



DOPHEIDE 28 YSSELSTEYN

Vraagprijs € 445.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1997

Perceeloppervlakte
343 m²

Woonoppervlakte
145 m²

Overige inpandige ruimte
34 m²

Externe bergruimte
10 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
59 m²

Inhoud
577 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Op een fijne locatie in Ysselsteyn staat deze verrassend ruime woning met volop leefruimte en wooncomfort! Hier woon je in een dorpse omgeving met diverse voorzieningen, zoals een supermarkt, basisschool en sportverenigingen, binnen handbereik. Venray en Deurne bevinden zich op korte afstand en ook de A73 is goed bereikbaar.

Binnen vind je een lichte woonkamer, een moderne keuken en een praktische bijkeuken met toegang naar de garage. De voormalige terrasoverkapping van circa 6 meter diep is in 2011 dichtgemaakt met een schuifpui en in 2012 volledig afgewerkt, waardoor er verrassend veel extra woonruimte is ontstaan. Met vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen, een complete badkamer en volop bergruimte biedt de woning alle ruimte voor het hele gezin. De ruime oprit biedt plaats aan circa twee auto's en beschikt over een carport. Daarnaast biedt de garage van maar liefst 34 m² volop ruimte voor het stallen van auto's, fietsen en extra opslag.

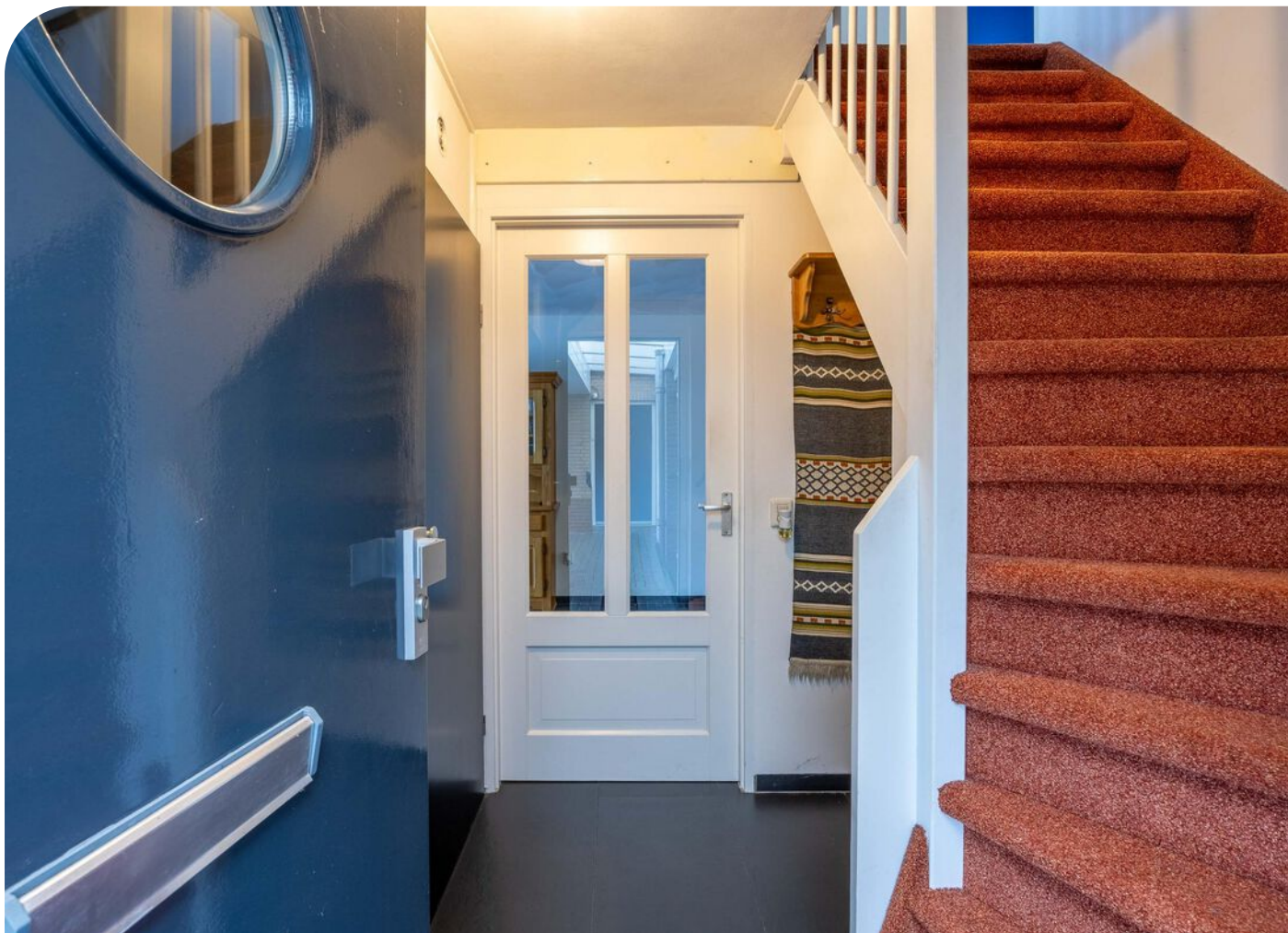
De royale tuinkamer uit 2019 is een echte blikvanger en vormt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Aansluitend ligt de verzorgde achtertuin op het zuidwesten, waar je volop geniet van de middag- en avondzon. Het houten tuinhuis met aangrenzende overkapping biedt bovendien extra bergruimte en mogelijkheden voor een gezellige zitplek.

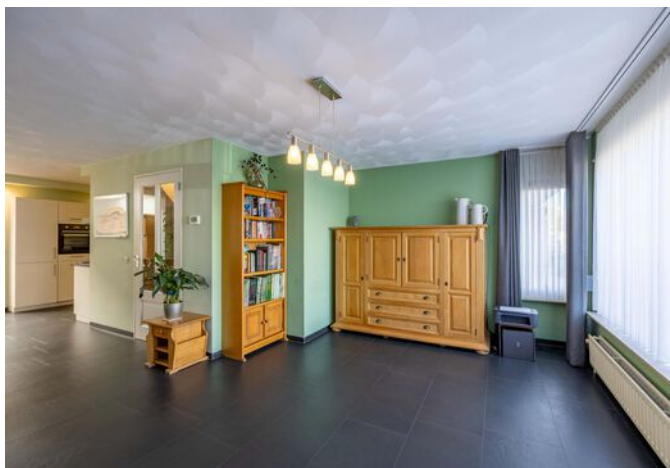




Via de oprit bereik je de entree van de woning, die beschut onder de carport is gelegen. De hal biedt toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap bevindt zich een kleine praktische trapkast, waarin de verdeler van de vloerverwarming is ondergebracht. De donkere tegelvloer voorzien van vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en zorgt ervoor dat de leefruimtes op een natuurlijke manier met elkaar zijn verbonden. Het toilet is uitgevoerd met een wandtoilet en een fonteintje. De ruimte is deels betegeld en wordt mechanisch geventileerd.

Vanuit de hal kom je in de woonkamer, waar de grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. De woonkamer biedt volop ruimte voor een comfortabele zithoek, maar leent zich ook uitstekend voor andere gebruiksmogelijkheden. Zo heeft de huidige eigenaar dit deel van de woonkamer ingericht als thuiswerkplek. Centraal in de woning bevindt zich de eethoek, waar met gemak een grote eettafel geplaatst kan worden. Een fijne plek om uitgebreid te tafelen, samen te komen met familie en vrienden of de dag rustig te beginnen met een kop koffie. De eethoek staat in open verbinding met de keuken, die in 2012 is vernieuwd en is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De lichte, greeploze kastfronten vormen samen met het donkere werkblad een modern en tijdloos geheel. De keuken beschikt over een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en een anderhalve spoelunit. De inbouwspots zorgen voor een prettige verlichting van de keuken.









Aan de achterzijde van de woning word je verrast door de hoeveelheid extra ruimte. Dit gedeelte van circa 6 meter diep was oorspronkelijk een terrasoverkapping en is in 2011 dichtgemaakt met een schuifpui. In 2012 is de ruimte volledig afgewerkt en bij de woning betrokken, waardoor er een royale extra leefruimte is ontstaan. Aan het begin van dit gedeelte heb je toegang tot de praktische bijkeuken, waar de aansluitingen voor het witgoed zijn ondergebracht. Daarnaast is hier de cv-ketel opgesteld en is er voldoende ruimte voor het plaatsen van extra apparatuur of het opbergen van huishoudelijke spullen. Vanuit de bijkeuken bereik je bovendien rechtstreeks de garage. Momenteel is de extra leefruimte ingericht als een zithoek, maar deze biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens in te delen. Denk bijvoorbeeld aan een tweede zithoek of een speelkamer voor de kinderen. De grote lichtkoepel in het plafond zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht. Via de schuifpui staat deze ruimte bovendien in directe verbinding met de tuinkamer.







Via de beklede trapopgang bereik je de ruime overloop op de eerste verdieping, die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De drie slaapkamers zijn circa 8, 12 en 12 m² groot en beschikken over draai-kiepramen met handmatig bedienbare rolluiken, die zorgen voor een prettige lichtinval.

De badkamer is compleet ingericht en beschikt over een wastafelmeubel met verlichte spiegelkast, een bad-/douchecombinatie met regendouche en glazen klapwand en een wandtoilet. De ruimte is volledig betegeld, voorzien van elektrische vloerverwarming en wordt mechanisch geventileerd.

Via de beklede, afsluitbare vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar zich nog een verrassend ruime kamer bevindt. Deze verdieping is momenteel ingericht als vierde slaapkamer. De twee dakramen en het draai-kiepraam zorgen samen voor een aangename hoeveelheid daglicht en zijn alle voorzien van rolluiken. De ruimte is afgewerkt met een laminaatvloer en voorzien van inbouwspots. Naast een volwaardige slaapkamer is deze verdieping ook uitstekend te gebruiken als thuiswerkplek of hobbyruimte. Aan de achterzijde van de kamer bevindt zich een praktische berging, die is af te sluiten met een deur. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers en seizoensgebonden spullen. Ook bevindt zich hier de unit van de mechanische ventilatie.







2E VERDIEPING





De bestrate oprit biedt plaats aan circa twee auto's en geeft toegang tot de carport en de garage. Onder de carport kun je beschut parkeren en ook bij minder mooi weer droog de woning betreden. Via de dubbele openslaande deuren bereik je de garage van circa 34 m², die voldoende ruimte biedt voor het stallen van twee auto's. Uiteraard kun je er ook voor kiezen om één auto te parkeren en de overige ruimte te gebruiken voor fietsen, opslag of een werkplek. De garage is bovendien voorzien van verlichting, elektra en verwarming. Ook bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen.

Via een loopdeur in de garage bereik je rechtstreeks de bijkeuken, vanwaar je verder de woning in loopt. Een fijne verbinding, waardoor je bijvoorbeeld de boodschappen gemakkelijk vanuit de auto naar binnen kunt brengen. Aan de achterzijde van de garage bevinden zich eveneens dubbele openslaande deuren, die toegang bieden tot de tuinkamer.



Vanuit de woonkamer of de garage stap je de royale tuinkamer binnen, die in 2019 is gerealiseerd en zonder twijfel een van de blikvangers van deze woning vormt. Deze sfeervolle ruimte voelt als een volwaardige verlenging van het woongedeelte en biedt een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten. Dankzij de grote glazen schuifwanden en de lichtstraat in het dak stroomt het daglicht rijkelijk naar binnen en blijft het contact met de tuin altijd behouden. Op warme zomerdagen schuif je de glazen wanden eenvoudig open en laat je binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Wanneer het buiten wat frisser wordt, sluit je de wanden en geniet je nog steeds van het uitzicht op de tuin. De tuinkamer biedt volop ruimte voor zowel een royale eettafel als een comfortabele loungehoek. Hierdoor is het een ideale plek om uitgebreid te tafelen met familie en vrienden, gezellig samen te komen of juist in alle rust te ontspannen. De aanwezige houtkachel vormt een sfeervol middelpunt en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte. Zo kun je ook wanneer de temperaturen dalen heerlijk beschut genieten van deze buitenruimte. De tuinkamer is daarnaast voorzien van verlichting en elektra. Een separate kleine meterkast verzorgt de elektrische voorzieningen van de tuinkamer.

Vanuit de tuinkamer loop je zo de achtertuin in, die met zijn ruime opzet en verzorgde aanleg een heerlijke plek vormt om van het buitenleven te genieten. De tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de middag- en avondzon kunt genieten. De houten schuttingen rondom zorgen voor extra privacy. Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinhuis met een aangrenzende overkapping. Het tuinhuis is voorzien van dubbele deuren en biedt volop ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, tuinmeubilair en andere spullen. De naastgelegen overkapping wordt momenteel gebruikt als houtopslag, maar leent zich ook uitstekend voor het creëren van een extra zitgelegenheid.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1997.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR en HR+ beglazing.
Overige voorzieningen	de gehele woning is voorzien van handmatig bedienbare rolluiken. De dakramen op de tweede verdieping beschikken over rolluiken die automatisch naar beneden gaan wanneer de ramen worden gesloten.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	18 zonnepanelen geplaatst in 2016.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta cv-ketel uit 2012 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

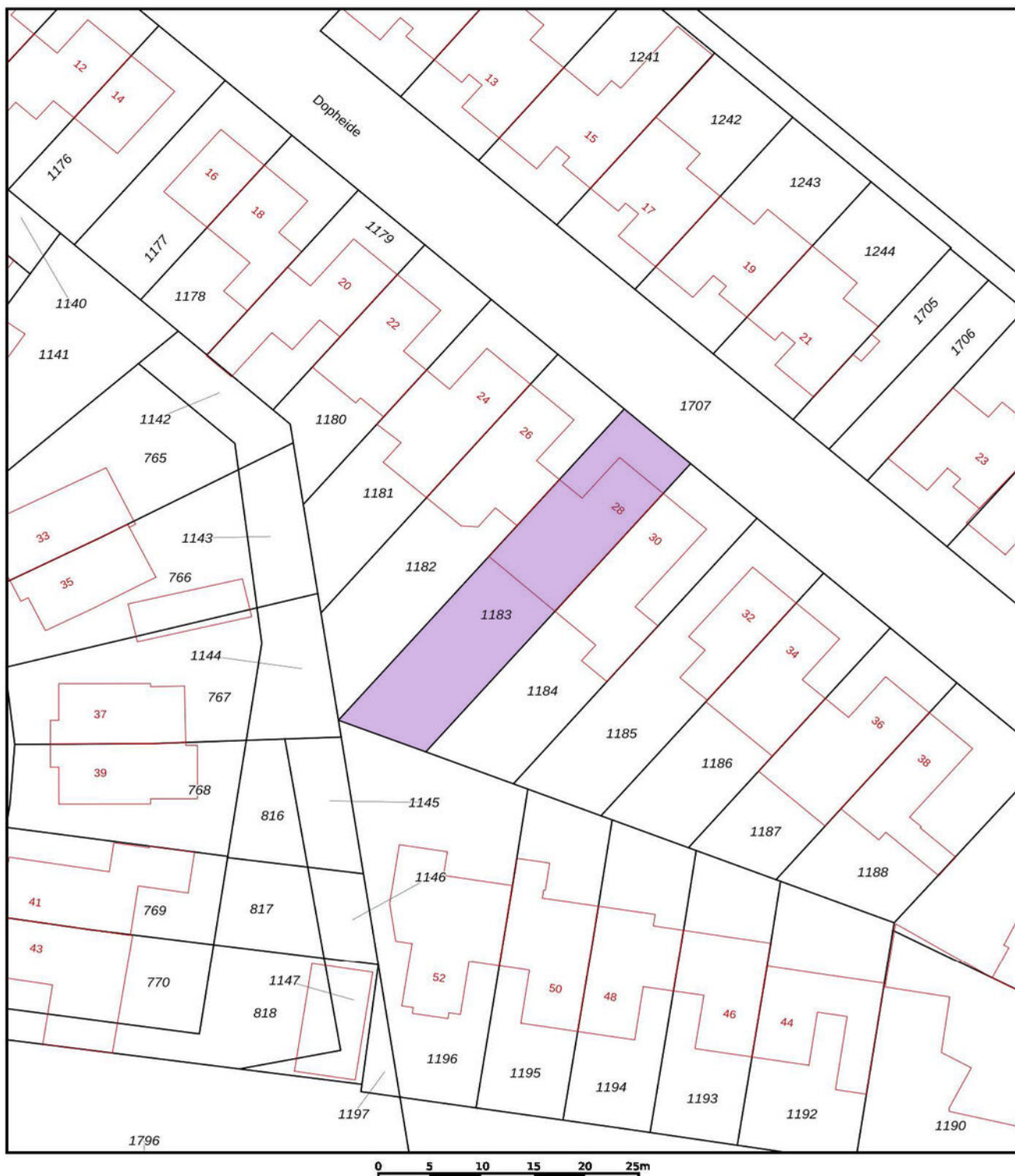
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	12 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel. De tuinkamer beschikt daarnaast over een eigen meterkast.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 446,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 550 m ³ per jaar. elektra ca. 1.540 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

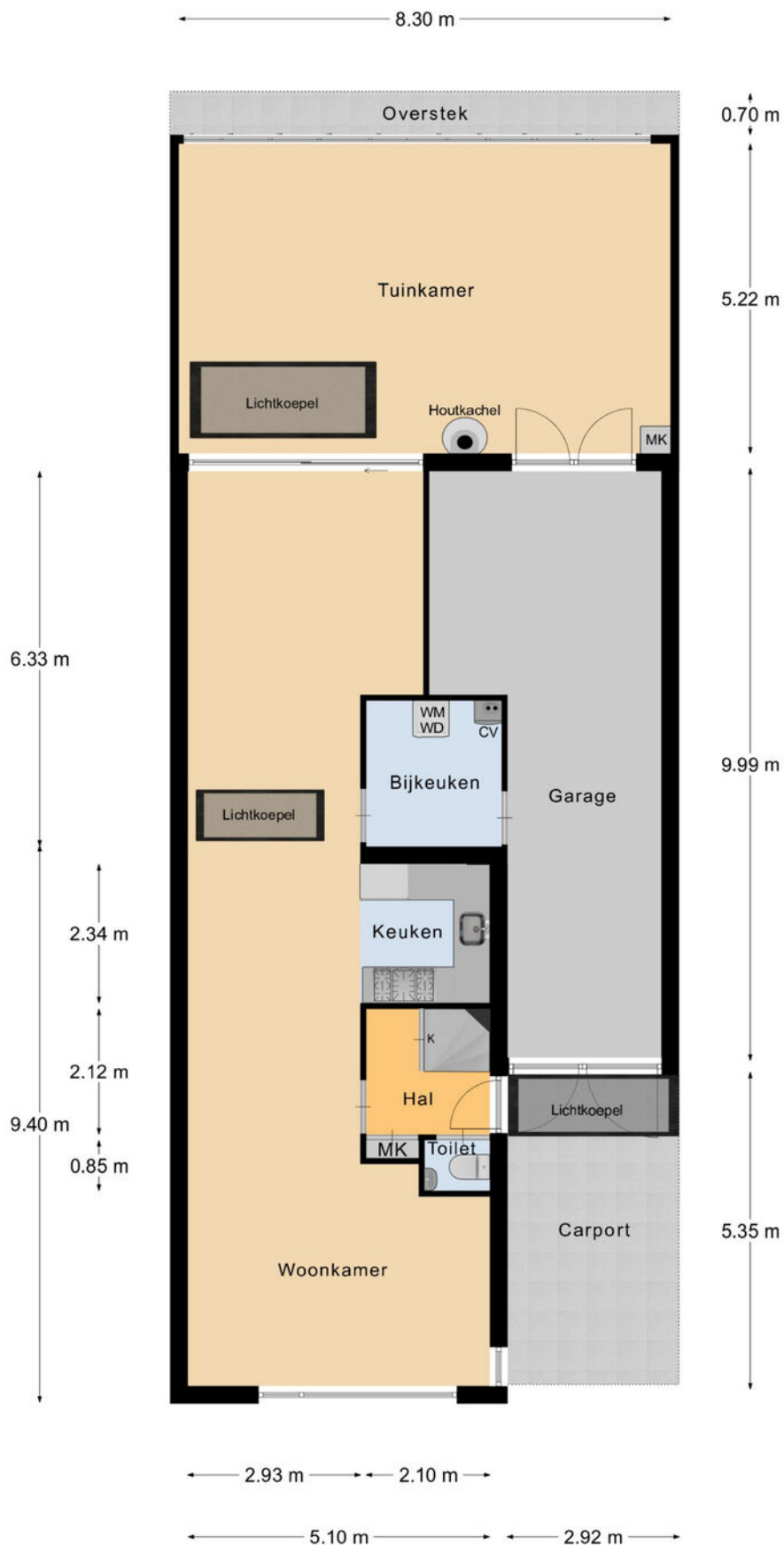
ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	M
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1183
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



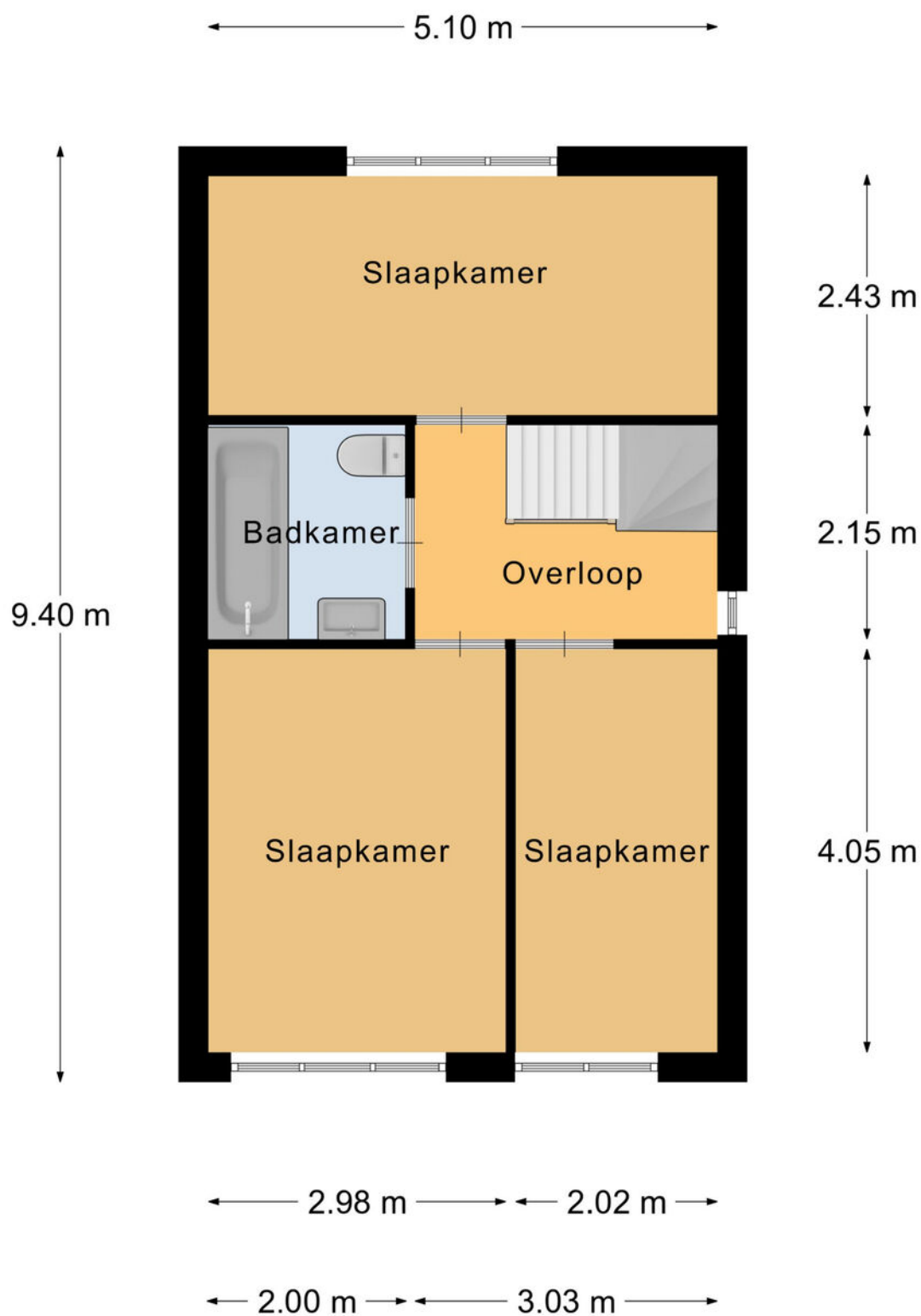
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

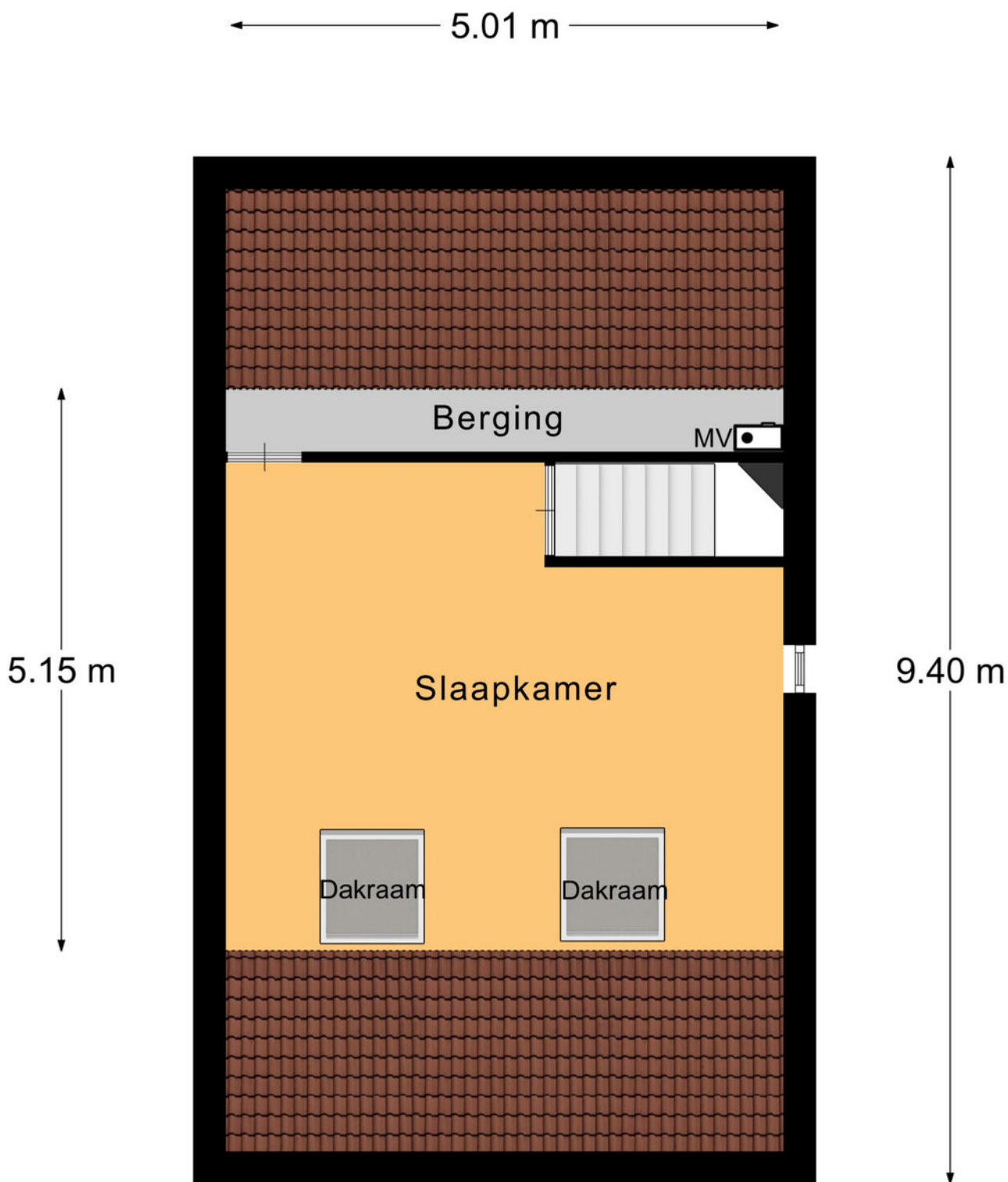
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

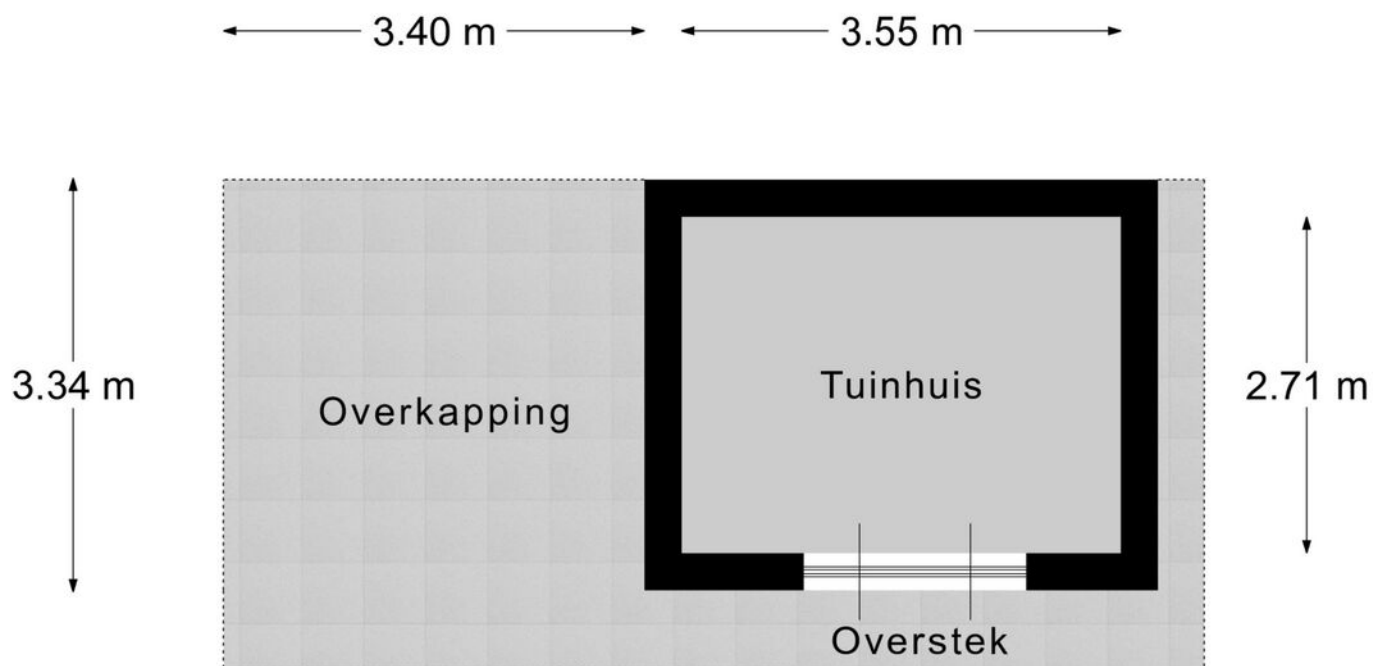
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

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



Tuinhuis

PLATTEGROND

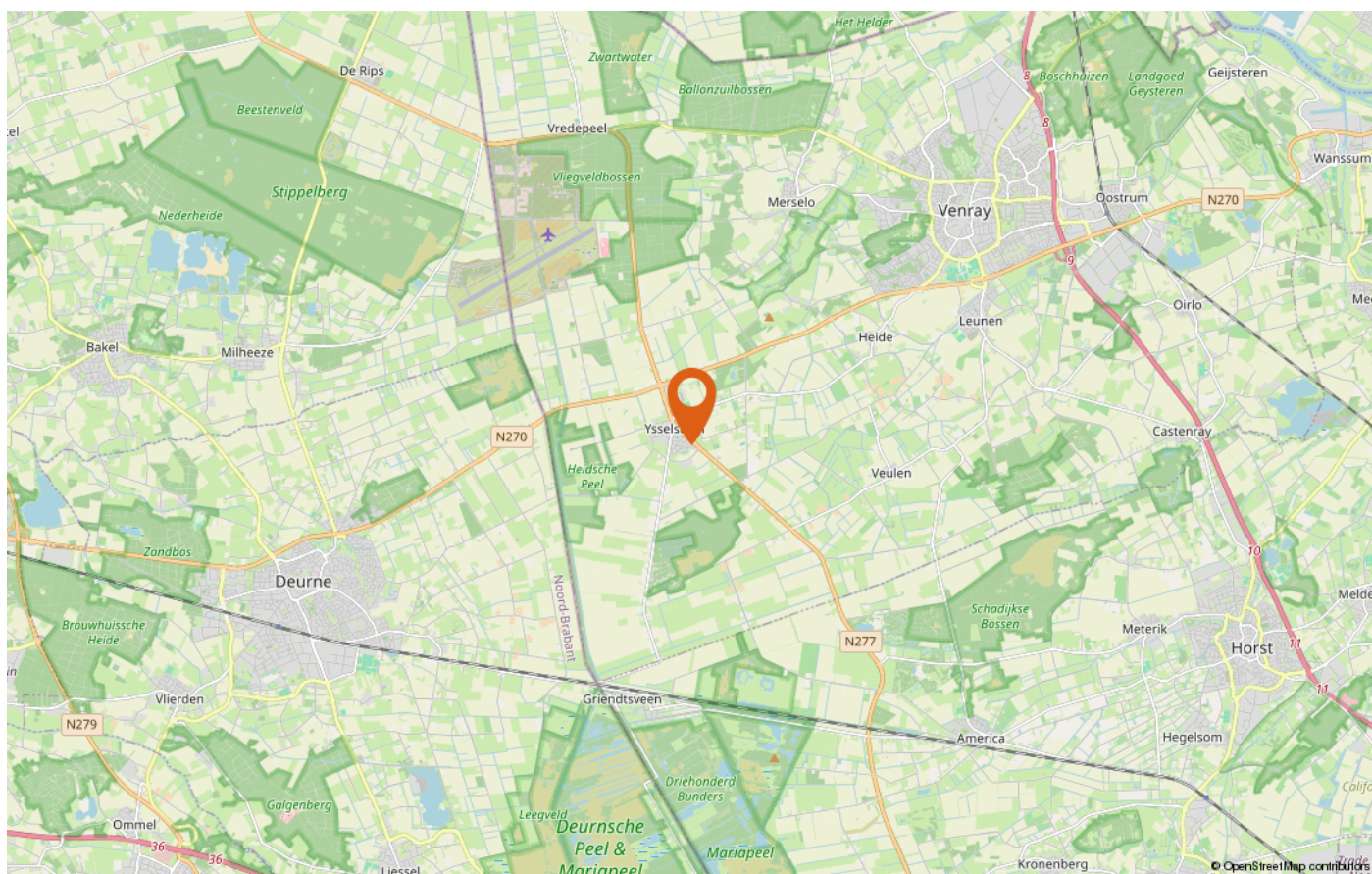
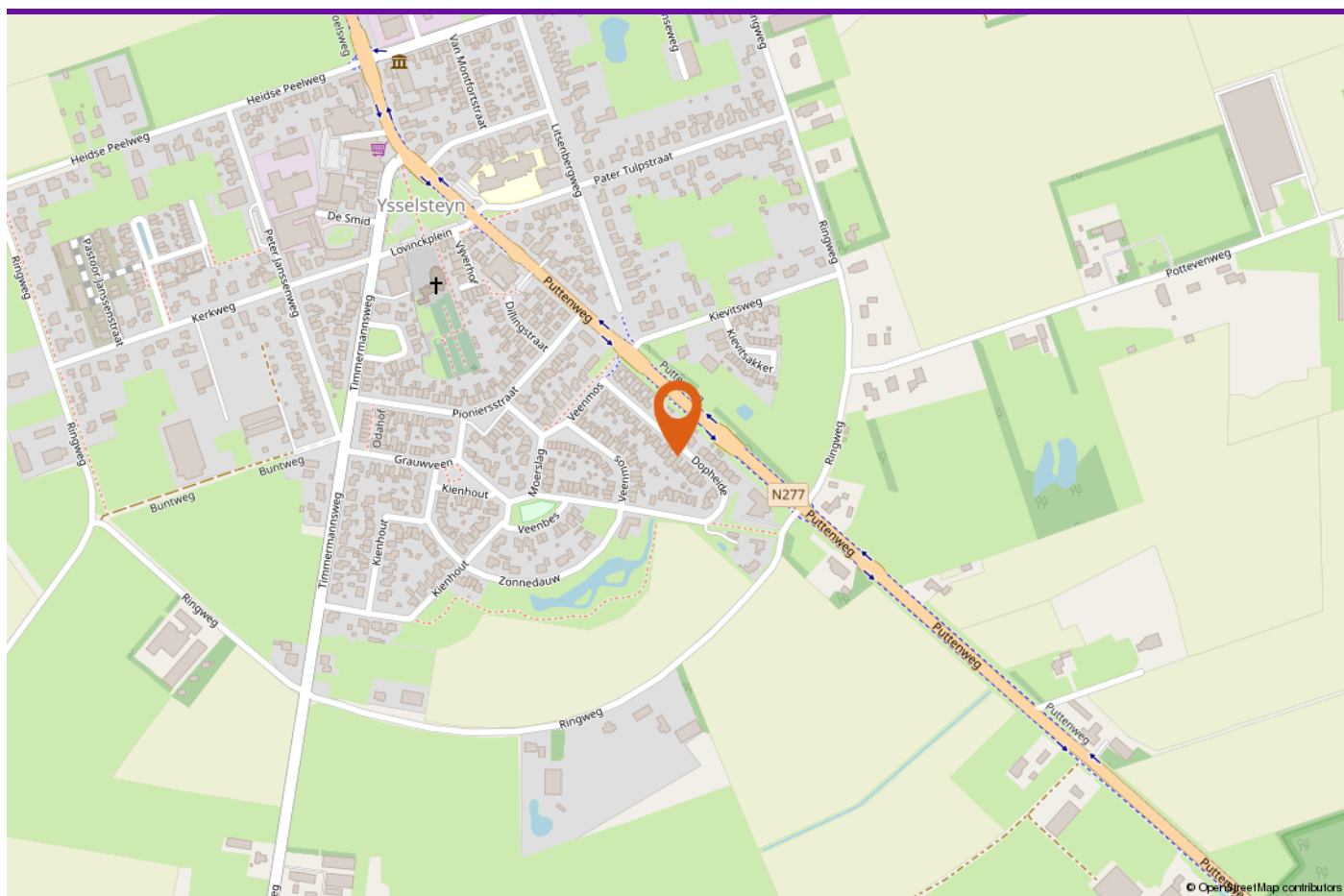
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kasten kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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

