



GILDESTRAAT 40A

HOLTHEES

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1982

Perceeloppervlakte
ca. 775 m²

Woonoppervlakte
166 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Externe bergruimte
23 m²

Inhoud
714 m³

Energie label
B

Gebouwgebonden buitenruimte
55 m²



IN HET KORT...

In het dorp Holthees (gemeente Land van Cuijk) ligt dit degelijk gebouwde vrijstaande woonhuis met vrijstaande garage, op een royaal perceel van 775 m². Met een woonoppervlak van ca. 166 m², een slaapkamer en badkamer op de begane grond, is wonen op één niveau hier mogelijk.

Je beschikt over een ruime hal met vide, kelderkast, royale woonkamer (ca. 32 m²), open keuken met bar, bijkeuken, slaapkamer en badkamer. Boven zijn drie zeer royale slaapkamers, een toilet en een bergzolder. De vrijstaande garage met zadeldak en vliering biedt veel opbergmogelijkheden. Voor de garage liggen een carport en een lange oprit met ruimte voor meerdere auto's.

De fraai aangelegde tuin biedt volop privacy, een vrij uitzicht over de achtergelegen weilanden en een royaal overdekt terras. Aan beide zijden is een vrije achterom aanwezig. De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van 16 zonnepanelen (2021) en heeft energielabel B.

De ligging is gunstig: schuin tegenover een basisschool, dichtbij natuur, het bosgebied, de A73 en station Vierlingsbeek. Het naastgelegen, voormalig café 'Trefpunt' is niet meer in gebruik.

Kortom: een comfortabele en goed onderhouden woning met veel leefruimte en mogelijkheden!



Je betreedt de woning via een overdekte entree aan de voorzijde.

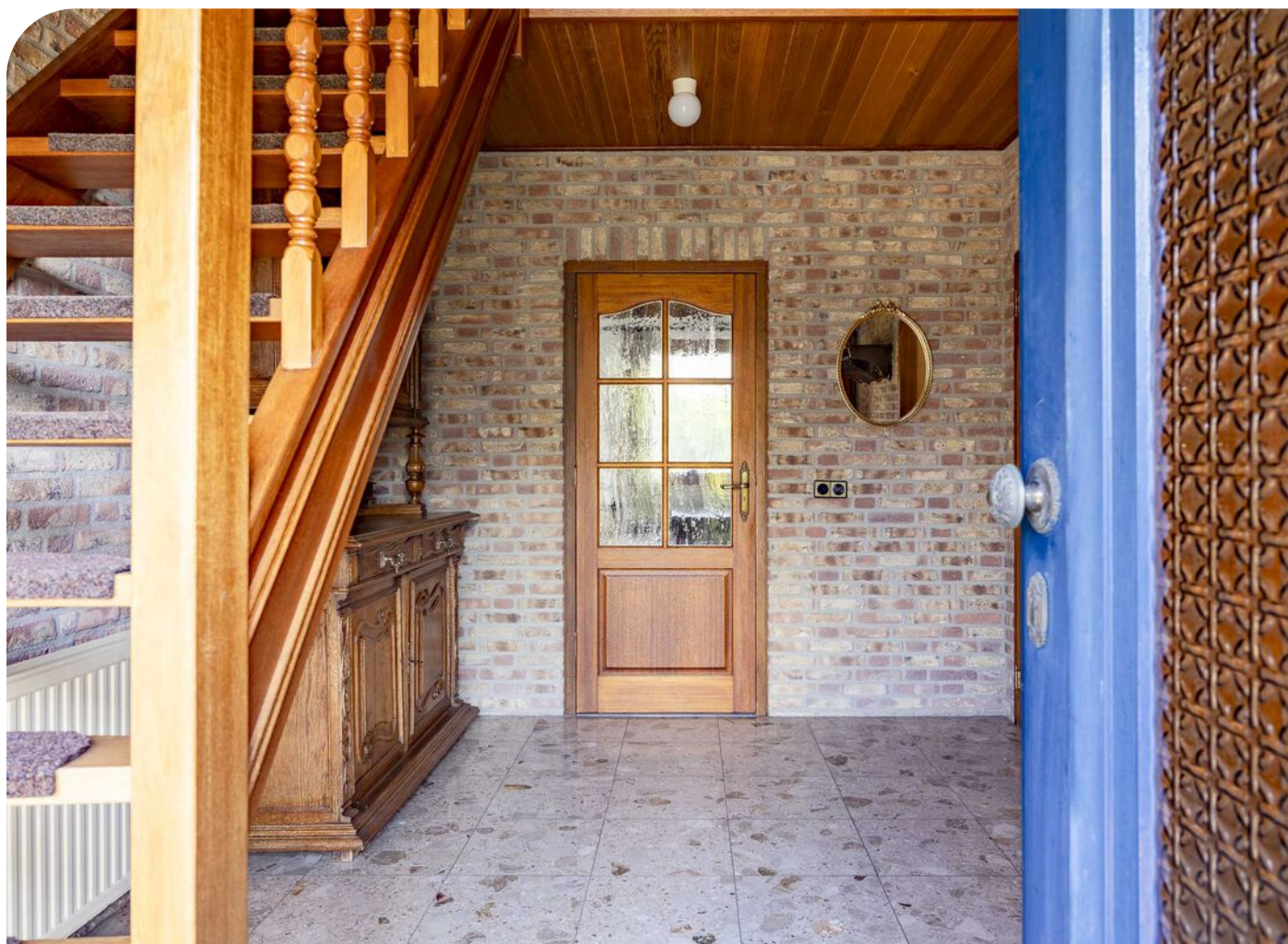
De ruime hal met vide en hardhouten trap naar de eerste verdieping geeft direct een open en ruimtelijk gevoel, mede dankzij de zichtbare kaplijn met een hoogte van maar liefst 5,2 meter. In de hal vind je een garderobenis, de vernieuwde meterkast, een praktische kelderkast en de toegang tot de woonkamer. De vloer is afgewerkt met travertin.

De meterkast is recent vernieuwd en uitgerust met 8 groepen, een fornuisgroep, krachtgroep en 2 aardlekschakelaars. De kelderkast biedt extra provisieruimte.

De woonkamer is ca. 32 m² groot en biedt plaats aan een royale zit- en eethoek. Grote raampartijen rondom zorgen voor veel daglicht en mooi uitzicht aan zowel de voor- als achterzijde van de woning. Alle ramen, in de gehele woning, zijn uitgerust met rolluiken. De sfeervolle open haard, met aan weerszijden betegelde plateaus, vormt een centraal element in de ruimte. De vloer in de woonkamer, keuken en bijkeuken is voorzien van laminaat.

De open keuken van ca. 16 m² wordt visueel afgescheiden met een bar voorzien van opbergruimte. De hoekopgestelde inbouwkeuken beschikt over veel kastruimte en diverse apparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat (2020), afzuigkap, vaatwasser, oven en een koelkast. Je hebt hier voldoende ruimte voor een eettafel en geniet tijdens het eten van vrij uitzicht op de achtertuin.

Via de keuken bereik je de bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed, een uitstortgootsteen en de opstelling van de Nefit cv-ketel (2006). De ruimte is deels betegeld, deels afgewerkt met granol en heeft een tuindeur met plisséhor. Vanuit de bijkeuken is ook de badkamer toegankelijk.











Dankzij de slaapkamer en badkamer op de begane grond is wonen op één niveau mogelijk.

De volledig betegelde badkamer (2007) is ingericht met een inloopdouche met dubbele deur en thermostaatkraan, een wastafel met spiegelkast en een wandcloset. De ruimte is uitgerust met mechanische ventilatie en er is vloerverwarming. Tevens is er een raam aanwezig voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

De slaapkamer van ca. 13.5 m² bevindt zich aan de rechter voorzijde van de woning. Deze kamer beschikt over twee ramen met rolluiken en vloerbedekking. Ook vanuit deze ruimte is er directe toegang tot de badkamer. Indien gewenst kun je deze kamer ook inrichten als kantoor of speelkamer.





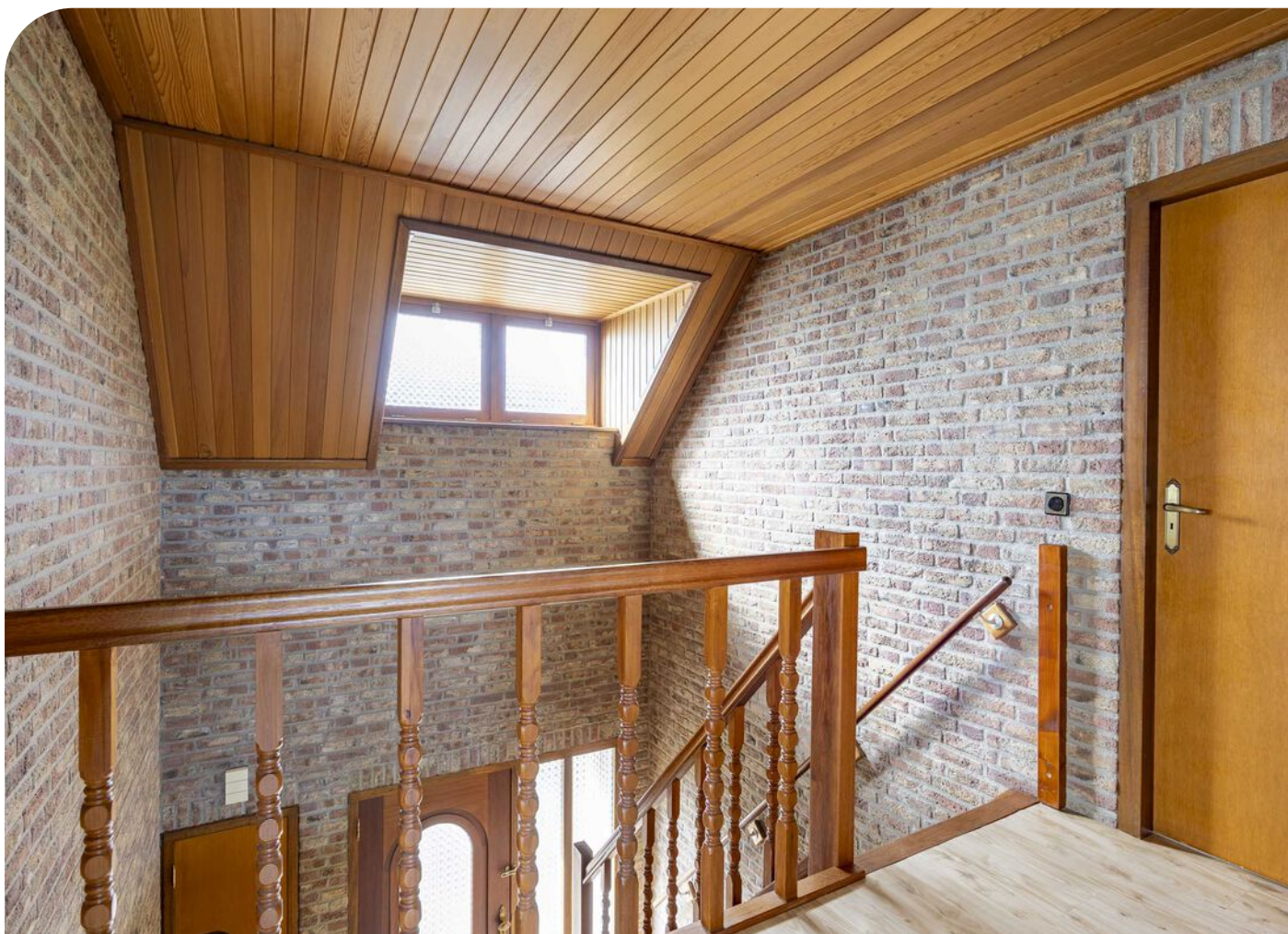
VERDIEPINGEN

Vanaf de overloop met vide en balustrade heb je toegang tot drie ruime slaapkamers en een toilet. Alle kamers zijn afgewerkt met Novilon op de vloer. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de linkerkzijde van de woning en beschikt over twee ramen, een wastafel, een royale inbouwkastenwand met vier schuifdeuren en toegang tot bergruimte in de knieschotten. De slaapkamer aan de rechterzijde heeft eveneens twee ramen, een vlizotrap naar de bergzolder en toegang tot bergruimte in de knieschotten. Hier bevindt zich ook de omvormer van de 16 zonnepanelen. De derde slaapkamer ligt aan de achterzijde, in het midden en is voorzien van een dakkapel en een vaste kast.

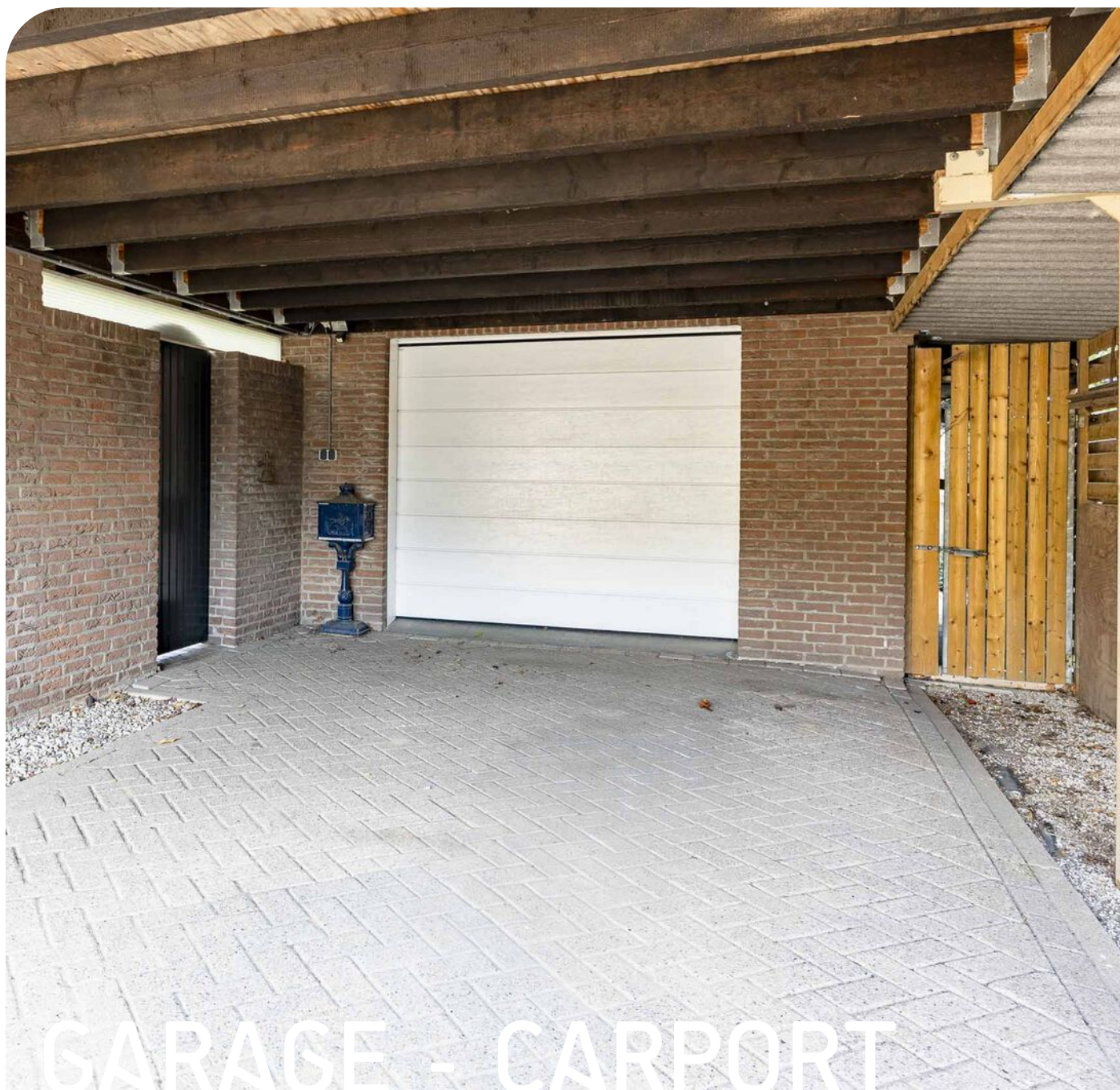
Het separate toilet is ingericht met een staand closet en fonteintje. De vloer is betegeld, de wanden zijn deels betegeld en de ruimte wordt natuurlijk geventileerd.

VLIERING

Via de vlizotrap bereik je de vliering met een nokhoogte van ca. 2.2 meter. Een ideale plek om extra spullen op te bergen.

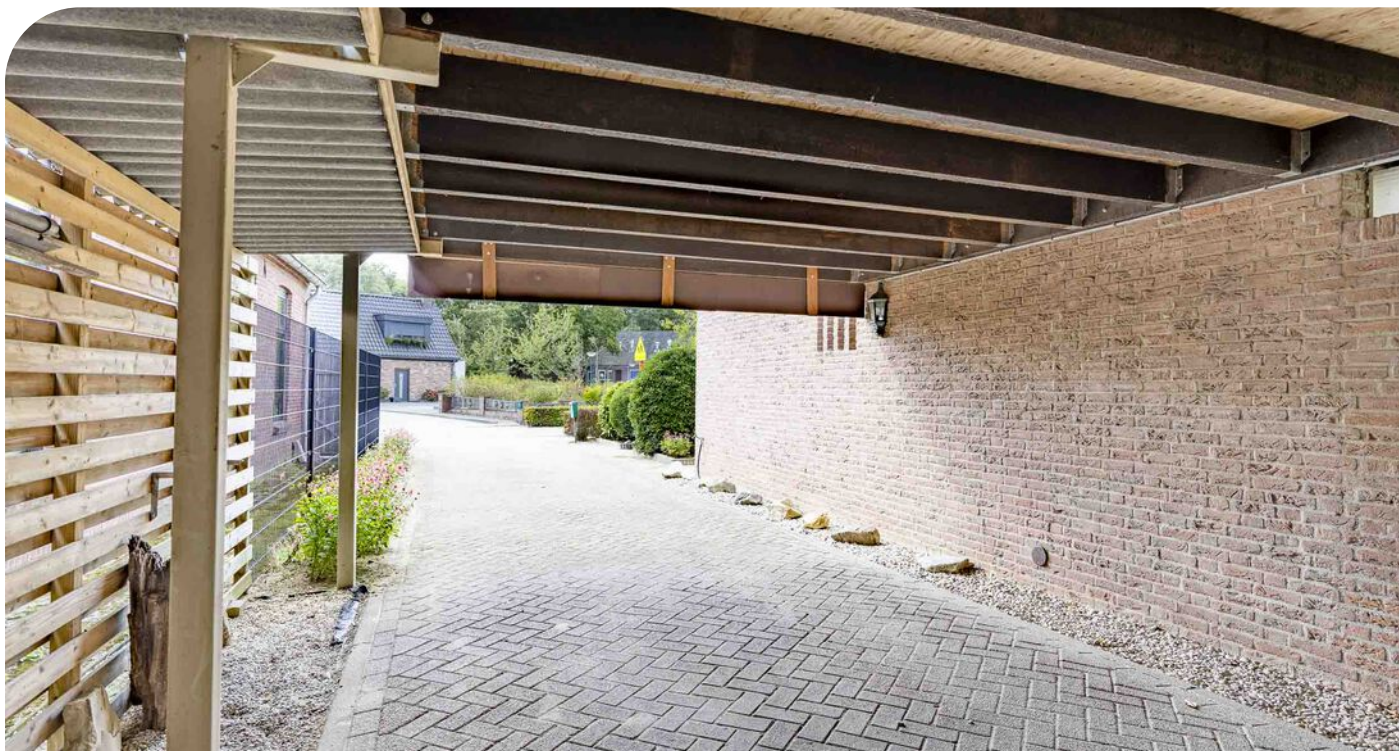






De vrijstaande garage (ca. 23 m²) is degelijk gebouwd met een betonvloer, spouwmuren en een zadeldak met dakpannen. De vloer is betegeld en er zijn twee ramen met rolluiken aanwezig. De garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare sectionaaldeur, een uitstortgootsteen, elektra en verlichting. Dankzij de kaplijn is er een praktische vliering gecreëerd voor extra bergruimte.

Voor de garage bevindt zich een ruime carport (ca. 28 m²) met oprit, geschikt voor meerdere voertuigen. Hier zijn ook een buitenkraan, elektra en verlichting aanwezig.





De fraai aangelegde achtertuin ligt op het noorden en biedt veel privacy dankzij de vrije ligging. Direct aan de woning is een overdekt terras van ca. 26 m² gerealiseerd, voorzien van inbouwspots.

De tuin is ingericht met een klein niveauverschil, vele beplanting en is aan beide zijden van de woning via een achterom bereikbaar, ook langs de garage. De erfafscheiding bestaat grotendeels uit hagen. Voorzieningen zoals een buitenkraan, grondwaterput met aansluitpunt, elektra en tuinverlichting zijn aanwezig. Achter de garage is een overkapping geplaatst met schuifdeur naar een extra tuingedeelte aan de rechterzijde, ingericht met een gazon en beplanting. Aan de rechterzijde van de garage is bovendien een tweede overkapping gerealiseerd die dienst kan doen als opbergruimte of als extra achterom naar dit tuindeel.

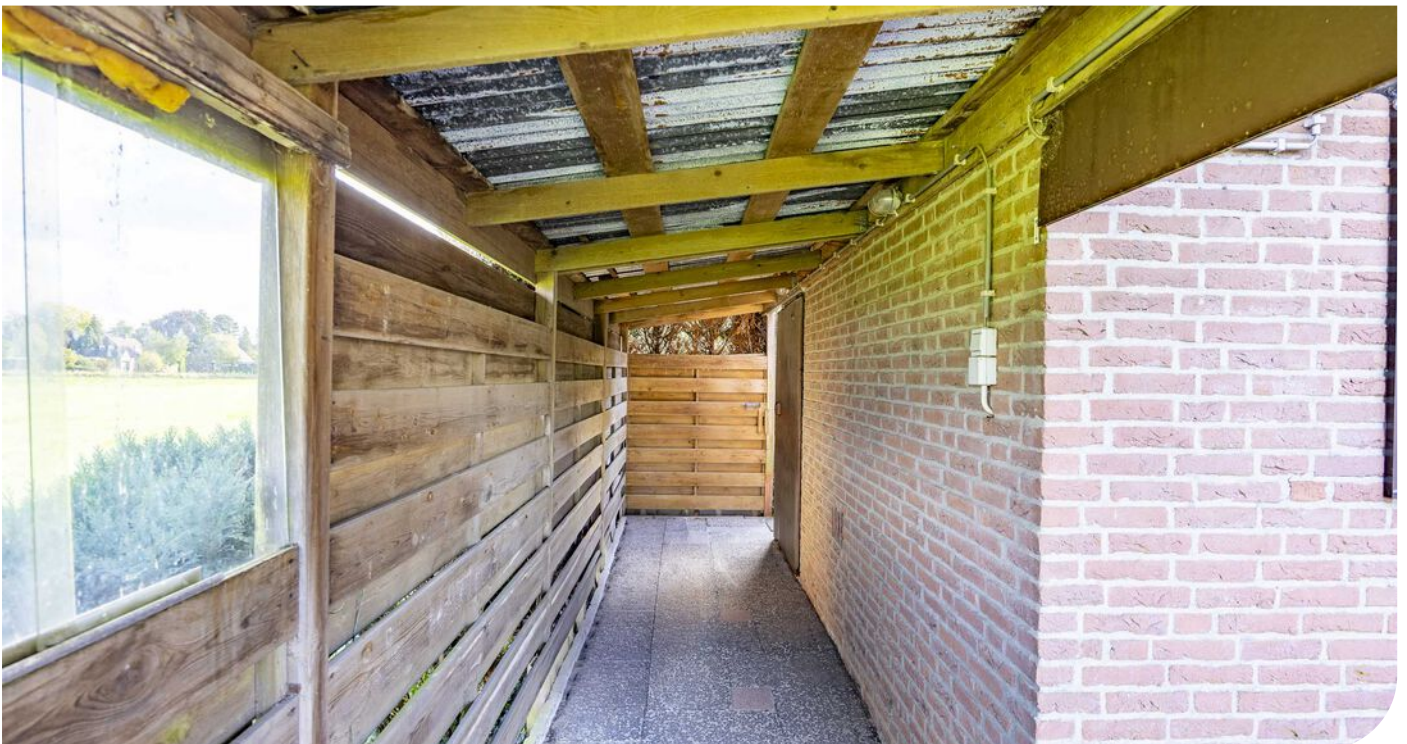
De voortuin is ruim opgezet doordat de woning iets van de weg ligt. Deze is keurig aangelegd met siergrind, hagen en diverse beplanting, wat bijdraagt aan een verzorgde en groene uitstraling.







EXTRA STROOK RECHTERZIJD





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1982. Carport 2007.
Vloeren	beton en de 2e verdiepingvloer is een houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	nagenoeg de gehele woning beschikt over rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen, 365 Wp per paneel in 2021 geplaatst. Opbrengst ca. 4.500 kWh per jaar.
Centrale verwarming	cv-ketel Nefit 2006.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	tuin rondom, achtertuin op het noorden gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Extra	de extra strook grond aan de rechter achterzijde behoort bij deze woning en wordt opnieuw ingemeten. Hierdoor is het perceel circa aangegeven.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 522,34 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik elektra ca. 4.150 kWh en gas ca.1.325 m ³ per jaar

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vierlingsbeek
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	867
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



KADASTRALE KAART



EXTRA GROND

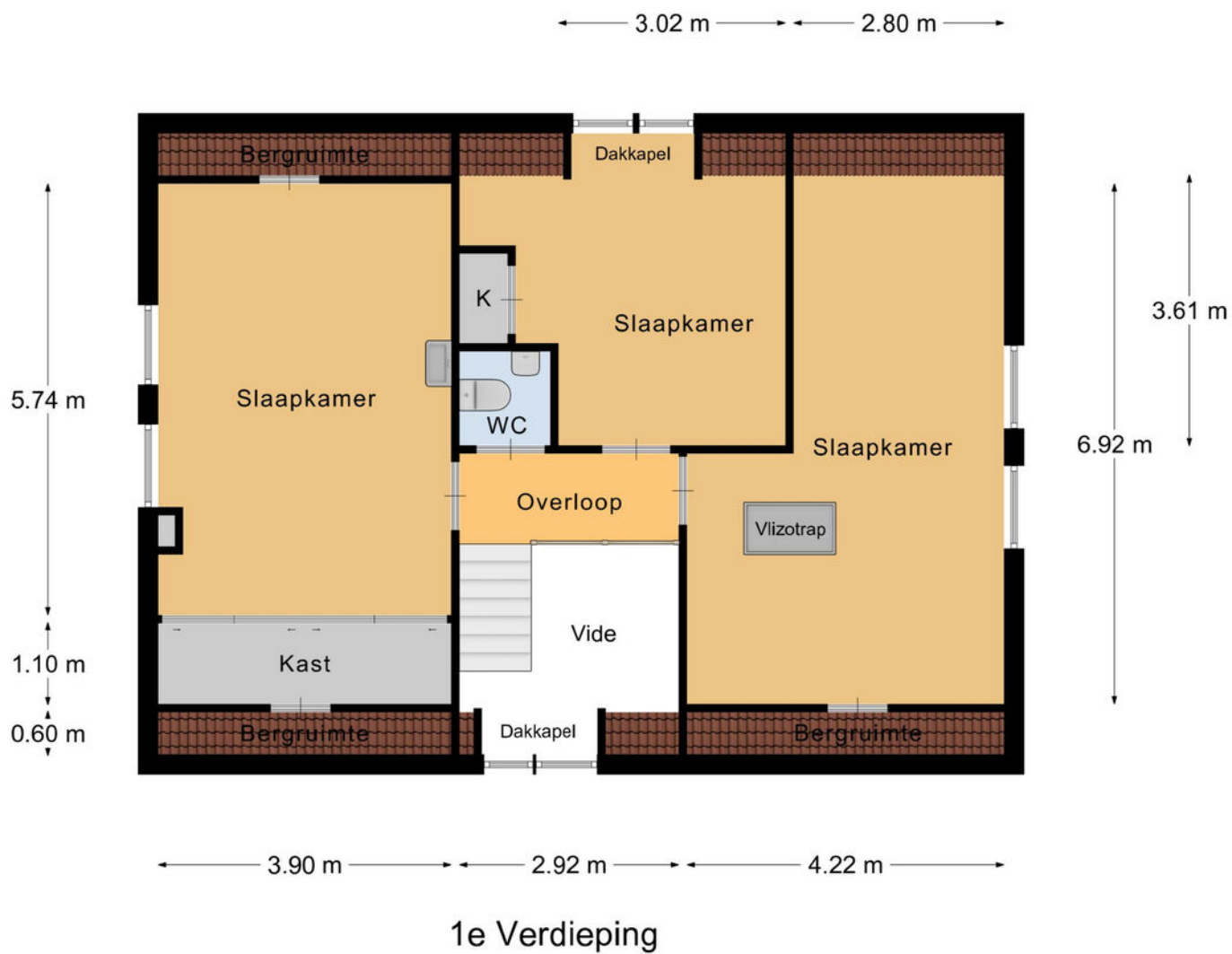
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.



Begane Grond

PLATTEGROND

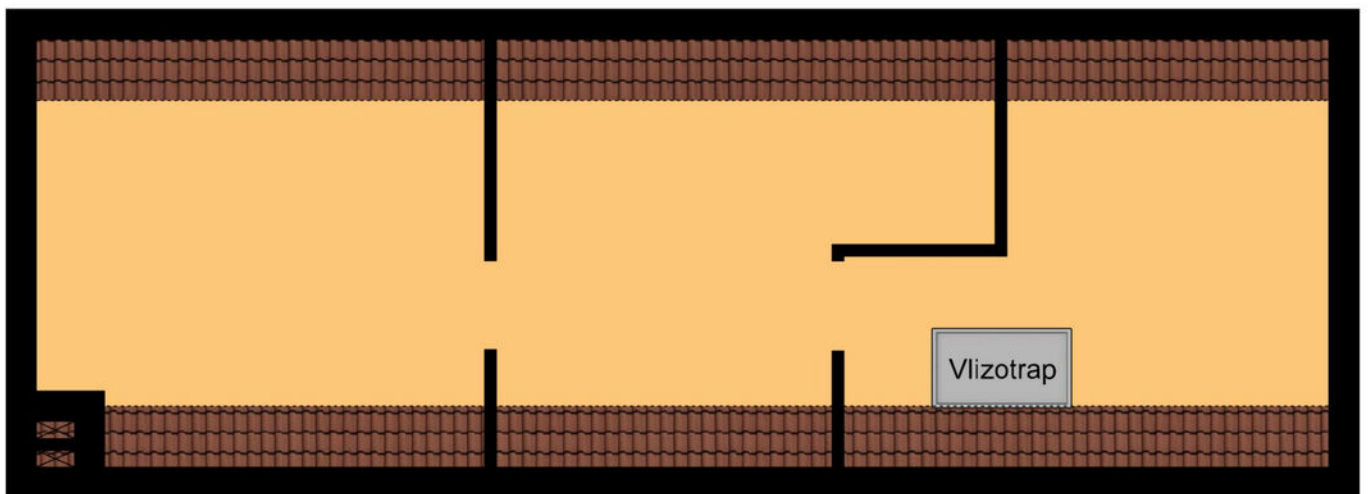
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

← 4.33 m → ← 2.78 m →



← 3.90 m → ← 2.89 m → ← 4.21 m →

Vliering

PLATTEGROND

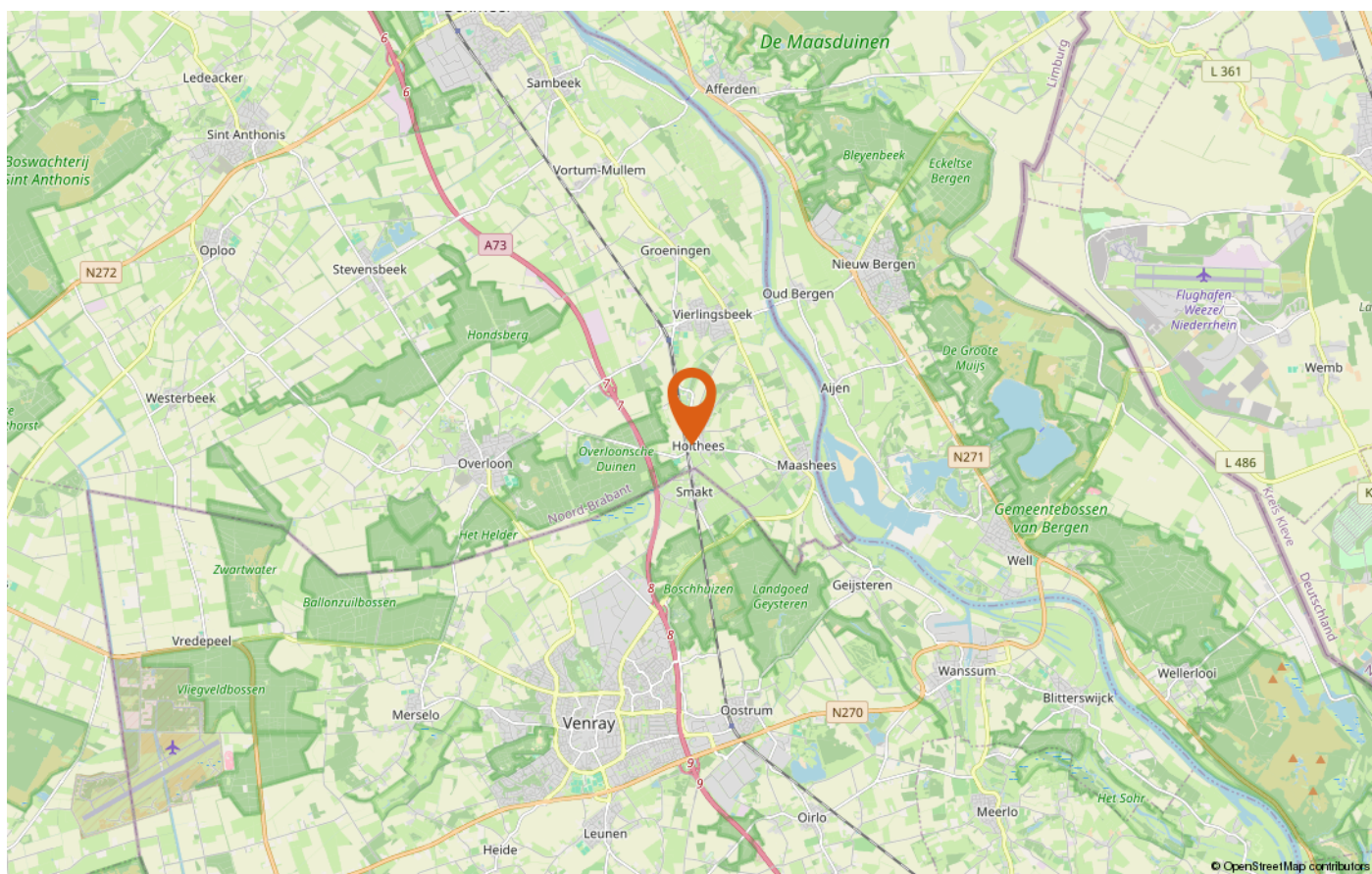
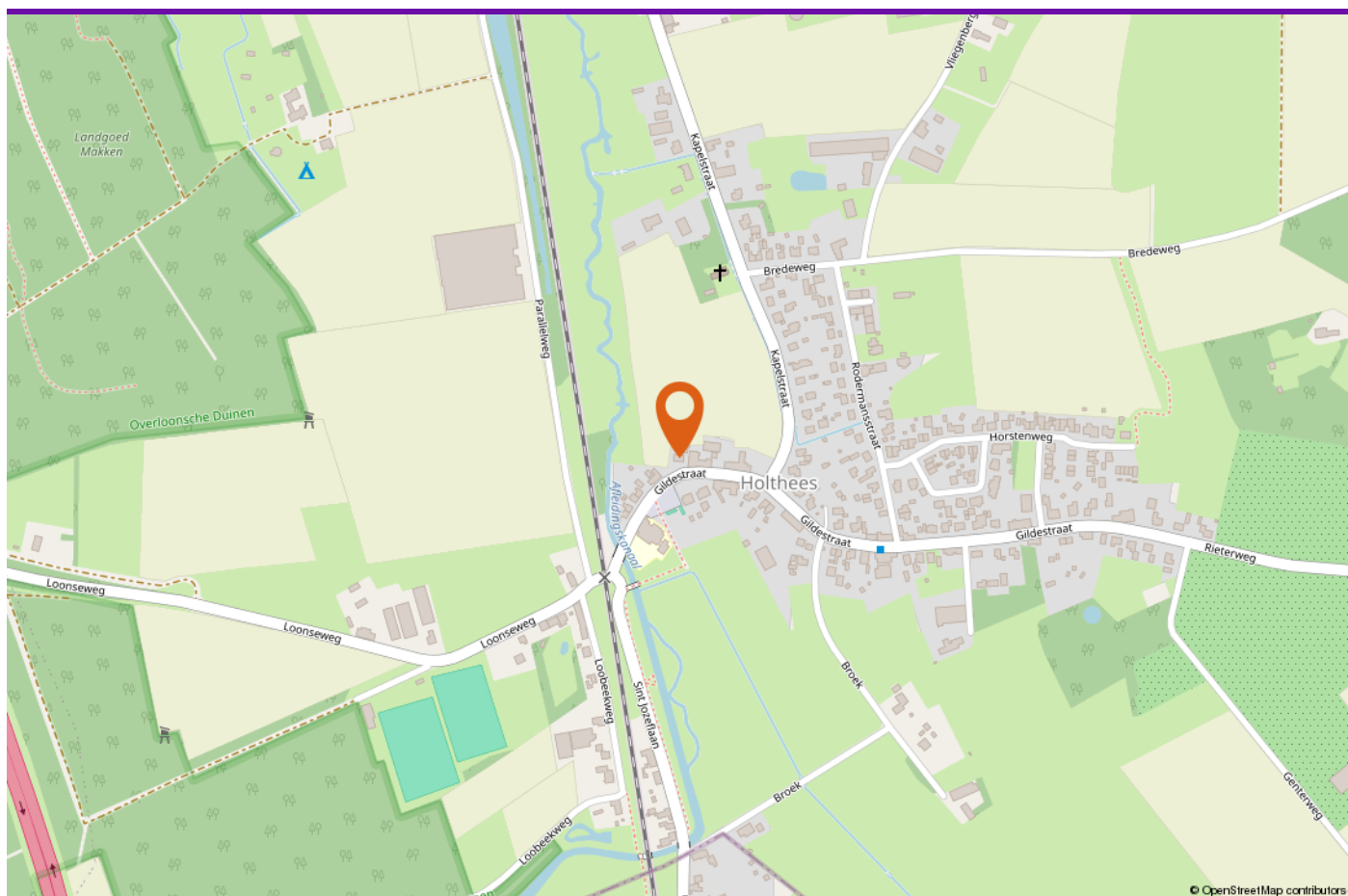
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

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.

31



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

