



# 53

## VLIERSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
2005

Woonoppervlakte  
76 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
4 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
9 m<sup>2</sup>

Inhoud  
247 m<sup>3</sup>

Energie label  
A+

## IN HET KORT...

Comfortabel en zorgeloos wonen op een centrale locatie met uitstekende bereikbaarheid. Dit moderne appartement op de begane grond ligt op korte afstand van het centrum van Venray en biedt de perfecte combinatie van rust, gemak en wooncomfort. Winkels, horeca, openbaar vervoer en belangrijke uitvalswegen bevinden zich in de directe omgeving, terwijl je thuis geniet van een fijne en rustige woonomgeving.

Het appartement beschikt over een sfeervolle, verzorgde afwerking en een lichte open leefruimte waar wonen en ontspannen moeiteloos samenkomen. Dankzij de slimme indeling voelt de woning ruim en comfortabel aan. Met twee slaapkamers biedt het appartement bovendien volop flexibiliteit, bijvoorbeeld voor een thuiswerkplek, kinder- of logeerkamer. De vernieuwde badkamer en het separate toilet zorgen daarbij voor extra comfort en een eigentijdse uitstraling.

Ook praktisch is aan alles gedacht. Zo beschik je over een eigen buitenterras, een privéparkeerplaats en een berging op het afgesloten buitenterrein. De gelijkvloerse indeling en uitstekende toegankelijkheid maken deze woning niet alleen ideaal voor starters en samenwonenden, maar ook bijzonder geschikt voor senioren die comfortabel willen wonen zonder in te leveren op ruimte of locatie.





# HOF VAN HEDEN

Het appartement maakt deel uit van het appartementencomplex “Hof van Heden”, een eigentijds complex gebouwd in 2005. Het complex beschikt over twee representatieve centrale entrees aan de Oude Oostrumseweg en de Beukenlaan. Beide entrees zijn voorzien van een bellentableau met brievenbussen, een ruime en lichte trappartij én een lift. Hierdoor is het complex uitstekend toegankelijk, ook voor minder valide bewoners.

De ligging van het appartement is bijzonder praktisch en aantrekkelijk. Het appartement bevindt zich op de begane grond, op korte loopafstand van de entree aan de zijde van de Beukenlaan. Ook de privéberging en de eigen parkeerplaats op het afgesloten achterterrein zijn snel en gemakkelijk bereikbaar.

Daarnaast ligt het complex op korte afstand van het centrum van Venray, waardoor winkels, restaurants en andere dagelijkse voorzieningen eenvoudig te voet of per fiets te bereiken zijn. Dankzij de gunstige ligging nabij diverse uitvalswegen is ook de bereikbaarheid met de auto uitstekend.





Bij binnenkomst in de hal valt direct de moderne en verzorgde afwerking op. De doorlopende visgraat pvc-vloer zorgt voor een stijlvolle en rustige basis en loopt door in vrijwel het gehele appartement. In combinatie met de strak gestucte wanden, spuitwerk plafonds en neutrale kleurstellingen ontstaat een eigentijdse sfeer waarin je je direct thuis voelt. Vanuit de hal zijn alle vertrekken toegankelijk, wat zorgt voor een prettige en logische indeling.

De woonkamer vormt het hart van het appartement. Een heerlijke leefruimte met een open karakter waarin de zithoek en keuken op een mooie manier met elkaar verbonden zijn. Dankzij de raampartijen en dubbele tuindeuren geniet je hier van veel lichtinval en een fijne verbinding met buiten. In de middag en avond valt de zon aangenaam naar binnen, wat de ruimte extra sfeervol maakt. De elektrische screens bij de tuindeuren bieden comfort op zonnige dagen. Zodra de avond valt en de zon ondergaat, creëert de indirecte verlichting in de koof, samen met de verticale lamellen een warme en gezellige sfeer in de ruimte.

Het terras aan de Vlierstraat-zijde is een heerlijke plek om buiten te zitten. Door de combinatie van een groene haag en volwassen bomen in de straat ervaar je hier veel privacy en rust, terwijl je toch op korte afstand van het centrum woont. Juist die combinatie maakt deze locatie zo aantrekkelijk: rustig wonen met alle dagelijkse voorzieningen, winkels en horeca binnen handbereik én een snelle ontsluiting richting uitvalswegen.

De open keuken is modern uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koel-/vriescombinatie, combimagnetron en vaatwasser. Het betonlook werkblad loopt over in een stijlvolle baropstelling, die fungeert als gezellige eethoek waar je in directe verbinding bent met de keuken. Hierdoor ontstaat een open en uitnodigende leefruimte waar koken, dineren en ontspannen mooi samenkomen met de woonkamer. De geïntegreerde verlichting in de wandplank en de koof met inbouwspots versterken de sfeervolle en verzorgde uitstraling van het geheel. Grenzend aan de keuken bevindt zich een ruime inpandige berging. Tijdens de bouw is de deur praktisch verplaatst, waardoor extra ruimte in de keuken is ontstaan. In deze berging bevinden zich de witgoedaansluitingen, de cv-ketel en de unit van de mechanische ventilatie.













De badkamer en toiletruimte zijn in 2023 volledig gemoderniseerd en uitgevoerd in een tijdloze, eigentijdse stijl. De volledig betegelde badkamer beschikt over een ruime inloopdouche, een stijlvol wastafelmeubel met spiegel en geïntegreerde verlichting, evenals een elektrische designradiator voor extra comfort. Het separate toilet is in dezelfde moderne stijl afgewerkt en voorzien van een wandcloset en fonteintje.

Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers, beide rustig gelegen aan de galerijzijde van het complex. De nette afwerking is ook hier consequent doorgevoerd, waardoor de ruimtes een verzorgde en harmonieuze uitstraling hebben.

De royale hoofdslaapkamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en is voorzien van een praktische kastenwand met lichte schuifpanelen, wat zorgt voor veel opbergruimte en een rustige, moderne uitstraling. De tweede slaapkamer is wat kleiner van formaat maar multifunctioneel in te richten en daarmee ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer. Uiteraard kan deze kamer ook uitstekend dienen als extra (kinder-)slaapkamer. Beide kamers zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken, wat zorgt voor extra comfort, privacy en verduistering.







## PARKEREN & BERGING

Aan de achterzijde van het complex bevindt zich een verzorgd en afgesloten parkeerterrein dat uitsluitend toegankelijk is voor bewoners. Via de slagboom aan de Oude Oostrumseweg krijg je toegang tot het binnenterrein, wat bijdraagt aan een veilig, rustig en verzorgd woonklimaat. Hier beschikt het appartement over een eigen privéparkeerplaats, waardoor je altijd verzekerd bent van een vaste plek dichtbij de woning.

Het binnenterrein grenst direct aan de galerijzijde van het complex, waar zich tevens de entree van het appartement bevindt. Daarnaast ligt ook de centrale entree aan de Beukenlaan op korte afstand, wat zorgt voor extra gemak en een praktische bereikbaarheid van het appartement en de voorzieningen. Hierdoor zijn zowel de woning als de berging eenvoudig en snel toegankelijk.

Op hetzelfde terrein bevindt zich tevens de afsluitbare privéberging van circa 2,29 x 1,70 meter. De berging is voorzien van verlichting en biedt volop praktische opbergruimte voor onder andere fietsen, gereedschap, koffers of seizoensgebonden spullen. Dankzij de gunstige ligging nabij de parkeerplaats en entree vormt deze berging een comfortabele en functionele aanvulling op het appartement.



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2005.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	de buitenwanden zijn spouwmuurconstructies, opgebouwd uit geïsoleerde houtskelletbouw aan de voor- en achterzijde van het gebouw en aan de galerijzijde voorzien van een houten delen bezette wand.
Dak	plat dakconstructie van het complex is voorzien van bitumineuze dakbedekking en isolatie.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare rolluiken in de slaapkamers en een elektrisch bedienbaar screen bij de dubbele tuindeuren.
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 Xtreme cv-ketel uit 2020.
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

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	5 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.
Bijzonderheden	toegankelijk voor ouderen en/of mindervaliden.

## VASTE LASTEN

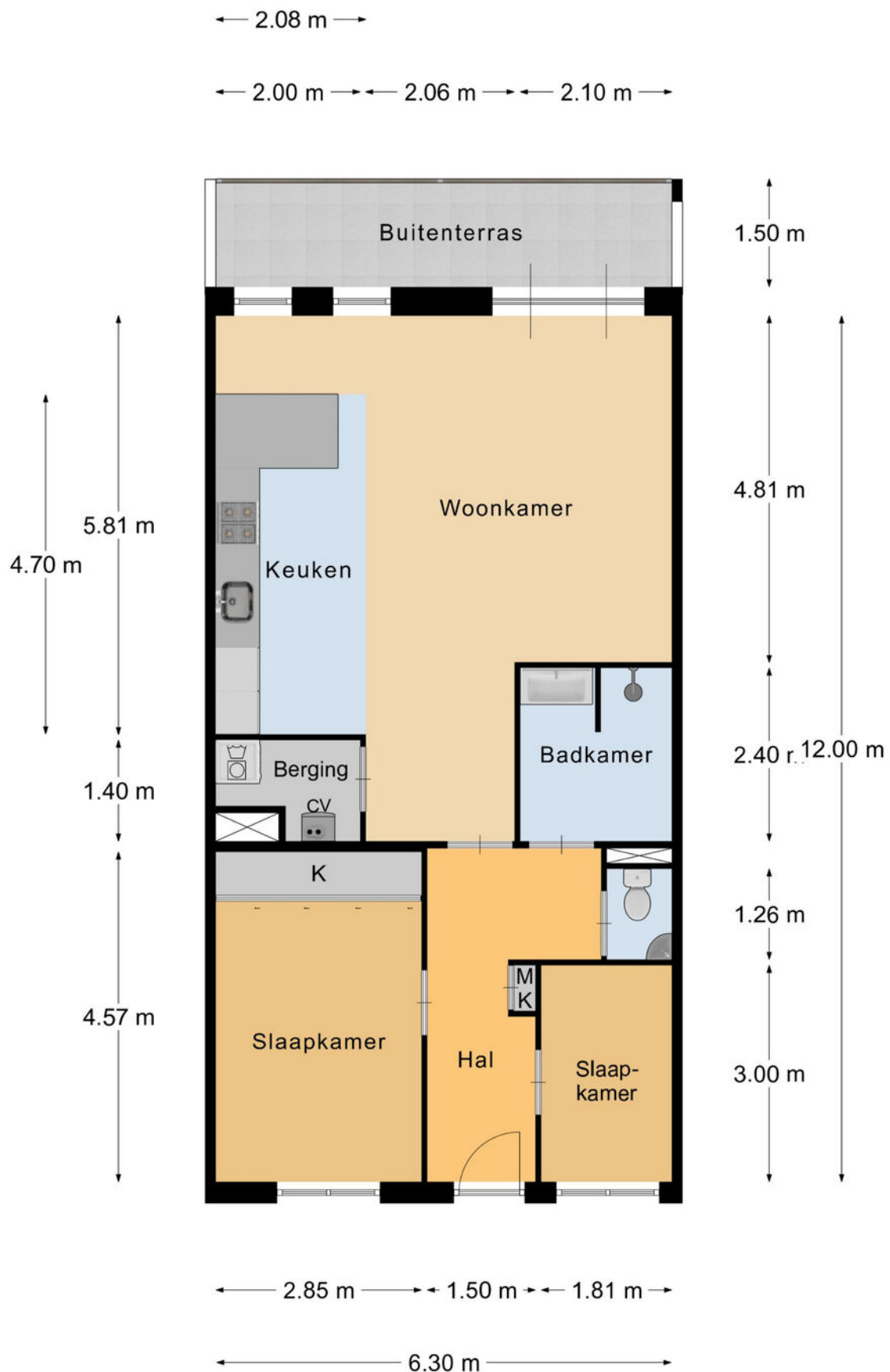
Onroerend zaakbelasting	€ 319,- per jaar.
VVE kosten	€ 122,- per maand.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 921 m <sup>3</sup> en verbruik elektra ca. 1670 kWh per jaar.

# 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 1 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie L 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



## Appartement

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kastinterieur + schuifpanelen (slaapkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- lamellen	X		
- Plisségordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- Infraroodpaneel werkkamer	X		
- Was-/droogcombinatie			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			

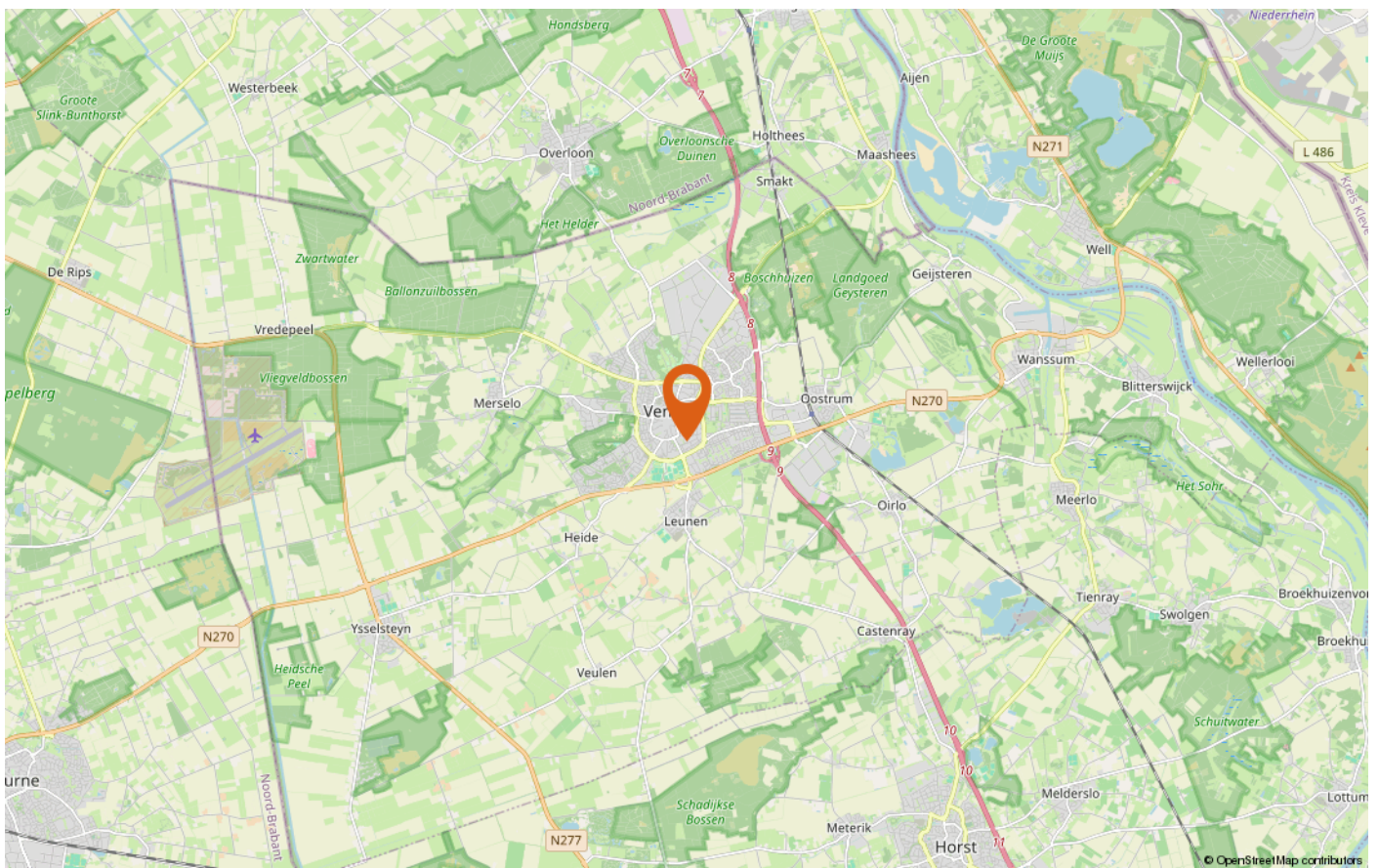
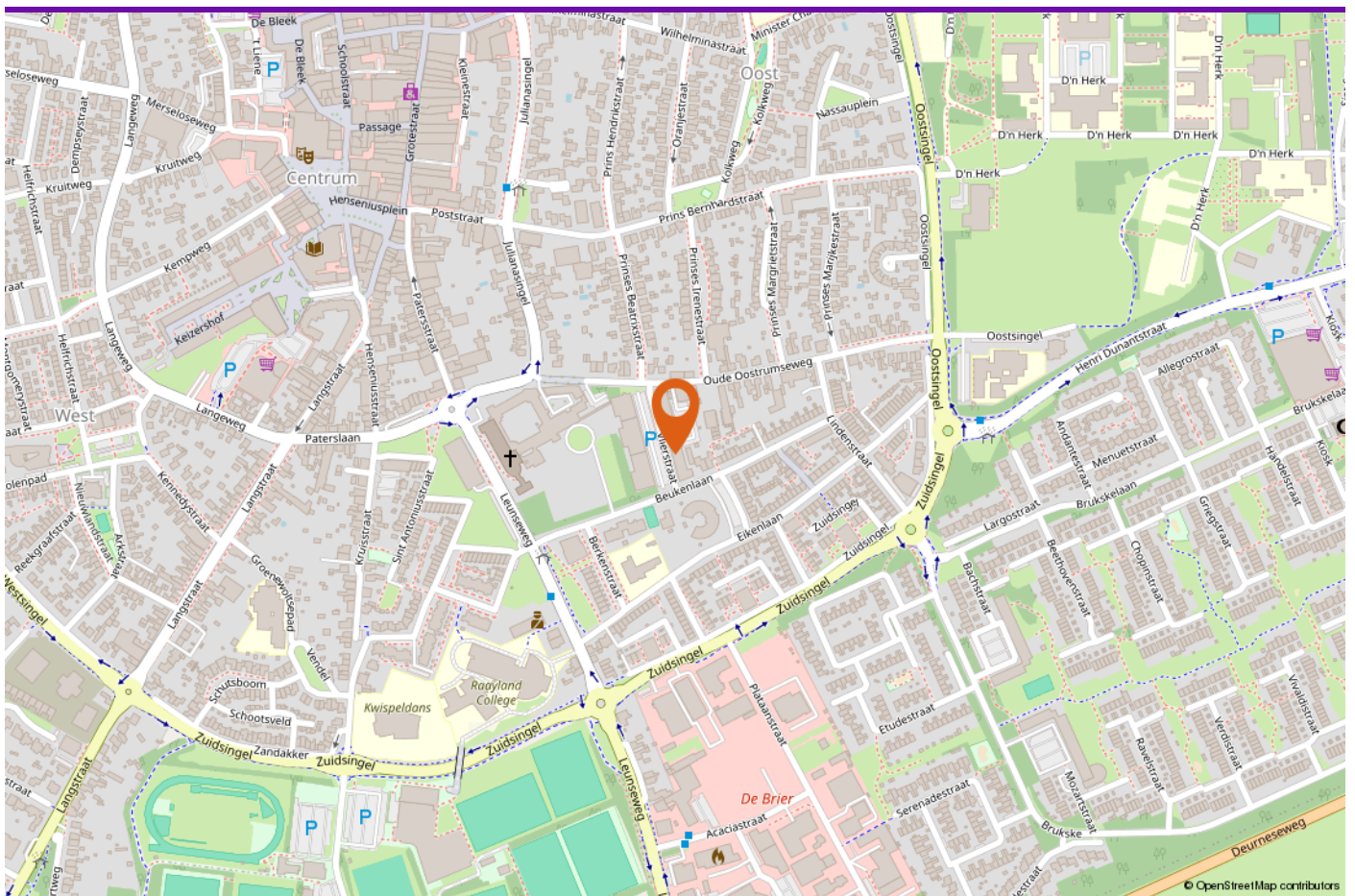
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Keukenplank met verlichting (Strackk)	X		
- Ophangrail keukengerei (Cristel)	X		
- Broodrooster		X	
- Barkrukken			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Ronde spiegel (excl. verlichting)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Designradiator elektrisch (Vasco)	X		
- Ronde spiegel (incl. verlichting)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinstoelen			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			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 onderzoekspflicht. 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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

