



HERDERSTASJE VENRAY

Vraagprijs € 359.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1983

Perceeloppervlakte
205 m²

Woonoppervlakte
123 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
24 m²

Externe bergruimte
10 m²

Inhoud
499 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Aan een rustige en kindvriendelijke straat in Landweert, ligt deze verrassend ruime woning die volop kansen biedt om er een eigentijds en persoonlijk thuis van te maken. De woning bevindt zich in een fijne woonomgeving, op korte afstand van dagelijkse voorzieningen, met daarnaast ook het centrum, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen binnen handbereik. Hier woon je rustig, maar met alles wat je dagelijks nodig hebt dichtbij.

Binnen valt direct de open leefruimte op, waar wonen, koken en leven op een prettige manier samenkomen. De woning heeft een praktische indeling met 3 slaapkamers op de 1e verdieping en een vaste trap naar de 2e verdieping met slaapkamer 4. Volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, hobby's of logees.

Hoewel de woning op onderdelen wat aandacht kan gebruiken, vormen de goede afmetingen, de logische indeling en de fijne lichtinval een uitstekende basis om het geheel naar eigen smaak te moderniseren. Of je nu droomt van een strakke, moderne woonstijl of juist een warme, huiselijke sfeer: hier kun je jouw woonwensen echt vormgeven.

De onderhoudsvriendelijke tuin met tuinhuis, overdekt fietsenhok en vrije achterom maakt het geheel compleet en biedt ruimte om te ontspannen, te spelen of gezellig buiten te zitten.





Je komt binnen in de hal aan de voorzijde met meterkast en garderobeboek. Vanuit hier is toegang tot de leefruimte. De meterkast is in 2010 vernieuwd en in 2020 uitgebreid met een extra groep in verband met de nieuwe keuken. In totaal zijn er 10 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel aanwezig, een prettige technische basis.

De woonkamer strekt zich uit over de volledige rechterzijde van de woning. Aan de voorzijde is de zithoek gesitueerd met een groot raam en uitzicht op de straat. Centraal in de woonkamer bevindt zich de trapopgang, die afsluitbaar is. De ruimte waar zich vroeger de keuken bevond, biedt nu volop mogelijkheden voor bijvoorbeeld een speelplek, werkhoeek of extra zithoek.

De leefruimte kenmerkt zich door het open en luchtige karakter, waarbij woonkamer en leefkeuken op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding staan. Dankzij de aanbouw met tuindeuren en twee lichtkoepels wordt het daglicht diep de woning binnengetrokken, wat zorgt voor een prettige, ruimtelijke sfeer gedurende de hele dag. De verschillende functies, zitten, eten, werken en spelen, vloeien hier moeiteloos in elkaar over, waardoor de woning perfect meegroeit met uiteenlopende woonwensen. Dit is een leefruimte waar je samenkomt, maar waar ook ruimte is om je even terug te trekken.

De in 2020 gerealiseerde keuken is geplaatst in de aanbouw. Dankzij de dubbele tuindeuren en twee lichtkoepels valt het daglicht rijkelijk naar binnen en ontstaat er een lichte, open sfeer. De U-vormige inbouwkeuken is door de huidige bewoonster zelf ontworpen en voorzien van een inductiekookplaat met afzuigkap, oven, koelkast en vaatwasser. Er is volop werk- en bergruimte en het mdf werkblad met steenlook zorgt voor een tijdloze uitstraling. Een speels doorkijkje naar de tuin versterkt het contact met buiten en maakt deze leefkeuken tot een fijne, centrale plek in huis.

Wat voorheen de garage was is met een pui en loopdeur aan de voorzijde nu een praktische bijkeuken geworden. In de praktijk zal dit een veelgebruikte entree zijn die je van buiten naar binnen brengt. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer en hier bevinden zich de witgoedaansluitingen. Voor deze bijkeuken is een carport met inbouwspots boven de oprit gerealiseerd, geschikt voor één auto.













Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, allemaal netjes afgewerkt en praktisch in gebruik. De kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, behangwanden, een spuitwerk plafond en handmatig te bedienen rolluiken, wat zorgt voor comfort en een prettige licht- en temperatuurregeling.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een staand toilet, een wastafel met meubel en spiegelkast en een bad-/douchecombinatie. Dankzij de mechanische ventilatie én een raam is er voldoende daglicht en natuurlijke ventilatie, wat de ruimte extra aangenaam maakt.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, die vanaf de overloop is af te sluiten met een deur. Hier bevinden zich de cv-ketel en de mechanische ventilatie-unit, evenals een dakkapel en volop bergruimte. De aansluitingen voor wasmachine en droger zijn hier nog aanwezig (momenteel verplaatst naar de berging).

Vanaf de overloop is de vierde slaapkamer bereikbaar, eveneens voorzien van een dakkapel met elektrische bedienbare rolluiken en inbouwspots. Deze ruimte op de tweede verdieping is daardoor perfect te gebruiken als extra slaapkamer, maar leent zich ook uitstekend voor een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.







2E VERDIEPING





De tuin is lekker praktisch en onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en ligt bovendien op het zuiden, waardoor je hier de hele dag van de zon kunt genieten. Ideaal voor een kop koffie in de ochtend, ontspannen overdag of lange zomeravonden buiten. Dankzij de aanwezige buitenverlichting, elektra en een buitenkraan is de tuin niet alleen sfeervol, maar ook heel functioneel. Of je nu plannen hebt voor een loungehoek, een buitenkeuken of gewoon een fijne zitplek: hier kan het allemaal.

Achter de bijkeuken/berging is een open fietsenhok gerealiseerd, handig en overzichtelijk. Achterin de tuin bevindt zich een vrije achterom, wat zorgt voor extra gemak bij het stallen van fietsen, het wegbrengen van containers of tuinonderhoud.

Daarnaast staat er een tuinhuis, momenteel in gebruik als dierenverblijf met buitenren, maar dit biedt volop andere mogelijkheden. Denk aan een hobbyruimte, extra opslag, speelruimte voor kinderen of zelfs een rustige thuiswerkplek. De tuin is rondom voorzien van een houten schutting, wat zorgt voor privacy en een beschutte, prettige sfeer.



OMGEVING / STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1983.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, de aanbouw (2020) heeft een plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	kunststof kozijnen met draai-/kiepramen en zowel dubbel als HR beglazing. Enkel de voordeur en het raam aan de voorzijde van de woonkamer zijn nog origineel van hout.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over handmatig bedienbare rolluiken. het dakkapel in de slaapkamer is voorzien van elektrische rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2021.
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	tbv vrije achterom via Boterbloem hebben alle eigenaren een klein stukje perceel beschikbaar gesteld waarbij alle aangrenzende partijen dit pad mogen gebruiken.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	10 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 436 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1536 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 3489 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3922
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 augustus 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

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.

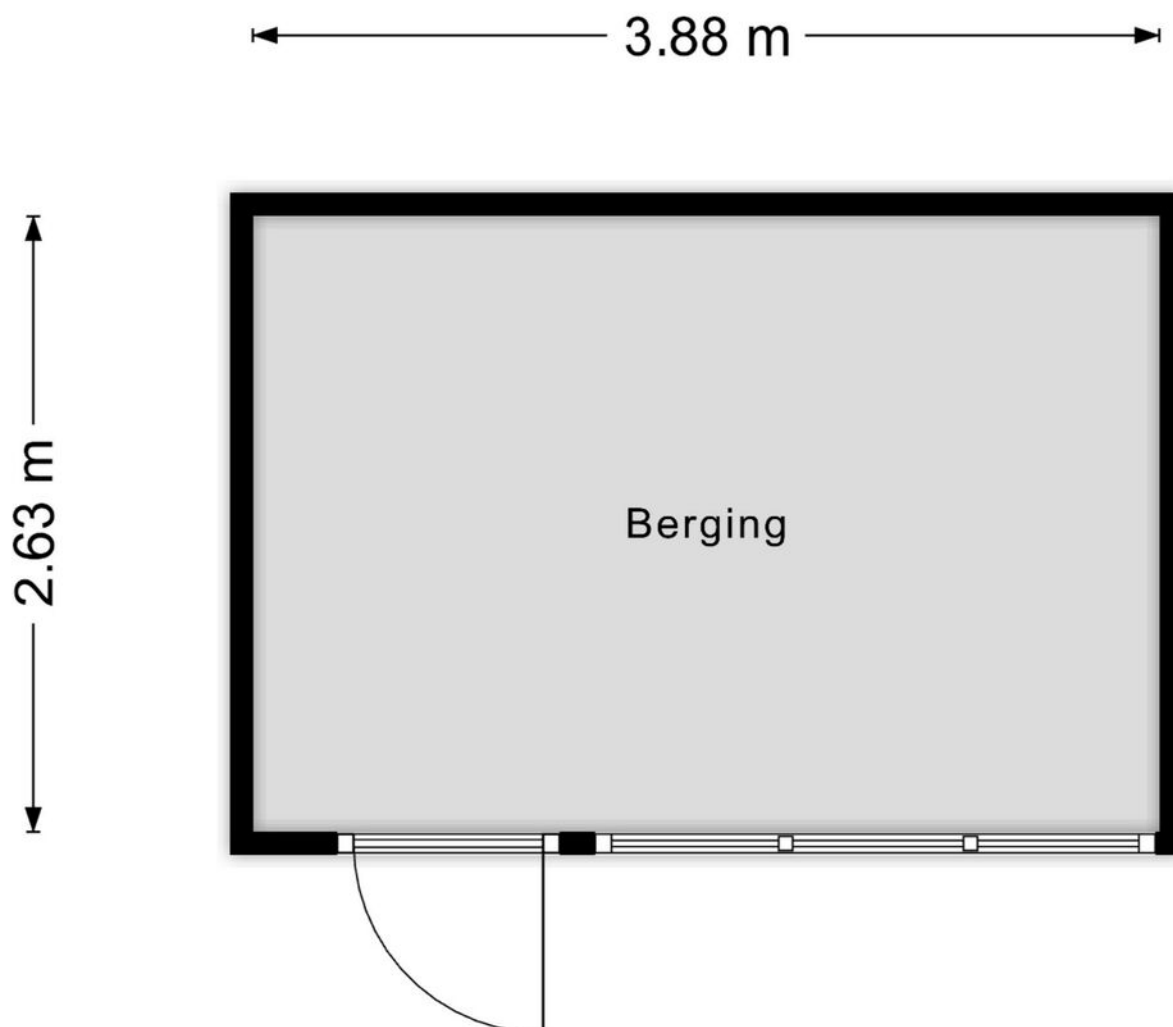


1E VERDIEPING

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.



TUINHUIS

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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Losse koelkasten		X	
Woning - Sanitair/sauna			

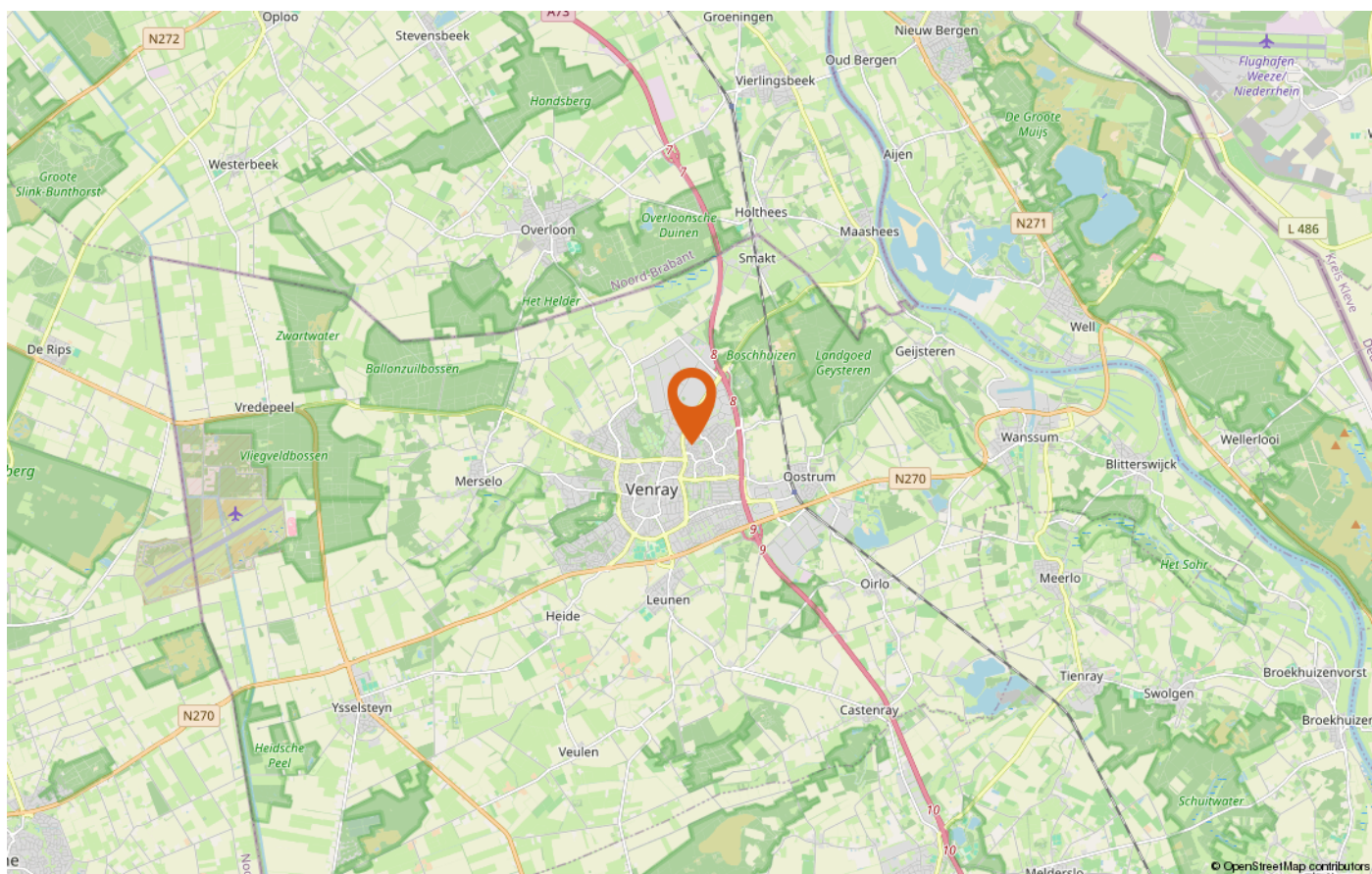
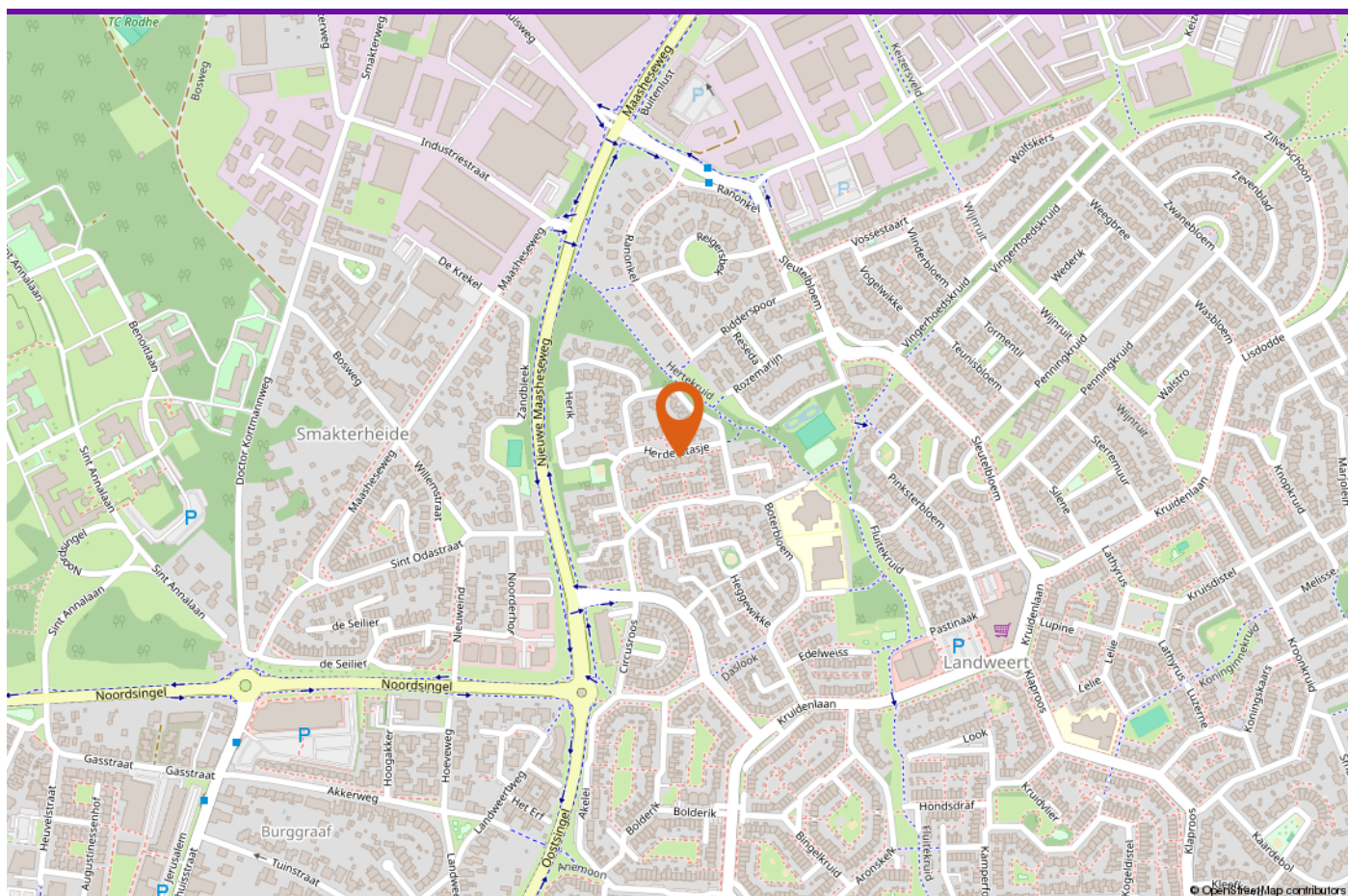
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Ren voor tuinhuis	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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.

25



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

