



MASTBOS VENRAY

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1970

Perceeloppervlakte
302 m²

Woonoppervlakte
151 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
5 m²

Externe bergruimte
16 m²

Inhoud
497 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Op een schitterende groene en rustige locatie in de woonwijk Veltum, n t buiten het centrum van Venray, staat deze verrassend ruime geschakelde woning met een separaat gelegen garagebox. Een huis waar je iedere dag het gevoel hebt dat je buiten woont, terwijl alle voorzieningen gewoon om de hoek liggen.

De woning is o.a. ingericht met een royale tuingerichte woonkamer, heerlijke woonkeuken als hart van de woning, praktische bijkeuken die tevens fungeert als de 'achterom', boven vind je 3 slaapkamers waarvan één kamer met balkon, separaat toilet en een badkamer. De achtertuin ligt op het zuidoosten en geniet van zowel optimale bezonning als privacy.

Hier woon je rustig, met veel groen om je heen, maar ook bijzonder praktisch. Op loop- en fietsafstand vind je onder andere een basisschool, supermarkt, cafetaria en het wijkcentrum. Zin in een wandeling? De bossen van Veltum liggen letterlijk om de hoek. Het gezellige centrum van Venray bereik je binnen circa vijf minuten fietsen en ook de uitvalswegen richting Venlo, Duitsland en Nijmegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.





Vanuit de Weverstraat loop je slechts enkele meters naar de voordeur van de woning. Zodra je hier aankomt, ervaar je direct de rust: geen auto's voor de deur, maar groen en ruimte om je heen. Een fijne, beschutte ligging die zorgt voor een ontspannen woongevoel. En dat terwijl de dagelijkse voorzieningen verrassend dichtbij zijn, supermarkten en winkels bevinden zich op enkele meters afstand. Het beste van twee werelden: rustig wonen, met alle gemak binnen handbereik.

Via de hal, die fungeert als centraal vertrekpunt in huis, heb je toegang tot alle ruimtes op de begane grond. Hier bevinden zich het toilet en de meterkast (voorzien van 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel). Dankzij de lichtkoepels in zowel de hal als de keuken valt hier opvallend veel daglicht binnen, een fijne binnenkamer. De praktische bijkeuken is links van de hal gelegen, een ruimte die in het dagelijks gebruik fungeert als entree van de woning. Via de deur naar de voortuin kom je hier meestal binnen, ideaal na een wandeling, boodschappen doen of een dag buiten. De bijkeuken is voorzien van witgoedaansluitingen, een uitstortgootsteen en de opstelling van de Nefit cv-ketel. Ook de wasmachine-aansluiting bevindt zich hier. Een praktische schakel tussen buiten en wonen, precies zoals je het in het dagelijks leven gebruikt.

De uitgebouwde woonkamer strekt zich uit over de volledige (uitgebouwde) diepte van de woning en biedt een prachtig uitzicht op de tuin en de volwassen bomen in de omgeving. Dankzij de uitbouw is er een prettige, open leefruimte ontstaan waarin moeiteloos plaats is voor zowel een royale zithoek als een aparte eethoek. Of je nu kiest voor een grote eettafel, een gezellige loungehoek of een combinatie met een werkplek aan de voorzijde, de indeling laat zich gemakkelijk aanpassen aan jouw woonwensen. De dubbele tuindeuren vanuit de uitbouw zorgen ervoor dat binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De tuin is een verlengstuk van de leefruimte.

De keuken is verplaatst naar de achterzijde en vormt nu een ruime, gesloten woonkeuken die zowel vanuit de hal als de woonkamer toegankelijk is. Deze leefkeuken is heerlijk tuingericht en biedt via een loopdeur directe toegang tot de tuin. Met de rechte keukenopstelling blijft er volop ruimte over voor een grote eettafel: een plek waar koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken is uitgerust met een 4-pits gasfornuis met RVS afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast. Vanuit de keuken is tevens een praktische bergkast bereikbaar voor extra voorraad of apparatuur.

















VERDIEPING

De eerste verdieping heeft een afwijkende indeling, wat deze woning net dat beetje extra karakter geeft ten opzichte van de standaard uitvoering. Vanaf de overloop, afgewerkt met vloerbedekking, zijn alle vertrekken bereikbaar: drie slaapkamers, een separaat toilet en de badkamer. De indeling is logisch, overzichtelijk en tegelijkertijd verrassend ruim.

De drie slaapkamers bieden stuk voor stuk fijne afmetingen en volop mogelijkheden in gebruik. Denk aan een comfortabele ouderslaapkamer met balkon, een kinderkamer, logeerkamer of een combinatie met een thuiswerkplek of hobbyruimte. Alle slaapkamers beschikken over grote ramen die zorgen voor veel daglicht en een prettig uitzicht op de groene woonomgeving. De kamer aan de voorzijde van de woning heeft bovendien toegang tot een balkon, een kenmerkend detail van dit woningtype.

Het separate toilet op de verdieping is uitgevoerd in jaren 70 stijl met bruine tegels, een staand closet en fonteintje. Praktisch in gebruik en prettig om los te hebben van de badkamer.

De badkamer is volledig betegeld en netjes onderhouden. De ruimte is eenvoudig maar neutraal uitgevoerd en voorzien van een ruime douchehoek, een ligbad en een wastafel. Een solide basis die naar wens te moderniseren is, maar ook direct functioneel is voor dagelijks gebruik.











De achtertuin is een heerlijke plek voor wie houdt van rust, privacy en het buitenleven. Dankzij het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van een grote mate van privacy en een vrij gevoel. De tuin is gunstig op het zuidoosten gelegen, wat betekent dat je hier volop kunt genieten van de ochtend- en middagzon, ideaal voor een ontbijt in de zon of een lange, ontspannen middag buiten. De tuin is verzorgd aangelegd met de nadruk op het groene karakter met uitzicht op hoge, volwassen bomen die in elk seizoen zorgen voor kleur maar ook zorgen voor natuurlijke schaduw op de warme zomerdagen. Dit geeft de tuin een natuurlijke, bijna parkachtige uitstraling.

De separaat gelegen garagebox bevindt zich op korte loopafstand van de woning en is daarmee altijd dichtbij, zonder dat dit ten koste gaat van de rustige en autoluwe woonomgeving rondom het huis. De garage is voorzien van een kanteldeur en biedt volop ruimte voor het veilig stallen van een auto. Daarnaast is de garage uitstekend geschikt als extra bergruimte voor fietsen, gereedschap, seizoensspullen of hobbybenodigdheden. Door de zelfstandige ligging is de garage niet alleen functioneel, maar ook een prettige aanvulling op het wooncomfort: alles netjes uit het zicht, maar altijd binnen handbereik.

Direct aan het wandelpad naar de woning bevinden zich twee laadplekken, gelegen op de eerste twee parkeerplaatsen aan de Weverstraat. Handig, comfortabel en helemaal van deze tijd.







SFEERIMPRESSIE

STRAATBEELD





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1970
Vloeren	betonvloer
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2017 met HR++ platinu isotech pparels
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking, geïsoleerd in 1997. Plat dak en boeiboorden garage 2024 vernieuwd
Kozijnen	beneden hardhouten kozijnen met zowel dubbel als HR beglazing, boven kunststof (m.u.v. houten balkondeur) kozijnen met dubbel glas.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2021.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 394 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1151 m ³ per jaar.
	verbruik elektra ca. 966 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345
25

Deze kaart is noordgericht.

Huisnummer

———— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie L

Perceel	1579
---------	------

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 4 februari 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



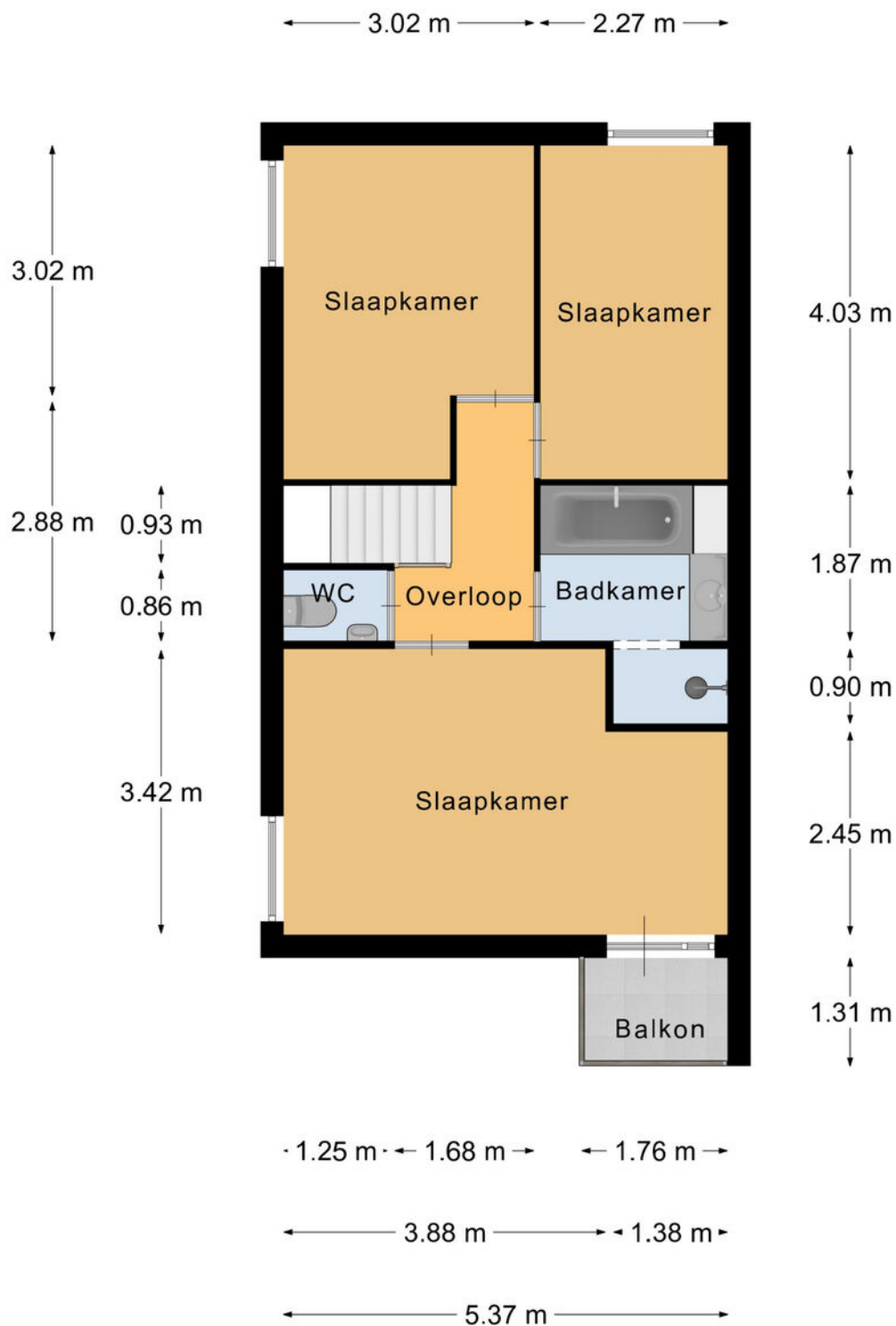
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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

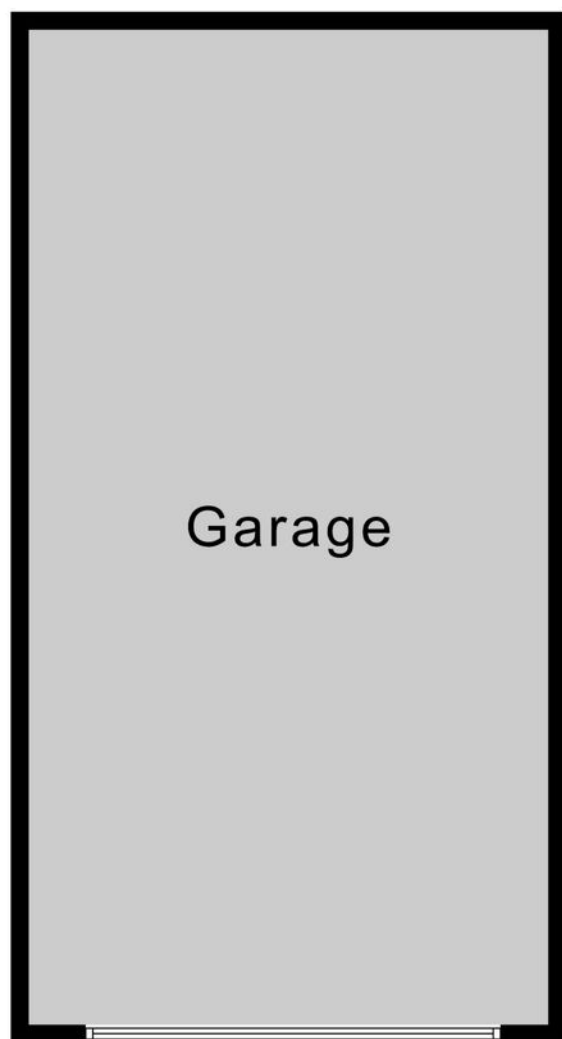


1e Verdieping

PLATTEGROND

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

← 2.88 m →



↑
5.52 m
↓

Garage

PLATTEGROND

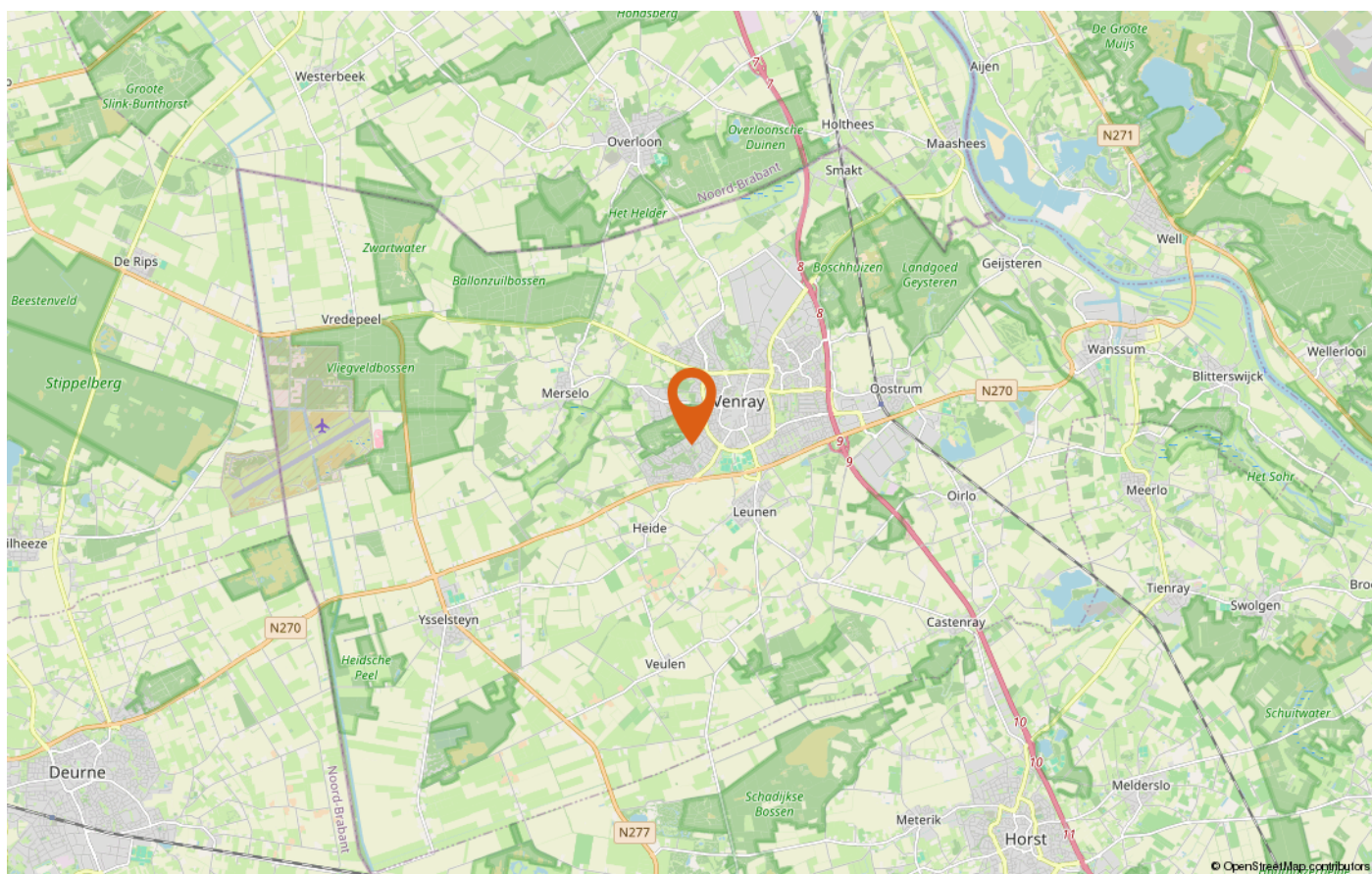
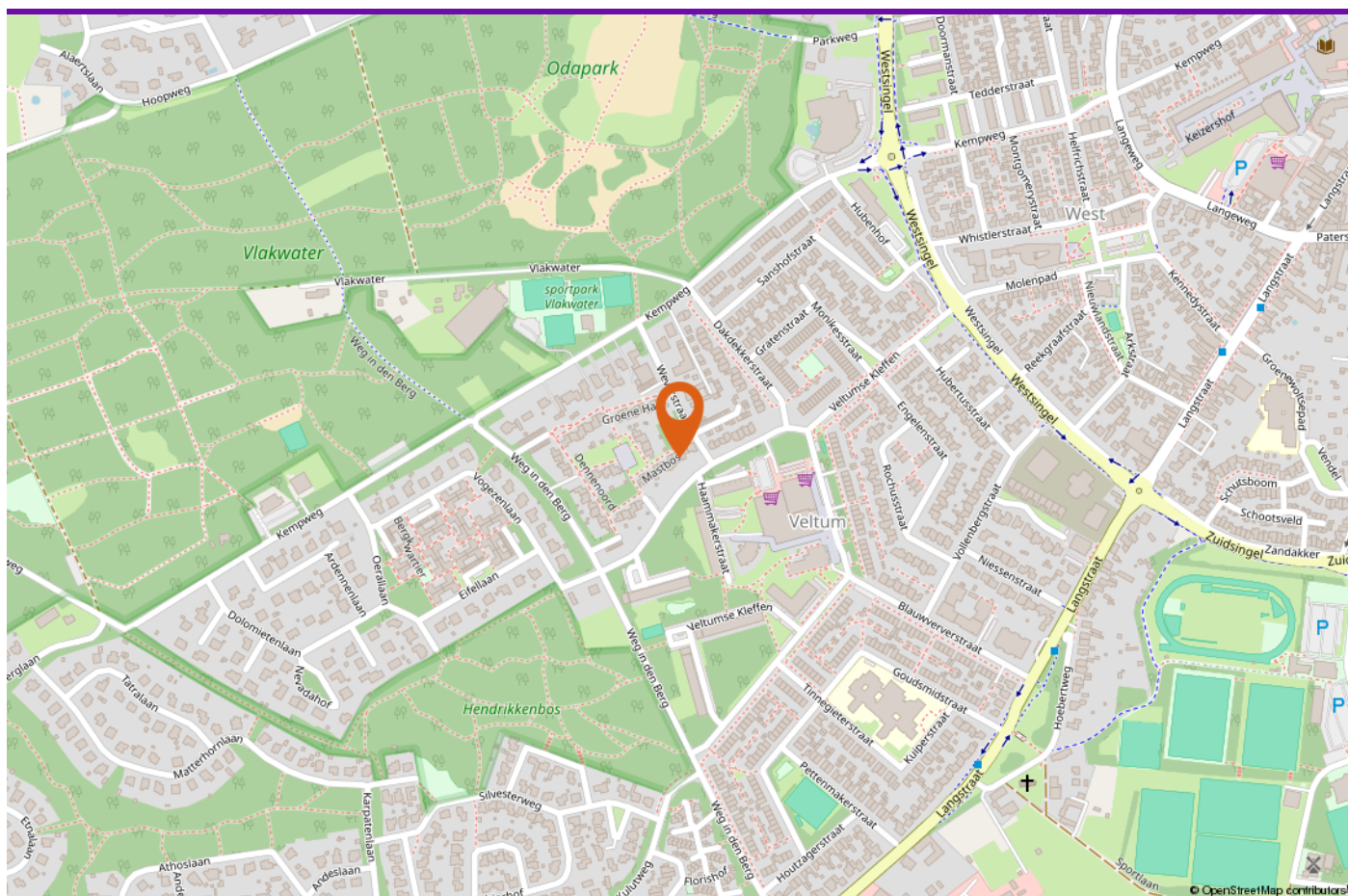
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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.

31



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

