



STERRENBOS WELL

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1977

Perceeloppervlakte
935 m²

Woonoppervlakte
206 m²

Overige inpandige ruimte
48 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
11 m²

Inhoud
900 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Soms klopt alles. De ligging, het licht, de ruimte én het gevoel. Deze vrijstaande semi-bungalow, uitgevoerd in systeembouw, biedt een plek waar binnen en buiten moeiteloos in elkaar overlopen en waar wonen voelt als thuiskomen in het groen. Gelegen op een verhoogd perceel met afstand tot de straat ervaar je hier direct rust en privacy. De rondom gelegen bostuin met volwassen bomen, slingerende paden en diverse zitplekken zorgt voor een natuurlijke, parkachtige sfeer. Het zonnige terras aan de achterzijde ligt op het zuiden en is een heerlijke plek om beschut te genieten van lange dagen buiten.

Binnen valt meteen de ruimtelijkheid en het licht op. Grote raampartijen rondom zorgen voor een continue verbinding met de tuin en laten de seizoenen als het ware onderdeel worden van het interieur. De indeling is praktisch en doordacht, met wonen en slapen op de begane grond en extra ruimte op zowel de verdieping als in de benedenverdieping.

Een bijzonder pluspunt is ook de benedenverdieping. Deze volwaardige extra laag, met daglicht en een eigen entree, biedt volop mogelijkheden voor werken aan huis, een praktijkruimte, hobby of extra leefruimte. In combinatie met de kamers op de verdieping ontstaat een woning die zich moeiteloos aanpast aan verschillende levensfasen en woonwensen.





Iets hoger gelegen dan de straat, met een voortuin die letterlijk en figuurlijk afstand creëert, begint het hier al met dat zeldzame gevoel van rust en vrijheid. Geen inkijk, geen haast, alleen ruimte. Het pad naar de voordeur, de overdekte entree en de dubbele deuren met figuurglas geven het geheel bijna iets statigs, zonder afstandelijk te worden. Je stapt hier niet zomaar naar binnen, je komt ergens binnen. Eenmaal binnen valt meteen op dat de woning geen concessies doet aan ruimte. De hal is royaal en overzichtelijk, met een open trap naar boven, een afgesloten trap naar beneden, separaat toilet, meterkast en een duidelijke scheiding tussen wonen en slapen. Alles klopt hier gewoon. De leefruimte ligt links, de slaapvleugel rechts, uit het zicht, maar altijd dichtbij.

De woonkamer is zo'n plek waar je automatisch langzamer gaat leven. Grote ramen aan meerdere zijden halen buiten naar binnen en zorgen voor een constante wisseling van licht en seizoenen. Aan de voorzijde kijk je vrij weg, aan de achterzijde ontvouwt zich de tuin. De houtkachel maakt het plaatje compleet: warmte, sfeer en een natuurlijke plek om samen te komen. Er is ruimte genoeg voor een royale zithoek én een eethoek zonder dat het vol aanvoelt.

De keuken vormt een volwaardige en doordachte leefruimte binnen de woning en is in 2016 vernieuwd. Uitgevoerd in een rustige taupe kleurstelling met een stijlvol composiet werkblad, sluit deze perfect aan bij de rest van het huis: praktisch, tijdloos en comfortabel. In de rechte opstelling aan de tuinzijde bevinden zich de inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser en de spoelunit met Quooker. De separate kastenwand zorgt voor extra bergruimte. Hier vind je ook de verhoogde koelkast en een oven. Boven het werkblad zorgt een groot raam voor een mooie lichtinval en een prettig uitzicht op het terras en de tuin, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier in elkaar overlopen. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, waardoor de keuken ook echt fungeert als een centrale plek in huis waar dagelijks geleefd wordt. Vanuit de keuken loop je door naar het achterportaal, een praktische en tegelijk verrassend speelse ruimte. Hier vind je enerzijds de tuindeur, ideaal voor een directe verbinding met buiten, en anderzijds een handige muurkast voor extra bergruimte. Wat dit portaal bijzonder maakt, is het doorkijkje naar de trap naar de benedenverdieping, een leuk detail dat niet alleen zorgt voor extra lichtinval, maar ook een subtiele inkijk geeft in de gelaagdheid van de woning.













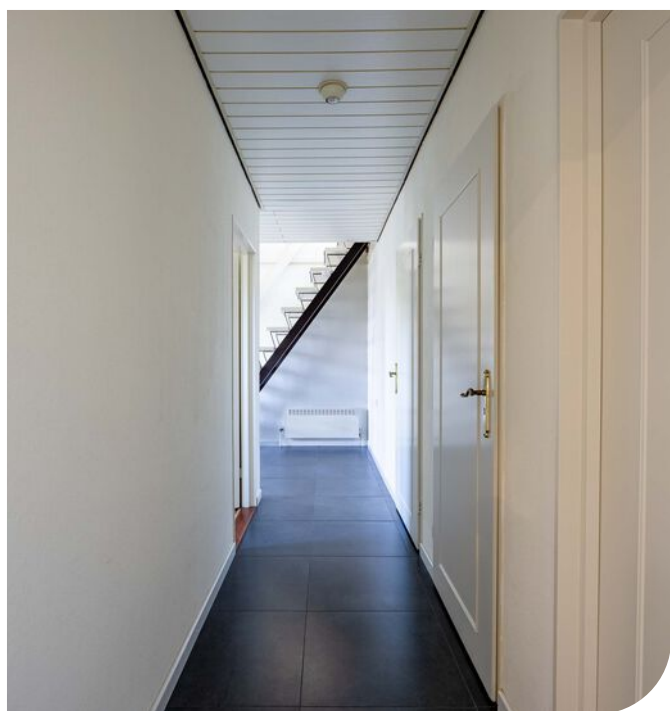


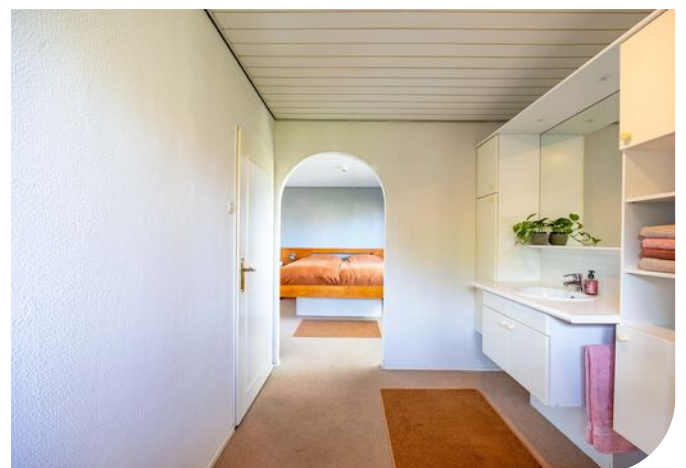
De entreehal loopt naadloos over in een gang, van waaruit je toegang hebt tot het toilet, de twee slaapkamers en de trap naar de benedenverdieping. Hiermee vormt deze zone een duidelijke en praktische verbinding tussen de verschillende ruimtes in de woning.

Oorspronkelijk waren er drie (slaap)kamers, wat betekent dat de indeling eenvoudig weer is terug te brengen naar extra slaapkamers indien gewenst. De huidige opzet biedt juist extra comfort en ruimte, met een royale ouderslaapkamer waarin een kastenruimte en badmeubel zijn geïntegreerd. Dit maakt de kamer niet alleen ruim, maar ook bijzonder praktisch in het dagelijks gebruik.

Een tweede kamer aan de voorzijde doet nu dienst als werkkamer, maar is net zo goed weer slaapkamer, hobbyruimte of iets anders. Flexibiliteit zit in het DNA van deze woning.

Wat deze kamers extra prettig maakt, is het uitzicht op de omliggende tuin. Grote ramen zorgen voor veel lichtinval en een directe verbinding met het groen, hier word je wakker met het geluid van vogels. De aanwezige rolluiken zorgen daarbij voor goede verduistering en extra comfort.







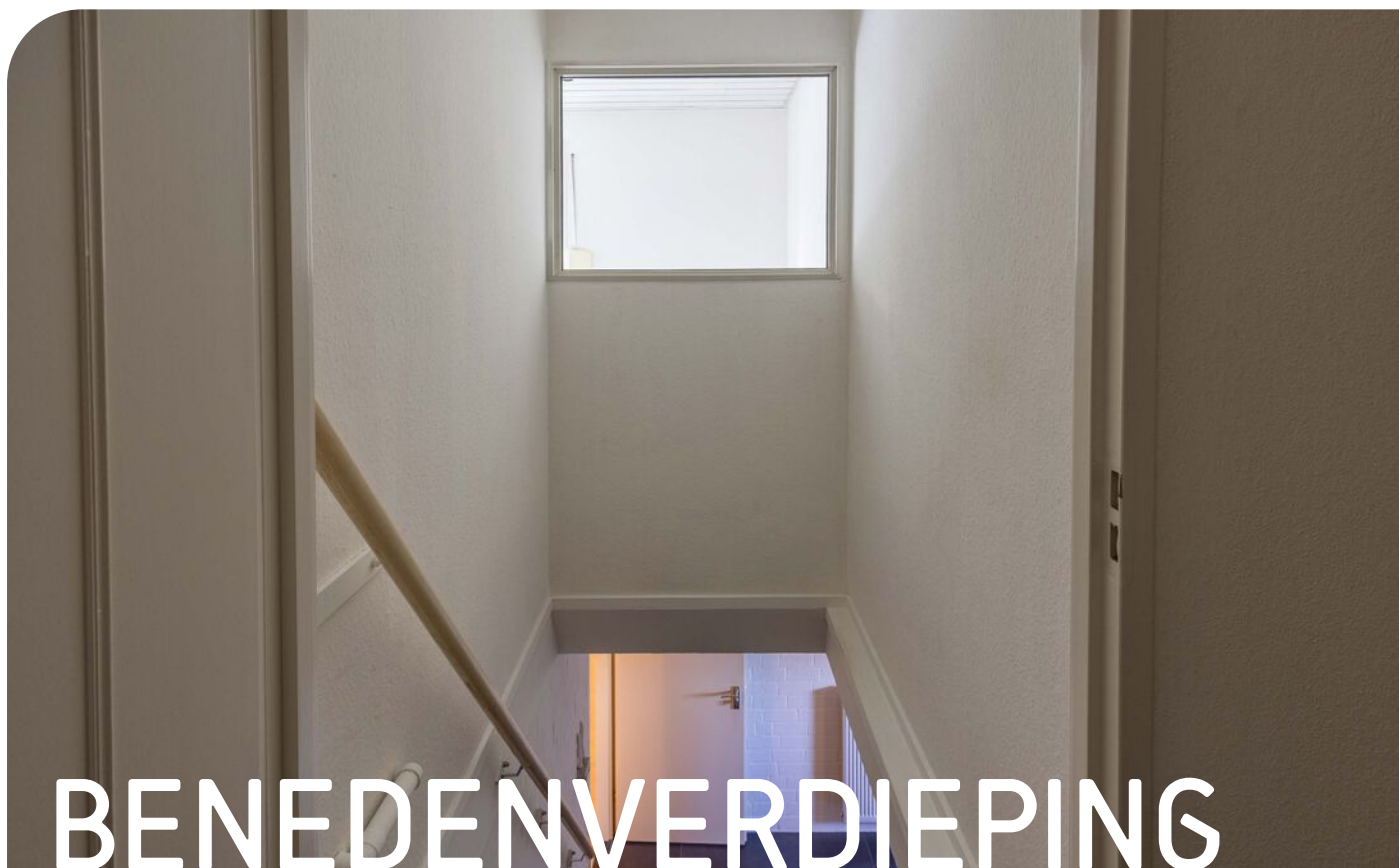
Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping, gelegen onder de kap, met een overloop, twee slaapkamers en verrassend veel bergruimte. De kamers hebben goede oppervlaktes, waarbij de schuine daklijnen zorgen voor een speels karakter; in het midden bedraagt de stahoogte circa 2,40 meter. De vloer bestaat uit een houten balklaag en is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een rustig en verzorgd geheel.

De indeling is praktisch. Aan de linkerkzijde bevindt zich een slaapkamer. Via een tussenportaal, met aan de voorzijde een berging en aan de achterzijde inbouwkasten onder de schuine kap, heb je toegang tot de tweede slaapkamer aan de rechterzijde. Op de overloop is extra bergruimte aanwezig in de knieschotten en doordat je rondom het trappengat kunt lopen, ontstaat een speels en open effect. Beide slaapkamers zijn voorzien van een dakvenster aan de voorzijde en een raam in de kopgevel, wat zorgt voor prettig daglicht. De rechter slaapkamer beschikt daarnaast over een airco, wat het comfort verhoogt, met name tijdens warme dagen. Dankzij de lichte afwerking voelen de ruimtes, ondanks de schuine kap, aangenaam fris en ruimtelijk aan.

Een veelzijdige verdieping die zich uitstekend leent voor meerdere doeleinden, zoals extra slaapkamers, een werkplek of hobbyruimte, waarbij de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.







BENEDENVERDIEPING

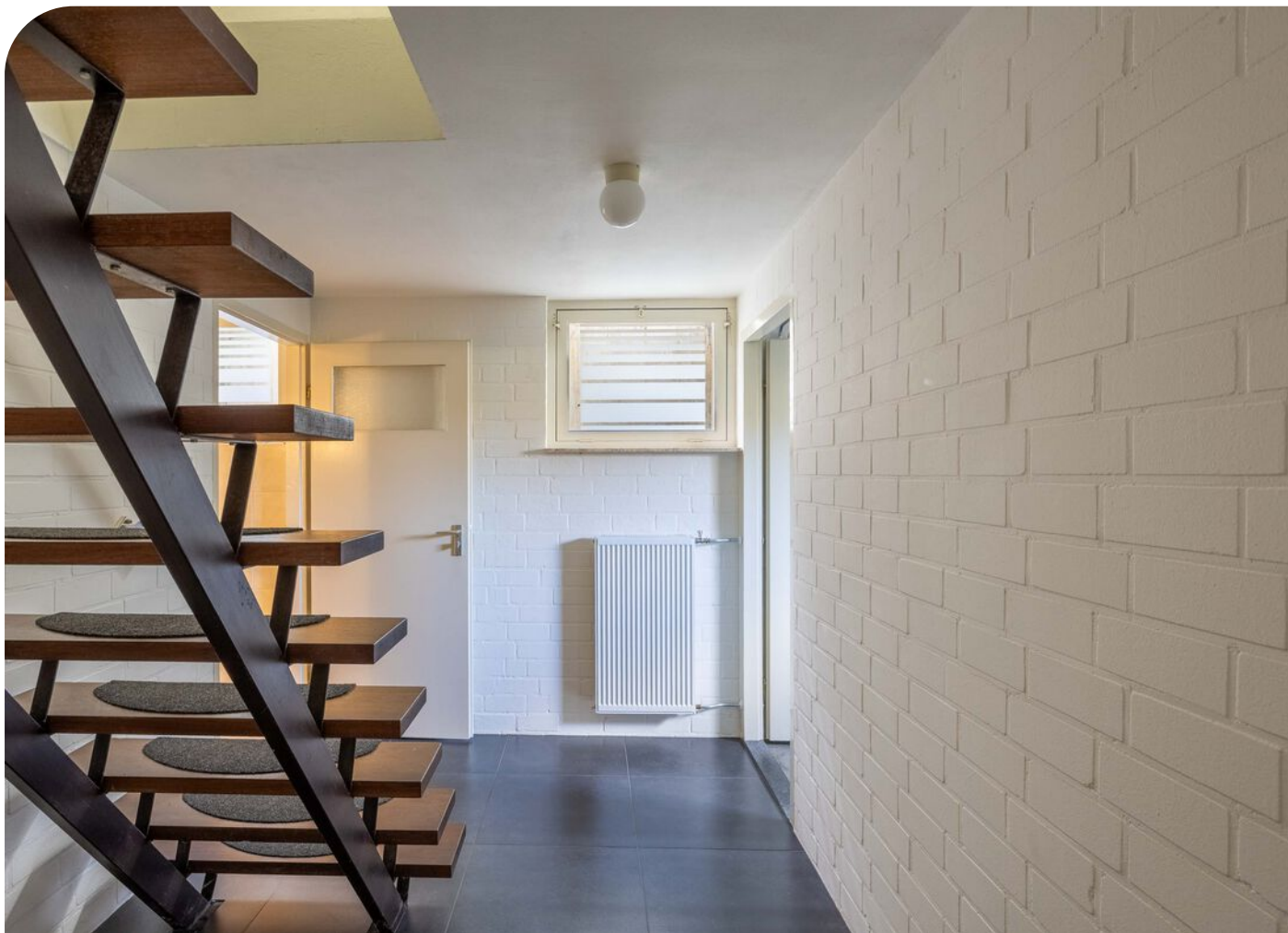
De benedenverdieping is een volwaardige en bijzonder veelzijdige extra woonlaag die het gebruik van deze woning aanzienlijk vergroot. Dit is nadrukkelijk geen standaard kelder, maar een complete verdieping met daglicht, verwarming en een doordachte indeling, zowel van binnenuit als van buitenaf bereikbaar. Dat maakt deze laag geschikt voor veel meer dan alleen opslag en biedt een flexibiliteit die je zelden tegenkomt.

Via de afsluitbare trap in de gang kom je in de centrale ruimte van de benedenverdieping die toegang biedt tot meerdere vertrekken. Hier vind je allereerst de badkamer, ruim opgezet en volledig betegeld, voorzien van een ligbad, inloofdouche, wastafel en toilet. Dankzij twee grote kiepramen komt er prettig daglicht binnen, wat deze ruimte verrassend aangenaam maakt.

Daarnaast is er een praktische berging/wijnkelder en een royale multifunctionele berging van circa 5,4 x 3,5 meter. Deze ruimte is uitgerust met verwarming, wateraansluitingen, elektra (inclusief krachtstroom), een grondwaterpomp en de witgoedaansluitingen. Met een tuindeur met glas is ook hier daglicht aanwezig, wat het gebruik verder verruimt.

Vanuit deze ruimte loop je door naar de aangrenzende praktijkruimte aan de voorzijde van de woning. Dit is zonder twijfel één van de sterkste pluspunten van het huis. De ruimte beschikt over een eigen entree, veel lichtinval en een praktische indeling, inclusief een vaste werkplek met bureau en wandplanken, een wastafelmeubel met warm en koud water en een infraroodpaneel voor extra comfort. De aanwezigheid van een tussenwand maakt het mogelijk om de ruimte op verschillende manieren in te delen of zelfs te splitsen. De praktijkruimte leent zich uitstekend voor uiteenlopende toepassingen: een kantoor of praktijk aan huis, atelier, salon, studio of hobbyruimte. Dankzij de zelfstandige toegang is werken en wonen hier eenvoudig te combineren zonder elkaar te verstoren.

Aansluitend bevindt zich nog een tweede ruime berging van vergelijkbare afmetingen, voorzien van verwarming, elektra en daglicht via een kiepraam. Ideaal als opslagruimte, werkplaats of aanvullende hobbyruimte.









PRAKTIJKRUIMTE MET EIGEN ENTREE



De tuin rondom de woning is geen standaard buitenruimte, maar een volwassen en sfeervol aangelegde bostuin die perfect aansluit bij de ligging en het karakter van het huis. De natuurlijke opzet met hoogteverschillen, grindpaden, houten bielzen en een rijke variatie aan beplanting zorgt voor een groene, rustige omgeving waarin je steeds nieuwe plekjes ontdekt. Volwassen bomen bieden beschutting en creëren een mooie afwisseling tussen zon en schaduw, waardoor het hier op elk moment van de dag prettig verblijven is.

Aan de voorzijde ligt een verzorgd gazon met een pad naar de entree. Vanuit de zijkant, grenzend aan het hofje, is zowel de entree als de achtertuin eveneens bereikbaar via een trap, wat zorgt voor een speelse en praktische toegang. Je kunt de tuin volledig rondom de woning bewandelen, wat bijdraagt aan het ruimtelijke en vrije gevoel.

Het terras direct aan de woning, bereikbaar vanuit het achterportaal (achterom), is gunstig op het zuiden gelegen. Dit beschutte terras, uitgevoerd met antracietkleurige tegels en circa 4,5 meter diep, vormt een heerlijke plek om te zitten, te eten en te genieten van de zon. De keuken en woonkamer kijken hierop uit, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. Voor extra comfort is er een groot, handbediend zonnescherf aanwezig.

Verder biedt de tuin diverse zitplekken, waaronder een sfeervol rond grindterras, omgeven door gestapelde bielzen. Praktische voorzieningen zoals een beregeningssysteem met sproeipunten en een gevelkraan maken het onderhoud eenvoudig. Daarnaast is er een open houtopslag met zadeldak aanwezig.

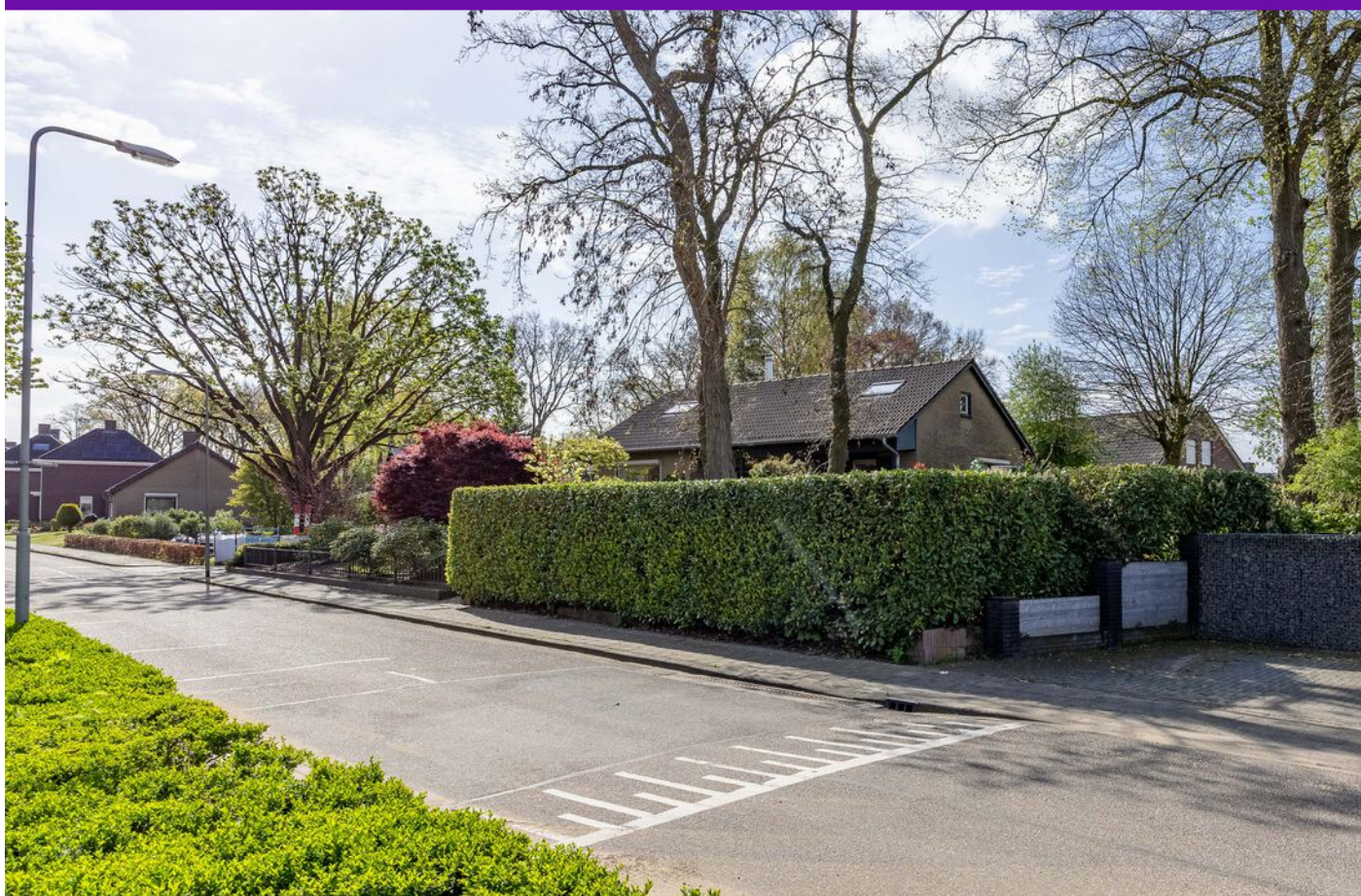
Wat deze tuin uniek maakt, is de combinatie van privacy, groen en beleving. In de zomer groeit het geheel prachtig dicht en ontstaat een bijna parkachtige sfeer, een plek waar rust en natuur centraal staan en waar je je echt even terugtrekt uit de dagelijkse drukte.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1977.
Vloeren	betonvloer en houten verdiepingsvloer.
Gevels	houtskeletbouw gecombineerd met halfsteens metselwerk.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, tijdens bouw beperkt geïsoleerd met steenwol.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas, de benedenverdieping heeft enkel glas, met uitzondering van de praktijkruimte en de deur naar buiten.
Overige voorzieningen	aan de achtergevel hangt een zonnescherm. Nagenoeg de hele woning is voorzien van handmatig bedienbare rolluiken, met uitzondering van de kiepramen in de benedenverdieping.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 2934 Wp, geplaatst in 2011.
Centrale verwarming	middels de Nefit Ecomline HR cv-ketel uit 2004. Houtkachel in de woonkamer. Infraroodpaneel in de praktijkruimte. Innova 2.0 airco op de verdieping die kan verwarmen én koelen.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	de cv-ketel voorziet het warm water voor zowel keuken als badkamer.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning gelegen, de achterzijde is op het zuiden gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	eterniet in de binnenwanden.
Meterkast	10 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 459,35 per jaar.
-------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Secție Perceel	Schaal 1: 500 Bergen Limburg F 5387	kadaster 
---	--	---	---

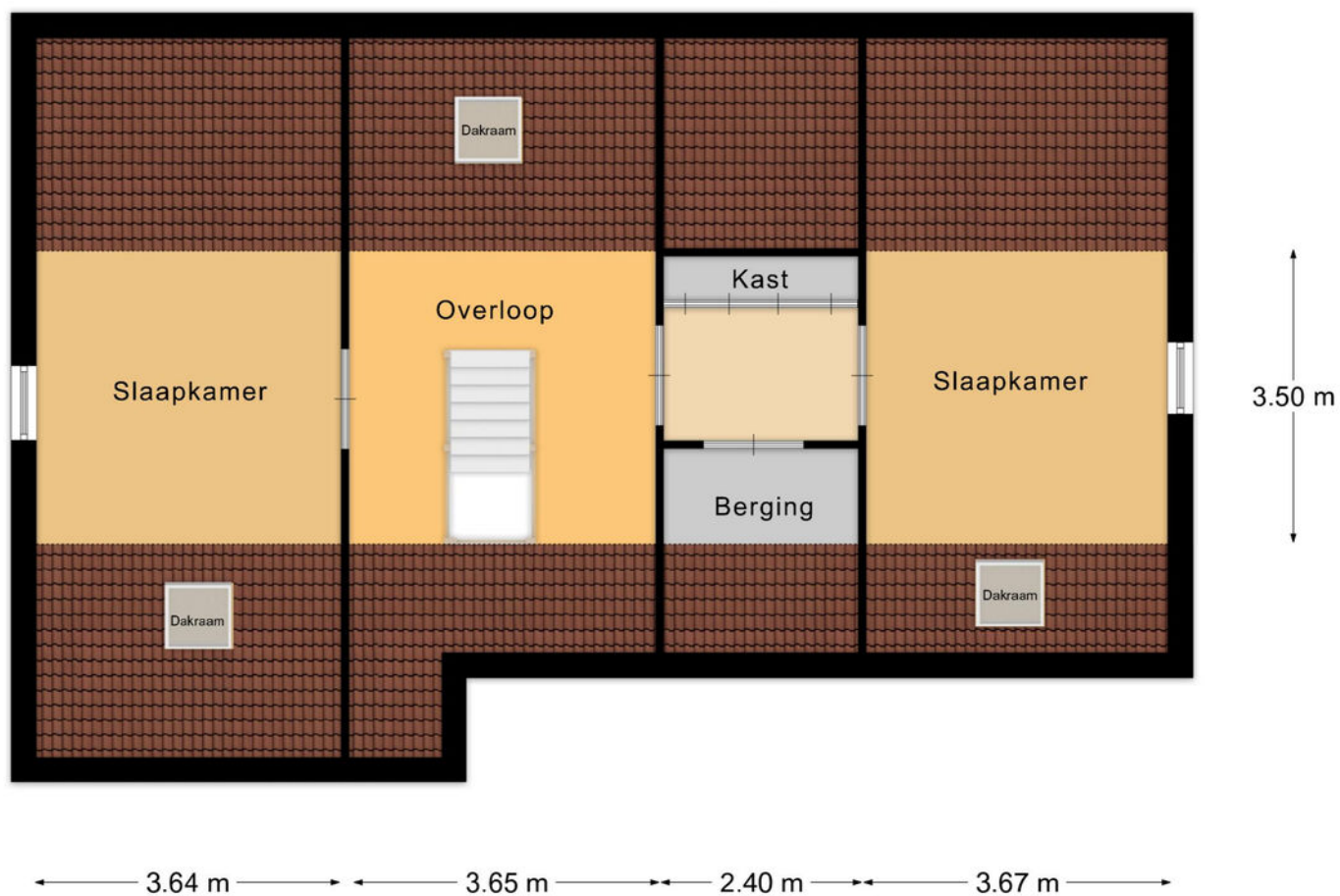
KADASTRALE KAART



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.



Onderverdieping

PLATTEGROND

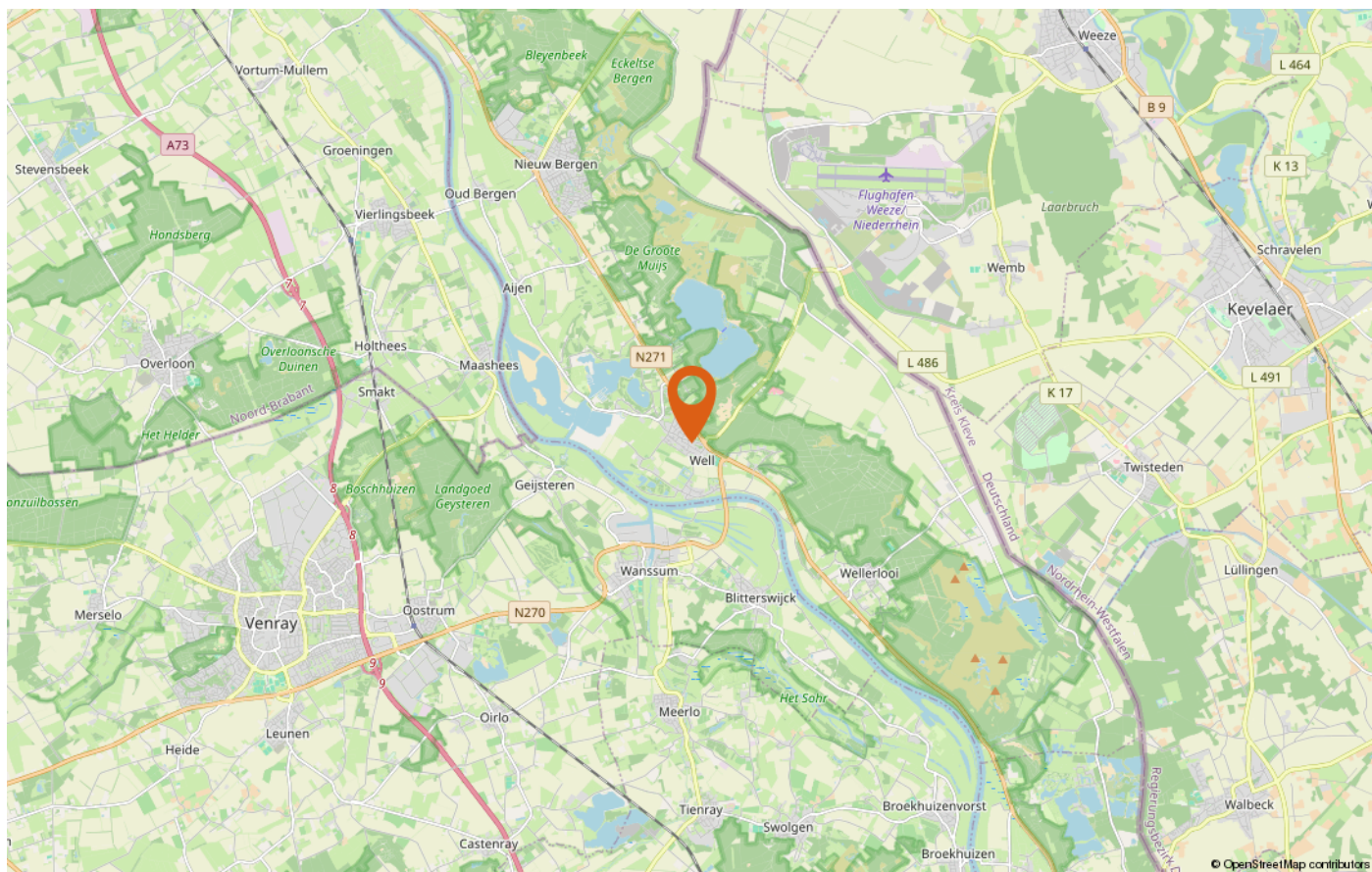
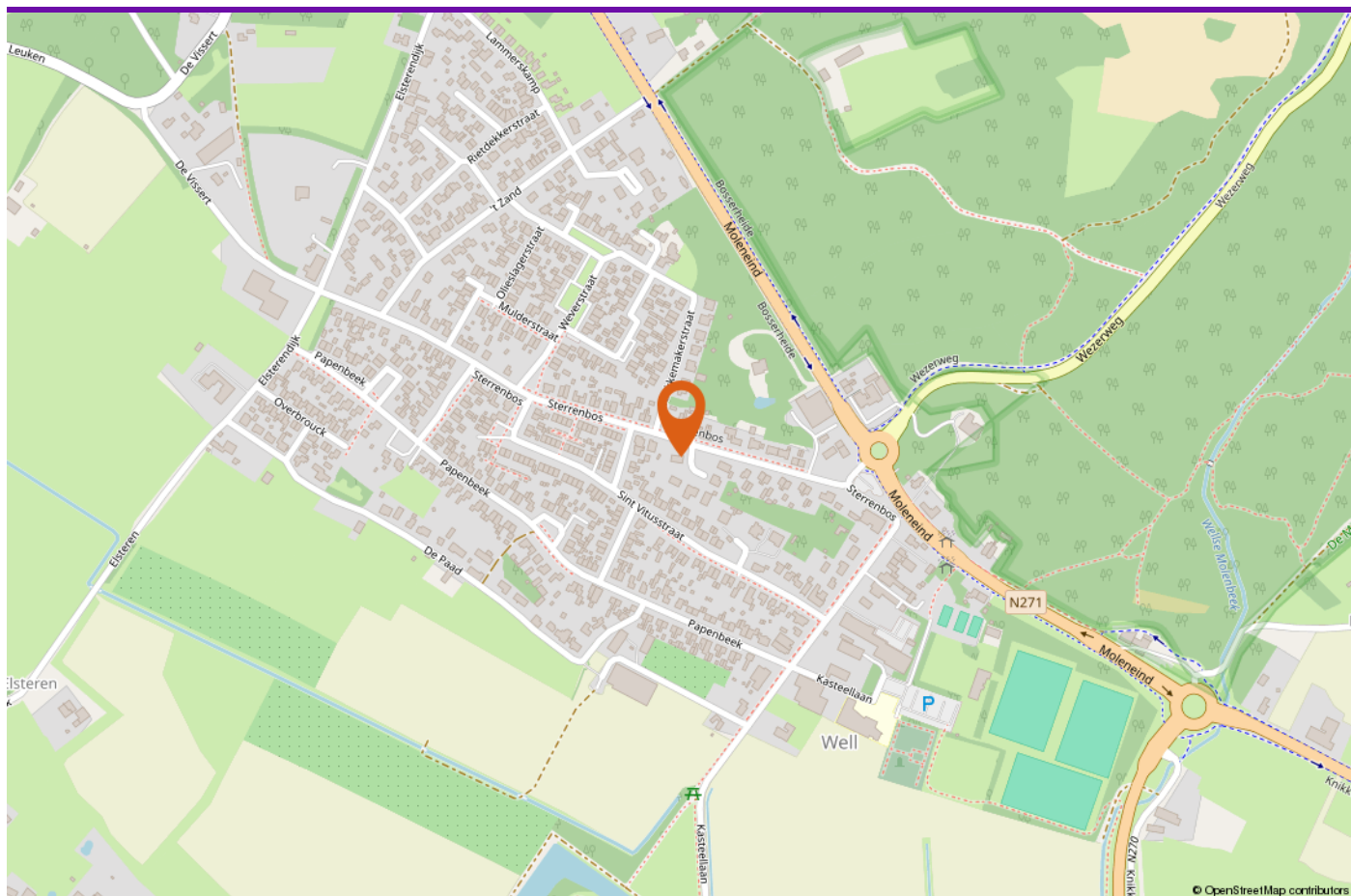
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse meubilair			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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.

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.

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 tijdens 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.

35



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

