

TE KOOP



Catharinastraat 28, Wellerlooi

Vraagprijs € 439.000,-- k.k.

Bekend in de regio!

Makelaardij Twan Poels
Tel. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl





> Kenmerken

Woonoppervlakte
172 m²

Perceeloppervlakte
780 m²

Inhoud
702 m³

Bouwjaar
1934

Energie label
B



> Omschrijving

Nieuw energielabel B

In het dorp Wellerlooi, grenzend aan Nationaal park "De Maasduinen", ligt in de dorpskern deze goed onderhouden vrijstaande woning met garage. De ruime woning, oorspronkelijk van 1934, is in 2008 geheel verbouwd en uitgebouwd. Het huis is ruim van opzet en naast het huis staat een vrijstaande garage met een oprit voor meerdere auto's. De op het zuiden gesitueerde royale achtertuin biedt volop privacy en is ook via een poort aan de achterzijde bereikbaar.

Indeling:

Begane grond: hal met een hoog plafond en een houten trap naar de bovenverdieping, meterkast en toegang tot de provisiekelder, werk-/ slaapkamer, sfeervolle en speels ingedeelde zithoek, met directe toegang tot de bijzondere tuinkamer met veel lichtinval en een schuifpui. Open keuken met een functionele keukenopstelling voorzien van inbouwapparatuur, inbouwkasten en laden, bijkeuken met bergkast en toiletruimte.

1e verdieping: overloop met werkplek, berg-/ cv-ruimte, 3 slaapkamers waarvan 2 met bergruimte achter de knieschotten en 1 royale zeer lichte slaapkamer met uitzicht op de tuin, een geheel betegelde en in lichte kleuren afgewerkte complete badkamer voorzien van een ligbad, bidet, toilet, douche, vaste kast en wastafel.

2e verdieping: bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap.

Diverse gegevens:

De keukenopstelling is voorzien van de volgende inbouwapparatuur: koelkast (2018), vaatwasser (2017) en een Boretti 5-pits gasfornuis met een oven en grillplaat.

In het woongedeelte ligt een mooie parket vloer en in de hal, bijkeuken en tuinkamer liggen plavuizen.

Er is een grondwaterpuls aanwezig met 3 sproeipunten t.b.v. het beregenen van de tuin.

De woning is voorzien van dak- en spouwisolatie en HR++ glas.

De bijkeuken, tuinkamer, badkamer, garage en het toilet zijn voorzien van vloerverwarming.



In de woonkamer is een wand voorzien van wandverwarming en een convectieput.

Het buitenschilderwerk is van 2017. Het bouwjaar van de woning is 1934, in 2005-2008 is de woning compleet verbouwd en uitgebreid en is ook de garage gebouwd.

Het bouwjaar van de cv-ketel is 2018.

De woning is voorzien van hardhouten kozijnen met draai-/kiepramen, Velux dakramen met een hor en screen tegen de zon, een groot zonnescreeën in de tuinkamer en de woning is deels voorzien van rolluiken.

Er is een terras met een pergola achter de woning en tussen het huis en de garage.

Wellerlooi heeft een basisschool, gemeenschap-/ sportcentrum, diverse actieve verenigingen, een dorpscafé en een snackbar.

Venlo en Venray zijn in ca. 20 minuten te bereiken met de auto, "De Maas" en diverse snelwegen naar grotere steden zijn dichtbij.

De badkamer is voorzien van mechanische ventilatie.

De garage is volledig geïsoleerd.



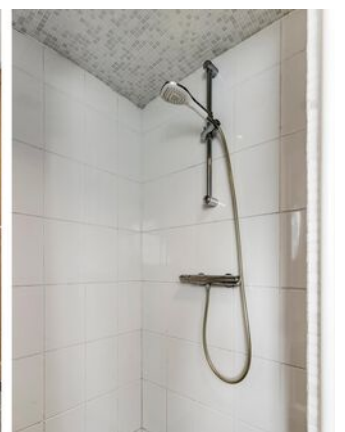
















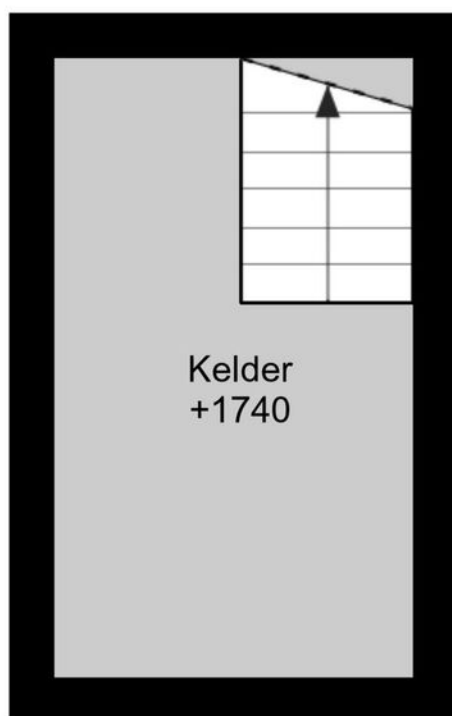




> Plattegrond

CATHARINASTRAAT 28
KELDER

1.98 m



3.42 m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond



DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN BIJEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS300.NL

> Plattegrond

CATHARINASTRAAT 28
1E VERDIEPING

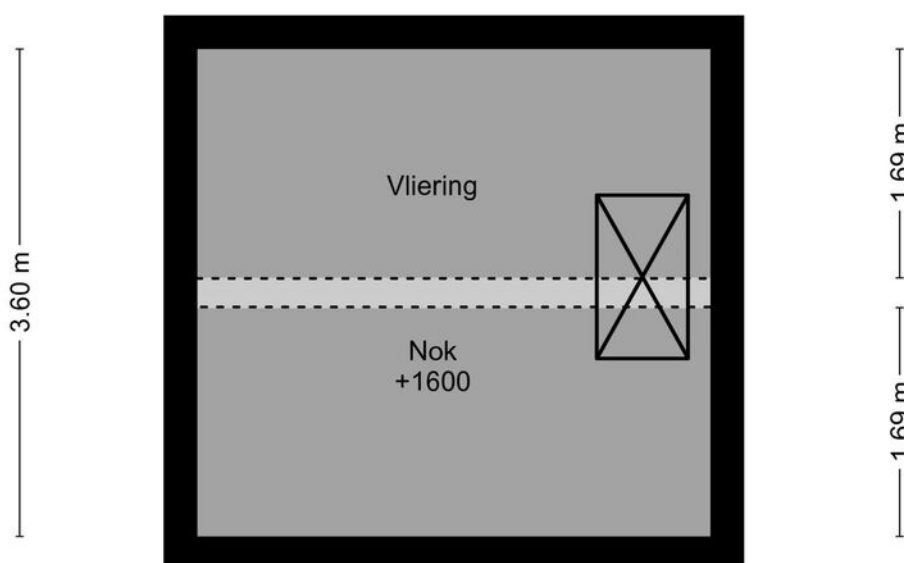


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDKICATE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN VORDEREN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS300.NL

> Plattegrond

CATHARINASTRAAT 28
VLIERING

3.79 m

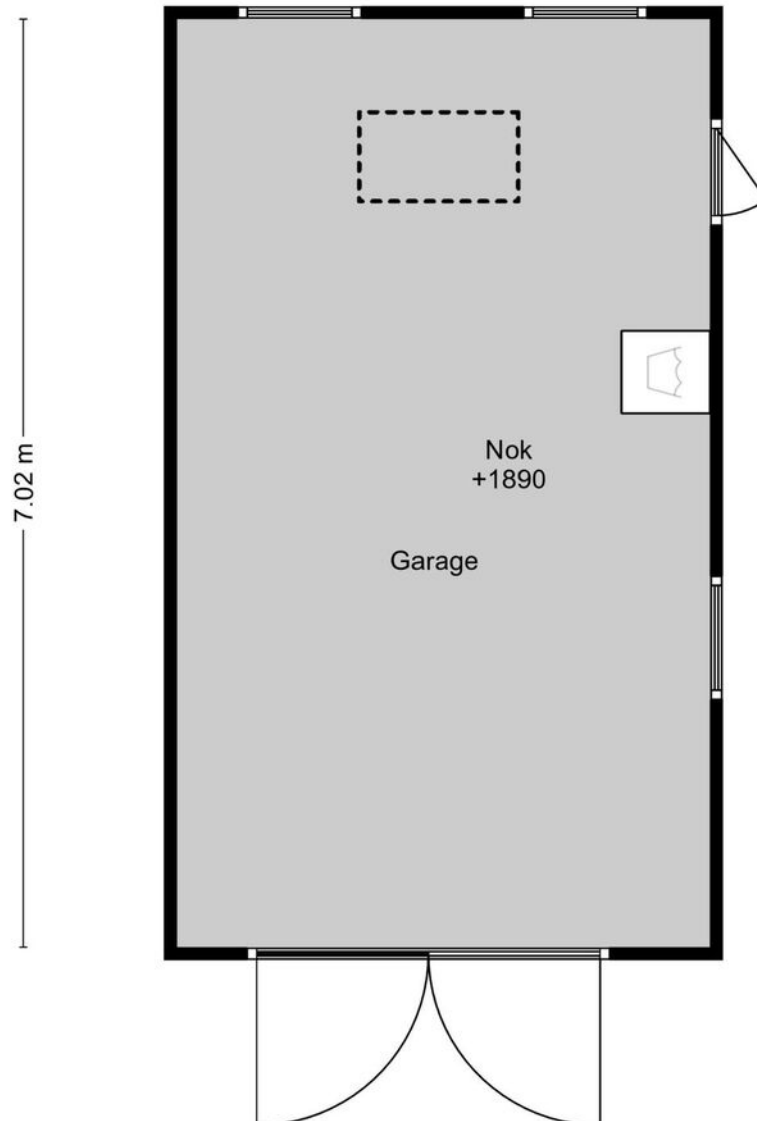


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

CATHARINASTRAAT 28
GARAGE

4.03 m

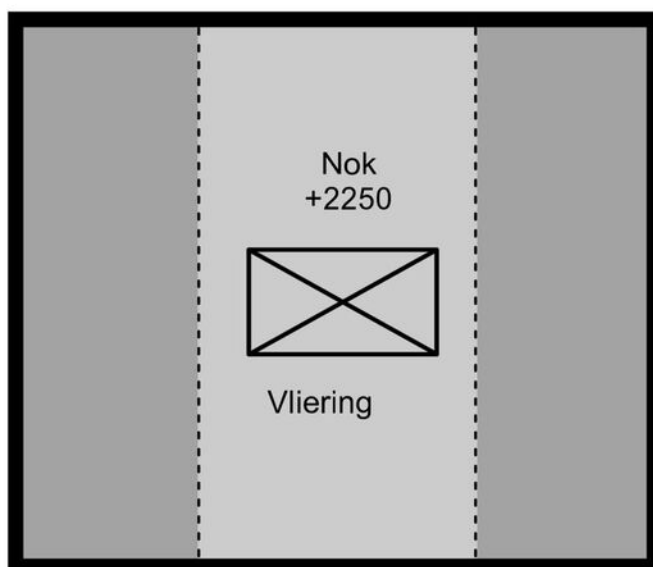


DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

CATHARINASTRAAT 28
GARAGE VLIERING

1.78 m



4.00 m

DEZE PLATTEGRONDEN ZIJN MET DE GROOTSTE ZORG
SAMENGESTELD EN DIENEN TER INDICATIE.
ER KUNNEN GEEN RECHTEN AAN WORDEN ONTLEEND.
© WWW.DROOMHUIS360.NL

> Plattegrond

energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
419168291

Datum registratie
08-11-2022

Geldig tot
08-11-2032

Status
Definitief

Deze woning heeft energielabel

B



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem		Verbetering aanbevolen?	
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
3 Daken	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	
5 Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Niet aanwezig			<input checked="" type="checkbox"/> nee <input type="checkbox"/> n.i.b.	
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig			<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Catharinastraat 28
5856AV Wellerlooi
BAG-ID: 0693010000133987

Detailaanduiding

Woningtype
Vrijstaande woning

Bouwjaar 1934
Compactheid 2,23
Vloeroppervlakte 161 m²



Opnamedetails

Naam
Building Label

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijfnummer SKW.012311
KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKW Certificatie BV

Soort opname
Basisopname

Examenummer
41569





> Lijst van zaken

	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	
- hanglamp keuken en vide boven	X		
- lamp boven trap en lamp in tuinkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Alle losse kasten behalve groene kast garage		X	
- kleine legplankjes living		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- horredeur keuken en bijkeuken	X		
- Horren in Velux ramen boven	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel		X	
- Gordijnen bij straatkant ramen keuken	X		
- Deur gordijn keuken en gang		X	
- Grote stelling in garage			X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- eiken plank voor voorraad potten met ingebouwde spots	X		
- magnetische messen plankje	X		
- magnetisch boodschappen bord		X	
- lepelrek en overige losse zaken (bijv. klok etc.)		X	
- drie spots combi plafond keuken	X		
- inbouw spots	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- staande toiletrolhouder		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- bidet	X		
- design radiator	X		

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Afneembaar zonnedoek aan zijkant tuinkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Twee appelbomen, perzikboom en roos uit zijtuin Uit achtertuin vijgenboom en een beperkt aantal kleine bessen struikjes en kleine magnolia. Uit voortuin magnoliastruik. Alle losse planten in potten, manden of bloemenbakken.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Alle losse zonnecel verlichting en zonnecel bewegingsmelder.		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
1 waterslang met sproeier	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Alle losse zitjes en tafels en bbq en hondenhok		X	
- Pergola	X		

> Clausules

Bankgarantie

Koper dient binnen 7 weken na datum van aankoop, een waarborgsom of bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom bij de notaris te deponeren; de bankgarantie kan door de hypotheekbank worden verstrekt, waardoor geen eigen geld nodig is.

Meetinstructie

Deze woning is ingemeten volgens meetinstructie. De meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De meetinstructie sluit verschillen niet uit. Hoewel wij de woning zorgvuldig hebben opgemeten, kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper, noch makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen.

Onderzoeksplicht koper + mededelingsplicht verkoper

Deze verkoopinformatie is met de grootst mogelijke zorgvuldigheid samengesteld; de verkoopmakelaar kan echter geen garantie voor deze informatie afgeven. De informatie die is vermeld, is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling 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 zijn eigen verantwoordelijkheid c.q. onderzoeksplicht heeft met betrekking tot datgene wat voor hem/haar belangrijk is bij de aankoop. Wij adviseren dan ook om een eigen (bouw)deskundige in te schakelen.

> Vestigingen



Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennep

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl



Makelaardij Twan Poels
Stationsplein 86 - 88
5431 CE Cuijk

TEL. 0485-319220
cuijk@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

Heeft u

INTERESSE?

Neem gerust contact met ons op!

Wij helpen u graag verder.



Of bent u benieuwd naar de waarde van uw eigen woning?
Wij komen graag bij u langs voor een gratis waardebepaling.

Makelaardij Twan Poels
Spoorstraat 131
6591 GT Gennepe

TEL. 0485-550450
gennep@twanpoels.nl
www.twanpoels.nl

