden van 3860 Wp.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kompakt cv-ketel uit 2021. De gehele begane grond en de badkamer boven zijn voorzien van vloerverwarming met warm water.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv ketel, zowel voor de badkamer als voor de keuken.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	10 groepen en 3 aardlekschakelaars. Glasvezel ligt in de meterkast maar is niet aangesloten.

VASTE LASTEN

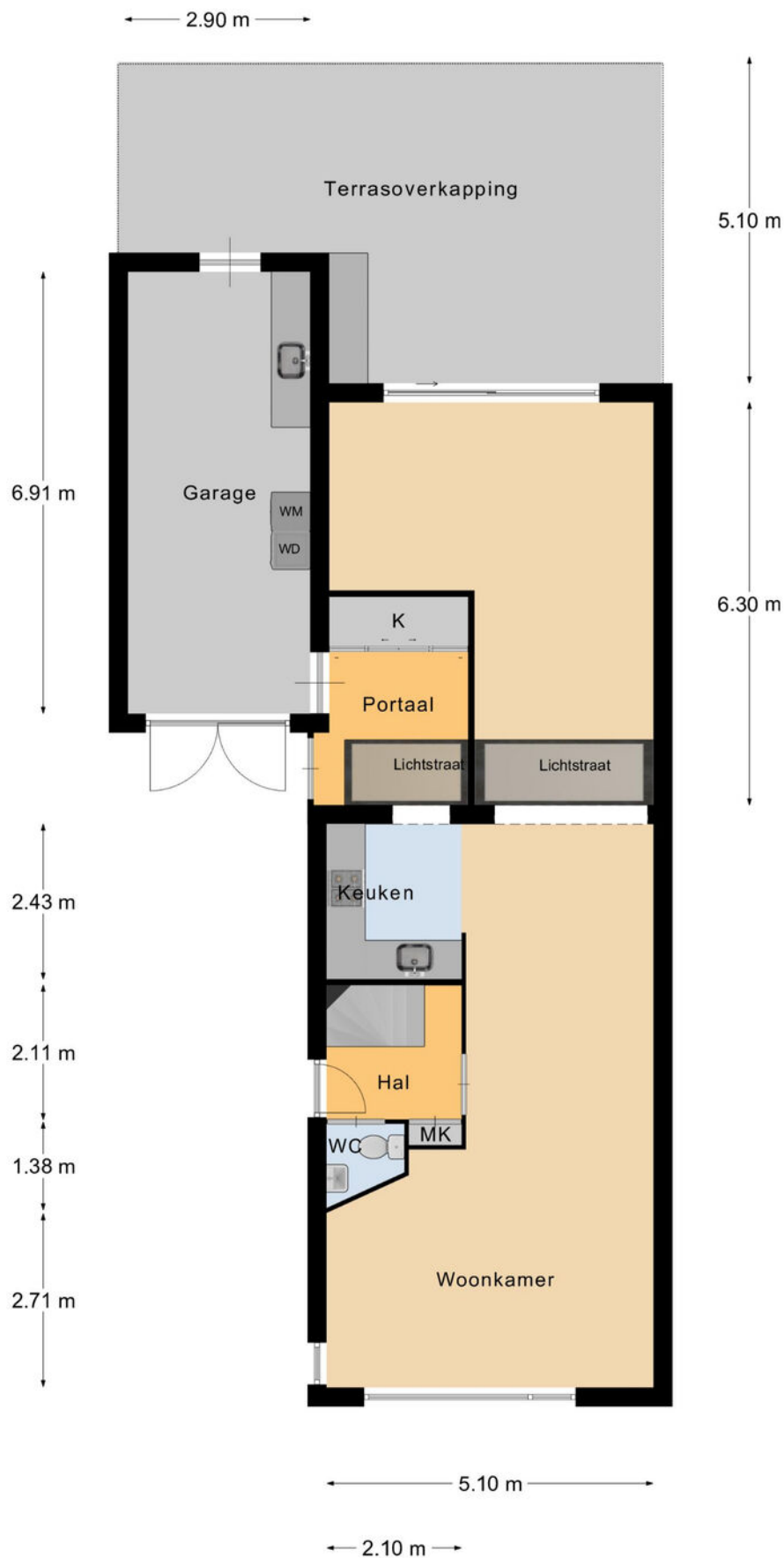
Onroerend zaakbelasting*	€ 457,77 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 100,- per maand.

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 22 januari 2025 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 1184</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

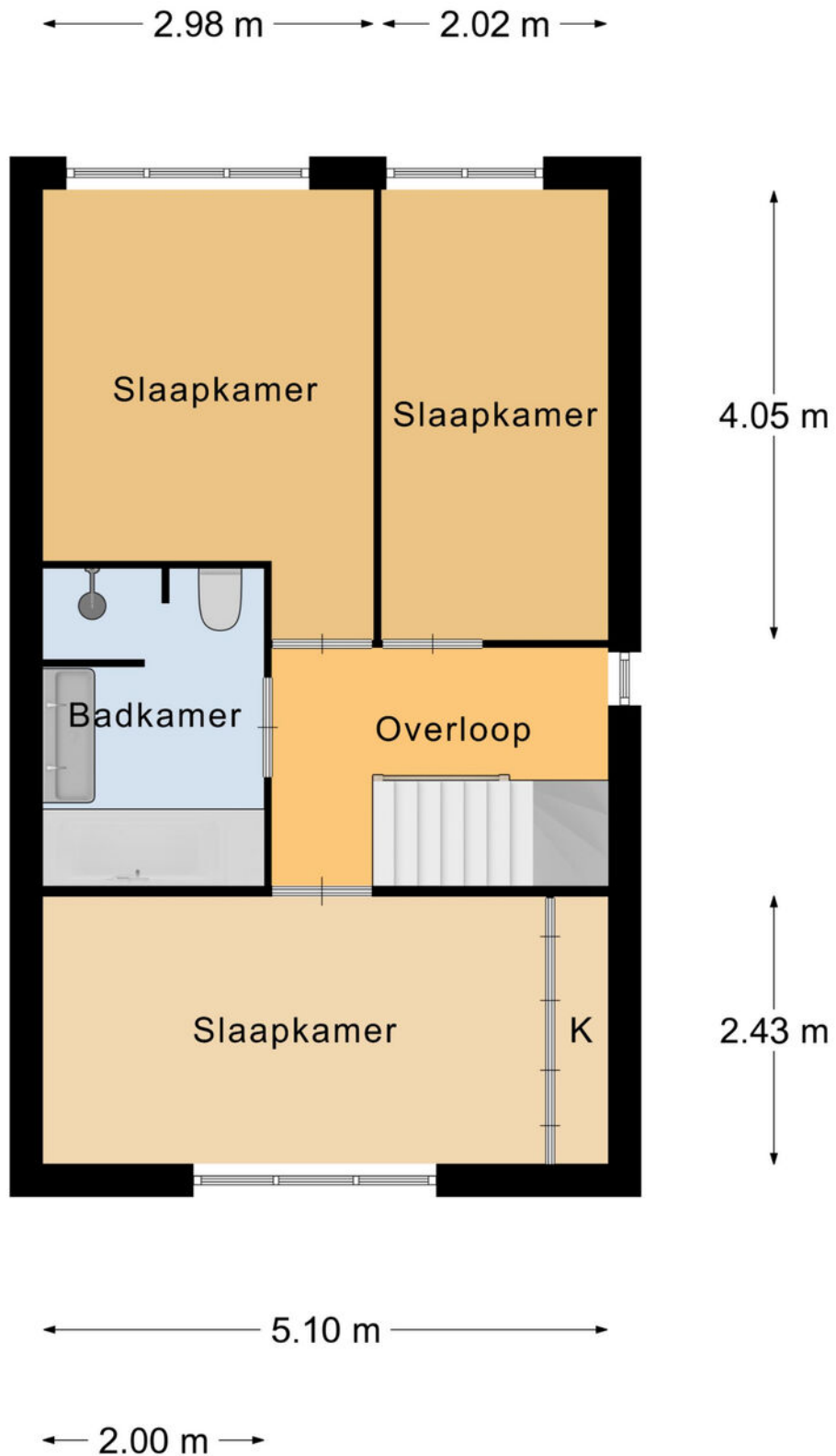
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

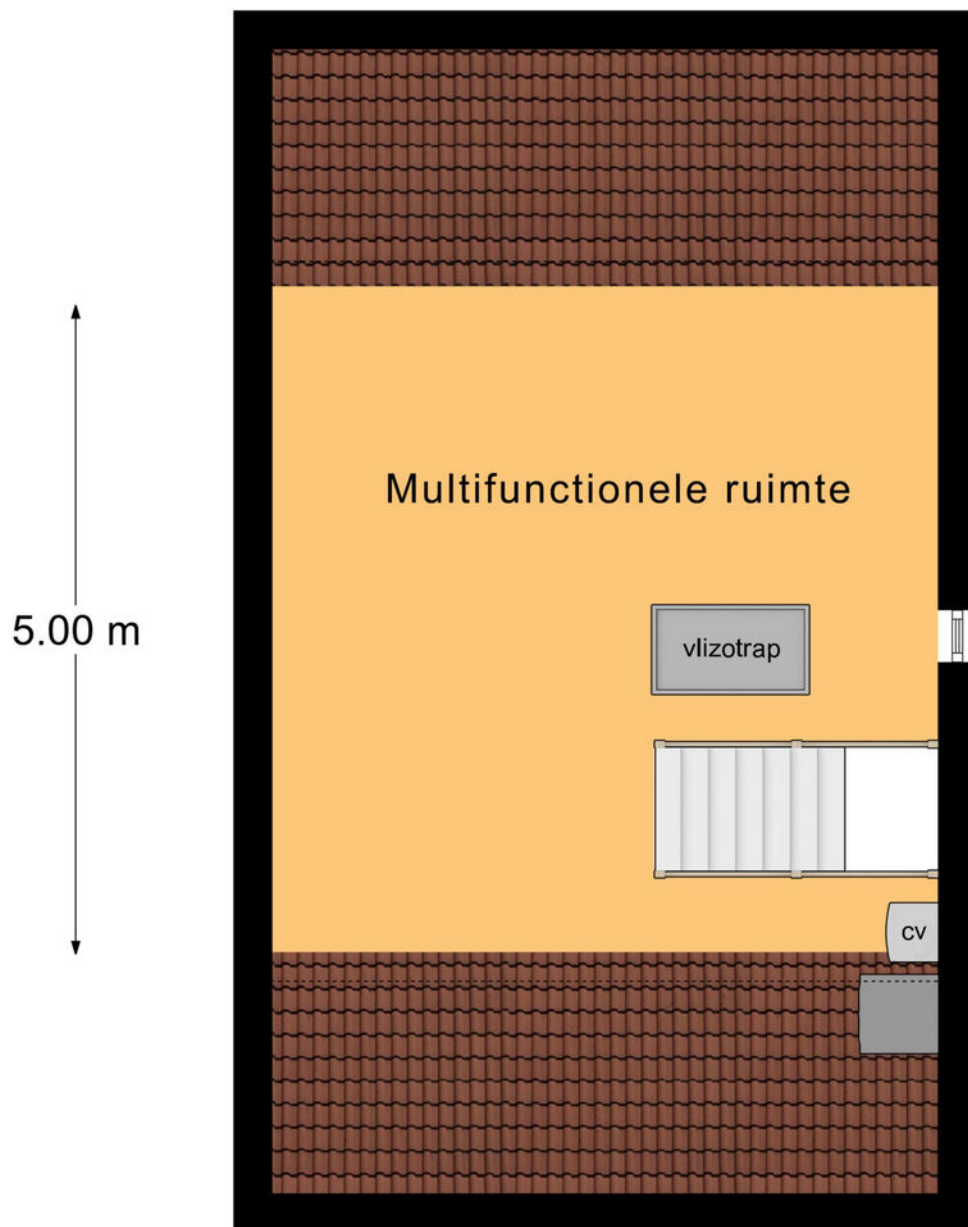
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e verdieping



PLATTEGROND

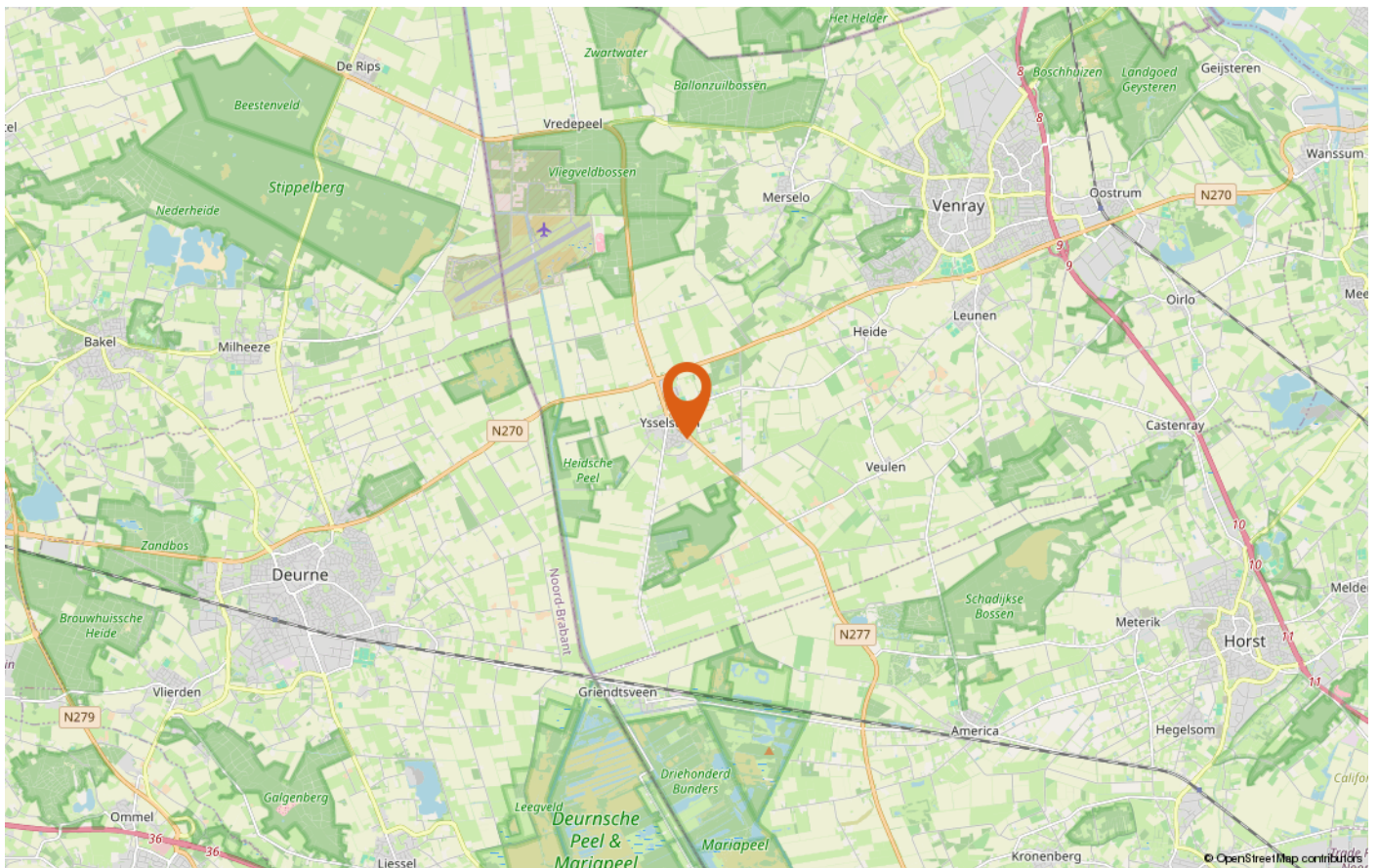
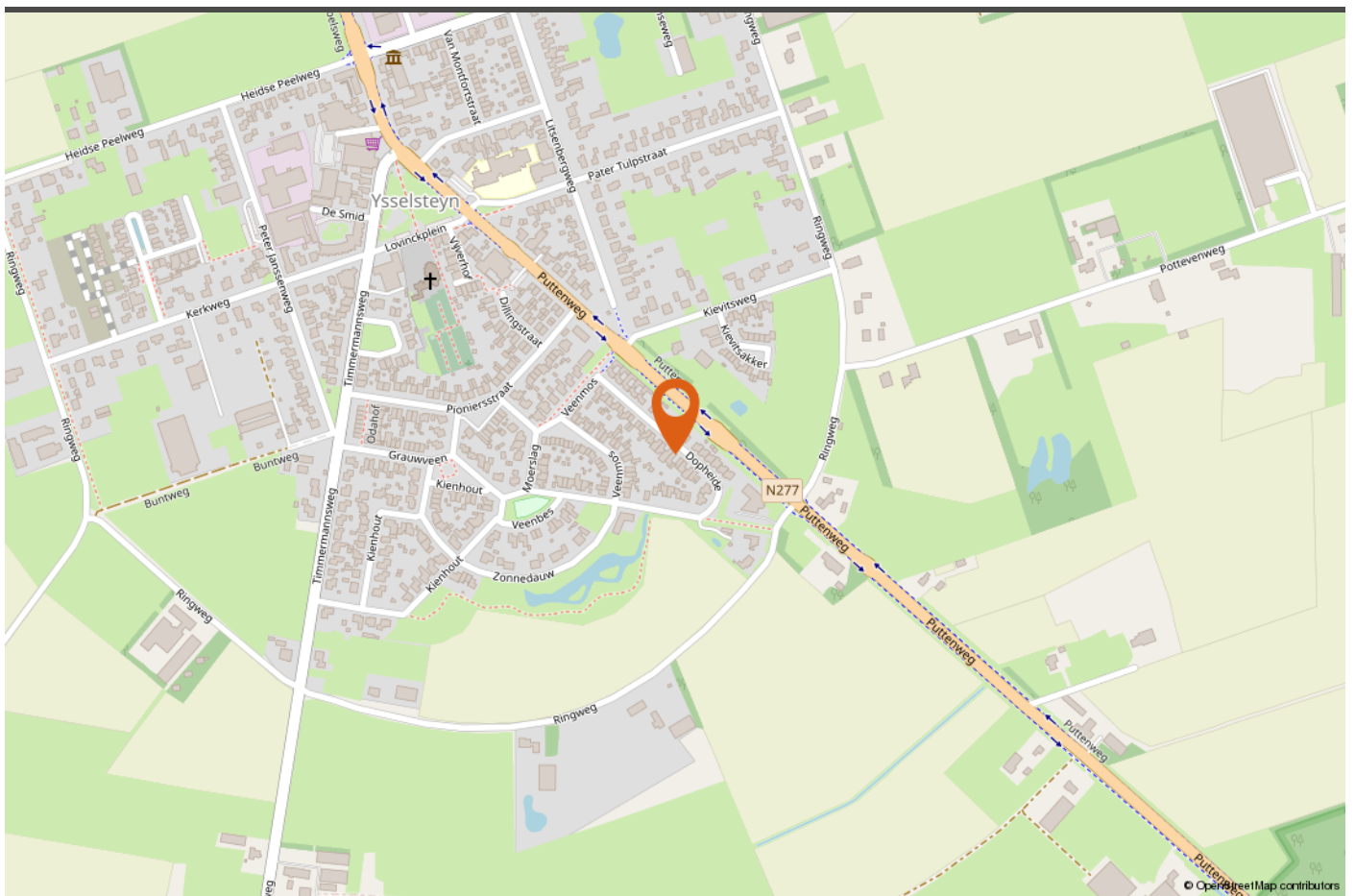
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse slaapkamer schuifkast zolder			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!