



MINA KRUSEMANSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
253 m²

Woonoppervlakte
146 m²

Overige inpandige ruimte
8 m²

Externe bergruimte
9 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
21 m²

Inhoud
525 m³

Energie label
A+++

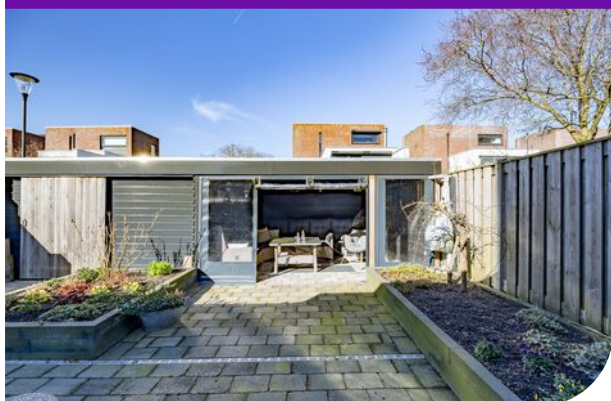
IN HET KORT...

Op een mooie hoek in de straat staat deze ruime twee-onder-een-kapwoning, die door de ligging en de taps toelopende kavel een verrassend vrij gevoel geeft. De brede, groene straat en de speeltuin naast de woning maken het een prettige plek om te wonen. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit en een handige vrije achterom.

Binnen valt direct de lichte en open indeling op. De woonkamer, eethoek en moderne keuken met kookeiland vormen samen een fijne leefruimte. De grote schuifpui zorgt voor veel licht en verbindt de woning op een mooie manier met de tuin. De inpandige bijkeuken en berging bieden daarnaast volop praktische ruimte.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een ruime zolderkamer, een aparte wasruimte en een praktische vliering zijn gerealiseerd. Vanuit de zolderkamer stap je bovendien zo het zonnige dakterras op.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin beschikt over een royale overkapping en biedt een fijne plek buiten te zijn. Daarbij is de woning volledig gasloos en uitgerust met een warmtepomp, vloerverwarming en zonnepanelen, wat zorgt voor comfortabel en energiezuinig wonen.



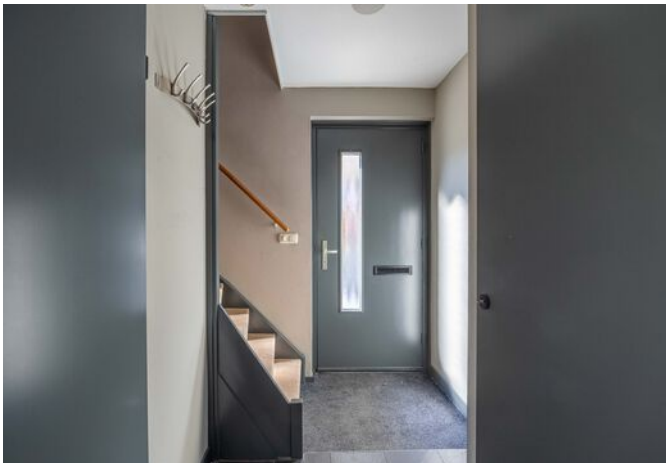
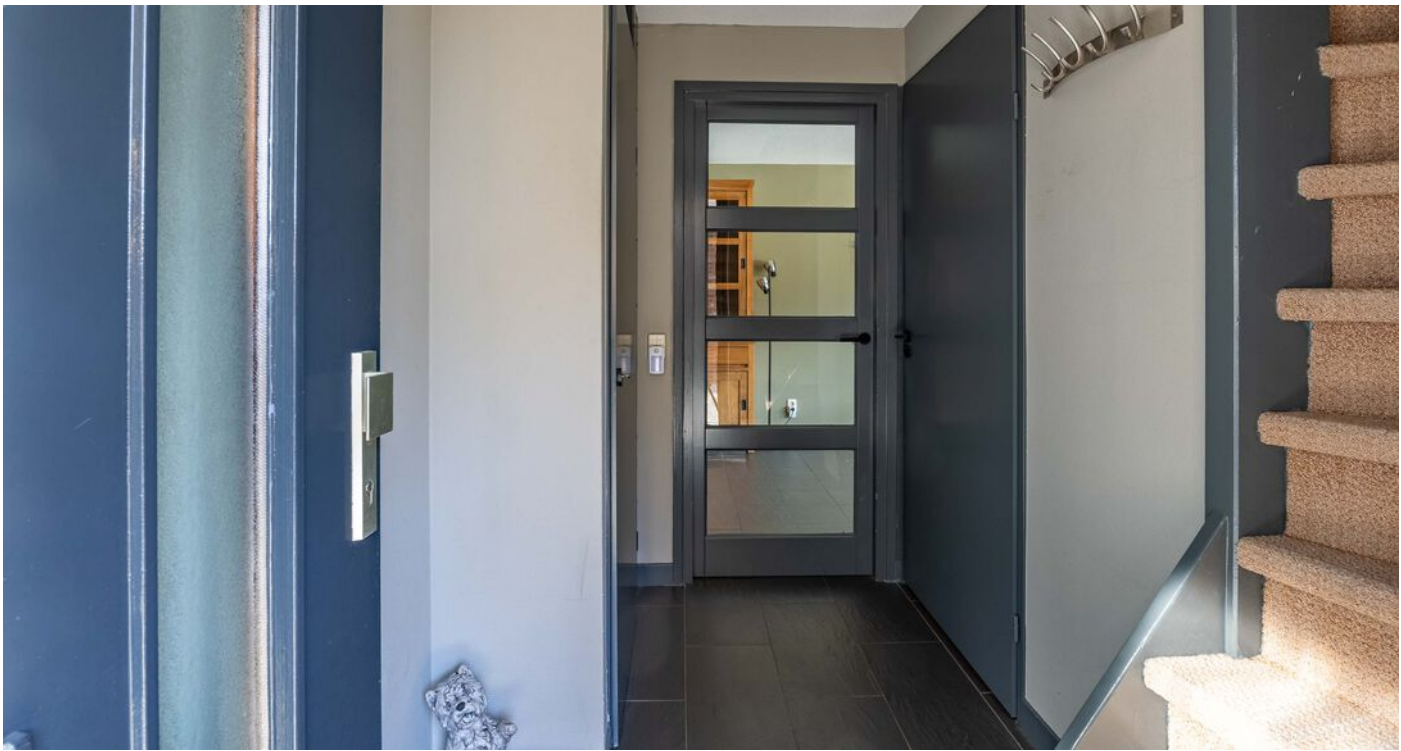


Je parkeert de auto gewoon op je eigen oprit aan de zijkant van de woning waar je ook de overdekte entree vindt. Hier vind je de voordeur, maar ook een tweede ingang via de voormalige garage. Die garage is namelijk opgesplitst in twee praktische ruimtes: een berging aan de voorzijde en een ruime bijkeuken aan de achterzijde. Ze staan met elkaar in verbinding en is inpandig bereikbaar dus in de praktijk kun je deze ingang ook gewoon dagelijks gebruiken.

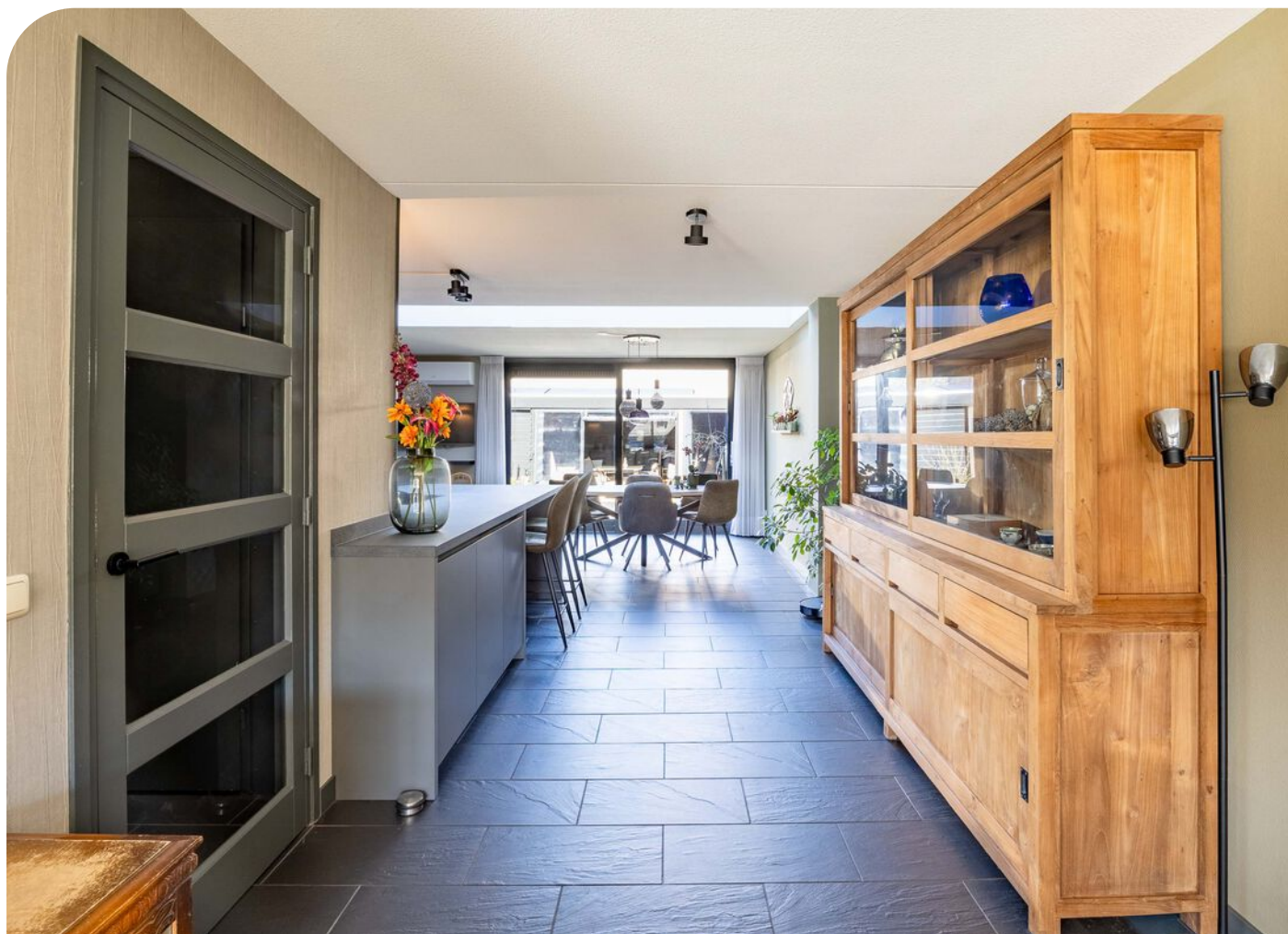
Maar laten we gewoon via de voordeur naar binnen gaan. Je komt binnen in een nette, rustige hal waar meteen opvalt dat de afwerking klopt. De tegelvloer loopt door over de hele begane grond en is voorzien van vloerverwarming. De donkergrijze kozijnen geven het geheel net dat beetje extra karakter. In de hal vind je ook het toilet, grotendeels betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Door de glazen deur heb je alvast een doorkijk naar de leefruimte en die nodigt meteen uit om verder te lopen.

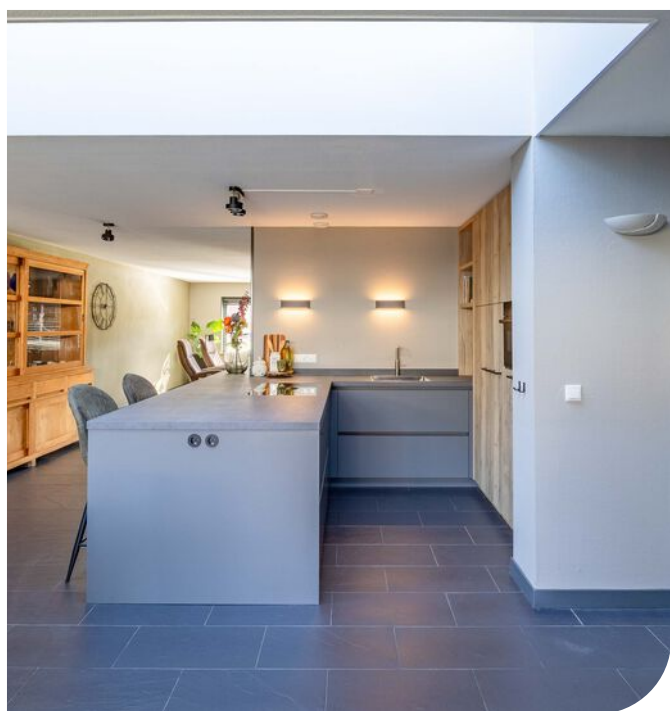
Aan de voorzijde van de woning ligt de zithoek. Door de hoekligging en de ramen die de hoek om gaan, valt hier veel licht naar binnen. Het uitzicht is vrij; je kijkt lekker weg richting de straat en het groen voor de deur. De ruimte loopt vanzelf door richting de eethoek en de keuken aan de achterzijde. Hier is de woning uitgebouwd, waardoor een fijne leefruimte is ontstaan waar alles mooi in elkaar overloopt. De aanbouw voelt licht en ruim dankzij de lichtstraat in het plafond. De achterpui bestaat bijna volledig uit glas en heeft een grote schuifpui naar de tuin. Op mooie dagen schuif je die open en lopen binnen en buiten vanzelf in elkaar over.

De keuken staat in een U-opstelling met een kookeiland en is slim in de ruimte geplaatst. Het eiland loopt, iets smaller, door langs de muur van de hal. Daardoor ontstaat er een mooie verbinding tussen de verschillende delen van de woonkamer en voelt de ruimte nog meer als één geheel. Tegelijk levert dit ook extra kastruimte op, wat in de praktijk altijd prettig is. De keuken zelf is strak uitgevoerd in antraciet met een keramiek werkblad. Uiteraard is hij compleet uitgerust: een BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een spoelunit en een houtlook kastenwand met onder andere de koelkast, combi-oven en een vaatwasser op hoogte. Het kookeiland biedt niet alleen extra werk- en bergruimte, maar ook een fijne plek om even aan te zitten.







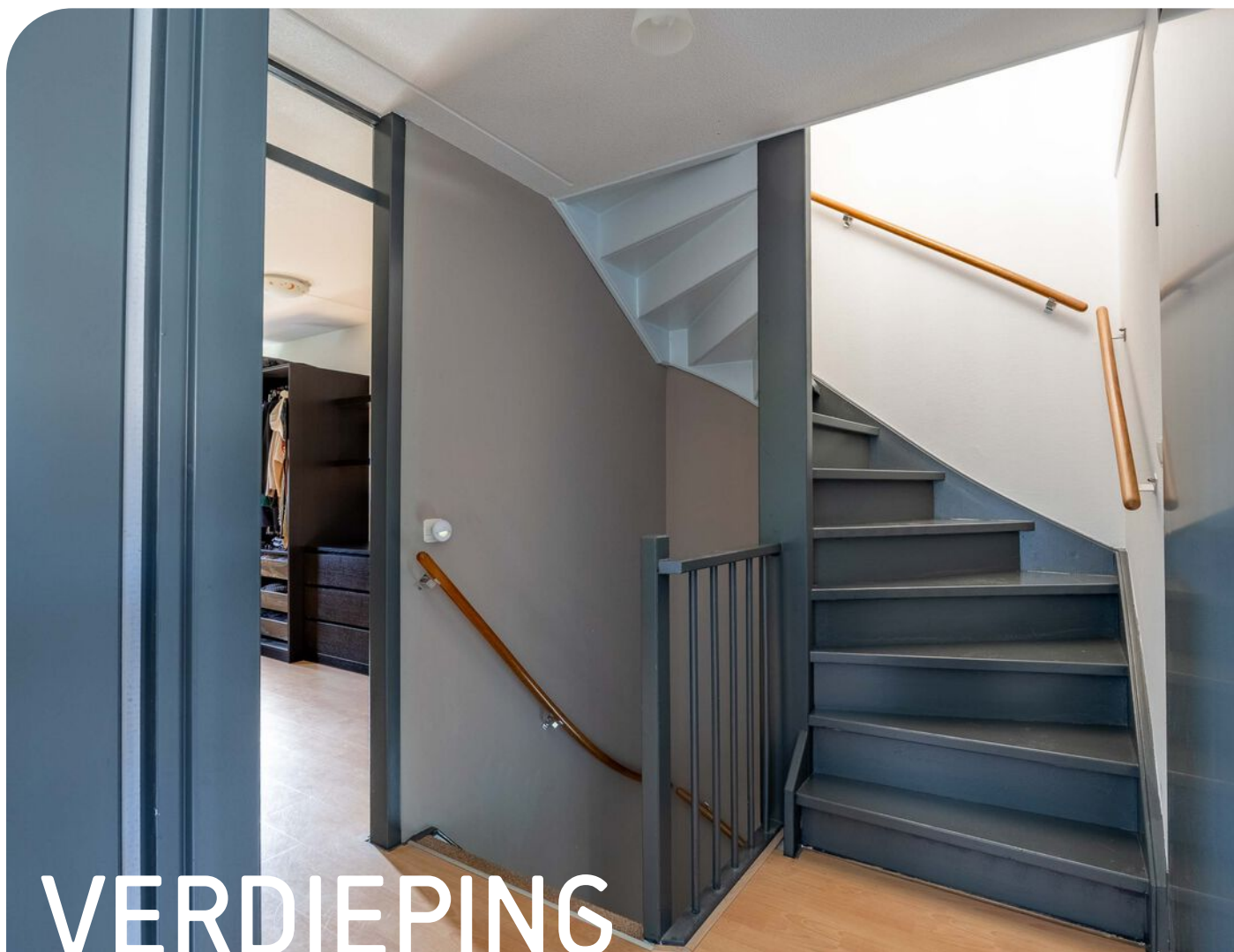






Direct naast de keuken ligt de bijkeuken. Dit is zo'n ruimte waar je in het dagelijks leven veel gemak van hebt. Er is een garderobe, een keukenblok en veel kastruimte voor extra spullen of apparatuur. Omdat de woning op de hoek ligt en de kavel taps toeloopt, is deze ruimte hierop aangepast en opvallend ruim. Je kunt hier makkelijk extra apparatuur kwijt of gewoon veel opbergen.

Vanuit de bijkeuken loop je direct de tuin in. Maar je kunt ook binnendoor naar de berging aan de voorzijde van de woning. Samen vormden deze ruimtes vroeger de garage, terug te zien aan de loopdeur aan de oprit zijde. Nu is dit onder andere de technische ruimte van het huis. Hier vind je onder andere de warmtepomp, de boiler, en een uitstortgootsteen.



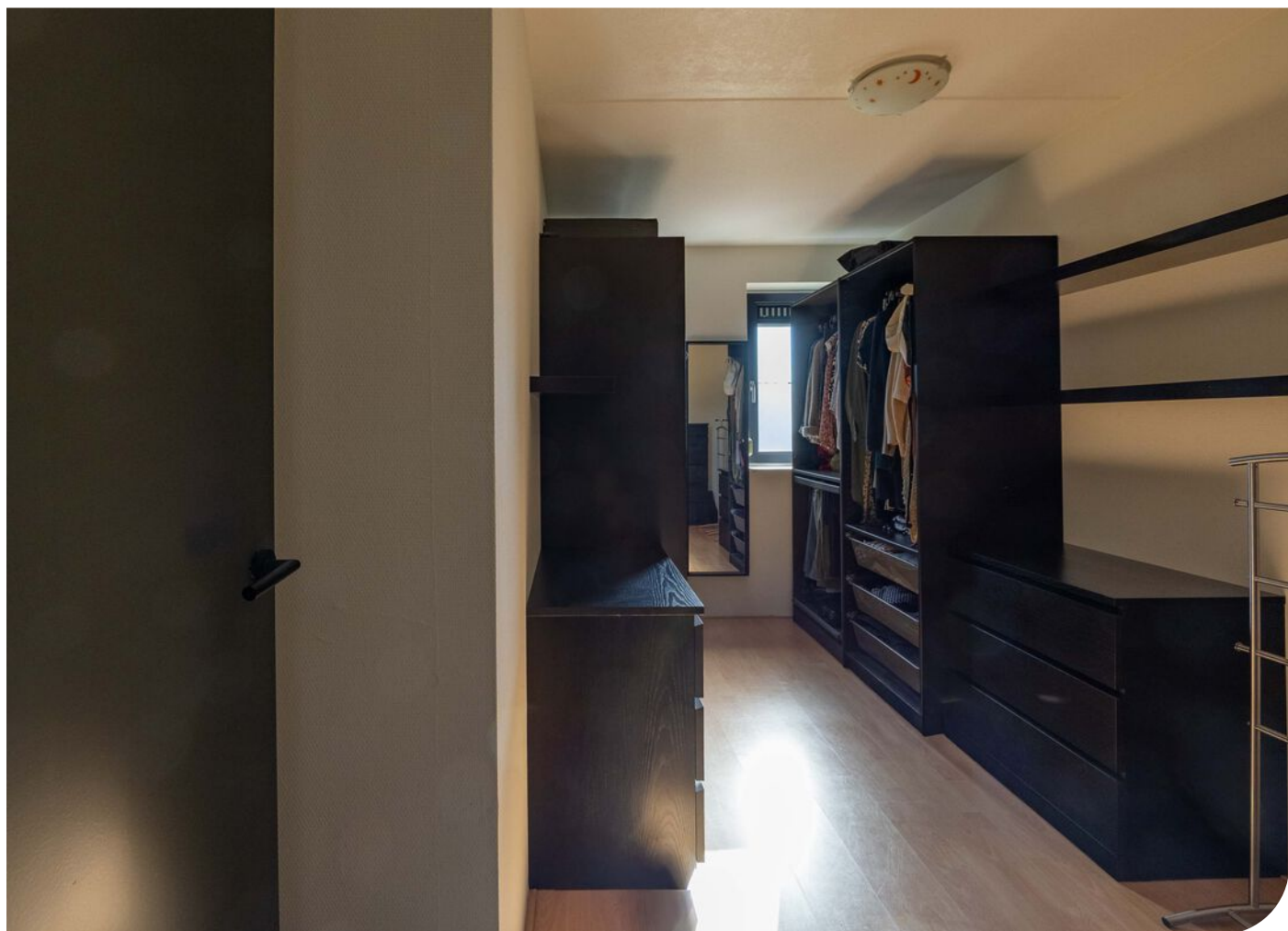
Via de beklede trap in de hal kom je op de eerste verdieping. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en vaste trapopgang naar de tweede verdieping.

De afwerking is overal gelijk en rustig: een doorlopende laminaatvloer, glasvliesbehang op de wanden en spuitwerk plafonds. De antraciet kozijnen en deuren komen hier weer terug, waardoor het geheel modern en samenhangend blijft. De ramen zijn bovendien voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht. Er is een ligbad, een douchehoek, een wandcloset en een wastafelmeubel met spiegelkast. Vloerverwarming en een radiator zorgen voor een behaaglijk comfort, terwijl een te openen raam voor prettig daglicht en ventilatie zorgt.

Via een vaste trap kom je op de tweede verdieping. Dit is geen typische zolder, maar echt een volwaardige verdieping. Op de overloop heb je toegang tot een praktische wasruimte waar alles netjes uit het zicht staat. De huidige bewoners hebben daarnaast slim gebruikgemaakt van de ruimte door een bergkast boven de trap te maken en een vliering te creëren die bereikbaar is met een vlizotrap.

De zolderkamer zelf is een heerlijke ruimte. De lessenaar-daklijn is zichtbaar en versterkt samen met de ramen aan zowel de voor- als achterzijde het gevoel van licht en ruimte. . Aan de voorzijde zit bovendien een deur naar het dakterras op het zuiden, een fijne plek om even buiten te zitten. Deze verdieping is daardoor perfect als extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.





2E VERDIEPING







Dan nog even naar buiten, want ook daar is het goed toeven. De achtertuin ligt op het noorden, maar door de open hoekligging van de woning is er eigenlijk altijd wel een fijn plekje te vinden waar je in de zon . Of je nu 's ochtends rustig buiten zit of later op de dag nog even wilt genieten, het kan hier allemaal.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een terras direct aan de woning en een plantenborder. Langs de woning ligt een voetpad met speelvoorziening waar de vrije achterom op uitkomt, ideaal voor fietsen of de containers. Door de speeltuin naast het huis is het bovendien een fijne plek voor kinderen om te spelen.

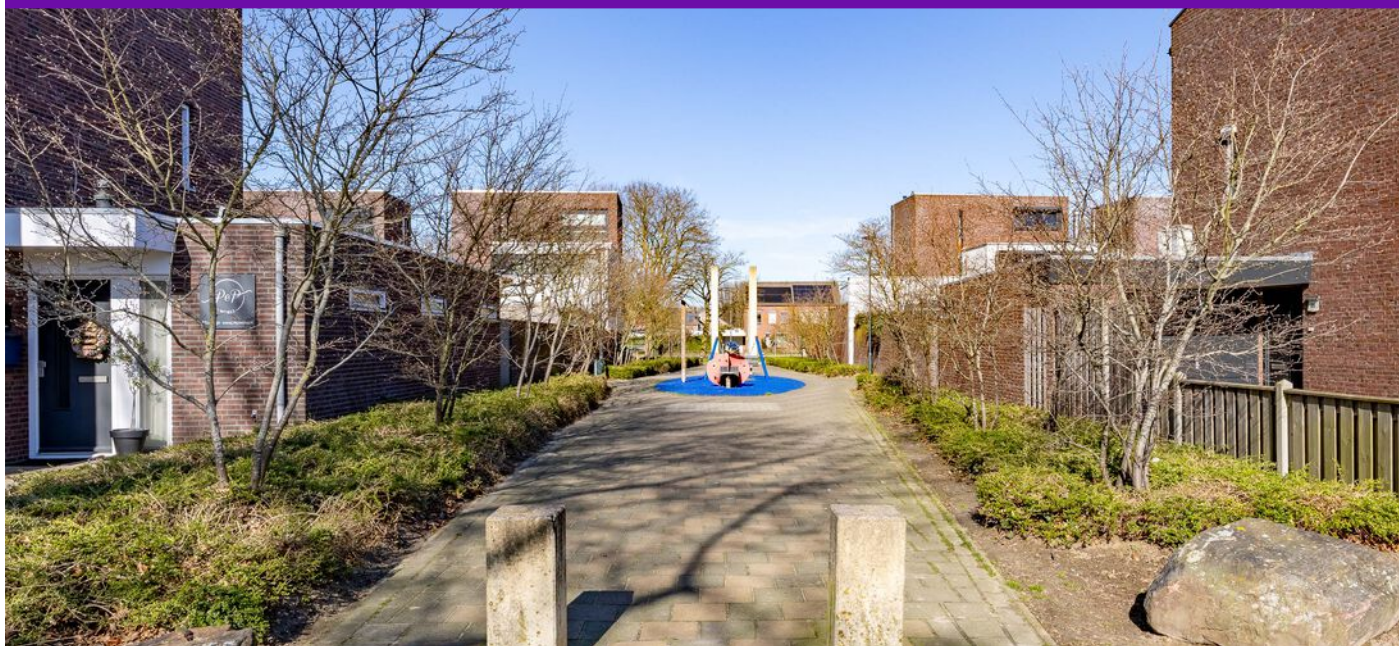
Achter in de tuin staat een brede houten overkapping met berging die samen de volledige breedte van het perceel benutten. De overkapping is voorzien van elektra en verlichting, waardoor je hier ook op minder zonnige dagen heerlijk buiten kunt zitten. In de berging zijn eveneens stroom en verlichting aanwezig, handig voor opslag of kluswerk.







OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2001, aangebouwd in 2008.
Vloeren	betonvloeren, enkel de nieuw geplaatste vliering op de 2e verdieping bestaat uit een houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	lessenaarskap bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met uitzondering van kunststof kozijn voorzijde woonkamer.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over handbediende rolluiken en de 2e verdieping over elektrisch bedienbare rolluiken aan de voorzijde.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen, 375 Wp per paneel, geplaatst in 2020.
Centrale verwarming	middels de Steibel Eltron water-water warmtepomp uit 2018.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	Glucol water-water warmtepomp, volledig voorzien van vloerverwarming.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noord.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	12 groepen, krachtgroep, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 516,04 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik elektra ca. 3600 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



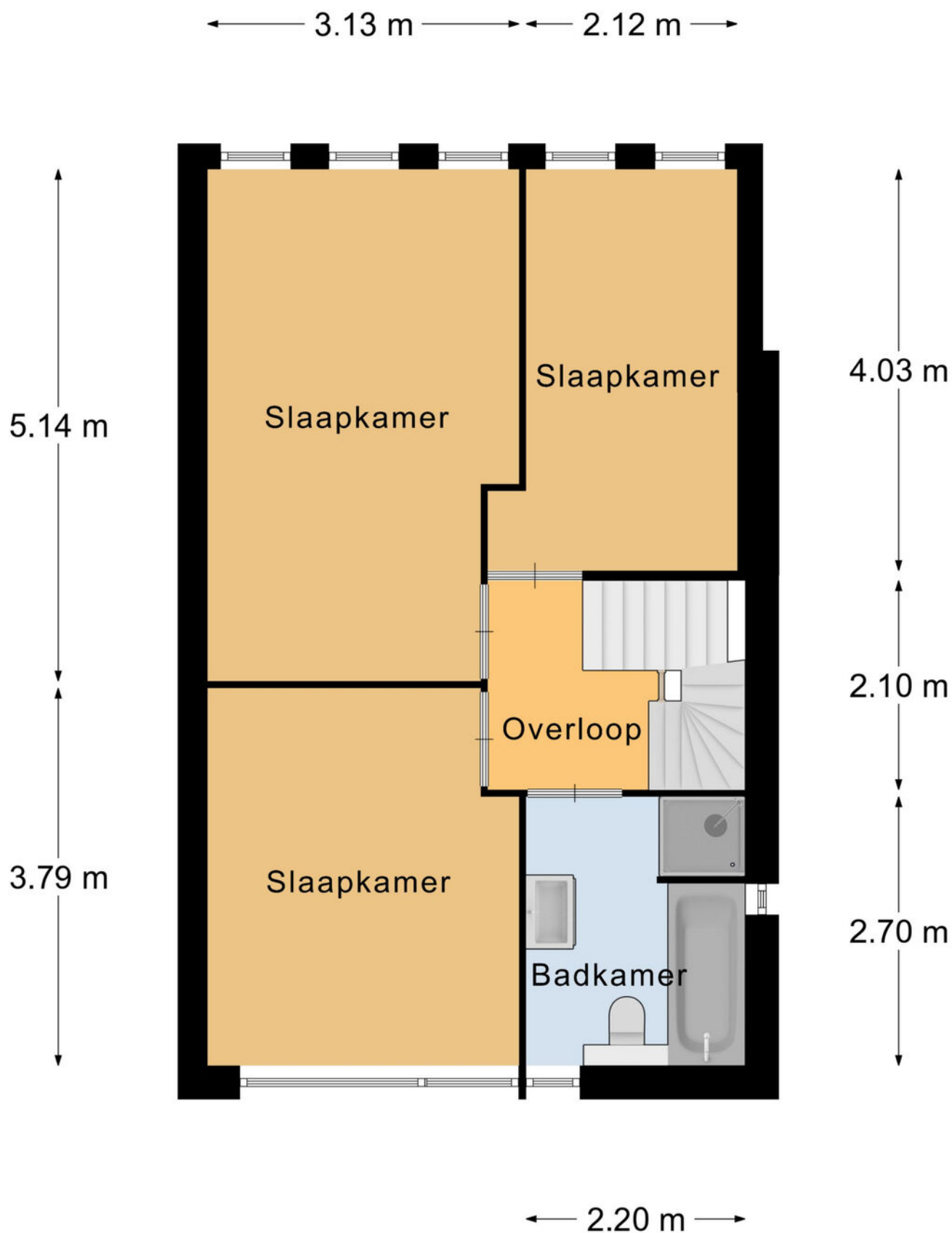
12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	kadaster
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venray	
	Huisnummer	Sectie T	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 5305	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 oktober 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

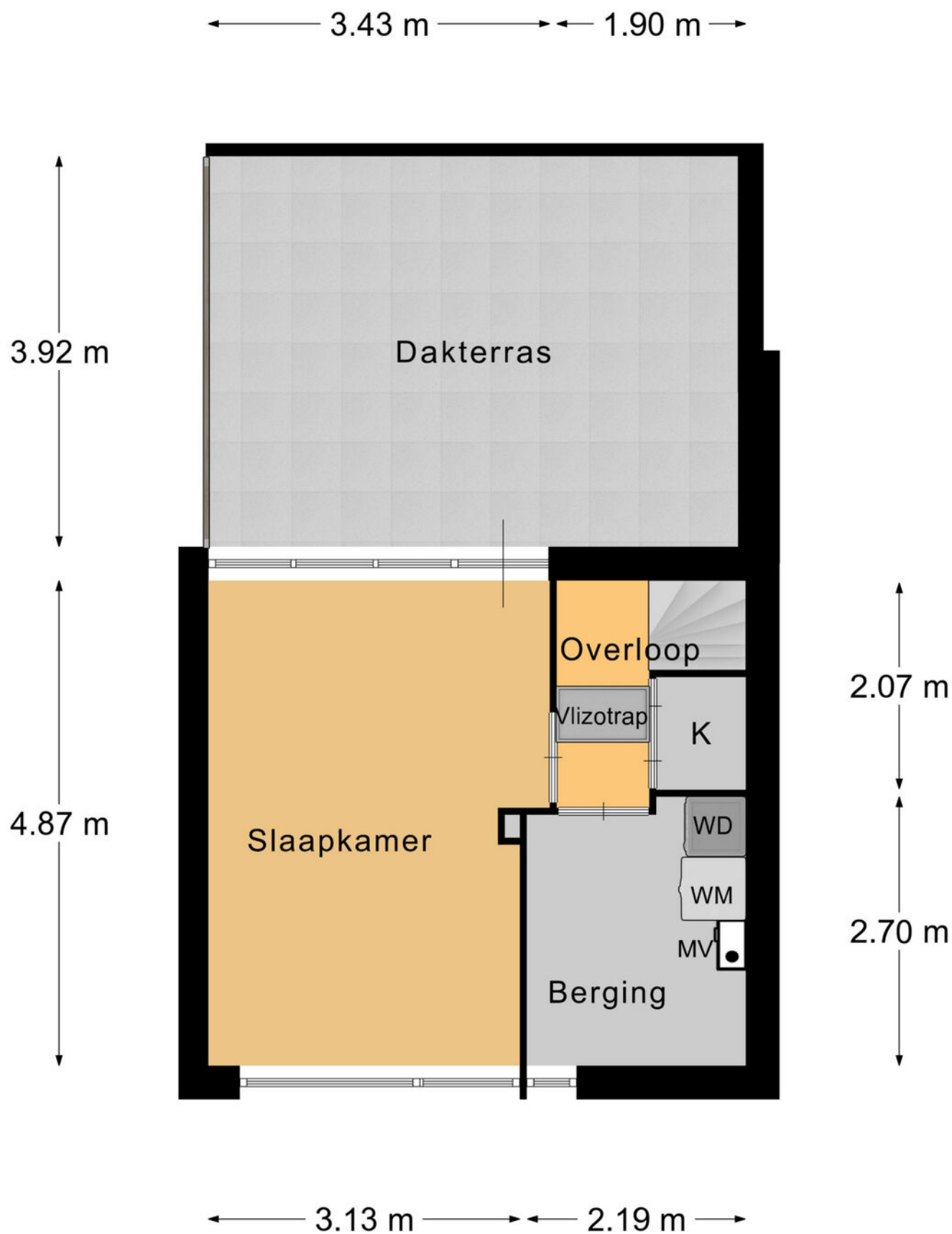
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



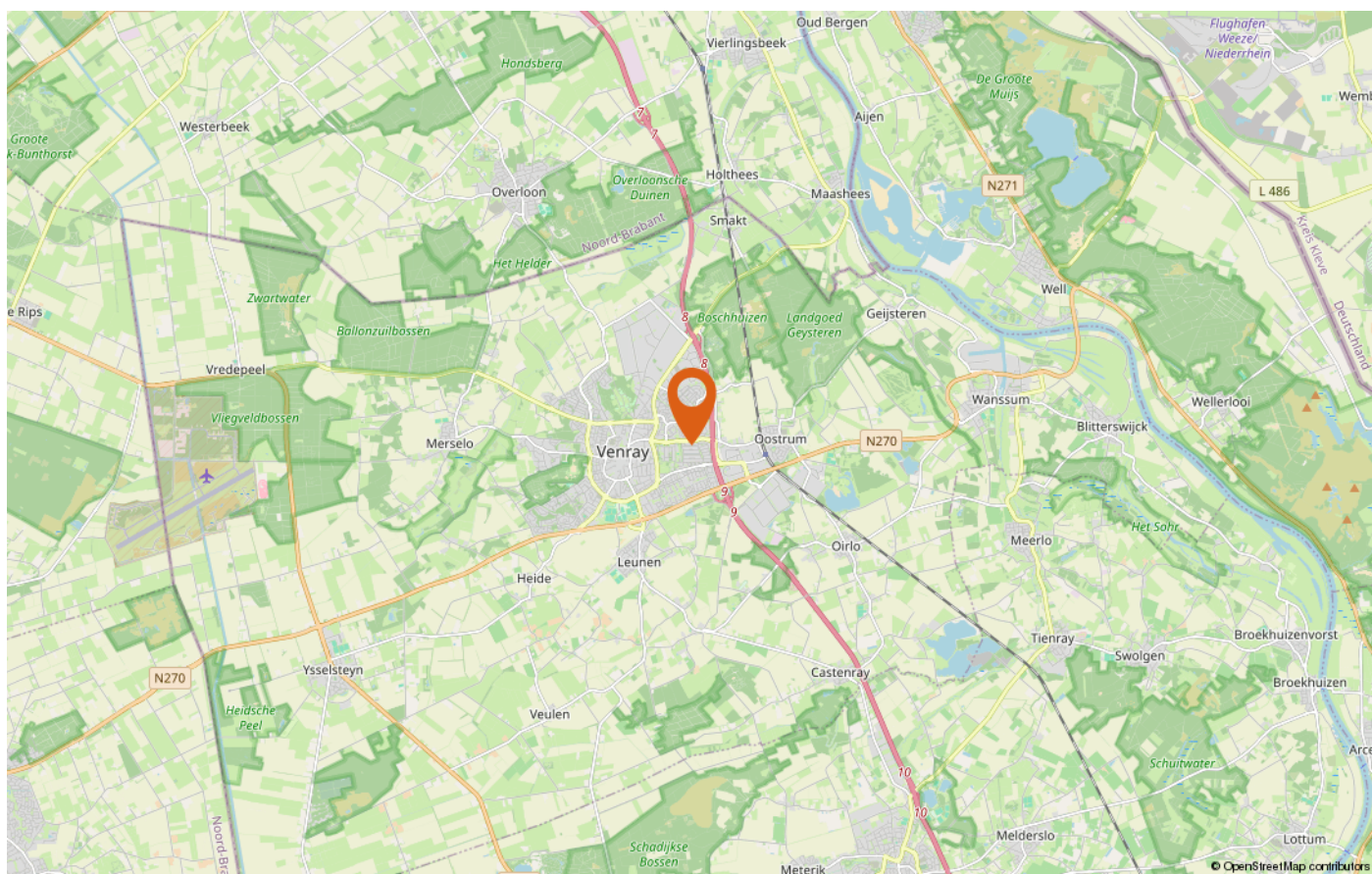
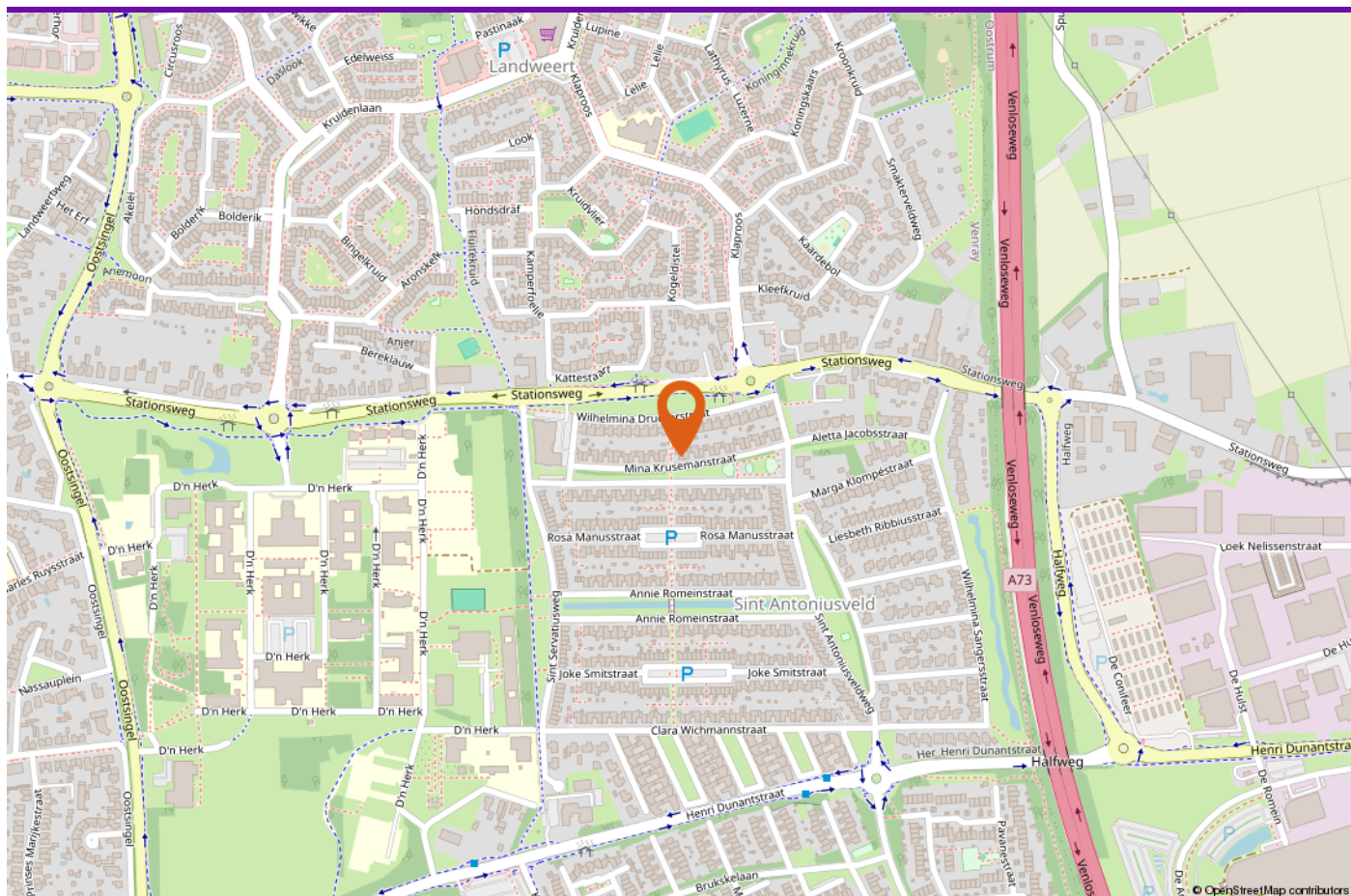
2e Verdieping

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken bijkeuken (muurkast)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- Hordeur achterdeur	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

