



SPERWERSTRAAT 34

VENRAY

Vraagprijs € 695.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2009

Perceeloppervlakte
296 m²

Woonoppervlakte
175 m²

Externe bergruimte
25 m²

Inhoud
650 m³

Energie label
A

Gebouwgebonden buitenruimte
4 m²

IN HET KORT...

Deze statige en karaktervolle woning in de gewilde woonwijk de Brabander, valt direct op dankzij de fraaie frontgevel, stijlvolle erker en overkapping. Met een woonoppervlak van maar liefst 175 m² biedt deze woning volop ruimte, comfort en een moderne woonbeleving.

De begane grond is uitgebouwd en beschikt over een royale woonkamer met erker, moderne leefkeuken met eiland, een kantoor, gastentoilet en een stijlvolle ontvangsthal. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een luxe badkamer. De hoofdslaapkamer heeft een ruime inloopkast. De tweede verdieping biedt een vierde slaapkamer, technische-/wasruimte en een praktische vliering dankzij de hoge nok. De zonnige tuin op het westen heeft een royale overkapping, achterom en een vrijstaande berging (ca. 19.5 m²). De woning met energielabel A is volledig geïsoleerd, voorzien van vloerverwarming, hardhouten kozijnen met HR++-glas, shutters en airco op alle verdiepingen.

Gelegen op korte fietsafstand van het centrum, met speelveldjes in de buurt en het Annaparkbos om de hoek. De woning ligt op een uitstekende hoeklocatie: op korte fietsafstand van het centrum met diverse speelveldjes in de wijk en het Annapark of Loobekdal op korte afstand, waar je heerlijk kan wandelen! Een bijzondere woning die luxe, ruimte en comfort combineert met een stijlvolle uitstraling en een uitstekende ligging!



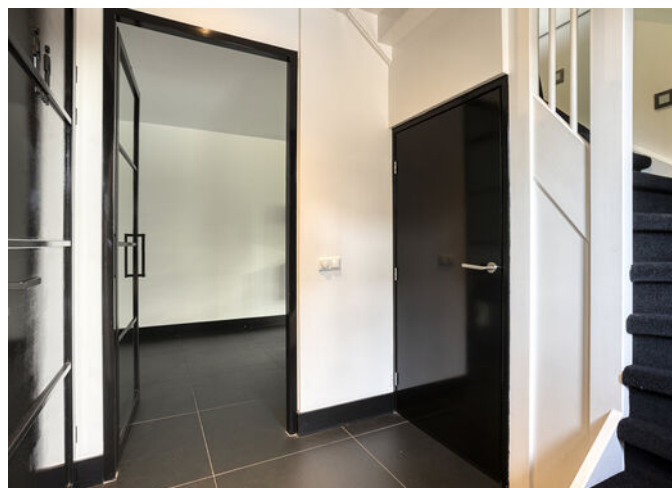


Via de overdekte entree aan de linkerzijgevel stap je binnen in de ontvangsthal van deze moderne woning. De hal biedt toegang tot de woonkamer, de meterkast met garderobenis, het toilet en de trapkast. Ook vind je hier de trap naar de eerste verdieping. Dankzij de ramen naast en in de voordeur komt er prettig daglicht binnen.

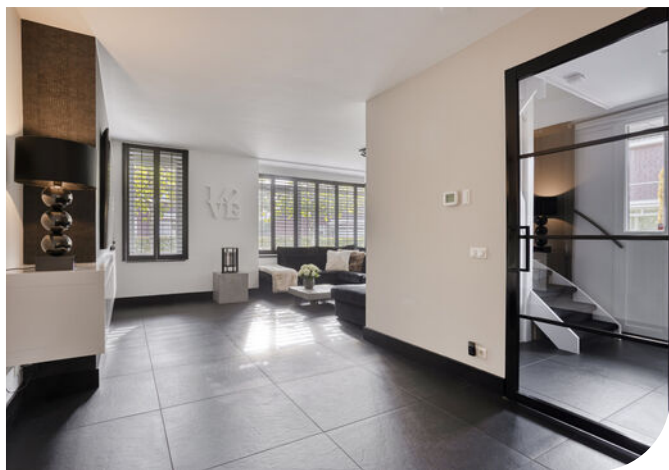
De begane grond is afgewerkt met een grootformaat tegelvloer voorzien van vloerverwarming. Wanden en plafonds zijn strak gestuct en in diverse ruimtes zorgen inbouwspots voor een moderne uitstraling. Op elke verdieping is airconditioning aanwezig en alle ramen zijn voorzien van stijlvolle shutters.

Het toilet is uitgerust met een wandcloset en fonteinmeubel, deels betegeld en mechanisch geventileerd. In de praktische trapkast vind je extra bergruimte en de unit van de vloerverwarming.

Via een fraaie houten deur met glas kom je in de woonkamer, een royale ruimte van ca. 42 m². Aan de voorzijde bevindt zich een gezellige zithoek in de erker, met een op maat gemaakt tv-meubel dat naadloos in de wand is geïntegreerd. Centraal in de woonkamer, bij de keuken, staat een grote eettafel: het hart van de woning. Hier kan je heerlijk met vele personen tafelen!











De leefkeuken aan de achterzijde is ca. 22 m² groot en vormt samen met de woonkamer een indrukwekkende leefruimte van ca. 64 m², mede dankzij de aanbouw die tijdens de bouw is gerealiseerd. De keuken is uitgevoerd in wit met een dik Royal Stone composiet werkblad en bestaat uit drie elementen in dezelfde stijl: een hoekopstelling, een kastenwand en een centraal eiland. Het eiland biedt ruimte aan vijf zitplaatsen.

De keuken is compleet uitgerust met hoogwaardige apparatuur: een vaatwasser (2024), een 5-pits Solitair gasfornuis met oven en afzuigkap, een extra brede spoelunit met Quooker en voedselvermaler en in de kastenwand geïntegreerde Miele-apparatuur zoals een koffiezetapparaat, combi-oven, vriezer en koelkast met twee PerfectFresh-lades (2022). Dankzij het hoekraam heb je prachtig zicht op de tuin, terwijl de tuindeuren direct toegang bieden tot het terras voor optimaal tuincontact. In deze ruimte zijn tevens een airco en tv-aansluiting aanwezig.

Vanuit de keuken bereik je het kantoor: een praktische en verrassend ruime werkplek. De kamer is slim ingedeeld met een vast werkblad, een kastenwand met schuifdeuren en vaste nissen. Er is een raam aanwezig én een tweede, hoog raam dat grenst aan de woonkamer, wat zorgt voor extra lichtinval en ruimtelijkheid.







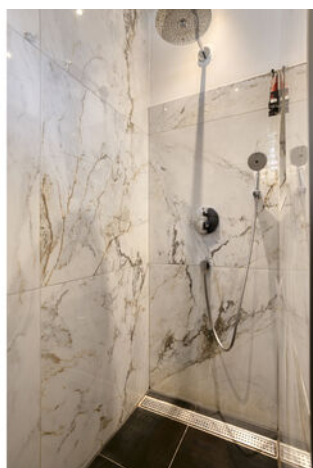


Op dit woonniveau zijn ook alle ramen voorzien van fraaie shutters en ook verduisterende rolgordijnen. De vloer is uitgevoerd in massief grenenhout, terwijl de wanden strak zijn gestuct en het plafond glad is gespoten. De overloop met raam biedt toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ca. 20, 9 en 8 m² groot. De grootste slaapkamer ligt aan de rechterzijde van de woning en beschikt over drie ramen, een airco en een fraaie walk-in-closet met drie spiegels van vloer tot plafond, geïntegreerde verlichting en ruime hang- en legmogelijkheden. Slaapkamers twee en drie liggen aan de linkerkant en hebben beide twee raampartijen, wat zorgt voor veel lichtinval.

De complete badkamer (ca. 7 m²) is stijlvol ingericht met een ligbad, inloopdouche en beide met inbouwkranen. Bij het bad is een tv geïntegreerd in de wand (momenteel niet in werking). Verder is er een designradiator, wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele kraan en spiegelkast. De combinatie van tegelwerk en stucwerk zorgt voor een moderne, rustige uitstraling. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt en de ruimte wordt mechanisch geventileerd.







De complete badkamer is stijlvol ingericht met een ligbad, inloopdouche en beide met inbouwkransen. Daarnaast er een designradiator, wandcloset en een wastafelmeubel met twee inbouwkransen en een spiegelkast. De combinatie van tegelwerk en stucwerk zorgt voor een moderne, rustige uitstraling. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt en de ruimte wordt mechanisch geventileerd.





De tweede verdieping bestaat uit een overloop, een technische-/was-/bergruimte en een vierde slaapkamer, samen circa 38 m² (gemeten boven 1.50 meter hoogte). De ruimte heeft een indrukwekkende nokhoogte van ongeveer 3.80 meter. Boven het middelste gedeelte is een praktische vliering (beide zijdes toegankelijk) gecreëerd, ideaal voor extra bergruimte.

Ook hier ligt een massief grenenhouten vloer. De overloop met raampartij biedt toegang tot de technische-/was-/bergruimte, waar zich de warmteterugwinunit, de Intergas cv-ketel (huur, 2022) en de aansluitingen voor witgoed bevinden. In de knieschotten is extra bergruimte aanwezig, netjes afgesloten met schuifdeuren. Een raam in de zijgevel zorgt voor natuurlijke lichtinval.

De vierde slaapkamer is royaal en heeft een raam tot aan de nok. Ook hier is toegang tot de vliering en een airco-unit aanwezig voor optimaal comfort.







De fraai aangelegde tuin ligt op het westen en biedt een ideale combinatie van groen en comfort. Het gazon wordt afgewisseld met paden van grote terrastegels, strakke hagen en grind, wat zorgt voor een gevarieerde en onderhoudsvriendelijke uitstraling.

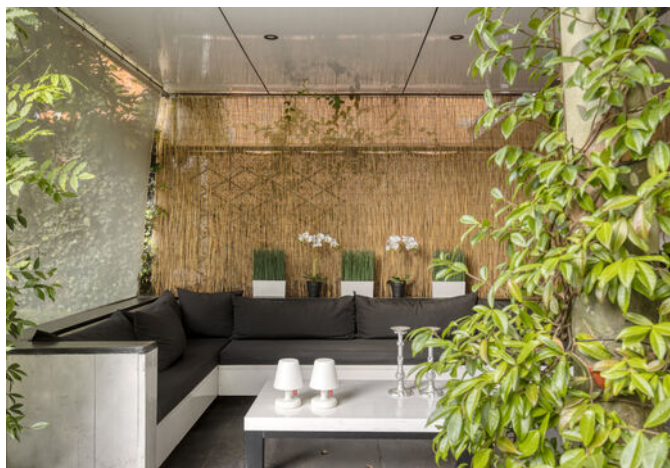
De tuin is voorzien van een volledige sproei-installatie, tuinverlichting en een buitenkraan met schrobputje. Aan de zijkant staat een houten tuinberging van ca. 5 m², voorzien van elektra, verlichting en de grondwaterpomp.

Achter in de tuin is een ruime terrasoverkapping van ca. 18 m² gerealiseerd, compleet met tv-aansluiting en verlichting. Dit is een heerlijke plek, helemaal vrij, om van de tuin te genieten!

De tuin is omsloten door een begroeid hekwerk met hедера, deels gecombineerd met een stenen erfafscheiding (schanskorf). Door de hoekligging en de aanwezigheid van platanen geniet je hier van optimale privacy én een prettige groene sfeer.

Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging: opgebouwd met een betonvloer voorzien van coating, halfsteens metselwerk en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De ruimte heeft een oppervlakte van ca. 19.5 m² en is uitgerust met verlichting, elektra en een tv-aansluiting. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren geplaatst. Indien gewenst kan de berging worden ingericht als garage, mits de tuin hiervoor wordt aangepast.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2009.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd. In 2019 is de gevel gereinigd, dubbele primer aangebracht en twee maal wit geschilderd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. de berging is een plat dak gedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	alle ramen zijn v.v. shutters en op de verdiepingen met verduisterende rolgradijnen.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	cv-ketel Intergas 2022. Op elke verdieping is een airco aanwezig.
Eigendom/huur CV-ketel	huur.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	gebalanceerd ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

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

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 647,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 943 m ³ en elektra ca. 3.600 kWh per jaar.
Kosten cv-ketel	€ 41,83 per maand.
* 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	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	11177
	Bebouwing		
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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

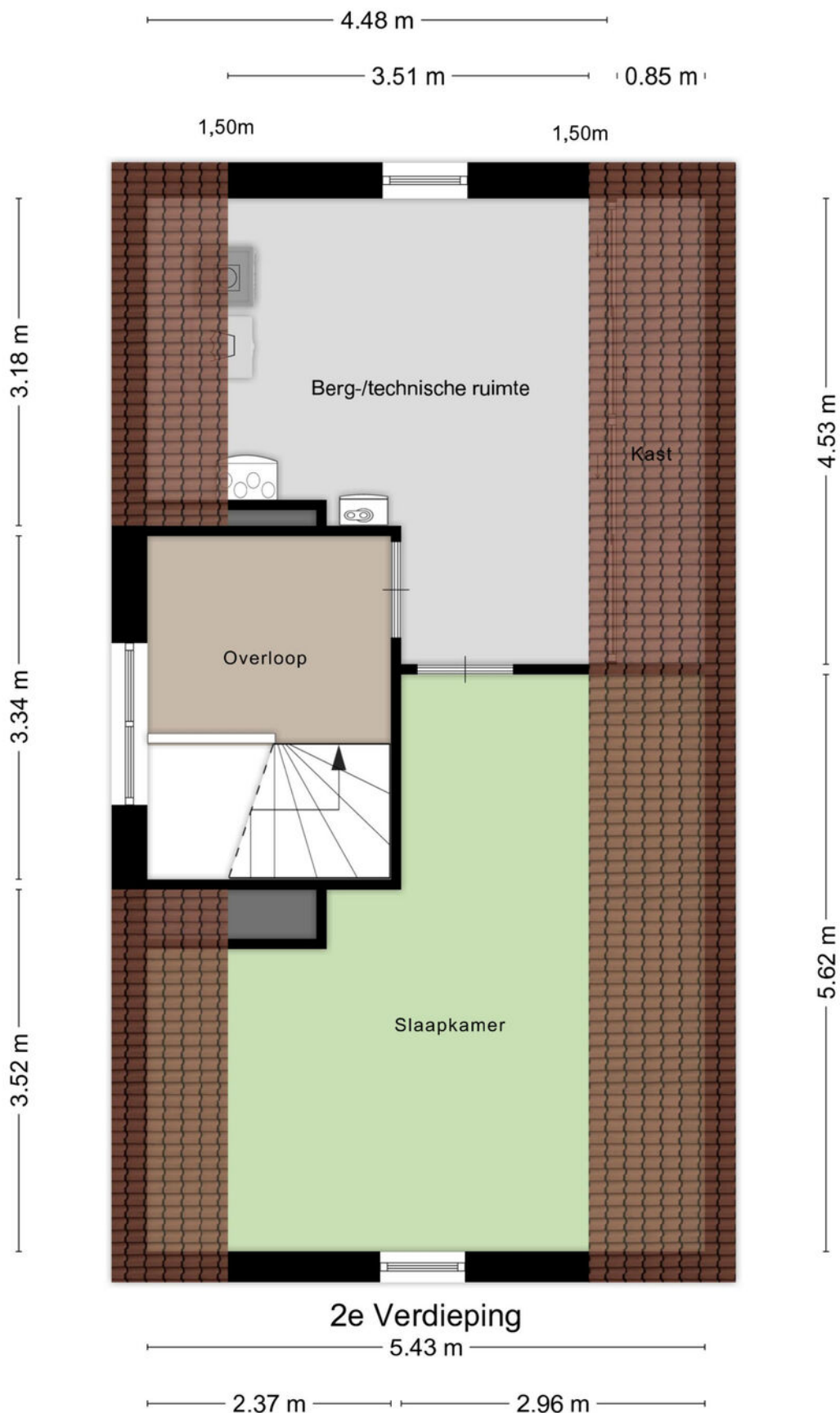
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

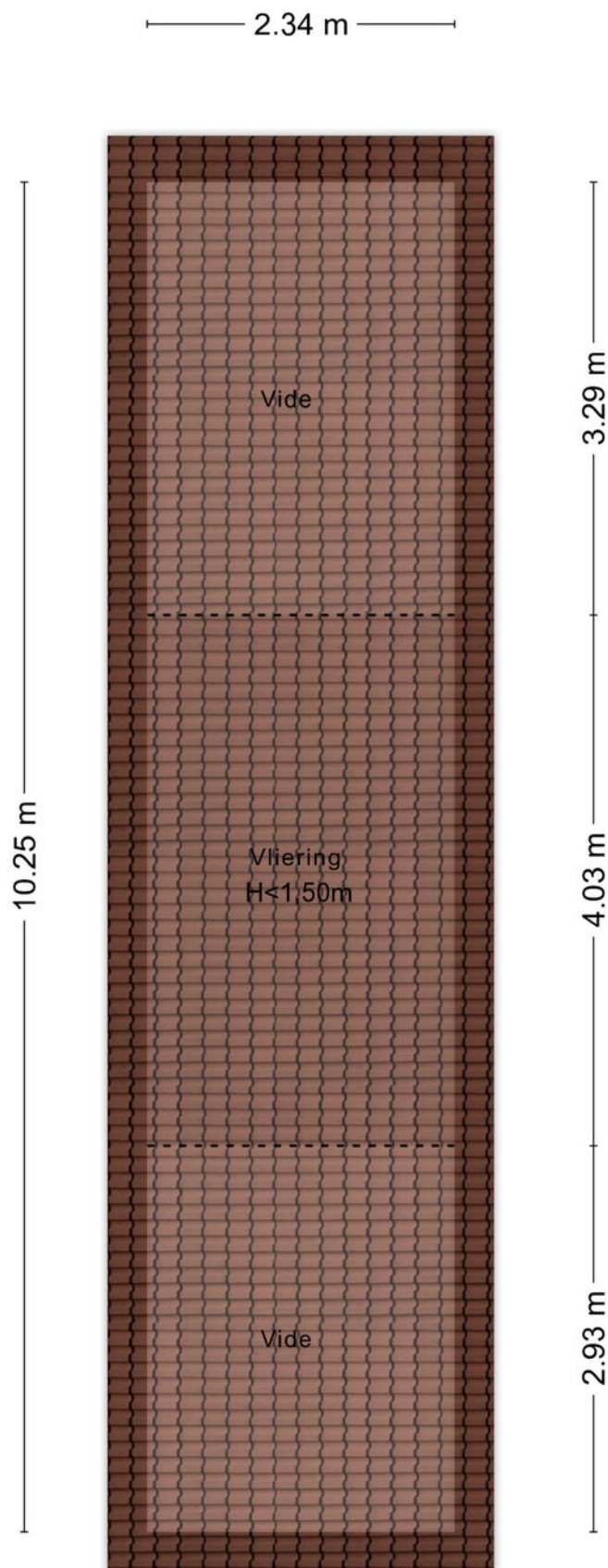
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

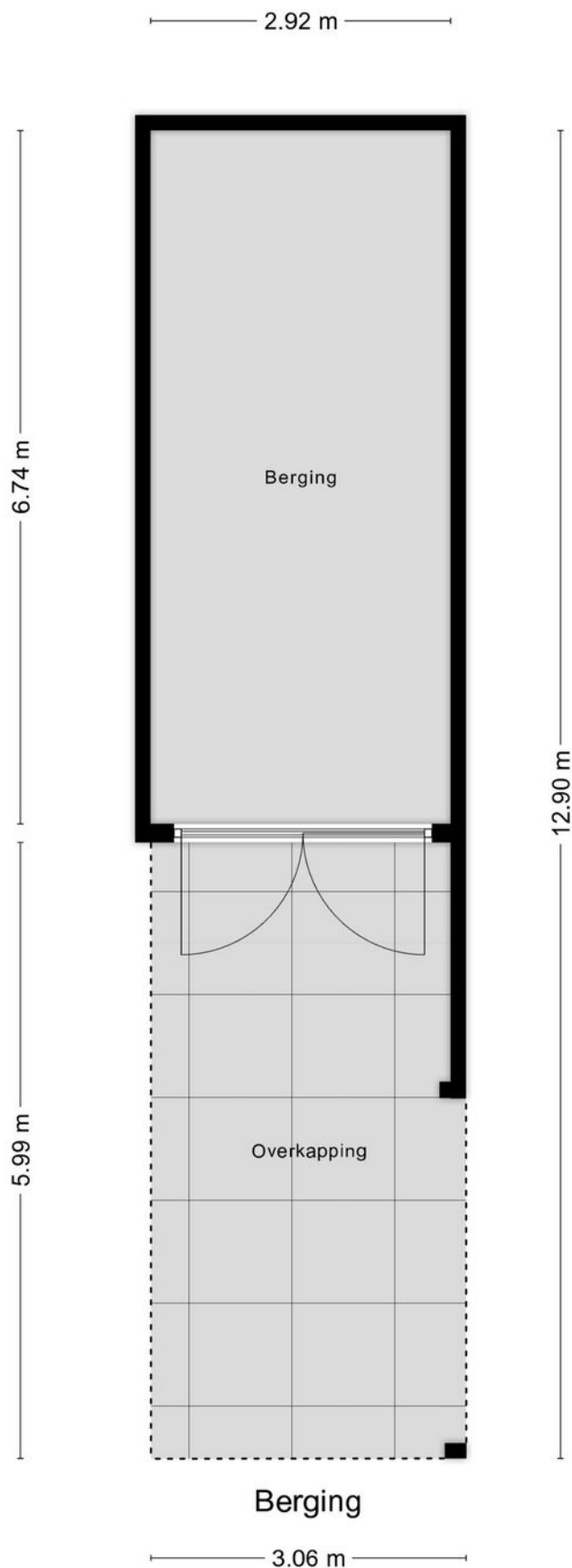


Vliering

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- Shutters gehele woning	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- Keramische tegelvloer benedenverdieping	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Televisie wandmeubel	X		
- Bureau en kastenwand kantoor	X		
- 2 Opbergzolders	X		
- Schuifwanden op zolder mbt bergruimte	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

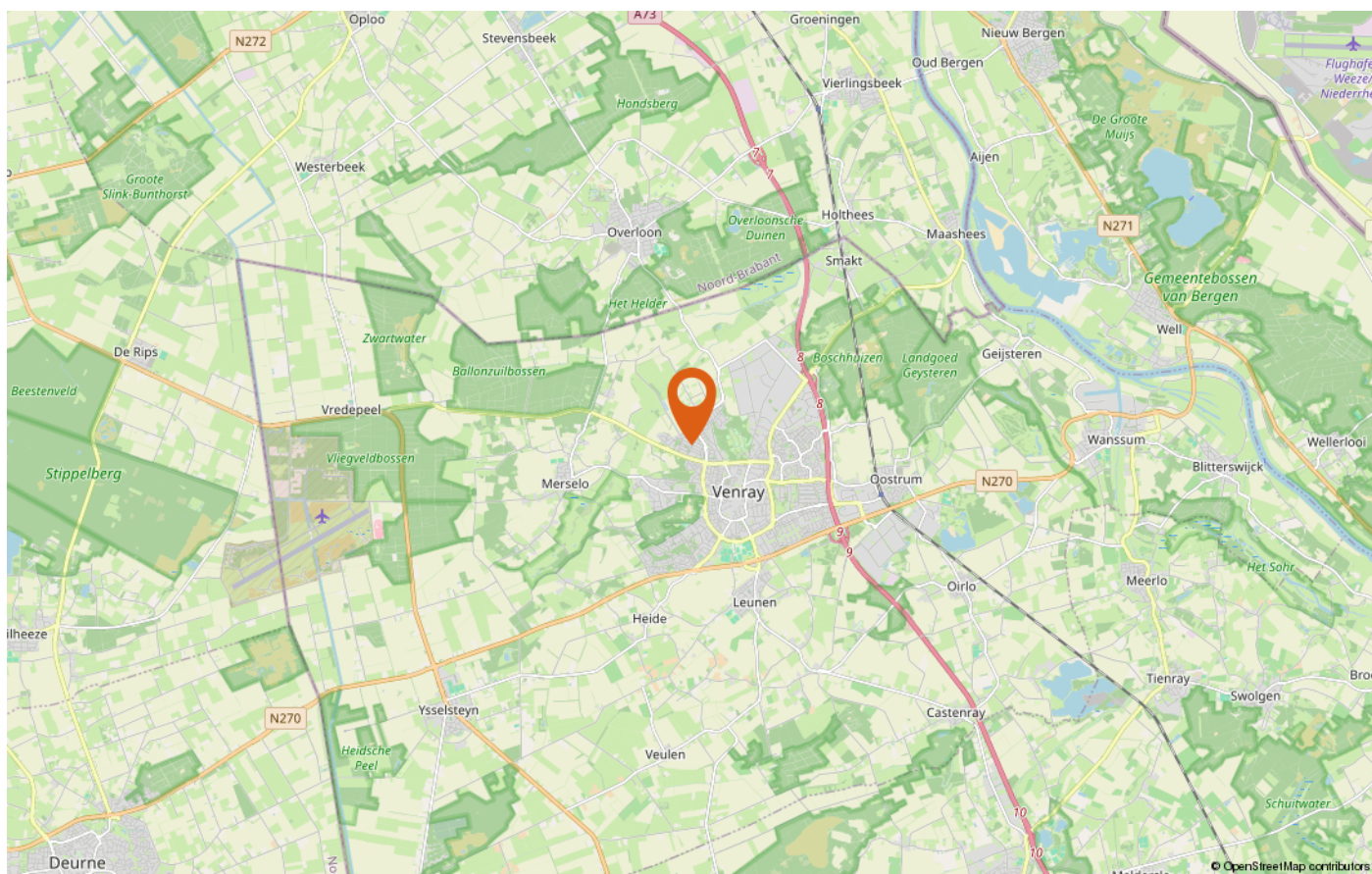
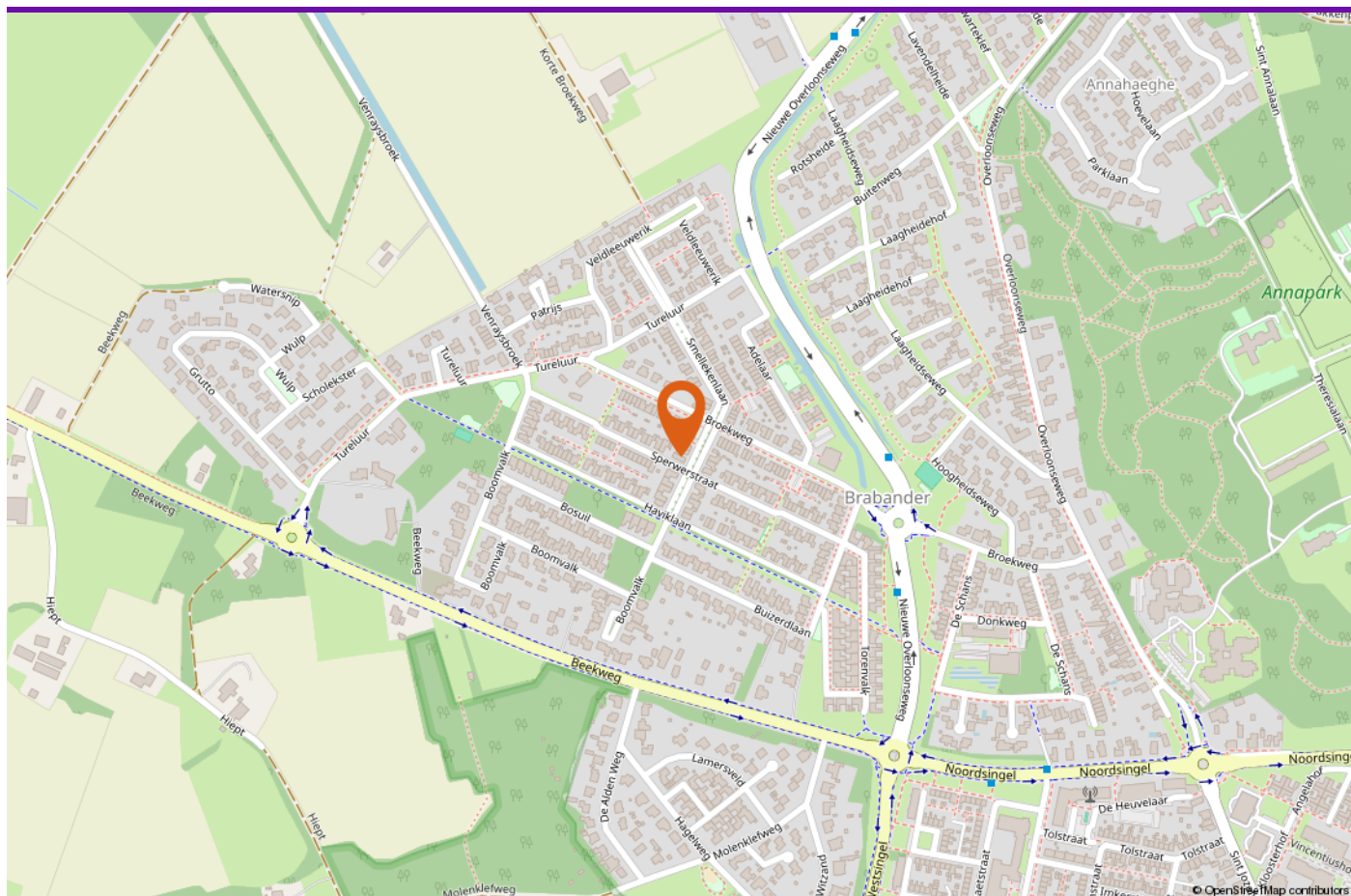
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Amerikaanse koelkast			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Barkrukken keukeneiland	X		
- Televisie keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Eettafel 3m x 1m (tuin)+ stoelen en loungeset incl kussens	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Waterwand	X		
- Stalen poort	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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.

35



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

