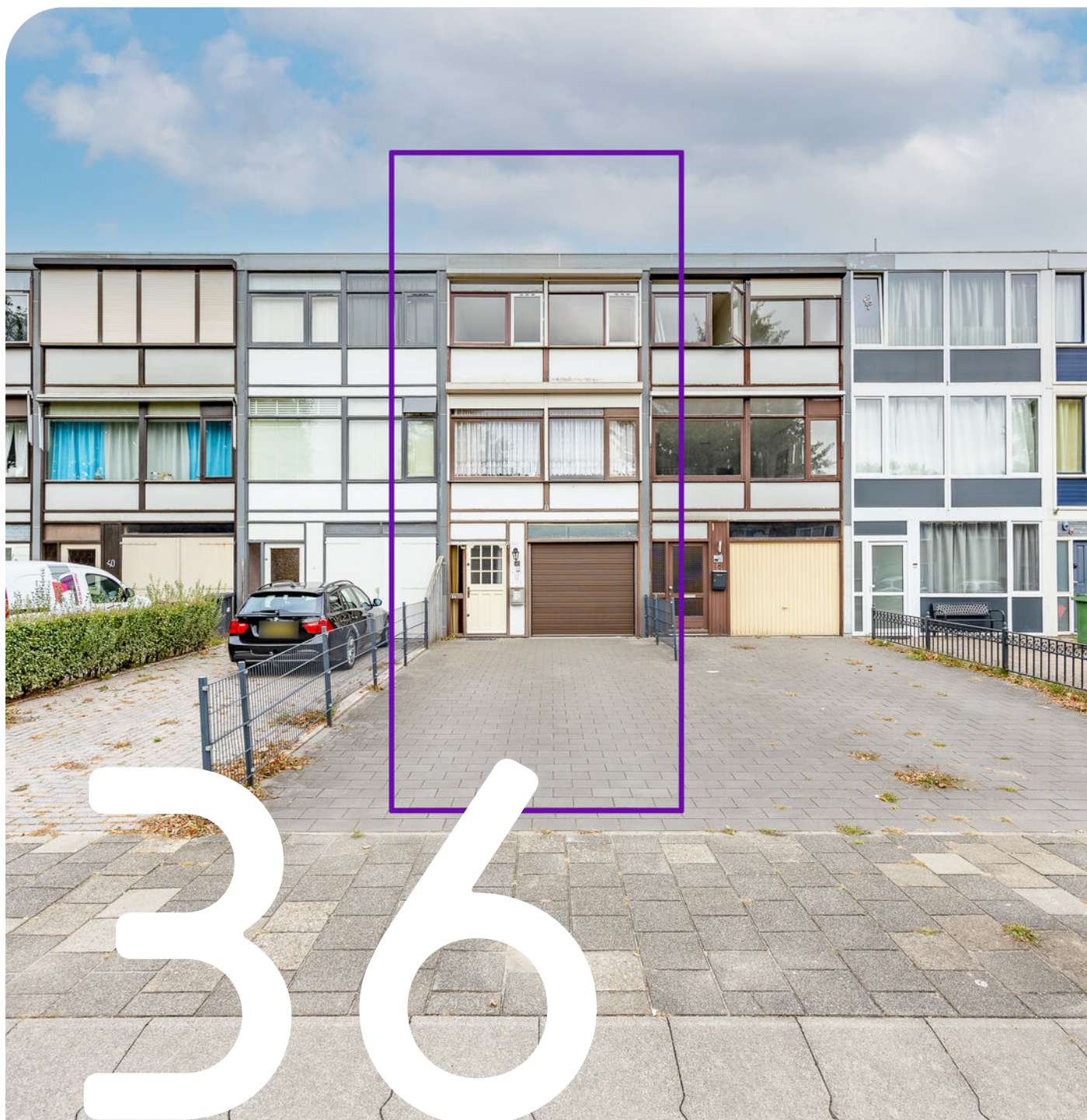




# VELTUMSE KLEFFEN

## VENRAY

Vraagprijs € 275.000 k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1970

Perceeloppervlakte  
160 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
119 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
19 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
6 m<sup>2</sup>

Inhoud  
464 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

## IN HET KORT...

In de wijk Veltum gelegen drive-in woning (tussenwoning) met een inpandige garage en zonnige tuin. Je woont hier in een rustige, kindvriendelijke wijk, omgeven door groen. Alles wat je nodig hebt – scholen, winkels, natuur en uitvalswegen – ligt binnen handbereik. Een fijne gezinsomgeving met volop potentie om er jouw droomhuis van te maken.

Deze drive-in woning is ontworpen met oog voor licht en ruimte. Elke kamer beschikt over kamerbrede raampartijen, waardoor natuurlijke lichtinval een prominente rol speelt. Dit zorgt niet alleen voor een sfeervolle ambiance, maar maakt de ruimtes ook optisch groter. Bij binnenkomst vind je een inpandige garage en een multifunctionele, tuingerichte ruimte op de begane grond, de woonkamer en keuken zijn op de 1e verdieping gelegen en de 3 slaapkamers en badkamer vind je op de 2e verdieping.

De tuin is gelegen op het noordwesten en heeft een onderhoudsvriendelijk karakter met vrije achterom. Geen directe achterburen maar een speeltuintje achter de woning!

Deze woning biedt mogelijkheden om het geheel naar wens te updaten. Met een woonoppervlak van 119 m<sup>2</sup> verdeeld over 3 woonlagen kan je jouw creativiteit de vrije loop laten.





## WOONLAAG 1&2

Via de voordeur stap je binnen in de hal, die in twee delen is opgedeeld. Aan de voorzijde vind je een vaste kastenwand met schuifdeuren, waar je de jassen netjes kwijt kan maar waarachter ook de meterkast netjes is weggewerkt. Ook heb je hier directe toegang tot de garage. Loop je door naar het achterste deel van de hal, dan kom je bij de trap naar boven, met daaronder een praktische trapkast – ideaal voor stofzuiger, voorraad of kinderspeelgoed. Ook vind je hier het toilet met een wandcloset en fonteintje.

Achterin de hal loop je de tuingerichte kamer in, een multifunctionele ruimte van zo'n 12 m<sup>2</sup>. Door het grote raampartij over de hele achtergevel valt het daglicht hier prachtig naar binnen, en via de tuindeur loop je zo het terras op. Deze kamer biedt eindeloze mogelijkheden: een speelplek voor de kinderen, een tweede woonkamer / chillruimte of een rustige thuiswerkplek met uitzicht op- en toegang tot de tuin.

De eerste verdieping is er eentje met potentie. Net als de rest van het huis vraagt deze verdieping om wat liefde en aandacht, maar in de basis is de ruimte gewoon goed. Breek bijvoorbeeld de muur tussen keuken en woonkamer open en je creëert een heerlijke open leefruimte met licht van zowel de voor- als achterkant. De woonkamer ligt nu aan de voorzijde waar de trapopgang naar boven is dichtgemaakt wat zorgt voor een leuke televisie hoek waar tevens ook inbouwspots in het plafond zijn verwerkt. Door de ligging op de 1e verdieping heb je uitzicht en goede privacy. Ook vind je hier een muurkast waar tevens de cv-ketel is gepositioneerd.

De gesloten keuken vind je aan de achterzijde van de woning. Hij is opgesteld in een handige hoekopstelling en uitgevoerd in hout, wat meteen zorgt voor een warme uitstraling. Je vindt hier diverse inbouwapparatuur, zoals een keramische kookplaat, een afzuigkap en een vaatwasser. De tegelvloer loopt naadloos door vanuit de woonkamer, wat zorgt voor een rustig en ruimtelijk geheel. Er is daarnaast voldoende ruimte voor een gezellige eethoek, en dankzij het brede raam valt er volop daglicht naar binnen.





## WOONLAAG 2 / 1E VERDIEPING







Middels de vaste, afsluitbare trap kom je op de 3e woonlaag, de 2e en tevens bovenste verdieping. De overloop met lichtkoepel brengt je naar drie slaapkamers en de badkamer. Net als beneden zorgen de kamerbrede ramen in elke slaapkamer voor een mooie hoeveelheid natuurlijk licht – echt zo'n detail dat meteen opvalt en bijdraagt aan de open, luchtige sfeer. En wil je 's ochtends uitslapen of 's avonds wat extra privacy? Geen probleem, de rolluiken doen perfect hun werk en zorgen voor zowel comfort als rust.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een wandcloset, een douchehoek en een wastafel met meubel. Er is mechanische ventilatie aanwezig. Hoewel de ruimte functioneel is biedt het tegelijkertijd kansen: met een kleine upgrade of complete make-over kun je hier echt iets moois van maken, helemaal naar jouw eigen smaak.

Of je nu een gezin hebt en die extra slaapkamers goed kunt gebruiken, op zoek bent naar een rustige thuiswerkplek, of droomt van een inloopkast of hobbyruimte – hier heb je de vrijheid om het helemaal in te richten zoals jij wilt. Deze verdieping is echt een veelzijdige aanvulling op het huis.









## TUIN & GARAGE

De achtertuin ligt op het noordwesten, dus hier pak je lekker de middag- en avondzon mee. De tuin is eenvoudig aangelegd met sierbestrating en biedt genoeg ruimte om het helemaal naar je eigen smaak in te richten. Achterin staat een houten berging – handig voor fietsen, tuinspullen of meubels – en via de achterom ben je zo weer buitenom.

En wat het helemaal afmaakt: direct achter de tuin ligt een speeltuintje. Ideaal voor kinderen, want ze kunnen veilig spelen zonder de straat over te steken. Geen directe achterburen dus!

Je parkeert je auto gewoon op je eigen oprit – geen gedoe met zoeken naar een plekje. Naast de voordeur zit de grote garage van zo'n 19 m<sup>2</sup>. Met elektrische sectionaaldeur aan de oprit zijde. Perfect voor je auto natuurlijk, maar je kunt er net zo goed een praktijkruimte, speelkamer of hobbyplek van maken. Er zit al verlichting, verwarming, elektra en aansluitingen voor wasmachine en droger, dus je kunt er zo mee aan de slag.





"ACHTEROM"





# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

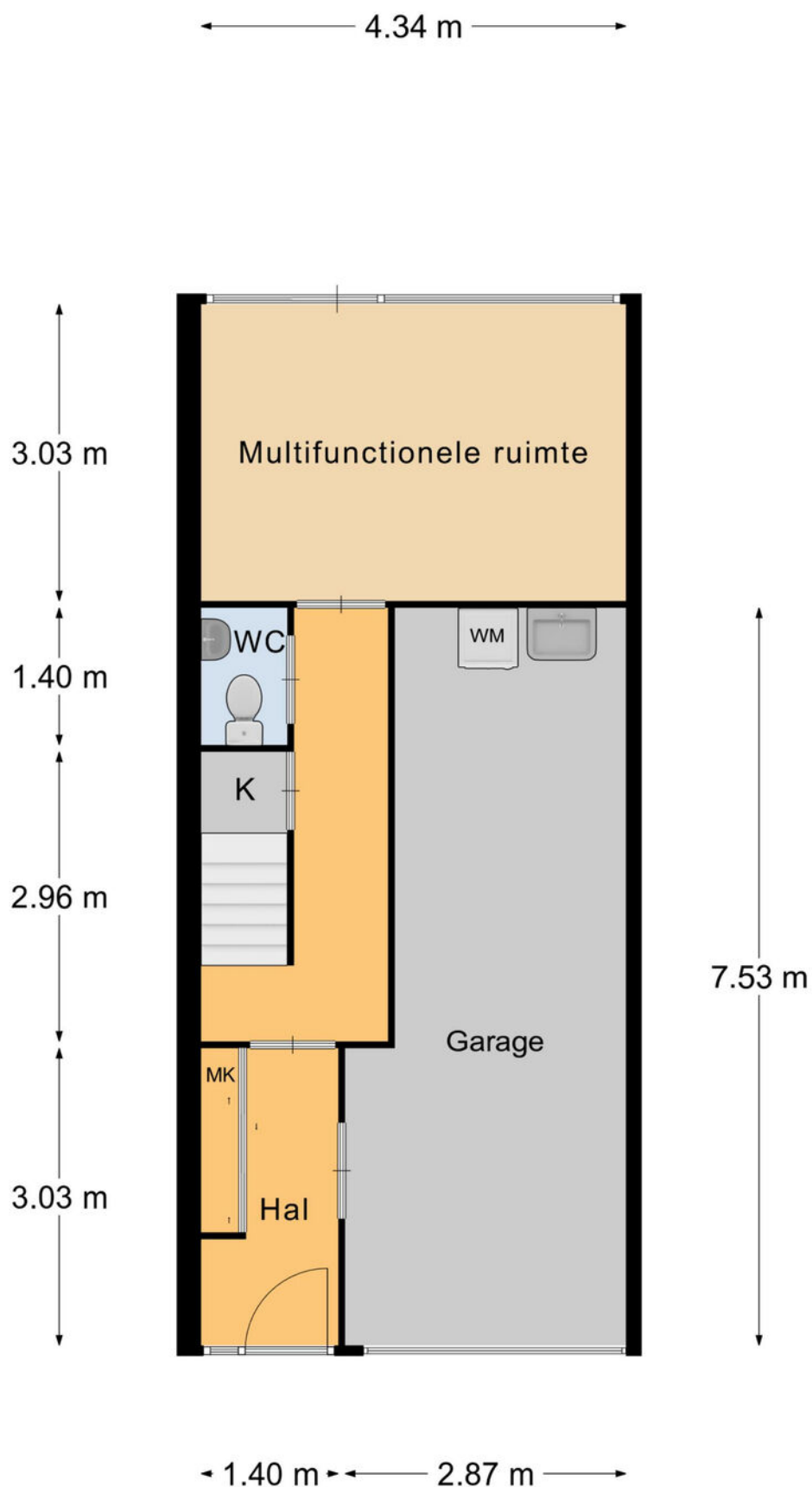
|                        |                                                                                                                                                                       |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar               | 1970.                                                                                                                                                                 |
| Vloeren                | betonvloeren.                                                                                                                                                         |
| Gevels                 | metselwerk spouwmuren.                                                                                                                                                |
| Dak                    | plat dak met bitumineuze dakbedekking.                                                                                                                                |
| Kozijnen               | houten kozijnen.                                                                                                                                                      |
| Overige voorzieningen  | alle ramen zijn voorzien van rolluiken, grotendeels elektrisch bedienbaar met uitzondering van de twee slaapkamers aan de voorzijde, deze zijn handmatig te bedienen. |
| Isolatie               | geen isolatie toegepast.                                                                                                                                              |
| Centrale verwarming    | middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2019.                                                                                                                         |
| Eigendom/huur CV-ketel | eigendom.                                                                                                                                                             |
| Warmwatervoorziening   | het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.                                                                                                            |
| Ventilatiesysteem      | natuurlijke ventilatie en mechanische ventilatie op de badkamer.                                                                                                      |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                              |
|--------------------|----------------------------------------------|
| Tuinligging        | noordwesten.                                 |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                              |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend.                                 |
| Asbest             | aanwezig, buizen garage.                     |
| Meterkast          | 6 groepen 2 aardlekschakelaars en glasvezel. |

## ALGEMENE KENMERKEN



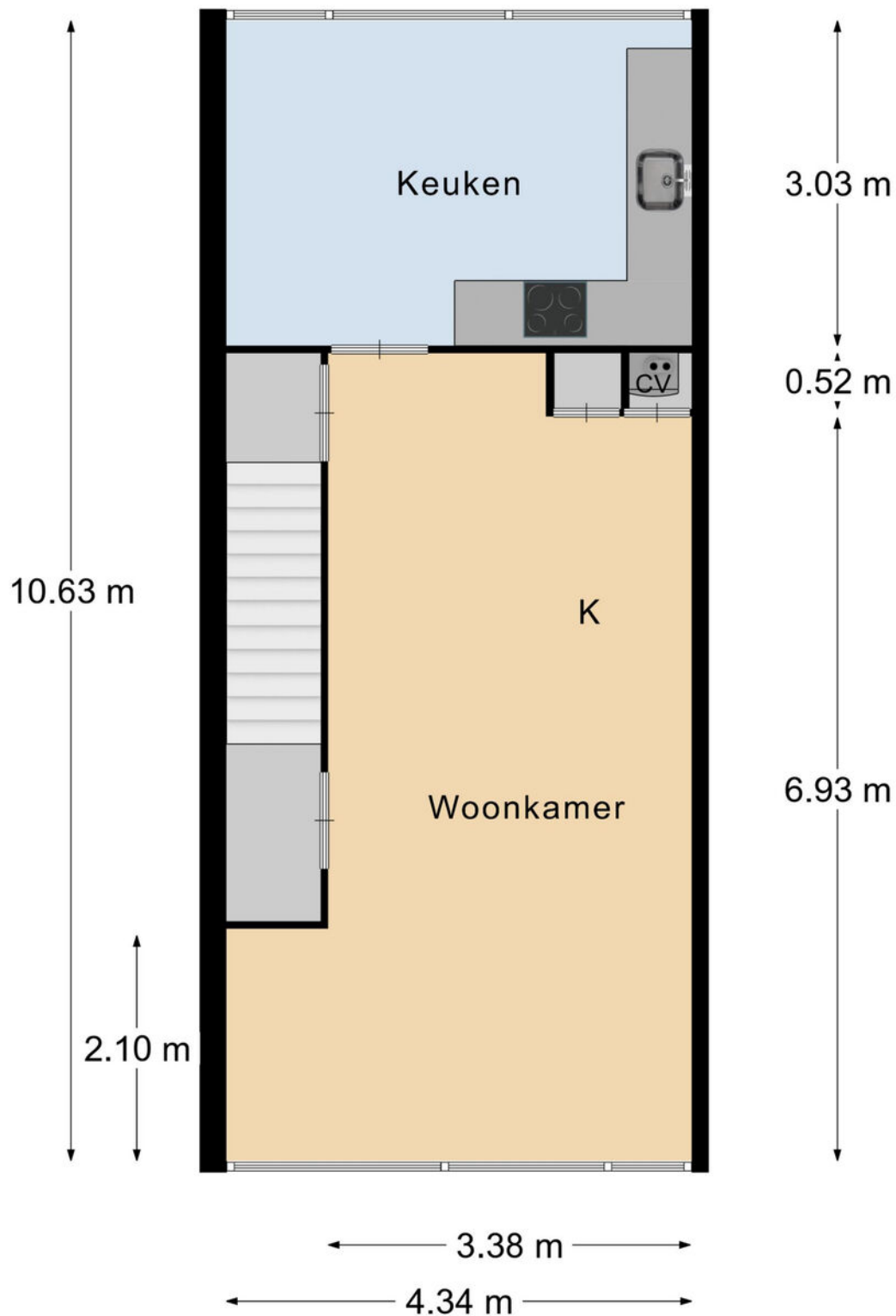


Begane Grond

# PLATTEGROND

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

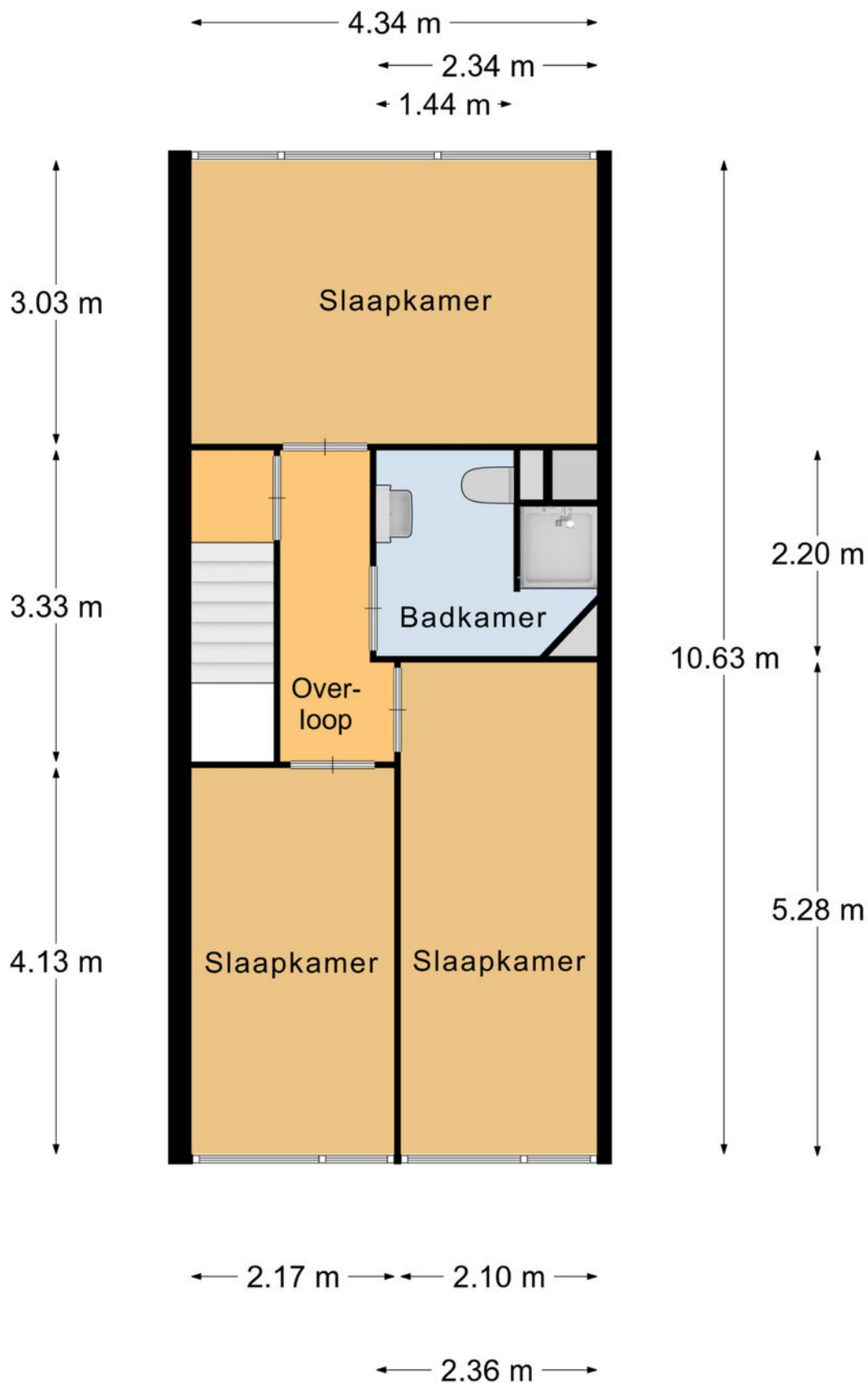
0.88 m ← 2.03 m — 0.62 m



1e Verdieping

**PLATTEGROND**

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



## 2e Verdieping

# PLATTEGROND

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

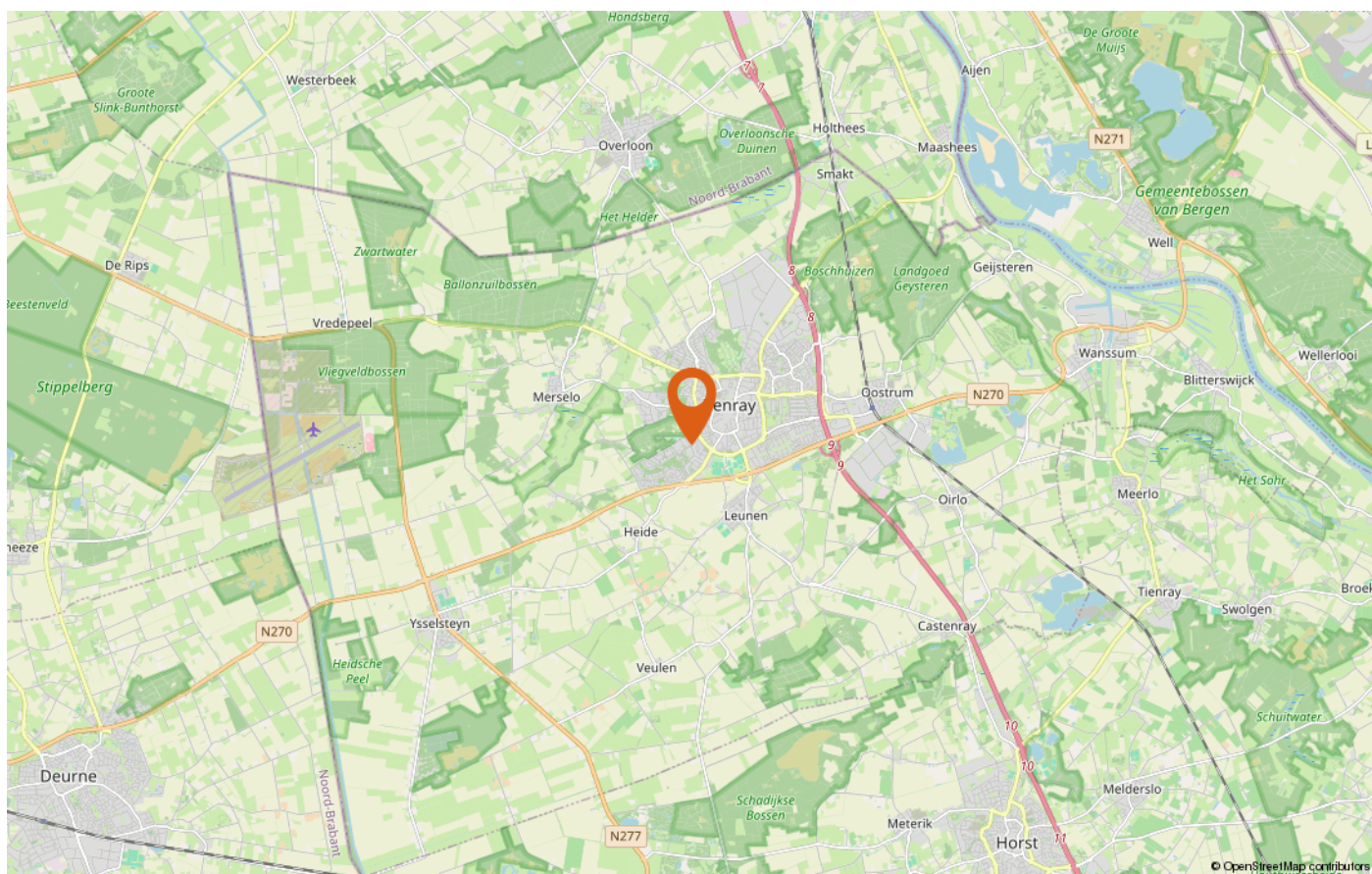
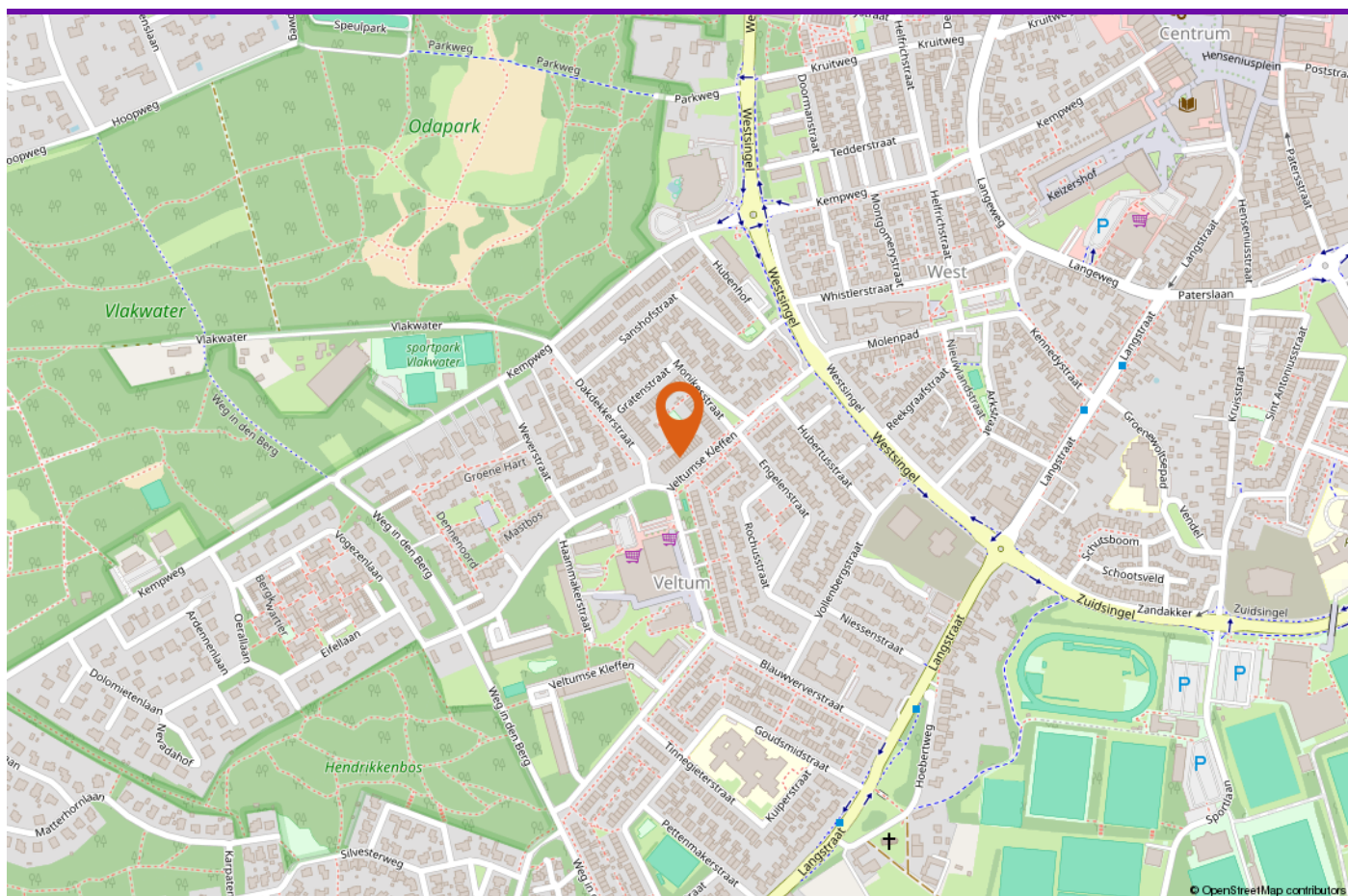
| Omschrijving                             | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Designradiator(en)                       | 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             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - vloerbedekking                         | X             |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
| - Pvc vloer                              | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Overig, te weten                         |               |          |              |
| - Trap voor koepel                       | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
| - fontein                                                          | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toiletkast                                                       | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                  | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus                                                         | X             |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      | X             |          |              |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie                    | X             |          |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b>                             |               |          |              |
| Buitenverlichting                                                  | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                                            |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                                             | 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

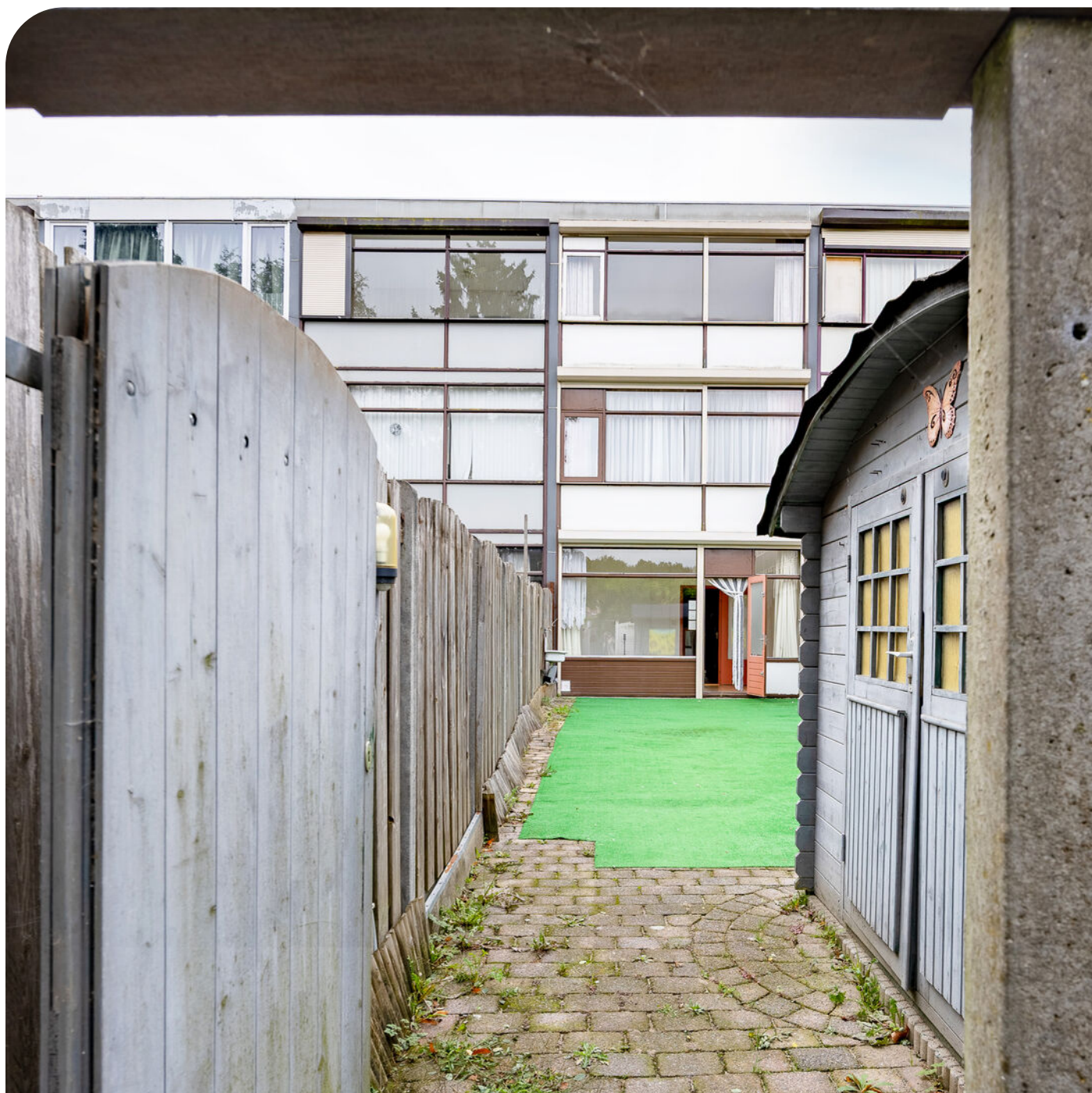
De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie 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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

