

Heerlijk WONEN

Begint bij V&H Vastgoed



OP DE COUL 34 TE PAPHOVEN

VRAAGPRIJS € 795.000,- K.K.



Kenmerken

Soort	woonboerderij
Type	vrijstaande woning
Kamers	16
Woonoppervlakte	249 m ²
Perceeloppervlakte	1350 m ²
Inhoud	2546 m ³
Bouwjaar	1890
Tuin	binnenplaats en huisweide
Verwarming	C.V.-ketel, Remeha 2021
Isolatie	dak en muurisolatie, dubbelglas HR ++

Landelijk wonen

in deze zeer ruime woonboerderij

Deze fantastische woning ligt op loopafstand van de Maas, met vele wandel en fietsroutes voor de mensen die er graag op uit trekken.

De combinatie van karakteristieke elementen, zoals de zichtbare houten balken, met een strakke en eigentijdse afwerking maakt dit een woning met een eigen uitstraling. Daarnaast is er veel aandacht besteed aan comfort en duurzaamheid, met onder andere een airco-installatie beneden en maar liefst 20 zonnepanelen (eigendom).

De binnenplaats is perfect om knus in te richten en de huisweide biedt plaats voor de dieren en een lekker terras. De grote schuur welke gebouwd is in 1870 (te zien aan de originele jaartal-ankers), een ruime werkplaats, stallen voor dieren aan huis en opslagruimte met daarachter de royale huisweide.

De woning beschikt onder meer over een royale woonkeuken, luxe badkamer, vier volwaardige slaapkamers, een grote zolder en een eigen oprit.

Daarnaast bieden de ruime stallen, grote schuur en riante werkplaats volop mogelijkheden voor hobby, opslag of bedrijfsmatig gebruik aan huis.

De sfeervolle woning is in de afgelopen jaren geheel gemoderniseerd en afgewerkt met oog voor comfort en uitstraling. Dankzij de royale leefruimtes en praktische indeling is dit een ideale woning voor gezinnen, hobbyisten of mensen die wonen en werken willen combineren.







Entree en hal:

De ruime hal geeft toegang tot de woonkeuken, woonkamer, de in 2021 geheel vernieuwde meterkast en de mooi houten trap naar de eerste verdieping

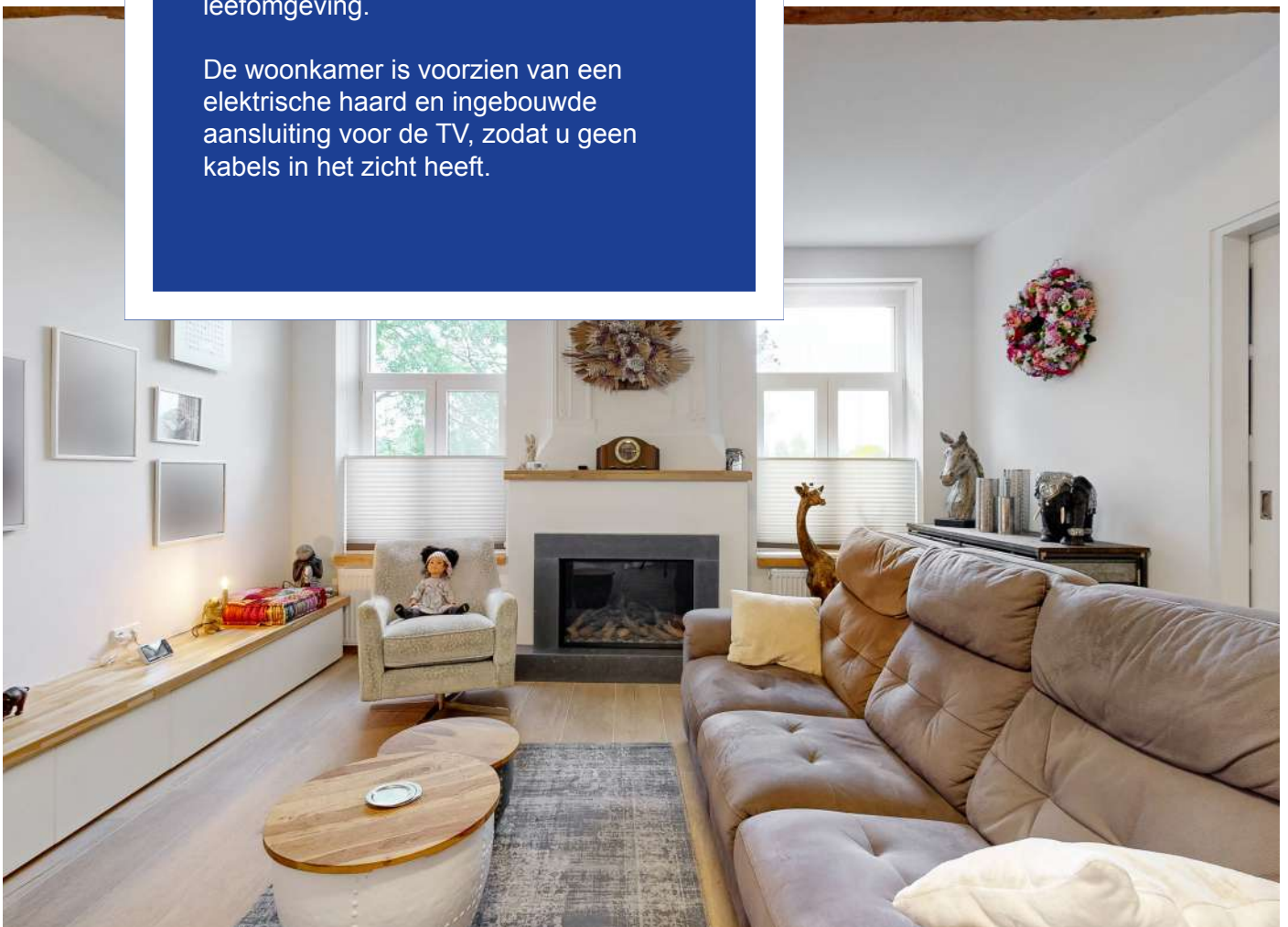




Woonkamer:

De sfeervolle woonkamer is knus ingedeeld in twee aparte ruimtes welke middels oude schuifdeuren afgescheiden kunnen worden, wat zorgt voor een gezellige en speelse leefomgeving.

De woonkamer is voorzien van een elektrische haard en ingebouwde aansluiting voor de TV, zodat u geen kabels in het zicht heeft.





Royale woonkeuken

Deze mooie grote woonkeuken is een droom voor elke hobbykok of voor het ontvangen van een gezelschap.

Een moderne keukenopstelling met het kookeiland centraal. Deze keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur waaronder een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, koelvriescombinatie met water- en ijsdispenser, combi-oven, stoomoven vaatwasser en veel werk- en bergruimte.





Slaapkamers:

met 4 ruime slaapkamers en een luxe badkamer biedt deze verdieping ruimte in overvloed.

Ook hier weer de authentieke houten balk constructie welke zoveel als mogelijk in het zicht is gehouden. De oude balken zijn gezandstraald om ze weer in oude glorie te herstellen.

De oude ambacht is nog goed terug te zien.

Bij een van de kamers is de volledige nokhoogte benut middels een vide welke via een vaste trap te bereiken is





Luxe badkamer

De moderne badkamer, van ca. 3.67x3.14m is compleet uitgevoerd en voorzien van een lig(bubbel)bad met extra massage jets, een ruime inloofdouche met ingebouwde sunshower en regendouche, mechanische ventilatie, wastafel en hangtoilet.

Een kleine wellness thuis met ook in de badkamer de karakteristieke houten balken.





CV- en bergruimte:

In de laatste ruimte op deze verdieping bevindt zich de CV-installatie (Remeha 2021) met nog de nodige bergruimte en de vaste trap naar de grote zolder



Ruime zolder:

De grote zolder van maar liefst 14.27x9.46m biedt veel opbergmogelijkheden.

Op de zolder zou nog een hobbyruimte gecreëerd kunnen worden bij de vide met uitzicht op een van de slaapkamers



Toilet, 2^{de} badkamer en washok

In het tussengedeelte van de woning bevindt zich een tweede badkamer en het toilet.

De badkamer is verouderd maar nog functioneel.

Als u de gang doorloopt komt u in het grote washok met aansluitingen van wasmachine en droger en een wasbak.





Werkplaats en de schuur

Via het tussengedeelte van de woning komen we in een ruime werkplaats, deze ruimte biedt ook doorgang naar de grote schuur.

De grote schuur betreft een royale open ruimte die geschikt is voor uiteenlopende doeleinden, zoals opslag of hobbyruimte, maar aan het barretje kunt u ook een feestje houden



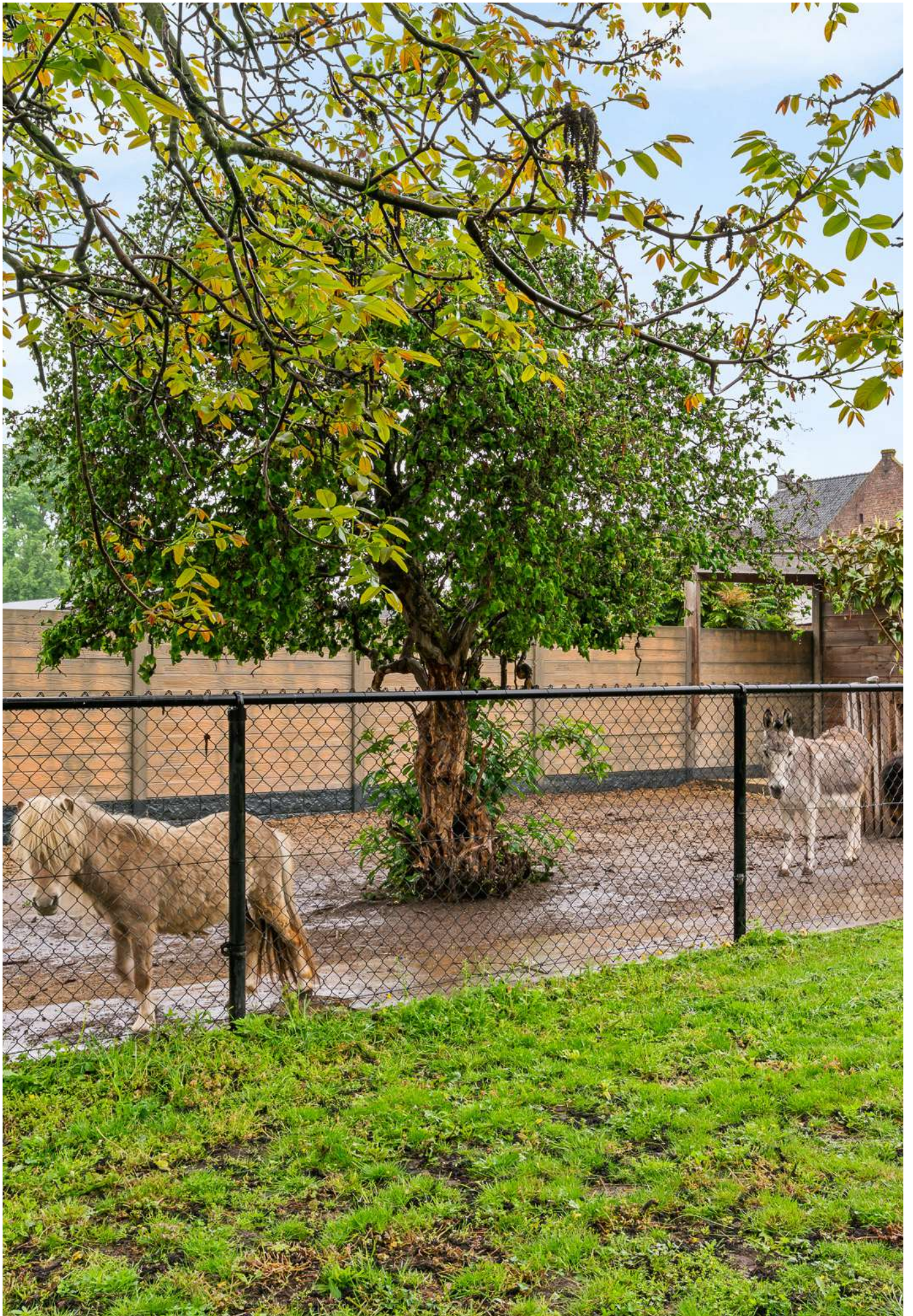
Stallen

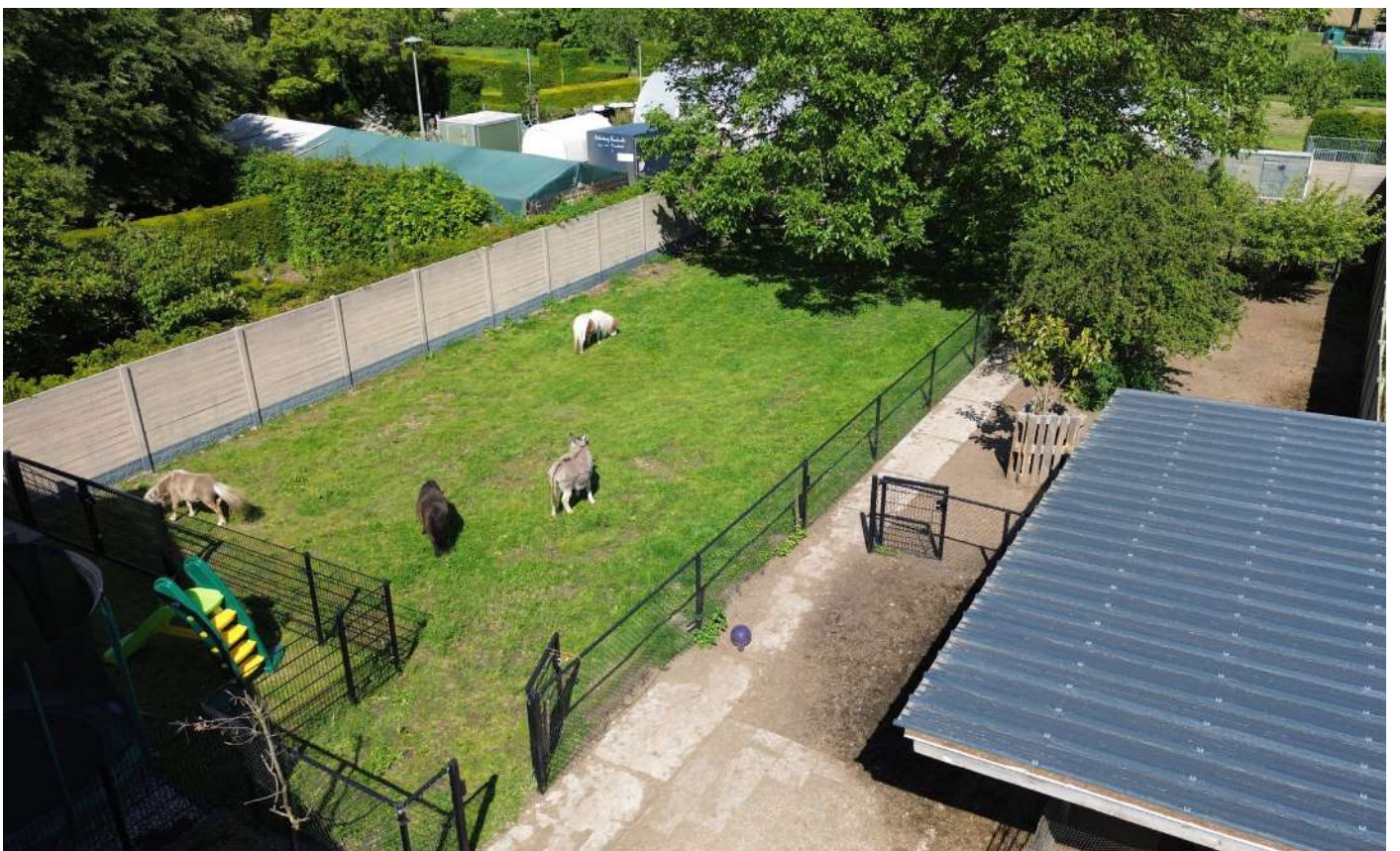
Naast de schuur en werkplaats liggen de oude varkensstallen, deze zijn op dit moment in gebruik voor het houden van pony's en een ezeltje.

De dieren hebben een eigen nachtverblijf en een gezamenlijke binnenruimte.

Tevens wordt hier hooi opgeslagen .









Huisweide

Achter de woning bevindt zich een grote huisweide, deels ingericht en geschikt gemaakt voor dieren. Maar ook een lekker plekje om zelf de rust te ervaren van landelijk wonen.

In de tuin staan enkele fruitbomen en struiken en een broeikas om uw moestuintje optimaal te gebruiken





Bijzonderheden:
Karakteristieke, gemoderniseerde woning

- Energielabel C
- Luxe woonkeuken met kookeiland
- Sfeervolle woonkamer verdeeld over twee ruimtes
- Luxe badkamer met wellness voorzieningen
- Vier ruime slaapkamers
- Grote bergzolder
- Ruime werkplaats
- Grote Schuur en stallen
- Geschikt voor dierenliefhebbers, hobby of werken aan huis
- Leuke binnenplaats en een royale huisweide



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Designradiator(en)	X			
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- losse (hang)lampen			X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
- lage muurkast woonkamer	X			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- overgordijnen		X		
- (losse) horren/rolhorren			X	
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- oven	X			
- combi-oven/combimagnetron	X			
- koel-vriescombinatie			X	
- vaatwasser	X			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad	X			
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- toilet	X			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- toiletrolhouder	X			
- sunshower	X			
Woning - Exterieur/installaties/ veiligheid/ energiebesparing				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat			X	
Airconditioning	X			
Rolluiken	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat		X		
Zonnepanelen	X			
Oplaadpunt elektrische auto			X	
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
Tuin - Inrichting				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting		X		
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging	X			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas	X			
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek			X	
- vlaggenmast(houder)	X			

Begane grond

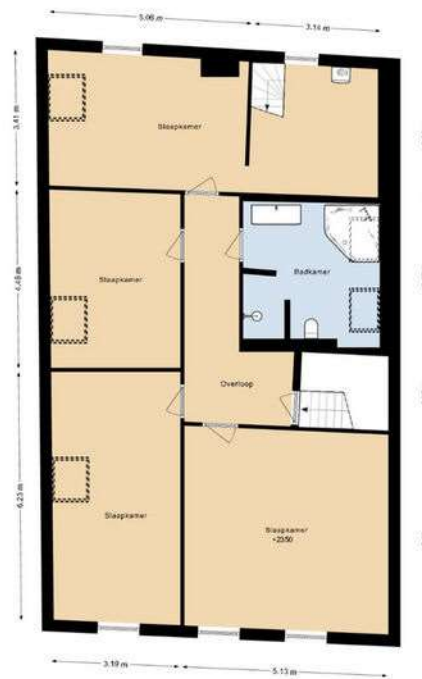
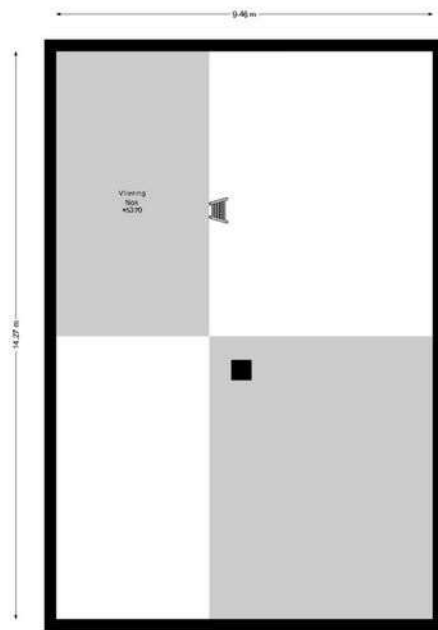
OP DE COUL 34
BEGANE GROND



DEZES PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZONNE
OPHOOGTE VAN 10.00 METER TER RICHTING
DE RIJSTRAAT OP IN HET OOSTEN VAN DE RIJSTRAAT
OP DE WEG VAN DE RIJSTRAAT NAAR
DE WEG VAN DE RIJSTRAAT NAAR DE RIJSTRAAT

Eerste verdieping

OP DE COUL 34
1E VERDIEPING



DEZE PLATEAUKAARTEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN OVERNEN ENQUÊTE
BEKIMMEN DE DE WERKSTAD EN WERKEN IN TE ERRE.
© 2014 PRODUKTOUBER.

Situatie tekening:




Kadastrale kaart

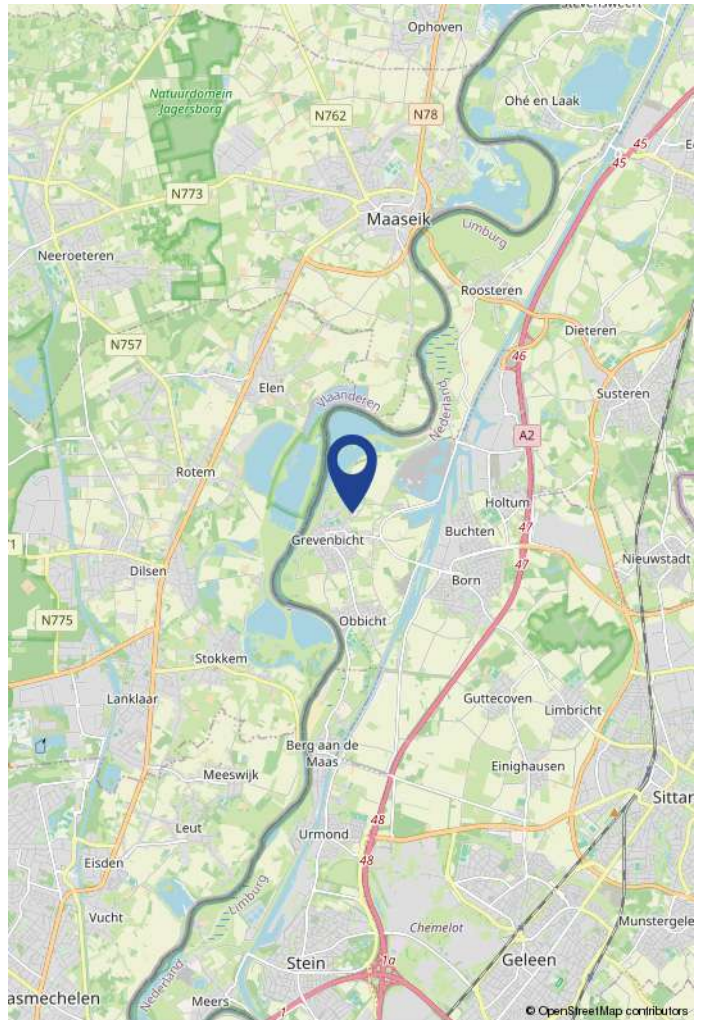
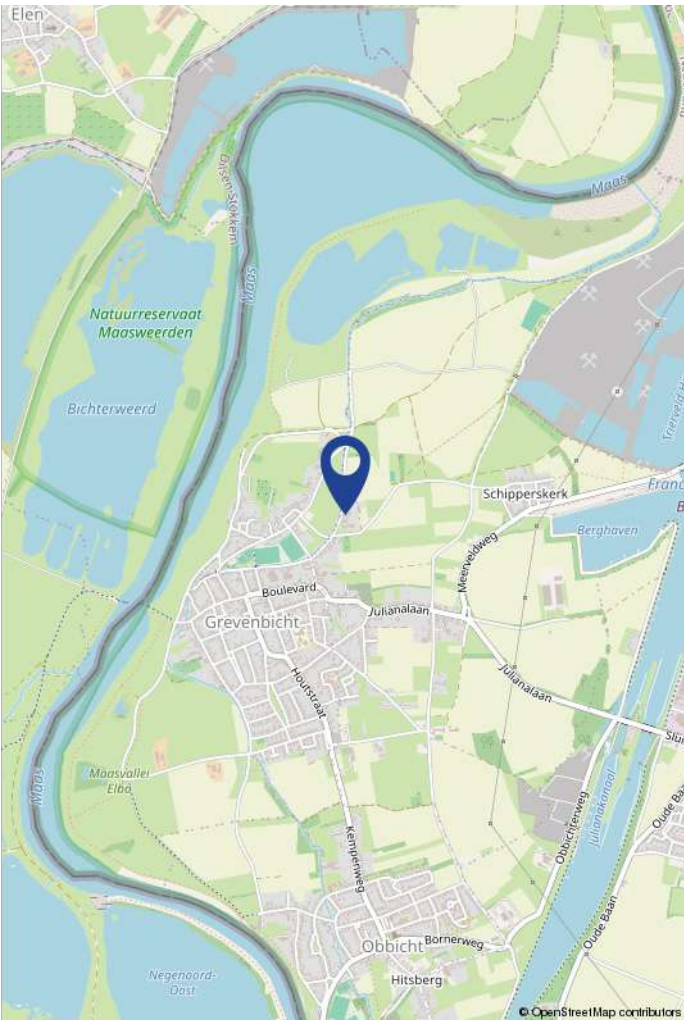
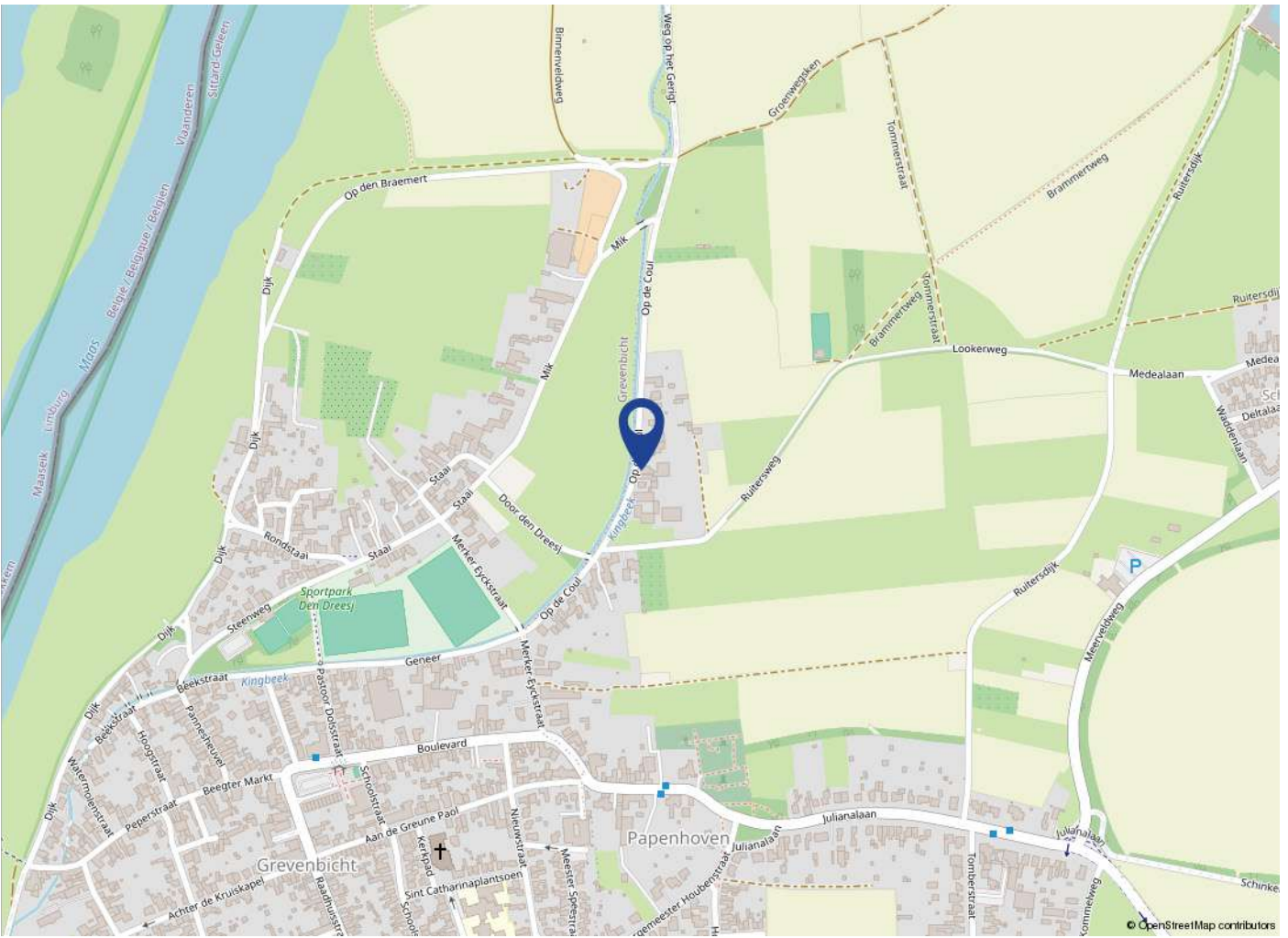
Kadastrale kaart

Uw referentie: OpdeCoul34Papaenhov



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Obbicht en Papeenhoven
	Huisnummer	Sectie		C
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel		25
	Voorlopige kadastrale grens	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.		
	Administratieve kadastrale grens			
	Bebouwing			

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 april 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



Maak kennis met V&H Vastgoed

V&H Vastgoed is een gerenommeerd NVM makelaarskantoor in bedrijfshuisvesting, woningen, taxaties, beleggingen en financieringen in de regio Zuid-Limburg, geleid door Ralf Vankan en zijn team. Het kantoor kan niet alleen bogen op een jarenlange ervaring maar ook op gediplomeerde en gecertificeerde makelaars en vastgoedadviseurs zowel voor de commerciële vastgoedmarkt als ook voor de woningmarkt.

V&H Vastgoed werd in 1988 opgericht door Hub Vankan. Met dezelfde passie en gevoel voor onroerend goed wordt het kantoor al ruim 35 jaar voortgezet.

Enkele jaren geleden heeft Ralf Vankan (RM/RT) het kantoor overgenomen. Ralf is als makelaar al ruim 30 jaar betrokken bij de opbouw en activiteiten van V&H Vastgoed als makelaarskantoor.

Eerst als woningmakelaar en later als verantwoordelijke voor commercieel vastgoed. Het team van V&H Vastgoed bestaat inmiddels uit 3 medewerkers, Ralf Vankan, makelaar/taxateur BOG en Wonen, Anita Winants die de commerciële binnendienst vertegenwoordigd en Joris Vankan die met de opleiding tot makelaar is begonnen en momenteel als woningadviseur werkzaam is.

De deskundigheid, ervaring en persoonlijke betrokkenheid waarmee wij u van dienst willen zijn is hiermede verzekerd.

Met de persoonlijkheid laten wij u graag kennismaken in een vrijblijvend gesprek voor verkoop/aankoop/verhuur van uw object dan wel bij een advies of taxatie.



Tijd voor iets nieuws?



Uw woning verkopen?

Vraag nu uw gratis
waardebepaling aan

Wij helpen je graag met een gratis waardebepaling van jouw woning. Ons team van ervaren makelaars geeft je gratis en vrijblijvend een goed beeld van hoeveel jouw woning waard is.



info@venhvastgoed.nl | Toon Hermanssingel 52 | 046-4438555



www.venhvastgoed.nl