



HORSTENWEG HOLTHEES

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2020

Perceeloppervlakte
313 m²

Woonoppervlakte
123 m²

Overige inpandige ruimte
15 m²

Externe bergruimte
10 m²

Inhoud
507 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Dit is zo'n woning waar je binnenstapt en meteen merkt dat alles prettig voelt: modern, strak afgewerkt en volledig gasloos. Een huis waar je geen verbouwingen hoeft te plannen, maar gewoon kunt neerstrijken en beginnen met genieten. De tuingerichte woonkamer, de nette inbouwkeuken en de fijne tuin met terrasoverkapping vormen samen een ontspannen geheel. Boven vind je drie comfortabele slaapkamers en een frisse badkamer, allemaal in dezelfde verzorgde stijl. De bergzolder bovenin biedt extra opbergruimte, ideaal voor alles wat uit het zicht mag.

Op de begane grond is daarnaast een multifunctionele ruimte die het verschil maakt. Strak afgewerkt zoals de rest van het huis, met volop mogelijkheden. Of je het nu gebruikt als bijkeuken, werkplek, hobbyruimte of zelfs als slaapkamer op de begane grond, het kan allemaal.

Maar ook de ligging maakt dit huis extra aantrekkelijk. Midden in het dorp Holthees, met een basisschool en een rustige woonomgeving. Rondom vind je uitgestrekte natuur- en bosgebieden waar je heerlijk kunt wandelen, hardlopen of gewoon even de stilte kunt opzoeken. Toch ben je verrassend snel onderweg: de A73 ligt op korte afstand en het station Vierlingsbeek is binnen enkele minuten bereikbaar.





Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een diepe oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's. Vanaf de oprit zijn zowel de voordeur in de zijgevel als de dubbele deuren van de multifunctionele berging toegankelijk, waarbij laatstgenoemde in de praktijk fungeert als meest gebruikte entree. Middels de officiële entree kom je binnen in de lichte hal, waar een praktische garderobehoek met ingebouwde houten kast, de meterkast, de trapopgang en een ruime trapkast zich bevinden. Middels een glazen deur loop je verder de woning in. De woonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van de woning, een heerlijke, lichte leefruimte met een open karakter. Grote raampartijen en dubbele tuindeuren zorgen voor een prachtig binnen-buitengevoel, terwijl de volledig doorlopende houtlook tegelvloer met vloerverwarming optimaal comfort biedt. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en hebben inbouwspots die voor een rustige, moderne uitstraling zorgen. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek én een eethoek die in open verbinding staat met de keuken. Aan de voorzijde van de woning ligt de open keuken, waar de ramen een dynamisch beeld over de voortuin en straat geven. De hoekopstelling zorgt voor veel werkruimte en een ruimtelijk gevoel. De keuken is van alle gemakken voorzien met een koelkast, combimagnetron, vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat en een rvs-afzuigkap. De lichte kleurstelling, het kunststof werkblad met hoge spatrand en de subtiele bovenkasten maken het geheel tot een nette, functionele en tijdloze keuken.

Het tussenportaal is de verbinding tussen woonkamer en de multifunctionele berging/bijkeuken. Deze tussenruimte heeft een tuindeur met glas voor zowel prettig lichtinval als tuincontact. Hier vind je de witgoedopstellingen en biedt het toegang tot het ruime toilet, dat is afgewerkt met halfhoge tegels, stucwerk, een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie. Via het tussenportaal kom je in de volledig afgewerkte berging/bijkeuken. Dit is een multifunctionele ruimte en net als de woning volledig in stijl uitgevoerd met dezelfde houtlook tegelvloer voorzien van vloerverwarming, strak stucwerk en inbouwspots. Aan de voor- en achterzijde bevinden zich dubbele kunststof deuren met melkglas, waardoor het licht en toegankelijk is.

Een verdiepingshoge kastenwand met schuifdeuren biedt volop opslagruimte en herbergt water aan- en afvoer, waardoor dit een ideale plek is voor extra witgoed of apparatuur, en zelfs geschikt is om ooit een slaapkamer met badkamer op de begane grond te realiseren.











MULTIFUNCTIONELE RUIMTE





VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie stijlvol afgewerkte slaapkamers, elk voorzien van een doorlopende, drempelloze laminaatvloer, strak stucwerk en sfeervolle inbouwspots. De stompe binnendeuren met klassieke belijning geven de verdieping een hoogwaardige, karaktervolle uitstraling. Dankzij de royale plafondhoogte ogen de kamers licht, ruim en bijzonder comfortabel. Aan de achterzijde liggen twee slaapkamers, beide uitgerust met een op maat vervaardigde houten inbouwkast die de beschikbare ruimte optimaal benut. Op de overloop bevindt zich tevens een modern, separaat toilet met wandcloset, volledig in lijn met de rest van de hoogwaardige afwerking.

De badkamer ademt rust en luxe door de neutrale kleurstelling en de doordachte indeling. De royale inloofdouche met zitje, nis en hoogwaardige afwerking vormt een heerlijke plek om te ontspannen. Het wastafelmeubel biedt volop bergruimte, terwijl de praktische schuifdeuren onder het schuine dak zorgt voor extra opslagmogelijkheden en daarnaast vind je hier aansluitingen voor het eventueel plaatsen van een ligbad. Het raam in de zijgevel zorgt voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatie.

Via de vlizotrap op de overloop is de hoge, verrassend ruime bergzolder bereikbaar. Deze zolder leent zich uitstekend voor het opbergen van seizoengebonden spullen, koffers, hobby-materialen of archiefdozen en houdt zo de woonverdiepingen heerlijk opgeruimd. Dankzij de royale hoogte en de overzichtelijke indeling kun je er eenvoudig veel kwijt. Hier bevinden zich tevens de omvormer van de zonnepanelen en de Panasonic Aquarea-warmtepomp met boiler. Deze volledig gasloze installatie voorziet de woning van verwarming, warm water én koeling in de zomer, en maakt het huis uitzonderlijk energiezuinig en toekomstbestendig.













De achtertuin ligt op het noorden, maar door de diepe en vrije ligging geniet je de hele dag door van prettige plekken in de zon en schaduw. De tuin is strak en verzorgd aangelegd, met een verhoogde gemetselde plantenborder, een royaal gazon en een ruim terras direct aan de woning. Dit terras loopt naadloos over in de houten terrasoverkapping, een heerlijke plek om tot in de avond buiten te zitten. Hier vind je ook het houten tuinhuis (2,585 x 3,83 m) met dubbele deuren aan de tuinzijde, verlichting, elektra en voorzieningen zoals een compressor en waterpomp – perfect voor tuingereedschap, hobby's of fietsen. De tuin wordt omgeven door een houten schutting en leibomen van de achterburen, wat zorgt voor optimale privacy.

De oprit, en tevens de toegang tot de voordeur en berging zijn volledig beklemd en bieden ruimte aan meerdere auto's. Dankzij de royale voortuin, die smaakvol is ingericht met siergrind, cortenstaal plantenbak en siergrassen, ligt de woning prettig terug van de straat en heb je rondom een rustige uitstraling. Aan de voorzijde kijk je bovendien leuk en vrij uit over een groenvoorziening.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2020.
Vloeren	gewapende betonvloer begane grond. Lichtgewicht verdiepingsvloeren.
Gevels	staalframebouwwanden, geïsoleerd met buitenzijde baksteen. Deels onderhoudsvrije Rockpanel afwerking.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	14 indak zonnepanelen op hellend deel met een capaciteit van 315 Wp per paneel.
Centrale verwarming	Panasonic lucht/water warmtepomp 9Kw met dubbele vin (overcapaciteit). De gehele woning is voorzien van vloerverwarming met mogelijkheid tot koelen.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de lucht/water warmtepomp met boiler.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noorden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	11 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.
Bijzonderheden	in de berging zijn aansluitingen aanwezig om eventuele badkamer te realiseren.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 360,74 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik stroom: 1428 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

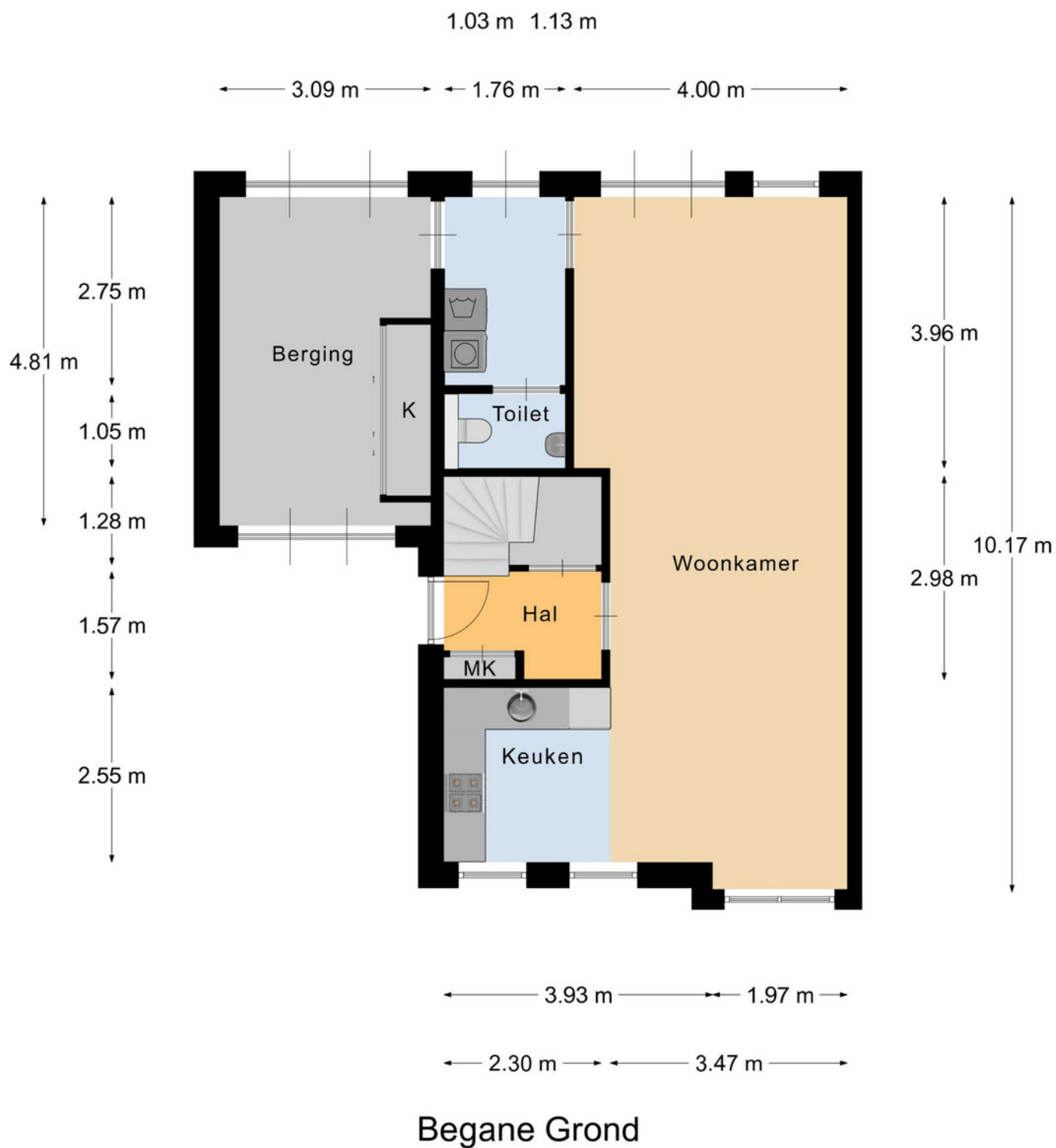
ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Vierlingsbeek
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	G
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1640
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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.	

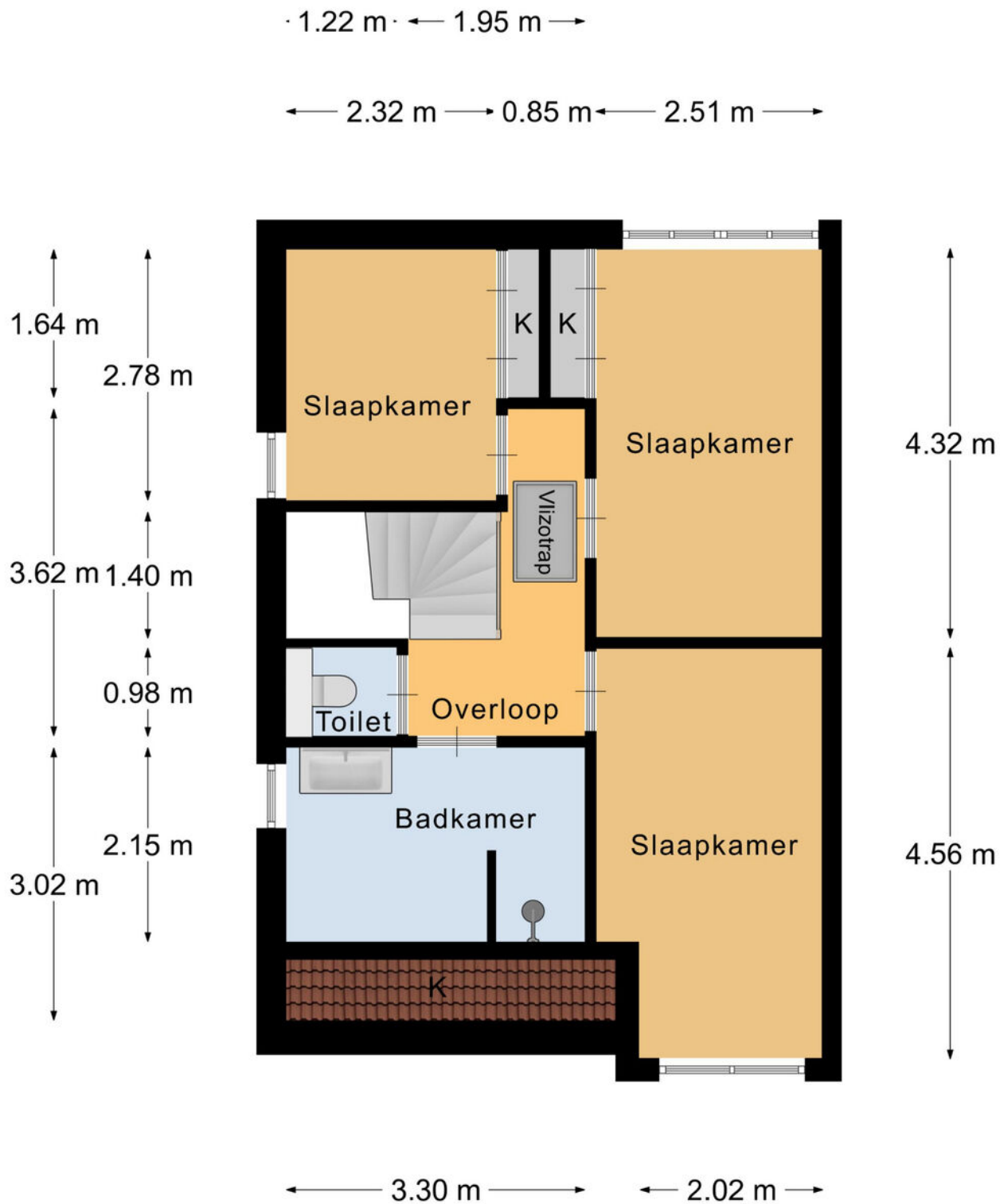


KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

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



Verdieping

PLATTEGROND

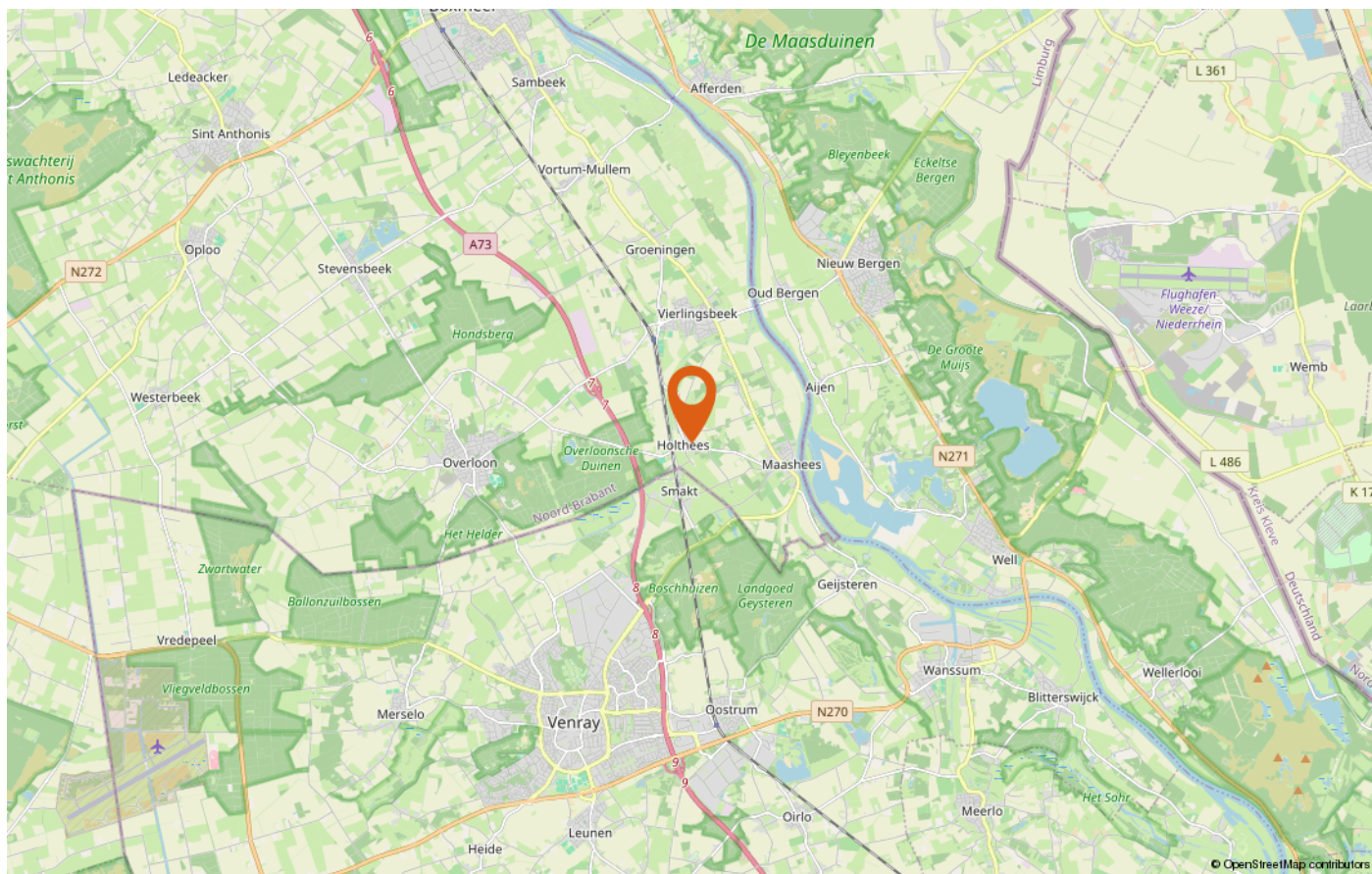
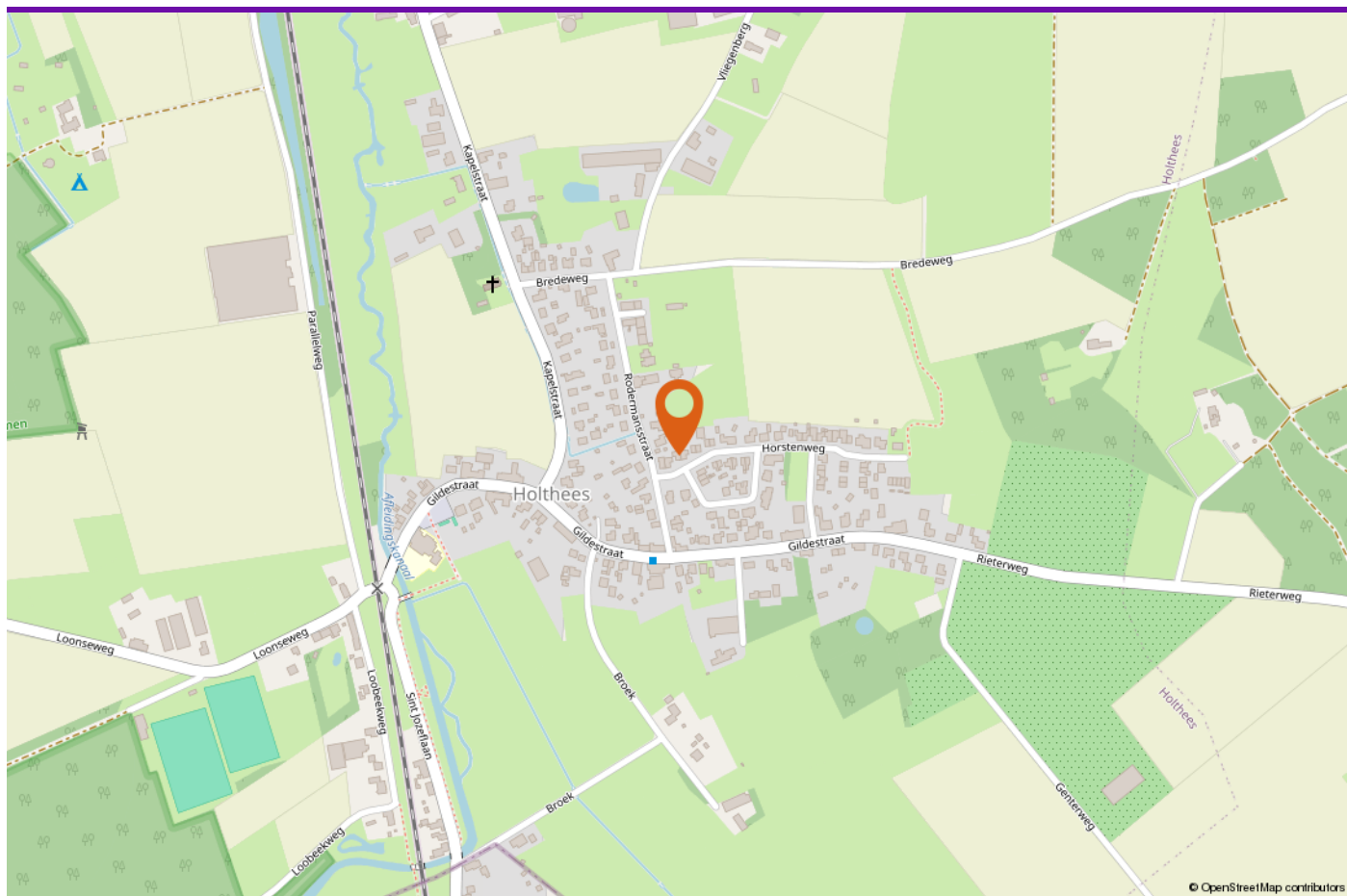
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

