



MATTERHORNLAAN VENRAY

Vraagprijs € 745.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1988

Perceeloppervlakte
627 m²

Woonoppervlakte
191 m²

Overige inpandige ruimte
77 m²

Externe bergruimte
7 m²

Inhoud
880 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Zodra je de straat in rijdt, voel je het al: dit is zo'n wijk met karakter. Deze vrijstaande woning ligt iets hoger dan de straat, wat direct een gevoel van allure geeft. Acht treden omhoog, onder de overdekte entree door, en je stapt binnen in een huis dat vanaf het eerste moment indruk maakt. Degelijk gebouwd, klassiek afgewerkt en verrassend ruim opgezet.

De royale woning beschikt over een sfeervolle woonkamer met tuingerichte aanbouw, een klassiek uitgevoerde keuken, drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De hoofdbouw is volledig onderkelderd, met dubbele garage, wat de woning onderscheidend maakt. Dankzij de praktische indeling en de ruime formaten zijn er volop mogelijkheden voor comfortabel gezinswonen, werken aan huis of hobby's.

De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten, ligt volledig vrij en grenst direct aan het bos. Hier geniet je van rust, privacy en groen, terwijl scholen, winkels en uitvalswegen zich op korte afstand bevinden. Rust en bereikbaarheid gaan hier moeiteloos hand in hand.

Een bijzonder complete en solide woning op een unieke locatie. Een huis dat je moet ervaren.





Acht treden omhoog vanaf de straat en je voelt het meteen: dit is geen doorsnee woning. De ligging, iets hoger dan de straat, geeft het huis een statige uitstraling en een gevoel van allure. Bij binnenkomst wordt die eerste indruk direct bevestigd. De sfeer is warm, verzorgd en de degelijke bouw is gelijk voelbaar. Hier is met aandacht gebouwd en met liefde gewoond.

Je stapt binnen in een royale hal met travertin vloer, gestucte plafonds en karaktervolle metselwerkwanden. De hal vormt het centrale vertrekpunt van de woning. Dankzij de slimme indeling met een nis voor het toilet en een praktische garderobehoek blijft de hal open en ruimtelijk aanvoelen. De houten trap brengt je zowel naar boven als naar de verrassing onder het woonhuis. Vanuit de hal loop je speels de hoek om en ontvouwt zich de leefruimte, waar sfeer, ruimte en licht samenkomen.

De woonkamer is aan de voorzijde knus en warm ingericht, met grote ramen en een afsluitbare hout-/kolen kachel die uitnodigt tot lange avonden. Richting de achterzijde opent de woning zich: dankzij de aanbouw is hier een prachtige, tuingerichte leefruimte ontstaan. De halve ronding met glas, messing spots, dubbele tuindeuren en een ronde lichtkoepel zorgen voor een speels en licht geheel. Klassiek, stijlvol en bovenal degelijk. Voorzien van een ingebouwde gashaard. Tussen het zitgedeelte en de uitbouw is er ruimte voor een royale eethoek, met een open doorgang naar de keuken. De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte travertin vloer mét vloerverwarming, comfortabel én tijdloos.

De keuken (2000) is ruim opgezet en praktisch ingedeeld in een hoekopstelling, waardoor er plek is voor een extra eethoek. Ideaal voor gezellig contact tijdens het koken. Klassieke fronten, een granieten werkblad en complete inbouwapparatuur zoals een oven, stoomoven, inductiekookplaat met afzuigkap, vaatwasser, koelkast en magnetron maken dit een fijne plek voor kookliefhebbers. Het grote raam boven de spoelbak zorgt voor veel licht en uitzicht op de oprit rechts van de woning en de groene omgeving. Aangrenzend aan de keuken bevindt zich de bijkeuken, die fungeert als de praktische achterom van de woning. Een ideale ruimte voor het dagelijks gebruik. Hier zijn de witgoedaansluitingen gesitueerd en is er volop plaats voor extra apparatuur en bergruimte.

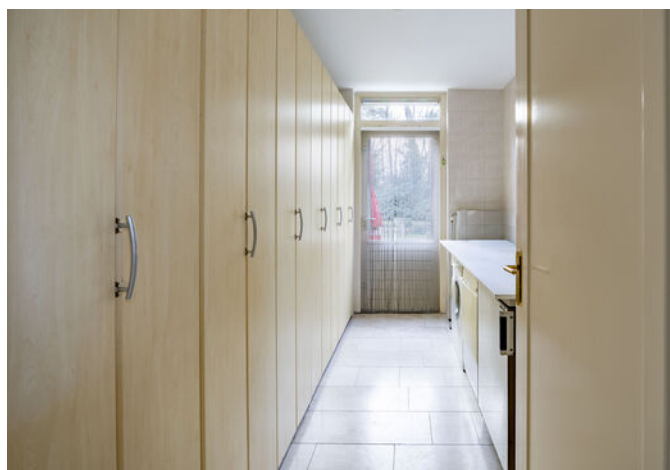














De oorspronkelijke bouw is volledig onderkelderd, wat deze woning écht onderscheidend maakt. De kelder is uitgevoerd met een uitstekende stahoogte van circa 2,48 meter, veel ruimte en een doordachte indeling. De ruime garage biedt plaats aan twee auto's naast elkaar en beschikt daarnaast over circa 25 m² extra vrije ruimte achter de voertuigen, ideaal voor opslag, een werkbank of hobbygebruik. De garage is voorzien van een brede elektrische sectionaaldeur en een verwarmde hellingbaan die directe aansluiting biedt op straatniveau. Links en rechts naast de garagedeur zijn diverse technische installaties netjes geïntegreerd, waaronder de regenwaterafvoerpompen, de installatie voor de uit- en opritverwarming, de omvormer van de zonnepanelen en de bronwaterhydrofoor.

Een groot pluspunt vormt de directe verbinding met de achtertuin en het terras. Vanuit de achterzijde van de garage leidt een afsluitbare trap naar buiten, wat deze ruimte uitermate geschikt maakt voor tuinieren, hobbyactiviteiten en extra opbergmogelijkheden. In het trappengat zijn de twee airco-units voor de begane grond geplaatst; de bijbehorende warmtewisselaars bevinden zich aan het plafond van de kelder. Vanuit de garage is tevens toegang tot de cv-ruimte, die daarnaast uitstekend dienst kan doen als werkplaatsje of bergruimte. Deze ruimte herbergt de verwarmingsinstallatie.

Dankzij de royale afmetingen, goede hoogte, daglichttoetreding en solide afwerking biedt deze kelderverdieping een uitzonderlijke veelzijdigheid. Een comfortabel, veilig en hoogwaardig uitgevoerd woononderdeel dat bijdraagt aan het exclusieve karakter van de woning.





Alle slaapkamers hebben een royaal formaat en bieden volop mogelijkheden voor uiteenlopende woonwensen. Of je nu kiest voor een comfortabele master bedroom, een ruime kinderkamer, een thuiswerkplek of een hobbyruimte, het kan hier allemaal. Twee slaapkamers zijn gesitueerd aan de achterzijde en bieden een mooi uitzicht op het omliggende groen, wat zorgt voor rust en privacy. Eén van deze kamers heeft een praktische muurkast en via een mangat is de vliering vanuit hier bereikbaar. De andere kamer aan de achterzijde heeft toegang tot het platte dak van de aanbouw. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over directe toegang tot de badkamer en is daarmee zeer geschikt als ouderslaapkamer. Alle slaapkamers zijn voorzien van airconditioning, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat in elk seizoen.

De badkamer is ook ruim van formaat, volledig betegeld en compleet ingericht. De afwerking is misschien iets ouder maar biedt een uitstekende basis om naar eigen smaak te moderniseren. De ruimte beschikt over een ligbad, een separate douchehoek, een wandcloset en twee wastafels. Dankzij het raam aan de voorzijde is er prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, wat bijdraagt aan het dagelijkse comfort. De badkamer is zowel vanaf de overloop als vanuit de slaapkamer bereikbaar, wat praktisch is in het gebruik.











De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en vormt een heerlijke, groene buitenruimte waar rust en privacy centraal staan. Dankzij deze ligging geniet je hier volop van de middag- en avondzon. Direct grenzend aan de woning bevindt zich een ruim terras, een fijne plek om in alle seizoenen van het buitenleven te genieten.

De tuin is verder ingericht met een verzorgd gazon en een grote visvijver met filter en pomp, wat zorgt voor een rustige en natuurlijke uitstraling. Rondom is de tuin omsloten door groen: aan de linkerzijde een haag en aan de achter- en rechterzijde volwassen rododendrons, die optimale privacy bieden. Aan de achterzijde grenst de tuin direct aan het bos, waardoor je hier vrij en beschermt woont met een blijvend groen uitzicht – een zeldzaam pluspunt. Achter op het perceel staat een houten tuinhuis met loopdeur, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap of als extra bergruimte. Hier bevinden zich tevens de installatie voor de vijver en een wateraansluiting voor tuinonderhoud.

Aan de linkerzijde van de woning bevindt zich een trap naar de kelder, terwijl aan de rechterzijde de praktische achterom loopt, in het verlengde van de oprit. Zowel de oprit naar de garage als de oprit aan de rechterzijde van de woning zijn verwarmd. Dit zorgt in de wintermaanden voor extra comfort en veiligheid, doordat sneeuw en ijs geen kans krijgen. Een luxe en doordacht detail dat het dagelijkse gebruiksgemak van de woning verder onderstreept.

Een tuin die zon, rust, privacy en groen moeiteloos combineert.













STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	hoofdbouw 1988 en aanbouw van 2000.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas, de aanbouw is uitgevoerd in HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd tijdens de bouw van de woning.
Energiebesparende maatregelen	23 zonnepanelen met een capaciteit van 391 Wp per paneel, geplaatst in 2023 op het hellend dak aan de zuidoost zijde van de woning.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta cv-ketel uit 2014, leefruimte op de begane grond heeft vloerverwarming. Afsluitbare hout-kolen kachel en gashaard in de woon- en tuinkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Koeling	2 koelsystemen aanwezig, Toshiba Multi-split airco met warmtepomp functie uit 2023. 1ste koelsysteem voor woonkamer/keuken en slaapkamers, 2de koelsysteem extra aangebracht op de slaapkamers.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als de badkamer.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	20 groepen 5 aardlekschakelaars en glasvezel.

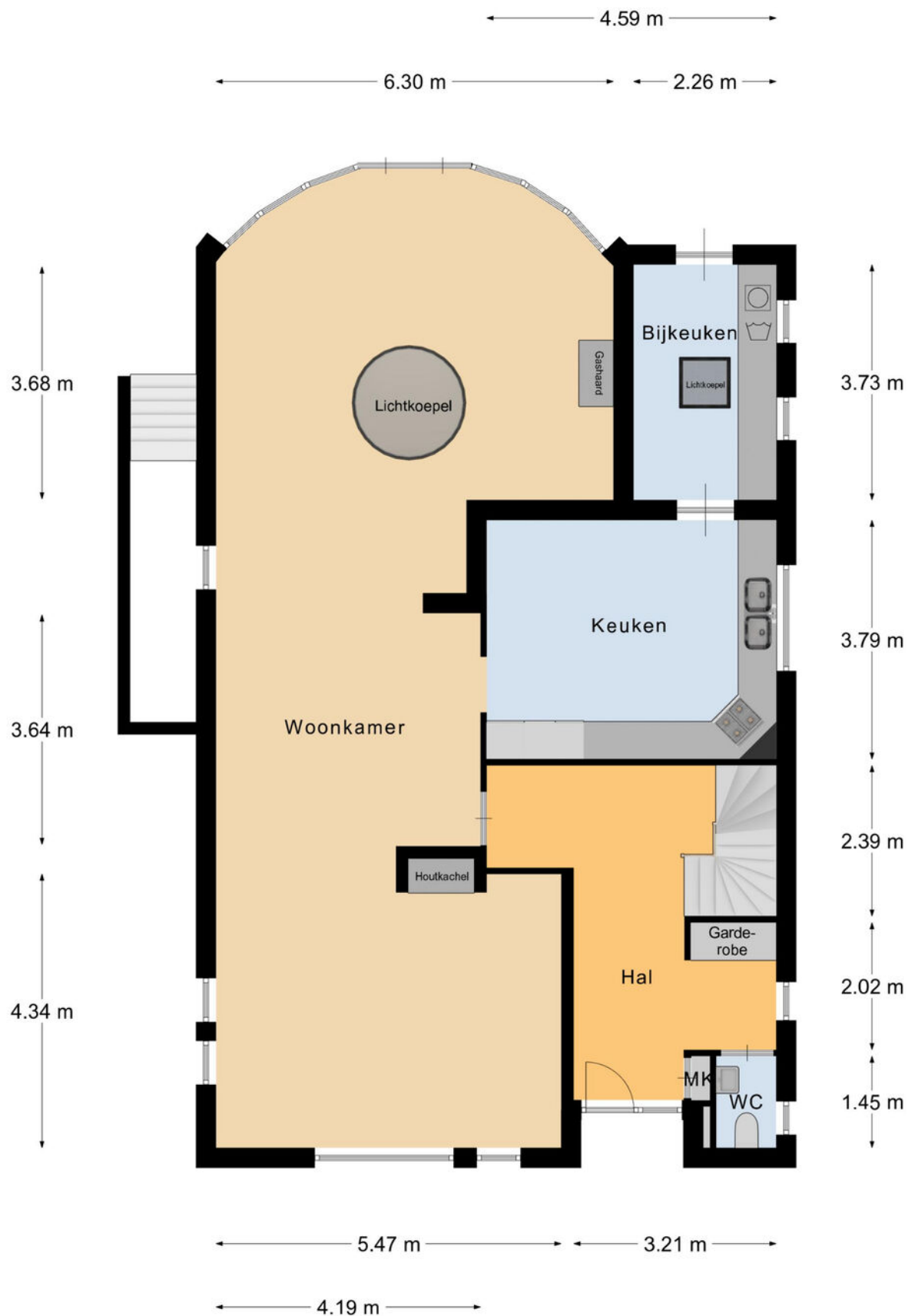
VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 753,18 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1006 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. -2023 kWh per jaar (na teruglevering).

ALGEMENE KENMERKEN



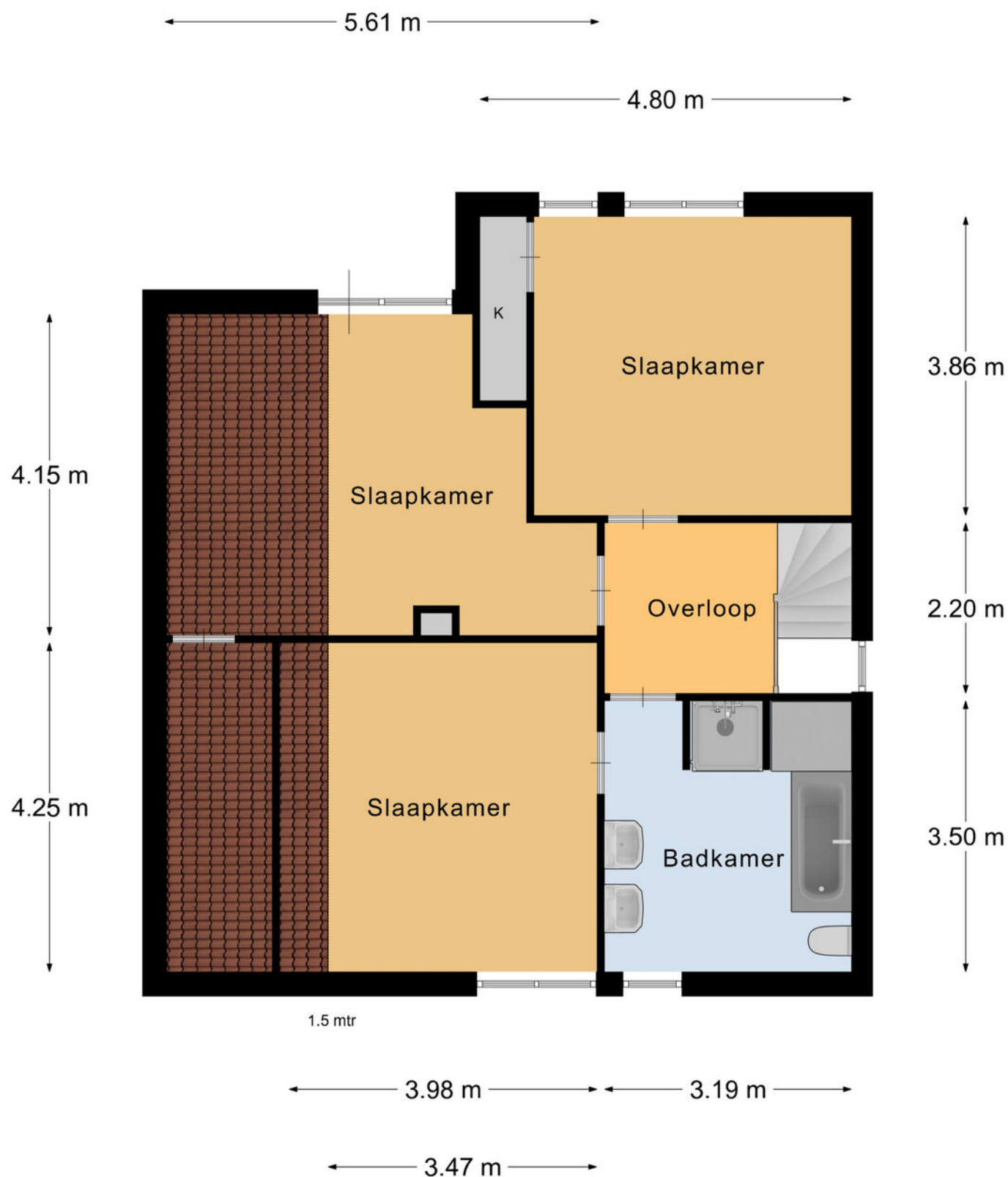
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

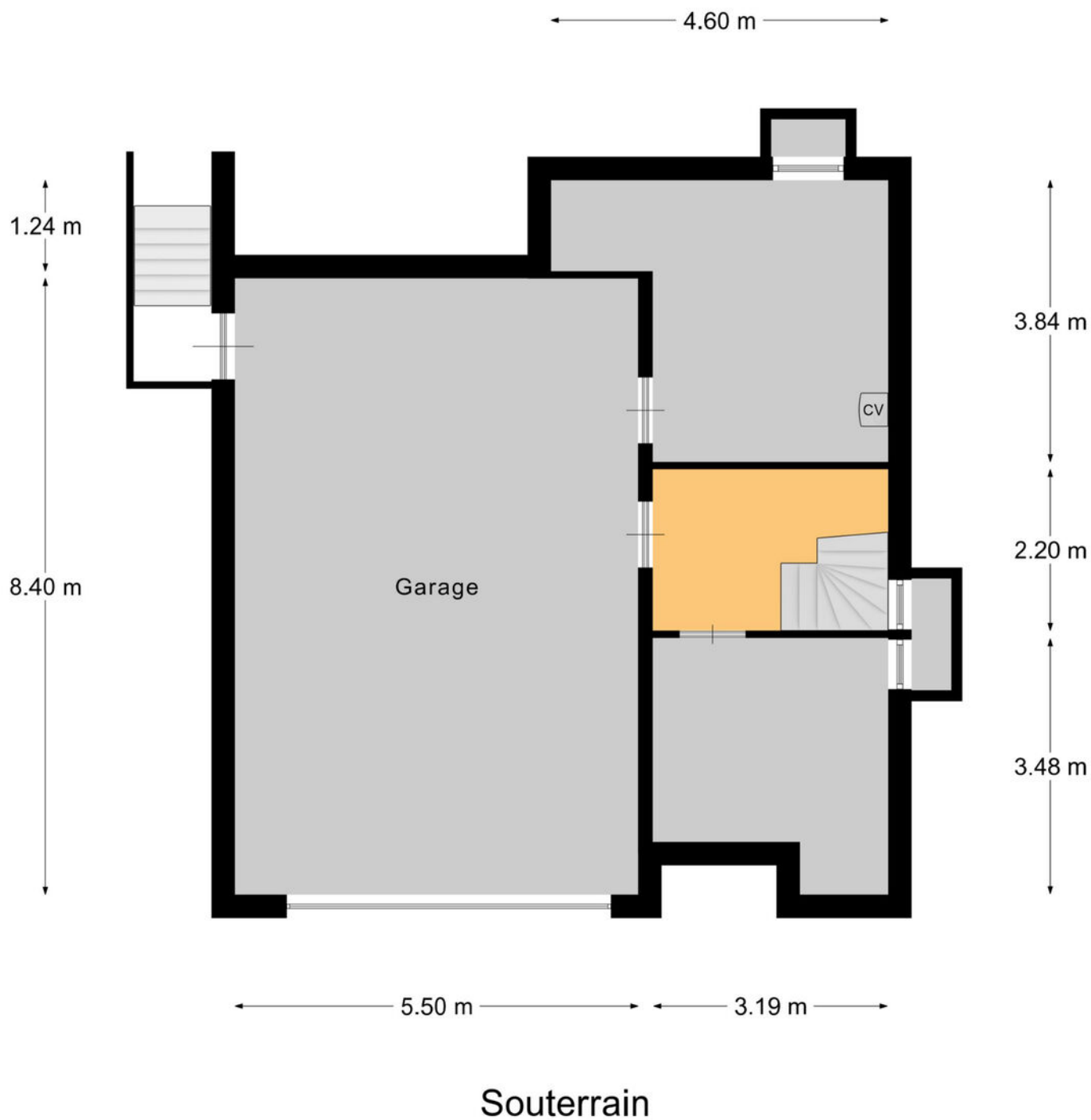
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Allesbrander	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Lamp boven eettafel (woonkamer) gaat me		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastenwand bijkeuken	X		
- Kasten in kantoortje kelder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- Losse tapijten		X	
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Oostenrijkse hoekbank, tafel en 3 stoelen in de keuken			X
- Twee open stalen kasten in garage en werkruimte	X		
- Reserve deuren, travetin plaat en tegel, diverse tegels, dakpannen e.d.	X		
- Gereedschapsplank met gereedschap, blikken verf, werkbank met bankschroef en kolomboormachine in werkhok	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Stoomoven	X		
- Insink schredder	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Bücher diepvries bijkeuken	X		
- Marijnen koelkast	X		
- Bosch WTA Wasdroger	X		
- Zanussi wasautomaat	X		
- Aflegplateau boven deze apparaten	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	

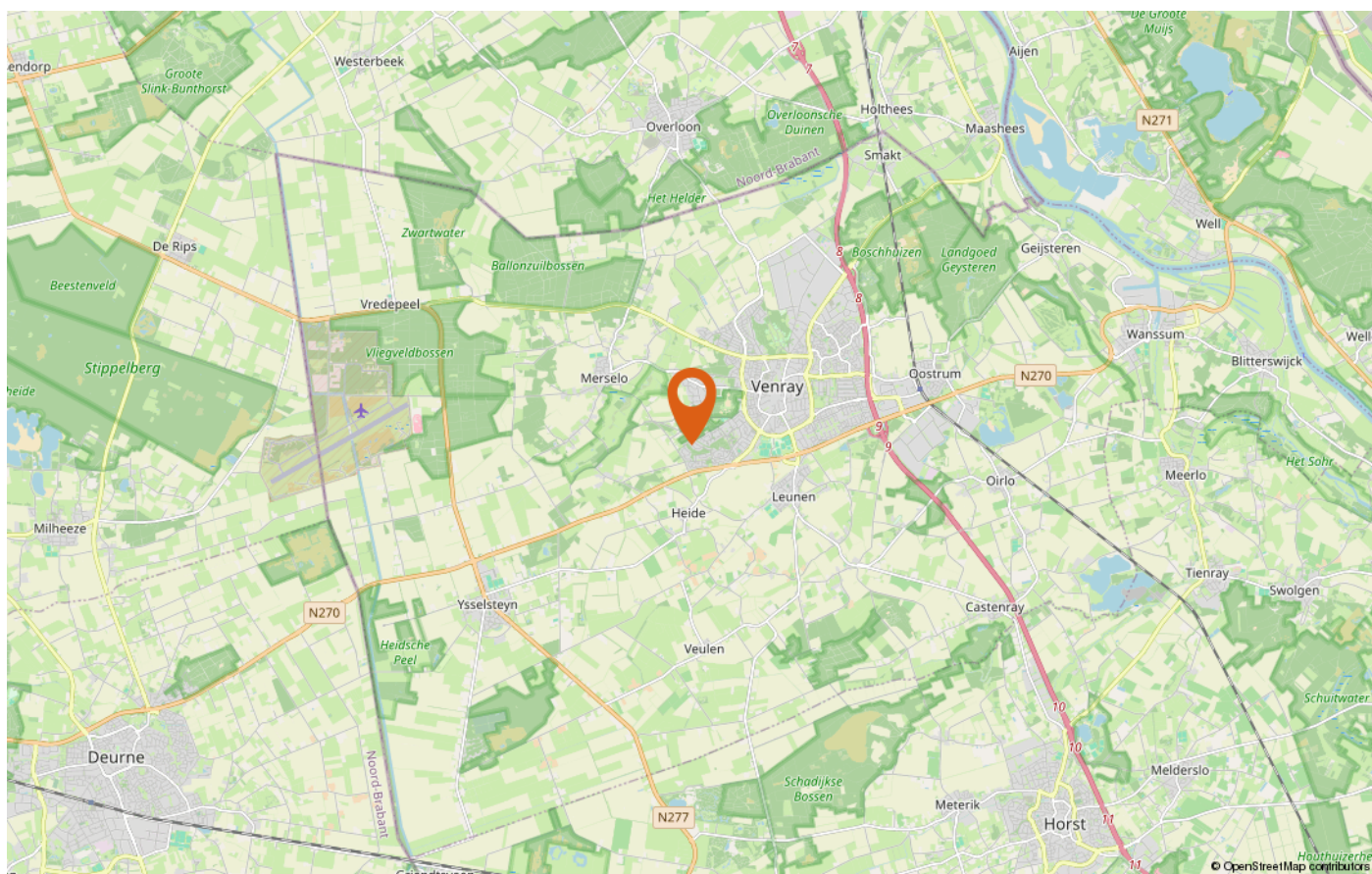
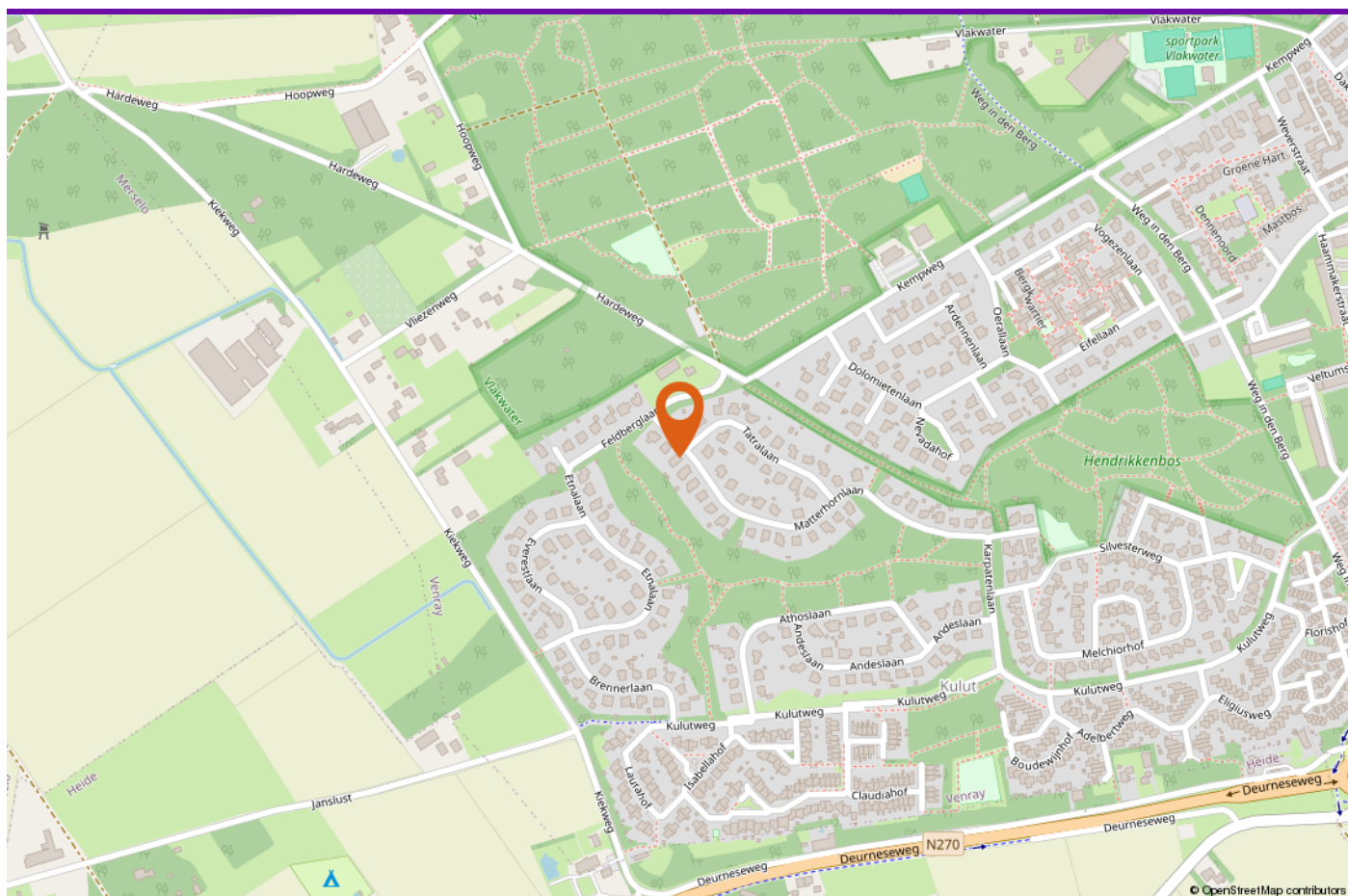
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Glazen planchets	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Wandkastje op badkamer	X		
- Vergrootspiegel op badkamer	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Louche set in de tuin			X
Parasol boven louche set	X		
Oprit en uitrit verwarming	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Bronwaterinstallatie inclusief gazon sproeiinstallatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Visvijver incl. Filterinstallatie en vis	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Grijze lounge set en parasol	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Waterslang haspel incl. slang	X		
Losse waterslangen plus regenwater opvangton	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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.

35



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

