



HUBERTUSSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 375.000 ,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
335 m²

Woonoppervlakte
126 m²

Overige inpandige ruimte
11 m²

Inhoud
465 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Welkom! Stap binnen in een heerlijk lichte woning met een verrassend fijne sfeer. Vanaf het eerste moment voel je het al: dit huis klopt. De basis is écht goed, en dat maakt deze woning bij uitstek geschikt om helemaal naar je eigen smaak te moderniseren en in te richten.

Achter de voordeur ontvouwt zich een complete en verrassend ruime woning met op de begane grond een bijkeuken met doorgang naar de berging, een lichte woonkamer en een open keuken in de aanbouw met directe toegang tot de tuin. Op de eerste verdieping zijn vier slaapkamers, een badkamer (toegankelijk vanaf zowel de overloop als de ouderslaapkamer) en een cv-kast te vinden. Via een vlizotrap bereik je de praktische bergzolder. Buiten beschikt de woning over een zonnige achtertuin met vrije achterom en overkapping voor fietsen en containers, en aan de voorzijde over een berging met carport en parkeergelegenheid op eigen terrein.

De woning ligt in de groene woonwijk Veltum, net buiten het centrum van Venray. Je woont hier in een rustig woonhofje, met alle dagelijkse voorzieningen letterlijk om de hoek. Ook de uitvalswegen richting Venlo, Duitsland en Nijmegen zijn snel en gemakkelijk bereikbaar. Kortom: rustig en groen wonen, met alles dichtbij.





BEGANE GROND

Je arriveert aan de voorzijde van de woning, waar direct opvalt hoeveel parkeerruimte er is. In de voortuin en op de oprit is plek voor twee auto's: één onder de carport en één daarnaast. Via het pad door de voortuin loop je naar de overdekte entree in de voorgevel. Sta je voor de voordeur, dan zie je aan de rechterzijde al meteen een extra deur naar de bijkeuken. In de praktijk zal dit waarschijnlijk dé achterom worden, superhandig na het fietsen, boodschappen doen of tuinieren.

De bijkeuken vormt een slimme en praktische schakel tussen de woning en de berging aan de voorzijde. Hier vind je de witgoedaansluitingen en een vaste provisie- of muurkast. Een fijne ruimte om jassen, schoenen en huishoudelijke spullen netjes uit het zicht te houden.

De hal is ruim opgezet en voelt direct prettig aan. Hier bevinden zich de meterkast, een nette garderobehoek en de beklede trapopgang naar de eerste verdieping. Ook het toilet is hier gesitueerd. Dit is in 2016 vernieuwd en uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje.

Vanuit de hal stap je de woonkamer in, die zich als het ware om de hal heen vouwt. Het is een heerlijke leefruimte met een bijzonder fijne lichtinval. Grote raampartijen aan de voor-, zij- én achtergevel zorgen ervoor dat het daglicht hier de hele dag rijkelijk binnenstroomt. Alle ramen zijn voorzien van rolluiken en aan de achtergevel hangt bovendien een elektrisch bedienbaar zonnescherm voor de warme zomerdagen. De hal, woonkamer en keuken zijn doorlopend afgewerkt met een leistenen vloer en lichte wand- en plafondafwerking, wat zorgt voor rust en een mooie eenheid.

De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, maar wordt subtiel gescheiden door een halfhoog "barretje" met daarboven gekleurd glas. Dit geeft een speels accent en zorgt toch voor een duidelijke scheiding tussen koken en wonen. De keuken zelf is misschien niet meer de nieuwste, maar absoluut netjes en nog prima functioneel. De hoekopstelling met boven- en onderkasten biedt veel opbergruimte en is uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, koelkast en een 1,5 spoelunit. Wat deze keuken extra prettig maakt, is het sterke contact met de tuin. Grote raampartijen en een tuindeur zorgen voor een fijne, lichte ruimte waar je met plezier staat te koken.













Terug in de hal brengt de beklede trap je naar boven. De speelse bordestrap zorgt voor een leuke, speelse indeling. Allereerst kom je uit bij de slaapkamer aan de voorzijde, gelegen boven de garage/berging en bijkeuken. Deze kamer heeft een prettige afmeting, een schuine daklijn die voor extra karakter zorgt, een groot raam en zelfs een eigen wastafel met betegelde achterwand.

Loop je vanaf dit punt nog drie treden verder omhoog, dan bereik je de overloop. Vanaf hier zijn de overige drie slaapkamers, de badkamer, de cv-kast en de bergzolder bereikbaar.

De drie slaapkamers op deze verdieping liggen allemaal aan de achterzijde van de woning en zijn voorzien van handbediende rolluiken. De ouderslaapkamer beschikt zelfs over elektrische rolluiken.

Extra praktisch is dat de badkamer zowel vanaf de overloop als rechtstreeks vanuit de ouderslaapkamer toegankelijk is. De badkamer is in 2016 volledig vernieuwd en uitgevoerd in lichte, frisse kleurstellingen. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van inbouwspots in het plafond. Een hooggeplaatst raam zorgt voor prettig daglicht, goede ventilatie en tegelijkertijd voldoende privacy. De badkamer is ingericht met een douchehoek met zitje en thermostaatkraan, een wandcloset, een wastafelmeubel met spiegelkast en een moderne designradiator. Een comfortabele en complete ruimte waar je elke dag fijn gebruik van maakt.

Via een vlizotrap op de overloop bereik je de bergzolder. De stahoogte is hier beperkt tot ongeveer 1,20 meter, waardoor deze zolder vooral geschikt is als bergruimte, maar extra opslagruimte kun je eigenlijk nooit genoeg hebben.











De achtertuin is bereikbaar via de keuken en ligt heerlijk op het zuidoosten. Door de hoekligging beschikt de tuin over een praktische, vrije achterom. Direct bij de poort is een kleine overkapping gerealiseerd, ideaal voor het stallen van fietsen en containers, netjes uit het zicht.

De tuin zelf is verzorgd aangelegd met een groot terras direct aan de woning, mooie plantenborders en diverse beplanting. Achter in de tuin vind je nog een tweede, iets lager gelegen terras. Een fijne plek om op verschillende momenten van de dag van zon of schaduw te genieten. Het elektrisch bedienbare zonnescerm aan de woning maakt het buitenleven hier extra comfortabel.

Tot slot de berging aan de voorzijde van de woning. Deze is oorspronkelijk als garage gebouwd, maar door de huidige indeling vooral een zeer praktische hobby- en bergruimte geworden. De ruimte is gesplitst in een berging aan de voorzijde en de bijkeuken tussen de berging en de woning. De stalen kantelpoort wordt niet meer gebruikt, waardoor er een goed bruikbare, afgesloten ruimte is ontstaan. De berging beschikt over een vloering, elektra, verlichting en een raam in de zijgevel voor prettig daglicht.



BERGING + BIJKEUKEN (VOORMALIGE GARAGE)



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloeren en houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen en plat dak carport en aanbouw (keuken).
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing met uitzondering van de het houten kozijn met enkel glas bij de voordeur en het wc-raam.
Overige voorzieningen	handbediende rolluiken in leefruimte en slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer elektrische rolluiken heeft.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	6 zonnepanelen met een capaciteit van 395 Wp per paneel, geplaatst in 2020.
Centrale verwarming	middels de Intergas HRE cv-ketel uit 2014.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

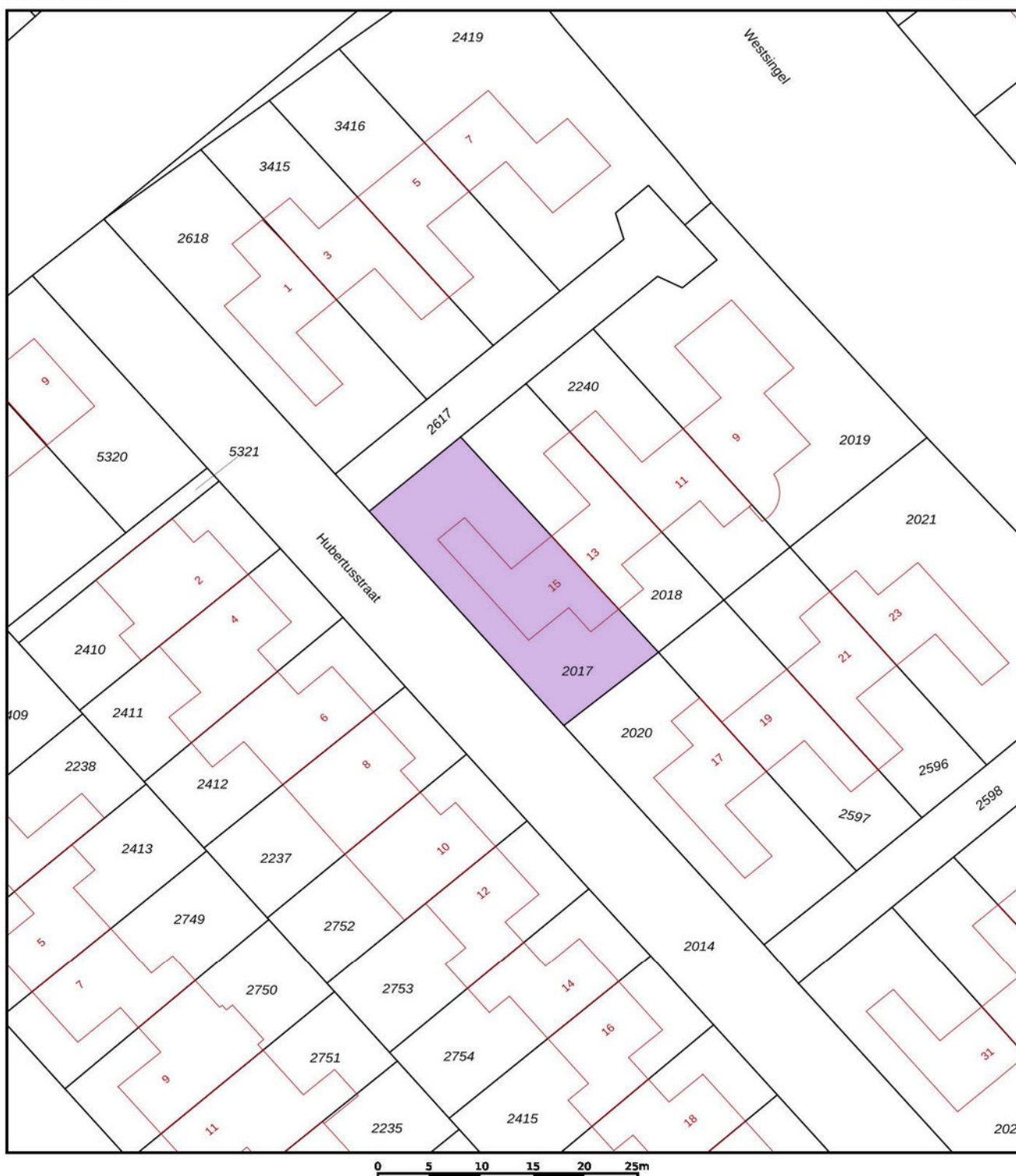
Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	5 groepen, 1 pv groep en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 345,07 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. *** m ³ per jaar.
	verbruik elektra ca. *** kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN

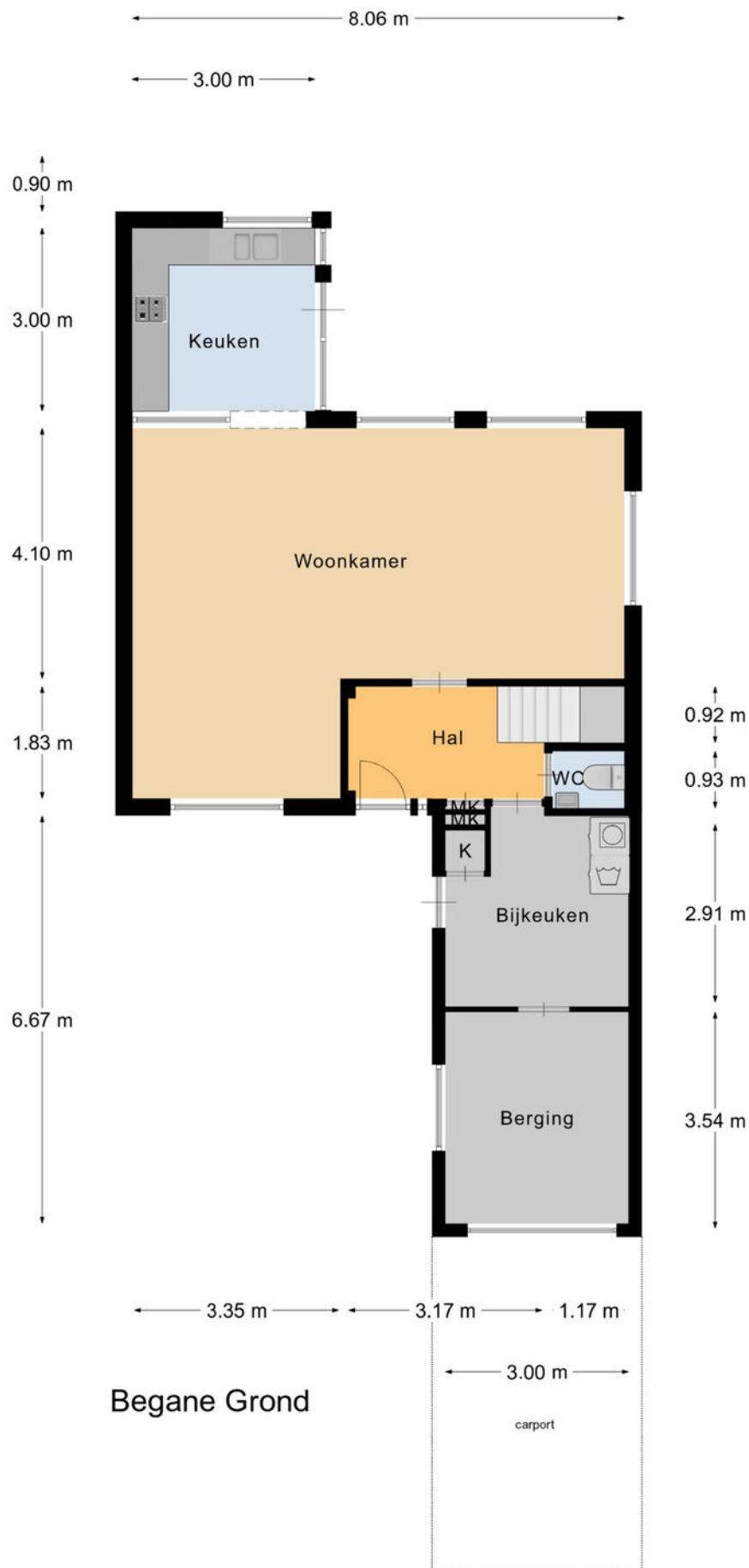


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 2017	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

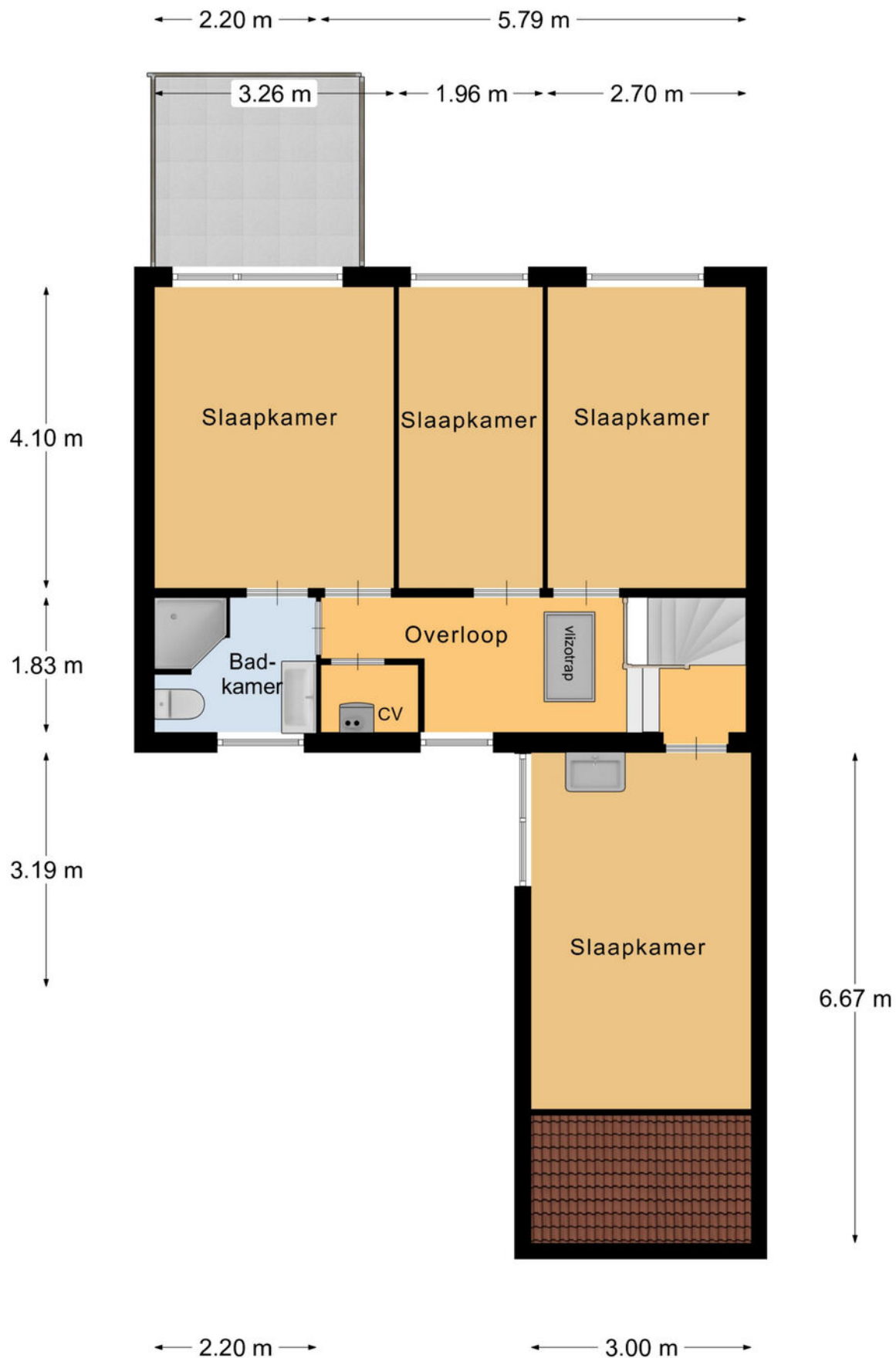
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

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



Verdieping

PLATTEGROND

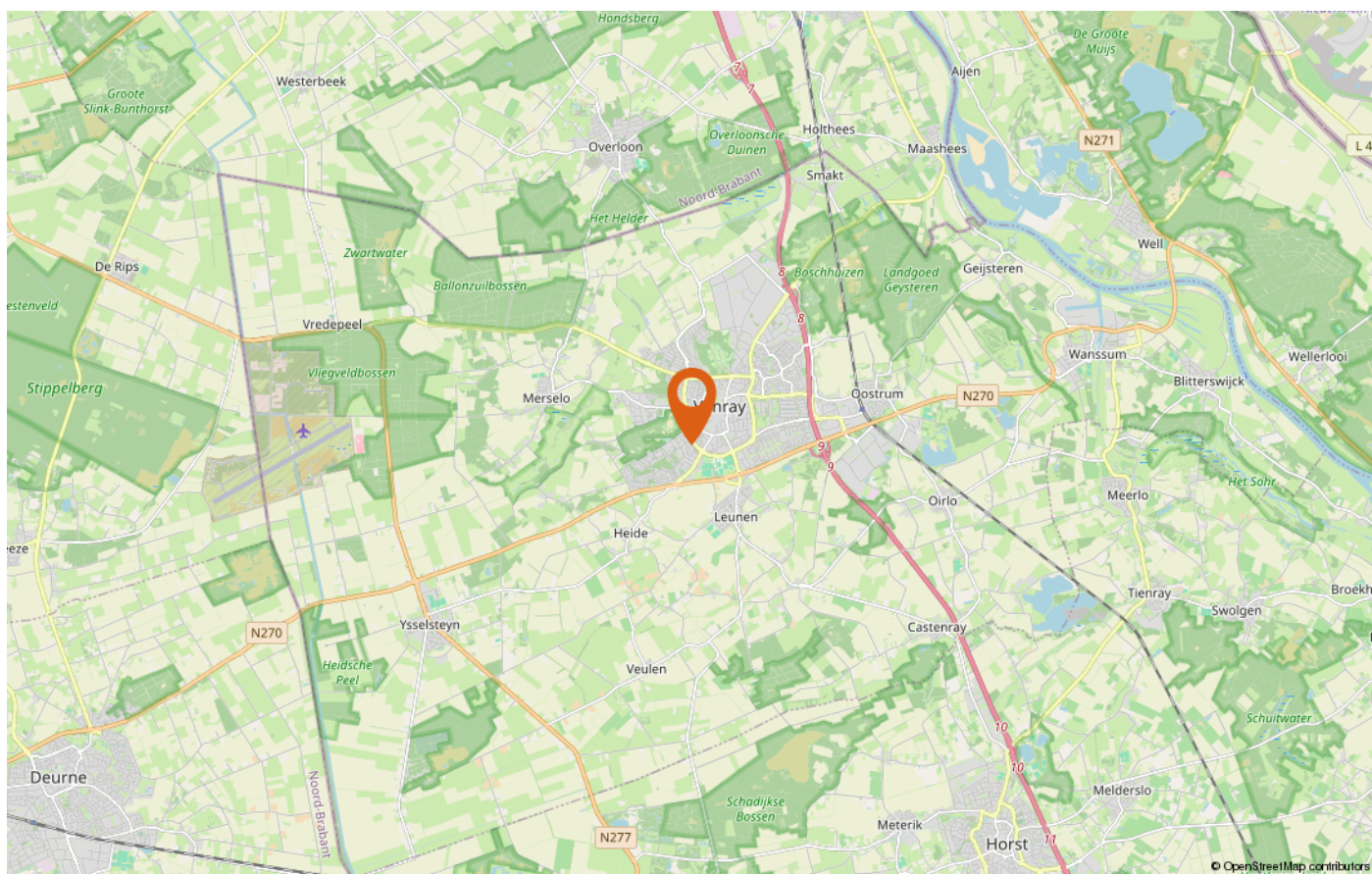
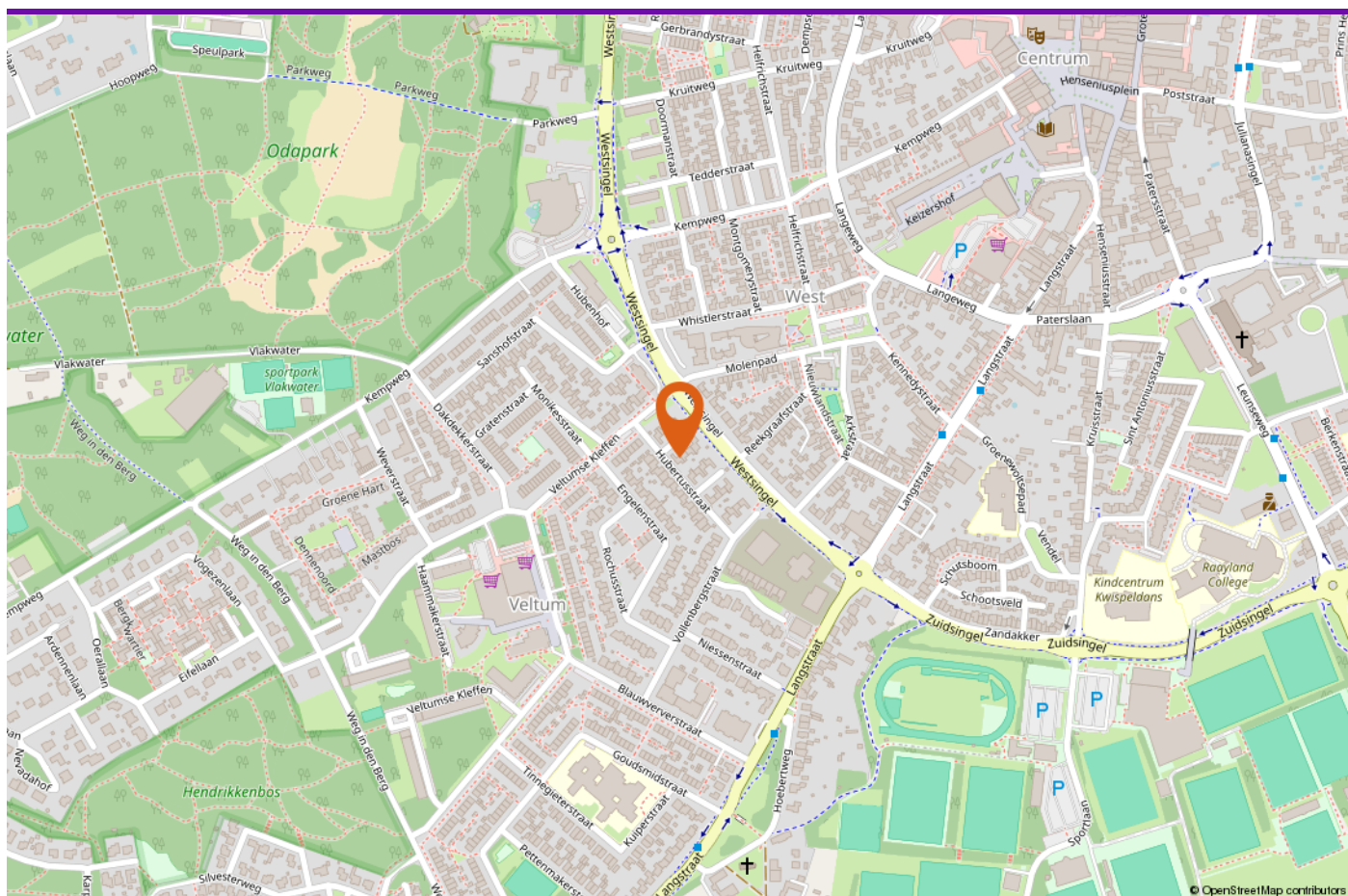
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- 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		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		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

