



13

PAST. RUTTENSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
112 m²

Woonoppervlakte
136 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
6 m²

Externe bergruimte
10 m²

Inhoud
481 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Op een paar minuten lopen van het centrum van Venray staat deze verrassend fijne tussenwoning, waar licht en sfeer meteen de hoofdrol spelen. Zodra je binnenkomt voel je het: dit is zo'n huis dat klopt. Hoge raampartijen, speelse lijnen door de schuine gevels en een vide die zorgt voor extra ruimtebeleving, alles draagt bij aan een open en aangename woonsfeer.

De indeling is logisch en prettig. De woonkamer kijkt uit op de tuin, de keuken is overzichtelijk, de slaapkamers zijn ruim en comfortabel en de zolder is een veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt gebruiken. Buiten wacht een zonnige, verzorgde tuin met een praktisch tuinhuis en een vrije achterom, ideaal voor fietsen of tuinspullen.

De ligging maakt het plaatje compleet: rustig wonen, maar met winkels, restaurants en alle dagelijkse voorzieningen dichtbij. Ook wie regelmatig onderweg is zit hier goed, met uitvalswegen en openbaar vervoer op korte afstand.

Een warm, instapklaar huis op een heerlijke plek, perfect voor wie comfortabel wil wonen met alles binnen handbereik.



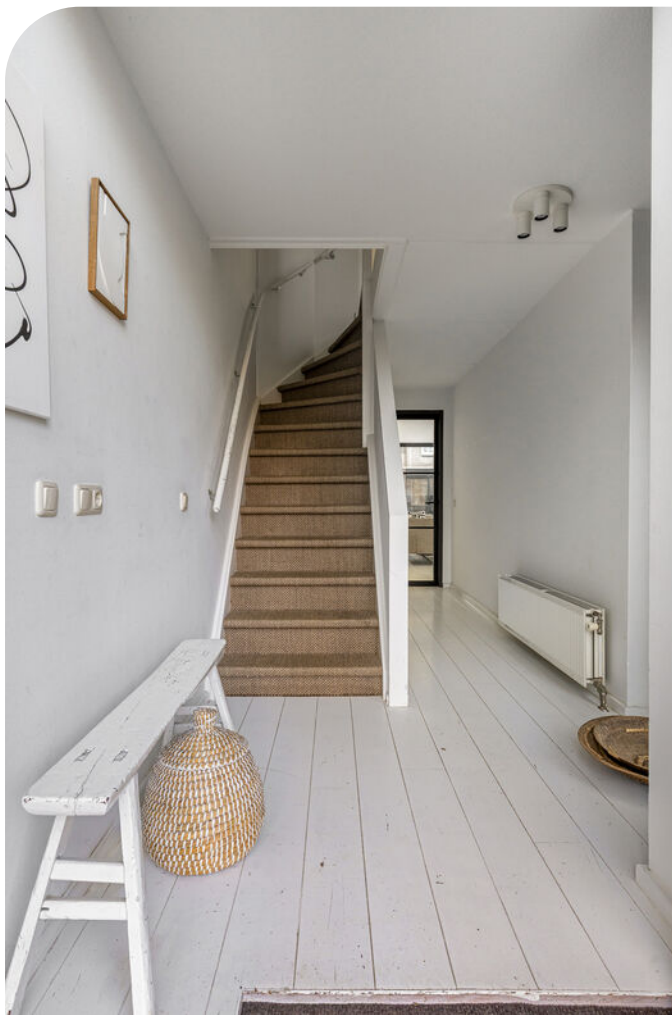


Zodra je voor deze fijne tussenwoning staat, voel je al gelijk de fijne sfeer. De donkere kozijnen en deuren geven meteen een stoere, stijlvolle vibe, terwijl de lichte kleuren binnen voor een frisse, rustige sfeer zorgen. Dit is zo'n huis waar je binnenstapt en direct het gevoel krijgt: hier klopt alles.

Wanneer je de voordeur opent en de hal binnenkomt, wordt je blik als vanzelf verder naar binnen geleid door de stijlvolle taatsdeur-look deur aan het eind van de hal. Een echte blikvanger die meteen een gevoel van ruimte en luxe oproept. En dan het hoge raam dat zich uitstrekt over twee verdiepingen en de open vide laten het daglicht rijkelijk binnenstromen. Hierdoor ontstaat een entree die bijna architectonisch aanvoelt, speels, open en bijzonder licht. De trap is sfeervol afgewerkt met sisalbekleding, het toilet is vernieuwd en modern afgewerkt.

De begane grond ademt ruimtelijkheid, licht en sfeer. De witgeschilderde houten vloer loopt door over de hele begane grond en vormt samen met de lichte wand- en plafond afwerking voor een rustige en harmonieuze basis. Aan de achterzijde opent de woonkamer zich met een brede glaspartij inclusief tuindeur richting de zonnige tuin. Hierdoor geniet je hier niet alleen van een overvloed aan daglicht, maar ook van fijn tuincontact. De aanwezige convectorput en de slimme indeling maken dit tot een comfortabele en behaaglijke plek, in elk seizoen van het jaar.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de open keuken, die zowel praktisch als gezellig is ingericht. Het rechte keukenblok is functioneel opgezet en voorzien van een 4-pits gasfornuis, vaatwasser, koelkast en een afzuigkap. Praktisch, kunststof werkblad in houtlook met een bijpassende tegelachterwand. Dankzij het grote raam kijk je tijdens het koken prettig uit over de straat, wat bijdraagt aan het levendige karakter van deze plek. En doordat de keuken en eethoek één geheel vormen, houd je in de woonkamer juist extra leefruimte over. De keuken is functioneel en verzorgd, en vormt bovendien een uitstekende basis voor wie hier in de toekomst een eigentijdse en persoonlijke keuken van wil maken.











VERDIEPING

Op de eerste verdieping valt weer de ruimtelijkheid op, die vide, weer dat hoge raam aan de voorzijde en de speelse schuine voor- en achtergevel. Unieke details dat deze woning bijzonder maakt. Hier vind je twee slaapkamers. De grote slaapkamer aan de achterzijde heeft rolluiken, ideaal voor warme zomerdagen of uitslaap-ochtenden. De verdieping is netjes afgewerkt met een moderne Novylon vloer, met een gietvloer effect en lichte tinten op wanden en plafonds..

De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingedeeld met een bad-/douchecombinatie, dubbele wastafel en een raam dat hoog geplaatst is voor privacy én daglicht. Het toilet is separaat gelegen, is eenvoudig maar netjes en eveneens in neutrale kleuren uitgevoerd.

Via de vaste trap (weer met sfeervol sisal bekleding) kom je op de tweede verdieping. Eerst een ruime, multifunctionele ruimte: werkplek? Wasruimte? Speelkamer? Alles is mogelijk. Twee smalle ramen zorgen voor prettig licht. In de vaste kast vind je de cv-ketel, mechanische ventilatie en omvormer van de zonnepanelen. Achter deze ruimte, aan de achterzijde van de woning ligt nog een royale kamer met rolluiken. Momenteel in gebruik als wasruimte, maar qua formaat en lichtinval absoluut geschikt als slaapkamer. Ook hier dezelfde strakke, frisse afwerking als beneden.









2E VERDIEPING





De tuin vormt een aangename en onverwacht fijne verrassing. Dankzij de onderhoudsarme inrichting en de strakke, moderne aanleg is dit een plek waar comfort en stijl samenkomen. De gunstige zuidligging zorgt ervoor dat je hier vrijwel de hele dag kunt genieten van de zon, wat de tuin extra aantrekkelijk maakt. De grote antracietkleurige tegels geven het geheel een rustige, luxe uitstraling en versterken bovendien het gevoel van ruimte en openheid.

Aansluitend aan de woning bevindt zich een fraai afgewerkt overstek met sfeervolle inbouwspots, waardoor je ook op lange zomeravonden buiten kunt blijven zitten in een warme en gezellige ambiance. Het is de ideale plek om te ontspannen met een goed boek, een glas wijn of gezelschap van vrienden en familie.

Achterin de tuin staat een keurig onderhouden en zorgvuldig geschilderd houten tuinhuis, voorzien van elektra. Dit maakt het tuinhuis niet alleen praktisch als opslagruimte voor fietsen en gereedschap, maar ook geschikt als hobbyruimte of als beschutte plek voor extra tuinmeubilair. Daarnaast beschikt de tuin over een handige achterom via de achterdeur, wat zorgt voor extra gebruiksgemak en functionaliteit in het dagelijks leven.



OMGEVING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2001.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluiken aan de achterzijde (zuiden) op de 1e en 2e verdieping.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van totaal 3120 Wp.
Centrale verwarming	middels Nefit Trendline cv-ketel uit 2015.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als de badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	een erfdienstbaarheid van pad, teneinde te komen en te gaan van en naar de openbare weg, naar en van de achterzijde van de betreffende kavels.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen waarvan 1 pv groep, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 381,57 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 190,- per maand G/W/L.

* op basis van dit huishouden

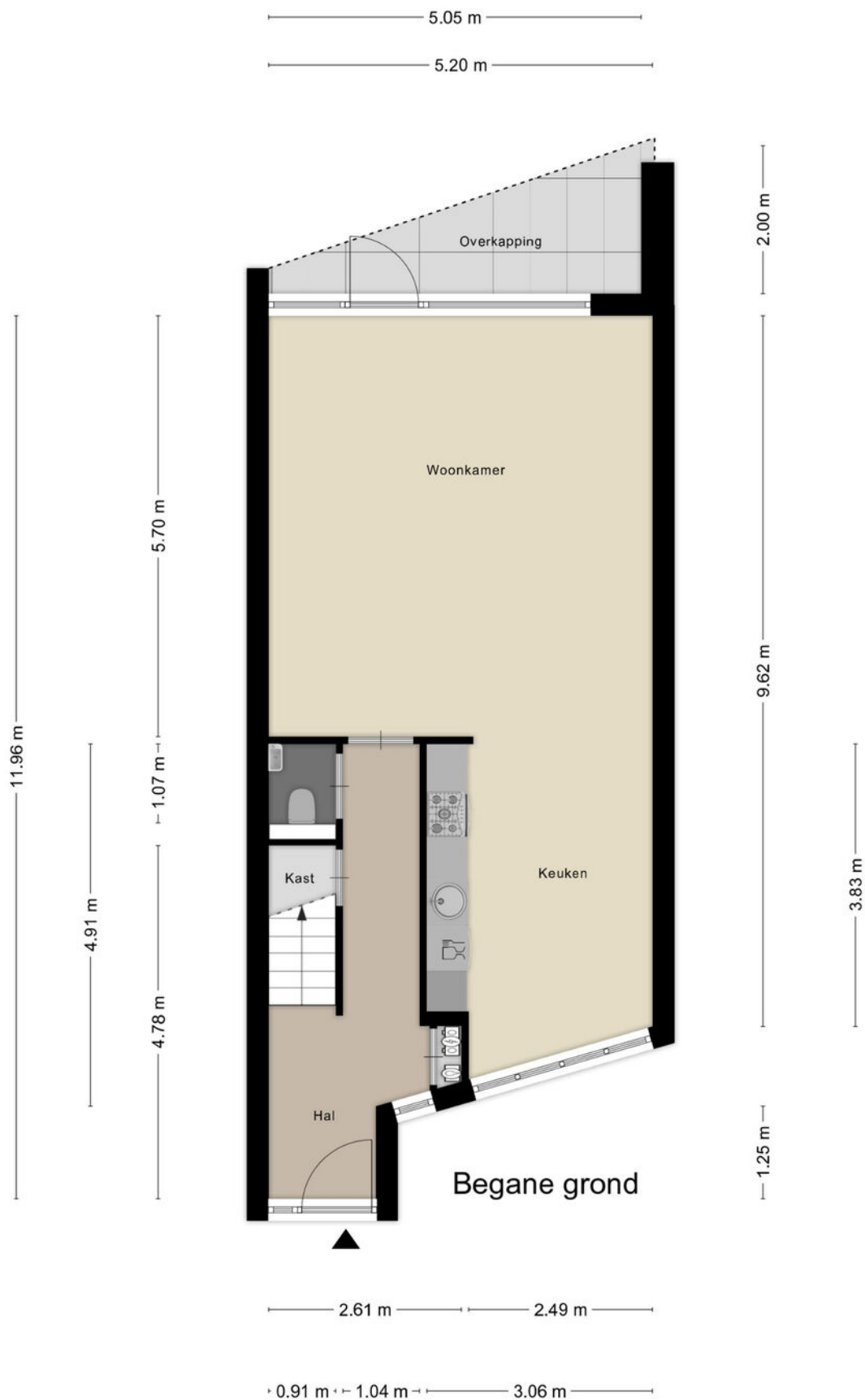
ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4497
—	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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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.

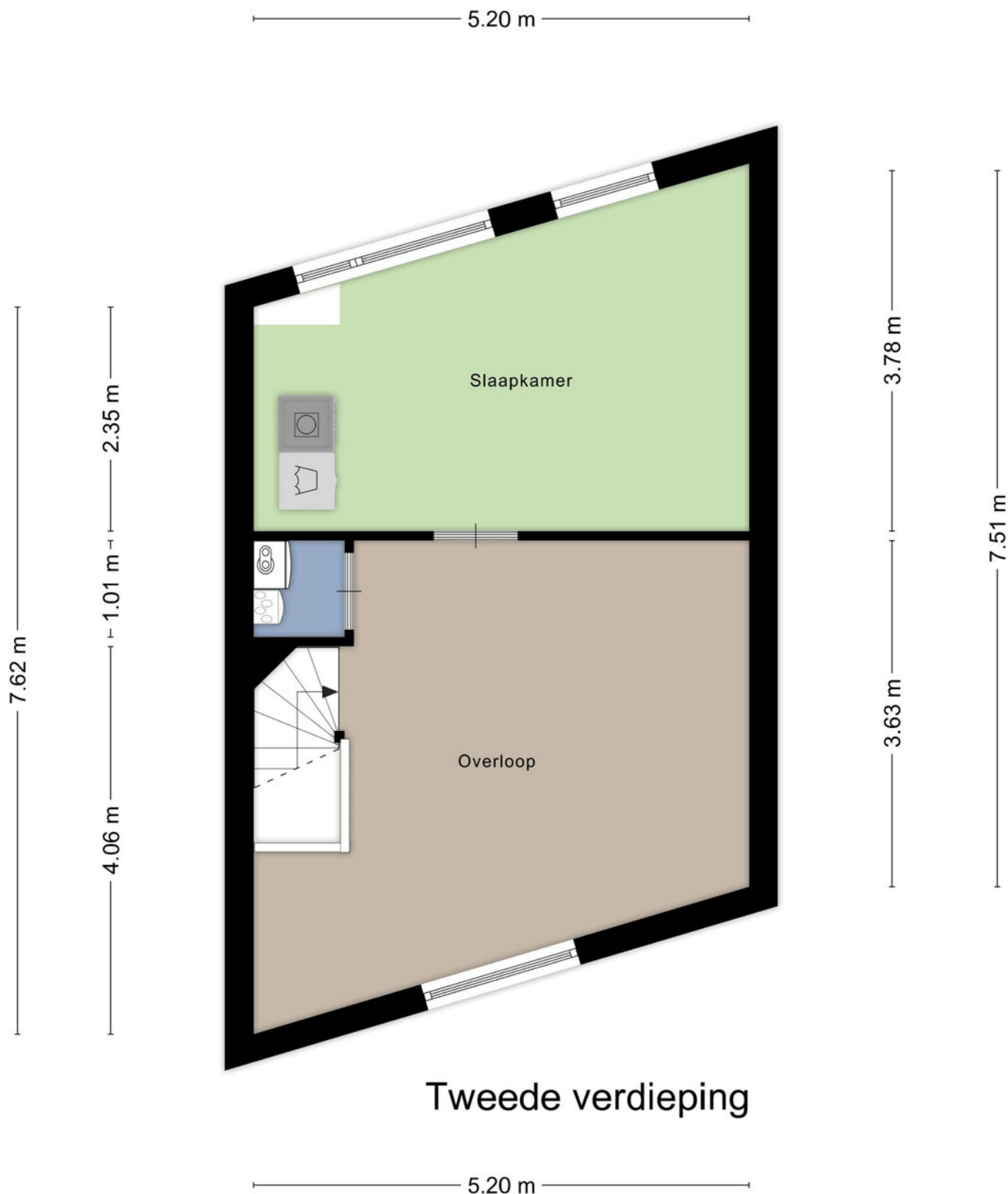


Eerste verdieping

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.



Tweede verdieping

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

PLATTEGROND

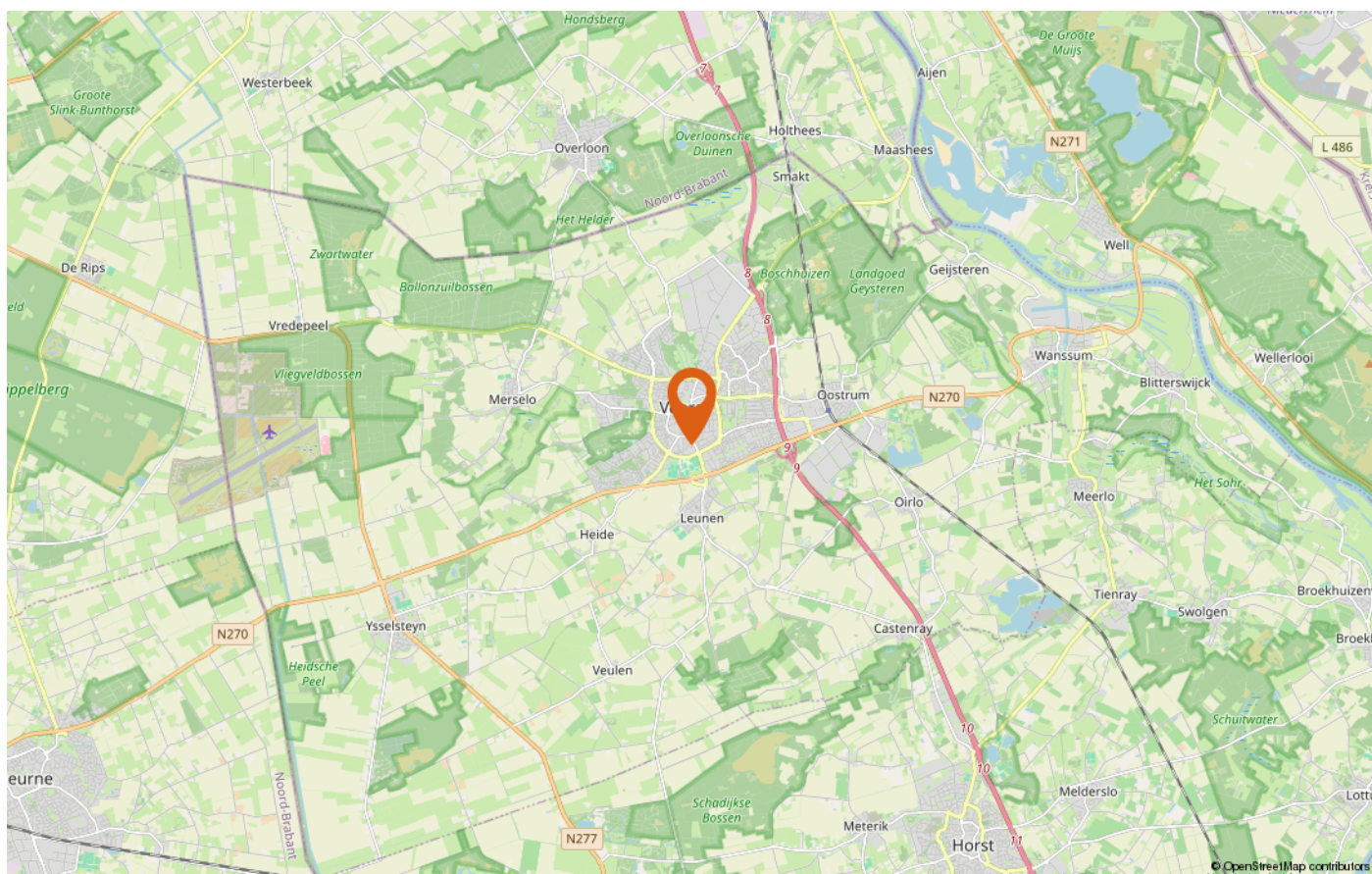
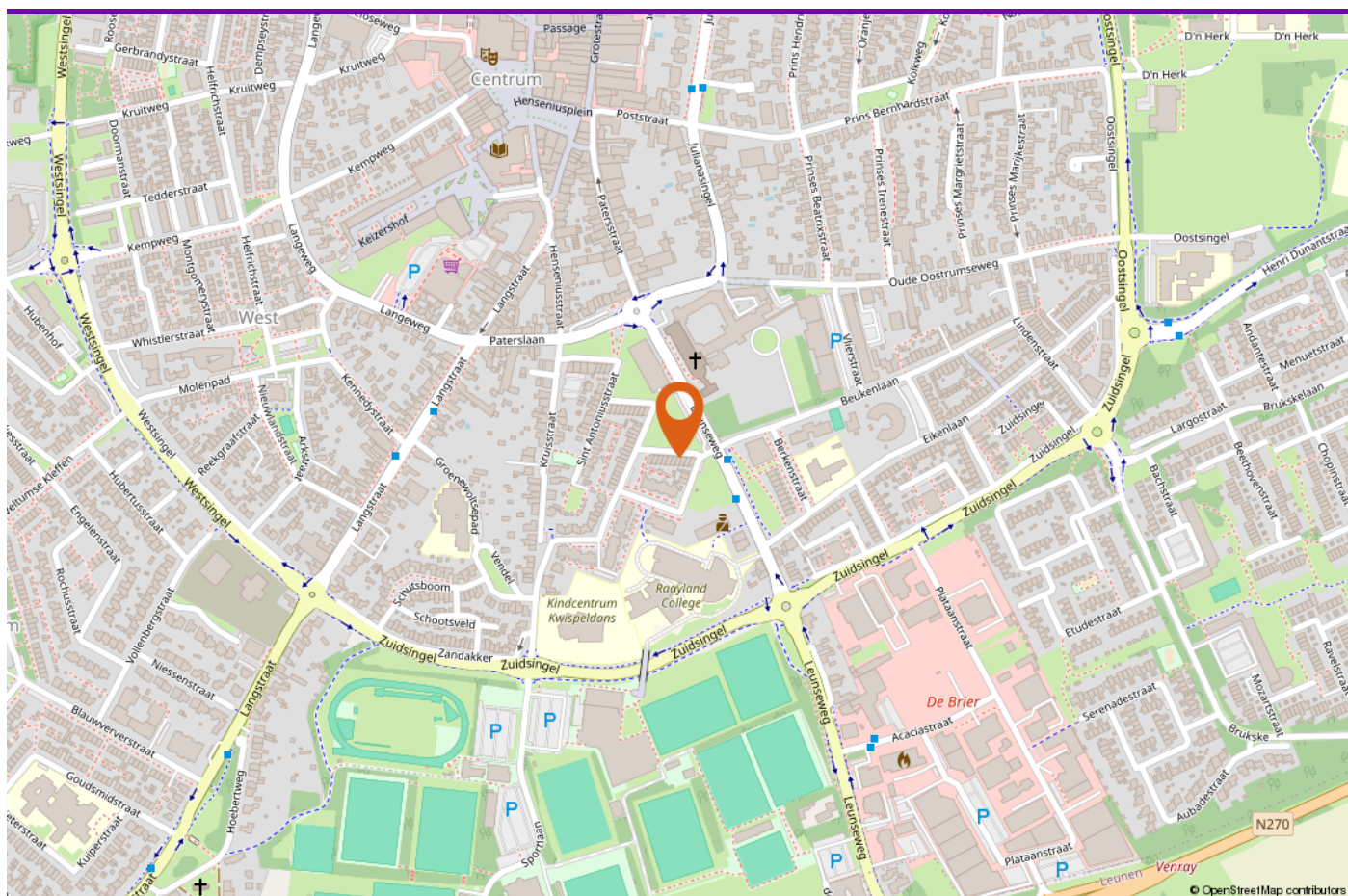
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken trapkast	X		
- Kledingkast 2de verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

