



SILENE VENRAY

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1993

Perceeloppervlakte
233 m²

Woonoppervlakte
104 m²

Overige inpandige ruimte
19 m²

Inhoud
429 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

In een rustige straat in de geliefde en kindvriendelijke wijk Landweert in Venray staat deze fijne twee-onder-een-kapwoning op een bijzonder prettige plek, met een speeltuin direct tegenover de woning. Een ideale woonomgeving voor gezinnen, met alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen op korte afstand én met de uitvalswegen snel en gemakkelijk bereikbaar.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een keuken met volop mogelijkheden om uit te bouwen, drie slaapkamers en een vaste trap naar de grote open zolder met ook hier toekomstmogelijkheden.

De achtertuin ligt op het zuidwesten en is verrassend diep, waardoor je hier heerlijk van het buitenleven kunt genieten. De tuin is groen aangelegd, biedt goede privacy en heeft direct toegang tot de aangebouwde garage. Voor de garage ligt een oprit voor het parkeren van twee auto's op eigen grond.

Kortom: een solide en prettig gelegen twee-onder-een-kapwoning in Landweert, met ruimte, uitbreidingsmogelijkheden en een ideale ligging voor jong en oud.



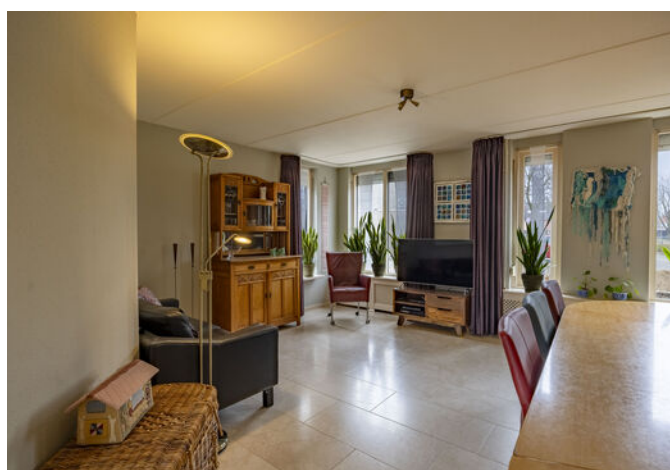


Je komt binnen via de voordeur in de zijgevel, bereikbaar vanaf de oprit waar plaats is voor één auto. Een prettige, praktische binnenkomst, zeker in combinatie met de aangebouwde garage direct naast de woning. In de hal vind je de trapopgang, de meterkast met vier groepen en twee aardlekschakelaars en het toilet. Het toilet is grotendeels betegeld en voorzien van een staand closet en een fonteintje. Vanuit hier loop je door naar de woonkamer.

De woonkamer ligt aan de straatzijde en valt direct op door de fijne lichtinval. Grote ramen zorgen hier voor veel daglicht en een prettig contact met buiten. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende Turks marmeren tegelvloer en strak spuitwerk op zowel de wanden als de plafonds. Dit geeft de ruimte een rustige en verzorgde basis. De achterzijde van de woonkamer is voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, terwijl de rolluiken aan de voorzijde handmatig bedienbaar zijn.

Aan de tuinzijde ligt de keuken, die nu eenvoudig en functioneel is ingericht met een recht keukenblok, een losstaand gasfornuis met oven en een afzuigkap. Juist deze plek biedt echter hele mooie toekomstmogelijkheden. Door aan de achterzijde een aanbouw te realiseren, kun je hier een royale woonkeuken creëren met volop ruimte voor een grote eettafel en een moderne keukenopstelling. Door de diepte van het perceel blijft er daarbij nog steeds een goede en bruikbare tuin over. Bovendien leent de ligging van de keuken zich er uitstekend voor om – eventueel – een inpandige doorgang naar de garage te maken. Of je nu droomt van een grote leefkeuken, meer verbinding met de tuin of extra praktische looproutes in huis: hier zijn echt volop mogelijkheden om de woning naar jouw wensen uit te breiden en te verbeteren.









Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. De overloop heeft een open trapopgang naar de tweede verdieping en geeft toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Op deze verdieping ligt vloerbedekking en zijn de wanden afgewerkt met behang en de plafonds met spuitwerk. De houten kozijnen zijn hier voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

De slaapkamers aan de voorzijde hebben een speelse uitstraling door het schuine dak. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een dakkapel, wat zorgt voor extra ruimte en licht. De derde slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde.

De badkamer is volledig betegeld en ruim van opzet. Je beschikt hier over een douchehoek met thermostaatkraan, een ligbad met mengkraan, een wastafel en een staand closet. Zowel natuurlijke ventilatie via een raam als mechanische ventilatie zijn aanwezig en de ruimte wordt verwarmd door een radiator.

De vaste trap leidt verder naar de tweede verdieping. Bovenaan de trap zorgt een raam voor prettig daglicht op de overloop. De zolderverdieping is momenteel een open ruimte met een groot dakraam en biedt volop mogelijkheden voor het realiseren van één of zelfs meerdere extra kamers. Met een nokhoogte van circa 3,10 meter en de zichtbare betonnen balken voelt deze verdieping verrassend hoog en ruim aan. Het dak is opgebouwd uit geïsoleerde dakplaten. Aan de zijde van de trap bevinden zich de unit van de mechanische ventilatie, de cv-ketel (Atag, bouwjaar 2010) en de witgoedaansluitingen.











De achtertuin is verrassend diep en vormt een fijne, groene en rustige buitenruimte waar je echt alle kanten mee op kunt. Direct aan de woning ligt een prettig terras, een mooie plek voor een loungeset of een grote tuintafel. Van daaruit loopt de tuin verder door met een afwisselende inrichting van beplanting, volwassen bomen en groen, wat zorgt voor een natuurlijke en beschutte sfeer. Door de diepte van het perceel voelt de tuin extra ruim aan en is er altijd wel een plek te vinden in de zon of juist in de schaduw.

De tuin is volledig omheind en biedt hierdoor ook goede privacy. Ondanks een eventuele toekomstige aanbouw aan de woning blijft er hier nog steeds een goed bruikbare en royale tuin over, wat deze buitenruimte ook op de lange termijn erg aantrekkelijk maakt.

Een prettig pluspunt is dat de garage die aan de woning grenst en zowel vanuit de tuin als vanaf de voorzijde middels elektrische sectionaaldeur bereikbaar is. Hierdoor is de garage niet alleen handig voor het stallen van fietsen of het opslaan van spullen, maar ook praktisch in het dagelijks gebruik. Aan de voorzijde van de garage ligt de volledig beklinkerde oprit, met ruimte om één tot zelfs twee auto's op eigen terrein te parkeren. Dat maakt deze woning extra comfortabel, zeker in combinatie met de rustige ligging en de royale buitenruimte.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1993.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd tijdens bouw.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas in de woonkamer/keuken, overige houten kozijnen hebben enkel glas.
Overige voorzieningen	nagenoeg overal voorzien van handbediende rolluiken met uitzondering van een elektrisch te bedienen rolluik aan de achterzijde van de woonkamer.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Atag A224CL cv-ketel uit 2010.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater van de keuken wordt geleverd door de elektrische close-in-boiler en het tapwater van de badkamer door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	4 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 343 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1184 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 1543 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN

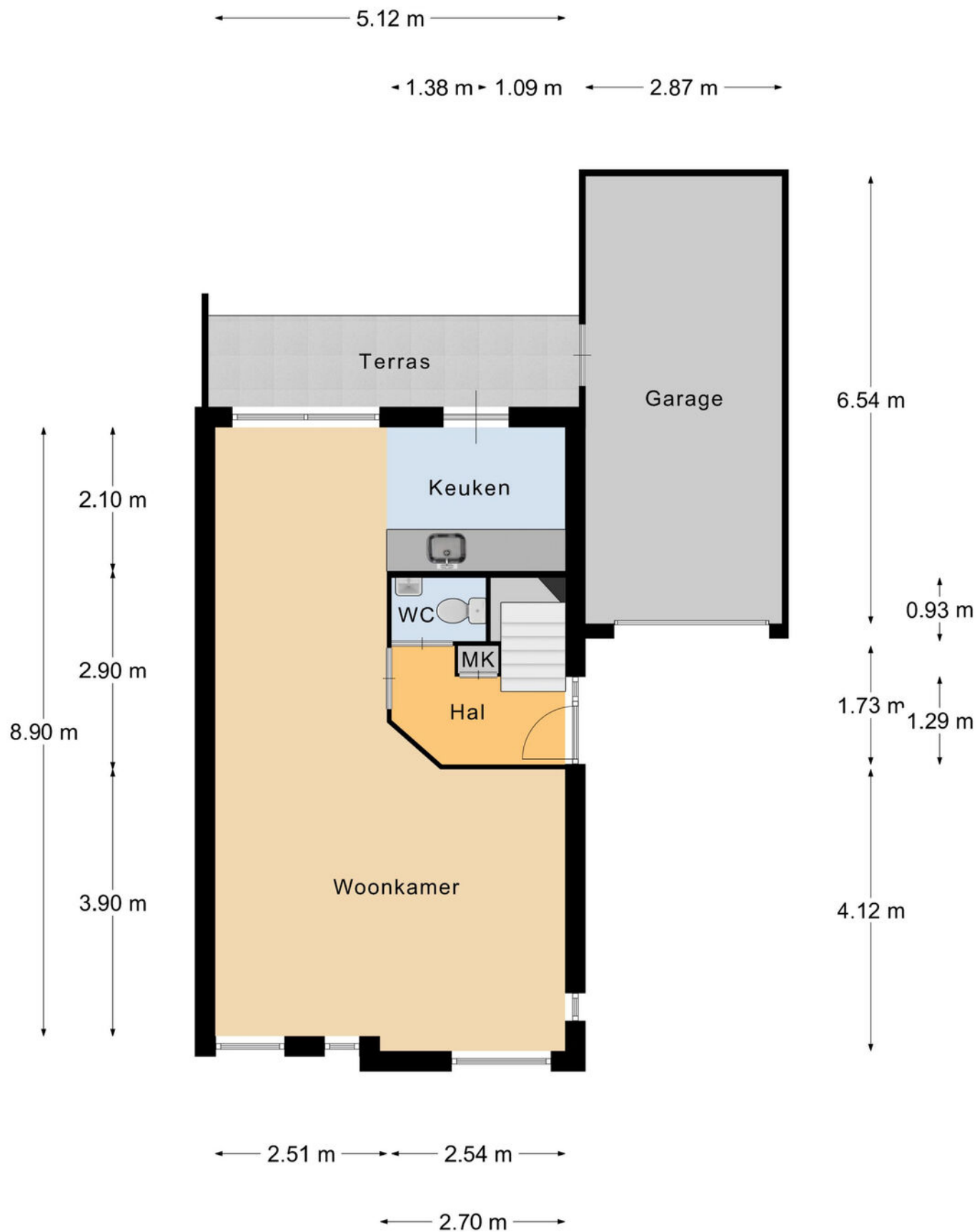


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 2835	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 januari 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.

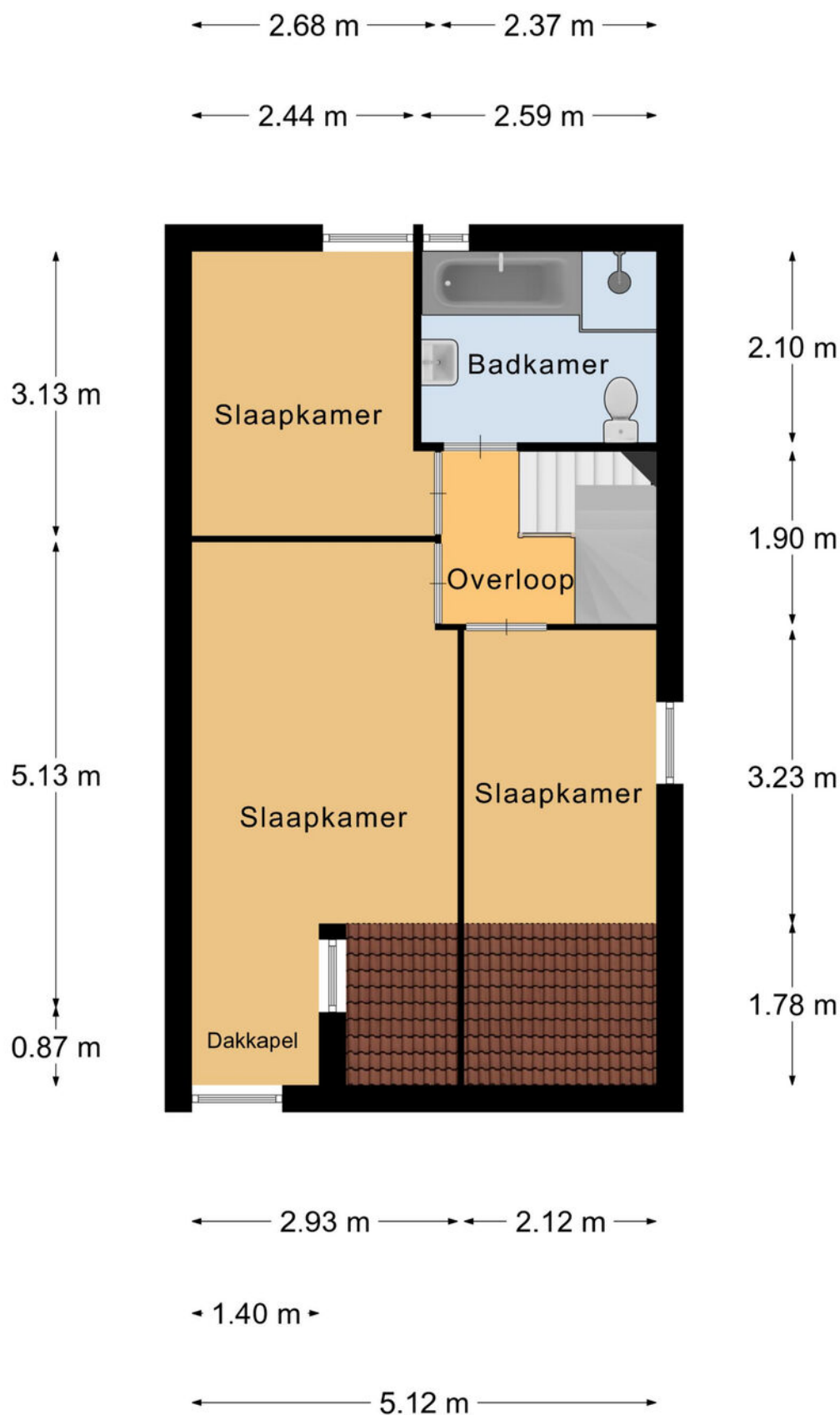
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

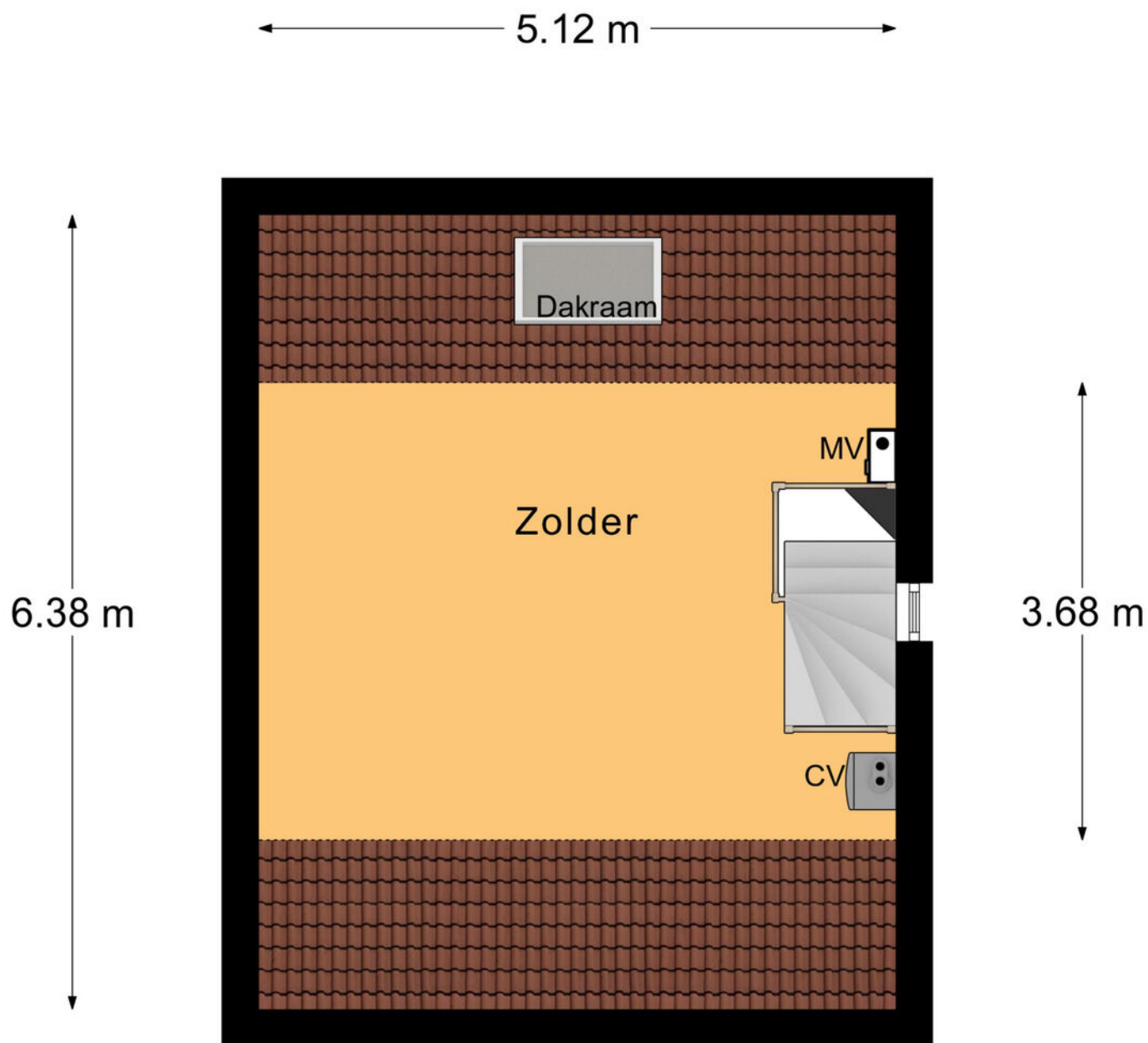
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e Verdieping

PLATTEGROND

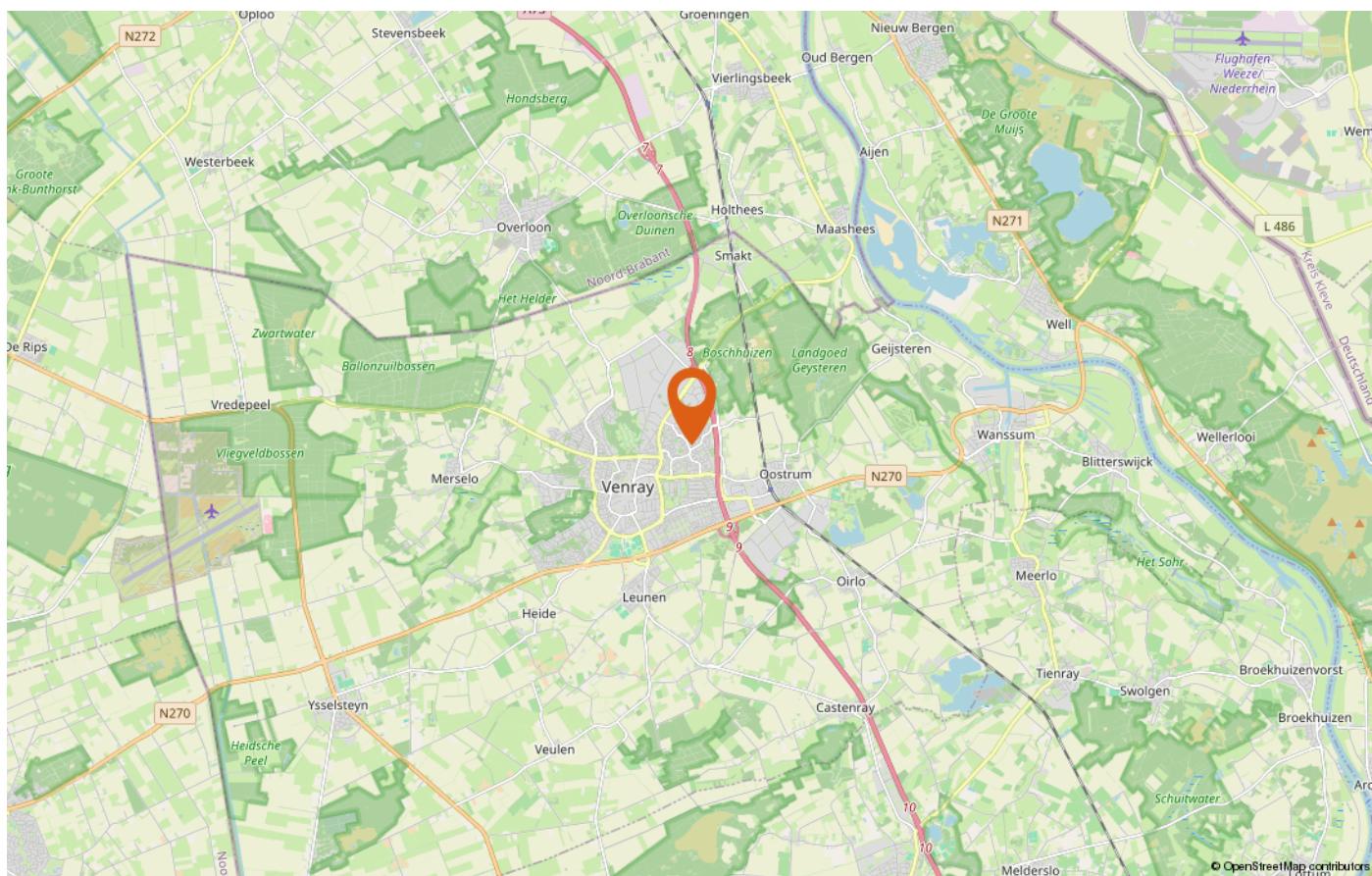
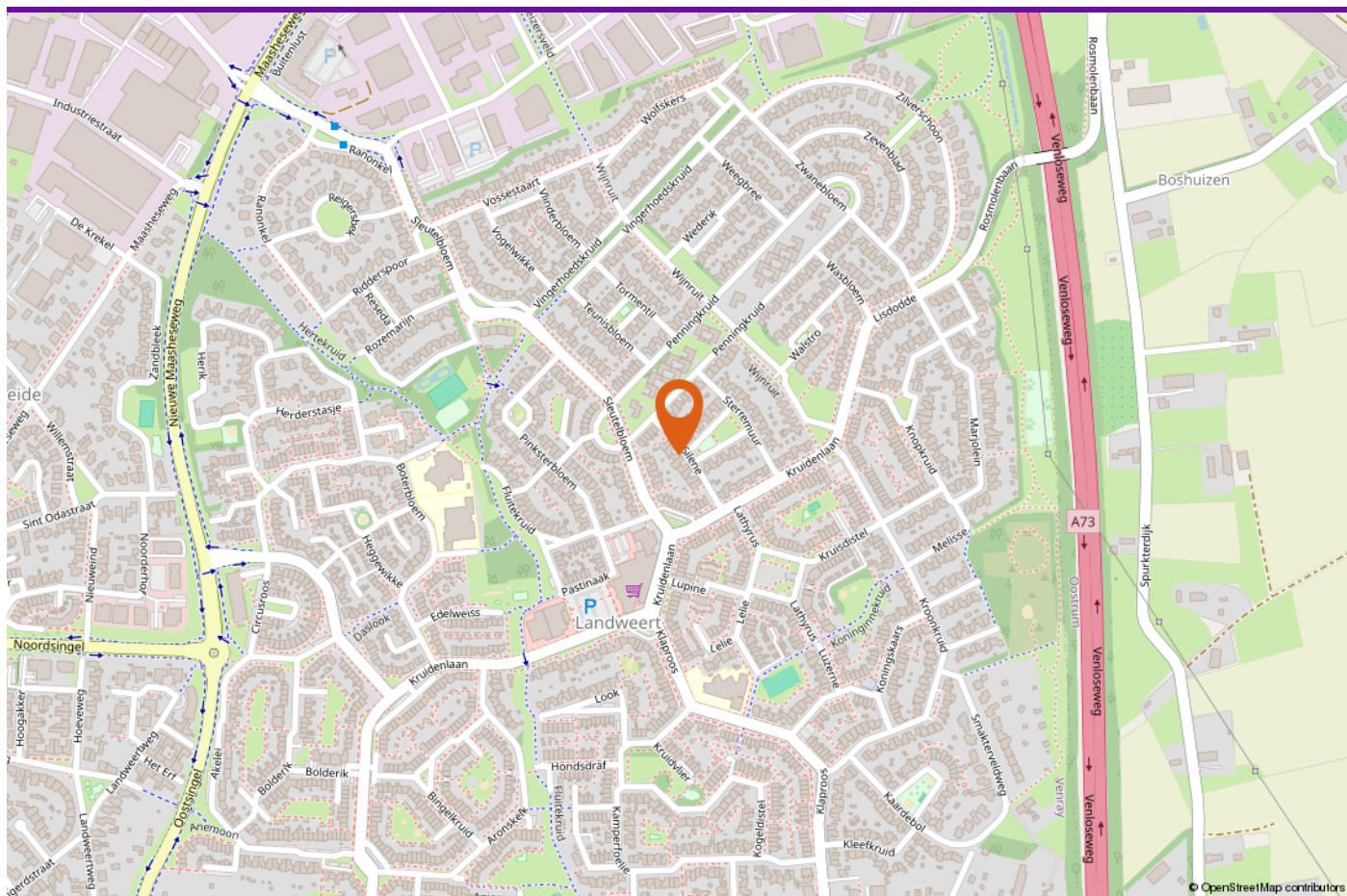
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- Buitenverlichting			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- marmer vloertegels, reserve aanwezig	X		
Overig, te weten			
- Brede vensterbanken radiator afwerking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis			X
- afzuigkap			X
- koelkast			X
- Close in boiler	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting			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.

23



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

