



LANGSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 325.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1978

Perceeloppervlakte
980 m²

Woonoppervlakte
196 m²

Overige inpandige ruimte
34 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Externe bergruimte
35 m²

Inhoud
816 m³

Energie label
D & F

IN HET KORT...

Gelegen aan een van de oudste en meest karaktervolle straten van Venray, op slechts vijf minuten lopen van het levendige centrum. In de directe omgeving zijn sportvoorzieningen, een winkelcentrum, het Raayland College en diverse andere dagelijkse voorzieningen aanwezig. Dankzij de uitstekende bereikbaarheid per auto én openbaar vervoer is dit een zeer aantrekkelijke locatie.

Een karakteristiek en veelzijdige pand voorzien van een uitzonderlijk diepe tuin met meerdere ontsluitingsmogelijkheden. Het pand kent een rijke historie en biedt vandaag de dag een unieke kans voor ondernemers, beleggers of particulieren die potentie zien in herontwikkeling. Een object met historie, klaar voor een nieuwe invulling.

De praktische en onderscheidende ligging maakt dit pand bijzonder interessant. De mogelijkheden zijn eindeloos: een combinatie van wonen en werken, een praktijk of atelier aan huis, splitsing van functies of een volledige transformatie naar woonruimte.

Het pand is gedateerd, maar biedt juist daardoor een uitgelezen kans om het geheel volledig naar eigen wens te moderniseren. De basis is solide en de mogelijkheden zijn groot. Momenteel heeft het object een bedrijfsbestemming voor detailhandel met één wooneenheid.





De entree bevindt zich in de voorgevel aan de Langstraat. Je komt binnen in een eenvoudige, maar opvallend lichte ruimte met twee grote ramen aan de straatzijde, voorheen in gebruik als showroom of presentatieruimte. Deze ruimte leent zich uitstekend voor diverse nieuwe invullingen, zoals een werk- of praktijkruimte, atelier, extra leefruimte of zelfs een royale woonkeuken. Hier bevindt zich tevens de meterkast met 7 groepen, 2 aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting.

Vanuit de entree loopt het pand diep door naar achteren, wat direct de ruimtelijke opzet en de veelzijdigheid van het object laat zien. Langs de route bevinden zich meerdere (opslag)ruimtes die, afhankelijk van de wensen, kunnen worden samengevoegd, heringedeeld of benut als werk-, hobby- of bergruimte. In een tussenruimte zijn de trapopgang naar de verdieping en de toegang tot de kelder gesitueerd. Via een portaal zijn de winkel-/bedrijfsruimte verbonden met het woondeel, waardoor functies eenvoudig van elkaar te scheiden zijn, maar ook gecombineerd kunnen worden.

Onder het pand bevindt zich een provisiekelder met een hoogte van circa 1,80 meter, waar tevens de watermeter is geplaatst. Deze ruimte biedt praktische extra opslag en kan bijvoorbeeld worden ingezet voor voorraad, archief of seizoensgebonden spullen.

Het woondeel bestaat uit een compacte woonkamer met lambrisering, die overloopt in de keuken met een eenvoudige keukenopstelling. De indeling biedt volop mogelijkheden om dit deel te moderniseren of anders in te richten, bijvoorbeeld door woonkamer en keuken samen te voegen tot één open leefruimte. Aangrenzend bevindt zich een portaal met toegang tot de wasruimte, de badkamer, diverse bergruimtes en een deur naar de tuin, wat zorgt voor een praktische en functionele opzet.

De wasruimte is halfhoog betegeld in bruine tinten en voorzien van witgoedaansluitingen. De badkamer beschikt over een staand toilet, wastafel en douche en is grotendeels uitgevoerd in een oudere tegelafwerking, waarbij het douchegedeelte deels is vernieuwd. Ook hier biedt de huidige situatie een duidelijke basis voor een eigentijdse herinrichting naar eigen smaak en comfort.











Op de verdieping kom je uit op een overloop met een separate toiletruimte, voorzien van een stand closet en een fonteintje. Deze centrale overloop vormt een praktisch knooppunt en biedt mogelijkheden om de verdieping efficiënter of eigentijds in te delen.

Aan de voorzijde bevindt zich een ruime leefkamer met een eenvoudig keukenblok, uitgerust met een 4-pits gasfornuis, spoelbak en een tafelmodel koelkast. De huidige afwerking, houten schroten plafond, granolwanden en novylon/linoleum vloeren, onderstreept het gedateerde karakter, maar biedt tegelijk een duidelijke basis voor een volledige modernisering. Deze ruimte kan bijvoorbeeld worden getransformeerd tot een royale slaapkamer, studio, extra woonkamer of zelfstandige werkruimte.

Vanuit deze leefkamer is er toegang tot twee kamers, beide voorzien van een praktische muurkast en een raam in de zijgevel, wat zorgt voor daglicht en ventilatiemogelijkheden. De achterste kamer beschikt daarnaast over een dakraam in de achtergevel. Deze kamers zijn flexibel in te zetten als slaap-, werk-, hobby- of logeerkamers. Via een luik is bovendien de zolderruimte bereikbaar, wat extra opslagmogelijkheden biedt.

Vanaf de overloop is ook de achterbouw toegankelijk. Je komt eerst op een tussenzolder: een multifunctionele ruimte met dakramen die zich goed leent voor opslag, werk- of hobbygebruik. Aansluitend bevindt zich aan de achterzijde de opstelplaats van de cv-ketel en een deur die toegang geeft tot het platte dak. Met een plafondhoogte van circa 2,60 meter voelt deze verdieping verrassend ruim aan en biedt zij volop mogelijkheden voor herinrichting en toekomstgericht gebruik.









De tuin is uitzonderlijk diep en verkeert momenteel in een verwaarloosde staat, maar biedt juist daardoor een unieke kans om een royale buitenruimte volledig naar eigen wens in te richten. Direct achter het pand ligt een terras dat overgaat in een grasgedeelte, met verderop in de tuin enkele bomen die zorgen voor structuur en privacy. Aan de gevel zijn meerdere buitenkranen aanwezig.

Langs de rechterzijde van het pand loopt een pad vanaf de straat naar een overdekte doorgang/carport met asbesthoudende golfplaten. Vanuit hier is de tuin goed bereikbaar. Achterin de tuin staat een houten tuinhuis van circa 3,5 x 3,6 meter, voorzien van een overkapping, verlichting en elektra en afgewerkt met een pannendak.

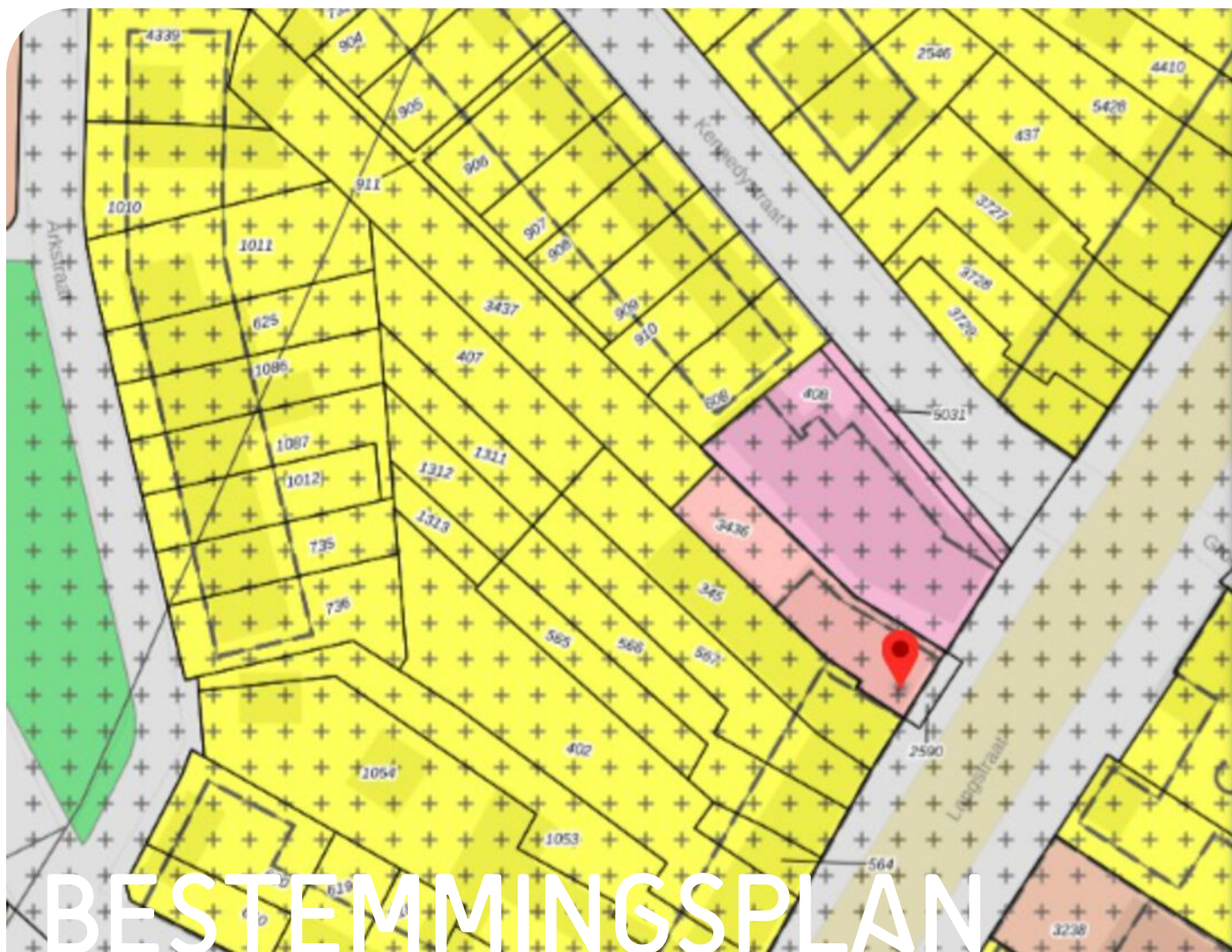
Via een poort aan de achterzijde van het perceel is de Arkstraat bereikbaar, ideaal voor toegang met een aanhanger of auto. Helemaal achterop het perceel bevindt zich bovendien een ruime carport van circa 7,5 x 3,1 meter, eveneens voorzien van verlichting en elektra.

Een bijzonder element in de tuin is het extra bijgebouw: deels open aan de voorzijde met tegelvloer en een eenvoudige keukenopstelling, met daarachter een afsluitbaar en sfeervol deel dat doet denken aan een buitenhuisje, compleet met een grote gemetselde schouw/open haard. Een verrassende plek met veel potentie, bijvoorbeeld als buitenkamer, atelier, hobbyruimte of ontmoetingsplek.









Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b. dienstverlening, inclusief maatschappelijke dienstverlening, met uitsluiting van een begraafplaats en justitiële inrichting;
- c. wonen, met dien verstande dat per bouwvlak binnen de bestaande bebouwing één woning is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', het aangeduide aantal woningen/wooneenheden is toegestaan;
- d. voorzieningen van openbaar nut;

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder waterhuishoudkundige en parkeervoorzieningen, paden en verhardingen, in- en uitritten en tuinen en erven, met dien verstande dat:

- e. infiltratie van hemelwater voldoet aan het bepaalde in artikel 33.3;
- f. parkeervoorzieningen voldoen aan het bepaalde in artikel 33.4.

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1978.
Vloeren	deels beton en deels houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	mansarde kap bedekt met pannen.
Kozijnen	voorzijde en woonruimte nagenoeg geheel aluminium kozijnen met dubbel glas. De berg ruimtes hebben houten kozijnen met enkel glas.
Overige voorzieningen	de leefruimte op de verdieping is voorzien van handbediende rolluiken.
Isolatie	dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit cv-ketel 1993.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel badkamer als keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	geen en dus natuurlijke ventilatie.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewonings clausule worden opgenomen, evenals een ouderdomsclausule.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	momenteel met bestemming detailhandel. Het bestemmingsplan voorziet echter ook in wonen en dienstverlening (maatschappelijk).
Erfdienstbaarheden	recht van overpad om op Arkstraat (achterom) te komen.
Asbest	golfplaten daken (schuurtjes), gezien bouwjaar meer mogelijk.
Meterkast	7 groepen 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

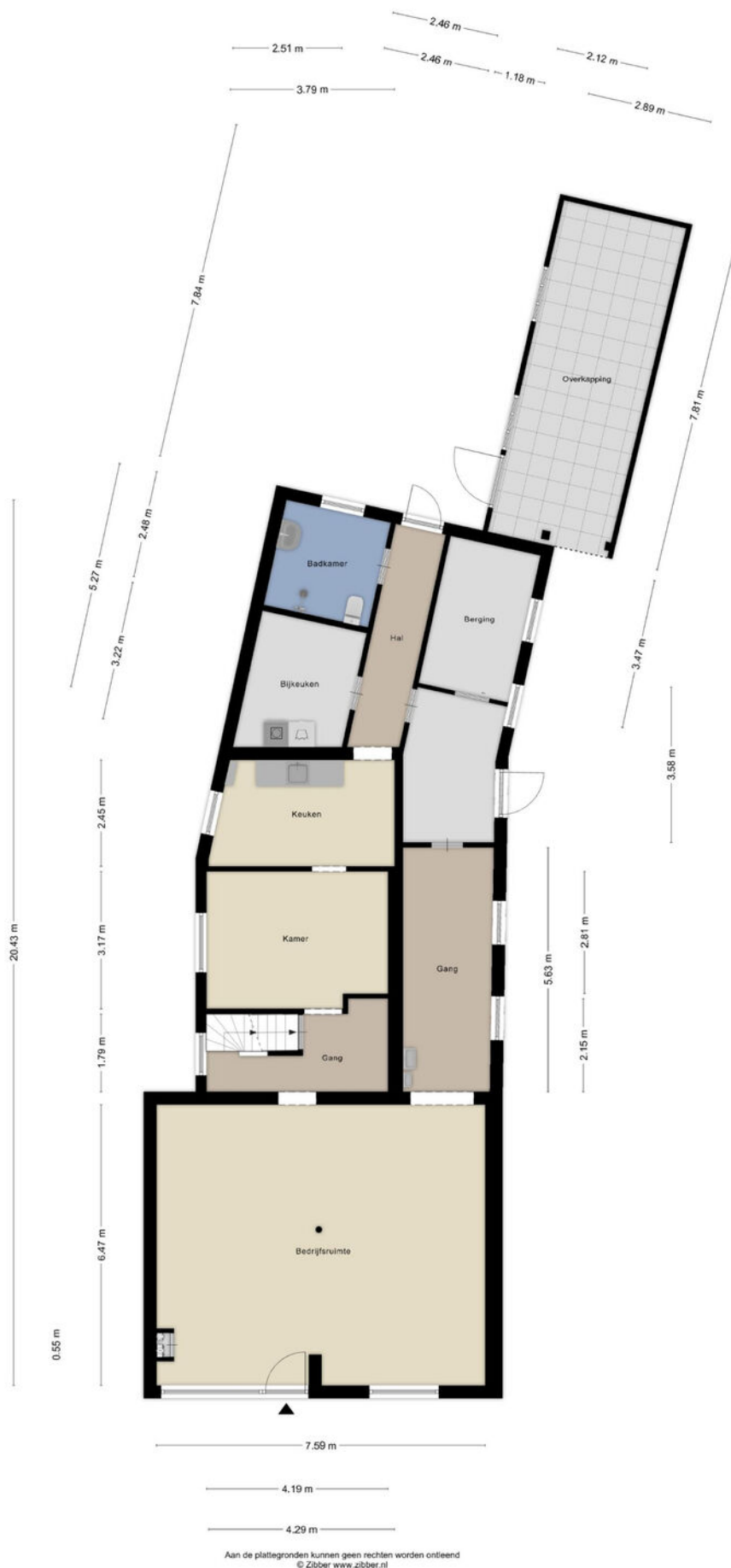
Onroerend zaakbelasting	€ 266,54 per jaar.
-------------------------	--------------------

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	3437
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers 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



PLATTEGROND

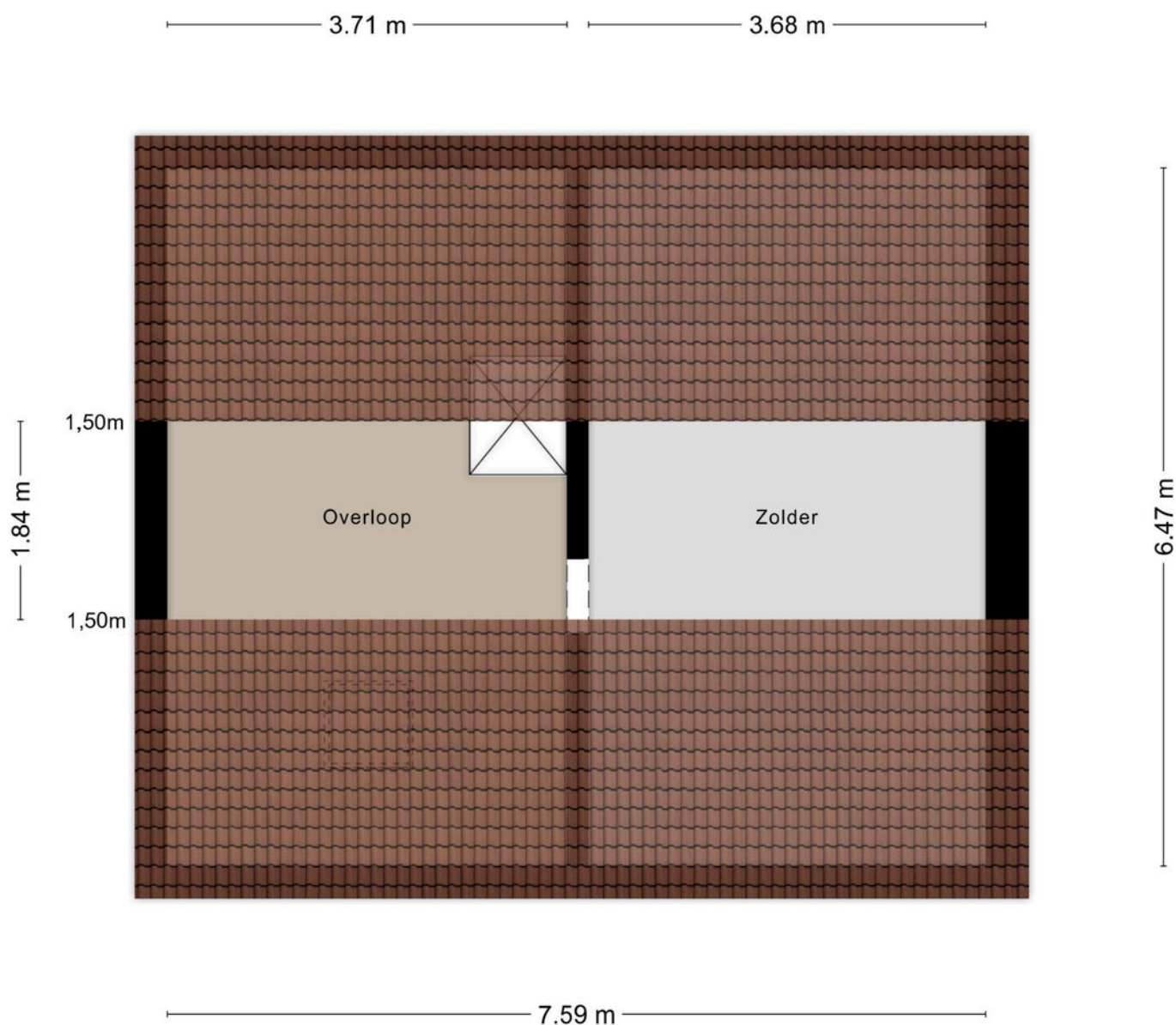
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

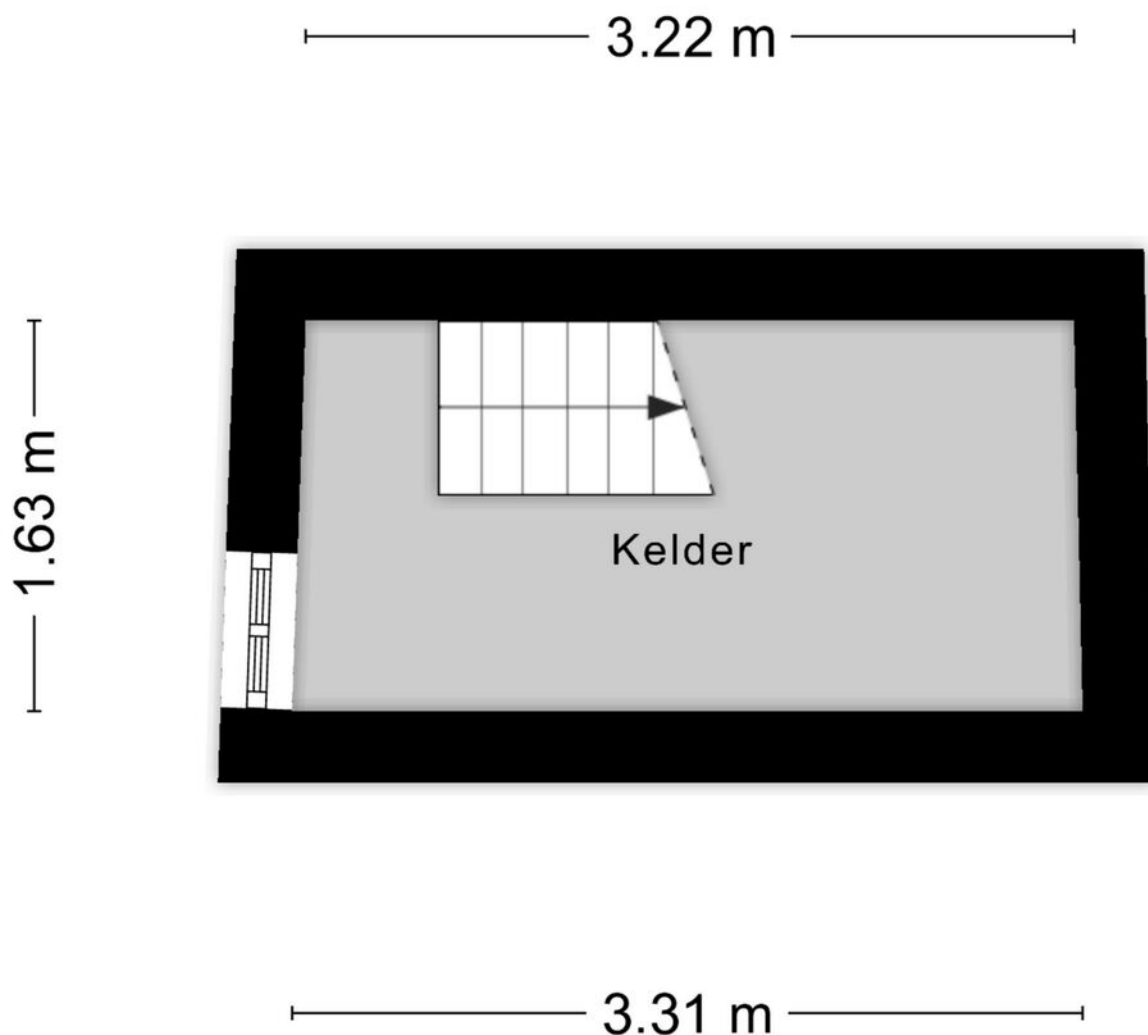
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

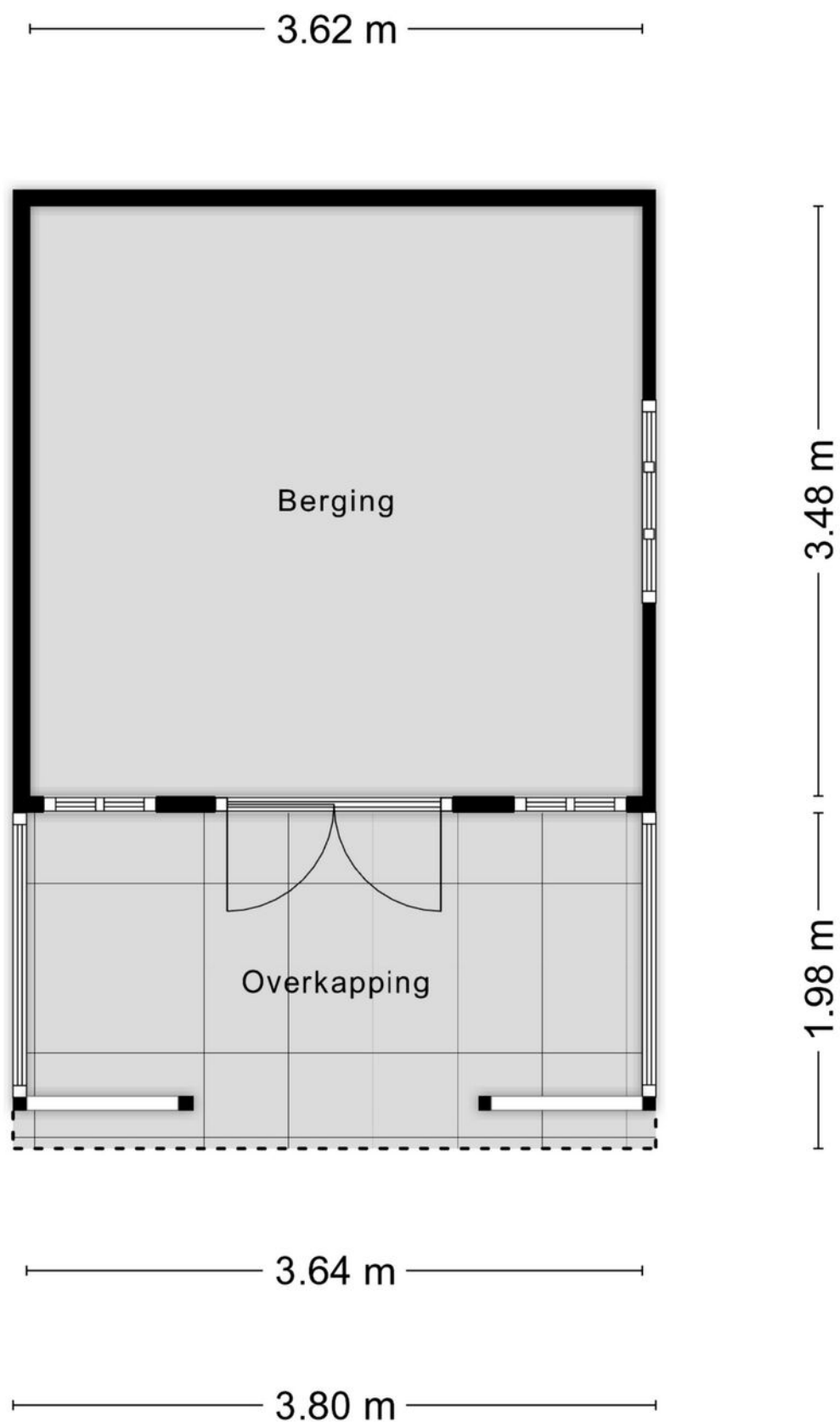
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

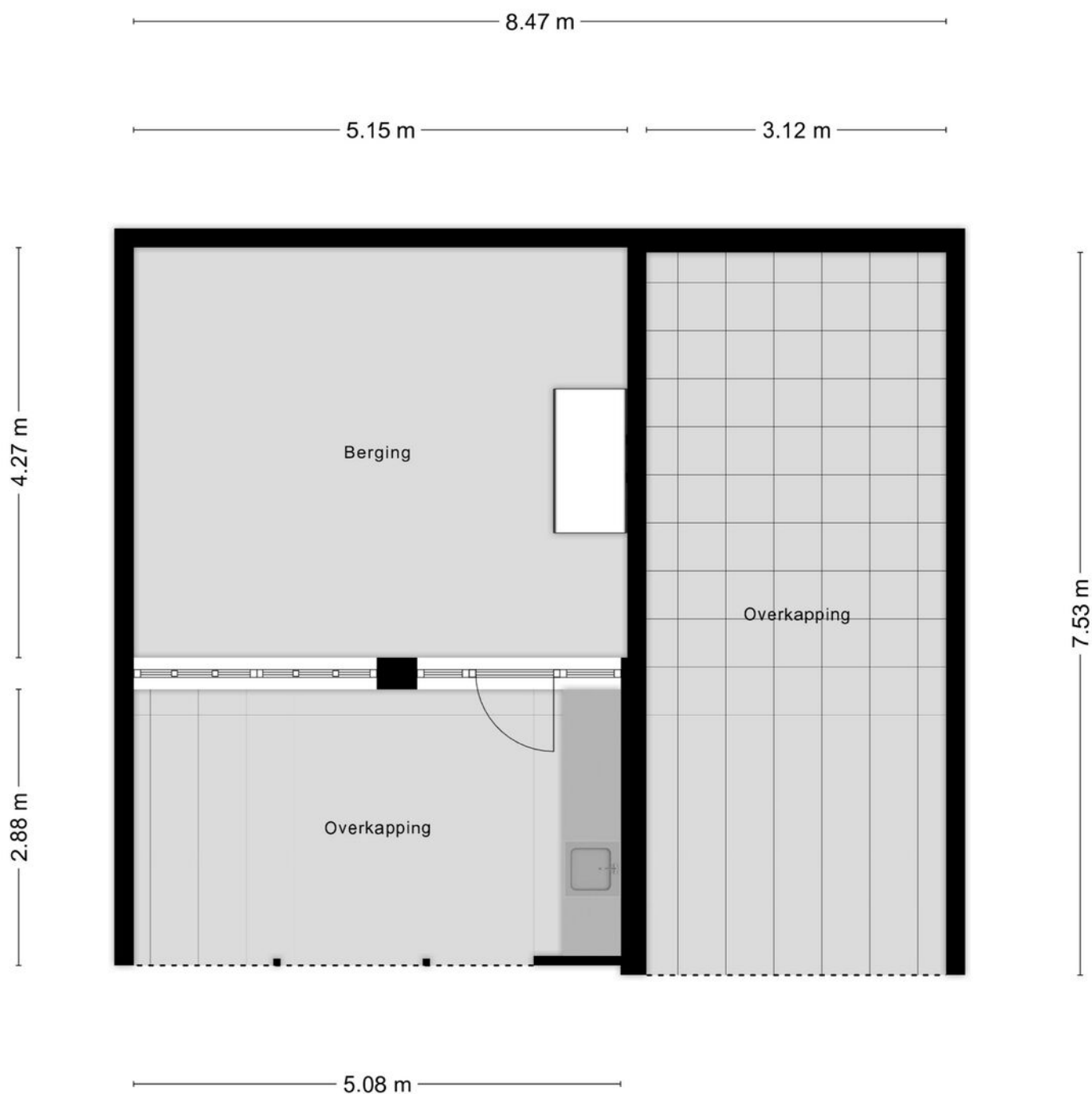
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
 © Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

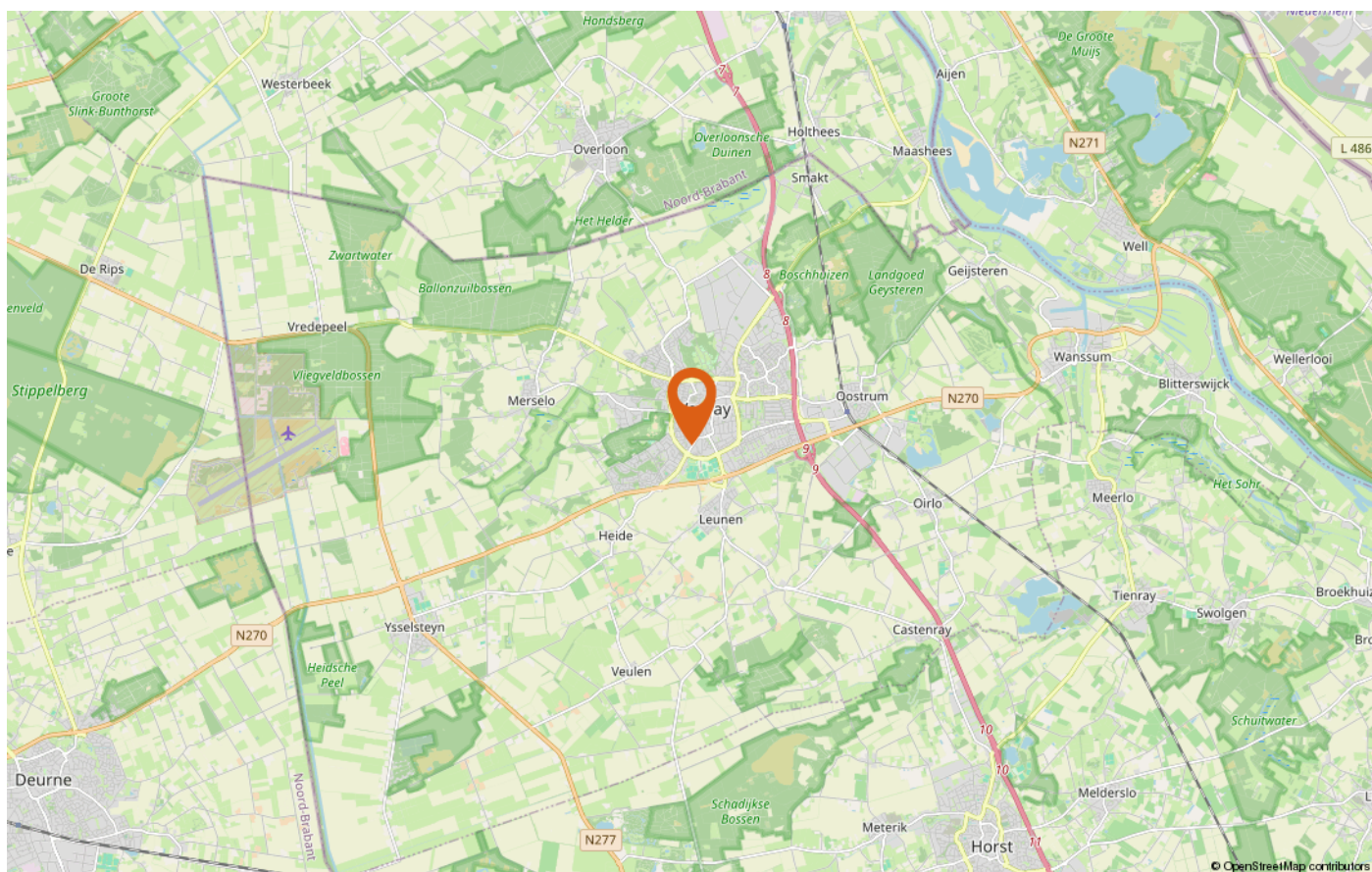
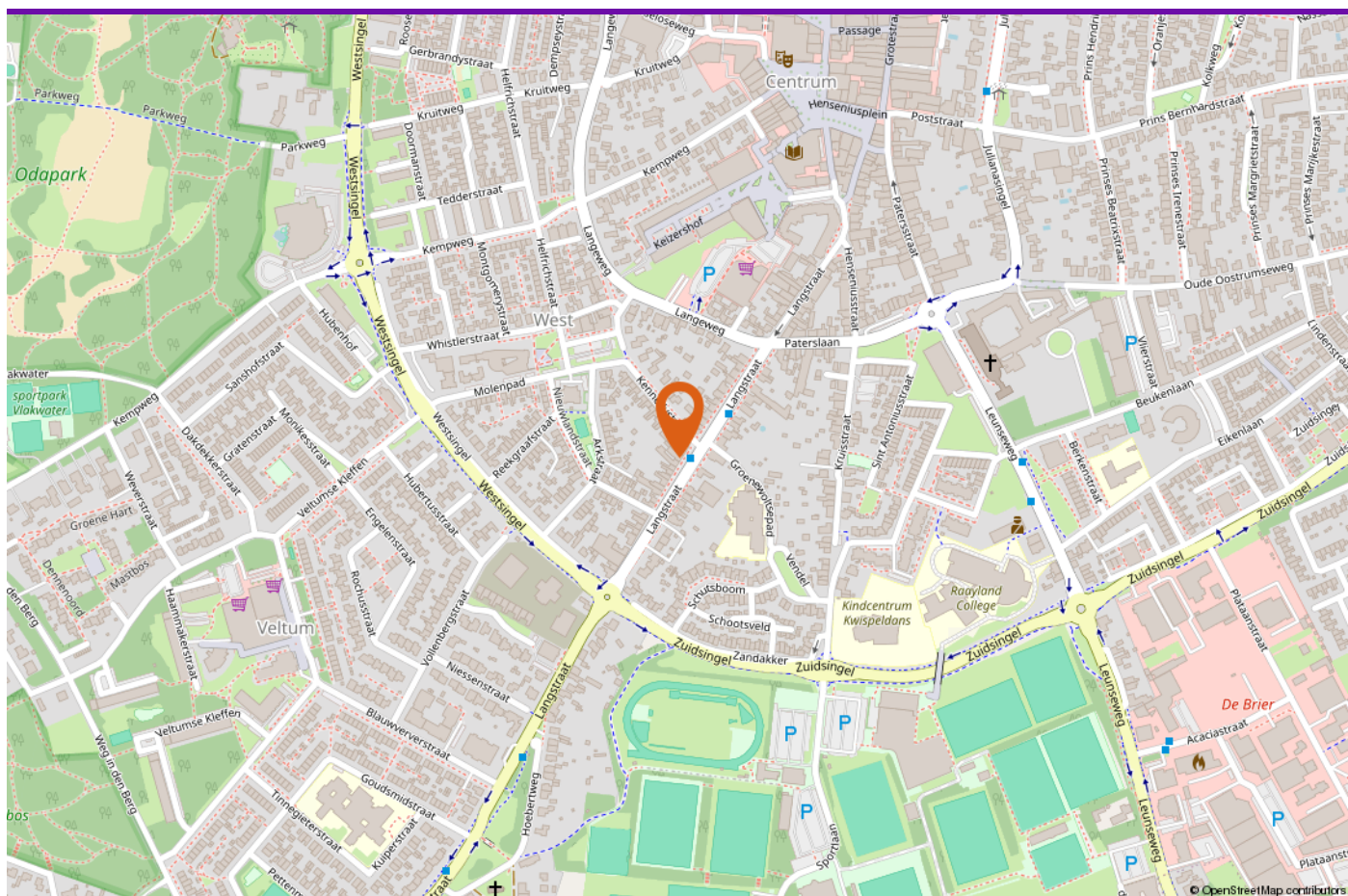
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
 Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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



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

