



SINT JORISSTRAAT MAASHEES

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1970

Perceeloppervlakte
332 m²

Woonoppervlakte
97 m²

Externe bergruimte
24 m²

Inhoud
388 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Wonen in alle rust, omringd door groen, met de gemeentebossen en de uitgestrekte uiterwaarden van de Maas praktisch om de hoek. In Maashees staat deze verzorgde twee-onder-één-kapwoning met vrijstaande garage en een heerlijk vrijgelegen achtertuin, een plek waar je elke dag geniet van ruimte, privacy en comfort. Hier woon je in een rustige woonomgeving met volop natuur in de directe omgeving, terwijl voorzieningen in Vierlingsbeek en Venray binnen korte afstand bereikbaar zijn.

De woning biedt verrassend veel leefruimte dankzij de aanbouw en beschikt over een fijne indeling met onder andere een lichte doorzon woonkamer, een halfopen keuken, drie slaapkamers, een moderne badkamer en een praktische bergzolder. Buiten profiteer je van een diepe oprit die doorloopt tot aan de vrijstaande garage en parkeergelegenheid biedt voor meerdere auto's op eigen terrein.

De zonnige achtertuin ligt op het zuidoosten en grenst aan een speel- en groenvoorziening. Hierdoor geniet je hier van een blijvend vrij en groen uitzicht zonder directe achterburen. In combinatie met het gazon, de groene hagen en de overkapping bij de garage vormt de tuin een heerlijke plek om in alle rust buiten te zitten en te genieten van het buitenleven.





Via het pad door de voortuin, bereikbaar vanaf de straat, stap je de woning binnen in de hal. De kleurrijke tegelvloer geeft de entree direct karakter. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de meterkast en de keuken. Onder de trap is handige bergruimte en de trap zelf is netjes afgewerkt met een stijlvolle traploper. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en natuurlijke ventilatie.

Na de hal opent zich de leefruimte van de woning. Direct in het verlengde ligt de keuken, die een centrale plek inneemt en zo een natuurlijke verbinding vormt tussen de entree en de rest van de leefruimte.

De halfopen keuken is ingericht met een rechte inbouwkeuken en een separaat keukensegment in dezelfde stijl. In 2017 zijn de fronten en diverse apparatuur vernieuwd. Je beschikt hier over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en vaatwasser. Het werkblad wordt onderbroken door een spoelunit met daarboven een raam dat uitkijkt op de tuin, prettig tijdens het koken. Er is daarnaast ruimte voor een eettafel, waardoor de keuken ook een fijne plek is om samen te eten of de dag te beginnen. De tegelvloer vanuit de hal loopt hier mooi door.

Aansluitend ligt de praktische bijkeuken. Deze ruimte is volledig betegeld en voorzien van aansluitingen voor witgoed, een cv-kast met extra bergruimte en nog voldoende plek voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer. Via de tuindeur fungeert deze ruimte ook als handige achterom.

De woonkamer ligt over de volledige lengte van de rechterzijde van de woning en profiteert van grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde. Dat zorgt voor een fijne lichtinval en een mooi uitzicht op zowel de straat als de tuin. Een extra raam in de zijgevel, tevens net als de rest ook voorzien van elektrisch te bedienen rolluik, maakt de ruimte nog lichter. De aanbouw zorgt voor extra leefruimte en vergroot zowel de woonkamer als de keuken, waardoor beide ruimtes nog ruimer en prettiger in gebruik zijn. De houten vloer geeft warmte en sfeer, terwijl de waterdamp-sfeerhaard een gezellige blikvanger vormt. Daarnaast zorgt een airco-unit voor een prettig binnenklimaat, zowel in de zomer als in de winter. Via de dubbele tuindeuren loop je zo de tuin in.











VERDIEPING

De trap brengt je naar de overloop op de eerste verdieping. Hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van een laminaatvloer en verrassend grote ramen waardoor de kamers heerlijk licht zijn en ruimer aanvoelen. De ramen in alle slaapkamers zijn bovendien voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy.

De kleinere slaapkamer aan de achterzijde bereik je via een harmonica-deur vanaf de overloop, een slimme oplossing zonder verloren ruimte, en beschikt over een praktische vaste kast boven de trap.

De badkamer is modern uitgevoerd in zwart-witte tinten en compleet ingericht met een douchehoek met glazen deur en thermostaatkraan, een wastafelmeubel met spiegelkast en een wandcloset. Mechanische ventilatie én een hoog geplaatst raam zorgen voor frisse lucht zonder inkijk.

Via een vlizotrap bereik je de zolderverdieping. Met een nokhoogte van circa 1,50 meter is dit een ideale plek voor het opbergen van seizoensspullen en extra voorraad.









De achtertuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een fijne combinatie van zon, groen en privacy. Direct achter de woning ligt een terras dat mooi aansluit op de dubbele tuindeuren van de woonkamer en de deur van de bijkeuken, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Vanaf het terras loopt het gazon door naar de achterzijde van de tuin, terwijl groene hagen langs de erfgrenzen zorgen voor een groene en rustige omlijsting.

Langs de woning loopt een diepe oprit die vanaf de straat helemaal doorloopt tot aan de vrijstaande garage achter op het perceel. Halverwege is de oprit voorzien van een afsluitbare, dubbele poort, waardoor het achterste deel van het perceel, inclusief tuin en garage, volledig afgesloten kan worden. Dit biedt niet alleen extra privacy, maar ook ruime parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein.

De vrijstaande, geïsoleerde, garage van circa 24 m² is een echte plus. De garage is gebouwd met spouwmuren, heeft een betonvloer en een zadeldak met dakpannen dat naadloos overloopt in een ruime terrasoverkapping. Binnen is de garage voorzien van elektra, verlichting en een uitstortgootsteen. Dankzij de zichtbare nok (maar liefst 3,95 meter hoog) en de vlindingen aan voor- en achterzijde is er bovendien veel extra bergruimte gecreëerd. De garage is bereikbaar via een stalen kantelpoort aan de opritzijde en een loopdeur naar de tuin.

En dan de overkapping: circa 5 x 3 meter en een heerlijke plek om buiten te zitten. Met de op maat gemaakte houten poort aan de achterzijde kun je beschut en uit de wind genieten van lange avonden buiten.

Nog een extra pluspunt is de ligging aan de achterzijde: het perceel grenst aan- en toegankelijk middels een poortje, gemeentegrond met een speel- en groenvoorziening. Omdat dit aansluit op agrarische grond blijft het uitzicht hier vrij, wat zorgt voor een heerlijk gevoel van ruimte. Ideaal voor kinderen om te spelen, maar ook voor iedereen die graag geniet van rust en een groen uitzicht.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1970, aanbouw is in 2004 gerealiseerd en de garage is in 2006 gebouwd.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, aanbouw heeft plat dak met nieuwe dakbedekking uit 2024.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	nagenoeg volledig voorzien van rolluiken, elektrisch en op afstand te bedienen.
Isolatie	zoldervloerisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen met een capaciteit van 275 Wp per paneel, geplaatst in 2017.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2017. Elektrische sfeerhaard uit 2017 in de woonkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.
Airconditioning	Mitsubishi airco's aangebracht in 2025, Lease € 35,- per maand, het leasecontract moet overgenomen worden bij fa. Kemkens.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk aanwezig in de vensterbanken.
Meterkast	7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 311,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 460 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 860 kWh per jaar.

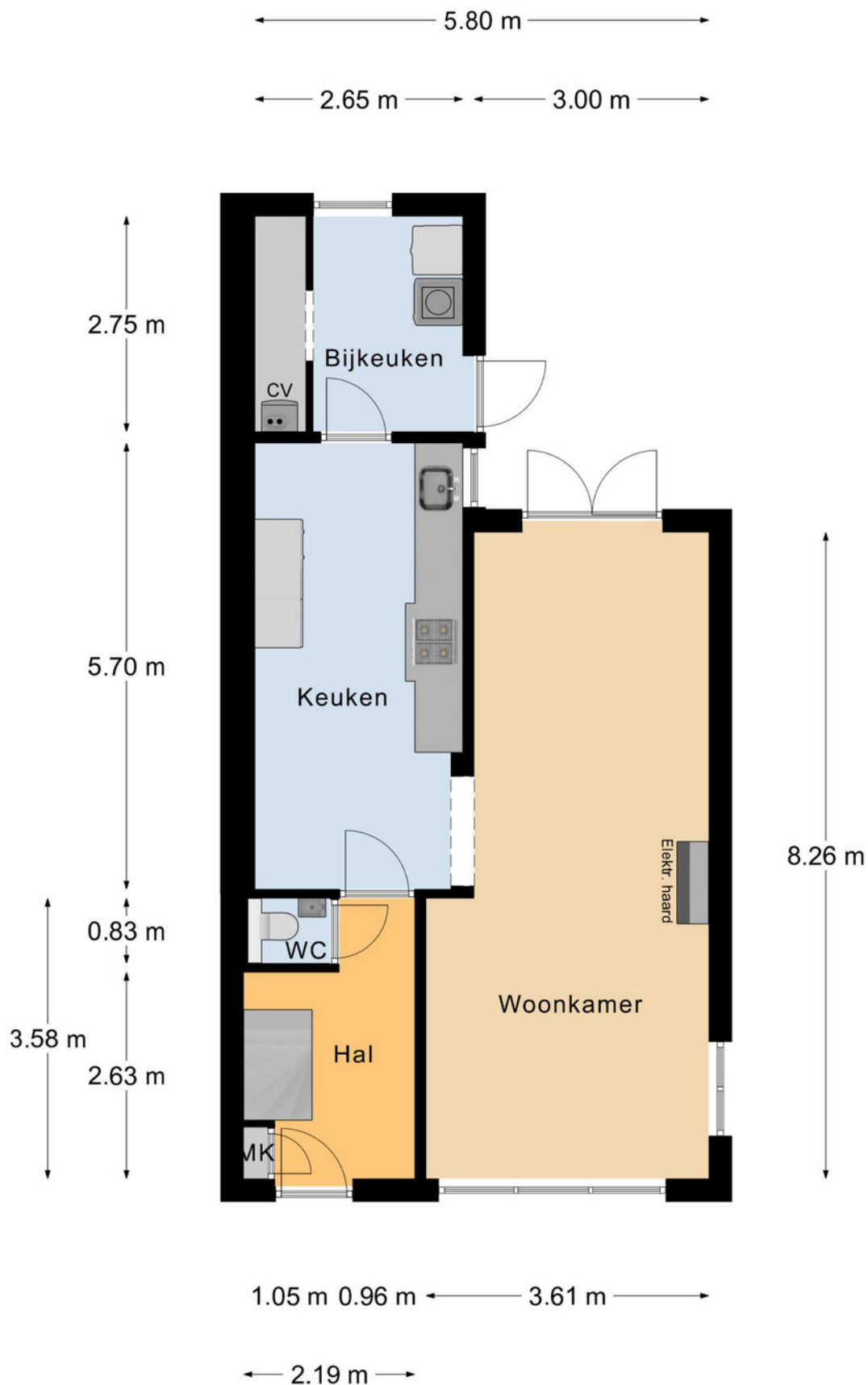
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Sectie Perceel	Schaal 1: 500 Vierlingsbeek H 140	kadaster 
---	--	---	---

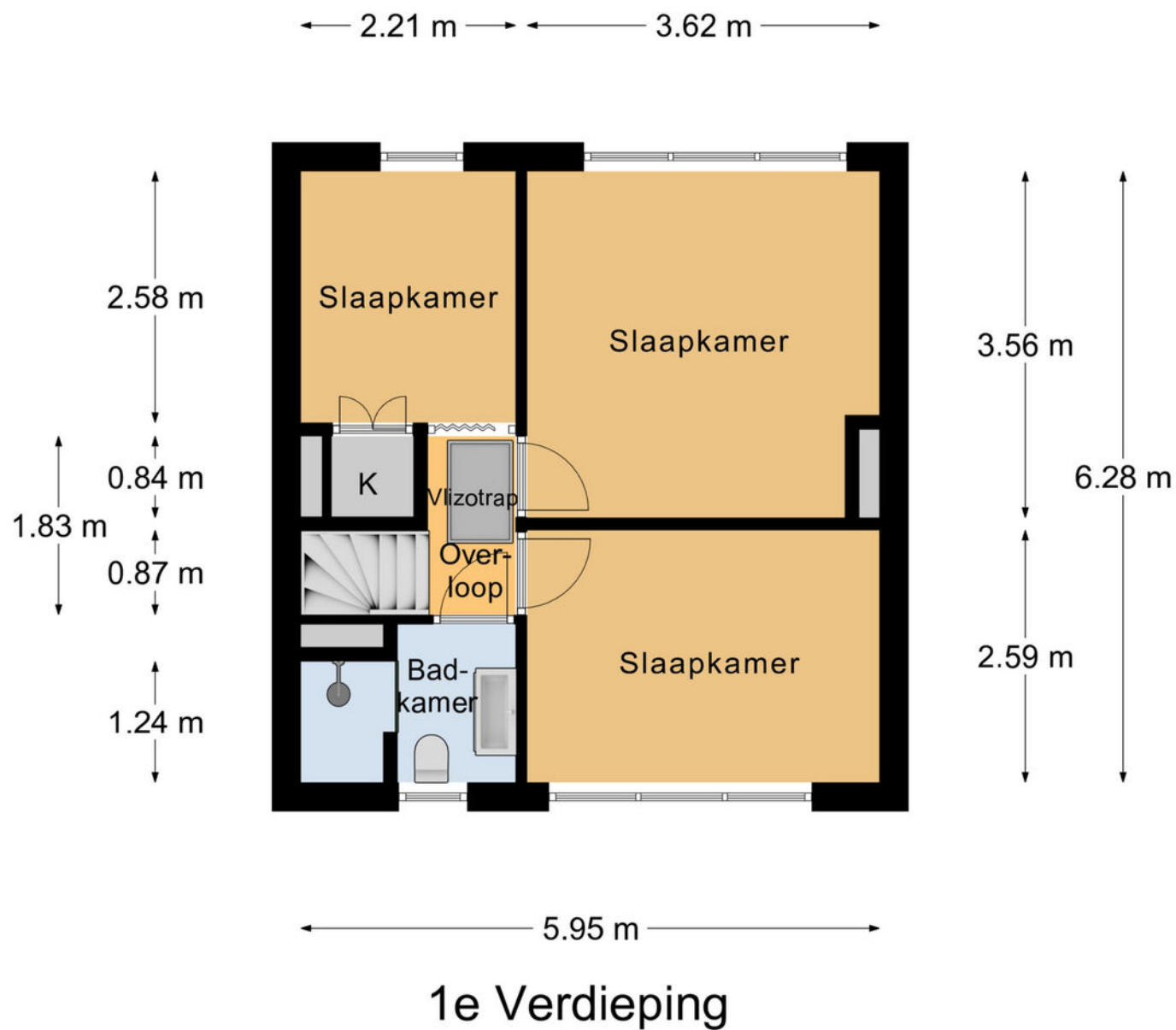
KADASTRALE KAART



Begane Grond

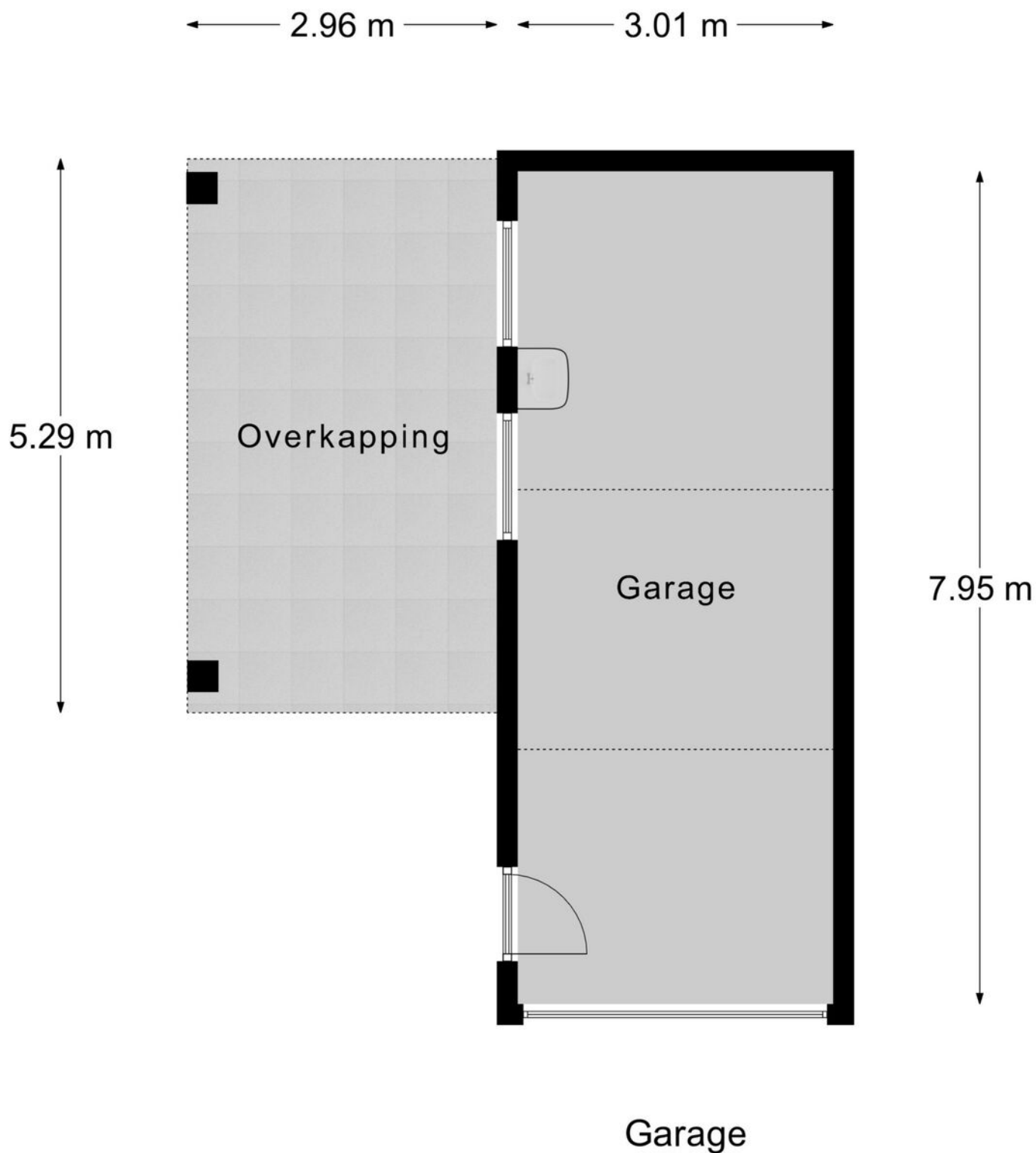
PLATTEGROND

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



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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Lampen Slaapkamer voorzijde, toilet, gang, overloop, badkamer, garage, bijkeuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast slaapkamer voorzijde	X		
- Stelling (gedeeltelijk) in garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Overgordijnen boven verdieping	X		
- vitrage 1e verdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

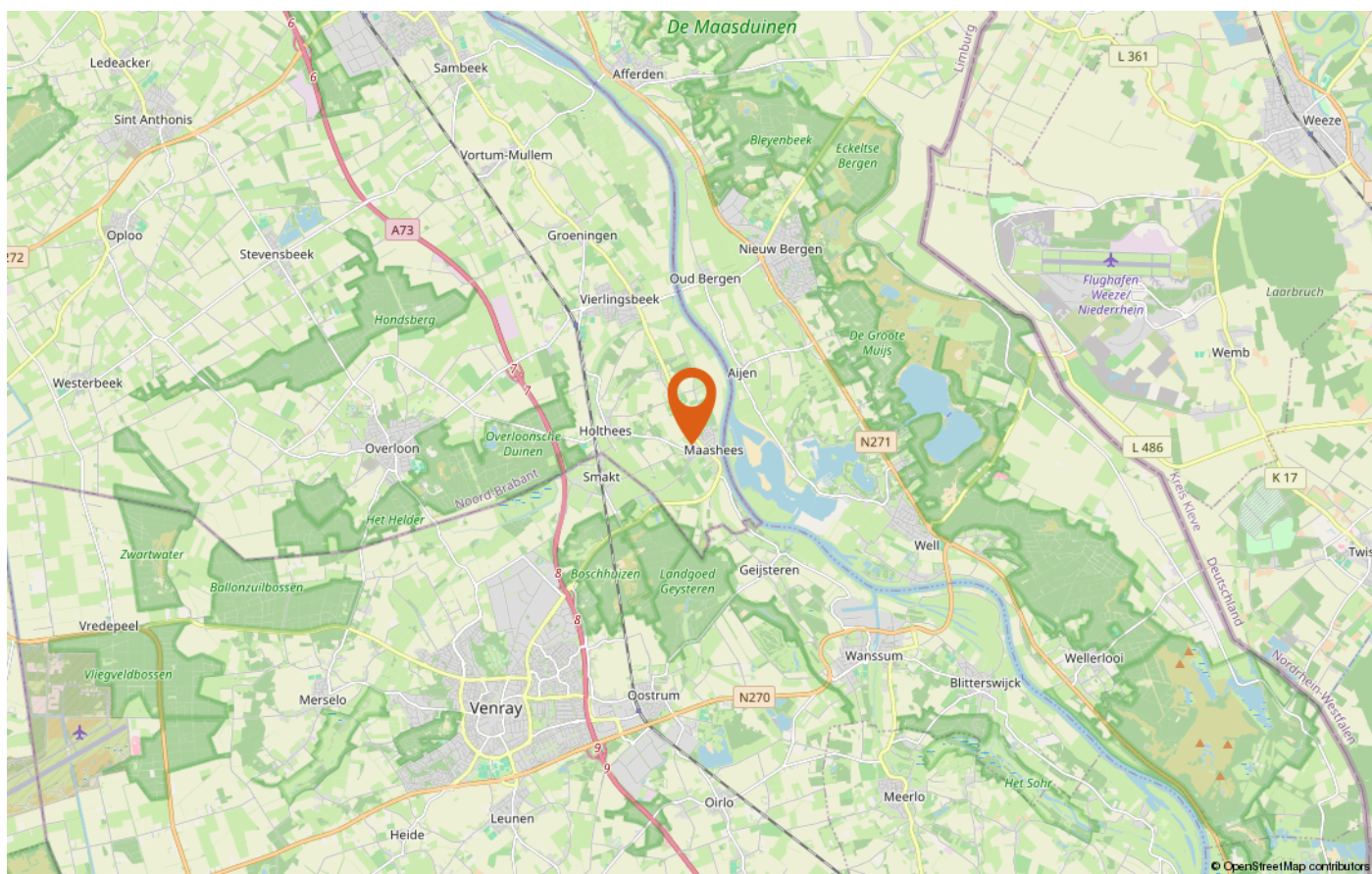
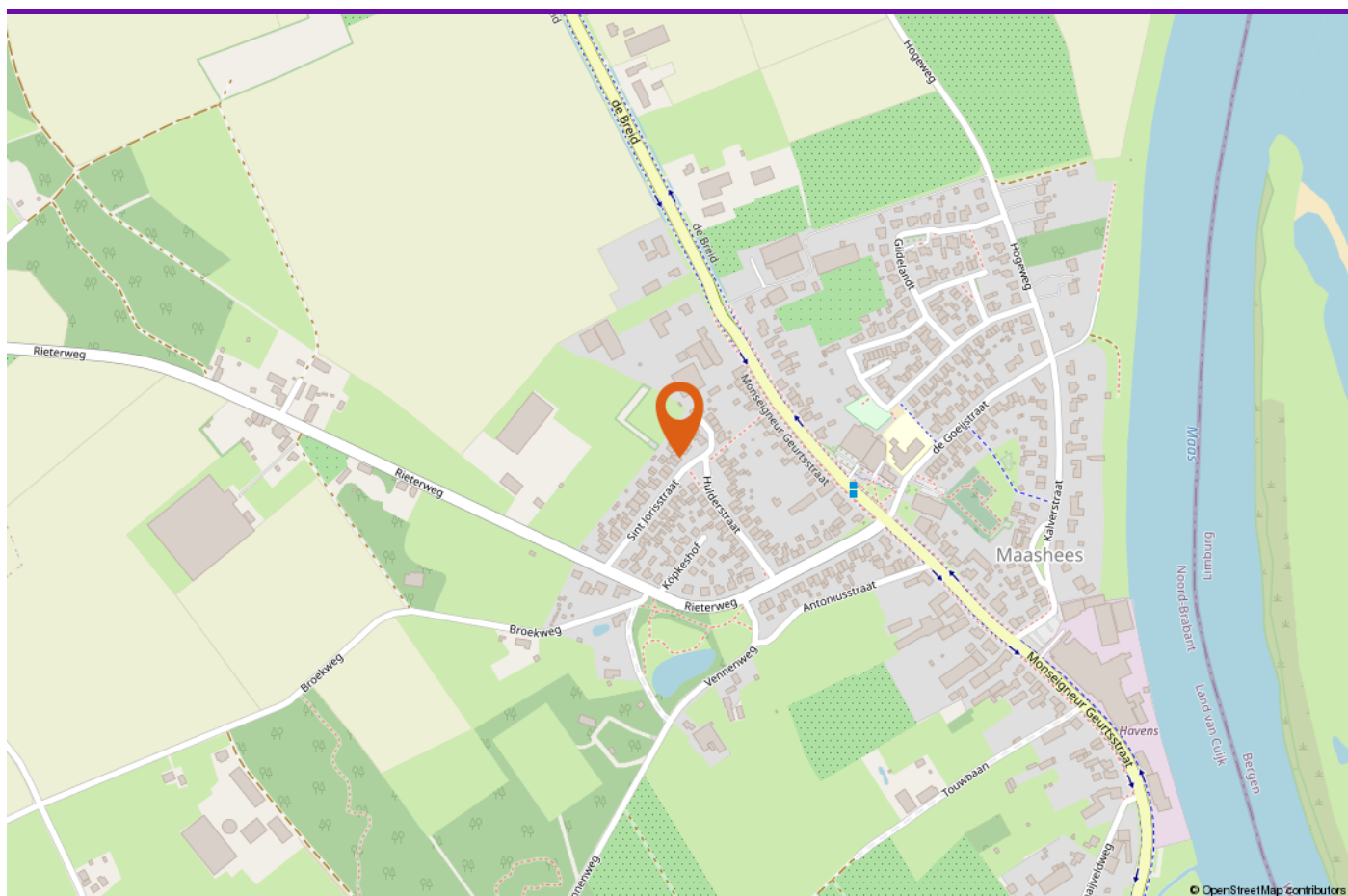
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
twee olijfbomen in bak	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Reserve pannen garage, reserve stenen bestrating en garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- Tuingereedschap + gardena slanghaspel	X		
- Ladder uitschuifbaar ligt tussen de twee garage's	X		
Overig - Contracten			

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

