



# NICOLAASSTRAAT WELL L

Vraagprijs € 399.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1962

Perceeloppervlakte  
522 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
102 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
34 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
27 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte  
9 m<sup>2</sup>

Inhoud  
503 m<sup>3</sup>

Energie label  
G

## IN HET KORT...

In het dorp Well staat dit vrijstaand woonhuis met een diepe, zonnige tuin op het zuiden, inpandig bereikbare garage en gelegen op een royaal perceel van 522 m<sup>2</sup>.

De woning is gedateerd en vraagt om modernisering, maar biedt verrassend veel leefruimte en de mogelijkheid tot gelijkvloers wonen. De indeling omvat onder andere een lichte doorzonwoonkamer, woonkeuken, toilet, bijkeuken met douche, slaapkamer en een inpandig bereikbare garage.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separate toiletruimte en een badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vlizotrap en biedt extra bergruimte. De achtertuin is zeer diep en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten. Aan de zijkant van de woning bevindt zich een oprit met dubbele poort en voor de garage ligt een tweede oprit. Daarnaast zijn er een overkapping en een ruim bijgebouw aanwezig, ingericht met twee bergingen.

De woning is gelegen op korte afstand van de Maas en nabij natuurgebieden zoals Nationaal Park De Maasduinen met het Reindersmeer, recreatiegebied het Leukermeer en natuurgebied De Hamert. Een ideale omgeving voor wandelen, recreëren en genieten van de natuur.





Je betreedt de woning via de voordeur in de voorgevel. De hal biedt toegang tot de meterkast, keuken en kelder. Tevens bevindt zich hier een beklede trap naar de eerste verdieping. De hal is voorzien van een tegelvloer. De meterkast beschikt over 6 groepen, één aardlekschakelaar en een aparte fornuisgroep.

De keuken (ca. 10 m<sup>2</sup>) is ingericht met een inbouwkeuken in rechte opstelling en voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron. Het werkblad is onderbroken door een spoelunit. Er is ruimte voor een eettafel en het raam biedt uitzicht op de oprit. Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken en de woonkamer.

De keuken staat in open verbinding met de doorzonwoonkamer (ca. 24 m<sup>2</sup>). Deze ruimte is voorzien van een elektrische haard en een fraaie erker aan de voorzijde, die zorgt voor extra ruimte en veel daglicht. Daarnaast zijn er raampartijen in de zijgevel en aan de tuinzijde aanwezig. De vloer is afgewerkt met tegels.

De aangrenzende bijkeuken is royaal en voorzien van een wasmachineaansluiting, een tuindeur en een Itho Daalderop boiler (80 liter, 2018). Om gelijkvloers wonen mogelijk te maken, is hier een douchehoek gerealiseerd met thermostaatkraan. Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de garage, het toilet, de tuin en de slaapkamer. De vloer is betegeld en de wanden zijn deels betegeld.

Het toilet is uitgerust met een stand closet, deels betegeld en voorzien van een raam voor daglicht en ventilatie. Aan de achterzijde bevindt zich een ruimte die is ingericht als slaapkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>), met ramen in de zij- en achtergevel en een fraai uitzicht op de tuin. De vloer is afgewerkt met laminaat.











# KELDER

De provisiekelder (ca. 6 m<sup>2</sup>) heeft een prettige stahoogte en is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een koekoek.



De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. Tevens is er via een vlizotrap toegang tot de zolder.

De drie slaapkamers (ca. 7,5, 10 en 10,5 m<sup>2</sup>) zijn allen voorzien van ramen met rolluiken. De kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en stucwerk plafonds. Eén van de slaapkamers beschikt over een deur naar het platte dak, vanwaar er uitzicht is op de Maas.

De badkamer is ingericht met een douchehoek en een kleine wastafel met spiegelkast. Het geheel is deels betegeld en voorzien van een raam voor daglicht en ventilatie.

Het separate toilet is uitgerust met een staand closet (Sanibroyeur).

De zolder is middels een vlizotrap bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een dakvenster en hier bevindt zich de Nefit cv-ketel (2011).









## GARAGE - OPRIT

De inpandig bereikbare garage (ca. 17 m<sup>2</sup>) beschikt over een kantelpoort, twee ramen, elektra en verlichting.

Voor de garage bevindt zich een oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's. Aan de andere zijde van de woning is een tweede oprit aanwezig, eveneens geschikt voor twee voertuigen, met een dubbele poort die toegang biedt tot de tuin.



# TUIN - BIJGEBOUW

De tuin is gelegen op het zuiden en kent een uitstekende bezonning. Aan de woningzijde is de tuin verhard. Middels enkele traptreden is het lager gelegen deel van de tuin bereikbaar. Hier bevindt zich een overkapping (ca. 9 m<sup>2</sup>) en een ruim gazon, aangelegd met plantenborders.

De tuin is omsloten door hekwerk en een houten schutting. Daarnaast zijn er diverse voorzieningen aanwezig, zoals verlichting, een buitenkraan en een zonnescherm aan de woningzijde.

Verder is er een ruim bijgebouw aanwezig, opgetrokken in steen met een betonvloer, halfsteensmuren en een zadeldak met pannen. De berging is opgedeeld in twee ruimtes: een voorste gedeelte van ca. 12 m<sup>2</sup> en een achterste gedeelte van ca. 6 m<sup>2</sup>. Beide ruimtes zijn voorzien van elektra, verlichting, een raam en een tuindeur.











## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1962.
Vloeren	beton en de 2e verdieping is een houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met op de begane grond grotendeels dubbel glas en deels enkel glas. De 1e verdieping heeft enkel glas.
Overige voorzieningen	nagenoeg de gehele woning beschikt over rolluiken en er is een zonnescerm aanwezig.
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit 2011.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel, Daalderop boiler 80 Liter 2011.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	achtertuin ligt op het zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig in het dakbeschot van de woning en ook gresbuizen als riolering.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 284,50 per jaar.
--------------------------	--------------------

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN

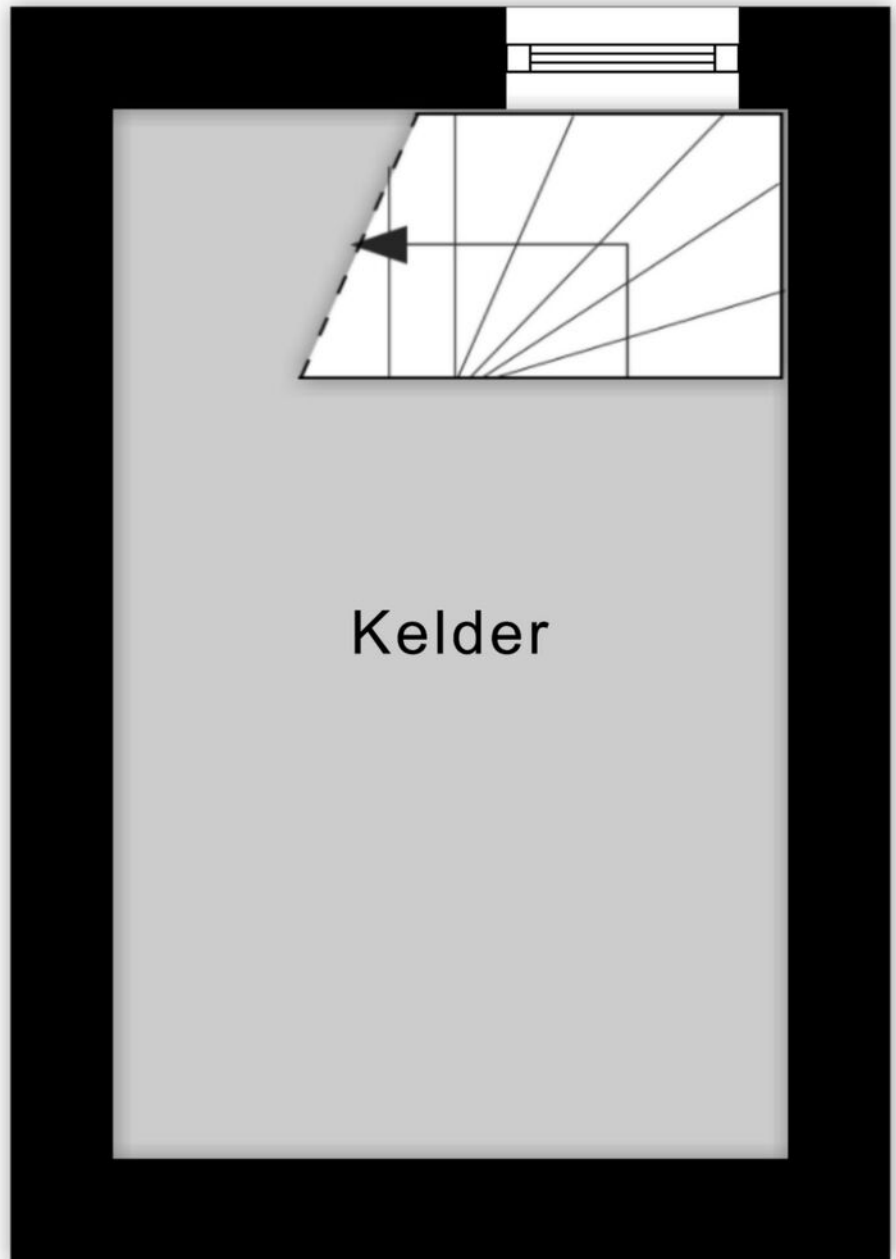


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie G</p> <p>Perceel 3198</p> <p>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.</p>	
---	--	---

# KADASTRALE KAART

1.98 m

3.08 m



Kelder

Kelder

**PLATTEGROND**

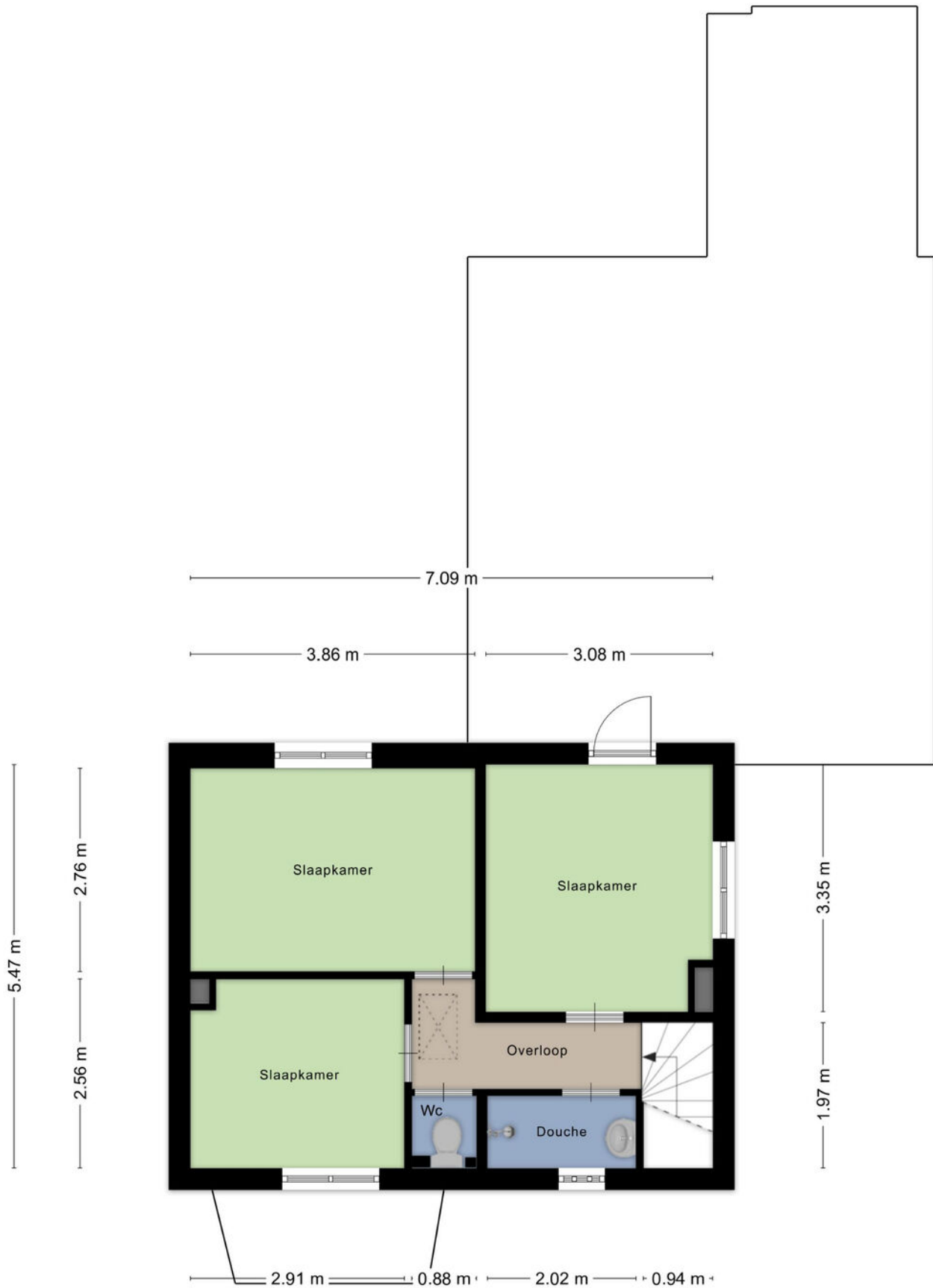
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane grond

# PLATTEGROND

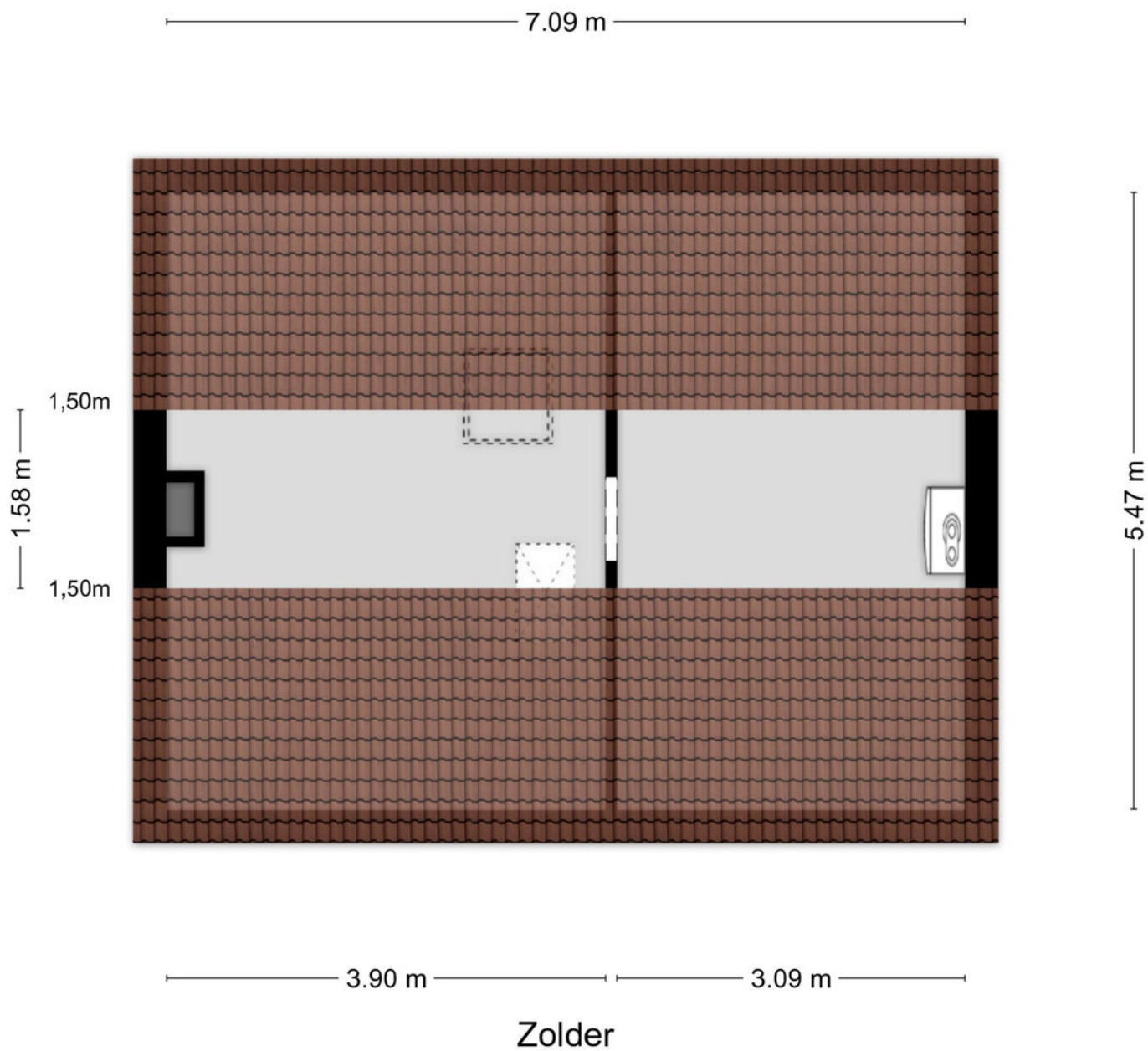
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

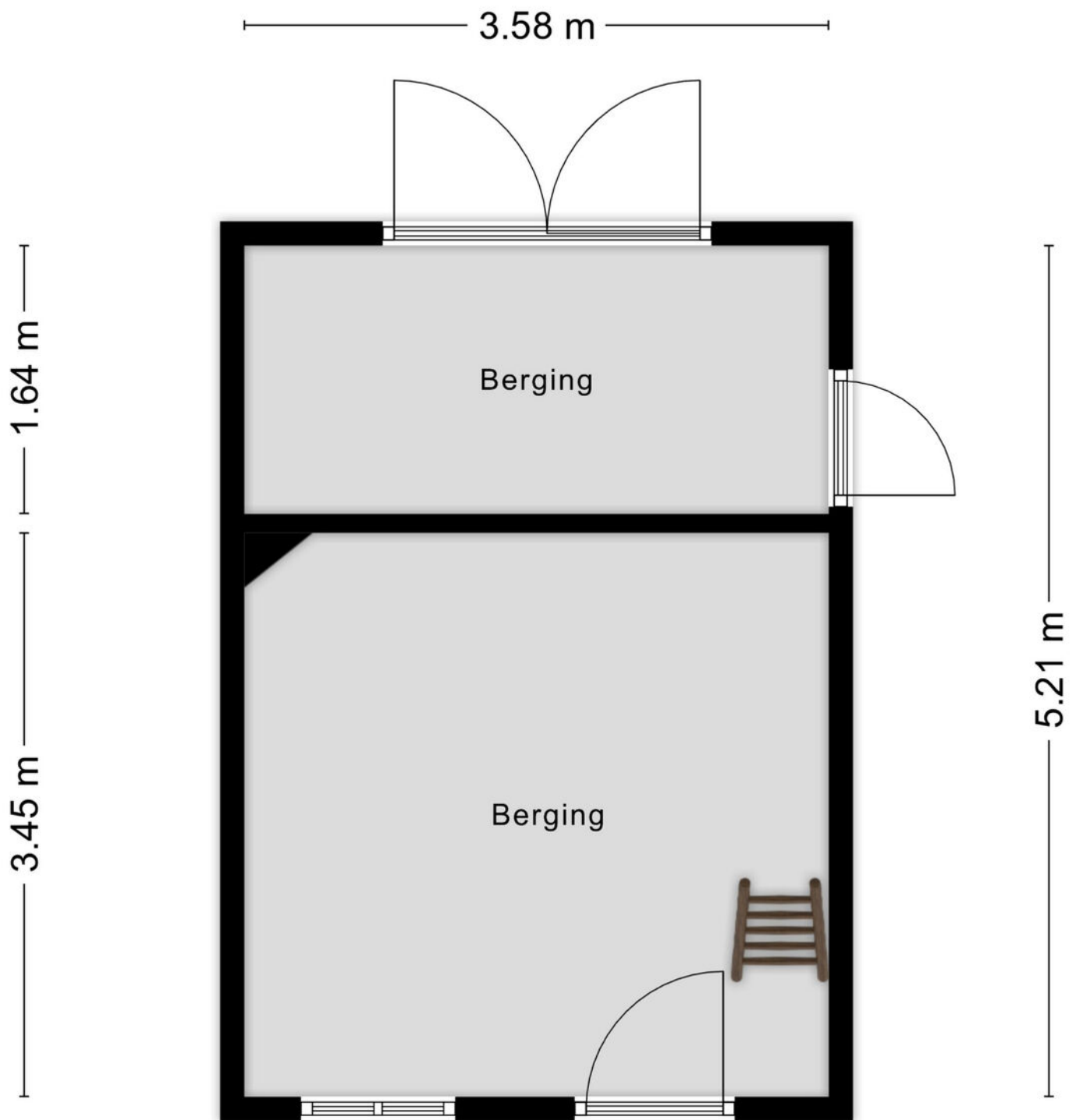
# PLATTEGROND

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



# PLATTEGROND

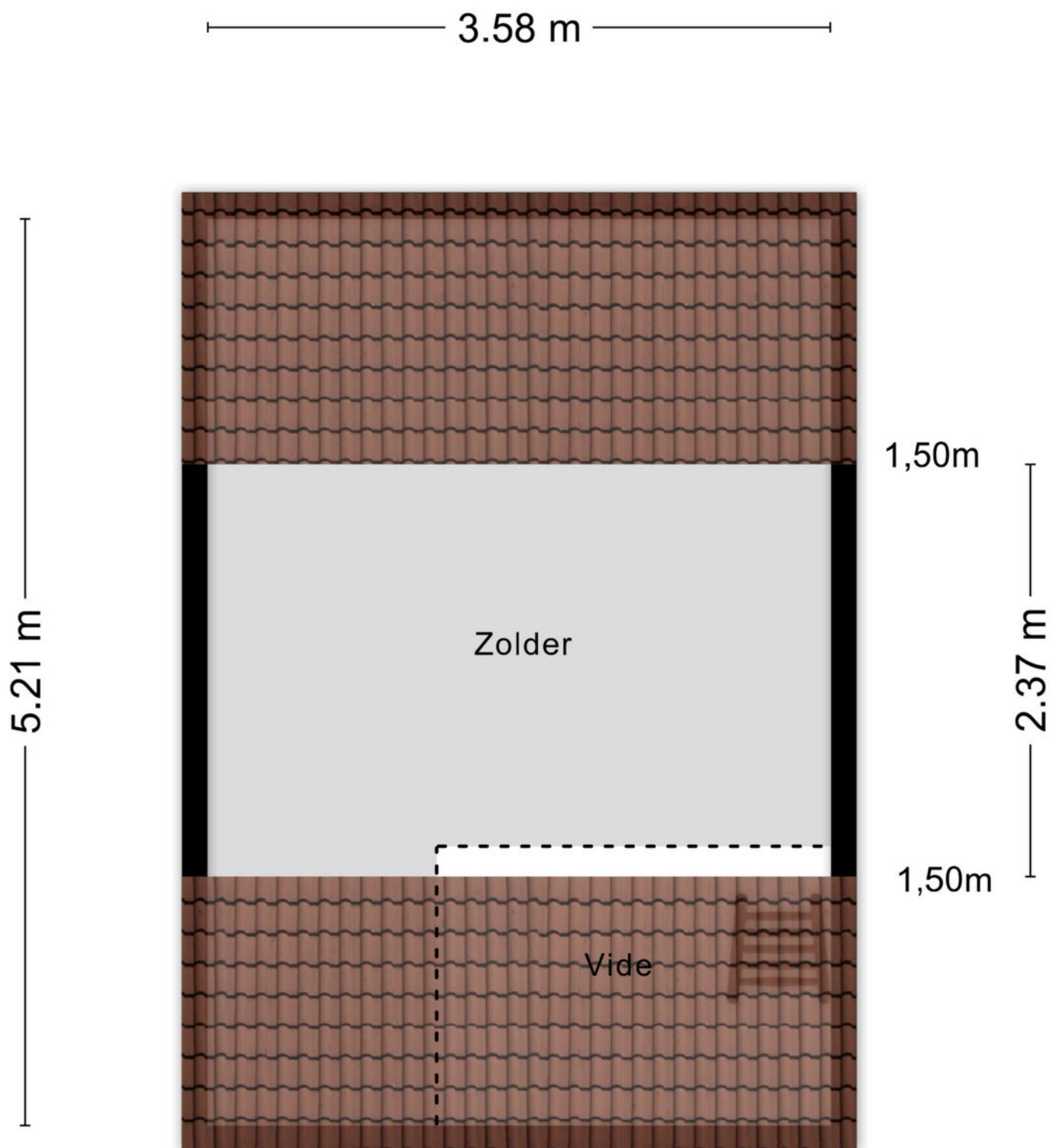
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Bergingen

# PLATTEGROND

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



Berging zolder

# PLATTEGROND

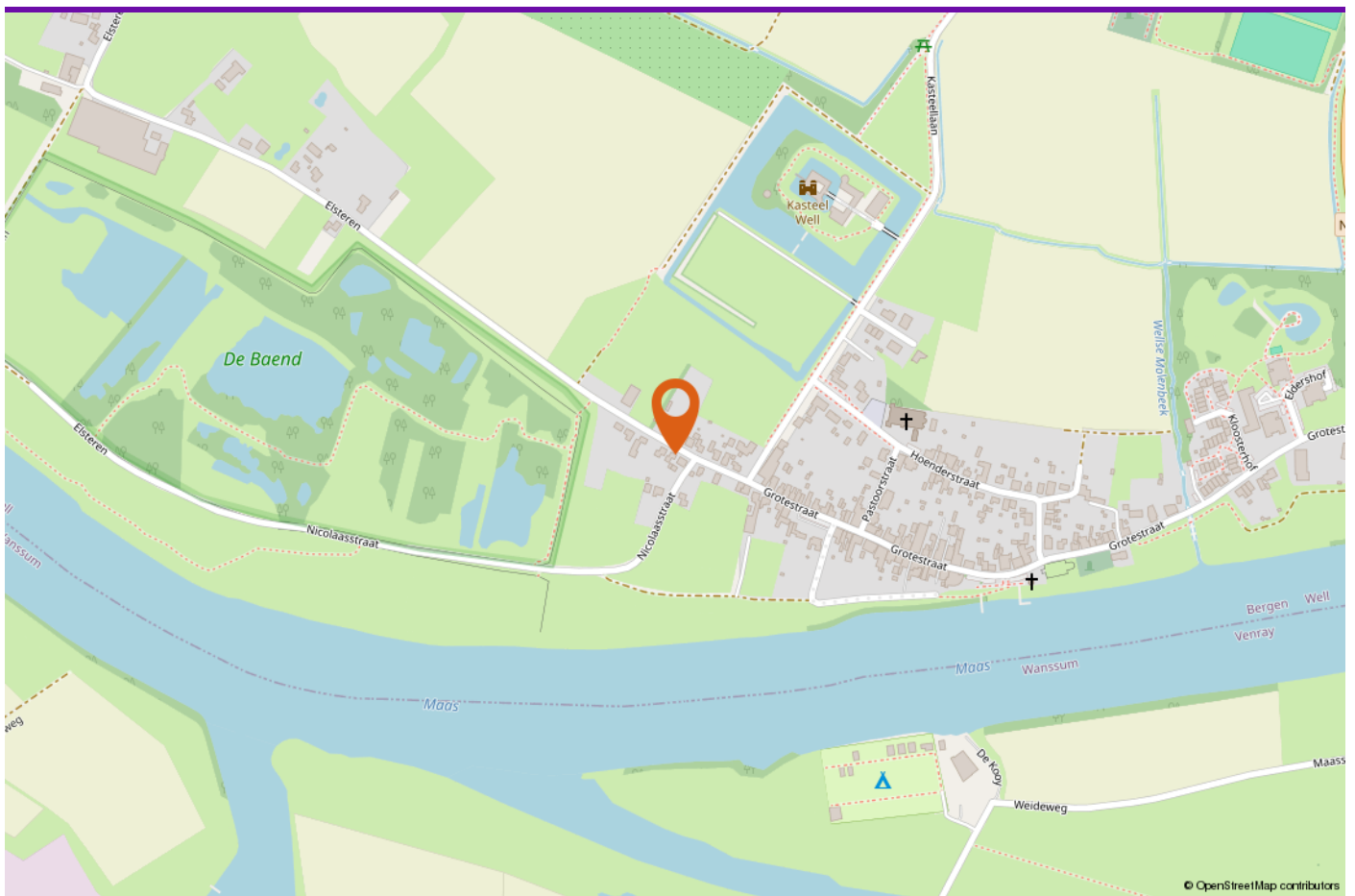
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Elektrische haard	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- koelkast	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			

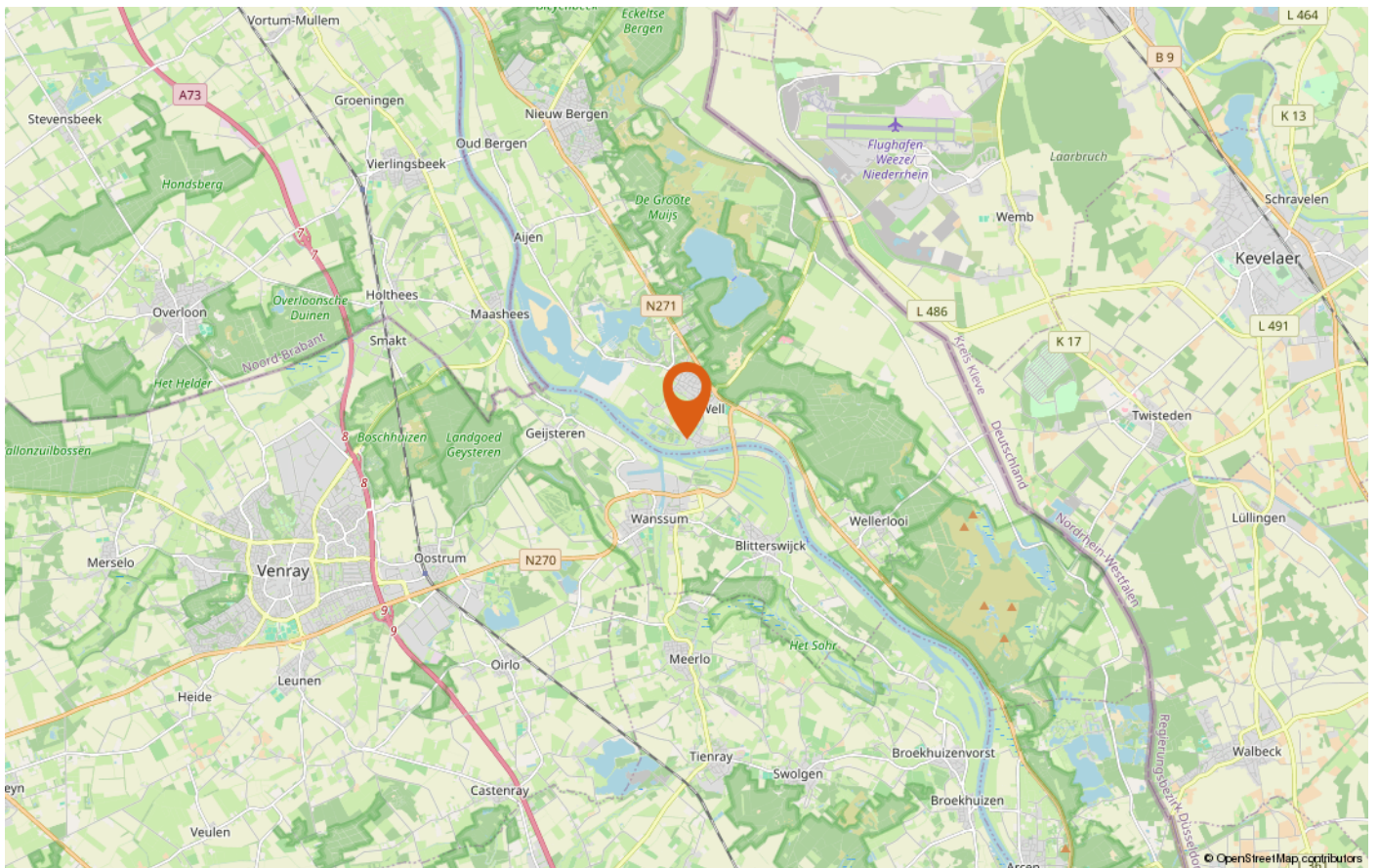
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

## LIJST VAN ZAKEN



© OpenStreetMap contributors



© OpenStreetMap contributors

# LOCATIE OP DE KAART





# INTERESSE IN DEZE WONING?

## Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

