



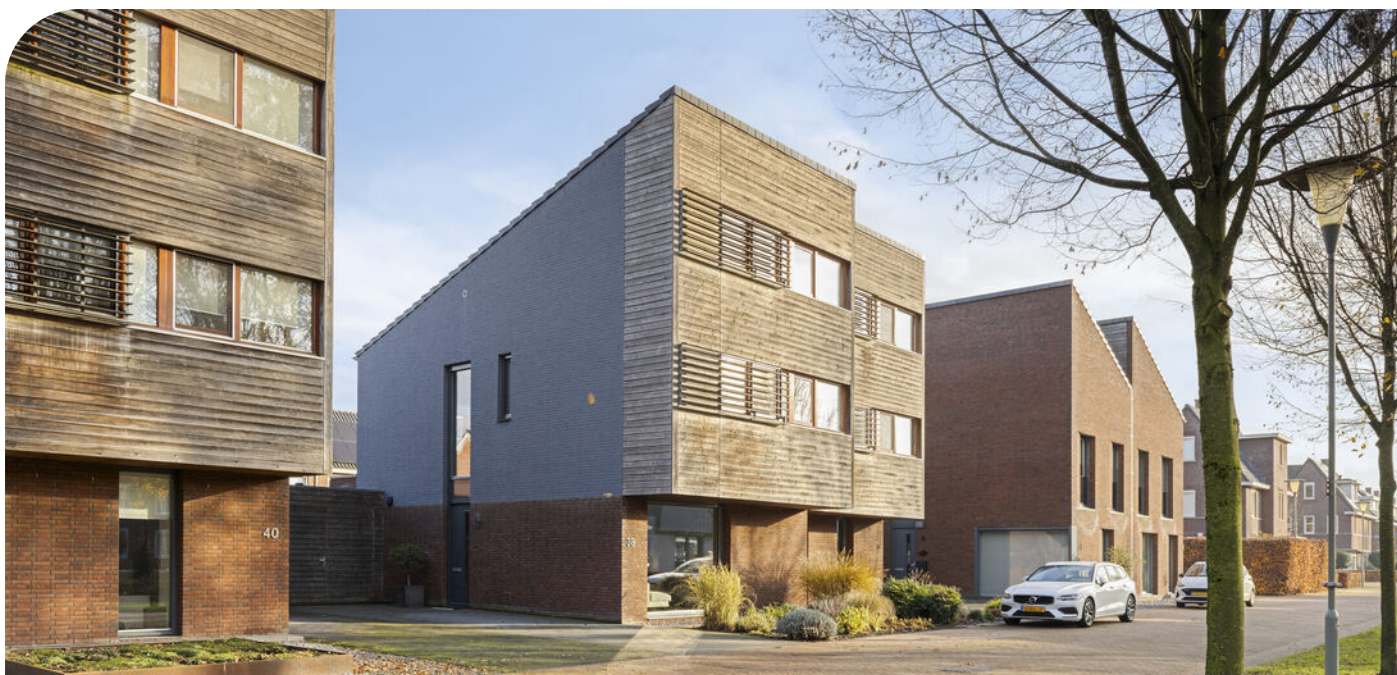
HAVIKLAAN 38

VENRAY

Vraagprijs € 535.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2015

Perceeloppervlakte
225 m²

Woonoppervlakte
150 m²

Overige inpandige ruimte
19 m²

Inhoud
600 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Een moderne, comfortabele en instapklare woning op een plek waar wonen echt genieten is.

Dit onder architectuur gebouwde halfvrijstaande woonhuis met garage ligt op een mooie plek in de geliefde nieuwbouwwijk De Brabander en valt op door zijn strakke lijnen en fraaie architectonische details. De woning biedt veel leefruimte, verdeeld over drie woonlagen met lichte vertrekken en grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde. Hierdoor geniet je van een prettige lichtinval en vrij uitzicht op het groen aan de voorzijde. Met vier mogelijke slaapkamers is er volop ruimte voor het hele gezin, een thuiswerkplek of hobbyruimte.

De riante woonkamer staat in open verbinding met de leefkeuken met luxe inbouwkeuken aan de achterzijde. Op de eerste verdieping beschik je over drie comfortabele slaapkamers en een complete, moderne badkamer. De royale tweede verdieping biedt plaats aan een vierde slaapkamer en een praktische cv- en wasruimte. Het lessenaarsdak zorgt voor optimale zontoetreding in de achtertuin, terwijl geïntegreerde zonwering bijdraagt aan extra wooncomfort. Met energielabel A en 12 zonnepanelen is de woning energiezuinig en toekomstbestendig. Je woont hier op een uitstekende locatie, op korte fietsafstand van het centrum en met diverse speelveldjes in de buurt. Het Annapark en het Loobeekdal liggen om de hoek en nodigen uit tot wandelen, sporten en ontspannen in het groen.





Middels de entree in de zijgevel is de woning toegankelijk. De hal biedt toegang tot het toilet, de meterkast en de woonkamer. Tevens bevindt zich in de hal de unit van de vloerverwarming, netjes weggewerkt.

De meterkast is uitgerust met een 3-fase aansluiting, glasvezel, 8 groepen, een aparte groep voor de zonnepanelen en twee aardlekschakelaars. Op de gehele begane grond ligt een tegelvloer met vloerverwarming en zijn de wanden strak gestuct met een schuurwerk plafond.

Het toilet is modern ingericht met een wandcloset en fonteintje, waarbij de tegelvloer is doorgelegd en de wanden deels zijn betegeld. Ventilatie vindt mechanisch plaats.

De ruime en sfeervolle woonkamer is ca. 30 m² en biedt aan de voorzijde bij de zithoek vrij zicht op het groen aan de overzijde van de straat. In het plafond bij de raampartij zijn drie spots ingebouwd. De open trapopgang vormt een speelse en visuele scheiding tussen het zit- en eetgedeelte.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de moderne keuken van ca. 19 m². De keuken is uitgevoerd in een witte kleurstelling met een strak grijs composiet werkblad. Je beschikt hier over een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast, diepvries en vaatwasser met een centraal geplaatste spoelunit. De dubbele tuindeuren en het grote raam tot aan de vloer zorgen voor veel daglicht en direct contact met de tuin.













Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop die toegang biedt tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn ca. 7, 12 en 14 m² groot en identiek afgewerkt met een PVC-vloer, strak gestucte wanden en schuurwerk plafonds.

De twee slaapkamers aan de achterzijde ogen extra ruim door de zichtbare noklijn. Een bijzonder detail is het raam in de zijgevel dat doorloopt tot aan de vloer, wat zorgt voor veel lichtinval. De ramen zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De kamer aan de voorzijde beschikt over geïntegreerde zonwering en de unit van de vloerverwarming voor de badkamer.

De complete badkamer (ca. 8 m²) is uitgerust met een ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, een wandcloset en een wastafelmeubel met twee kranen, brede spiegel en een hoge kast. De ruimte is volledig betegeld, beschikt over vloerverwarming en wordt zowel mechanisch als natuurlijk geventileerd via een raam.









Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een multifunctionele ruimte van ca. 38 m² (gemeten boven 1,5 meter hoogte). Deze verdieping is ingedeeld in een slaap- of hobbyruimte en een aparte technische en wasruimte met bergruimte.

Dankzij de raampartijen met zonwering aan de voorzijde geniet je hier van veel daglicht en een mooi uitzicht. De hoogte van het schuine dak loopt op tot ca. 3,65 meter, wat bijdraagt aan het ruimtelijke gevoel. De vloer is afgewerkt met Novilon en de wanden zijn strak gestuct.

In de technische ruimte bevinden zich de Remeha cv-ketel, de balansventilatie-unit, de omvormer van de zonnepanelen en de witgoedaansluitingen met daarnaast voldoende bergruimte.

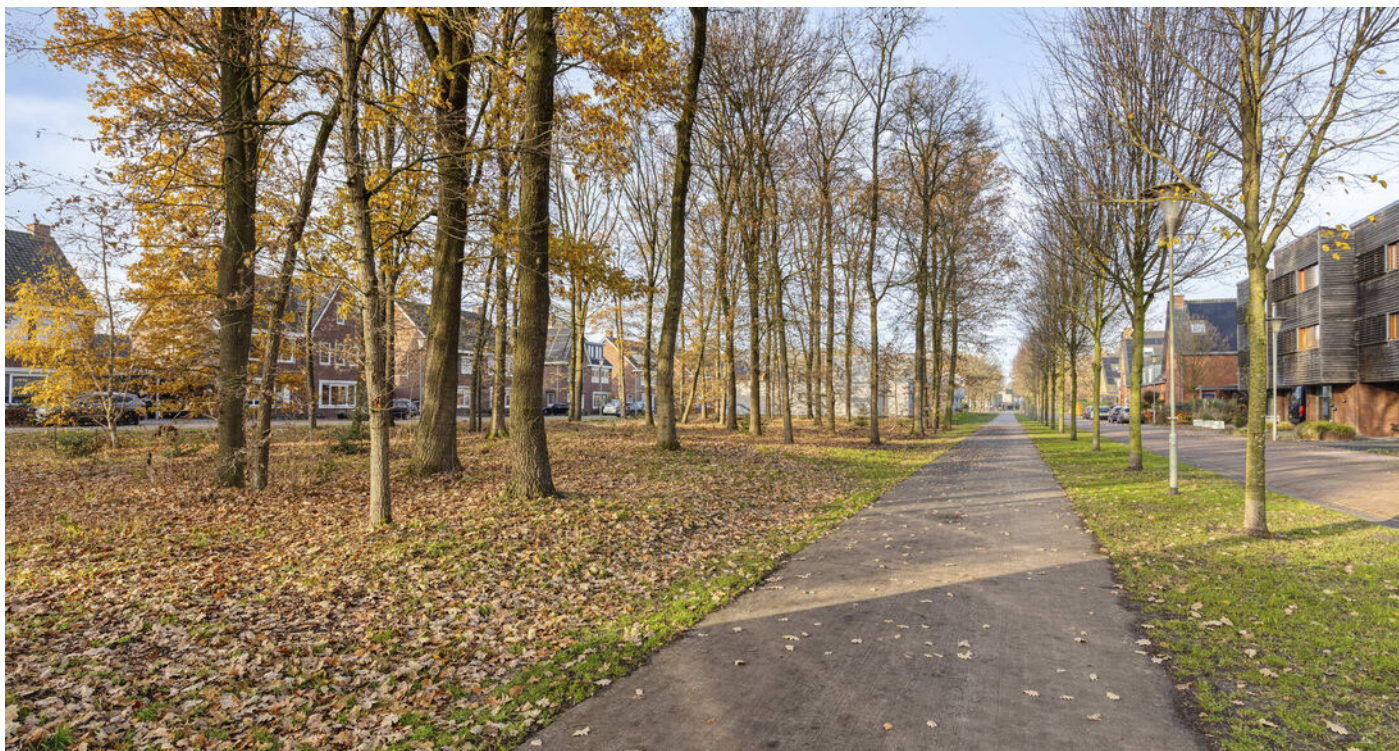




De aangebouwde garage van ca. 19 m² is uitgevoerd met een betonnen vloer, halfsteens metselwerk en een extra geïsoleerd plat dak met bitumineuze dakbedekking. Je beschikt hier over dubbele houten deuren aan de voorzijde, een aparte tuindeur, een uitstortgootsteen, verlichting en elektra. De oprit, voor de garage gelegen is beklinderd en biedt plaats aan 2 auto's.

De fraai aangelegde tuin ligt op het noordoosten en biedt een fijne combinatie van ochtend- en middagzon. De tuin is ingericht met een terras aan de woning, een gazon, siergrind en diverse plantenborders. Leibomen en een met hедера begroeide erfafscheiding zorgen voor veel privacy en een groen karakter.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2015.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	lessenaarskap bedekt met pannen. Het plat dak van de garage is geïsoleerd met 5 cm EPS en bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	op de verdieping is aan de voorzijde geïntegreerde zonwering aanwezig,
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen in 2022 geplaatst, 400 Wp per paneel.
Centrale verwarming	cv-ketel Remeha 2015. Gedeeltelijk vloerverwarming.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	Itho gebalanceerd ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

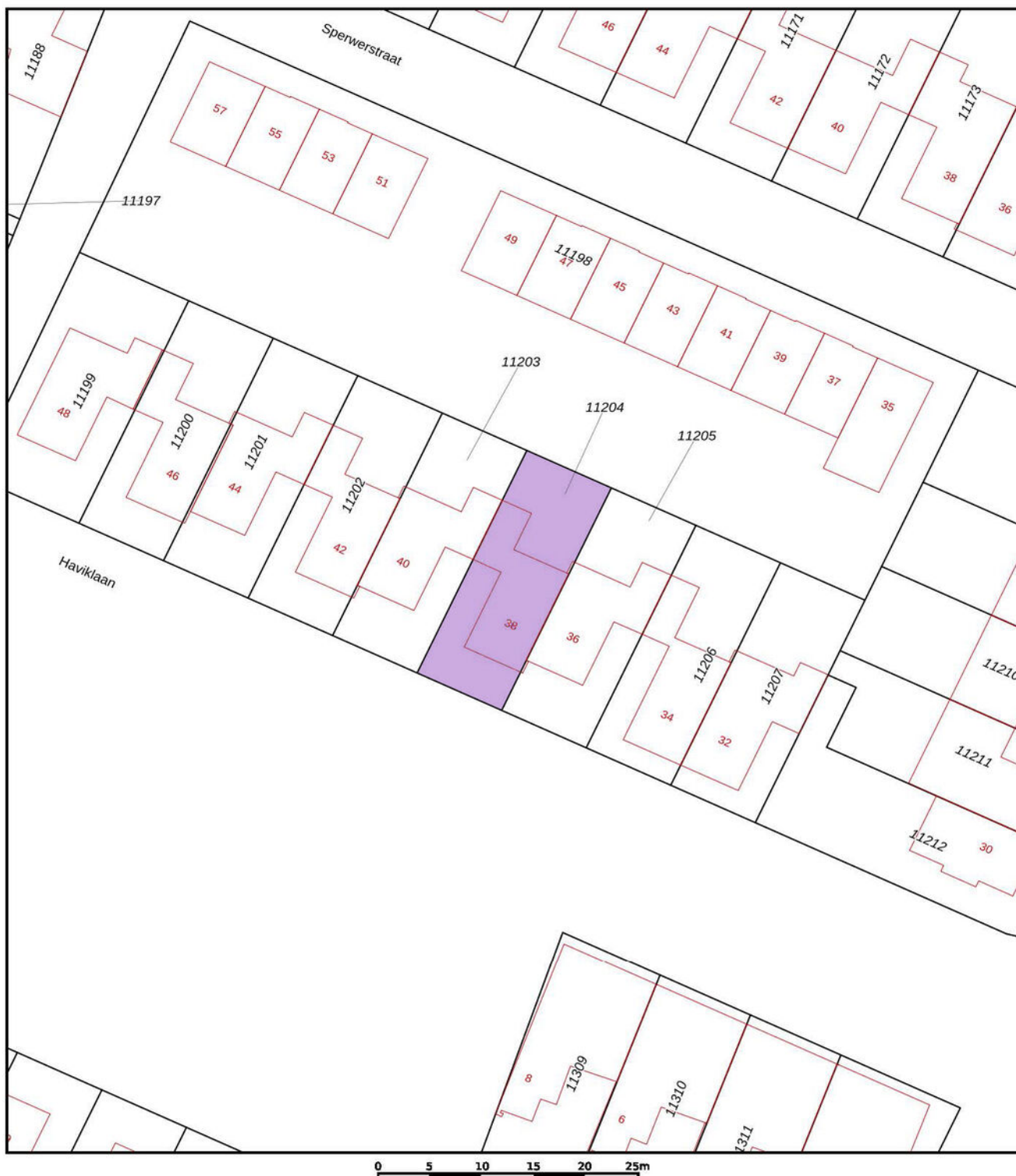
Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 562,95 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 952 m ³ en elektra ca. -170 kWh per jaar (door de teruglevering).

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	11204
	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



Begane grond

PLATTEGROND

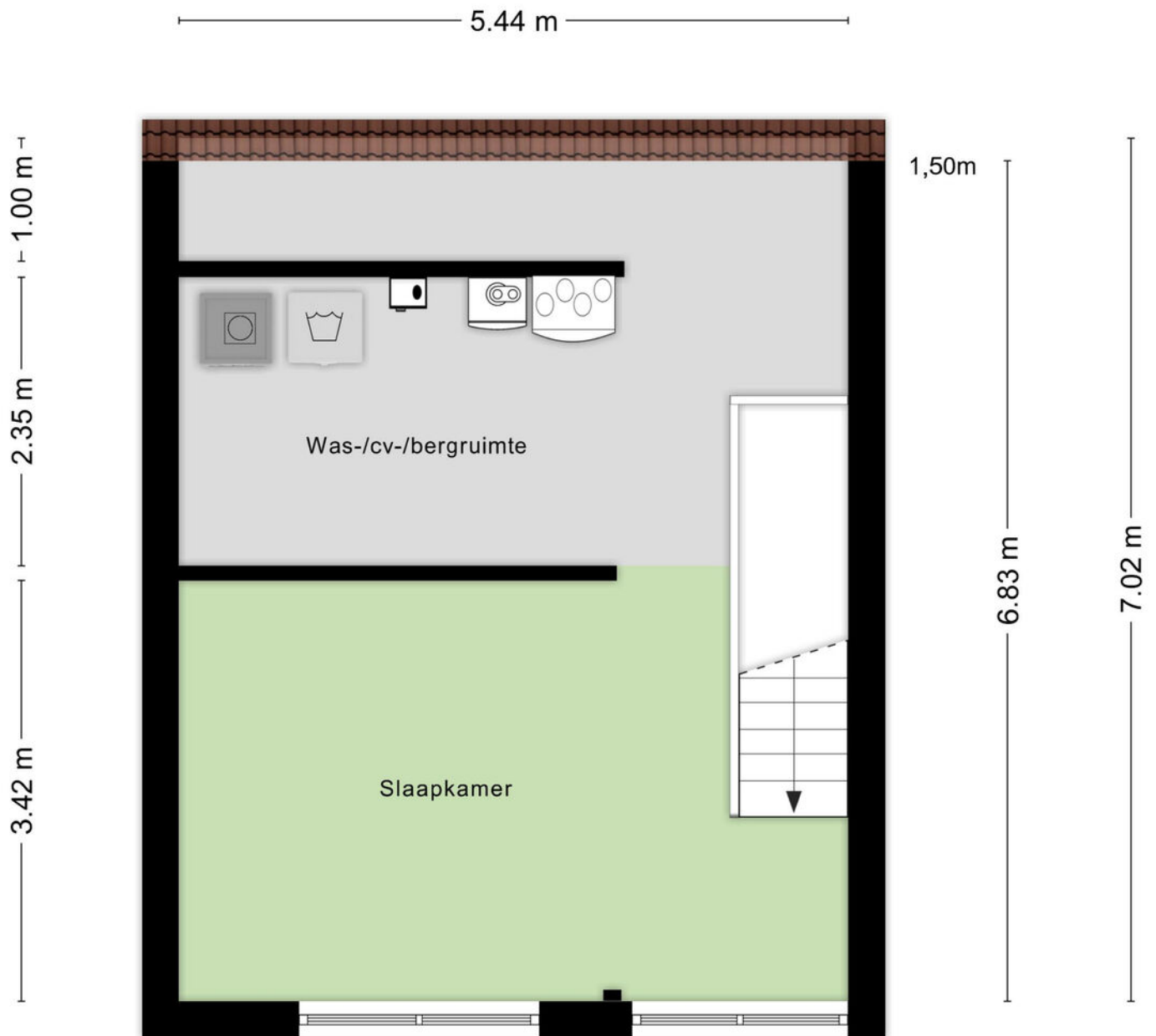
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schappen zolder	X		
- schappen garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- zeil	X		
Overig, te weten			
- akoestische houten wandpanelen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

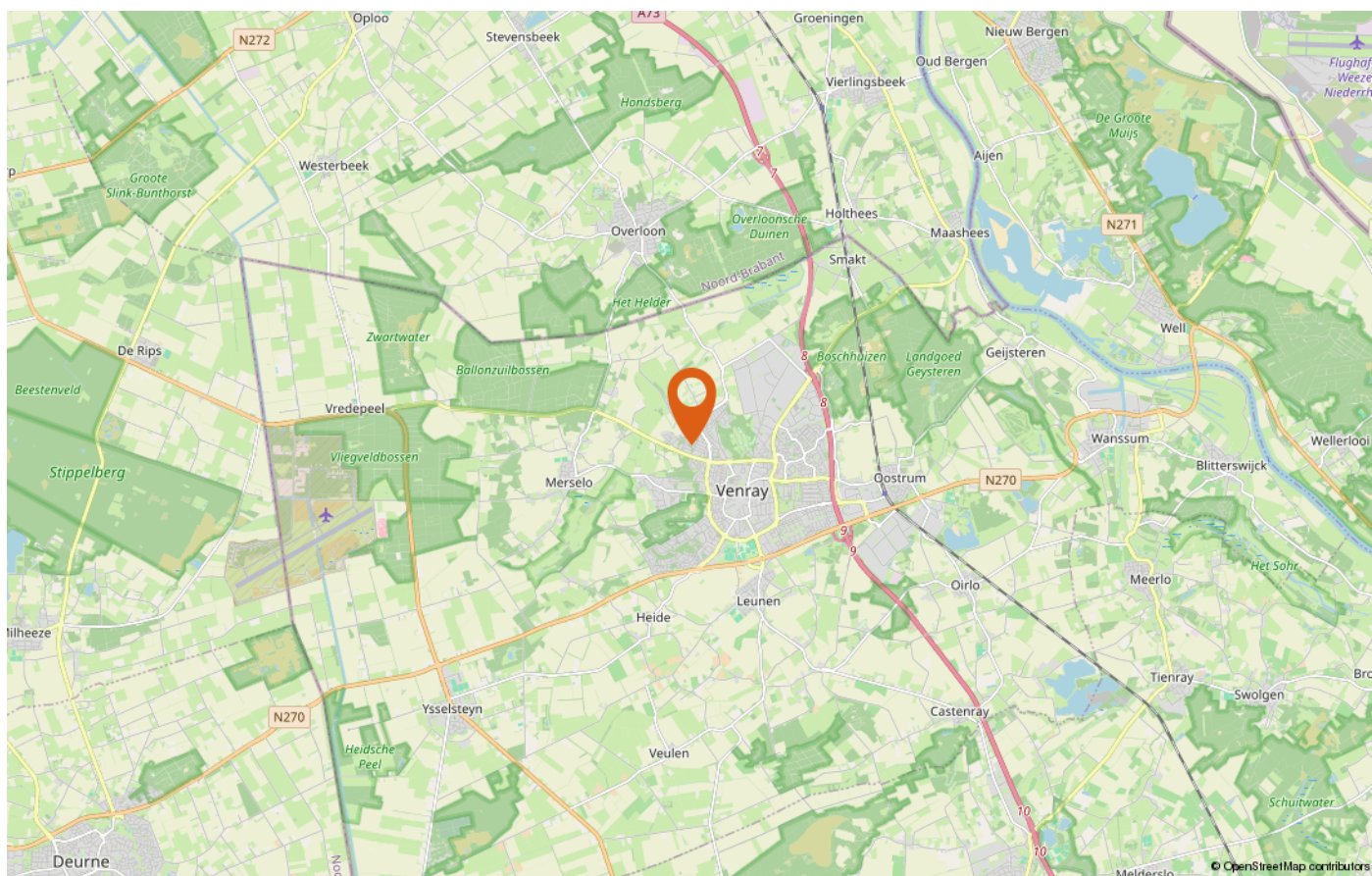
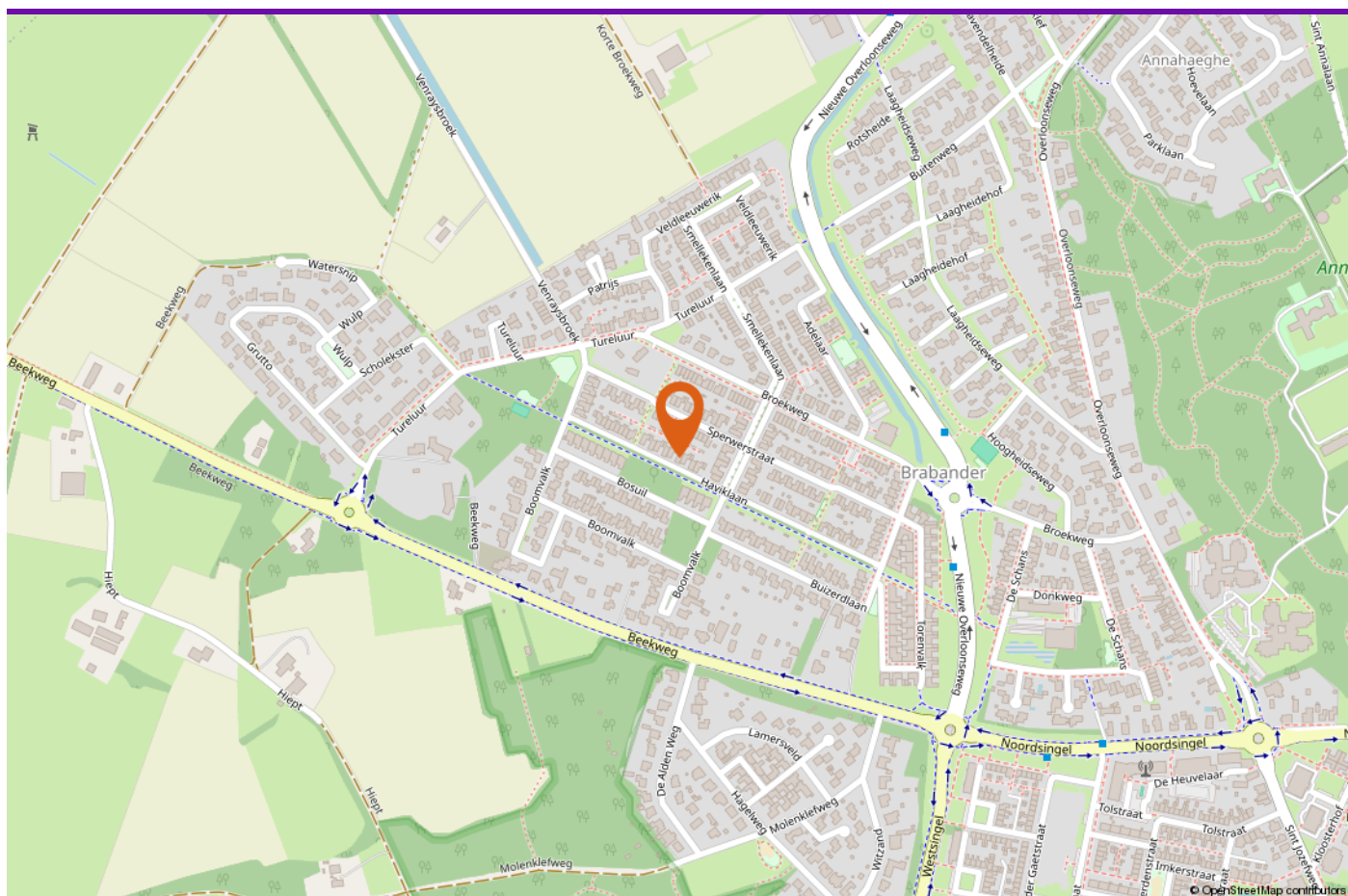
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

