



KEULERSTRAAT BERGEN

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1958

Perceeloppervlakte
351 m²

Woonoppervlakte
117 m²

Overige inpandige ruimte
35 m²

Externe bergruimte
19 m²

Inhoud
537 m³

Energie label
F

IN HET KORT...

Zodra je binnenstapt, voelt deze woning als een fijne plek voor een gezin. De lichte woonkamer met houtkachel is perfect voor gezellige momenten samen en staat in open verbinding met de keuken, waar dagelijks gekookt, gepraat en geleefd wordt. De tuinkamer met schuifpui vormt een heerlijke extra leefruimte: ideaal als speelplek, hobbyruimte of gewoon om te ontspannen met uitzicht op de tuin.

Boven zijn vier slaapkamers aanwezig, precies wat je nodig hebt voor een jong of groeiend gezin. De badkamer is in 2025 vernieuwd met douche en wasmeubel. De bergzolder biedt extra opbergruimte voor alle spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Buiten vind je een onderhoudsvriendelijke tuin met een verrassend tropisch tintje. De oprit, vrije achterom en een ruime tuinberging maken het dagelijks leven gemakkelijker.

Wat deze woning ook bijzonder maakt, is de ligging. Op loopafstand ligt Nationaal Park De Maasduinen, een schitterend natuurgebied met bossen, heide en talloze wandel- en fietsroutes. Hier geniet je elke dag van rust, ruimte en de natuur letterlijk om de hoek, terwijl voorzieningen, winkels en uitvalswegen gewoon binnen handbereik zijn. Een heerlijke mix van buitenleven en comfort.





Wanneer je de voordeur opent, stap je een woning binnen die meteen voelt als een warme, fijne plek om als gezin te wonen. De hal leidt je naar de lichte woonkamer, waar grote ramen aan beide kanten ervoor zorgen dat de ruimte de hele dag door een prettige sfeer heeft. De houtkachel vormt het hart van de kamer: perfect voor gezellige filmavonden, spelletjes met het gezin of een rustige avond met een kop thee. De open verbinding met de keuken maakt dit een echte leefruimte waar iedereen zich vrij voelt om rond te lopen, te koken, te praten of gewoon te relaxen.

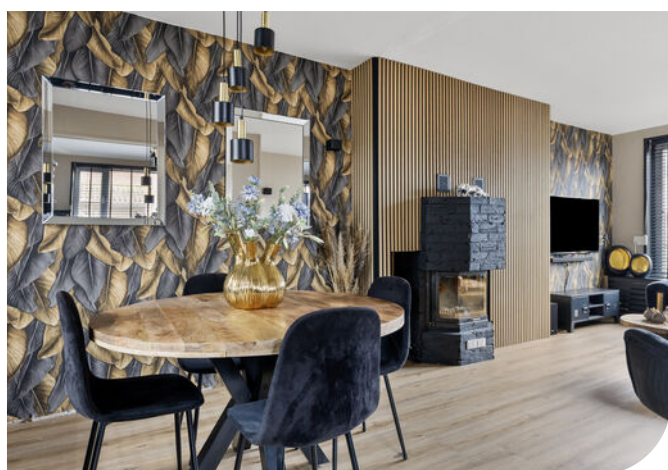
De open keuken sluit hier perfect op aan. De rechte opstelling houdt het overzichtelijk en praktisch. De keuken is uitgerust met een moderne inductiekookplaat, een strakke afzuigkap en een koelkast, wat je nodig hebt voor dagelijks gemak. Of je nu met het gezin kookt, snel een maaltijd bereidt of uitgebreid aan de slag gaat voor visite: hier kan het allemaal. Doordat de keuken open is, blijf je altijd verbonden met wat er in de woonkamer gebeurt, wat het dagelijks leven net wat gezelliger maakt.

Vanuit de keuken loop je door naar de tuinkamer, een heerlijke ruimte die in 2023 volledig is verbouwd. De lichtkoepel zorgt voor een natuurlijke helderheid en de grote schuifpui maakt deze kamer een verlengstuk van de tuin. Dit is zo'n multifunctionele plek die meegroeit met de wensen van je gezin, vandaag een speelkamer, morgen een rustige werkplek of een gezellige loungeplek. Op warme dagen zet je de schuifpui open en laat je binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. De witgoedaansluitingen zijn hier nog aanwezig en kunnen met een slimme kastoplossing eenvoudig uit het zicht worden gewerkt, waardoor de ruimte er strak en rustig uitziet.

Daarnaast vind je in de keuken de toegang tot de praktische provisiekelder, die dankzij het koekoekraam van licht en ventilatie wordt voorzien. Ideaal voor opslag, extra voorraad of als plek om spullen koel te bewaren.













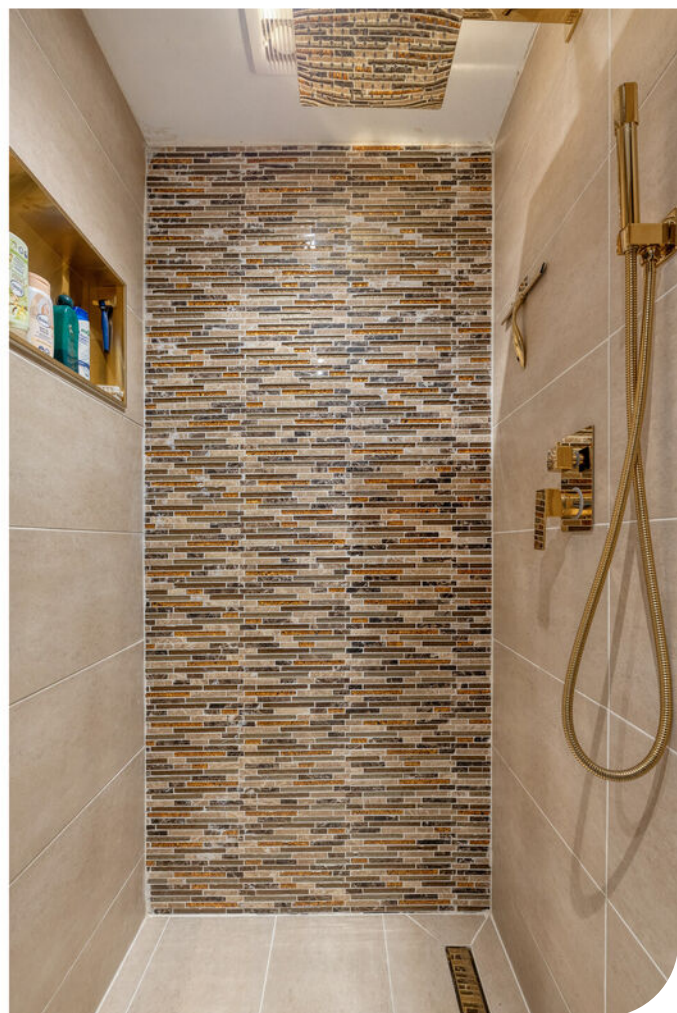
VERDIEPING

Op de eerste verdieping merk je hoe ruim deze woning werkelijk is. Er zijn vier slaapkamers, ideaal voor een gezin, een thuiskantoor of logees. De kamers zijn voorzien van laminaatvloeren, draai-/kiepramen en handmatig bedienbare rolluiken. De twee slaapkamers aan de achterzijde hebben handige ingebouwde muurkasten, waardoor je zonder moeite voldoende opbergruimte hebt. De badkamer is in 2025 vernieuwd en straalt modern comfort uit. Met een ruime douchehoek, een strak wastafelmeubel met lades, een bijpassende spiegelkast en sfeervolle inbouwspots voelt het alsof je elke dag een frisse start maakt.

Via de vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder. Hier bevindt zich nu de cv-ketel, keurig buiten de leefruimtes maar toch gemakkelijk bereikbaar. Het dakraam zorgt voor licht, waardoor ook deze zolder een prettige opbergruimte is. Een royale opbergruimte waar je seizoensspullen, koffers en andere zaken eenvoudig kwijt kunt.











TUIN & BERGING

De achtertuin heeft een onderhoudsvriendelijk karakter. De palmboom geeft een speels, bijna tropisch tintje dat meteen een vakantiegevoel oproept. De tuin is ruim genoeg om te spelen, te loungen, te eten of te genieten van de middag- en avondzon, want dankzij de ligging op het noordwesten zit je hier precies op de juiste momenten van de dag heerlijk buiten.

Tussen de woning en de vrijstaande houten berging ligt de afsluitbare vrije achterom. Handig voor fietsen, containers of tuingereedschap. De berging zelf is alleen toegankelijk vanuit de tuin, dus niet geschikt voor het stallen van een auto. Met zijn ruime afmetingen biedt hij alle ruimte voor fietsen, gereedschap, hobbyspullen of een kleine werkplaats.

De volledig beklinkerde oprit aan de zijkant van de woning biedt plaats aan meerdere auto's en maakt de woning praktisch in het dagelijks gebruik.







OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1958.
Vloeren	deels hout (woonkamer en zoldervloer) en deels betonnen vloeren (overig).
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2020 met UniPearls.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Platdak aanbouw, 2023 met isolatieplaten en een dampremmende laag. Dak van het huis is niet geïsoleerd.
Kozijnen	kunststof kozijnen, schuifpui is voorzien van dubbel glas, overig voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	rondom nagenoeg geheel voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Vaillant VHR cv-ketel uit 2019. De woonkamer is voorzien van een houtkachel.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	geen dus natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	dakbeschot, berging en deels riolering.
Meterkast	5 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 253,74 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: ca. 1225 m ³ per jaar. verbruik elektra: ca. 4004 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN





Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

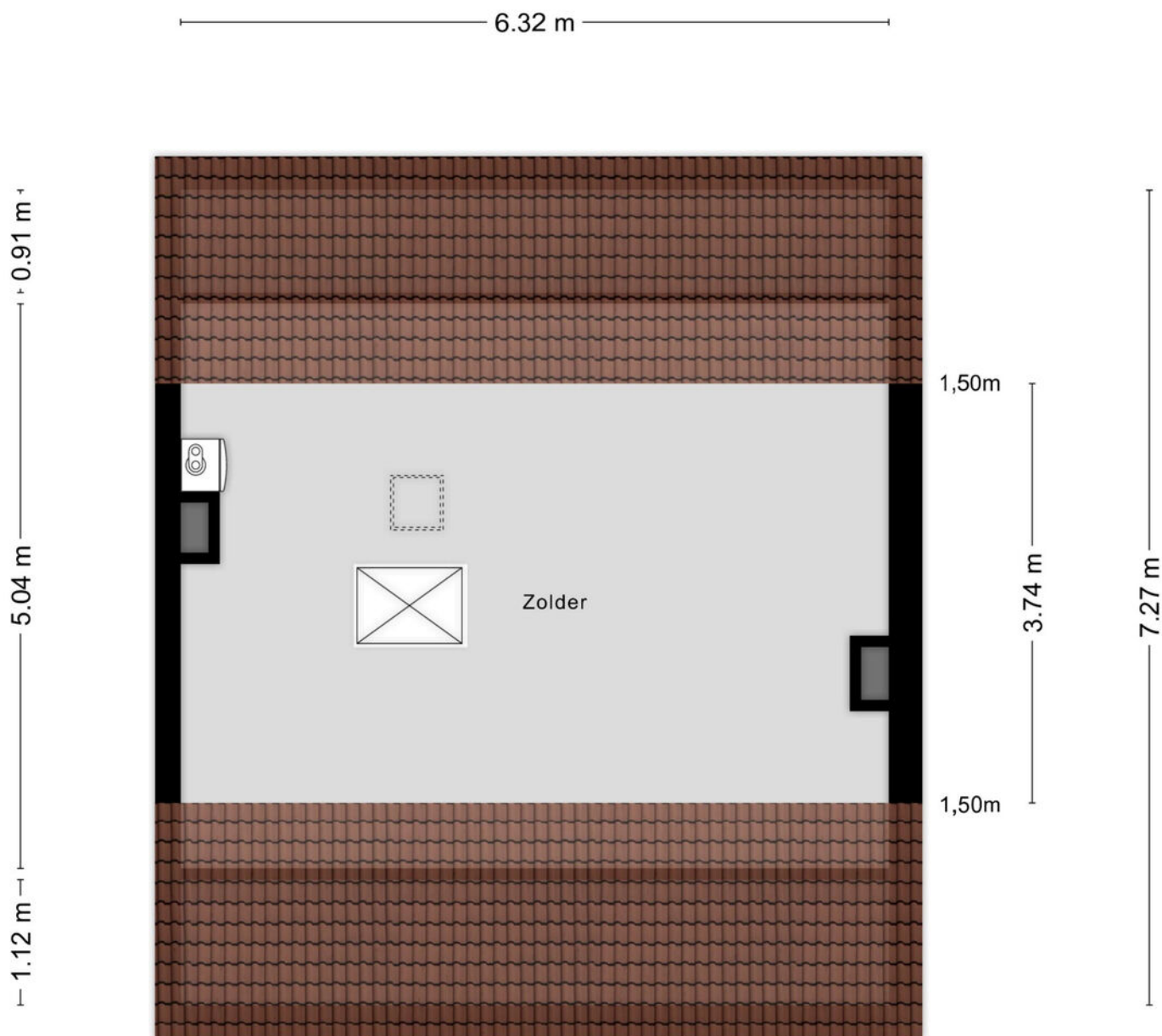


1e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

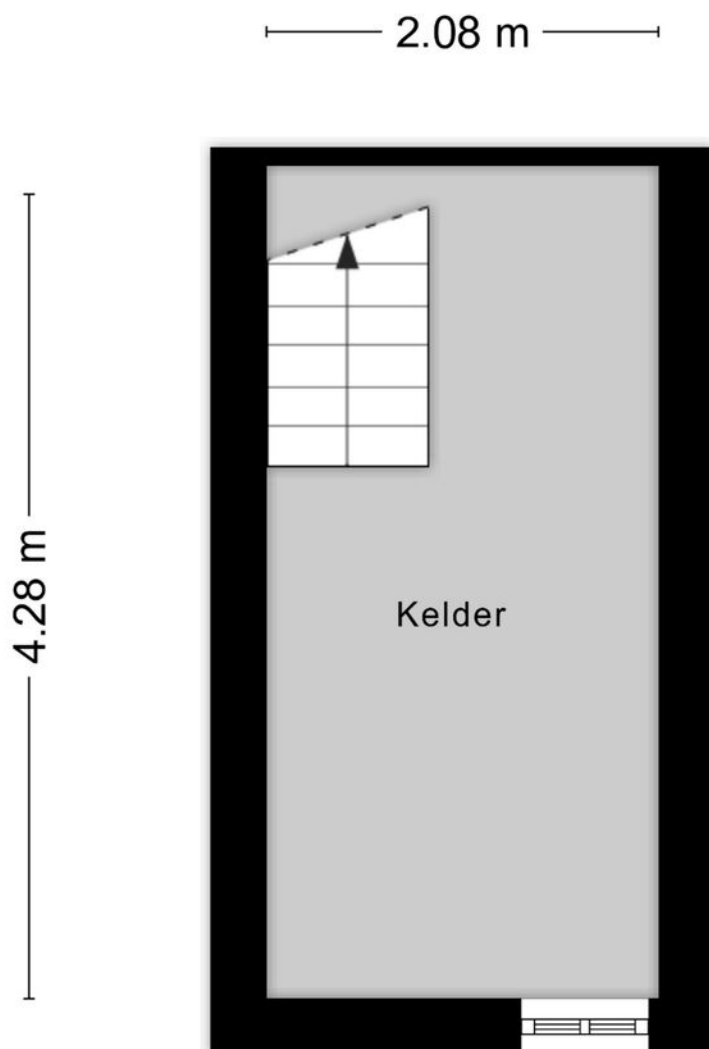


Zolder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

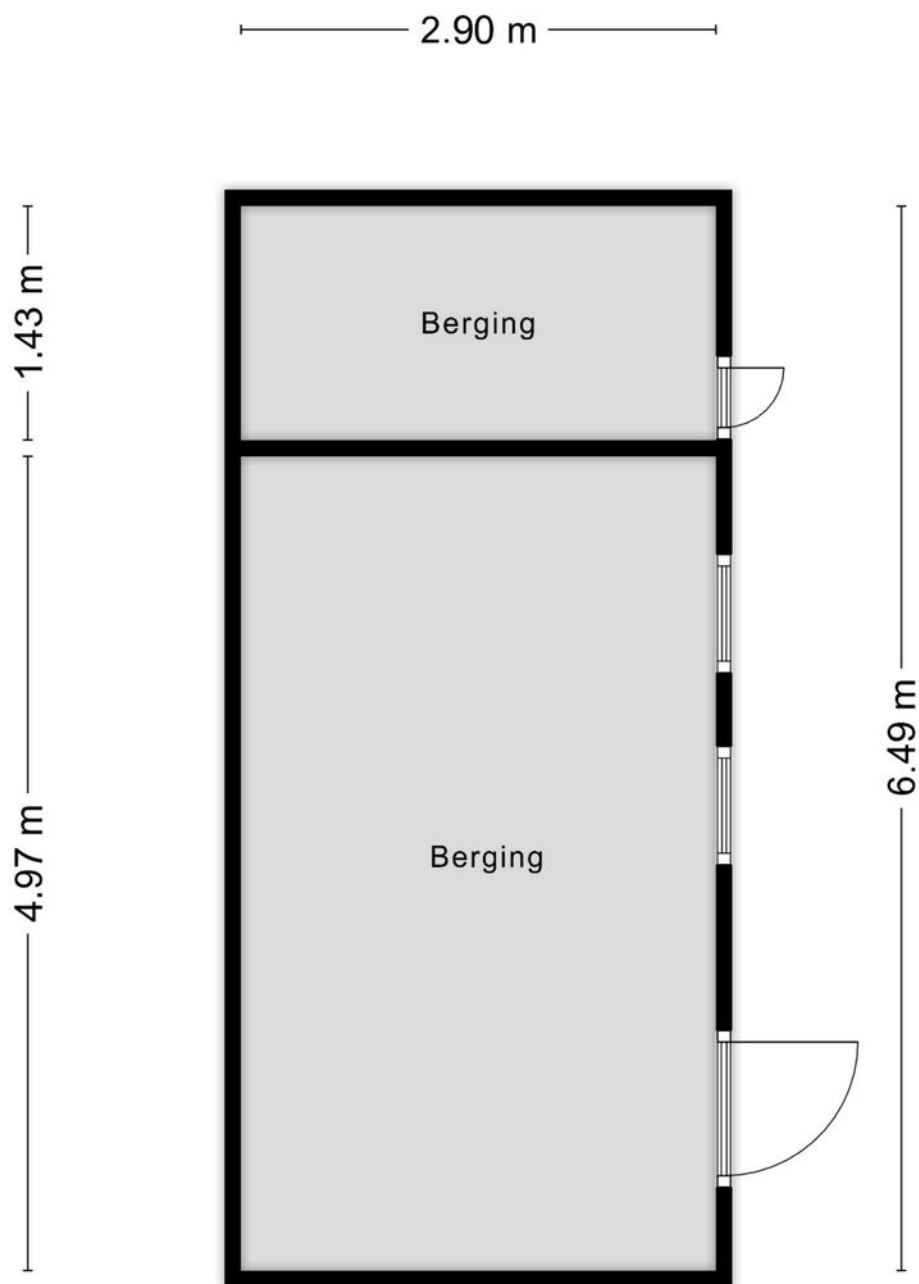


Kelder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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



Vrijstaande berging

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

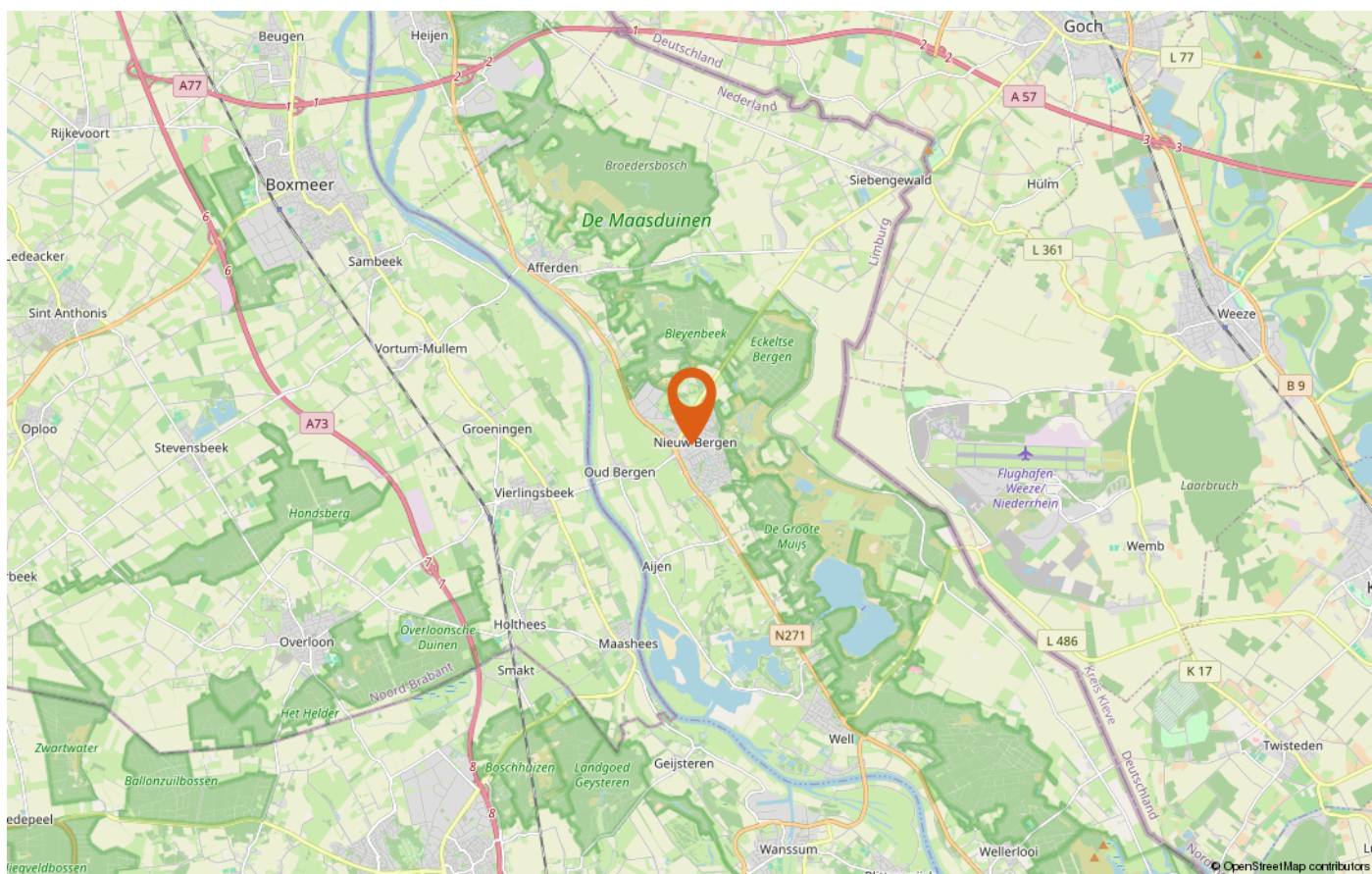
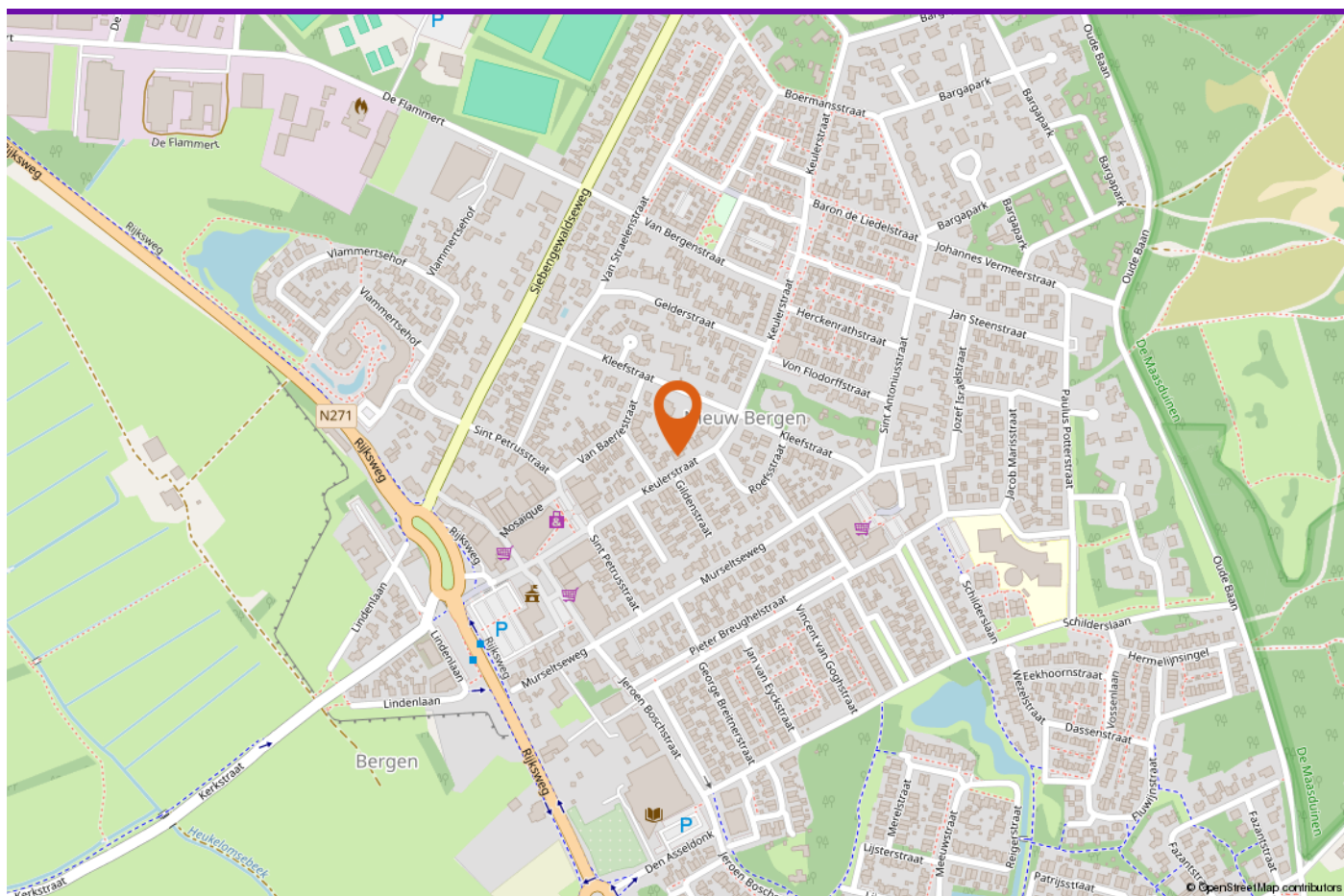
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser			X
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Isolatie zolder			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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.

30

[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

