



PETTENMAKERSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 359.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1968

Perceeloppervlakte
227 m²

Woonoppervlakte
127 m²

Externe bergruimte
16 m²

Inhoud
408 m³

Energie label
D

Gebouwgebonden buitenruimte
8 m²

IN HET KORT...

Op een prachtige plek tegenover een groen- en speelvoorziening staat deze twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde serre, 4 slaapkamers, lange oprit en een vrijstaande garage.

Deze woning is ingedeeld met een woonkamer met aangebouwde serre, een halfopen keuken en een aangrenzende bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar een vierde slaapkamer is gerealiseerd.

De vrijstaande garage is ideaal voor het stallen van een auto of als extra bergruimte. De lange oprit biedt plaats aan meerdere voertuigen. De onderhoudsvriendelijke tuin ligt op het noordoosten en beschikt over een vrije achterom.

De woning is gelegen in de woonwijk Veltum, nabij basisscholen en speelvoorzieningen. Op loop- en fietsafstand bevinden zich diverse winkels en het Hendrikenbos. Ook het gezellige centrum van Venray ligt op korte fietsafstand (circa 5 minuten). De uitvalswegen richting Venlo, Duitsland en Nijmegen zijn eenvoudig bereikbaar.





Middels de entree in de voorgevel is de woning toegankelijk. Deze hal met garderobenis biedt toegang tot het toilet, meterkast en de beklede trapopgang naar de 1e verdieping. Ook is er een deur naar de woonkamer, maar is momenteel niet in gebruik. In de hal ligt een tegelvloer. De meterkast is vernieuwd en uitgerust met 5 groepen en 2 aardlekschakelaars. Tevens is er glasvezel. Het geheel betegelde toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Het raam biedt natuurlijke ventilatie.

De ruime woonkamer bestaat een oppervlakte van maar liefst ca. 27 m², verdeeld in een in elkaar overlopende zit- en eethoek. Vanuit de zithoek aan de voorzijde geniet je van een fraai zicht op het tegenovergelegen speelveldje, middels de brede raampartij met elektrisch bedienbaar rolluik. Aan de achterzijde is toegang tot de aangebouwde serre. Er ligt een laminaatvloer.

Deze serre (ca. 10.5 m²) is aangebouwd en uitgevoerd in aluminium. De ruimte is volledig gericht op de tuin en door het open zetten van de schuifpui in de achtergevel is er maximaal tuincontact. In de serre ligt een tegelvloer.

De gesloten keuken, is enerzijds ingericht met een inbouwkeuken en aan de andere zijde een vaste eettafel voor 3 personen. Qua apparatuur is er gekozen voor een 4-pits gaskookplaat, oven en een afzuigkap. Voor het overig keuken apparatuur is in de bijkeuken voldoende ruimte aanwezig. Het raam biedt zicht op de oprit. Praktisch is de trapkast, ideaal voor extra provisieruimte!

In het verlengde van de keuken bevindt zich de bijkeuken (ca. 8 m²).

Deze is ingericht met een raam voorzien van rolluik, een loopdeur naar de serre, de aansluitingen voor witgoed én een kast waarin de Ariston hybride boiler (100 liter) is geplaatst.





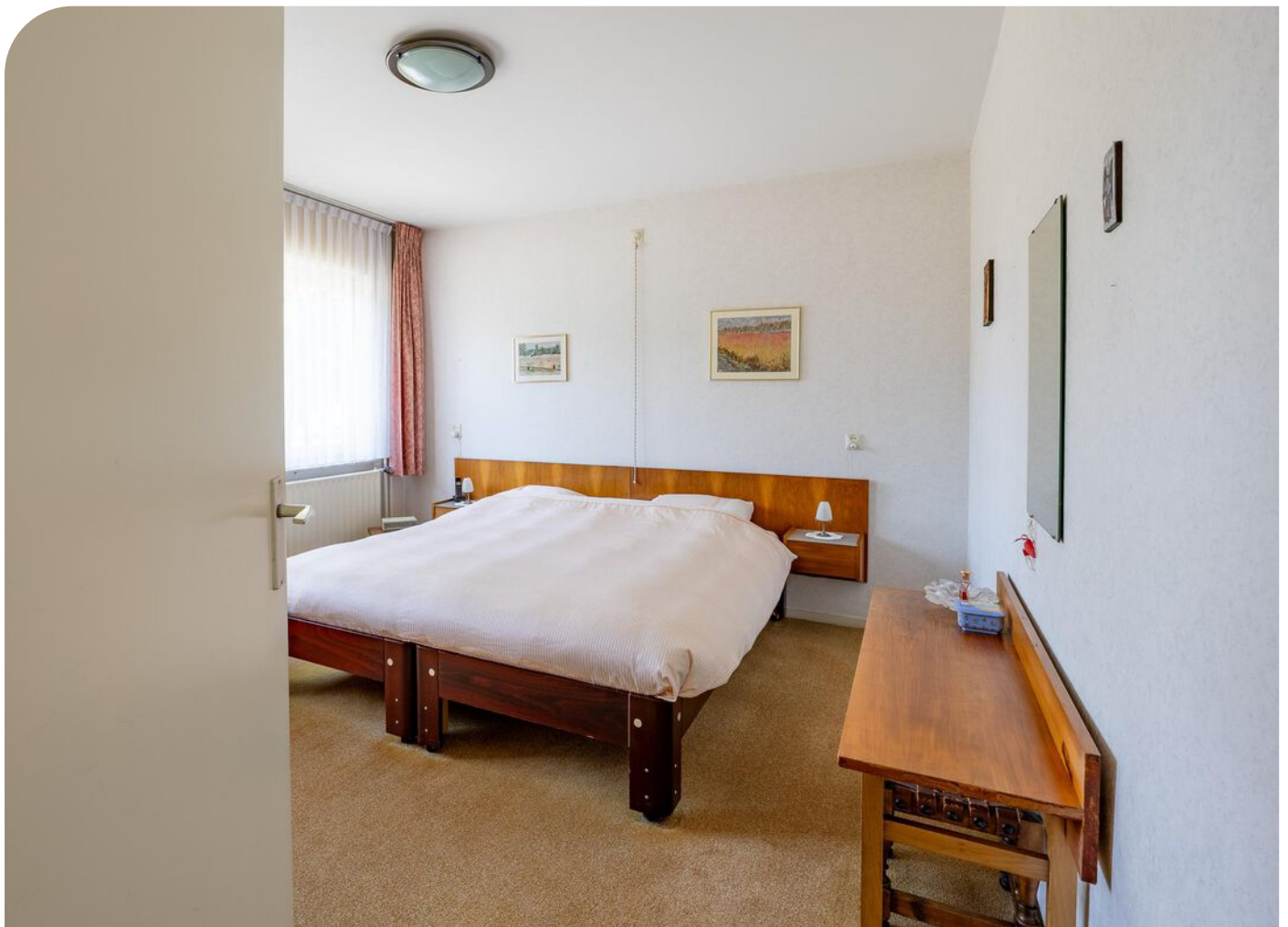




De overloop vormt het centrale punt op deze verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers (ca. 5.5, 13.5 en 14 m²) zijn uniform afgewerkt met vloerbedekking, behangwanden en een plafond met stucwerk.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van een inlopdouche met douchedeur en thermostaatkraan, een sanibroyeur en een wastafel. De wanden zijn deels bekleed met kunststof panelen met ingebouwde spots. De ruimte is uitgerust met mechanische ventilatie en beschikt daarnaast over een raam en een loopdeur naar het dakterras. Dit terras is circa 8,5 m² groot en volledig omheind.







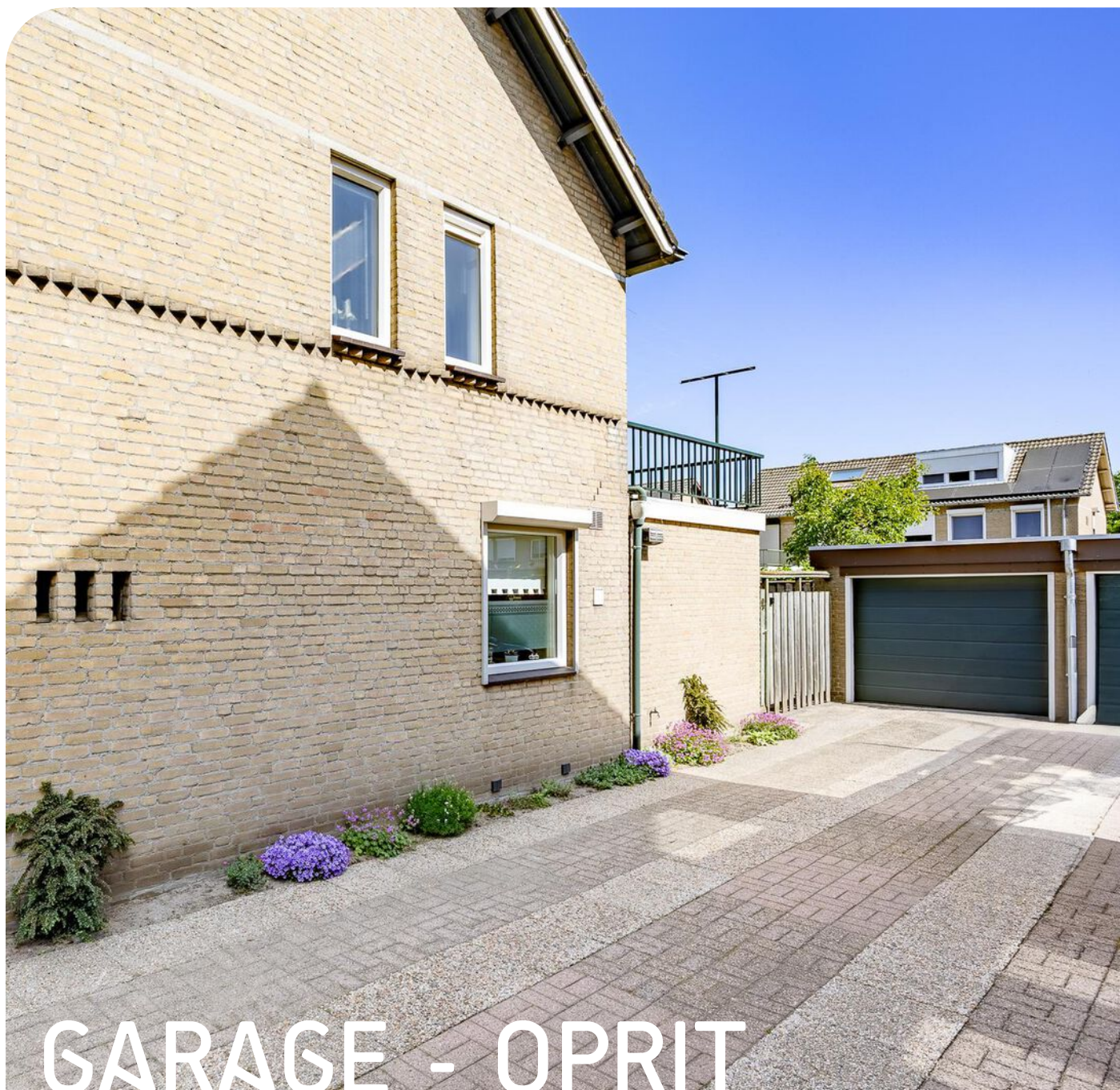




2E VERDIEPING

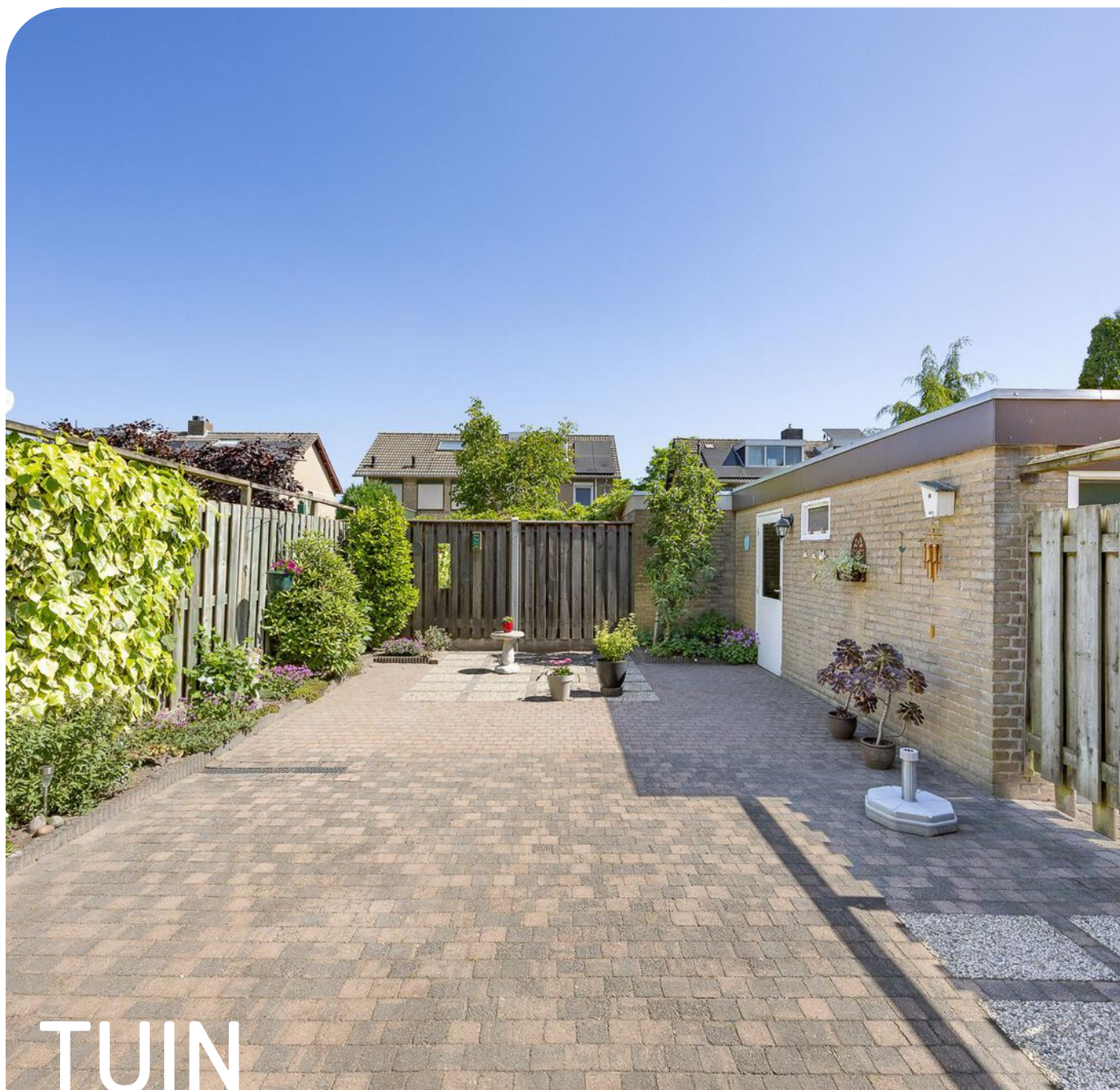
Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Hier bevinden zich een overloop en een vierde slaapkamer. De overloop biedt extra bergruimte en is voorzien van een klein dakvenster.

Met in totaal vier slaapkamers is deze woning bij uitstek geschikt voor een groot gezin. De vierde slaapkamer (ca. 13 m² > 1.5 mtr. hoogte) is uitgerust met een breed dakvenster, een vaste kast en een tweede kast waarin de Bosch cv-ketel (2011) is geplaatst. Daarnaast is er praktische bergruimte achter de knieschotten gerealiseerd.



De vrijstaande garage (ca. 16 m²) is opgebouwd met een betonvloer, halfsteens metselwerk en een plat dak. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch bedienbare poort, naast een aparte loopdeur. De garage is voorzien van een raam, verlichting en elektra.

De volledig beklinterde oprit is lang en biedt hierdoor plaats aan meerdere auto's. Bij de oprit is buitenkraan aanwezig.



TUIN

De op het noordoosten gelegen tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en nagenoeg geheel verhard. Enkele plantenborders zorgen voor groen in de ruimte. De achtertuin heeft aan de rechterzijde een vrije achterom en wordt geheel omheind met een houten schutting.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1968. Garage 1969.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, na-geïsoleerd in 2019.
Dak	zadeldak gedekt met pannen en de platte daken met bitumineuze dakbedekking. Dak garage is in 2025 vernieuwd.
Kozijnen	grotendeels kunststof kozijnen, achterpui en dakraam is van hout en de schuifpui is van aluminium pui. Grotendeels dubbel glas m.u.v. het toiletraam en één klein dakraam.
Overige voorzieningen	drie ramen op de begane grond zijn v.v. rolluiken, waarvan één elektrisch bedienbaar.
Isolatie	muurisolatie en grotendeels dubbel glas.
Centrale verwarming	cv-ketel Bosch 2011.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en elektrische boiler (100 Liter Ariston 2021) eigendom.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 407 ,- per jaar.
--------------------------	--------------------

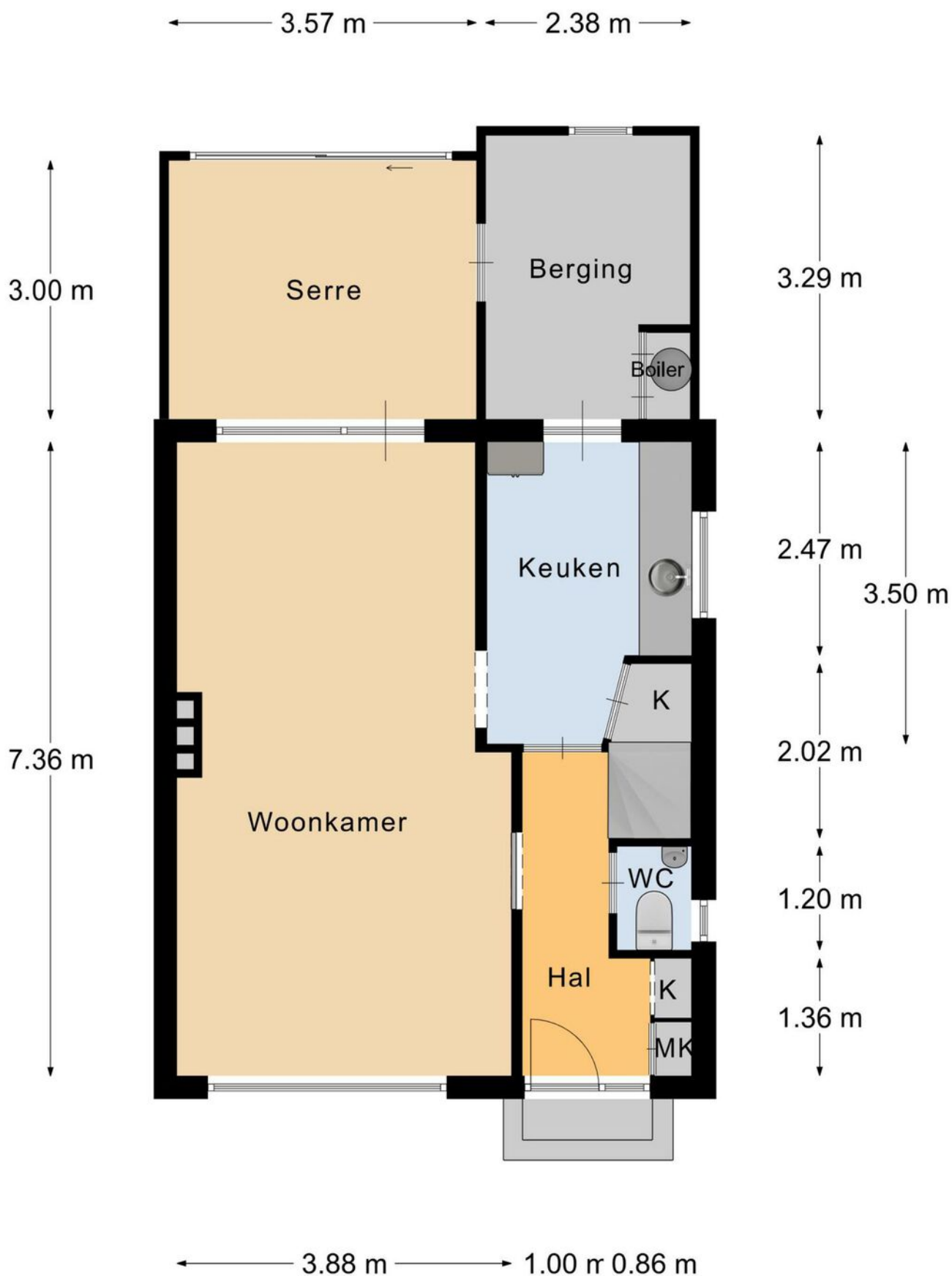
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1197
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 april 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.			
			

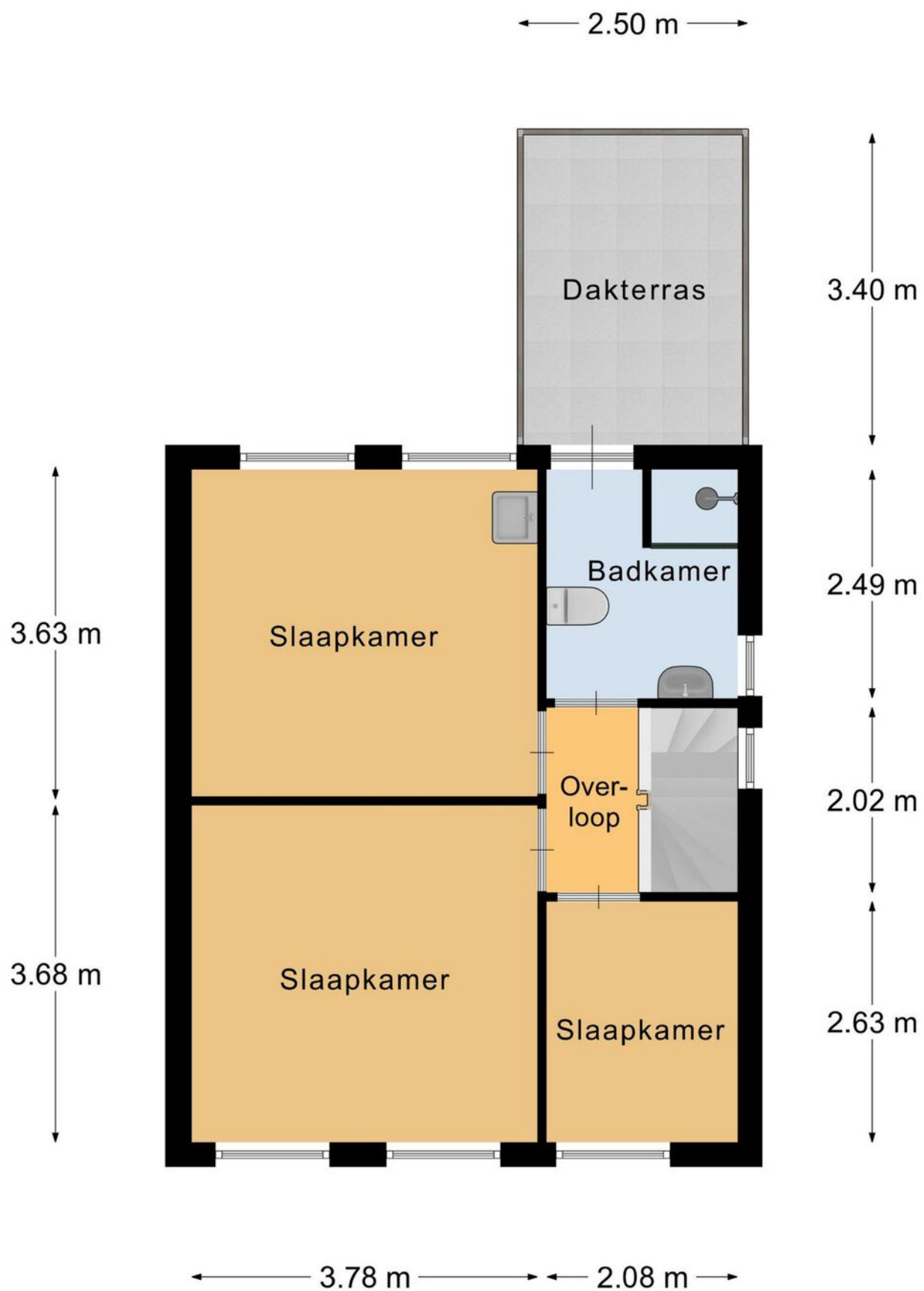
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

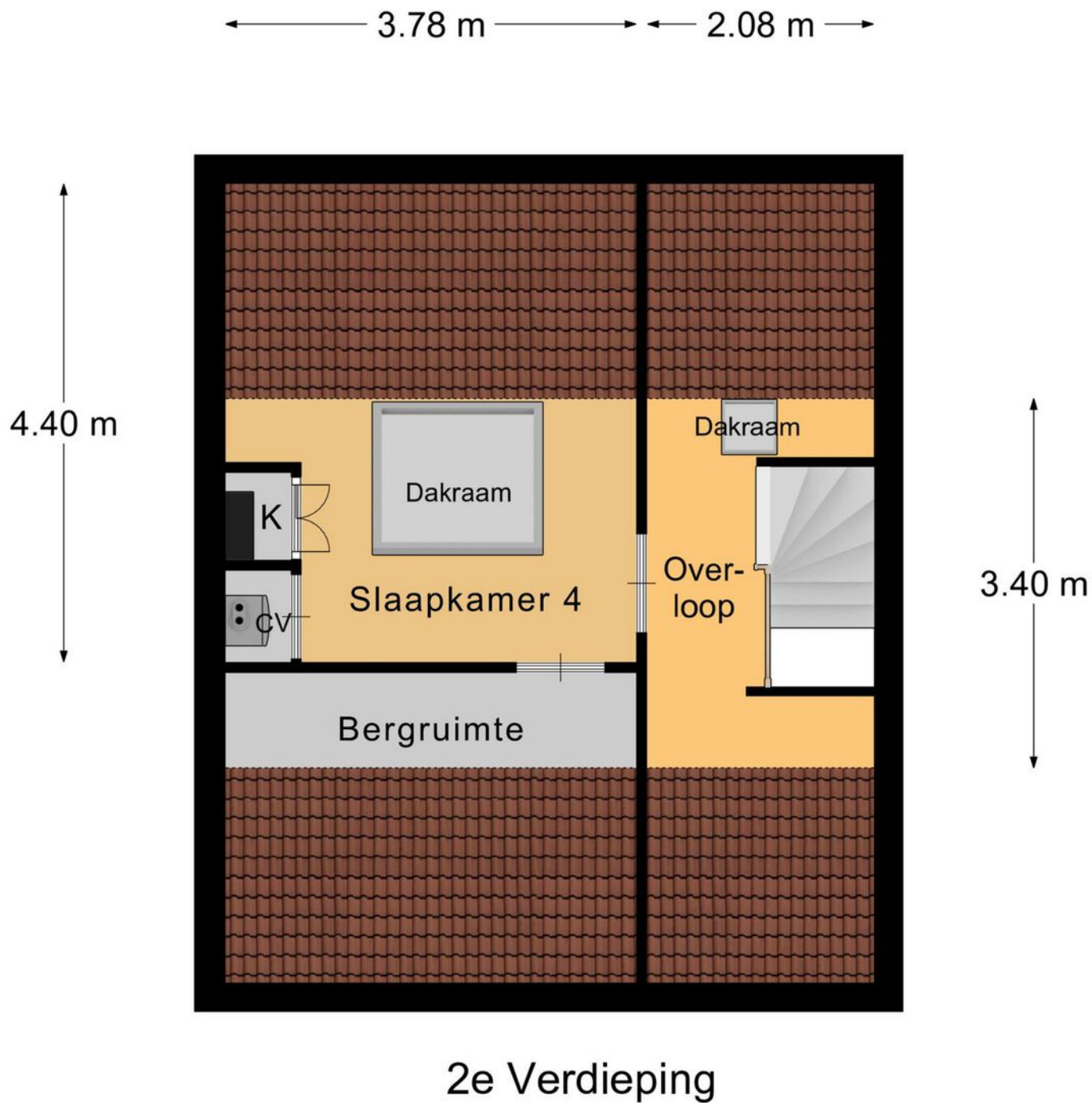
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

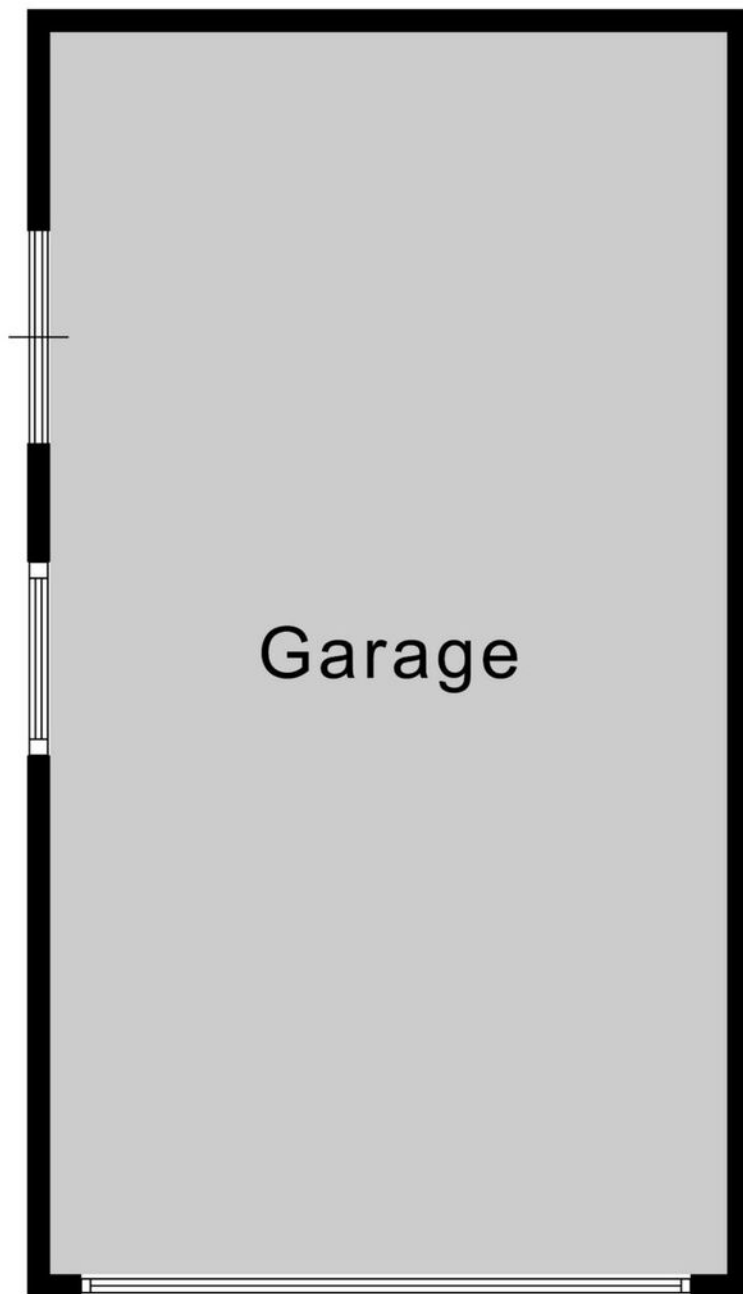
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

← 2.94 m →



↑
5.39 m
↓

Garage

PLATTEGROND

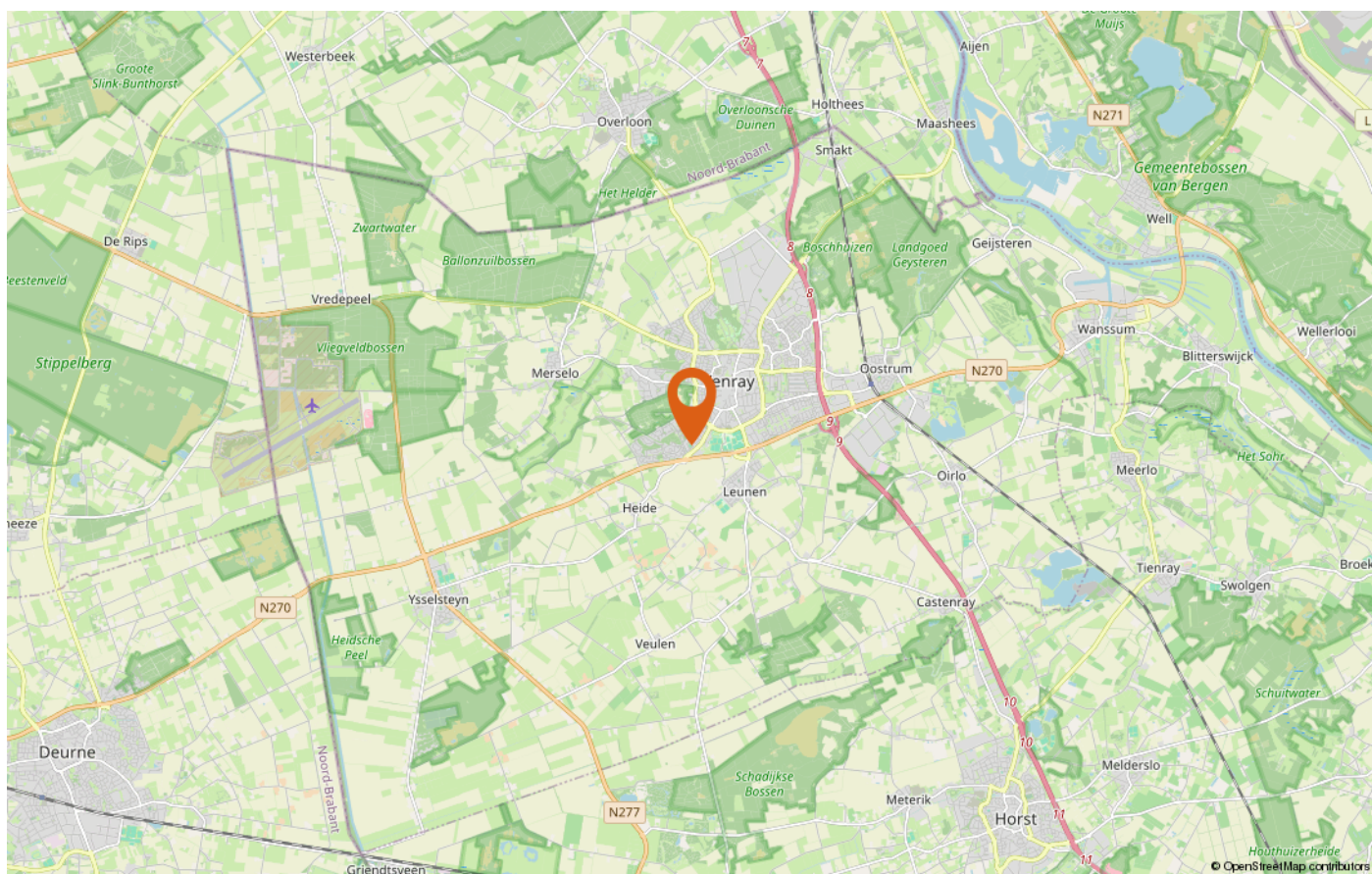
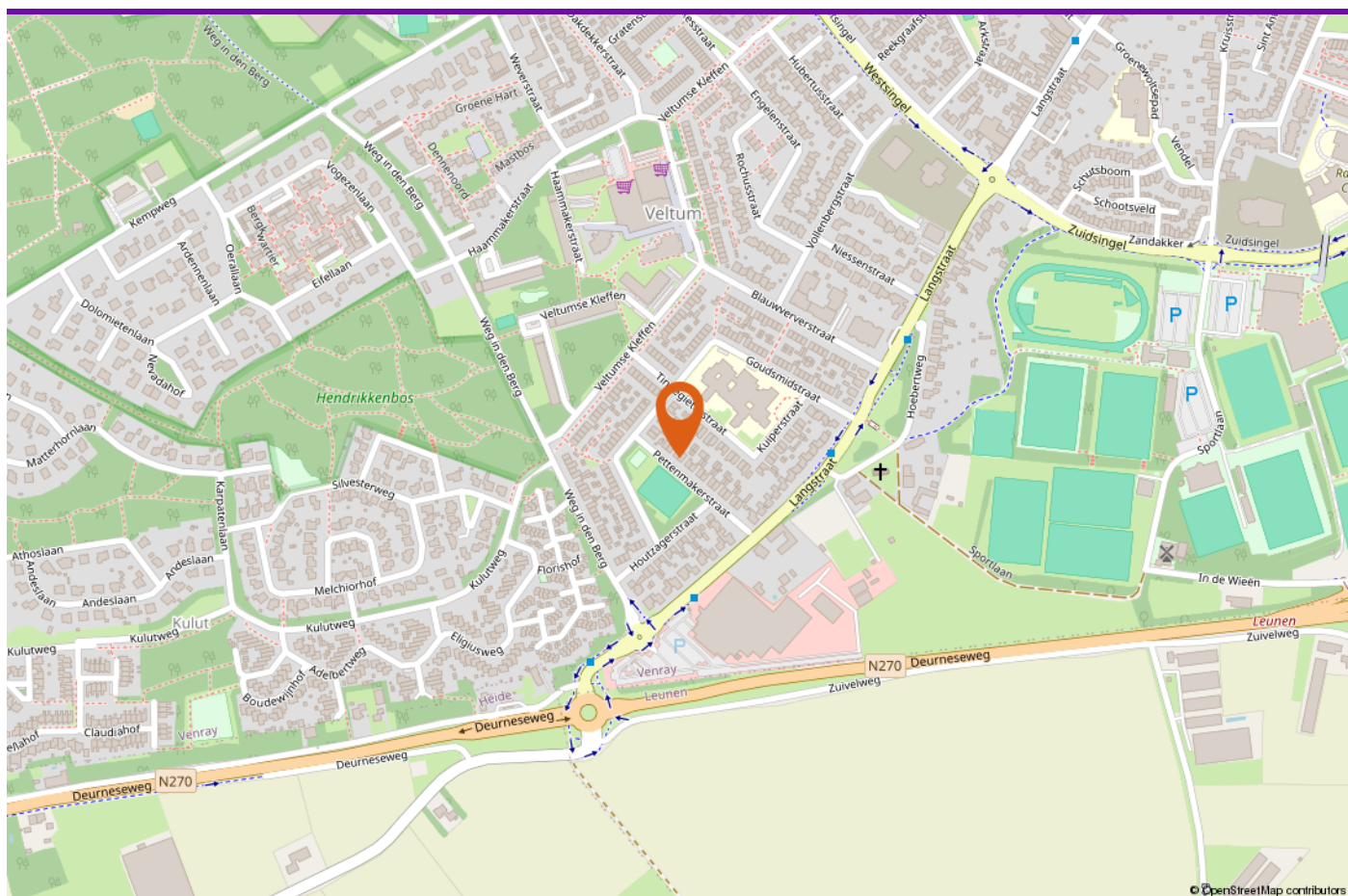
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
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		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie			X

LIJST VAN ZAKEN

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

LIJST VAN ZAKEN



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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

