



KLOOSTERHOF VENRAY

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1996

Perceeloppervlakte
191 m²

Woonoppervlakte
115 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
40 m² (carport en terrasoverkapping)

Externe bergruimte
9 m²

Inhoud
375 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Deze verzorgde patiuwoning is gelegen op een unieke locatie, aan de rand van het Annapark - een groene omgeving waar je geniet van privacy, natuur en ontspanning. Tegelijkertijd bevindt het centrum van Venray zich op korte afstand, met een diversiteit aan winkels, restaurants, culturele voorzieningen. Ook gunstig gelegen ten opzichte van de uitvalswegen.

De woning is ontworpen met oog voor comfort en gebruiksgemak. Dankzij de (slaap)kamer en complete badkamer op de begane grond is gelijkvloers wonen mogelijk – een waardevolle eigenschap voor wie nu of in de toekomst levensloopbestendig wil wonen. Tegelijkertijd biedt de eerste verdieping twee extra, volwaardige kamers, waardoor de woning ook perfect is voor thuiswerkers, logees of mensen die gewoon extra ruimte wensen.

De onderhoudsvriendelijke patiotuin is gelegen op het zuidoosten en vormt een heerlijke buitenruimte, waar je in alle rust kunt ontspannen. De terrasoverkapping zorgt ervoor dat je ook op minder zonnige dagen comfortabel buiten zit, en de naadloze overgang tussen binnen en buiten geeft de woning een ruimtelijk en open karakter. De carport biedt beschut parkeren op eigen terrein, en de berging is ideaal voor fietsen, tuinkussens of extra opslag.





BEGANE GROND

Je parkeert je auto onder de carport, waar je zelfs op regenachtige dagen droog uitstapt. Extra praktisch: de carport biedt directe toegang tot de terrasoverkapping in de tuin, vanwaar je zowel de berging als de woning binnenkomt. Zo kom je altijd droog binnen – via de voordeur én ‘achterom’.

Via de overdekte entree stap je de woning aan de voorzijde binnen. De hal brengt je vloeiend naar de leefruimte op de begane grond. De eerste indruk? Ruimte en licht. De ruime woonkamer is voorzien van hoge, kamerbrede raampartijen en openslaande tuindeuren, die zorgen voor een open sfeer en prachtig zicht op de beschutte patiotuin. De natuurstenen tegelvloer (marmer) met comfortabele vloerverwarming en de lichte kleurstelling versterken het gevoel van rust en ruimte.

De open keuken is praktisch ingericht. Hier kook je met gemak je favoriete gerechten, terwijl je in contact blijft met het woongedeelte. Qua apparatuur heb je alles voorhanden met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, combimagnetron en een (smalle) vaatwasser. Tijdloos met lichte fronten en een donker, granieten werkblad. Van hetzelfde materiaal is ook een gezellig ontbijt-/koffie tafeltje gerealiseerd in de keuken. Aangrenzend vind je een handige berging met de witgoedaansluitingen, waardoor wasmachine en droger netjes uit het zicht staan en waar je daarnaast ruimte hebt voor extra apparatuur en voorraad opslag.

Achter de keuken bevindt zich een portaal met toegang tot het toilet, de badkamer, trapkast en trapopgang naar boven. Het echte pluspunt is echter de ruime (slaap)kamer op de begane grond, met een vaste kastenwand met schuifdeuren en openslaande deuren naar de patio – dat is nog eens heerlijk wakker worden.

De badkamer is volledig betegeld en straalt comfort en luxe uit. Je geniet hier van een whirlpool, een ruimtebesparende douchehoek met glazen klapwanden, een regendouche en inbouwkransen. Het wastafelmeubel met spiegelkast biedt volop opbergruimte voor je verzorgingsproducten. De vloerverwarming zorgt voor aangename warmte, terwijl de inbouwspots en ingebouwde audio in het plafond zorgen voor de juiste sfeer – of je nu 's ochtends fris begint of 's avonds ontspannen afsluit.















Via de trap in het portaal bereik je de eerste verdieping. Hier kom je op een overloop die toegang biedt tot twee fijne kamers en een aparte cv-/bergruimte. De mogelijkheden op deze verdieping zijn veelzijdig: of je nu behoefte hebt aan extra slaapkamers, een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer – alles is hier mogelijk.

Beide kamers zijn netjes afgewerkt, met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en een spuitwerk plafond. De grote ramen aan de voorzijde zorgen voor veel daglicht, en beide kamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare screens voor extra comfort op zonnige dagen.

De grootste kamer beschikt bovendien over een eigen wastafel, wat deze ruimte uitermate geschikt maakt als volwaardige slaapkamer of als comfortabele logeerkamer met extra privacy. Ook de tweede kamer biedt een prettige sfeer en kan eenvoudig worden ingericht als werk- of studeerkamer.

De cv-/bergruimte op de overloop biedt extra praktische opslagmogelijkheden en plek voor het technische hart van de woning.







Terug op de begane grond stap je via de openslaande tuindeuren in de woonkamer of de tuindeuren in de slaapkamer de patiotuin in. De natuurstenen (marmeren) tegelvloer binnen loopt naadloos door naar buiten, waar dezelfde tegels in een weerbestendige variant zijn toegepast – een mooie en luxe overloop die binnen en buiten op elegante wijze met elkaar verbindt. De patiotuin is een beschutte, onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je in alle rust kunt genieten van de frisse lucht en het zonnetje. Doordat zowel de woonkamer als de slaapkamer direct aan deze patio grenzen, voelt het alsof je een extra leefruimte hebt. Een kop koffie in de ochtendzon, een goed boek in de middag of een gezellig etentje met vrienden in de avond – dit is een plek waar je écht kunt ontspannen. De patio biedt alle privacy die je wenst en met de verzorgde, onderhoudsvriendelijke inrichting hoef je je ook geen zorgen te maken over tuinonderhoud.

Aan de woning grenst een terrasoverkapping, zodat je ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. Onder de overkapping hangt een elektrisch bedienbaar zonneschermb voor extra comfort binnen- en buiten op warme, zonnige dagen. Deze overkapping zorgt tevens dat je vanuit de tuin middels de afsluitbare loopdeur "droog" de fiets kunt pakken uit de berging, of de auto in kunt stappen die onder de carport op de oprit geparkeerd staat.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1996.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. De woning is geïsoleerd tijdens bouw.
Kozijnen	hardhouten buiten kozijnen voorzien van dubbelglas.
Rolluiken/screens	elektrisch bedienbaar rolluik aan de voorzijde van de woonkamer. Elektrische screens op de slaapkamers boven. Allen bedienbaar op 1 bediening.
Buitenzonwering	elektrisch bedienbaar zonnescherf onder de terrasoverkapping.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van 375 Wp per paneel, geplaatst in 2022.
Centrale verwarming	middels de Daalderop Combifort cv-ketel uit 2009. De begane grond, met uitzondering van de slaapkamer, is voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, voor zowel de keuken als de badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen en 3 aardlekschakelaars. Tevens loopt er een gasleiding van de meterkast naar de buitenberging voor de gevelkachel.

VASTE LASTEN

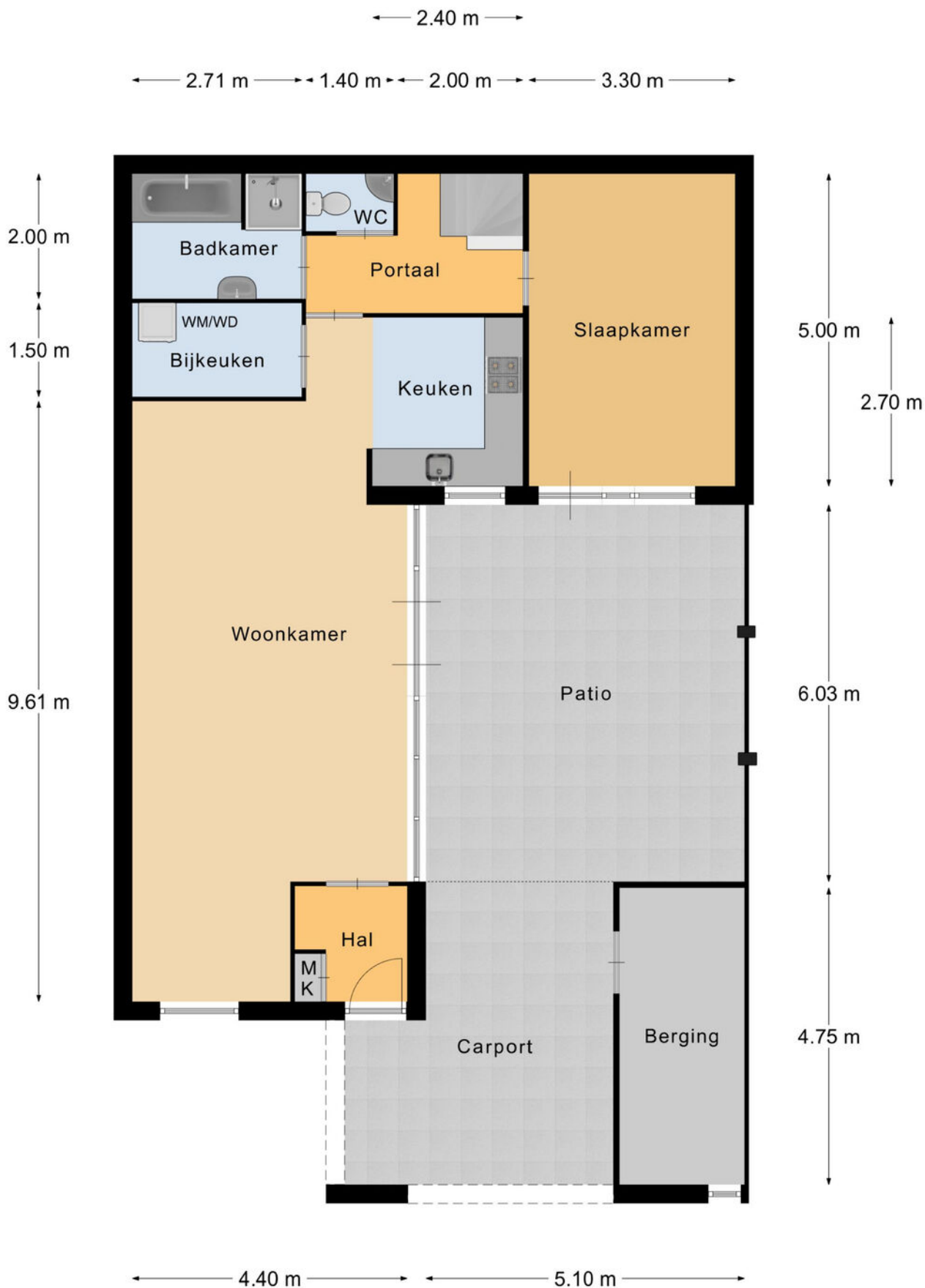
Onroerend zaakbelasting	€ 404,79 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 930 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 3254 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Secție C Perceel 10358	kadaster 
---	--	---	---

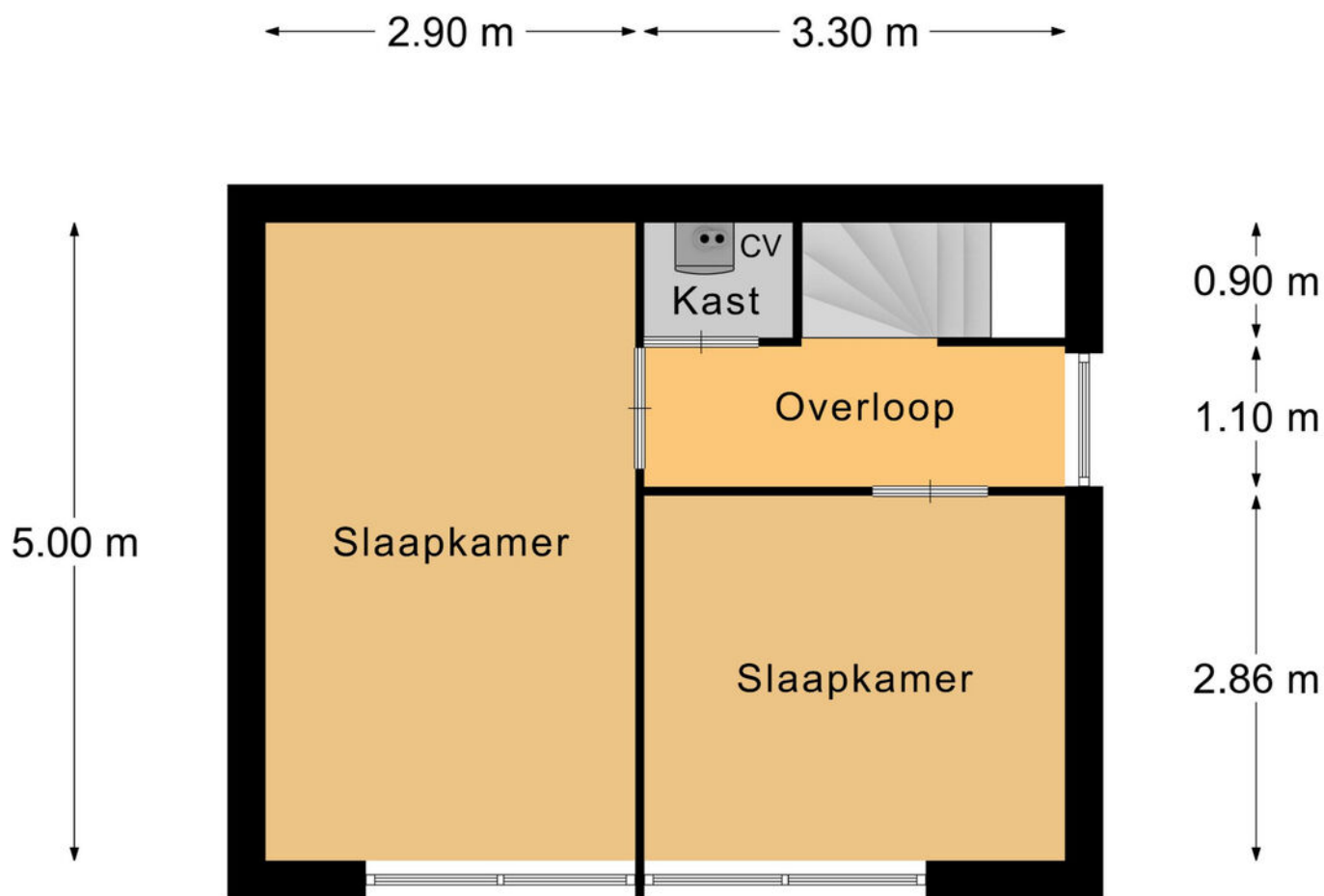
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



Verdieping

PLATTEGROND

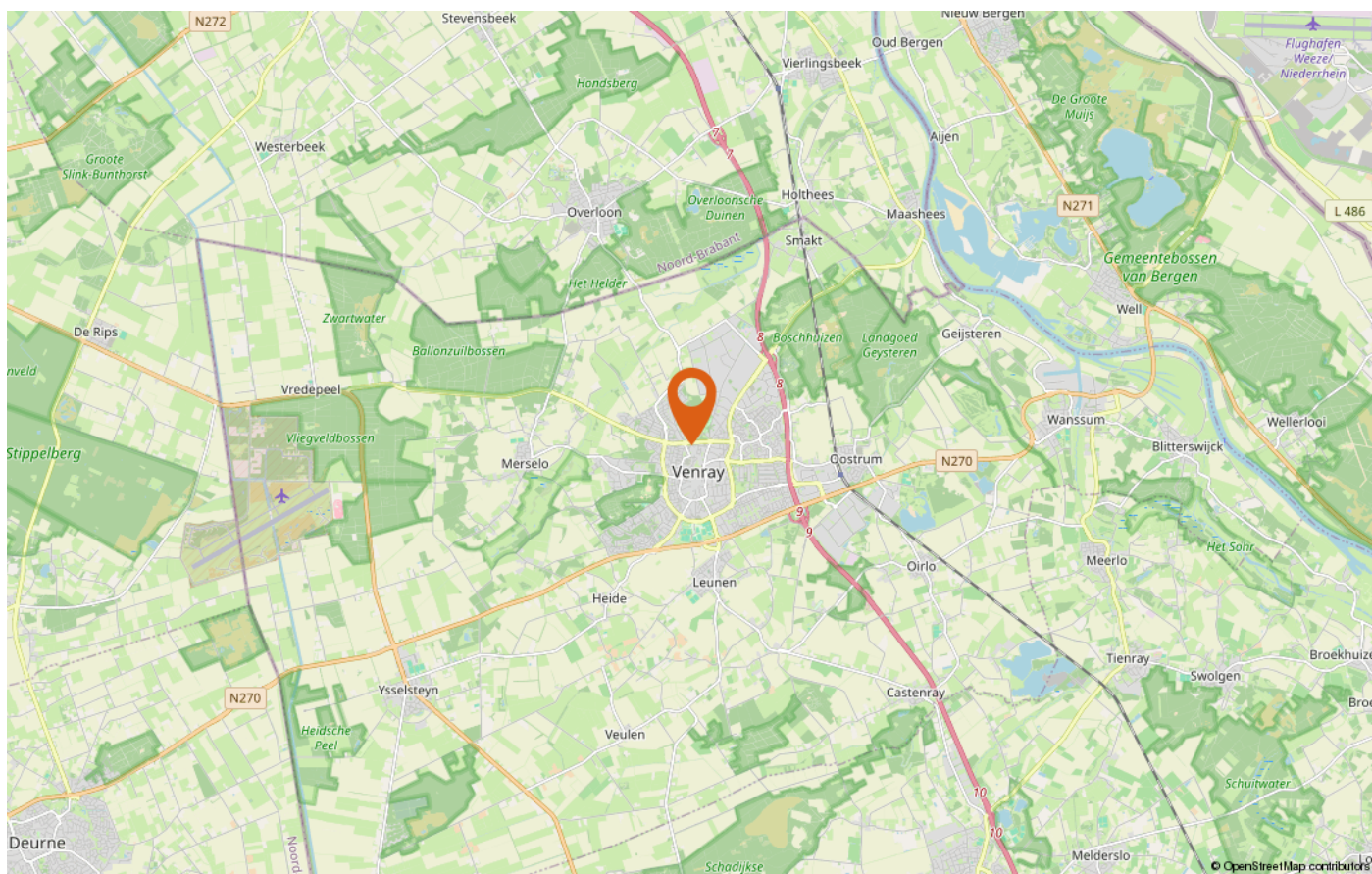
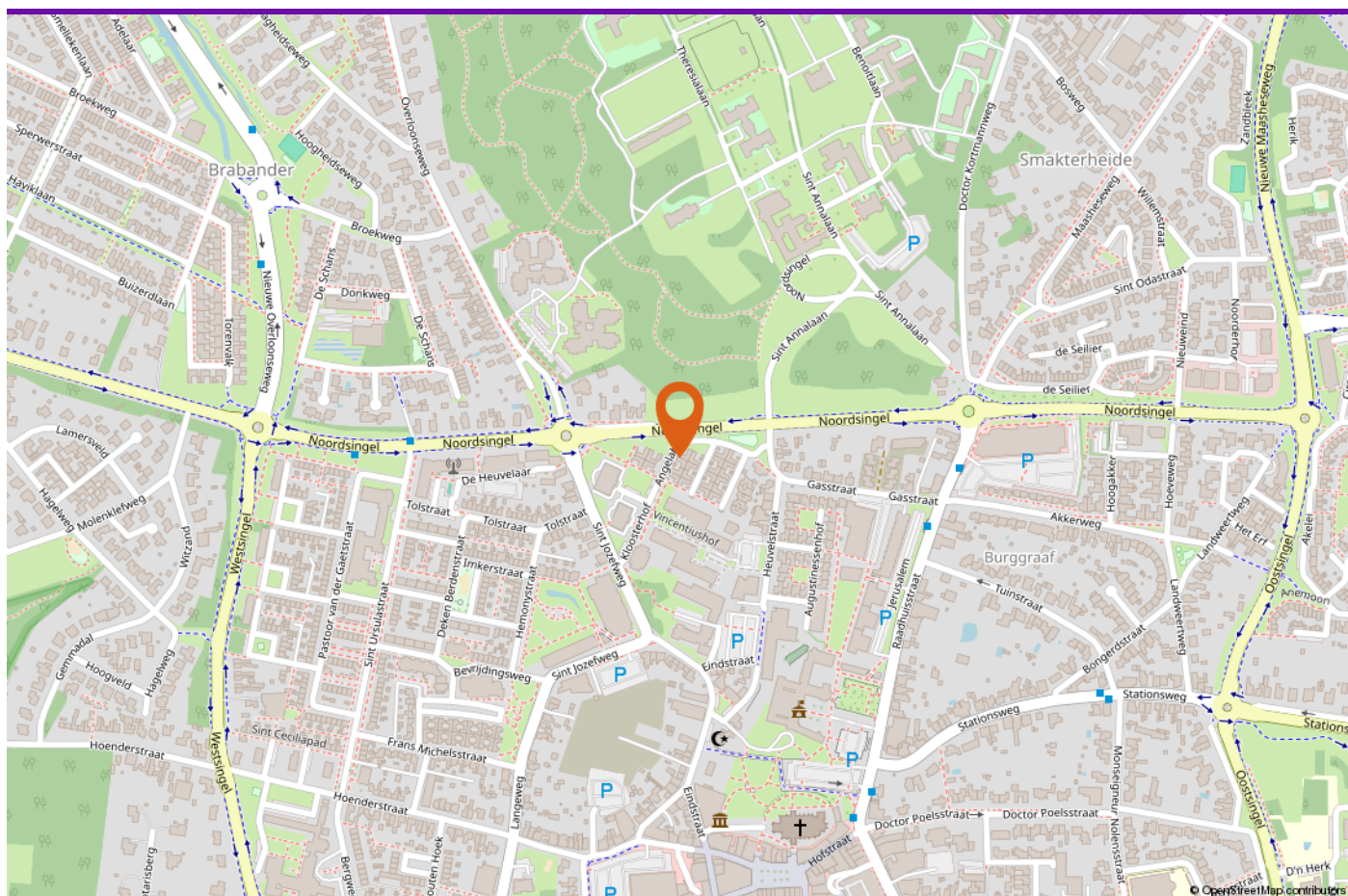
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuif inbouwkasten slaapkamer beneden	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Screens	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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.

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

