



GRATENSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 365.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
215 m²

Woonoppervlakte
107 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
38 m²

Inhoud
400 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

In de groene en geliefde wijk Veltum vind je deze fijne twee-onder-een-kapwoning met aangebouwde garage, carport én een praktische terrasoverkapping achter de garage. Binnen geniet je van een lichte, ruim opgezette woonkamer, een complete inbouwkeuken met alle gemakken, en een recent vernieuwde badkamer ruime inloopdouche. Boven vind je ook 3 slaapkamers, stuk voor stuk lekker licht én voorzien van rolluiken..

Buiten ervaar je optimale privacy in de onderhoudsvriendelijke tuin op het noordwesten – perfect voor de middag- en avondzon. Dankzij de overkapping kun je hier vrijwel het hele jaar door genieten van het buitenleven, ongeacht het weer.

De ligging? Dat is echt ideaal. Hier woon je heerlijk rustig, met volop privacy, maar zó centraal dat je nergens iets tekortkomt. Op een paar minuten lopen liggen twee supermarkten voor je dagelijkse boodschappen, en net zo snel sta je midden in het prachtige bosgebied van Vlakwater – perfect voor een avondwandeling of een frisse ochtendrun. En voor wie het dorp uit moet: de A73 en A67 zijn in no-time bereikbaar, waardoor je vlot onderweg bent richting Roermond, Eindhoven of Nijmegen.

Kortom: een woning op een plek waar rust, natuur en bereikbaarheid samenkomen. Beter wordt het bijna niet.





BEGANE GROND

Je parkeert je auto makkelijk droog onder de carport en loopt via de garage naar binnen – want eerlijk is eerlijk, hier kom je waarschijnlijk vaker binnen dan via de voordeur. Toch is ook die voordeur natuurlijk keurig en uitnodigend, om af en toe even binnen te stappen.

Wanneer je wel 'voorom' komt, word je welkom geheten door een praktische, frisse hal met een modern, vernieuwd toilet (2020) met wandcloset en fonteintje – lekker strak en functioneel.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen, een plek waar je je meteen op je gemak voelt. De zithoek ligt aan de voorzijde en is heerlijk licht dankzij de grote ramen. De doorlopende laminaatvloer en de twee vaste kasten zorgen voor een moderne uitstraling én volop opbergruimte – zo houd je het netjes en georganiseerd. Aan de achterzijde van de woonkamer ligt het eetgedeelte, dat naadloos overloopt in de open keuken. Dit creëert een prettige leefruimte waarin je gemakkelijk kunt koken, eten en ontspannen, zonder afgesloten ruimtes.

De keuken zelf is in een praktische hoekopstelling geplaatst en biedt alles wat je maar kunt wensen: een duurzaam composiet werkblad met geïntegreerde spoelbak, een vaatwasser, koelkast, afzuigkap én een stoer 6-pits gasfornuis met heteluchtoven. Of je nu een uitgebreide maaltijd bereidt of snel een hapje klaarmaakt, hier is het een genot om te koken.

Vanuit de keuken loop je direct de onderhoudsvriendelijke achtertuin in, die op het noordwesten ligt. Dit betekent dat je in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten – ideaal voor een borrel, barbecue of gewoon lekker relaxen.

Deze begane grond combineert praktisch wonen met een lichte, ruime sfeer en een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Hier wil je graag thuiskomen.















Boven vind je drie fijne slaapkamers, stuk voor stuk licht, ruim en met veel mogelijkheden. De hoofdslaapkamer is een echte rustplek, gelegen aan de achterzijde van het huis. Hier heb je de luxe van een flinke kastenwand die over de hele muur loopt, ideaal om al je kleding, schoenen en linnengoed netjes op te bergen zonder dat het rommelig wordt.

Aan de voorzijde van het huis liggen de overige twee slaapkamers, perfect voor kleine avonturiers, pubers of natuurlijk als fijne werk- of hobbyruimte. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en frisse, lichtgekleurde wanden, waardoor ze lekker licht en uitnodigend aanvoelen. Dankzij de elektrische rolluiken kun je de kamers gemakkelijk verduisteren – ideaal voor een goede nachtrust, een middagdutje of om ongestoord te gamen of studeren.

De badkamer is in 2020 compleet vernieuwd en is echt een plek om even helemaal tot rust te komen. Stap binnen en geniet van het comfort van de elektrische vloerverwarming – zo warm je 's ochtends je voeten op voordat je de dag begint. De ruimte is slim ingedeeld met een ruime inloopdouche met een thermostaatkraan die zorgt voor precies de juiste temperatuur. Daarnaast is er een stijlvol badmeubel met voldoende opbergruimte voor al je toiletpullen, en een wandcloset voor extra gemak. Een klein klappaampje zorgt voor frisse lucht en natuurlijke ventilatie, zonder dat je privacy verliest.

Tot slot: op de overloop is een aparte cv-ruimte met extra bergruimte – alles netjes weggevoerd, zoals het hoort.









De achtertuin is overzichtelijk en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met nette bestrating en een robuuste gemetselde schutting rondom – ideaal voor wie houdt van privacy zonder groene vingers. Dankzij de noordwestelijke ligging kun je hier in de middag en avond nog heerlijk van de zon genieten. Denk aan een borrel na werk, een barbecue in het weekend of gewoon even met een boek in de luwte zitten.

Wat deze woning extra praktisch maakt, is de aangebouwde garage. Deze ligt niet ergens achteraf, maar vormt juist de verbinding tussen de oprit en de tuin. Familie en vrienden? Die komen gewoon gezellig via de achterom binnen. De garage is voorzien van witgoedaansluitingen, een stalen kanteldeur én een aparte loopdeur richting de tuin. Alles is goed doordacht en handig in gebruik.

En als kers op de taart is er in 2021 een ruime terrasoverkapping geplaatst, direct achter de garage. Een heerlijke plek waar je ook op regenachtige of juist zinderend zonnige dagen buiten kunt zitten. Of je nu van lange avonden houdt met vrienden, rustig een krantje leest of een buitenplek zoekt voor de kids – dit is zo'n ruimte waar je elke dag plezier van hebt.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd in 2018 met EPS parels.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking, vernieuwd in 2004.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van dubbele beglazing met uitzondering van de garagedeur.
Overige voorzieningen	de slaapkamers en de woonkamer aan de voorzijde zijn voorzien van ingebouwde, elektrische rolluiken.
Isolatie	muurisolatie en glisolatie.
Centrale verwarming	middels de Remeha Avanta cv-ketel uit 2020. Elektrische vloerverwarming op de badkamer boven.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

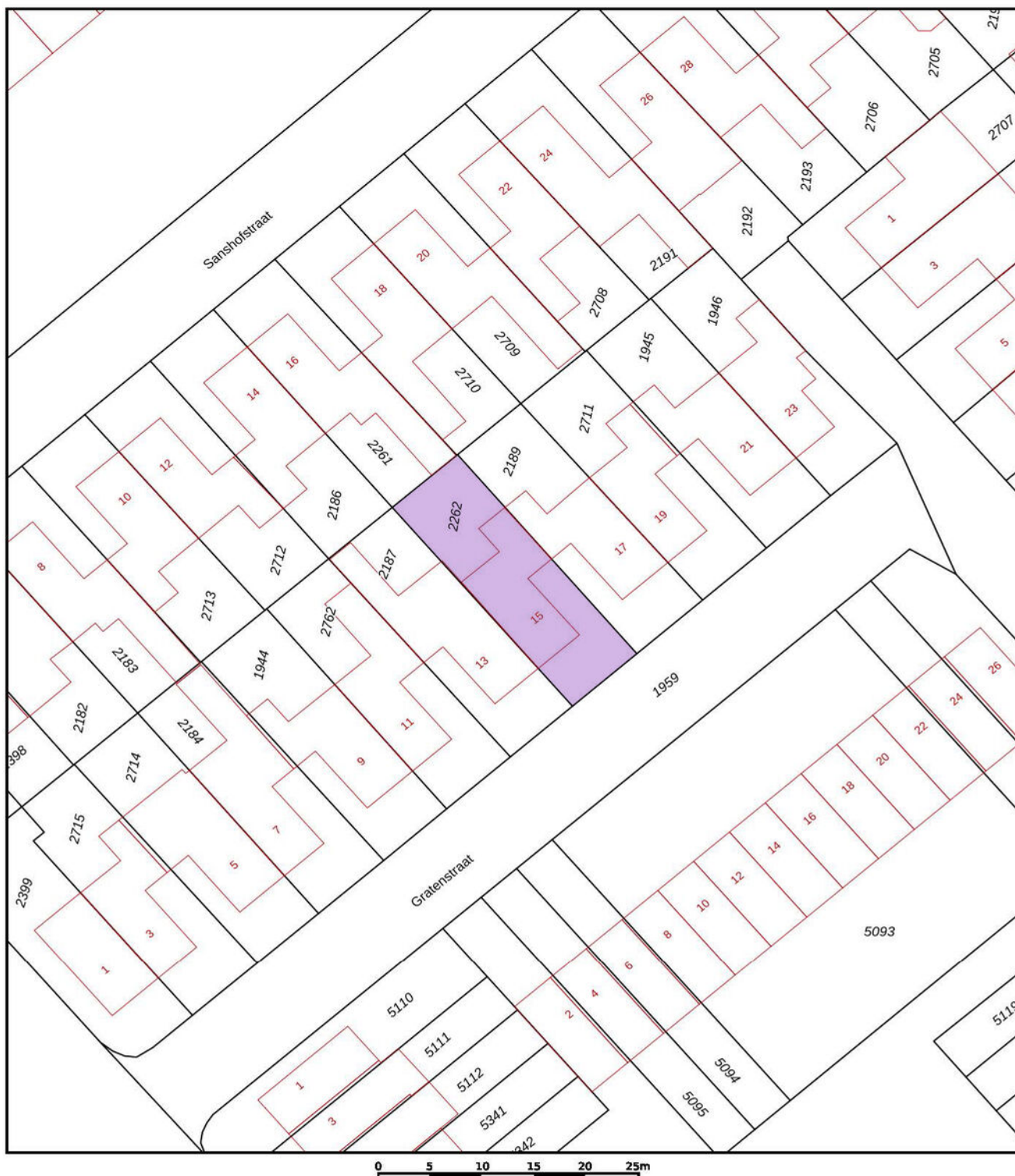
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	vernieuwd in 2006 met 6 groepen en 1 fornuisgroep.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 326 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen* G/W/L	€ 214 ,- per maand. verbruik gas: 1044 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 2232 kWh per jaar.

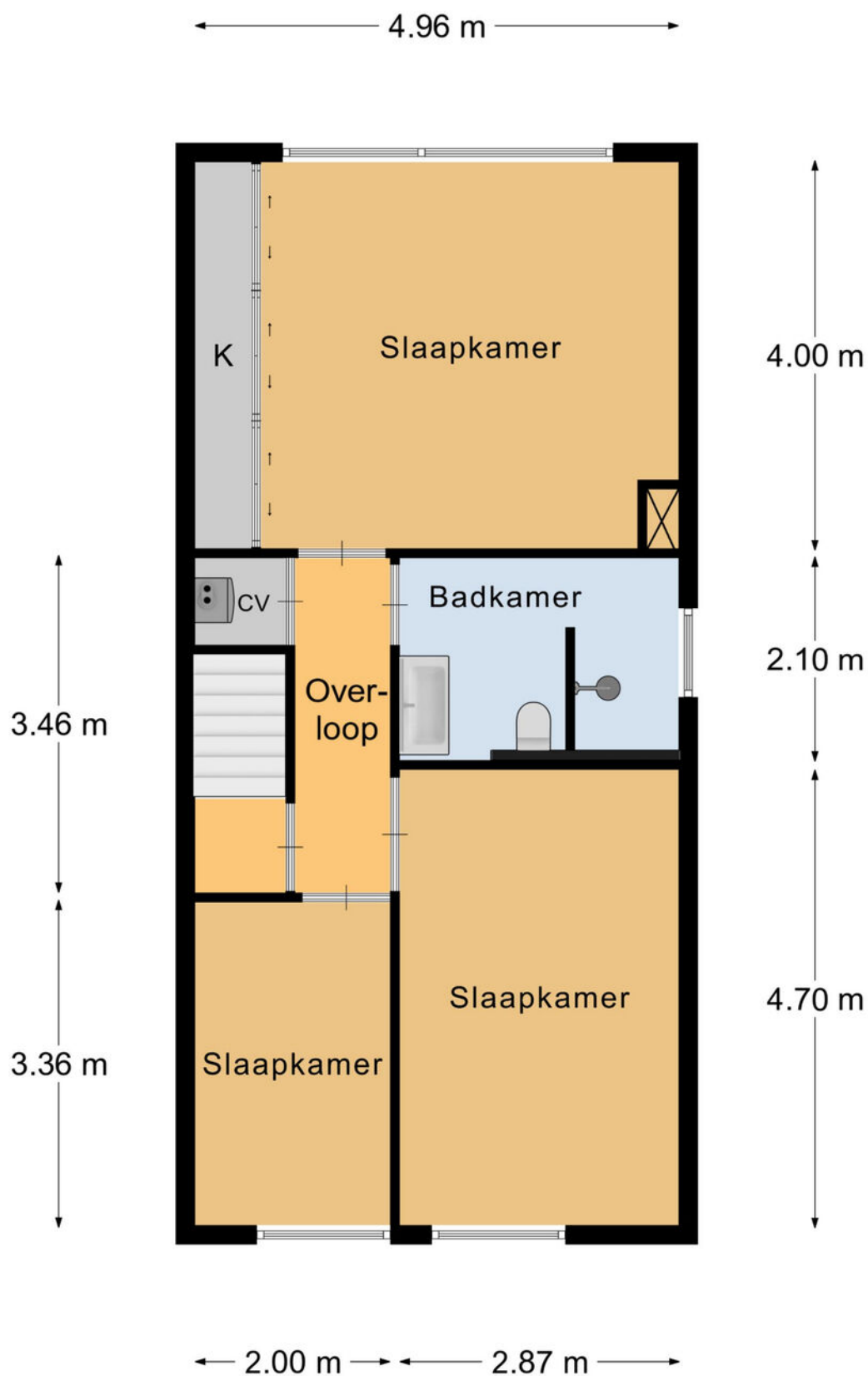
ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2262
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 mei 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.	



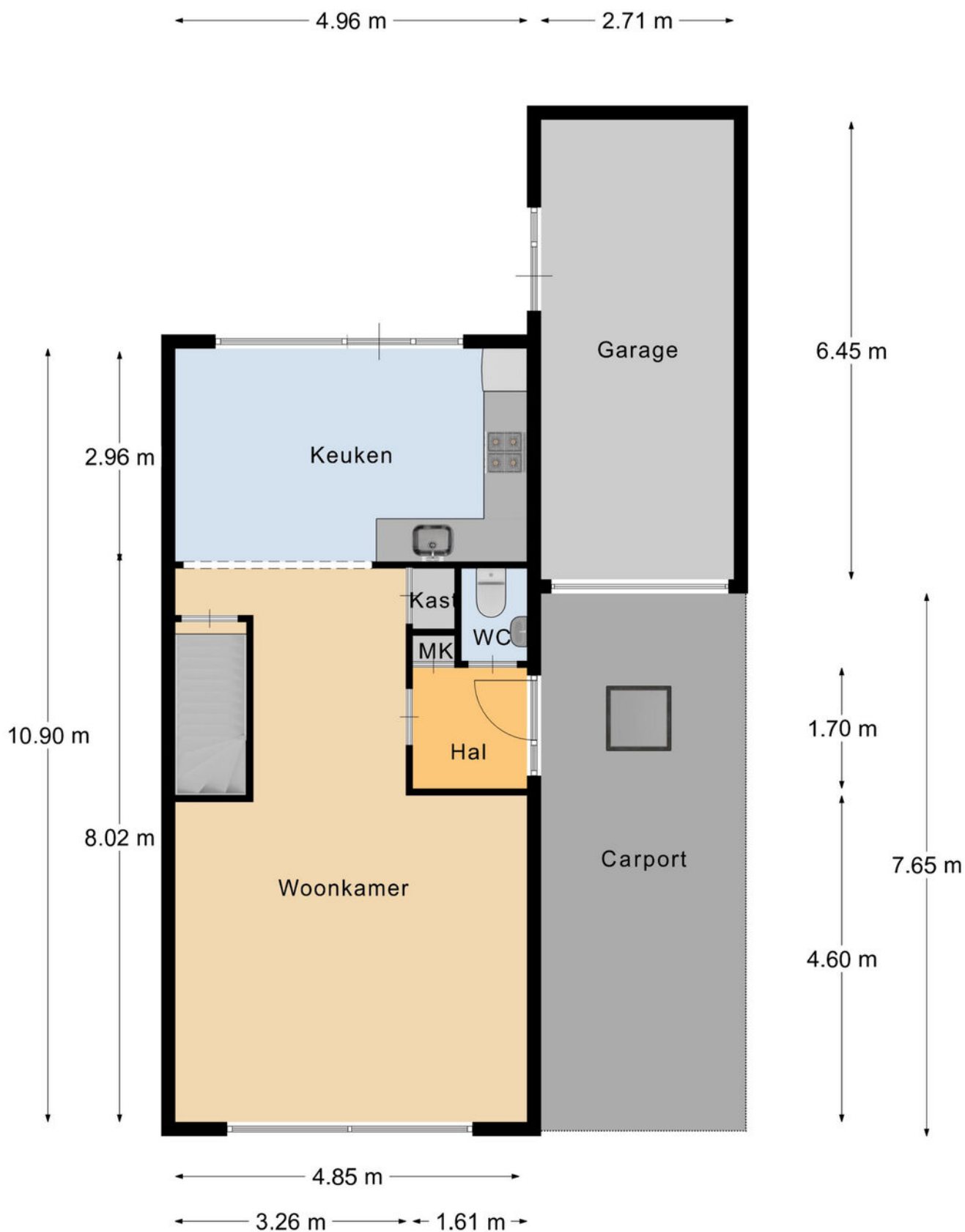
KADASTRALE KAART



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



Begane Grond

PLATTEGROND

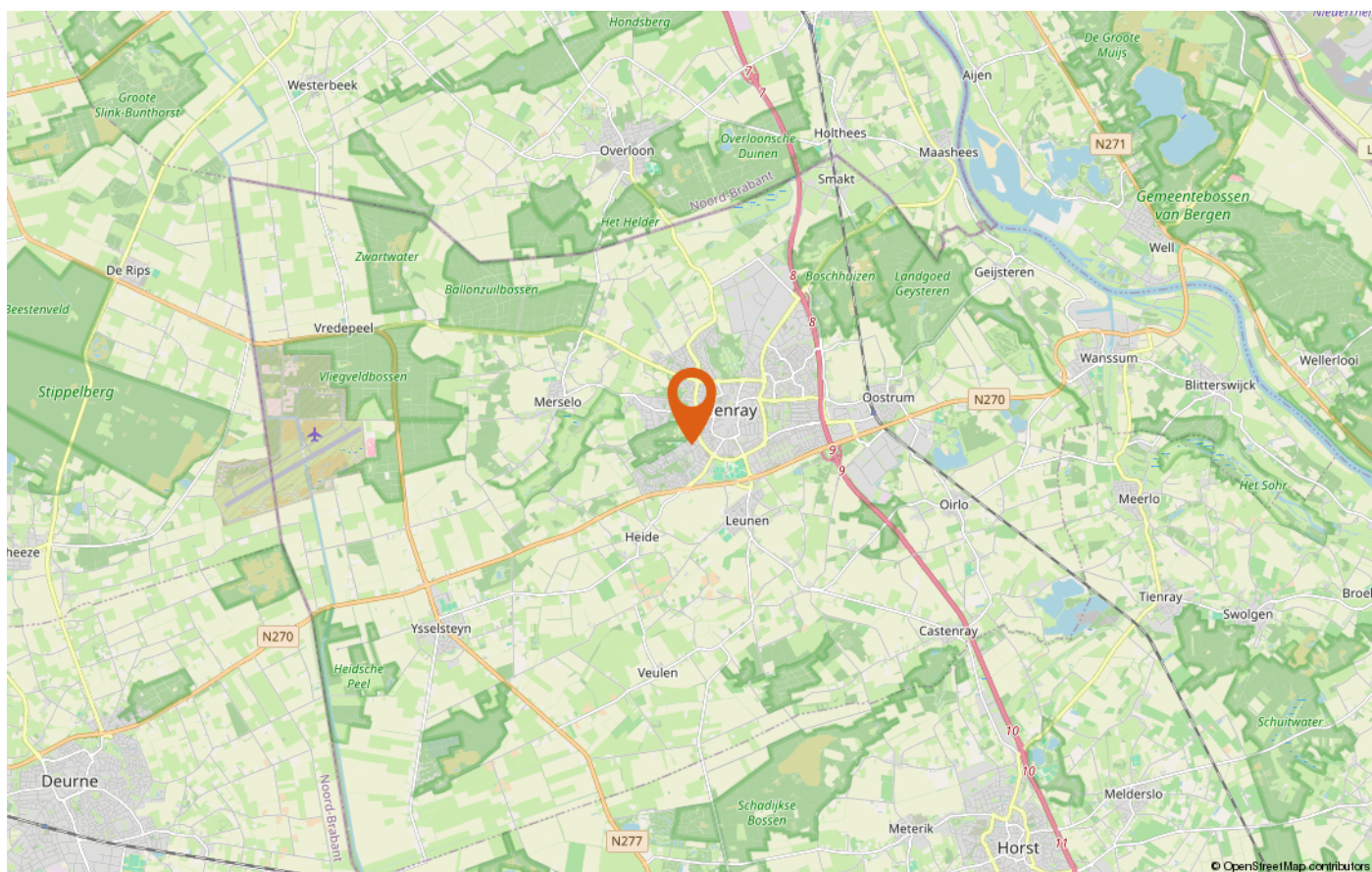
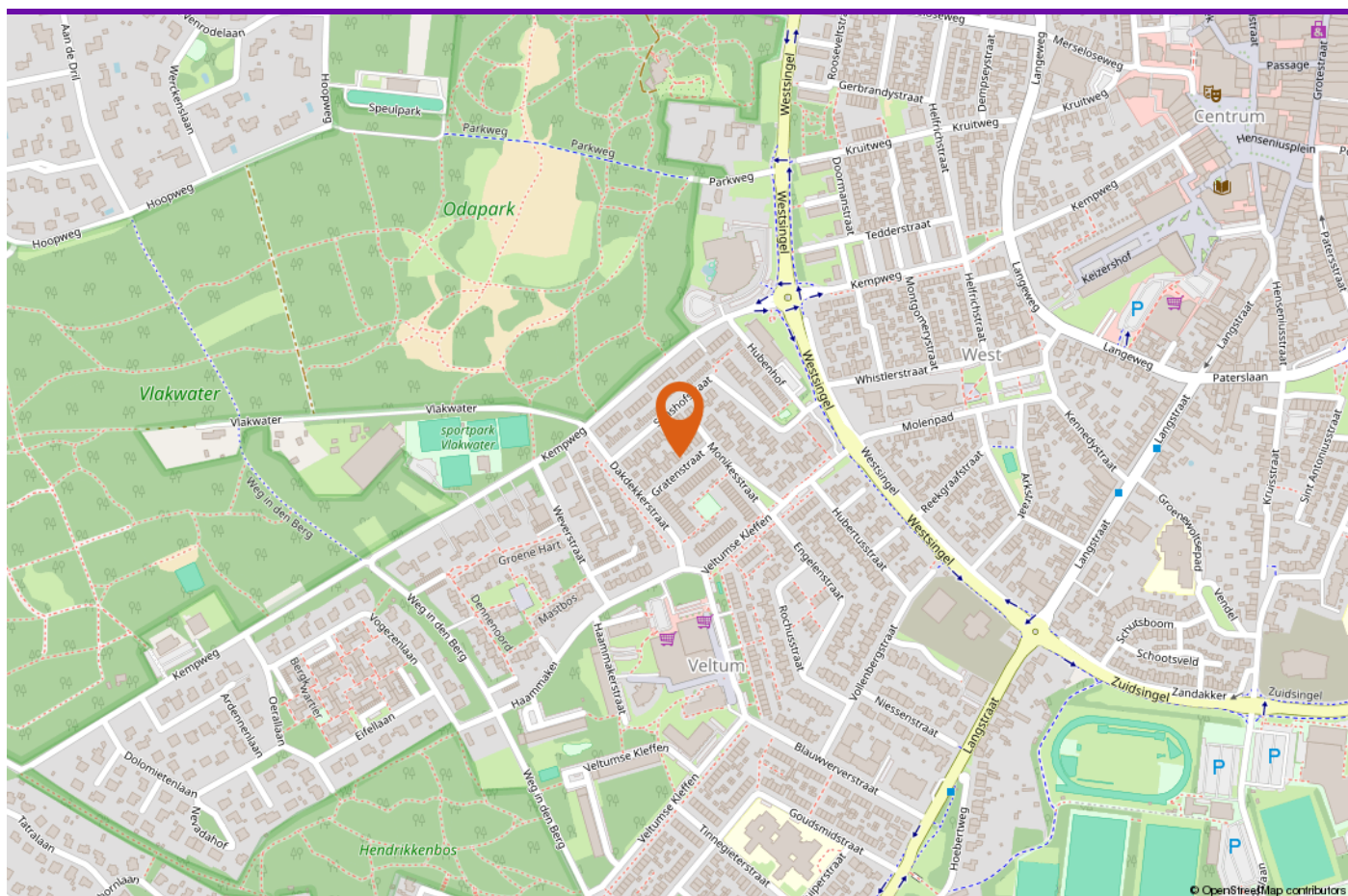
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- 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		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(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		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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.

26

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

