



van Santvoort
makelaars

**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Nu in de
verkoop:

**Veldstraat 12
Merselo**

Méér interessant aanbod vindt u op vansantvoort.nl



Nu in de verkoop:

**Veldstraat 12
Merselo**

VRAAGPRIJS

€ 925.000,- k.k.



Locatie

Plaats:	Merselo
Straat:	Veldstraat 12

Bouw

Soort woning:	Eengezinswoning
Type woning:	Vrijstaande woning
Bouwjaar:	1978

Oppervlakten en inhoud

Woonoppervlakte:	220 m ²
Perceeloppervlakte:	3.256 m ²
Woning inhoud:	881 m ³
Parkeren:	Op eigen terrein

Indeling

Aantal kamers:	10
Aantal slaapkamers:	7
Aantal woonlagen:	4

Energie

Energie label:	C
Isolatie:	Dak-, muur- & vloerisolatie, HR++ & dubbel glas
Verwarming:	cv ketel, vloerverwarming gedeeltelijk

Highlights

Altijd al gedroomd om je hobby aan huis uit te kunnen oefenen? Deze prachtige, levensloopbestendige woning biedt hier volop mogelijkheden voor. Gelegen op een riant perceel met een prachtig uitzicht over de landerijen, maar toch op korte afstand bij alle dagelijkse voorzieningen van Merselo en Venray. De woning is gerenoveerd en verduurzaamd, waardoor de woning de perfecte balans biedt tussen rust, ruimte en modern wooncomfort. In de woning bevindt zich een royale woonkamer, vier ruime slaapkamers, diverse mogelijkheden om je eigen droomwoning te creëren en een riante tuin.







Begane grond:

De ruime entreehal is keurig afgewerkt met een laminaatvloer, granolwanden en een stucwerkplafond. Hier bevinden zich de meterkast, de separate deels betegelde toiletruimte met fonteintje en toegang tot de praktische kelder, de eerste verdieping en de royale woonkamer.

De praktische kelder is op stahoogte en voorzien van een koekoek. Hier zijn de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen opgesteld.

De royale T-vormige woonkamer vormt het hart van de woning. Dankzij de grote raampartijen rondom en de schuifpui met hor naar het overdekte terras geniet je hier van een optimale lichtinval en een fijn contact met de tuin. De elektrische haard zorgt voor extra sfeer, terwijl de royale indeling volop ruimte biedt voor een comfortabele zithoek en een grote eettafel.

Een echte eyecatcher is de aanbouw, bereikbaar via de stijlvolle stalen deuren. Hier bevinden zich een grote schuifpui en ramen tot aan de grond, waardoor je een fantastisch uitzicht hebt op de achtertuin. Deze ruimte is geheel naar wens in te richten, denk aan een speelkamer voor de kinderen, een thuis kantoor, chill ruimte of een extra woonkamer.





De moderne keuken ligt aan de voorzijde van de woning en is uitgevoerd in een praktische dubbele wandopstelling. De eerste opstelling beschikt over een keramisch werkblad, een 6-pits inductiekookplaat, afzuigkap, Miele vaatwasser, spoelbak met Quooker, vriezer en veel kastruimte. De tweede wandopstelling is voorzien van een combi-oven, een separate oven, een royale koelkast en eveneens volop opbergruimte. Vanuit de keuken kijk je uit over de voortuin.

Vanuit de eetkamer is er toegang tot het handige achter portaal, welke toegang biedt tot de bijkeuken, de badkamer en de oprit.

De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van een spoelbak, de wasmachineaansluitingen en een loopdeur naar de achtertuin.

De moderne badkamer op de begane grond is deels betegeld en beschikt over een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, douchedrain en glazen douchewand, een wastafelmeubel en een zwevende douche-wc. Zowel mechanische als natuurlijke ventilatie zijn aanwezig.

Via de bijkeuken is de royale slaapkamer op de begane grond te bereiken. In de slaapkamer is een lichtstraat aanwezig en raampartijen met uitzicht over de achtertuin.

Vanuit de slaapkamer is er toegang tot een extra berging, welke volledig is geïsoleerd en voldoende opbergruimte biedt. De berging is multifunctioneel inzetbaar en heeft een loopdeur richting de achtertuin.





Eerste verdieping



De ruime overloop biedt toegang tot de vier slaapkamers, de badkamer en de berging.

Alle slaapkamers zijn keurig afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over voldoende lichtinval door de grote raampartijen met horren en rolluiken. De slaapkamers aan de achterzijde bieden een prachtig uitzicht over de natuur en beschikken beide over een wastafel.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht met een ligbad voorzien van thermostaatkraan en handdouche, een separate douche, een dubbele wastafel en een toilet. De grote dakkapel zorgt voor veel natuurlijk licht en is uitgerust met elektrische rolluiken. Inbouwspots en mechanische ventilatie maken de ruimte compleet.



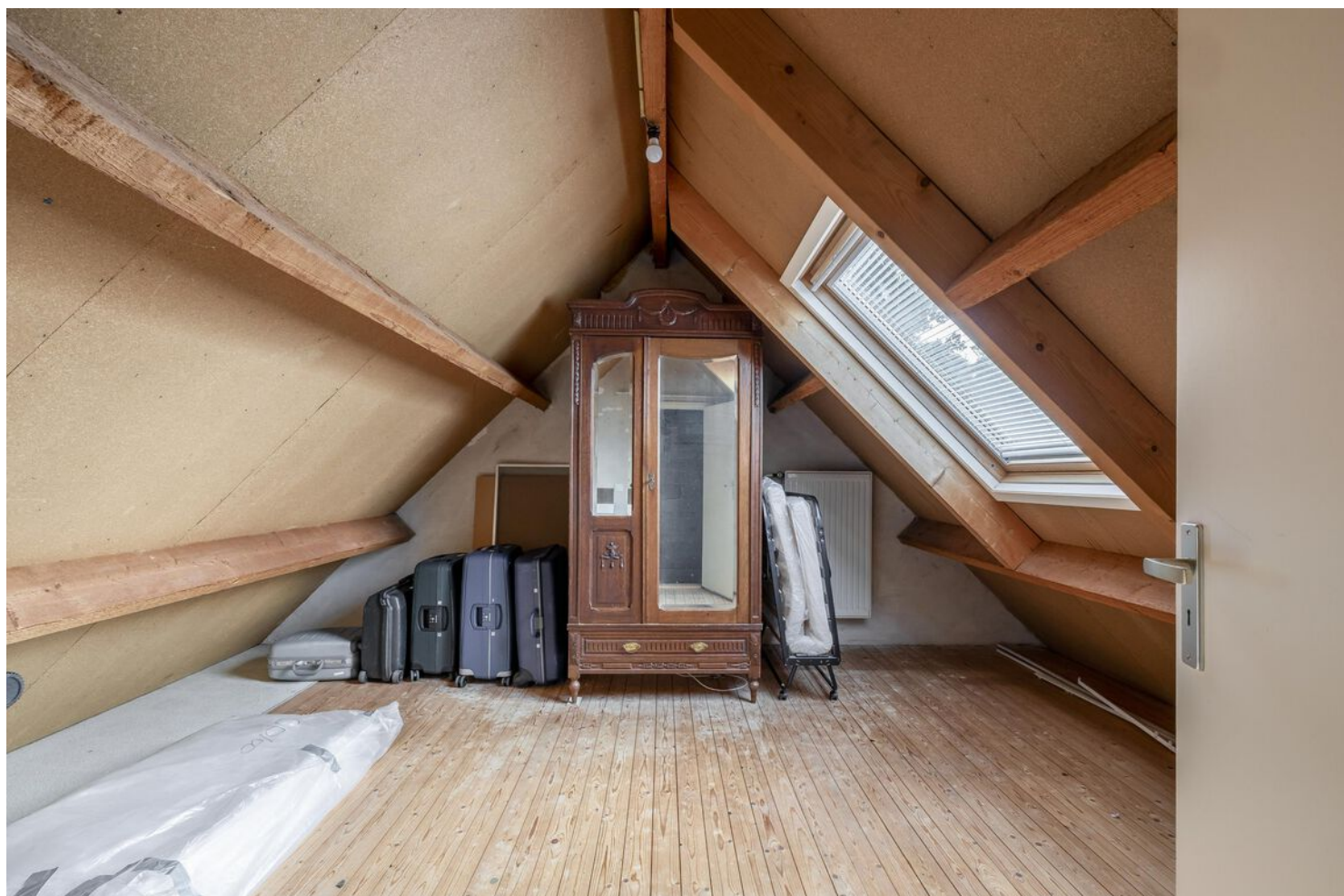
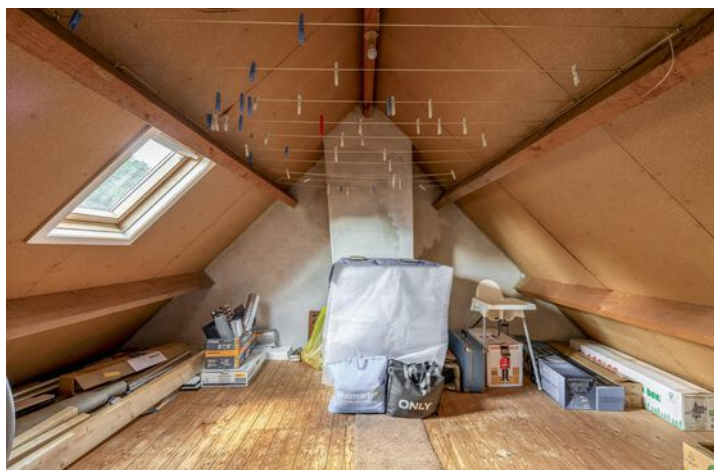


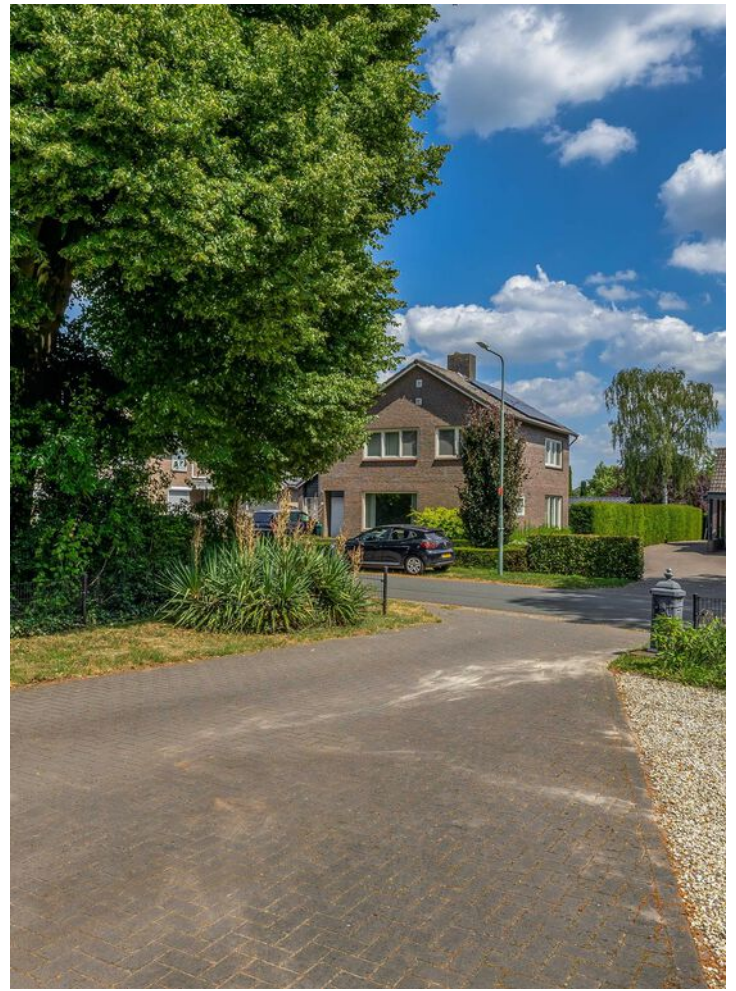
Tweede verdieping:

Via een vaste houten trap bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Momenteel is deze verdieping in gebruik als bergzolder, maar dankzij de royale afmetingen biedt deze volop mogelijkheden.

Hier kunnen eenvoudig twee extra slaapkamers, een hobbyruimte of een werkkamer worden gerealiseerd.

Ook vanaf deze verdieping geniet je van een prachtig uitzicht over de achterliggende landerijen.





Tuin:

De voortuin is fraai aangelegd met gazon, plantenborders met volwassen beplanting en een ruime bestraatte oprit met een carport voorzien van inbouwspots, elektra en een waterkraantje. Er is ruimte voor het plaatsen van meerdere auto's. Vanuit de voortuin is er toegang tot de zij- & achtertuin.

De achtertuin is een heerlijke plek voor de buitenliefhebber. Aan de achter- & zijgevel bevindt zich een zeer royale overkapping met inbouwspots, een ideale plek om tot laat in de avond buiten te zitten. De diepe achtertuin beschikt over een gazon en volwassen beplanting. Het betreft een privacy vol geheel door de heg met een prachtig, vrij uitzicht aan de achterzijde.

Achter op het perceel staat een grote houten schuur met vier ponystallen, een hooizolder, elektra, gevelkraantje en een handige overkapping voor de opslag van bijvoorbeeld een trailer.

Het achterste deel van het perceel bestaat uit een weiland, ideaal voor het hobbymatig houden van paarden of andere dieren. Hier bevinden zich diverse fruitbomen zoals een kersenboom en frambozenstruiken. Aan de zijkant van het perceel bevindt zich een poort welke directe toegang heeft tot het weiland. Hierdoor is het achter terrein ook met een auto of trailer goed bereikbaar.







Bijzonderheden:

- Oppervlakte circa: 220 m²;
- Inhoud circa: 881 m³;
- Volledig geïsoleerd;
- Voorzien van aluminium & houten kozijnen met HR++ -& dubbel glas. De raampartijen op de eerste verdieping beschikken over rolluiken en een hor;
- Bij de aanbouw is elektrische vloerverwarming aanwezig;
- Voorzien van maar liefst 24 zonnepanelen;
- De woning is in de afgelopen jaren grotendeels gerenoveerd;
- De berging is volledig geïsoleerd, beschikt over de aansluitingen om eventueel een keuken te plaatsen en is voorzien van elektra. Ideaal voor als er de wens is om een mantelzorgwoning, zelfstandige woonruimte of praktijkruimte te creëren;
- Levensloopbestendige, vrijstaande woning gelegen op een uitstekende locatie voor wie op zoek is naar rust, ruimte en de mogelijkheid om hobbymatig dieren te houden;
- De achtergevel is in 2025 nog volledig gestuukt.

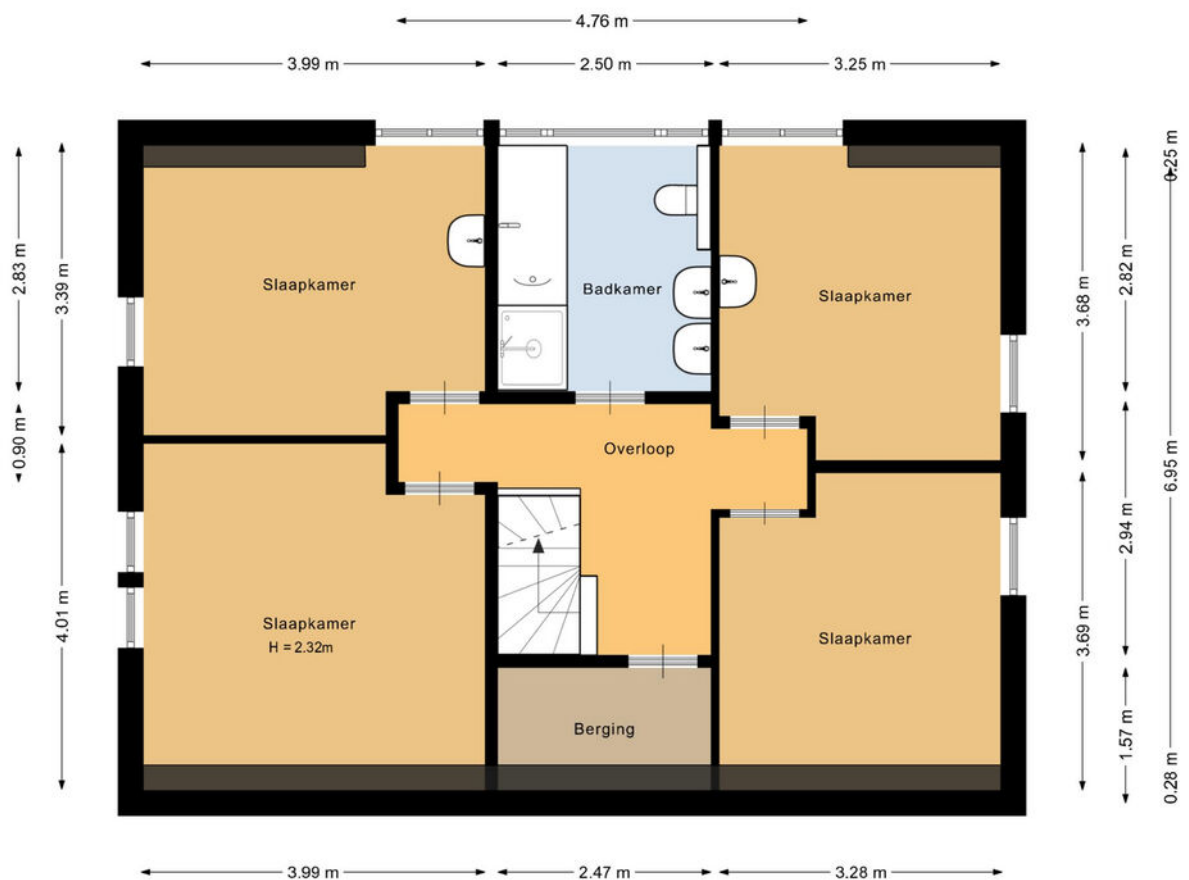
Plattegronden

Begane grond



Plattegronden

Eerste verdieping

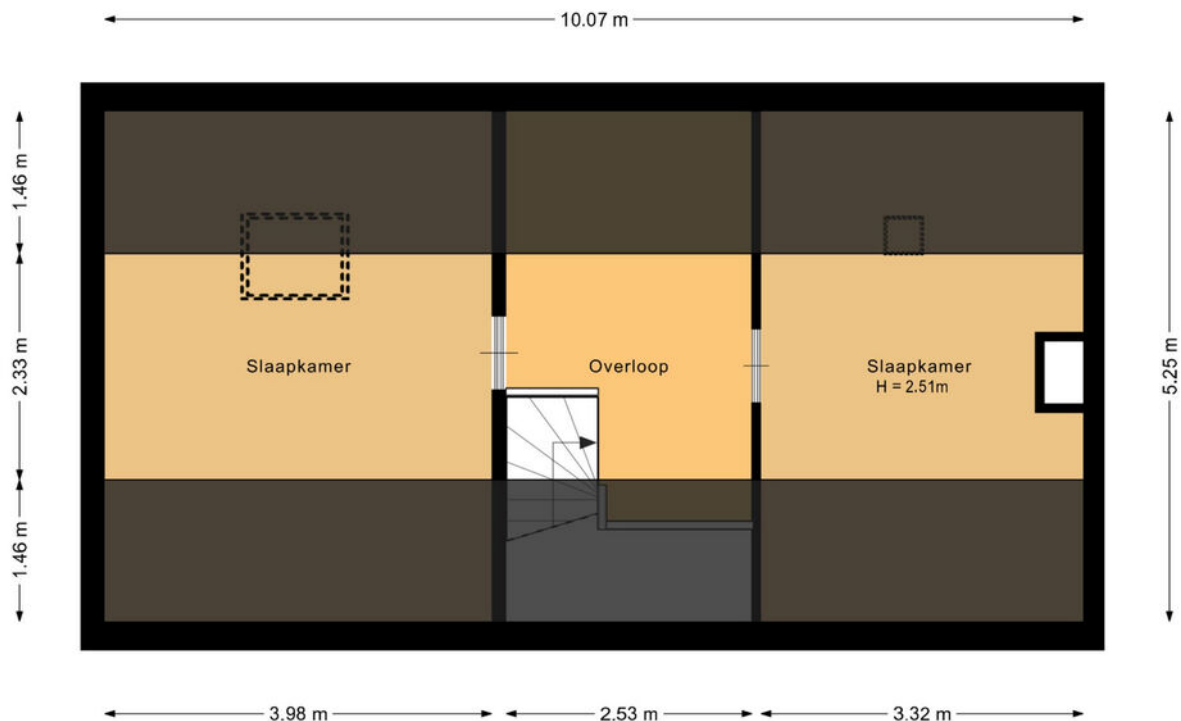


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Tweede verdieping

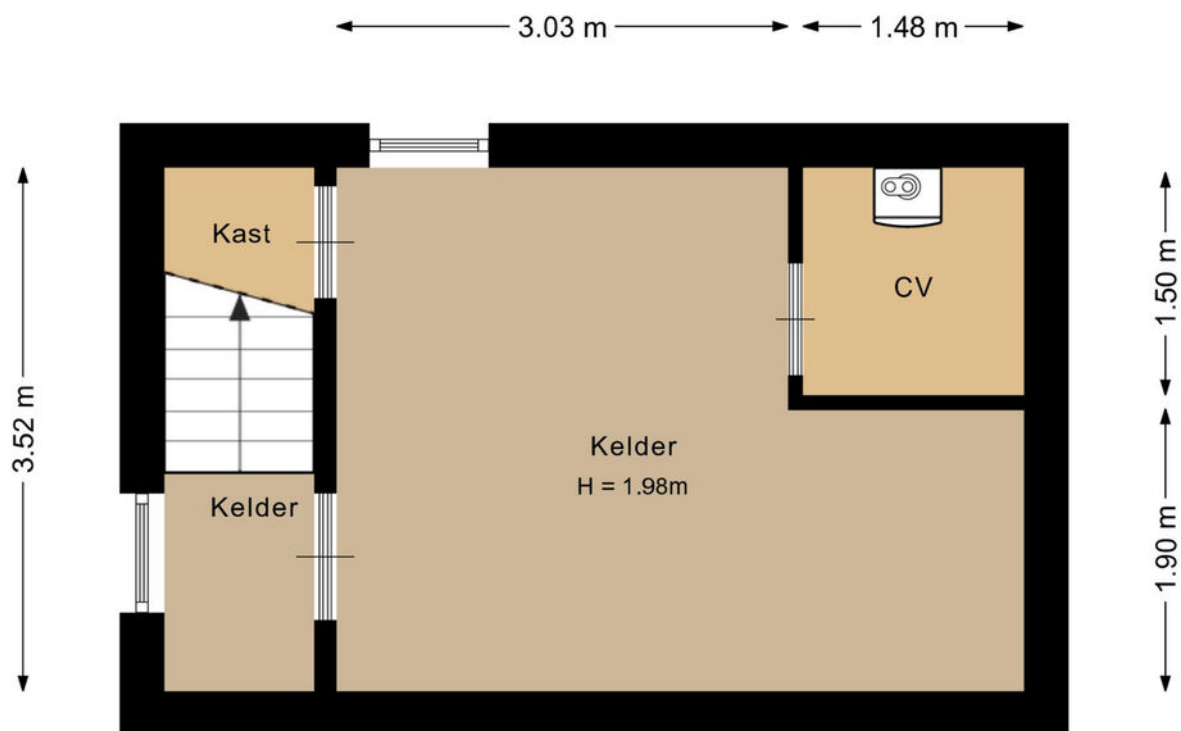


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Kelder

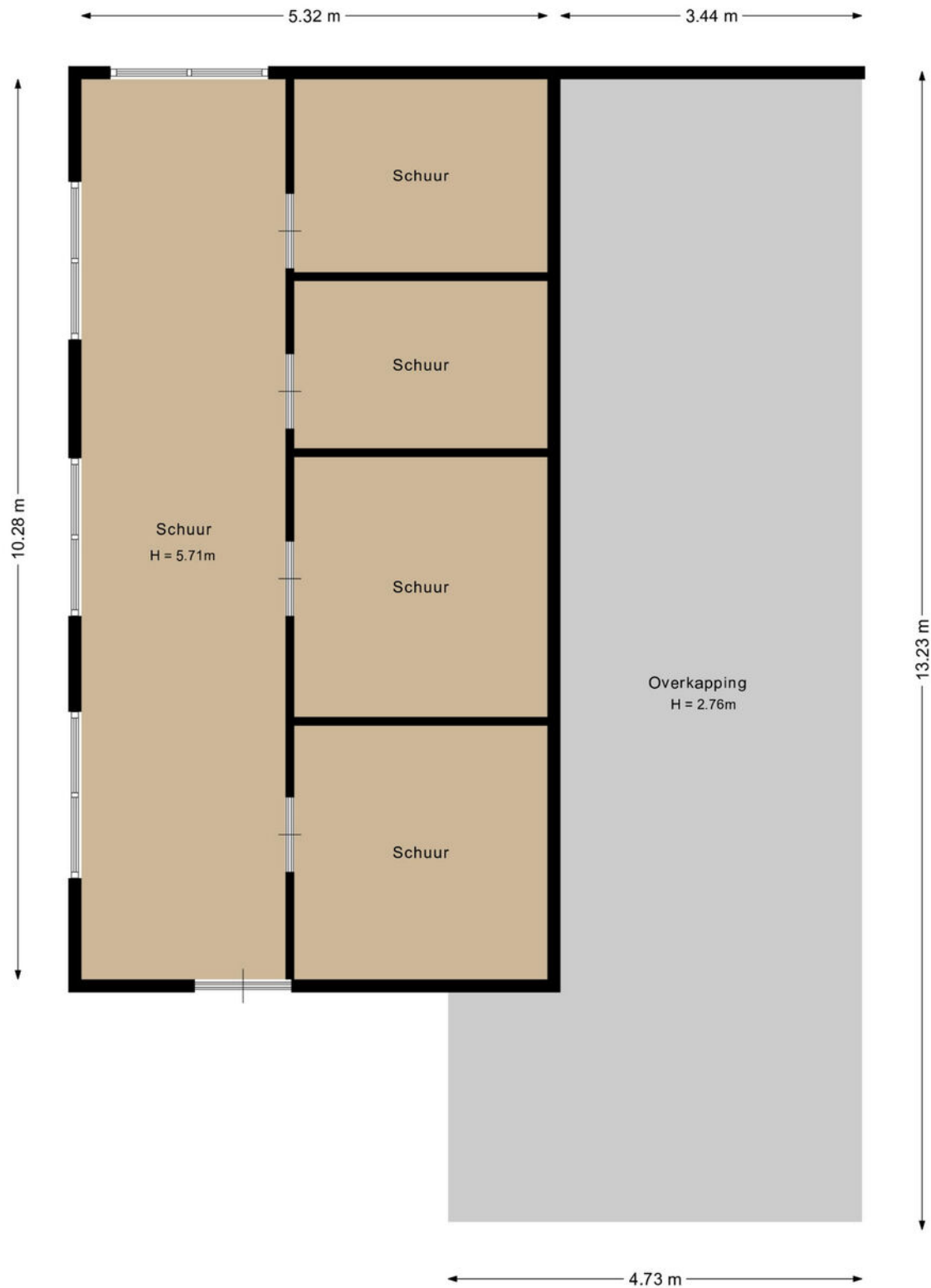


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

Schuur

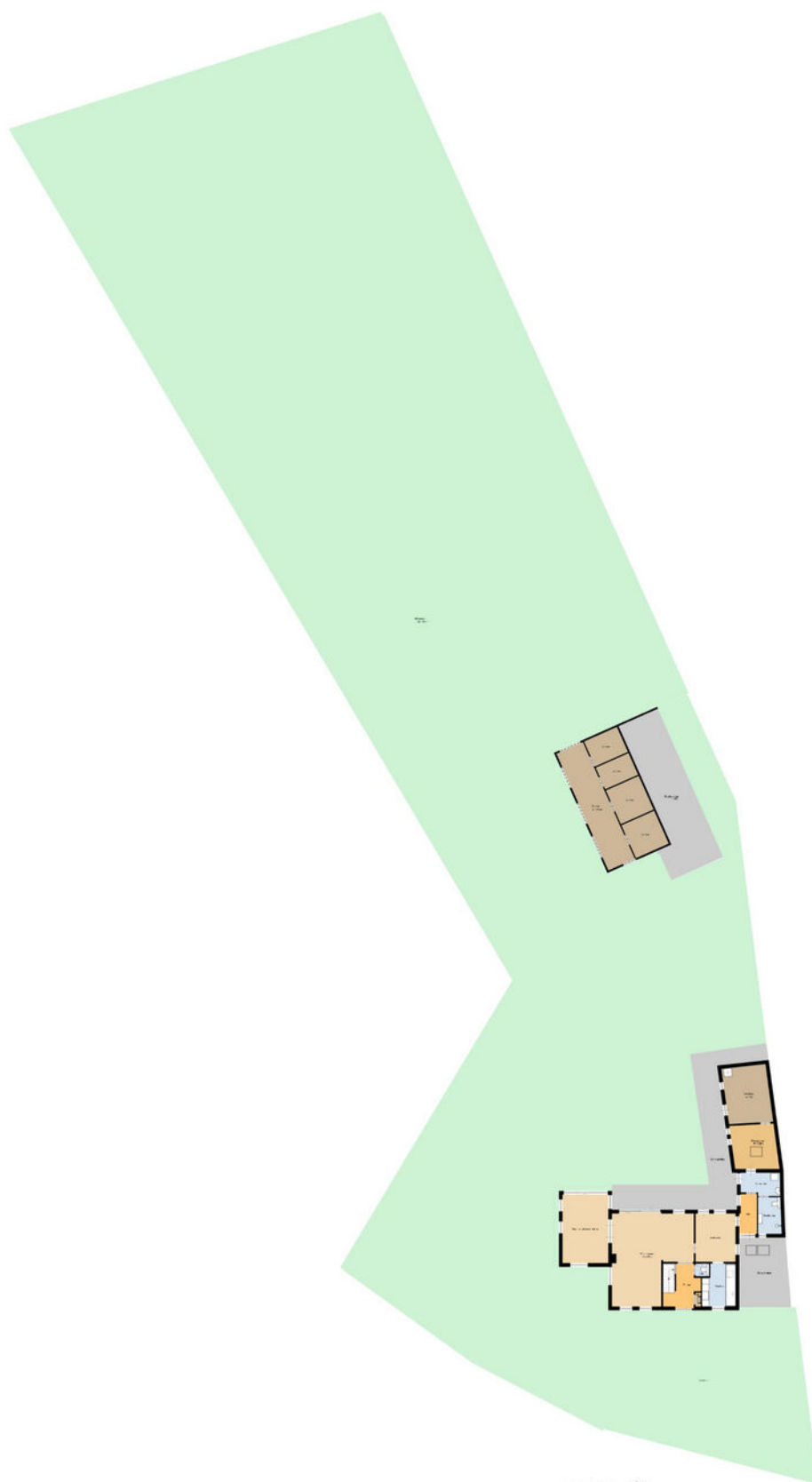


Deze plattegrond is met de meeste zorg samengesteld.
Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.



Plattegronden

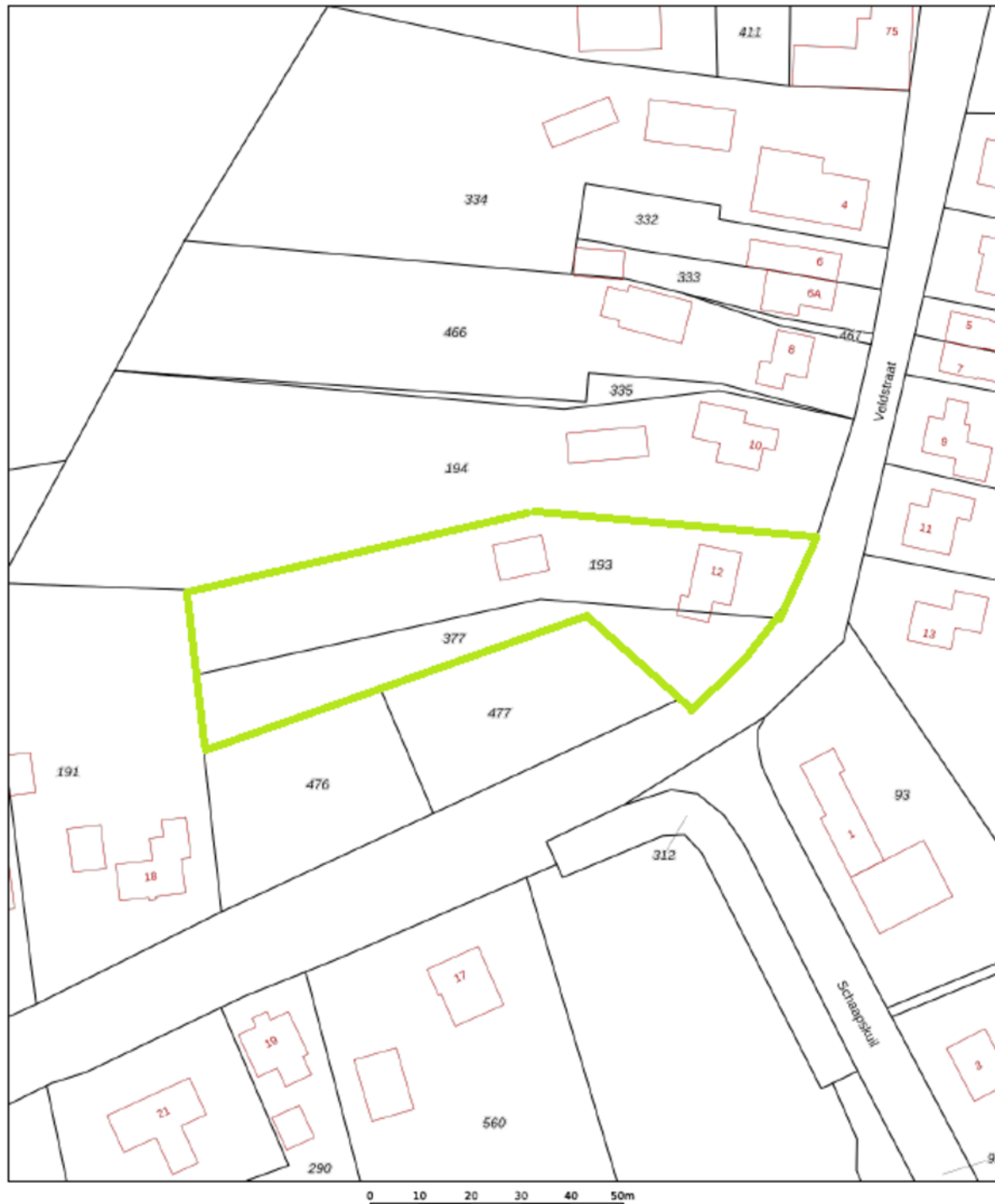
Overzicht



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: MERVeldstraat12



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Huisnummer	Sectie	X
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	193
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 juni 2025 De bevrager 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.			



Maak
“**kennis**
met het
team!”



Makelaar aan het woord:

Het aan- of verkopen van vastgoed is een bijzonder moment in je leven. Met een focus op klanttevredenheid en een professionele maar toegankelijke aanpak, streeft ons team elke dag naar het beste resultaat. Momenten waarop alles samen komt en we een overeenkomst kunnen sluiten, dat zijn de momenten waar ik het voor doe.

Pascale Steenbakkers

Makelaar van Santvoort Makelaars



Fleur van Esch

Commercieel medewerker

Enkele Belangrijke Aspecten

1. PLATTEGRONDEN

De hiervoor vermelde beschrijving en bijgevoegde plattegronden zijn slechts indicatief. De realiteit ziet u tijdens een bezichtiging en daarvan moet u uitgaan.

2. TEKENINGEN

Door digitalisering van de tekeningen kunnen schaalafwijkingen optreden.

3. ONDERZOEKSPlicht

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over deze woning. Echter als koper heeft u bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

4. VRAGENLIJST & LIJST VAN ZAKEN

In ons dossier is een door onze opdrachtgever ingevulde vragenlijst aanwezig, alsmede een lijst van zaken, welke achterblijven in de woning. Om het beeld van de woning te completeren kunt u deze lijsten ter inzage krijgen.

5. BEZICHTING

Een bezichtiging is voor zowel koper als verkoper een spannende aangelegenheid waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden. Wij zouden het op prijs stellen indien u enkele dagen na uw bezoek ons op de hoogte brengt van uw bevindingen. Wij kunnen onze opdrachtgever(s) dan hierover informeren.

6. KOOPOVEREENKOMST

Indien tussen verkoper en koper een overeenkomst tot stand komt wordt door ons een koopakte opgemaakt conform het laatste model, vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis.

7. BANKGARANTIE

Na aankoop zal binnen 10 werkdagen na de afloop van uw financieringsvoorbehoud / en bij geen voorbehoud uiterlijk 6 weken na ondertekening van de koopovereenkomst een bankgarantie verlangd worden. Uw geldverstrekker of onze hypotheekadviseur zal dit gemakkelijk voor u kunnen verzorgen.

8. AANSPRAKELIJKHEID

Vermelde gegevens zijn naar onze mening uit betrouwbare bron afkomstig en met de grootste zorg samengesteld. Van Santvoort makelaars b.v. aanvaardt echter geen enkele aansprakelijkheid omtrent de juistheid van deze gegevens. Deze informatie wordt vrijblijvend verstrekt aan meerdere partijen en is geen aanbod in de zin van het Burgerlijk Wetboek, doch uitsluitend een uitnodiging tot onderhandeling. Wij behouden ons het recht voor dat onze opdrachtgever zijn goedkeuring dient te verlenen aan een eventuele transactie.

9. AANBOD

Zie ook ons totale aanbod op www.vansantvoort.nl.

10. HYPOTHEKEN EN VERZEKERINGEN

Van Santvoort makelaars B.V. werkt op het gebied van hypotheken en verzekeringen samen met "Intersant", een financiële dienstverlener gevestigd te Eindhoven. Als onafhankelijk intermediair treden zij op voor de meeste grote banken en verzekeraars. Intersant staat garant voor een oprecht, weloverwogen en gefundeerd advies voor uw totale financiële planning. Laat u eens vrijblijvend adviseren door één van de adviseurs en zie ook hoe zij voor u geld besparen bij het sluiten van een hypotheek en verzekering. Intersant is gevestigd aan Torenallee 65, 5617 BB te Eindhoven. Telefonisch bereikbaar op nummer 040-7111208. Meer informatie vindt u op www.intersant.nl.



**“Dromen
mag! Welkom
thuis!”**

Heeft u **interesse** in de **woning**?

Neem contact op!

Santvoort Makelaars Deurne

de Wever 7 • 5751 KT Deurne • +31 (0)493 32 2111

info@deurne.vansantvoort.nl

Winnaar

**Topmakelaar
van het Jaar**
Zuidoost-Noord-Brabant



MAVA 2025

Hosted by Funda

Scan de QR & volg ons!



Vestiging Eindhoven

Torenallee 65
5617 BB Eindhoven
+31 (0)40 269 2530
info@eindhoven.vansantvoort.nl

Vestiging Nuenen

Berg 2 - 4
5671 CC Nuenen
+31 (0)40 283 3708
info@nuenen.vansantvoort.nl

Vestiging Helmond

Paterslaan 2a
5701 NZ Helmond
+31 (0)492 52 5552
info@helmond.vansantvoort.nl

Vestiging Eersel

Nieuwstraat 62
5521 CD Eersel
+31 (0)497 51 3393
info@eersel.vansantvoort.nl

Méér interessant aanbod vindt u op **vansantvoort.nl**