



PETTENMAKERSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 539.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1969

Perceeloppervlakte
426 m²

Woonoppervlakte
122 m²

Overige inpandige ruimte
64 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
16 m²

Inhoud
658 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze vrijstaande woning in Veltum combineert ruimte, comfort en een uitstekende ligging op een manier die direct aanspreekt. Gunstig gelegen op een ruim perceel in een verkeersluw gedeelte van de straat, woon je hier in een groene en kindvriendelijke omgeving met een speeltuin, voetbalveld, scholen, winkels en uitvalswegen om de hoek.

Binnen word je verrast door de speelse indeling met een lichte doorzonwoonkamer met gashaard, uniek uitgebouwd met een verlaagde zithoek die in directe verbinding staat met de tuin. De moderne keuken vormt het centrale hart van de woning en brengt alle leefruimtes op natuurlijke wijze samen. Op de verdieping vind je drie comfortabele slaapkamers en een complete badkamer. Daarnaast beschikt de woning over een praktische provisiekelder, een ruime inpandig bereikbare garage en middels vlizotrap bereikbare bergzolder waar de goede stahoogte zorgt voor interessante toekomstmogelijkheden.

Ook buiten is het volop genieten. De verzorgde achtertuin op het zonnige zuidwesten biedt veel privacy en beschikt over een royale terrasoverkapping die de woning op natuurlijke wijze met de tuin verbindt. Een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Een thuis waar je direct kunt wonen én nog jarenlang van kunt genieten.





De verzorgde voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en wordt stijlvol omsloten door een sierlijk stalen hekwerk. Via de beklinkerde oprit, die afsluitbaar is met een dubbele poort, bereik je de entree van de woning via zowel de garage als de overdekte entree. Bij binnenkomst via de officiële entree, de voordeur, word je verwelkomd in een ruime ontvangsthall die de centrale spil van de woning vormt. De antracietkleurige tegelvloer geeft een moderne uitstraling, terwijl karakteristieke details een subtiel knipoog vormen naar de bouwperiode. Vanuit hier heb je toegang tot het toilet, de woonkamer, de keuken en de trap naar zowel de kelder als de verdieping.

De woonkamer is een heerlijke, lichte leefruimte waar je op elk moment van de dag geniet van een fijne sfeer en veel natuurlijk daglicht. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde sta je voortdurend in contact met de tuin en de omgeving. De warme parketvloer, het glas-in-loodraam en de sfeervolle gashaard met marmeren plinthe geven deze ruimte karakter en gezelligheid. Een uniek detail is de verlaagde zithoek in de uitbouw aan de zijkant. Veelzijdig in gebruik als extra zithoek, speelruimte voor de kinderen of een prettige thuiswerkplek. Door de open verbinding met de woonkamer voelt het geheel verrassend ruim en speels aan. Bovendien zorgt de aanwezige airconditioning voor extra comfort, zowel op koude als warme dagen.

Het hart van het huis is zonder twijfel de keuken. Of je nu via de voordeur binnenkomt of achterom via de garage, uiteindelijk kom je hier samen. De keuken werd in 2018 vernieuwd en combineert een tijdloze uitstraling met modern gebruiksgemak. De witte greepploze fronten vormen een prachtig contrast met het zwarte granieten werkblad. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, combi-oven en koelkast. Dankzij de elektrische vloerverwarming en het grote raam boven de spoelunit is dit een fijne plek. Vanuit de keuken loop je verder in het achterliggende portaal dat toegang biedt tot zowel de tuin als de in pandig bereikbare garage.

Vanuit de hal bereik je via een trap eerst een voorportaal, waarna je toegang hebt tot de praktische provisiekelder. Dankzij de goede stahoogte en de aanwezige koekoek is dit een uitstekende ruimte voor het opslaan van voorraad, huishoudelijke spullen en andere zaken die je graag uit het zicht bewaart.











KELDER





VERDIEPING

Op de eerste verdieping verbindt de overloop de drie slaapkamers en de badkamer. De voormalige twee slaapkamers aan de voorzijde zijn samengevoegd tot één royale master bedroom. Hierdoor ontstaat een heerlijke ruimte waar moeiteloos plaats is voor een groot bed én een royale garderobehoek. De overige slaapkamers zijn eveneens prettig van formaat en praktisch ingericht. Eén kamer beschikt over een vaste kast en een andere kamer biedt momenteel plaats aan de witgoed aansluitingen. Uiteraard zijn er diverse mogelijkheden om deze ruimte naar eigen wens in te richten. Alle slaapkamers beschikken over draai-kiepramen met rolluiken, wat zorgt voor comfort, privacy en een aangenaam binnenklimaat.

De badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in rustige, natuurlijke tinten. Hier geniet je van een comfortabele bad-/douchecombinatie, een modern wastafelmeubel, een wandcloset en een designradiator. De elektrische vloerverwarming zorgt iedere dag voor warme voeten, terwijl de mechanische ventilatie en ingebouwde spots het comfort compleet maken.

Via de vlizotrap bereik je de verrassend ruime bergzolder. Met een stahoogte van circa 2,25 meter biedt deze verdieping aanzienlijk meer mogelijkheden dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Nu in gebruik voor opslag, maar dankzij de royale hoogte biedt deze zolder ook interessante toekomstmogelijkheden voor wie extra woon-, hobby- of werkruimte wenst te creëren.











De achtertuin is zonder twijfel één van de grote pluspunten van deze woning. Dankzij de gunstige ligging op het zuidwesten geniet je hier vrijwel de gehele dag van de zon, terwijl er ook altijd wel een plekje in de schaduw te vinden is. De tuin is verzorgd aangelegd en biedt een fijne combinatie van terrassen, groen en privacy, waardoor het een heerlijke plek is om te ontspannen, te spelen of uitgebreid te genieten van lange zomeravonden. Direct aan de woning bevindt zich een royale terrasoverkapping van circa 14 m², uitgevoerd in aluminium met een duurzaam polycarbonaat dak en geïntegreerde verlichting. Deze overkapping vormt letterlijk en figuurlijk het verlengstuk van de woning. Vanuit zowel de aangebouwde, verlaagde zithoek als het achterportaal stap je direct onder de overkapping, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn. Ook vanuit de keuken en woonkamer heb je prettig zicht op deze buitenruimte en de tuin daarachter. Hierdoor ontstaat een bijzonder fijne leefomgeving waarbij het buitenleven altijd dichtbij voelt.

Grote plantenborders met diverse vaste beplanting zorgen voor kleur, sfeer en een groen karakter. Daarbij bieden de volwassen beplanting en de gunstige situering van het perceel een prettig gevoel van privacy. Praktische voorzieningen zoals een buitenkraan, buitenverlichting en elektra maken het gebruiksgemak compleet.

Aan de achtergevel, ter hoogte van de verlaagde zithoek, bevindt zich bovendien een elektrisch zonnescherm. Hierdoor creëer je eenvoudig extra schaduw op warme zomerdagen. Of je nu graag tuiniert, buiten eet, kinderen wilt laten spelen of simpelweg wilt genieten van rust en ruimte: deze zonnige achtertuin biedt alle ingrediënten voor optimaal woonplezier.

Vanuit het achterportaal loop je niet alleen zo de tuin in, maar heb je ook toegang tot de garage. Hierdoor zijn tuinspullen, gereedschap of tuinmeubilair altijd gemakkelijk vanuit de tuin bereikbaar. De garage is opvallend ruim en biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby's of het stallen van fietsen en een auto. Dankzij de elektrische sectionaaldeur, separate loopdeur met Hikvision deurbel met camera en automatische vergrendeling, verwarming, elektra, verlichting en diverse bergruimtes, is dit veel meer dan alleen een garage; het is een uiterst praktische uitbreiding van de woning.





GARAGE



OMGEVING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1969, in 1971 is de woonkamer aan de zijkant uitgebouwd en in 2011 is de terrasoverkapping geplaatst.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd met grijze HR++ EPS isolatie parels in 2015.
Dak	zadeldak met pannen, van binnenuit geïsoleerd. Het plat dak van de aanbouw is geïsoleerd in 2001.
Kozijnen	aluminium kozijnen met uitzondering van enkele originele houten kozijnen, allemaal voorzien van dubbele beglazing.
Overige voorzieningen	nagenoeg geheel voorzien van rolluiken, deels handmatig en deels elektrisch bedienbaar.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen met een capaciteit van 270 Wp per paneel, geplaatst in 2016.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline cv-ketel uit 2011 (eigendom). De keuken en badkamer hebben elektrische vloerverwarming. Gashaard in de woonkamer.
	airco voor zowel koelen als verwarmen met een unit in de woonkamer.
Warmwatervoorziening	middels de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

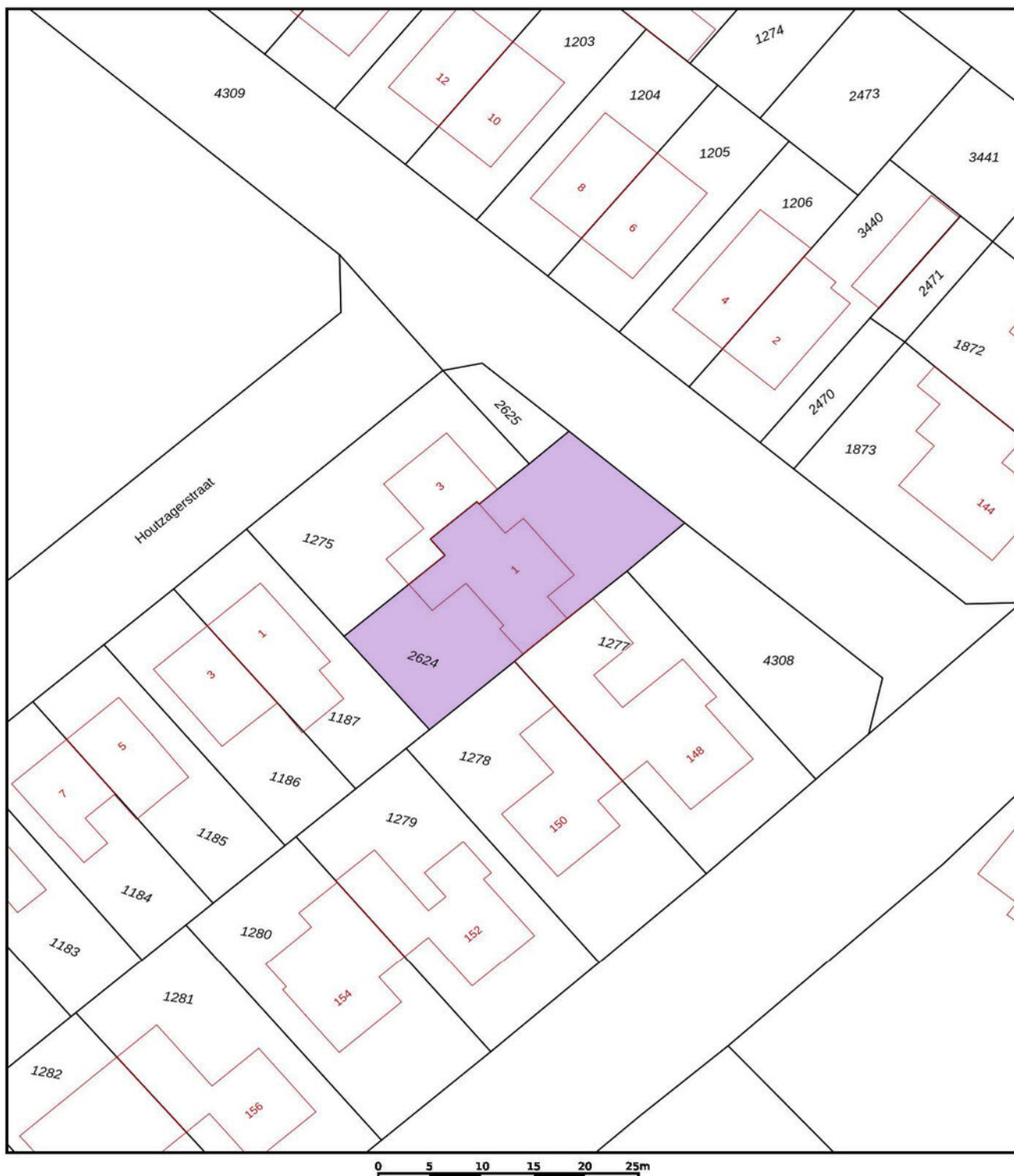
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	asbestplaat bij de cv-ketel en mogelijk eterniet rioleringsbuizen.
Meterkast	9 groepen en 1 aardlekschakelaar.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 412,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1161 m ³ en elektra ca. 726 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 2624	kadaster 
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 mei 2026 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



Begane grond

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

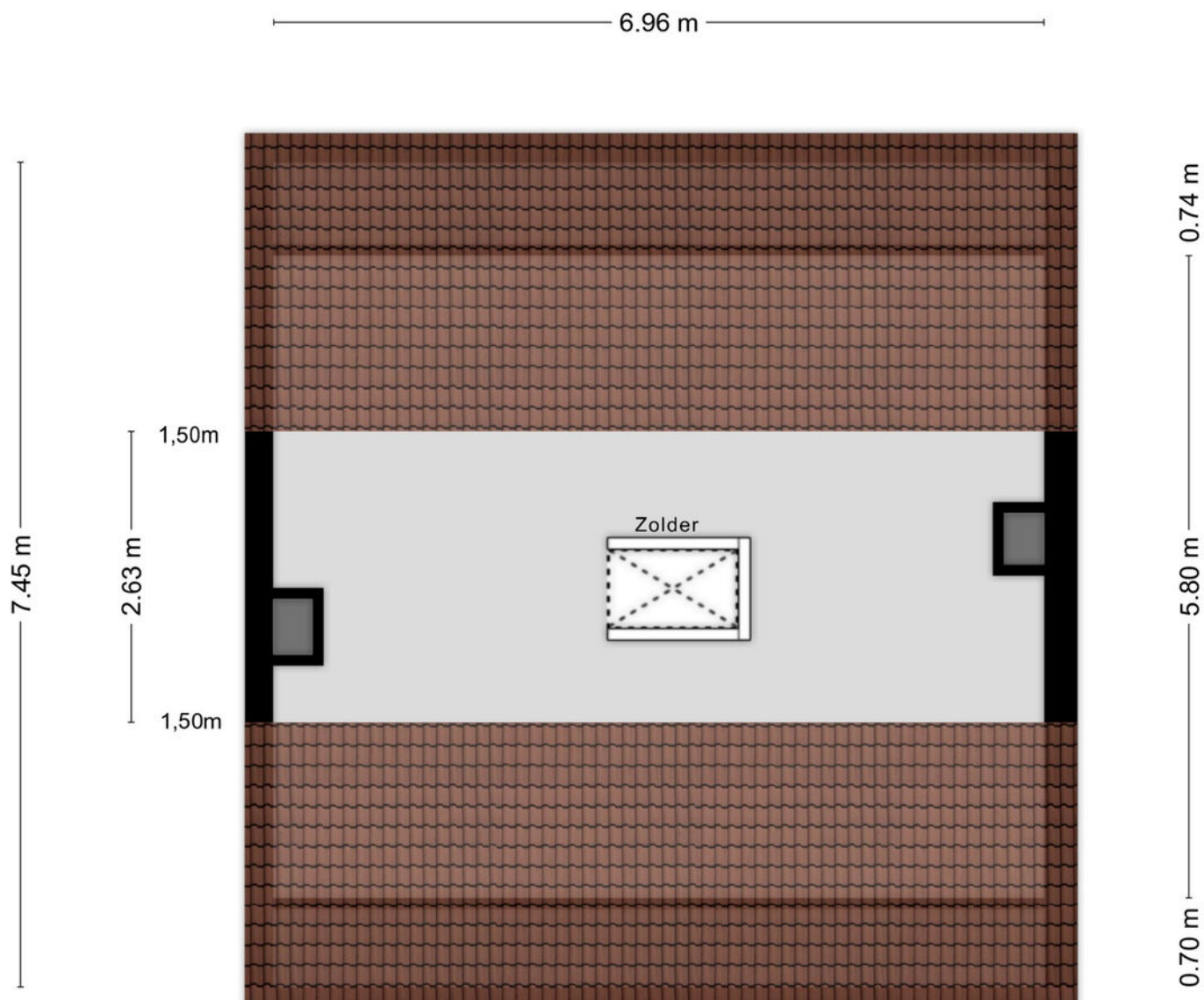


1e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

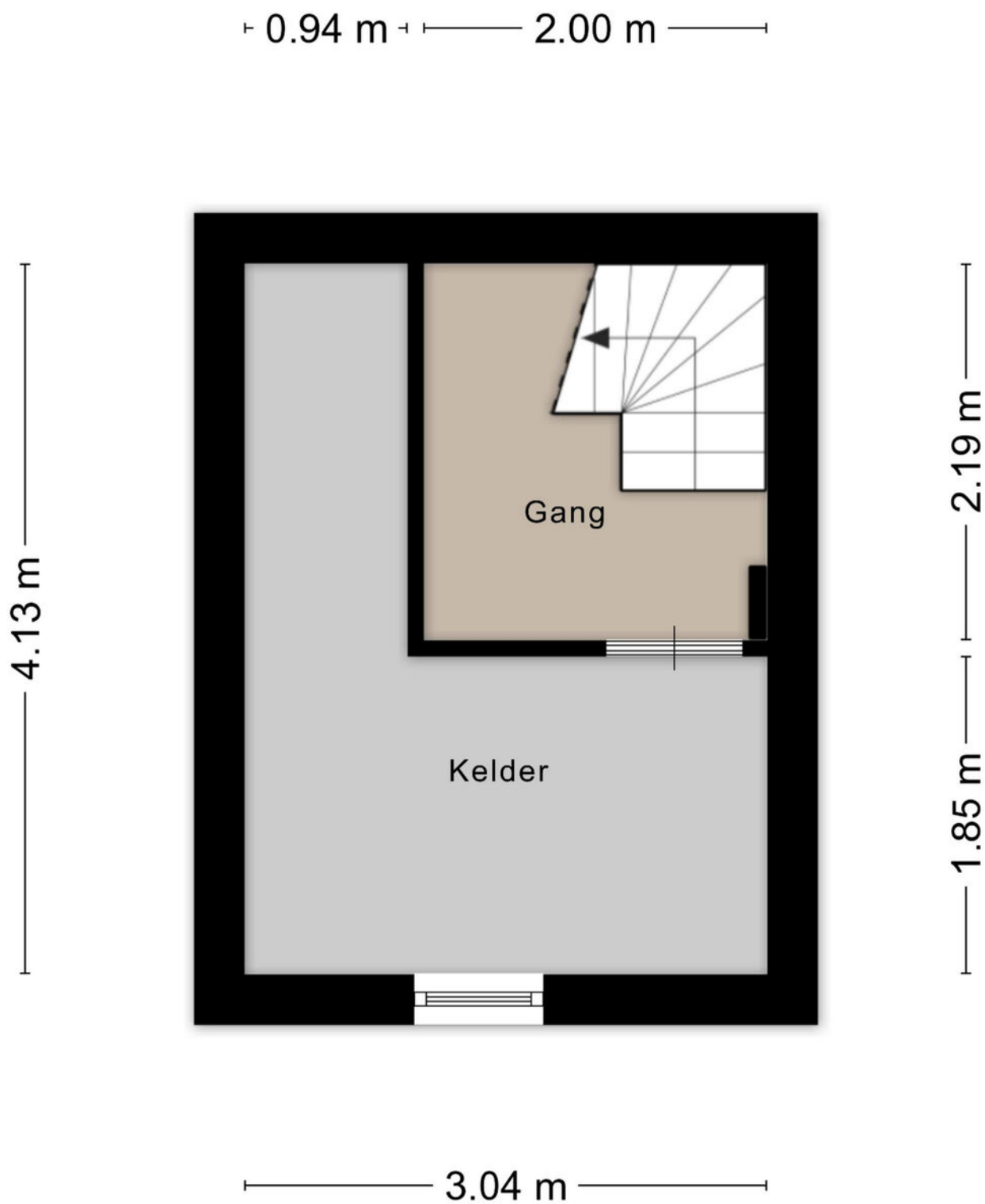


Bergzolder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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



Kelder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

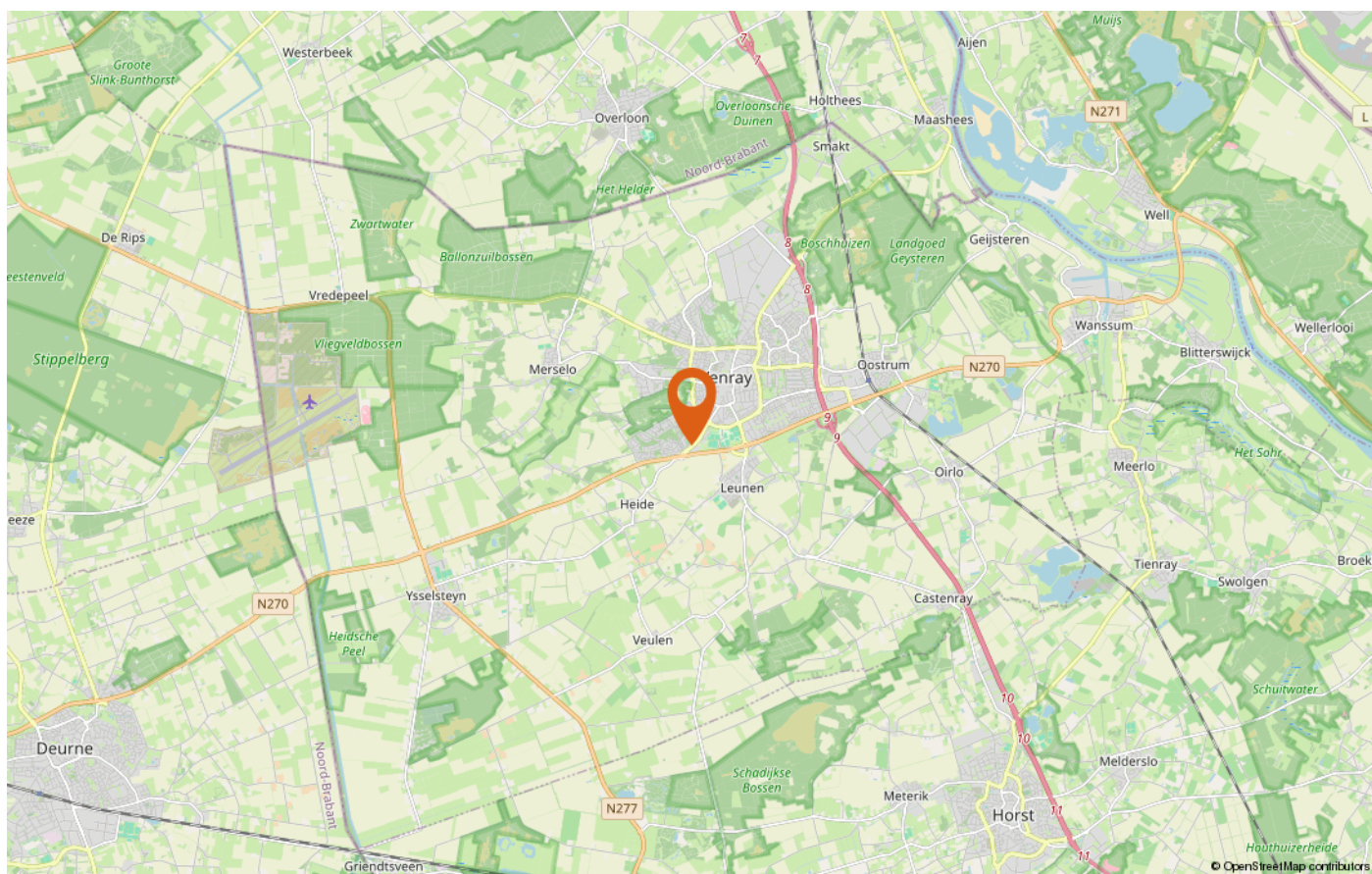
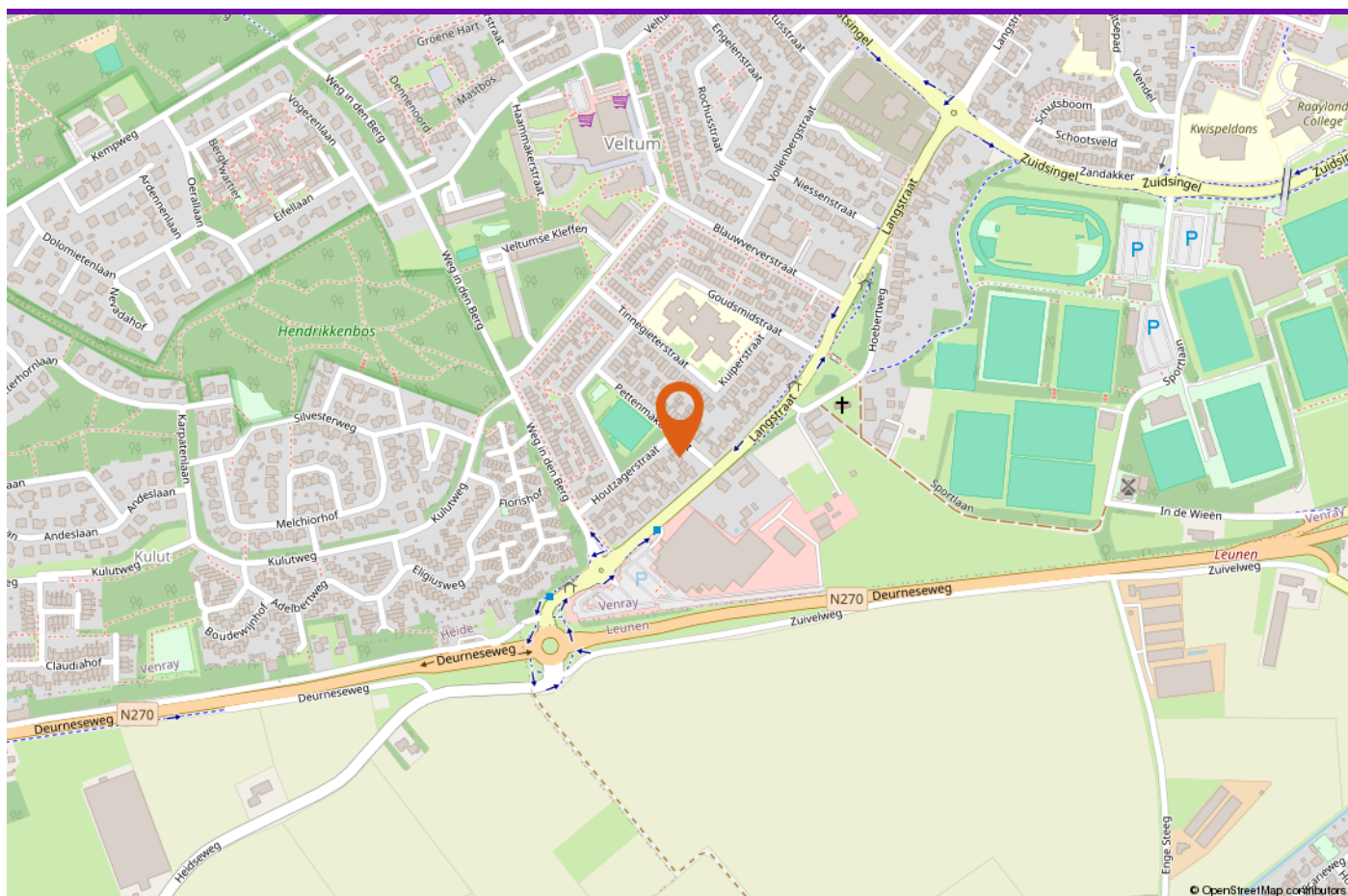
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- legplanken / schappen in de kelder	X		
- kleine vaste witte legplank in de garage en de houten losse kast in de garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Screens, rolluiken en elektrische zonnescerm	X		
- kralen vliegengordijn		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Doorrek aan de muur op de bovenverdieping	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	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		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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.

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.

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 tijdens 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.

31



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

