



PATERSLAAN VENRAY

Vraagprijs € 385.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1900

Perceeloppervlakte
369 m²

Woonoppervlakte
woning: 152 m²
bijgebouw: 81 m²

Overige inpandige ruimte
78 m²

Inhoud
1050 m³

Energie label
F

IN HET KORT...

Achter de iets hoger gelegen gevel aan de Paterslaan schuilt een verrassend ruim en veelzijdig woonhuis uit 1900, met een solide basis en een indeling die uitnodigt om er iets heel eigens van te maken. Dit is geen woning die je koopt om zo te betrekken, maar juist een huis voor wie de mogelijkheden ziet en graag zijn eigen woonideeën wil realiseren.

Achter de woning staat een vrijstaand bijgebouw van ca. 20 x 4 meter, volledig zelfvoorzienend en een grote open ruimte onder de kap. Perfect voor gastenverblijf, atelier, kantoor of zelfs een zelfstandige woonunit.

De noordgelegen stadstuin biedt meer ruimte dan je verwacht, met terras, groen en een praktische achterom.

Ideaal gelegen met alle voorzieningen op loopafstand; het centrum van Venray, basis- en voortgezet onderwijs, een culturele voorzieningen als bibliotheek, schouwburg, bioscoop maar ook winkelaanbod en een ruim aanbod aan horecagelegenheden. Maar ook is deze locatie goed bereikbaar. De Paterslaan ligt dan wel letterlijk aan de rand van het centrum van Venray, maar heeft een uitstekende bereikbaarheid en ligging ten opzichte van de uitvalswegen naar Eindhoven of A73 Nijmegen-Venlo.





BEGANE GROND

Nog vóór je de woning binnenstapt, ervaar je al direct de kwaliteit en uitstraling van de bouw uit het begin van de vorige eeuw. De iets hoger gelegen ligging ten opzichte van de straat geeft het huis een statige en charmante uitstraling, die wordt versterkt door de fraaie, traditionele metselwerkversieringen in de gevel – kenmerkend voor oudere bouwstijlen en vandaag de dag steeds zeldzamer.

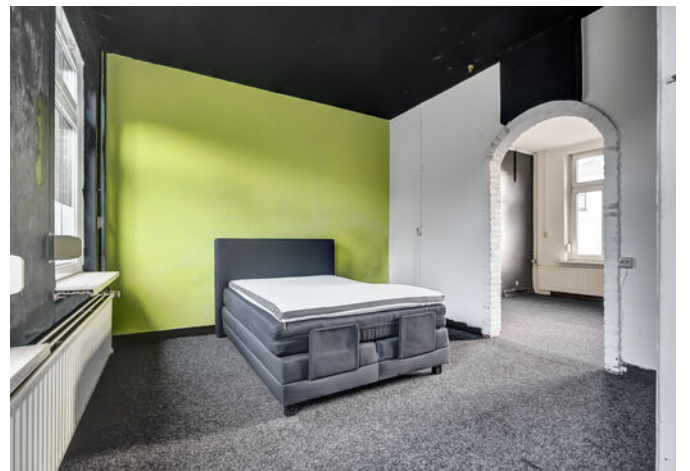
Via drie treden bereik je vervolgens de overdekte entree, waar je letterlijk even loskomt van de straat en binnenstapt in een woning met een sterke, karaktervolle basis en volop toekomstmogelijkheden.

Je stapt binnen in de centrale hal, van waaruit alle vertrekken op de begane grond bereikbaar zijn. Meteen valt de royale maatvoering op. De hoge plafonds van circa 2,99 meter én de ruime kamers zorgen voor ruimtelijk gevoel. De afwerking is eenvoudig en duidelijk van een oudere datum, maar juist daardoor ligt hier de kans om het interieur volledig naar deze tijd en naar jouw persoonlijke smaak te brengen. De hal leidt je als vanzelf verder naar achteren, waar zij uiteindelijk uitkomt bij de tuindeur aan de achterzijde. Zo vormt deze centrale ruimte niet alleen de verbinding tussen de verschillende kamers, maar ook tussen het wonen aan de voorzijde en het buitenleven in de tuin.

Aan beide zijden van de hal bevinden zich de leefruimtes. Aan de linkerkant ligt de kamer met erker aan de straatzijde, voorzien van elektrische rolluiken. Via een metselwerk toeg loop je door naar de achterkamer, waar grote ramen zorgen voor een directe verbinding met de tuin en het bijgebouw. Aan de rechterzijde van de hal ligt een tweede leefruimte aan de voorzijde, eveneens met brede raampartijen en een metselwerk toeg naar de achterkamer met tuinzicht. De opzet met meerdere kamers en doorlopende ruimtes maakt het huis bijzonder flexibel. Hier kun je bijvoorbeeld één royale leefruimte creëren, maar ook werken met meerdere zitkamers, een werkruimte of een speel- en hobbykamer. Vanuit de achterkamer bereik je bovendien de kelder. De kelder heeft een gewelfd plafond en een koekoek voor daglicht en is een karaktervolle ruimte die zich uitstekend leent voor extra opslag, een wijnkelder of een hobbyruimte.

Ook vind je het toilet en de doucheruimte op de begane grond. Ze vormen een praktische basis die eenvoudig kan worden aangepast aan moderne woonwensen. De meterkast is voorzien van meerdere groepen, aardlekschakelaars en glasvezelaansluiting.









VERDIEPING

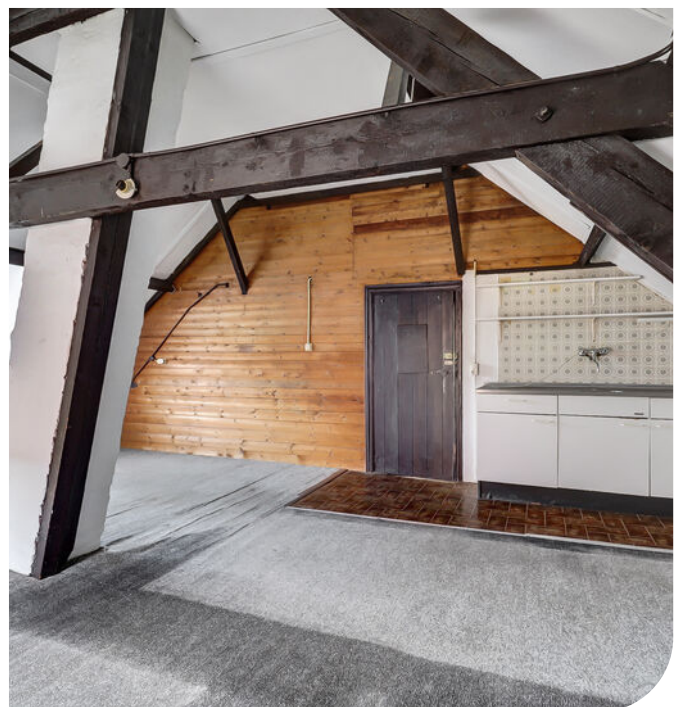
De trap in de hal leidt naar de verdieping. Hier kom je op een overloop met zowel aan de voor- als achterzijde een dakkapel die zorgen voor een lichte en overzichtelijke overloop.

Aan weerszijden van de overloop liggen de kamers, waardoor deze verdieping zich uitstekend leent voor een indeling met meerdere slaapkamers, een werkruimte of een combinatie daarvan. De huidige afwerking is eenvoudig en verouderd, maar juist de constructie en de vorm van de ruimte vormen hier de echte kracht. De houten verdiepingvloeren, de zichtbare houten spanten en de schuine daklijnen zorgen voor de sfeer dat je in moderne woningen zelden nog tegenkomt.

Op de overloop is een eenvoudig keukenblok geplaatst en bevindt zich de opstelling van de cv-ketel, wat deze verdieping in de basis al functioneel maakt voor bijvoorbeeld een zelfstandige woonverdieping, een logeerunit of een werk- en leefruimte aan huis.

Ook op deze verdieping maken de lichte scheidingswanden het eenvoudig om de indeling aan te passen. Met een nieuwe afwerking en een eigentijdse inrichting kun je hier een verrassend sfeervolle en praktische verdieping creëren, waarin de houten constructie, de kapvorm en de ruimtebeleving de hoofdrol spelen.







De tuin ligt aan de achterzijde van de woning op het noorden en vormt een rustige buitenruimte met meer diepte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Doordat er aan de rechterzijde momenteel geen erfafscheiding aanwezig is, oogt de tuin breder en ruimer dan deze in werkelijkheid is.

Direct achter de woning is een terras aangelegd, een prettige plek om beschut buiten te zitten. Aansluitend ligt een groen gedeelte met een klein gazon en plantenborders. Het vrijstaande bijgebouw beslaat een groot deel van het perceel en geeft de tuin een besloten en intiem karakter, met een duidelijke verbinding tussen binnen en buiten.

Via de afsluitbare poort aan de linkerkzijde van de woning is bovendien een smalle achterom aanwezig, handig voor fietsen en voor directe toegang tot het bijgebouw.

Met een nieuwe inrichting, andere bestrating en een eigentijdse groenindeling kun je deze tuin eenvoudig omvormen tot een sfeervolle en praktische stadstuin. Buitenverlichting, een gevelkraan en aanwezige sproeipunten maken het geheel bovendien functioneel en comfortabel in gebruik.





Achter de woning staat het vrijstaande bijgebouw van 20 meter diep en ruim 4 meter breed, een bijzonder waardevolle aanvulling op het geheel. Dit gebouw is in het verleden gebruikt voor kamerverhuur, heeft een aparte gas- en elektra meter en biedt daardoor een uitzonderlijk brede gebruiksmogelijkheid. Denk aan een gastenverblijf, praktijk of kantoor aan huis, een atelier of zelfs een zelfstandige woonunit.

Aan de voorzijde van het bijgebouw bevindt zich een ruime, niet afgewerkte, berging. Deze ruimte is ideaal voor fietsen, gereedschap en opslag en beschikt bovendien over een royale bergzolder die via een ladder bereikbaar is. De cv ketel die op deze zolder van het bijgebouw aanwezig is dateert uit 2023. Achter in dit deel ligt een afsluitbare, volledig betegelde wasruimte met witgoedaansluitingen, een praktische voorziening.

Op de begane grond van het bijgebouw is een aparte entree vanuit de tuin. Via een halletje bereik je een ruimte aan de voorzijde en een ruimte aan de achterzijde, met daartussen een volledig betegelde badkamer met douche, toilet en wastafel. De voorruimte beschikt over grote ramen met rolluiken en een karakteristieke, verdekt opgestelde keukenopstand met terrazzo werkblad en tegelafwerking. De achterraimte valt op door de authentieke, gemetselde schouw met oude tegeltjes en de keukenopstelling met terrazzo werkblad en tegelafwerking.

Via de spiltrap kom je op de verdieping van het bijgebouw: één grote open ruimte onder de kap, met zichtbare houten balken en een geïsoleerd dak. Ramen in de zij- en achtergevel zorgen voor daglicht. Achter de trap bevindt zich een inbouwkast en boven de trap is een trapluik met katrol aanwezig om de verdieping af te sluiten. Deze open ruimte leent zich uitstekend voor een studio, werkruimte, logeerplek of extra woonruimte.









STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1900.
Vloeren	deels beton en deels houten vloeren.
Gevels	steens muren met voorzetwanden.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met dubbel glas op enkele originele, houten kozijnen met enkel glas na.
Overige voorzieningen	de erker is voorzien van elektrische rolluiken, overige rolluiken op de begane grond én verdieping zijn handmatig bedienen.
Isolatie	dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit ecomline cv-ketel uit 1995. Het bijgebouw heeft eigen voorzieningen en cv-ketel uit 2023.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noord.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend maar gezien het bouwjaar is dit niet uit te sluiten.
Meterkast	5 groepen 2 aardlekschakelaars en glasvezel.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

VASTE LASTEN

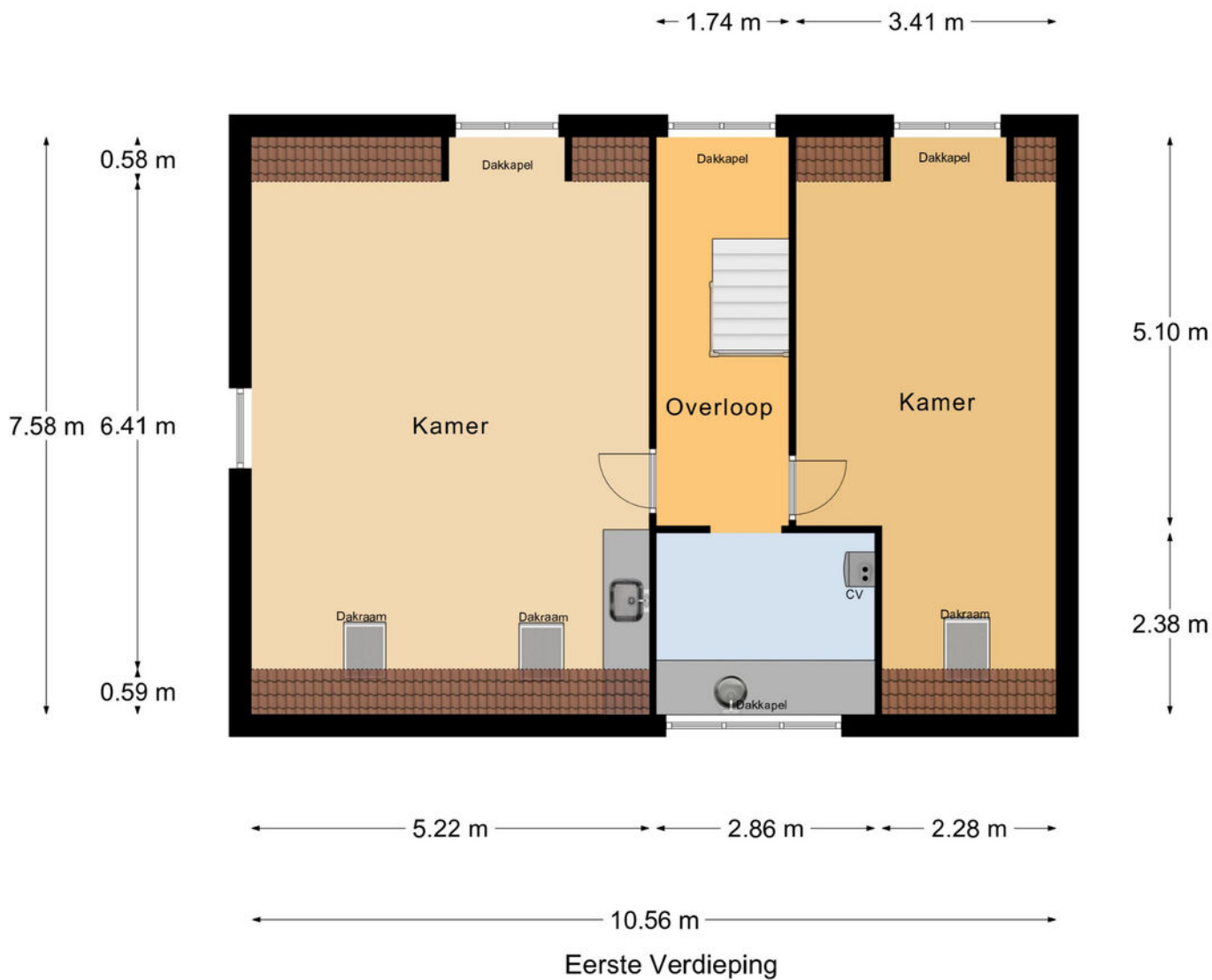
Onroerend zaakbelasting	€ 455,67 per jaar.
-------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN



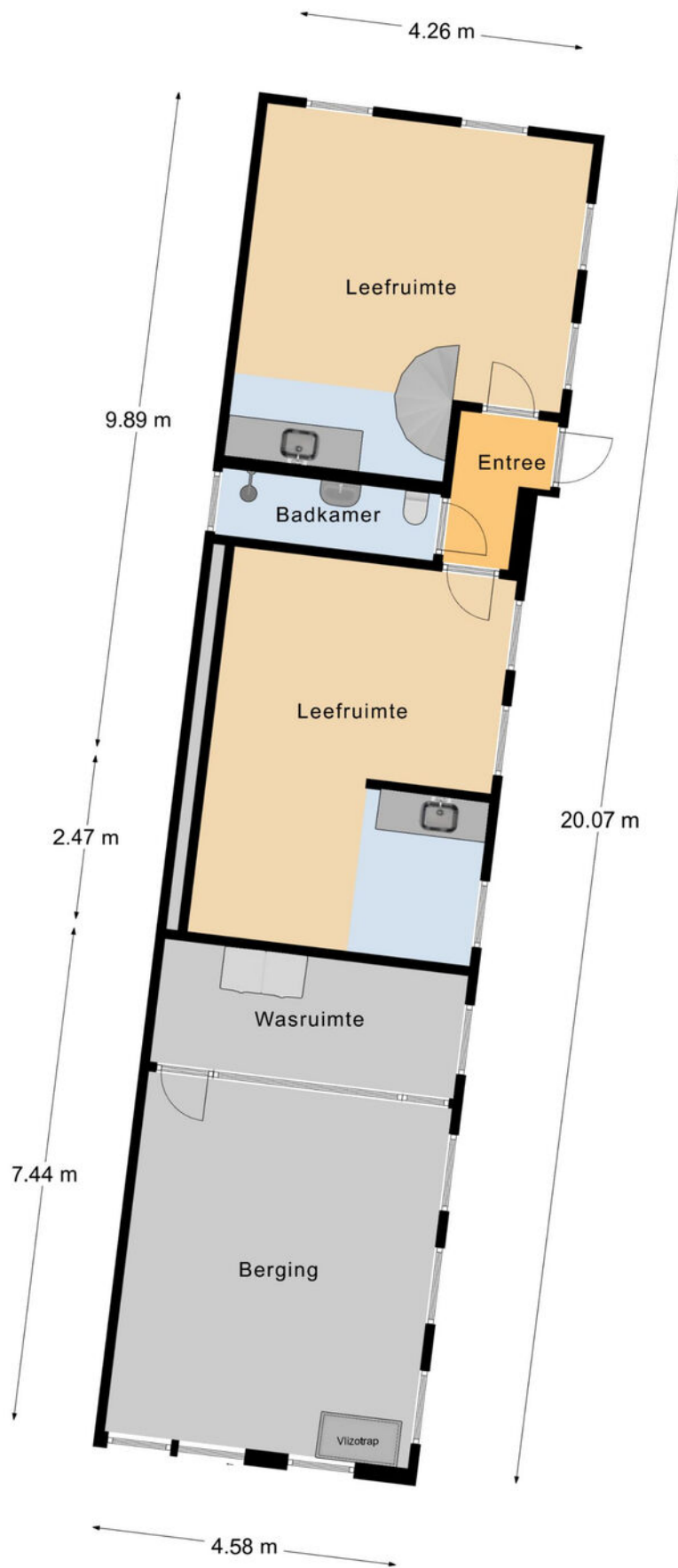
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

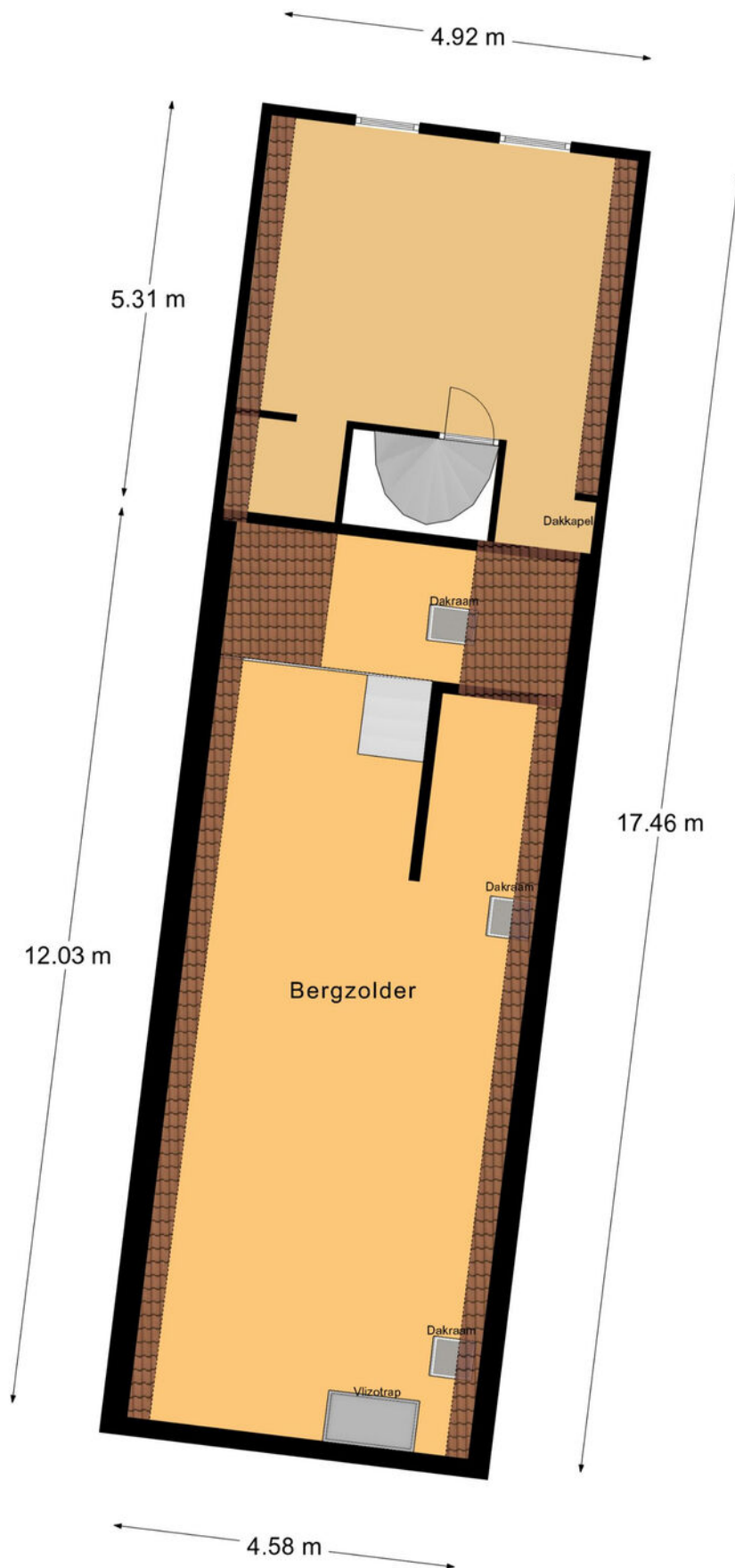
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Bijgebouw

PLATTEGROND

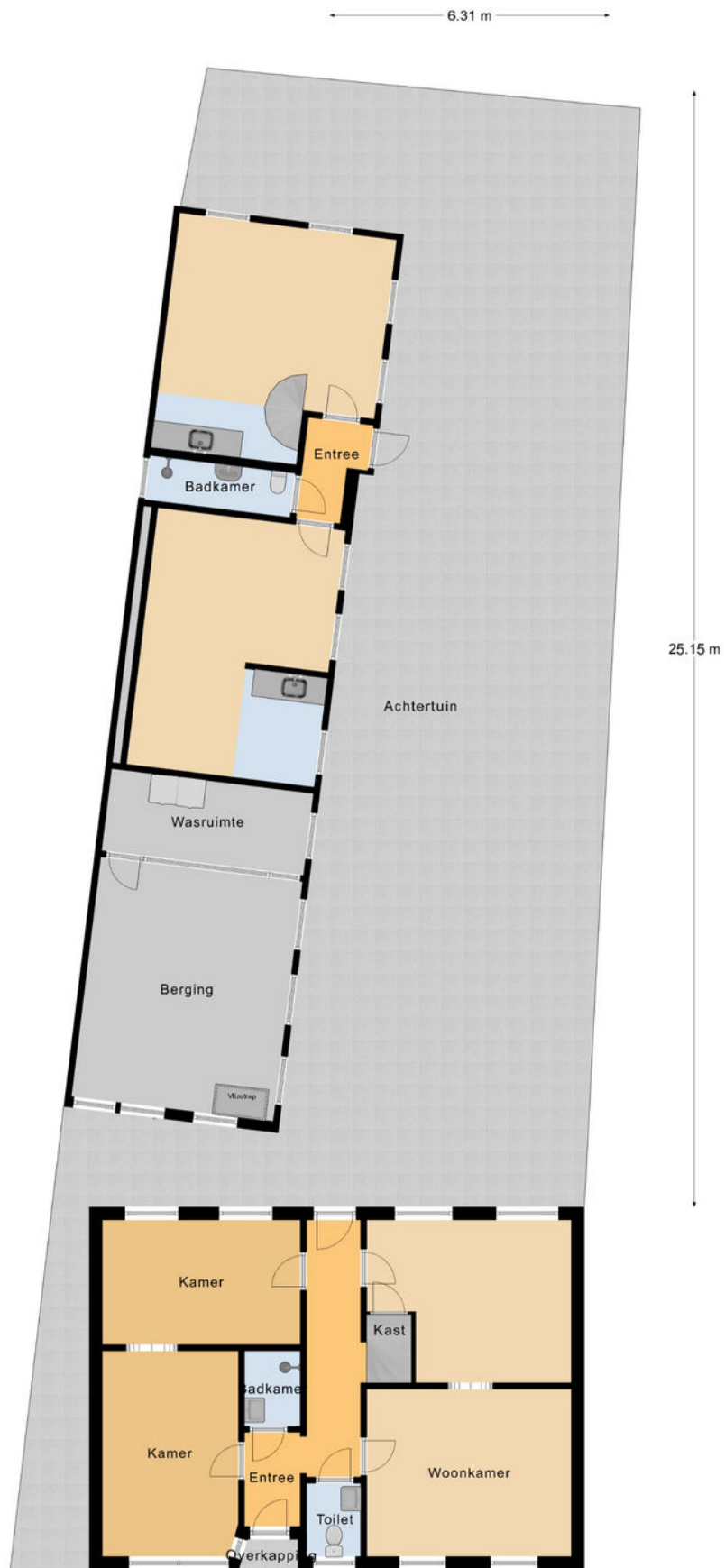
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Bijgebouw Eerste Verdieping

PLATTEGROND

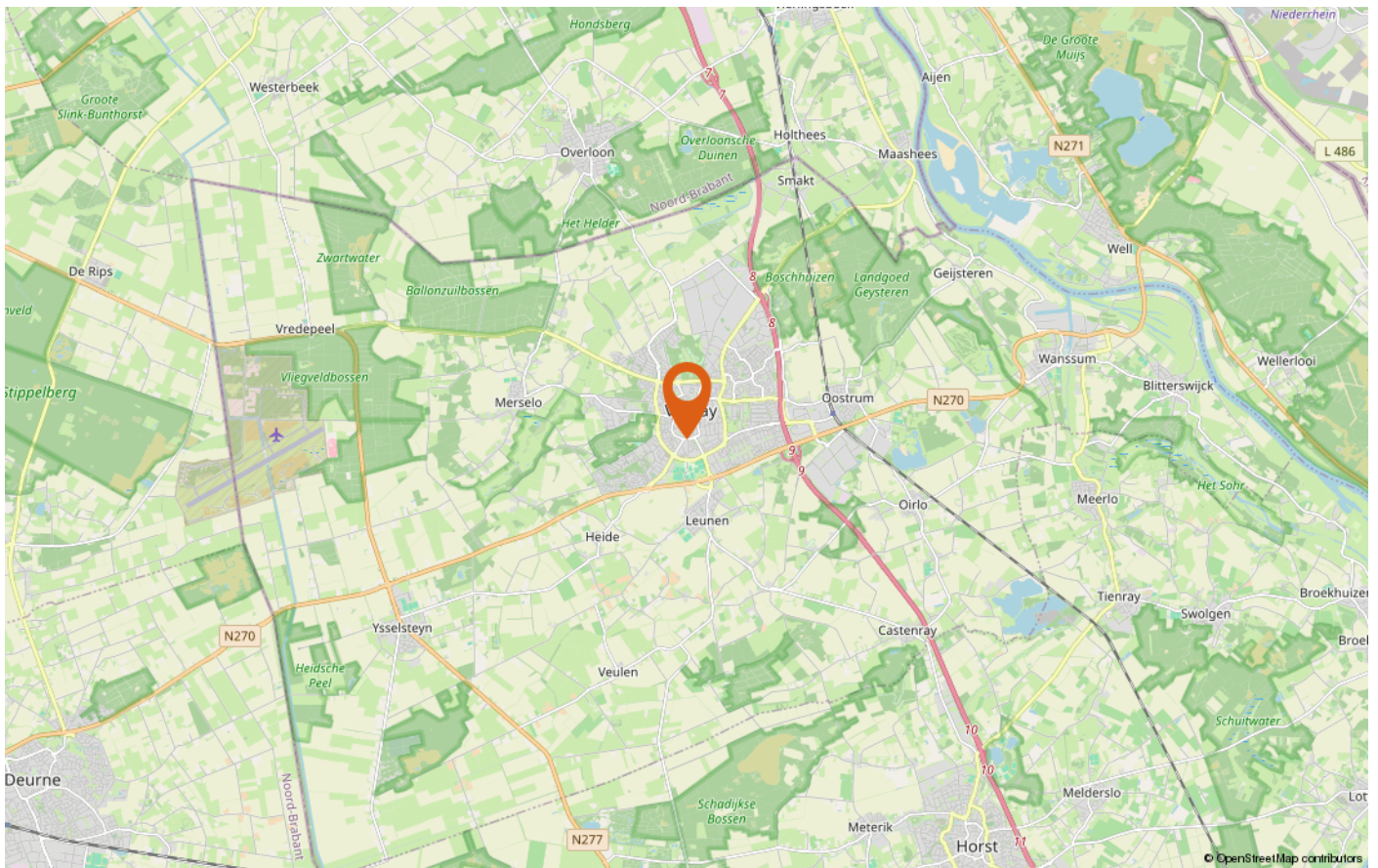
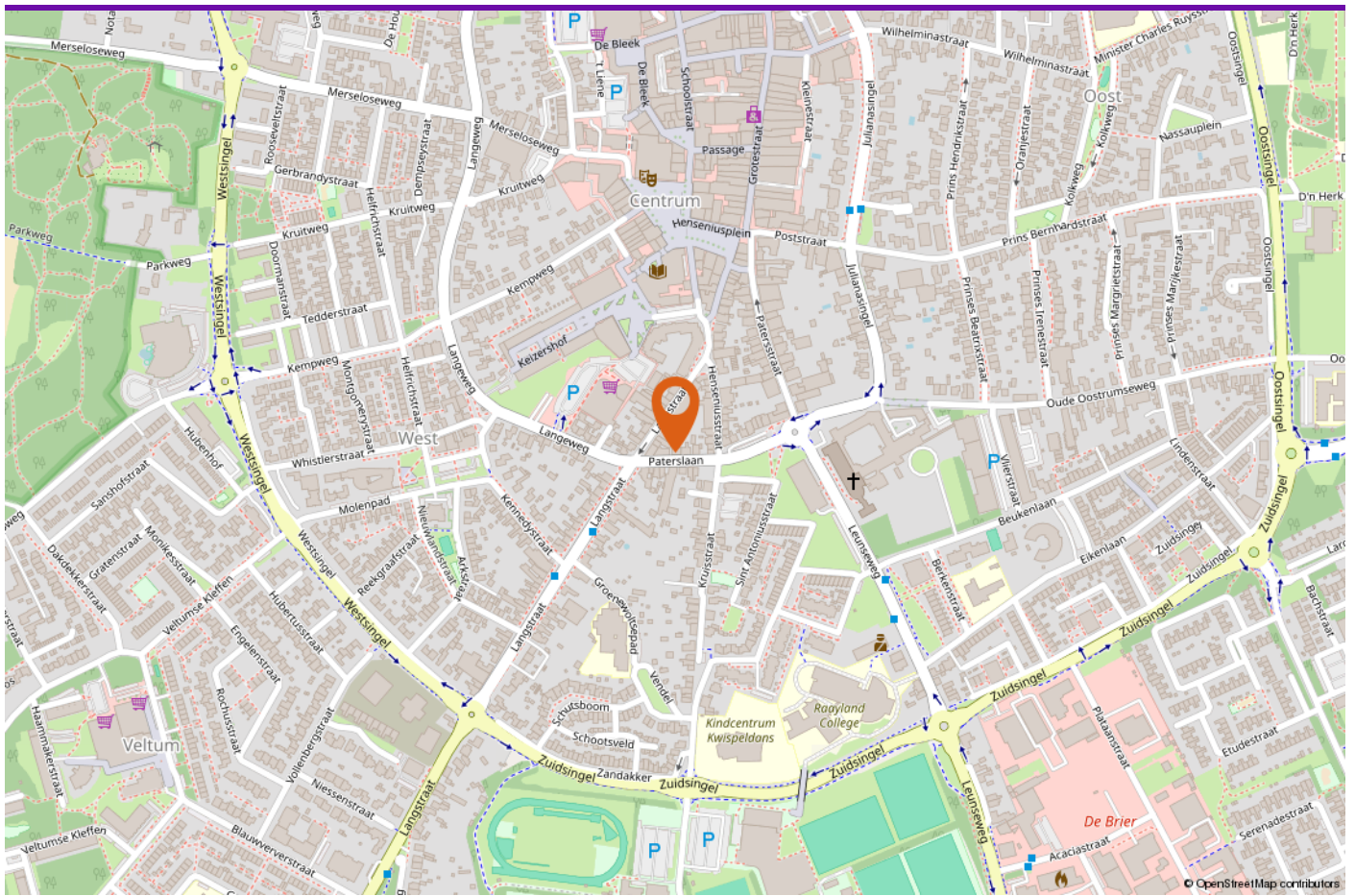
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane Grond totaal

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



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

