



PASCHER HARSTRAAT 22

YSSELSTEYN

Vraagprijs € 329.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2012

Perceeloppervlakte
109 m²

Woonoppervlakte
78 m²

Overige inpandige ruimte
3 m²

Externe bergruimte
7 m²

Inhoud
297 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Op een rustige en kindvriendelijke locatie aan een doodlopende woonstraat in het dorp Ysselsteyn staat deze sfeervolle tussenwoning. Aan de voorzijde geniet je van een vrij uitzicht met een speelvoorziening, wat de woning extra aantrekkelijk maakt. De woning (2012) is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, een vernieuwde cv-ketel (2023) en beschikt over energielabel A. De woning is degelijk gebouwd met o.a. zinken bekleding bij de dakkapel en keramische dakpannen, wat bijdraagt aan de kwalitatieve uitstraling.

Binnen bereik je via de hal met toilet de lichte woonkamer met praktische trapkast en aansluitend een halfopen keuken aan de achterzijde van de woning. Op de eerste verdieping beschik je over twee ruime slaapkamers, een separate cv-/wasruimte en een ruime badkamer. Via de vlizotrap bereik je de zolder, ideaal als extra bergruimte. De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten, waardoor je optimaal profiteert van de zon. De tuin beschikt over een houten tuinberging en een vrije achterom.

Ysselsteyn is een karakteristiek dorp in de Peel waar je volop geniet van rust, ruimte en natuur. In de kern zijn diverse voorzieningen aanwezig, zoals een winkel, basisschool, horeca en meerdere sportverenigingen. Bovendien ligt Venray op slechts 8 km afstand en Deurne op circa 10 km, waar je terechtkunt voor een uitgebreid aanbod aan voorzieningen.





Via de entree in de voorgevel betreed je de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast (voorzien van 6 groepen en 2 aardlekschakelaars), het toilet en de woonkamer. Daarnaast is er een praktische nis aanwezig voor de garderobe. De gesloten trapopgang biedt toegang tot de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte laminaatvloer en voorzien van vloerverwarming, de wanden zijn afgewerkt met stucwerk en de plafonds met spuitwerk. Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje.

De woonkamer (ca. 32 m² inclusief keuken) is aangenaam licht en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek. Dankzij de praktische indeling is er een prettige verbinding met de halfopen keuken en is er volop ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel.

Vanuit de woonkamer bereik je de ruime trapkast, waar tevens de unit van de vloerverwarming is geplaatst. Deze ruimte is ideaal als provisie- en bergruimte. De open keuken aan de achterzijde is afgewerkt met een houtlook werkblad. De keuken is uitgerust met een afzuigkap, 4-pits gasfornuis, oven en een losstaande vaatwasser. Via de achterdeur heb je direct toegang tot de achtertuin.











De ruime overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de separate cv-/wasruimte en de vlizotrap naar de zolder. De twee ruime slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en spuitwerk plafonds. Eén slaapkamer beschikt over een dakkapel, de andere over een dakvenster met screen.

De badkamer is volledig betegeld in neutrale tinten en is door de dakkapel vergroot. De ruimte is ingericht met een inloofdouche met thermostaatkraan, een wandcloset en een wastafel. Daarnaast is de badkamer voorzien van vloerverwarming en wordt deze zowel mechanisch als natuurlijk geventileerd via de dakkapel. In de separate cv-/wasruimte bevinden zich de aansluitingen voor witgoed, de unit van de vloerverwarming en de Nefit cv-ketel (2023). Tevens is hier extra bergruimte aanwezig.

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte. De nokhoogte bedraagt ca. 1.58 meter. Hier bevindt zich tevens de unit van de mechanische ventilatie.







De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je optimaal profiteert van de zonligging. De tuin is ingericht met een klein gazon, een terras direct aan de woning en diverse beplanting. Achter op het perceel staat een houten tuinberging van ca. 7.5 m², ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuingereedschap.

De tuin beschikt over verlichting en een buitenkraan. De onderhoudsvriendelijke achtertuin is volledig omheind met een houten schutting en beschikt over een vrije achterom.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2012.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met isolatie en keramische pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit 2023. Vloerverwarming op de begane grond. 1e verdieping: radiatoren en vloerverwarming op de badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	warmte-terugwin-installatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	pad achterom is openbare ruimte (gemeente).
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 295,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 663 m ³ en elektra ca. 1.502 kWh per jaar.

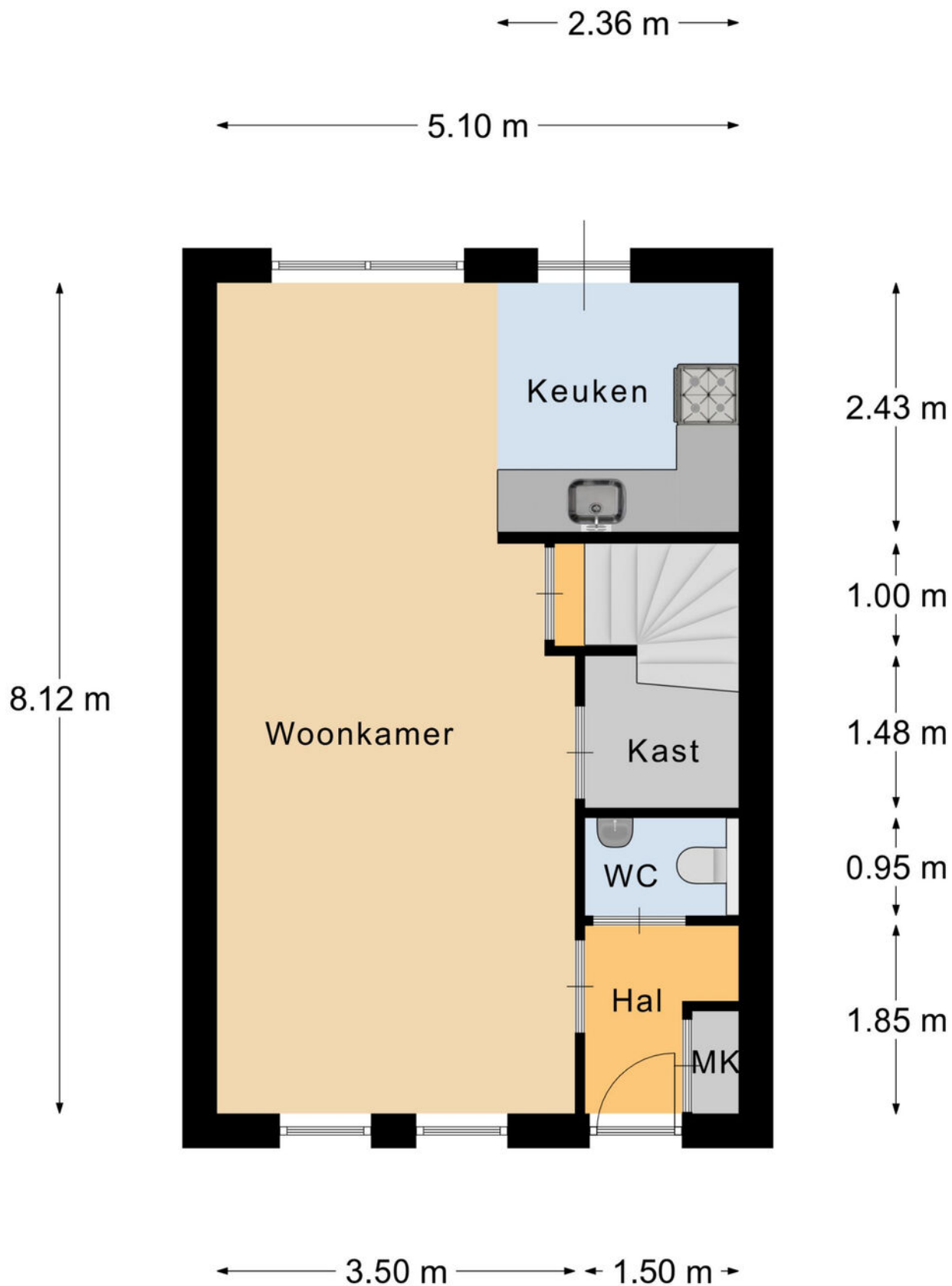
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		kadaster
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1525	
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 februari 2026 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.				

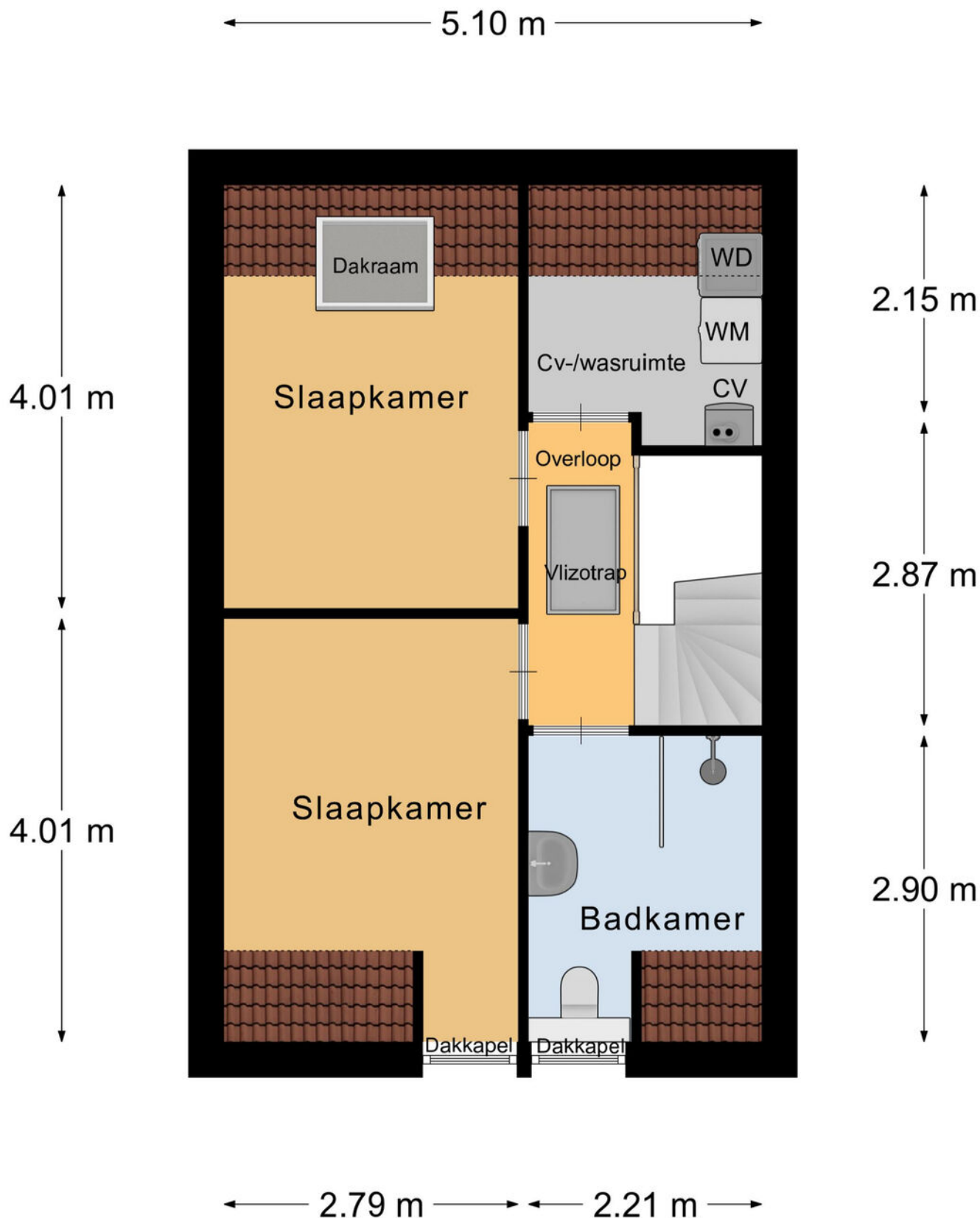
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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

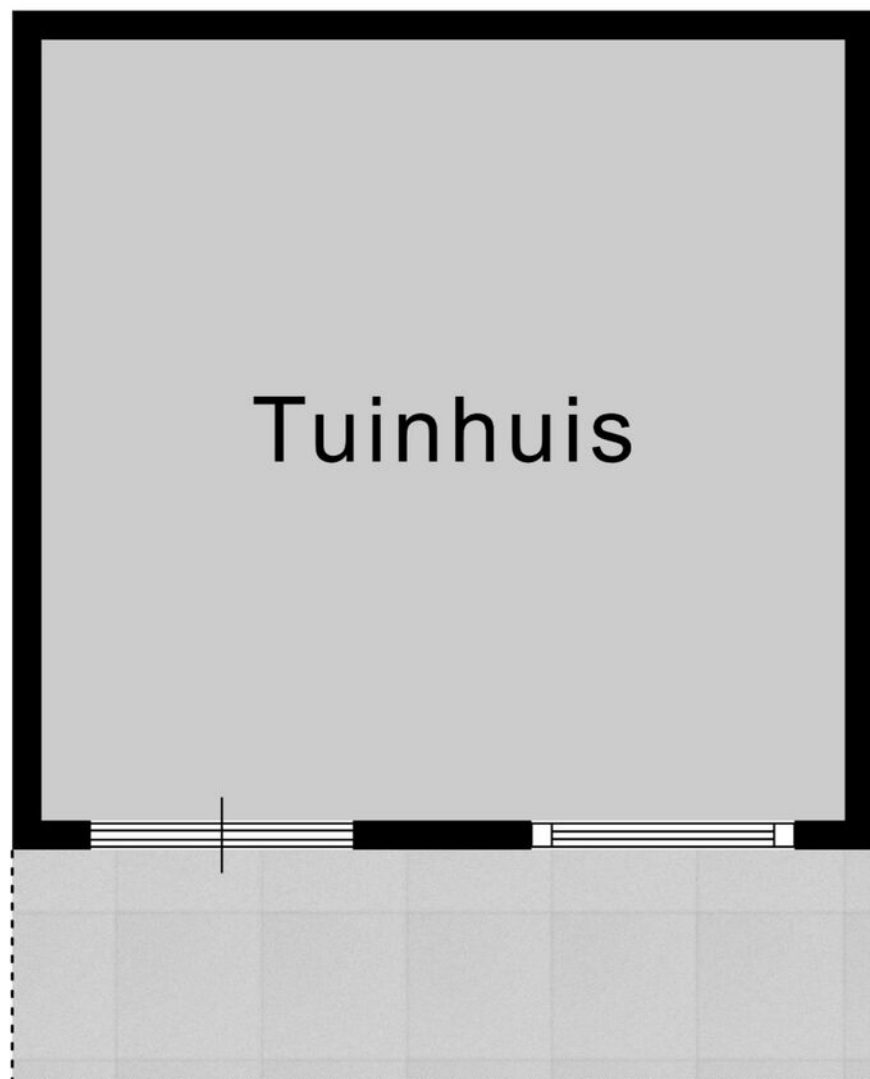


1e Verdieping

PLATTEGROND

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

← 2.76 m →



↑
2.68 m
↓

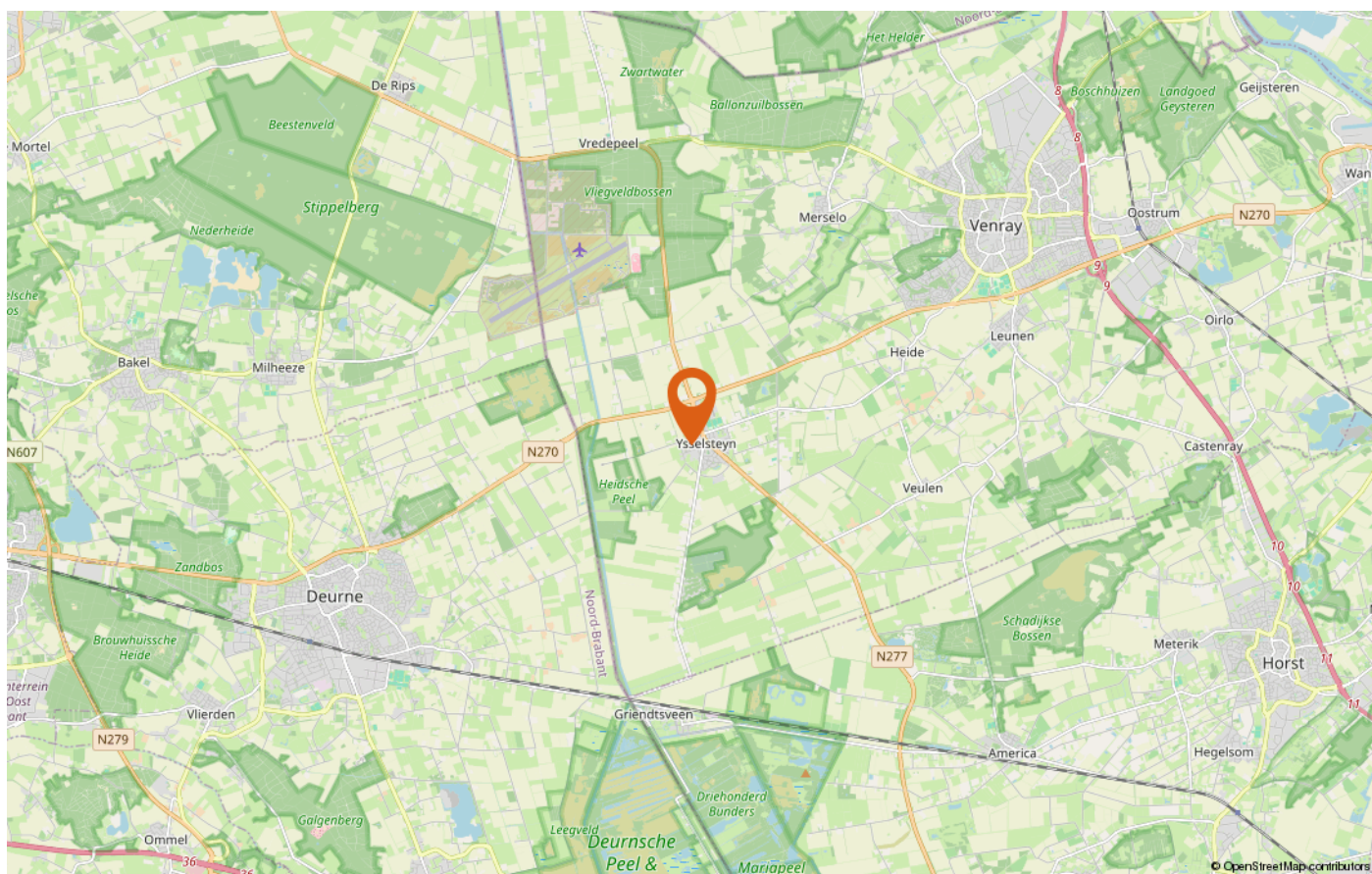
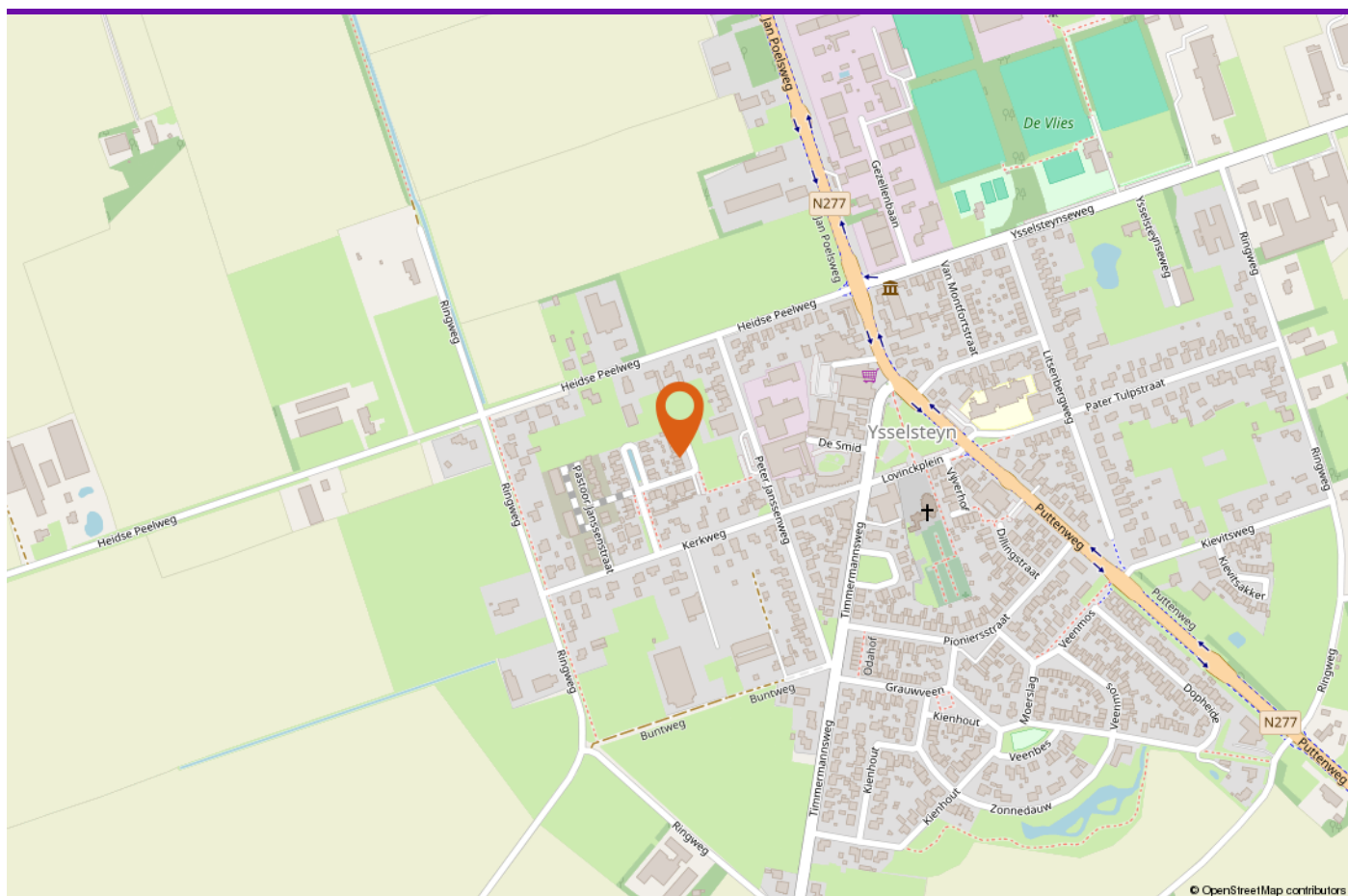
Tuinhuis

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			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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

