

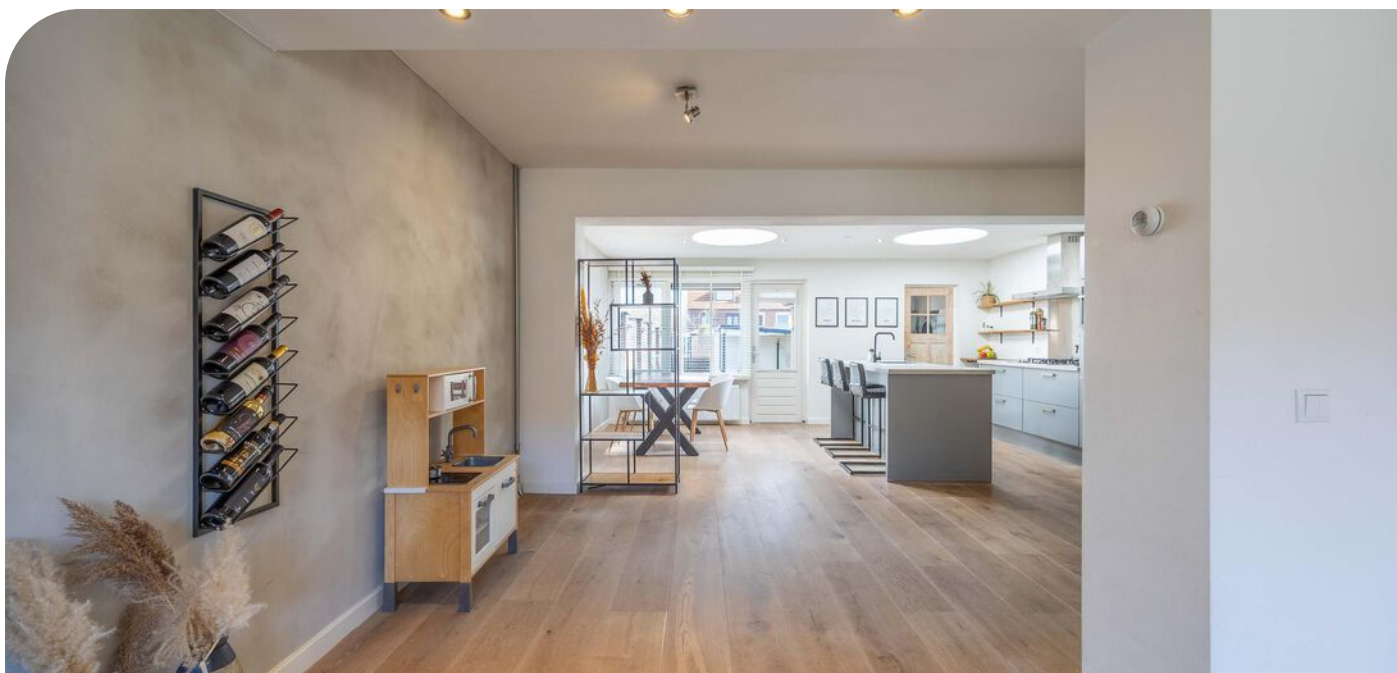


REEKGRAAFSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 369.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1956

Perceeloppervlakte
220 m²

Woonoppervlakte
123 m²

Overige inpandige ruimte
7 m²

Externe bergruimte
9 m²

Inhoud
410 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Op een rustige locatie in het centrum van Venray, met het bos op loopafstand, ligt deze moderne, uitgebouwde tussenwoning met een zonnige en diepe tuin. Het centrum met diverse voorzieningen, zoals winkels, horeca en supermarkten, bevindt zich op korte afstand.

De woning beschikt op de begane grond over een hal met modern toilet en een royale woonkamer. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een ruime leefkeuken ontstaan. Aangrenzend bevindt zich een praktische bijkeuken. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een brede kast en een nette badkamer. De tweede verdieping is ingedeeld met een overloop en een derde slaapkamer. De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin, gelegen op het zuidoosten, beschikt over een vrije achterom en een houten tuinberging met zowel bergruimte als een overkapping.

De woning is in zijn geheel gemoderniseerd, keurig afgewerkt en beschikt over energielabel B, mede dankzij de 7 zonnepanelen (2021).

Kortom: een fijne woning op een rustige locatie, waar comfortabel wonen wordt gecombineerd met de nabijheid van zowel natuur als alle dagelijkse voorzieningen.





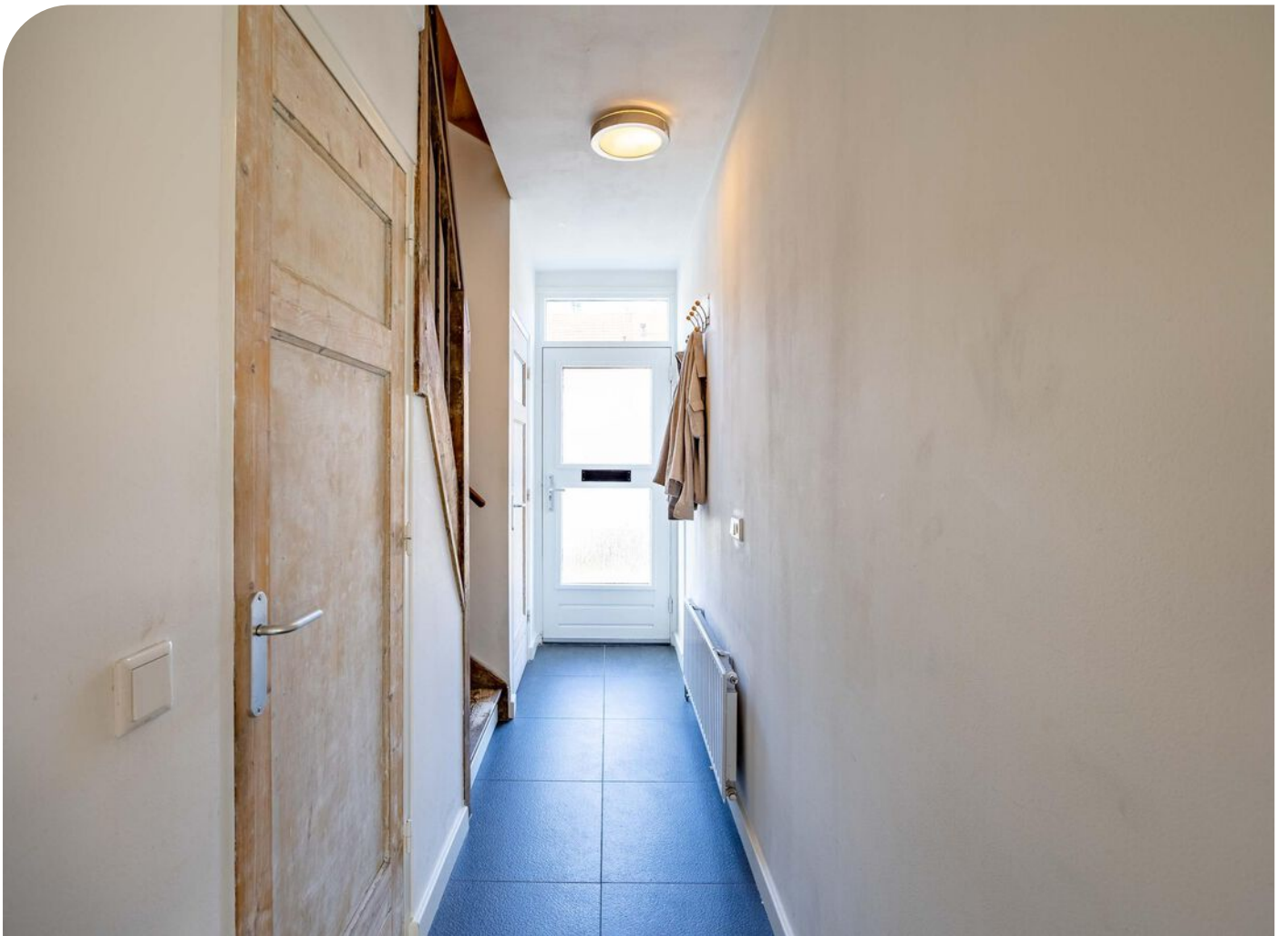
De woning is toegankelijk via de entree aan de voorzijde. In de hal bevinden zich de meterkast, het toilet, de provisiekelder, de trapopgang naar de eerste verdieping en de toegang tot de woonkamer. De hal is afgewerkt met een tegelvloer en gestucte wanden en plafonds. De meterkast is voorzien van 7 groepen, 1 krachtgroep en 2 aardlekschakelaars. Tevens is de woning aangesloten op glasvezel.

Het moderne toilet is uitgerust met een wandcloset en beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie en daglichttoetreding. De praktische provisiekelder (ca. 7 m²) is voorzien van een koekoek en heeft een hoogte van ca. 1,93 meter.

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 32 m² en vormt een moderne en aangename leefruimte. De zithoek is gesitueerd aan de voorzijde van de woning en ligt twee traptreden lager, wat zorgt voor een speels en ruimtelijk effect. Dankzij de brede raampartij aan de voorzijde is er bovendien veel lichtinval. Doordat de keuken in de aanbouw is geplaatst, is er een royale woonkamer ontstaan. De ruimte is afgewerkt met een eikenhouten vloer, gestucte wanden en plafonds en voorzien van diverse inbouwspots.

Aangrenzend bevindt zich de ruime leefkeuken in de aanbouw (ca. 19 m²). De keuken (2014) is opgesteld met een keukenwand en een spoeleiland en beschikt over voldoende bergruimte. De aanwezige apparatuur omvat een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven (2021), vaatwasser en koelkast. Daarnaast is er een close-in boiler (10 liter) aanwezig. Voor extra daglicht zijn in het plafond solatubes geplaatst. Bij de eethoek zorgen een tuindeur en een raam voor een prettige verbinding met de tuin. De ruimte is verder voorzien van een designradiator en inbouwspots voor sfeervolle verlichting.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en extra ruimte voor apparatuur. De bijkeuken is voorzien van een tegelvloer, deels betegelde wanden en een raam.















1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot twee slaapkamers, een brede kast, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 12 en 11 m² en beschikken beide over brede raampartijen die zorgen voor een prettige lichtinval. De kamers zijn afgewerkt met een houten vloer, gestucte wanden en plafonds met Agnes panelen. De kast aan de voorzijde betreft de voormalige douche; hier zijn nog de aansluitingen aanwezig en er is een raam voor daglicht en ventilatie. Op de oorspronkelijke tegelvloer is een laminaatvloer gelegd.

De badkamer is gerealiseerd in een voormalige slaapkamer en is zeer royaal van opzet. De ruimte is voorzien van een duo ligbad met inbouwkraan, een inloopdouche met thermostaatkraan en regendouche, een wandcloset, een designradiator en een breed wastafelmeubel met dubbele wastafel. De moderne afwerking bestaat uit een combinatie van tegels en stucwerk, aangevuld met inbouwspots. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.







2E VERDIEPING

De tweede verdieping bestaat uit een overloop en een extra slaapkamer. Op de overloop bevinden zich de Vaillant cv-ketel (2009), de omvormer van de 7 zonnepanelen (2021), een dakvenster en bergruimte achter de knieschotten.

De derde slaapkamer beschikt eveneens over een dakvenster en praktische bergruimte achter de knieschotten. De nokhoogte bedraagt ca. 2,12 meter.





De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk aangelegd met onder andere een terras direct aan de woning, plantenborders en kunstgazon.

Achter in de tuin bevindt zich een houten tuinberging, die deels is ingericht als overkapping (ca. 12 m²) en deels als afsluitbare bergruimte (ca. 9 m²). De berging is voorzien van openslaande deuren, elektra en verlichting.

Door de diepte van de tuin is er sprake van een goede bezonning en veel privacy. Daarnaast beschikt de tuin over een vrije achterom met afsluitbare poort, een buitenkraan, elektra en tuinverlichting.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1956. Aanbouw 1991.
Vloeren	beton en de 2e verdiepingvloer is van hout. Begane grond is na-geïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren, na-geïsoleerd ca. 2011. Gevels zijn gereinigd en opnieuw gevoegd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen en isolatie (2011 vernieuwd). Plat dak aanbouw is bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas. Eén Velux dakvenster, de voor- en achterdeur zijn van hout met dubbel glas.
Isolatie	geheel geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	7 zonnepanelen 395 Wp en in 2021 geplaatst.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Vaillant 2009.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en er is een close-in boiler aanwezig in de keuken.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend, maar gezien het bouwjaar kan dit aanwezig zijn.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 400,06 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 713 m ³ en elektra ca. 2.047 kWh per jaar.

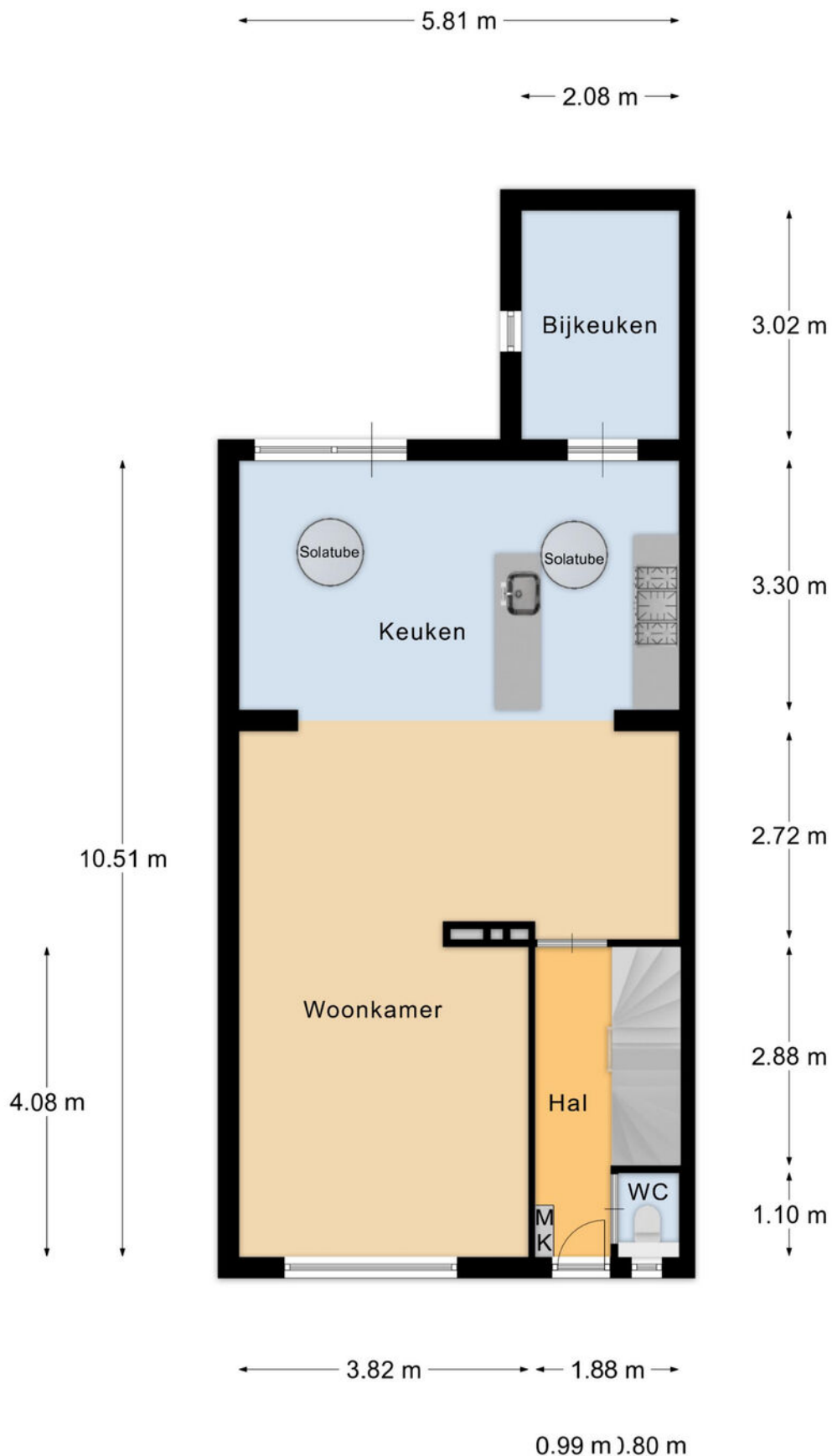
* op basis van dit huishouden

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 6 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 5431</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>	
---	--	--

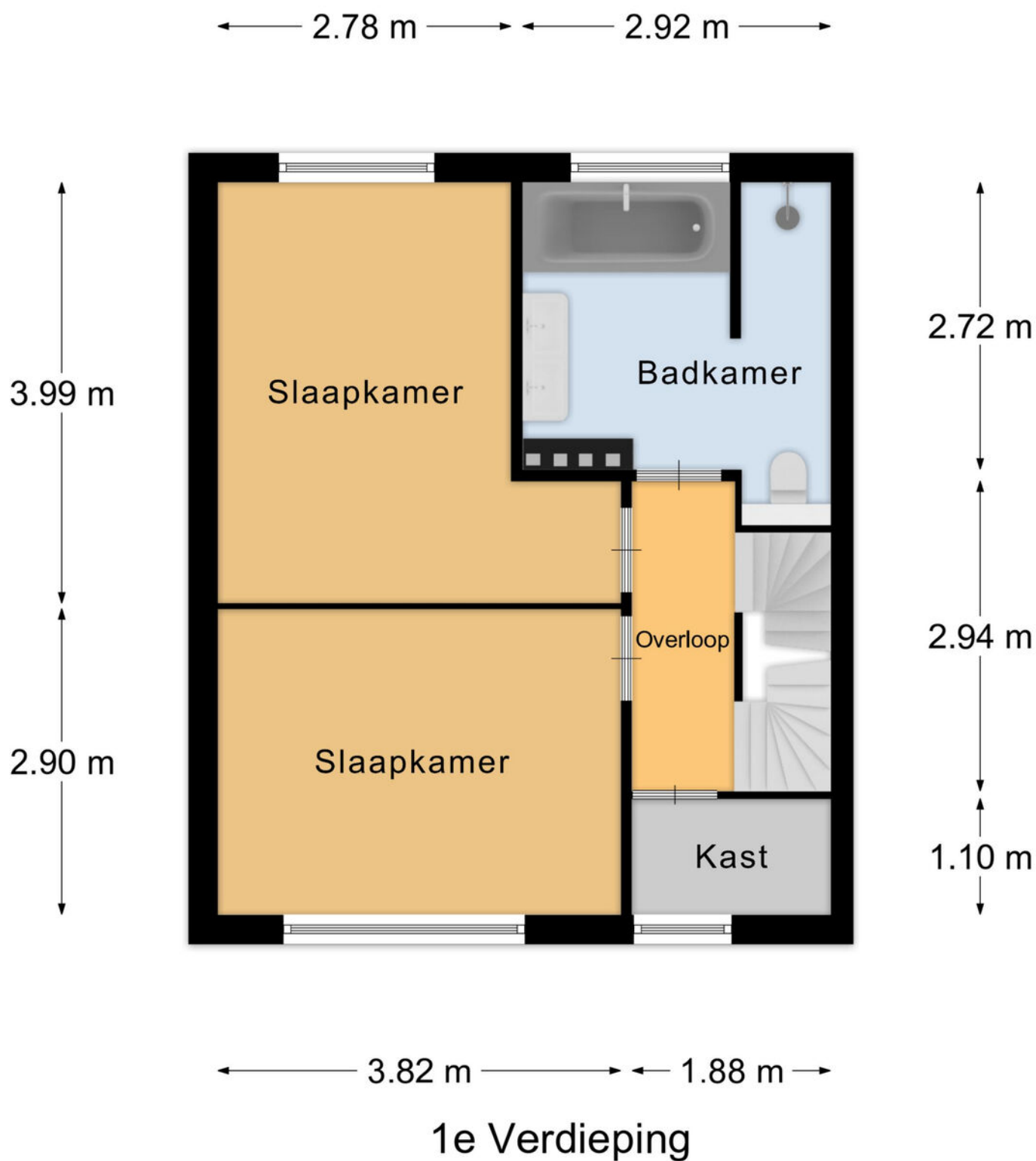
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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

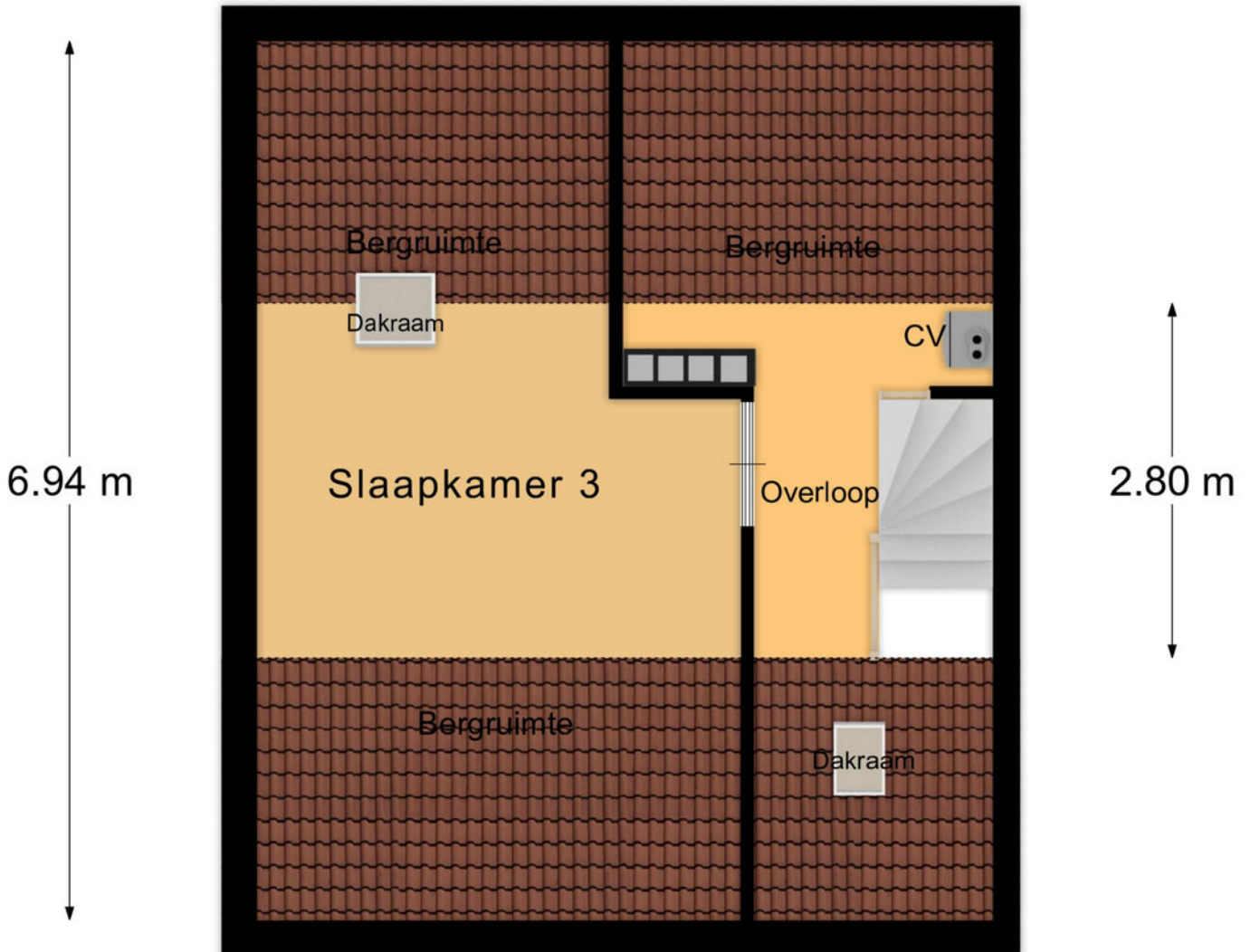


PLATTEGROND

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

← 5.81 m →

← 2.78 m → ← 2.92 m →



2e Verdieping

PLATTEGROND

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

← 1.82 m →

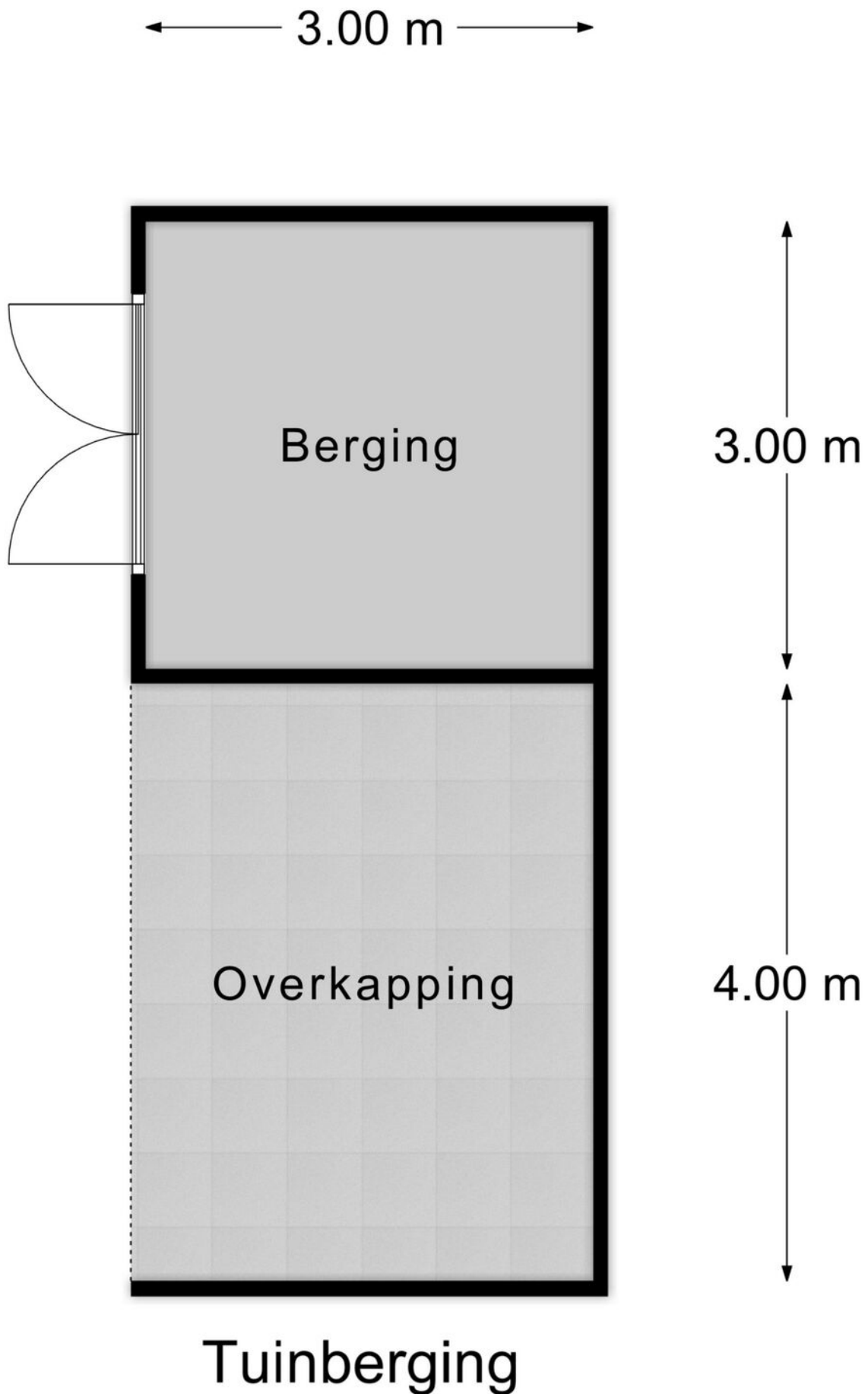


3.84 m

Kelder

PLATTEGROND

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



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
- Inbouwspots beneden Philips hue set + bridge + google home		X	
- Inbouwspots boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Losse kasten		X	
- Kastruimte eerste verdieping (legplanken)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Jaloezieën boven.	X		
- Zonwering/rolgordijn zolderraam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- TV meubel			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

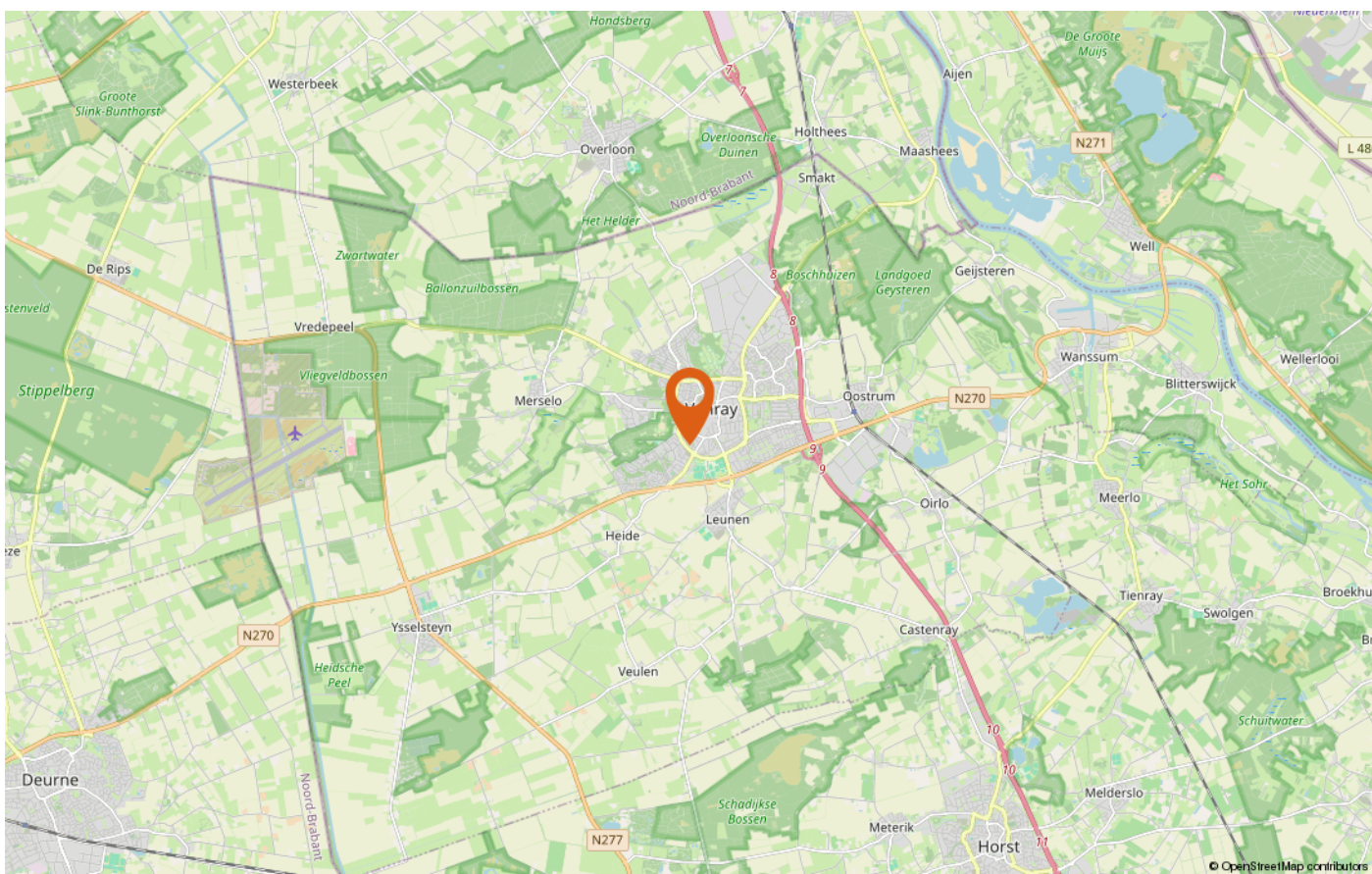
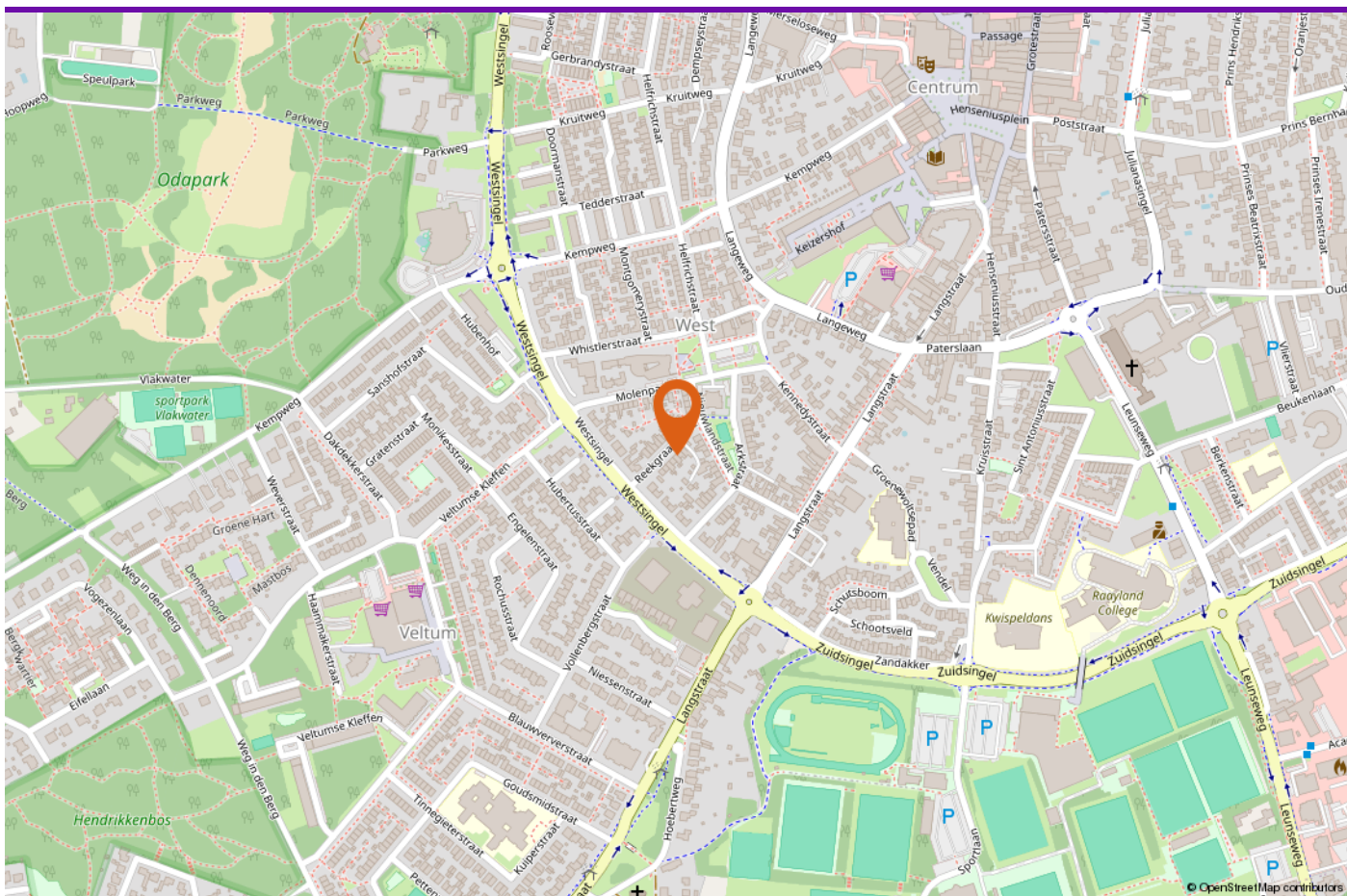
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Houten kruidenplankjes	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

