



MGR MARTENSSTRAAT BLITTERSWIJCK

Vraagprijs € 435.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1899

Perceeloppervlakte
1055 m²

Woonoppervlakte
156 m²

Overige inpandige ruimte
7 m²

Externe bergruimte
7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
10 m²

Inhoud
579 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Deze bijzondere woning is rustig gelegen in het maasdorp Blitterswijck en laat zich niet in één hokje plaatsen. Achter de karakteristieke gevel word je verrast door de ruimte en de authentieke sfeer. Hoge plafonds, een originele provisiekelder en de fraaie zichtbare kapconstructie herinneren aan het verleden, terwijl de woning tegelijkertijd het comfort van nu biedt met volop mogelijkheden om de woning aan te laten sluiten op jouw manier van wonen.

De begane grond biedt alle voorzieningen om comfortabel gelijkvloers te wonen, met een werk-/slaapkamer, badkamer, toilet, leefkeuken en sfeervolle woonkamer. De verdieping vormt een waardevolle aanvulling met extra slaapkamers, een tweede keukenopstelling en een royale multifunctionele ruimte. Hierdoor is de woning niet alleen geschikt voor diverse gezinssamenstellingen, maar biedt zij ook mogelijkheden voor dubbele bewoning, mantelzorg, een inwonend kind of een praktijk of hobby aan huis.

Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuiden die langzaam overgaat in een natuurtuin. Van meerdere terrassen en een buitenkeuken tot volwassen fruitbomen en volop privacy: iedere plek nodigt uit om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Hier ervaar je iedere dag opnieuw het gevoel van rust en vrijheid.





Zodra je de straat inrijdt, valt deze karakteristieke woning direct op. Ooit één woonhuis, inmiddels gesplitst in twee wooneenheden, maar nog altijd met de authentieke uitstraling die je bij dit type woning hoopt te vinden. Via het pad door de voortuin, waar de hortensia's je welkom heten, bereik je de houten voordeur. Eenmaal binnen stap je in een hal die je direct terugbrengt naar vroeger. De hoge plafonds, de houten lambrisering en de karakteristieke tegelvloer geven deze ruimte een warme, authentieke sfeer. Eenvoudig, maar groot genoeg voor ontvangst.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een multifunctionele kamer die perfect dienst kan doen als werk-, hobby- of slaapkamer. Dankzij het grote raam valt er prettig daglicht binnen en zorgen het hoge plafond, de lambrisering en het houten schrotenplafond voor een sfeervolle uitstraling.

Aan het einde van de hal vind je de deur naar de keuken, het kloppende hart van de woning. Dit is dé plek waar alles samenkomt. Hier verbind je binnen met buiten, de woonkamer met de tuin en het dagelijks leven met gezelligheid. De aluminium schuifpui zorgt voor een heerlijke lichtinval en geeft direct toegang tot de zonnige achtertuin. De keuken is netjes en praktisch ingericht met een rechte opstelling, voorzien van een 5-pits gasfornuis, RVS afzuigkap, koelkast en een spoelunit in het kunststof werkblad. Door de slimme indeling blijft er voldoende ruimte over voor een gezellige eettafel, waar je met uitzicht op de tuin kunt genieten van lange diners of een ontspannen kop koffie. Een bijzonder detail is het originele kelderluik. Via de gemetselde trap daal je af naar de authentieke provisiekelder met gewelfd plafond. Compact van formaat, maar ideaal voor voorraad of extra opslag.

Vanuit de keuken loop je met één trede omhoog de woonkamer in, typerend voor woningen uit deze periode. Vroeger bestond deze ruimte uit de zondagse kamer en de opkamer boven de kelder; tegenwoordig vormen ze samen een sfeervolle woonkamer over de volledige diepte van de woning. Grote ramen aan de voor- en zijkant zorgen voor veel natuurlijk licht, terwijl de gemetselde toog beide ruimtes op een karaktervolle manier met elkaar verbindt. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zithoek én een fijne plek om te eten.

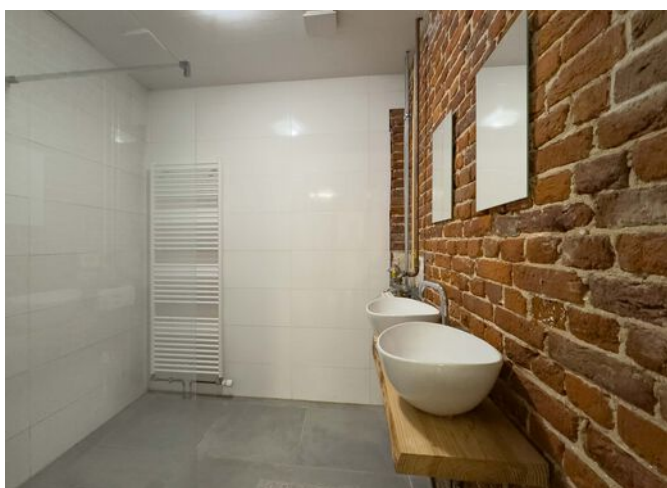












Aan de andere zijde van de keuken ligt de praktische bijkeuken/berging. De afwerking is eenvoudig en laat nog iets zien van het oorspronkelijke schuurkarakter, maar juist daardoor biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Hier vind je veel bergruimte, een modern afgewerkt toilet met wandcloset en fonteintje én toegang tot de badkamer.

De badkamer is in neutrale kleurstellingen uitgevoerd. De ruime inloopdouche is voorzien van een glazen wand en een thermostaatkraan. Bij het robuuste houten meubel met dubbele waskommen is een originele schoonmetselwerk wand behouden gebleven, waardoor authentieke details en modern comfort op een fraaie manier samenkomen. De designradiator, vloerverwarming en mechanische ventilatie zorgen voor extra comfort.

Het fijne aan deze woning is dat je op de begane grond al beschikt over alle voorzieningen om comfortabel gelijkvloers te wonen. De verdieping biedt vervolgens een verrassende aanvulling met extra leefruimte, twee slaapkamers en zelfs de mogelijkheid voor een tweede woonunit.



VERDIEPING

Boven aangekomen kom je eerst op een klein afsluitbaar portaal, waarna de ruimte zich verrassend opent. De zichtbare houten balken en de kapconstructie geven direct karakter. Dankzij de grote dakramen aan de voorzijde en het dakkapel aan de voorzijde is het hier heerlijk licht en de hoogte van ruim drie meter benadrukt het ruimtelijk gevoel.

Aan de voorzijde is een keukenopstelling geplaatst met spoelunit en kastruimte. Hoewel de apparatuur ontbreekt, biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een zelfstandige woonruimte, hobbyruimte of gastenverblijf.

Daarnaast bevindt zich een praktische berging met de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen.

Aan het einde van deze verdieping liggen twee sfeervolle slaapkamers, bereikbaar via de originele lage houten deuren. De authentieke houten vloeren zijn hier nog behouden gebleven en geven de kamers extra sfeer. Eén slaapkamer beschikt bovendien over een vaste kastenwand. Boven beide kamers bevindt zich een speelse berg- of speelzolder, bereikbaar met een ladder; ideaal voor extra opslag of als avontuurlijke speelplek. Beide slaapkamers zijn voorzien van triple beglazing, waarvan het bovenlicht geopend kan worden voor natuurlijke ventilatie.









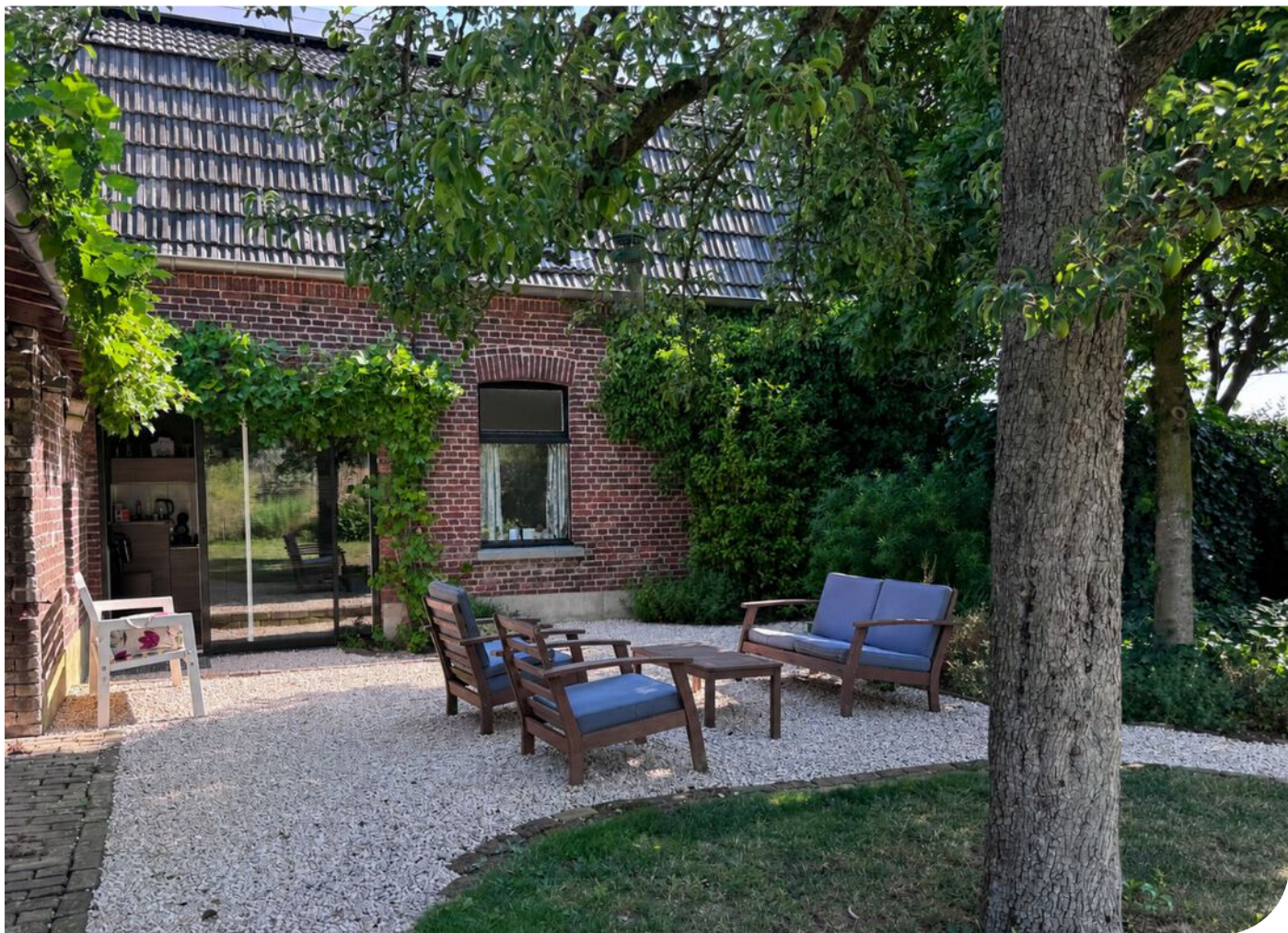
Buiten wacht opnieuw een aangename verrassing. De achtertuin ligt perfect op het zuiden en begint direct aan de woning met een verzorgd terras van licht siergrind aan de woningzijde. Rechts vind je een praktische berging waar het pannendak overgaat in een sfeervolle overkapping met een gemetselde buitenkeuken.

Verder bestaat de tuin uit een combinatie van gazon, plantenborders en meerdere sfeervolle zitplekken. Aan de linkerkzijde staat een houten terrasoverkapping met houten vlondervloer en pannendak, waar je beschut kunt genieten van een goed boek of een knisperend vuurtje in de houtkachel.

Een volwassen perenboom, een prachtige druivenstruik bij de schuifpui en de vrije achterom maken het plaatje compleet. De achterom is netjes uit het zicht gelegen, afsluitbaar met een stalen poort en ideaal voor bijvoorbeeld containers of fietsen.

Helemaal achter in de tuin verandert het karakter. Hier gaat de verzorgde siertuin geleidelijk over in een diepe natuurtuin. Een plek waar rust, ruimte en natuur samenkomen en waar je iedere dag opnieuw het gevoel hebt alsof je op vakantie bent. Bovendien biedt deze royale tuin nog volop mogelijkheden om helemaal naar eigen wens in te richten.













BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1899.
Vloeren	betonvloer en een houten verdiepingsvloer.
Gevels	metselwerk steensmuren.
Dak	mansardekap bedekt met pannen, nageïsoleerd.
Kozijnen	houten kozijnen, dubbel glas met uitzondering van enkelglas in het bovenlicht bij de voordeur + bovenlicht keukenraam. Aluminium schuifpui keuken met dubbel glas. kunststof kozijnen slaapkamers met triple plus beglazing (2025) + dakkapel aan de voorzijde.
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen, geplaatst in 2020.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2016, vloerverwarming in het toilet en de badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

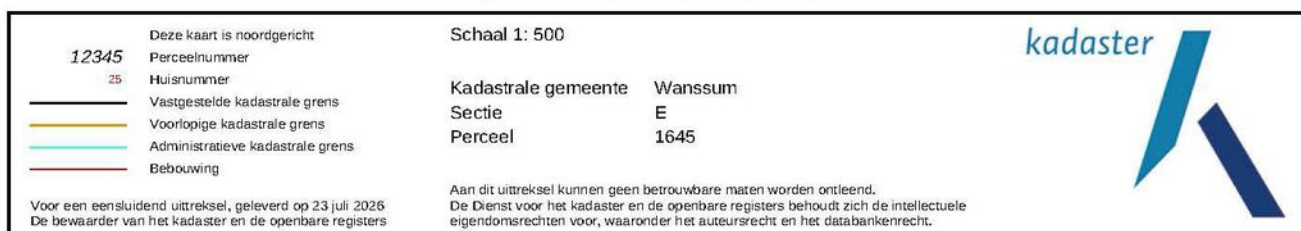
Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen waarvan 1 voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen dat de tekenbevoegde (recent) niet in de woning heeft gewoond.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 460,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.130 m ³ per jaar.
	verbruik elektra ca. 2.600 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



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.

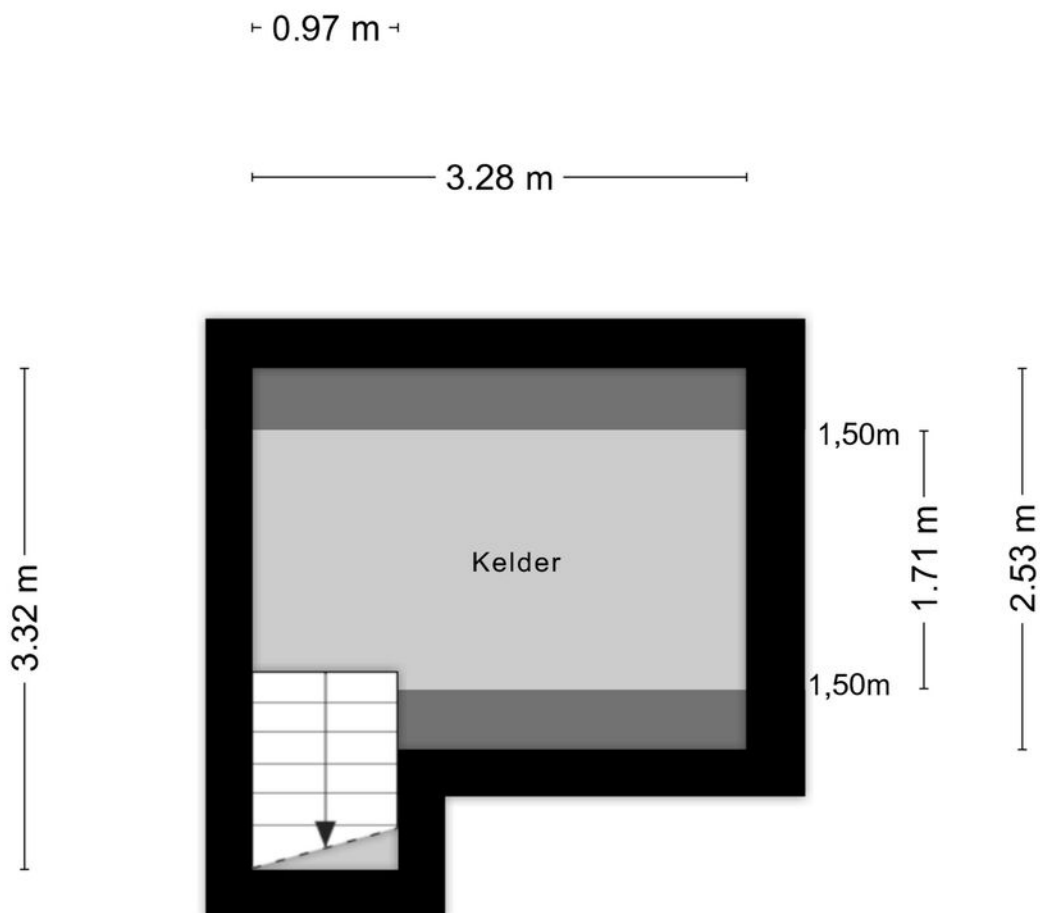


1e verdieping

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.

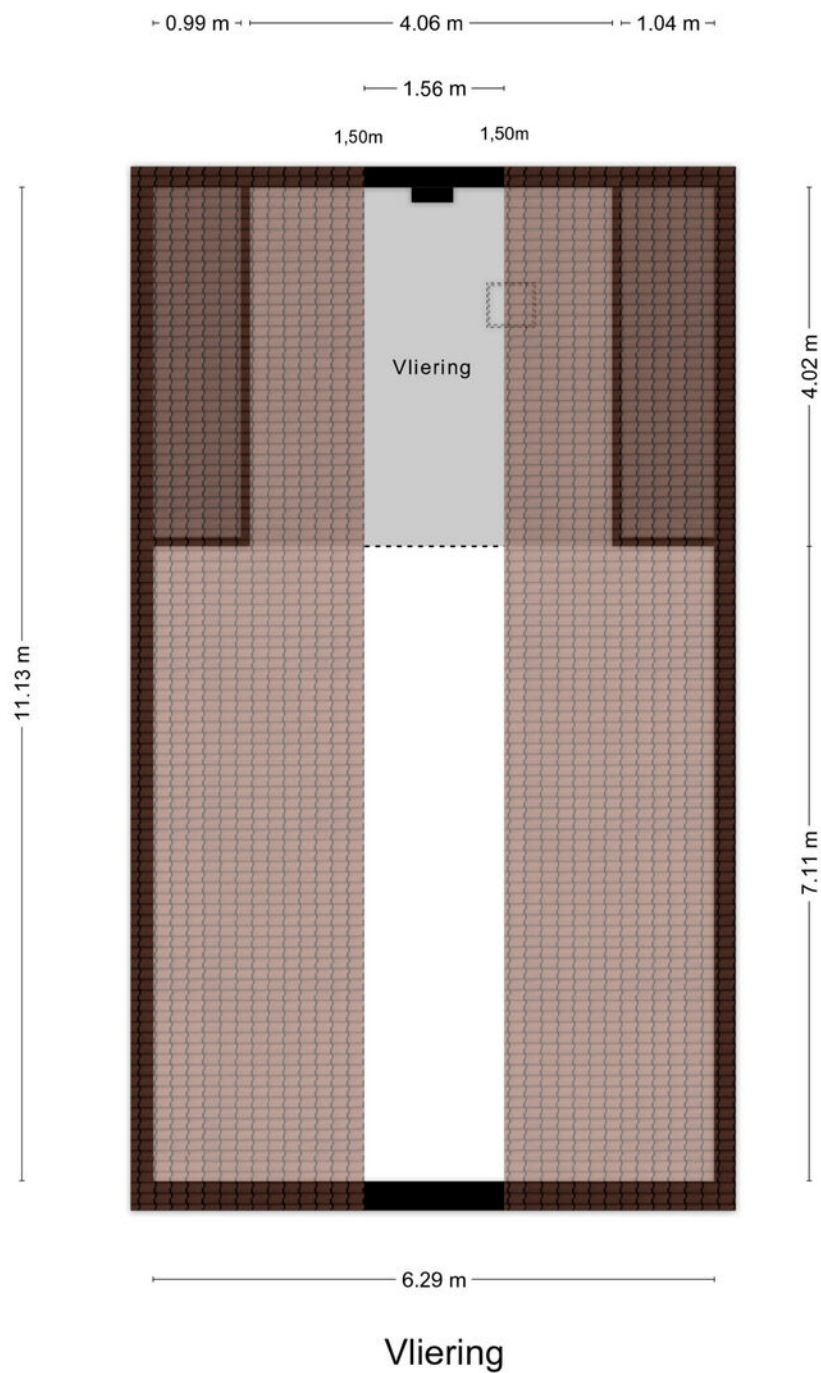


Kelder

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.



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			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

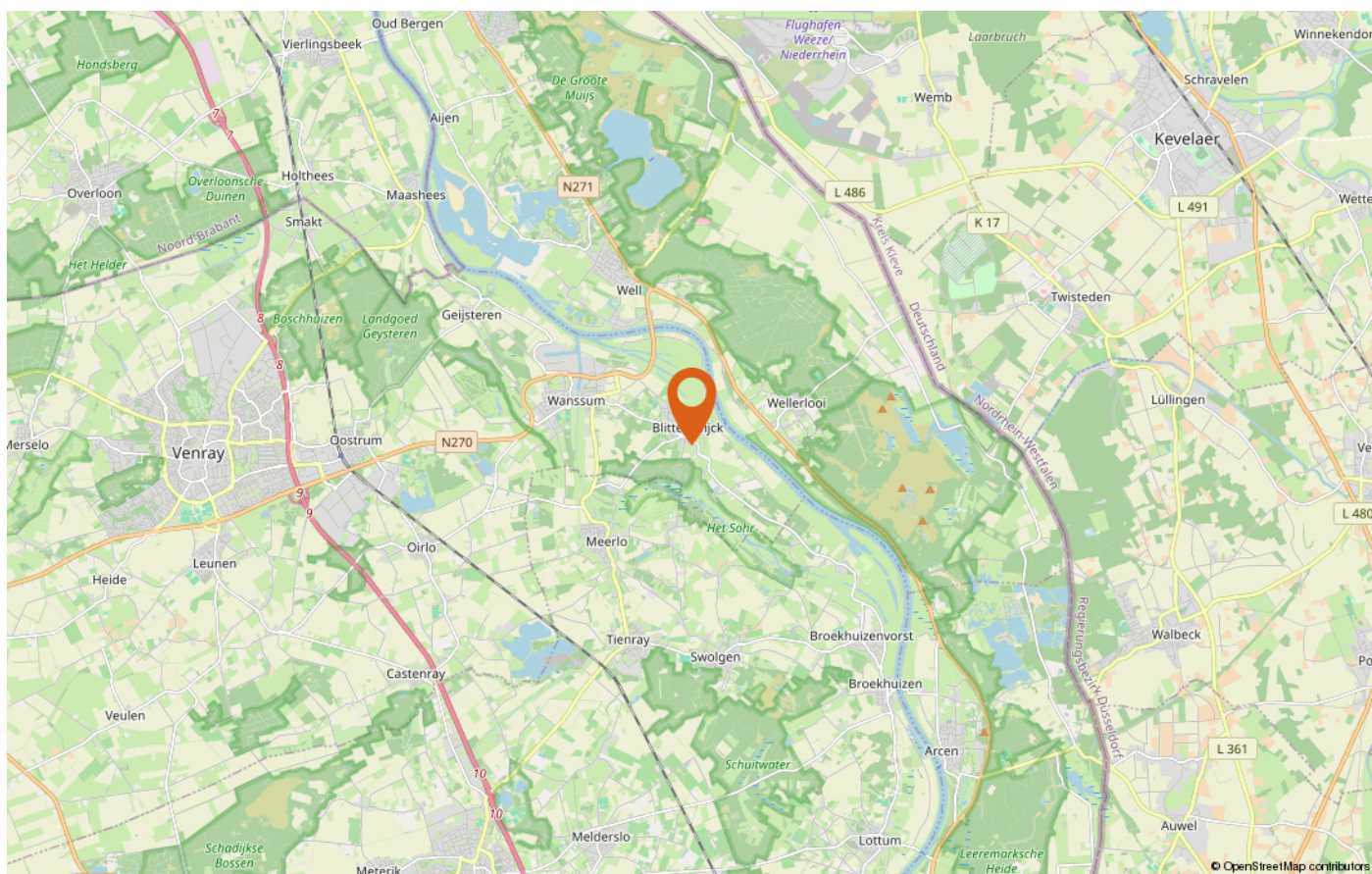
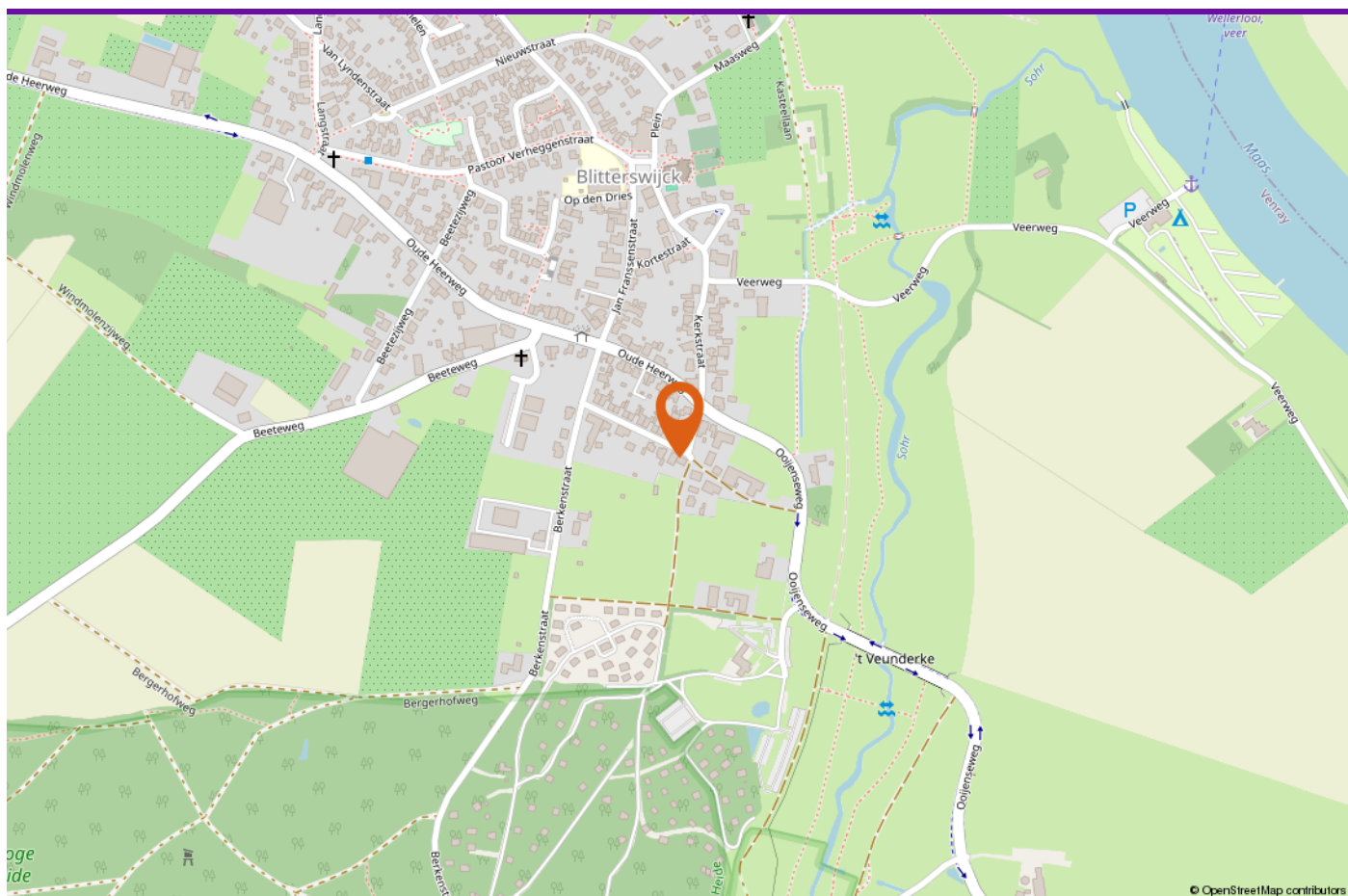
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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.

31



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

