



FLUITEKRUID 50 VENRAY

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1999

Perceeloppervlakte
274 m²

Woonoppervlakte
125 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Externe bergruimte
7 m²

Inhoud
461 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Op een fijne hoeklocatie, op steenworp afstand van scholen, sport- en winkelvoorzieningen, staat deze vrijstaand geschakelde woning met inpandig bereikbare garage. Aan de voorzijde geniet je van het vrij uitzicht over de groenstrook, terwijl de rustige ligging en de praktische indeling zorgen voor een heerlijk wooncomfort die eenvoudig aansluit bij verschillende woonwensen.

De woning biedt een fijne woonkamer met veel lichtinval, een open leefkeuken met toegang tot de terrasoverkapping in de tuin, en een multifunctionele kamer op de begane grond die ideaal is als werkplek, speelkamer of slaapkamer voor wie gelijkvloers wil wonen. Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een complete badkamer en een zonnig balkon met uitzicht over het groen.

De tuin is verzorgd aangelegd en biedt volop mogelijkheden om buiten te genieten. Dankzij de hoekligging is er een vrije achterom, beschikt de tuin over meerdere zitplekken, een terrasoverkapping en een houten tuinhuis. De inpandige garage met oprit zorgt bovendien voor extra bergruimte en parkeergemak.

Een ideale plek voor wie houdt van comfortabel wonen, nabij alle voorzieningen en met een vleugje vrijheid!





Aan een nette, rustige straat met vrij uitzicht aan de voorzijde ligt deze verzorgde woning met eigen oprit en garage. Een eerste indruk die direct klopt: verzorgd, praktisch en ruimtelijk. Via de oprit bereik je de voordeur, die toegang biedt tot een lichte en uitnodigende entree.

Je komt binnen in de hal, het centrale punt van de woning. Hier vind je ruimte voor een garderobe, toegang tot het toilet, de meterkast, de berging/garage, de trapopgang en natuurlijk de leefruimte. De leistenen vloer met vloerverwarming loopt door over de gehele begane grond en versterkt het gevoel van een open geheel, terwijl de indeling juist zorgt voor een visuele scheiding tussen de verschillende vertrekken.

De woonkamer is royaal en licht dankzij de grote raampartijen. De zithoek aan de voorzijde biedt een vrij uitzicht en voelt knus en geborgen, terwijl de eethoek aan de tuinzijde juist open en verbonden is met buiten. Via de schuifpui sta je in direct contact met de overdekte terrasoverkapping, een natuurlijke verlenging van de leefruimte waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De open leefkeuken sluit prachtig aan op het woongedeelte. Door de slimme hoekopstelling en het granieten werkblad ontstaat een functionele, maar ook gezellige ruimte die iets beschutter aanvoelt zonder het open karakter te verliezen. De keuken is compleet uitgerust met inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combimagnetron. Via de tuindeur stap je ook hier direct onder de overkapping, ideaal voor een ontspannen start van de dag met een kop koffie.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een multifunctionele kamer die dankzij de ligging nét even apart is, maar toch onderdeel blijft van het geheel. Perfect als thuiswerkplek, speelkamer of slaapkamer op de begane grond. Zo combineert deze woning een open leefstijl met de rust en privacy van afzonderlijke ruimtes. Een balans die zelden zo goed lukt.











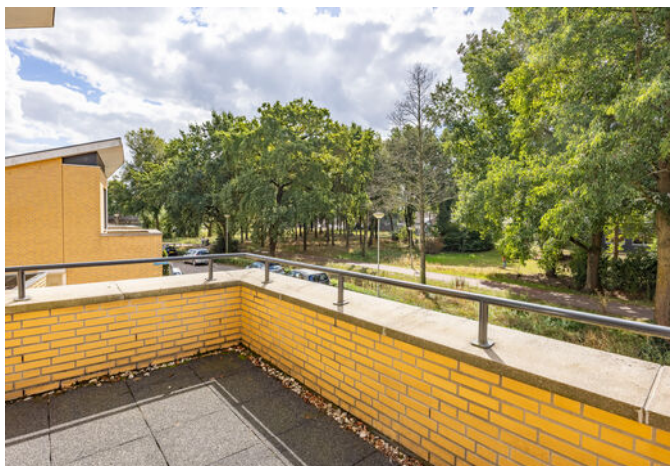


Op de verdieping verbindt de overloop de verschillende vertrekken en geeft toegang tot twee slaapkamers, de cv-ruimte en de complete badkamer. De warme grenen houten parketvloer loopt mooi door en zorgt voor een sfeervolle eenheid. Beide slaapkamers zijn praktisch ingericht met een vaste muurkast en raampartijen voorzien van rolluiken, waardoor het er heerlijk rustig en comfortabel slapen is.

Vanuit de grote slaapkamer aan de linkerzijde stap je zo het balkon op aan de voorzijde van de woning. Een fijne plek om te genieten van het uitzicht over het groene straatbeeld. Dankzij de zichtbare nokconstructie ogen beide slaapkamers extra ruim en open, met een prettige hoogte en veel lichtinval.

De badkamer is volledig betegeld in neutrale kleurstelling en biedt volop (verkeers)ruimte. De indeling is praktisch en compleet, met een ligbad, aparte douchecabine, wastafelmeubel en een wandcloset. Dankzij de mechanische ventilatie blijft het klimaat hier altijd fris en comfortabel. De ruimte biedt bovendien volop mogelijkheden om te moderniseren en naar eigen smaak te vernieuwen.









TUIN

De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd met sierbestrating, grind, groenblijvende beplanting en enkele bomen. Dankzij de hoekligging geniet je hier van extra ruimte en privacy, én een handige vrije achterom. Direct aan de woning ligt een ruime terrasoverkapping – een heerlijke plek om beschut buiten te zitten, ook op warmere of juist wat frissere dagen. Achter in de tuin is nog een tweede terras, zodat je op elk moment van de dag kunt kiezen tussen zon en schaduw. Verder is de tuin voorzien van een houten tuinhuis voor extra bergruimte, tuinverlichting, een buitenkraan en een handmatig zonnescherm aan de achterzijde. Een fijne, onderhoudsvriendelijke buitenruimte waar je volop kunt genieten van het buitenleven!

De inpandig bereikbare garage is een praktisch verlengstuk van de woning. Deze ruimte is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur aan de voorzijde, verlichting, elektra en aansluitingen voor wasapparatuur. Dankzij de directe toegang vanuit de hal is de garage niet alleen handig voor het parkeren van de auto, maar ook uitstekend bruikbaar als extra berging of klusruimte. Voor de garage ligt een volledig beklinkerde oprit met plaats voor één auto.





ZOMERIMPRESSIE



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1999.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	lessenaarskap bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met uitzondering van de aluminium schuifpui. Allen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare rolluiken in de woonkamer en de grote slaapkamer boven (balkonzijde). Handmatig bedienbare rolluiken bij de kleine ramen in de woonkamer en in de kleine slaapkamer.
Isolatie	volledig geïsoleerd: dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 2700 kWh, geplaatst in 2019.
Centrale verwarming	middels de Vaillant Ecotec Plus cv-ketel uit 2018. De begane grond m.u.v. de garage is voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 528,66 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 1109 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 1712 kWh per jaar. Teruglevering 2159 kWh.

ALGEMENE KENMERKEN

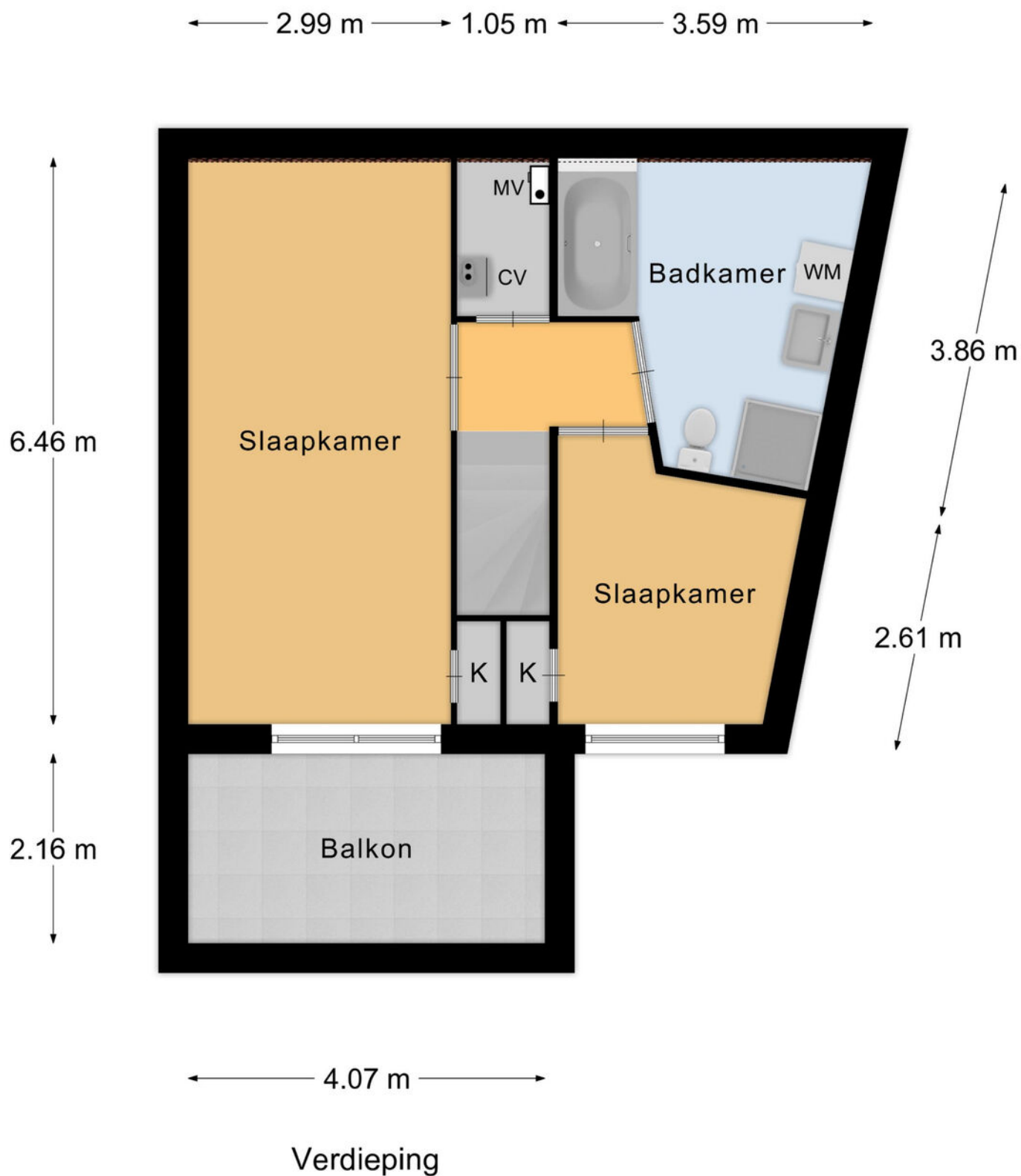


19



PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

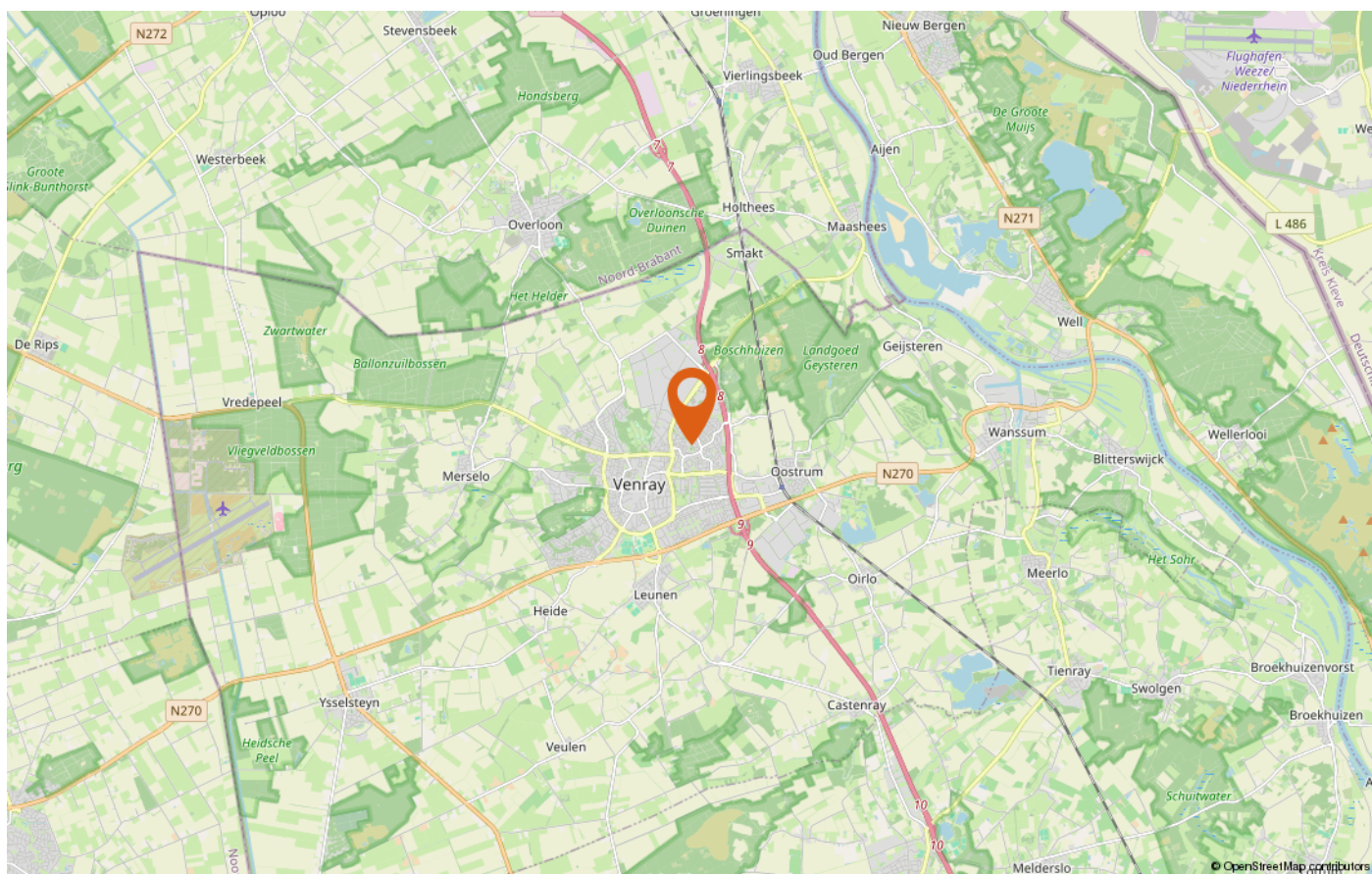
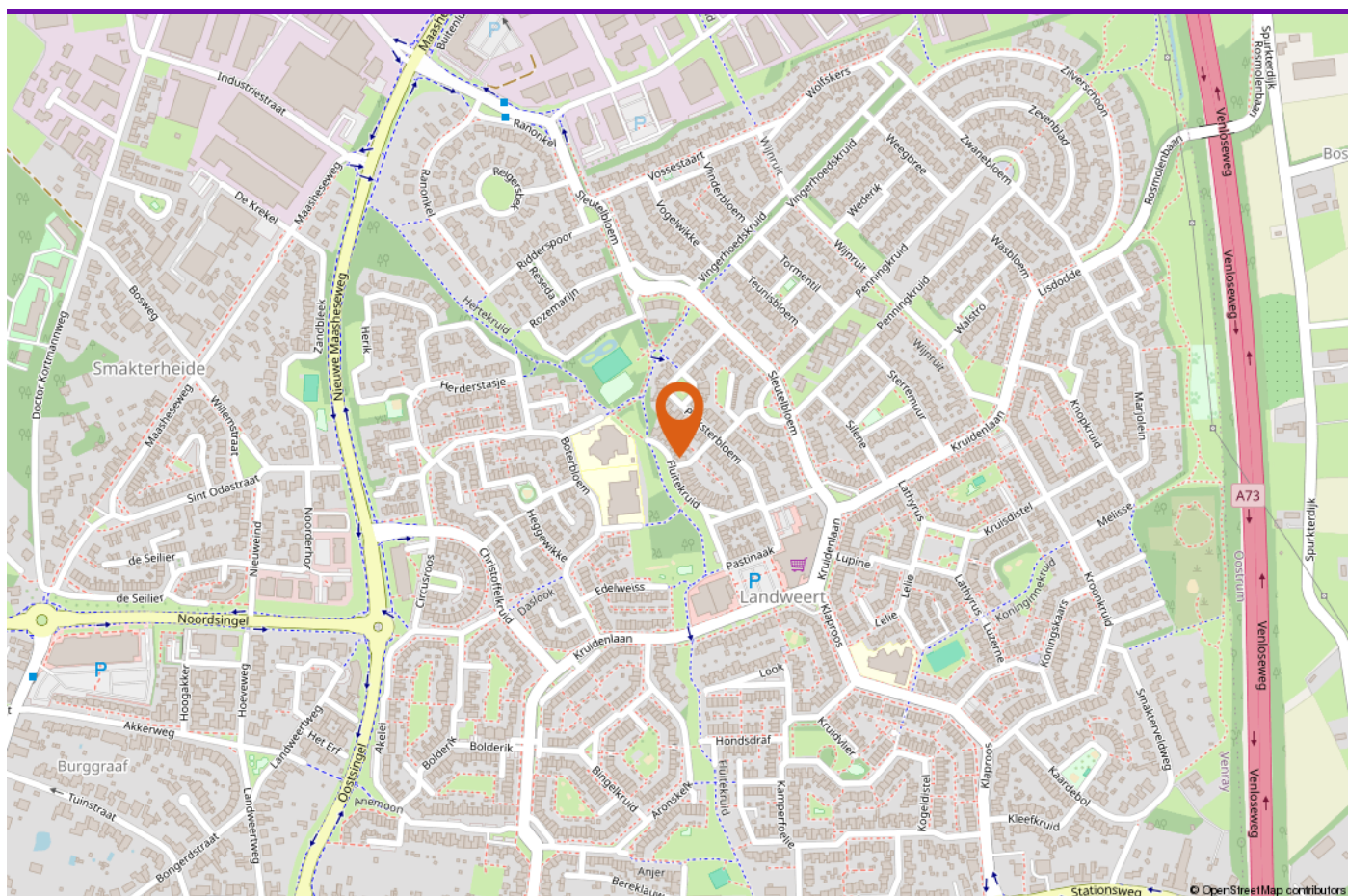
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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

