



ARDENNENLAAN VENRAY

Vraagprijs € 529.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1974

Perceeloppervlakte
500 m²

Woonoppervlakte
170 m²

Overige inpandige ruimte
17 m²

Inhoud
613 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze ruime split-level bungalow ligt in het groen en biedt volop rust, privacy en verrassend veel ruimte. De woning staat op een perceel van 500 m² en is omgeven door volwassen bomen – zonder directe achterburen.

Letterlijk en figuurlijk een rondje door deze split level woning: beginnend bij de entree, slaapkamer en op het hoogste punt de retro groene badkamer en sfeervolle woonkamer met open haard en schuifpui naar de tuin, dan de inbouwkeuken met praktische bijkeuken en terug de hal in met nog twee slaapkamers en een gasten / tweede badkamer met douche en toilet.

Het souterrain voegt echt iets extra's toe: een grote hobby- of werkruimte, bergruimte, een inpandige garage én kruipruimte. Verrassend veelzijdig.

De tuin ligt rondom het huis, met aan de achterzijde een fijne, groene hoofdtuin op het noordwesten. Via een afsluitbare poort en oprit kom je bij een carport achterin de tuin. Rustig wonen met het bos op korte afstand en toch dichtbij het centrum met alle voorzieningen.





Via het tuinpad bereik je de overdekte entree aan de zijgevel van deze sfeervolle bungalow. Bij binnenkomst kom je in de hal, het centrale knooppunt van de begane grond. Vanuit hier heb je toegang tot de ouderslaapkamer aan de voorzijde, de woonkamer en de badkamer die via een klein bordes enkele treden hoger liggen. Sla je rechtsaf, dan passeer je het toilet en de meterkast, waarna je in de gang komt die toegang biedt tot de keuken en uiteindelijk tot twee slaapkamers en een tweede badkamer.

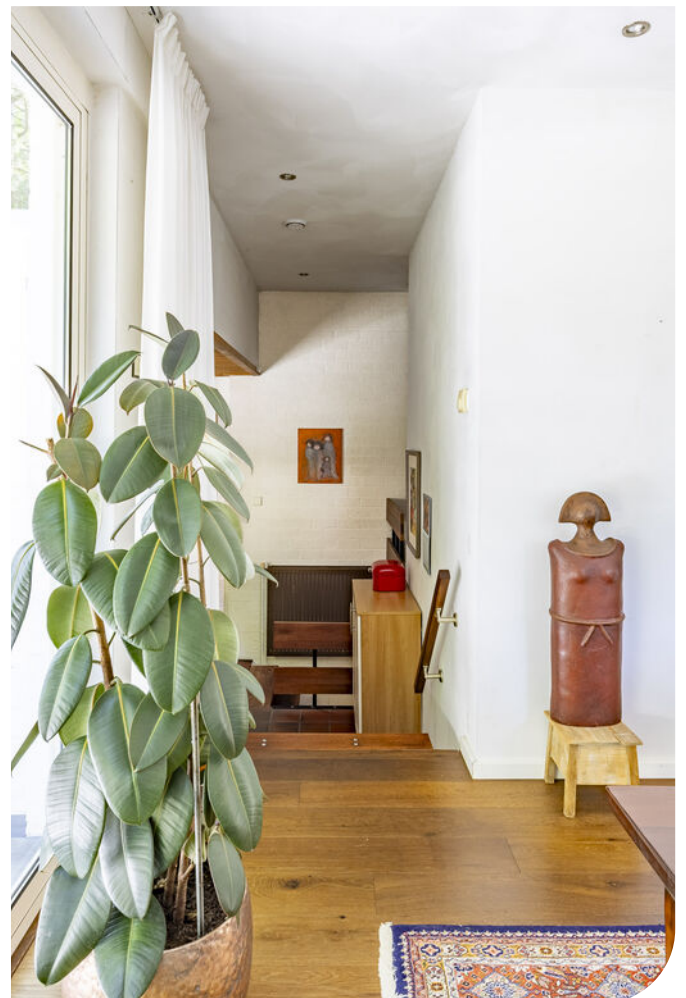
De woonkamer vormt het hart van de woning en ligt samen met de badkamer hoger dan de andere ruimtes. Deze royale, speels ingedeelde ruimte wordt gekenmerkt door grote raampartijen die zorgen voor veel natuurlijk licht. Aan de voor- en zijgevel hangen screens, die zorgen voor extra comfort. De houten vloer in combinatie met de licht gestucte wanden en het plafond creëert een warme, uitnodigende sfeer. De sfeervolle open haard maakt de woonkamer dé plek. De zithoek bij de haard loopt naadloos over in de eethoek aan de achterzijde. Dankzij de schuifpui in de eethoek is er een fijne verbinding met de tuin: bij mooi weer open je deze eenvoudig voor een heerlijke overgang tussen binnen en buiten.

De keuken ligt een paar treden lager, direct aansluitend aan de eethoek. Dankzij de praktische indeling en moderne apparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en vaatwasser, is het een fijne plek om te koken met uitzicht op de groene tuin. Vanuit de keuken kun je doorlopen naar het souterrain beneden of terug naar de hal met de slaapkamers en badkamer. Zo zijn alle leefruimtes onderling verbonden, waardoor je makkelijk een rondje door het huis kunt maken. Loop je door de keuken naar achter, dan kom je in de praktische bijkeuken, voorzien van witgoed aansluitingen, cv-opstelling en extra opslagruimte. Via de tuindeur stap je zo de tuin in. Met in totaal vier slaapkamers biedt deze bungalow volop ruimte: ideaal voor een groeiend gezin, thuiswerken of het creëren van een hobby- of logeerkamer. De hoofdbadkamer is uitgevoerd in een karakteristiek retro-groen, met een ligbad, douchehoek en wastafelmeubel. Hoewel functioneel, heeft deze badkamer een gedateerde uitstraling. Een lichtkoepel zorgt voor aangenaam natuurlijk daglicht. Voor extra gasten of gezinsleden is er bovendien een tweede, compacte badkamer met douche, wastafel en toilet, gelegen aan het einde van de hal.

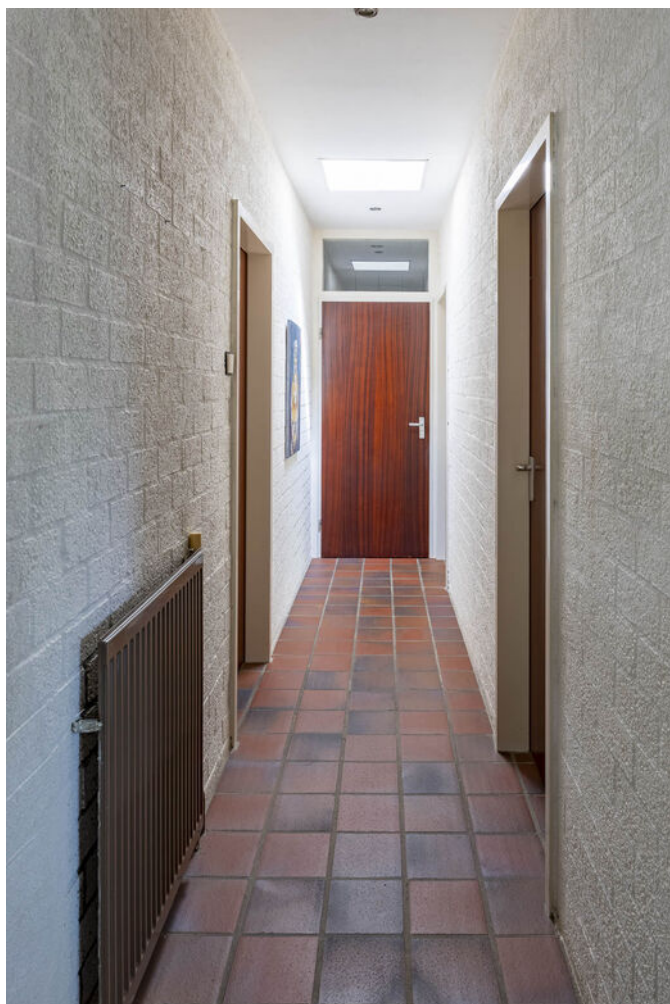
















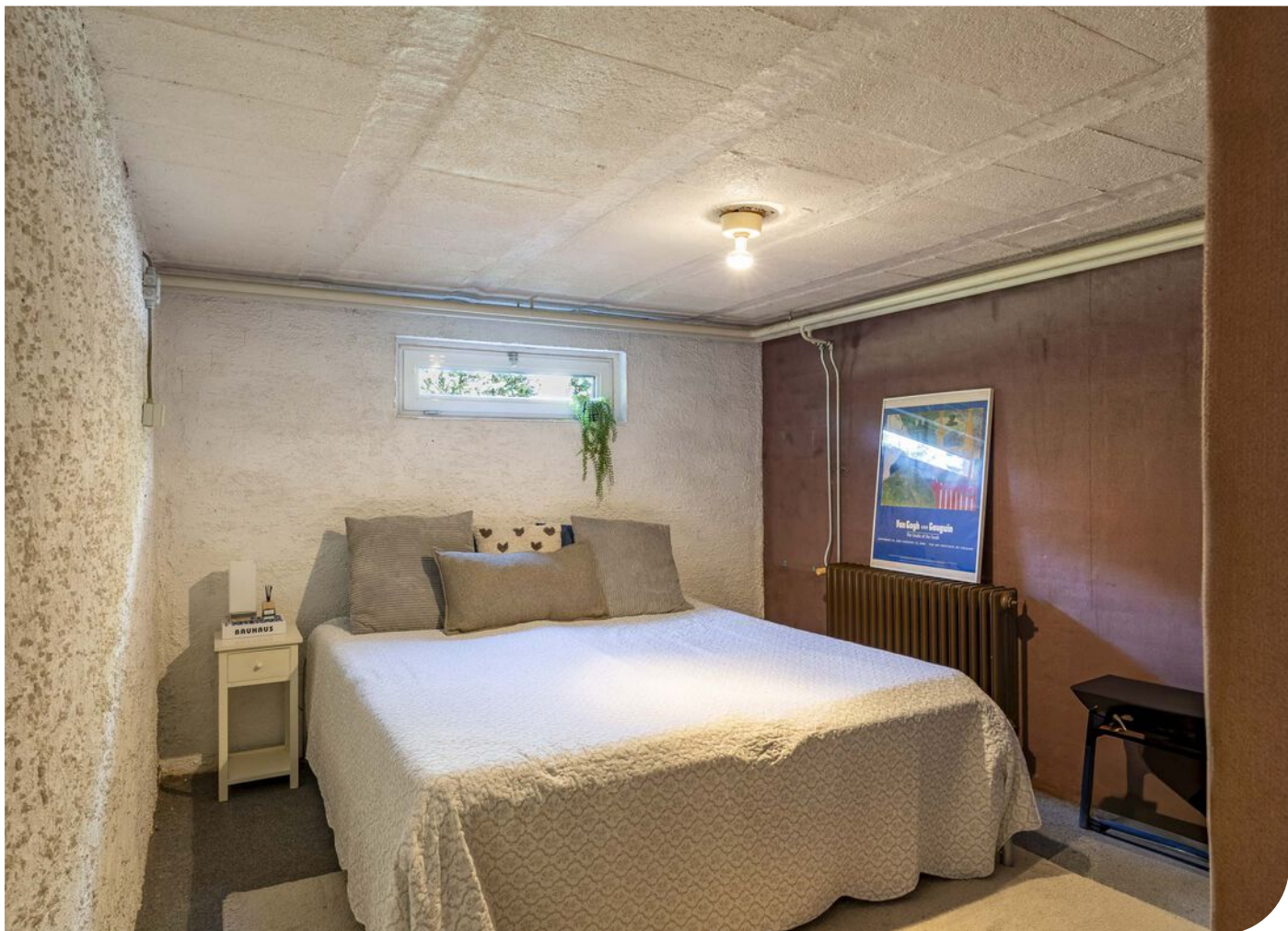


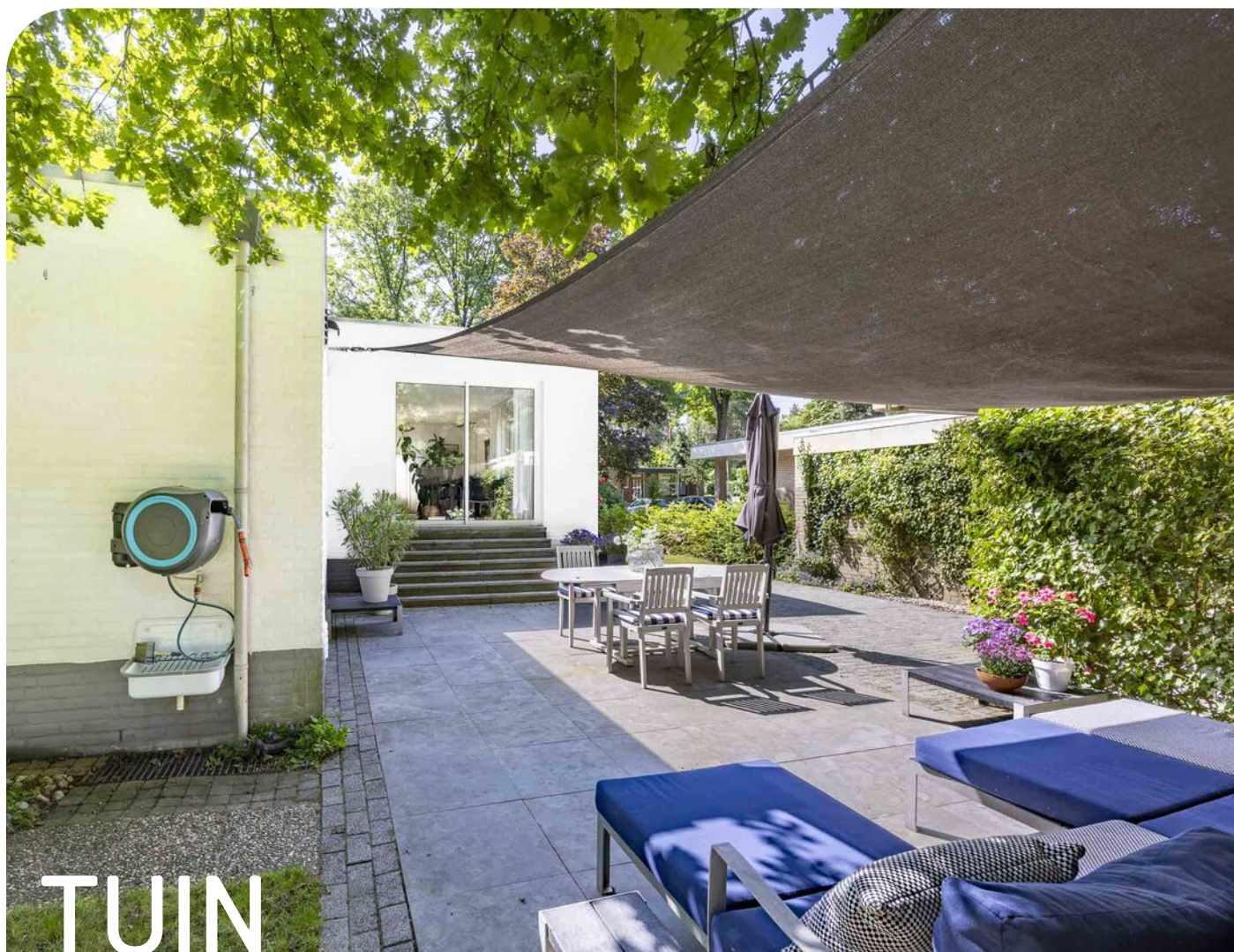


Het souterrain, dat je vanuit de keuken bereikt, is een bijzondere en zeer functionele toevoeging aan deze bungalow. Deze verdieping biedt een scala aan mogelijkheden die het wooncomfort aanzienlijk vergroten. Direct bij binnenkomst in het souterrain tref je een ruime kelder aan, voorzien van een vaste kastenwand die ideaal is voor het organiseren van voorraad, gereedschap of andere spullen die je uit het zicht wilt opbergen.

Vanuit de kelder loop je door naar een multifunctionele ruimte, die dankzij zijn grootte en lichtinval uitstekend te gebruiken is als werkkamer, hobbyruimte of zelfs als extra slaapkamer. Deze ruimte kan perfect worden aangepast aan jouw persoonlijke wensen, bijvoorbeeld voor thuiswerken, studeren of als logeerkamer voor gasten.

Een ander belangrijk onderdeel van het souterrain is de garage aan de voorzijde. Deze is inpandig bereikbaar, wat een groot voordeel is bij slecht weer of wanneer je snel en droog je auto wilt parkeren. Tegelijkertijd is de garage ook vanuit buiten te betreden via een stalen kantelpoort aan de hellingsbaan/oprit. Dit maakt het makkelijk om voertuigen in en uit te rijden en biedt extra opslagmogelijkheden voor bijvoorbeeld fietsen, gereedschap of tuinmaterialen. De combinatie van de inpandige toegang en de separate buiteningang zorgt voor een flexibele en praktische indeling.





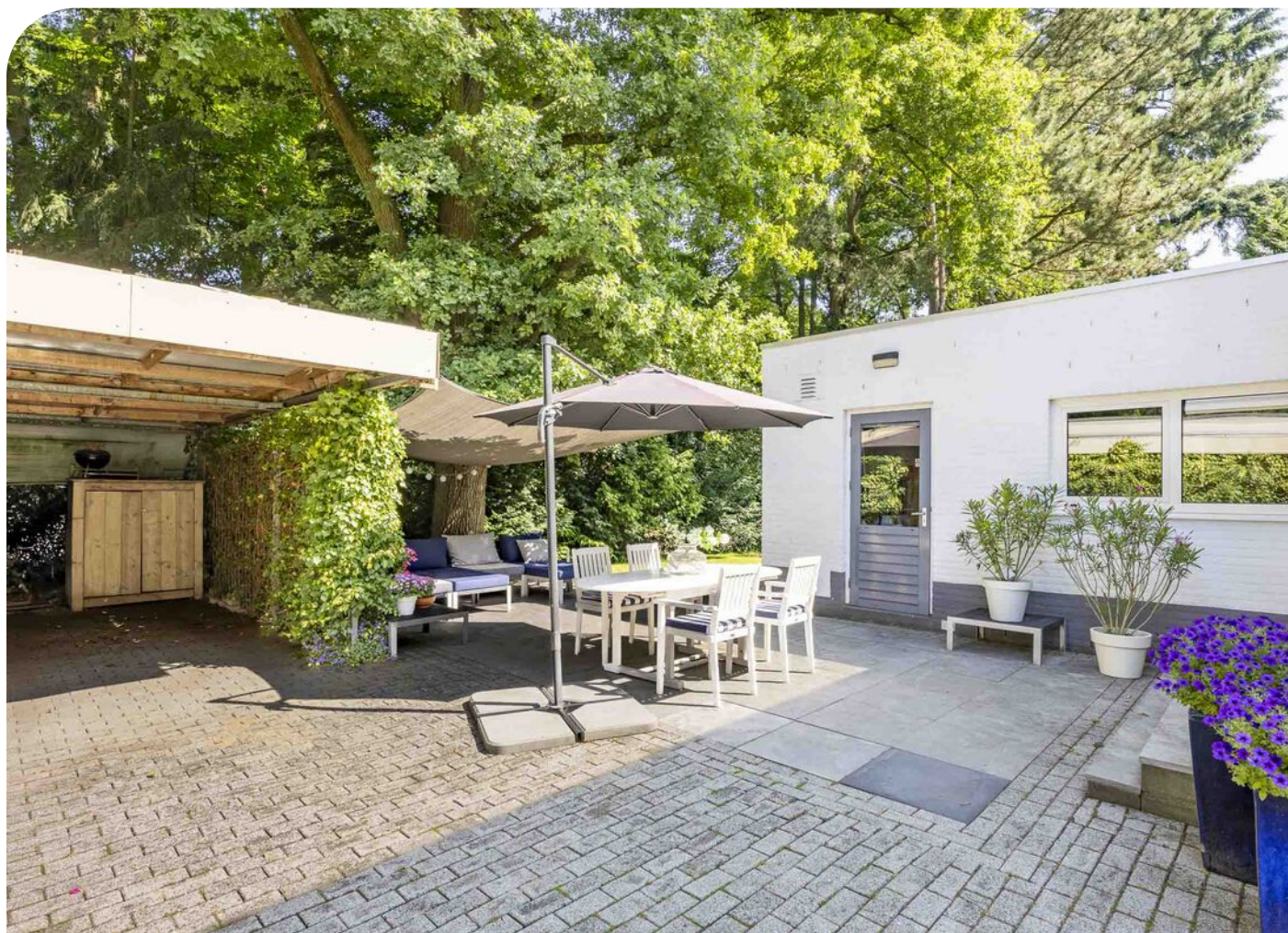
TUIN

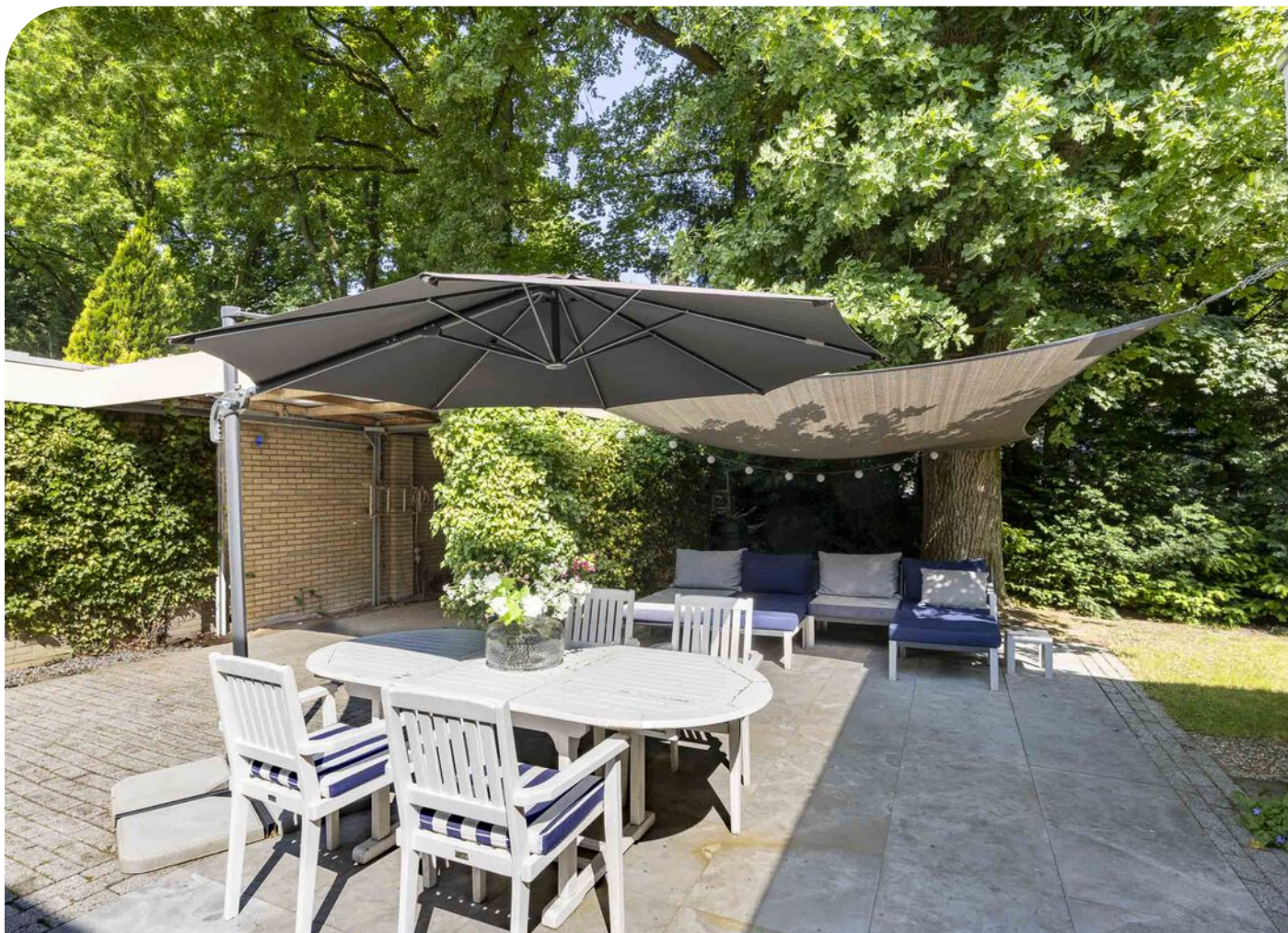
De tuin van deze bungalow is een ware groene oase, waar rust en privacy centraal staan. Omringd door volwassen bomen en weelderige beplanting ervaar je hier direct het gevoel van buitenleven, met een prachtige wisseling van kleuren en sferen in elk seizoen. Door de doordachte aanleg en het uitgebalanceerde ontwerp is de tuin niet alleen mooi om te zien, maar ook zeer functioneel en uitnodigend om in te vertoeven.

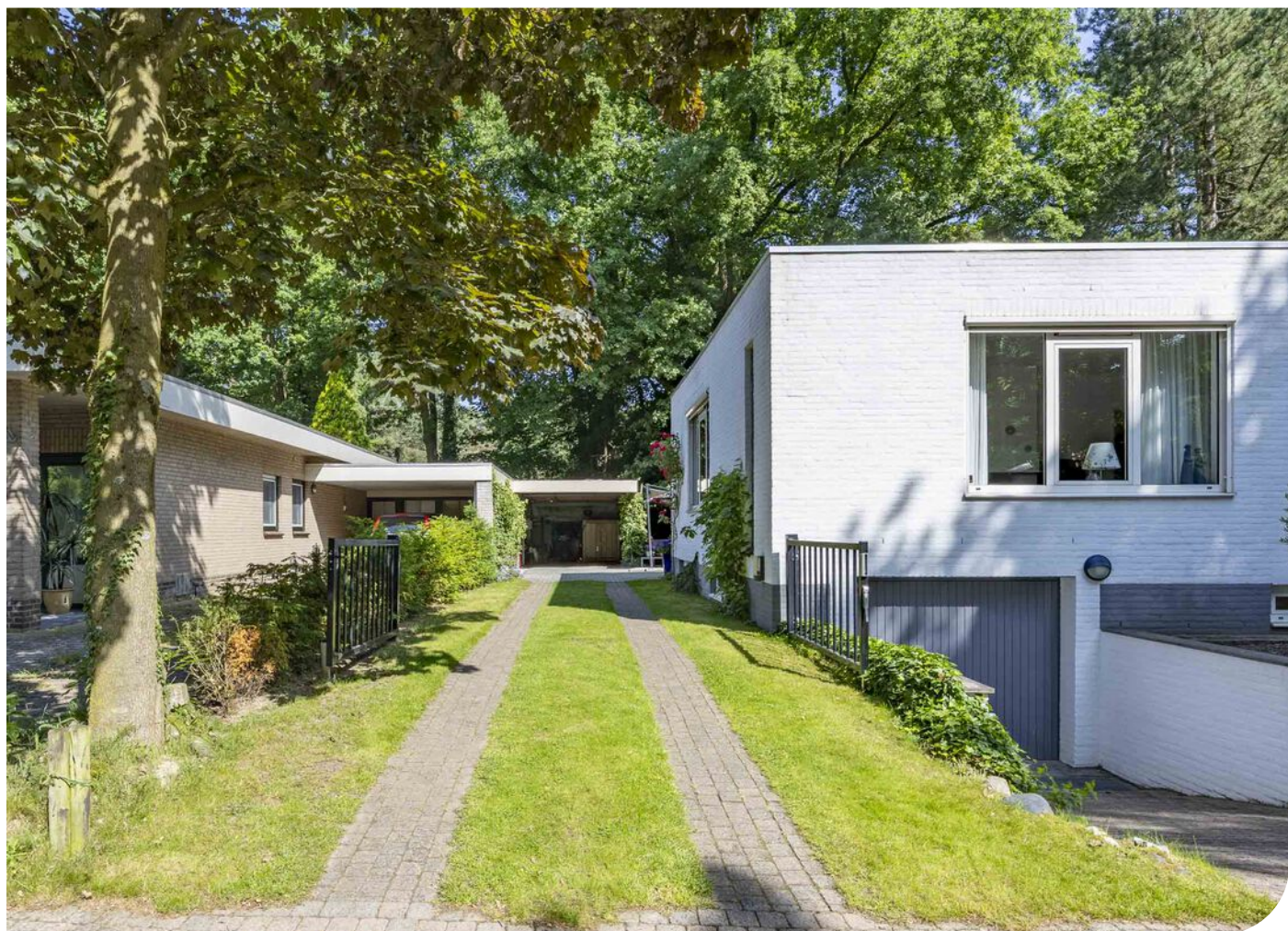
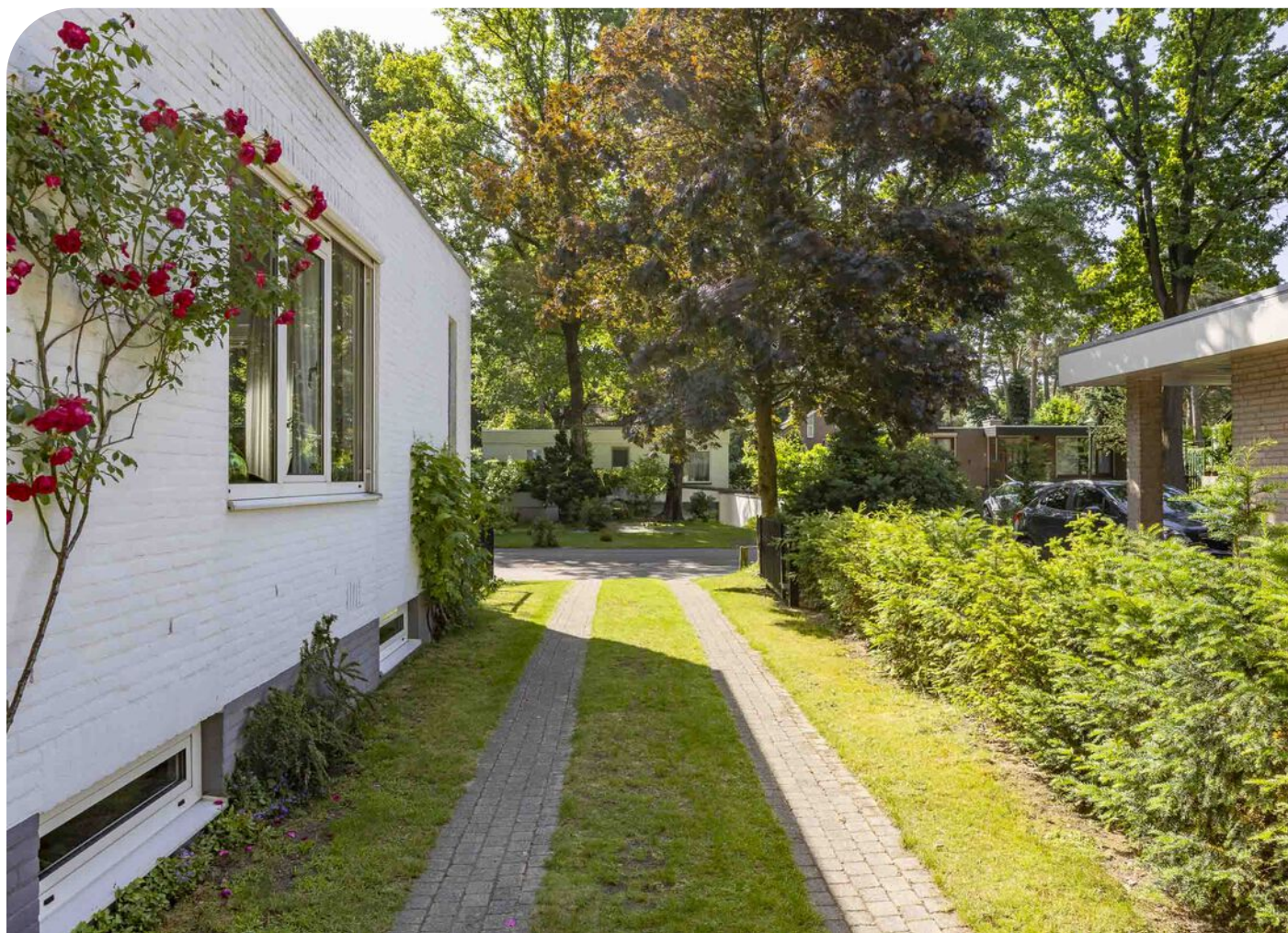
De woonkamer ligt zeven treden hoger dan het terras in de tuin, waar de grote schuifpui voor een prachtige verbinding tussen binnen en buiten zorgt. Op mooie dagen kun je de schuifpui helemaal openen, waardoor je een open en luchtige overgang creëert naar het terras en het groene uitzicht. Via dit lager gelegen terras kun je comfortabel genieten van de tuin en het buitenleven.

Achter in de tuin staat een praktische houten carport, uitgerust met elektra. Deze ruimte is perfect om voertuigen, fietsen of tuingereedschap droog en veilig te stallen. Daarnaast is de carport makkelijk bereikbaar via de ruime oprit die links van de woning loopt en doorloopt tot achter in de tuin. De oprit is afsluitbaar met een dubbele poort, wat extra veiligheid en privacy garandeert.

Kortom, deze tuin biedt een perfecte balans tussen natuur en comfort. Het is een plek waar je het hele jaar door plezier aan beleeft, waar je kinderen zorgeloos kunnen spelen, waar je vrienden kunt ontvangen voor een gezellige barbecue, of waar je simpelweg kunt ontsnappen aan de drukte van alledag.









STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1974.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, hoge deel geïsoleerd met isover glasvliesplaten, laag deel naderhand. De gevels zijn gereinigd in 2023.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking, geïsoleerd tijdens de bouw met 3 cm pur dakplaten.
Kozijnen	gecoat aluminium kozijnen met uitzondering van de houten voordeur, toilet raam en de achterdeur in de bijkeuken. Rondom voorzien van dubbel glas, met uitzondering van toilet en voordeur.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare screens in de woonkamer in de voor- en zijgevel.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline cv-ketel uit 2011.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als badkamer(s) wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	geen en dus natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de tuin is rondom de woning gelegen waar de hoofdtuin aan de achterzijde op het noordwesten is georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 446,82 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 260 ,- per maand. verbruik stroom: 2450 kWh per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik gas: 1881 m ³ 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	2514
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 oktober 2024. 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.	



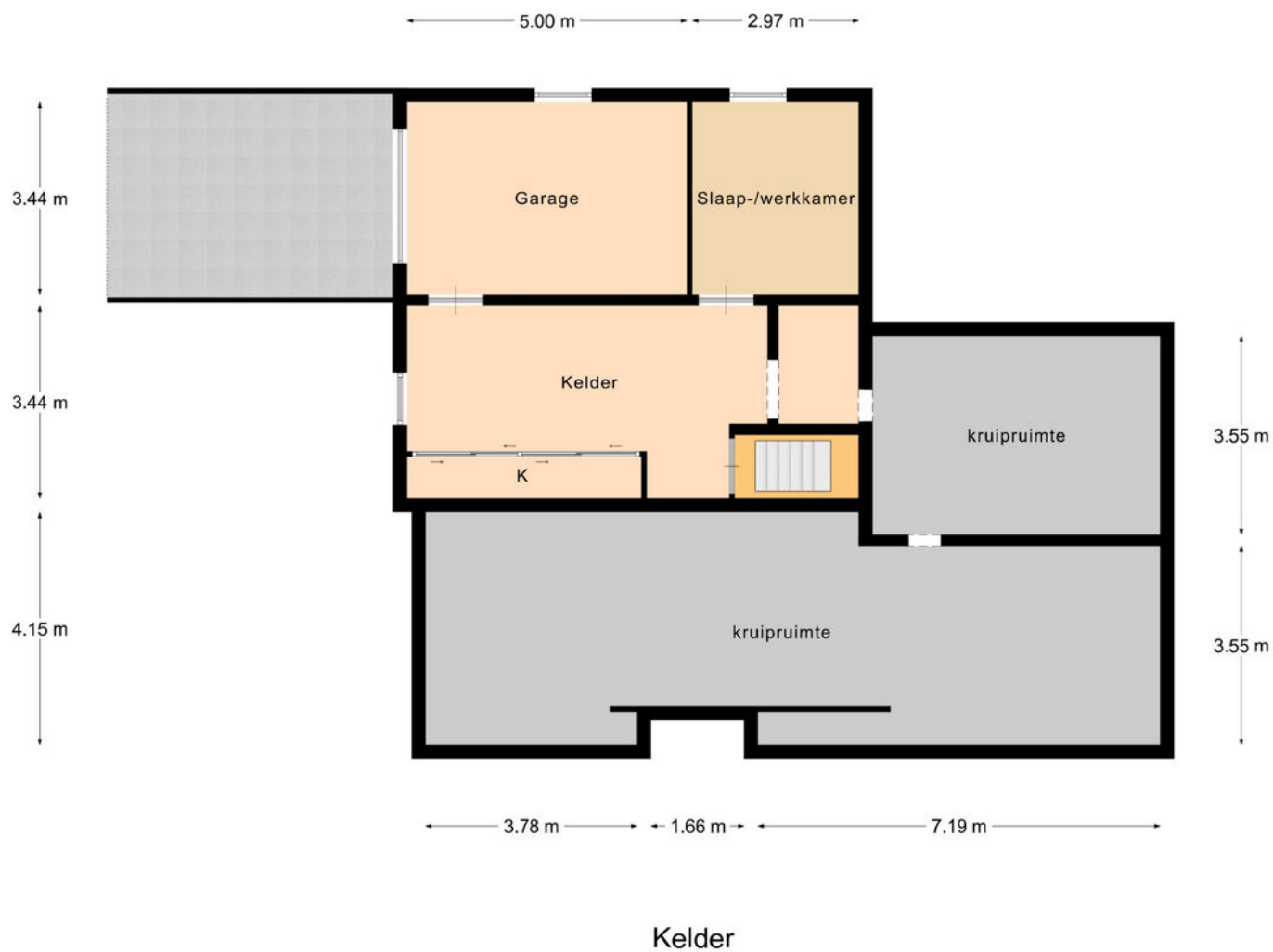
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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

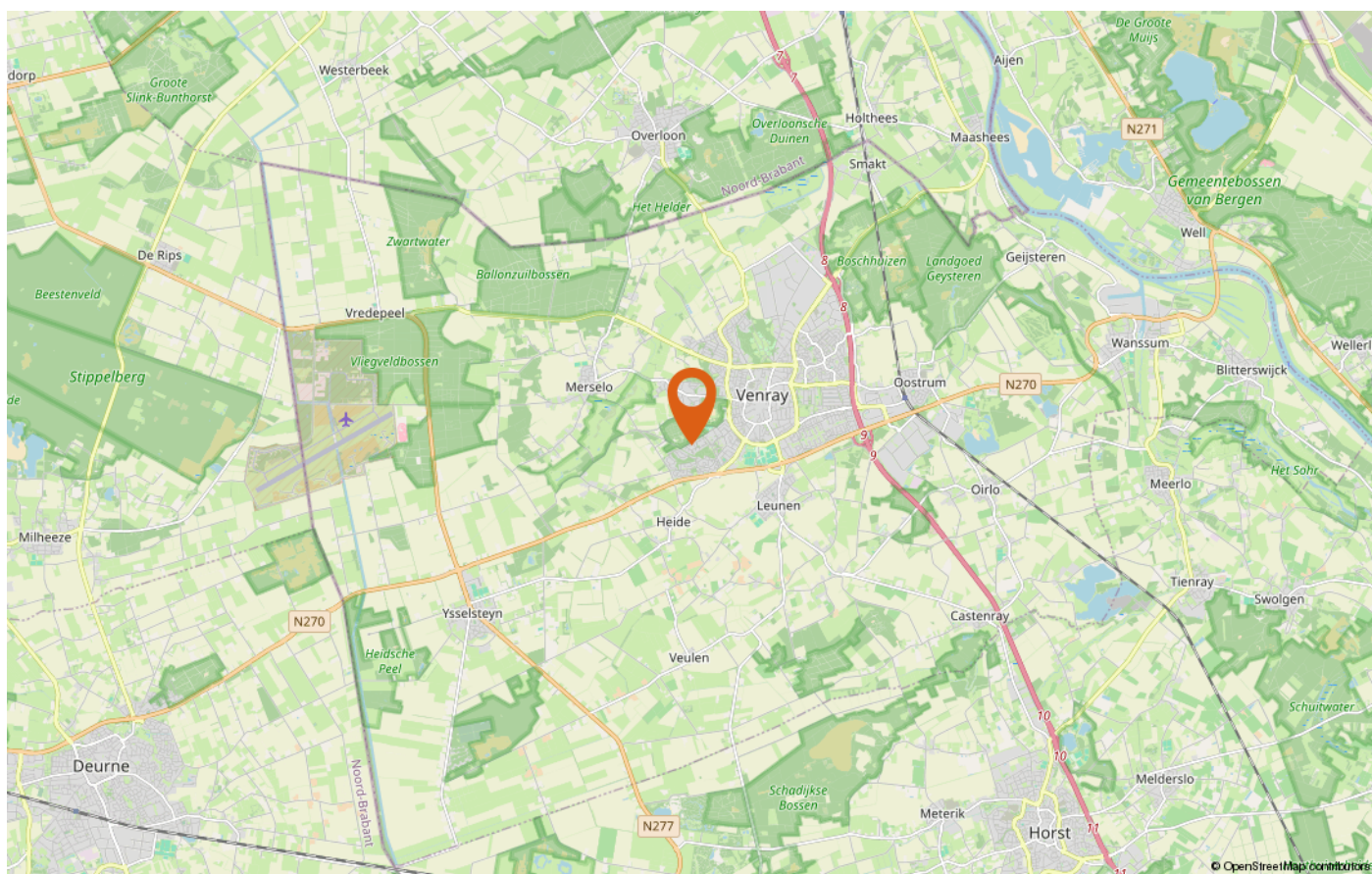
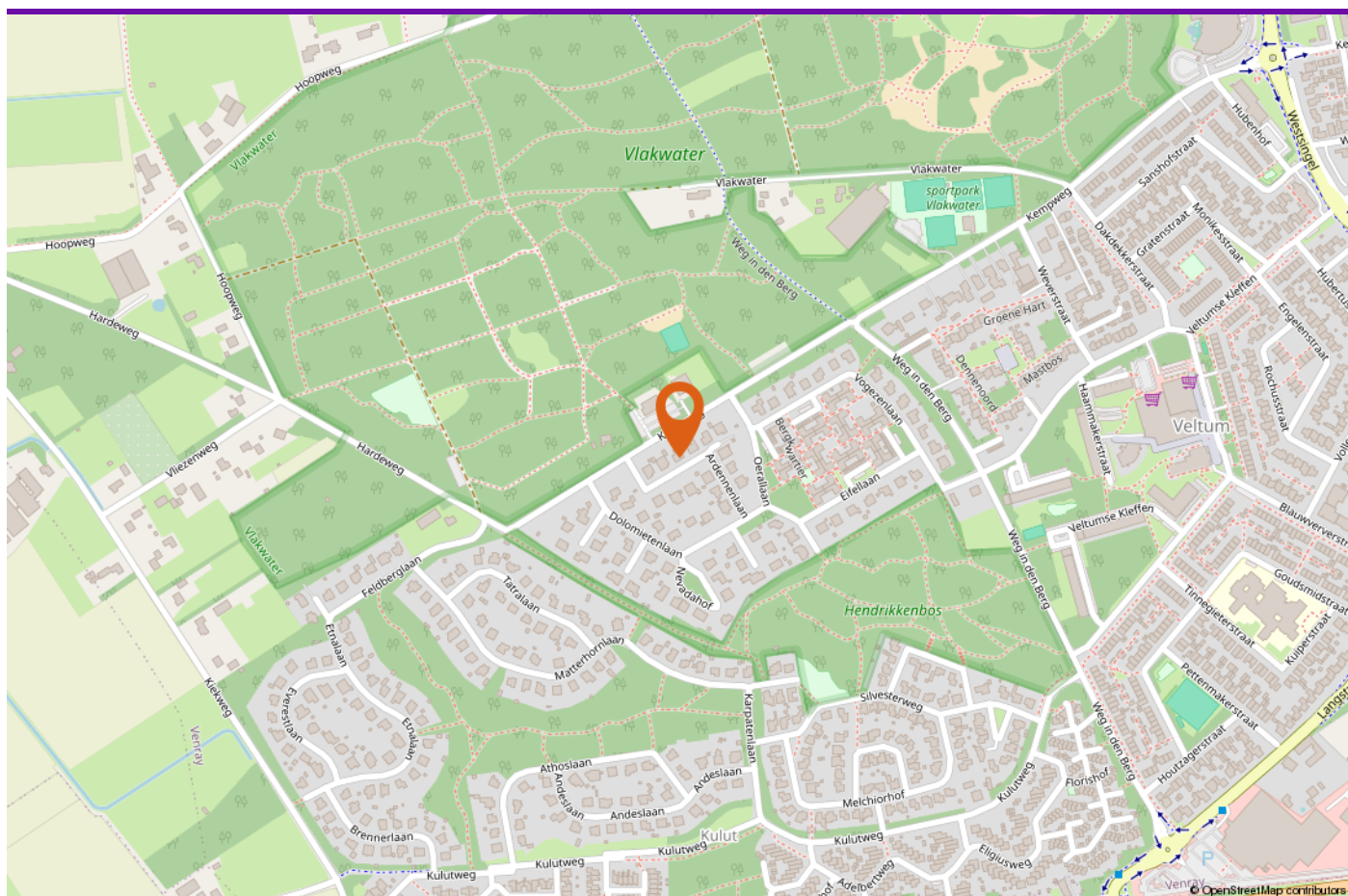


PLATTEGROND

* 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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
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
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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

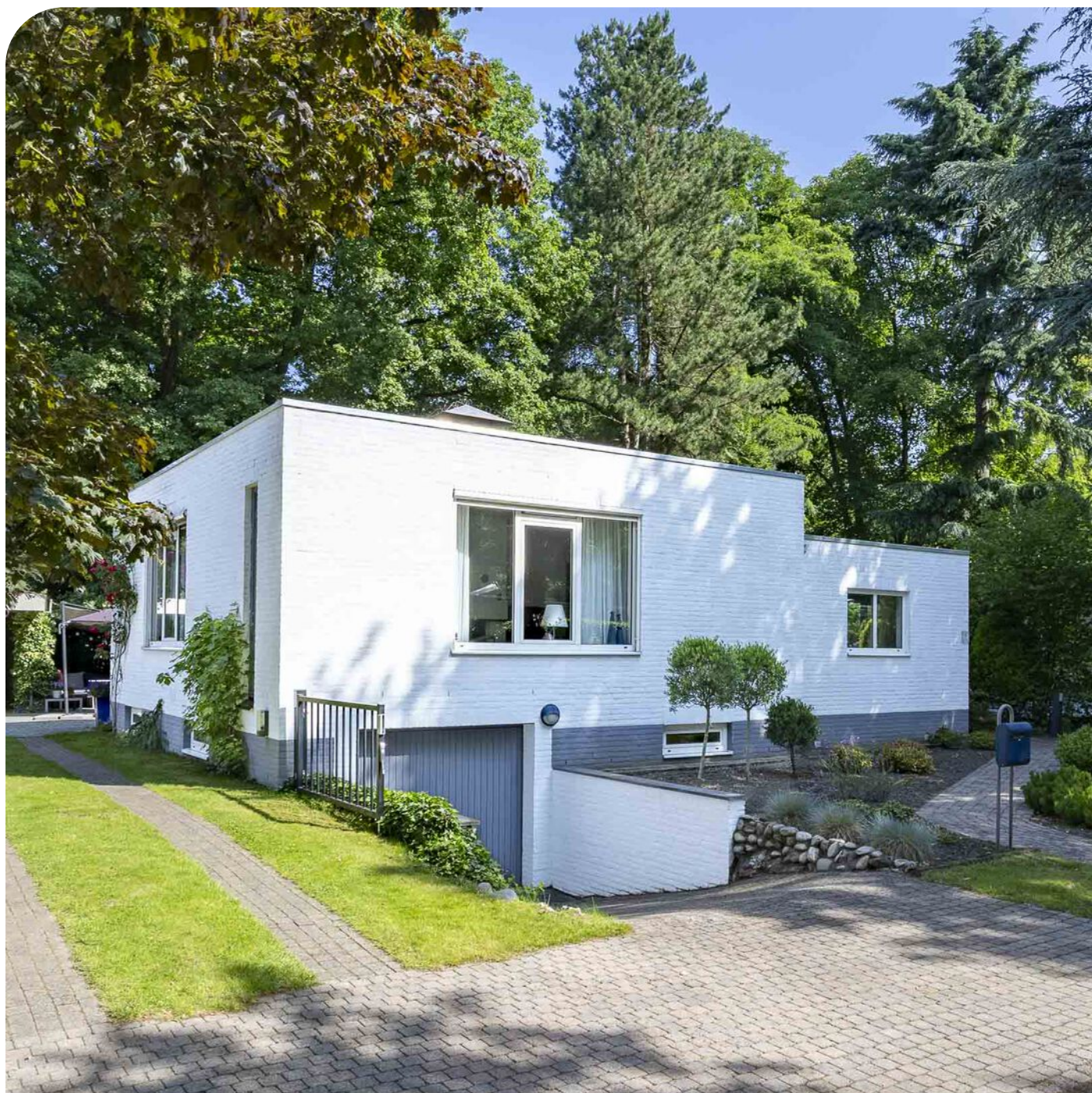
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie 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

