



BOTERDIJK SIEBENGEWALD

Koopsom € 325.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1964

Perceeloppervlakte
297 m²

Woonoppervlakte
134 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Externe bergruimte
29 m²

Gebouwwebonden buitenruimte
14 m²

Inhoud
542 m³

Energie­label
C

IN HET KORT...

Rustig gelegen in Siebengewald, verrassend ruim en boordevol mogelijkheden. Deze twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage, diepe oprit en multifunctionele extra ruimtes biedt alle ruimte om er helemaal een eigen thuis van te maken. Gelegen aan een rustige straat, op loopafstand van de basisschool, winkels en natuurgebieden, woon je hier in een prettige en kindvriendelijke omgeving met steden als Nijmegen en Venlo op circa 30 tot 35 autominuten afstand.

De woning beschikt over een praktische provisiekelder, een lichte doorzonwoonkamer, een keuken die overgaat in een achterbouw met mogelijkheden én toegang tot de bijkeuken met de witgoedaansluitingen. Boven bevinden zich drie ruime slaapkamers, een badkamer en een zolderverdieping met potentie voor extra leefruimte.

Ook buiten biedt het perceel volop ruimte en gebruiksgemak. De diepe oprit biedt plaats aan meerdere auto's en de onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin op het noordoosten beschikt naast een vrijstaande garage ook over een multifunctionele hobby- of werkruimte met eigen entree, ideaal voor werken aan huis of hobby's.





Bij aankomst valt op hoe prettig deze woning ten opzichte van de straat is gesitueerd. De diepe voortuin zorgt voor een aangenaam gevoel van privacy en geeft de woning een vriendelijke, uitnodigende uitstraling. De royale oprit loopt langs de linkerzijde van de woning helemaal door tot aan de vrijstaande garage en biedt ruimte aan meerdere auto's achter elkaar. Bovendien vormt deze oprit een praktische vrije achterom. Of je nu te voet via het pad in de voortuin thuiskomt, of met de auto via de oprit arriveert: je hebt altijd de keuze om via de voor- of achterzijde binnen te komen.

Binnenkomst via de originele entree aan de voorzijde, waar direct de sfeer van de woning voelbaar is. Het daglicht valt mooi naar binnen via het figuurglas in de voordeur, terwijl de klassieke belijning van de binnendeuren, de houten lambrisering en de laminaatvloer bijdragen aan een warme en authentieke uitstraling. Vanuit de hal zijn het toilet, de meterkast, de trapopgang naar de verdieping en de provisiekelder bereikbaar. Het toilet is halfhoog betegeld en voorzien van een staand closet, fonteintje en een raam in de voorgevel voor natuurlijke ventilatie en lichtinval. Onder de hal bevindt zich een praktische kelder met een stahoogte van circa 1,90 meter, ideaal als provisie- of opslagruimte.

De woonkamer is uitgevoerd als klassieke doorzonkamer, waarbij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een aangename lichtinval gedurende de hele dag. De ruimte beschikt over een laminaatvloer en een karakteristieke schoon metselwerk wand. Aan de voorzijde zijn handbediende rolluiken aanwezig.

De oorspronkelijke doorgang vanuit de hal naar de woonkamer is dichtgezet, wat zorgt voor een flexibelere indeling van de leefruimte. Hierdoor loopt de routing vanuit de hal rechtstreeks door naar de keuken, die centraal in de woning ligt opgesteld. De keuken beschikt over een rechte opstelling voorzien van een 4-pits keramische kookplaat, oven, afzuigkap, koelkast en vaatwasser. Het kunststof werkblad met spoelunit biedt voldoende werkruimte voor dagelijks gebruik. Dankzij de open verbinding met de woonkamer en de uitbouw aan de achterzijde voelt deze ruimte opvallend ruim en licht aan. Bovendien biedt deze opzet volop mogelijkheden voor toekomstige woonwensen, zoals het realiseren van een royale woonkeuken.



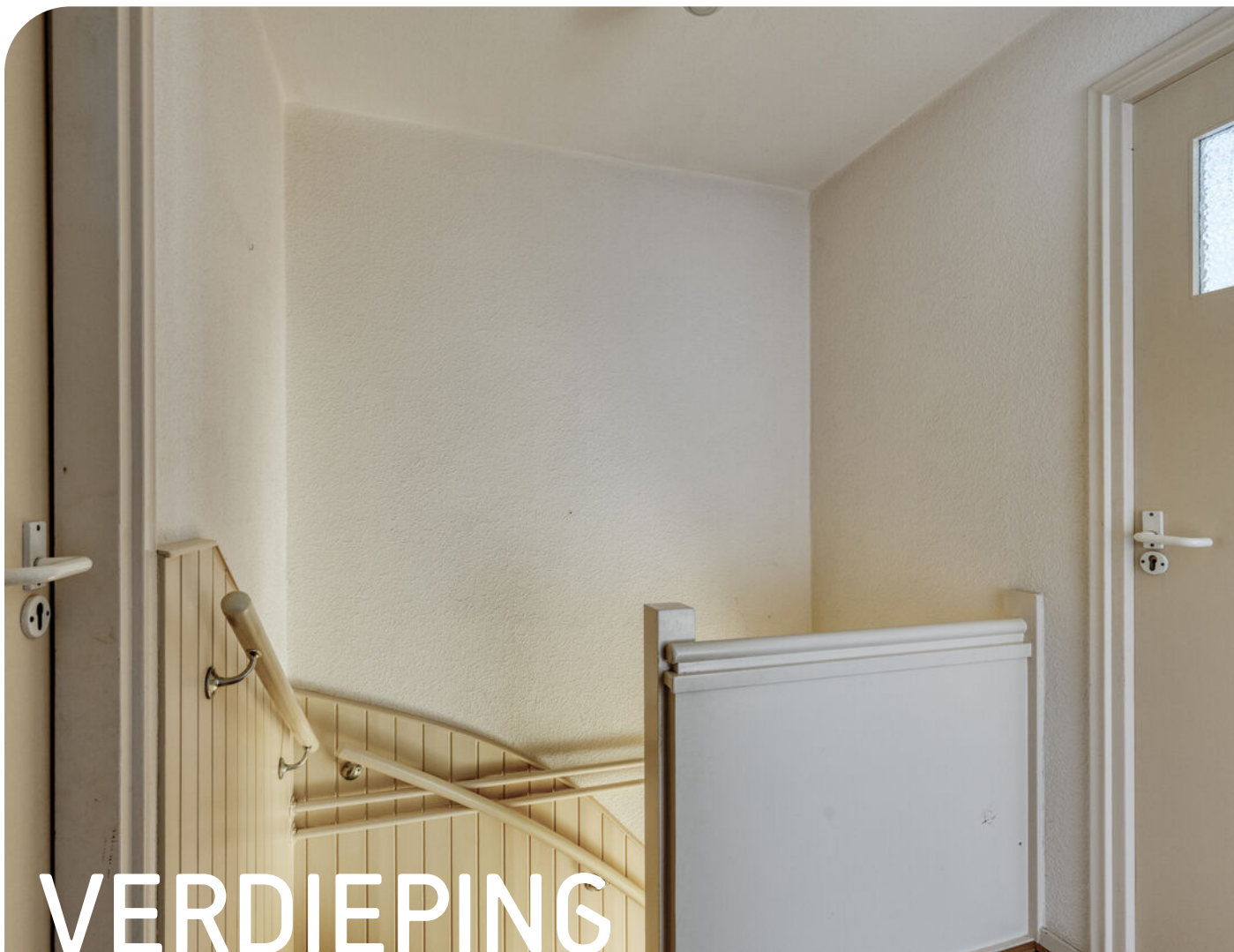






Aansluitend aan de keuken bevindt zich een royale extra leefruimte die volop mogelijkheden biedt. Dankzij de royale raampartijen en de tuindeur naar de terrasoverkapping wordt buiten op een natuurlijke manier naar binnen gehaald. Het vele daglicht zorgt voor een open en aangename sfeer, terwijl het directe contact met de tuin deze ruimte bijzonder prettig maakt om te verblijven. Hierdoor leent deze aanbouw zich uitstekend voor het realiseren van een grote woonkeuken of sfeervolle eetkamer waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen. De kast met daarin de cv-ketel vormt op subtiële wijze een natuurlijke scheiding tussen de keuken en deze multifunctionele achterruimte.

Aan de achterzijde bevindt zich bovendien de praktische bijkeuken, een fijne aanvulling op het wooncomfort. Hier zijn de witgoedaansluitingen aanwezig evenals een uitstortgootsteen met warm en koud water. Ook in deze ruimte zorgt het raam aan de tuinzijde voor een prettige lichtinval en een aangename verbinding met buiten.



Via de trapopgang in de hal bereik je de eerste verdieping. De houten lambrisering loopt van de hal beneden door naar boven. Vanaf de overloop zijn drie ruime slaapkamers, de badkamer en de vlizotrap naar de zolder bereikbaar.

Alle slaapkamers hebben een prettig formaat en zijn afgewerkt met een houtlook novylon vloer en behangwanden. De draai-kiepramen zijn voorzien van handbediende rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een praktische muurkast.

De badkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en is volledig betegeld uitgevoerd. De ruimte is ingericht met een douchecabine voorzien van mengkraan, een wandcloset, wastafel en verwarming. Dankzij het grote raam profiteert de badkamer van veel natuurlijke lichtinval en tevens ventilatie. Extra praktisch is de ingebouwde muurkast, ideaal voor het opbergen van handdoeken, toiletartikelen en andere badkamerbenodigdheden zodat de ruimte optimaal gebruikt kan worden.

Via de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar. Hoewel de verdieping momenteel een beperkte maar bruikbare stahoogte heeft van circa 1,88 meter, biedt deze verdieping verrassend veel potentie. Er is bergruimte aanwezig in de knieschotten aan zowel de voor- als achterzijde en bij de trapopgang bevindt zich een dakvenster. Links van de vlizotrap is met behulp van een harmonicadeur een extra kamer gerealiseerd, voorzien van een dakraam en eveneens bergruimte in de knieschotten. Met een vaste trap en een dakkapel kan deze verdieping relatief eenvoudig worden getransformeerd tot een volwaardige extra woonlaag, waarmee de leefruimte aanzienlijk wordt vergroot.







ZOLDER





Ook buiten biedt deze woning verrassend veel mogelijkheden. De vrijstaande garage is voorzien van een elektrisch bedienbare roldeur aan de opritzijde, verlichting, elektra, een raam in de zijgevel en aansluitingen voor verwarming en een grondwaterpomp. De garage is opgebouwd in halfsteens metselwerk en beschikt over een betonvloer en houten kozijnen. Via de tuindeur in de zijgevel is de tuin bereikbaar.

Direct achter de aanbouw bevindt zich een ruime terrasoverkapping van circa 3 x 4,8 meter, uitgevoerd in aluminium met een polycarbonaat dak en ingebouwde spots. Dankzij de aluminium schuifpui aan de achterzijde ontstaat hier een comfortabele buitenruimte waar je vrijwel het hele jaar door beschermt kunt zitten, uit de wind en droog bij regenachtig weer. Tevens vormt deze overkapping een praktische verbinding tussen woning en tuin, waardoor het contact tussen binnen en buiten op een natuurlijke manier wordt versterkt.

De op het noordoosten gelegen tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een combinatie van siergrind en bestrating, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling en veel gebruiksgemak. Door de slimme indeling zijn er verschillende fijne plekken ontstaan om zowel van de zon als van de schaduw te genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een gevelkraan met schrobputje.

Via het pad langs de garage bereik je een houten overkapping achter de garage, ideaal voor het stallen van fietsen of containers uit het zicht van de tuin. Daarnaast bevindt zich achter op het perceel nog een multifunctionele ruimte van circa 5,38 x 3,93 meter. Deze ruimte beschikt over een tuindeur, zijraam met handbediend rolluik en biedt talloze gebruiksmogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een hobbyruimte, atelier, werkruimte of praktijk aan huis, waarbij bezoekers ontvangen kunnen worden zonder door de woning te hoeven gaan.



MULTIFUNCTIONEEL BIJGEBOUW



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	deels betonvloer , deels houten vloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, aan binnenzijde voorzien van +/- 30mm isolatie wol.
Kozijnen	voornamelijk kunststof kozijnen met dubbele beglazing (Frankenglas). De originele houten kozijnen met enkele beglazing vind je nog in de bijkeuken, de garage en het multifunctionele bijgebouw in de tuin.
Overige voorzieningen	de gehele woning is voorzien van handbediende rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2022.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk dakbeschot woning + garage, gezien het bouwjaar van de woning kan de aanwezigheid van meerdere asbesthoudende materialen niet worden uitgesloten
Meterkast	7 groepen, 1 fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	In de koopovereenkomst zal een clausule worden opgenomen waarin wordt vastgelegd dat de tekenbevoegde (recentelijk) niet in de woning heeft gewoond.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€236,34 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.289 m ³ per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg Sectie K Perceel 25</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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

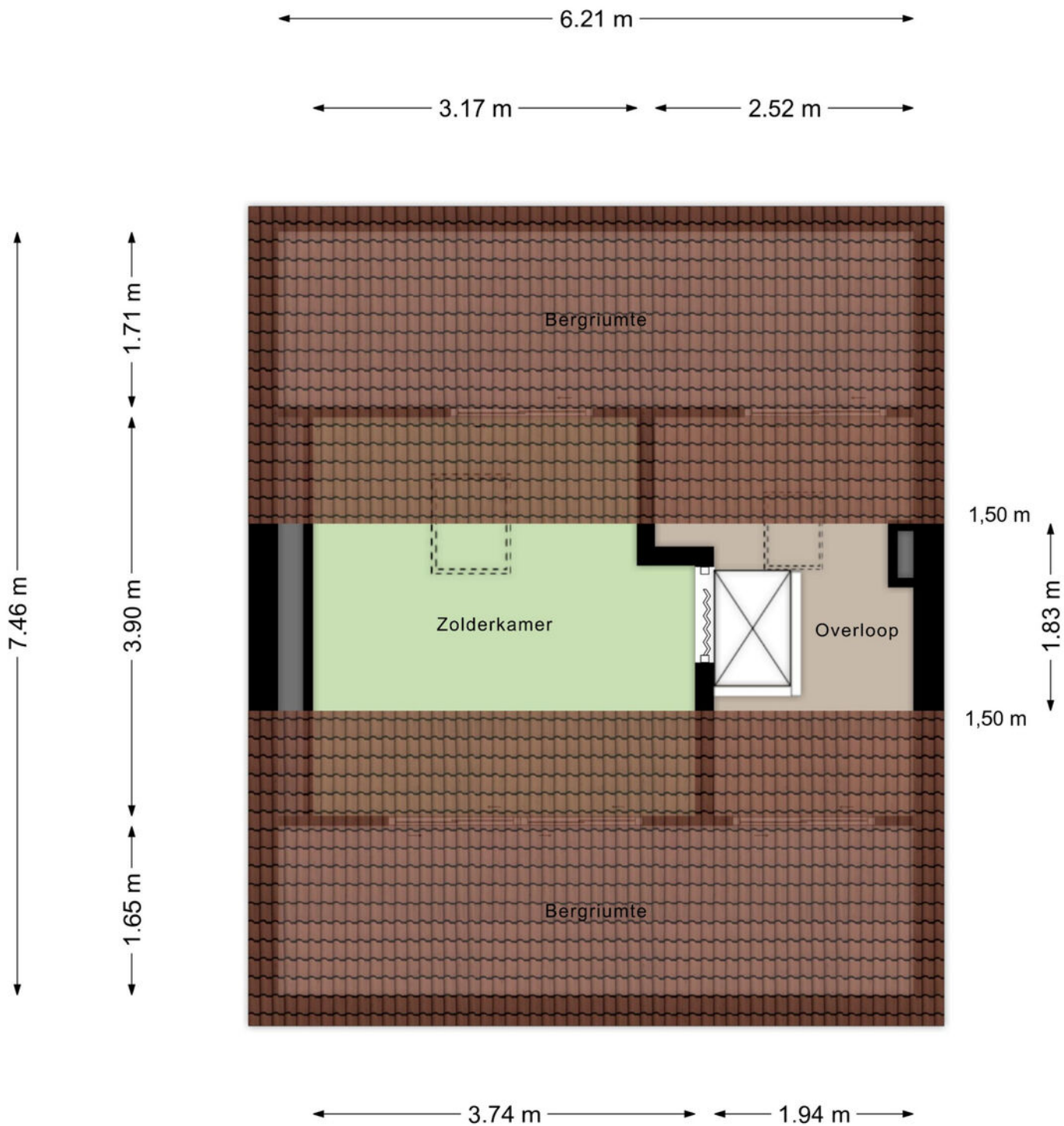


1e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

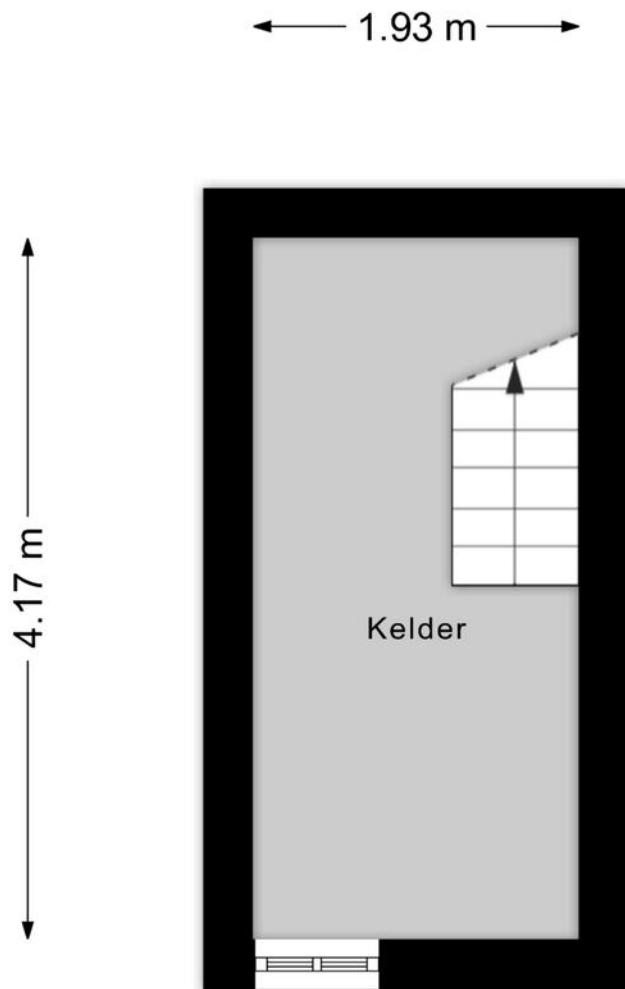


Zolder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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



Kelder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

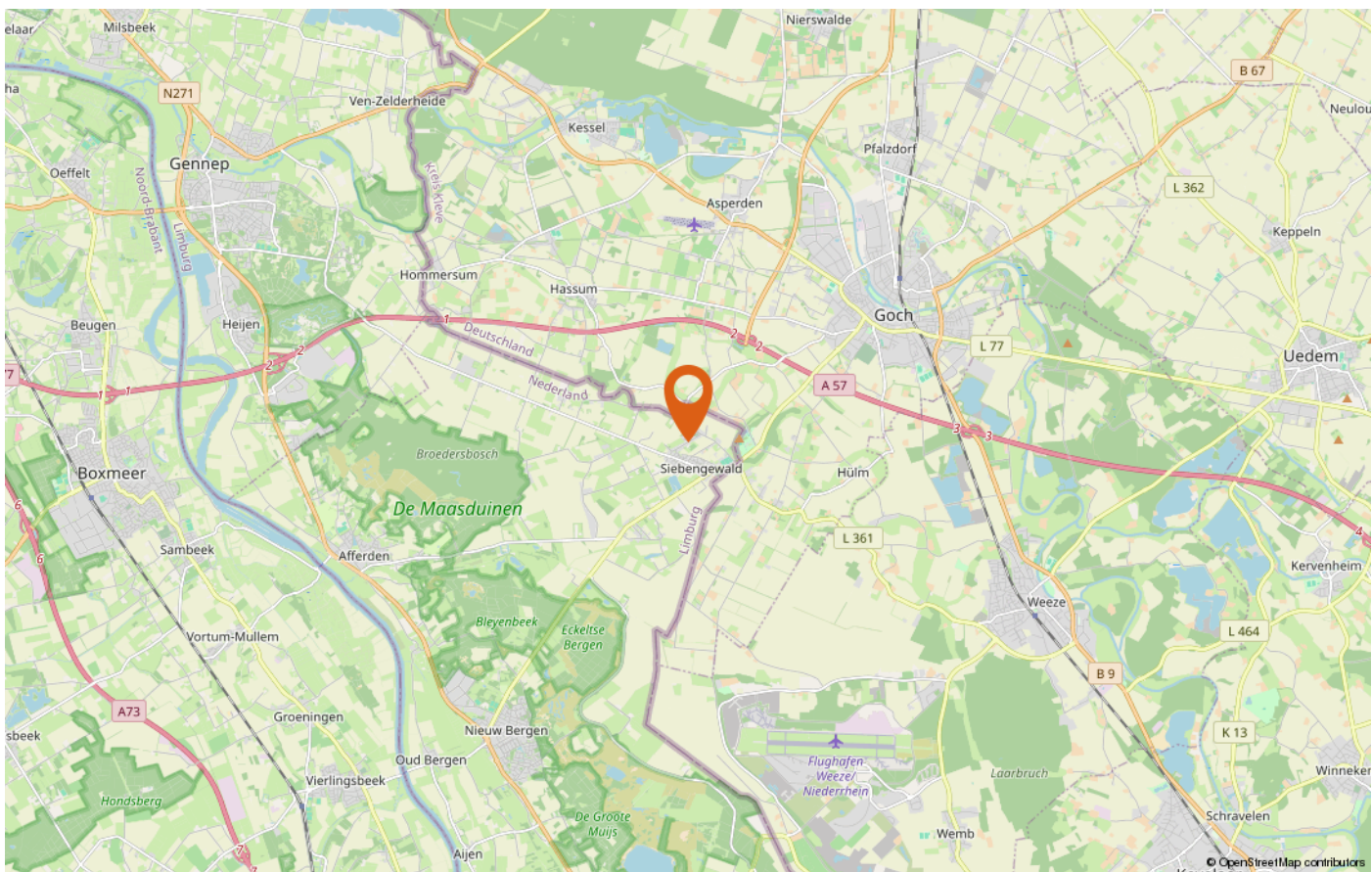
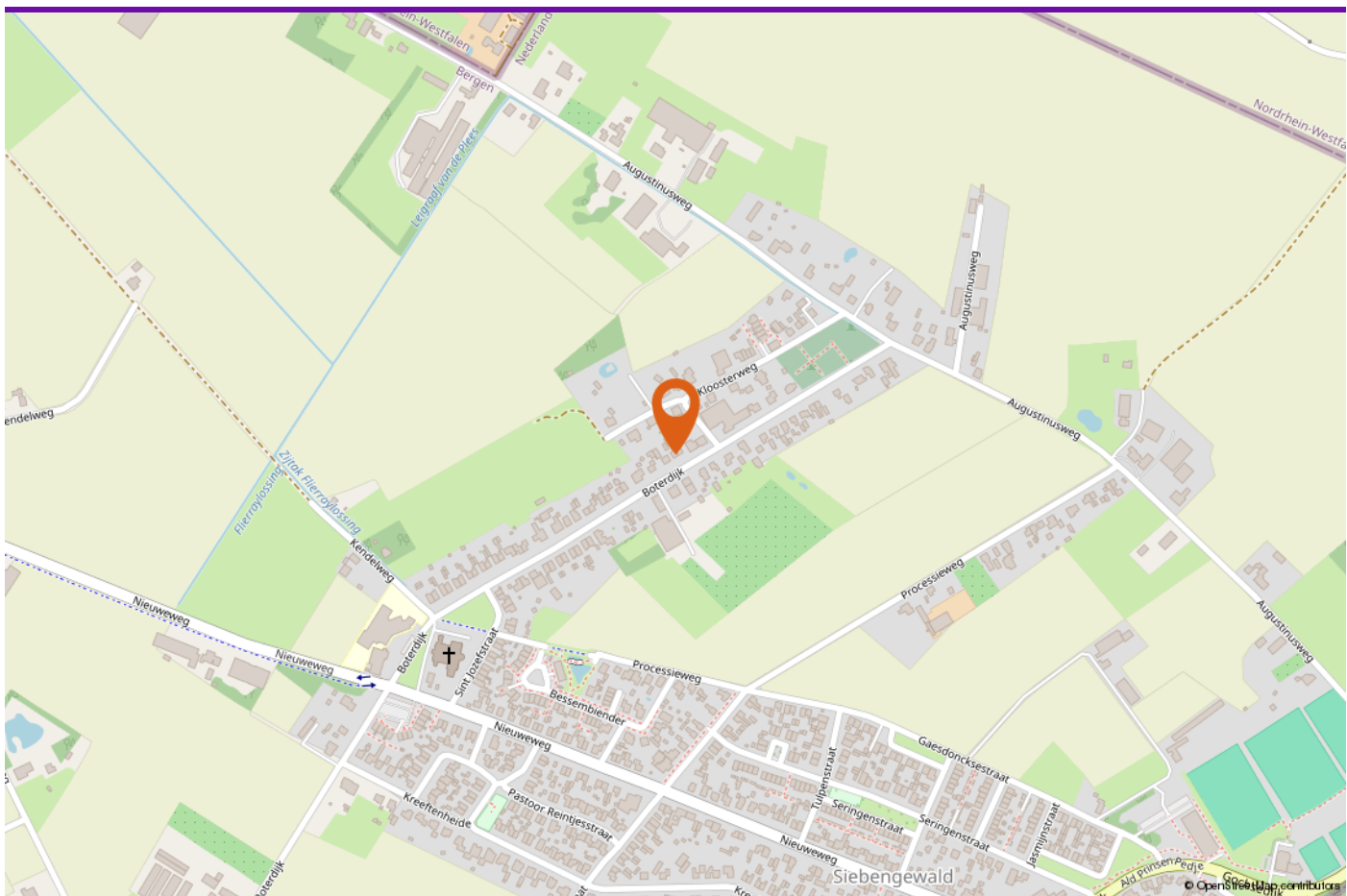
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

