



STERRENBOS WELL

Vraagprijs € 450.000 ,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Perceeloppervlakte
595 m²

Woonoppervlakte
140 m²

Overige inpandige ruimte
74 m²

Externe bergruimte
21 m²

Inhoud
724 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In het dorp Well staat deze verrassend ruime, degelijk gebouwde jaren '80 woning. Vrijstaand gelegen met bijzonder veel leefruimte, lichtinval én volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Van binnen is de woning ruim opgezet waar je beschikt over een lichte woonkamer met een sfeervolle houtkachel, inbouwkeuken met schuifpui naar de tuin en een praktische bijkeuken met tuindeur. De woning is volledig onderkelderd, een echte bonus. Een extra woonlaag met diverse ruimtes die met de juiste afwerking multifunctioneel inzetbaar is, ideaal als werkplek, speelkamer of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. Middels vlizotrap bereik je de bergzolder, de goede stahoogte biedt ook hier mogelijkheden!

De tuin ligt op het noordoosten, heeft een vrije achterom en is heerlijk groen en privé. De oprit biedt plaats aan 3 à 4 auto's en de vrijstaande garage met vliering en smeerput is een praktische en multifunctionele toevoeging aan deze woning.

De ligging is perfect: dichtbij de Maas, aan de rand van Well en op korte afstand van natuurgebieden Bosserheide en het Reindersmeer met prachtige wandelroutes.





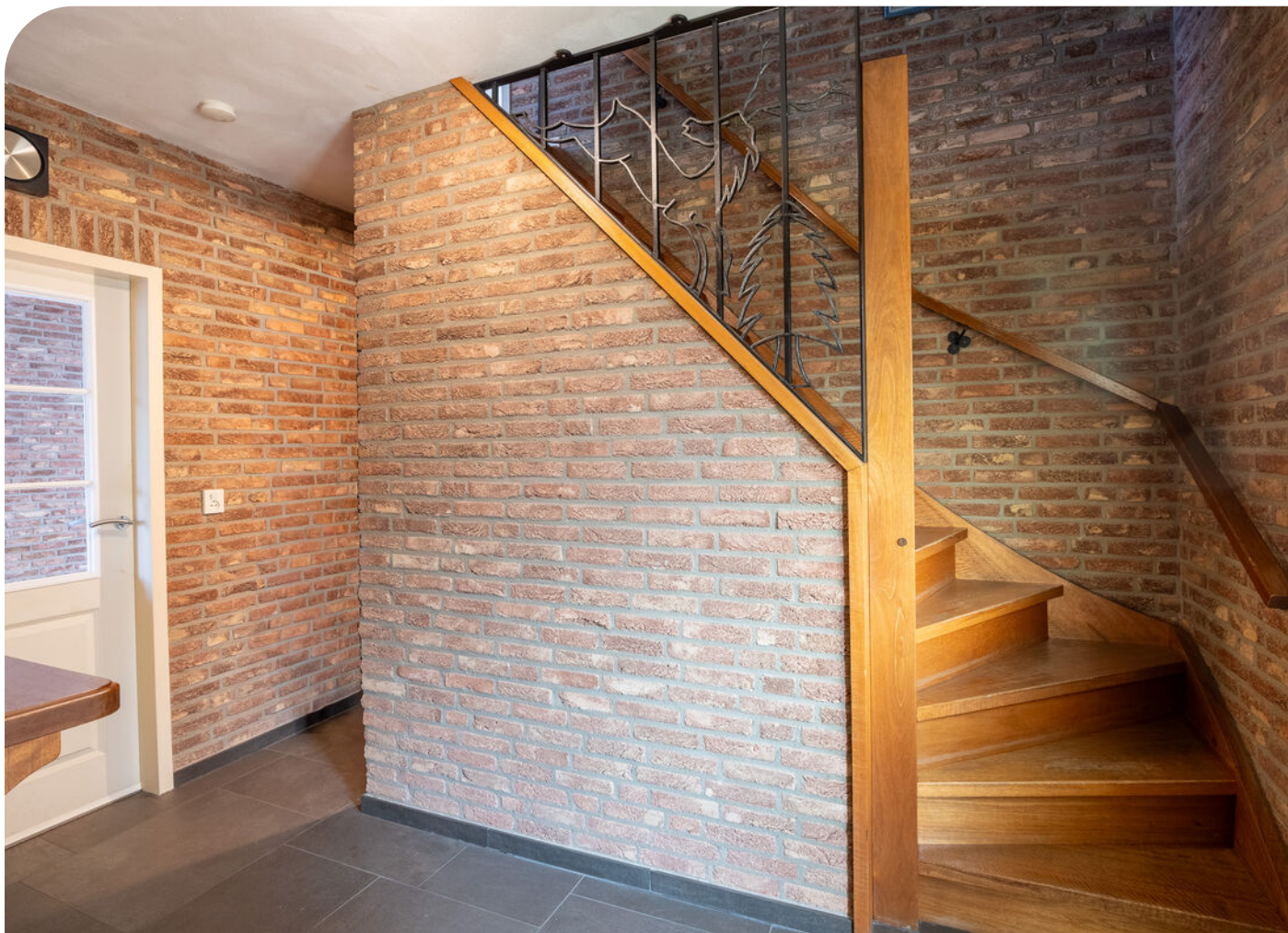
Je parkeert je auto moeiteloos op de oprit naast het huis en stapt van daaruit via de zijentree zo de woning binnen. In de hal proef je direct het karakter van het huis: de hardhouten trap, de houten binnendeuren, het metselwerk dat mooi contrasteert met het strakke plafond en de tegelvloer met vloerverwarming. Het voelt meteen als een woning die met zorg en aandacht is gebouwd. Vanuit de garderobehoek heb je toegang tot het moderne toilet en de meterkast, maar het echte woongeluk begint natuurlijk in de woonkamer.

De woonkamer is royaal en heerlijk licht door de grote ramen met roedeverdeling. Aan de voorzijde creëer je eenvoudig een sfeervolle zithoek bij de ingebouwde houtkachel, een perfecte plek om in de winter tot rust te komen. Tussen de zithoek en de keuken aan de achterzijde is voldoende ruimte voor een eethoek, waar je vanaf de tafel uitkijkt op de voortuin en fijn contact houdt met zowel de zithoek als de keuken.

De kwaliteitskeuken uit 2008 voelt huiselijk en praktisch tegelijk. De hoekopstelling biedt volop werk- en kastruimte, en is uitgerust met alles wat je nodig hebt: een inductiekookplaat met afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Er blijft zelfs genoeg ruimte over voor een kleine eethoek. Zo wordt de keuken een uitnodigende plek waar je de dag begint met een ontbijt of 's avonds gezellig bijpraat terwijl het eten opstaat. Dankzij de schuifpui naar de tuin vloeit deze ruimte op warme dagen naadloos over in het buitenleven. Deur open, en de tuin wordt vanzelf een verlengstuk van je woonkamer.

Achter de keuken bevindt zich de praktische bijkeuken, die tevens dienstdoet als achterom. In de praktijk zal dit dan ook veelal de ingang zijn waar je dagelijks binnenkomt. De ruimte is uitgerust met de aansluitingen voor het witgoed en een handige uitstortgootsteen, ideaal voor het schoonmaken van schoenen, sportspullen of andere klussen. De ingebouwde muurkast biedt extra opbergruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen die je graag uit het zicht houdt. Dankzij de directe toegang naar buiten vormt de bijkeuken een perfecte overgangsruimte tussen tuin en woning.















Dan kom je bij de grootste verrassing van het huis: de woning is volledig onderkelderd en heeft overal uitstekende stahoogte, waardoor deze verdieping voelt als een volwaardige extra woonlaag. De indeling volgt grotendeels die van de begane grond en bestaat uit meerdere goed bruikbare ruimtes. Dankzij de aanwezigheid van daglicht in een aantal hiervan, lenen ze zich uitstekend voor een speelkamer, thuishkantoor, hobby- of sportruimte, maar ook als royale opslag voor voorraad of een mooie wijncollectie. Een extra voordeel is de aanwezigheid van krachtstroom in de kelder, wat de ruimte bijzonder geschikt maakt voor zwaardere apparatuur, een werkplaats, fitnessapparatuur of andere toepassingen die extra capaciteit vereisen.

Extra praktisch is tot slot de tweede entree: via een trap in de tuin kun je direct de kelder binnenlopen, ideaal voor dagelijks gebruik, logistiek gemak of het apart inrichten van een werk- of hobbygedeelte.

Met de juiste afwerking en toevoeging van verwarming kan deze kelderverdieping echter multifunctioneel worden ingezet en potentieel als woonoppervlak meetellen.







VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers. Ze zijn licht, ruim en de schuine kap geeft de kamers een speelse en unieke sfeer. Dankzij de rolluiken blijft het er in de zomer koel en in de winter warm. Een van de kamers heeft een dakkapel en een van de kamers beschikt over een vaste kast, wat zorgt voor extra ruimte en licht.

De badkamer is ruim en beschikt over een ligbad, een douchehoek, een wastafel en een toilet. De uitstraling is klassiek, maar alles is netjes, compleet en functioneel. Door het grote raam heb je veel daglicht en optimale ventilatie. Het is met de authentieke bruine tegels precies zo'n ruimte die je, met een beetje liefde, kunt omtoveren tot een echte wellnessplek.

Vanaf de overloop brengt de vlizotrap je naar de bergzolder. Een ruime plek met dakvenster en goede stahoogte, ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt en geschikt voor nog meer mogelijkheden in de toekomst.









De achtertuin is een heerlijk verlengstuk van het huis. Ruim, groen, rustgevend en volledig privé. De ligging op het noordoosten zorgt ervoor dat je al vroeg op de dag heerlijk zon hebt. De indeling met gras, beplanting en bestrating maakt het een tuin waar iedereen zijn plek vindt. Achter de garage bevindt zich een houtopslag en zijn de containers netjes uit het zicht geplaatst. Dankzij de vrije achterom, die tussen woning en garage is gelegen, loop je makkelijk met de fiets of tuinspullen heen en weer.

De garage is een absolute troef. Geen standaard bijgebouw maar een flinke ruimte met een pannendak, wat zorgt voor karakter en een hoge nok. Binnen valt het daglicht naar binnen via meerdere ramen. De garage is uitgerust met elektra, verlichting, krachtstroom, een stalen kantelpoort en zelfs een smerput. Ideaal voor klussers, motorliefhebbers, hobbyisten of iedereen die droomt van een eigen werkruimte. De vliering, bereikbaar met stalen vlizotrap, biedt daarnaast enorm veel extra opbergruimte.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1980.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd tijdens bouw..
Kozijnen	hardhouten kozijnen met draai-/kiepramen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar rolluik bij de schuifpui, de overige rolluiken zijn handmatig bedienbaar.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefiit Topline cv-ketel uit 2008. De begane grond is volledig voorzien van vloerverwarming, gelegd in 2008. Houtkachel in de woonkamer komt ook uit 2008.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel. Daalderop boiler in de kelder voor de keuken en bijkeuken.
Ventilatiesysteem	geen en dus natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	klein stukje voortuin in gebruik van Gemeente Bergen.
Asbest	aanwezig ter plaatse van de cv-ketel.
Meterkast	11 groepen en 3 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 322,64 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 1867 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 3334 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



0 5 10 15 20 25m

12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Bergen Limburg
Sectie F
Perceel 5521

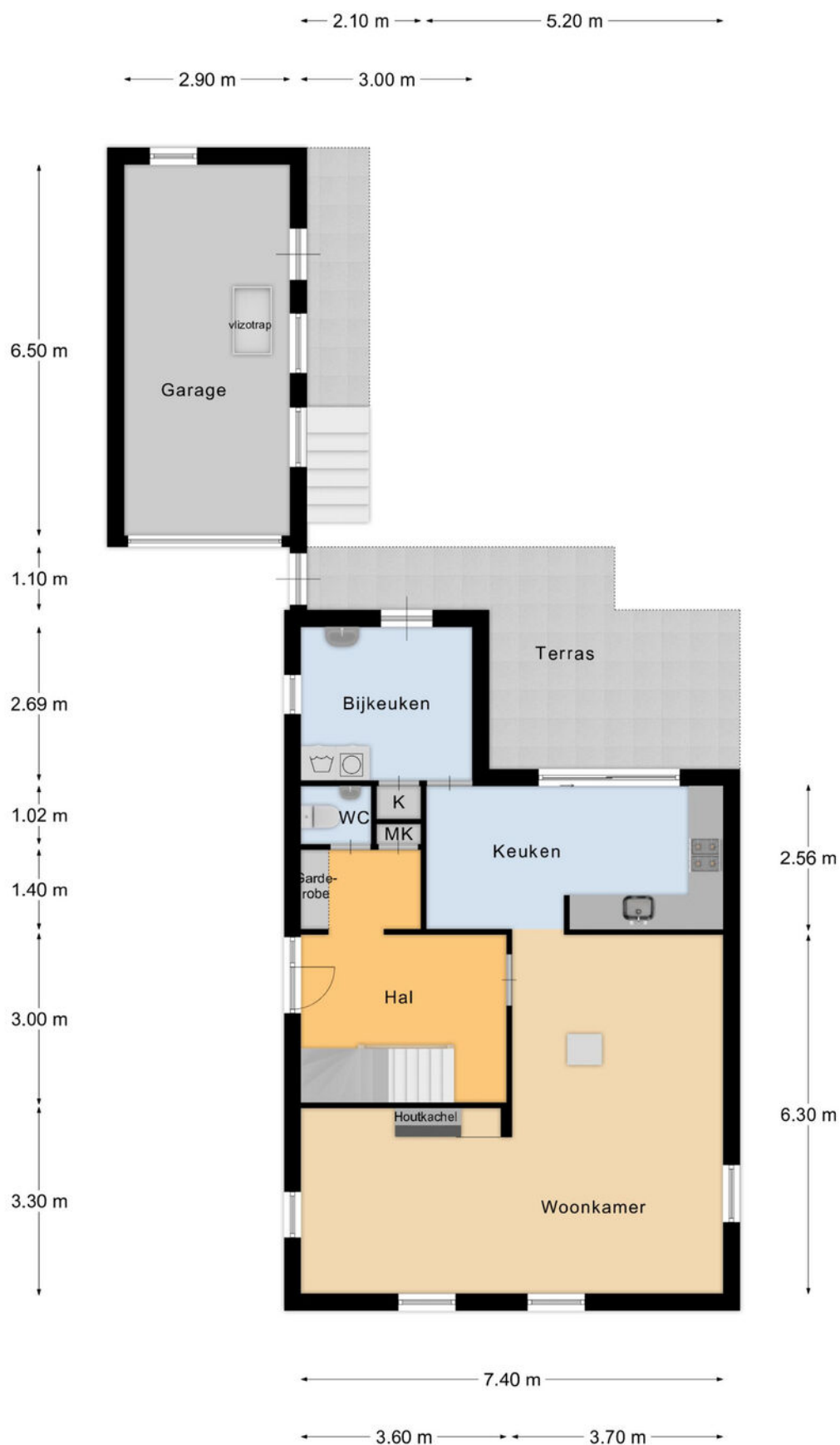
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 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.

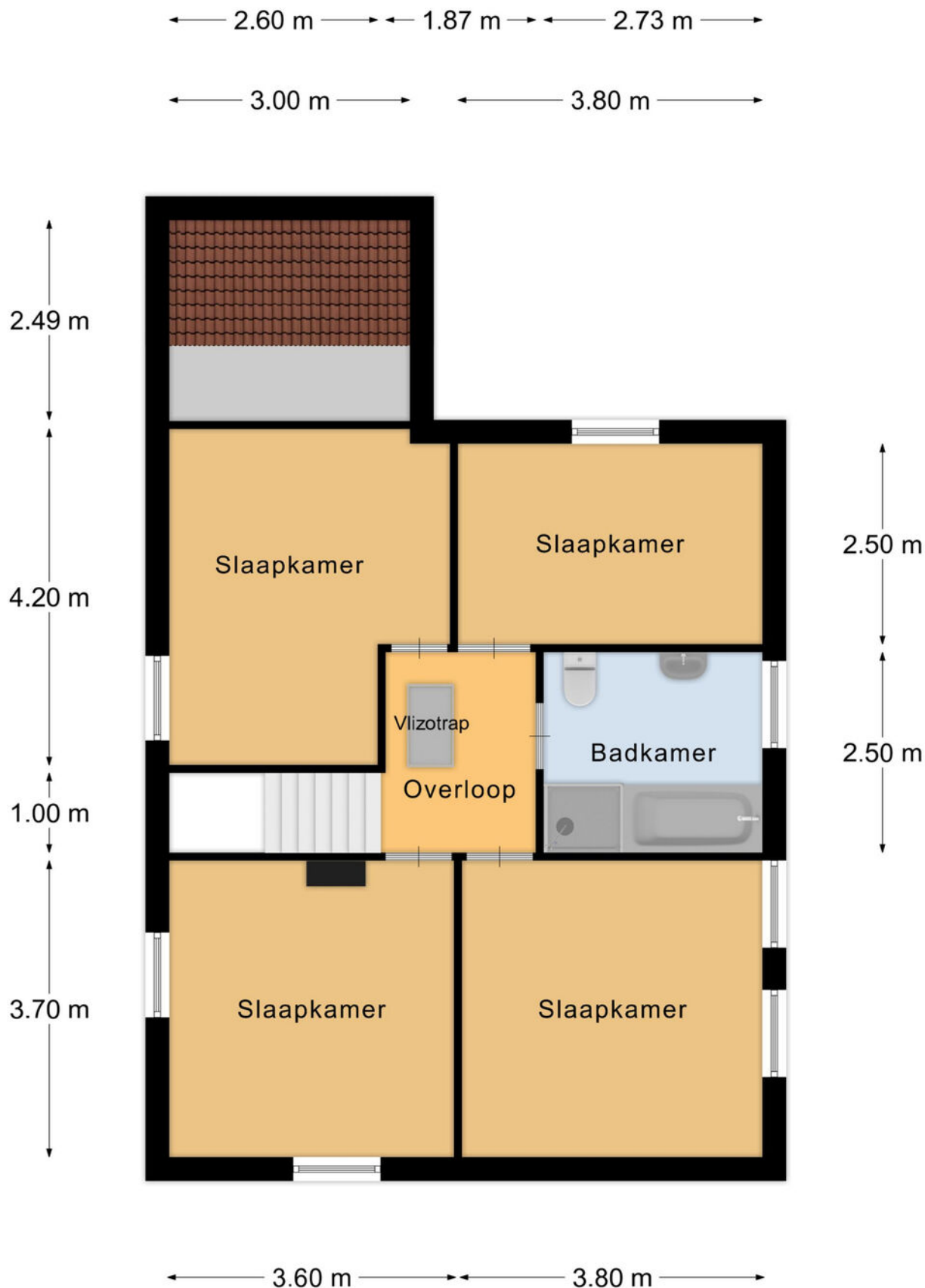
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

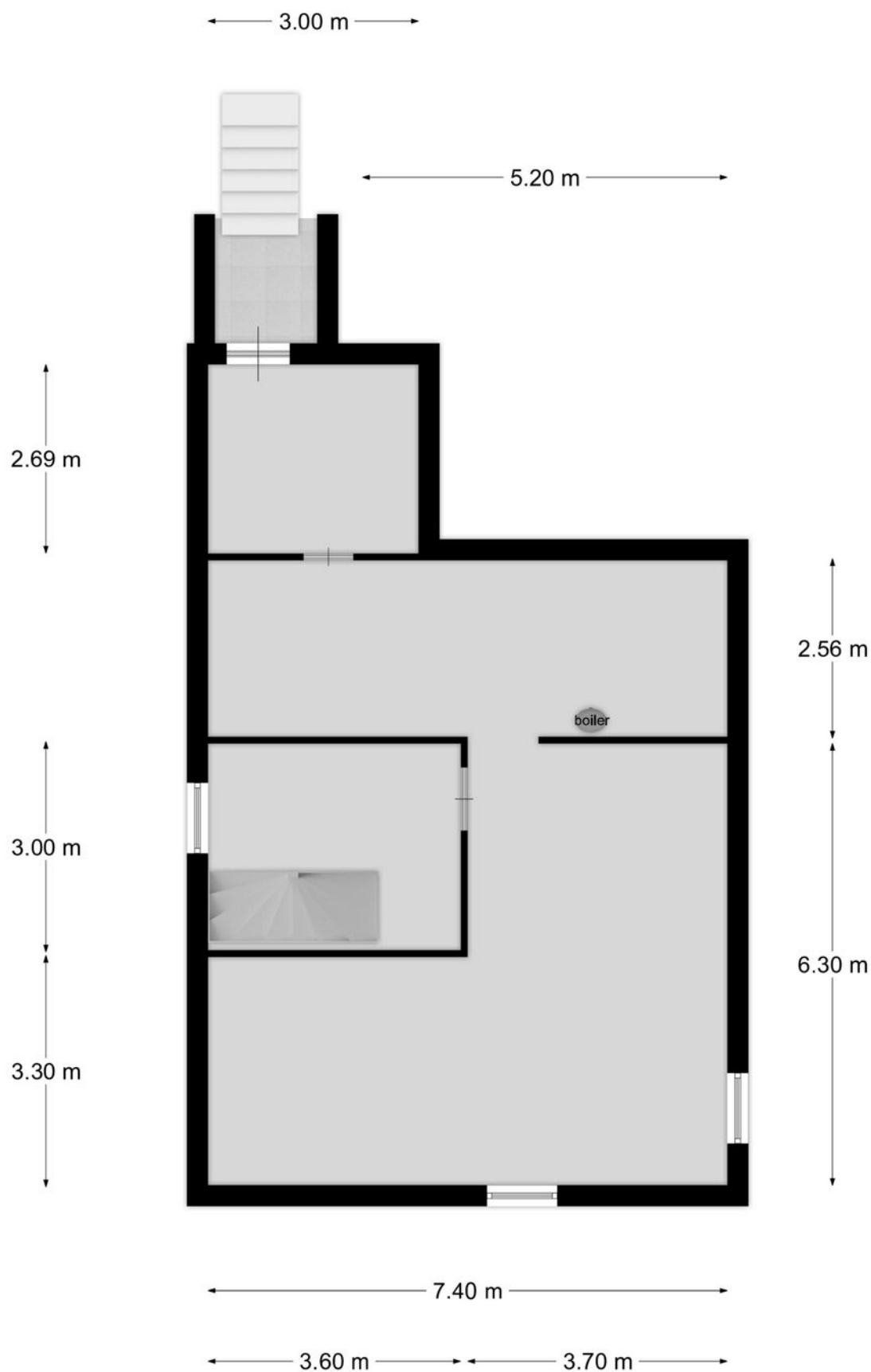
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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



Kelder

PLATTEGROND

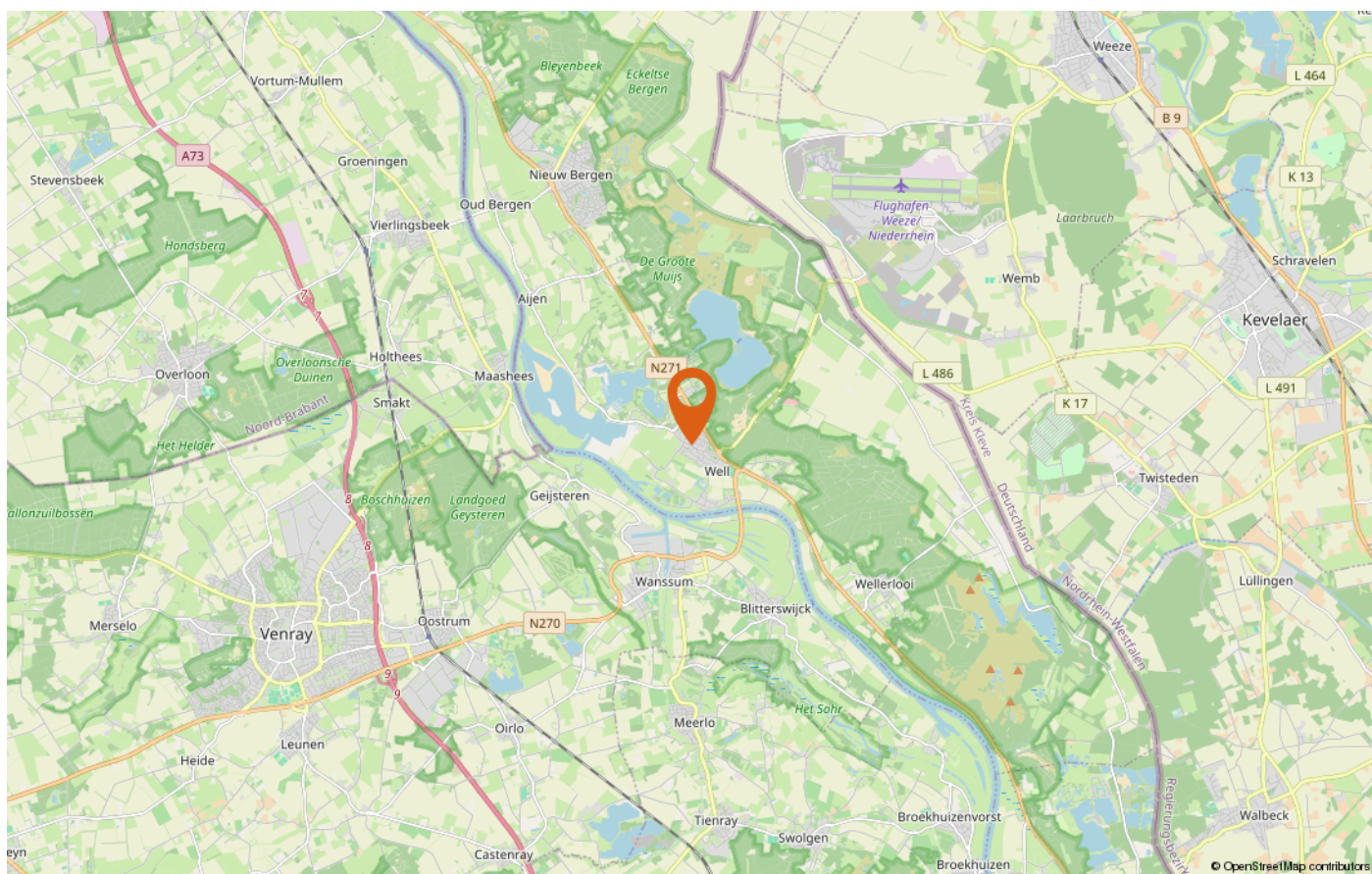
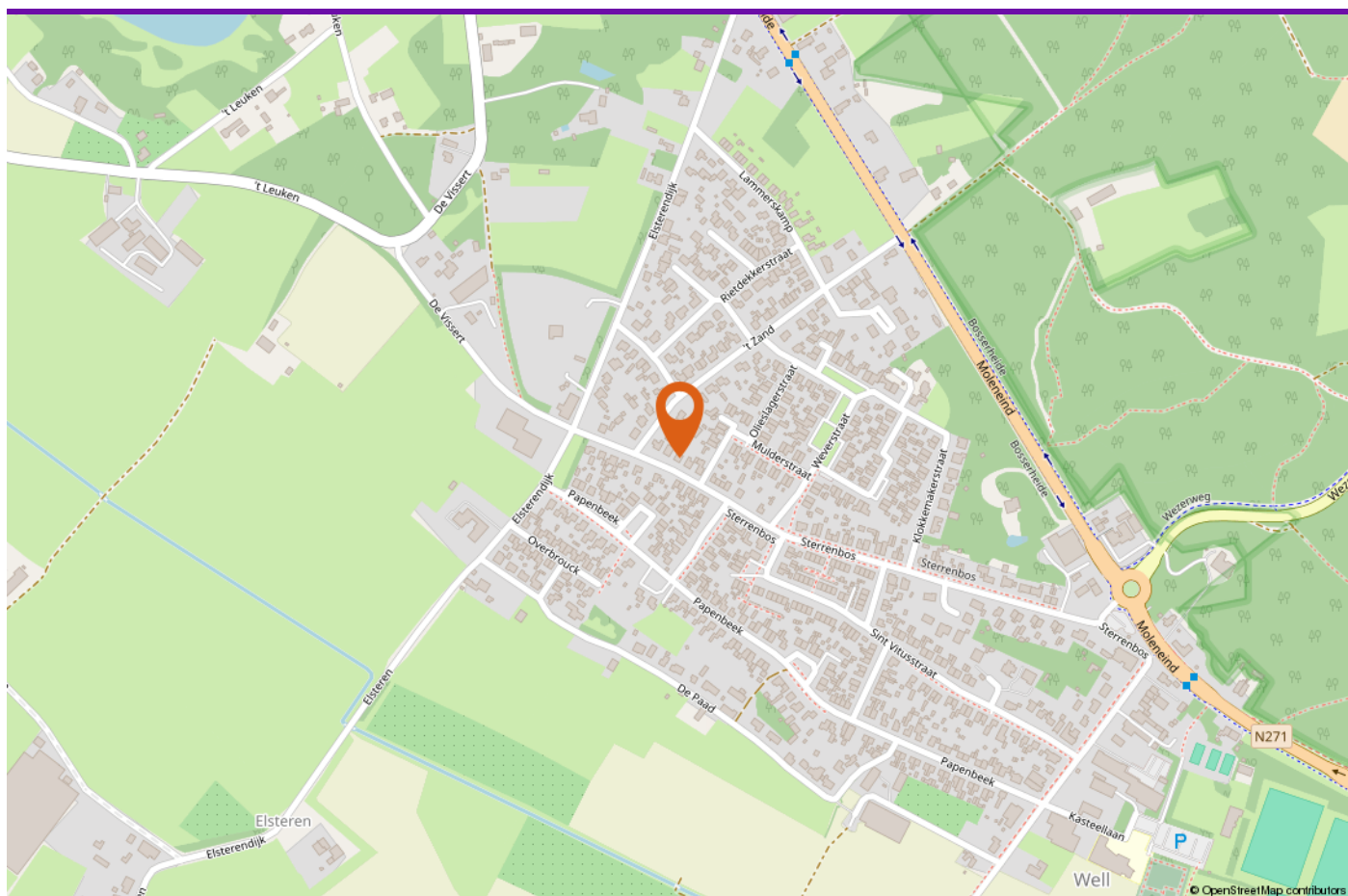
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken op plankendragers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Traphek hert		X	
- Garderobestang hal		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keukenrolhouder		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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

