



Nicolaashof 20

VENRAY | Vrijstaand





Kenmerken & specificaties

Bouwjaar:	1991
Energielabel:	A
Woonoppervlakte:	228 m ²
Inhoud:	802 m ³
Perceeloppervlakte:	470 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	22 m ²
Aantal zonnepanelen	19
Aantal slaapkamers	4
Oriëntatie tuin	zuidwest



Omschrijving

Een royale vrijstaande woning op een heerlijke, rustige en groene locatie.

Welkom aan de Nicolaashof 20 in de wijk Veltum. Deze vrijstaande woning ligt in een rustige en ruime met prachtige omliggende huizen. Je woont hier heerlijk beschut én toch dicht bij alle voorzieningen van Venray. Via de oprit met lichte helling bereik je het perceel van 470 m². De woning zelf telt maar liefst 228 m² woonoppervlakte en biedt volop ruimte voor een groot gezin, thuiswerkers of liefhebbers van royaal wonen.

Dankzij de carport kun je je auto altijd overdekt stallen. De woning beschikt over meerdere toegangen: via de voordeur, de achterdeur of via de praktische achterom die je rechtstreeks naar de tuin leidt.

Tuin

De tuin ligt op het zuidwesten en biedt door de open ligging de hele dag door fijne zonmomenten. De tuin is praktisch en sfeervol aangelegd, met centraal een gezellige vijver en een pergola van robuuste houten balken, begroeid met groen. Verder is er een handig schuurtje met waterpomp dat extra opslagruimte biedt. De royale voortuin is voorzien van volwassen beplanting met veel groen. Een deel van de voortuin bestaat uit grond van de gemeente wat met goede afspraken in gebruik is.

Begane grond

Via de voordeur kom je binnen in de ruime hal met toegang tot het toilet, de meterkast, de trap naar de eerste verdieping en het leefgedeelte.

De enorme leefruimte is praktisch ingedeeld met aan het begin een kantoorhoek, gevolgd door een knusse zithoek en daarna de grote open woonkamer. Dankzij de vele ramen komt er de hele dag door volop daglicht binnen. Wordt het wat donkerder? Dan zorgt de sfeervolle gashaard voor warmte en gezelligheid. Deze haard vormt een natuurlijke scheiding met de keuken.

De keuken is ruim opgezet en beschikt over een groot aanrechtblok én een extra kastenwand, voorzien van een combi-oven en een grote koelkast. De keuken is uitgerust met een breed gasfornuis, elektrische oven en een vaatwasser. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie of vrienden. Via de openslaande deuren, die voorzien zijn van hordeuren, in zowel de keuken als de woonkamer heb je direct toegang tot de tuin en valt er extra licht binnen.

Aangrenzend vind je een praktische berging met een volwaardige gootsteen en genoeg plek voor fietsen. Via deze ruimte bereik je ook de achterdeur die uitkomt aan de voorzijde van de woning. Daarnaast is er nog een extra bergruimte met volop opslagmogelijkheden én de aansluitingen voor het witgoed.



Omschrijving

Eerste verdieping

Op deze verdieping vind je drie ruime slaapkamers, waarvan twee met ingebouwde kasten. Op de overloop bevindt zich bovendien een extra kastruimte. De moderne badkamer is van alle gemakken voorzien: een dubbele wastafel, toilet, douche en groot ligbad.

Tweede verdieping

Met een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je nog een royale vierde slaapkamer. Daarnaast is er een zolderruimte die ideaal is voor opslag. Ook hier zijn de cv-ketel, warmtepomp en mechanische afzuiging geplaatst.

Duurzaamheid

De woning beschikt over energielabel A en is volledig geïsoleerd. Er is HR- en HR++-glas aanwezig en op het dak liggen maar liefst 19 zonnepanelen. Eerder dit jaar is de woning voorzien van een hybride warmtepomp installatie. Verder is er elektrische vloerverwarming in de badkamer en vloerverwarming op water op de gehele begane grond.

Pluspunten op een rij

- Vrijstaande woning op rustige locatie in Veltum
- Maar liefst 228 m² woonoppervlakte
- Perceel van 470 m²
- Carport en meerdere toegangen tot de woning
- Ruime, lichte leefruimte met gashaard
- Grote keuken met diverse apparatuur
- Vier royale slaapkamers
- Veel bergruimte op elke verdieping
- Moderne badkamer met groot ligbad, dubbele wastafel en douche
- Tuin op het zuidwesten met vijver en pergola
- Energielabel A
- Hybride warmtepomp
- HR en HR++ glas
- 19 zonnepanelen
- Volledig geïsoleerd
- Vloerverwarming op begane grond en badkamer

Wil je deze royale, sfeervolle woning graag met eigen ogen bekijken? Neem dan gerust contact met ons op. We plannen graag een bezichtiging voor je in!









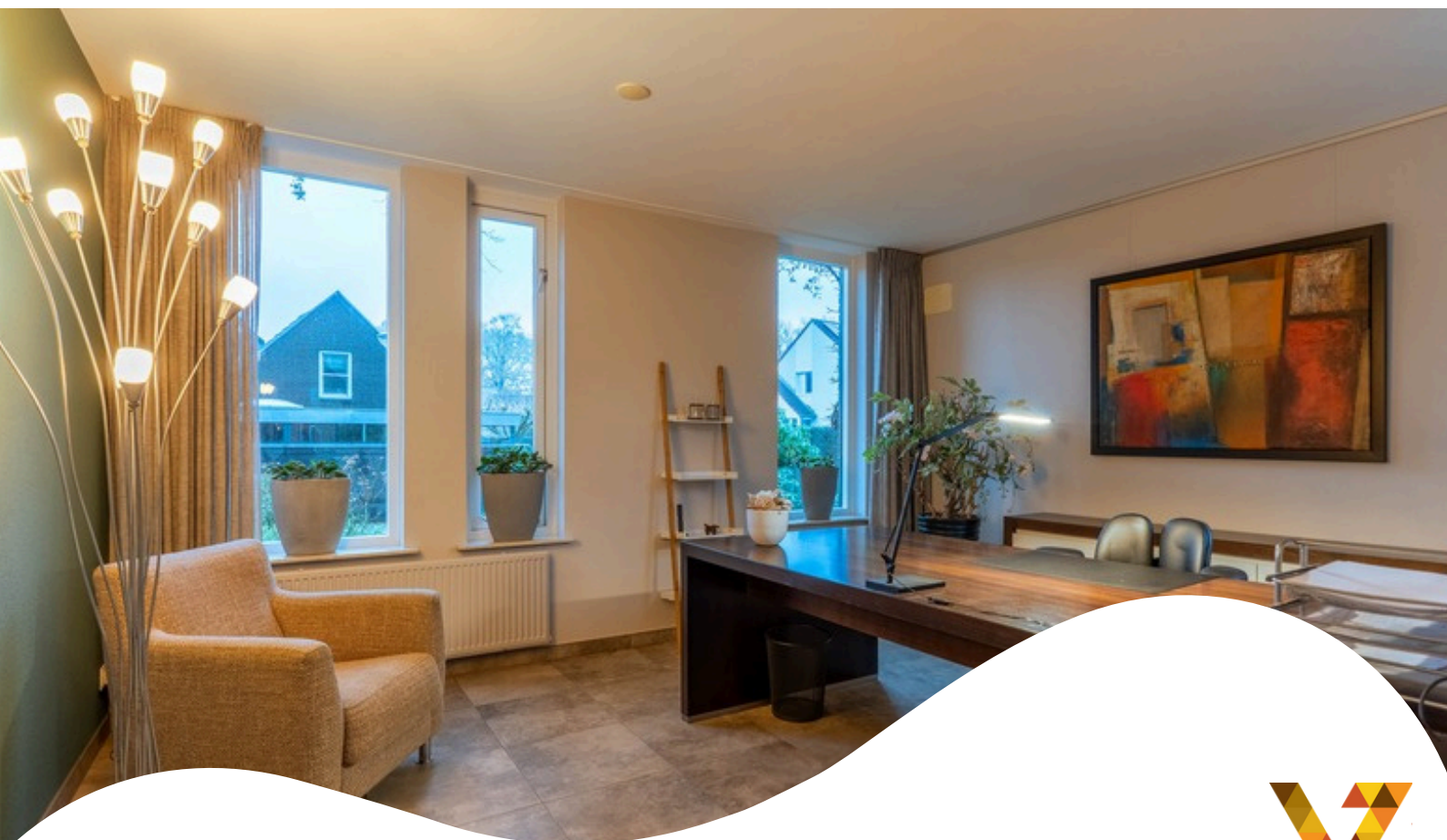


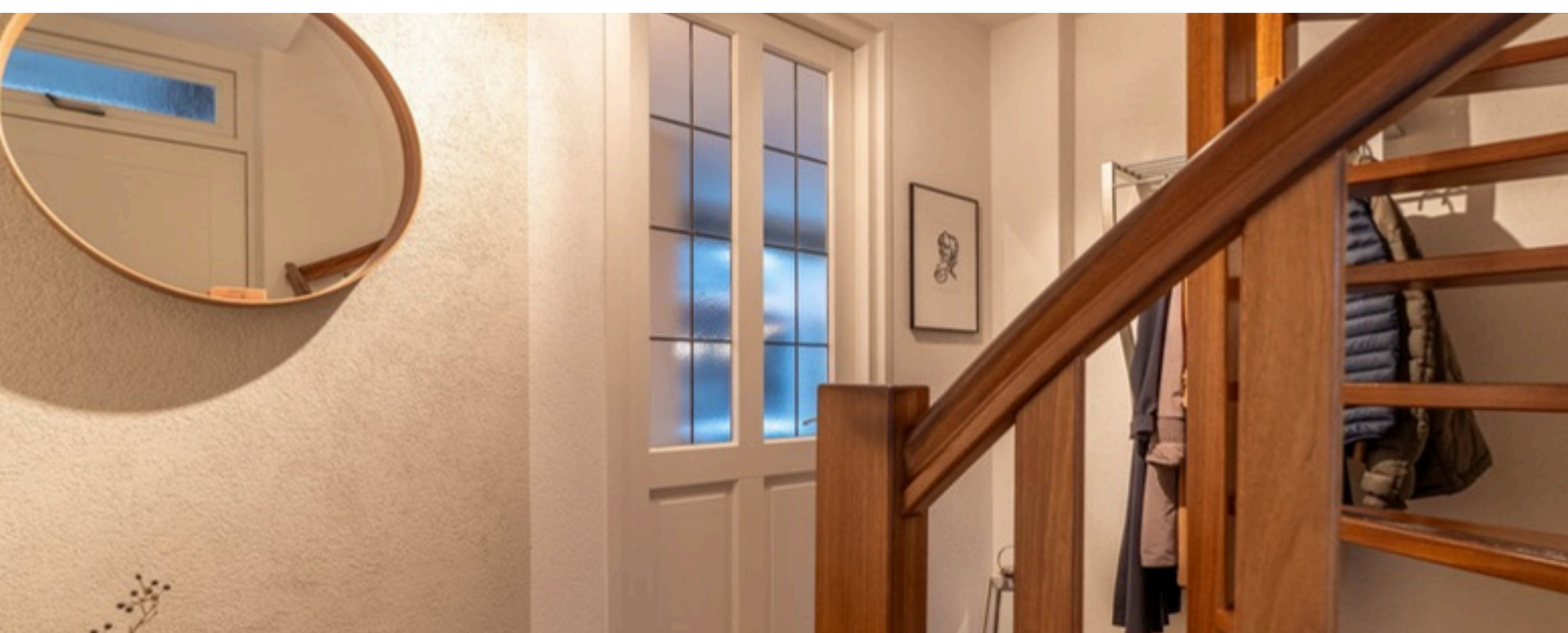
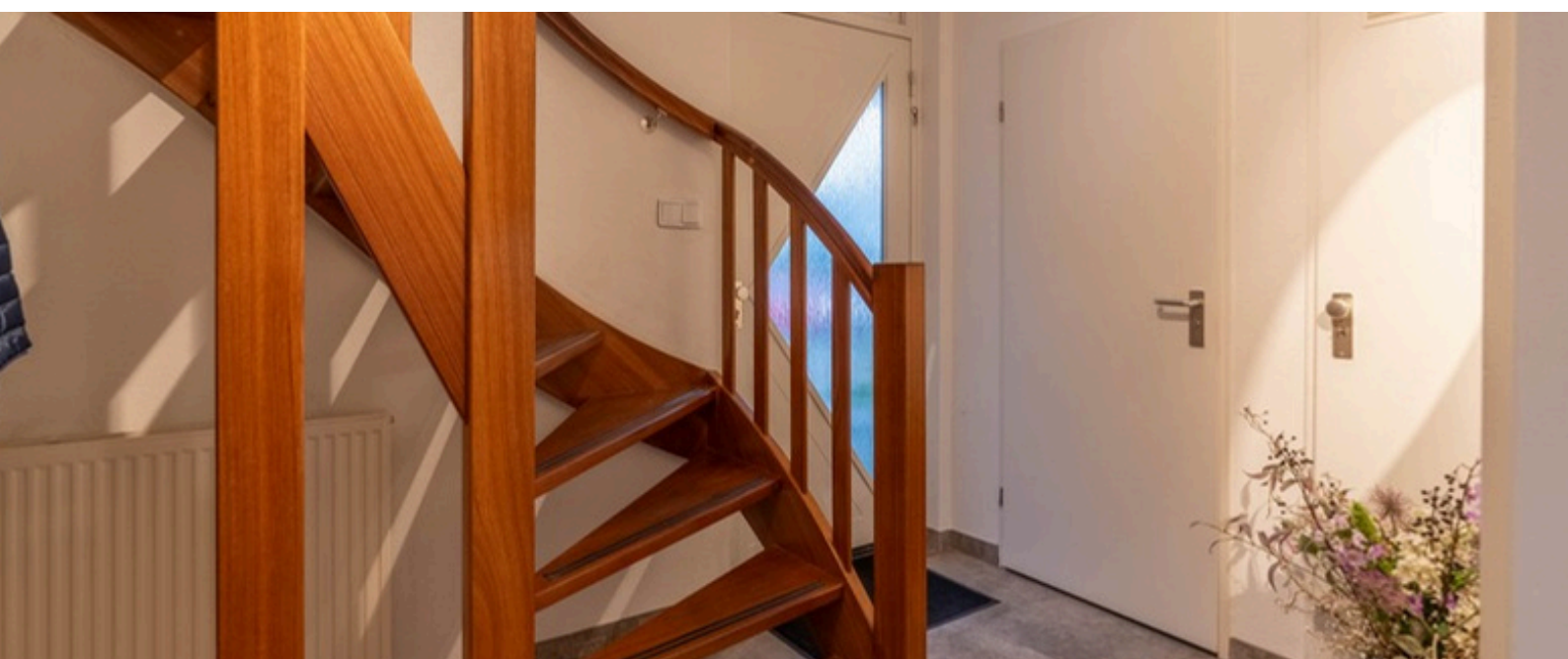


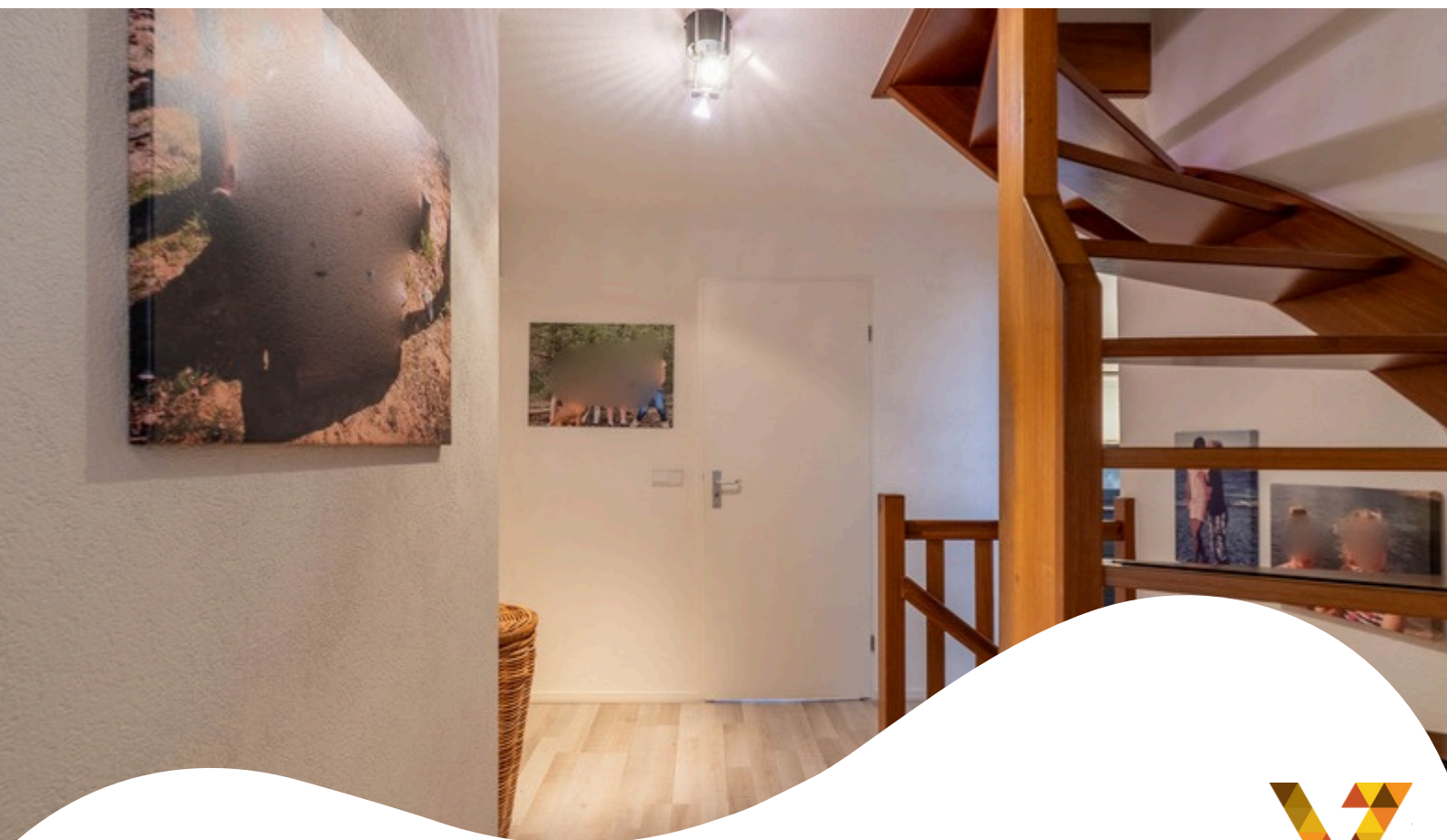


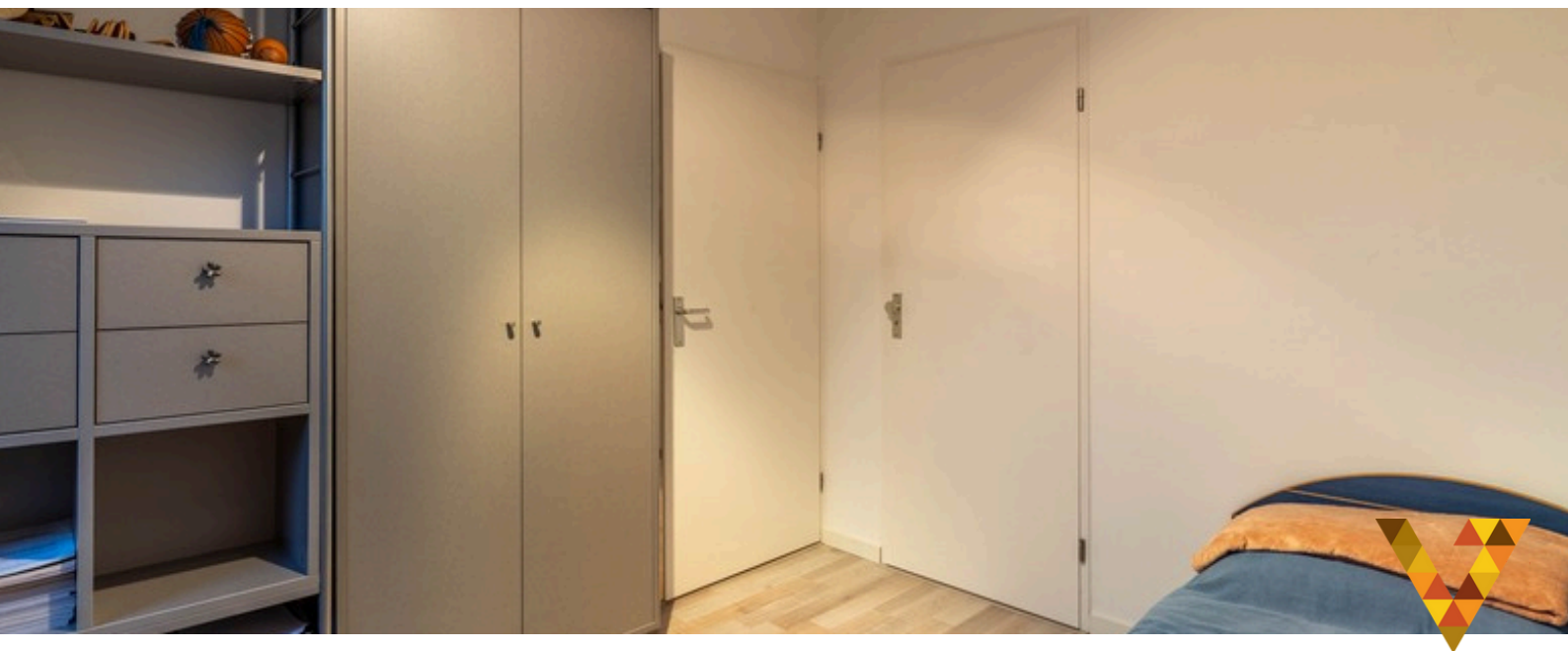








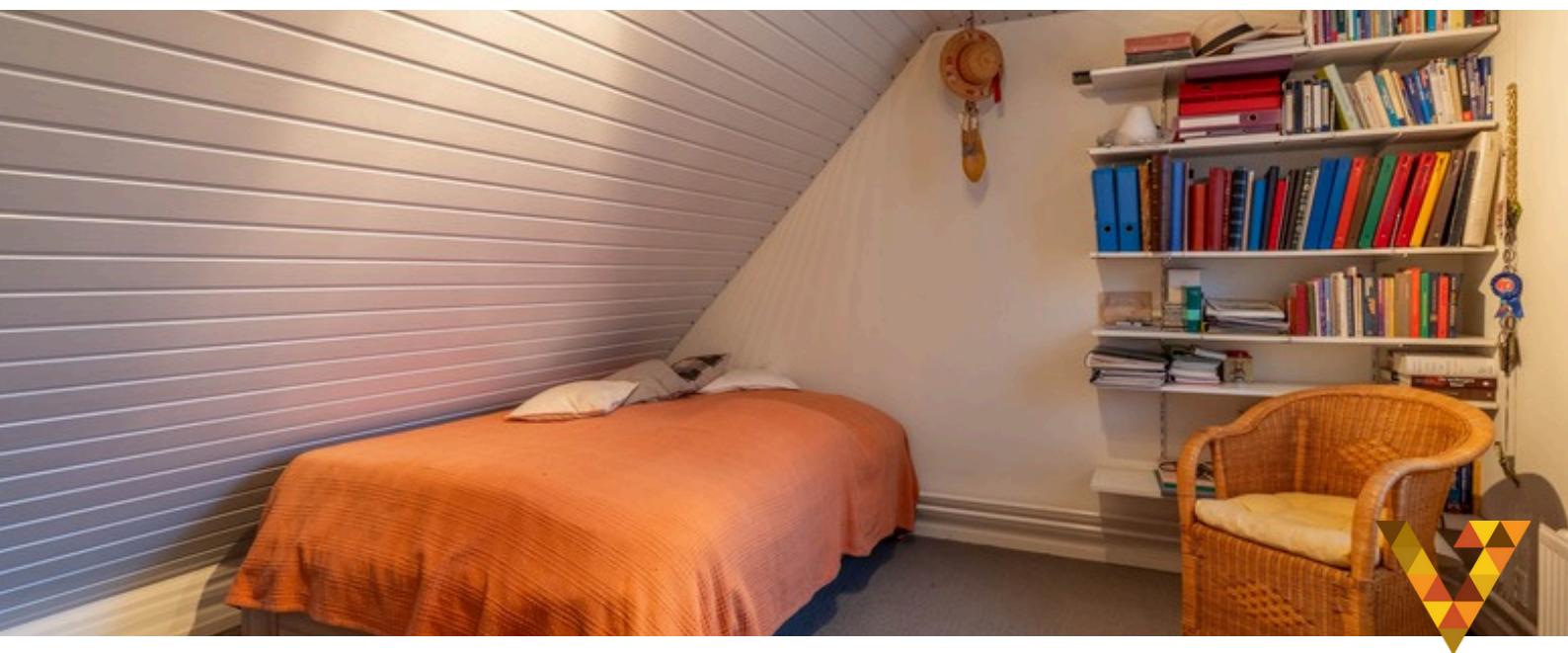












Plattegrond



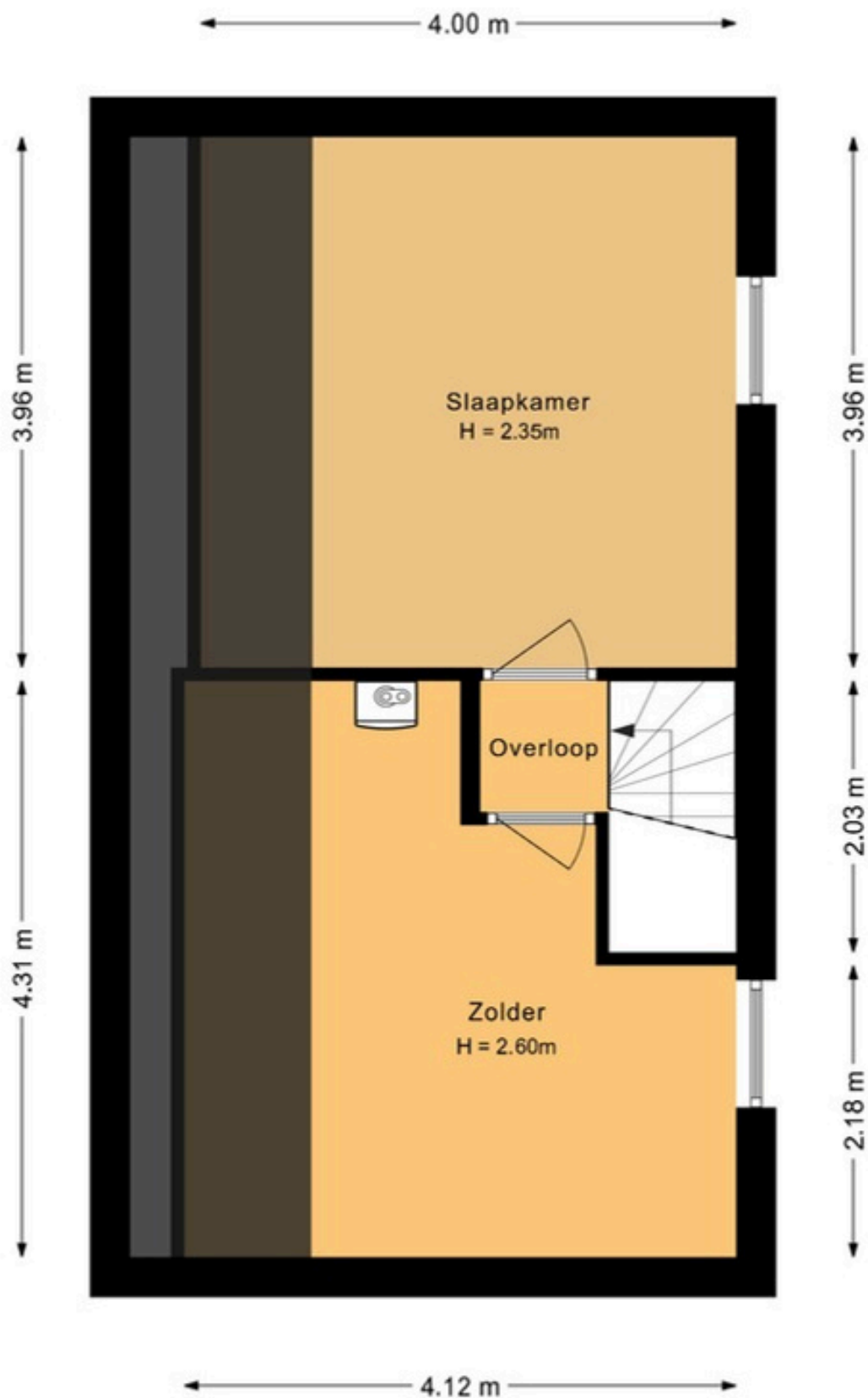
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan deze plattegrond kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie L

Perceel 3797

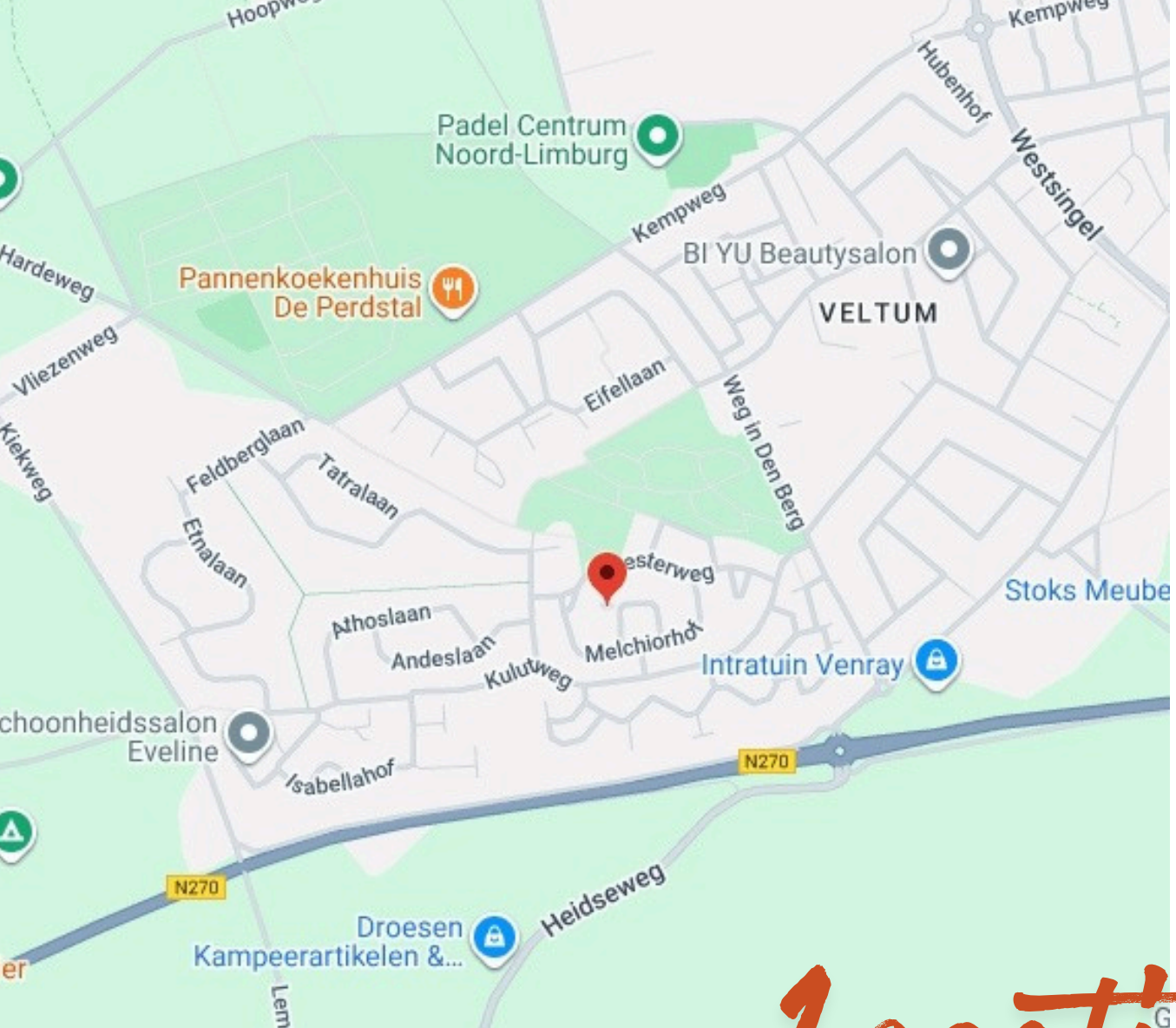
kadaster

Voor een eensludend uittreksel, geleverd op 5 november 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.



Locatie^G

Rustig wonen

Veltum is een rustige en groene woonwijk aan de zuidwestzijde van Venray. Je woont hier op korte fietsafstand van het centrum en hebt een snelle aansluiting op de A73. Voorzieningen zoals scholen, sportclubs, winkels en speelveldjes zijn in de directe omgeving aanwezig. Daardoor is Veltum een geliefde en kindvriendelijke wijk waar je heerlijk ruim en rustig kunt wonen, met alle dagelijkse gemakken binnen handbereik.





VIND Makelaardij

In 2018 is VIND Makelaardij begonnen. Bij ons staat het beste resultaat voorop. Maar de weg hier naartoe gaat altijd met persoonlijk contact en met passie voor jouw verhuishwens. Omdat VIND ook gespecialiseerd is in hypotheeken kunnen we al jouw zorgen uit handen nemen. We begeleiden je van je oude naar je nieuwe huis en als je wilt, zorgen we ook voor de beste hypotheek. Doordat we al deze deskundigheid in huis hebben, ben je verzekerd van het beste totaalplaatje.

Wat heb je aan de hoogste verkoopprijs als je nieuwe huis vervolgens te duur is? Wij zorgen ervoor dat je met al je vragen terecht kan

Hypotheek advies nodig?



Is jouw bod geaccepteerd voor deze prachtige woning en heb jij hiervoor een financiering nodig? Bij VIND Financieel Advies helpen en adviseren wij jou bij het afsluiten van een hypotheek.

Wat kan je van ons verwachten?

- Kijken naar jou financiële situatie
- Jouw wensen en mogelijkheden op een rijtje zetten
- Kijken naar wat jij kan en wil lenen
- Zoeken van de laagste rente en de beste voorwaarden
- Een financieel plan maken
- Kun je deze lasten blijven dragen als jouw financiële situatie verandert.





Ook jouw woning verkopen?

Heb jij net zo'n leuke **bezichtiging** gehad als wij?

En wil je dat wij **vrijblijvend** bij jou thuis langskomen voor een **waardebepaling**?

Neem dan gerust **contact** met ons op, Dan komen wij schatten wat jouw huis op kan brengen.

Dit kan geheel **gratis** en **vrijblijvend** bij VIND.

Veelgestelde vragen

Wanneer zijn we in onderhandeling?

Bij het doen van een bod zijn we niet meteen in onderhandeling. Op het moment dat de verkoper, of wij als makelaar, ingaan op jouw bod betekent dit dat we in onderhandeling zijn. Wanneer wij als makelaar aangeven dat we het bod zullen voorleggen aan de verkoper betekent dit dus niet met een dat we in onderhandeling zijn, tenzij de makelaar dit aangeeft. Belangrijk om te weten is dat er aan een onderhandeling van beide kanten geen rechten kunnen worden ontleend. Maakt een derde partij kenbaar een beter bod te doen, staat het de verkoper vrij met die partij in gesprek te gaan. De verkoper mag die derde partij nooit vertellen wat een eerste bieder bood. Tegelijkertijd staat het een bieder vrij om zich tijdens de onderhandeling terug te trekken, bijvoorbeeld door zich te richten op een andere woning.

Wat als ik een bod doe?

Op het moment dat je een bod hebt gedaan, heeft de verkoopmakelaar maar één plicht: het bod voorleggen aan de verkopers. Als makelaar zullen we daarom op neutrale toon een bieding in ontvangst nemen. Zodra de verkopers hun reactie geven op het bod, komen wij bij je terug.

Wanneer wordt een woning op inschrijving verkocht?

Op het moment dat een woning druk wordt bezocht en de makelaar meerdere biedingen voorziet, is een verkoop op inschrijving de beste optie. De beste optie, omdat je als verkoopmakelaar niet met meerdere partijen tegelijk in onderhandeling wilt zijn.

Wat houdt een verkoop op inschrijving in?

Een verkoop op inschrijving houdt in dat de makelaar niet de intentie heeft te onderhandelen. Omdat onderhandelingen traag verlopen, zegt de makelaar tegen alle partijen dat hij tot een bepaalde datum niet op biedingen zal reageren. Alle geïnteresseerden krijgen daardoor de gelegenheid rustig te kijken, hun bieding te overwegen en uit te brengen. Na de deadline kiest verkoper, samen met de makelaar, de beste bieding er uit. De beste bieding is een combinatie van koopsom, leverdatum, ontbindende voorwaarden en eventueel bijzondere eisen/wensen.

Wanneer komt een koop tot stand?

Wanneer de verkopende en kopende partijen het eens zijn geworden over de deal legt de verkoopmakelaar dit schriftelijk vast in een koopakte. Deze koopakte is erg belangrijk. In de Nederlandse wet is vastgelegd dat een particulier een woning alleen kan kopen als is voldaan aan het schriftelijkheidsvereiste. Dit houdt in dat een mondelinge deal niet geldig is. Beide partijen kunnen zonder getekende koopovereenkomst niet aan de afspraken gehouden worden.

Wat is een voorlopig koopcontract?

Daar kunnen we kort over zijn. Een voorlopig koopcontract bestaat niet. Komt er een deal tot stand, wordt er direct een bindend koopcontract getekend. Wel kan het zo zijn dat dit contract nog ontbonden kan worden, hier over later meer. Het bindend koopcontract behelst de feitelijke levering. Het misverstand ontstaat omdat de woning ook nog geleverd moet worden bij de notaris. Daar tekenen alle partijen nogmaals. Echter, de levering is enkel het uitvoeren van de afspraken uit het koopcontract. De daadwerkelijke verkoop is dus tot stand gekomen bij het tekenen van het eerste en direct bindend koopcontract.

Wat zijn ontbindende voorwaarden?

Dat zijn voorwaarden die van toepassing kunnen zijn, waardoor een van de partijen de koop alsnog kan ontbinden. Doorgaans kan dit dan zónder kosten. De meest bekende is de ontbindende voorwaarde voor het verkrijgen van een financiering. Een andere optie is de voorwaarde dat de koper een bouwkundige keuring kan doen. Maar het kan ook voorkomen dat een verkoper de voorwaarde hanteert dat de verkoper zélf voor een bepaalde datum een nieuwe woning heeft gevonden. Deze laatste komt weinig voor.

Wat houdt bedenktijd in?

Bij het kopen van een huis krijg je te maken met wettelijke bedenktijd. Het gaat hier bij om drie dagen. Deze bedenktijd gaat in na het tekenen van de koopakte. Deze is wettelijk vastgesteld en daar kan niet van worden afgeweken. Dit is geïntroduceerd zodat je als koper nog even rustig kan nadenken of je de juiste beslissing hebt genomen. Binnen deze drie dagen kun jij als potentiële koper afzien van de koop. De bedenktijd gaat in de dag nadat de koper een kopie van de, door beide partijen getekende, koopakte ontvangt. Belangrijk om te weten is dat de bedenktijd niet mag eindigen op een zondag of feestdag. Ook moeten er minimaal 2 van de 3 dagen een doordeweekse dag zijn.

Wanneer er wordt onderhandeld over een bod, mag de verkoop makelaar dan nog bezichtigingen houden?

Ja, dat mag. Ongebruikelijk is het wel, maar het mag. Onderhandelingen hoeven niet per se tot een verkoop te leiden. De makelaar wil graag weten of er naast het huidige bod nog meer geïnteresseerden zijn voor de woning. Pas als de koopovereenkomst is getekend is de deal zeker en heeft het geen toegevoegde waarde om door te gaan met bezichtigen.



„Geen
zorgen,
daar
zorgen wij
voor”

VIND Makelaardij



Interesse?



Irenestraat 12 5825 CB Overloon
047 870 05 10
info@vindmakelaardij.nl
www.vindmakelaardij.nl

Hoogbrugstraat 27 6221 CN
Maastricht 043 204 15 43
info@vindmakelaardij.nl
www.vindmakelaardij.nl