



# PUTTENWEG YSSELSTEYN

Vraagprijs € 399.000 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  
1971

Perceeloppervlakte  
237 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
92 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
11 m<sup>2</sup>

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

Gebouwgebonden buitenruimte  
33 m<sup>2</sup>

Inhoud  
345 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

## IN HET KORT...

Deze instapklare 2-onder-1-kapwoning in Ysselsteyn is een ideale plek voor starters en jonge gezinnen! Je woont hier in een dorpse omgeving met een basisschool, supermarkt en diverse sportverenigingen binnen handbereik. Voor een uitgebreider aanbod aan voorzieningen liggen Venray en Deurne op korte afstand. Ook de A73 is goed bereikbaar, waardoor je profiteert van een goede verbinding met de omliggende plaatsen.

De begane grond heeft in 2022 een flinke metamorfose ondergaan en is omgetoverd tot een moderne, sfeervolle leefruimte. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding tussen de woonkamer en de eigentijdse keuken met kookeiland. De gashaard brengt extra sfeer en dankzij de doorzonopstelling valt er gedurende de dag volop natuurlijk licht naar binnen. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een complete badkamer en een handige muurkast met extra bergruimte. Ook buiten is het heerlijk vertoeven! De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en beschikt over een overkapping waar je tot in de avonduren beschut kunt genieten van het buitenleven. De garage van circa 25 m<sup>2</sup> biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen of het uitoefenen van een hobby. De ruime oprit met plaats voor circa drie auto's op eigen terrein maakt het geheel compleet.





# BEGANE GROND

Via de oprit bereik je de entree van de woning. Binnen kom je in een verzorgde hal. De begane grond is in 2022 gemoderniseerd, waarbij de wanden opnieuw zijn gestuct en een fraaie tegelvloer met vloerverwarming is gelegd. Deze vloer loopt door in de leefruimte en zorgt voor een rustige, samenhangende uitstraling. De verdeler van de vloerverwarming is netjes weggewerkt in de houten ombouw onder de trap. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, een praktische muurkast, de keuken en de trap naar de eerste verdieping. Daarnaast is er voldoende ruimte voor een garderobe. De muurkast biedt handige opbergruimte voor voorraad en huishoudelijke spullen. Het toilet is volledig betegeld en uitgevoerd met een wandtoilet en een fonteintje. Dankzij het aanwezige raam kan de ruimte op natuurlijke wijze worden geventileerd.

Vanuit de hal geeft een stijlvolle taatslook deur toegang tot de keuken. Tijdens de modernisering in 2022 is ook de keuken vernieuwd. De combinatie van donkere houten fronten en een licht marmerlook werkblad zorgt voor een moderne, eigentijdse uitstraling. Het centraal geplaatste kookeiland biedt volop werkruimte en is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging. Daarnaast is de keuken uitgerust met een combimagnetron, koelkast, vriezer en vaatwasser, die in het keukenblok zijn verwerkt. Het raam boven de spoelunit zorgt voor een prettige lichtinval en biedt bovendien zicht op de oprit. Vanuit de keuken loopt de ruimte op natuurlijke wijze over in de eethoek en woonkamer. Dankzij de open indeling staan koken, eten en ontspannen met elkaar in verbinding, terwijl iedere woonfunctie een eigen plek heeft. Er is volop ruimte voor zowel een royale zithoek als een gezellige eethoek. Door de doorzonopstelling profiteert de woonkamer van een prettige lichtinval gedurende de dag. De gashaard vormt een sfeervol element en zorgt tijdens de koudere maanden voor extra warmte en gezelligheid. Vanuit de keuken is tevens de praktische bijkeuken bereikbaar, waar zich de witgoed aansluitingen en een uitstortgootsteen bevinden. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van extra apparatuur of het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Via de tuindeur stap je onder de overkapping, die direct aansluit op de achtertuin.









## BIJKEUKEN





# 1E VERDIEPING

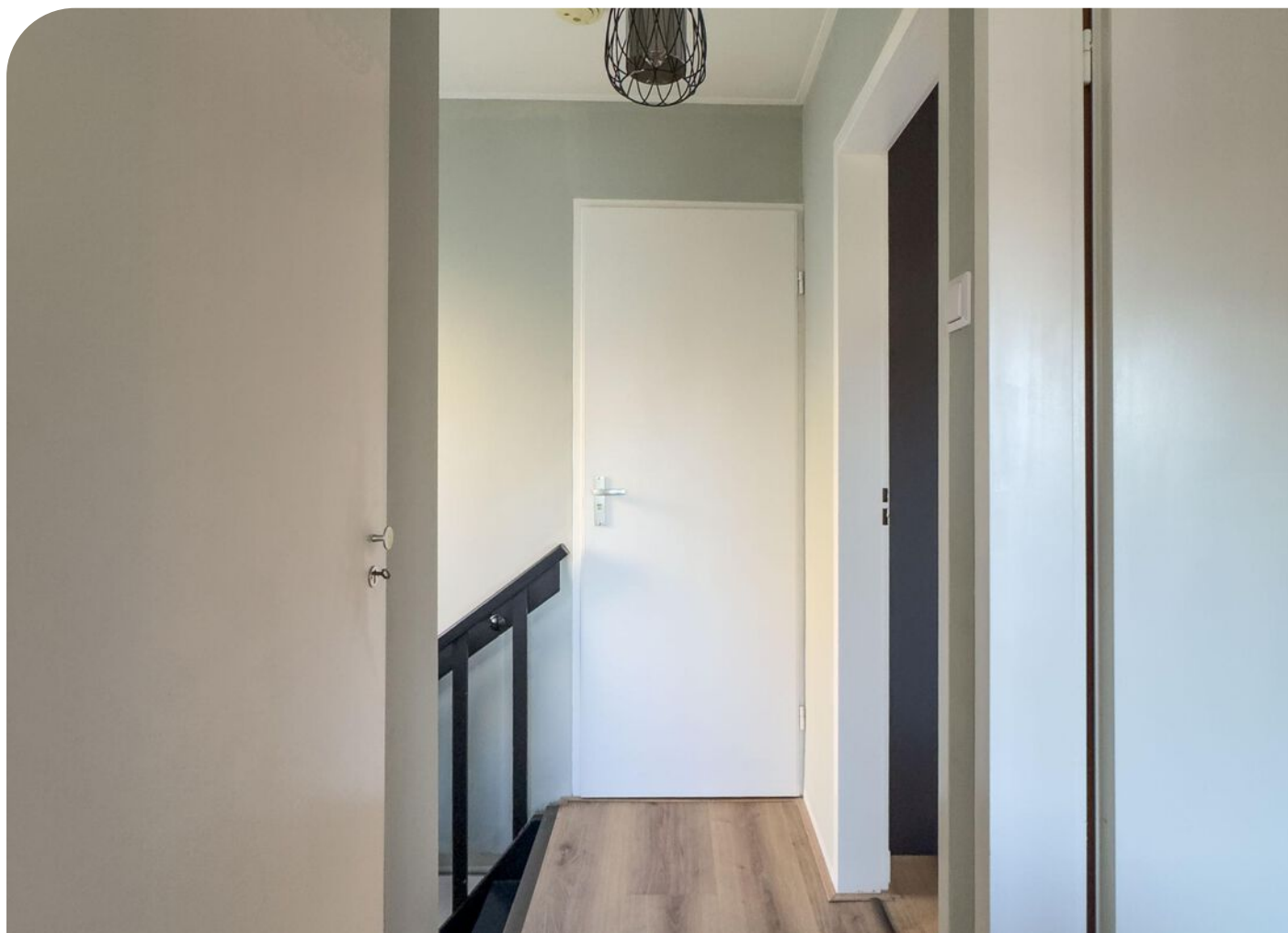
De trapopgang leidt je naar de eerste verdieping, waar de overloop toegang geeft tot een praktische muurkast, drie slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is in 2022 onder handen genomen, waarbij de wanden opnieuw zijn gestuct. De overloop en slaapkamers zijn voorzien van een doorlopende laminaatvloer. De muurkast biedt handige bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Hier bevindt zich tevens de toegang tot de vliering, die extra opbergmogelijkheden biedt. De drie slaapkamers zijn circa 13, 13 en 5 m<sup>2</sup> groot en beschikken allemaal over draai-/kiepramen met handmatig bedienbare rolluiken. De twee slaapkamers aan de linkerzijde zijn ruim genoeg om als volwaardige slaapkamer te dienen. De kleinere kamer aan de rechterachterzijde leent zich uitstekend voor gebruik als werk- of studeerkamer, kleedkamer of logeerkamer.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een wastafelmeubel, een bad-/douchecombinatie met glazen klapwand en een wandtoilet. De badkamer wordt verlicht door inbouwspots en beschikt naast mechanische ventilatie over een raam voor extra ventilatiemogelijkheden.











# TUIN

Vanuit de bijkeuken stap je direct onder de overkapping, waar volop ruimte is voor een comfortabele lounge- of zithoek. Een heerlijke plek om beschermt van het buitenleven te genieten! De overkapping is voorzien van inbouwspots en elektra. Aansluitend bereik je de achtertuin, die gunstig gelegen is op het zuidwesten. De tuin is aangelegd met een gazon en enkele leibomen, die niet alleen voor een groene uitstraling zorgen, maar ook volop privacy bieden. Via de vrije achterom met afsluitbare poort loop je vanuit de tuin eenvoudig naar de ruime, bestrate oprit. Hier is plaats voor circa drie auto's op eigen terrein en bovendien is er een buitenkraan aanwezig. bereik je de achtertuin, die gunstig gelegen is op het zuidwesten. De tuin is aangelegd met een gazon en enkele bomen. Via de vrije achterom met afsluitbare poort loop je vanuit de tuin eenvoudig naar de ruime, bestrate oprit. Hier is plaats voor circa drie auto's op eigen terrein en bovendien is er een buitenkraan aanwezig. Zowel vanuit de achtertuin als vanaf de oprit is de garage bereikbaar. Met een oppervlakte van circa 25 m<sup>2</sup> biedt deze volop mogelijkheden. Via de stalen kantelpoort aan de voorzijde rijd je eenvoudig vanaf de oprit naar binnen. De garage is voorzien van verlichting en elektra en biedt voldoende ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en andere spullen. Daarnaast leent de ruimte zich uitstekend voor gebruik als hobby- of klusruimte.







## OMGEVING



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                       |                                                                             |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar              | 1971.                                                                       |
| Vloeren               | betonvloeren, met uitzondering van de vliering, die heeft een houten vloer. |
| Gevels                | metselwerk spouwmuren, zijn in 2014 door de vorige bewoner geïsoleerd.      |
| Dak                   | zadeldak bedekt met pannen.                                                 |
| Kozijnen              | kunststof kozijnen met HR++ beglazing.                                      |
| Overige voorzieningen | alle slaapkamers zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.          |
| Isolatie              | dak-, muur- en glasisolatie.                                                |
| Centrale verwarming   | middels de Intergas kombi kompakt cv-ketel uit 2015 (eigendom).             |
| Warmwatervoorziening  | middels de cv-ketel.                                                        |
| Ventilatiesysteem     | mechanisch en natuurlijke ventilatie.                                       |

## OVERIGE KENMERKEN

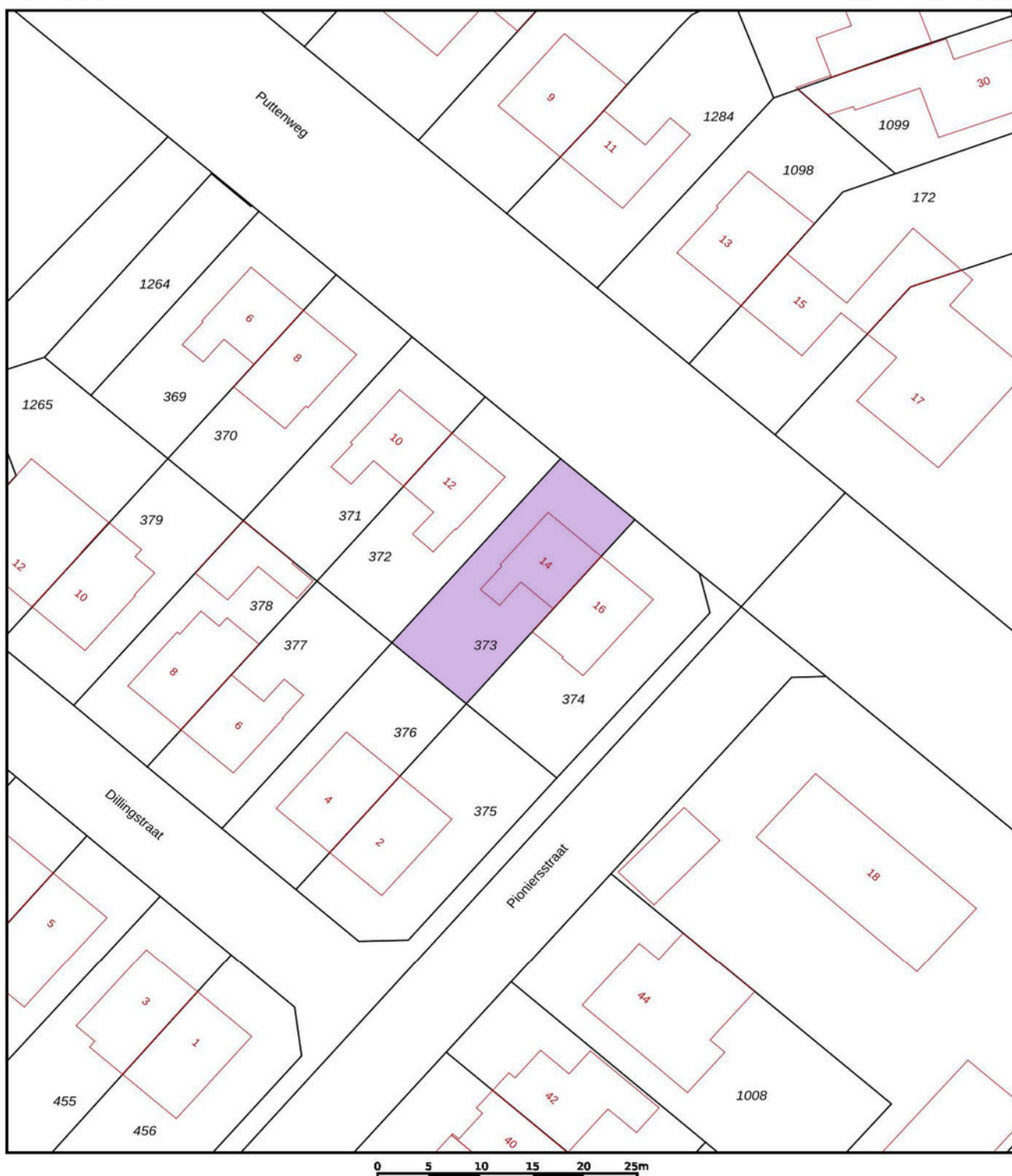
|                    |                                                   |
|--------------------|---------------------------------------------------|
| Tuinligging        | zuidwest.                                         |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                                   |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend.                                      |
| Asbest             | aanwezig in de vensterbanken op de 1e verdieping. |
| Meterkast          | 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.     |

## VASTE LASTEN

|                         |                                                                                    |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 361,- per jaar.                                                                  |
| Nutsvoorzieningen*      | verbruik gas ca. 1.309 m <sup>3</sup> per jaar.<br>elektra ca. 1.769 kWh per jaar. |

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



|                                                                                                                                                              |                                  |                     |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|--------|
| 12345                                                                                                                                                        | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |        |
| 25                                                                                                                                                           | Perceelnummer                    | Kadastrale gemeente | Venray |
|                                                                                                                                                              | Huisnummer                       | Sectie              | M      |
|                                                                                                                                                              | Vastgestelde kadastrale grens    | Perceel             | 373    |
|                                                                                                                                                              | Voorlopige kadastrale grens      |                     |        |
|                                                                                                                                                              | Administratieve kadastrale grens |                     |        |
|                                                                                                                                                              | Bebouwing                        |                     |        |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 maart 2025                                                                                                    |                                  |                     |        |
| De bewaarder 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. |                                  |                     |        |



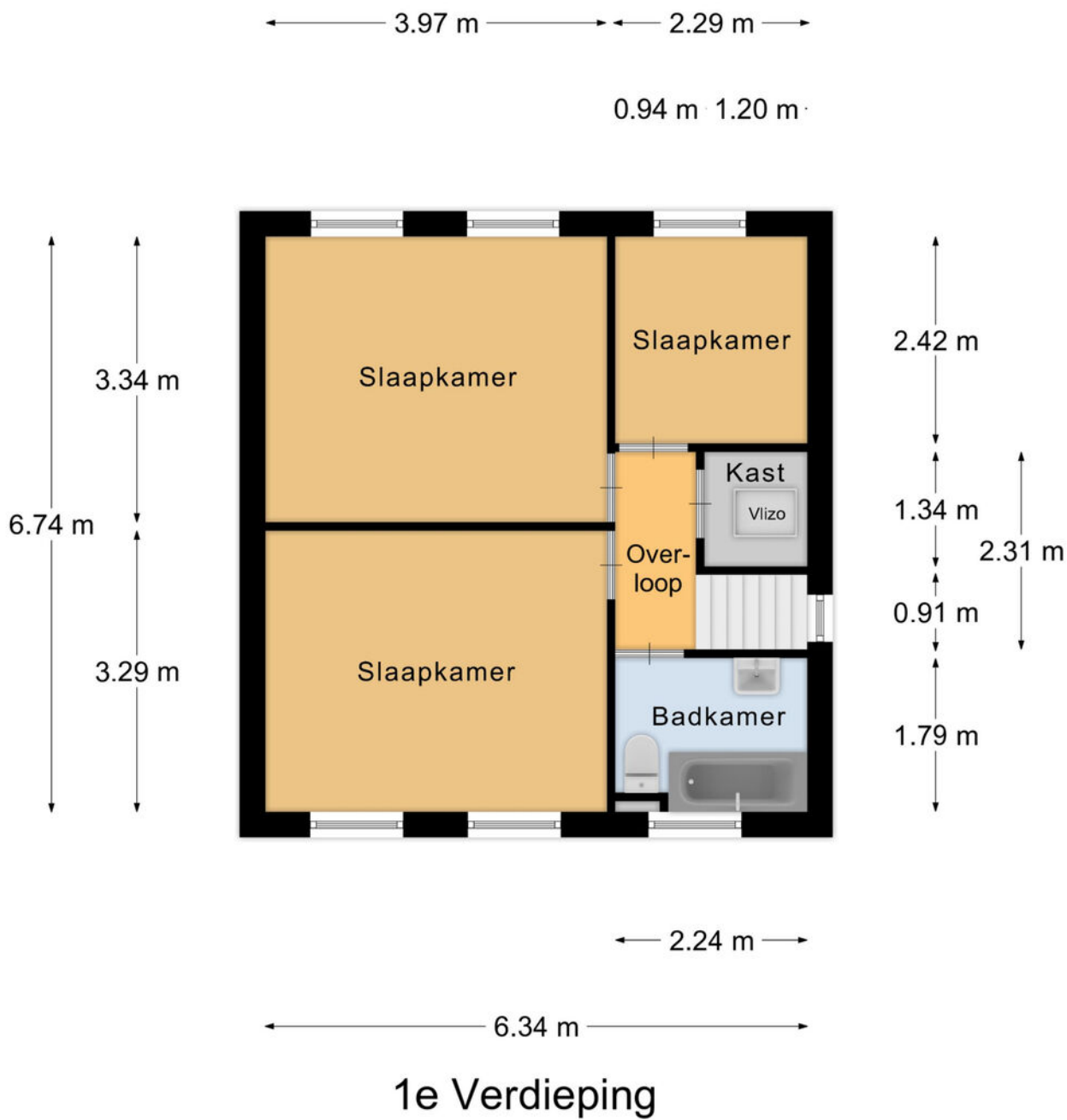
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

# PLATTEGROND

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



# PLATTEGROND

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

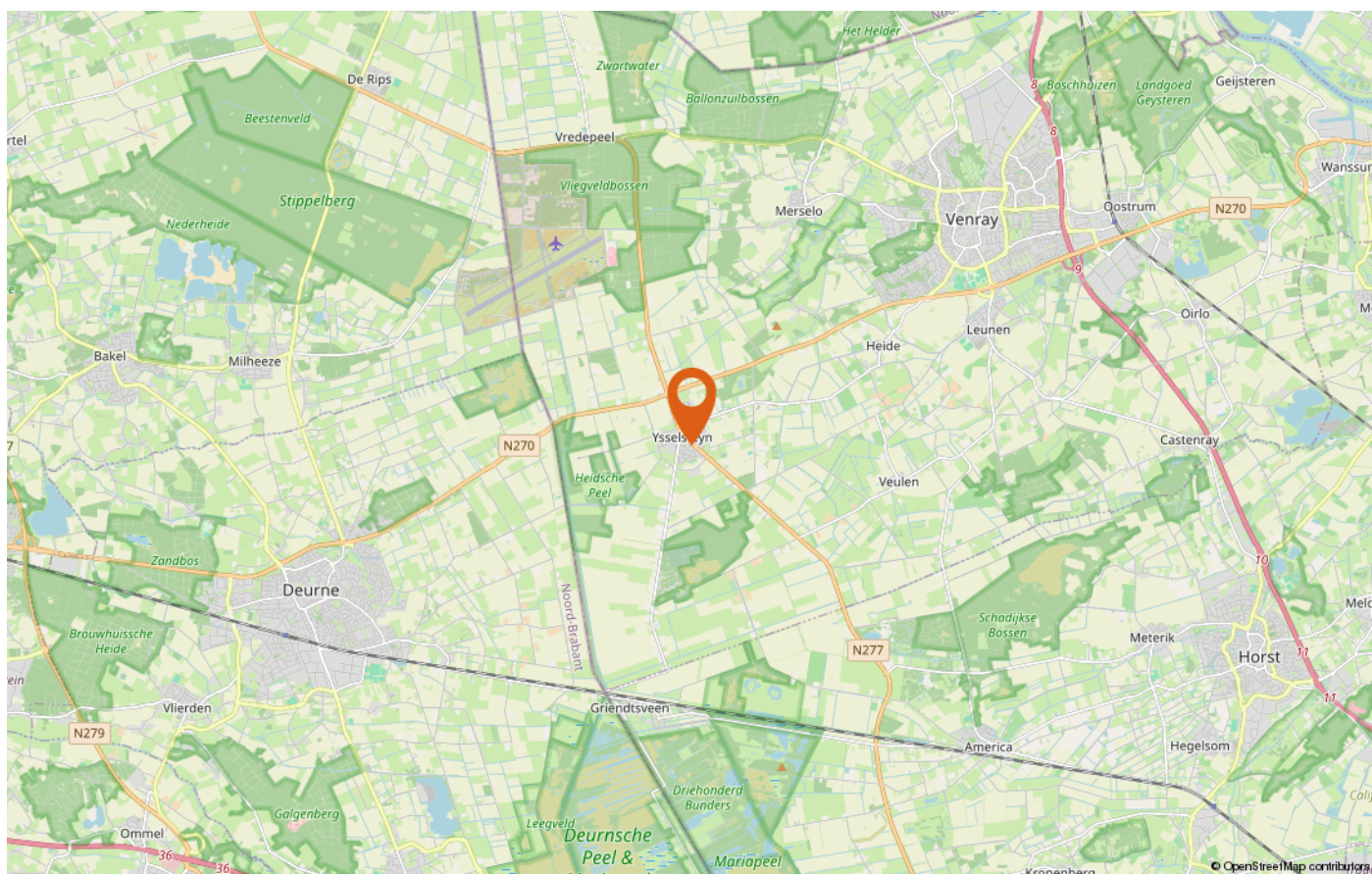
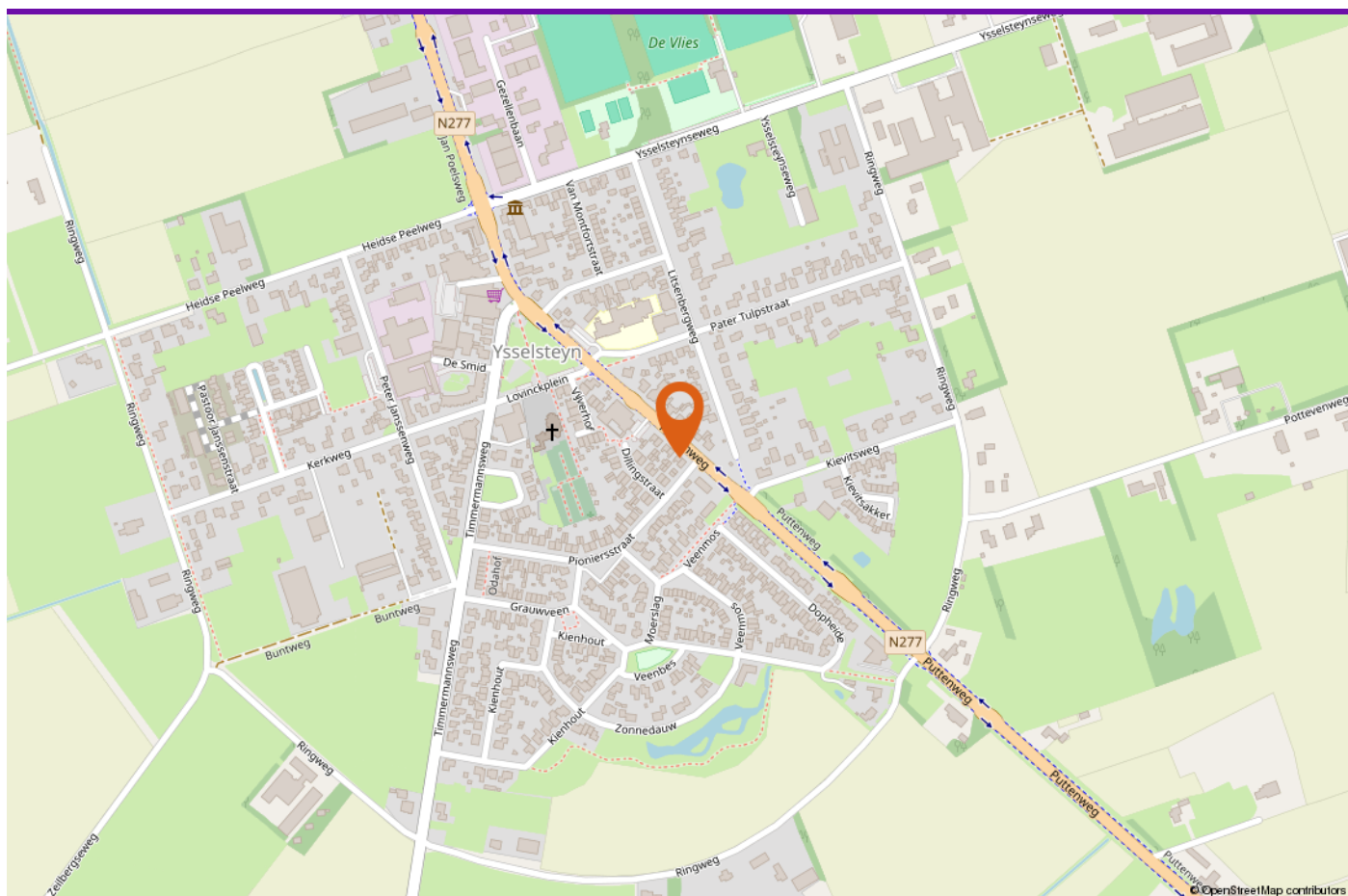
| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| (Gas)kachels                             | X             |          |              |
| Designradiator(en)                       | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X             |          |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten      |               |          |              |
| - Zwarte PAX kledingkast                 | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - plavuizen                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                           | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - ligbad                                                            | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             |               | X        |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       |               | X        |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Rolluiken                                                           | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | X             |          |              |
| Beplanting                                                          | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                              |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                   | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                             |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                              | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                                 | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

x



LOCATIE OP DE KAART

### DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

### DEZE BROCHURE

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.

### DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

## ALGEMENE INFORMATIE



# INTERESSE IN DEZE WONING?

## Neem vrijblijvend contact met ons op!

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

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

