



MGR. MARTENSSTRAAT BLITTERSWIJK

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1964

Perceeloppervlakte
238 m²

Woonoppervlakte
93 m²

Externe bergruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
24 m²

Inhoud
314 m³

Energie label
E

IN HET KORT...

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Blitterswijk ligt deze verzorgde en instapklare twee-onder-een-kapwoning met ruime oprit en vrijstaande garage. Een onderscheidend kenmerk van de woning zijn de recent geplaatste kunststof kozijnen met isolatieglas, die zorgen voor een moderne uitstraling en een onderhoudsvriendelijk wooncomfort.

Binnen beschikt de woning over een moderne keuken uit 2021 en een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren. Op de verdieping bevinden zich naast de huidige badkamer vier slaapkamers, waarvan één momenteel fungeert als wasruimte. Dankzij de aanwezige aansluitingen biedt deze kamer de mogelijkheid om een grotere badkamer te realiseren of opnieuw als slaapkamer in gebruik te nemen.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en gelegen op het noordoosten. Een absolute meerwaarde is de royale overkapping uit 2021, waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel buiten kunt zitten. Via de ruime oprit zijn zowel de achtertuin als de ruime vrijstaande garage bereikbaar. De garage biedt meer dan alleen ruimte voor het stallen een auto of fietsen.

Gunstig gelegen nabij dagelijkse voorzieningen zoals een basisschool, sportverenigingen en horecagelegenheden. Voor supermarkten, winkels en overige voorzieningen liggen Wanssum en Venray op korte afstand. Bovendien zijn de uitvalswegen richting de A73, Roermond, Nijmegen en Eindhoven





Bij binnenkomst word je verwelkomd in een nette hal. De begane grond is afgewerkt met een doorlopende pvc-visgraatvloer die zorgt voor een warme, moderne uitstraling. Vanuit de hal heb je toegang tot de technisch ruimte, het toilet, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De technische ruimte bevindt zich aan de voorzijde van de woning. Hier zijn de meterkast en de cv-ketel opgesteld. Daarnaast biedt deze ruimte voldoende plek voor het bergen van huishoudelijke benodigdheden. Het deels betegelde toilet is uitgevoerd met een staand toilet en wordt op natuurlijke wijze geventileerd via een raam.

Vanuit de hal stap je de keuken binnen. Deze is in 2021 vernieuwd en uitgevoerd in een groene kleurstelling die perfect aansluit bij de rustige en sfeervolle uitstraling van de woning. De keuken bestaat uit een keukenblok met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en spoelunit, aangevuld met een kasten- en apparatenwand volop bergruimte en inbouwapparatuur waarin de oven, combimagnetron, koelkast en vriezer zijn geïntegreerd. De aansluitingen voor een vaatwasser zijn aanwezig in het keukenblok, waardoor deze eenvoudig geplaatst kan worden. Dankzij de grote raampartijen en de deur naar de tuin geniet de keuken van veel natuurlijk licht. Daarnaast biedt de deur langs de keuken toegang tot de verlaagde provisieruimte een ideale plek voor het bewaren van voorraad en keukenspullen.

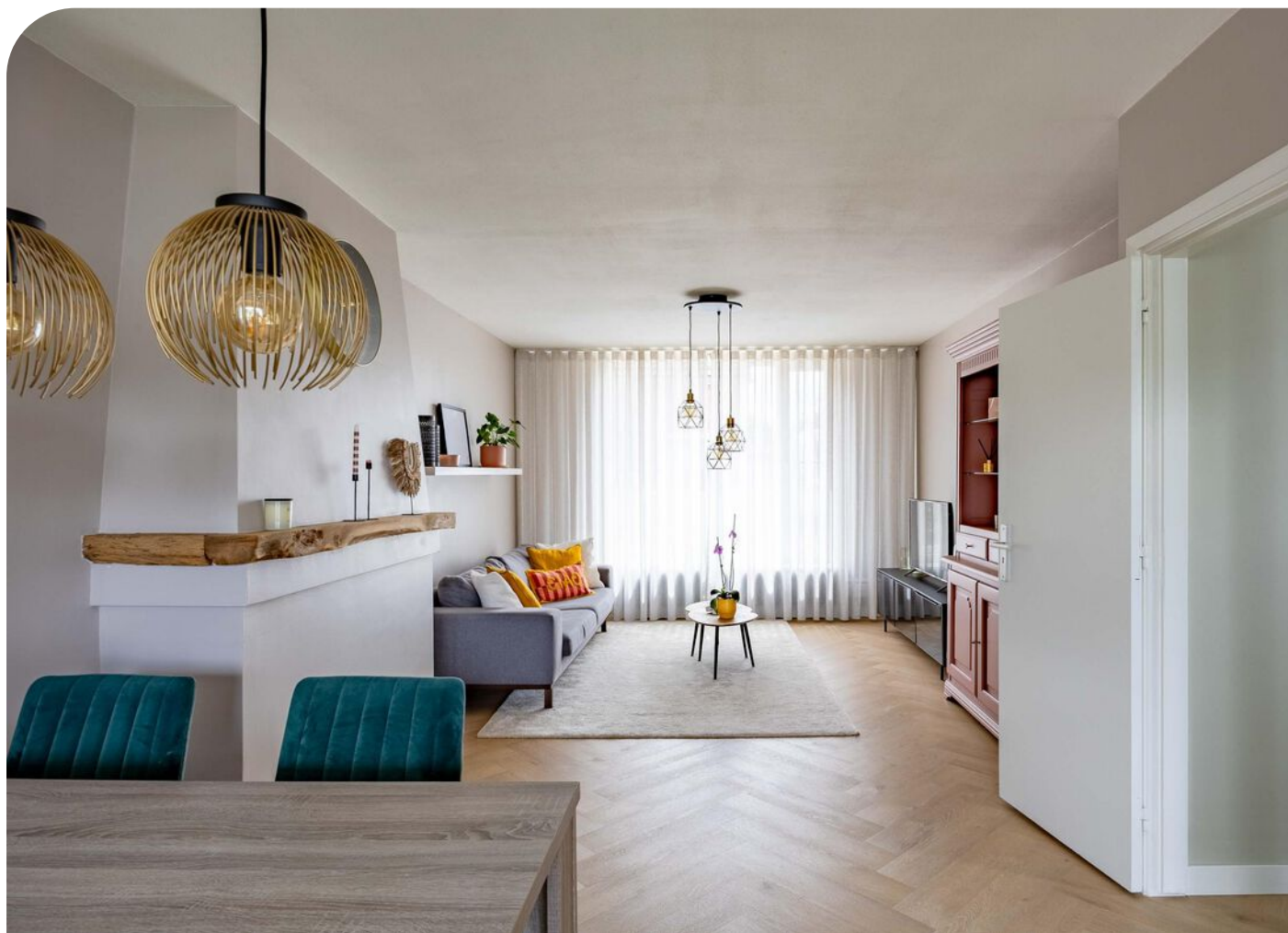
Aansluitend bereik je de woonkamer, een sfeervolle leefruimte. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de zithoek, waar het grote raam zorgt voor een prettige lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De oorspronkelijke haard is verwijderd, waarna de schouw netjes is afgewerkt en gestuct. Hierdoor is dit karakteristieke element behouden gebleven en vormt het een sfeervol accent in de woonkamer. Aan de achterzijde van de ruimte bevindt zich de eethoek, waar voldoende plaats is voor een royale eettafel. De openslaande deuren brengen veel daglicht binnen en zorgen voor een naadloze overgang naar buiten.













De overloop geeft toegang tot de badkamer en 4 slaapkamers waarvan er een in gebruik is als wasruimte. Dankzij het raam boven de trap profiteert ook de overloop van natuurlijk daglicht. De twee ingebouwde kasten op de overloop bieden volop bergruimte voor linnengoed, schoonmaakspullen of seizoensgebonden spullen. Daarnaast bevindt zich boven de trap nog een extra bergkast, waardoor er aan opbergruimte geen gebrek is. De ruime slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over grote raampartijen die zorgen voor een aangename lichtinval. De slaapkamer aan de rechter voorzijde beschikt tevens over een inbouwkast met schuifdeuren. Aan de linker voorzijde van de woning vind je de 4e slaapkamer, die momenteel in gebruik is als wasruimte. Dankzij het aanwezige raam is de ruimte aangenaam licht en goed te ventileren. Deze multifunctionele ruimte kan worden ingericht als slaapkamer of thuiswerkplek en biedt dankzij de aanwezige aansluitingen de mogelijkheid om hier de badkamer te realiseren, waardoor een grotere en badkamer kan worden gecreëerd.

De huidige badkamer dateert uit het bouwjaar van de woning en is voorzien van een bad-/douchecombinatie, een wastafel en een designradiator. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over mechanische ventilatie.











TUIN EN GARAGE

Vanuit zowel de keuken als de woonkamer stap je direct onder de overkapping. Deze in 2021 gerealiseerde overkapping vormt een verlengstuk van de leefruimte en biedt een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten. De fraaie houten constructie is voorzien van twee lichtstraten, en biedt volop ruimte voor een royale eettafel of een loungeset.

De verzorgde achtertuin is gelegen op het noordoosten met een combinatie van bestrating, gazon en plantenborders. Achter in de tuin bevindt zich een tweede terras, ideaal voor een extra zitgelegenheid. Daarnaast is de tuin voorzien van verlichting en diverse elektrapunten. Via de vrije achterom met afsluitbare poort is de tuin ook via de oprit makkelijk bereikbaar. De oprit biedt ruimte voor ca. twee auto's, waardoor je altijd beschikt over voldoende parkeerruimte.

Vanuit de tuin en de oprit is ook de garage bereikbaar. De garage is uitgevoerd met een stalen kantelpoort voorzien van een geïntegreerde loopdeur en beschikt over verlichting, elektra en een uitstortgootsteen. Dankzij de ruime opzet is de garage niet alleen ideaal als bergruimte, maar ook uitstekend geschikt als hobby- of klusruimte. Dankzij de aanwezige ramen geniet de garage van prettig daglicht.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing. De kozijnen zijn in 2019 geplaatst en bevinden zich in goede staat.
Overige voorzieningen	de voorzijde van de woonkamer (elektrisch) en de slaapkamers (handmatig) zijn voorzien van rolluiken, het raam in de keuken beschikt over een elektrisch screen.
Isolatie	glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2019 (eigendom).
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd
Ventilatiesysteem	mechanisch en natuurlijke ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

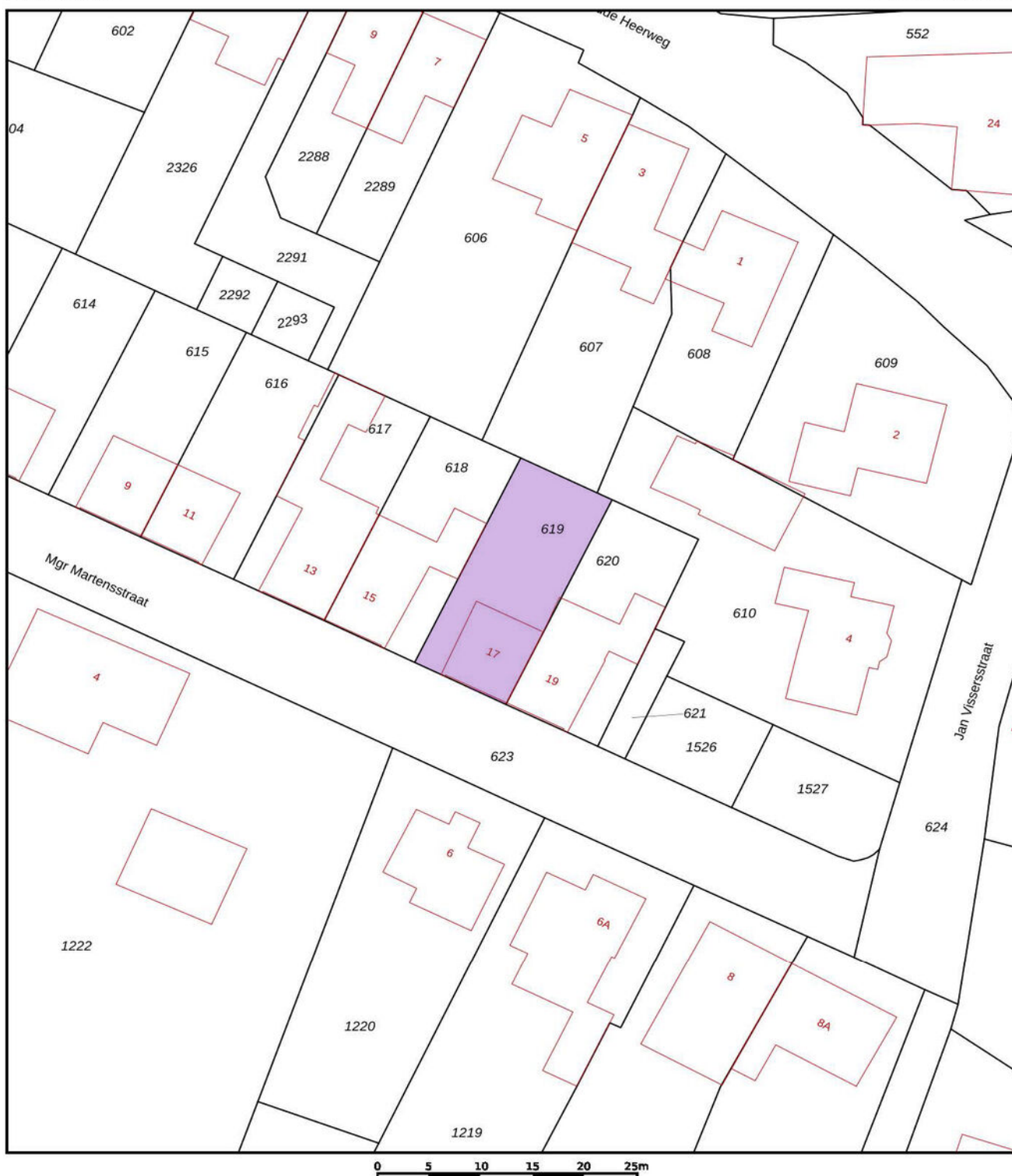
Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig in de vensterbanken op de 1e verdieping.
Meterkast	8 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 314,94 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 870 m ³ per jaar.
	verbruik elektra ca. 483 kWh per jaar.

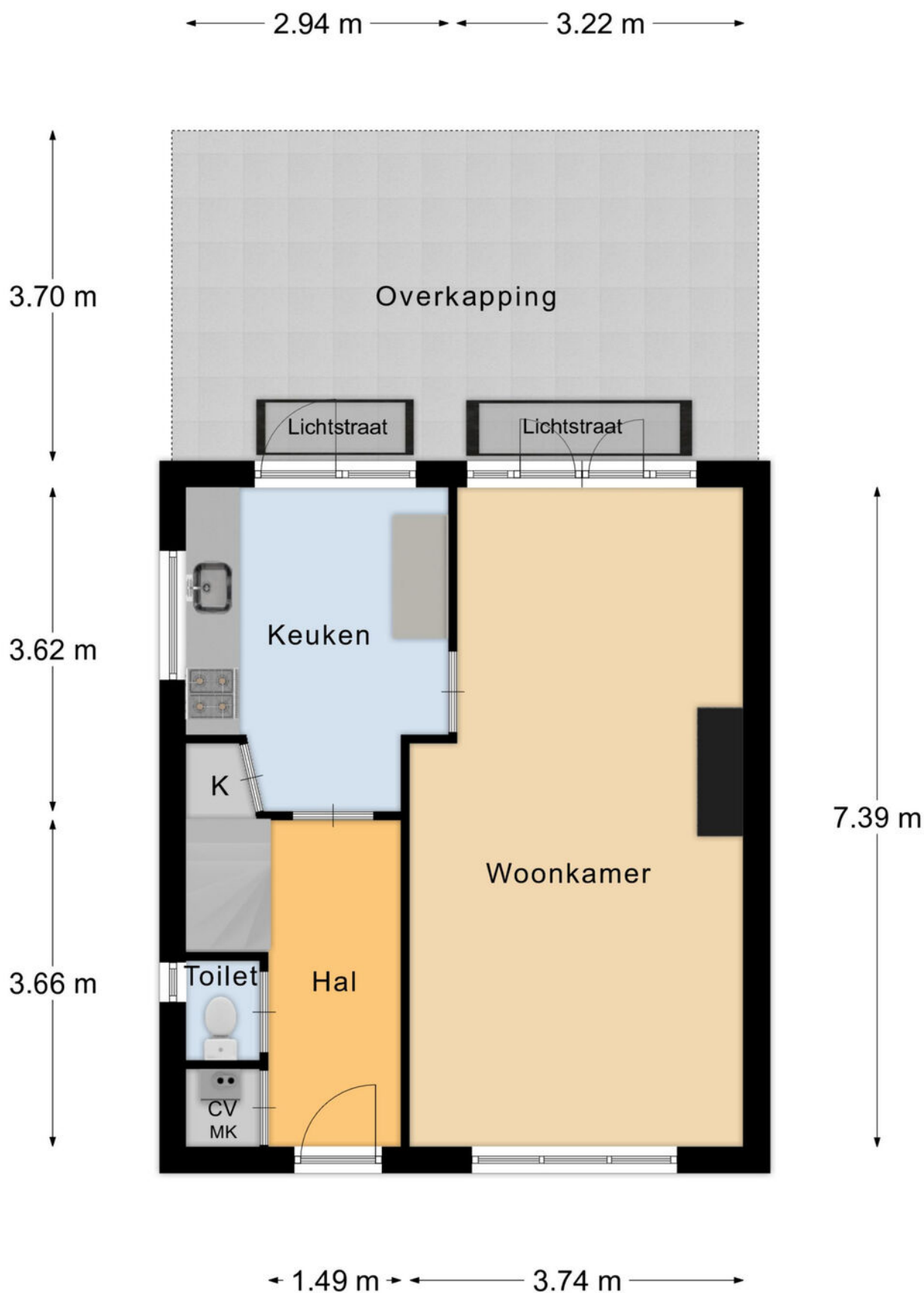
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Wanssum
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	E
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	619
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 maart 2025 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.			
			

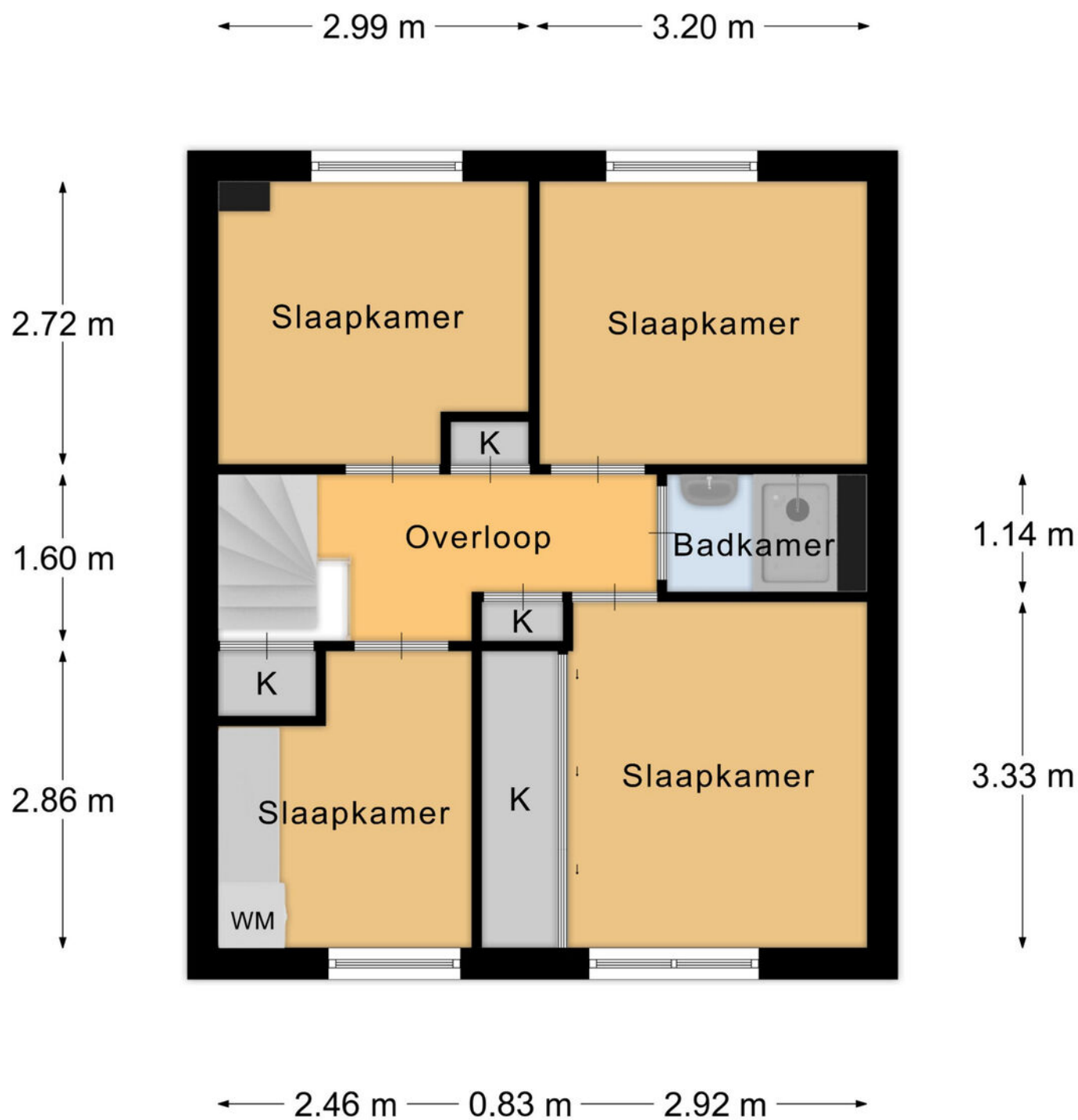
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

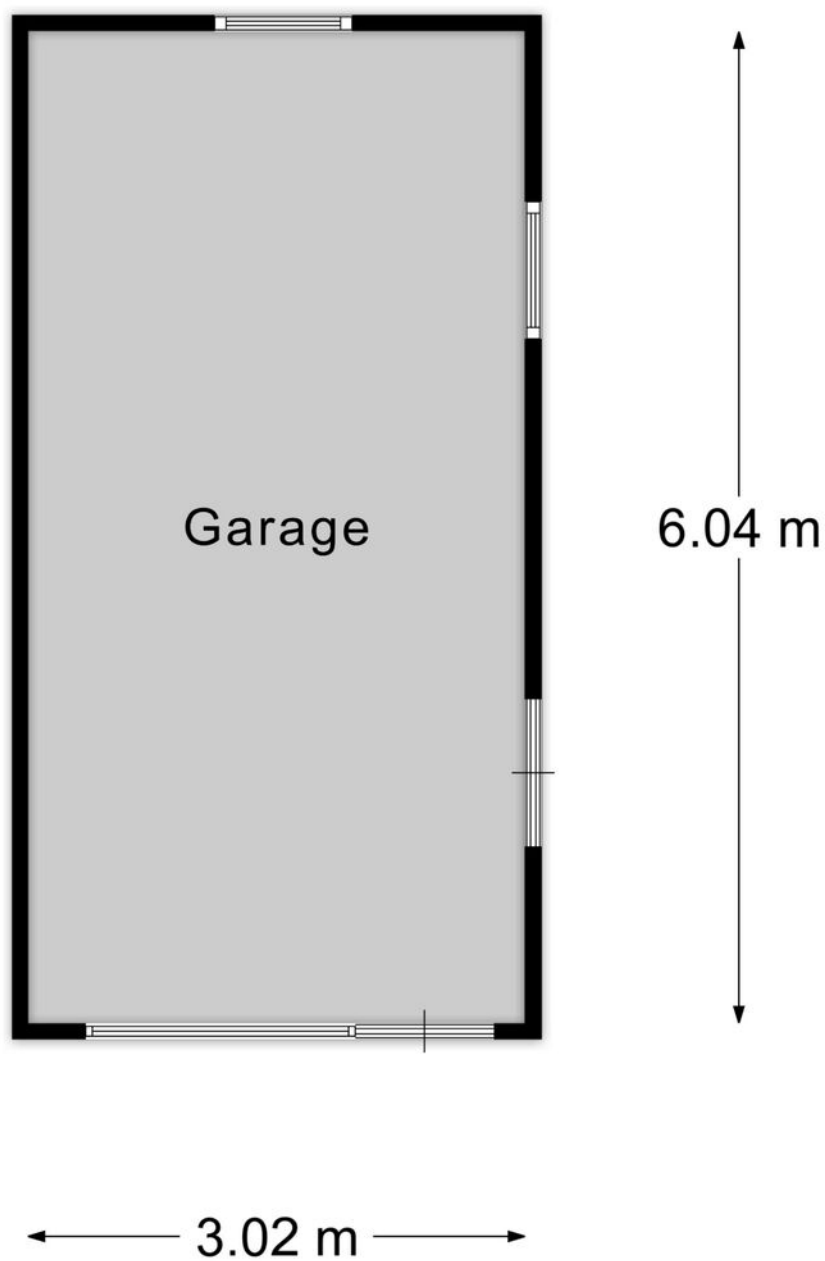
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



Garage

PLATTEGROND

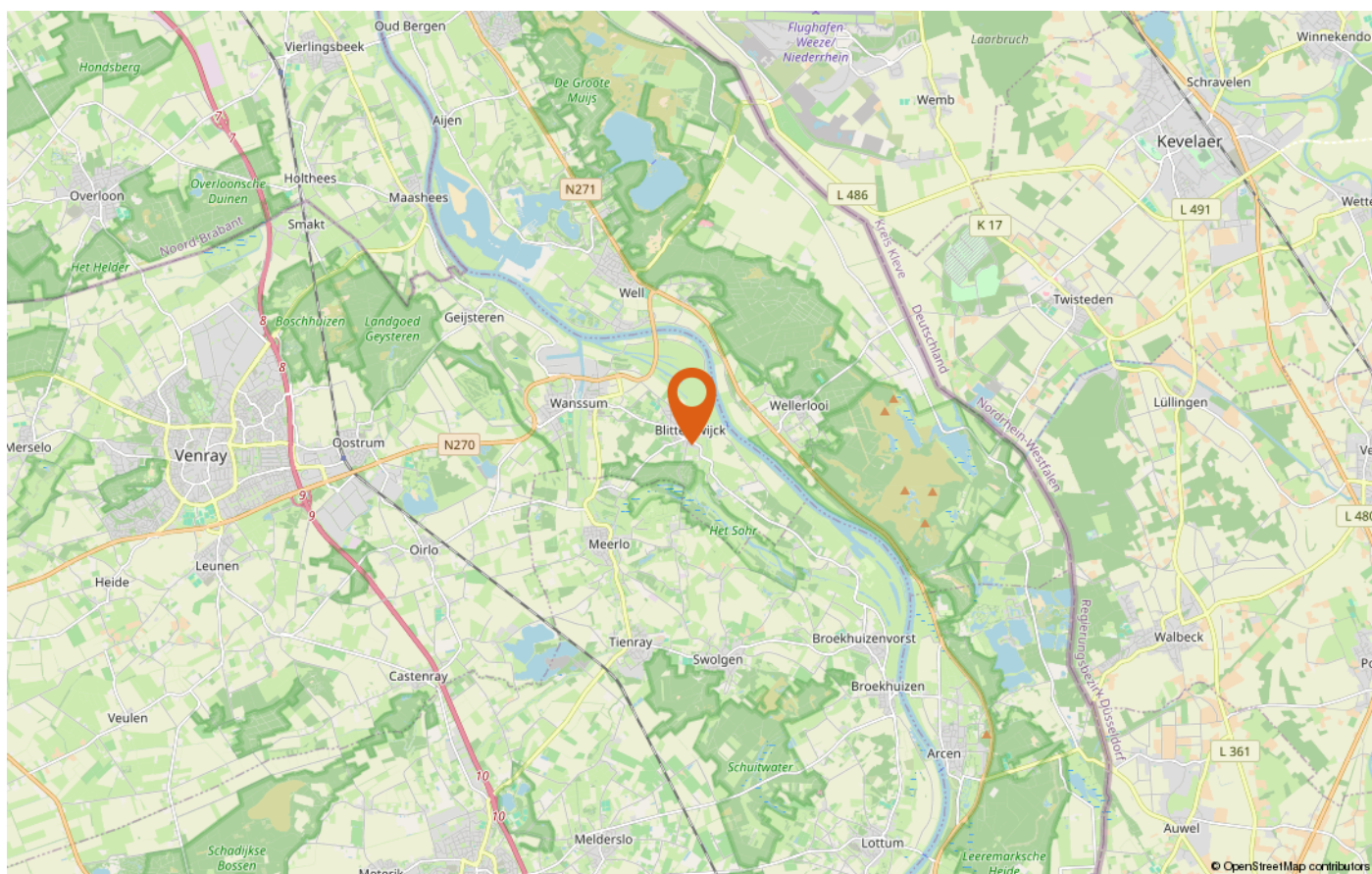
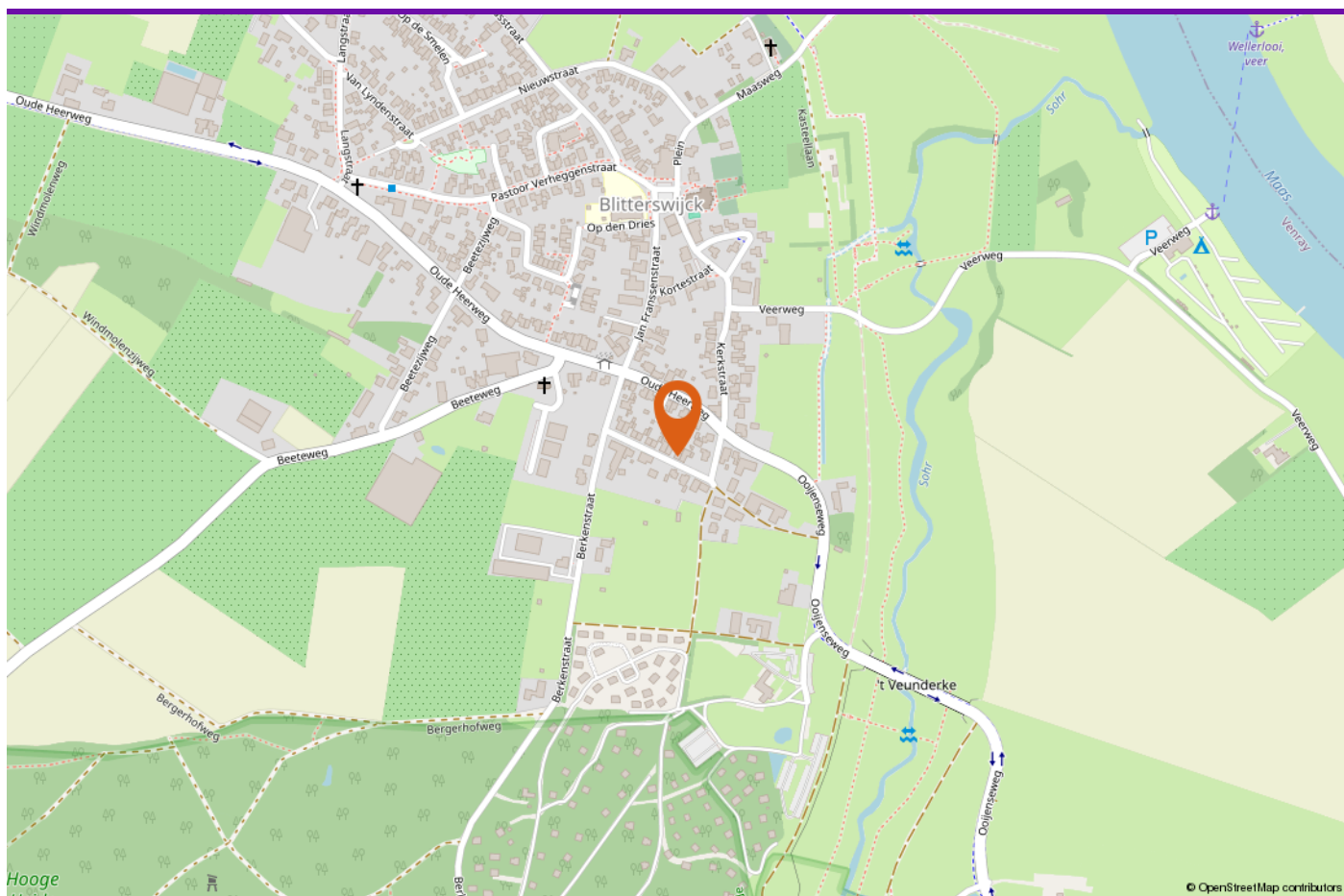
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast woonkamer		X	
- Plank muur woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC-vloer	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
- TV-meubel			X
- Zitbank			X
- Eettafel			X
- Kinderbedden			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Verduisterend gordijn overloop			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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

