



# ARONSKELK VENRAY

Vraagprijs € 329.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)







## KENMERKEN

Bouwjaar  
1980

Perceeloppervlakte  
172 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
109 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
12 m<sup>2</sup>

Inhoud  
361 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

In het hart van Landweert, waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen, staat deze fijne tussenwoning klaar voor iemand die er met plezier zijn eigen stempel op wil drukken. Zodra je binnenkomt, voel je de lichte en open sfeer van de doorzonwoonkamer, waar de open keuken met tuindeur meteen uitnodigt om door te lopen naar de zonnige tuin op het zuidoosten. Het is zo'n plek waar je 's ochtends met een kop koffie kunt genieten van het eerste zonnetje, met aan de achterzijde niets anders dan een groene speelvoorziening, dus geen directe achterburen, alleen rust en ruimte.

De woning, gebouwd in de jaren tachtig en volledig geïsoleerd, biedt verrassend veel mogelijkheden. Boven wachten twee slaapkamers en een nette badkamer, terwijl een vaste trap je verder leidt naar de zolder. Daar vind je niet alleen de aansluitingen voor witgoed en de cv-ketel met zonneboiler, maar ook een derde slaapkamer die zich perfect leent als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerplek.

Buiten is het minstens zo aantrekkelijk. Doordat er ooit een stukje grond is bijgekocht, kun je er zelfs voor kiezen om je auto 'achterom' op eigen terrein te parkeren. Of je laat het zoals het is en geniet van de royale tuin met vrijstaande berging. Een heerlijke plek voor tuinliefhebbers, spelende kinderen of lange zomeravonden.







# BEGANE GROND

Je stapt binnen in een verrassend ruime hal, waar meteen duidelijk wordt dat dit huis je een prettig welkom geeft. Er is volop plek om een fijne garderobehoek te creëren, met ruimte voor jassen, schoenen en eventueel extra kasten om alles netjes op te bergen. De meterkast, heeft in 2024 een upgrade gehad, bevindt zich hier ook in de hal. Boven de hal bevindt zich een kleine vliering die ideaal is voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.

Vanuit de hal loop je door naar de doorzonwoonkamer, waar het licht je tegemoet komt en de leefruimte zich in volle lengte voor je uitstrekt. Een heerlijke overgang van binnenkomen naar thuiskomen. De doorzonwoonkamer heeft een eenvoudige afwerking die meteen uitnodigt om er je eigen stijl in aan te brengen. Dankzij de grote ramen aan voor- en achterzijde voelt de ruimte licht en open aan, een fijne basis om mee te werken. Centraal in de woonkamer bevindt zich een praktische trapkast, ideaal voor extra opbergruimte. Daarnaast is er een afgesloten portaal met toegang tot het toilet, voorzien van een staand closet en fonteintje, en de trapopgang naar de eerste verdieping. Een functionele indeling die het wooncomfort vergroot en tegelijkertijd alle ruimte laat voor jouw persoonlijke woonideeën.

De keuken ligt aan de achterzijde van de woning en staat in open verbinding met de woonkamer, waarbij een halfhoog metselwerk wandje de ruimte op een speelse manier scheidt van de eethoek. Het geheel vormt één fijne, overzichtelijke leefruimte waarin koken en gezellig samenzijn moeiteloos samenkomen. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een gasfornuis, oven, afzuigkap, koelkast en diepvries. Via de tuindeur stap je zo de achtertuin in, waardoor binnen en buiten op zonnige dagen prettig in elkaar overlopen.





















Op de eerste verdieping bevinden zich twee prettig bemeten slaapkamers, elk met hun eigen sfeer en mogelijkheden. De slaapkamer aan de achterzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning. De schuine kap is hier mooi zichtbaar en het dakraam zorgt voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatie, wat de kamer een warme en karaktervolle uitstraling geeft. De tweede slaapkamer aan de voorzijde is eveneens praktisch in te delen en ideaal als tweede slaapkamer.

De volledig betegelde badkamer is netjes en functioneel ingericht. Dankzij het aanwezige raam komt er volop daglicht binnen en is natuurlijke ventilatie gegarandeerd. De ruimte is voorzien van een douchecabine, toilet en wastafel—een praktische basis die klaar is voor dagelijks gebruik en eenvoudig naar eigen smaak te moderniseren is.

Via de vaste trap kom je op de tweede verdieping. Op de overloop bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-ketel met zonneboiler. Daarnaast is hier een volwaardige derde slaapkamer aanwezig, die dankzij de goede lichtinval en het royale vloeroppervlak uitstekend dienstdoet als hobbykamer, thuishantoor of extra slaapruijnte.















## 2E VERDIEPING











De achtertuin is een heerlijke plek om tot rust te komen. Dankzij de ligging op het zuidoosten kun je hier al vroeg op de dag van de zon genieten, terwijl de groene speelvoorziening direct achter het perceel zorgt voor extra privacy en een prettig, open gevoel zonder directe achterburen. De tuin biedt volop ruimte voor een loungehoek, eettafel of speelhoek en is daarmee geschikt voor zowel rustige als levendige momenten.

Via een overdekte, afsluitbare poort bereik je de tuin, middels een vrije achterom. Deze komt uit in de brandgang, die vervolgens met een poort in verbinding staat met de groenvoorziening achter het perceel.

In het verleden is er een extra stuk grond bijgekocht, waardoor je nu zelfs de mogelijkheid hebt om je auto 'achterom' op eigen terrein te parkeren. Kies je ervoor om dit niet te gebruiken, dan geniet je juist van een royaal stuk tuin dat je volledig naar eigen smaak kunt inrichten. De vrijstaande berging maakt het geheel compleet en biedt praktische opbergruimte voor fietsen, tuingereedschap en andere spullen. Een veelzijdige buitenruimte waar je alle kanten mee op kunt.















## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                               |                                                                                 |
|-------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar                      | 1980.                                                                           |
| Vloeren                       | betonvloeren.                                                                   |
| Gevels                        | metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.                                 |
| Dak                           | zadeldak bedekt met pannen.                                                     |
| Kozijnen                      | kunststof kozijnen met uitzondering van het houten dakraam op de 1e verdieping. |
| Overige voorzieningen         | handmatig bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel.                            |
| Isolatie                      | volledig geïsoleerd.                                                            |
| Energiebesparende maatregelen | 7 zonnepanelen met een capaciteit van 400 Wp per paneel, geplaatst in 2024.     |
| Centrale verwarming           | middels de Nefit Topline Compact cv-ketel uit 2006.                             |
| Eigendom/huur CV-ketel        | eigendom.                                                                       |
| Warmwatervoorziening          | tapwater wordt geleverd door de Nefit Logalux zonneboiler uit 2008.             |
| Ventilatiesysteem             | mechanisch ventilatiesysteem.                                                   |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                                                                                                   |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tuinligging        | zuidoosten.                                                                                                       |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                                                                                                   |
| Erfdienstbaarheden | doorgang / brandgang is afgezet middels poorten, een aantal bewoners van de Aronskelk hebben hiervan een sleutel. |
| Asbest             | geen bekend.                                                                                                      |
| Meterkast          | 6 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel. Upgrade in 2024 gehad.                                              |

## VASTE LASTEN

|                         |                                            |
|-------------------------|--------------------------------------------|
| Onroerend zaakbelasting | € 338 ,- per jaar.                         |
| Nutsvoorzieningen*      | verbruik gas: 785 m <sup>3</sup> per jaar. |
|                         | verbruik stroom: 961 kWh per jaar.         |

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN

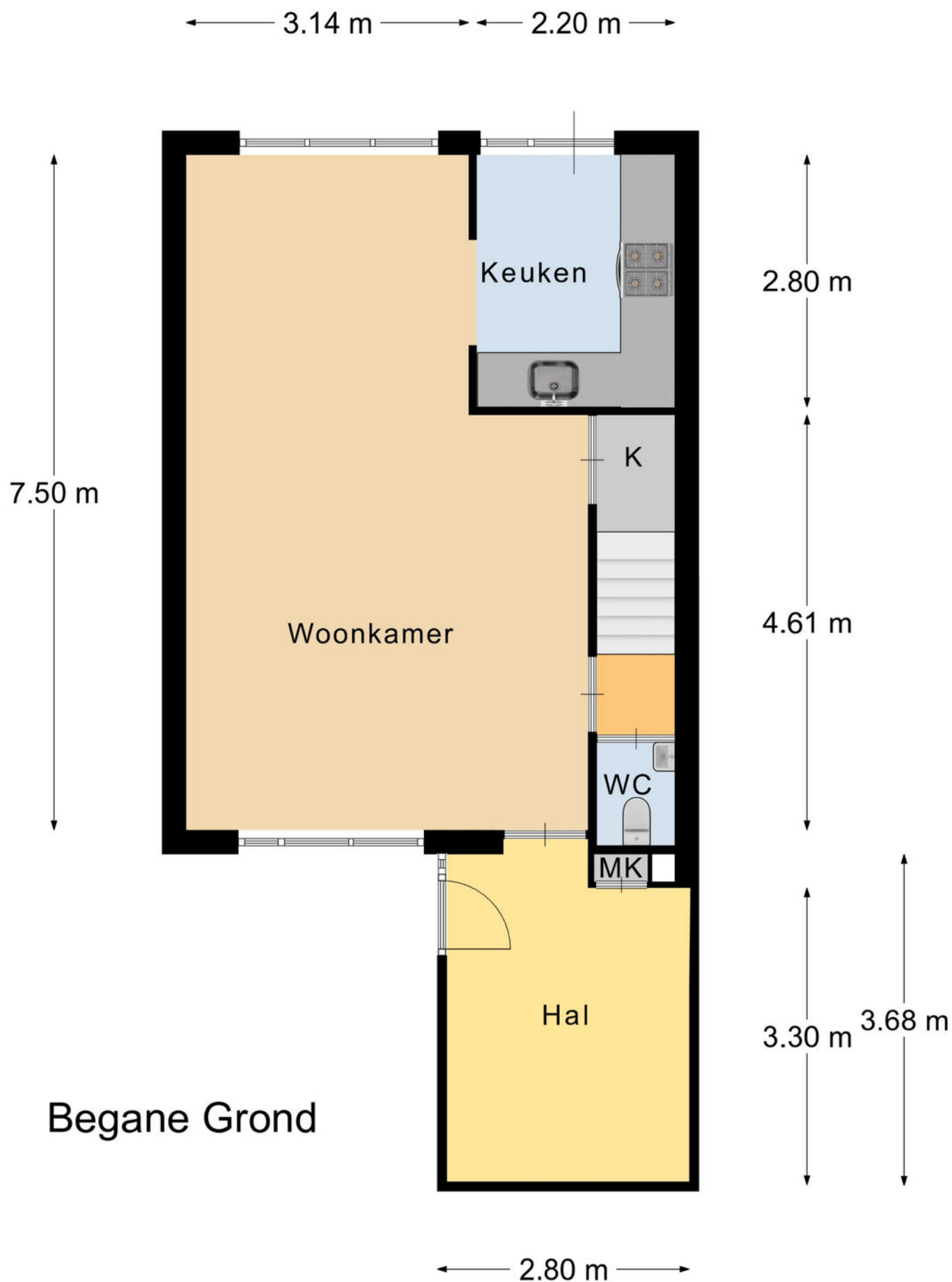




|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                     |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 12345                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Deze kaart is noordgericht       | Schaal 1: 500       |                                                                                       |
| 25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Perceelnummer                    |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Huisnummer                       |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Vastgestelde kadastrale grens    | Kadastrale gemeente | Venray                                                                                |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Voorlopige kadastrale grens      | Sectie              | T                                                                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Administratieve kadastrale grens | Perceel             | 1295                                                                                  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bebouwing                        |                     |                                                                                       |
| <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juli 2025</p> <p>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |                                  |                     |                                                                                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                  |                     |  |

# KADASTRALE KAART

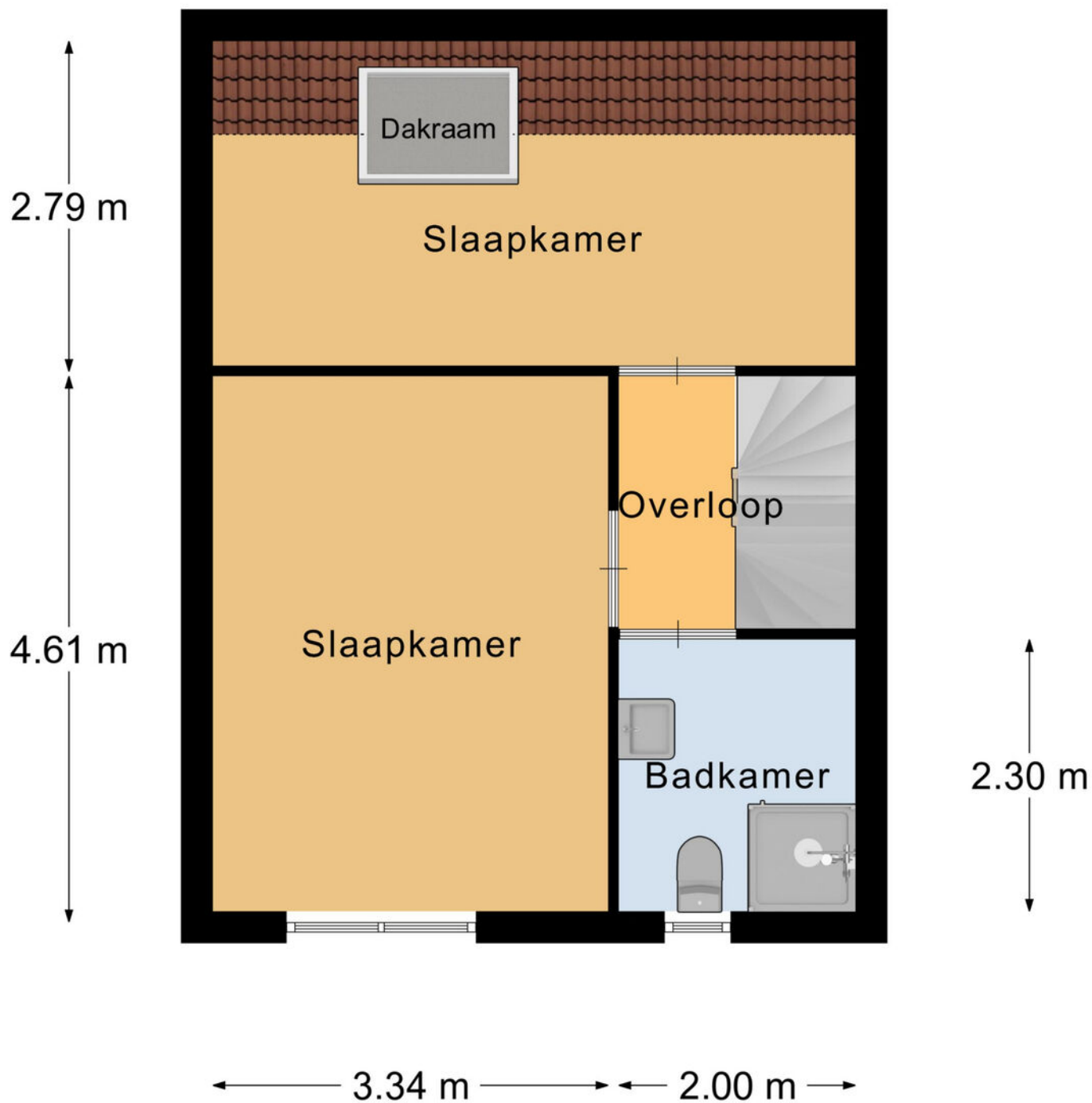




# PLATTEGROND

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



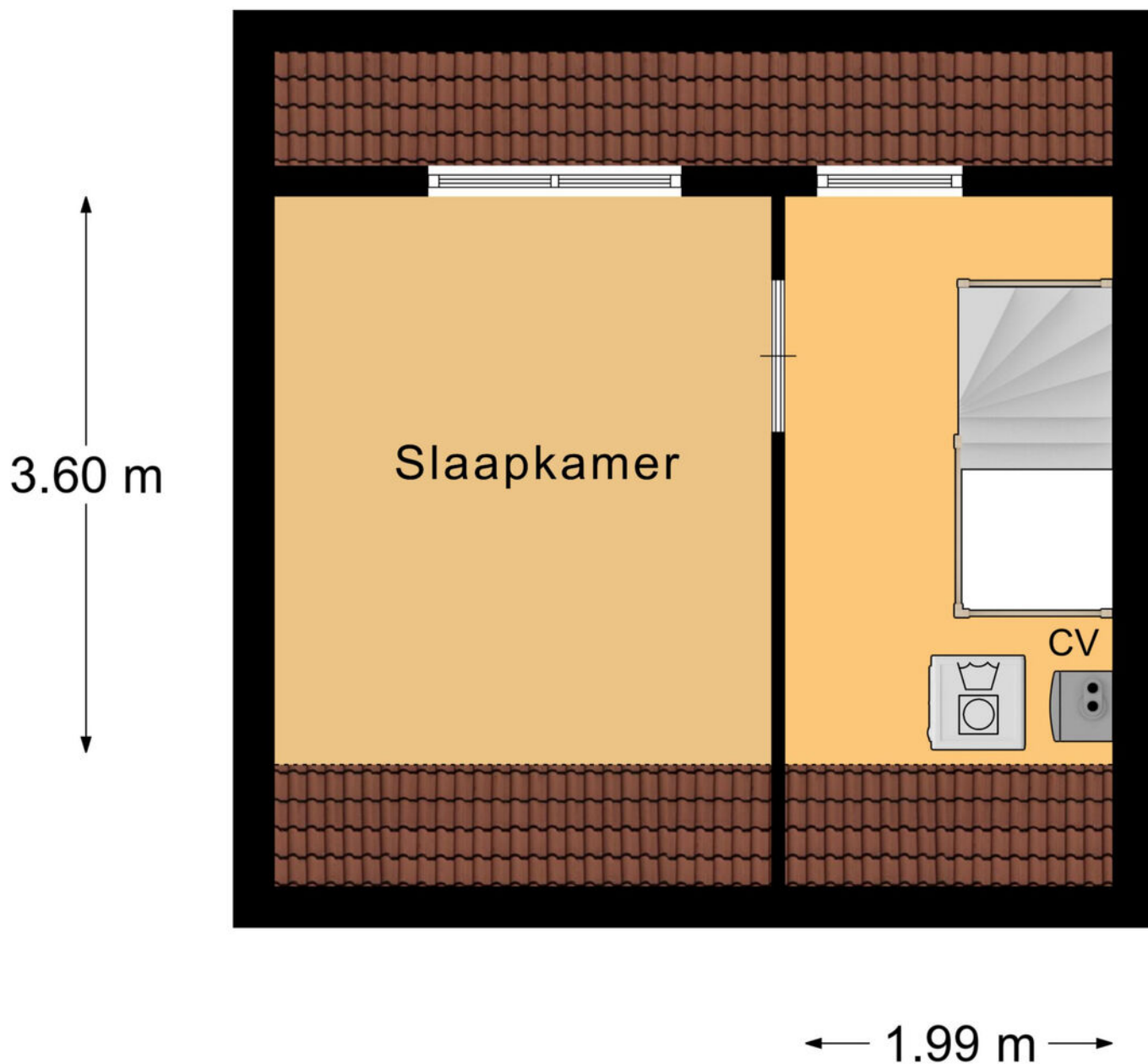


## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

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





Zolder

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 |
|------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                |               |          |              |
| Verlichting, te weten                    |               |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                     |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten |               |          |              |
| - gordijnrails                           | X             |          |              |
| - gordijnen                              | X             |          |              |
| - overgordijnen                          | X             |          |              |
| - vitrages                               | X             |          |              |
| - rolgordijnen                           | X             |          |              |
| - lamellen                               | X             |          |              |
| - jaloezieën                             | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                 |               |          |              |
| - laminaat                               | X             |          |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                   |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)             | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten      |               |          |              |
| - kookplaat                              | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                           | X             |          |              |
| - afzuigkap                              | X             |          |              |
| - magnetron                              |               | X        |              |
| - oven                                   | X             |          |              |
| - koelkast                               | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                   | X             |          |              |
| - koffiezetapparaat                      |               | X        |              |
|                                          |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren        |               |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN



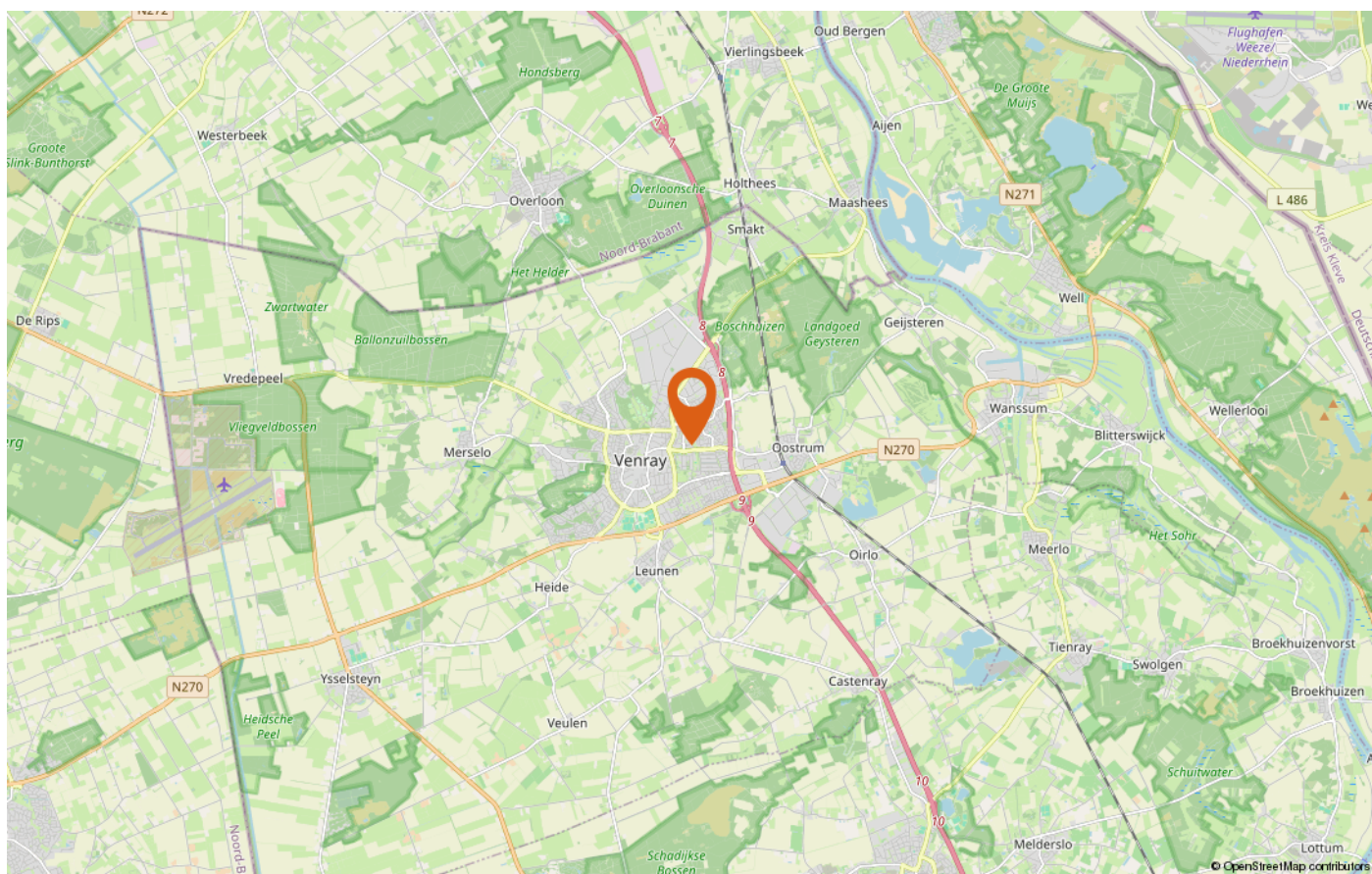
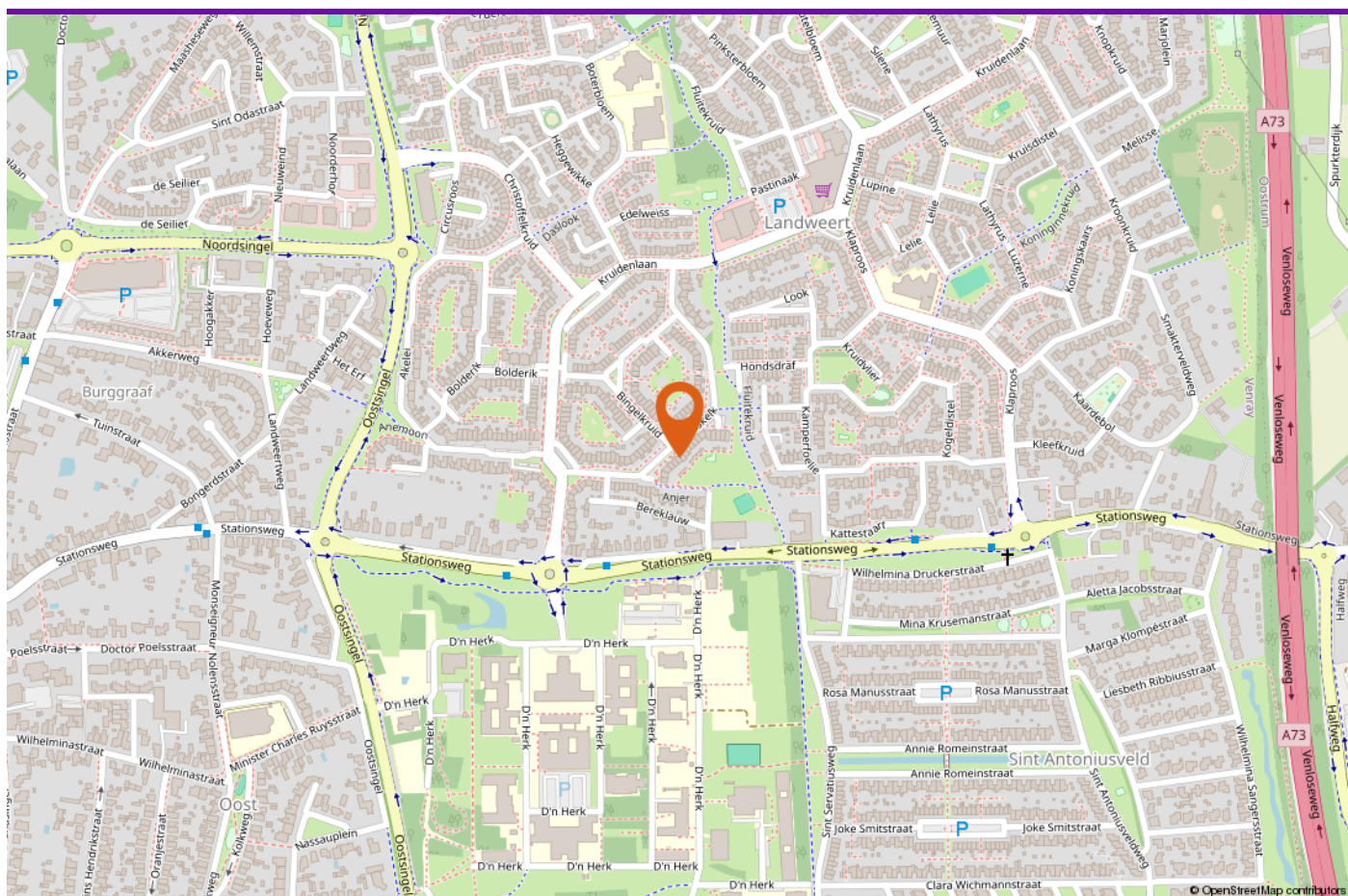
| Omschrijving                                                        | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             |               | X        |              |
| - fontein                                                           | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                 |               |          |              |
| - douche (cabine/scherf)                                            | X             |          |              |
| - wastafel                                                          | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                    |               | X        |              |
| - planchet                                                          | X             |          |              |
| - toilet                                                            | X             |          |              |
| - toiletrolhouder                                                   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                             |               | X        |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                       | X             |          |              |
| Rookmelders                                                         | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                   | X             |          |              |
| Zonwering buiten                                                    | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                             | X             |          |              |
| Waterslot wasautomaat                                               |               | X        |              |
| Zonnepanelen                                                        | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie                                                    | X             |          |              |
| - boiler                                                            | X             |          |              |
|                                                                     |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                            |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                               | X             |          |              |
| Beplanting                                                          | 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

## DE NVM KOOPTAKTE

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.

## 27





# INTERESSE IN DEZE WONING?

## Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

