



ANDANTESTRAAT 11

VENRAY

Vraagprijs € 299.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1973

Perceeloppervlakte
325 m²

Woonoppervlakte
94 m²

Overige inpandige ruimte
38 m²

Externe bergruimte
4 m²

Inhoud
470 m³

Energie label
D

Gebouwgebonden buitenruimte
8 m²

IN HET KORT...

Deze ruime twee-onder-een-kapwoning met garage is gelegen aan een doodlopende woonstraat in de buitenring van 't Brukske, op een hoekperceel met veel privacy. De woning beschikt over vier slaapkamers, een vaste trap naar de tweede verdieping en een vrijgelegen tuin op het zonnige zuidwesten met achterom.

De indeling bestaat uit een hal, toilet, woonkamer en een eenvoudige keuken op de begane grond. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is in gebruik als vierde slaapkamer met een vliering.

Daarnaast zijn er een vrijstaande garage en oprit aanwezig. De tuin ligt vrij aan de achter- en zijkant, grenst aan groen en is gelegen op het zuidwesten. Op korte afstand bevinden zich het winkelcentrum en tevens is het centrum van Venray goed bereikbaar.

Een woning met veel ruimte en potentie op een uitstekende locatie, geschikt voor de koper die bereid is te moderniseren.





De woning beschikt over een overdekte entree. Vanuit de hal is er toegang tot de kruipruimte, het toilet, de meterkast en de woonkamer. In de hal bevindt zich tevens een open spiltrap naar de eerste verdieping. Op de begane grond ligt linoleum met houtlook en de wanden zijn behangen.

De meterkast is uitgerust met 6 groepen, een fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars. Ook is glasvezel binnen gelegd.

Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. De wanden zijn deels betegeld. Ventilatie vindt plaats op natuurlijke wijze middels een raam.

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 32 m². De zithoek ligt aan de voorzijde, de eethoek aan de tuinzijde. Aan de voorzijde is een groot raam aanwezig en aan de achterzijde geven dubbele tuindeuren toegang tot de tuin.

Aangrenzend ligt de keuken van ca. 7.5 m². Deze is ingericht met een eenvoudige keukenopstelling en provisieruimte. Er zijn aansluitingen voor zowel inductie als gas en er is een close-in boiler geplaatst. Het werkblad beschikt over één spoelbak. In de keuken bevinden zich tevens de wasmachineaansluiting, een tuindeur en een raam. Het plafond is verwijderd in verband met noodzakelijk onderhoud en vernieuwing van het dak. Dit kan eventueel gecombineerd worden met de realisatie van een aanbouw.









1E VERDIEPING

De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. Op de vloer ligt vloerbedekking en/of linoleum en de wanden zijn behangen. De slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 12,5, 12 en 9 m². Alle kamers zijn voorzien van rolluiken. Eén slaapkamer beschikt over een vaste kast en één kamer heeft een deur naar het platte dak.

De badkamer is uitgevoerd met wit sanitair en beschikt over een douchehoek met thermostaatkraan, een wastafel met onderkast en een staand toilet. Daarnaast zijn er drie bovenkasten voor extra bergruimte. De vloer is betegeld en de wanden zijn grotendeels betegeld. Het plafond bestaat uit houten schroten. Ventilatie vindt plaats via zowel een raam als mechanische afzuiging.









2E VERDIEPING

De tweede verdieping is een ruime multifunctionele ruimte, momenteel in gebruik als vierde slaapkamer. De nokhoogte bedraagt ca. 2,57 meter en er is een vliering aanwezig. Hier zijn tevens de Nefit cv-ketel (2017) en een vast bureau geplaatst. Een dakraam zorgt voor daglicht. De ruimte is afgewerkt met vloerbedekking.





De garage heeft een oppervlakte van ca. 18.5 m² en is gebouwd in halfsteens metselwerk met een betonvloer. Het dak bestaat uit een houten balklaag met bitumen dakbedekking. Aan de voorzijde is een stalen kantelpoort aanwezig en in de zijgevel een loopdeur. De garage is voorzien van wateraansluiting, vier bovenkasten, een afvoer ten behoeve van witgoedaansluitingen, elektra, verlichting en verwarming.

De oprit biedt plaats aan één voertuig en hier is een buitenkraan aanwezig.

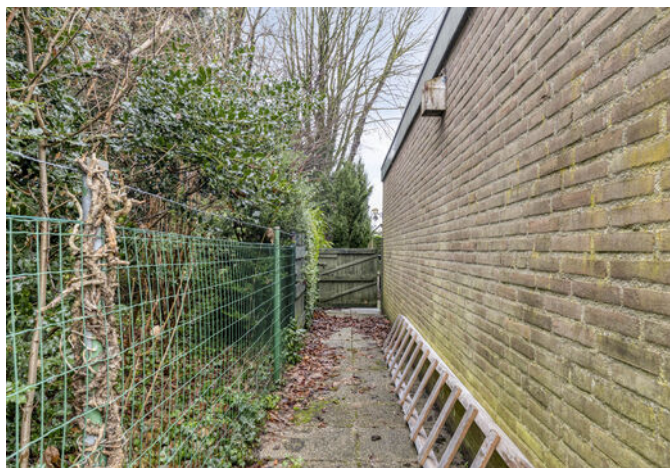


TUIN

De tuin biedt veel privacy en ligt aan de achter- en zijkant vrij aan een groenvoorziening en speelweide. De aanleg bestaat onder andere uit sierbestrating, gazon, beplanting en een voorgevormde vijver. Daarnaast is er een kleine tuinberging van ca. 4 m² aanwezig. De tuin is gelegen op het zonnige zuidwesten.

Achter de keuken bevindt zich een overkapping van ca. 8 m², geschikt voor opslag. Hier is elektra aanwezig en een uitstortgootsteen. Aan de rechterzijde is extra grond aangekocht, in gebruik als vrije achterom met poort.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1973.
Vloeren	beton en de 2e verdiepingvloer is een houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. De platte daken zijn bedekt met bitumineuze dakbedekking, zijn aan vervanging toe.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met deels dubbel glas en grotendeels enkel glas.
Overige voorzieningen	gedeeltelijk v.v. rolluiken.
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit 2017.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en een Plieger elektrische boiler.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	enkele golfplaten op de tuinberging achter in de tuin.
Overig	de poort aan de rechterzijde, grenzend aan de groenstrook wordt niet gebruikt en dit mag officieel ook niet van Gemeente Venray.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 385,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 627 m ³ en elektra ca. 1.150 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray

Sectie T

Perceel 188

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 augustus 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.

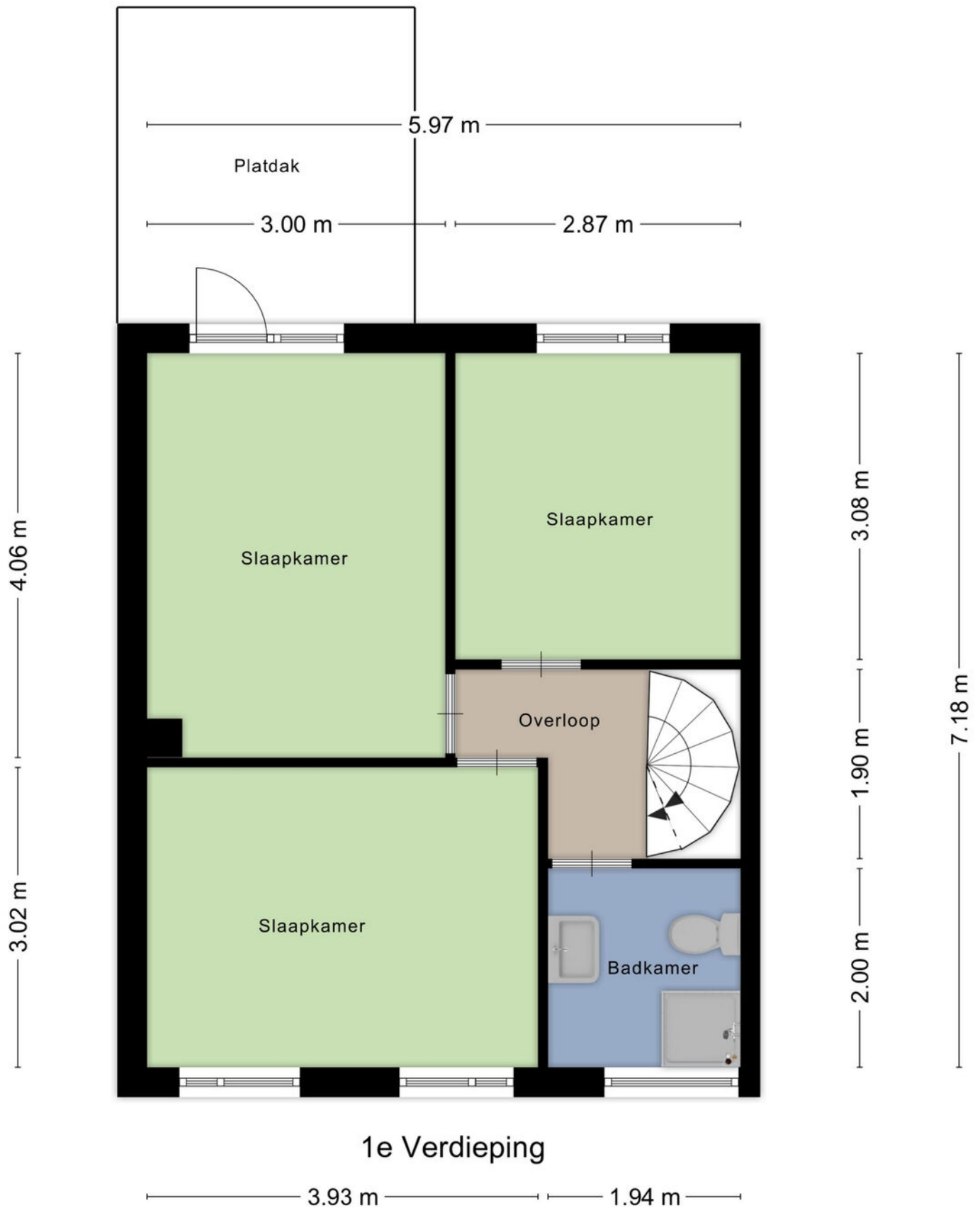
KADASTRALE KAART



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

PLATTEGROND

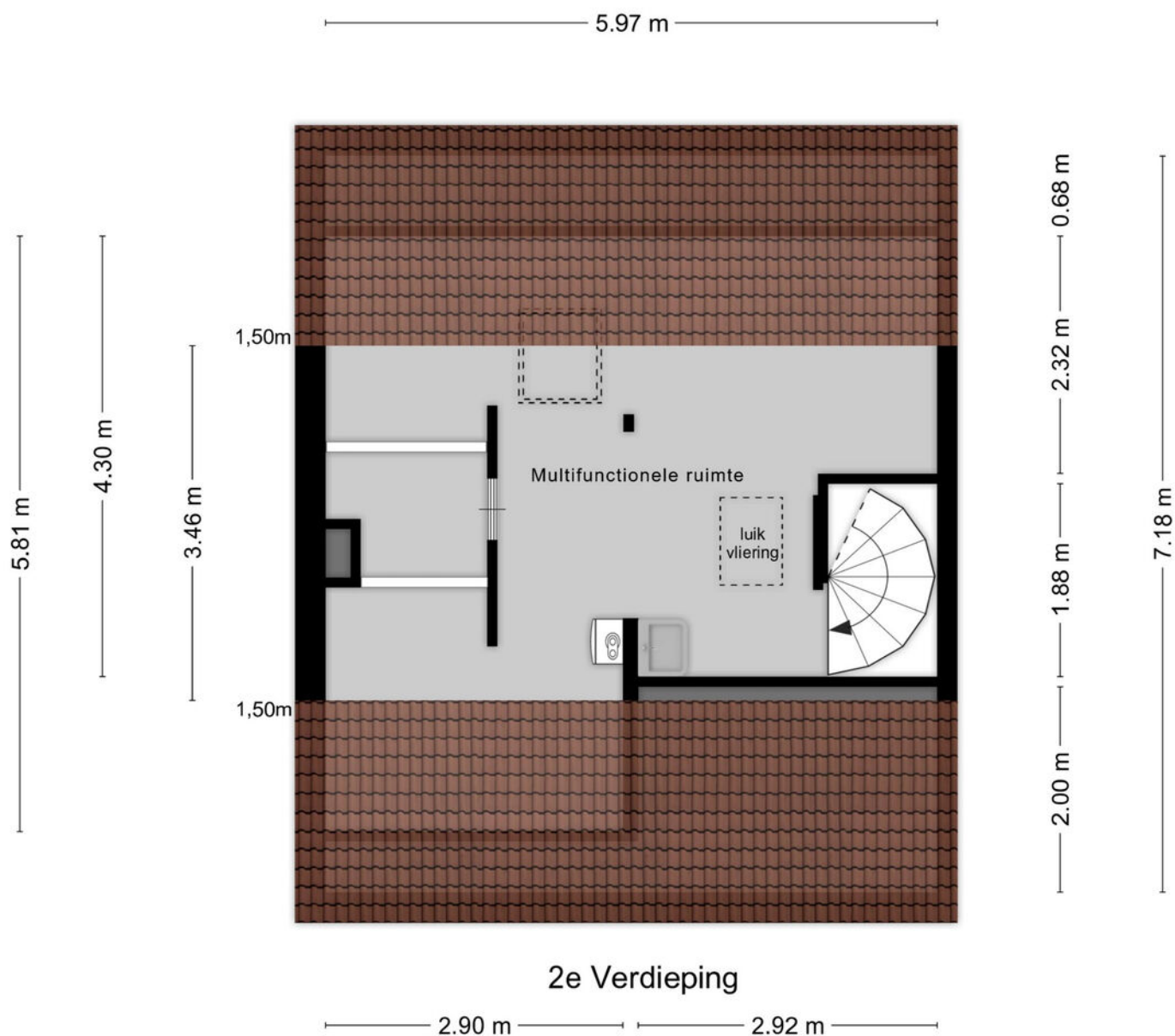
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.

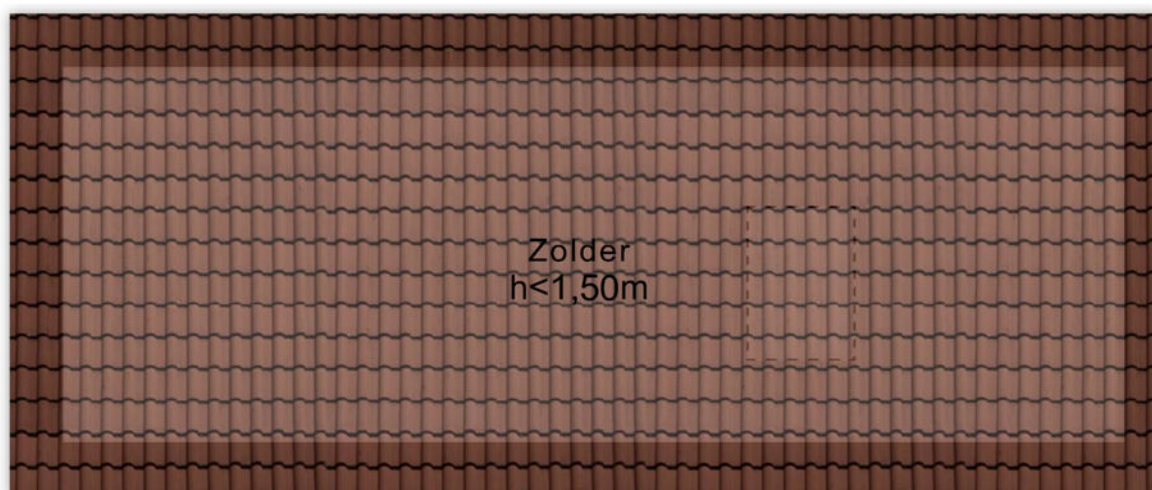


Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

5.97 m



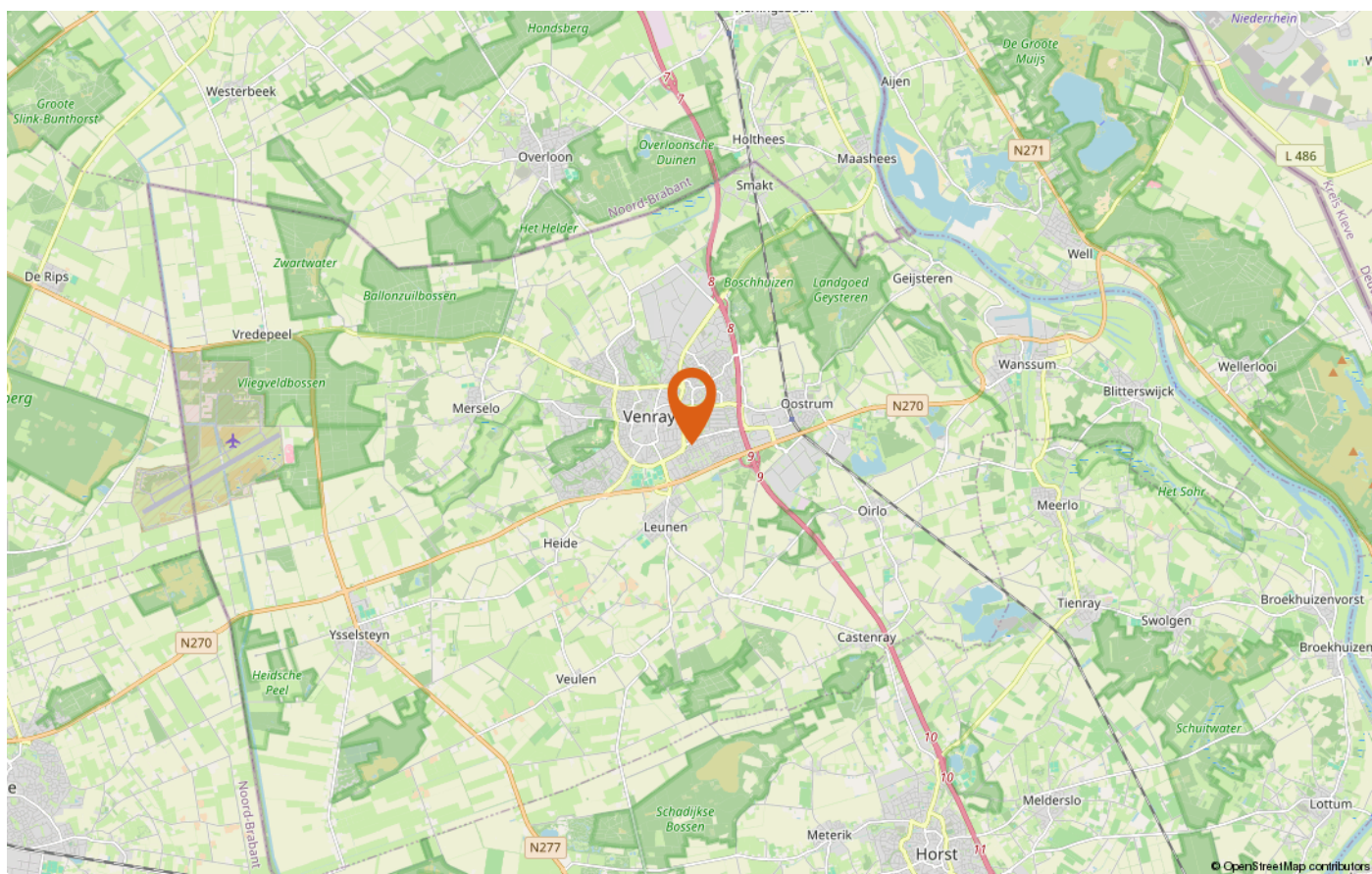
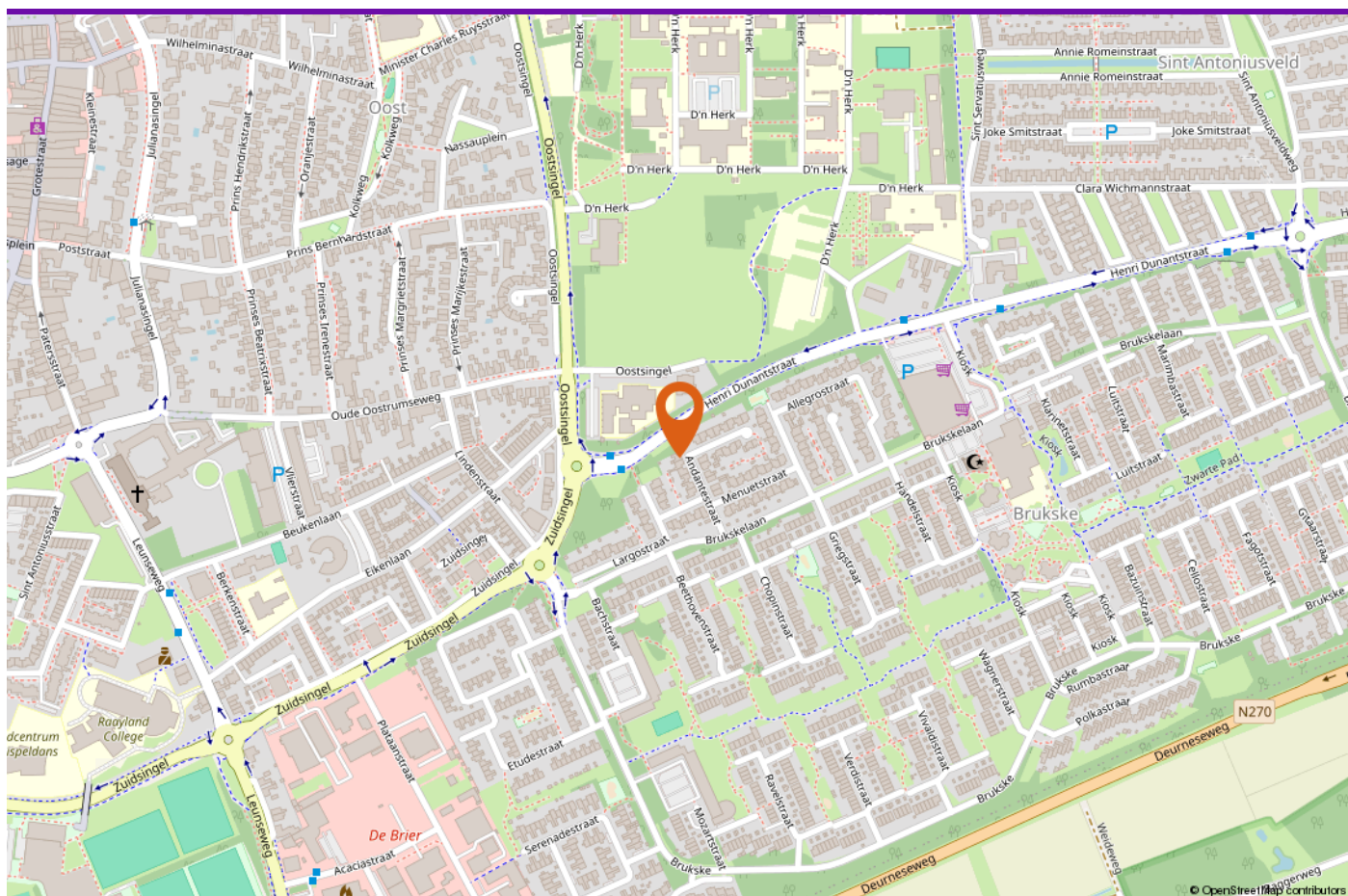
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast op slaapkamer (voorzijde)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

