



75

VLIERSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 309.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2005

Woonoppervlakte
76 m²

Externe bergruimte
4 m²

Inhoud
246 m³

Energie label
B

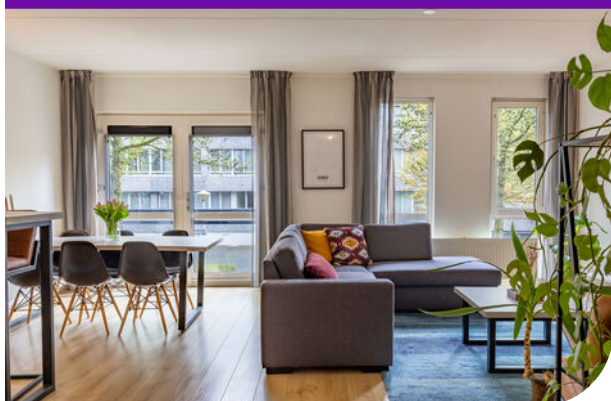
IN HET KORT...

In het verzorgde complex Hof van Heden in Venray woon je rustig, maar toch op loopafstand van het centrum. Winkels, horeca en dagelijkse voorzieningen liggen letterlijk om de hoek, terwijl je thuis geniet van een prettige en rustige woonomgeving.

Het appartement biedt een instapklare basis met een sfeervolle afwerking en een open leefruimte waar het dagelijks leven zich moeiteloos afspeelt. Dankzij de indeling en het prettige lichtinval voelt het geheel ruim en comfortabel aan. Met twee slaapkamers beschikt dit appartement bovendien over extra flexibiliteit: ideaal voor een thuiswerkplek of kinder-/logeerkamer. De vernieuwde badkamer én het separate toilet zorgen daarbij voor extra wooncomfort en een eigentijdse, verzorgde uitstraling.

Praktisch gemak is hier volop aanwezig: een eigen parkeerplaats en berging op het afgesloten buitenterrein. Daarnaast zorgt de lift in het complex ervoor dat de woning voor iedereen goed toegankelijk is, van starters tot senioren.

Kortom, een appartement dat uitblinkt in gemak, comfort en ligging. Een ideale kans voor wie zorgeloos wil wonen met alle voorzieningen





COMPLEX HOF VAN HEDEN

Het appartementencomplex Hof van Heden is een modern en verzorgd wooncomplex, gebouwd in 2005 en gelegen op een aantrekkelijke locatie. Het complex kenmerkt zich door zijn eigentijdse uitstraling, praktische opzet en uitstekende toegankelijkheid.

“Hof van Heden” beschikt over twee centrale entrees, gesitueerd aan de Oude Oostrumseweg en de Beukenlaan. Beide entrees zijn voorzien van een bellenbord met brievenbussen, een ruime en lichte trappartij én een liftinstallatie. Hierdoor is het complex uitermate geschikt voor zowel starters als senioren en minder valide bewoners.

Het geheel is opgezet met oog voor comfort en veiligheid. Zo is er een afgesloten parkeerterrein aanwezig dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners, wat zorgt voor een rustig en veilig woonklimaat. Daarnaast beschikt ieder appartement over een eigen berging, ideaal voor fietsen en extra opslag.

De ligging is een groot pluspunt: op korte afstand van het centrum van Venray, waardoor winkels, horeca en andere voorzieningen eenvoudig te voet of per fiets bereikbaar zijn. Ook de bereikbaarheid met de auto is uitstekend; uitvalswegen op enkele minuten bereikbaar.





Het appartement zelf is gunstig gelegen op de eerste verdieping, op korte afstand van de entree aan de Beukenlaan-zijde. Via de galerij bereik je de voordeur, waarna je binnenkomt in een overzichtelijke hal. Hier valt meteen de doorlopende laminaatvloer op, die zorgt voor een warme, rustige basis en eenheid creëert in de gehele woning. In de hal bevinden zich tevens de meterkast en het separate toilet, wat bijdraagt aan het praktische karakter van de woning. Vanuit deze centrale ruimte zijn alle vertrekken bereikbaar, wat zorgt voor een logische en prettige indeling.

De woonkamer vormt een prettige, open leefruimte waar wonen, eten en samenzijn op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De ruimte is ruim genoeg voor een comfortabele zithoek, terwijl er aan de zijde van de keuken plek is voor een gezellige eethoek. Juist deze indeling zorgt voor een open en verbindend karakter: een plek waar het dagelijks leven zich moeiteloos afspeelt, van ontspannen avonden op de bank tot lange diners aan tafel.

De open keuken in hoekopstelling sluit hierop aan en is van alle gemakken voorzien. Met diverse boven- en onderkasten, een koelkast, combi-oven, gaskookplaat en een RVS afzuigkap is deze keuken compleet en praktisch ingericht. Het aanwezige, verhoogde barretje zorgt voor een subtiele scheiding tussen de ruimtes en biedt een fijne plek voor een ontbijtje, een kop koffie of een informeel samenzijn.

Direct naast de keuken bevindt zich de praktische inpandige berging/technische ruimte. Slim detail is dat de toegangsdeur tijdens de bouw strategisch is verplaatst, waardoor de keuken optisch ruimer en rustiger oogt. Hier zijn de cv-combiketel en de mechanische ventilatie-unit geplaatst en vind je de aansluitingen voor wasmachine en droger. Daarnaast is er voldoende plek voor extra apparatuur, zoals een vriezer of vaatwasser. Een ideale combinatie van efficiënt gebruik en praktisch gemak, zonder concessies te doen aan de leefruimte.







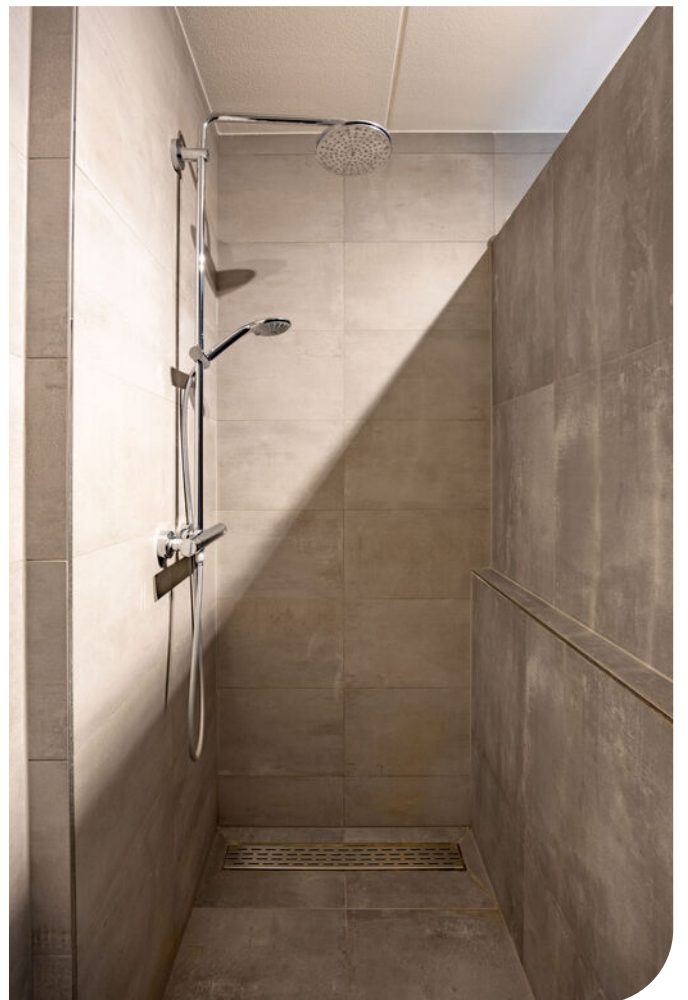


SLAPEN & BADEN

Aan de galerijzijde bevinden zich de twee slaapkamers. De hoofdslaapkamer is ruim van formaat en praktisch ingedeeld, met een op maat gemaakte schuifkastenwand over de volledige breedte. Dit zorgt voor een zee aan opbergruimte zonder dat het ten koste gaat van de leefruimte. Er is bovendien voldoende plaats voor een groot bed. De tweede slaapkamer is multifunctioneel en uitstekend geschikt als werk-, studie- of hobbyruimte – een waardevolle toevoeging in deze tijd waarin thuiswerken steeds gebruikelijker is.

De badkamer is, evenals het separaat toilet, in 2018 vernieuwd en volledig betegeld, wat zorgt voor een strakke en moderne uitstraling. De ruimte is uitgevoerd in neutrale tinten en voelt dankzij de praktische indeling goed aan. Je beschikt hier over een comfortabele inloopdouche met thermostaatkraan en een wastafelmeubel. Daarnaast is de badkamer voorzien van mechanische ventilatie en een designradiator voor extra comfort. Tevens is er voldoende ruimte voor het plaatsen van aanvullende opbergmogelijkheden, zoals een kastje of wasmand.







Op de begane grond, aan de achterzijde van het complex, beschik je over een eigen parkeerplaats op afgesloten terrein. Met de auto bereikbaar via een slagboom aan de Oude Oostrumseweg. Deze plek is exclusief voor bewoners en zorgt voor zorgeloos parkeren op eigen terrein. Daarnaast is er op dit binnenterrein een privéberging aanwezig, voorzien van verlichting en ideaal voor het stallen van fietsen of het opslaan van seizoensspullen.



PARKEERPLAATS & BERGING

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2005.
Vloeren	beton.
Gevels	de buitenwanden zijn spouwmuurconstructies, opgebouwd uit geïsoleerde houtskelbouw aan de voor- en achterzijde van het gebouw en aan de galerijzijde voorzien van een houten delen bezette wand.
Dak	plat dakconstructie van het appartementencomplex is voorzien van dakbedekking en isolatie.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	het appartementencomplex is voorzien van zonnepanelen, gebruik voor de algemene ruimtes en stroom in de berging.
Centrale verwarming	middels de Intergas HReco cv-ketel uit 2018.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd middels de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als voor de badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	5 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	toegankelijk voor ouderen.

VASTE LASTEN

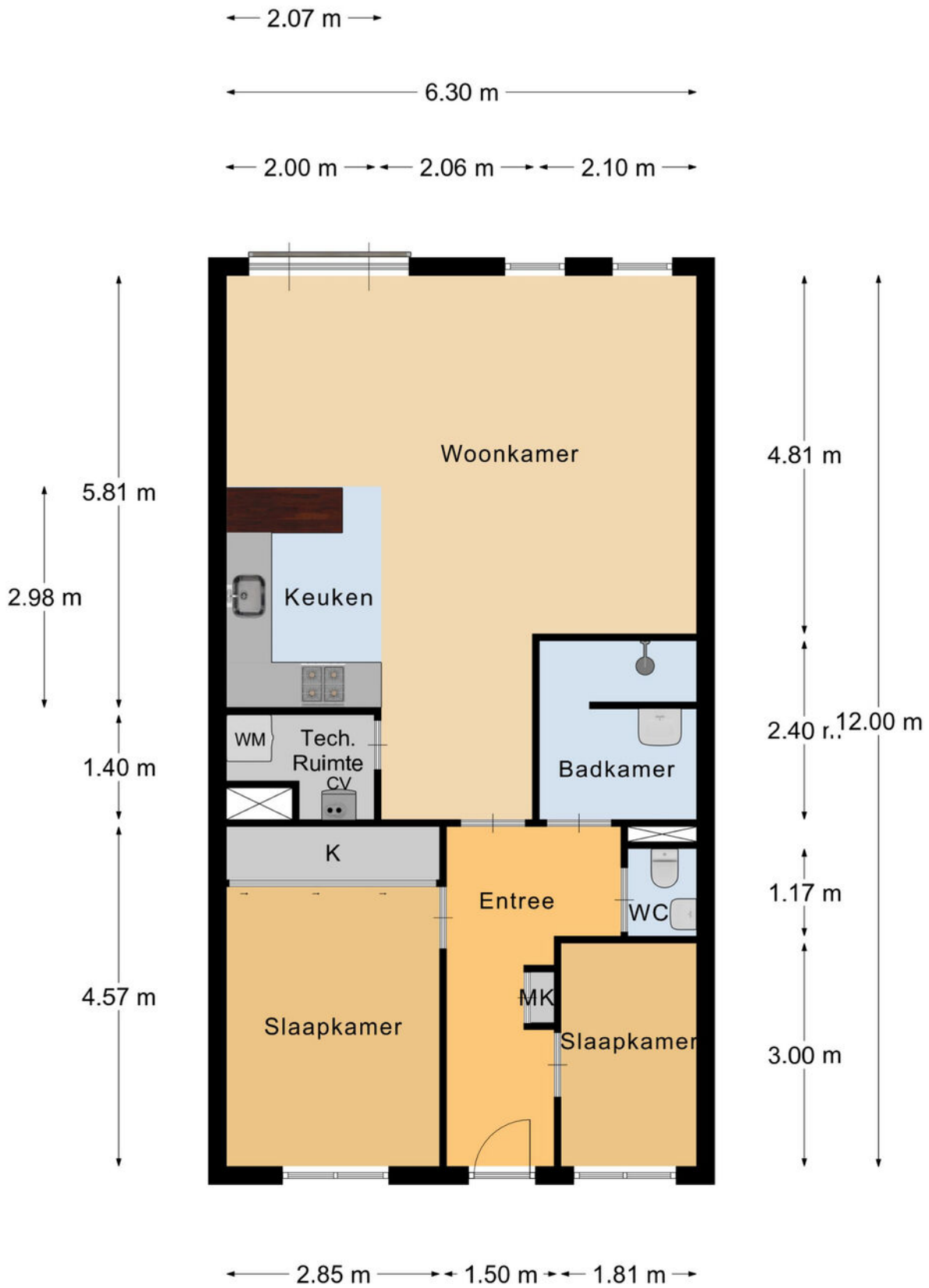
Onroerend zaakbelasting	€ 319,- per jaar.
VVE kosten	€ 164,77 per maand.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 107 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 1165 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 4635</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



PLATTEGROND

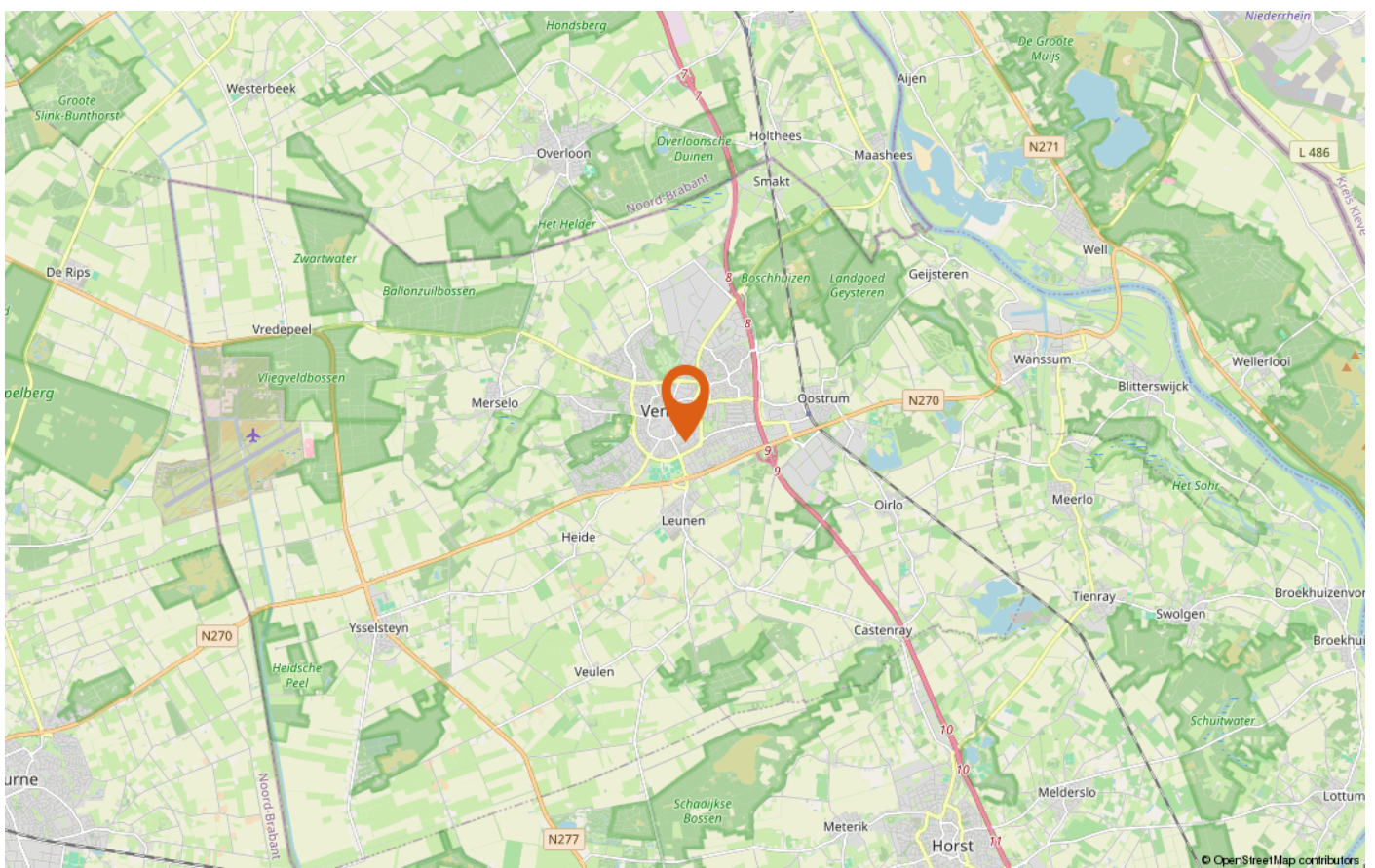
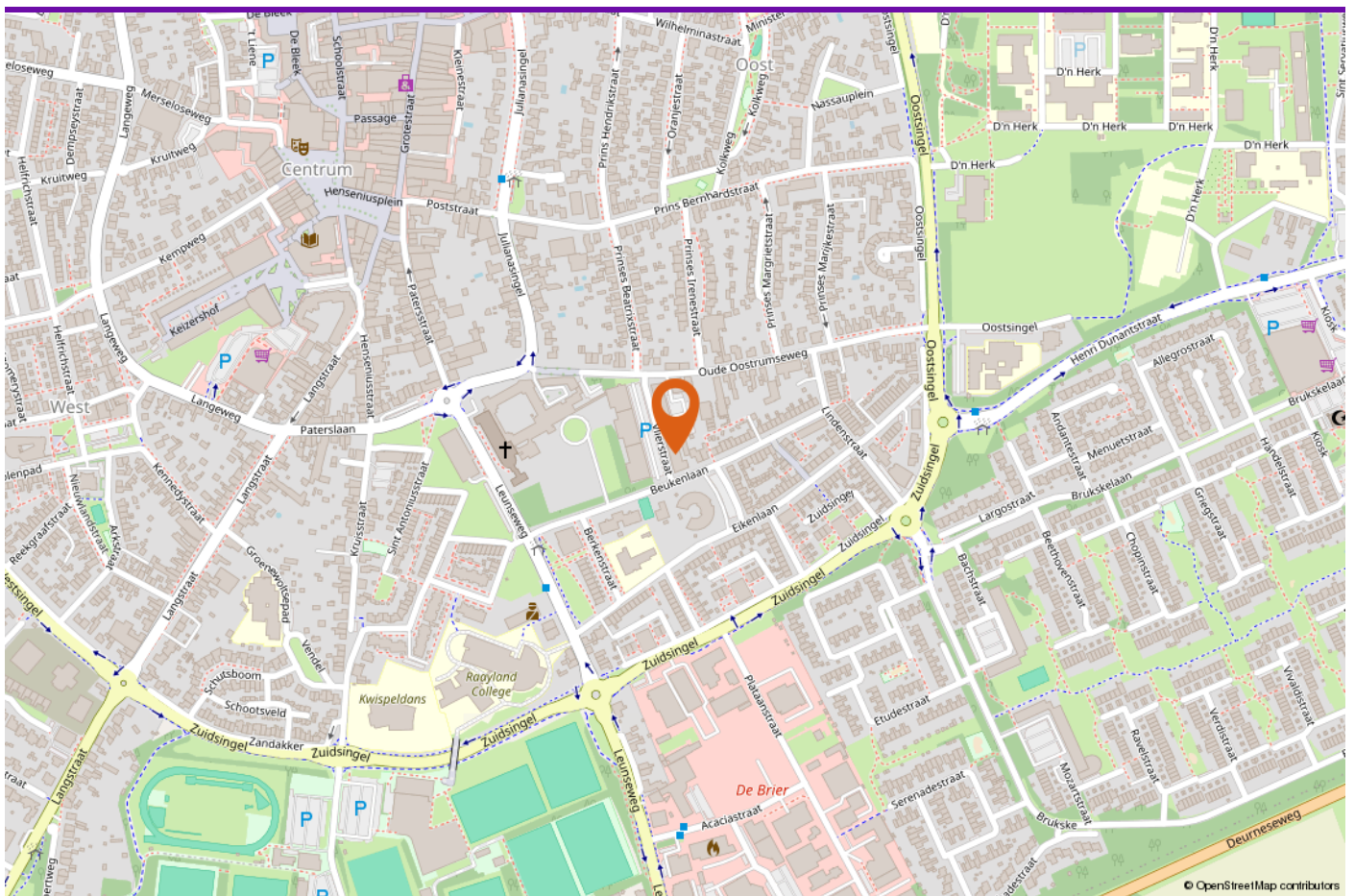
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inbouwkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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

