



# SINT VITUSSTRAAT WELL

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1972

Perceeloppervlakte  
252 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
120 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
18 m<sup>2</sup>

Inhoud  
425 m<sup>3</sup>

Energie­label  
in behandeling

## IN HET KORT...

Gelegen in een rustige woonomgeving in Well staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage. De begane grond beschikt over een lichte woonkamer met openslaande tuindeuren naar de achtertuin. Aansluitend bevinden zich de gesloten keuken en een bijkeuken met extra bergruimte en toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping zijn drie ruime slaapkamers en een complete badkamer aanwezig. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een vierde slaapkamer en bergruimte. De verzorgde achtertuin biedt een fijne combinatie van terras en gazon en is dankzij de ligging op het zuidoosten een heerlijke plek om van de zon te genieten. Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande garage.

Well is een dorp in Noord-Limburg, gelegen tussen de Maas en Nationaal Park De Maasduinen. De omgeving staat bekend om haar prachtige natuur, uitgestrekte wandel- en fietsroutes en diverse recreatiemogelijkheden. Voor dagelijkse voorzieningen kun je terecht in Well en de omliggende dorpen, terwijl plaatsen als Venray en Nijmegen goed bereikbaar zijn. Dankzij de combinatie van rust, groen en een centrale ligging woon je hier in een prettige omgeving met alle voorzieningen nabij.





# BEGANE GROND

Via de verzorgde entree kom je binnen in een ruime hal, die direct een warme eerste indruk geeft van de woning. De hal biedt toegang tot de meterkast, een muurkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De muurkast zorgt voor extra bergruimte en biedt plaats aan voorraad of huishoudelijke spullen. Daarnaast bevindt zich hier het luik naar de kruipruimte. Het toilet is uitgevoerd met een wandtoilet en fonteintje. De ruimte is deels betegeld en voorzien van natuurlijke ventilatie via een raam. Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet deze ruimte van een prettige hoeveelheid daglicht, waardoor een lichte en open leefomgeving ontstaat. Aan de voorzijde van de woonkamer is de zithoek gecreëerd, aan de achterzijde bevindt zich de eethoek. Hier is volop plaats voor een grote eettafel waar familie en vrienden gezellig samen kunnen komen. De openslaande tuindeuren zorgen niet alleen voor veel lichtinval, maar verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier. Op zonnige dagen zet je de deuren open en loopt de leefruimte naadloos over in de tuin. De hal en woonkamer zijn afgewerkt met een houten vloer. Daarnaast zorgen de sierornamenten rondom de plafondverlichting voor een charmant detail.

De gesloten keuken is praktisch ingericht en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Bovendien is er voldoende kastruimte aanwezig en biedt de keuken ruimte voor een kleine ontbijttafel of gezellige koffiehoek. Dankzij de twee grote ramen aan de tuinzijde valt er veel natuurlijk licht naar binnen.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken. De bijkeuken beschikt over een praktische inbouwkast met de witgoed aansluitingen. Daarnaast is in deze ruimte de cv-ketel opgesteld en er is voldoende ruimte voor extra keukenapparatuur. Via de loopdeur heb je direct toegang tot de tuin, wat de bijkeuken ook ideaal maakt als extra entree of functionele tussenruimte. De keuken en bijkeuken zijn afgewerkt met een tegelvloer en zijn voorzien van vloerverwarming.











## 1E VERDIEPING

Via de wenteltrap bereik je de eerste verdieping. Op de overloop komen alle vertrekken samen en heb je toegang tot drie ruime slaapkamers en de badkamer. De overloop en twee slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Eén van de slaapkamers is voorzien van vloerbedekking.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk ruim van opzet en genieten van een prettige hoeveelheid daglicht dankzij de aanwezige raampartijen. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een loopdeur naar het platte dak.

De badkamer beschikt over een wastafelmeubel met spiegelkast, een bad-/douchecombinatie met glazen klapwand en een wandtoilet. De badkamer is volledig betegeld en voorzien van mechanische ventilatie. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijk daglicht en de inbouwspots bieden extra verlichting in de avonden.









## 2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Al bij de trapopgang valt het speelse lichteffect van de drie glastegels in de wand op. Deze zorgen voor extra daglicht en geven de verdieping een karaktervolle uitstraling. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en biedt toegang tot praktische bergruimte achter de knieschotten.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de vierde slaapkamer. Hoewel deze kamer compacter van formaat is dan de slaapkamers op de eerste verdieping, biedt zij verrassend veel mogelijkheden. Deze ruimte is uitermate geschikt als logeerkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of speelkamer. Dankzij het aanwezige dakraam profiteer je van een prettige hoeveelheid natuurlijk licht. De kamer is afgewerkt met een houten vloer.





## TUIN EN GARAGE

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten, waardoor je hier gedurende een groot deel van de dag kunt genieten van de zon. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van bestrating en groen. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras met voldoende plaats voor een tuin- of loungeset, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen of gezellig samen te komen. Aansluitend aan het terras ligt een gazon. De tuin beschikt daarnaast over een vrije achterom met een afsluitbare poort, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Ook is er een buitenkraan aanwezig, ideaal voor het besproeien van de tuin.

Achter in de tuin bevindt zich de vrijstaande garage. De ruimte is voorzien van een stalen kantelport, verwarming, verlichting en elektra. Tevens beschikt de garage over een uitstortgootsteen en bevindt zich hier de grondwaterpomp. Dankzij de twee aanwezige ramen profiteert de ruimte van prettig natuurlijk daglicht. De garage biedt voldoende plaats voor het stallen van één auto of fietsen en leent zich daarnaast uitstekend voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.



# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	begane grond en 1e verdieping zijn betonvloeren, 2e verdieping is een houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2012 met platinum isotech-parels.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd tijdens de bouw.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR+ beglazing, het dakraam op de 2e verdieping heeft een hardhouten kozijn.
Overige voorzieningen	de woonkamer, keuken en gehele 1e verdieping beschikken over rolluiken.
Isolatie	dak-, glas- en muurisolatie.
Centrale verwarming	middels de Vaillant hrSOLIDE plus cv-ketel uit 2012 (eigendom) en vloerverwarming in de keuken en bijkeuken.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

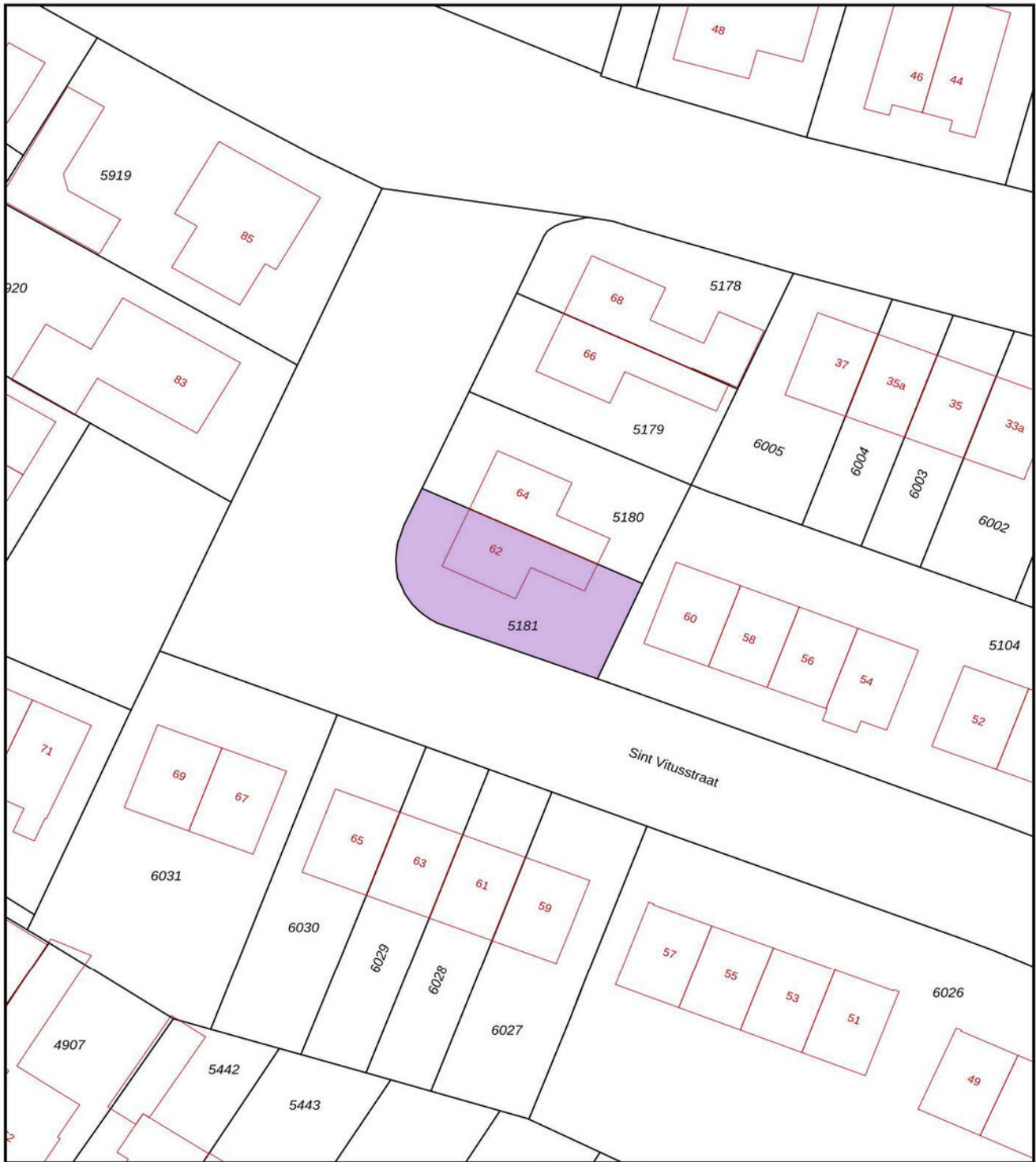
Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	in het dakoverstek.
Meterkast	9 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezel.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 234,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.019 m <sup>3</sup> per jaar.
	verbruik elektra ca. 3.375 kWh per jaar.

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Bergen Limburg</p> <p>Sectie F</p> <p>Perceel 5181</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>	
--	--	---

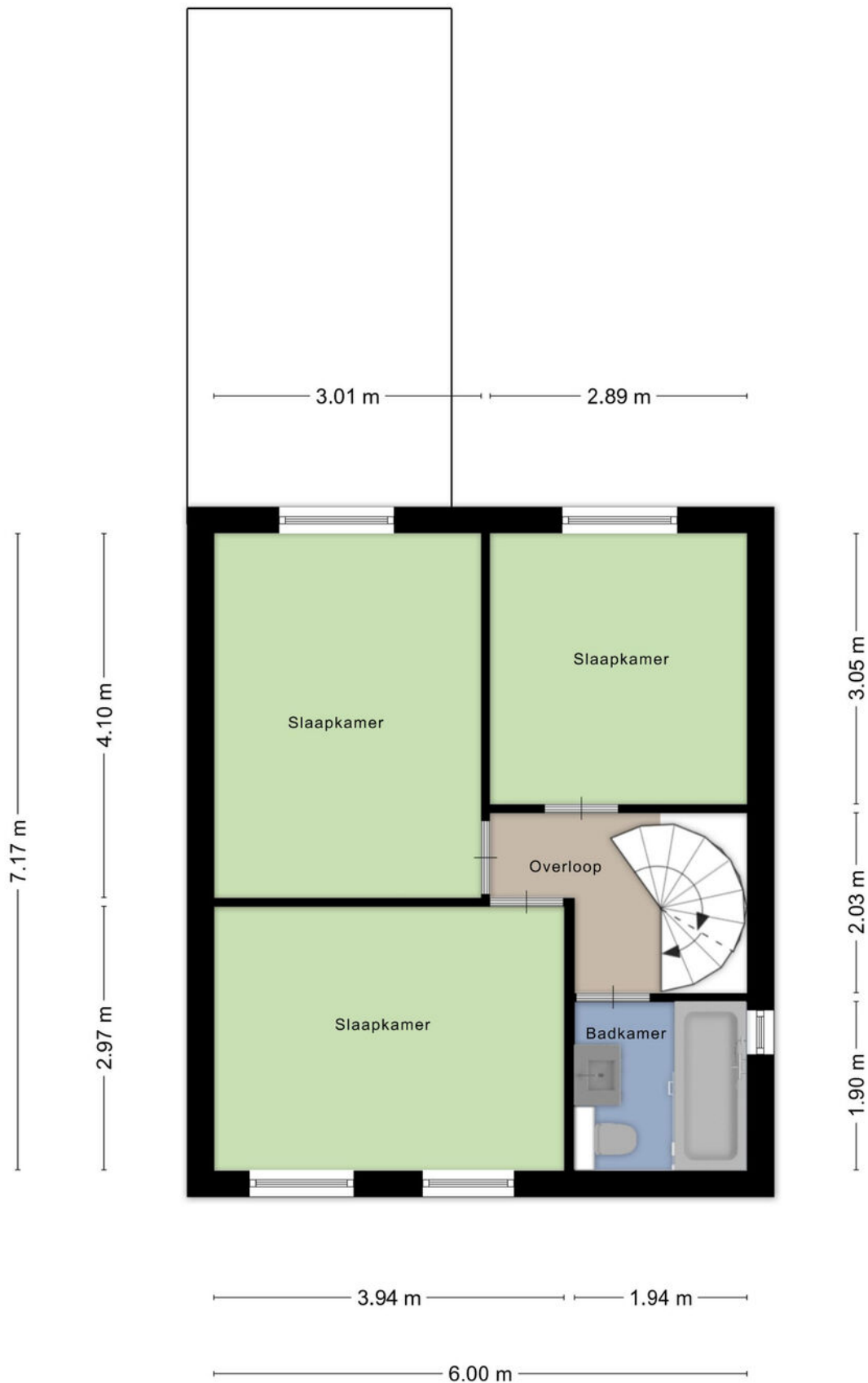
# KADASTRALE KAART



Begane grond

# PLATTEGROND

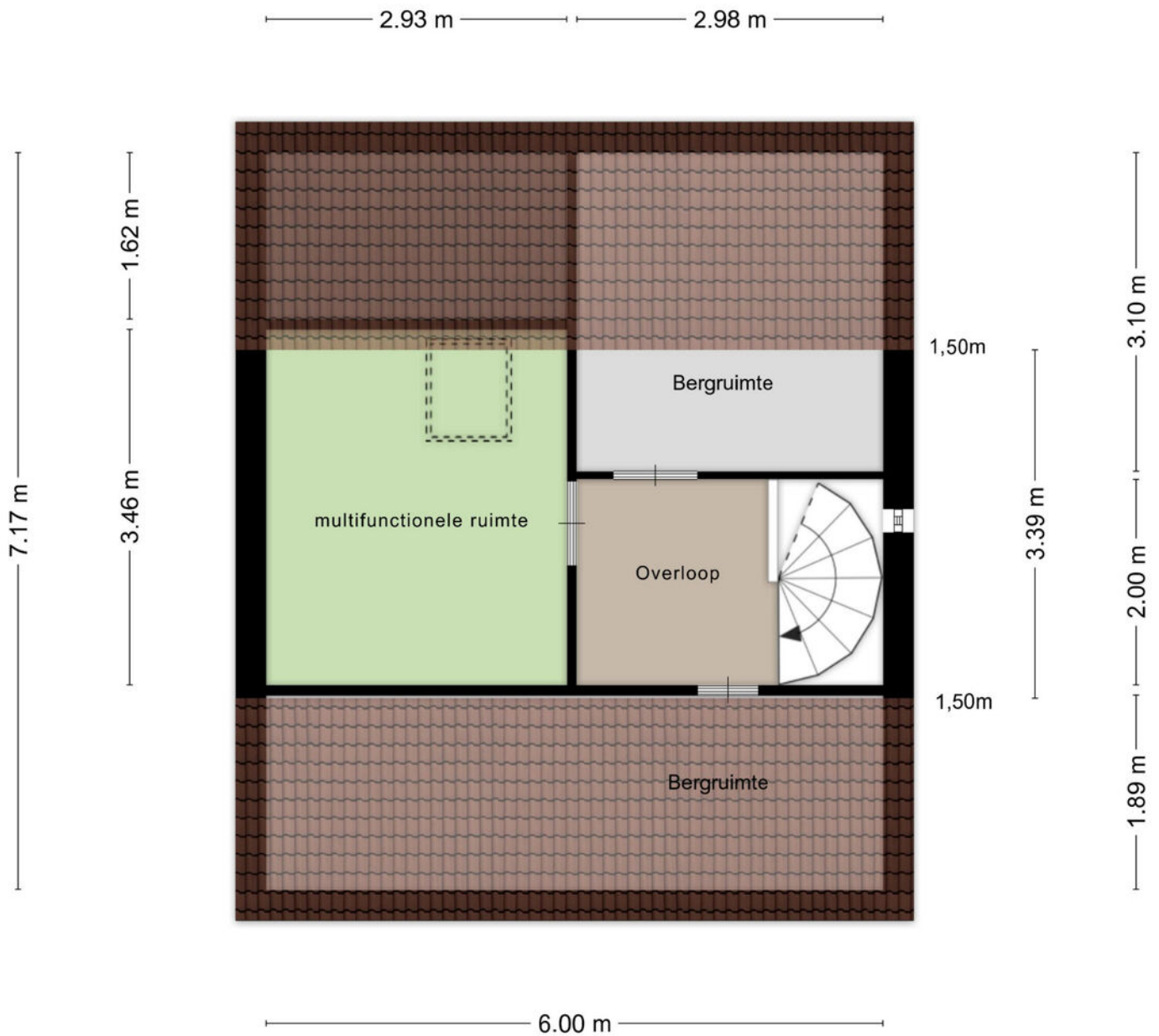
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



## 1e verdieping

# PLATTEGROND

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

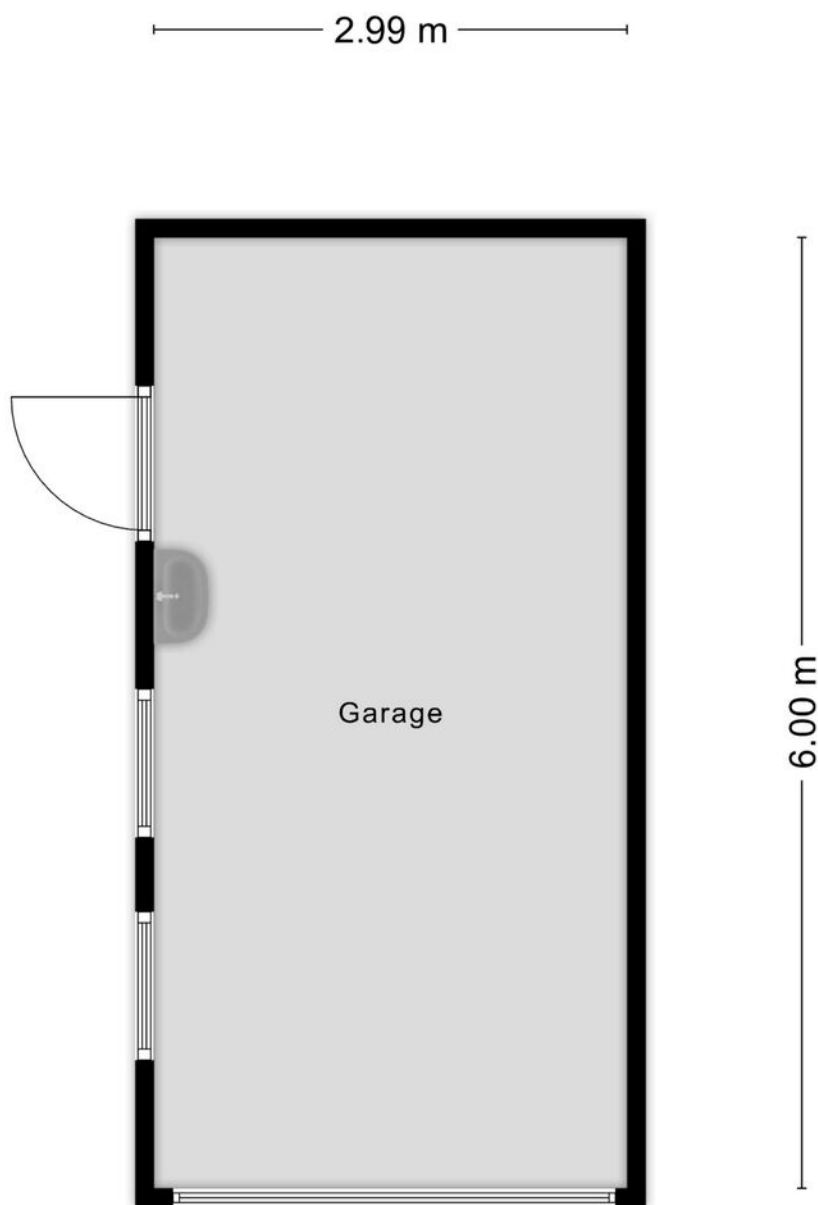


## 2e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

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



## Garage

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)			X
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser			X

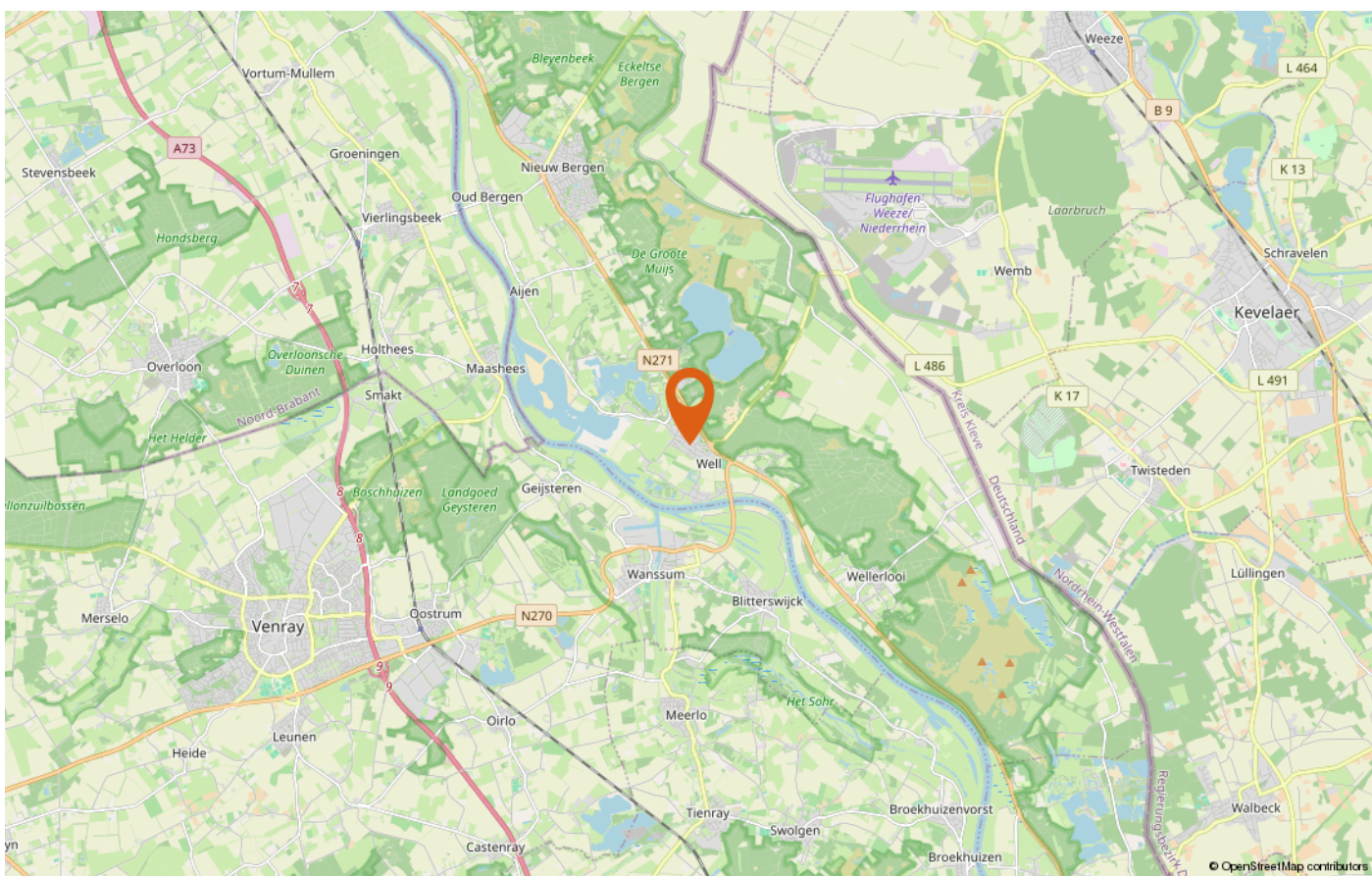
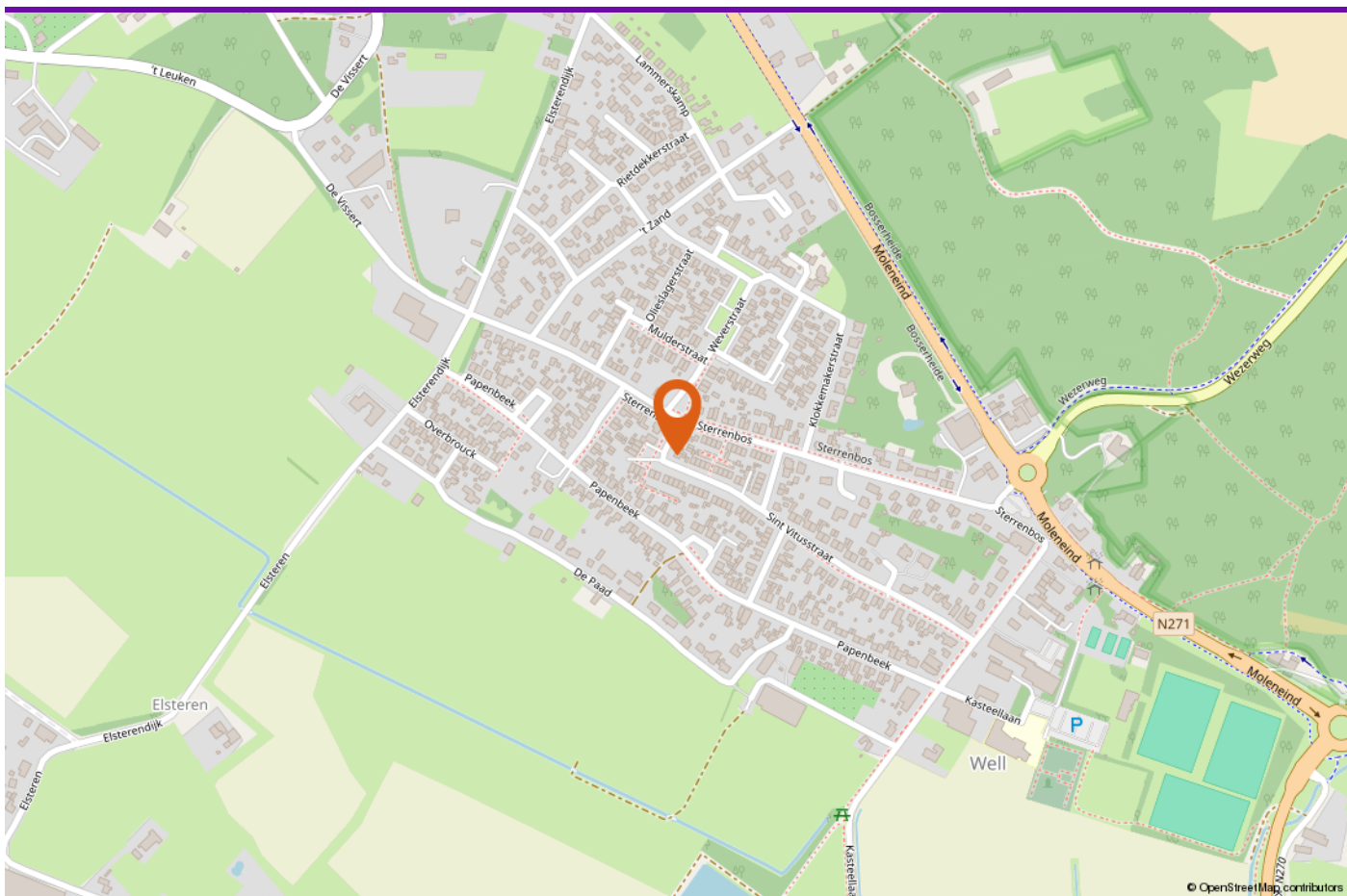
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
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

