



KNIKKERDORPWEG 15

WELL

Vraagprijs € 995.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1965

Perceeloppervlakte
18910 m²

Woonoppervlakte
175 m² waarvan het woonhuis ca. 118 m² en bijgebouw ca. 57 m²

Overige inpandige ruimte
38 m²

Externe bergruimte
53 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
45 m²

Inhoud
totaal 792 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Verscholen in het groen, aan de rand van Nationaal Park De Maasduinen, ligt een werkelijk idyllische plek waar rust, natuur en privacy de hoofdrol spelen. Omringd door bossen, weilanden en een rondom gelegen natuurtuin ervaar je hier iedere dag het gevoel van vrij wonen in het buitengebied. Het uitzicht, de rust en de directe verbinding met de natuur maken dit een unieke woonlocatie waar je volledig kunt ontsnappen aan de drukte van alledag.

Op dit bijzondere perceel vind je een traditionele vrijstaande woning, diverse bijgebouwen waaronder een vrijstaande garage en een volledig gerenoveerd zelfstandig gastenverblijf. De woning vormt een uitstekende basis om er een eigentijdse gezinswoning van te maken. Ruimte is er genoeg met een tuingerichte woonkamer met houtkachel, een eikenhoute, klassieke woonkeuken, een complete badkamer op de begane grond, een praktische provisiekelder en drie slaapkamers met vliering op de verdieping.

Een absolute meerwaarde is het zelfstandige gastenverblijf met eigen toegangsweg, tuin en onderliggende garage. Ideaal voor familie en vrienden, maar ook geschikt voor mantelzorg, een bed & breakfast of recreatieve verhuur. Rondom zowel de woning als het gastenverblijf ligt een prachtige natuurtuin die naadloos opgaat in de omgeving en volop rust, groen en privacy biedt.





Bij aankomst valt direct de uitstraling van de woning op, met de overdekte entree en de traditionele bouwstijl uit de bouwperiode. Eenmaal binnen word je verwelkomd in een sfeervolle hal, waar authentieke elementen zoals het schoonmetselwerk, de glas-in-looddeur en de houten binnendeuren met klassieke belijning direct de warme uitstraling van de woning benadrukken. De hal vormt het centrale verbindingspunt van de woning en biedt toegang tot de woonkamer, de keuken en de eerste verdieping. Daarnaast bevinden zich hier de meterkast, een deels betegeld toiletruimte met wandcloset en fonteintje en de trap naar de praktische provisiekelder.

Het hart van de woning wordt gevormd door de centraal gelegen leefkeuken. Dit is een ruimte waar koken en samenzijn vanzelfsprekend samenkomen. De klassieke, eikenhouten keuken in U-opstelling biedt volop werk- en bergruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. De authentieke houtkachel met fraaie schouw en oud-Hollandse tegels zorgt voor extra sfeer en maakt de keuken tot een plek waar je graag samenkomt met familie en vrienden.

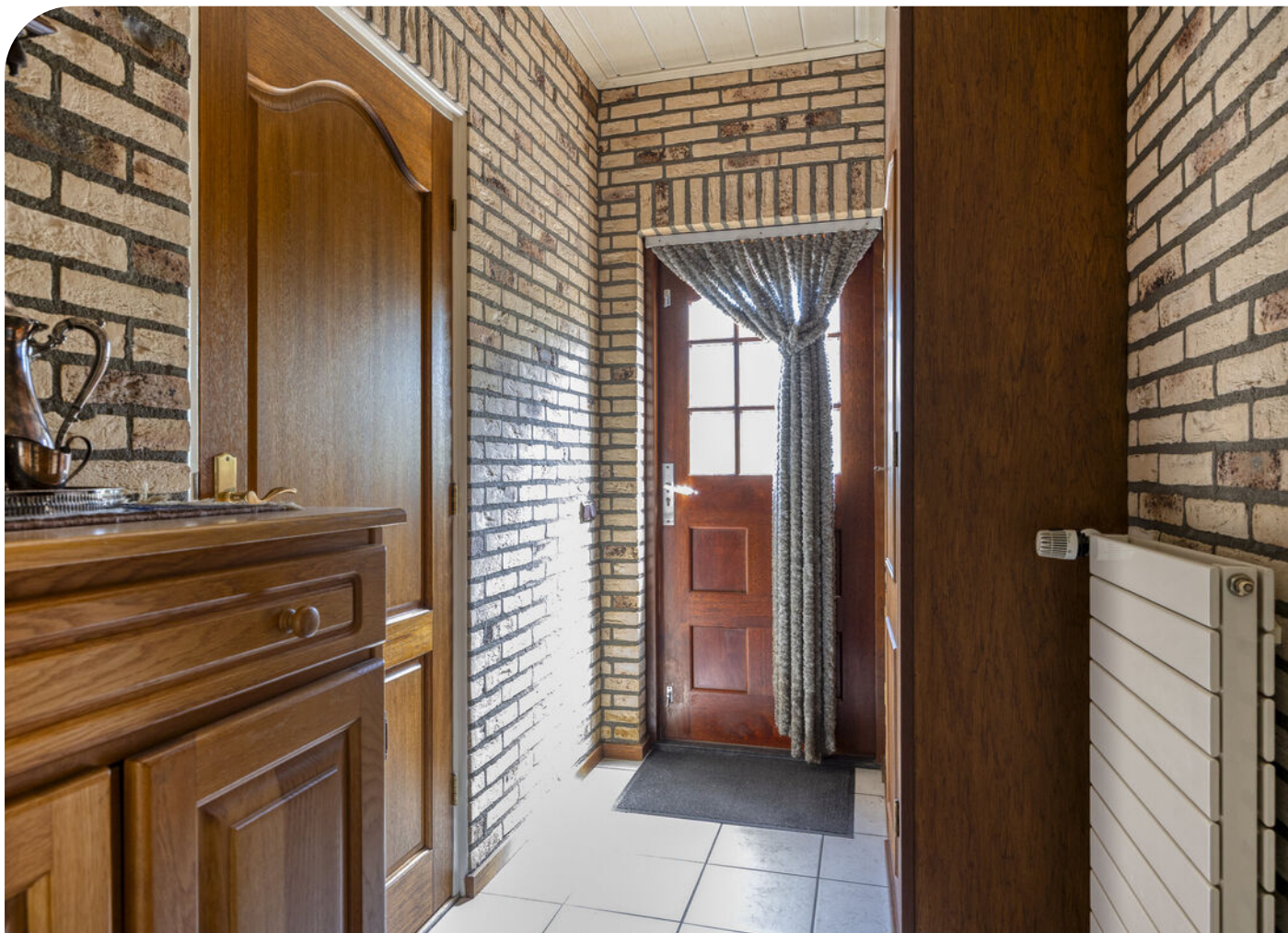
Vanuit de keuken bereik je het achterportaal, een praktische verbinderuimte die in het dagelijks gebruik veelal fungeert als de hoofdentree van de woning. Via de deur in de zijgevel sta je namelijk direct op de oprit, waardoor je gemakkelijk met boodschappen, fietsen of vanuit de tuin naar binnen loopt. Vanuit deze centrale ruimte heb je toegang tot de woonkamer, de badkamer en de buitenruimte. De doorlopende tegelvloer met vloerverwarming verbindt deze ruimtes op natuurlijke wijze met elkaar en zorgt voor een aangenaam wooncomfort.

De woonkamer ademt dezelfde sfeer als de rest van de woning. Het karakteristieke balkenplafond, de robuuste wandafwerking en de centraal geplaatste houtkachel geven de ruimte een warme en uitnodigende uitstraling. De houtkachel vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt tussen het zitten en eetgedeelte. Grote raampartijen en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor veel lichtinval en bieden een prachtig uitzicht op de tuin. In de zomermaanden wordt het overdekte terras als vanzelf een verlengstuk van de woonkamer.

Zoals je dat vaker ziet bij woningen uit deze bouwperiode is de badkamer op de begane grond gesitueerd. De ruimte is ruim van opzet, volledig betegeld en ingericht met alle comfort voor dagelijks gebruik. Je beschikt hier over een ligbad met bodemjets, een douchecabine, een wastafelmeubel en een wandcloset. Daarnaast zorgen de vloerverwarming, designradiator, mechanische ventilatie en inbouwverlichting voor een aangenaam en comfortabel geheel.













VERDIEPING

Via de trapopgang vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. Op de overloop zorgt een groot raam voor een prettige hoeveelheid daglicht en een fraai uitzicht op het omliggende groen. De afwerking is gelijk aan dat beneden, met schoonmetselwerk en vloerbedekking die vanaf de trap doorloopt over de overloop en in de slaapkamers.

De verdieping biedt plaats aan drie slaapkamers, die stuk voor stuk een praktische indeling hebben en dankzij de aanwezige ramen profiteren van veel natuurlijk licht. Alle kamers zijn voorzien van draai-/kiepramen met handmatig bedienbare rolluiken en bieden voldoende ruimte voor een slaapkamer, logeerkamer of thuiswerkplek. De neutrale afwerking vormt daarbij een fijne basis om de ruimtes geheel naar eigen wens in te richten.

Vanaf de overloop is tevens de vliering bereikbaar, die praktische extra bergruimte biedt voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Daarmee beschikt de woning niet alleen over sfeervolle leefruimtes, maar ook over de nodige functionele opbergmogelijkheden.

Ook de kelder verdient een vermelding. Dankzij de goede stahoogte en natuurlijke ventilatie is dit een ideale ruimte voor provisie, opslag of het bewaren van wijn.







Een absolute meerwaarde vormt het volledig gerenoveerde gastenverblijf 'Le Petit Miracle'. De architectuur, met de combinatie van gemetselde gevels, natuurlijke houten gevelbekleding en het royale dak overstek, geeft het gebouw de uitstraling van een sfeervolle woning die perfect opgaat in de groene omgeving. De dakkapellen, de warme materiaalkeuze en de ligging midden in de natuur versterken het gevoel van rust en privacy.

Het gastenverblijf is in 2012 volledig gerenoveerd en beschikt over een eigen toegangsweg, een omheinde privétuin en een zelfstandig karakter. Hierdoor is het uitermate geschikt voor recreatieve verhuur, mantelzorg, logerende familie of vrienden, maar ook als inspirerende plek om te werken of tot rust te komen.

Binnen zorgt de gezellige leefruimte met zichtbare houten balken en de houten trapopgang direct voor een warme en uitnodigende sfeer. De openslaande deuren aan de achterzijde verbinden de leefruimte met het deels overdekte terras en de besloten tuin, waar je in alle privacy geniet van het uitzicht over het aangrenzende weiland en het omliggende bos. De complete keuken en moderne badkamer bieden alle comfort voor een aangenaam verblijf.

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, die dankzij de dakkapellen profiteren van veel daglicht en een verrassend ruimtelijk gevoel. Beide kamers bieden toegang tot het balkon aan de achterzijde, waar het vrije uitzicht over de natuur iedere dag opnieuw een bijzonder decor vormt. Daarnaast is op deze verdieping een tweede toiletruimte aanwezig.

Onder het gastenverblijf bevindt zich een ruime garage, die zowel praktisch is als extra opslagmogelijkheden biedt. Samen met de zelfstandige ligging en de hoogwaardige afwerking maakt dit van 'Le Petit Miracle' een bijzonder en veelzijdig bijgebouw, dat perfect aansluit bij het landelijke karakter van het totale perceel.

De ligging maakt dit object extra bijzonder. Gelegen in het hart van Nationaal Park De Maasduinen bevinden uitgestrekte wandel-, fiets- en ruiterroutes zich letterlijk om de hoek. Tegelijkertijd zijn voorzieningen, dorpskernen en uitvalswegen goed bereikbaar, waardoor rust en bereikbaarheid hier perfect samengaan.







VERDIEPING











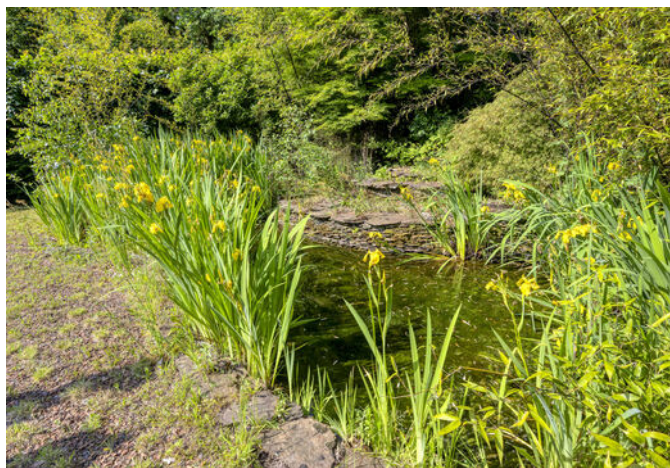
Rondom de woning ligt een prachtige, natuurlijk aangelegde tuin die volledig in harmonie is met de omgeving. Het perceel vormt een groene oase van rust en privacy en biedt op ieder moment van de dag een fijne plek om buiten te zijn. Achter de woning bevindt zich een overdekt terras waar je beschut kunt genieten van het uitzicht over de tuin. De combinatie van gazons, volwassen bomen, kleurrijke beplanting en meerdere natuurlijke vijverpartijen geeft het geheel een parkachtige uitstraling.

De tuin is volledig omheind en grenst direct aan het bos, waardoor je dagelijks geniet van een vrij en groen uitzicht. Op het perceel vind je daarnaast een eigen boomgaard met appel-, peren-, kersen- en pruimenbomen, aangevuld met een noten- en kastanjeboom. Een beregeningsinstallatie en grondwaterpomp dragen bij aan het onderhoud van het perceel.

Verspreid over het terrein bevinden zich meerdere bijgebouwen die het gebruikscomfort aanzienlijk vergroten. De vrijstaande garage is opgetrokken in spouwmetselwerk en beschikt over een praktische berging met eenvoudige keukenopstelling, een ruime garage met elektrische sectionaaldeur en een vliering. Op het dak van zowel de woning als de garage liggen zonnepanelen, die bijdragen aan een duurzamer gebruik van het geheel.

De brede oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's en vormt tegelijkertijd de verbinding tussen de voor- en achterzijde van het perceel. Aan de voorzijde zorgen dubbele toegangspoorten voor een fraaie entree en een afgesloten, privé karakter. Daarnaast zijn er een carport, een stenen tuinhuis en een kapschuur aanwezig, waardoor het perceel volop ruimte biedt voor opslag, hobby's en het stallen van voertuigen.













STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	de woning is gebouwd in 1965, het bijgebouw (Knikkerdorpweg 15A) is gebouwd in 2013.
Vloeren	betonvloeren en houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak met pannen.
Kozijnen	woning heeft op de houten voor- en achterdeur na allen kunststof kozijnen. Bijgebouw heeft volledig houten kozijnen.
Overige voorzieningen	de woning is voorzien van rolluiken, in de woonkamer elektrisch bedienbaar en de overige zijn met de hand te bedienen.
Isolatie	volledig (na)geïsoleerd, zowel de woning als het bijgebouw.
Energiebesparende maatregelen	32 zonnepanelen met micro-omvormers, elk met een vermogen van circa 380 Wp.
Centrale verwarming	middels de Nefit excellent cv-ketel voor de woning en de Nefit smartline cv-ketel voor het bijgebouw . Houtkachels in de woonkamer en keuken.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketels.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.
Bijzonderheden	de woning is niet aangesloten op het riool maar heeft een eigen waterzuiveringssysteem.

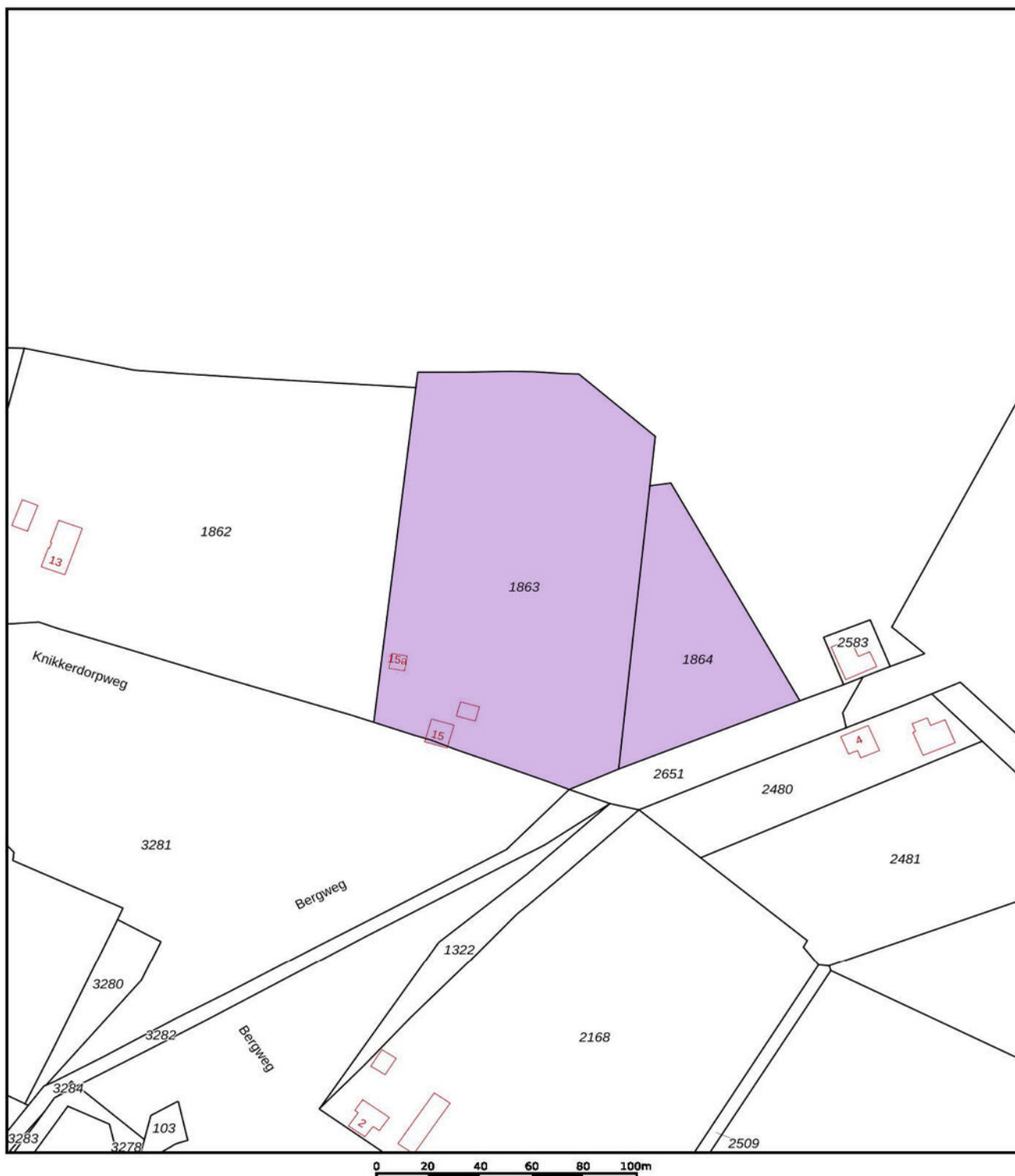
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	dakbeschot woning is asbestverdacht.
Meterkast	8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 441,57 per jaar.
-------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 2000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Bergen Limburg	
	Huisnummer	Sectie G	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1863	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

KADASTRALE KAART

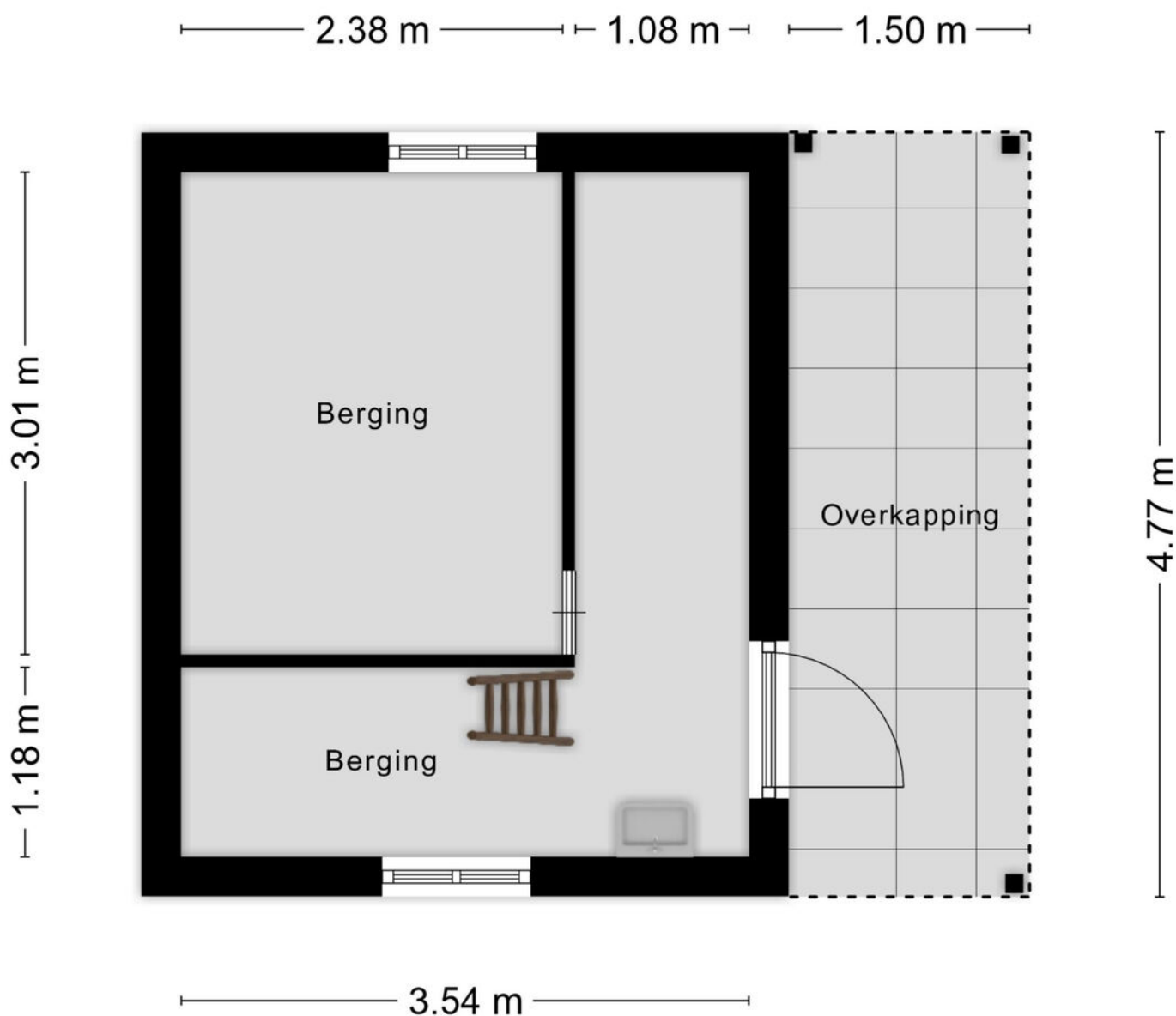


Begane grond

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.

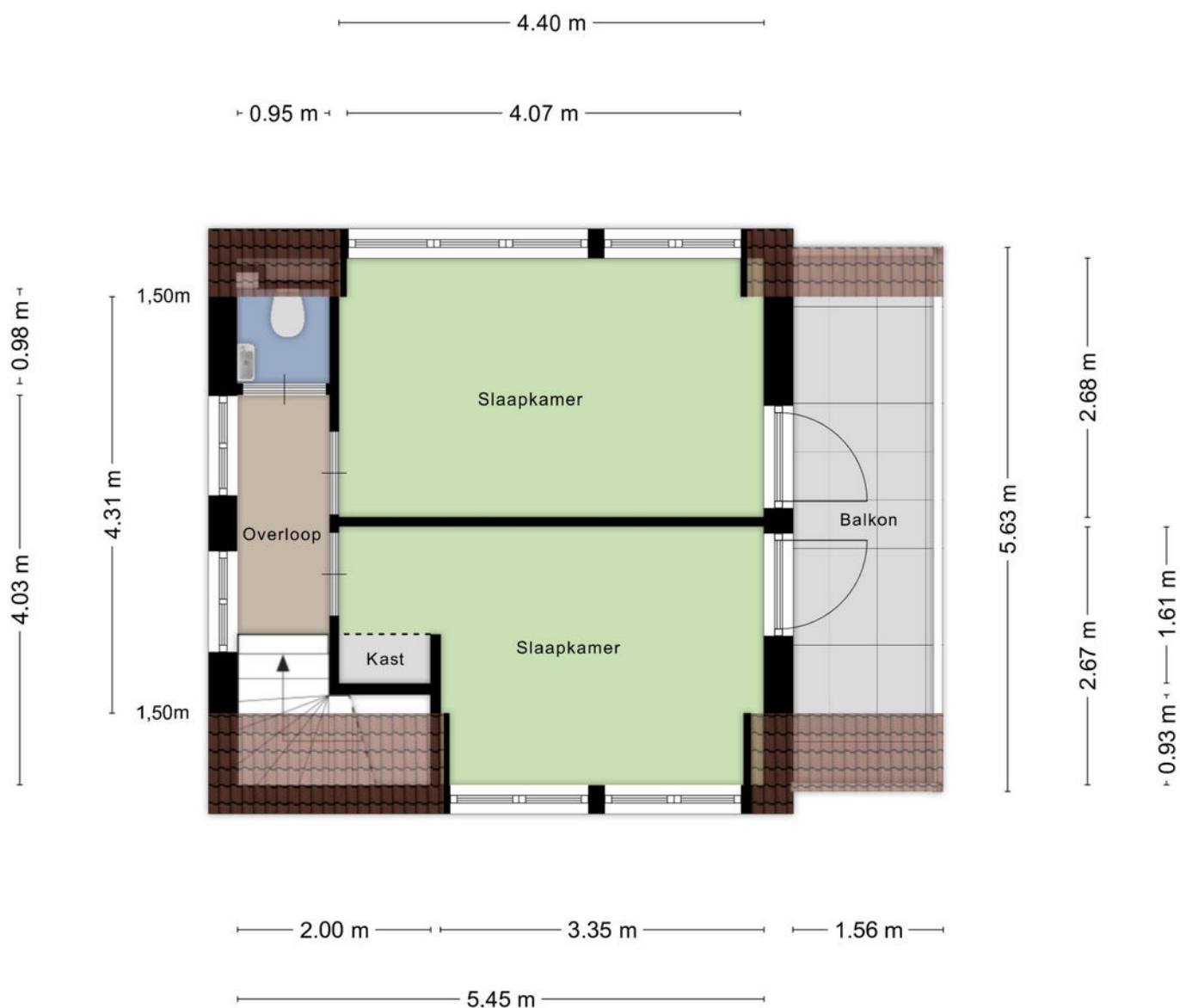


Tuinhuis

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.



Bijgebouw 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.

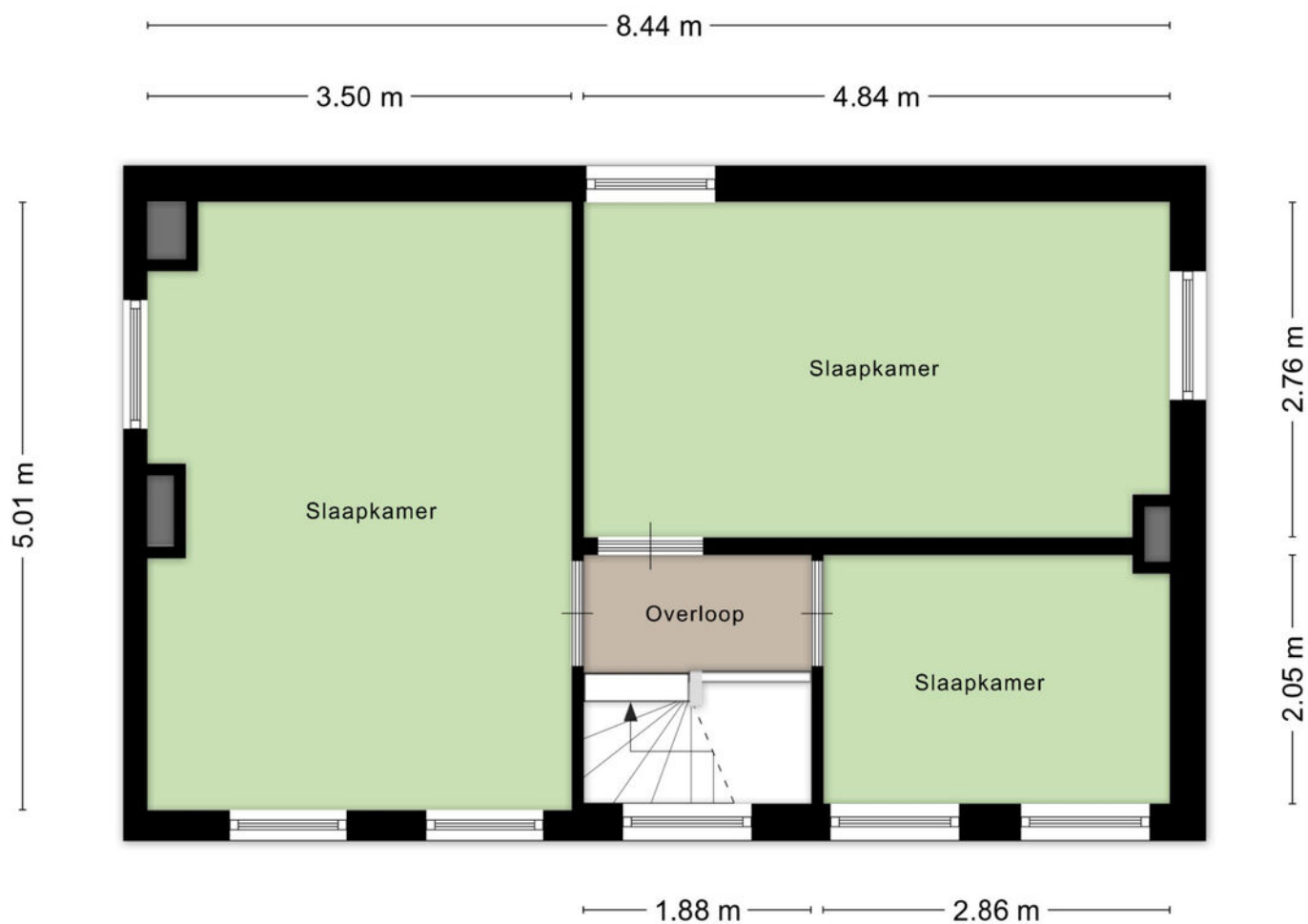


Bijgebouw begane grond

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

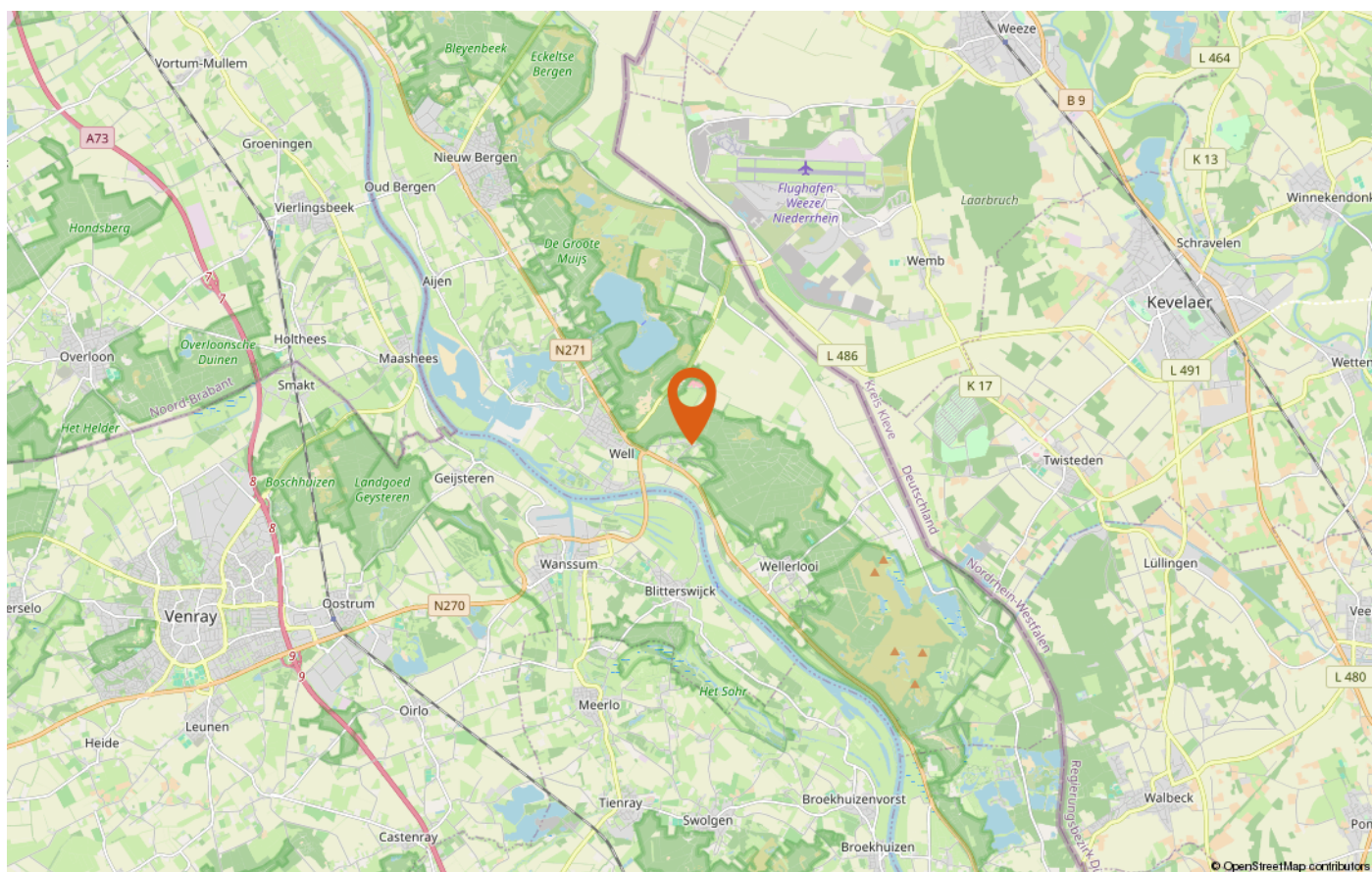
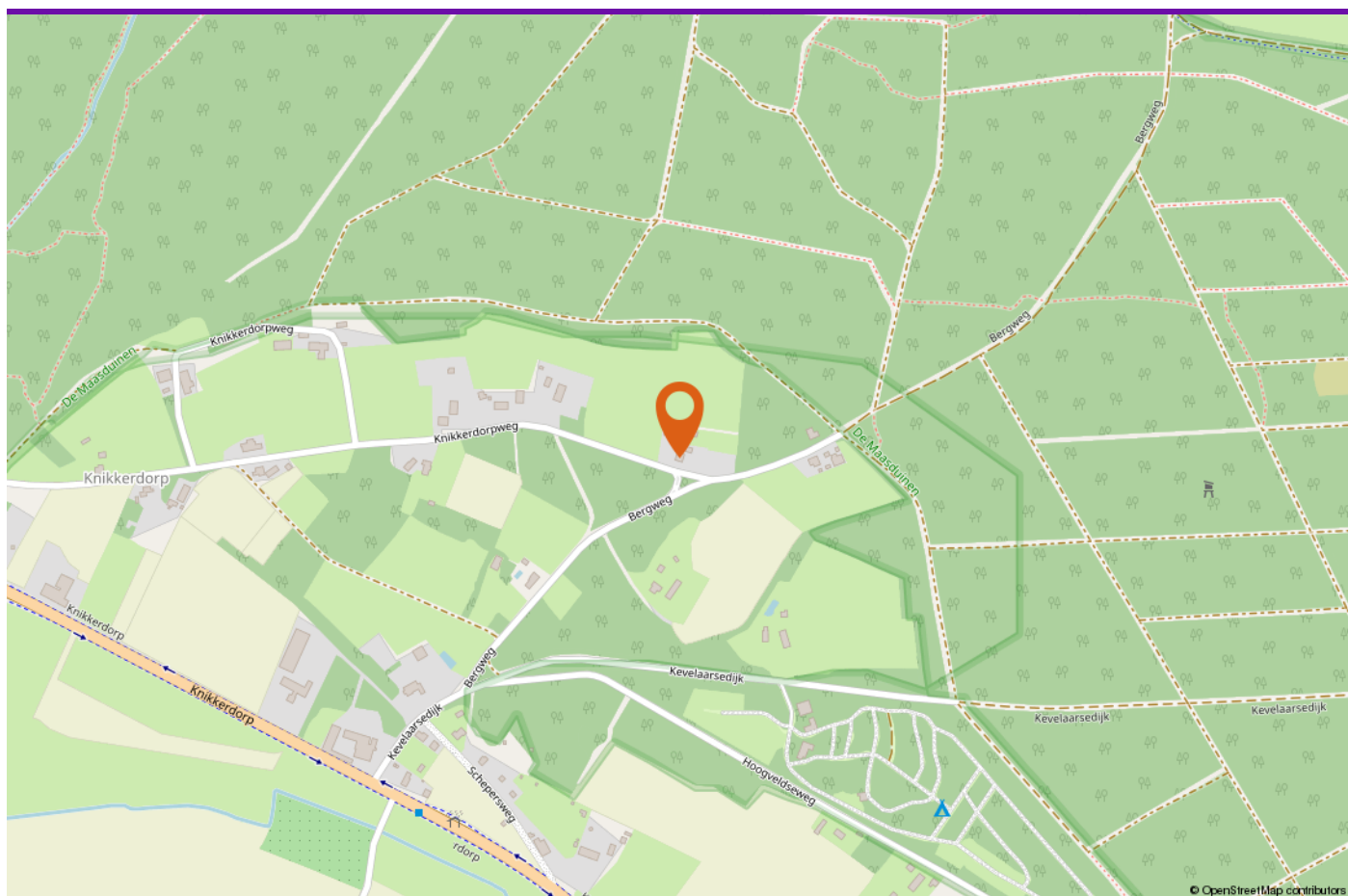
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- tuinverlichting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Hoekbank			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Kluis			X
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolliiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

DEZE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE



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

