



AUBADESTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1973

Perceeloppervlakte
364 m²

Woonoppervlakte
139 m²

Overige inpandige ruimte
84 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
4 m²

Inhoud
704 m³

Energie label
B (afgegeven voordat de
zonnepanelen gelegd zijn)

IN HET KORT...

Aan een rustige weg, verscholen tussen volwassen bomen, ligt deze verrassende jaren '70 woning. Degelijk gebouwd en volledig onderkelderd. De woning biedt bijzonder veel leefruimte, veel lichtinval, zicht op groen én volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren of in te richten.

Van binnen is de woning ruim opgezet waar je beschikt over een lichte woonkamer met een open karakter, inbouwkeuken en een praktische bijkeuken met tuindeur. De kelder is een echte bonus: een volwaardige extra verdieping met meerdere multifunctionele ruimtes, ideaal als werkplek, speelkamer of hobbyruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, allemaal met wastafel en een complete badkamer. Op de tweede verdieping vind je nog een vijfde slaapkamer en volop bergruimte onder de schuine kap – perfect voor logés, studerende kinderen of een rustige werkplek.

De tuin ligt op het zuidoosten, heeft een vrije achterom en is heerlijk groen en privé. De oprit biedt plaats aan twee auto's en de verlengde, inpandig bereikbare garage is een praktische en multifunctionele toevoeging aan deze woning.





Zodra je deze woning nadert, voel je het al: hier is ruimte, rust en potentie. Al vanaf de rondweg valt het huis op. Rustig gelegen aan het eind van een ventweg. Een plek waar kinderen kunnen spelen en waar de volwassen bomen links en achter het huis zorgen voor een natuurlijke omlijsting van groen, privacy en schaduw op warme dagen.

Op de brede oprit is plek voor twee auto's. Van daaruit kom je bij de overdekte entree. Alles ademt die degelijke jaren '70-bouw: stevig, ruim en doordacht. Binnenkomend in de royale hal merk je direct hoe ruim het hier is. Vanuit de hal bereik je de trap naar boven, het toilet, de garage én de woonkamer.

De woonkamer heeft een open, uitnodigend karakter met een fijne zithoek aan de voorzijde en een eetgedeelte aan de tuinzijde. Dankzij de Z-indeling blijven de ruimtes gezellig met elkaar verbonden, maar toch met een gevoel van scheiding. Grote ramen aan beide kanten laten het daglicht rijkelijk binnenstromen en geven je meteen dat prettige, open gevoel. Je ziet jezelf hier al zitten: de tuindeur open, koffie in de ochtendzon, of lange avonden tafelen met vrienden aan een royale eettafel. De neutrale afwerking maakt het bovendien eenvoudig om je eigen stijl erin te brengen.

De keuken, praktisch en licht, kijkt uit op het groen aan de zijkant. Er is volop kastruimte, een oven, dubbele spoelunit en een 4-pits gasfornuis. Via een barretje blijf je in contact met de woonkamer. Aansluitend vind je de bijkeuken, die niet alleen functioneel is, maar ook verrassend veel bergruimte in de muurkasten biedt. Hier vind je ook de wasmachineopstelling. Vanuit hier heb je toegang tot de kelder, een kleine bergzolder én de achtertuin..

De kelder is een echte verrassing: een volwaardige extra verdieping die volop mogelijkheden biedt. Via de trap vanuit de bijkeuken kom je in de kelder met toegang tot meerdere multifunctionele ruimtes waarvan 3 ruimtes zijn voorzien van kelderlicht waarvan 2 met mogelijkheid tot ventilatie. Denk aan een speelkamer voor de kinderen, een thuiswerkplek, fitnessruimte of gewoon extra opslag voor voorraad of wijnen. Ruimte, flexibiliteit en comfort – deze verdieping geeft het allemaal.













KELDER

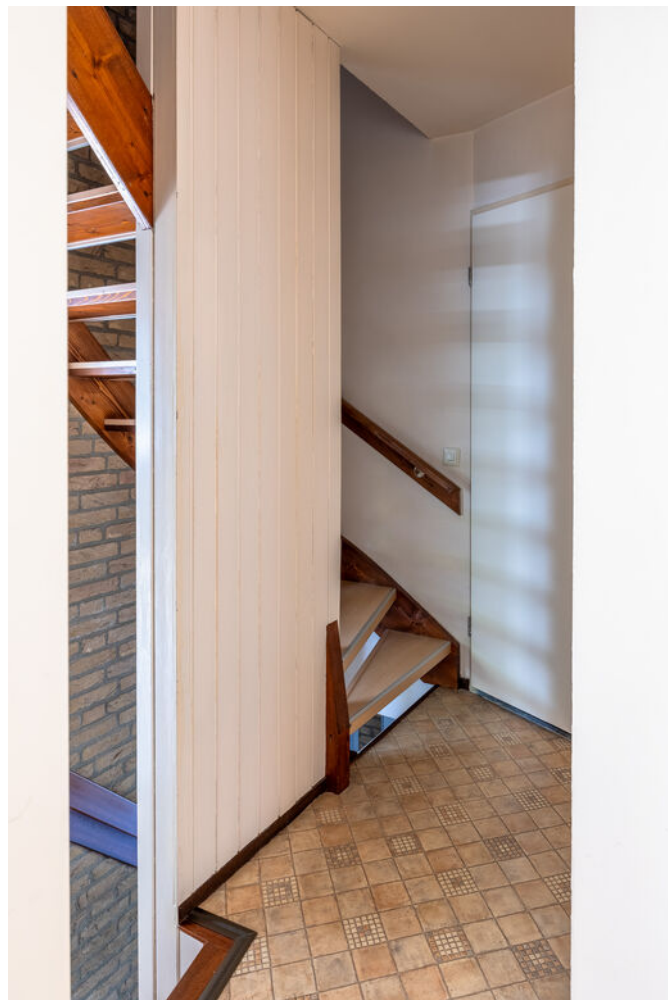
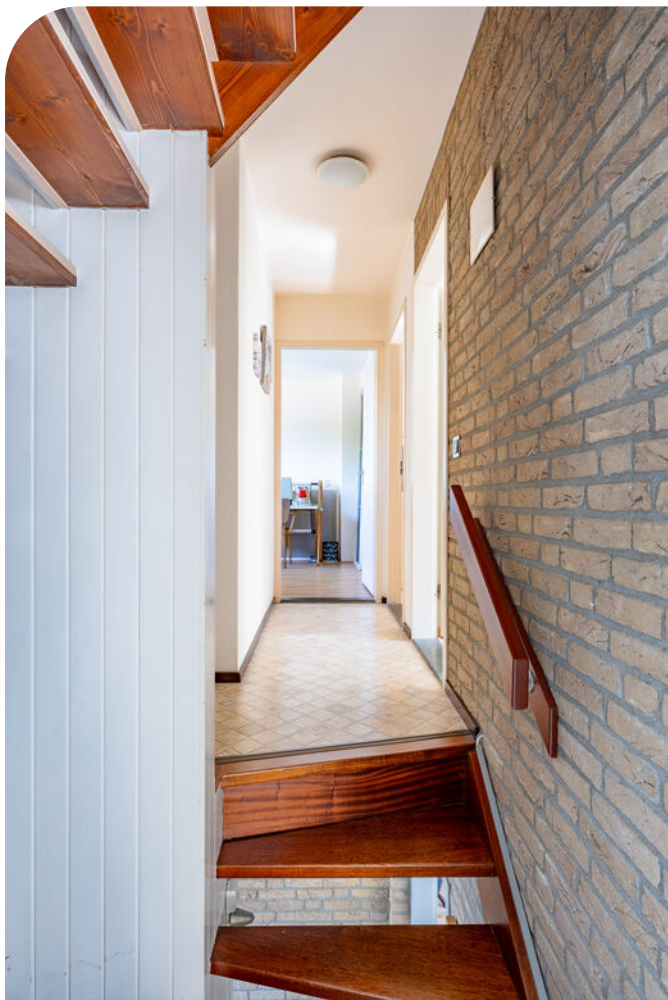




Op de eerste verdieping word je opnieuw verrast door de ruimte. Hier bevinden zich vier volwaardige slaapkamers, allemaal royaal van formaat en voorzien van een eigen wastafel. Het daglicht valt van alle kanten naar binnen, wat zorgt voor een luchtig en vriendelijk gevoel. De slaapkamer boven de garage is er een om nader toe te lichten: dankzij de hoge nok, de dakkapel met rolluiken aan de achterzijde en de hooggeplaatste ramen aan de voorzijde is dit een royale kamer die aanvoelt als een kleine studio. Perfect als ouderslaapkamer, logeerkamer of juist voor een tiener die wat meer privacy zoekt. De overige slaapkamers liggen boven het leefgedeelte en zijn stuk voor stuk praktisch in te richten. De kamer aan de achterzijde heeft toegang tot een zonnig balkon, uitkijkend over het groen. Met een ruime bergkast beschik je hier ook over extra bergruimte, wat het geheel nog praktischer maakt.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad, een aparte douchehoek, een wastafel en een toilet. Het raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie, en de radiator houdt de handdoeken (en de ruimte) lekker aangenaam. De ruimte is functioneel, netjes en biedt volop mogelijkheden om naar eigen wens te moderniseren. Een solide basis met potentie.

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping, waar de mogelijkheden zich opnieuw aandienen. Onder de schuine kappen aan beide zijden bevinden zich enerzijds een berging en anderzijds een kleine kamer met dakraampje – ideaal voor seizoensspullen, kampeeruitrusting of kerstdecoratie. Aan het einde van de overloop vind je de vijfde slaapkamer: een fijne, lichte kamer met een dakraam, perfect voor een logé, studerende tiener of als rustige thuiswerkplek.













2E VERDIEPING





En dan de tuin – wat een fijne plek. Gelegen op het zuidoosten, met de zon die al vroeg op de dag aanwezig is. Dankzij de hoekligging is er een vrije achterom en volop privacy. De tuin is met zorg aangelegd met een combinatie van groen, gazon, een vijver en een terras aan de woningzijde. Met het handmatig bedienbare zonnescherm bepaal je zelf of je in de zon of schaduw wilt zitten, Rondom is het huis voorzien van lampen met bewegingsensor. Aan de zijkant van de woning is een aanrecht met buitenkraan aanwezig. Ook is daar een tweede terras, waar het goed toeven is op warme zomerse dagen. De volwassen bomen rond de tuin zorgen voor een gevoel van rust en privacy. Hier geniet je van de kleuren die elk seizoen met zich meebrengt.

De verlengde garage is middels een schuifdeur in pandig te bereiken, hierdoor lever je geen ruimte in in de garage, ideaal wanneer je hier een auto hebt staan. Maar ook van buitenaf eenvoudig toegankelijk middels een elektrische sectionaaldeur aan de opritzijde en via een praktische tuindeur in de achtergevel. Binnen is de garage voorzien van elektra en verlichting, waardoor deze ruimte niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook perfect kan dienen als hobbyruimte of opslag. Een praktische en multifunctionele toevoeging aan deze woning.









STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1973.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd met glaswol door EnergieControl in 2019.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, in 2012 nagenoeg gehele geïsoleerd met PUR. In 2013 zijn de nokpannen zwevend gemaakt i.v.m. ventilatie.
Kozijnen	kunststof kozijnen op de houten tuindeur in de garage na.
Overige voorzieningen	het dakkapel is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas (HR++).
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van 360 Wp per paneel, geplaatst in 2022.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompakt HRE cv-ketel uit 2010.
Eigendom/huur CV-ketel	huur bij Feenstra, kan afgekocht worden voor € 75,-.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	vernieuwd in 2017 met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 454,56 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 1800 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: ca. 1.250 kWh per jaar met teruglevering 2.700 kWh per jaar.

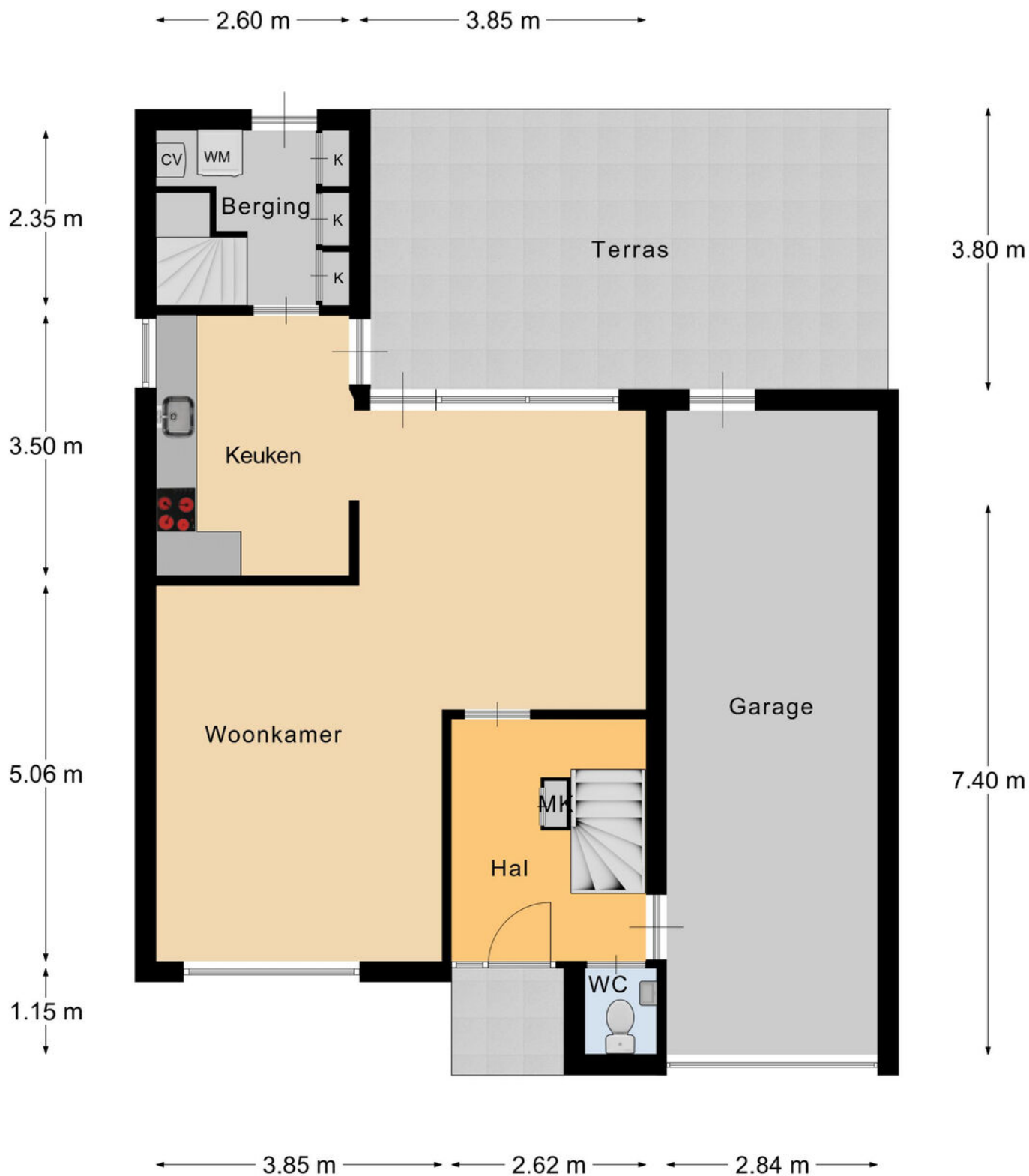
ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	L
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	2542
	Administratieve kadastrale grens		
	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.			



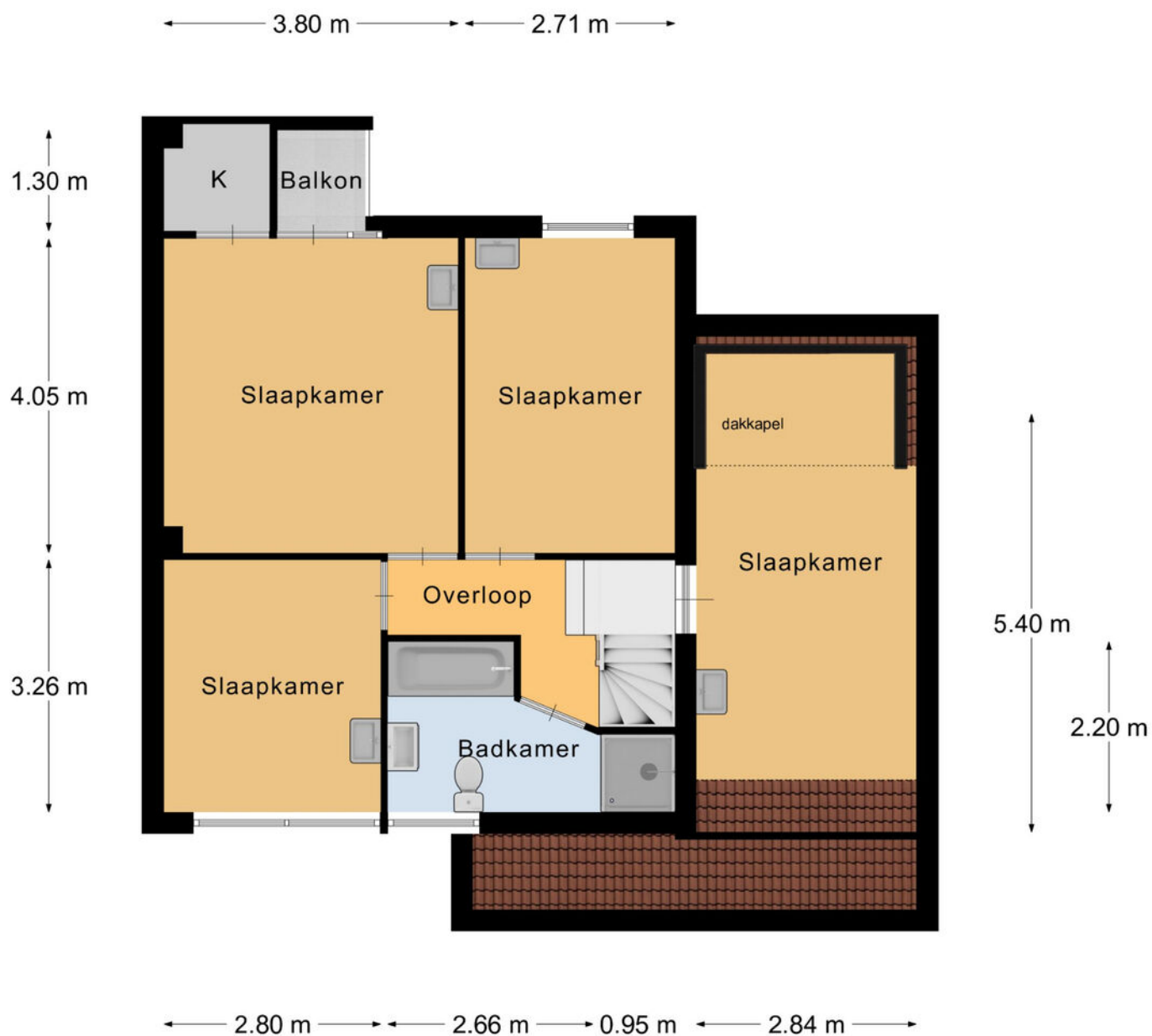
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

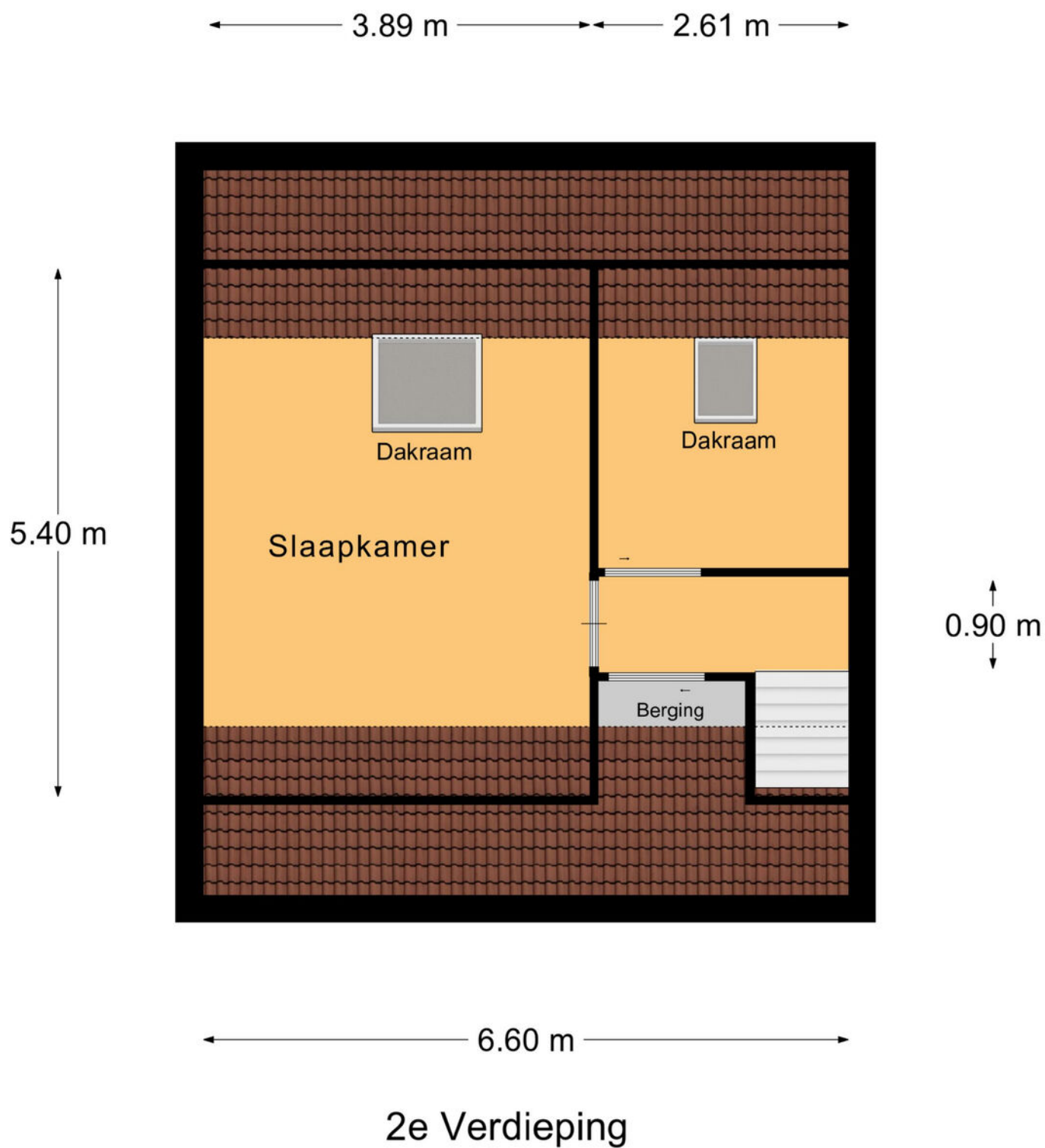
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

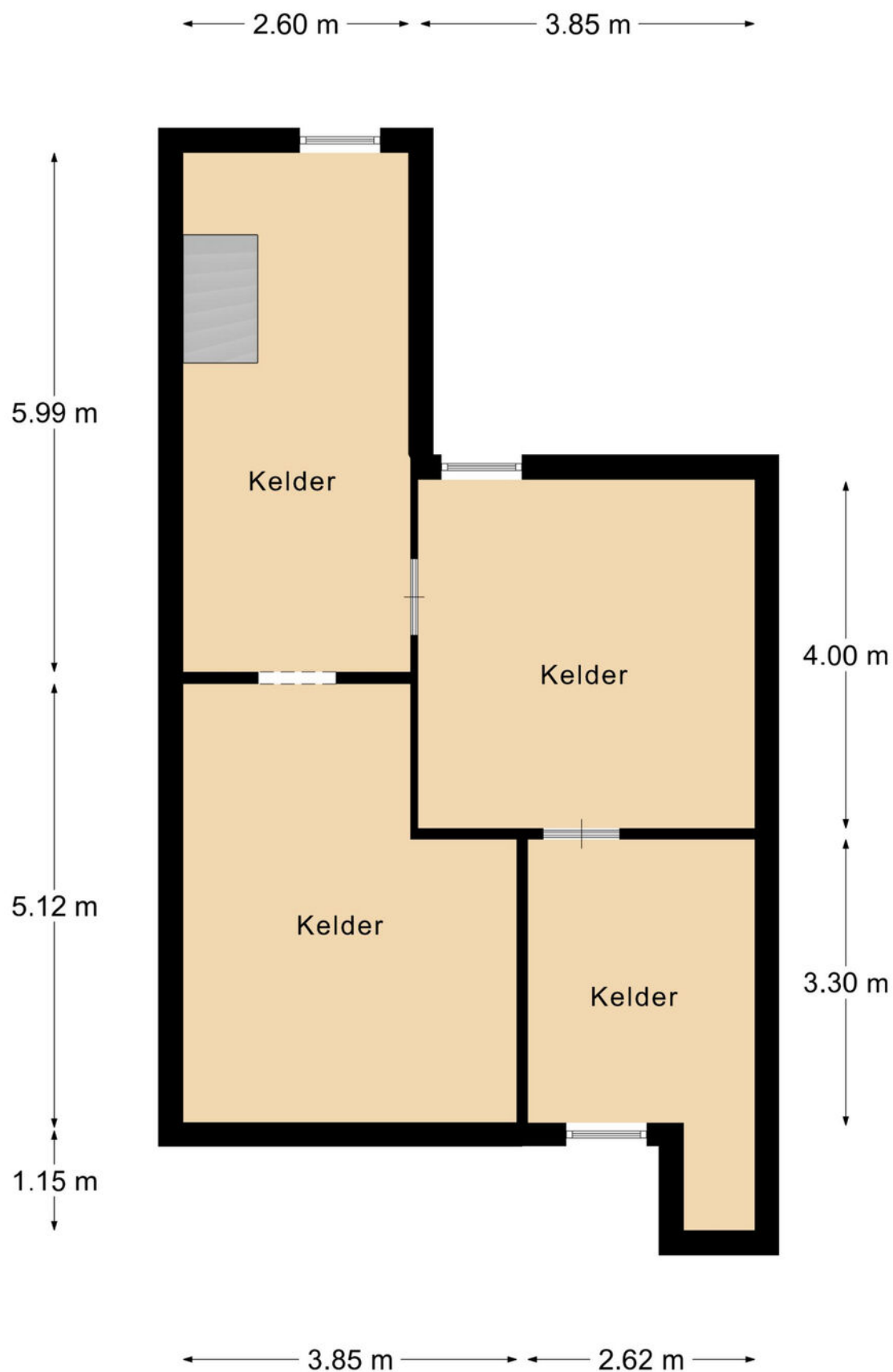
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

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



Kelder

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		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp boven eettafel		X	
- Lamp in ouderslaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- zolderkast onder schuine delen	X		
- kelder opbergrekken (deels)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zolderkamer raam verduisteringsscherm en hor	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		

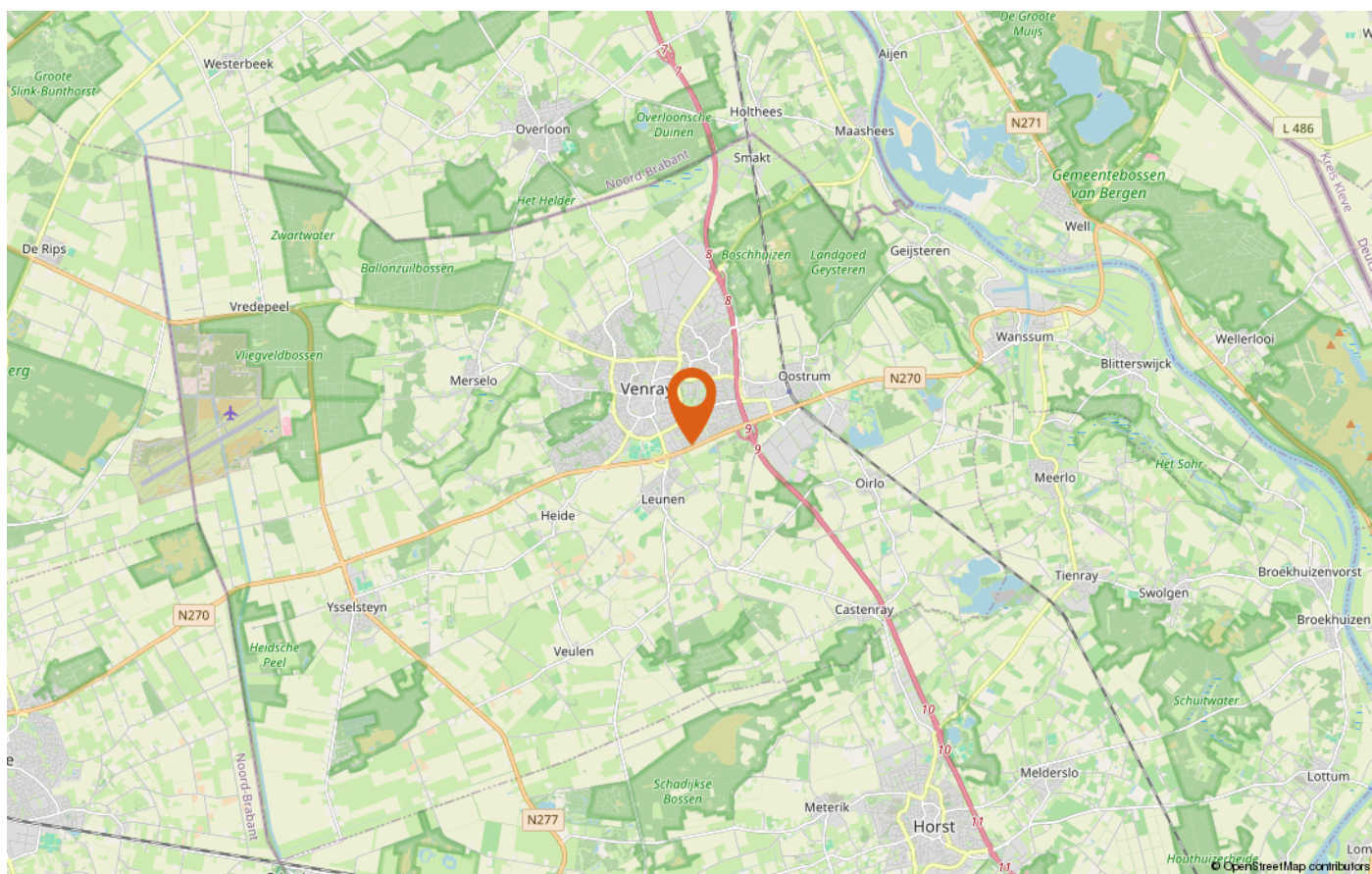
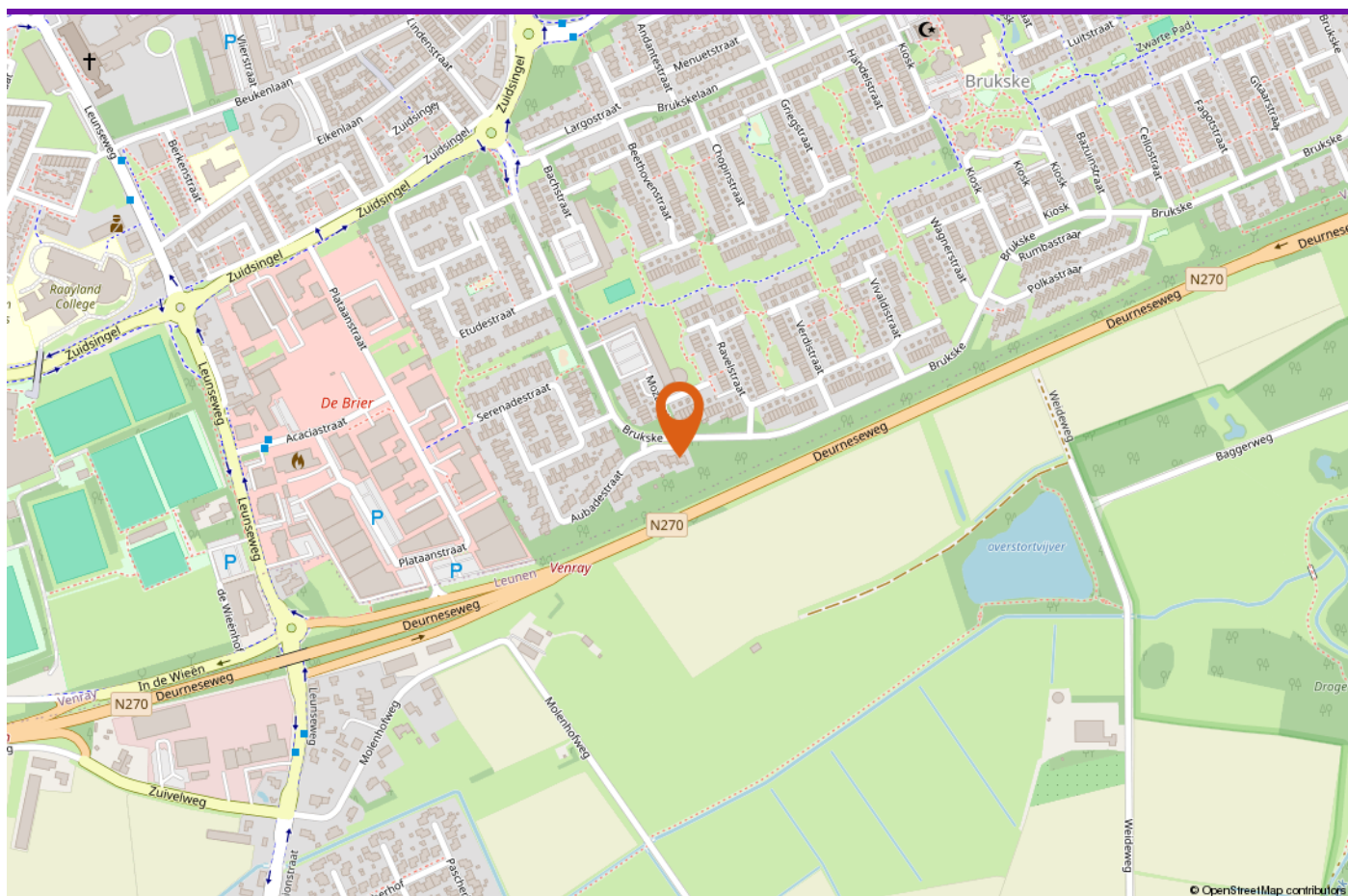
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- glazen plankje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- legplanken	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorfolie	X		
- radiatorventilatoren	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Divers tuin gereedschap		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- hand grasmachine	X		
- regenton	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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.

35



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

