



KARDINAAL VAN ROSSUMSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 619.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
2003

Perceeloppervlakte  
335 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
190 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
20 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
13 m<sup>2</sup>

Inhoud  
765 m<sup>3</sup>

Energie label  
B

## IN HET KORT...

In het centrum van Venray, op een zeer gewilde locatie, staat deze modern ontworpen, volumineuze (ca. 765 m<sup>3</sup>) woning met inpandig bereikbare garage op een zonnig perceel van 335 m<sup>2</sup>!

De woning is in 2003 gebouwd, in 2012 uitgebreid met een mooie tuinkamer en volledig geïsoleerd. Met een woonoppervlak van ca. 190 m<sup>2</sup> biedt de woning veel leefruimte met o.a. een ruime woonkamer, nette keuken, bijkeuken, complete badkamer, 4 slaapkamers en een vaste trap naar de 2e verdieping met een 5e slaapkamer of fijne thuiswerkplek voorzien van een brede dakkapel!

Door de fraaie architectuur zijn alle vertrekken visueel zeer ruimtelijk en licht. De tuin op het zuiden heeft een tuinberging met terrasoverkapping.

De rustige locatie in de Oranjebuurt in combinatie met de korte afstand tot het centrum met alle voorzieningen, het treinstation ligt op zo'n 2,5 kilometer maar de woning ligt ook nabij uitvalswegen (Nijmegen - Venlo - Eindhoven) maakt dit tot de ideale woning voor mensen die in hartje Venray willen wonen!





# BEGANE GROND

De overdekte entree biedt toegang tot de woning én de garage. De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming (m.u.v. de hal, serre en garage). De hal is ruim en biedt toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Tevens bevindt zich hier de hardhouten trapopgang naar de 1e verdieping.

De meterkast is uitgerust met 9 groepen, 1 fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars. Het toilet is heel ruim en netjes ingericht met een wandcloset en een hoekfonteinje. Dit vertrek is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.

De royale living (ca. 44 m<sup>2</sup>) is geheel aan de linkerzijde, over de gehele lengte van de woning gesitueerd. De grote raampartij in de voorgevel zorgt voor veel daglicht bij de zithoek, maar ook voor uitzicht op de straatzijde. Aan de achterzijde bij de eethoek bieden de openslaande deuren toegang tot de aangebouwde, fraaie tuinkamer. Zeer praktisch is de trapkast die voor extra opbergruimte zorgt. De wanden zijn netjes afgewerkt en het plafond is voorzien van spuitwerk en mooie sierlijsten.

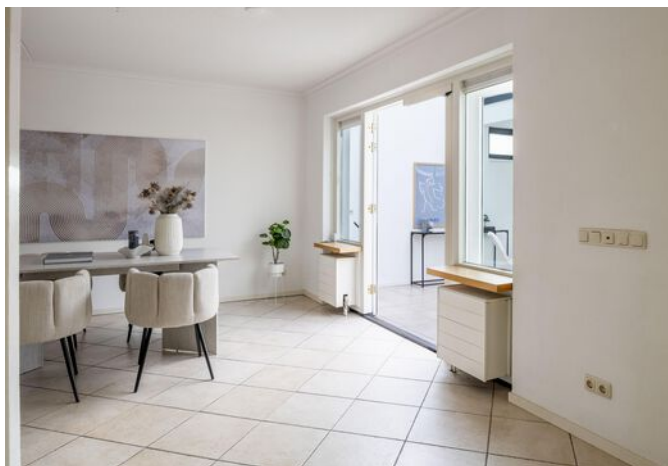
De halfopen keuken (ca. 8 m<sup>2</sup>) is ingericht met een inbouwkeuken in een hoekopstelling. Er is veel bergruimte in o.a. de apothekerskast en qua apparatuur beschikt de keuken over een 4-pits inductiekookplaat (2022), afzuigkap, combimagnetron en koelkast. Tevens is er een granieten werkblad met 1,5 spoelunit en een close-in boiler aanwezig. Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar.













De aangebouwde tuinkamer (ca. 23 m<sup>2</sup>) biedt prachtig zicht op de fraai aangelegde tuin. De gehele achtergevel bestaat uit glas met daarin een harmonicadeur en loopdeur, zodat er maximaal tuincontact gecreëerd is. Daarnaast bieden de brede lichtstraat (v.v. spots) en het hoge raam in de zijgevel veel daglicht in deze ruimte. Er is een designradiator aanwezig.

De bijkeuken is ca. 13 m<sup>2</sup> groot en hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed, tuindeur en een keukenopstand met spoelunit. Hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming en de wanden zijn gedeeltelijk betegeld.

De garage is vanuit hier inpandig te bereiken. Hier ligt een tegelvloer en de wanden zijn ook deels betegeld.



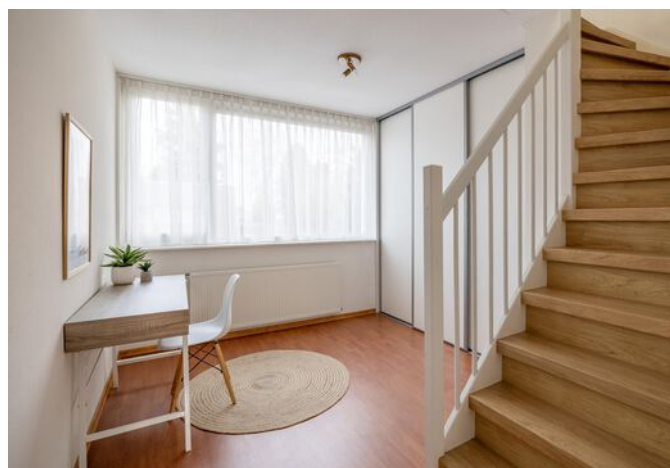
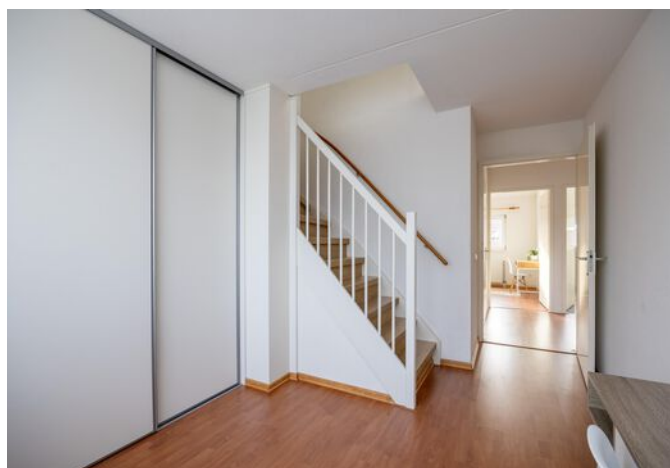






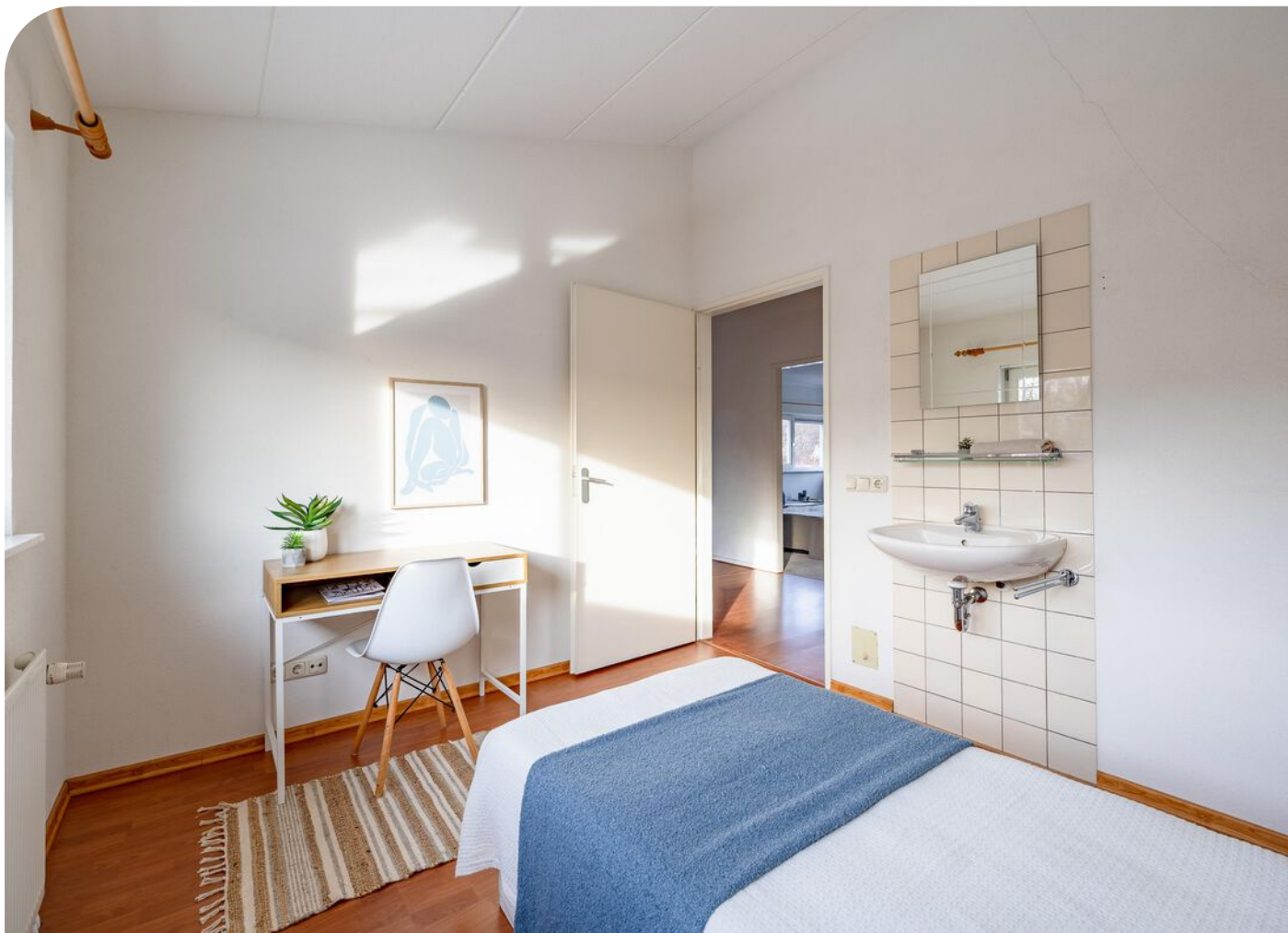
Door de fraaie architectuur hebben de kamers aan de achterzijde een hoger plafond, dat schuin doorloopt. Dit zorgt voor een visueel ruimtelijk geheel. Boven het voorste gedeelte is de 2e verdieping gelegen. De overloop biedt toegang tot 4 slaapkamers en de badkamer. Op de verdieping ligt grotendeels een laminaatvloer. De 4 slaapkamers zijn met een afmeting van ca. 15, 11, 10 en 10 m<sup>2</sup> ruim van formaat. De slaapkamer aan de linker voorzijde beschikt over een vaste kast met 3 schuifdeuren en veel opbergruimte. Hier is tevens de vaste trap naar de 2e verdieping gecreëerd (2017). De kamer aan de linker achterzijde beschikt over een wastafel.

De complete, nette badkamer (ca. 7 m<sup>2</sup>) is uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan en een douchecabine met thermostaatkraan. Daarnaast is er een wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel aanwezig. De ruimte is geheel betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.













Door het hellende dak is zelfs de 2e verdieping (ca. 23 m<sup>2</sup>) ruim te noemen! Deze verdieping is multifunctioneel in te richten, bijvoorbeeld als 5e slaapkamer of als thuiswerkplek! In 2017 is er een riante dakkapel geplaatst, waardoor het woonoppervlak op deze verdieping is vergroot en hierdoor treedt veel daglicht binnen. Ook is er nog een raam in de zijgevel.

Deze ruimte is keurig afgewerkt en heeft een fraaie tegelvloer in houtmotief. In het plafond zijn spots verwerkt. Qua voorzieningen zijn er wastafel, een aparte opbergruimte en een kast met daarin de Nefit cv-ketel (vernieuwd in 2024) en de unit van de mechanische ventilatie aanwezig.





De inpandig bereikbare garage (ca. 19.5 m<sup>2</sup>) is in spouwmuren opgetrokken en is keurig afgewerkt met een tegelvloer. In een luik is de unit van de vloerverwarming geplaatst en daarnaast is er een wateraansluiting met schrobputje, elektra en verlichting aanwezig. Aan de voorzijde bevinden zich dubbele deuren, waardoor fietsen of een auto met gemak binnen geplaatst kunnen worden. De oprit is geheel beklinterd en biedt ruimte aan één voertuig.





# TUIN

De tuin op het zuiden profiteert van optimale zonligging. De siertuin is aangelegd met vele bloemen, een gazon, beplanting, padjes van sierbestrating en een tuinberging met een schaduwrijke plek.

De tuinberging (ca. 12.5 m<sup>2</sup>) is praktisch voor het opbergen van tuinspullen en beschikt over elektra, een keukenopstand met spoelunit en wateraansluiting, een schuifdeur en ramen. In de tuin zijn twee watertappunten aanwezig en een elektrisch bedienbaar zonnescerm (het doek dient vervangen te worden). De tuin wordt geheel omheind met een muur.







## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                        |                                                                                                                             |
|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar               | 2003, in 2012 aangebouwd. en in 2017 is het dakkapel geplaatst.                                                             |
| Vloeren                | betonvloeren.                                                                                                               |
| Gevels                 | metselwerk spouwmuren, geïsoleerd (Rc waarde 4).                                                                            |
| Dak                    | lessenaarskap bedekt met kunststof dakbedekking.                                                                            |
| Kozijnen               | houten kozijnen met dubbel glas. De pui van de garage is van kunststof. De tuinkamer is van aluminium.                      |
| Overige voorzieningen  | de lichtstraat beschikt over elektrisch bedienbare zonwering. Het dakkapel beschikt over een elektrisch bedienbaar rolluik. |
| Isolatie               | volledig geïsoleerd (Rc waarde 4).                                                                                          |
| Centrale verwarming    | middels de Nefit cv-ketel uit 2024.                                                                                         |
| 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 | geen bekend.    |
| Asbest             | geen bekend.    |

## VASTE LASTEN

|                         |                                                                                              |
|-------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 658,88 per jaar.                                                                           |
| Nutsvoorzieningen*      | verbruik stroom: ca. 2.600 kWh per jaar.<br>verbruik gas: ca. 1.200 m <sup>3</sup> per jaar. |

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



0 5 10 15 20 25m

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 C  
Perceel 10775

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 augustus 2022  
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.

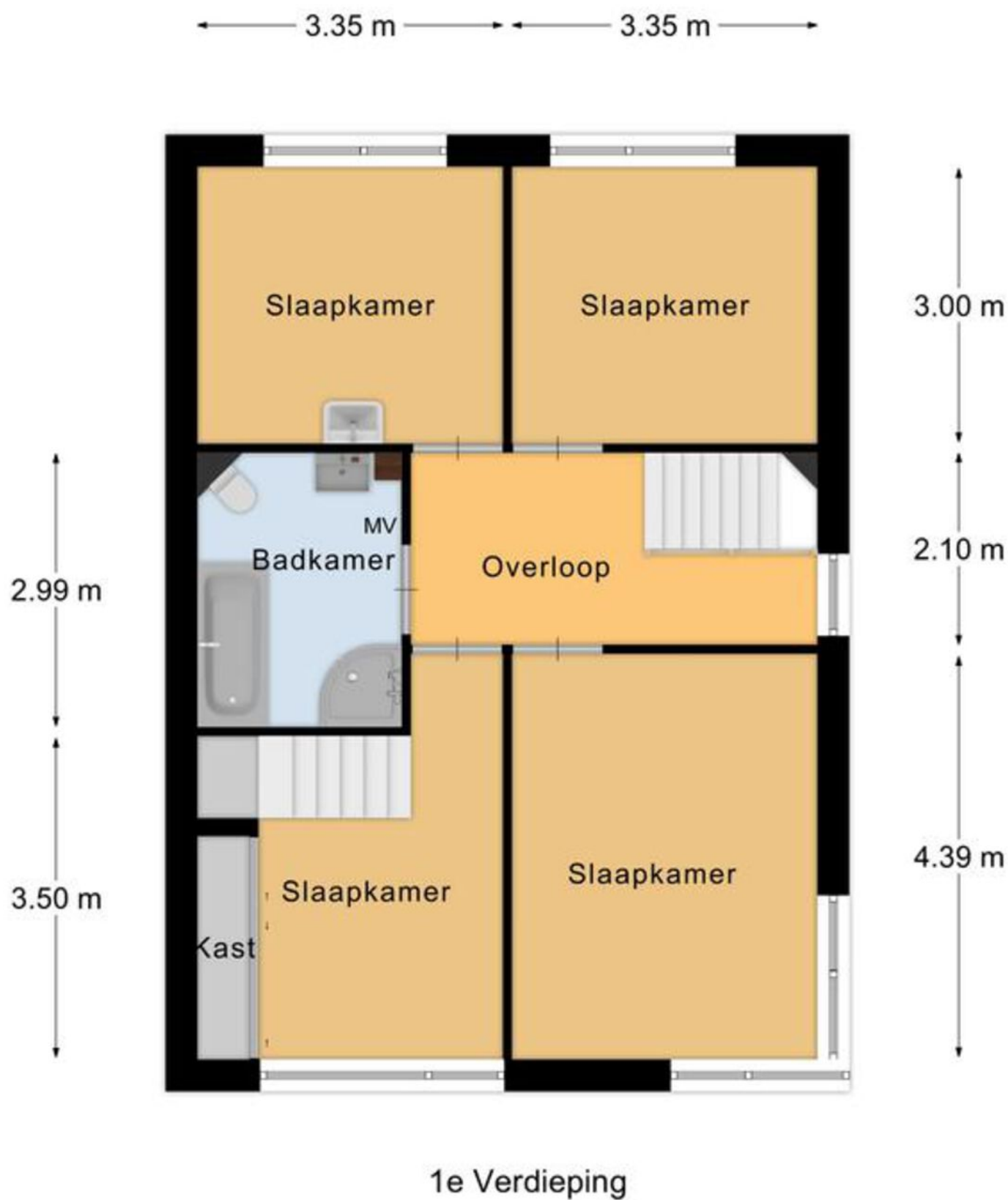
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

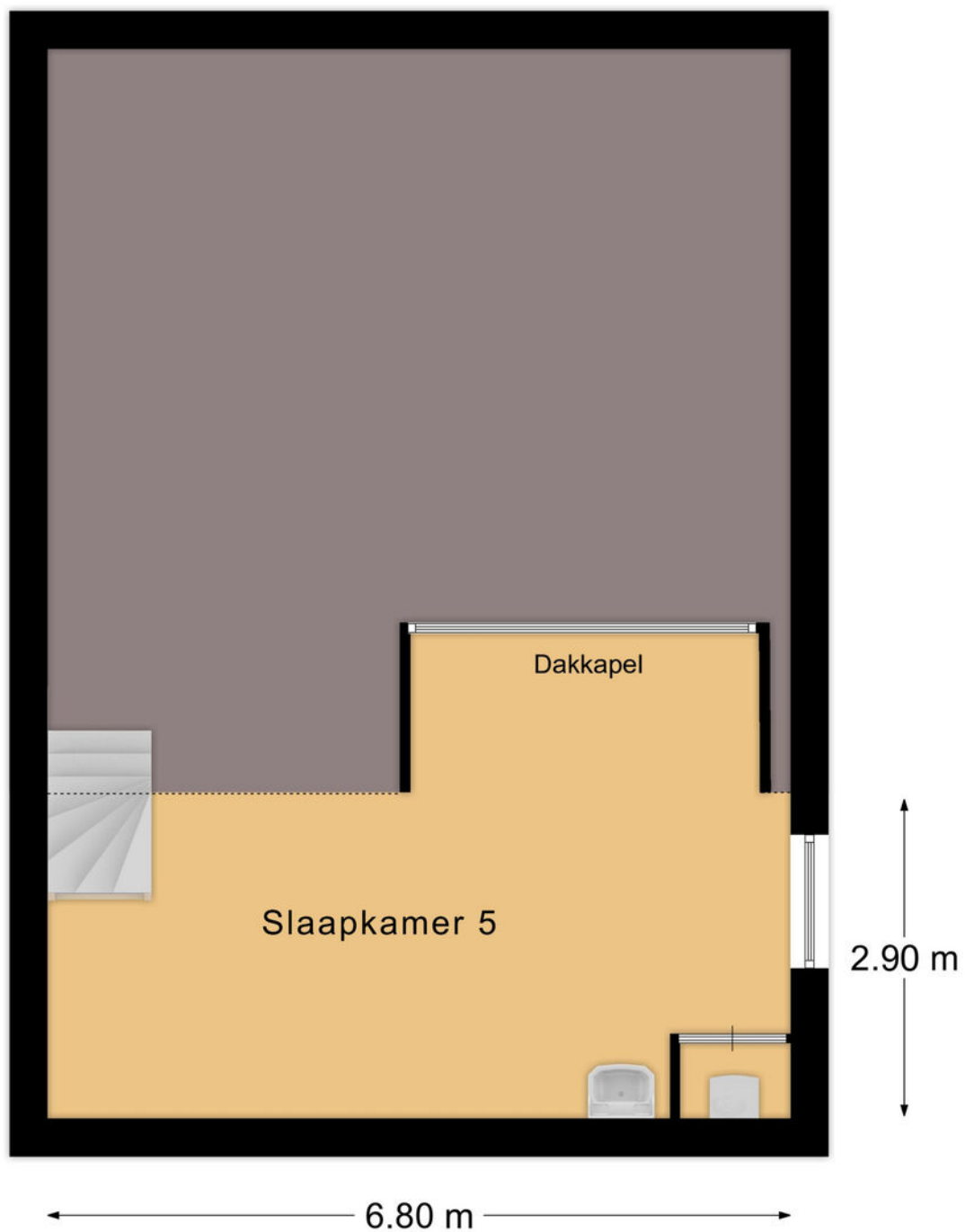
# PLATTEGROND

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



# PLATTEGROND

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



2e Verdieping

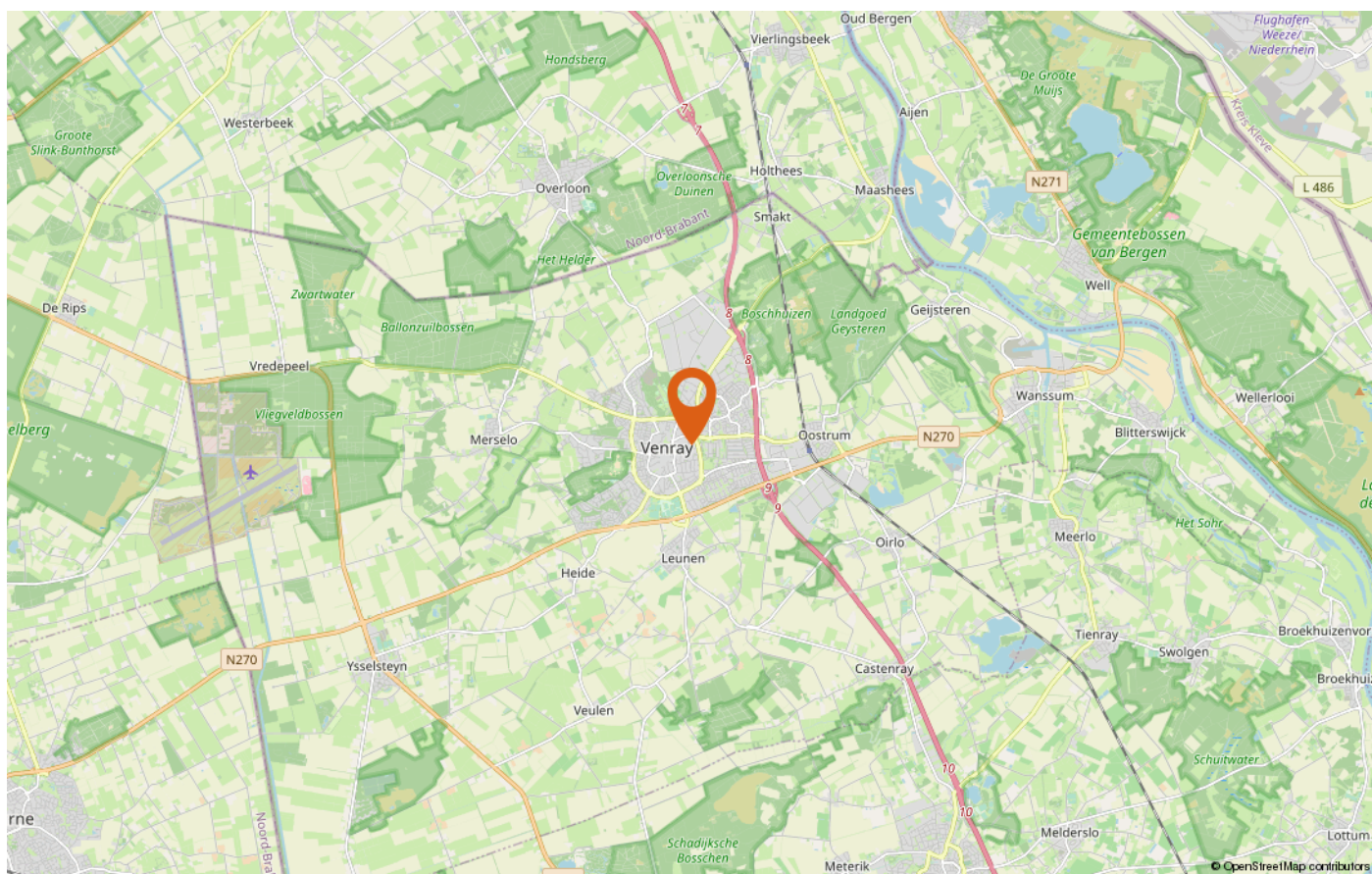
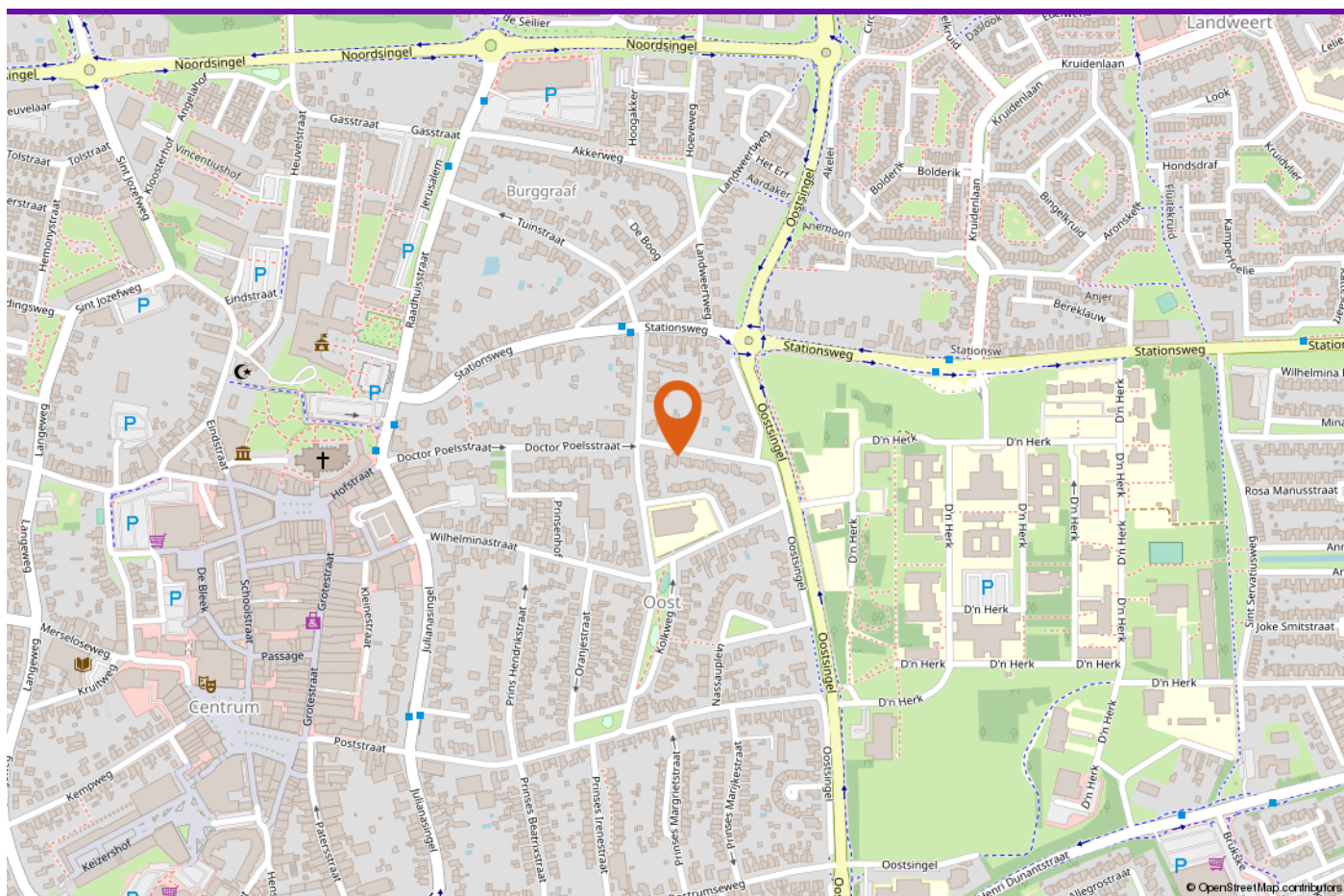
## PLATTEGROND

\* 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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                    | X             |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren               | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - combi-oven/combimagnetron              | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - vaatwasser                             | X             |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |
| - toilet                                 | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |
| - fontein                                | X             |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren      |               |          |              |
| - ligbad                                 | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                 | X             |          |              |
| - wastafel                               | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                         | X             |          |              |
| - planchet                               | X             |          |              |
| - toiletkast                             | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN





LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

## AANTEKENINGEN

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.

## 35



# INTERESSE IN DEZE WONING?

## Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

