



ZANDSEHOF 5 WELL

Vraagprijs € 850.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1998

Perceeloppervlakte
1658 m²

Woonoppervlakte
423 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
9 m²

Externe bergruimte
32 m²

Inhoud
1466 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Aan de Zandsehof in Well staat deze zeer goed onderhouden woning op een gigantisch perceel van maar liefst 1.658 m². Hier woon je vrij, ruim en in alle comfort. En het mooiste? Alles is met zorg gebouwd én onderhouden. Van het moment dat je binnenstapt, voel je de kwaliteit. De ontvangsthall met vide maakt meteen indruk en leidt je naar een sfeervolle woonkamer met veel licht en een prachtige gashaard. Koken doe je in de luxe keuken met kookeiland en topapparatuur, en ook de aangrenzende kamer nodigt uit om heerlijk te relaxen met uitzicht op het groen. De master bedroom met eigen badkamer en inloopkast ligt op de begane grond – comfortabel en toekomstgericht.

Boven zijn nog drie ruime slaapkamers en een tweede badkamer, en via de vlizotrap kom je op een grote bergzolder.

En dan het souterrain: een volwaardige extra woonlaag die je op talloze manieren kunt gebruiken. Er is een grote verblijfsruimte, een derde badkamer, berging én een wellnessruimte met zowel een infrarood- als Finse sauna. Dankzij de eigen entree is dit ook de perfecte plek voor een kantoor of praktijk aan huis.

Buiten is het minstens zo indrukwekkend. De tuin is een oase van rust. Of je nu in de zon wilt zitten, tuinieren of borrelen met vrienden – hier kan het allemaal. De dubbele garage met bergvliering en elektrische deuren maakt het plaatje compleet.







Je komt binnen in een statige ontvangsthal met een indrukwekkende vide. Het hoge plafond en het binnenvallende licht zorgen voor een ruimtelijk gevoel. In de ontvangsthal vind je ook een garderobenis, het gastentoilet en de meterkast. De ontvangsthal met vide maakt meteen indruk en leidt je naar een sfeervolle woonkamer, de master bedroom en de trap naar boven. De woonkamer is ruim, licht en sfeervol. Grote raampartijen aan drie zijden zorgen de hele dag voor een prettige lichtinval en de gashaard op natuurstenen plateau vormt het hart van de kamer. Via de schuifpui sta je zó op het overdekte terras, met uitzicht op de prachtig aangelegde tuin.

Koken doe je in de luxe inbouwkeuken die perfect is ingericht voor wie houdt van ruimte, overzicht en hoogwaardige afwerking. Deze keuken vormt het hart van het huis en combineert functionaliteit met een uitnodigende sfeer. Het royale kookeiland biedt niet alleen volop werkruimte, maar ook een fijne plek om samen te komen tijdens het koken. De keuken is uitgerust met alle denkbare inbouwapparatuur: een 5-pits gasfornuis, afzuigkap, een ingebouwd koffiezetapparaat, een combimagnetron, een stoomoven, een koelkast, een vaatwasser en 3 warmhoudlade. Dankzij de grote raampartijen valt er veel daglicht naar binnen en heb je vrij uitzicht op de fraai aangelegde tuin. Via de schuifpui loop je bovendien zó het terras op, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen.

Vanuit de keuken heb je ook toegang tot een aangrenzende kamer die momenteel dienst doet als werkkamer. Ook deze ruimte is heerlijk licht en voorzien van een schuifpui naar de tuin, wat zorgt voor een prettige verbinding met buiten. Of je hier nu werkt, speelt of een hobbyruimte inricht – de mogelijkheden zijn eindeloos.

Direct naast de keuken bevindt zich ook de praktische bijkeuken. Hier vind je de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een extra keukenblok met spoelunit voorzien van close-in boiler en volop bergruimte. Vanuit de bijkeuken is er bovendien een directe toegang tot buiten én het souterrain, wat zorgt voor extra gemak en flexibiliteit in het dagelijks gebruik van de woning.

Op de begane grond bevindt zich ook de master bedroom. Deze royale slaapkamer is voorzien van een riante inloopkast en een en suite badkamer die van alle gemakken is voorzien: een whirlpool, een aparte douche, een wastafel, toilet en bidet.

















Alsof deze woning nog niet genoeg te bieden heeft, wacht er onder het huis nog een compleet extra woonlaag – het souterrain. En dit is niet zomaar een kelderruimte, maar een volwaardige, verrassend ruime en functionele verdieping die direct inspeelt op zowel ontspanning als praktisch gebruik.

Het souterrain is zowel via de binnenzijde van het huis als via een eigen entree van buitenaf toegankelijk. Die dubbele toegang maakt deze verdieping uitermate geschikt voor wie wonen en werken wil combineren. Denk aan een eigen praktijkruimte, kantoor, atelier of zelfs een gastenverblijf: alles is mogelijk.

In het souterrain vind je nog een flinke verrassing. Hier ligt een multifunctionele verblijfsruimte die je naar wens kunt gebruiken – denk aan een thuisbioscoop, chillruimte, gym of werkplek. Daarnaast is er een aparte saunaruimte waar nu zowel een infraroodsauna als een traditionele Finse sauna staan. Pure ontspanning in eigen huis! Verder heb je hier een handige berging én een volledig betegelde badkamer met douche, toilet en wastafel.





De eerste verdieping is minstens zo indrukwekkend als de rest van de woning. Via de fraaie vide bereik je deze slaapverdieping, waar je direct wordt verwelkomd door een gevoel van ruimte en rust. De drie slaapkamers op deze etage zijn stuk voor stuk royaal bemeten en bieden volop mogelijkheden voor logees, kinderen of een extra werkruimte. Wat hier meteen opvalt, zijn de schuine daklijnen die karakter en sfeer geven, gecombineerd met de markante driehoekige dakkapellen die niet alleen zorgen voor extra ruimte en licht, maar ook een architectonisch statement vormen. Elke kamer is met zorg afgewerkt en profiteert van veel daglicht en fraaie zichtlijnen naar buiten. Twee van de slaapkamers beschikken daarnaast over een extra dakraam en één kamer is voorzien van een wastafel – ideaal voor bijvoorbeeld tieners of gasten.

De badkamer op deze verdieping sluit perfect aan op de luxe uitstraling van de rest van het huis: ruim opgezet en compleet ingericht met een ligbad, aparte douche, dubbele wastafel en toilet. Tot slot is er op de overloop een aparte technische ruimte met onder meer de cv-installatie en het centrale stofzuigsysteem. Via een vlizotrap bereik je vanuit deze ruimte de praktische bergvliering die ideaal is voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je uit het zicht maar binnen handbereik wilt houden. Tevens bevindt zich hier de unit van de mechanische ventilatie.











Buiten is het minstens zo indrukwekkend. De tuin rondom de woning is een absolute eyecatcher: onder architectuur aangelegd, fraai onderhouden en bijzonder diep. Het geheel ademt rust, ruimte en verfijning. Vanaf het moment dat je de tuin inloopt, ervaar je de harmonie tussen groen, structuur en beleving. De lange zichtlijnen, gevarieerde beplanting en het gebruik van natuurlijke materialen maken deze tuin tot een plek waar elk seizoen tot zijn recht komt. Grote gazonpartijen worden afgewisseld met weelderige borders, siergrassen, volwassen bomen en een schitterende waterpartij die het parkachtige karakter extra onderstreept. Rondom de woning zijn meerdere terrassen aangelegd, waaronder een royaal natuurstenen terras direct aan de achterzijde, deels overdekt en voorzien van verlichting en heaters. Hier kun je in alle rust genieten van de ochtendzon, een goed boek of een gezellige borrel met vrienden. Achter in de tuin staat een sfeervol houten tuinhuis, voorzien van elektra en een overdekt terras, waardoor je ook bij minder weer buiten kunt zitten. De tuin is niet alleen een lust voor het oog, maar ook praktisch in gebruik. Een volautomatisch beregeningssysteem zorgt ervoor dat alles er het hele jaar door verzorgd bij ligt. Sfeervolle tuinverlichting, per zone aanstuurbaar, maakt het plaatje compleet zodra de avond valt.

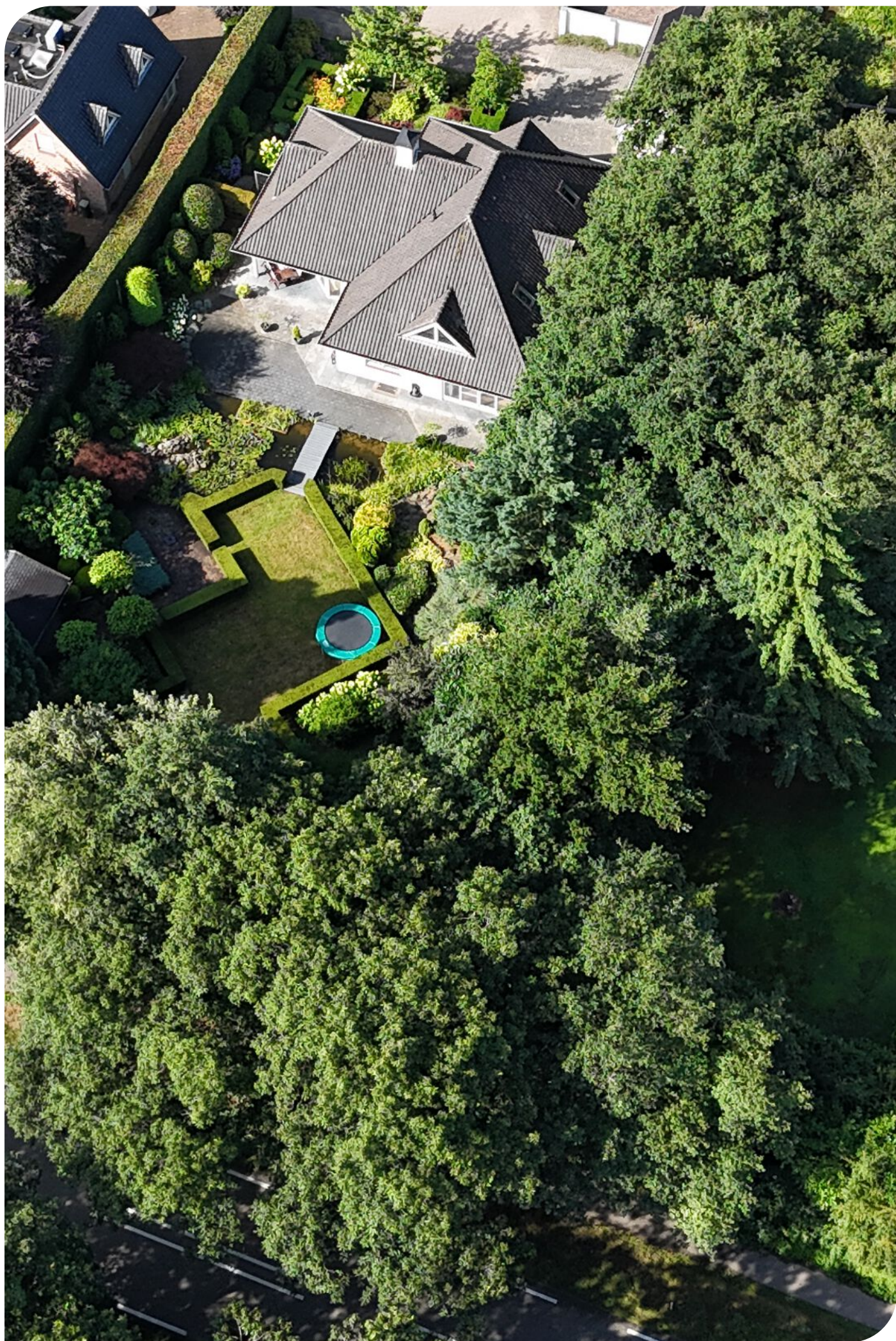
Ook de garage verdient bijzondere aandacht. Aan de voorzijde van het perceel bevindt zich een ruime, vrijstaande dubbele garage die qua stijl en afwerking perfect aansluit bij de woning. De garage is voorzien van twee elektrisch bedienbare sectionaaldeuren en beschikt over een royale bergvliering – ideaal voor opslag van fietsen, gereedschap of seizoensspullen. Deze garage biedt niet alleen plek voor twee auto's, maar is ook een praktische werk- of klusruimte voor de liefhebber. De aanwezigheid van elektra maakt het geheel extra functioneel. Zo vormt de garage een waardevolle toevoeging aan het wooncomfort én het gebruiksgemak van deze woning.















BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998.
Vloeren	betonvloeren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	samengesteld schilddak bedekt met pannen, geïsoleerd tijdens de bouw.
Kozijnen	houten (Meranti) kozijnen met HR beglazing.
Overige voorzieningen	op de begane grond zijn alle ramen, schuifpuien en de zijdeuren voorzien van elektrische rolluiken, gedeeltelijk met tijdschakelaar of aangesloten op het domotica-systeem
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen met een capaciteit van 265 Wp per paneel, geplaatst in 2014.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta cv-ketel (eigendom) uit 2023, geschikt voor combinatie met een hybride warmtepomp. Gashaard in de woonkamer. De benedenverdieping, met uitzondering van de slaapkamer, is voorzien van vloerverwarming. en convectorputten.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel badkamer als keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	zowel mechanische- als natuurlijke ventilatie.
Energie label	definitief A-label.

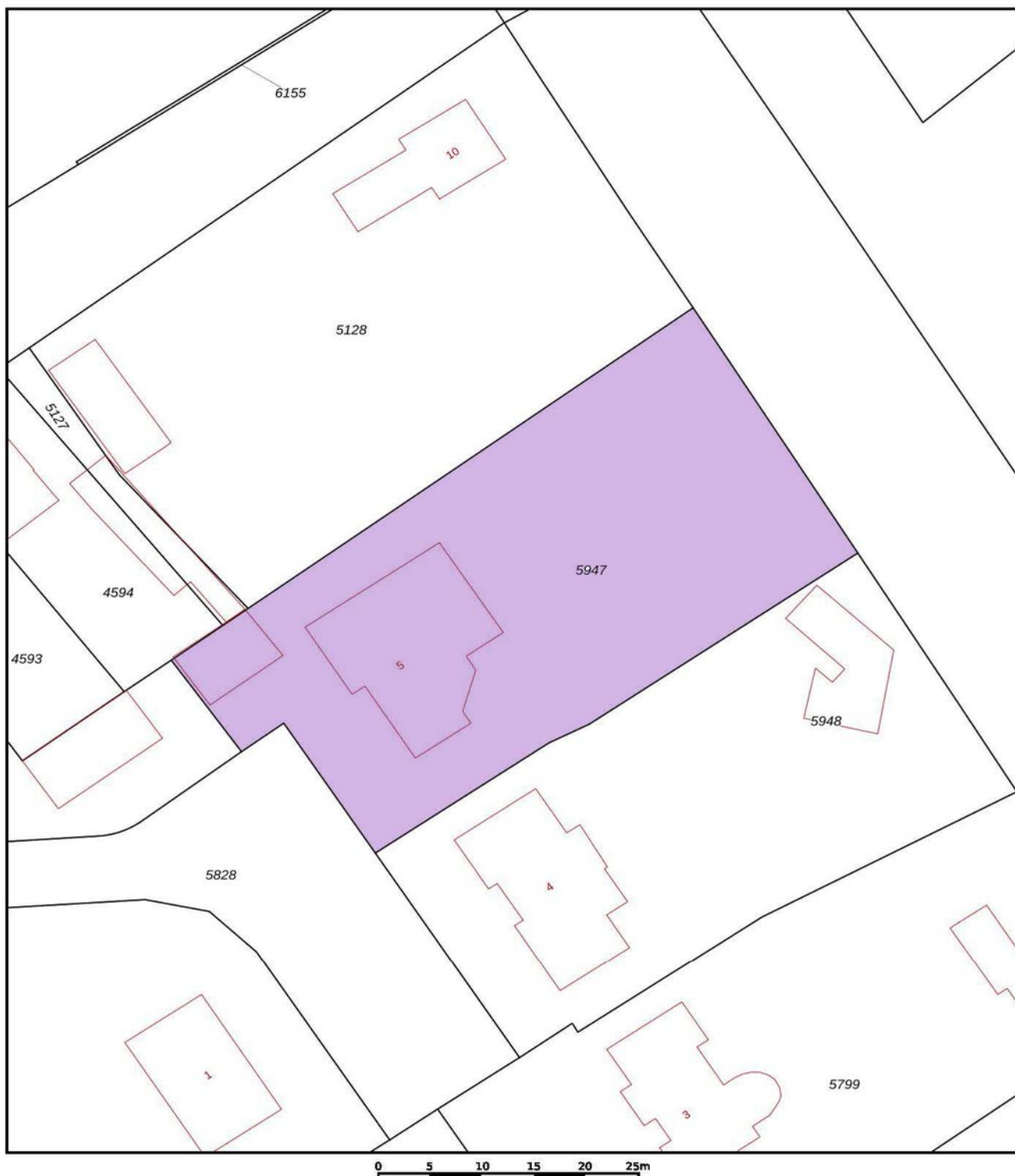
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen tuin, de hoofdtuin aan de achterzijde is op het noordoosten gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Meterkast	13 groepen, 3 krachtstroom, 5 aardlekschakelaars en glasvezel. Vernieuwd in 2014 met installatie zonnepanelen + sauna en in 2021 vernieuwd met tuinaanleg.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 629 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik stroom: 1603 kWh per jaar en verbruik gas: 1965 m ³ per jaar. (*op basis van dit huishouden)

ALGEMENE KENMERKEN



Deze kaart is noordgericht		Schaal 1: 500		
12345	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen Limburg		
25	Huisnummer	Sectie F		
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5947		
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juni 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				

KADASTRALE KAART



Begane Grond

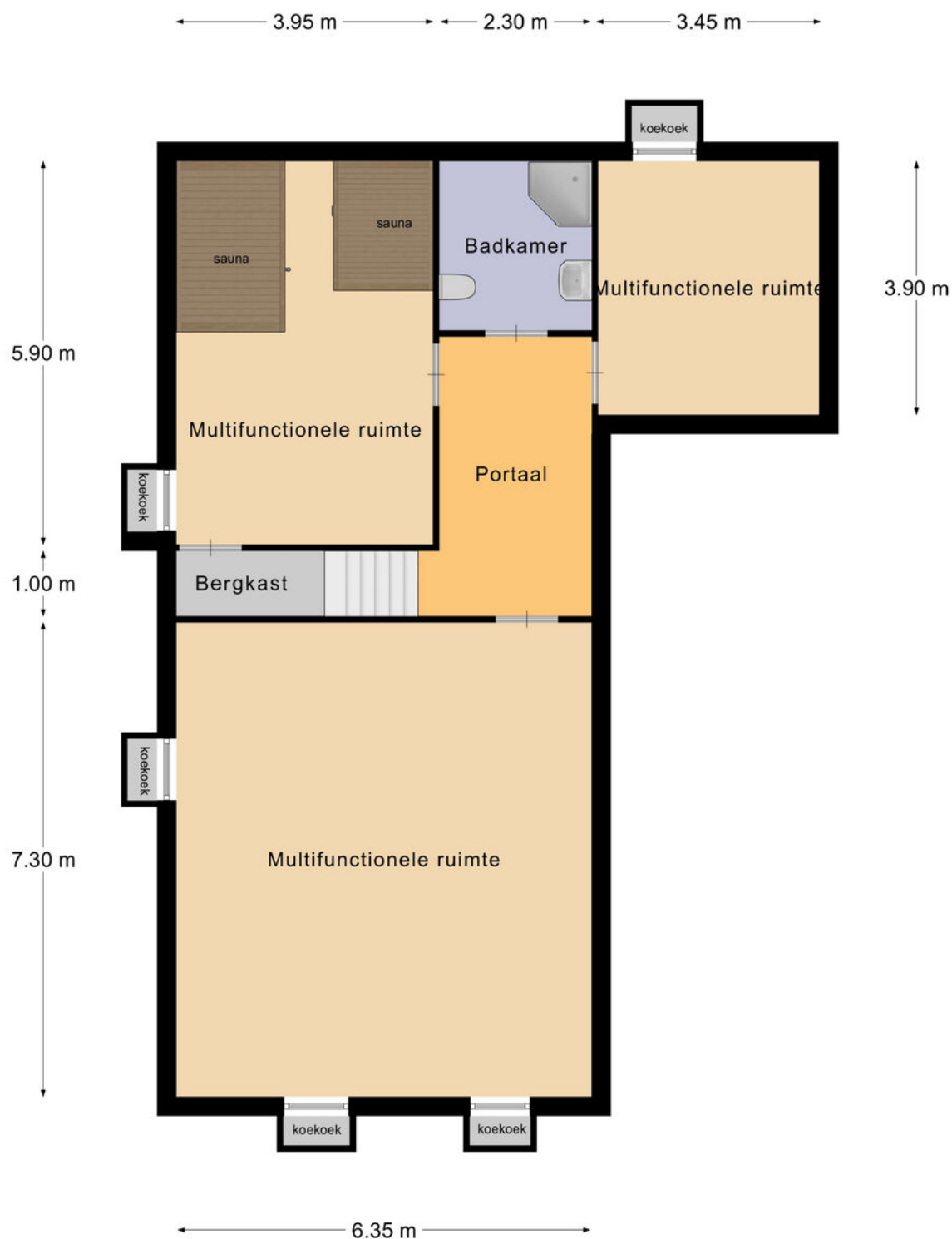
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

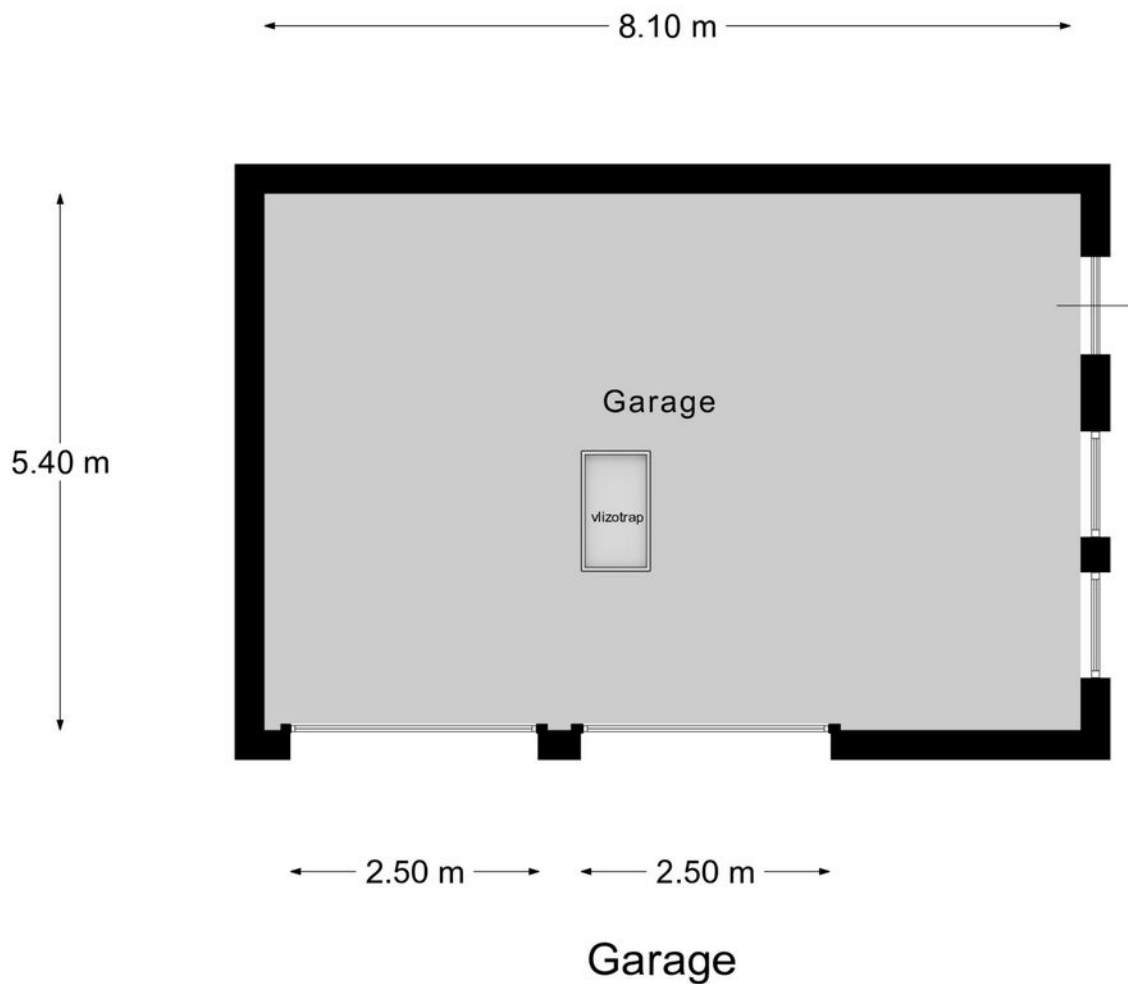
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Souterrain

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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Verlichtingsrail met lampen boven eettafel	X		
- Wandlampen woonkamer, badkamers en trap	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouw inloopkast	X		
- Boekenkasten mancave met verlichting			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Spiegel inloopkast	X		
- Werkbank en gereedschapswand garage		X	
- Stellingkasten opslagkelder			X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		
- Bordenwarmers (3x)	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Wandplank	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Ligbedden (2x)		X	
Opgietemmer, handdoekenkast	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- IR-verwarming 3e badkamer, bekerhouders	X		
- Idem voor 2e en 3e badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Snookertafel met toebehoren			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijver met pomp en filter	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

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.

38

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

