



MONTGOMERYSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 298.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1965

Perceeloppervlakte
150 m²

Woonoppervlakte
81 m²

Overige inpandige ruimte
31 m²

Externe bergruimte
12 m²

Inhoud
412 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Aan de Montgomerystraat 12 in Venray staat deze tussenwoning op een uitstekende en zeer centrale locatie. Werkelijk alle voorzieningen liggen binnen handbereik: het centrum, winkels, supermarkten, scholen en openbaar vervoer bevinden zich op loopafstand. Ook de uitvalswegen zijn snel bereikbaar, wat deze plek ideaal maakt voor zowel gezinnen als forenzen.

Binnen biedt de woning een prettige en praktische indeling met onder andere drie slaapkamers op de eerste verdieping. Volop ruimte voor een (groeïend) gezin, maar laten zich ook uitstekend lenen voor het creëren van een thuiswerkplek of hobbykamer. Hierdoor is de indeling flexibel en klaar voor verschillende levensfasen.

Daarnaast is er een bergzolder met goede stahoogte, die zorgt voor extra ruimte en mogelijkheden. Ideaal als bergruimte, maar ook interessant om in de toekomst verder te benutten.

Een ander groot pluspunt is de diepe, zonnige tuin op het westen, waar je in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin biedt rust, privacy en ruimte om deze geheel naar eigen smaak in te richten.



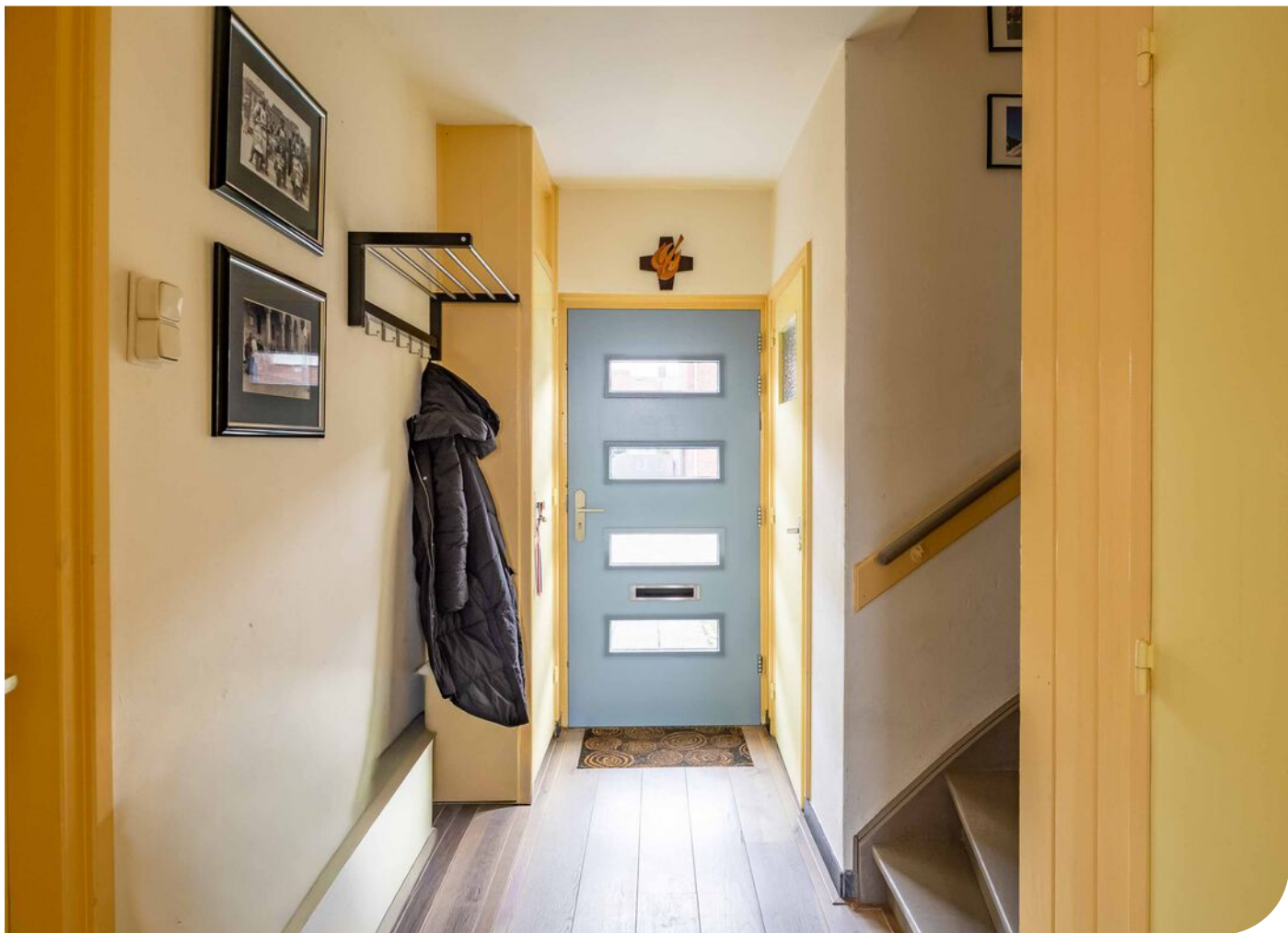


Parkeren kan gewoon in de straat, waar meerdere openbare parkeervakken aanwezig zijn. Er is geen eigen oprit, maar in de praktijk is er voldoende parkeergelegenheid direct bij de woning. Via het voetpad door de voortuin loop je prettig naar de voordeur in de voorgevel, waar je de woning binnenkomt. Een rustige en nette entree die meteen een gevoel van thuiskomen geeft.

Je komt binnen in de hal, die meteen laat zien hoe praktisch het huis is ingedeeld. Vanuit hier heb je toegang tot vrijwel alles: het toilet, de meterkast, de trap naar boven, de kelder én de keuken. Ook loop je zo de woonkamer in. Fijn, overzichtelijk en zonder verloren ruimte.

De woonkamer is een echte doorzonkamer en loopt over de volle diepte van de woning. Dat betekent: licht van twee kanten en een ruimtelijk gevoel. De schouw in het midden vormt een natuurlijk middelpunt en geeft karakter. Zie hier een gezellige zithoek aan de voorkant en een eethoek richting de tuin, of misschien wel een open woonkeuken als je het groots wilt aanpakken. De houten vloer draagt bij aan de warme uitstraling en vormt een mooie basis voor verdere modernisering.

De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en ligt in het verlengde van de hal, met een fijne verbinding naar de tuin. De opstelling is eenvoudig en functioneel, met een gasfornuis en afzuigkap als enig vaste apparatuur. Daarnaast wordt er momenteel gebruikgemaakt van een losse koelkast. Geen overdaad, maar wel alles wat je nodig hebt om direct te kunnen koken. Tegelijkertijd is dit dé ruimte om jouw eigen ideeën tot leven te brengen: van een moderne open keuken tot een gezellige leefkeuken met uitzicht op de tuin.







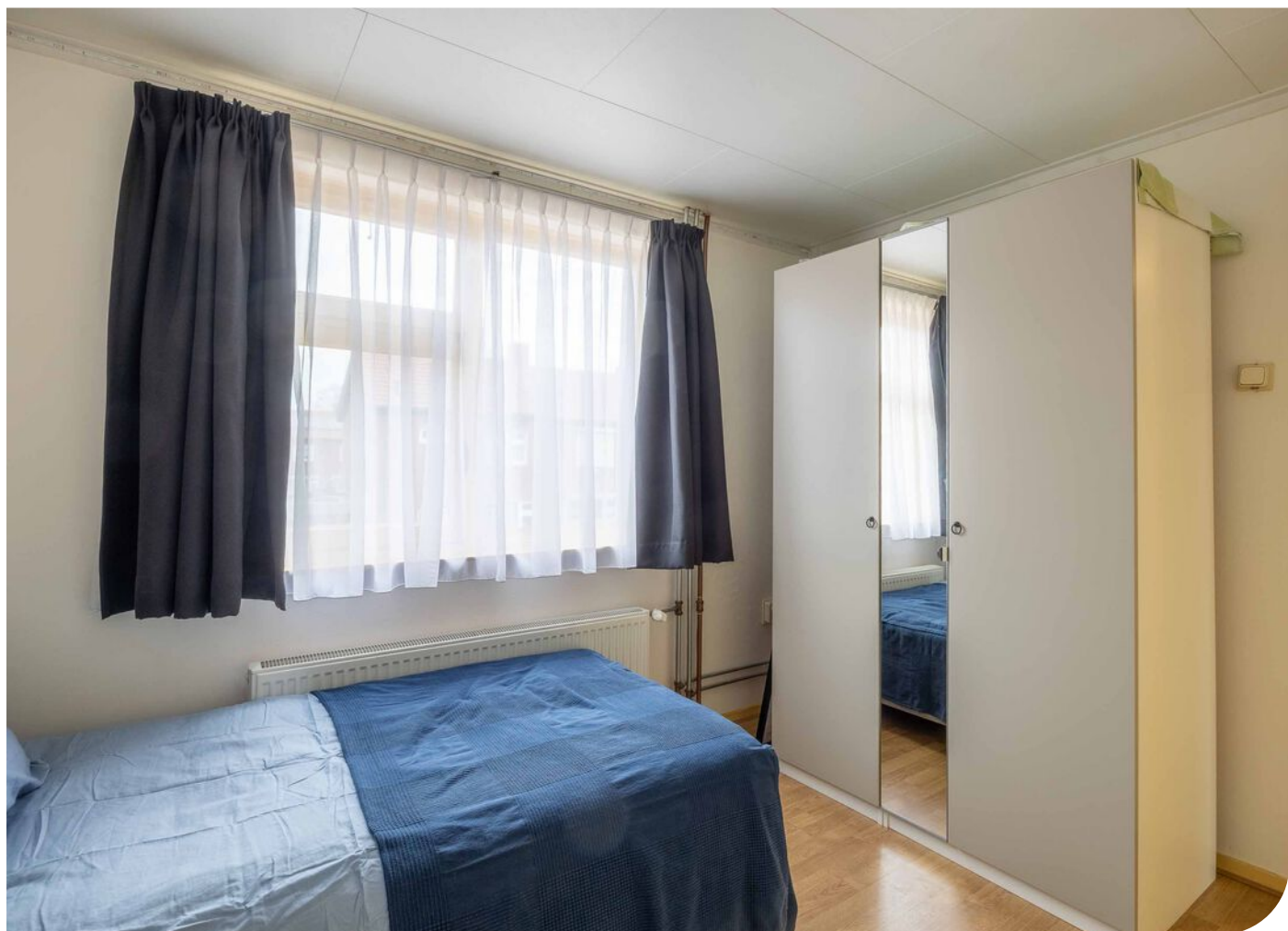
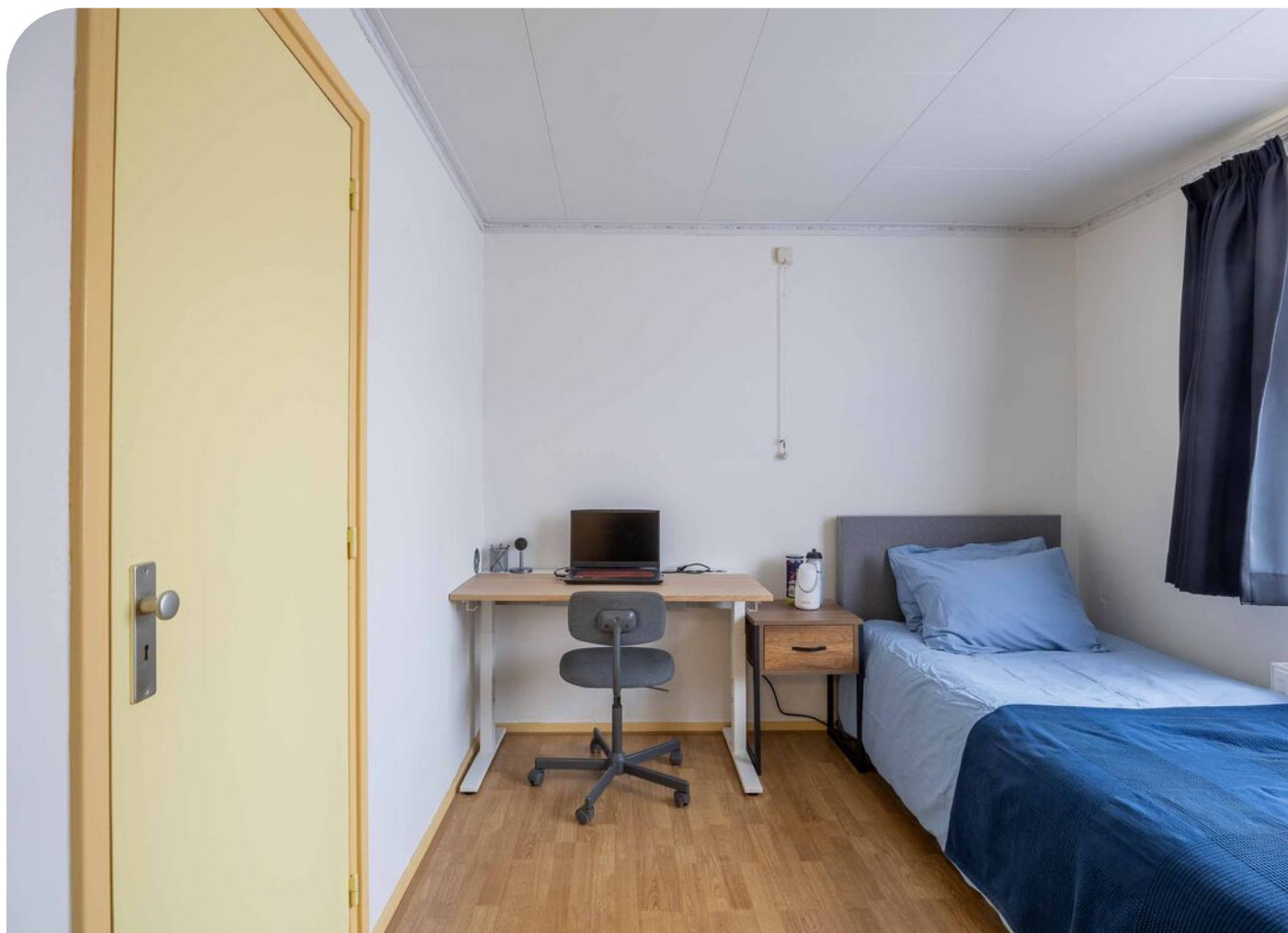




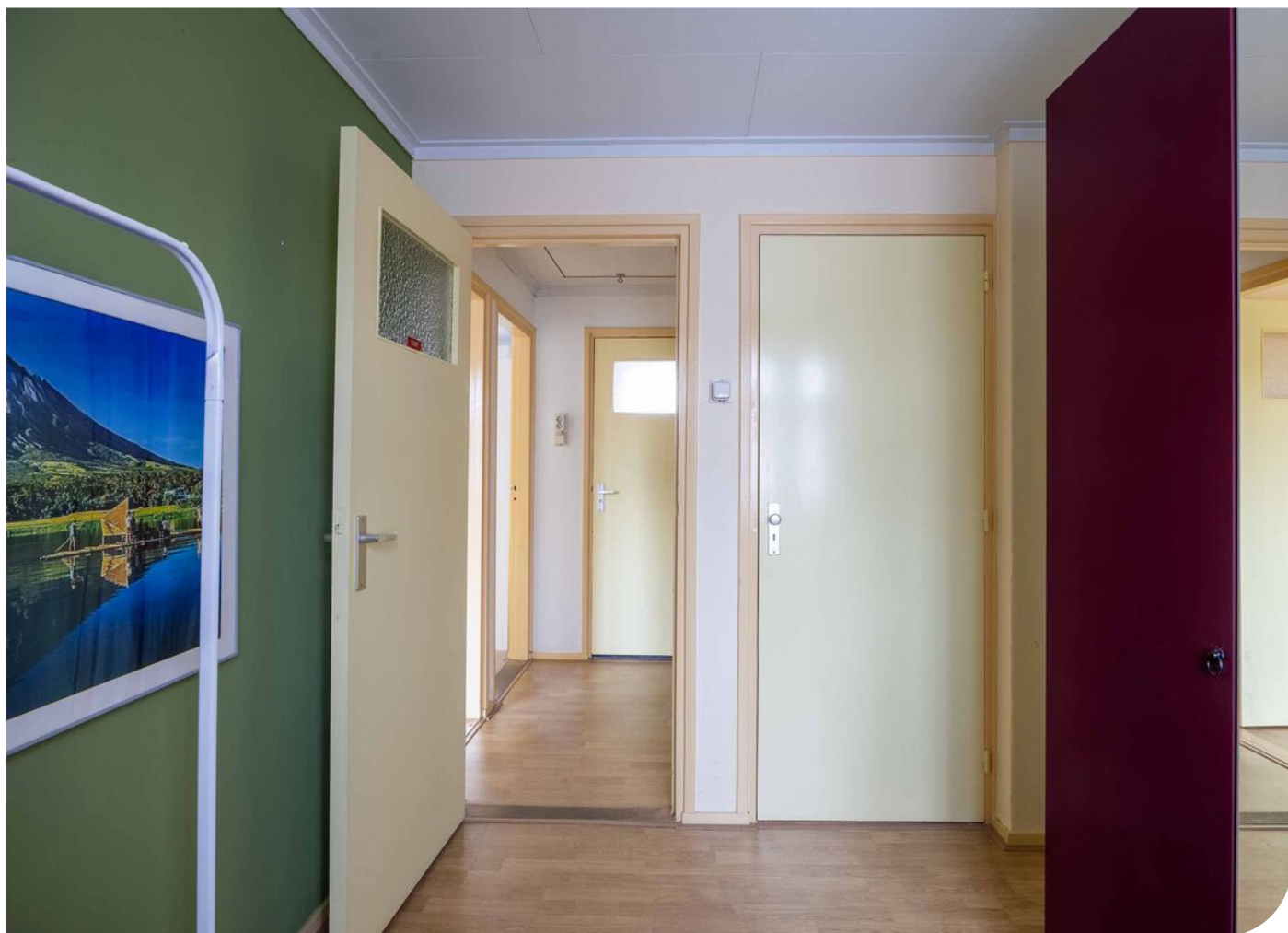
Op de eerste verdieping kom je uit op de overloop met toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Alle slaapkamers zijn praktisch en goed van formaat, voorzien van laminaatvloeren, handige muurkasten en grote raampartijen. Ideaal voor een gezin, maar ook perfect als je een werkplek aan huis zoekt of een hobbykamer wilt inrichten.

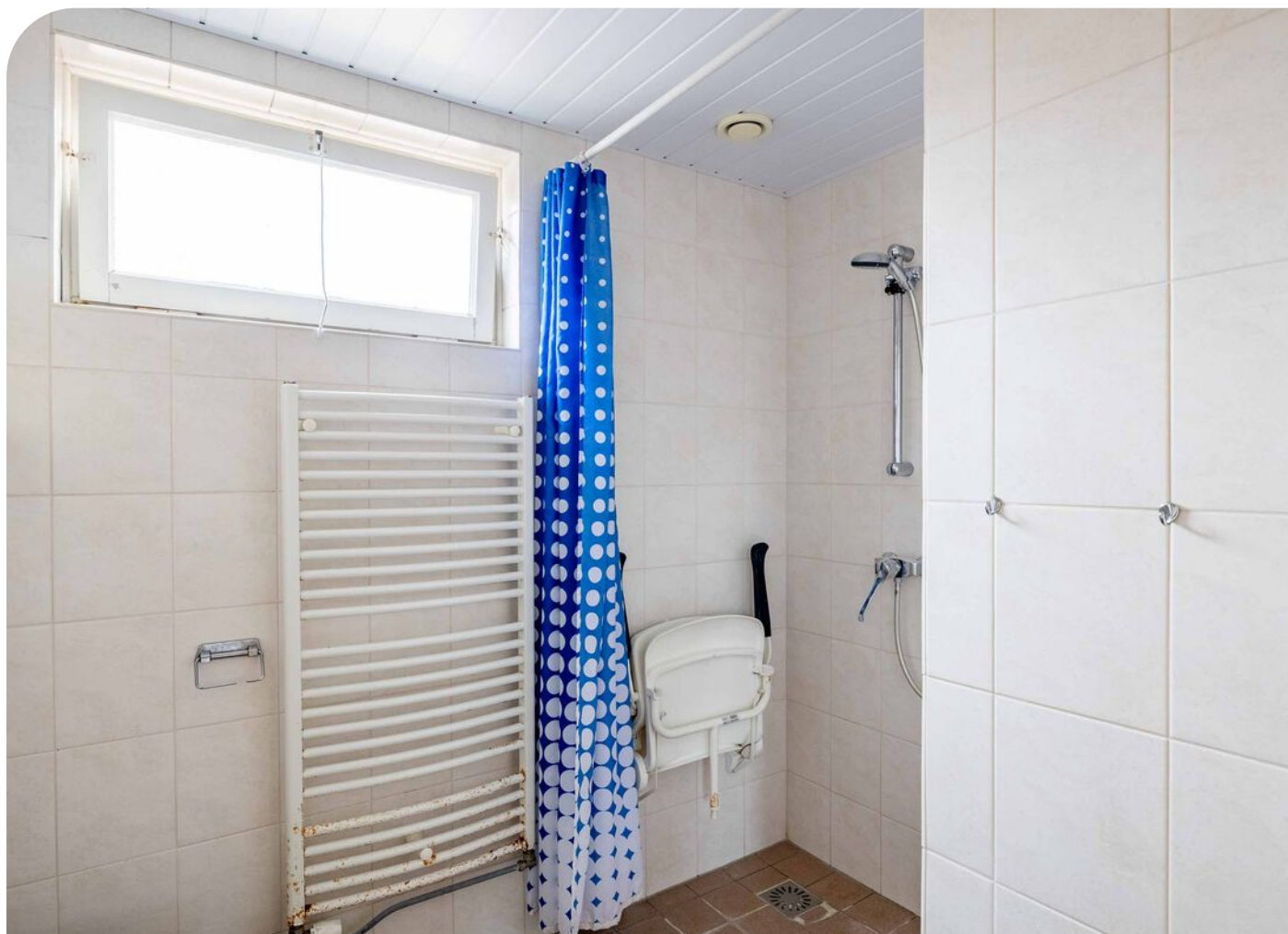
De badkamer is volledig betegeld en praktisch ingericht met een douche, een staand toilet en een wastafel. Het hoog geplaatste raam zorgt voor prettig daglicht én biedt de mogelijkheid tot natuurlijke ventilatie, terwijl de privacy behouden blijft. De ruimte is eenvoudig, maar functioneel en vormt een uitstekende basis om met een update een frisse, eigentijdse badkamer te creëren die helemaal past bij jouw woonwensen.

Via een vlizotrap bereik je de zolder, en die is ruimer dan je zou verwachten. Met een stahoogte van circa 2,28 meter is dit een volwaardige verdieping in wording. De zolder is al in twee delen opgesplitst en beschikt zelfs over een dakraam. Met het plaatsen van een vaste trap creëer je hier eenvoudig een extra (slaap)kamer, thuishantoor of speelruimte. De cv-ketel (Intergas, 2010) hangt hier netjes opgesteld.











De tuin is een fijne, zonnige buitenruimte met volop gebruiksmogelijkheden en ligt op het westen, waardoor je hier vanaf de middag tot in de avond van de zon kunt genieten. Direct achter de woning bevindt zich een eenvoudig terras aan de woningzijde, een prettige plek voor een eettafel of loungeset. Aan de achtergevel zijn handmatige zonneschermen geplaatst ter hoogte van zowel de woonkamer en de keuken, wat zorgt voor extra comfort op warme dagen.

Midden in de tuin staat de vrijstaande stenen tuinberging van circa 4 x 3 meter. Deze is voorzien van elektra, verlichting, een gevelkraan en een fonteinje en is zowel praktisch als multifunctioneel: ideaal voor fietsen, opslag of een hobbyruimte. Achter de berging is nog een extra terras aangelegd en het gazon loopt rondom door tot aan de achterzijde van het perceel. Via het mandelige voetpad beschik je over een vrije achterom, wat de tuin extra praktisch maakt in het dagelijks gebruik.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1965.
Vloeren	betonvloer met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen in de woonkamer en de overige ramen zijn van hout.
Overige voorzieningen	handmatig te bedienen zonneschermb t.p.v. de woonkamer en een t.p.v. de keuken.
Isolatie	dubbel glas op de begane grond.
Centrale verwarming	middels de Intergas cv-ketel uit 2010.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater van de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, in de kelder hangt een elektrische boiler voor de keuken.
Ventilatiesysteem	geen en dus natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	westen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	een onverdeeld aandeel in het mandelige achterpad gelegen achter dan wel naast de huispercelen Montgomerystraat 12 tot en met 20 (even nummers) en de Doormanstraat 19 tot en met 29 (oneven nummers) te Venray,
Asbest	mogelijk golfplaten dak berging, gezien het bouwjaar wel mogelijk.
Meterkast	6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

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

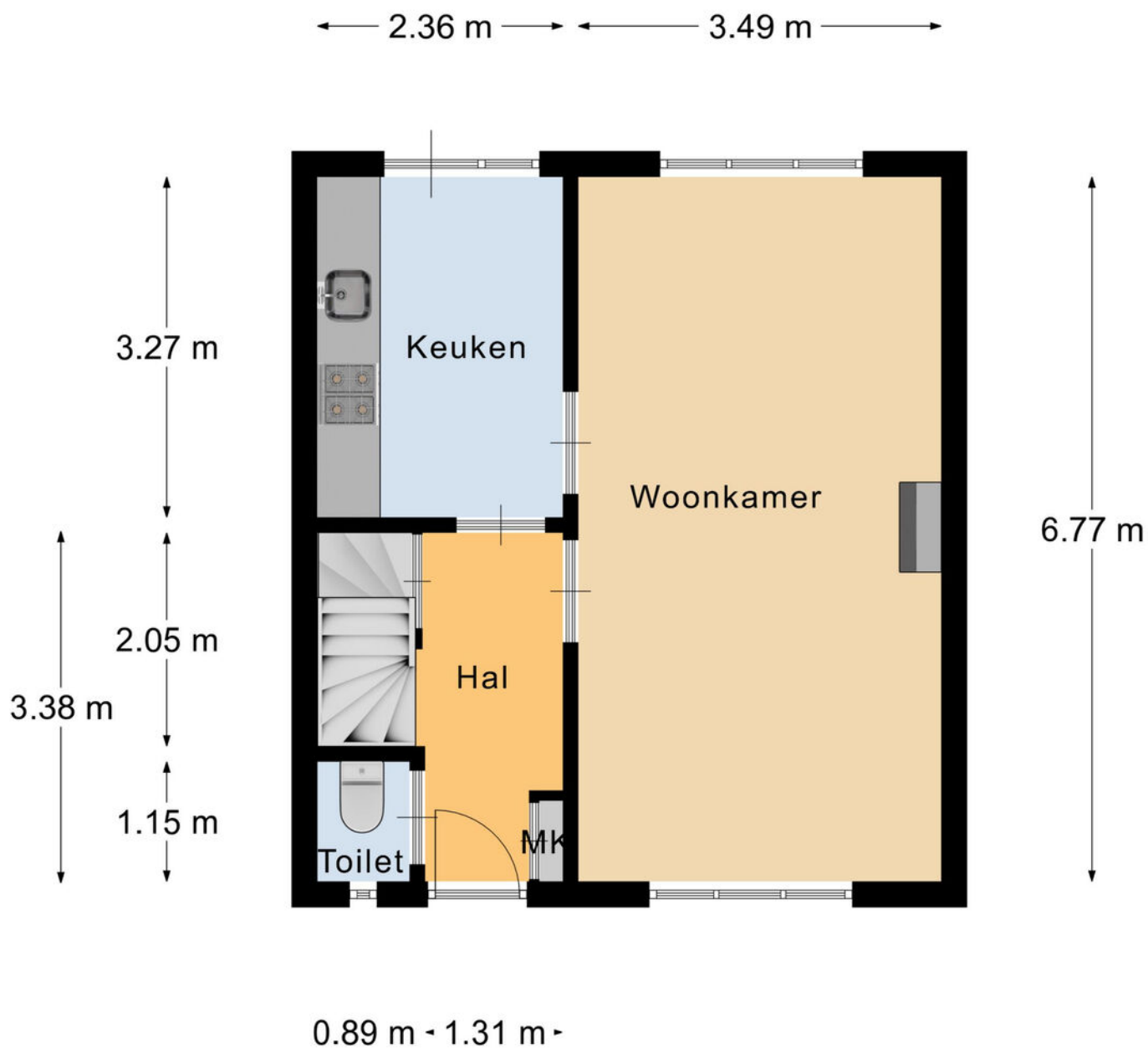
ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5287
	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 7 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



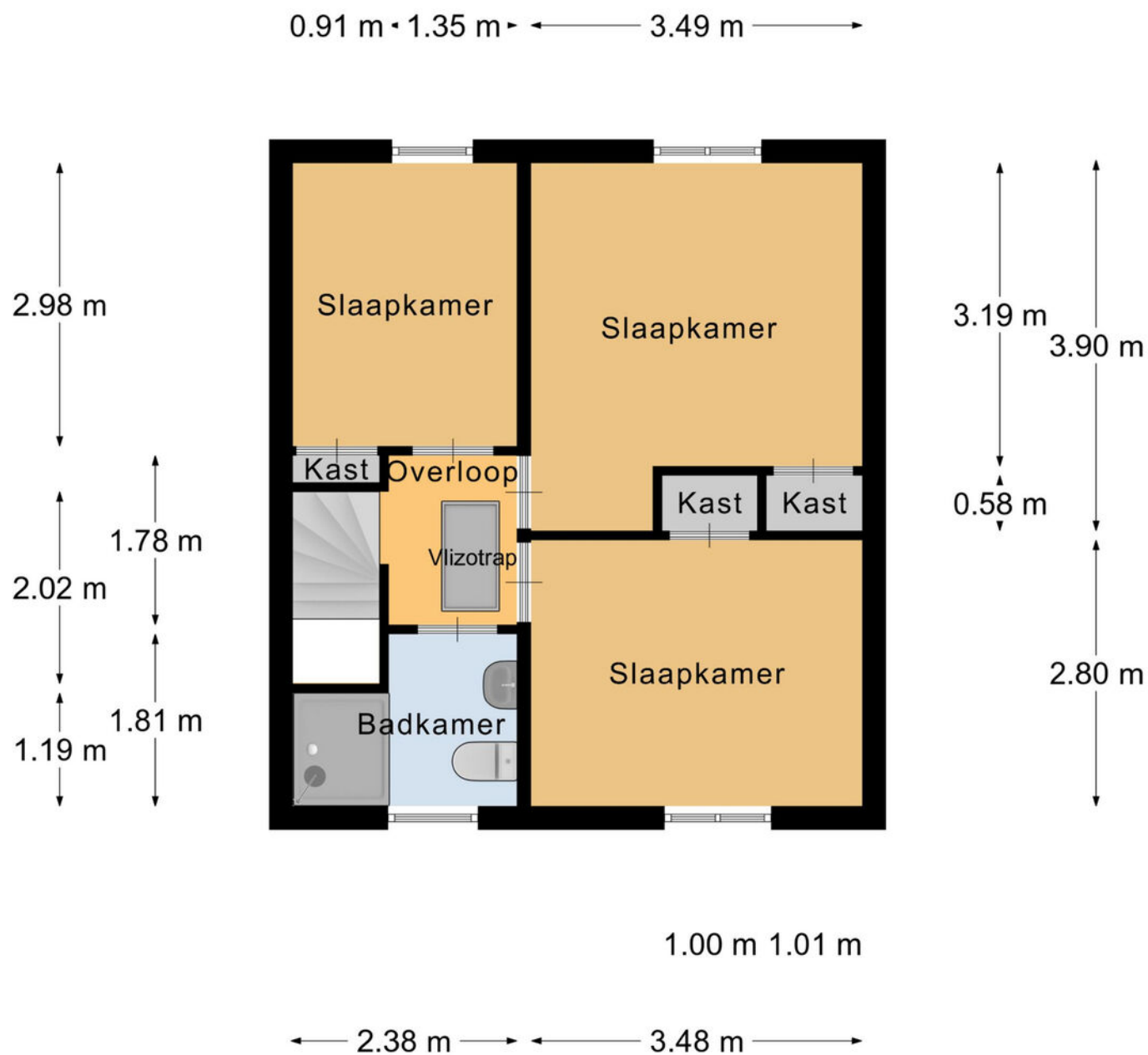
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

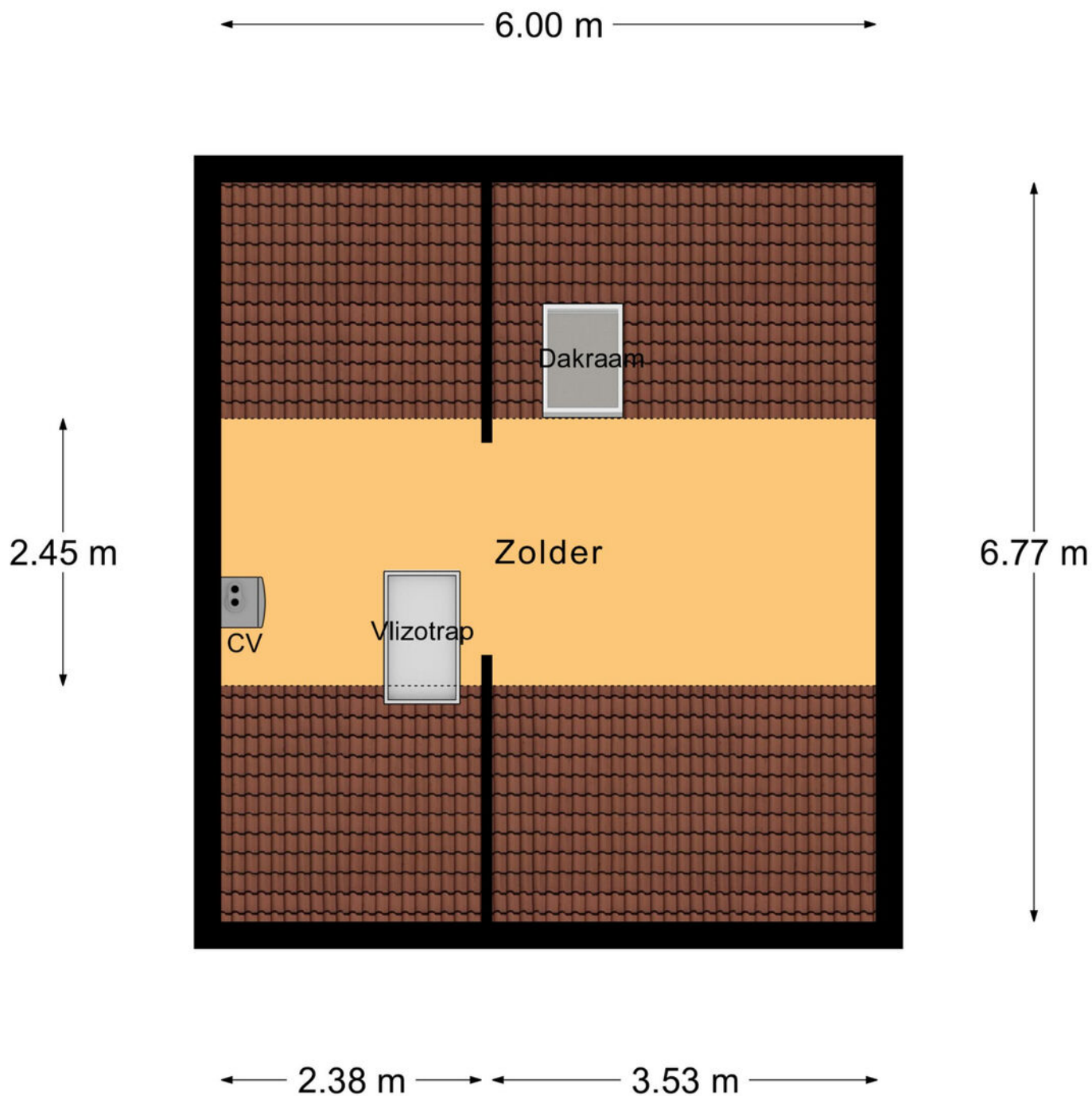
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

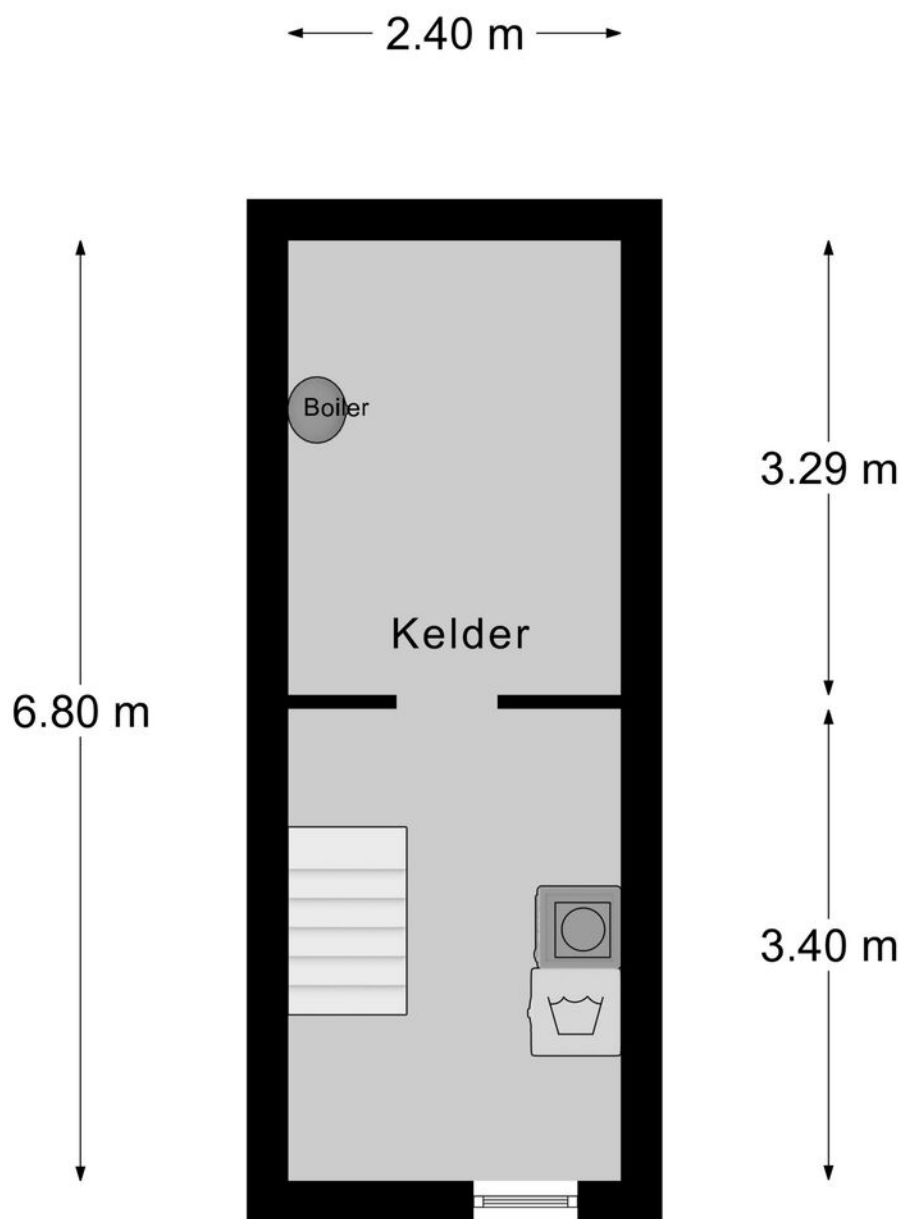
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

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



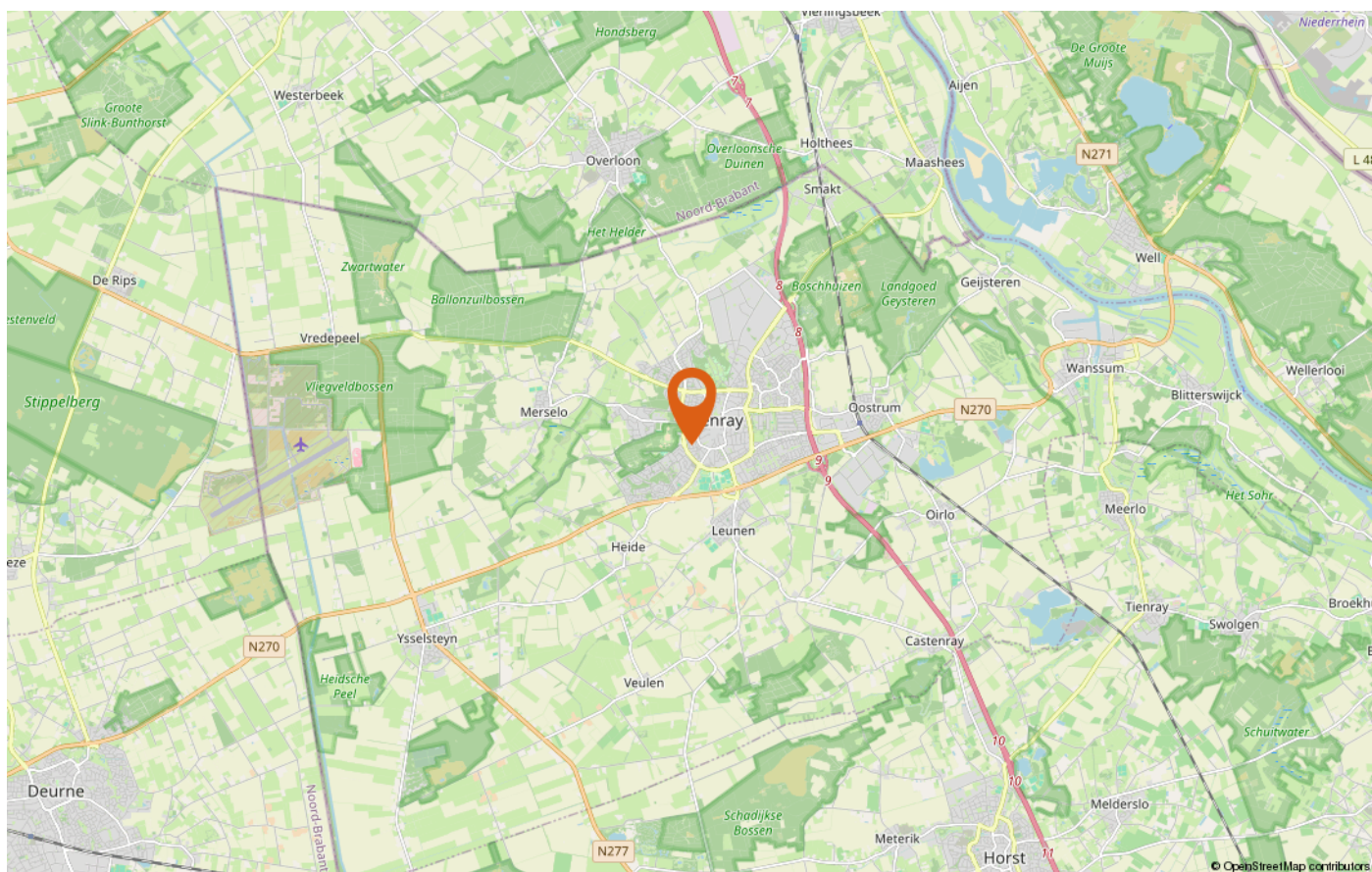
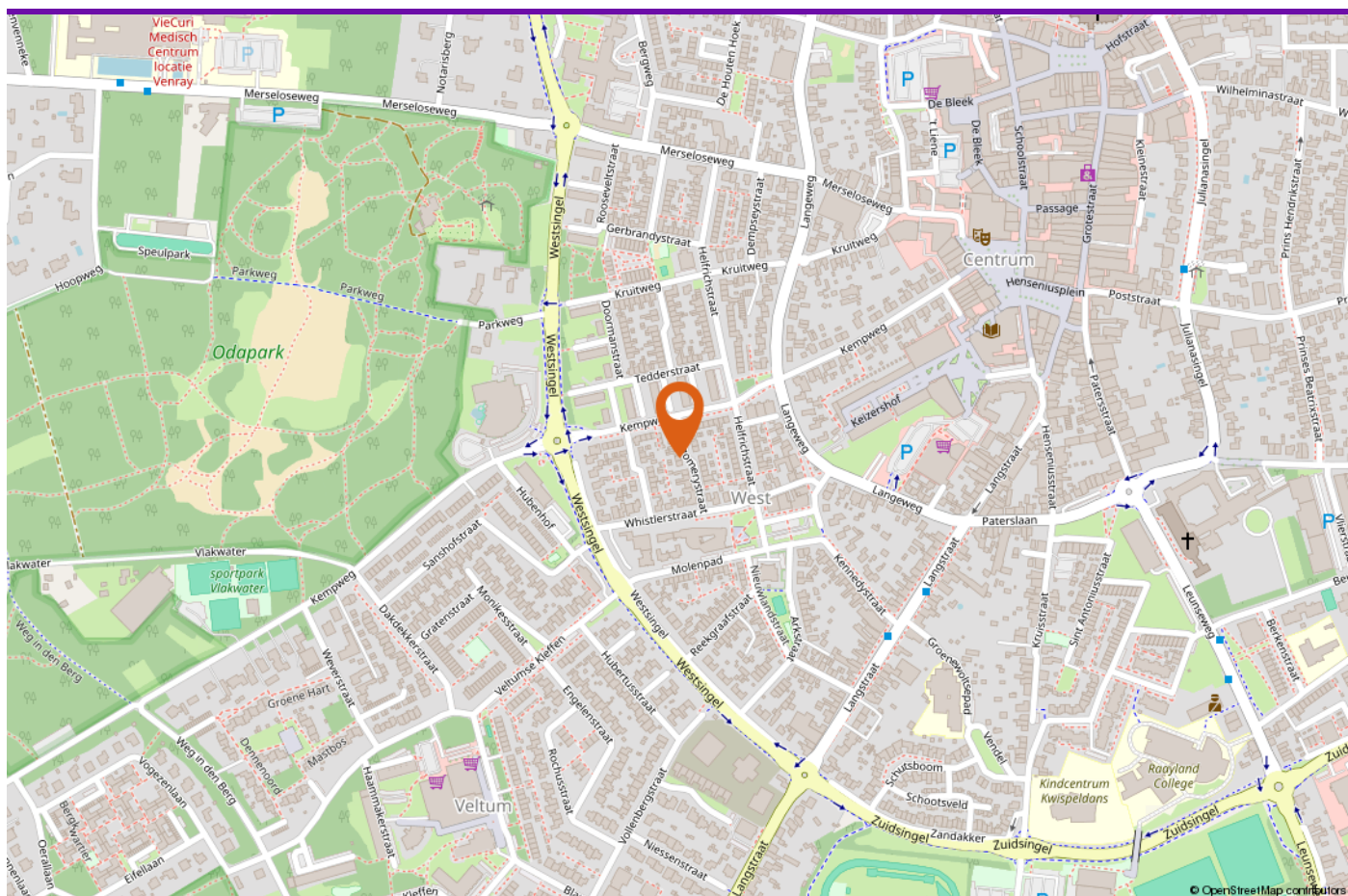
Kelder

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			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

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.

26

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

