



14

AUGUSTINESSENHOF VENRAY

Vraagprijs € 539.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2000

Perceeloppervlakte
197 m²

Woonoppervlakte
147 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Inhoud
585 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Aan een rustig en groen hofje, op loopafstand van het centrum van Venray, staat deze onder architectuur gebouwde, vrijstaand geschakelde patiwoning. Een huis dat alles biedt: comfort, energiezuinigheid én volop ruimte voor wonen, werken en genieten.

De unieke ligging is ideaal – in alle rust wonen met winkels, horeca, zorg en andere voorzieningen op steenworp afstand. De woning beschikt over een eigen oprit, een garage met directe toegang tot binnen en een overdekte entree: comfortabel én praktisch.

De woning biedt verrassend veel ruimte, lichtinval en mogelijkheden. Beneden vind je naast de sfeervolle leefruimte met open keuken een royale slaapkamer en een complete badkamer, waardoor gelijkvloers wonen nu- of in de toekomst mogelijk is. Daarnaast zijn er op de verdiepingen nog drie volwaardige kamers en een tweede badkamer, perfect voor gezinnen, logees, thuiswerken of hobbyruimte. De patiotuin, gelegen op het zuiden, is voorzien van een vrije achterom en biedt volop privacy.

Een goede combinatie tussen duurzaamheid en wooncomfort met goede isolatie, vloerverwarming, zonnepanelen, een sedumdak en een doordachte indeling.





BEGANE GROND

Voor de woning ligt een eigen oprit met plek voor één auto. Hier vind je ook een schrobputje en een gevelkraan – ideaal voor het wassen van je auto of het bewateren van de voortuin. De entree is overdekt en mooi ontworpen, met dezelfde houtafwerking als de garagedeur. De horizontale lijnen zorgen voor een stijlvol en strak totaalplaatje.

Je komt binnen in een ruime hal die toegang biedt tot alle vertrekken op de begane grond, inclusief een deur naar de tuin en een vaste trap naar boven. De vloer is betegeld in landelijke stijl, wat mooi combineert met de lichte muren, deuren en plafonds. Door het hoge plafond en de opdekdeuren met verlengende panelen daarboven voelt de ruimte extra royaal aan. Verder vind je in de hal een garderobenis, meterkast en het toilet dat is voorzien van een wandcloset, fonteinje en mechanische ventilatie. Aan de rechterkant van de hal ligt de L-vormige woonkamer, afgewerkt met een sfeervolle eikenhouten vloer. Kamerbrede raampartijen aan de voorzijde zorgen voor veel licht, en aan de achterzijde geven dubbele tuindeuren toegang tot de zonnige patiotuin. Aan de voorzijde zijn radiatoren geplaatst en bij de tuindeuren is een convectorput aangebracht. Ook de trapkast is bereikbaar vanuit de woonkamer, wat extra bergruimte oplevert.

De open keuken ligt aan de achterzijde, richting de patio, en is deels uit het zicht opgesteld. Dit zorgt voor een natuurlijke indeling van de ruimte, met een zithoek aan de voorzijde en een eethoek bij de keuken en tuindeuren. De keuken is in hoekopstelling geplaatst en voorzien van veel kastruimte. Ingericht met een koelkast, diepvries, combimagnetron, vaatwasser op hoogte, afzuigkap en een 4-pits inductiekookplaat. De vloer is betegeld in dezelfde stijl als de hal en een plafondhoog raam bij de keuken zorgt voor veel daglicht en prettig tuincontact. De keukenruimte biedt volop mogelijkheden om deze te moderniseren en volledig af te stemmen op jouw woonwensen.

De slaapkamer op de begane grond ligt aan de achterzijde en kijkt uit op de patio. Deze ruimte is voorzien van laminaat en een groot raam dat veel licht binnenlaat. Door de ligging en indeling is deze kamer ook heel geschikt als werkkamer of praktijkruimte aan huis. De bijbehorende badkamer is ruim, volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, wastafel met grote spiegel en kasten, een douchehoek, mechanische ventilatie en een designradiator.













VERDIEPING

Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping, waar de overloop je brengt naar twee slaapkamers en een badkamer. Beide kamers zijn voorzien van vloerbedekking en beschikken over speels geplaatste hoge ramen. Deze zorgen niet alleen voor een prettige lichtinval, maar geven de kamers ook een ruimtelijk en modern karakter.

Op deze verdieping bevindt zich tevens de tweede, volledig betegelde badkamer. Wellicht wat verouderd maar hier is aan alles gedacht: een wandcloset, een wastafelmeubel met opbergruimte, een douchecabine met thermostaatkraan én verwarming voor extra comfort. Twee ramen zorgen voor natuurlijke ventilatie, daglicht en een bijzonder uitzicht op zowel de gezamenlijke binnentuin als de Grote Kerk van Venray. Uiteraard is er ook mechanische ventilatie aanwezig.

Wat deze woning extra bijzonder maakt, is de vaste trap naar de tweede verdieping – iets wat je zelden ziet in vergelijkbare patiowoningen. Deze leidt naar een kleine overloop met toegang tot een royale slaapkamer. De hoog geplaatste ramen aan de voorzijde maakt het dat je hier moeiteloos een bed kan plaatsen, mét uitzicht op de toren van de Grote Kerk via de ramen aan de achterzijde: wakker worden met een venster op Venray. De kamer is voorzien van een eigen wastafel.







2E VERDIEPING



De patio tuin is sfeervol en onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, groene haagjes en een elektrisch bedienbaar zonnescrm aan de gevel. Er is een buitenkraan, verlichting en elektra aanwezig. De stalen poort aan de achterzijde –geheel geïntegreerd in de bouw van deze woningen – geeft toegang tot de gezamenlijke binnentuin en biedt daarmee een vrije achterom.

Aan de linkerkant van de woning ligt de garage, toegankelijk vanaf de oprit via een elektrisch bedienbare sectionaal deur. De garage is betegeld en voorzien van verlichting, elektra en een handige uitstortgootsteen. Ook hangt hier de omvormer van de zonnepanelen. Een groot pluspunt is de directe binnendoor naar de woning. Zo stap je na een (auto)rit eenvoudig en droog naar binnen – perfect wanneer je thuiskomt met boodschappen of op regenachtige dagen.

Achter de garage ligt een praktische tussenruimte die functioneert als wasruimte, met de witgoed aansluitingen, de cv-ketel (Nefit Topline uit 2012) en de unit van de vloerverwarming. Afsluitbaar en uit het zicht. Vanuit hier is er ook weer toegang tot de badkamer, die hoort bij de slaapkamer op de begane grond.





GARAGE



STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2000.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak, sedumdak (groen).
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van HR beglazing.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar zonneschermbaan de achtergevel.
Isolatie	volledig geïsoleerd tijdens de bouw, volgens de toen geldende normen.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen met een capaciteit van 3,75 kWp, geplaatst in 2021.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline cv-ketel uit 2012. Er ligt vloerverwarming (cv) in de ruimtes waar vloertegels zijn aangebracht.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	1/30 onverdeeld aandeel in het perceel grond (gezamenlijke tuin) achter de woning. Kosten van €250,- per jaar. Onderhoud wordt extern geregeld.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezel.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 622,92 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 246,- per maand. verbruik gas: 1537 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 252 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



KADASTRALE KAART



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

PLATTEGROND

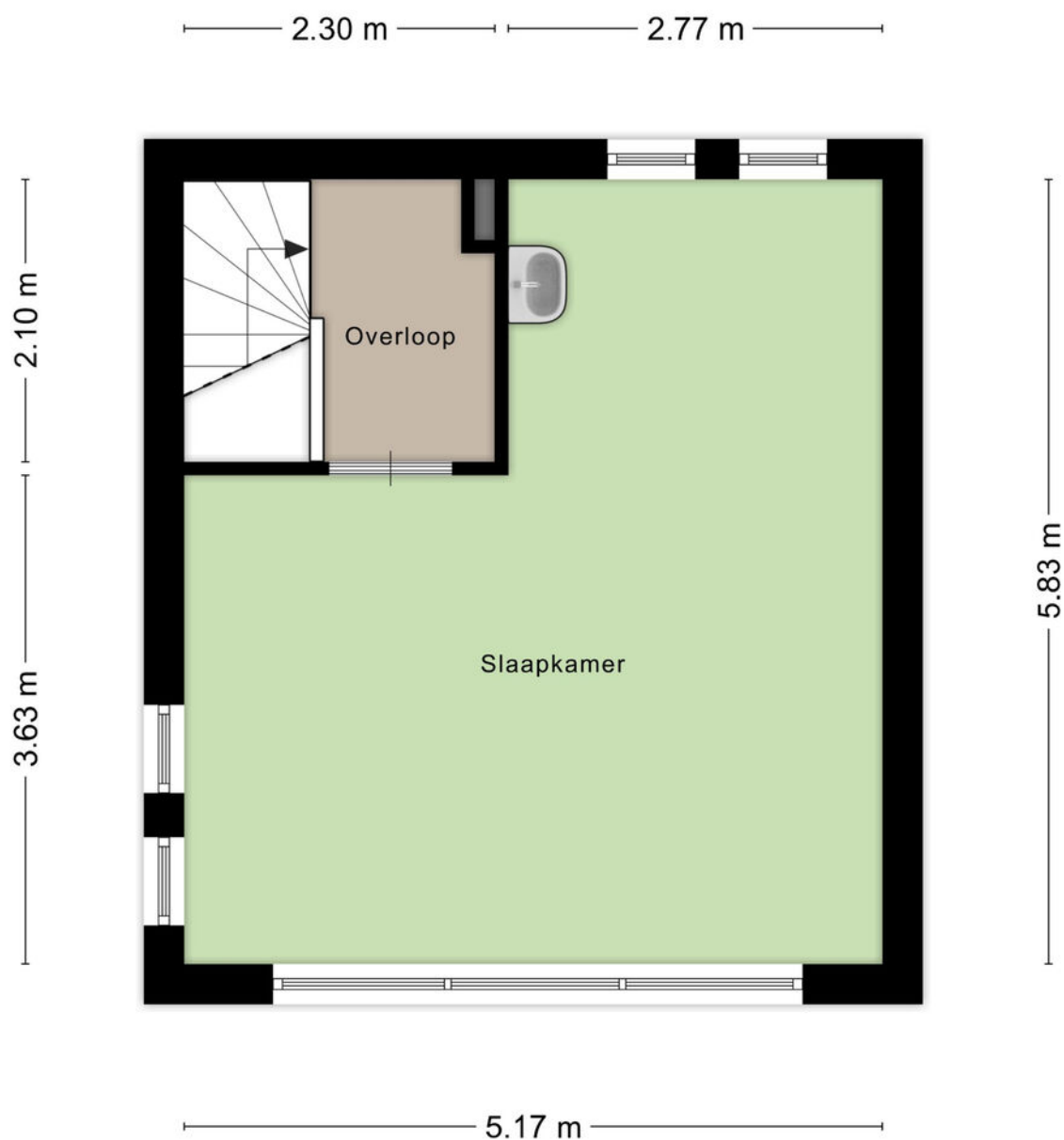
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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

PLATTEGROND

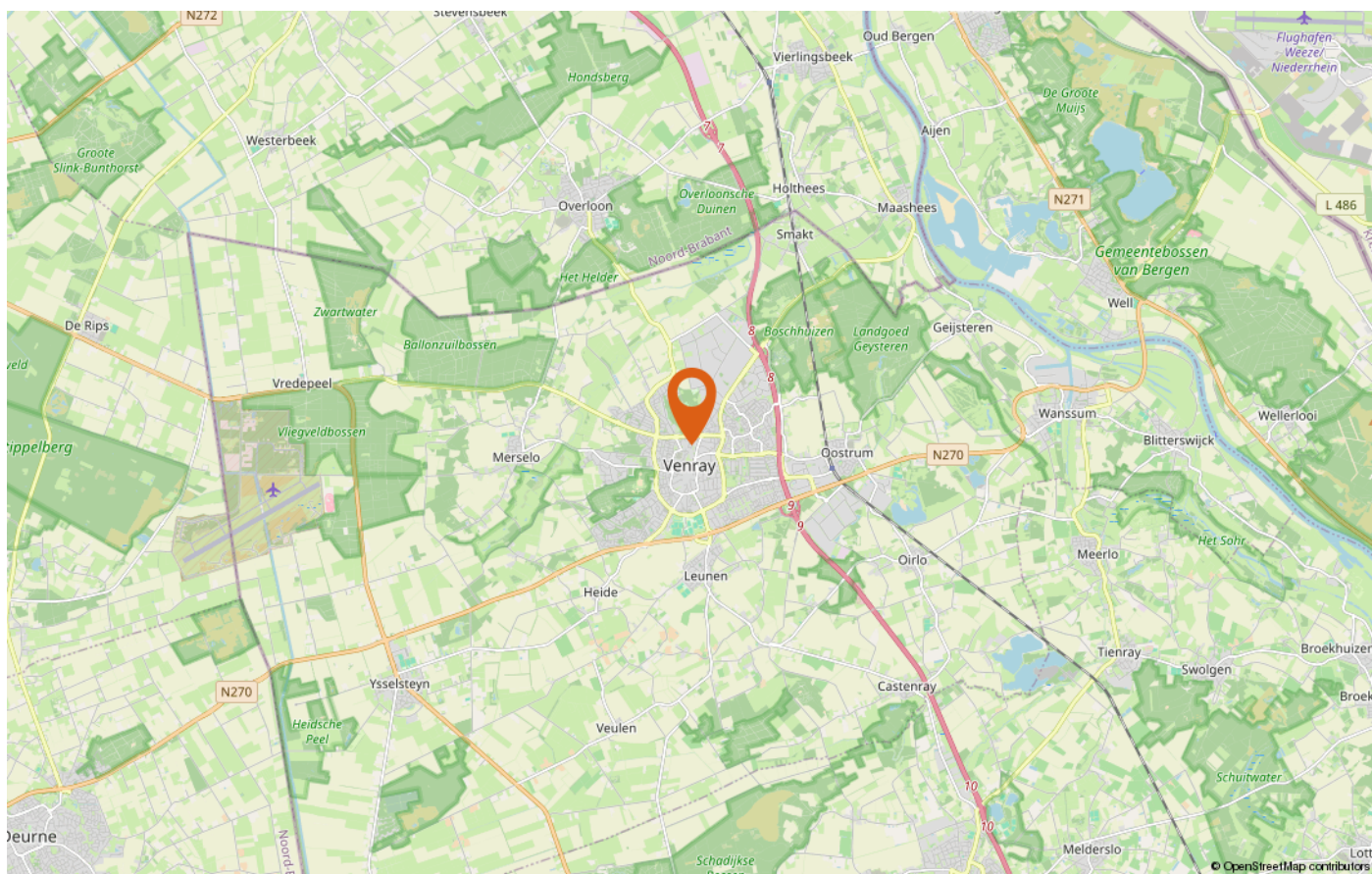
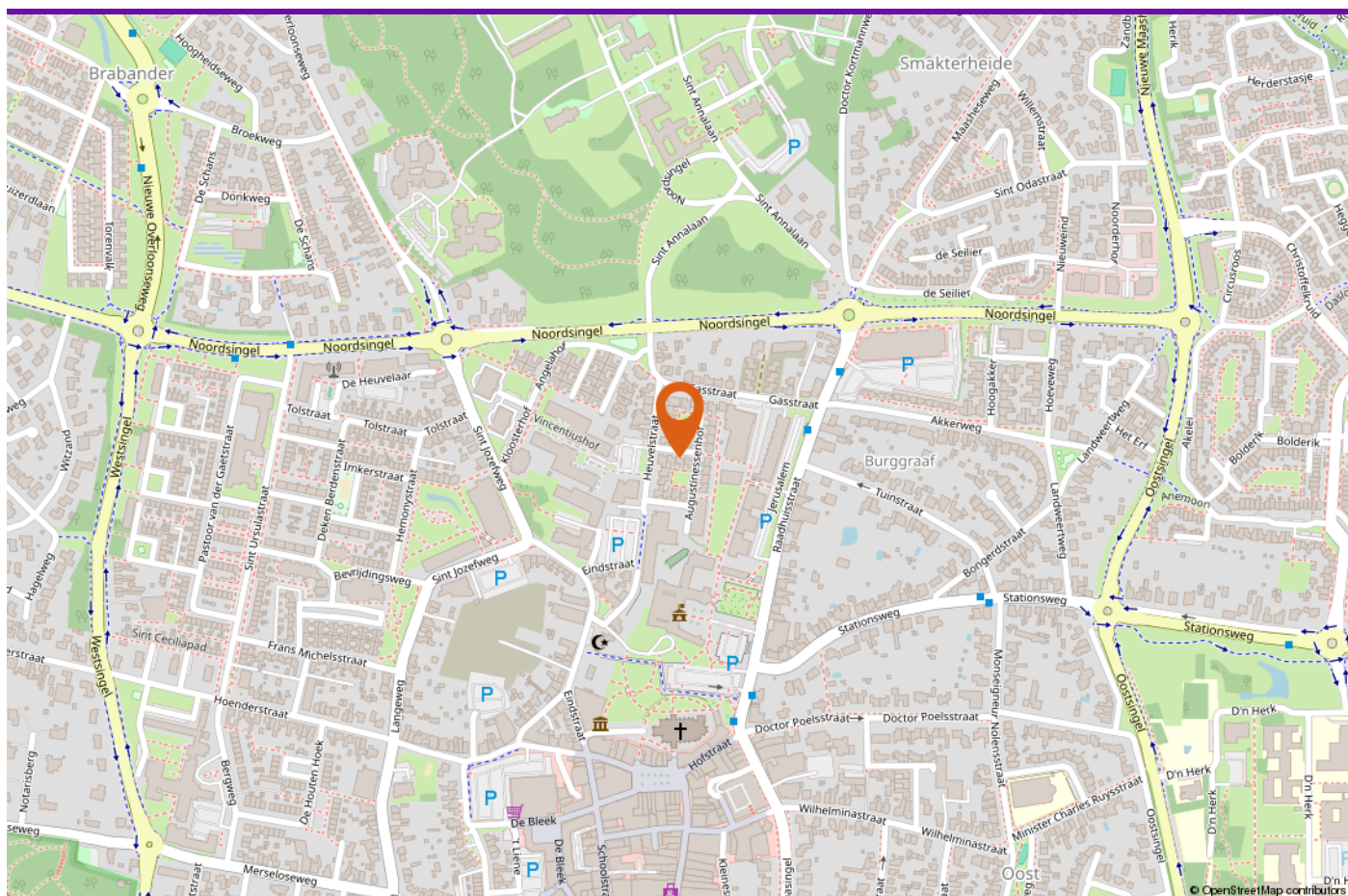
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.



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.

23



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

