



MGR. VERRIETSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 362.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
128 m²

Woonoppervlakte
97 m²

Externe bergruimte
7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
20 m²

Inhoud
345 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Deze verzorgde tussenwoning is een plek waar je je vanaf het eerste moment thuis voelt. Zodra je binnenstapt valt de prettige sfeer direct op. De woonkamer is aangenaam licht door de grote raampartijen en vormt een heerlijke plek om samen te komen, te ontspannen of gezellig te tafelen. De inbouwkeuken sluit mooi aan op de leefruimte en is praktisch ingericht voor dagelijks gebruik. Op de verdieping zijn drie slaapkamers en een compleet uitgevoerde badkamer aanwezig, waardoor er voldoende ruimte is voor een gezin, een thuiswerkplek of een hobbykamer.

De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin kent een speels hoogteverschil en vormt dankzij de terrasoverkapping aan de woning een fijne verlenging van de leefruimte. De tuin ligt op het noordwesten, beschikt over een houten tuinberging en is bereikbaar via een vrije achterom.

De locatie zorgt voor extra wooncomfort. Op korte afstand liggen het centrum van Venray, diverse winkels, supermarkten, scholen en sportvoorzieningen. Ook het openbaar vervoer is goed bereikbaar. Met de A73 in de nabijheid zijn steden als Nijmegen, Venlo en Eindhoven bovendien snel en eenvoudig te bereiken. Hier woon je in een prettige woonomgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik.





Via de entree kom je binnen in een verzorgde hal die direct een prettige eerste indruk geeft. Vanuit hier zijn alle ruimtes op de begane grond bereikbaar, waaronder het toilet, de keuken, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat zorgt voor extra wooncomfort.

Tegenover de voordeur bevindt zich de praktische installatieruimte met de cv-ketel, mechanische ventilatie-unit en de verdeler van de vloerverwarming. Daarnaast is hier volop ruimte voor het opbergen van huishoudelijke spullen. Het toilet is uitgevoerd met een fonteintje en afgewerkt in een nette, tijdloze stijl.

Een leuk en verrassend detail in de hal is de schuifdeur, waarmee je desgewenst de keuken of trapopgang kunt afsluiten. Dit geeft de ruimte niet alleen een speels karakter, maar biedt ook extra flexibiliteit in het gebruik van de woning.

Aan de voorzijde ligt de moderne keuken, die in 2020 volledig is vernieuwd. Hier beschik je over alle gemakken dankzij de aanwezige inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. De vele kasten en lades zorgen voor volop bergruimte, terwijl de praktische trapkast ideaal is voor voorraad en andere spullen. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval en een vrij uitzicht op de straat.

De woonkamer aan de achterzijde vormt het gezellige hart van de woning. Dankzij de royale afmetingen en grote raampartijen voelt deze ruimte heerlijk licht en ruim aan. Er is voldoende plek voor een grote eettafel waar je uitgebreid kunt tafelen met familie en vrienden, terwijl aan de tuinzijde ruimte is voor een comfortabele zithoek. Vanuit hier kijk je uit over de achtertuin en via de loopdeur stap je zo naar buiten. Op zonnige dagen loopt binnen moeiteloos over in buiten en wordt de tuin een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte.











Via de trap in de hal bereik je de eerste verdieping. Op de overloop valt direct de nette afwerking op; de gehele verdieping is voorzien van een doorlopende laminaatvloer die zorgt voor een rustige en verzorgde uitstraling. Daarnaast draagt de aanwezige airconditioning bij aan een aangenaam binnenklimaat.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de ruime hoofdslaapkamer. Dankzij de twee raampartijen profiteert deze kamer van veel natuurlijk licht, wat zorgt voor een prettige sfeer. De praktische inbouwkast biedt bovendien extra bergruimte. Aan de achterzijde liggen nog twee slaapkamers, die beide beschikken over een eigen raampartij en daardoor eveneens aangenaam licht zijn. Alle drie de slaapkamers zijn voorzien van handbediende rolluiken, wat bijdraagt aan extra comfort, privacy en verduistering.

De volledig betegelde badkamer is compleet ingericht en biedt alles voor dagelijks comfort. De ruimte beschikt over een wastafelmeubel met een spiegel voorzien van verlichting en verwarming, een bad-/douchecombinatie, een wandtoilet en een designradiator. De iets verhoogde badkuip geeft de badkamer een speels karakter. Daarnaast is er een praktische kast aanwezig voor het opbergen van handdoeken en toiletartikelen. Ventilatie vindt mechanische plaats. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasapparatuur ondergebracht.











Via de loopdeur in de woonkamer stap je direct de achtertuin in. Aansluitend aan de woning bevindt zich een ruime terrasoverkapping, waar moeiteloos plaats is voor een comfortabele lounge- of tuinset. Dankzij de aanwezige elektra, verlichting en buitenkraan is deze ruimte van alle gemakken voorzien. De transparante zeilen maken het mogelijk om de overkapping eenvoudig af te sluiten, waardoor je ook op koelere dagen of bij minder gunstig weer aangenaam buiten kunt verblijven.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd en heeft dankzij het hoogteverschil een speelse uitstraling. Grote terrastegels worden afgewisseld met verhoogde plantenborders en leibomen, die niet alleen zorgen voor een groene sfeer maar ook bijdragen aan de privacy. Vanuit de overkapping leiden enkele treden naar het lager gelegen tuingedeelte, waar voldoende ruimte is voor een extra zitplek. Het vlonderterras vormt daarbij een heerlijke plek om van de zon te genieten. Door de ligging op het noordwesten profiteer je hier volop van de middag- en avondzon.

Achter in de tuin staat een vrijstaande houten tuinberging, voorzien van elektra en verlichting. Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen en het opbergen van tuinspullen. Aansluitend bevindt zich een kleine overkapping die toegang geeft tot de praktische vrije achterom met afsluitbare poort.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2001.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de keuken aan de voorzijde én alle slaapkamers boven zijn voorzien van handbediende rolluiken.
Isolatie	de woning is in 2001 gebouwd en conform de destijds geldende normen volledig geïsoleerd uitgevoerd.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta cv-ketel uit 2012, daarnaast is de gehele begane grond voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Airconditioning	Daikin Inverter-airconditioner voor koelen en verwarmen, unit hangt op de overloop.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	het mandelig pad t.b.v. de vrije achterom behoort tot het gezamenlijk eigendom van de aangrenzende woningen.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 340 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 266 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 2524 kWh per jaar.

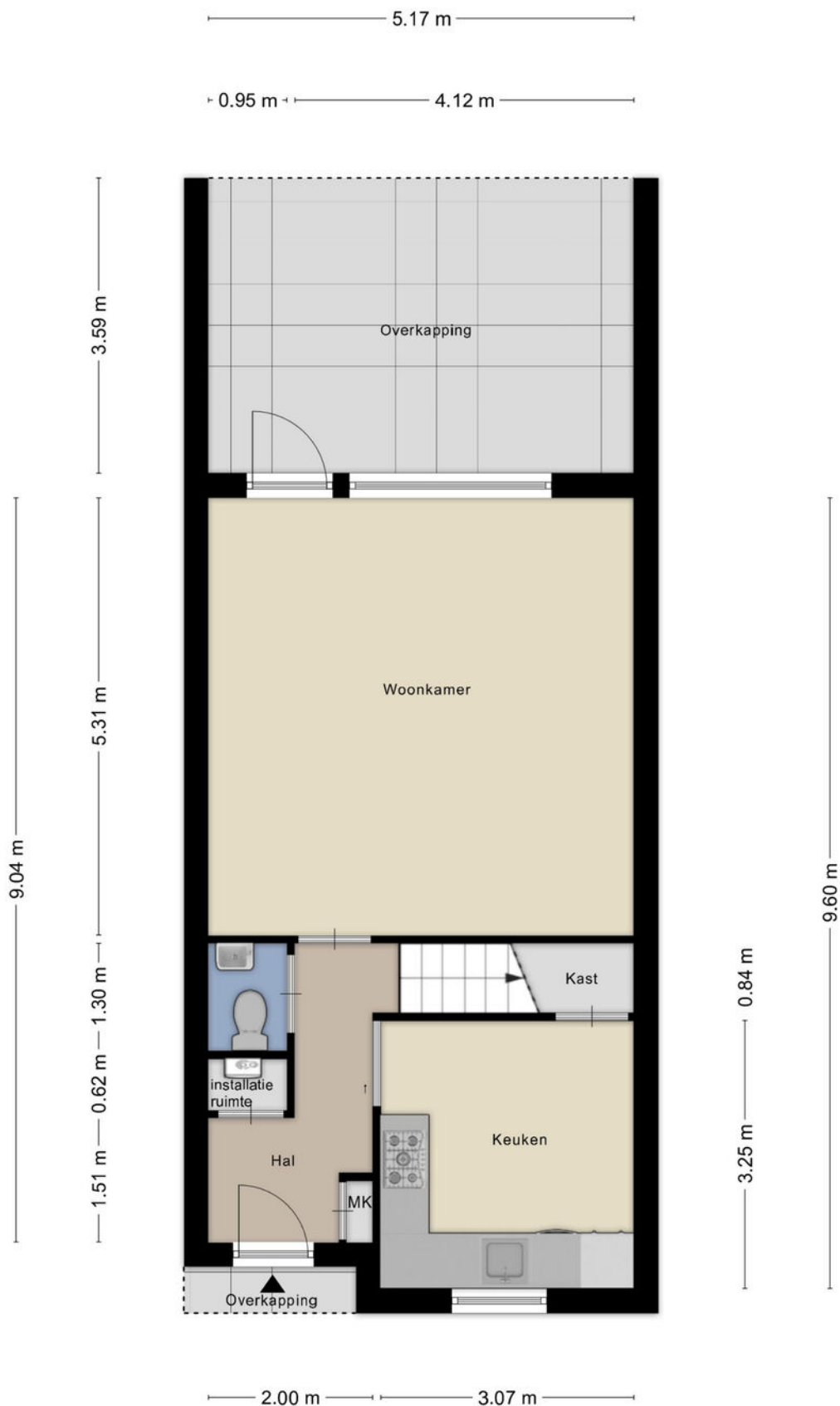
ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4469
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 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.

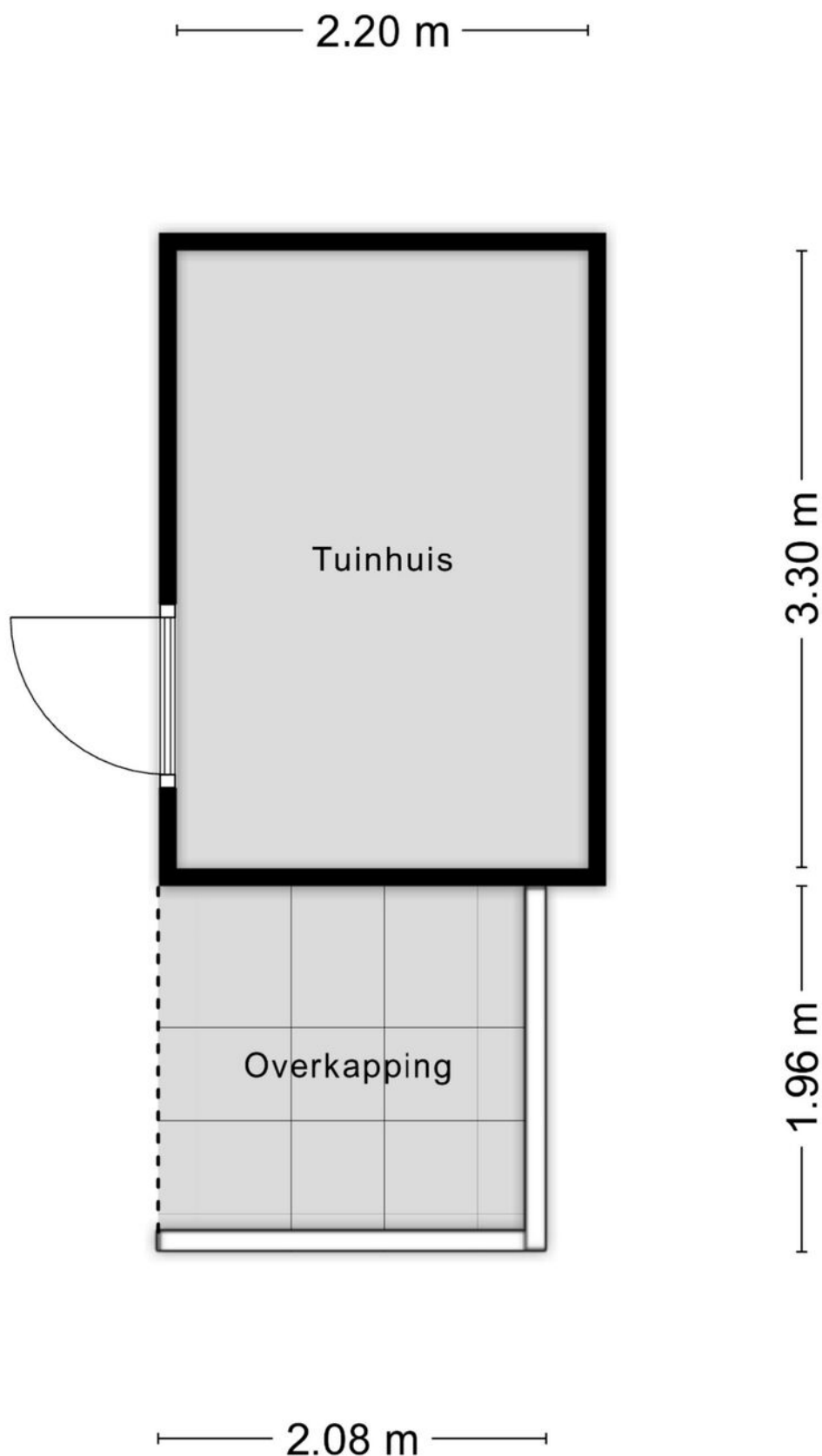


Eerste Verdieping

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.



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

PLATTEGROND

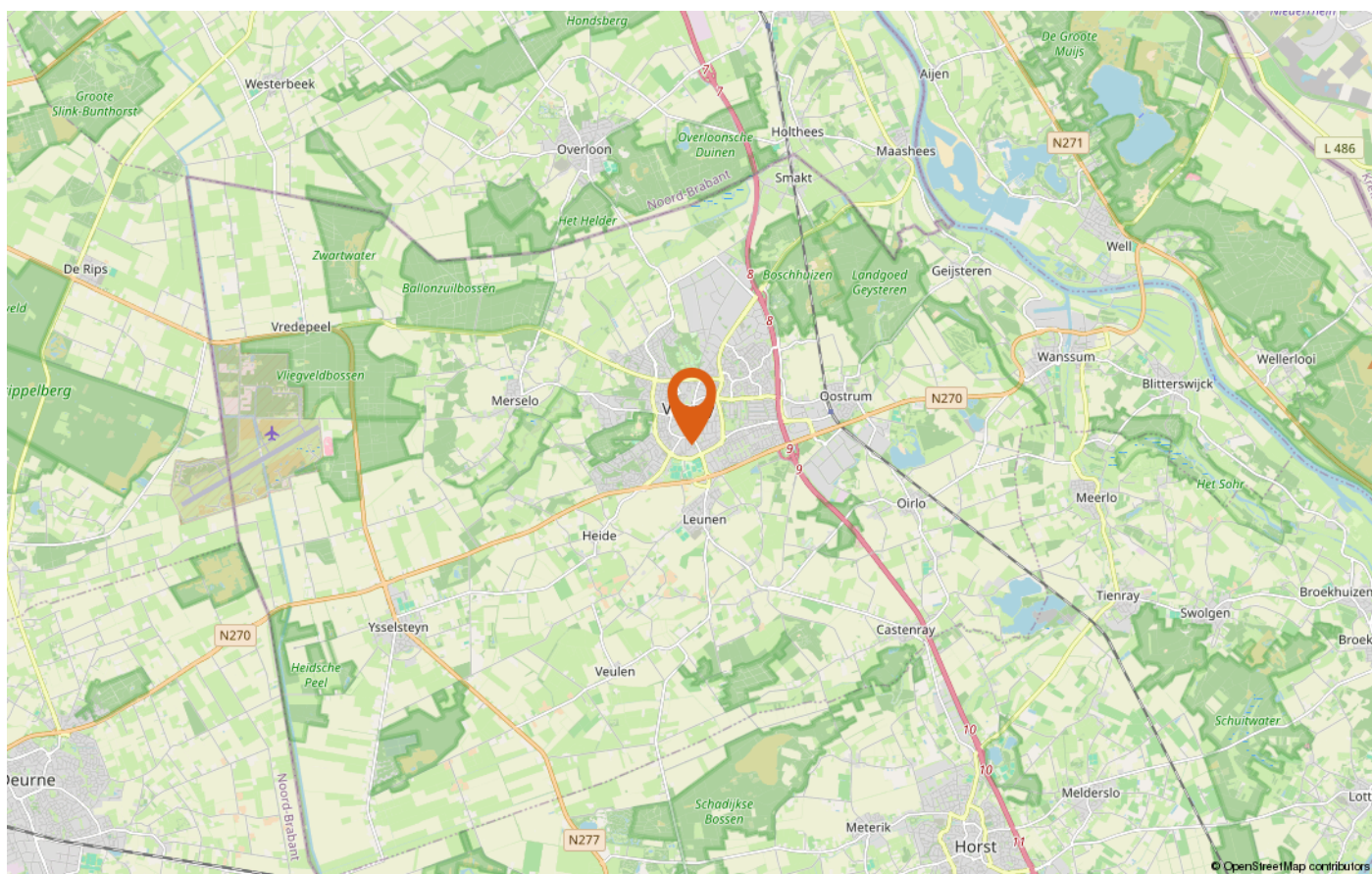
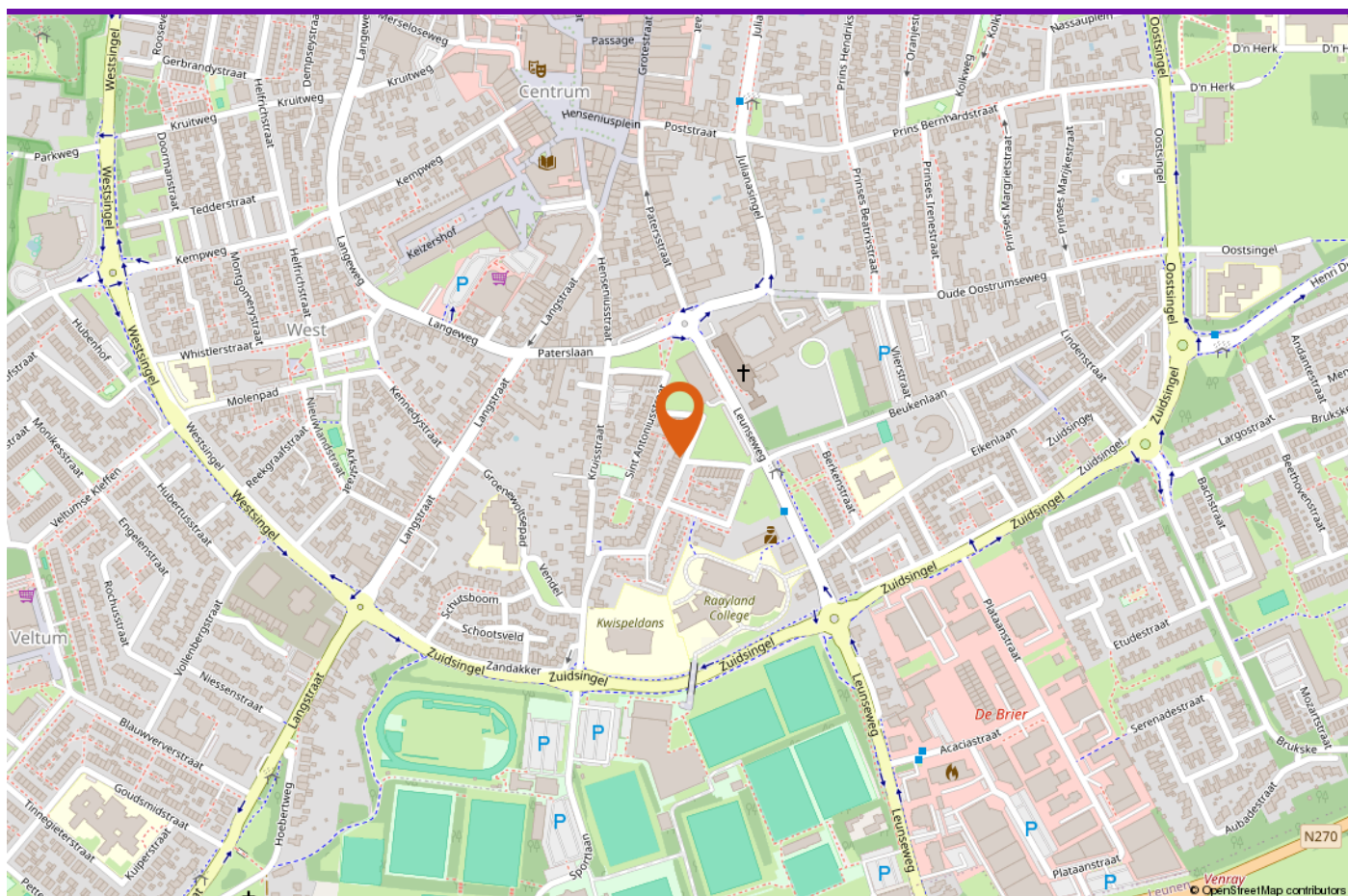
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
- Hanglamp eettafel		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte PAX kast			X
- Dressiorkast + tv meubel kastje			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Set: Eettafel + bankje + stoelen			X
- Schoenenkastje	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Rotankast		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		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolliiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Videodeurbel		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.

26

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

