



NOORDSINGEL VENRAY

Vraagprijs € 295.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1964

Perceeloppervlakte
140 m²

Woonoppervlakte
81 m²

Overige inpandige ruimte
22 m²

Externe bergruimte
10 m²

Inhoud
338 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Op een fijne, centrale locatie vind je deze leuke tussenwoning met een solide basis en volop potentie. De woning is goed onderhouden en beschikt onder andere over een nieuw dak, HR++ beglazing en een energielabel C. De woning biedt alle mogelijkheden om jouw eigen stijl en sfeer te creëren.

Je woont hier heerlijk centraal. Binnen enkele minuten wandel je naar de winkels voor je dagelijkse boodschappen of pak je het openbaar vervoer richting de stad. Zin in een ommetje of wat ontspanning in de natuur? De bossen liggen letterlijk om de hoek. Dankzij de gunstige ligging ten opzichte van de uitvalswegen ben je bovendien in een mum van tijd onderweg naar werk, vrienden of familie.

Binnen geniet je van een lichte doorzonwoonkamer waar de zon rijkelijk naar binnen valt, een praktische kelder met volop bergruimte, drie slaapkamers en een ruime zolder die zich uitstekend leent voor uitbreiding of het creëren van een extra kamer.

De zuidgerichte achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen: zonnig, onderhoudsvriendelijk en voorzien van een berging én een vrije achterom met dubbele poort. Parkeren is ook geen enkel probleem, in de directe omgeving is voldoende parkeergelegenheid beschikbaar.





Je stapt de woning binnen via de voordeur in de voorgevel, en meteen voel je het karakter. In de hal ligt nog de originele tegelvloer, een prachtig detail dat direct herinnert aan de bouwperiode van de woning. Samen met het halfronde doorkijkraam naar de woonkamer vormt het een charmant welkom dat je niet vaak meer tegenkomt.

Vanuit de hal heb je toegang tot de trap naar boven, het toilet, de meterkast en de keuken. Onder de trap bevindt zich de praktische kelder, verrassend ruim met een stahoogte van ongeveer twee meter. Hier vind je de witgoed aansluitingen, een koekoek en volop provisieruimte. Ideaal voor voorraad, hobbyspullen of zelfs als kleine wijnkelder.

Het toilet ademt een vleugje nostalgie met zijn authentieke blauwe tegels, een staand closet en fonteintje. Een knipoog naar het verleden.

De keuken vormt het centrale hart van de woning en ligt letterlijk tussen de hal, de woonkamer en de tuin in. Een fijne, praktische plek waar alles samenkomt. Hier start je de dag met een kop koffie in de ochtendzon, of zet je na het koken zó de tuindeur open om buiten te eten.

De huidige keuken is eenvoudig maar degelijk uitgevoerd, met onder andere een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en gootsteen. Een provisiekast biedt extra opbergruimte voor voorraad en keukenspullen. Hoewel de keuken wat ouder oogt, is dat juist haar kracht: ze biedt alle ruimte voor jouw eigen ideeën en moderne invulling.

De doorzonwoonkamer strekt zich uit over de volledige diepte van het huis. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde stroomt het daglicht hier rijkelijk binnen. De geschilderde balken, betegelde schouw en het blokparket geven de ruimte een warme, karaktervolle sfeer. Je ziet het meteen: met een frisse lik verf en een beetje creativiteit maak je hier iets heel bijzonders van.













1E VERDIEPING

De overloop verbindt drie slaapkamers en de badkamer. De originele deuren met structuurglas voegen een vleugje charme toe. De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld (ca. 7 m², 10 m² en 14 m²) en voorzien van laminaatvloeren, behang en plafondpanelen. De grootste slaapkamer heeft een handige muurkast, altijd fijn voor extra opbergruimte.

De compacte badkamer is eenvoudig maar netjes, voorzien van een douchehoek, wastafel en radiator. Dankzij het raam kan er natuurlijk worden geventileerd. Klein, maar fijn én functioneel.

Via de vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Tijdens het vernieuwen van het dak is deze ruimte keurig afgewerkt met laminaat en voorzien van twee dakramen, waardoor het er verrassend licht is. Met de bestaande stahoogte en de cv-ketel netjes weggewerkt, biedt deze verdieping meer potentie dan je denkt. Plaats een vaste trap en creëer bijvoorbeeld een vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte met een eigen overloop.







ZOLDER





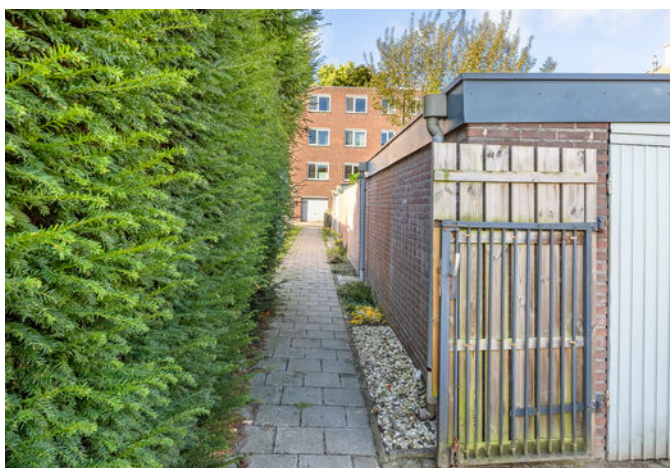
De zonnige achtertuin is een heerlijke plek om van de zon te genieten. Dankzij de ligging op het zuiden heb je hier van 's ochtends vroeg tot in de avond zon, ideaal voor wie graag van het buitenleven wilt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en biedt volop privacy.

Hier bevindt zich een grote stenen berging (ca. 10 m²), perfect voor fietsen, tuingereedschap of als kleine klusruimte. Achter deze berging is bovendien een afsluitbare overkapping, waar je bijvoorbeeld containers netjes uit het zicht kunt plaatsen. Natuurlijk is er gedacht aan verlichting, elektra en een buitenkraan.

Aan de achterzijde van de tuin vind je een dubbele poort: de loopdeur is handig voor dagelijks gebruik wanneer je wandelend of met de fiets aan de hand thuiskomt, terwijl het bredere deel ideaal is als je met een aanhanger of grotere spullen de tuin in wilt. Omdat je in de praktijk aan de achterkant parkeert, zul je merken dat dit eigenlijk je "dagelijkse entree" wordt. Praktisch, logisch en helemaal van deze tijd.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	betonvloeren met houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, zowel het pannen- als het plat dak van de berging is vervangen en geïsoleerd in 2012.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing, op het enkel glas in de voordeur en het toiletraam na.
Isolatie	dakisolatie en glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Vaillant HR Solide plus cv-ketel uit 2010.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend maar gezien het bouwjaar is het mogelijk aanwezig.
Meterkast	6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 279,81 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 523 m ³ per jaar.
	verbruik stroom: 892 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie L

Perceel 5329

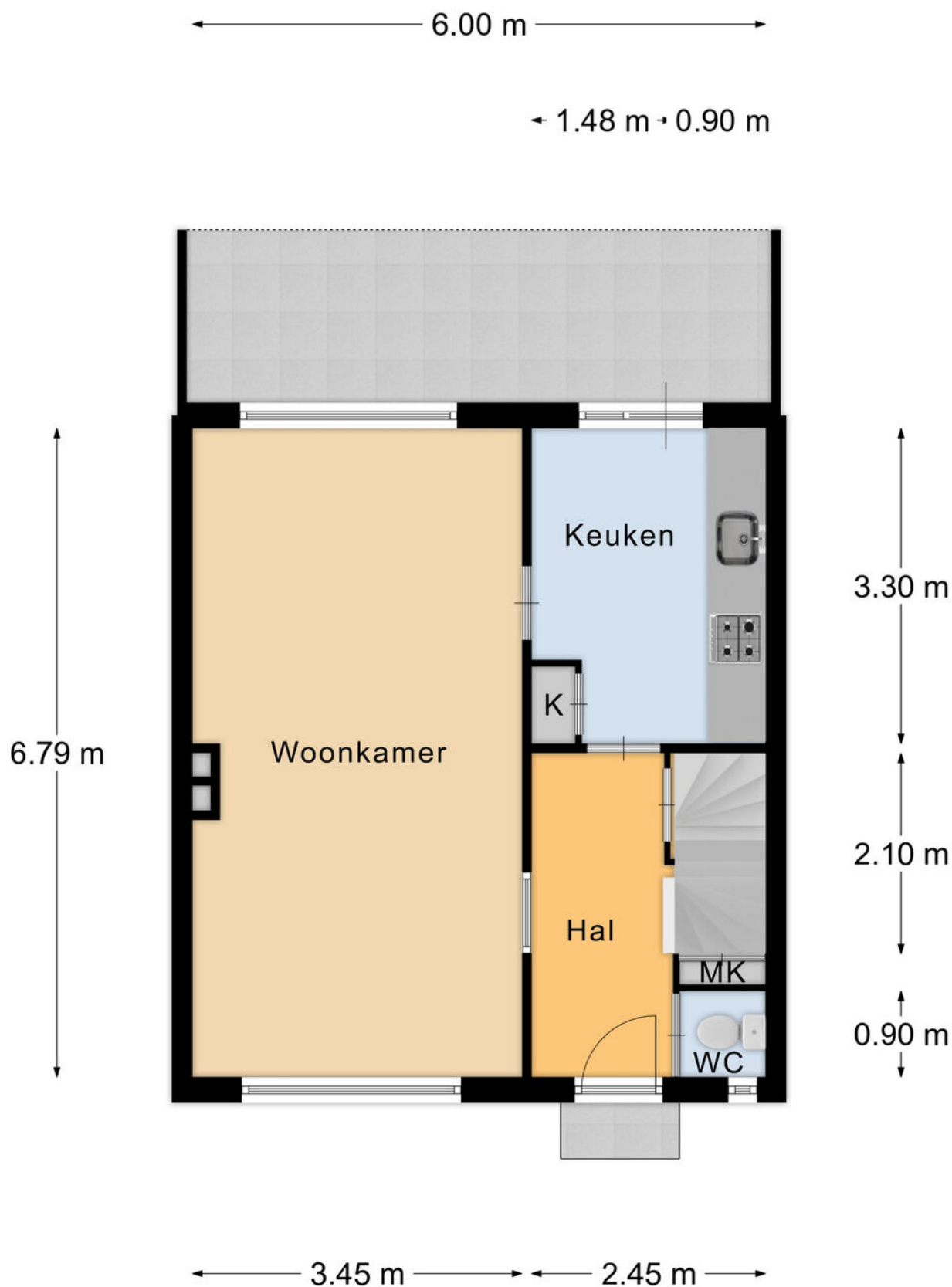
kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 september 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.

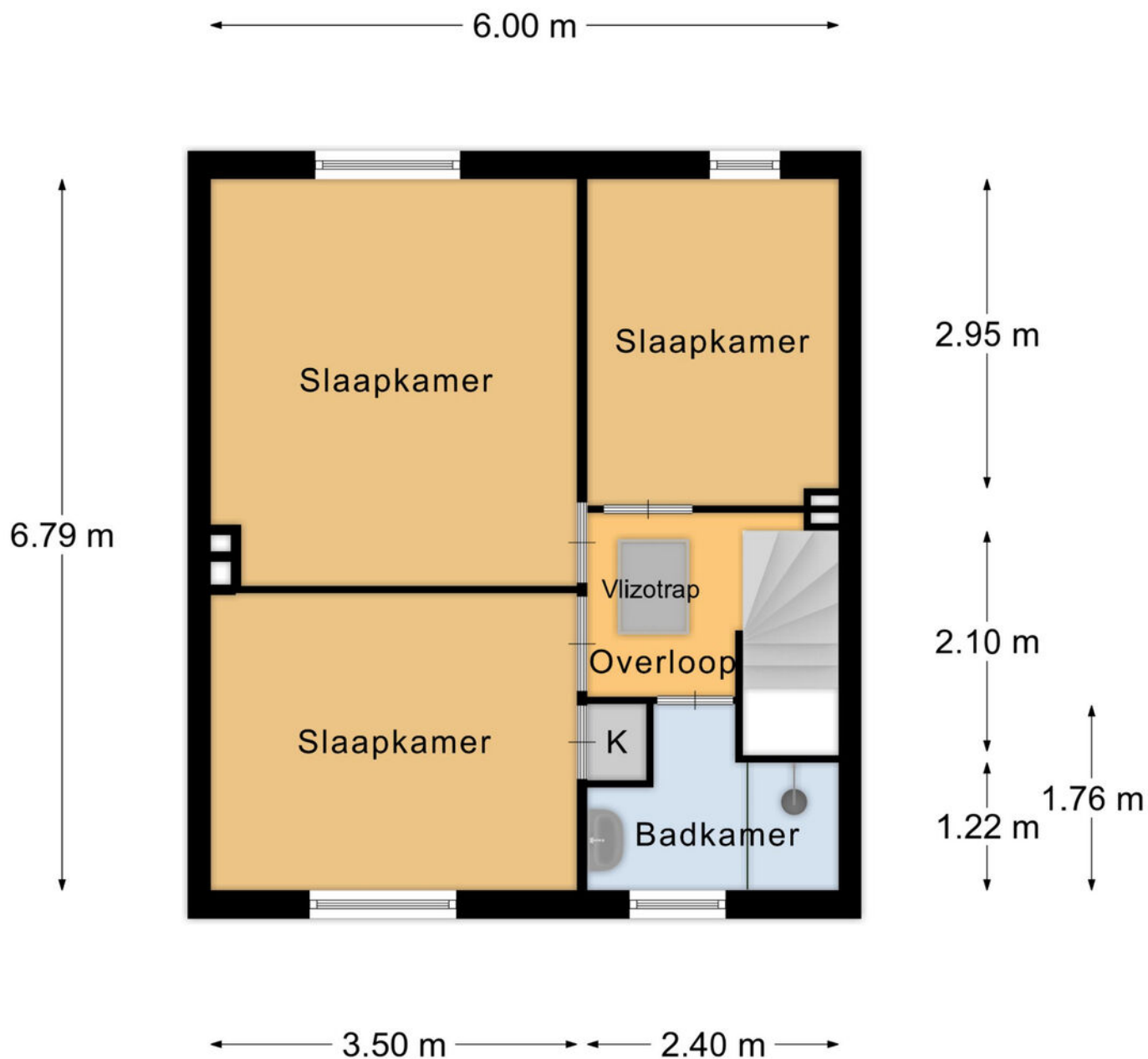
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

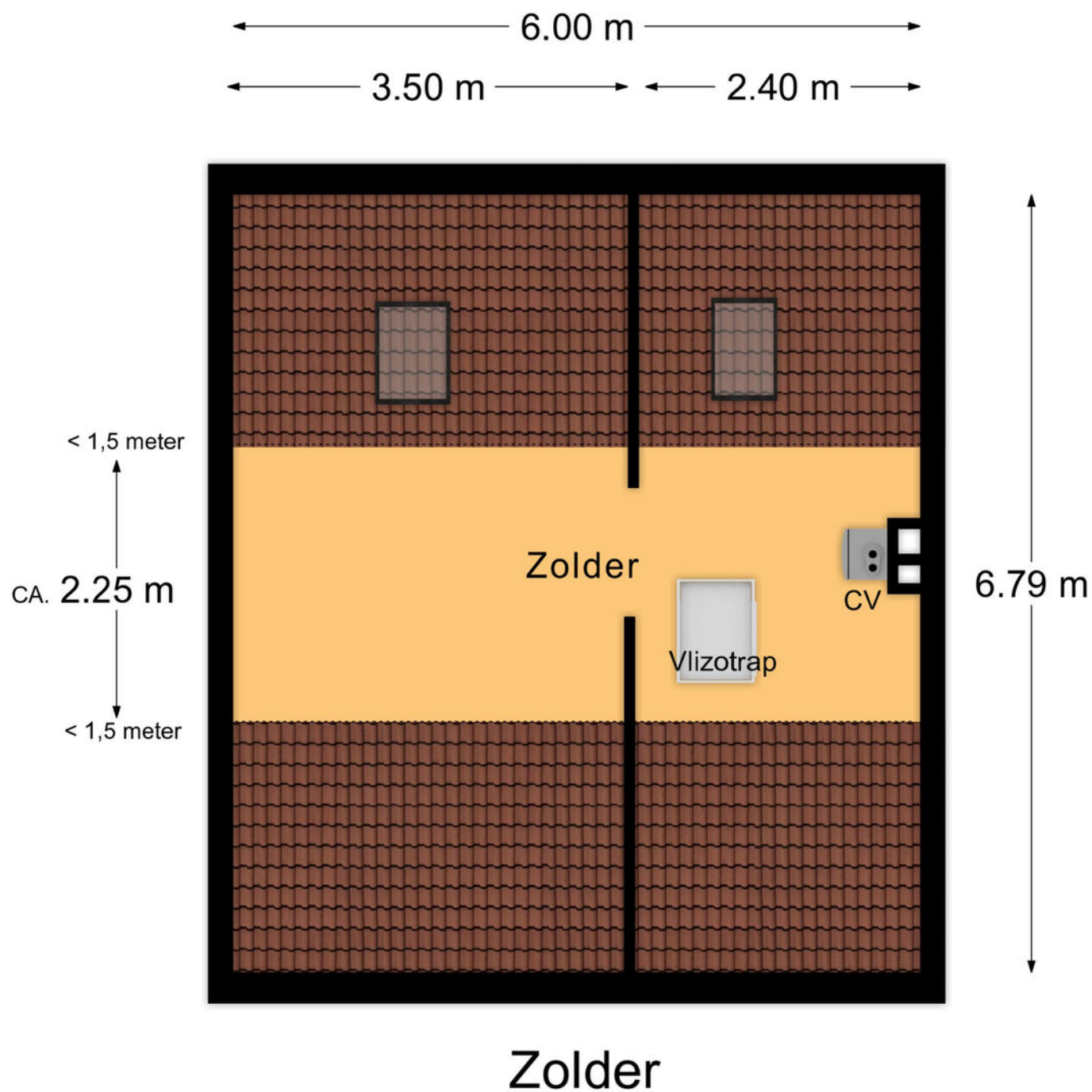
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.

← 2.40 m →



3.39 m

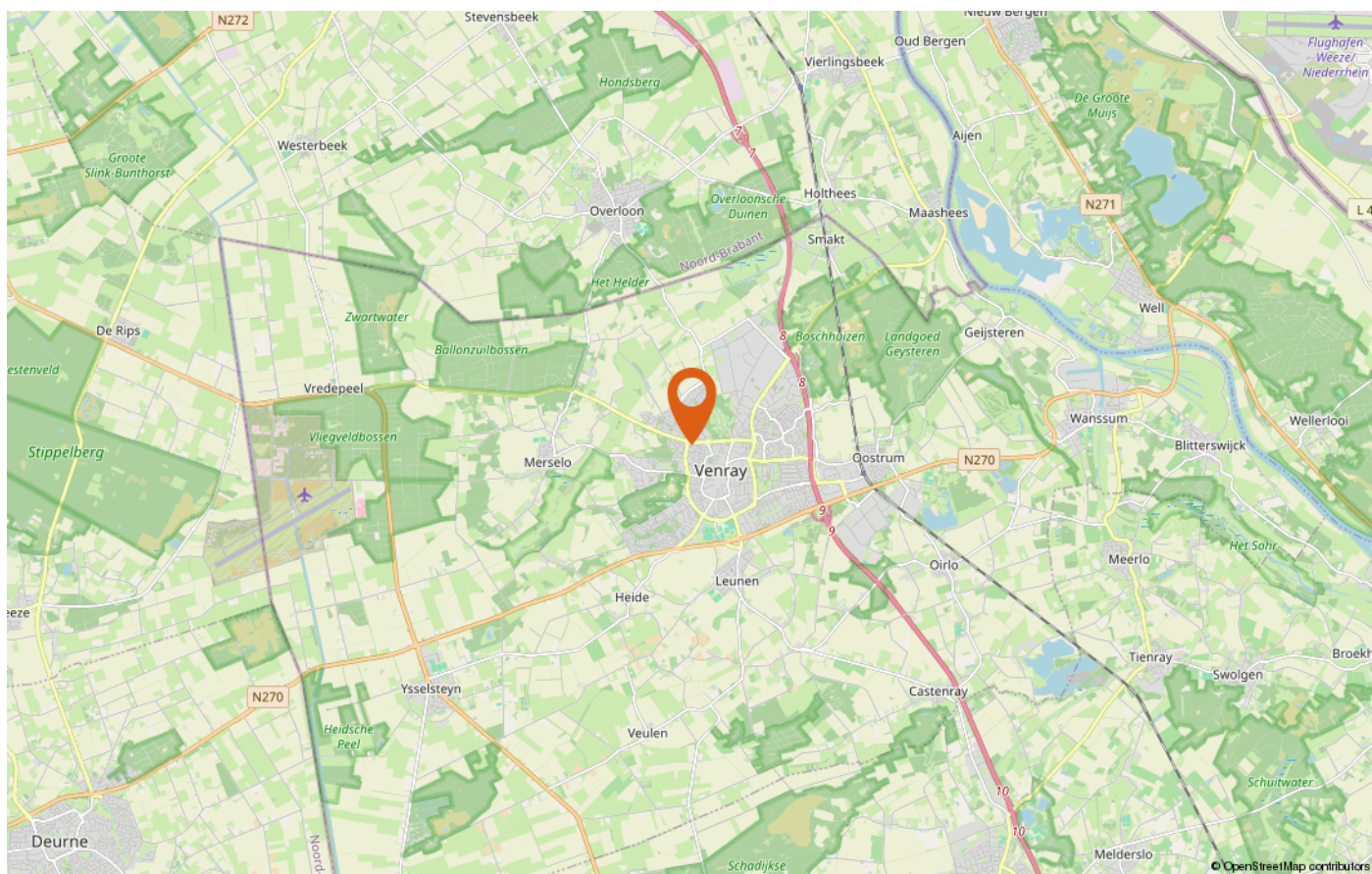
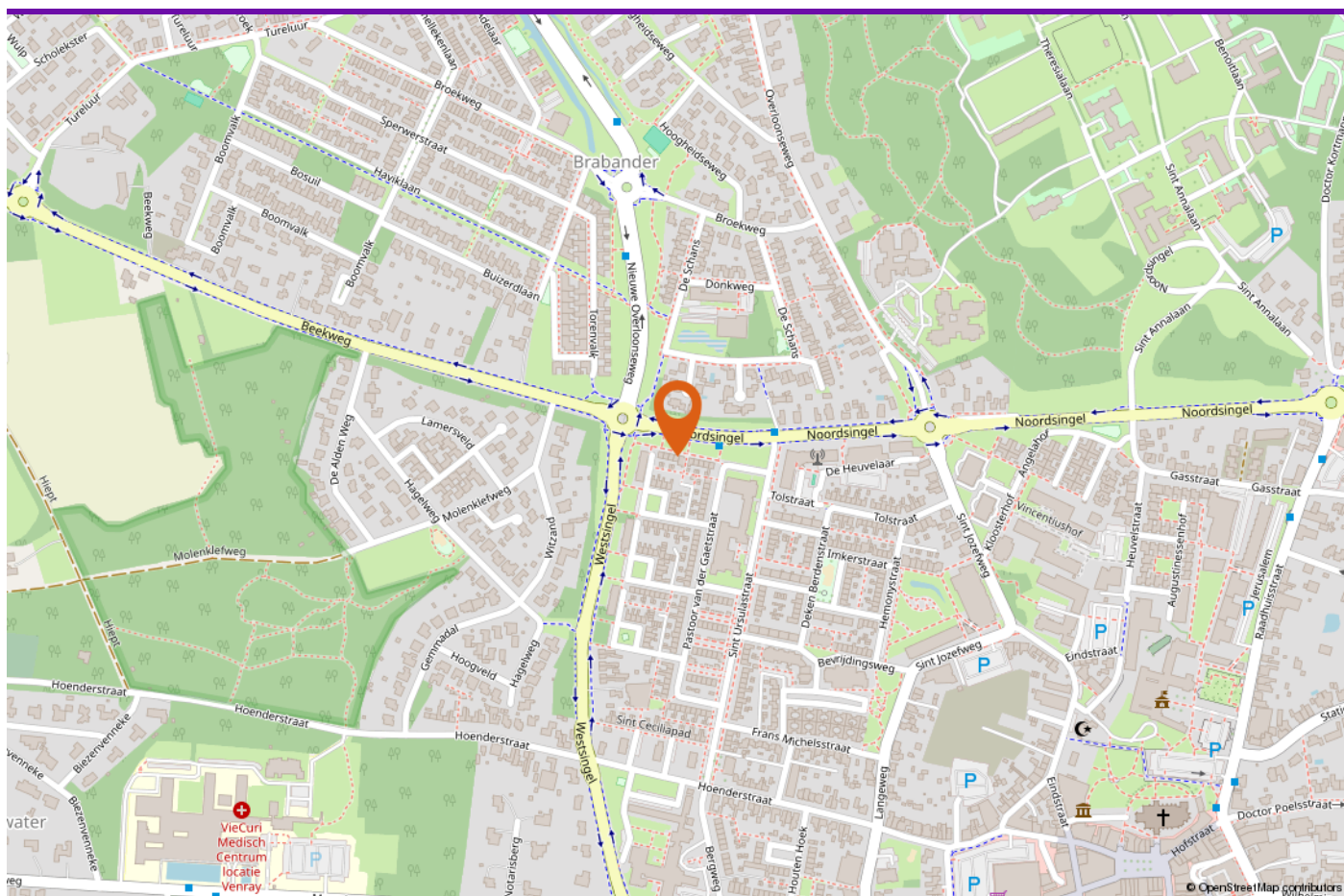
Kelder

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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

