



38

CATHARINASTRAAT WELLERLOOI

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1963

Perceeloppervlakte
715 m²

Woonoppervlakte
121 m²

Overige inpandige ruimte
10 m²

Externe bergruimte
72 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
23 m²

Inhoud
493 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Gelegen in het pittoreske Wellerlooi, vind je deze verrassend ruime en vrijstaande woning met volop mogelijkheden voor de toekomst. De woning beschikt over prettige, functionele leefruimtes met de keuken als centraal hart en een lichte uitgebouwde woonkamer. Op de verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer. Praktische extra's zoals de bijkeuken, provisiekelder en bergzolder zorgen voor volop bergruimte en gebruiksgemak in het dagelijks leven.

Sfeervolle details waaronder de houten afwerkingen, geven het geheel sfeer en karakter, terwijl de indeling een solide basis biedt voor jarenlang comfortabel woonplezier.

De zonnige achtertuin op het zuidoosten biedt veel privacy en ruimte voor ontspanning, tuinieren of het realiseren van eigen woonwensen. De royale vrijstaande garage, centraal gelegen op het perceel en voorzien van een zadeldak met vlindingen, maakt het geheel extra aantrekkelijk voor hobbyisten, opslag of werken aan huis.

De ligging maakt het plaatje compleet: op steenworp afstand van het prachtige Nationaal Park De Maasduinen voor eindeloze wandel- en fietsmogelijkheden, en met een speeltuintje, basisschool en sportvelden op loopafstand. Een ideale combinatie van rust, ruimte en potentie.





BEGANE GROND

Bij aankomst valt direct de verzorgde voortuin op, met ruime afstand tot de straat voor een aangenaam gevoel van privacy. Rechts van de woning loopt een diepe oprit langs de woning naar achteren, met ruimte voor meerdere auto's en halverwege afsluitbaar middels een dubbele poort. Via een korte vertakking vanuit de oprit bereik je de overdekte voordeur. Binnenkomst in de hal voelt meteen warm en karaktervol. De combinatie van een doorlopende tegelvloer en houten lambrisering geeft een solide en sfeervolle basis. Het ronde glas-in-loodraam bij de trapopgang vormt een bijzonder detail en verwijst subtiel naar het ambachtelijke timmermanswerk dat door de hele woning zichtbaar is. In de hal vind je verder de meterkast, het toilet en toegang tot de keuken.

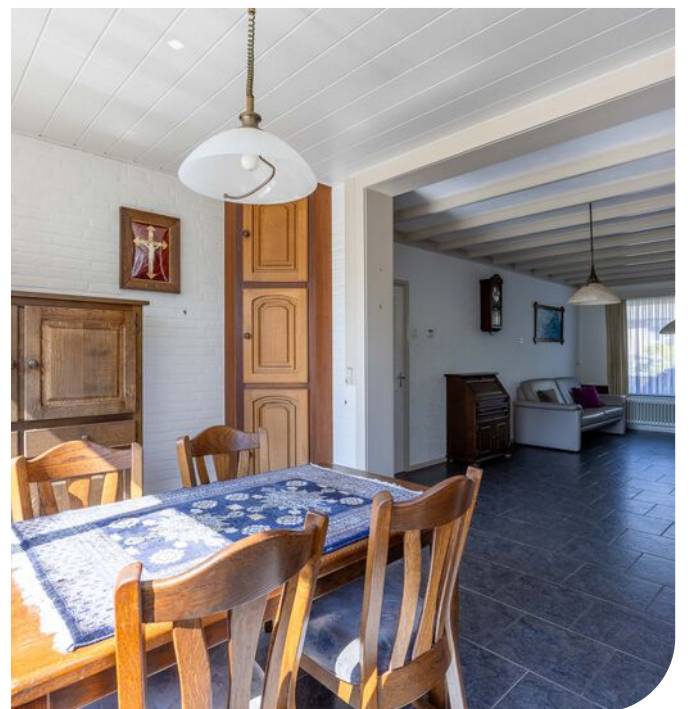
De keuken vormt zonder twijfel het kloppend hart van de woning. Deze centrale ruimte verbindt alle leefgedeeltes met elkaar en is zowel via de voordeur als via de praktische achterom toegankelijk. De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, combimagnetron, vaatwasser en een keramische kookplaat met RVS afzuigkap. Het granietlook werkblad met spoelunit maakt het geheel praktisch en gebruiksvriendelijk, ideaal voor zowel dagelijks gemak als uitgebreid koken. Dankzij de hoekopstelling is er volop ruimte voor een eettafel. Vanuit hier heb je verder toegang tot de woonkamer en kelder. De kelder is een praktische toevoeging aan het gebruiksgemak: met een goede stahoogte en daglicht via een koekoek. Perfect voor provisie of extra opslag.

De woonkamer, gelegen aan de linkerkant, is uitgebouwd en baadt in het licht dankzij grote raampartijen aan de voor- en achterzijde. De combinatie van vloerverwarming en het karakteristieke balkenplafond zorgt voor een aangename en sfeervolle leefruimte. De aanbouw biedt extra ruimte en flexibiliteit, bijvoorbeeld voor een extra zit- of werkplek.

Achter de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken, een praktische ruimte met volop bergruimte, aansluitingen voor het witgoed, een uitstortgootsteen en vaste kasten. Dankzij de ramen en tuindeur is dit een lichte en prettige ruimte die in de praktijk dienstdoet als veelgebruikte entree.

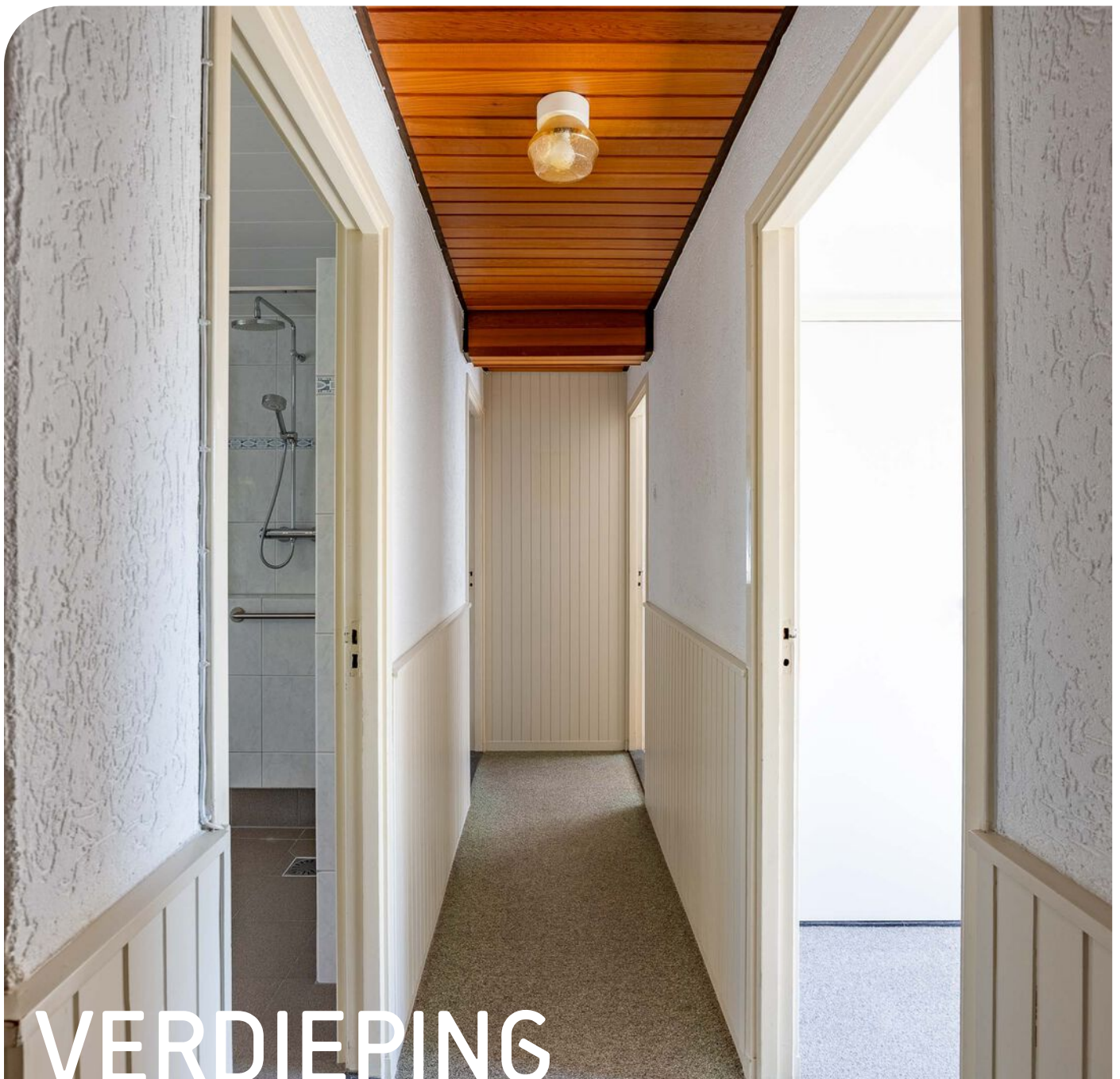












Op de eerste verdieping zet de warme sfeer zich voort. De overloop, afgewerkt met dezelfde materialen als de hal, geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn stuk voor stuk praktisch ingedeeld, voorzien van rolluiken en beschikken over karakteristieke muurkasten, een waardevol detail. Eén slaapkamer biedt toegang tot een balkon, een andere beschikt over een vaste trap naar zolder, en een derde kamer vertelt zelfs een stukje geschiedenis van de woning met originele tegels van de voormalige doucheruimte.

De voormalige doucheruimte op de verdieping is omgetoverd tot een praktische kast, terwijl een van de slaapkamers is getransformeerd tot een royale en comfortabele badkamer. Hierdoor is een slimme herindeling ontstaan met extra bergruimte én meer luxe in het sanitair. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming. Ingericht met een ruime inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en een designradiator. Het grote raam zorgt naast daglicht ook voor natuurlijke ventilatie.

De zolderverdieping, bereikbaar via een vaste trap uit een van de slaapkamers, biedt verrassend veel bergruimte en mogelijkheden. Hoewel de stahoogte beperkt is, is de ruimte netjes afgewerkt en verdeeld in twee compartimenten, ideaal voor opslag of hobbygebruik.











En dan de tuin... een heerlijke, verrassend diepe buitenruimte waar rust, groen en functionaliteit samenkomen. De tuin is gunstig gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier volop kunt genieten van de ochtend- en middagzon. Direct achter de woning loopt de oprit over in een ruim terras met elektrisch bedienbaar zonnescerm, waar je beschut kunt zitten en optimaal van het buitenleven geniet. Bij de achtergevel bevindt zich de overdekte entree van de bijkeuken, wat deze plek ook praktisch maakt als dagelijkse achterom.

De tuin is verzorgd en speels aangelegd met een combinatie van gazon, plantenborders en een pergola die de verschillende tuindelen op een natuurlijke manier van elkaar scheidt. Verderop ligt een moestuin die zich over de volle breedte uitstrekt, een plek die eenvoudig weer in gebruik genomen kan worden, perfect voor liefhebbers van tuinieren of zelfvoorzienend leven. Extra bergingen, een grondwaterpomp en diverse aansluitpunten maken het geheel compleet.

De royale vrijstaande garage bevindt zich aan het einde van de oprit en ongeveer halverwege de tuin. Hierdoor is deze zowel vanaf de oprit als vanuit het terras en de tuin bijzonder praktisch bereikbaar en vormt het een centrale, functionele plek op het perceel. De garage is uitgevoerd met een zadeldak, wat niet alleen zorgt voor een karakteristieke uitstraling, maar ook extra ruimte creëert. Dankzij deze kapconstructie zijn er aan zowel de voor- als achterzijde vlieringen gerealiseerd, ideaal voor het opslaan van materialen of seizoensspullen. Met zijn indrukwekkende afmetingen, krachtstroom, verlichting, vaste kasten en opgedeelde ruimtes biedt deze garage ongekend veel mogelijkheden, van werkplaats tot opslag of zelfs een ruimte voor hobby of ondernemen aan huis.









STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1963, garage in 1964 en in 1971 is de woonkamer uitgebouwd.
Vloeren	betonvloeren een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, in 2015 geïsoleerd met HR ISO pearl.
Dak	zadeldak met pannen, van binnenuit geïsoleerd.
Kozijnen	Meranti houten kozijnen met deels thermopane beglazing.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluiken op de verdieping en zijraam in de woonkamer, elektrisch rolluik in de keuken en een elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel
Isolatie	muurisolatie, dakisolatie, deels vloerverwarming en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline Aquapower cv-ketel uit 2010. Vloerverwarming (cv-ketel) in de woonkamer en keuken. Elektrische vloerverwarming in de badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.
Bijzonderheden	de olietank zit nog in de grond, in het midden van het terras achter de aanbouw. Is destijds schoongemaakt en gevuld met zand.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	eterniet golfplaten dak van de garage.
Meterkast	10 groepen en 1 aardlekschakelaar.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 310,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1267 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 2539 kWh per jaar.

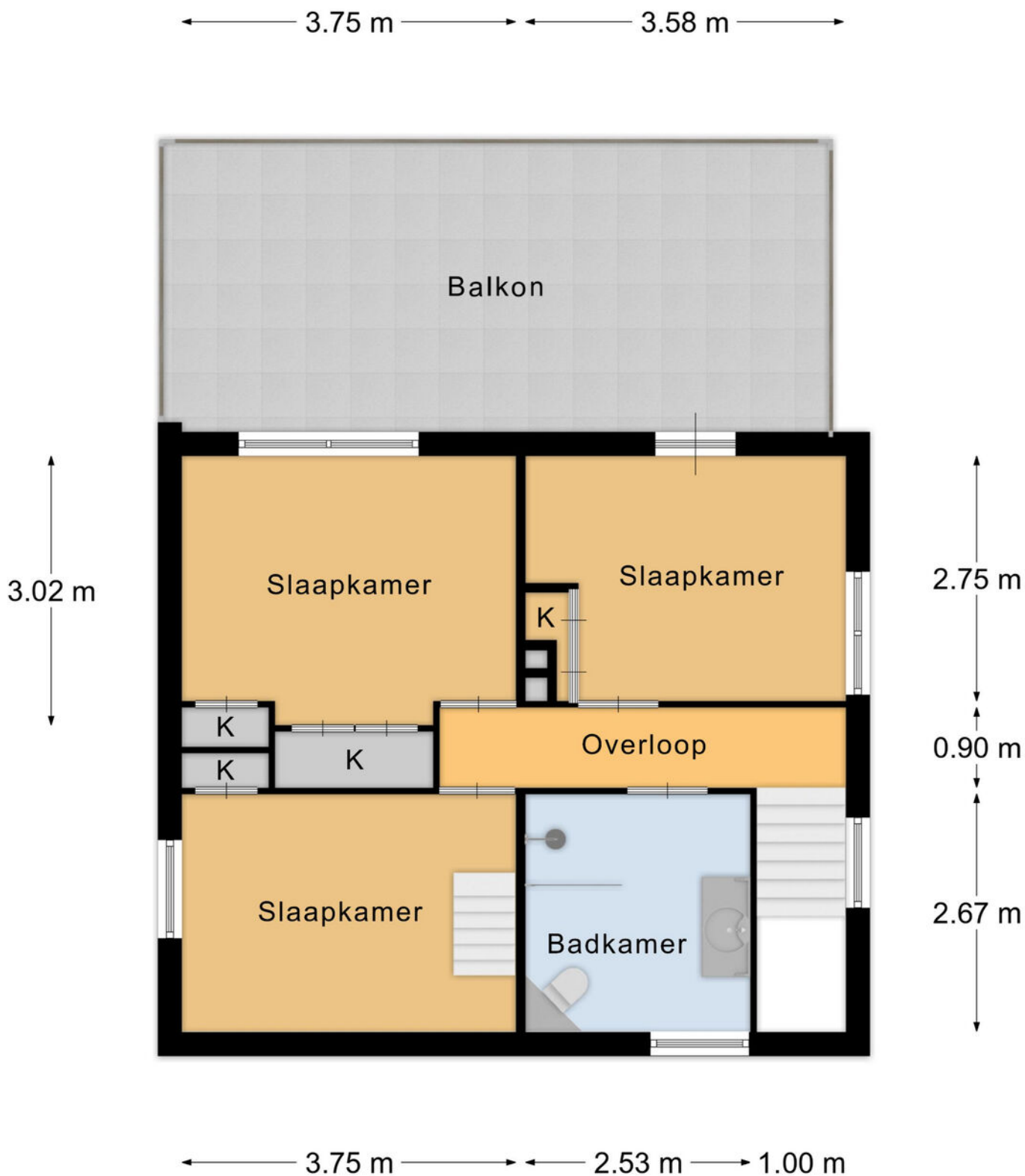
ALGEMENE KENMERKEN



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.

← 3.60 m →

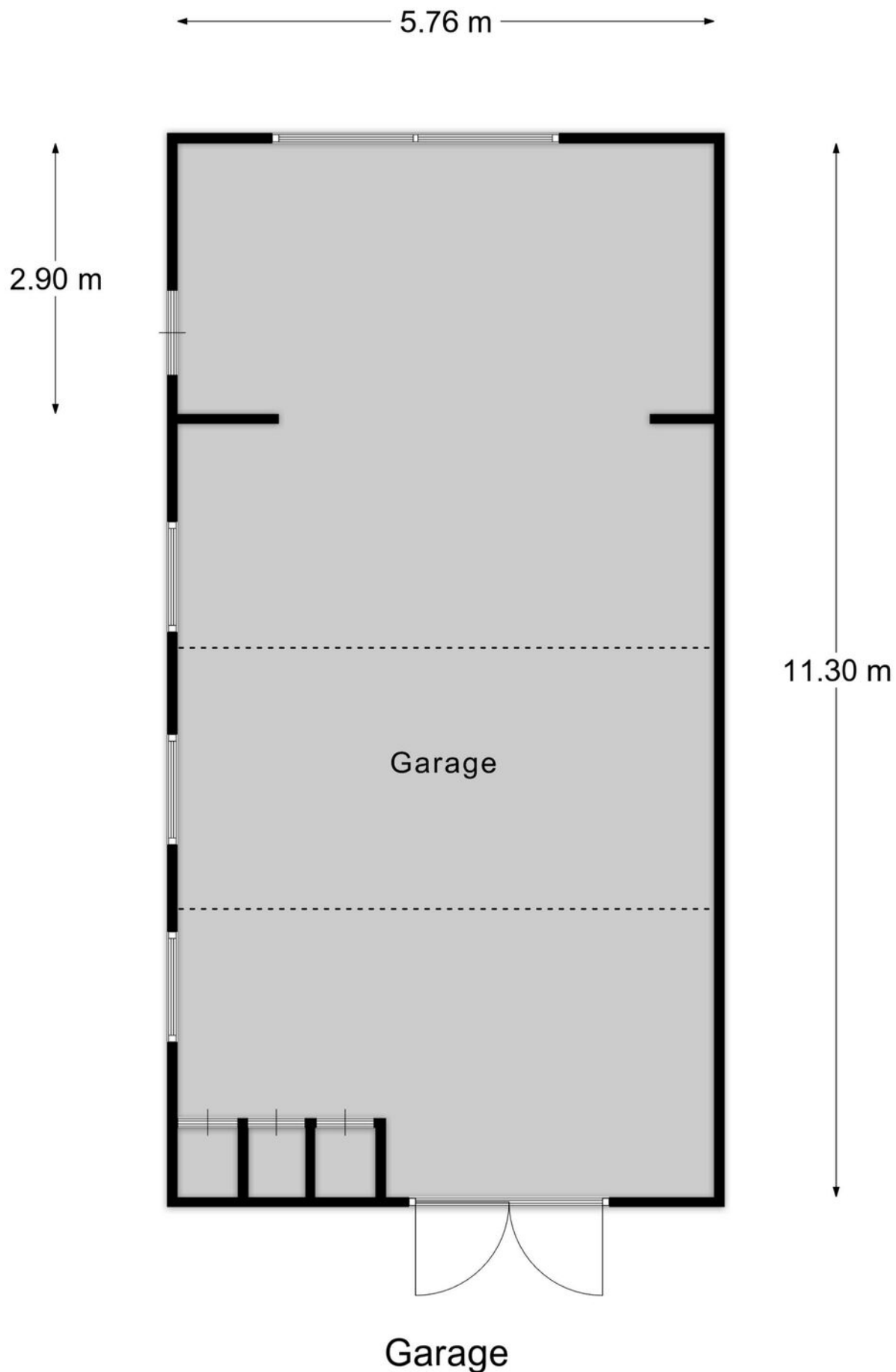


↑
2.75 m
↓

Kelder

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast achterbouw	X		
- Hoekkast serre	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		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		

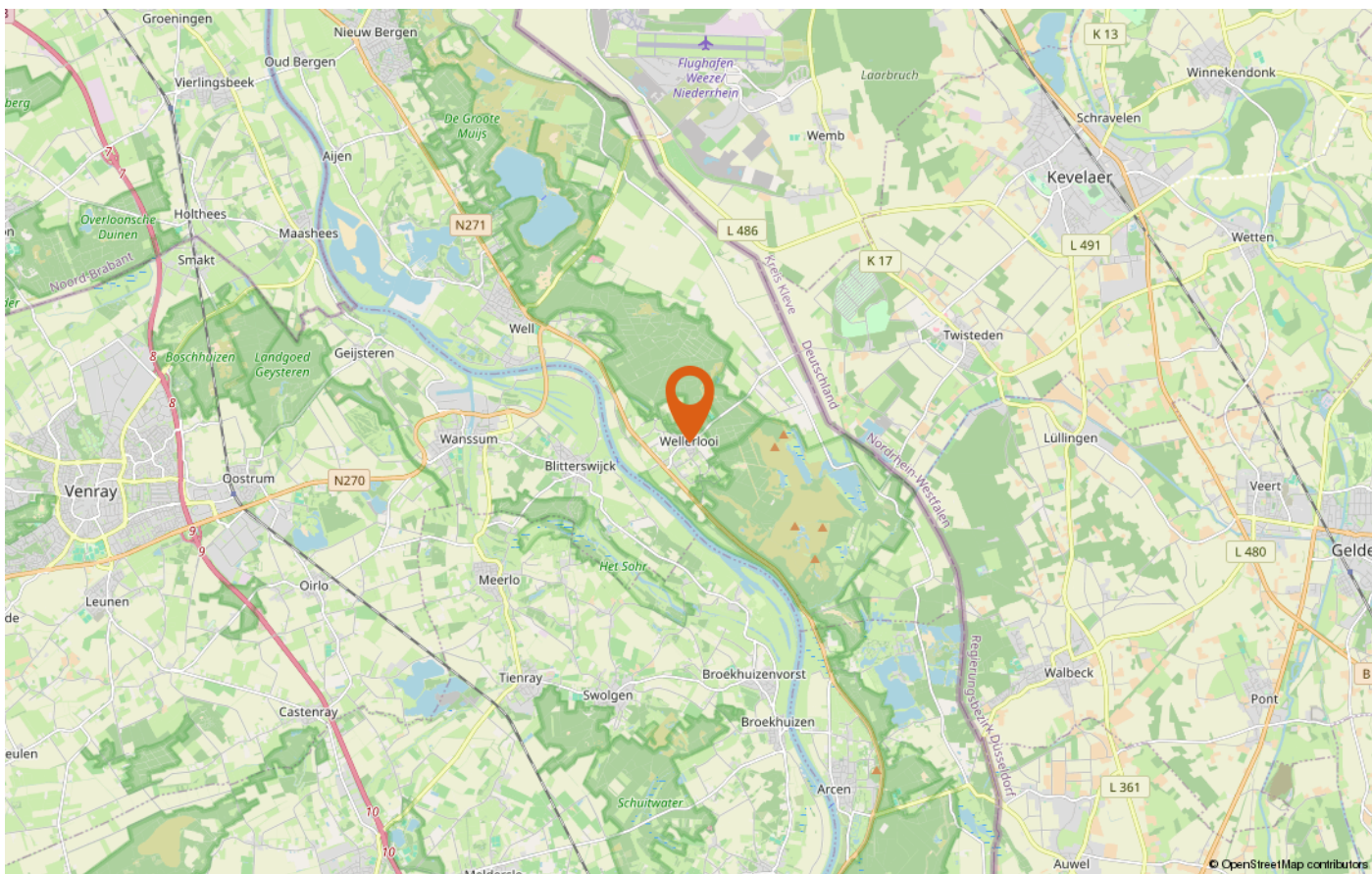
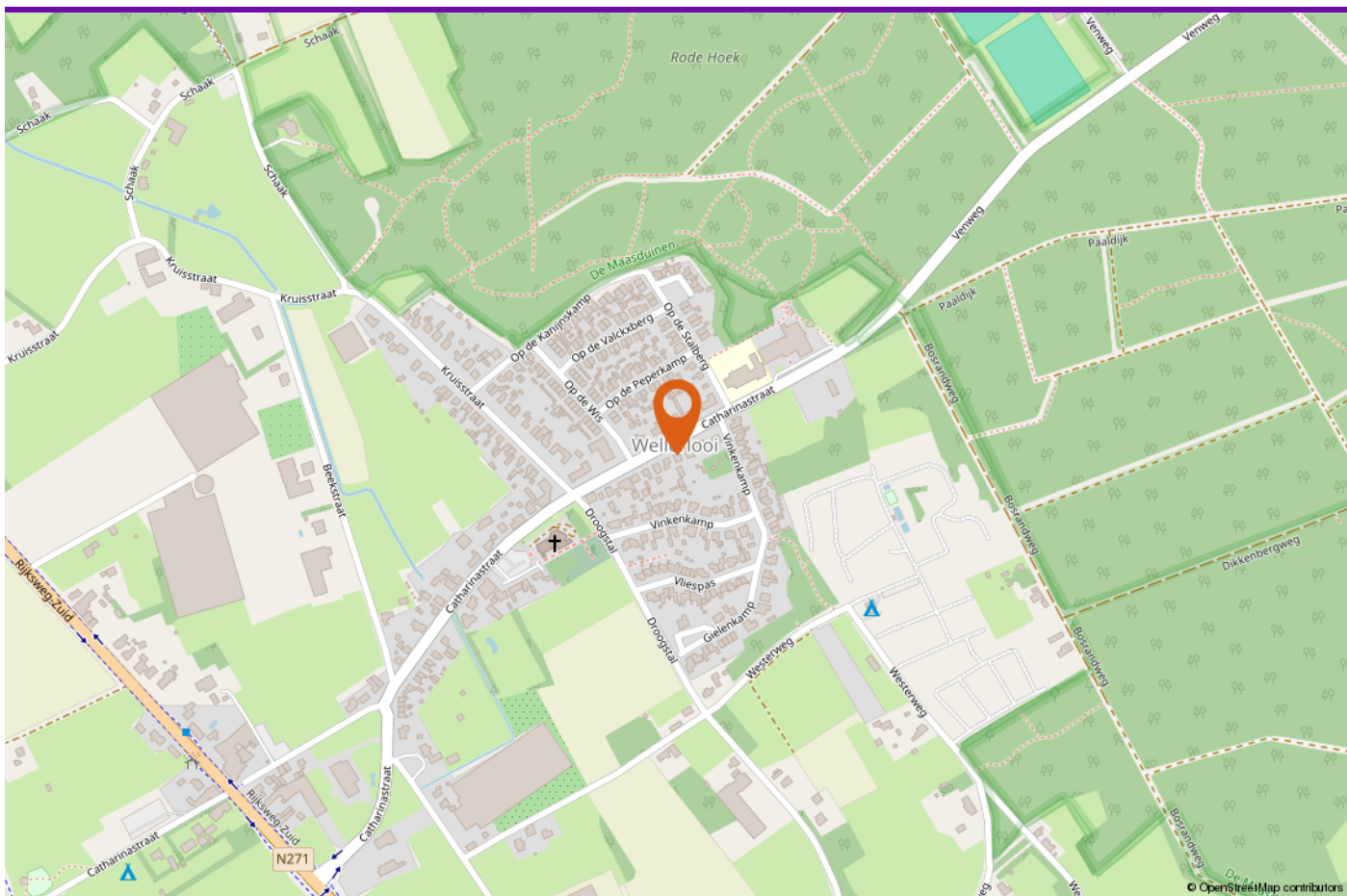
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- vaste kast garage	X		
- werkbank garage		X	

LIJST VAN ZAKEN



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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

