



DOVENETEL VENRAY

Vraagprijs € 299.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Perceeloppervlakte
82 m²

Woonoppervlakte
81 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
3 m²

Inhoud
301 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Deze verzorgde en frisse tussenwoning ligt in de wijk Landweert. De woning bevindt zich aan een rustig, doodlopend voetpad met enkele meters verderop een speelvoorziening, waardoor kinderen hier veilig kunnen spelen. Basisscholen en het wijkwinkelcentrum met onder andere een supermarkt en sporthal liggen op korte afstand.

Binnen valt direct het lichte en verzorgde karakter van de woning op. De begane grond beschikt over een sfeervolle woonkamer met grote raampartijen en een tuindeur naar de zonnige achtertuin op het zuiden. De open keuken heeft een frisse uitstraling met witte fronten en is voorzien van diverse inbouwapparatuur. Aan de voorzijde is de voormalige berging slim bij de woning getrokken als een praktische speel- of werkplek.

Op de verdieping zijn drie slaapkamers gerealiseerd en een in 2018 vernieuwde badkamer met douche, wastafelmeubel en wandcloset. Daarnaast is er een praktische bergzolder bereikbaar via een vlizotrap.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt gunstig op het zuiden, beschikt over een vrije achterom richting de parkeerplaatsen aan de Akelei en een overkapping over de volle breedte van het perceel biedt ideale ruimte voor het plaatsen van fietsen.



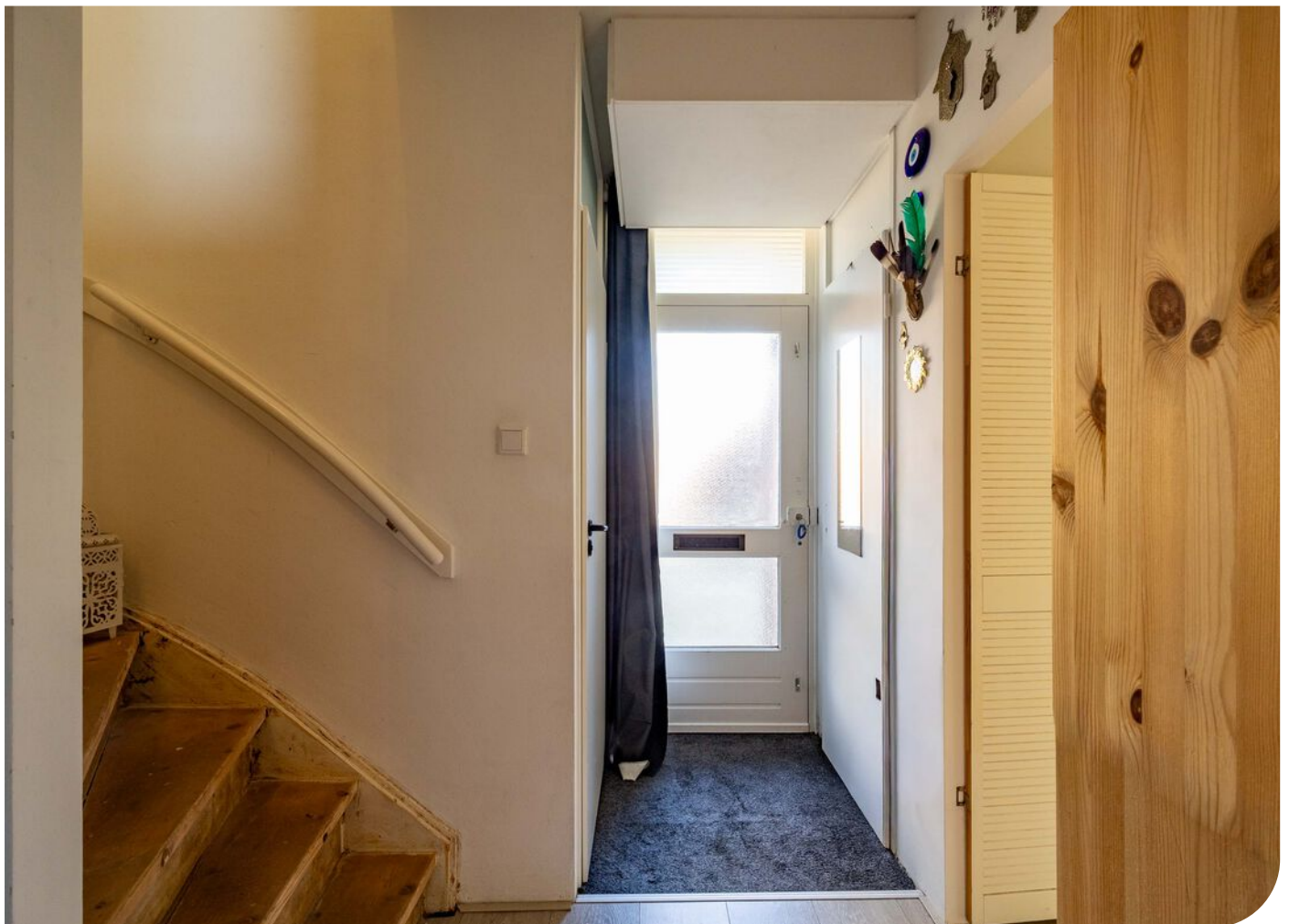


Via de Akelei, aan de zijde waar de tuin aan grenst, bevinden zich de openbare parkeerplaatsen waar de auto gemakkelijk kan worden geparkeerd. Vanaf hier is de woning op verschillende manieren te bereiken. De meest gebruikte route is via de vrije achterom die direct naar de tuin leidt, maar ook via de officiële entree is de woning prettig toegankelijk. Enkele meters verderop loopt het doodlopende voetpad De Dovenetel, dat uitkomt bij de voordeur van deze tussenwoning. Via de overdekte entree, waar tevens praktische ruimte aanwezig is voor bijvoorbeeld de containers, betreed je de woning.

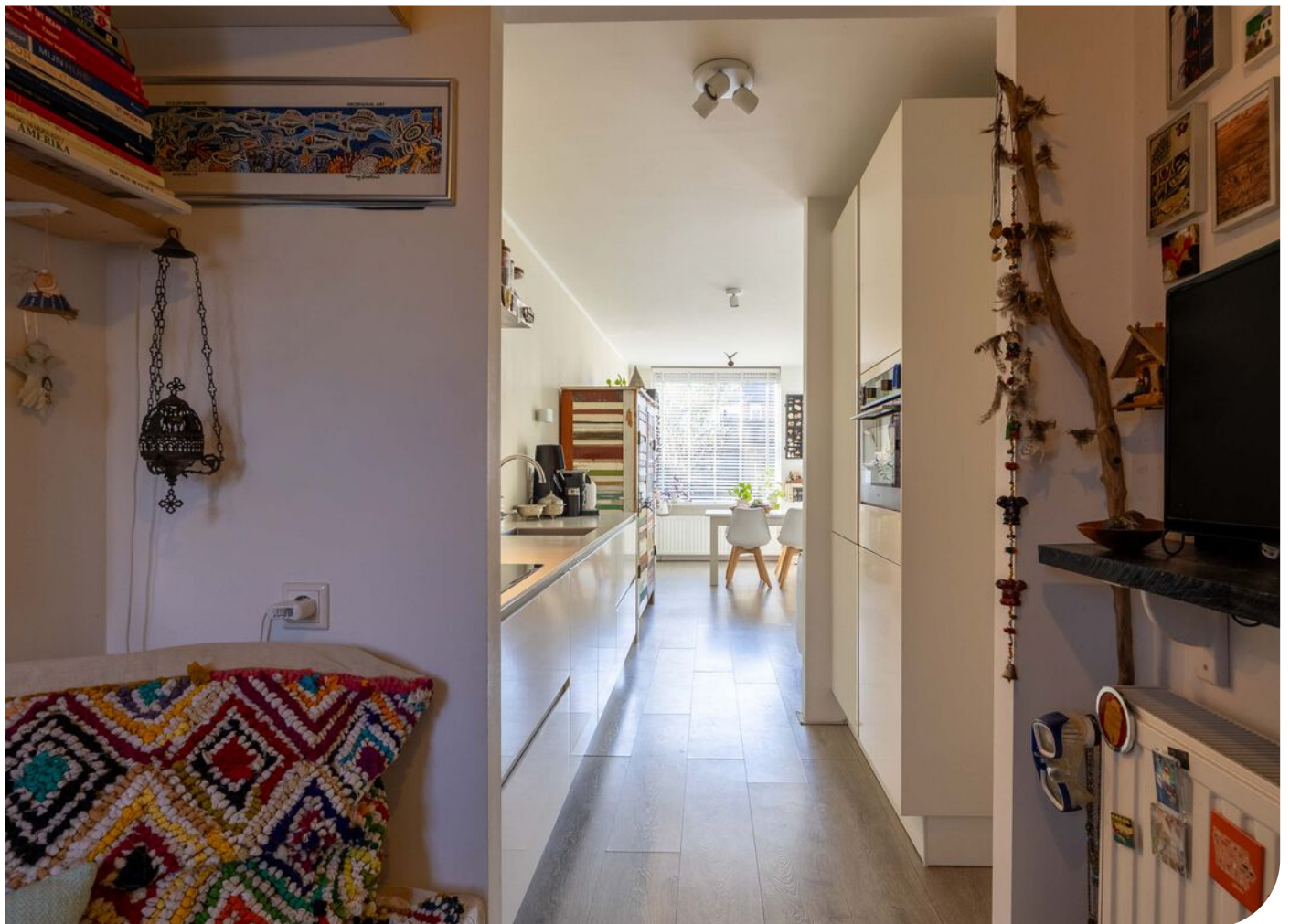
Binnenkomst vindt plaats in de hal, een centrale ruimte die toegang biedt tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar de verdieping. Onder de trap bevindt zich verrassend veel bergruimte, waar tevens de aansluitingen voor de wasapparatuur zijn geplaatst. Vanuit de hal loop je links, via louvredeuren, de keuken binnen. Deze frisse, witte keuken is uitgevoerd in een rechte opstelling en aangevuld met een aparte kasten- en apparatenwand. Het geheel heeft een lichte en verzorgde uitstraling dankzij het witte werkblad en de bijpassende fronten. De keuken is compleet uitgerust met een vierpits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, combimagnetron en vaatwasser.

De keuken vormt een natuurlijke overgang naar de leefruimte. Aan de voorzijde van de woning is de oorspronkelijke berging omgevormd tot een knus en praktisch speel- of werkplekje. Hoewel de deur naar buiten, naast de voordeur, nog aanwezig is, is deze aan de binnenzijde netjes weggewerkt achter een kast. Door de open doorgang naar de keuken blijft de ruimte betrokken bij het geheel van de begane grond. Hier is een vaste bank geplaatst met daarboven vaste kasten, waardoor de ruimte optimaal wordt benut en verschillende gebruiksmogelijkheden ontstaan.

Wanneer je verder doorloopt, kom je in de woonkamer waar direct de grote raampartijen aan de achterzijde in het oog springen. Zij zorgen voor een prachtige lichtinval die zich over de gehele begane grond verspreidt. De tuindeur geeft toegang tot de zonnige achtertuin op het zuiden, een aangename plek om na een lange werkdag tot rust te komen. De begane grond is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en gestucte plafonds, wat bijdraagt aan de rustige en verzorgde uitstraling van het geheel.









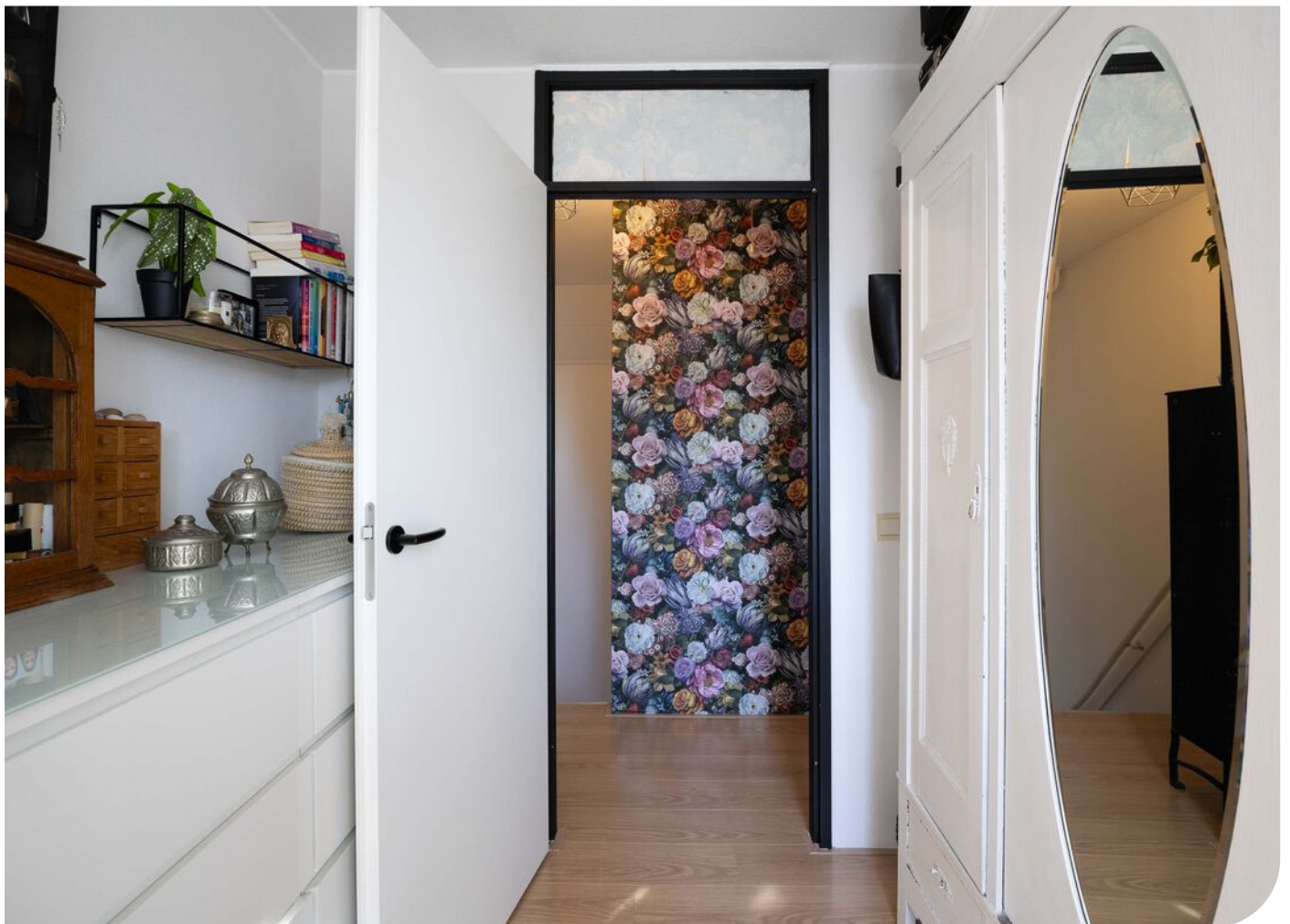


VERDIEPING

Op de verdieping geeft de overloop toegang tot drie verrassend ruime kamers, de badkamer en een vlizotrap naar de bergzolder. Oorspronkelijk beschikte de woning over twee slaapkamers, maar de huidige bewoner heeft de ruimte zodanig ingedeeld dat er drie volwaardige kamers zijn ontstaan, ieder met een prettig formaat. Aan de achterzijde zijn beide kamers voorzien van een dakkapel, terwijl de kamer aan de voorzijde beschikt over een groot dakvenster. De slaapkamer aan de voorzijde biedt bovendien praktische bergruimte onder de schuine dakdelen, ook langs de achterzijde van de badkamer, een speelse en handige plek die bijvoorbeeld voor jonge kinderen erg leuk kan zijn.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en modern ingericht met een douchehoek voorzien van een glazen deur en thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een wandcloset. De ruimte is volledig betegeld en dankzij het geplaatste dakvenster voorzien van prettig daglicht. Daarnaast is er zowel mechanische ventilatie aanwezig – momenteel niet in gebruik – als natuurlijke ventilatie via het dakvenster.

Via een vlizotrap op de overloop is de zolder bereikbaar. Met een stahoogte van circa 1,75 meter is deze verdieping met name ideaal als bergzolder, perfect voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.





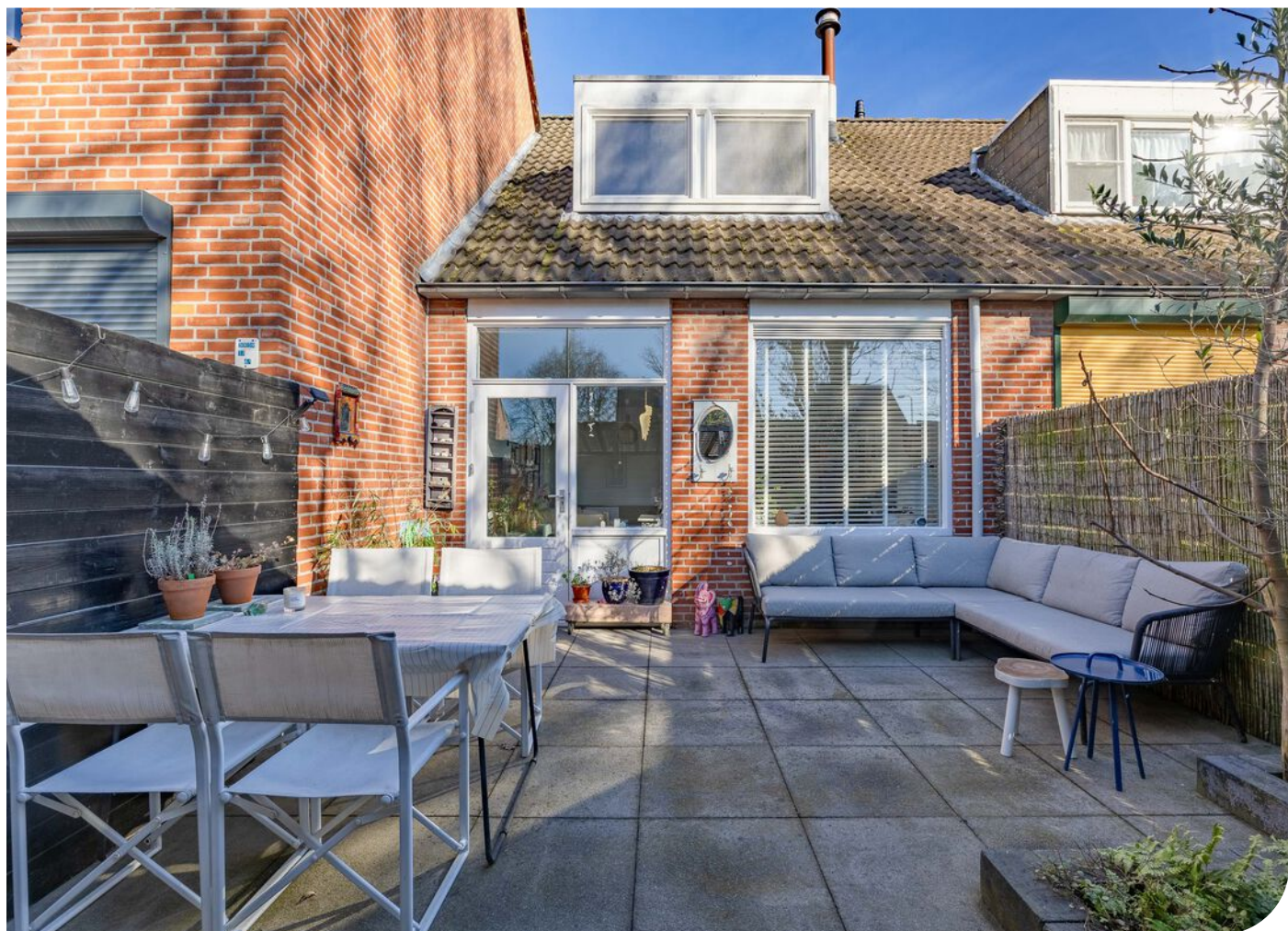
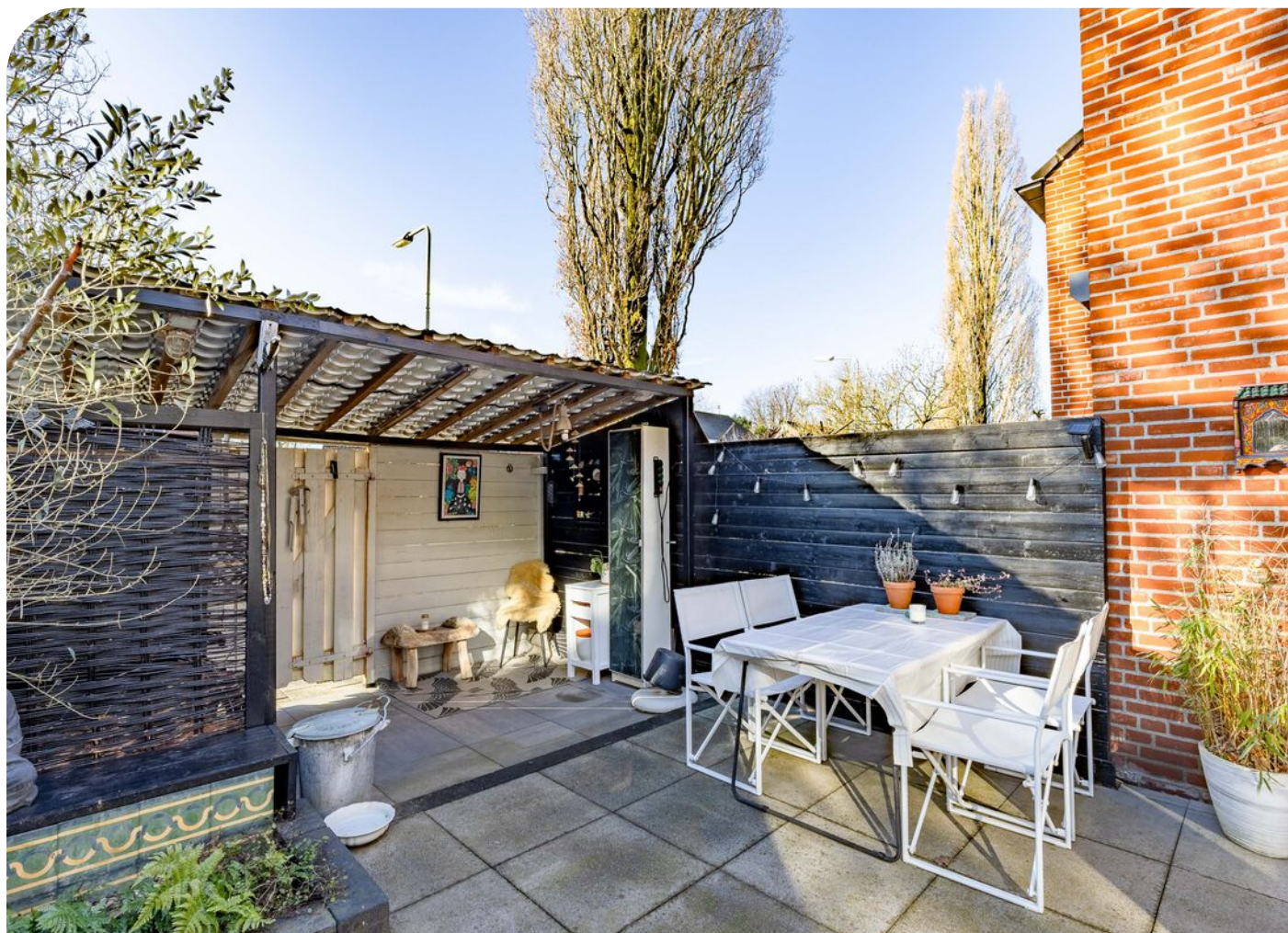






De achtertuin is compact, zonnig en gunstig gelegen op het zuiden. In de praktijk zal dit ook de meest gebruikte entree van de woning zijn, doordat de tuin via een vrije achterom direct bereikbaar is vanaf de Akelei, waar zich de openbare parkeerplaatsen bevinden. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met terrastegels. Achter in de tuin is over de volledige breedte een overkapping geplaatst, ideaal voor het stallen van fietsen. Daarnaast zijn hier verlichting, elektra en een buitenkraan aanwezig, wat het gebruiksgemak verder vergroot.

Aan de voorzijde van de woning ligt het rustige, doodlopende voetpad dat naar de voordeur leidt. Enkele meters verder bevindt zich een groen- en speelvoorziening, waardoor kinderen hier veilig kunnen spelen zonder dat zij de straat hoeven over te steken. Het geheel maakt deze woning tot een prettige en praktische plek om te wonen, waar comfort, licht en een rustige woonomgeving op natuurlijke wijze samenkomen.





STRAATBEELD (ACHTER)



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1980.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	begane grond houten kozijnen met dubbel glas, bovenverdieping heeft kunststof kozijnen met HR+ + beglazing.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2022.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

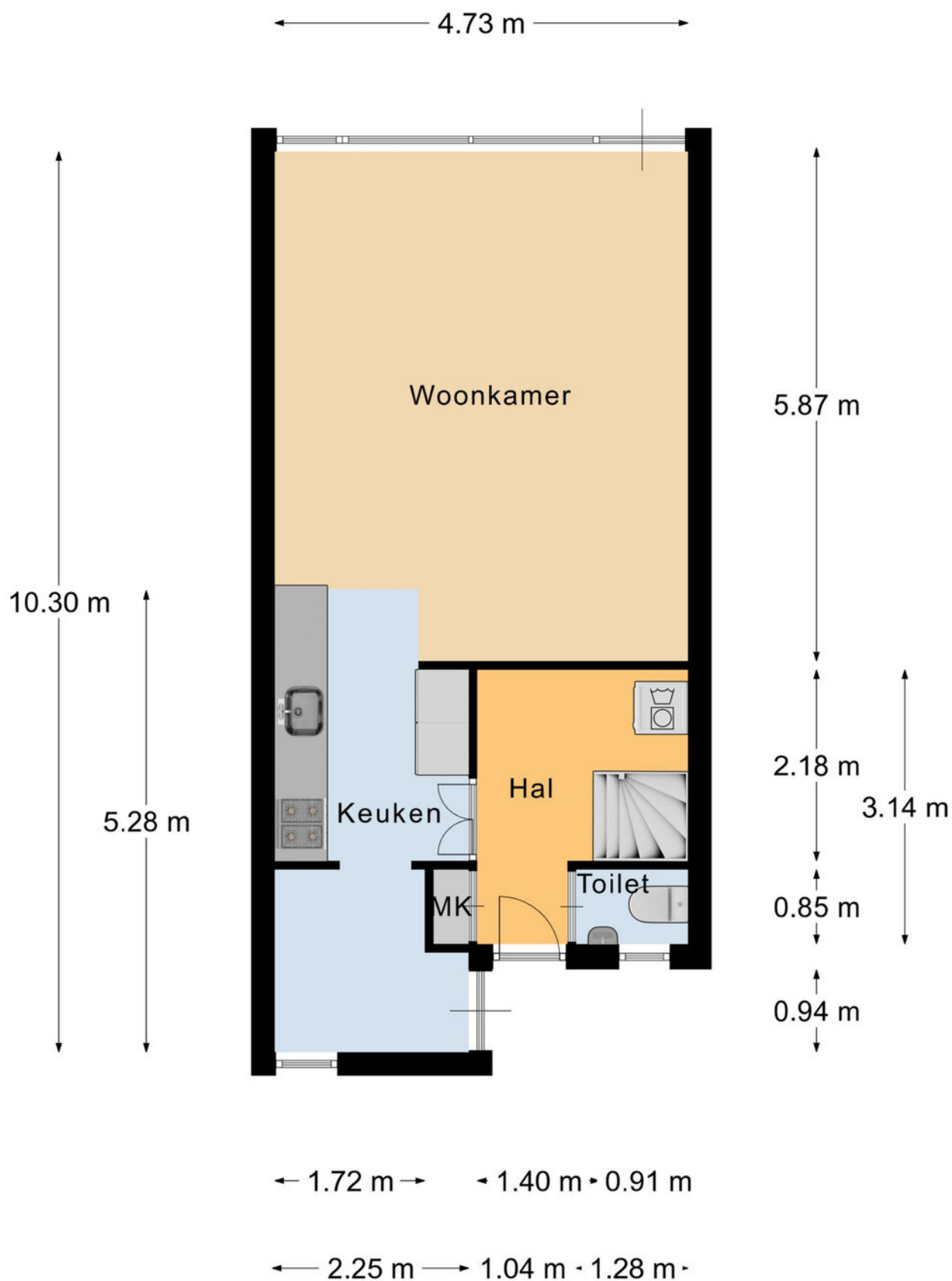
Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	strook gemeentegrond waarvoor jaarlijks €22,69 word betaald
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, fornuisgroep, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 286,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 830 m ³ per jaar.
	verbruik elektra ca. 1207 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

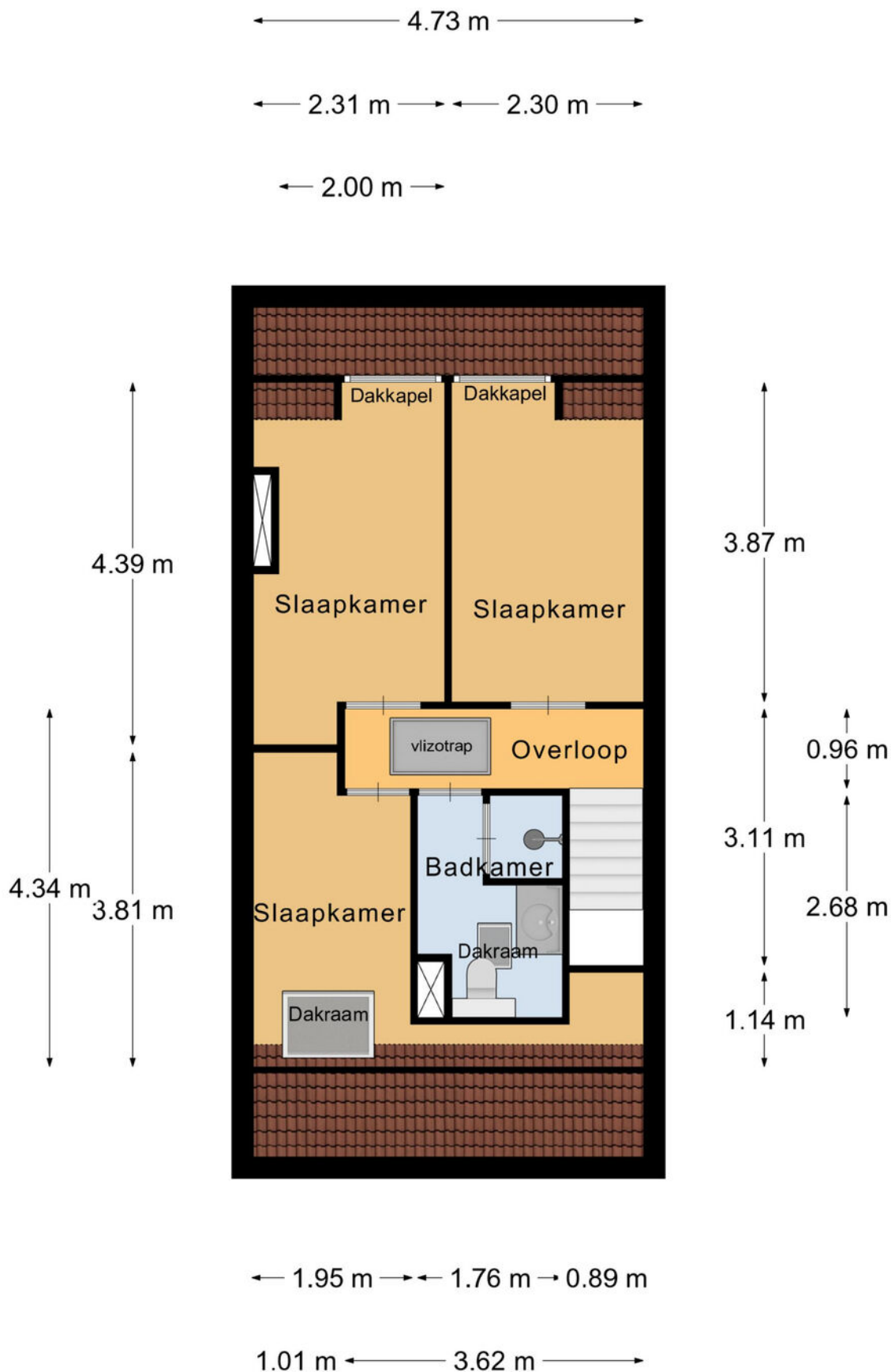
ALGEMENE KENMERKEN



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

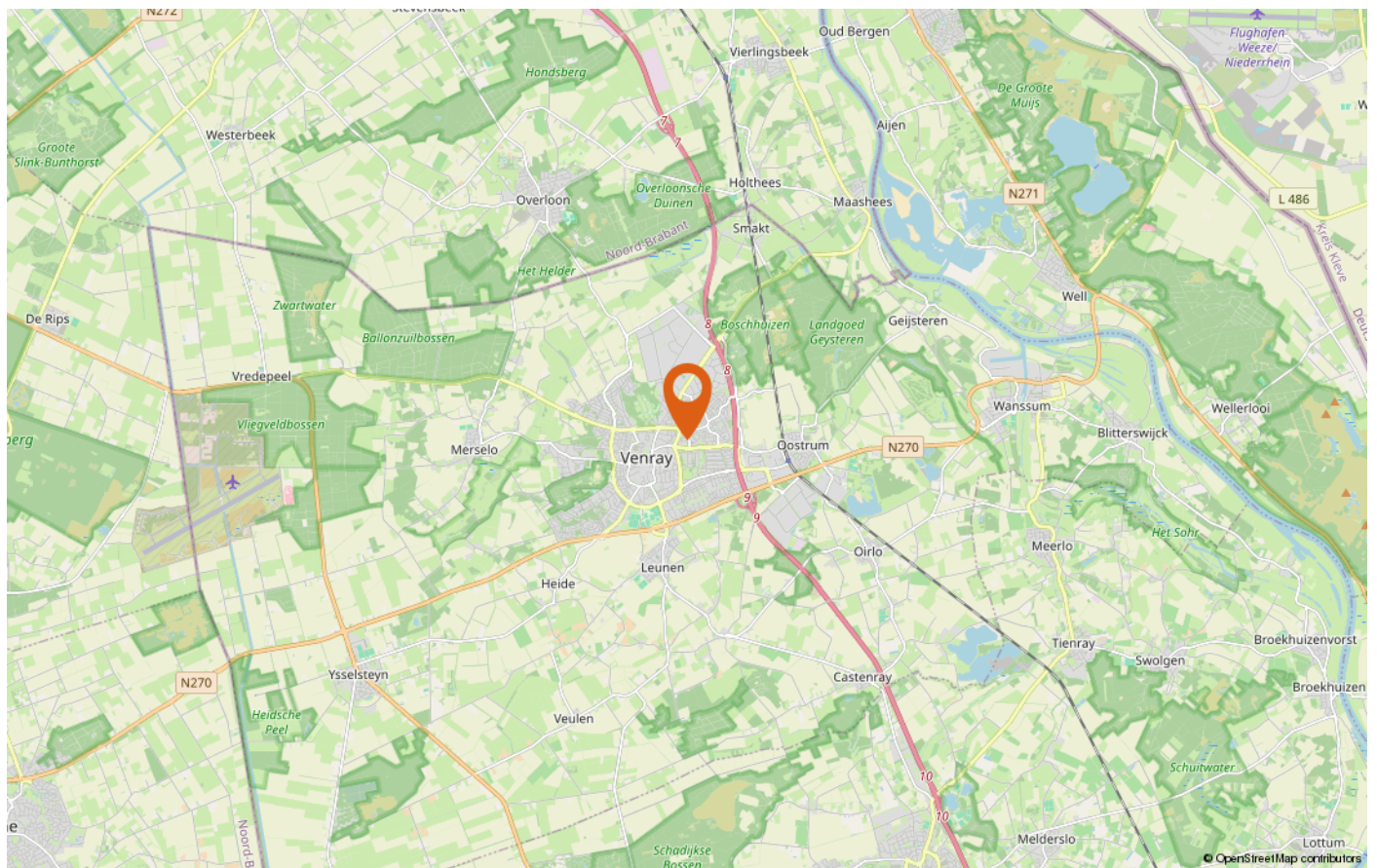
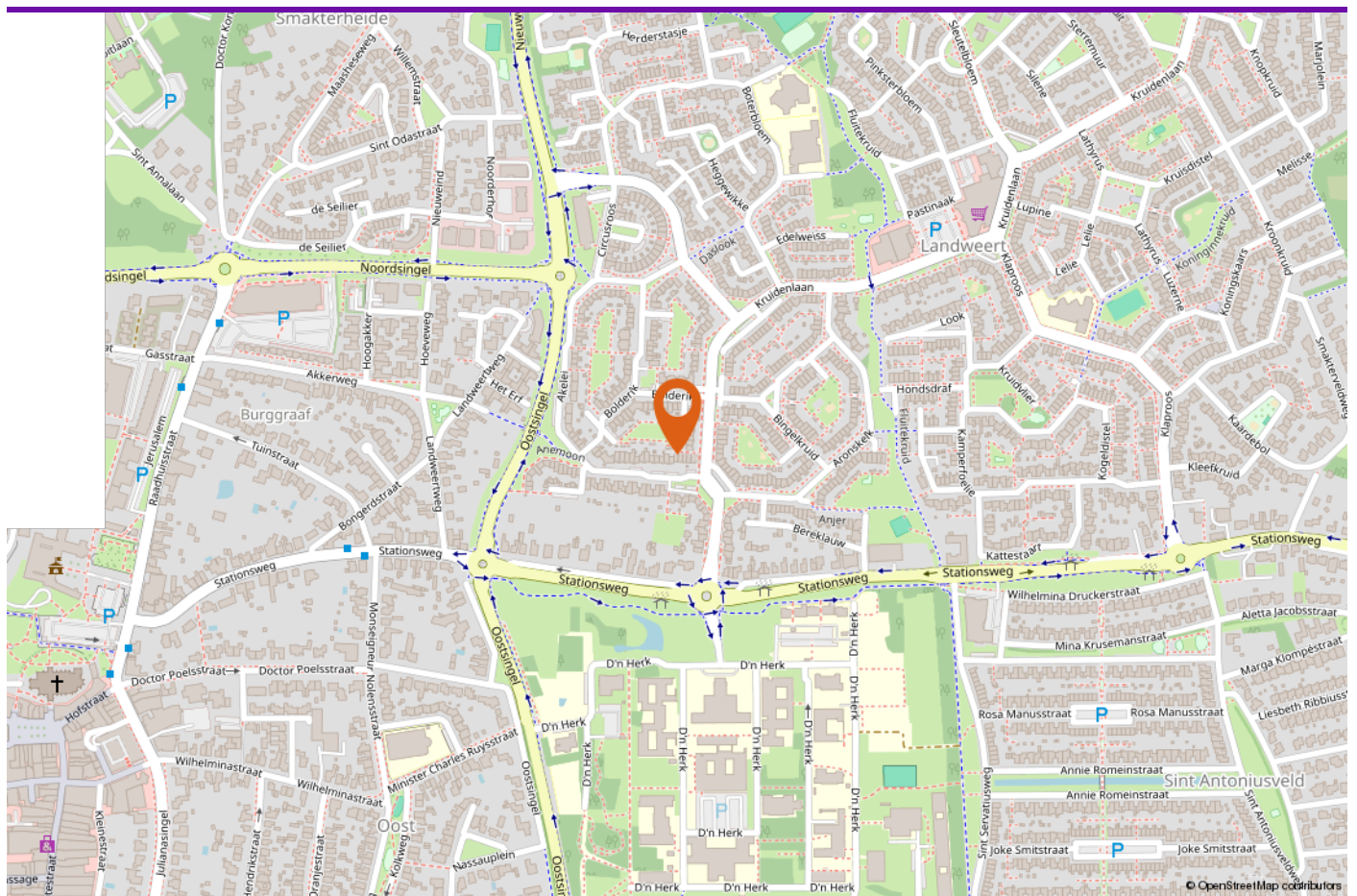
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 PAX IKEA kasten met spiegel deuren in 2 slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			

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

