



BROEK 2A HOLTHEES

Vraagprijs € 745.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1971

Perceeloppervlakte
10230 m²

Woonoppervlakte
218 m²

Overige inpandige ruimte
84 m²

Externe bergruimte
45 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Inhoud
1118 m³

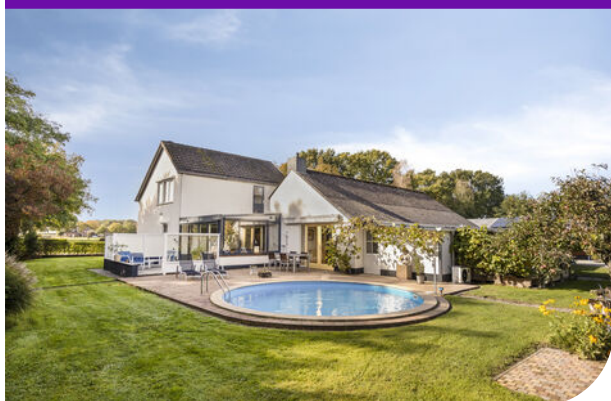
Energie label
C

IN HET KORT...

In het buitengebied van Holthees ligt op een royaal perceel, deze vrijstaande woning met paardenstal, twee weilanden en mogelijkheden voor wonen, werken. De omgeving wordt gekenmerkt door weilanden en verspreid gelegen woningen, waardoor je hier volop kunt genieten van het buitenleven. Voor paarden- en natuurliefhebbers is dit een heerlijke plek om te wandelen, fietsen, rijden en de omgeving te verkennen.

De begane grond is ingedeeld met een lichte woonkamer met houtkachel, een in 2020 vernieuwde keuken, een serre en een bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een complete badkamer en een bergzolder. Daarnaast beschikt de woning over een tussenhal met toegang tot drie multifunctionele ruimtes, een schuur en extra zolderruimte. Dankzij de eigen entree biedt dit gedeelte volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een kantoor of praktijk aan huis.

De rondom gelegen tuin is fraai aangelegd met een groot gazon en volop groen en privacy. Het verwarmde zwembad met buitendouche maakt het buitenleven hier compleet! De vrijstaande paardenstal beschikt over drie paardenboxen, een berging en een overkapping. De aangrenzende weilanden bieden alle ruimte voor de paarden om heerlijk te grazen en vrij te bewegen.





Via de afsluitbare toegangspoort bereik je de royale oprit van de woning. De verzorgde voortuin, met een gazon, groene hagen en bomen, vormt samen met de witte gevels een fraai geheel en geeft de woning direct een uitnodigende eerste indruk. Vanaf de oprit leidt een looppad je naar de overdekte entree van de woning. Eenmaal binnen kom je uit in de ruime hal, die toegang biedt tot de meterkast, garderobekast, trapkast, woonkamer en keuken. Ook bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping.

Vanuit de hal betreed je de woonkamer, waar dankzij de grote raampartijen het daglicht rijkelijk naar binnen valt. De warme parketvloer en de houtkachel geven de ruimte een huiselijke sfeer. Aan de voorzijde is een gezellige zithoek gecreëerd, vanwaar je geniet van een fraai uitzicht op de groene voortuin en het omliggende landschap. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek, die via een schuifpui in verbinding staat met de aangrenzende serre. Deze ruimte vormt een fijne aanvulling op het woongedeelte en leent zich uitstekend voor het creëren van een tweede zithoek, waar je in alle rust kunt ontspannen of je even kunt terugtrekken. Dankzij de dubbele schuifdeur staat de serre bovendien in directe verbinding met het aangrenzende terras. Op zonnige dagen zet je de deuren open en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. Vanuit de serre is tevens de bijkeuken bereikbaar. De dichte keuken is zowel vanuit de hal als via de woonkamer toegankelijk. De keuken is in 2020 vernieuwd en ingedeeld met een keukenblok en een apparatenwand. Het keukenblok is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met afzuigkap en anderhalve spoelunit. In de apparatenwand zijn de oven en koelkast geïntegreerd. Dankzij de ruime opzet is er bovendien voldoende plaats voor een eettafel.











Aansluitend aan de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken, die ook rechtstreeks vanuit de serre bereikbaar is. Deze ruimte vormt een praktische aanvulling op de woning en biedt volop mogelijkheden voor de dagelijkse huishoudelijke werkzaamheden. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, een uitstortgootsteen en de close-in boiler ten behoeve van de keuken. Daarnaast zorgen twee muurkasten voor extra opbergruimte en is er voldoende plek voor het plaatsen van extra apparatuur. De bijkeuken is afgewerkt met een tegelvloer en is voorzien van verwarming.

Vanuit de bijkeuken is ook het toilet bereikbaar. Deze ruimte is grotendeels betegeld en voorzien van een staand toilet en een wastafelmeubel met opbouwwascom. Het aanwezige raam zorgt voor natuurlijke ventilatie. Tot slot biedt een loopdeur in de bijkeuken toegang tot de aangrenzende tussenhal.





De beklede trapopgang leidt naar de eerste verdieping, waar de overloop toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en het separate toilet. Aan de linker achterzijde bevindt zich de eerste slaapkamer, met een oppervlakte van circa 9 m². Deze kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over een loopdeur die toegang biedt tot het platte dak. Ook bevindt zich hier de vlizotrap naar de bergzolder. De tweede slaapkamer ligt aan de rechter achterzijde en heeft een oppervlakte van circa 12 m². Deze kamer is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt over een vaste kast met schuifdeuren, die volop ruimte biedt voor het opbergen van kleding en linnengoed. Daarnaast is de slaapkamer voorzien van een eigen wastafelmeubel, wat zorgt voor extra gemak. Aan de rechter voorzijde bevindt zich de derde slaapkamer, met een oppervlakte van circa 12 m². De kamer is afgewerkt met een Novilonvloer en beschikt over meerdere muurkasten.

De badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, een ligbad en een douchecabine. De ruimte is volledig betegeld en wordt geventileerd middels het aanwezige raam. Vanaf de overloop is tevens het separate toilet bereikbaar. Deze ruimte is voorzien van een staand toilet en een fonteyntje. De wanden zijn gedeeltelijk betegeld en het vertrek wordt natuurlijk geventileerd.

Via de vlizotrap in de slaapkamer aan de linker achterzijde bereik je de bergzolder. Met een stahoogte van circa 1,80 meter biedt deze verdieping volop ruimte voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers, seizoensdecoratie en andere huishoudelijke benodigdheden. De zolder is bovendien voorzien van verlichting en elektra.









BERGZOLDER





Vanuit de bijkeuken bereik je de tussenhal, die tevens rechtstreeks vanaf de oprit toegankelijk is. Dankzij deze extra toegang kan de ruimte uitstekend als tweede entree van de woning worden gebruikt. De tussenhal vormt een centraal verbindingspunt en biedt toegang tot de stookruimte, drie multifunctionele ruimtes en de achtergelegen schuur. Daarnaast bevindt zich hier de molenaarstrap naar de vliering. De hal is voorzien van een eenvoudig keukenblok met een spoelbak met warm en koud water en diverse onderkasten die extra opbergruimte bieden. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking.

Aan de rechterzijde van de hal bevindt zich de stookruimte, waar de cv-ketel is opgesteld. Naast deze technische voorzieningen biedt de ruimte voldoende mogelijkheden voor extra opslag. Zo kan de stookruimte bijvoorbeeld ook dienstdoen als tweede garderobe. Verder is hier een gevelkraantje aanwezig. Aan de rechterachterzijde bevindt zich de eerste multifunctionele ruimte, die door de huidige bewoners als slaapkamer wordt gebruikt. Deze kamer is toegankelijk via een schuifdeur en afgewerkt met een laminaatvloer. De aanwezige verwarming en inbouwspots dragen bij aan het comfort, terwijl de openslaande tuindeuren zorgen voor een prettige lichtinval en een fraai uitzicht op de achtertuin. Via deze deuren stap je bovendien rechtstreeks de tuin in. Aan de linkerzijde van de hal bevinden zich nog twee multifunctionele ruimtes, die momenteel als kantoor in gebruik zijn. Beide vertrekken zijn voorzien van verwarming en afgewerkt met een Novilonvloer. De ruimtes lenen zich niet alleen uitstekend als werkplek aan huis, maar bieden ook mogelijkheden voor het uitoefenen van een hobby, het creëren van een atelier of het inrichten van een praktijkruimte. Vanuit het achterste kantoor is bovendien via een vlizotrap de zolder bereikbaar, die extra opbergruimte biedt. Een groot voordeel is de afzonderlijke toegang vanaf de oprit. Hierdoor kunnen bezoekers of klanten de ruimtes bereiken zonder het woongedeelte van de woning te hoeven betreden.

Via de houten molenaarstrap in de tussenhal bereik je de bovengelegen vliering. Met een stahoogte van circa 2,30 meter biedt deze ruimte volop mogelijkheden voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De vliering is voorzien van verlichting en elektra. Daarnaast bevindt zich hier de omvormer van de zonnepanelen die op het dak van de woning zijn geplaatst.









ZOLDER BOVEN MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



ZOLDER BOVEN HAL





Aan de achterzijde van de hal bevindt zich de ruime schuur, die volop mogelijkheden biedt voor opslag en het uitvoeren van uiteenlopende werkzaamheden. Voor de klusliefhebber is er voldoende ruimte om een werkbank te plaatsen en een eigen werkplaats in te richten. De schuur is voorzien van verlichting en elektra. Daarnaast bevindt zich hier de filterinstallatie van het zwembad. Dankzij de openslaande deuren en de separate loopdeur is de schuur op meerdere manieren vanuit de achtertuin toegankelijk. Direct achter de schuur bevindt zich bovendien een praktische overkapping, waar fietsen, tuinmachines en andere spullen droog en beschermt kunnen worden gestald.



TUIN

De royale tuin is vanuit verschillende vertrekken van de woning bereikbaar. Vanuit de serre stap je direct het betegelde terras op, waar voldoende ruimte is voor een gezellige zit- of loungeset. Dankzij de glazen windschermen zit je hier heerlijk beschut en geniet je in alle rust van het buitenleven. Vanaf het terras loop je zo de achtertuin in. Direct aan de slaapkamer grenst een tweede, ruim betegeld terras, dat eveneens volop plaats biedt voor een comfortabele zit- of loungehoek. Het aanwezige elektrisch bedienbare zonnescherm zorgt op zonnige dagen voor een aangename plek in de schaduw. Aansluitend bevindt zich het zwembad, waar je op warme zomerdagen heerlijk kunt ontspannen en verkoeling kunt zoeken! Het zwembad wordt verwarmd door een buiten opgestelde warmtepomp. Bij het terras is bovendien een buitendouche met warm en koud water aanwezig, ideaal om je voor en na het zwemmen even af te spoelen.

De tuin strekt zich rondom de woning uit en is fraai aangelegd met een groot gazon, kleurrijke beplanting en diverse bomen en struiken, die zorgen voor een groene en beschutte omgeving met volop privacy. Verspreid over de tuin zijn bovendien meerdere buitenkranen aanwezig, wat het onderhouden van de tuin een stuk eenvoudiger maakt.

Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinhuisje, dat uitstekend geschikt is voor het opbergen van tuingereedschap. Daarnaast is er een kas aanwezig, waar je je eigen groenten en fruit kunt kweken. De aangrenzende moestuin biedt hiervoor nog meer mogelijkheden. Een heerlijke plek voor iedereen met groene vingers.





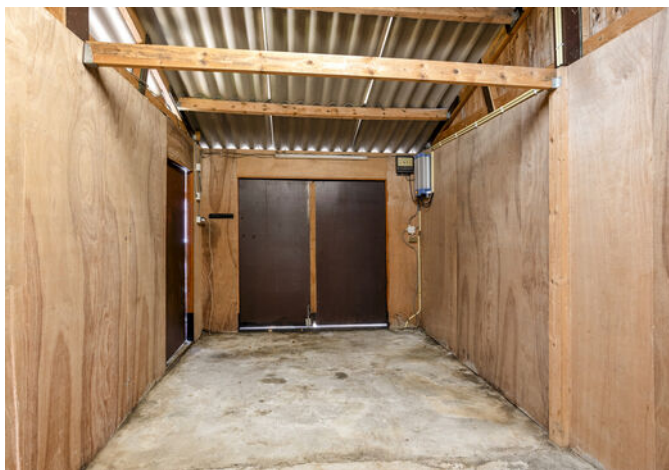


De woning is gelegen op een royaal perceel van bijna 1 hectare, een ideale plek voor liefhebbers van het buitenleven en in het bijzonder voor paardenliefhebbers! Naast de oprit van de woning bevindt zich een tweede oprit, met daartussen een laadpaal voor het opladen van een elektrische auto. Deze tweede oprit biedt toegang tot het weiland aan de voorzijde en loopt langs de paardenstal door naar het achtergelegen weiland. Hierdoor zijn zowel de stal als de weilanden eenvoudig bereikbaar, zonder dat je door de aangelegde tuin hoeft. Langs deze oprit bevindt zich bovendien een grondwaterpomp.

De vrijstaande paardenstal is ingericht met drie paardenboxen, die beschikken over een betonnen vloer, voerbakken en drinkbakken die zijn aangesloten op een buitenkraan. Aan de voorzijde van de stal bevindt zich een overkapping, die een beschutte plek biedt voor de dagelijkse verzorging van de paarden, zoals het poetsen, opzadelen en wassen.

Daarnaast beschikt de stal over een berging, die volop ruimte biedt voor de opslag van hooi, stro en andere benodigdheden voor de verzorging van de paarden. In de berging zijn tevens de omvormer van de zonnepanelen op het dak van de stal en de installatie voor de elektrische afrastering van de weilanden ondergebracht. Verder is de stal voorzien van verlichting en elektra. Aan de zijkant bevindt zich bovendien een ruime overkapping, die uitstekend geschikt is voor het stallen van bijvoorbeeld een aanhanger.

De weilanden zijn voorzien van een afrastering en bieden alle ruimte voor de paarden om heerlijk te grazen en vrij te bewegen. Daarnaast lopen er standleidingen door de weilanden, wat het onderhoud van de weides een stuk eenvoudiger maakt.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1971.
Vloeren	betonvloeren, de zolders zijn voorzien van houten vloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten en kunststof kozijnen met HR+ en HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de meterkast, garderobe, zijkant van de woonkamer, keuken, bijkeuken en eerste verdieping zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een elektrisch bedienbaar rolluik en de serre beschikt over één handmatig en één elektrisch bedienbaar screen.
Isolatie	dak- en glasisolatie.
Energiebesparende maatregelen	28 zonnepanelen, waarvan 12 stuks in 2010 op de paardenstal zijn geplaatst en 16 stuks in 2015 op de woning.
Centrale verwarming	middels Remeha cv-ketel uit 2023 (eigendom) en een houtkachel. Het zwembad wordt verwarmd door een Inverpac warmtepomp.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en een elektrische boiler.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en ventilatieroosters.

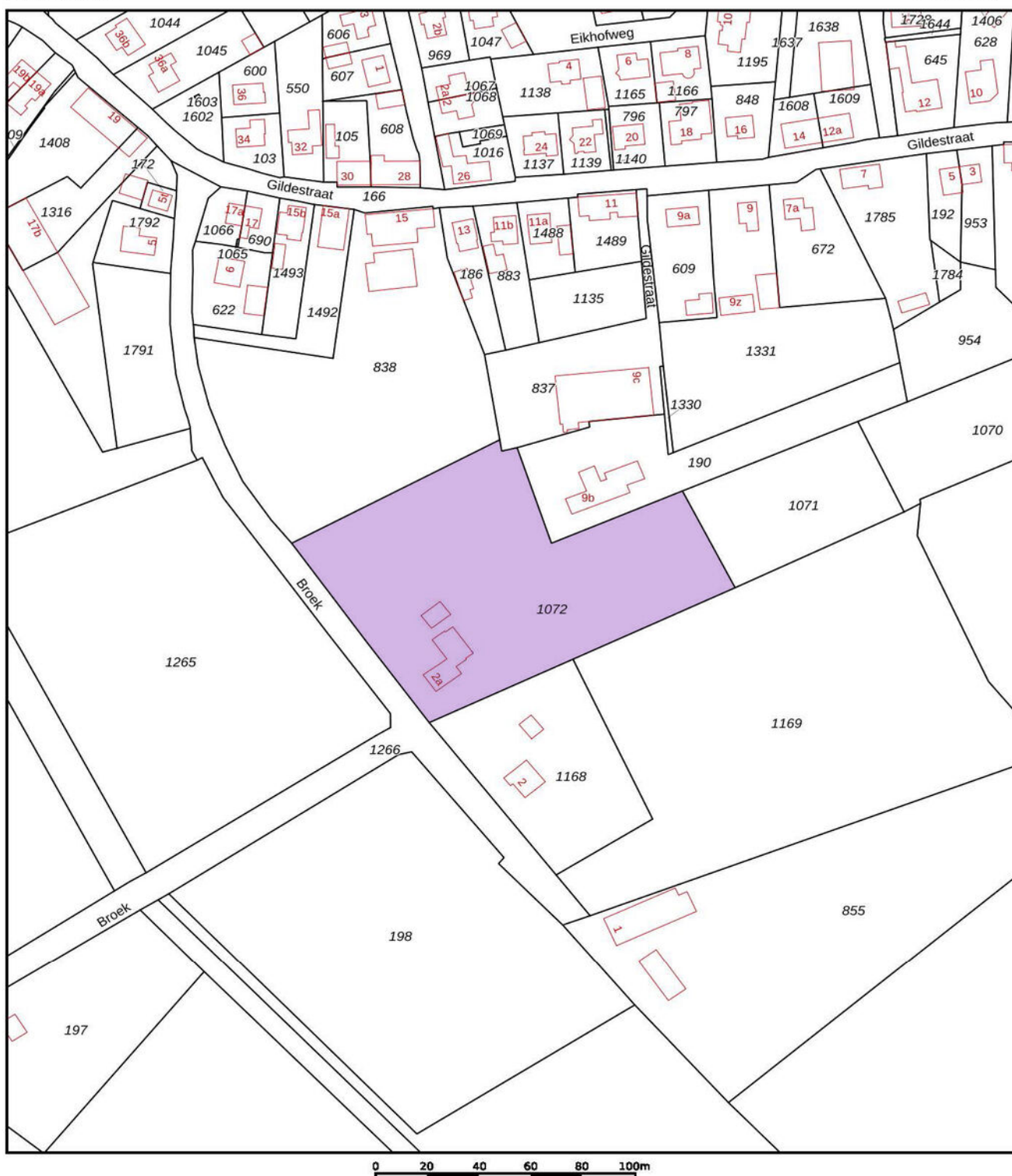
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig in een gedeelte van het dak van de schuur.
Meterkast	15 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezel. Daarnaast bevindt zich in de berging een tweede meterkast met 3 groepen en 1 aardlekschakelaar.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 507,- per jaar.
-------------------------	-------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 2000

Kadastrale gemeente Vierlingsbeek

Sectie G

Perceel 1072

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 oktober 2026
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



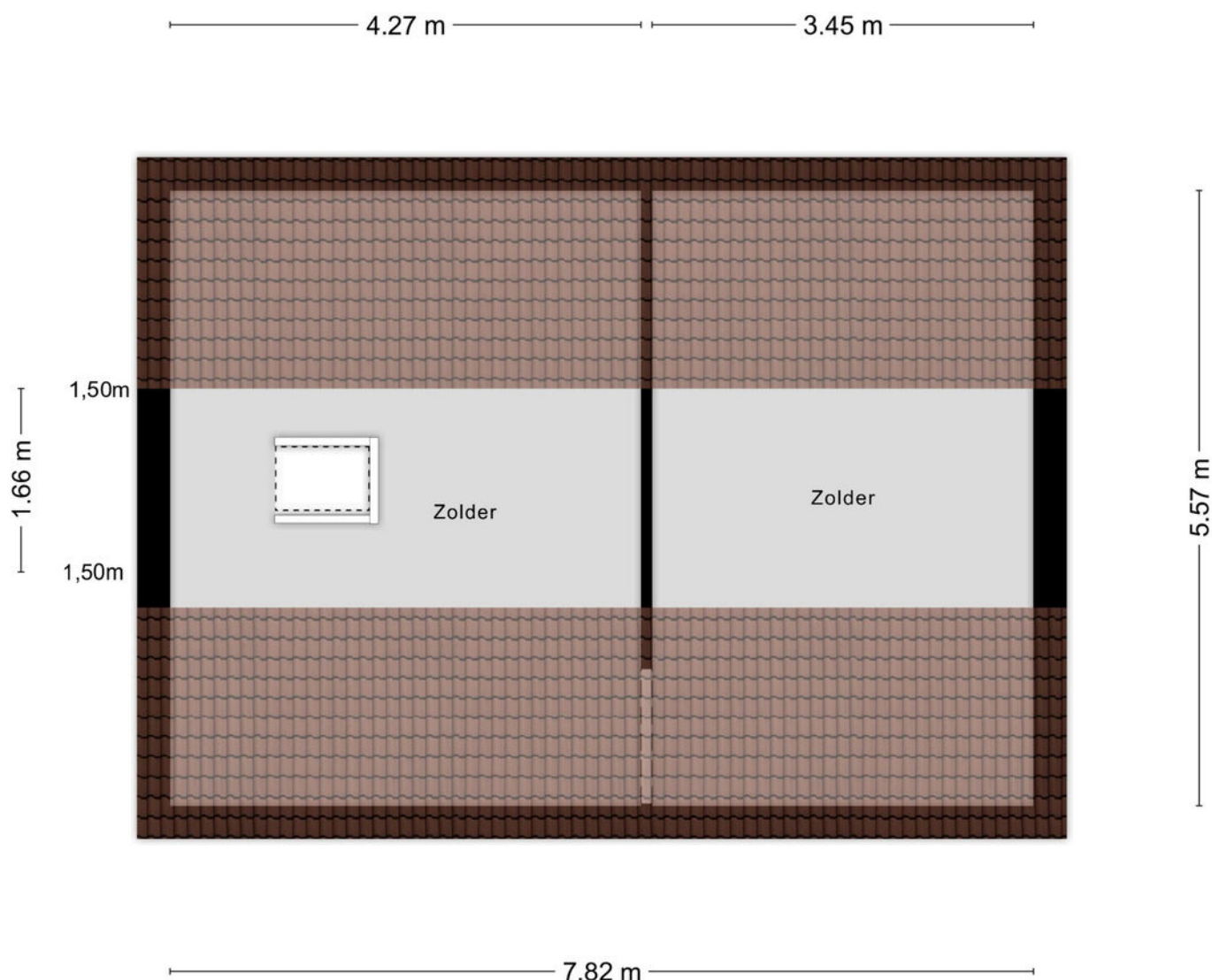
PLATTEGROND

* 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.

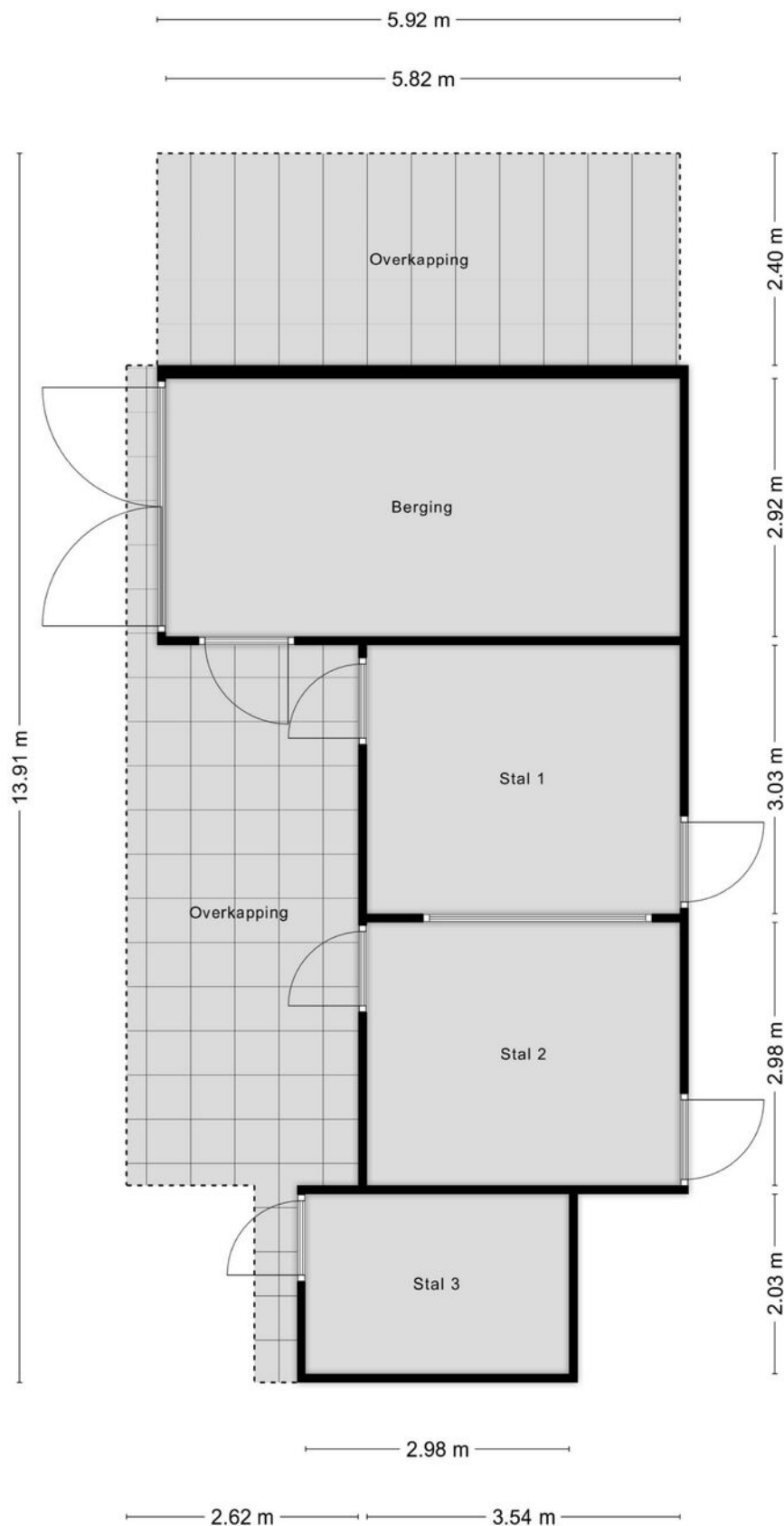


Zolder

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.



Paardenstal

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

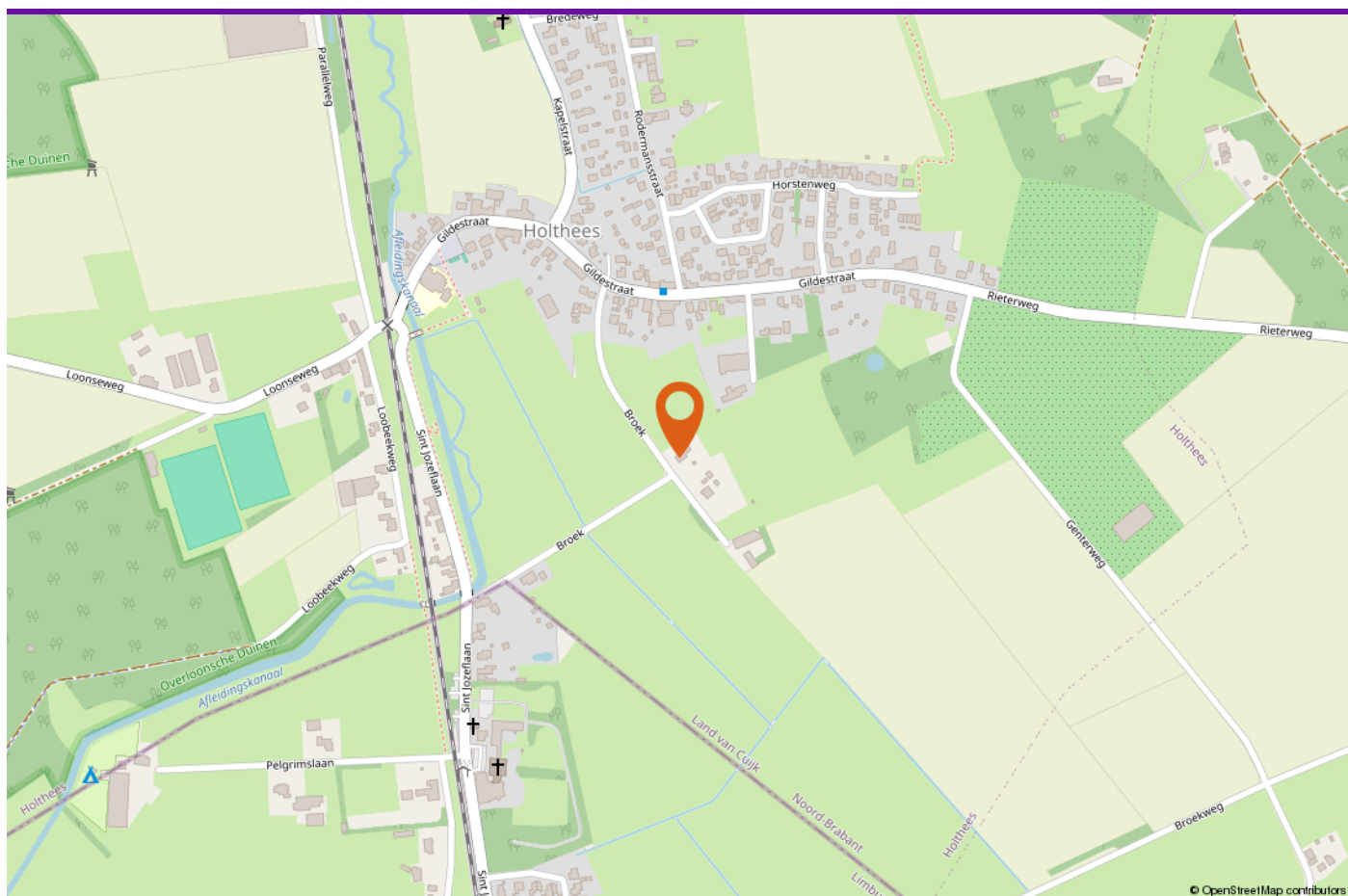
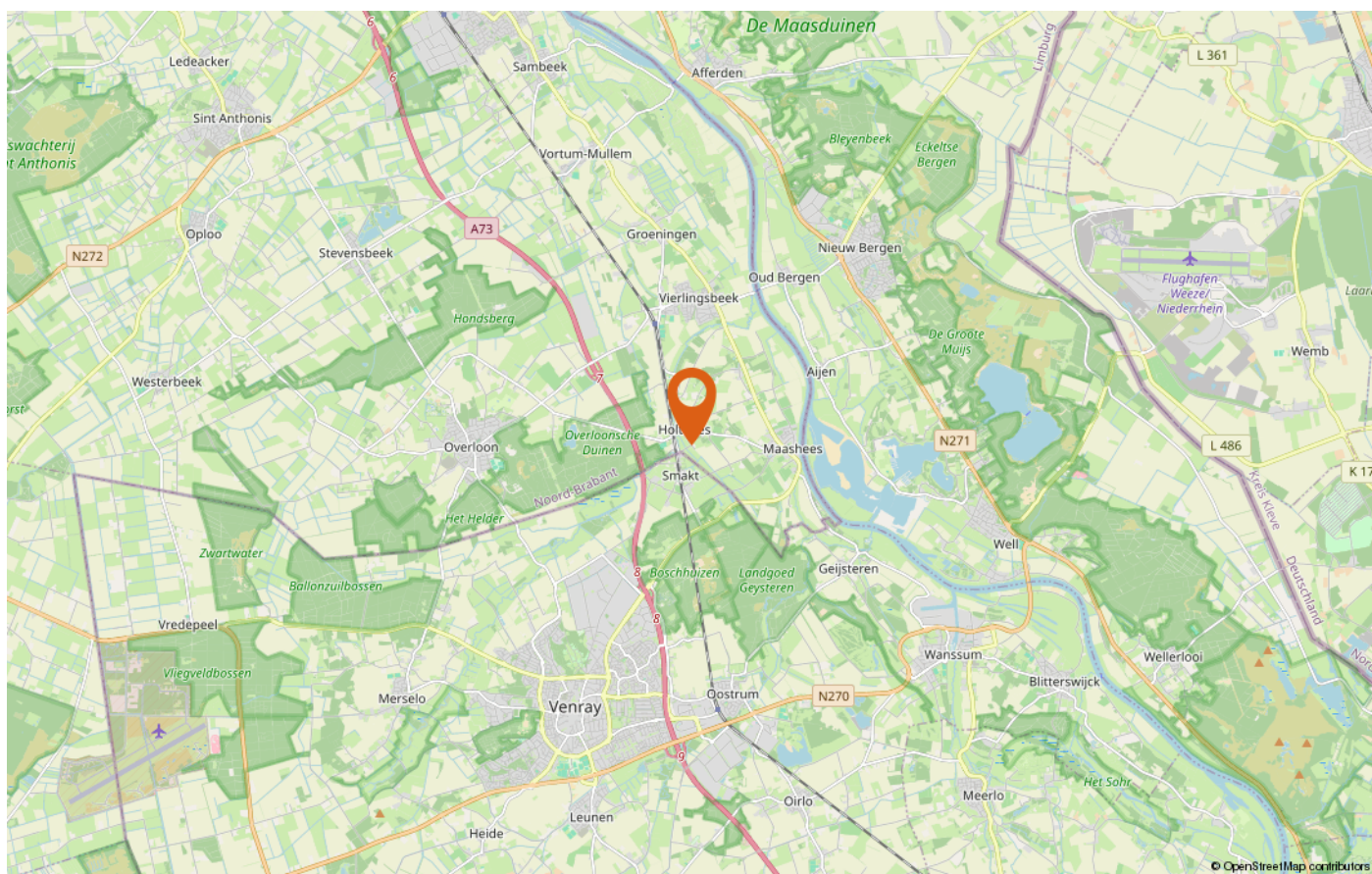
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Handdoekradiator badkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Handdoekradiator	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	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.

43



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

