



DOENSSENSTRAAT AMERICA

Vraagprijs € 429.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Perceeloppervlakte
319 m²

Woonoppervlakte
106 m²

Overige inpandige ruimte
32 m²

Externe bergruimte
36 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
38 m²

Inhoud
429 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Aan een rustige, doodlopende straat in America ligt deze verrassend ruime vrijstaand-geschakelde woning op een unieke locatie. Dankzij de fraaie hoekligging, de vrije situering aan een beekje en het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van een niveau van rust en privacy dat zelden voorkomt binnen een woonwijk. Daarbij is het perceel verrassend veelzijdig ingericht, met verschillende plekken om te ontspannen, op te bergen en van het buitenleven te genieten.

De tuingerichte leefruimte heeft een open karakter en combineert een woonkeuken met een sfeervolle zithoek bij de houtkachel. Daarnaast vind je er drie slaapkamers, een complete badkamer, een praktische berging met witgoedaansluitingen en een royale bergzolder. Middels openslaande tuindeuren bereik je de heerlijke terrasoverkapping met glazen schuifwanden die een fijne verlenging van de woonruimte vormt.

De vrije ligging aan het groen en het beekje, gecombineerd met zonnige zij- en achtertuin zorgt voor een uitzonderlijk gevoel van ruimte en vrijheid. Vanuit de woning wandel je zó de natuur in, terwijl voorzieningen zoals winkels, basisschool en sportverenigingen zich op korte afstand bevinden. Bovendien zijn de uitvalswegen A67 en A73 snel bereikbaar. Je woont hier rustig en groen, zonder afstand te doen van bereikbaarheid en gemak.



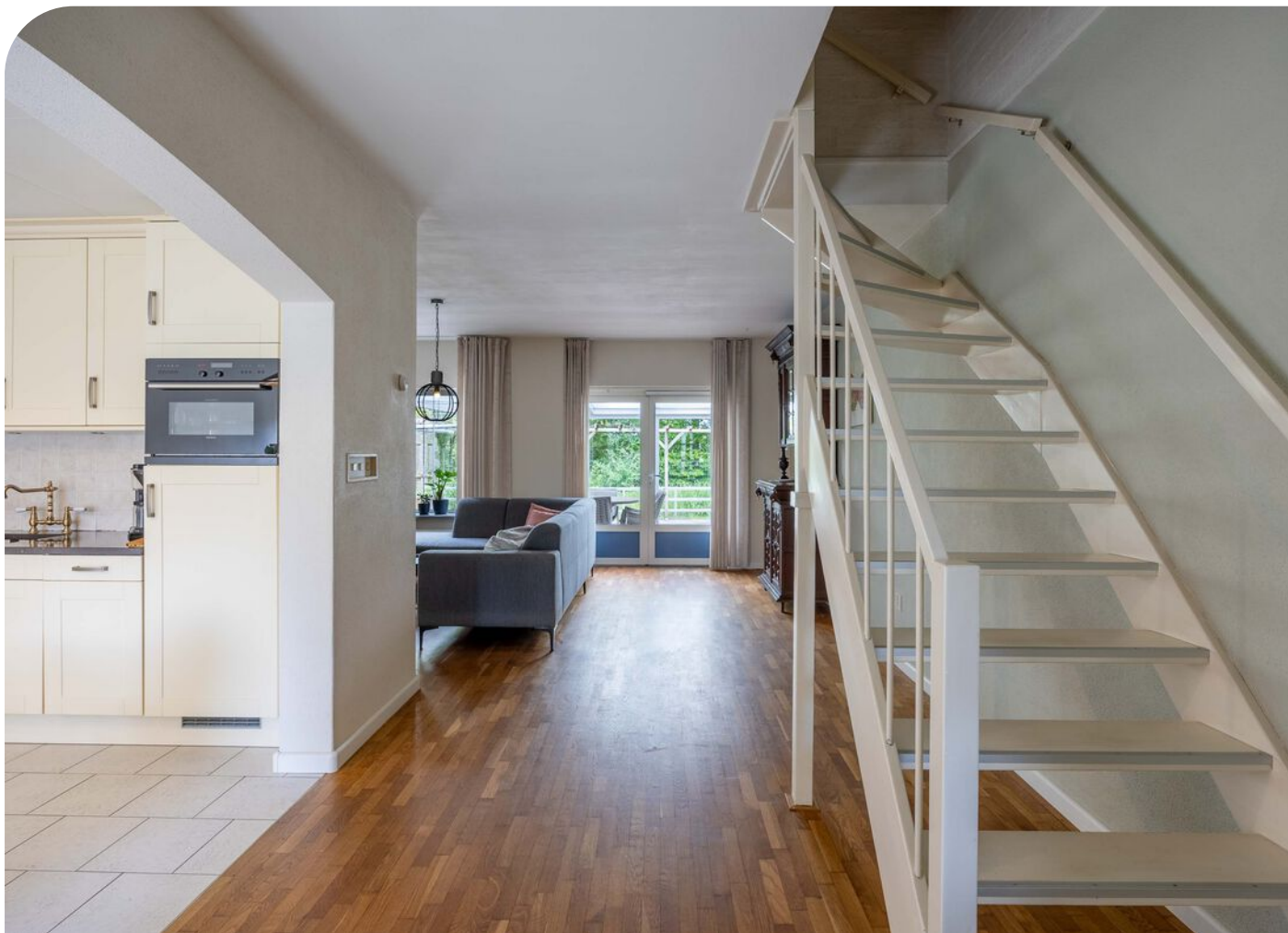


Via de oprit met carport bereik je de overdekte entree van de woning. De carport biedt niet alleen beschutting voor de auto, maar zorgt er ook voor dat je droog binnenkomt. De hal vormt een prettig en ruim ontvangstgedeelte met voldoende plek voor een garderobe en het ontvangen van gasten. Doordat de trapopgang zich niet in de hal maar in de leefruimte bevindt, voelt de entree ruimtelijk en uitnodigend. Vanuit de hal heb je toegang tot de toiletruimte, de meterkast, een praktische wandkast en de leefruimte. Wat direct opvalt, is het open karakter van de leefruimte. De woonkamer, eetruimte en keuken staan op natuurlijke wijze met elkaar in verbinding, waardoor een ruimtelijk en luchtig geheel ontstaat. Tegelijkertijd heeft iedere functie binnen de leefruimte duidelijk een eigen plek en sfeer. De open keuken met eethoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning en het zitgedeelte is aan de tuinzijde gepositioneerd. Hierdoor ontstaat een fijne balans tussen openheid en geborgenheid; ideaal voor zowel het dagelijkse gezinsleven als gezellige avonden met vrienden of familie. De open trapopgang tussen de keuken en zithoek fungeert daarbij subtiel als natuurlijke scheiding tussen koken en wonen zonder het open karakter te verliezen.

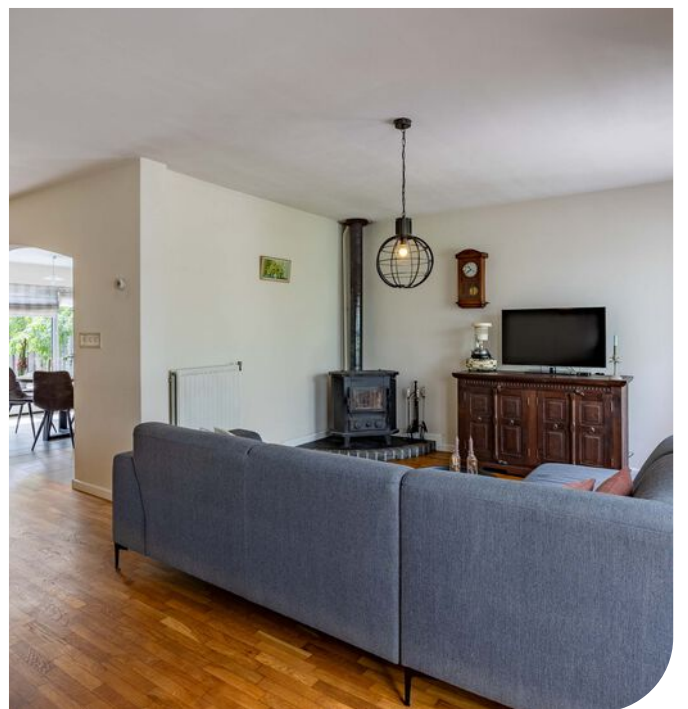
De open keuken aan de voorzijde heeft een charmante landelijke uitstraling en is ingericht met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combi-oven, koelkast en vaatwasser. Het granieten werkblad, de karakteristieke witjes achterwand, de mooie messing kraan en de geblokte spoelbak geven de keuken extra sfeer en karakter. Dankzij de praktische hoekopstelling blijft er volop ruimte over voor een grote eettafel, waardoor koken, tafelen en samenzijn hier op natuurlijke wijze samenkomen. Vanuit het grote raam kijk je prettig uit over de voortuin en de rustige straat.

De zithoek voelt dankzij de houtkachel knus en warm aan. In combinatie met de houten parketvloer en het uitzicht op de tuin ontstaat hier een bijzonder sfeervolle leefruimte waar je je direct thuis voelt. Een van de absolute pluspunten van deze woning is de manier waarop binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Via de openslaande deuren bereik je de aluminium terrasoverkapping met glazen schuifwanden. Deze sfeervolle ruimte functioneert als een verlengstuk van de woonkamer en zorgt ervoor dat je vrijwel het hele jaar door van het buitenleven kunt genieten. Of je nu vroeg in de ochtend rustig een kop koffie drinkt met uitzicht op het groen, of 's avonds lang natafelt terwijl je uitkijkt over de tuin, hier ervaar je continu rust en vrijheid.











Via de open trapopgang in de leefruimte bereik je de eerste verdieping. Boven aangekomen is de verdieping bovendien praktisch afsluitbaar met een deur, wat zorgt voor extra rust en privacy tussen het woon- en slaapgedeelte. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de separate cv-/bergruimte. Alle slaapkamers beschikken over prettige daglichttoetreding dankzij de draai-/kiepramen en hebben een sfeervol karakter door de zichtbare schuine daklijnen. De houten schroten plafonds en de eenvoudige, verzorgde afwerking geven de verdieping een warme en huiselijke uitstraling. Daarnaast zijn alle kamers voorzien van radiatoren en natuurlijke ventilatie, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

De badkamer is compleet en praktisch ingericht met een comfortabel ligbad, een separate douchehoek met glazen deur, een wandtoilet en een wastafel. Dankzij de combinatie van natuurlijke en mechanische ventilatie blijft de ruimte prettig fris. Het raam met figuurglas zorgt daarbij voor natuurlijke lichtinval met behoud van privacy. Inbouwspots en een designradiator zorgen voor extra comfort en een verzorgde uitstraling.

Een extra pluspunt van deze woning is de tweede verdieping. Deze is momenteel bereikbaar via een vlizotrap vanuit één van de slaapkamers en biedt verrassend veel praktische bergruimte. Dankzij de goede nokhoogte voelt de ruimte royaal aan en biedt deze volop potentie voor de toekomst. Met het plaatsen van een vaste trap en bijvoorbeeld een dakkapel is hier relatief eenvoudig extra leefruimte te realiseren. Denk aan een extra slaapkamer, een ruime thuiswerkplek, hobbykamer of zelfs een volwaardige studioverdieping. Voor kopers die op zoek zijn naar een woning met groeimogelijkheden biedt deze verdieping een bijzonder interessante kans.









ZOLDER





TUIN & BERGRUIMTES

Aan de achterzijde ontvouwt zich een sfeervolle tuin die volledig in het teken staat van rust, privacy en buitenleven. Dankzij de fraaie hoekligging, de vrije situering aan een beekje en het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van een niveau van rust en privacy dat zelden voorkomt binnen een woonwijk. Daarbij is het perceel verrassend veelzijdig ingericht, met verschillende plekken om te ontspannen, op te bergen en van het buitenleven te genieten.

Direct grenzend aan de woonkamer bevindt zich de royale aluminium terrasoverkapping met glazen schuifwanden. Deze ruimte vormt een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte binnen en zorgt ervoor dat je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het uitzicht op de tuin en het omliggende groen.

Hoewel de achtertuin zelf niet uitzonderlijk diep is, voelt het geheel juist verrassend ruim aan. De hoekligging zorgt namelijk voor een royale zijtuin die de buitenruimte aanzienlijk vergroot. Hierdoor ontstaat een speelse en veelzijdige tuin met meerdere gebruiksmogelijkheden en verschillende plekken om van zon, schaduw en privacy te genieten. De onderhoudsvriendelijke aanleg maakt bovendien dat je vooral kunt genieten van de tuin, zonder veel tijd kwijt te zijn aan onderhoud.

Via een afsluitbare poort bereik je de ruime zijtuin met vrije achterom richting de nabijgelegen parkeerplaats. Hier bevindt zich een multifunctionele tuinberging bestaande uit een open schuur met houtopslag en daarachter een ruim houten tuinhuis. Ideaal voor het stallen van fietsen, het opslaan van tuinmateriaal of als hobby- en klusruimte. De onderhoudsvriendelijke bestrating en de praktische indeling maken deze ruimte bijzonder functioneel.

Ook de berging draagt bij aan het wooncomfort. Deze ligt direct rechts van de woning, in het verlengde van de carport, waardoor je gemakkelijk en droog vanuit de oprit naar binnen loopt. De ruimte is voorzien van een nette tegelvloer, witgoed aansluitingen en volop plaats voor extra apparatuur, fietsen, gereedschap en opslag. Dankzij de lichtkoepel en de beglaasde deur valt er aangenaam daglicht binnen. Vanuit de berging loop je direct door naar de terrasoverkapping en stap je vervolgens droog de woning aan de achterzijde binnen; een praktische route die het dagelijks gebruik bijzonder comfortabel maakt.







BERGING



LIGGING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1980.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	aluminium kozijnen met dubbel glas met uitzondering van het enkel glas bij het toilet en een houten toegangsdeur berging met enkel/ draadglas.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en glasisolatie.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 415 Wp per paneel, geplaatst in 2023.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi compact cv-ketel uit 2005 en de houtkachel in de woonkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de tuin ligt voor- naast en achter de woning, waar de achtertuin op het noordoosten is georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 471,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 660 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 1265 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <ul style="list-style-type: none"> — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Horst Sectie L Perceel 803</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>	
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

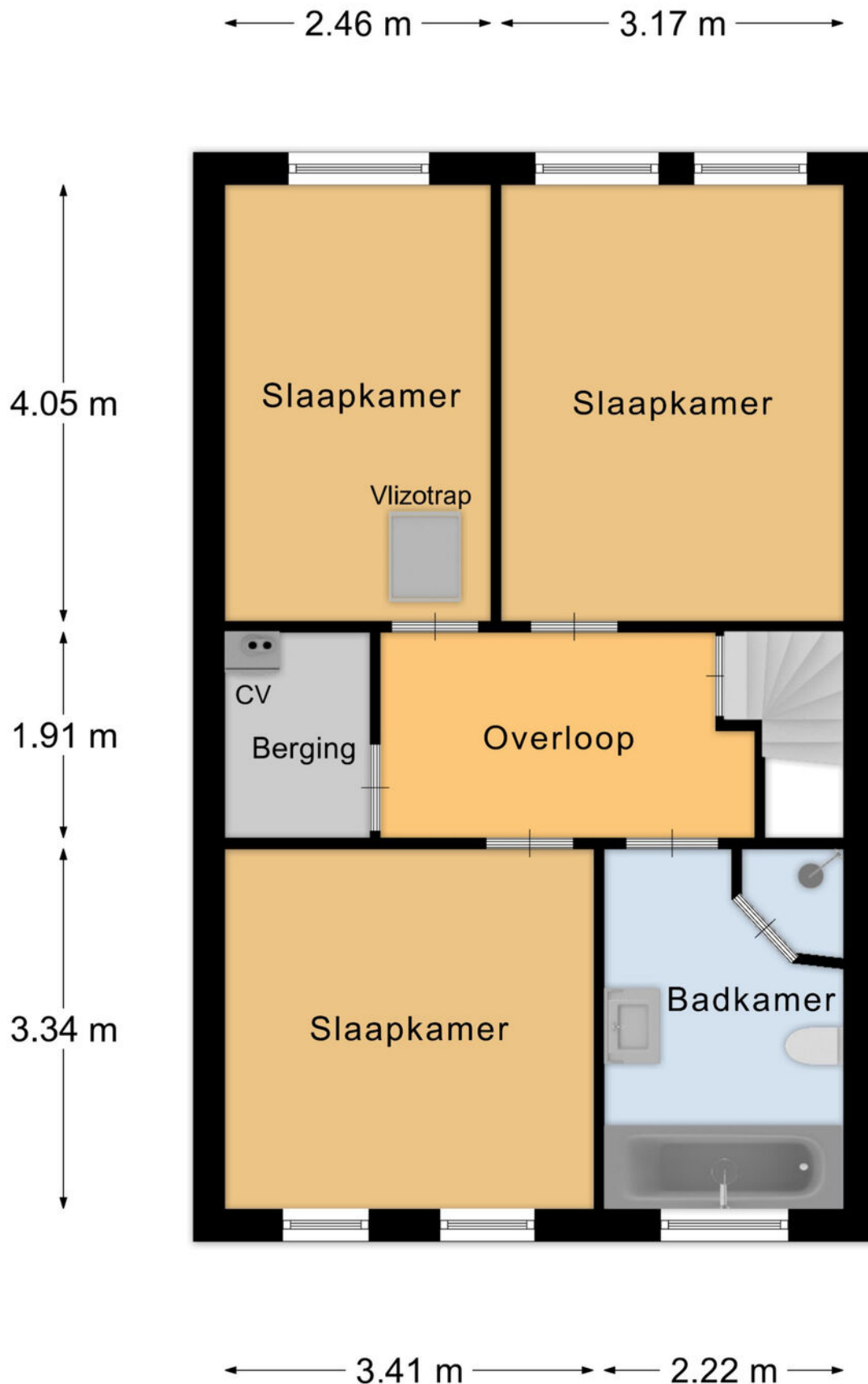
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

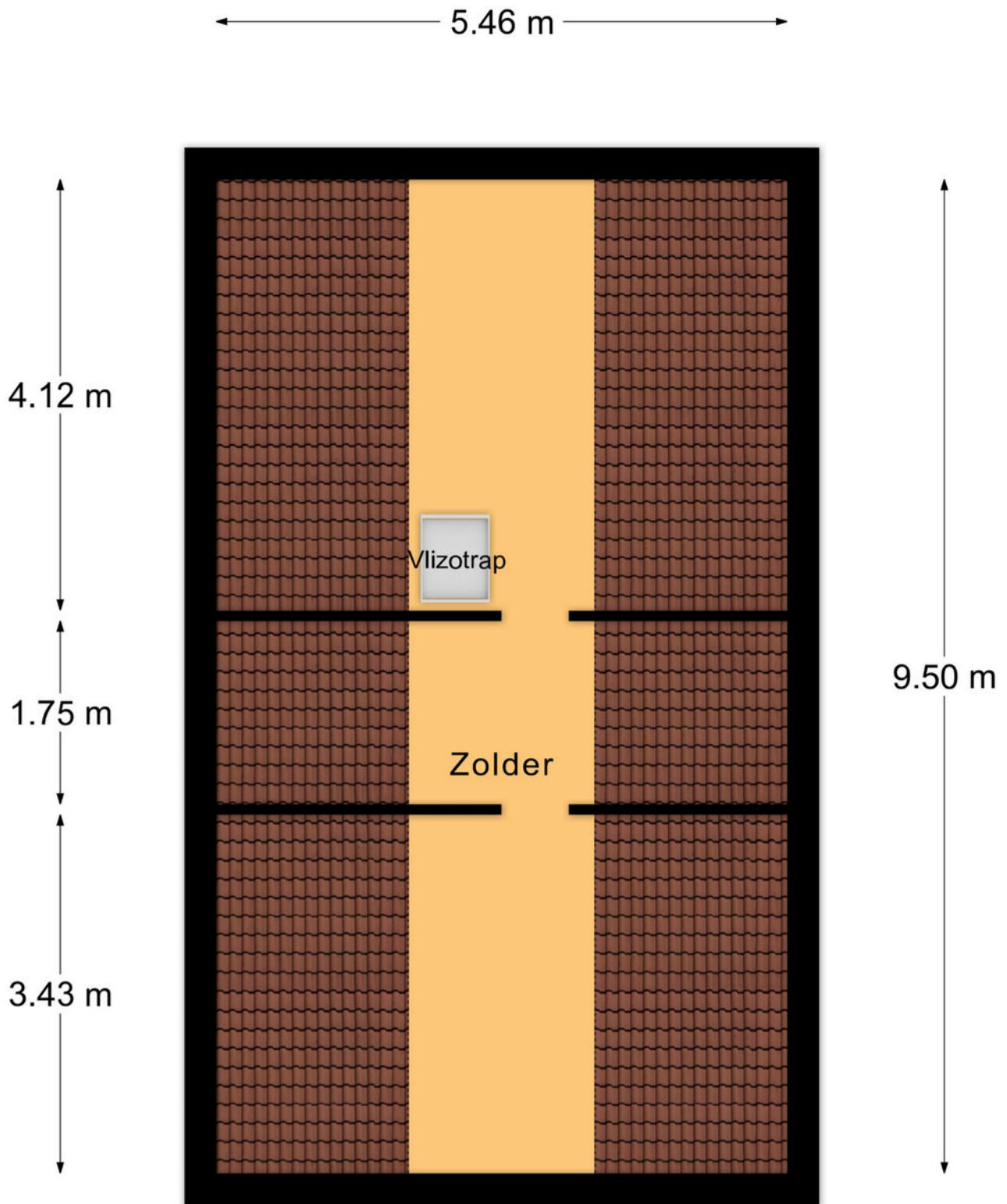
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



← 1.77 m →

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
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

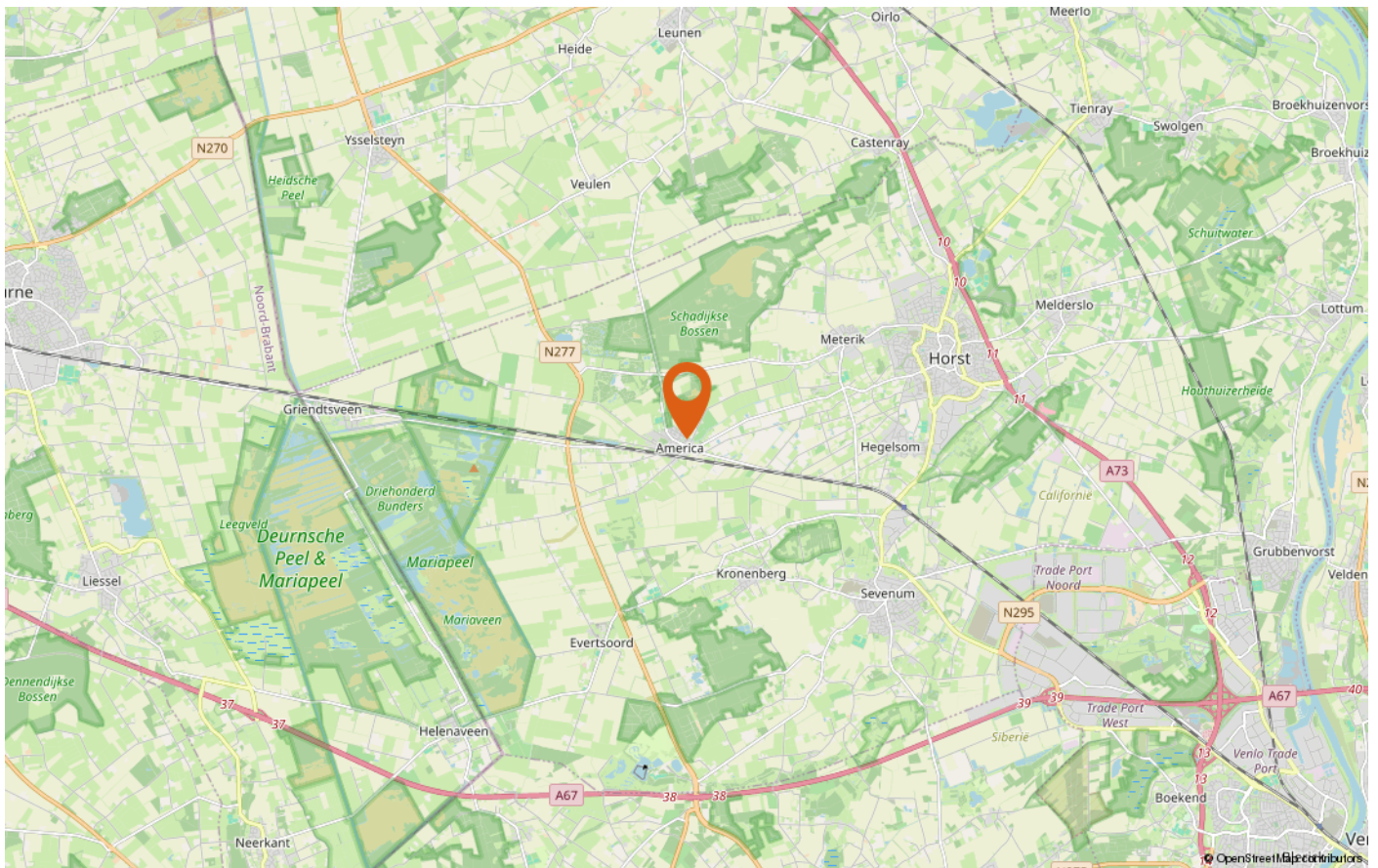
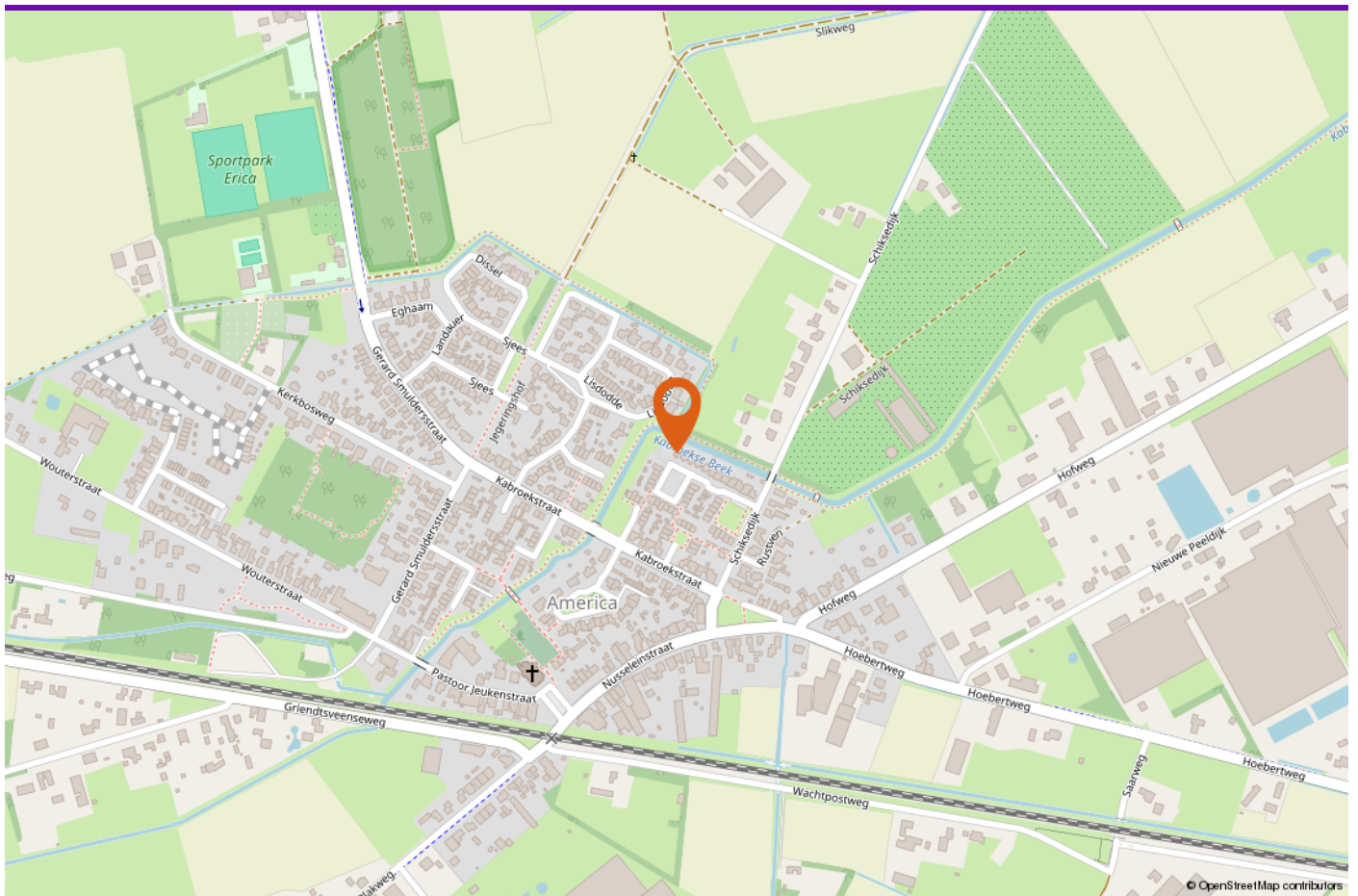
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- 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		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- 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

