



4 GIELENKAMP WELLERLOOI

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



KENMERKEN

Bouwjaar
2023

Perceeloppervlakte
585 m²

Woonoppervlakte
190 m²

Externe bergruimte
10 m²

Inhoud
710 m³

Energie label
A+++

IN HET KORT...

Deze vrijstaande, gasloze woning uit 2023 combineert duurzaamheid, luxe en comfort op perfecte wijze. Met onder andere 24 zonnepanelen, een warmtepomp en een WTW-ventilatiesysteem is het huis voorzien van energielabel A+++, wat het volledig klaar maakt voor de toekomst.

Binnen tref je een strak afgewerkte leefomgeving aan, met een PVC-vloer inclusief vloerverwarming en een slimme indeling. De royale living biedt ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek, grenzend aan de moderne keuken met kookeiland. Dankzij de grote raampartijen valt er volop natuurlijk licht naar binnen, wat zorgt voor een aangenaam open sfeer.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een moderne badkamer, voorzien van een ruime inloopdouche. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar de multifunctionele ruimte volop mogelijkheden biedt — of je nu een extra slaapkamer, thuishok of hobbyruimte nodig hebt, hier kun je alle kanten op.

De rondom gelegen tuin is smaakvol aangelegd met oog voor zowel comfort als uitstraling. Door de gunstige ligging kun je de hele dag van de zon genieten. Met een automatisch beregeningssysteem, meerdere terrassen en een houten tuinhuis met overkapping, is dit dé plek om in alle rust van het buitenleven te genieten.

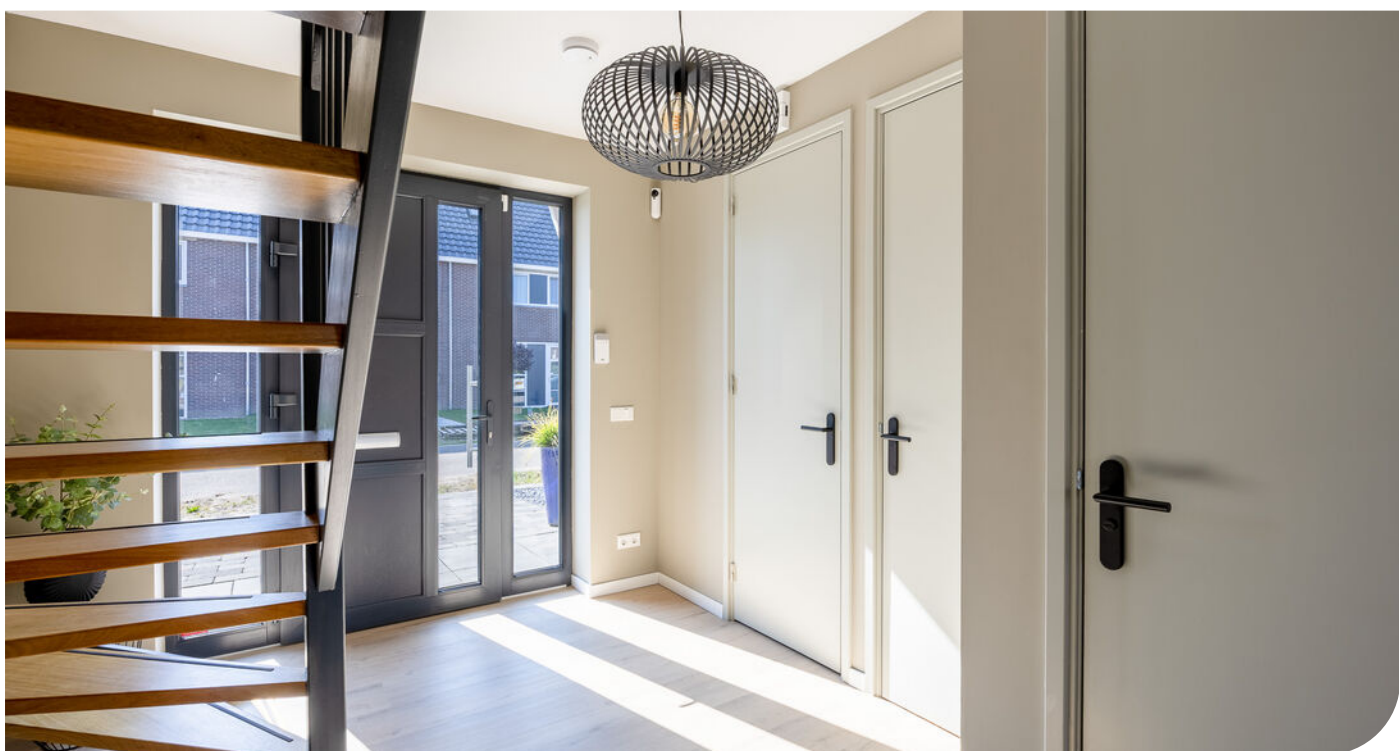
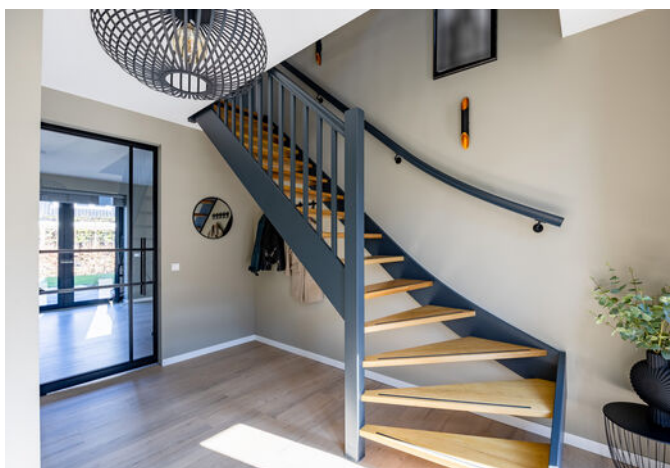
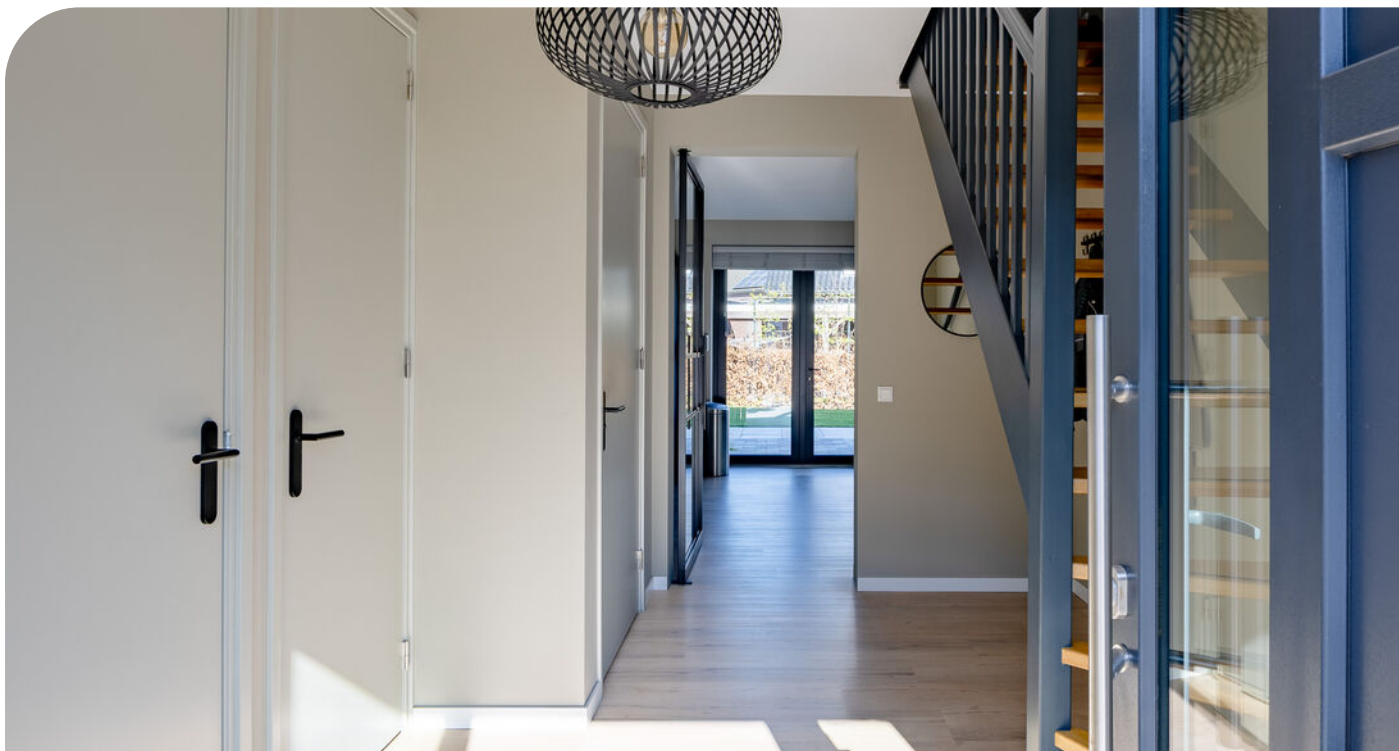




Wanneer je de woning nadert, valt direct de symmetrie in het ontwerp op. Bij binnenkomst word je meteen verrast door de warme, rustige uitstraling. De hal vormt het centrale hart, met de leefruimte die zich als het ware om deze hal heen vouwt. De ruime hal is strak afgewerkt met een stijlvolle, gelijkde PVC vloer die door het hele huis is doorgevoerd en volledig voorzien is van vloerverwarming. Geen koude voeten meer tijdens de wintermaanden! In de hal vind je daarnaast het toilet met fonteintje, de vaste trap naar de eerste verdieping, de meterkast en een praktische muurkast. De stalen taatsdeur is de verbinding met de leefruimte en leidt je dan moeiteloos naar achter. Wanneer je de ruime, tuingerichte leefruimte betreed, voel je meteen de warme gloed van de zon door de rondom toegepaste draai-/kiepramen. Het licht dat door de ramen stroomt, creëert een open en luchtige sfeer. Dankzij het doordachte ontwerp en de natuurlijke splitsing in de leefruimte geniet je hier van zowel een royale zithoek als een ruime eethoek. De woonkamer, met zijn overvloedige lichtinval en uitnodigende sfeer, biedt volop ruimte om heerlijk te ontspannen. Of je nu met een goed boek op de bank kruipt, geniet van een filmavond of gezellig samenkomt met vrienden – deze zithoek vormt het warme hart van de woning.

Aan de andere zijde van de hal, grenzend aan de stijlvolle keuken, bevindt zich de ruime eethoek. Hier is plek voor een grote eettafel, perfect voor lange diners, gezellige borrels of een ontspannen ontbijt in de ochtendzon. Dankzij de open verbinding tussen de verschillende ruimtes blijf je altijd in contact met elkaar, terwijl de slimme indeling toch zorgt voor een duidelijke scheiding tussen de zit- en eetgedeeltes.

De keuken is een ware blikvanger en een waar genot voor iedere kookliefhebber. Een groot kookeiland en strakke, moderne afwerkingen is deze keuken ingericht om de chef in jou naar boven te halen. Of je nu een snelle maaltijd voor het gezin bereidt of een uitgebreid diner voor vrienden organiseert, deze keuken biedt alle ruimte en gemak die je nodig hebt. Uitgerust met topkwaliteit Siemens Studioline apparatuur, waaronder een koelkast, vriezer, oven, magnetron, wijnklimaatkast, vaatwasser en inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Met een eiland en een hoekopstelling heb je een zee aan zowel werk- als opbergruimte. Daarnaast heeft de keuken een werkblad hoogte van ca. 1 meter, ideaal voor dagelijks gebruik.

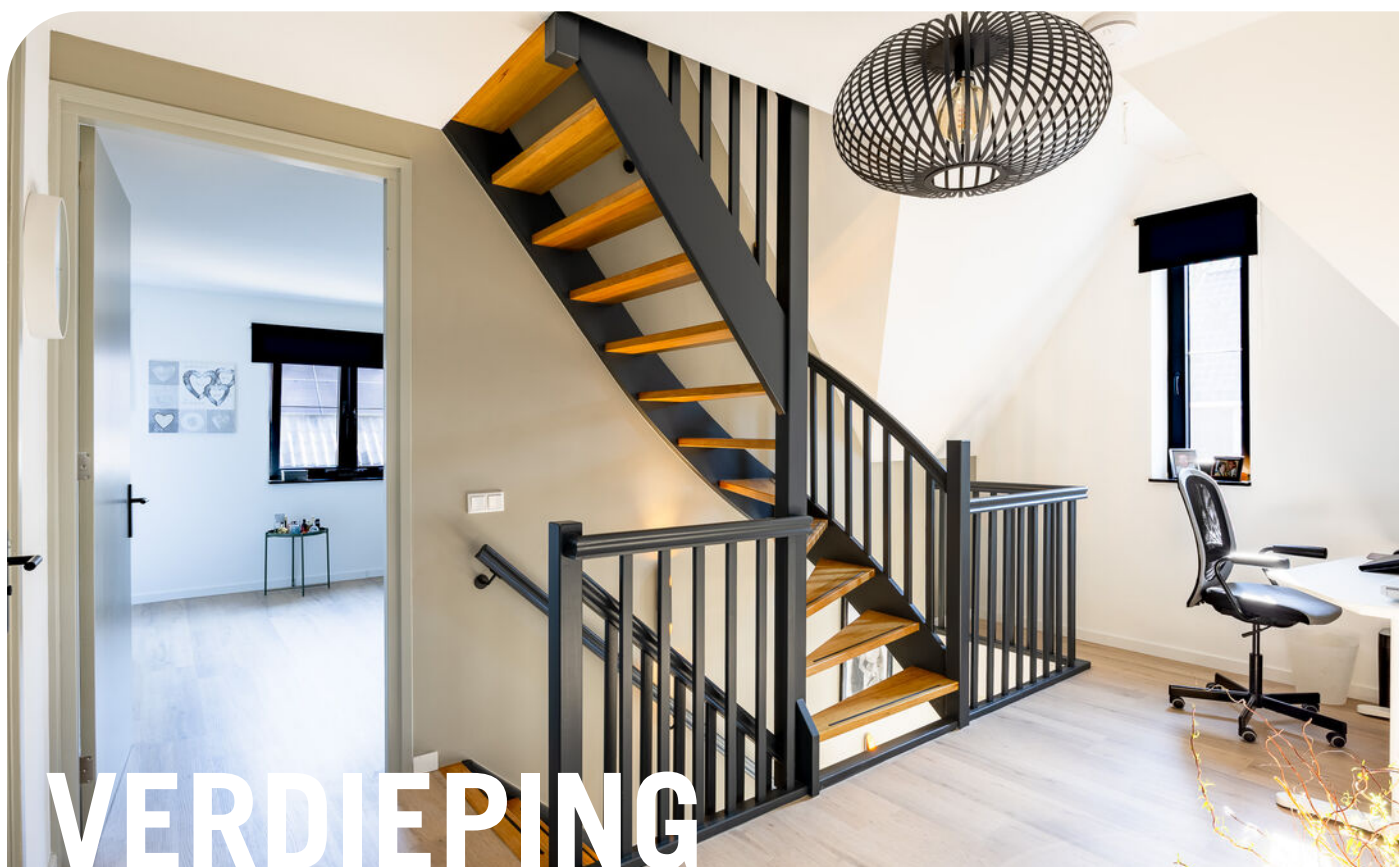








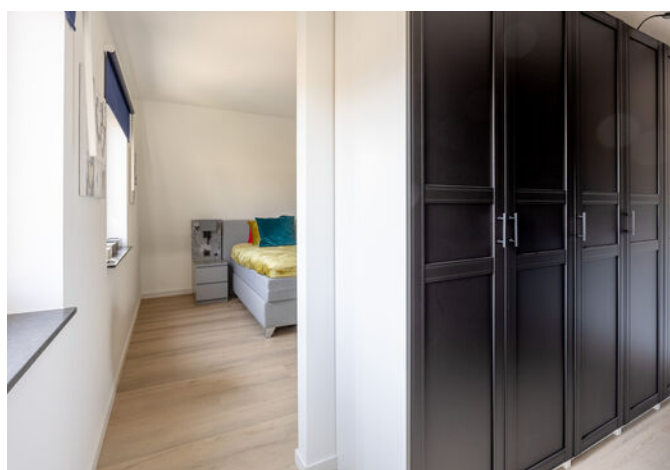




De centrale ligging van de hal verbindt niet alleen de leefruimte, maar ook de rest van de woning op een natuurlijke manier. Zo bereik je via de houten trap vanuit hal moeiteloos de eerste verdieping, waar de ruime overloop fungeert als centraal vertrekpunt van deze verdieping. De overloop biedt niet alleen veel ruimte, maar is ook praktisch ingedeeld, met een sfeervol werkplekje dat momenteel is gecreëerd voor extra comfort en functionaliteit. Van hieruit heb je toegang tot de luxe badkamer, drie ruime slaapkamers en de open trapopgang naar de tweede verdieping, waardoor de indeling van deze verdieping perfect aansluit bij een modern gezinsleven. De drie ruime slaapkamers zijn allemaal licht en ruim opgezet, voorzien van draai-/kiepramen. De master bedroom, gelegen aan de rechterzijde, die zich uitstrekt over de volle diepte van de woning, is een oase van rust. Bovendien beschikt deze kamer over een ruime walk-in closet, perfect om al je kleding overzichtelijk op te bergen.

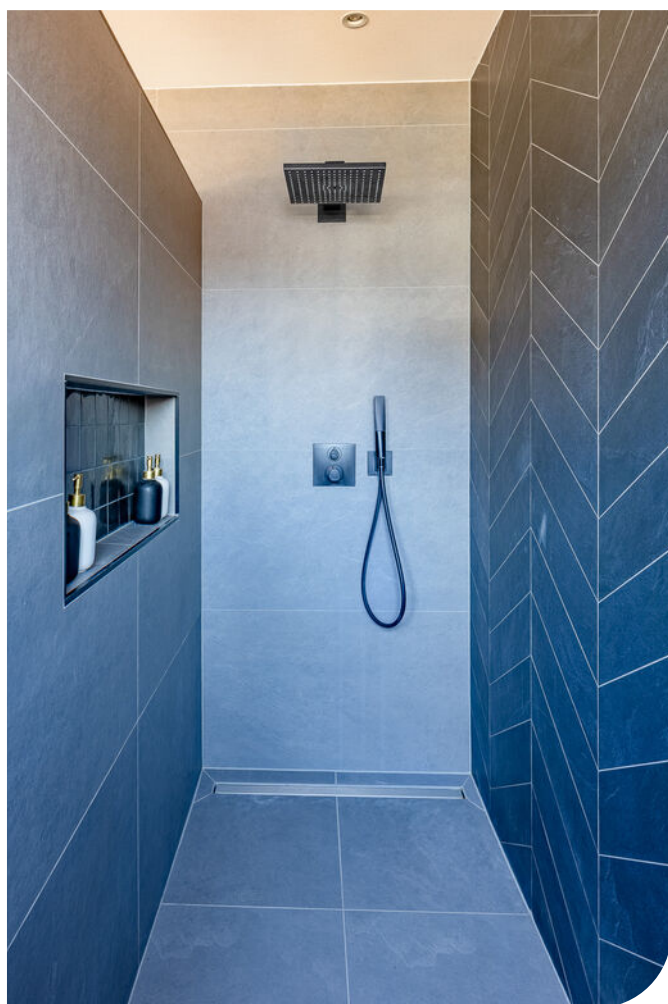
In de badkamer komen stijl, comfort en functionaliteit samen tot een perfect geheel. Met een ruime inloopdouche voorzien van regen- en handdouche, een zwevend toilet, een stijlvol badmeubel met dubbele waskommen en een touch-spiegel met sfeerverlichting is deze ruimte ontworpen voor optimaal comfort. Grote ramen bieden natuurlijke ventilatie en creëren een frisse, luchtige sfeer, terwijl de mechanische ventilatie zorgt voor een constant optimaal binnenklimaat. Hier begin en eindig je de dag in luxe.

De tweede verdieping is te bereiken via de houten trap en biedt een enorme hoeveelheid extra ruimte. Enerzijds vind je de technische installaties, anderzijds biedt deze verdieping volop mogelijkheden om een extra kamer te creëren. Wil je een extra slaapkamer, een thuiskantoor, een fitnessruimte of een speelkamer? Hier kan het allemaal! Ook is de wasmachine hier gepositioneerd, wat bijdraagt aan het praktische karakter van de verdieping. Deze ruimte biedt daarmee niet alleen functionele voordelen, maar ook de vrijheid om het naar wens in te richten en te personaliseren.











2E VERDIEPING



Niet alleen binnen, maar ook buiten is alles tot in de kleinste details verzorgd. De prachtig aangelegde tuin omringt de woning, waardoor je het huis gemakkelijk helemaal kunt rondwandelen. Met verschillende terrassen is er altijd wel een zonnig plekje te vinden. Begin de dag met een kop koffie op het terras, geniet in de middag van de zon in de zijtuin, en sluit de avond af met een gezellig diner onder de overkapping. In de tuin staan bovendien mooie peer-, kers- en perzikboompjes die niet alleen voor heerlijke vruchten zorgen, maar ook voor kleurrijke bloesems in het voorjaar.

De tuin is op diverse manieren toegankelijk: via dubbele deuren aan de achterkant van het huis en via een handige deur in de zijgevel, direct vanuit de keuken. Zo ben je in een mum van tijd buiten, of je nu aan het ontbijten, koken of gasten ontvangen bent.

Deze tuin is niet alleen esthetisch aantrekkelijk, maar ook zeer praktisch. Het gras blijft het hele jaar groen dankzij een automatische sproei-installatie, die aangesloten is op een eigen waterbron. Voor de plantenborders is een druppelsysteem geïnstalleerd, en elke border beschikt over een 12-volt aansluiting voor het gemakkelijk aanbrengen van bijvoorbeeld sfeerverlichting.

De techniek is netjes weggewerkt in het houten tuinhuis (ca. 10 m² groot), waar je ook de bedieningscomputers voor het onderhoud van de tuin kunt vinden. Het tuinhuis biedt bovendien extra opbergruimte. Ideaal voor tuingereedschap en de (elektrische-) fietsen. De overkapping bij het terras creëert een beschutte en comfortabele plek, zodat je het hele jaar door van de tuin kunt genieten.

Ook de voortuin is met zorg aangelegd en sluit perfect aan op de uitstraling van de woning. De symmetrie van het huis komt hier mooi in terug. Dankzij het onderhoudsvriendelijke ontwerp is het een tuin met uitstraling én gemak. Twee sierlijke plataanboompjes sieren de voortuin en zorgen tegelijkertijd voor natuurlijke zonwering. Links en rechts van de woning bevinden zich opritten, wat zorgt voor praktische toegang én een gebalanceerd geheel. Tot slot zijn er aan beide zijgevels van de woning gevelkranen aanwezig voor extra gemak.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2023.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met geëngobeerde, keramische pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met houtnerfprofilering, zowel aan de binnen- als aan de buitenzijde. Begane grond is voorzien van triple glas, verdieping met HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	warmte-terugwin-installatie en 24 zonnepanelen inclusief optimizer met een capaciteit van ca. 404 Wp per paneel.
Centrale verwarming	- middels de ATAG warmtepomp (2023) voorzien van monoblock-systeem. - de begane grond en 1e verdieping is voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer en de keuken wordt geleverd door de warmtepomp.
Ventilatiesysteem	balansventilatiesysteem.

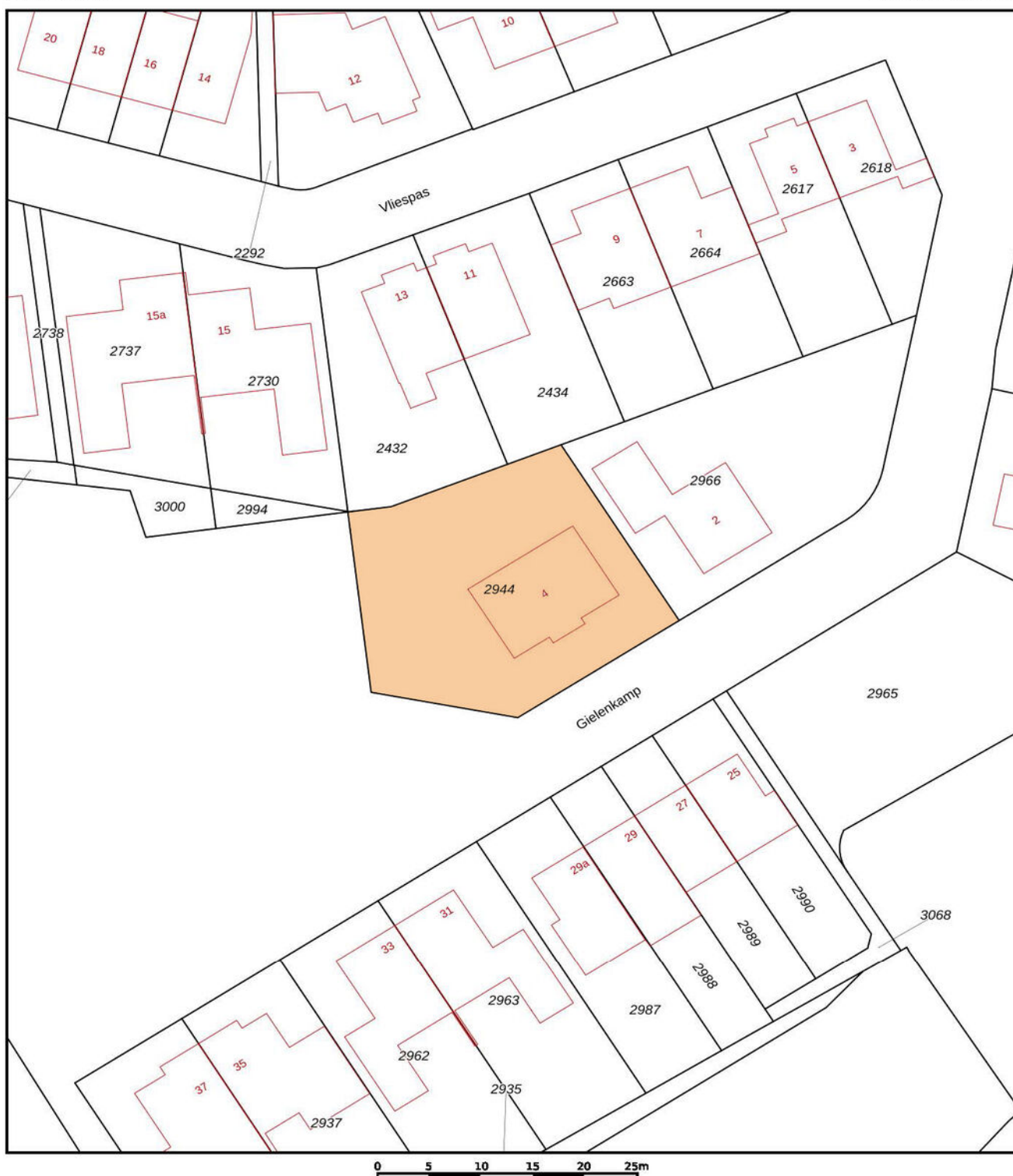
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen aanwezig.
Meterkast	12 groepen en 3 aardlekschakelaars. bij elk tappunt in de tuin komt een 12 volt kabel naar boven voor eventueel uitbreiding in tuinverlichting, de omvormer hiervan hangt in het tuinhuis.

VASTE LASTEN

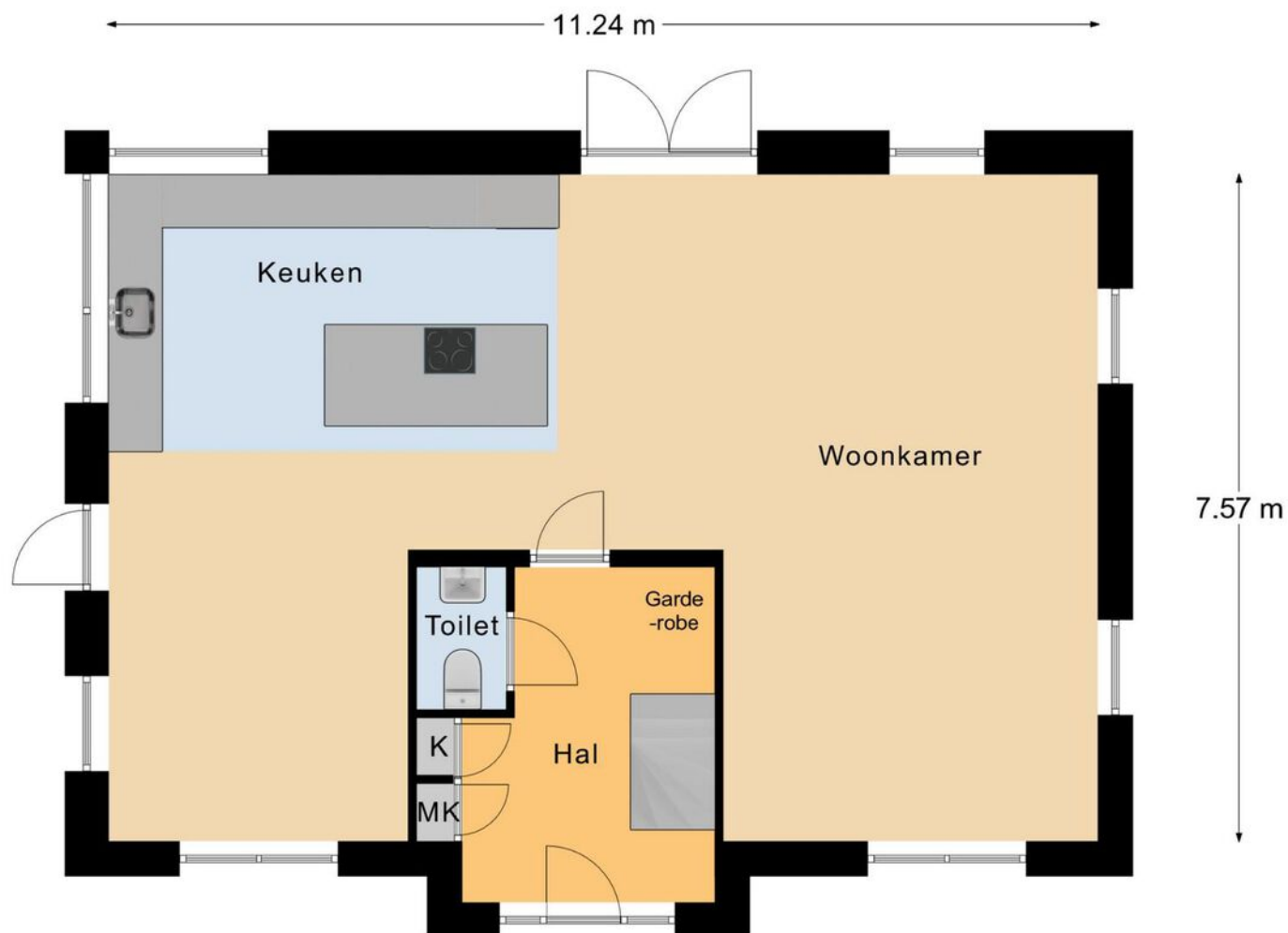
Onroerend zaakbelasting*	€ 497,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 77,- per maand. verbruik stroom: 7052 kWh, teruglevering 6163 kWh per jaar
* op basis van dit huishouden	verbruik water: 94 m³ per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Bergen Limburg
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	S
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2944
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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.			
			

KADASTRALE KAART

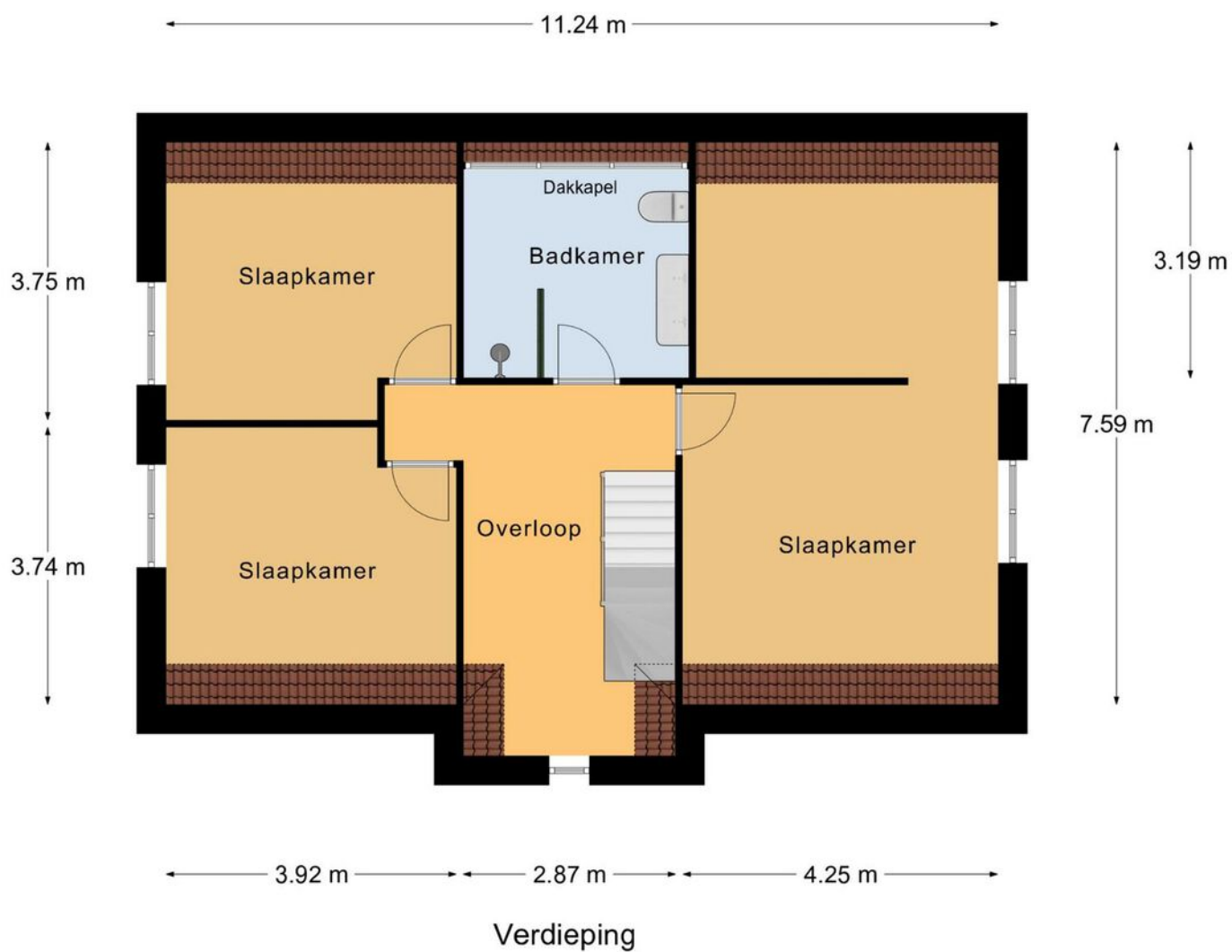


3.42 m 1.00 m 2.27 m 4.25 m

Begane Grond

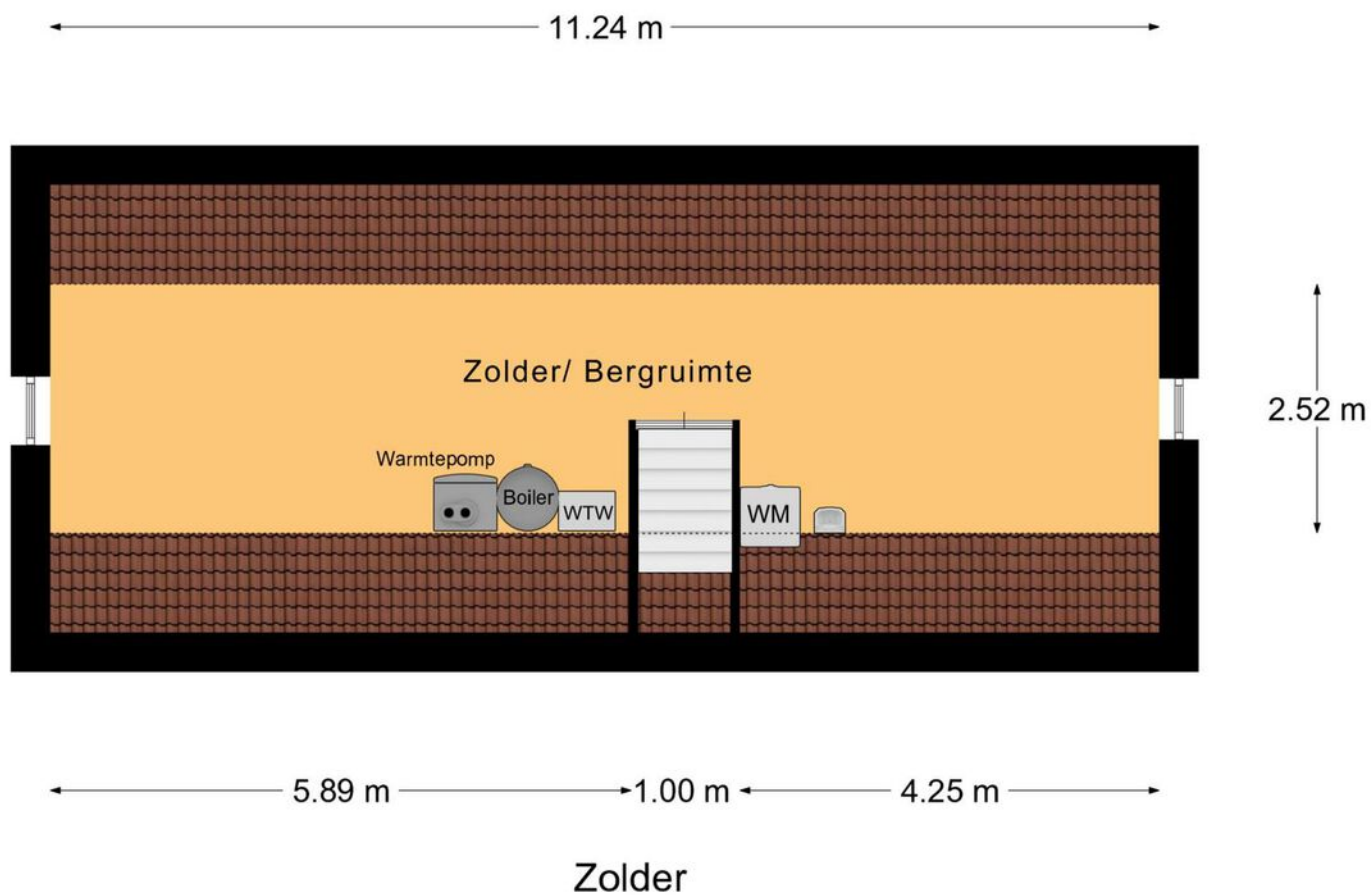
PLATTEGROND

* 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			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC	X		
- Vinyl vloerbedekking zolder	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- wijnklimaatkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

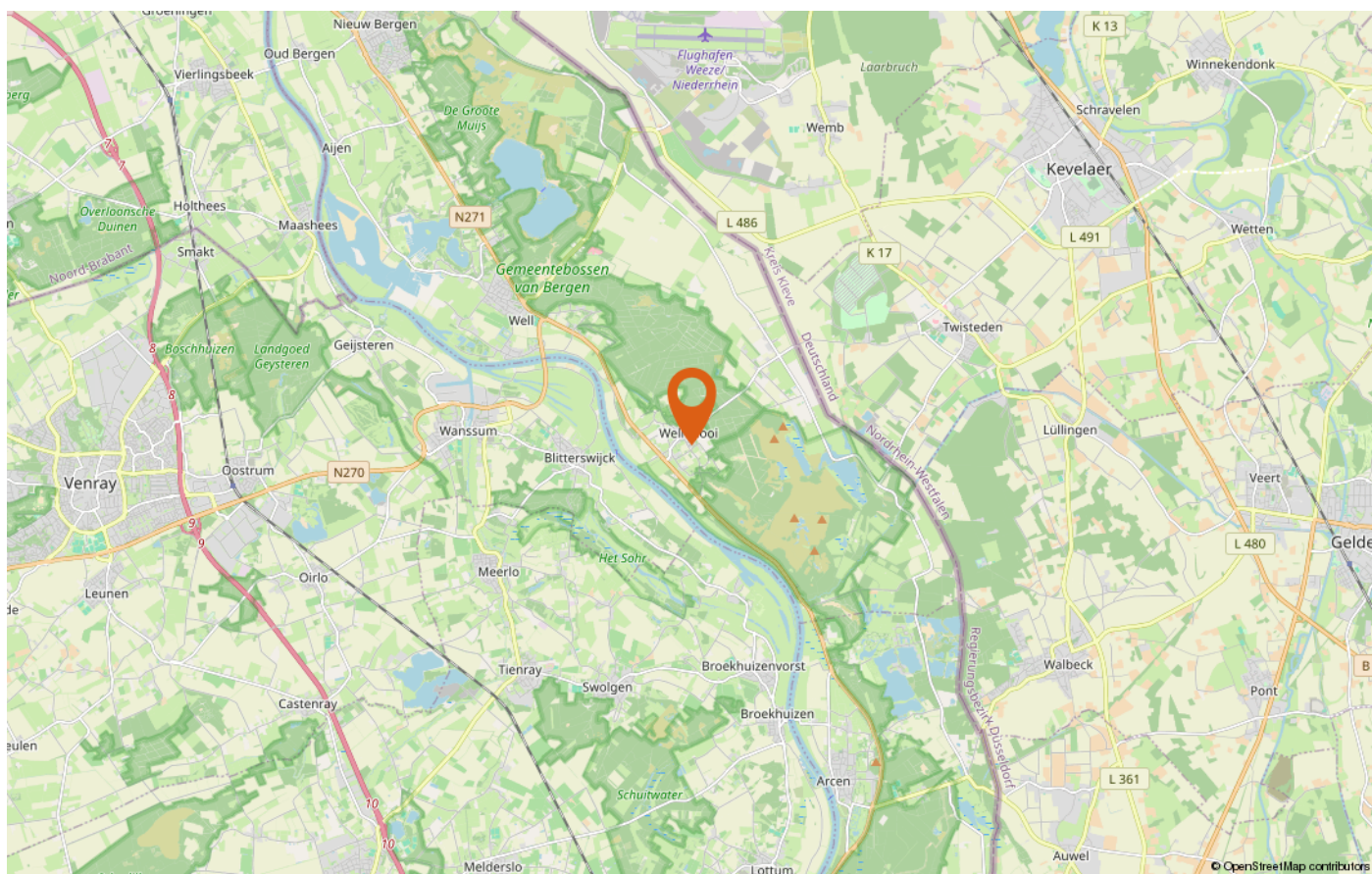
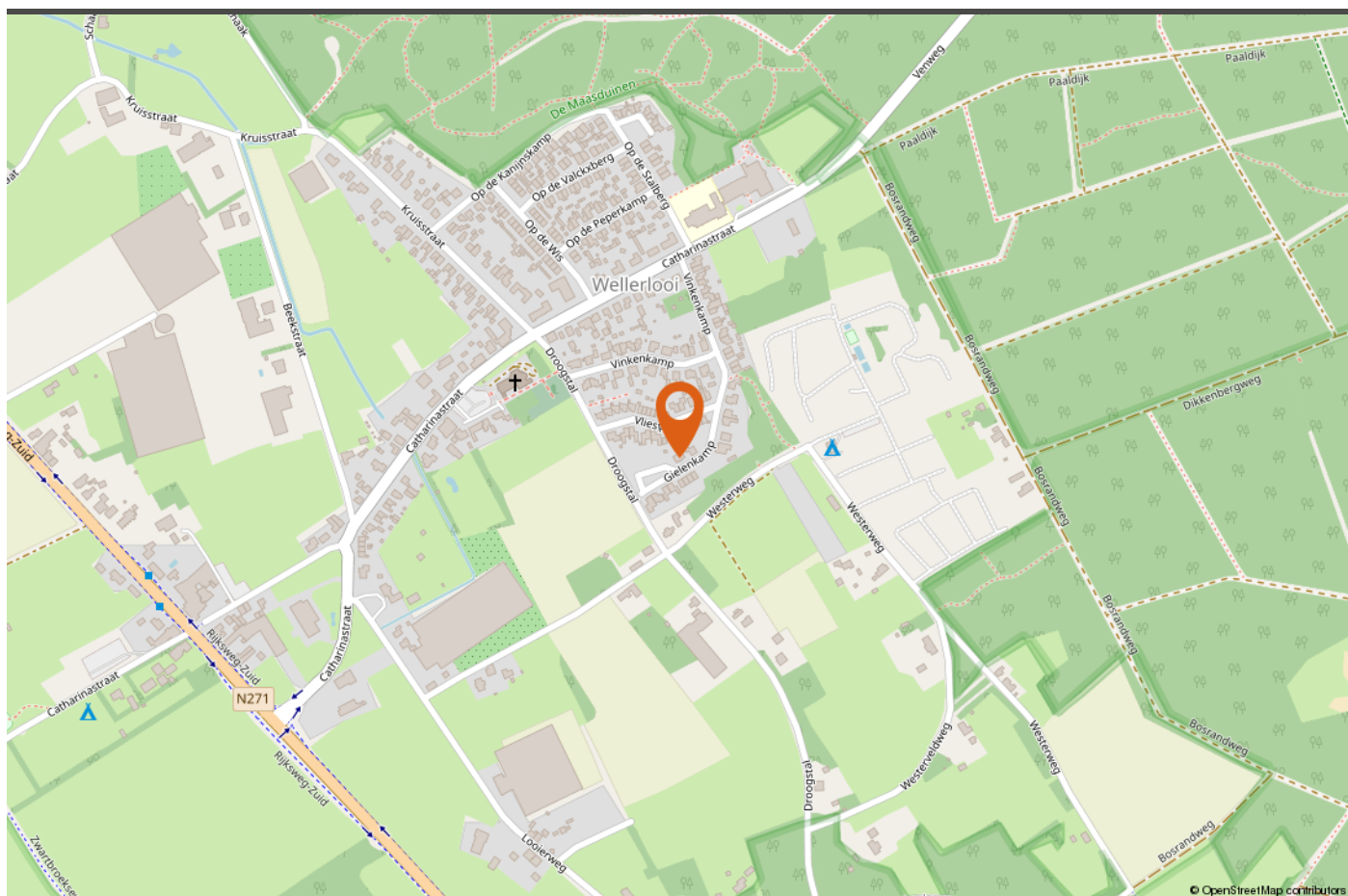
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Regendouche + handdouche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Omvormer zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
- Warmtepomp met buitenunit	X		
- WTW installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
4 grote, blauwe potten		X	
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinverlichting, incl. omvormer 220/12 volt in tuinhuis			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Slangenhaspel		X	

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

27



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
58
NUM Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!