



CLOVISHOF VENRAY

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1976

Perceeloppervlakte
296 m²

Woonoppervlakte
101 m²

Overige inpandige ruimte
38 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
9 m²

Inhoud
493 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Aan de Zuidoostkant van Venray, is eind jaren 70 dit deel van de wijk Veltum gebouwd. Kenmerkend aan de slingerende wegen zonder trottoirs liggen drie soorten, geschakelde woningen. Clovishof 4 is er hier eentje van en ligt aan een leuk woonhofje met enkel bestemmingsverkeer.

Uniek aan deze woning is de aangebouwde garage, voorzien van elektrische deur. Op korte afstand van de bossen, scholen, supermarkten en de uitvalswegen N270 en A73.

Deze speels ingedeelde woning biedt meer ruimte dan je doet vermoeden en heeft een leuke vide in de woonkamer die zorgt voor een unieke maar kenmerkende sfeer!

De woning is voorzien van een multifunctionele ruimte op de begane grond aan de straatzijde, van oorsprong bedoeld als ouderslaapkamer echter kan die ook perfect dienst doen als speel-/werkkamer. Boven vind je 2 slaapkamers, badkamer en middels vlizotrap bereikbare zolderverdieping waar een extra slaapkamer gemaakt zou kunnen worden!

Achter de woning ontvouwt zich een bijzonder ruime achtertuin op het zuidwesten, iets wat je aan de voorzijde absoluut niet verwacht.





De overdekte entree, kenmerkend voor dit type woning, leidt je op een prettige en beschutte manier naar de voordeur en geeft meteen een warm welkom. In de hal voelt het meteen verzorgd en licht aan. De inbouwspots in het plafond zorgen voor een fijne sfeer en vanuit hier heb je toegang tot vrijwel alle ruimtes op de begane grond. De meterkast is netjes ingericht met 6 groepen, een aparte pv-groep en twee aardlekschakelaars, en uiteraard is er glasvezel aanwezig. Het toilet is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset, fonteintje en mechanische afzuiging, praktisch én netjes.

Aan de voorzijde van de woning ligt de multifunctionele voorkamer. Een heerlijke ruimte met grote raampartijen aan de voorzijde en een extra raam in de zijgevel, waardoor het daglicht rijkelijk naar binnen stroomt. De kamer is afgewerkt met een novylon vloer en is echt zo'n ruimte die je op meerdere manieren kunt gebruiken: als werkplek, slaapkamer, speelkamer of hobbyruimte. Bij dit type woningen zie je zelfs regelmatig dat de keuken hierheen wordt verplaatst – de mogelijkheden zijn er.

Vanuit de hal loop je door naar de leefruimte aan de achterzijde van de woning, en hier gebeurt het. De woonkamer kenmerkt zich door de open trap en vide, wat zorgt voor een ruimtelijk gevoel en een speelse indeling. Het dakraam in het schuine dak brengt extra licht binnen en aan de achterzijde zorgt de schuifpui over de volledige breedte voor maximaal contact met de tuin. Binnen en buiten lopen hier moeiteloos in elkaar over. Bij de schuifpui is een convectorput geplaatst, subtiel en comfortabel. De woonkamer is afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer die ook in de hal is doorgelegd. Het schuine plafond is voorzien van een spanplafond, strak en onderhoudsvriendelijk. De gashaard met gemetselde schouw vormt een warme blikvanger en maakt de woonkamer tot een fijne plek om 's avonds samen te komen.

De keuken is circa 7 jaar oud en uitgevoerd in een neutrale, tijdloze kleurstelling. De hoekopstelling biedt veel werkruimte en is voorzien van inbouwapparatuur zoals een gasfornuis, RVS afzuigkap en een koelkast met vriesvak. Tussen de keuken en de zithoek is een smal barretje met zitplekken gerealiseerd, uitgevoerd met hetzelfde werkblad. Ideaal voor een snelle koffie, een ontbijt of gezellig contact tijdens het koken. Het raam boven het werkblad aan de voorzijde kijkt leuk uit op de overdekte entree aan de voorzijde.















Via de open trap in de woonkamer kom je uit op de vide en vervolgens op de afsluitbare overloop. Hier is de ruimte optimaal benut met een praktische vaste kastenwand en toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer, de cv-ruimte en de bergzolder.

De slaapkamers zijn netjes afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, behangen wanden, een spuitwerk plafond en draai-/kiepramen. De kleinere slaapkamer beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren, wat zorgt voor extra bergruimte.

De cv-ruimte is opvallend ruim en biedt meer dan alleen plek voor de installatie. Hier is bijvoorbeeld ook ruimte voor witgoed of zelfs de mogelijkheid voor een separaat toilet.

De badkamer is volledig betegeld en voorzien van inbouwspots in het plafond. De indeling is compleet met een douchehoek, designradiator, wastafelmeubel met spiegelkast en een wandcloset. Ook de wasmachine staat hier opgesteld, praktisch en overzichtelijk.

Via een vlizotrap bereik je de ruime bergzolder. Dankzij de betonvloer en het aanwezige dakraam is dit een volwaardige ruimte die met het plaatsen van een vaste trap zelfs kan worden omgetoverd tot extra leefruimte. Hier zijn ook de mechanische ventilatie-unit en de omvormer van de zonnepanelen geplaatst.









En dan de tuin... die blijft verrassen. Achter de woning ontvouwt zich een uitzonderlijk ruime achtertuin, iets wat je aan de voorzijde absoluut niet verwacht en wat deze woning écht uniek maakt. Die extra ruimte is bovendien geen toeval: in het verleden is er namelijk een stuk extra grond aangekocht achter de garages, waardoor de tuin aanzienlijk groter is dan gebruikelijk.

De tuin wordt omringd door volwassen bomen, biedt veel privacy en beschikt over een vrije achterom aan de achterzijde. De aanleg is verzorgd en doordacht, met een terras direct aan de woning, een gazon en diverse plantenborders. Uiteraard zijn ook hier voorzieningen aanwezig zoals verlichting, elektra en water. Aan de achterzijde van de woning zorgt een overstek bij de schuifpui voor natuurlijke beschutting, terwijl het elektrisch bedienbare zonnescherf perfect aansluit bij de zonnige zuidwestelijke ligging van de tuin.

De garage is niet inpandig, maar wel direct naast de woning gelegen. Hierdoor kun je de auto gemakkelijk voor de garage parkeren en sta je altijd dichtbij de voordeur. De garage is voorzien van een elektrische kantelpoort, elektra, verlichting en water (gevelkraan). Het zadeldak met pannendeckking biedt bovendien een praktische vliering, wat zorgt voor extra bergruimte.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1976.
Vloeren	betonvloeren
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd tijdens bouw.
Kozijnen	kunststof kozijnen met dubbel glas, met uitzondering van de houten voordeur, houten keukenraam en houten zijraam in de voorkamer.
Overige voorzieningen	aan de achtergevel is een elektrisch bedienbaar zonnescherm geplaatst.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en grotendeels dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen met een capaciteit van 360 Wp per paneel, geplaatst in 2023 en in 2025 is de omvormer vernieuwd.
Centrale verwarming	middels de Intergas HR Eco cv-ketel uit 2013.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen, pv groep, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een ouderdoms- en niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 371,61 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 2012 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 903 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 L Perceel 3264	kadaster 
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 december 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



Begane grond

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.

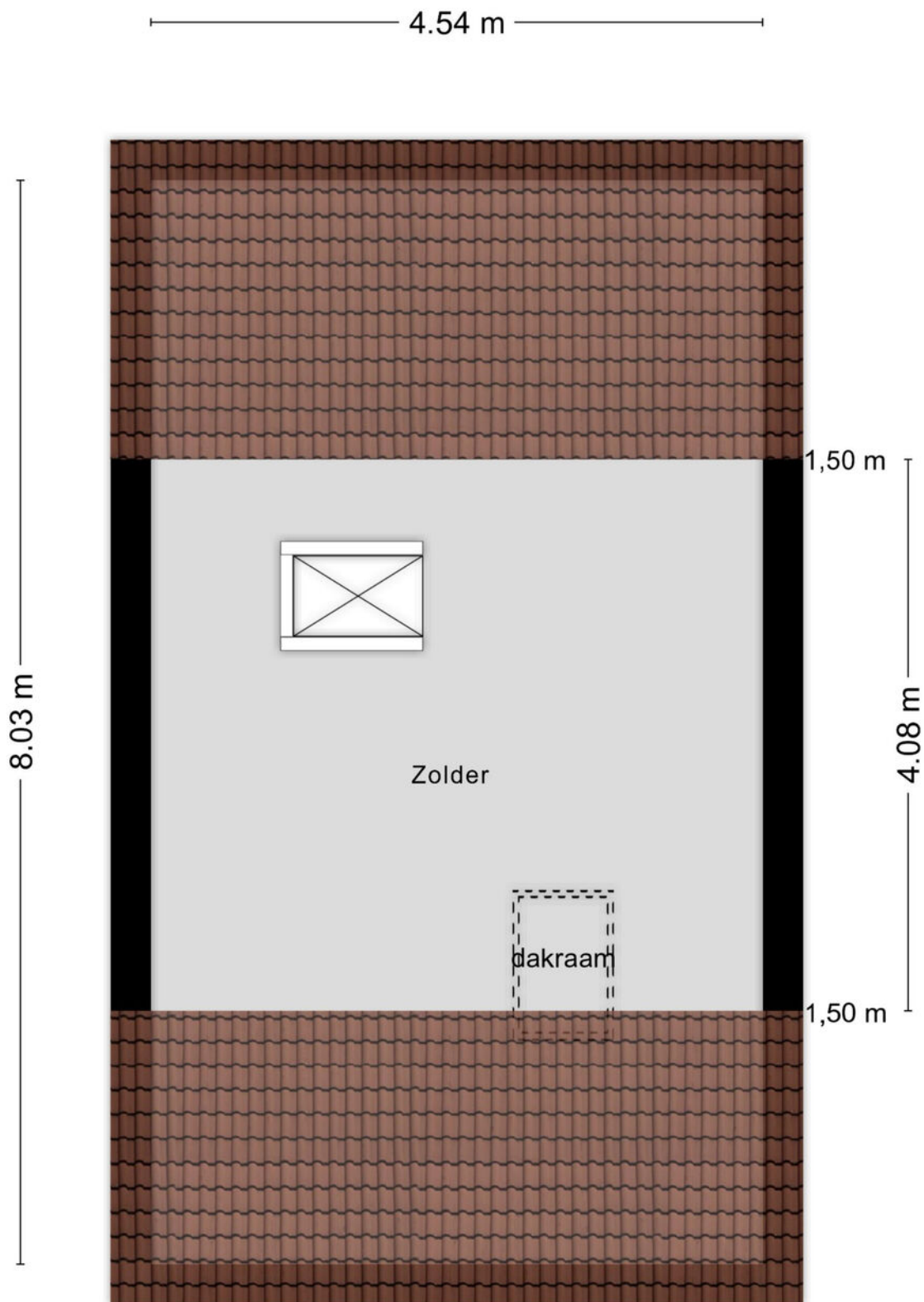


1e verdieping

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.



2e verdieping

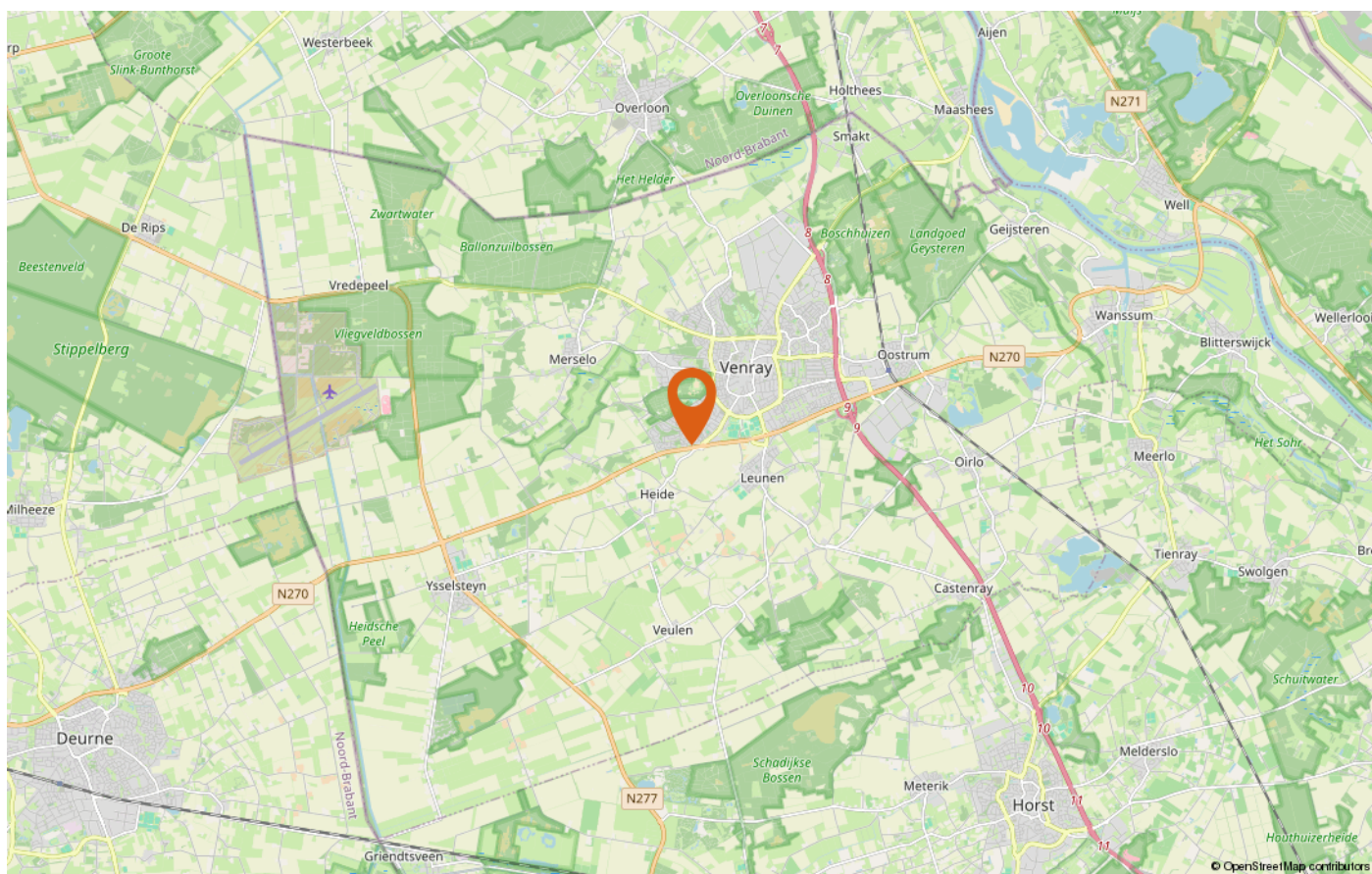
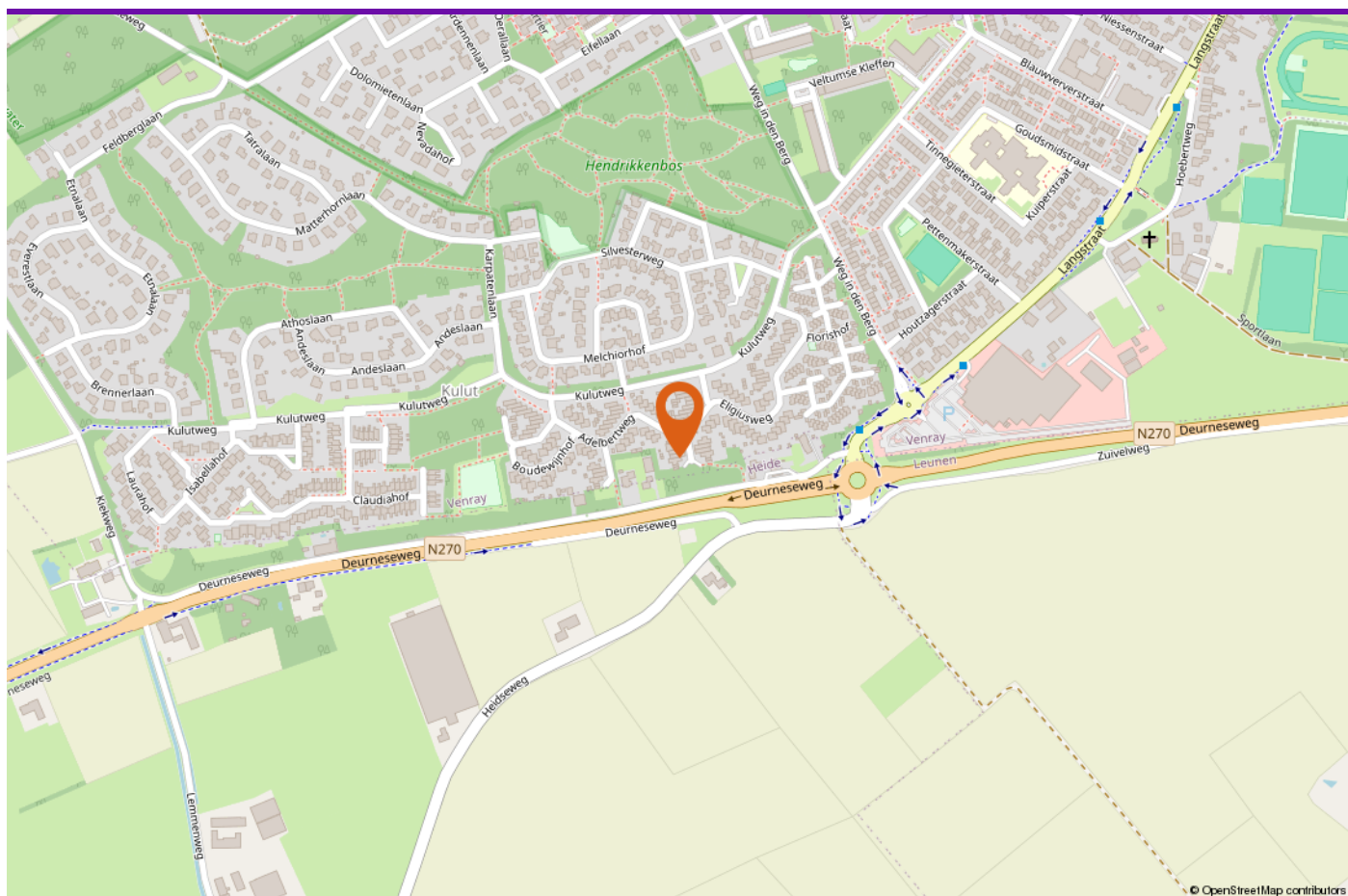
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	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

