



FLUITEKRUID VENRAY

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1998

Perceeloppervlakte
211 m²

Woonoppervlakte
142 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Externe bergruimte
6 m²

Inhoud
461 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Op een fijne en rustige locatie, op korte afstand van scholen, sportfaciliteiten en winkels, staat deze vrijstaand geschakelde woning met een praktische en multifunctionele indeling. Aan de voorzijde geniet je van een vrij en groen uitzicht, terwijl de afwerking en doordachte indeling zorgen voor comfortabel wonen dat aansluit bij uiteenlopende woonwensen.

De woning beschikt over een lichte en sfeervolle leefruimte met veel daglicht. De schuifpui verbindt deze ruimte direct met de terrasoverkapping in de tuin, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Daarnaast is er een moderne leefkeuken en twee multifunctionele ruimtes op de begane grond, ideaal voor werken of een praktijk aan huis. Ook voorzien van een aparte wasruimte, wat zorgt voor extra comfort en functionaliteit.

Op de verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een complete badkamer en een zonnig balkon met vrij uitzicht over het groen aan de voorzijde.

De verzorgde tuin is gelegen op het noordoosten en biedt volop mogelijkheden om te ontspannen. De tuin is voorzien van een terrasoverkapping, een houten tuinhuis en een vrije achterom.



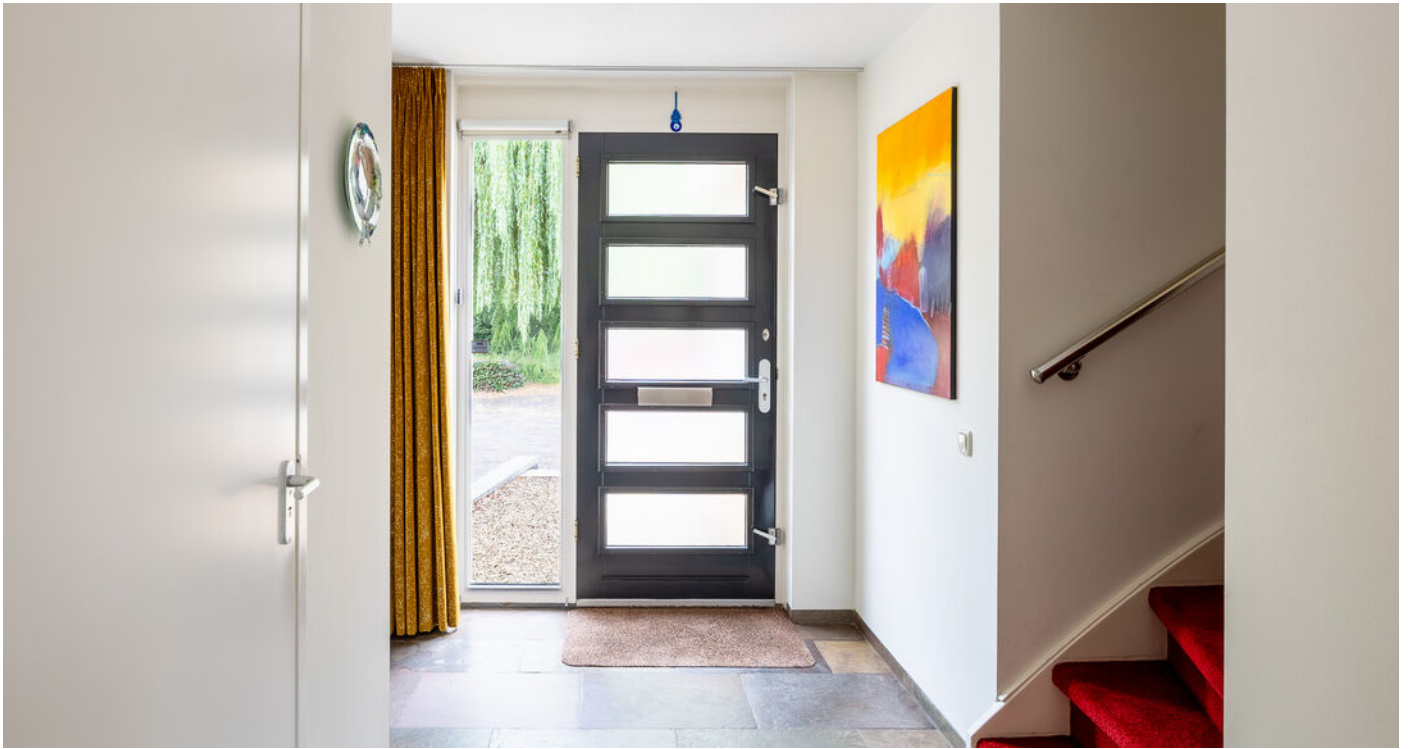


Via de oprit bereik je de entree, waar je binnenkomt in een lichte en uitnodigende hal. Dit centrale punt verbindt alle ruimtes op een logische en praktische manier. Hier vind je een nette toiletruimte, de meterkast, ruimte voor een garderobe en toegang tot zowel de leefruimte als de multifunctionele ruimte met aangrenzende bijkeuken in de voormalige garage. De begane grond is volledig afgewerkt met een leistenen vloer met vloerverwarming, wat niet alleen zorgt voor een sfeervol geheel, maar ook voor extra comfort en een aangename warmte in huis.

De royale leefruimte combineert openheid met een prettige indeling. Zithoek, eethoek en keuken lopen vloeiend in elkaar over, terwijl de indeling toch zorgt voor een duidelijke en gezellige verdeling van functies. Grote raampartijen zorgen voor veel daglicht en een vrij uitzicht aan de voorzijde. De gashaard maakt de zithoek tot een warme en sfeervolle plek om te ontspannen. Aan de tuinzijde bevindt zich de eethoek, die dankzij de schuifpui direct in verbinding staat met de overdekte terrasoverkapping. Hierdoor ontstaat een natuurlijke verlenging van de woonkamer en kun je in elk seizoen genieten van het buitenleven. De aanwezige rolluiken dragen bij aan extra comfort en privacy.

De open leefkeuken vormt het hart van de woning en is ingericht met een modern kookeiland, een composiet werkblad en hoogwaardige inbouwapparatuur. Door de slimme opstelling ontstaat een prettige balans tussen openheid en geborgenheid. Het grote raam en de tuindeur zorgen voor veel licht en direct contact met de tuin en de overkapping, wat deze keuken uitermate geschikt maakt voor wie graag kookt, werkt of samenkomt in een lichte en inspirerende ruimte.

Aansluitend bevindt zich een extra kamer die op meerdere manieren inzetbaar is. Denk aan een comfortabele thuiswerkplek, een speelkamer of een slaapkamer op de begane grond. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor gelijkvloers wonen of werken aan huis, zonder in te leveren op je leefruimte.









MULTIFUNCTIONELE RUIMTE 1



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE 2 + BIJKEUKEN





Op de verdieping kom je uit op een overzichtelijke overloop, die op een prettige manier alle vertrekken met elkaar verbindt. Vanaf hier heb je toegang tot de twee slaapkamers, één aan de linkerkant en één aan de rechterkant, de cv-ruimte en de complete badkamer. De indeling is praktisch en logisch, waardoor iedere ruimte optimaal benut wordt. Beide slaapkamers beschikken over vaste kasten en rolluiken en voelen dankzij de zichtbare nokconstructie opvallend ruim en licht aan. De grote slaapkamer biedt met een tuindeur toegang tot het balkon aan de voorkant, een fijne plek om in alle rust te genieten van het uitzicht over de straat en het groen. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en lichte kleurinstellingen op muren en plafonds, wat bijdraagt aan een frisse uitstraling en een harmonieus geheel op de verdieping.

De badkamer is comfortabel en praktisch ingericht met een ligbad, een inloopdouche, wastafel en wandcloset. Het Velux dakvenster met screen zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie, wat deze ruimte extra aangenaam maakt.







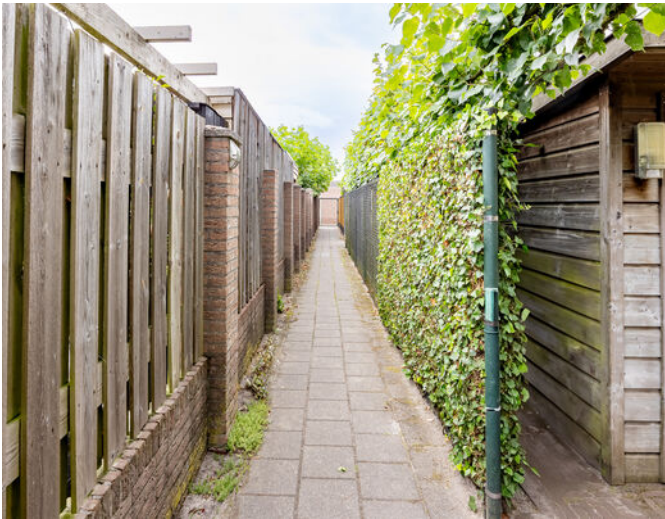




De achtertuin is op het noordoosten gelegen, is sfeervol en verzorgd aangelegd en biedt alles wat je nodig hebt om ontspannen buiten te leven. Dankzij de slimme indeling met sierbestrating, groenblijvende beplanting, leibomen en een vijverpartij ontstaat een rustige en groene sfeer. Zowel via de loopdeur in de keuken als via de schuifpui in de woonkamer stap je rechtstreeks onder de overkapping in de tuin. Hierdoor kom je vanuit beide leefruimtes direct op dezelfde beschutte buitenplek terecht, wat zorgt voor een bijzonder prettige verbinding tussen binnen en buiten en de overkapping echt tot een verlengstuk van de woning maakt. Daarnaast beschikt de tuin over een vrije achterom, een houten tuinhuis voor extra bergruimte of fietsen, tuinverlichting en een buitenkraan. Een compacte, maar complete tuin waar comfort en beleving centraal staan.

Een bijzonder pluspunt is de voormalige inpandige garage. Deze ruimte is volledig geïntegreerd in de woning en dankzij de vaste pui met grote ramen aan de voorzijde zeer licht en representatief. Hierdoor is deze ruimte uitermate geschikt als werk- of praktijkruimte aan huis, hobbyruimte of extra leefruimte. Vanuit deze ruimte is er toegang tot een praktische wasruimte met witgoed aansluitingen en een keukenblok met warm en koud water.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE- EN OVERIGE	KENMERKEN
Bouwjaar	1998.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	lessenaarsdak bedekt met pannen. Dakrenovatie: pannen (incl. panlatten) en plat dak zijn vernieuwd in 2022. Het plat dak is ook extra geïsoleerd.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	elektrische rolluiken op de grote slaapkamer (2016) en in de woonkamer die tevens op afstand bedienbaar is met een app (2020), handbediende rolluiken in de kleine slaapkamer (2016). Screen op zonne-energie (2024) in het Velux dakraam.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een piekvermogen van 4.5 kWp, geplaatst in 2022 (garantie tot en met 2032). 5 op het platte dak, 7 op het schuine dak.
Centrale verwarming	middels de Nefit-Trendline cv-ketel uit 2017. De gehele vloer begane grond is voorzien van vloerverwarming en in de woonkamer bevindt zich een ingebouwde gashaard. De energiezuinige pomp van de vloerverwarming is uit 2023.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem, de ventilatiebox is vervangen en de ventilatiekanalen zijn volledig gereinigd in 2024.
Tuinligging	noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Meterkast	9 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.
VASTE LASTEN	
Onroerend zaakbelasting	€ 519 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 982 m ³ en elektra circa -1417 kWh per jaar(na teruglevering).

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 17 oktober 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 4985</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	--	--

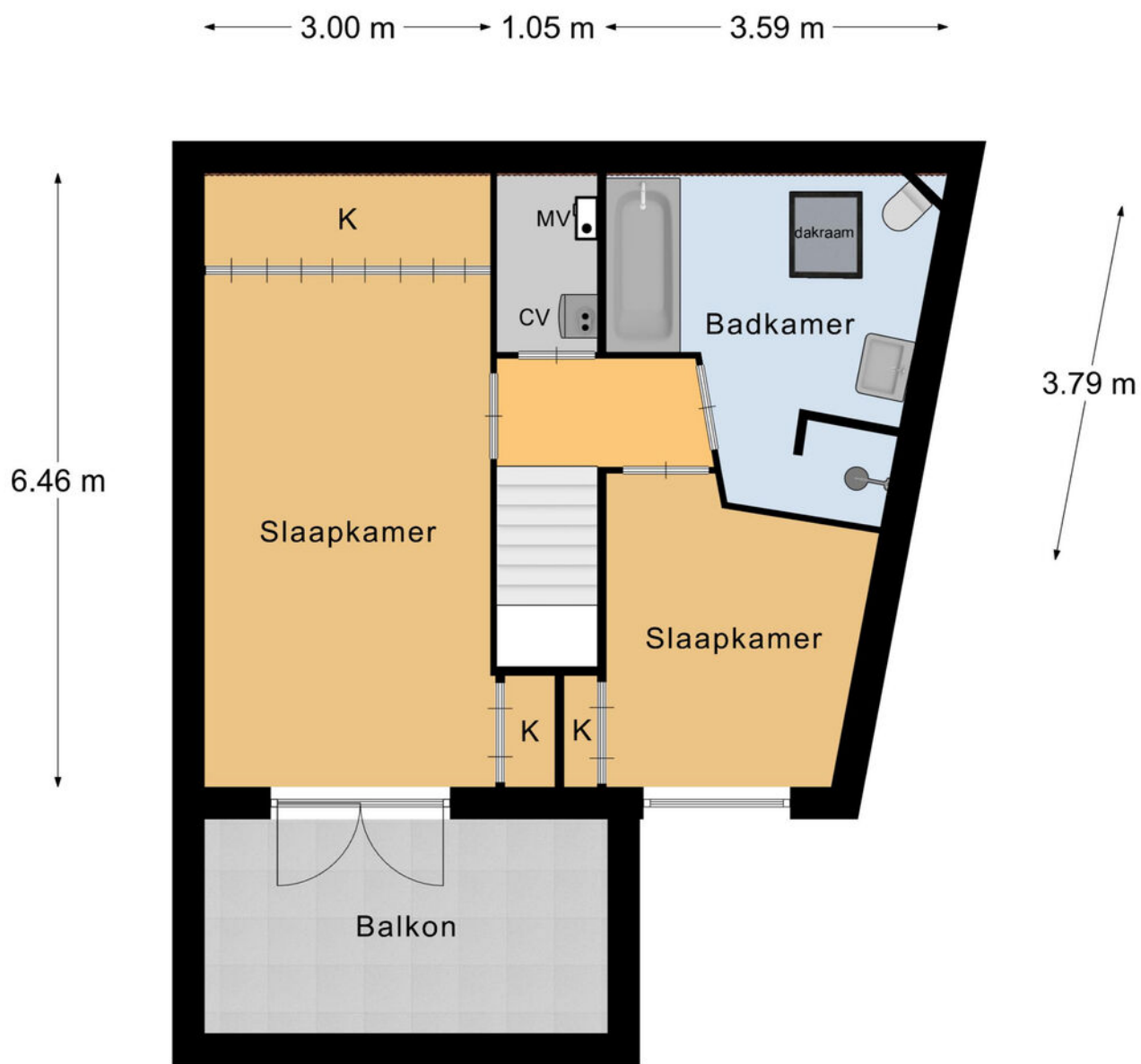
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Losse hanglamp woonkamer, lamp gang en kamer beneden		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kledingkast in de garderobe			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen voor- en achterdeur.			X
- Gordijnen BG	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Rolgordijnen garderobe / naast voordeur			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

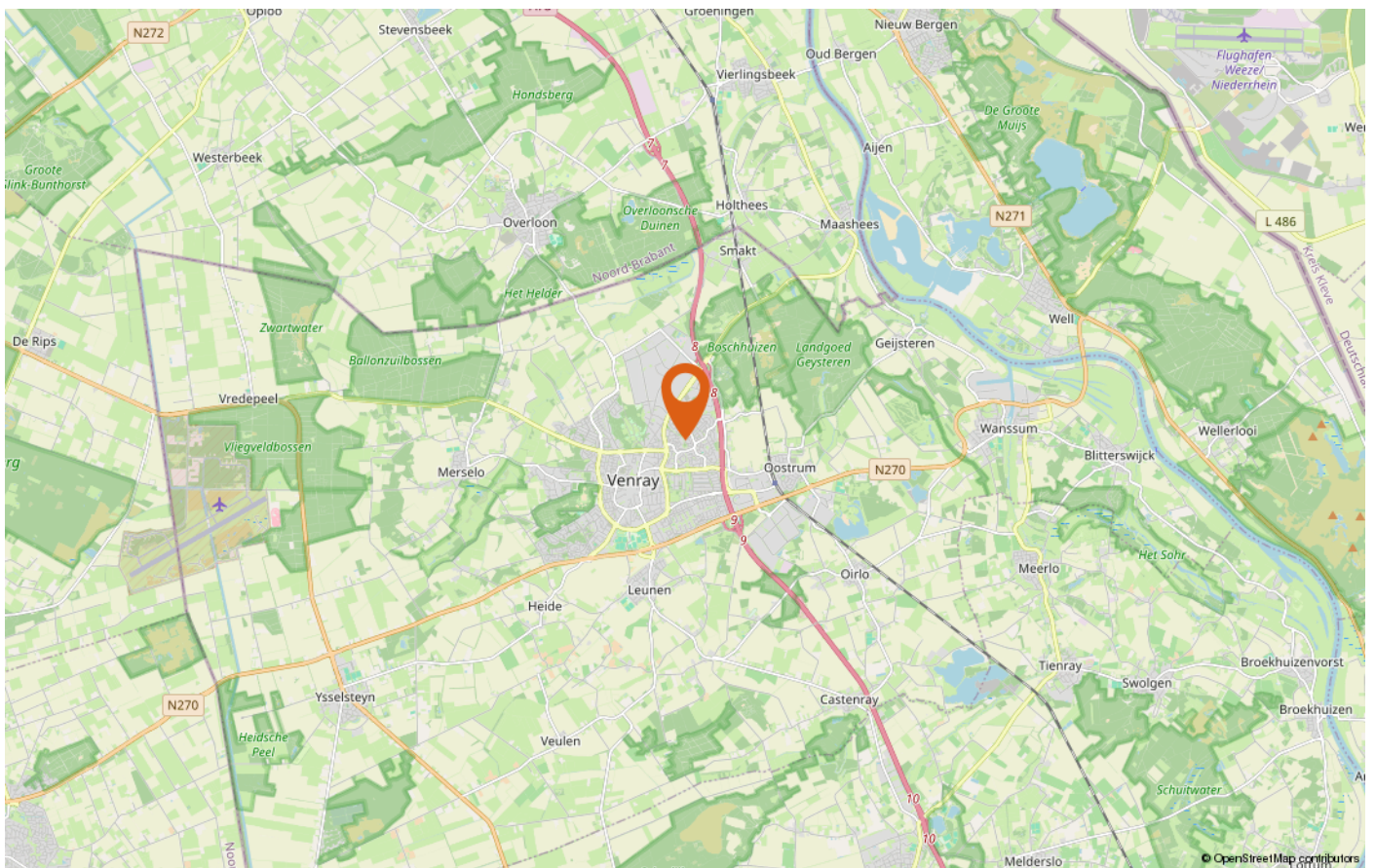
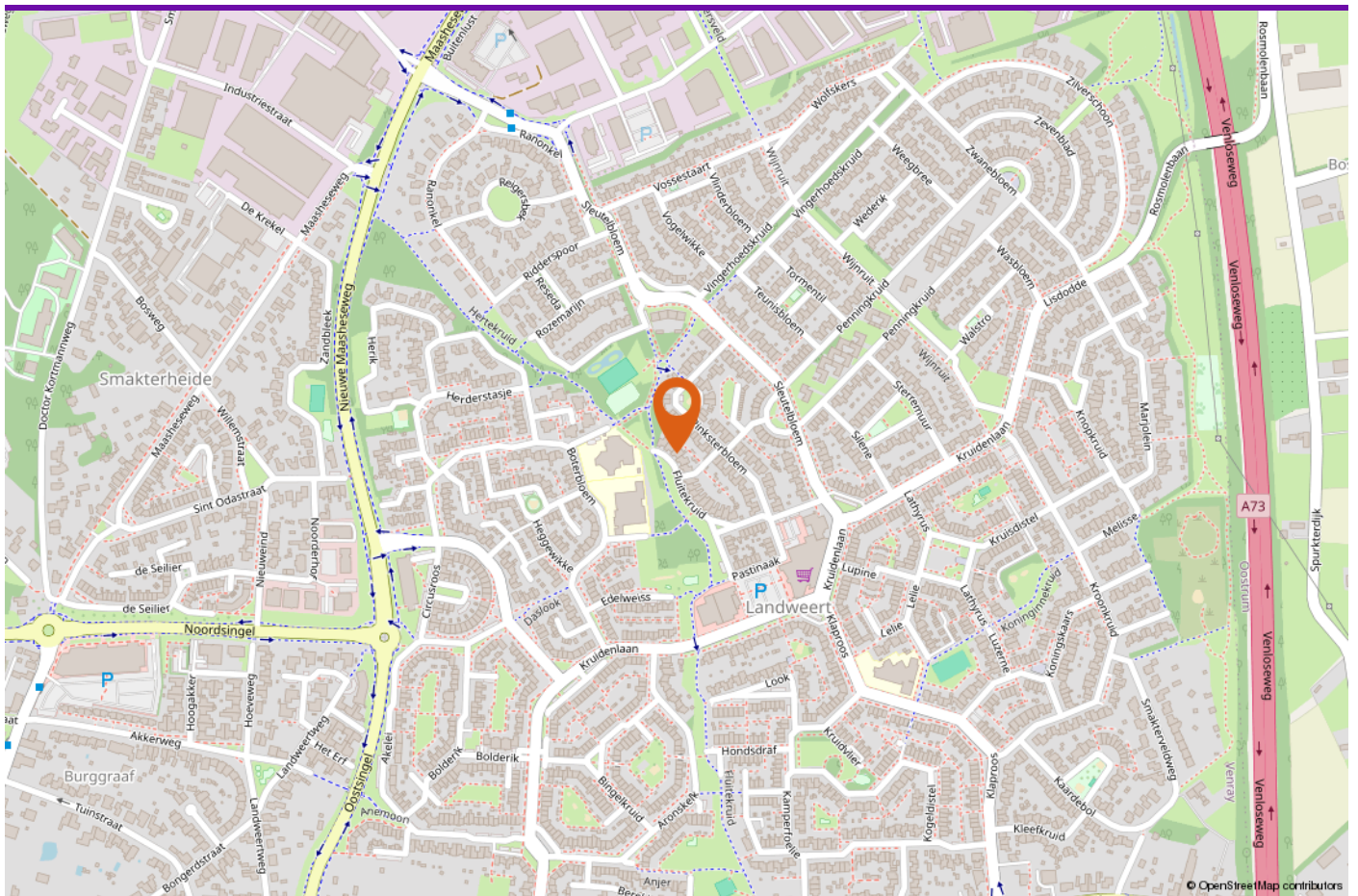
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overkapping achtertuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN



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

