

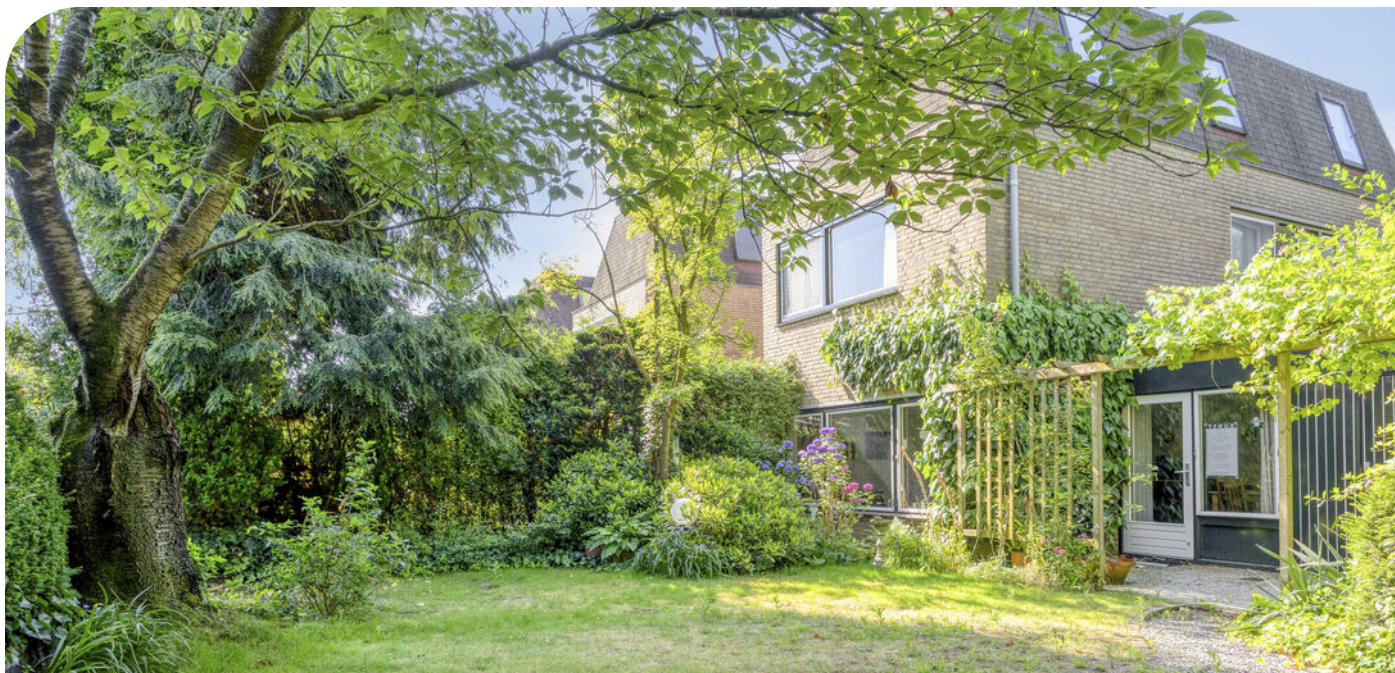


ROCHUSSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 439.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1971

Perceeloppervlakte
495 m²

Woonoppervlakte
151 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
14 m²

Inhoud
604 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Op een mooie hoeklocatie in Veltum staat deze vrijstaand geschakelde woning op een ruim perceel van bijna 500 m². De gunstige ligging op de hoek zorgt voor een breder perceel dan de meeste woningen in de straat, waardoor je niet alleen geniet van privacy, maar ook van een verrassend ruime tuin die langs de zijkant van de woning doorloopt. Dankzij de praktische achterom is er volop ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren. Daarbij woon je hier heerlijk rustig, terwijl winkels, scholen, sportvoorzieningen en de uitvalswegen zich allemaal op korte afstand bevinden.

Ook binnenshuis is ruimte het sleutelwoord. Met drie volwaardige woonlagen en maar liefst vijf slaapkamers biedt de woning verrassend veel leefruimte voor gezinnen. De woning is al die jaren goed onderhouden, dit in combinatie met de ruime kamers en praktische indeling biedt het volop mogelijkheden om de woning geheel naar eigen smaak te moderniseren en af te stemmen op de woonwensen van deze tijd.

De garage vergroot de gebruiksmogelijkheden nog verder. Dankzij de goede afmetingen en de aanwezige voorzieningen is deze niet alleen geschikt voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook ideaal als hobbyruimte, werkplaats, berging of voor het creëren van een praktijk- of werkruimte aan huis. Een woning die niet alleen veel ruimte biedt, maar ook volop mogelijkheden om er een eigentijds thuis van te maken.





Via de eigen oprit aan de linkerkzijde van de woning bereik je zowel de garage als de overdekte entree. De gunstige hoekligging komt hier direct tot zijn recht; de tuin loopt namelijk fraai langs de zijkant van de woning door en beschikt over een praktische achterom. Hierdoor geniet je niet alleen van extra buitenruimte, maar ook van een prettige mate van privacy en een ruimtelijk gevoel rondom de woning. Bij binnenkomst word je verwelkomd in een uitnodigende hal. De glazen voordeur met zijlicht zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht, waardoor de entree direct een ruimtelijke indruk maakt. Vanuit de hal zijn de meterkast, het toilet en de open trap naar de eerste verdieping bereikbaar. De afwerking weerspiegelt nog de bouwstijl van de woning, waarbij het donkere houtwerk een herkenbaar element vormt. De woning is altijd netjes onderhouden en biedt een uitstekende basis om stap voor stap naar eigen smaak te moderniseren, waarbij de royale ruimtes en praktische indeling volledig tot hun recht komen.

Vanuit de hal kom je in de ruime, tuingerichte woonkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet je hier van veel natuurlijk licht en een prettig uitzicht over de groene achtertuin. Via de loopdeur sta je in direct contact met het terras, waardoor binnen en buiten op mooie dagen naadloos in elkaar overlopen. De woonkamer is afgewerkt met een geschilderd houten schrotenplafond en een nette novylon vloer. De ruimte is altijd zorgvuldig onderhouden en vormt een uitstekende basis voor een eigentijdse inrichting.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de verrassend ruime keuken waar volop ruimte is om te koken én eventueel een gezellige eethoek te creëren. De keuken is momenteel ingericht met een eenvoudige opstelling voorzien van een RVS werkblad, boven- en onderkasten en een betegelde achterwand. De aanwezige muurkast biedt daarnaast praktische bergruimte voor servies, glaswerk en voorraad.

Aansluitend bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en de cv-ketel (AWB, bouwjaar 2012, huur via Volta à € 45,- per maand). Daarnaast is er volop ruimte voor extra koel- of vriesapparatuur, huishoudelijke opslag of een handige provisieruimte. Een functionele aanvulling die het wooncomfort van de woning vergroot.









VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over een opvallend ruime overloop met veel praktische verkeersruimte. Grote raampartijen bij de trapopgang zorgen voor aangenaam daglicht. Op deze verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers met grote ramen en een eenvoudige maar nette afwerking.

De badkamer is goed van formaat doordat tijdens een eerdere verbouwing de oorspronkelijke derde slaapkamer gedeeltelijk bij de badkamer is betrokken. Hierdoor is een ruime badkamer met aparte wasruimte ontstaan. De sanitaire ruimte beschikt over een ligbad met handdouche, een gemetselde en betegelde douchehoek, een wastafel op sokkel en een staand toilet. De wasruimte is door middel van een halfhoog muurtje gescheiden van het sanitair, waardoor het geheel open en ruimtelijk blijft ogen. Een hoog geplaatst raam zorgt voor natuurlijke ventilatie, prettig daglicht en behoud van privacy. De badkamer is grotendeels uitgevoerd met karakteristieke bruine wandtegels, terwijl de overige afwerking bestaat uit houten panelen en een houten schrotenplafond met inbouwspots. De badkamer is goed onderhouden en functioneel. Tegelijkertijd biedt deze ruimte volop mogelijkheden om deze, indien gewenst, te moderniseren en volledig naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

Al tijdens de bouw is rekening gehouden met een volwaardige tweede verdieping door middel van een opbouw. Hierdoor beschikt de woning over verrassend veel extra woonruimte. Vanaf de overloop zijn drie slaapkamers bereikbaar. De zichtbare dakconstructie en houten balken geven iedere kamer een speels karakter. Alle slaapkamers beschikken over een groot dakvenster dat zorgt voor veel daglicht. Eén van de kamers is bovendien voorzien van een eigen wastafel. De verdieping is afgewerkt met dezelfde Novilon vloer in tegelmotief als op de 1e verdiepingen.















GARAGE & TUIN

De aangebouwde garage meet circa 6,5 x 3,0 meter en heeft een hoogte van circa 2,6 meter. Aan de opritzijde bevindt zich een stalen kanteldeur, terwijl de achterzijde is voorzien van een praktische loopdeur naar de tuin. De garage beschikt over verwarming, elektra, verlichting en een gevelkraan, waardoor deze bijzonder veelzijdig in gebruik is. Uiteraard is de ruimte uitstekend geschikt voor het stallen van een auto of fietsen, maar dankzij de royale afmetingen en aanwezige voorzieningen leent de garage zich ook uitstekend als hobbyruimte, werkplaats, berging of zelfs voor het realiseren van een praktijk- of werkruimte aan huis.

Een van de grote pluspunten van deze woning is de royale, groene tuin die dankzij de hoekligging mooi rondom de woning loopt. Via een sierlijk grindpad wandel je vanaf het terras langs de zijtuin naar de afsluitbare poort, die uitkomt bij de voortuin en de oprit.

De tuin heeft een volwassen en groen karakter met diverse vaste beplanting, enkele fraaie bomen en een groot gazon. Hierdoor zijn er zowel zonnige plekken als natuurlijke schaduwplaatsen aanwezig. Direct achter de woning ligt een prettig terras dat mooi aansluit op de garage. Een sfeervolle pergola met een druivenstruik vormt een natuurlijke overgang tussen het terras en de achtertuin.

Hier geniet je volop van rust, privacy en ruimte; een heerlijke plek om buiten te leven.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1971.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en singels op de schuine delen.
Kozijnen	houten kozijnen, enkel glas met voorzetramen in de woonkamer en enkel glas slaapkamer achterzijde. Houten kozijnen met dubbel glas in de hal (voor deur en zijlicht) keuken (groot raam voorzijde) en smal raam aan de voorzijde van de bijkeuken.
Isolatie	gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen.
Centrale verwarming	middels de AWB cv-ketel uit 2012.
Eigendom/huur cv-ketel	de cv-ketel wordt voor €45,- per maand gehuurd bij Volta.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

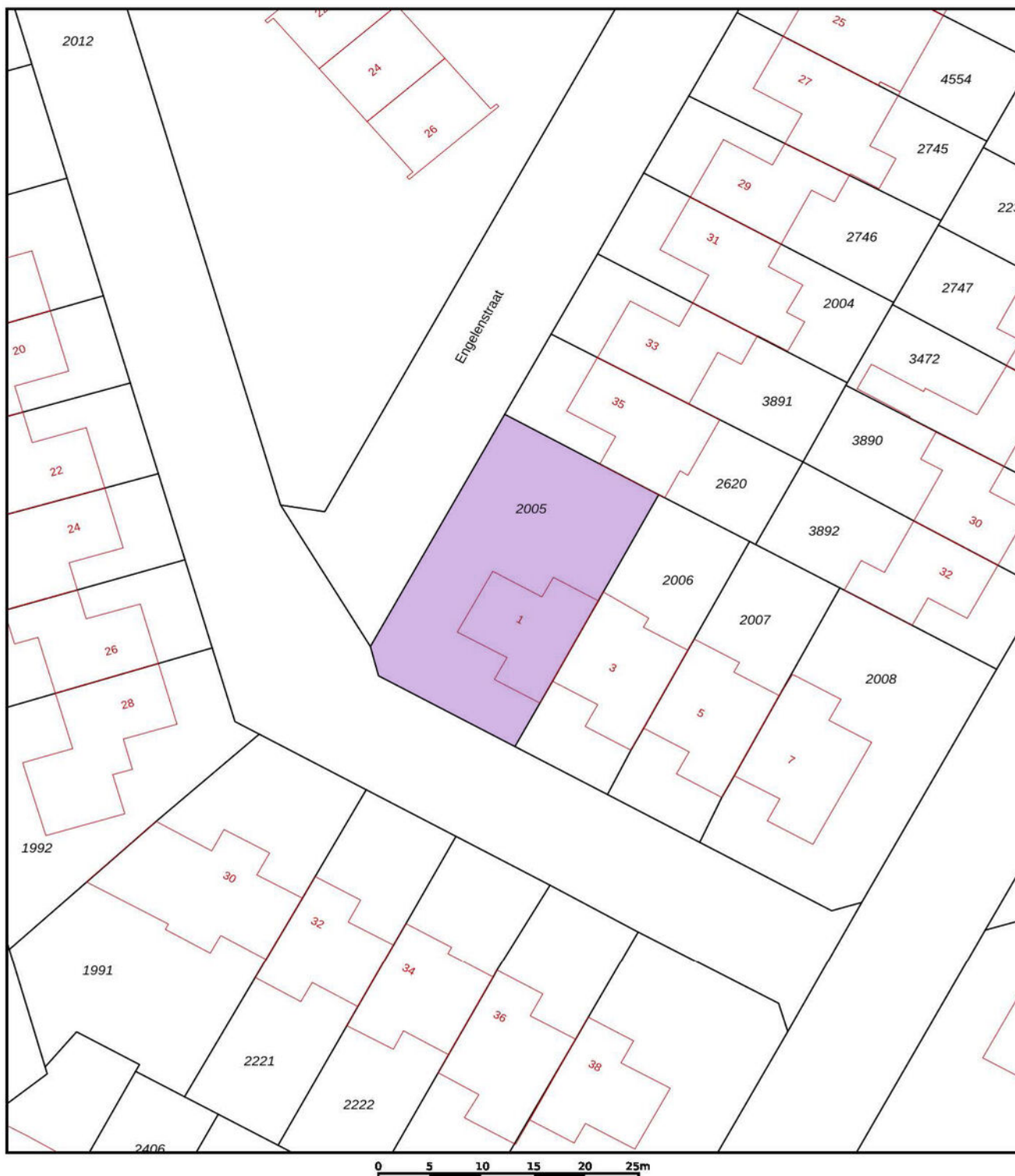
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	7 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezel.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewonings clausule worden opgenomen waarin wordt vastgelegd dat de tekenbevoegde (recent) niet in de woning heeft gewoond.

VASTE LASTEN

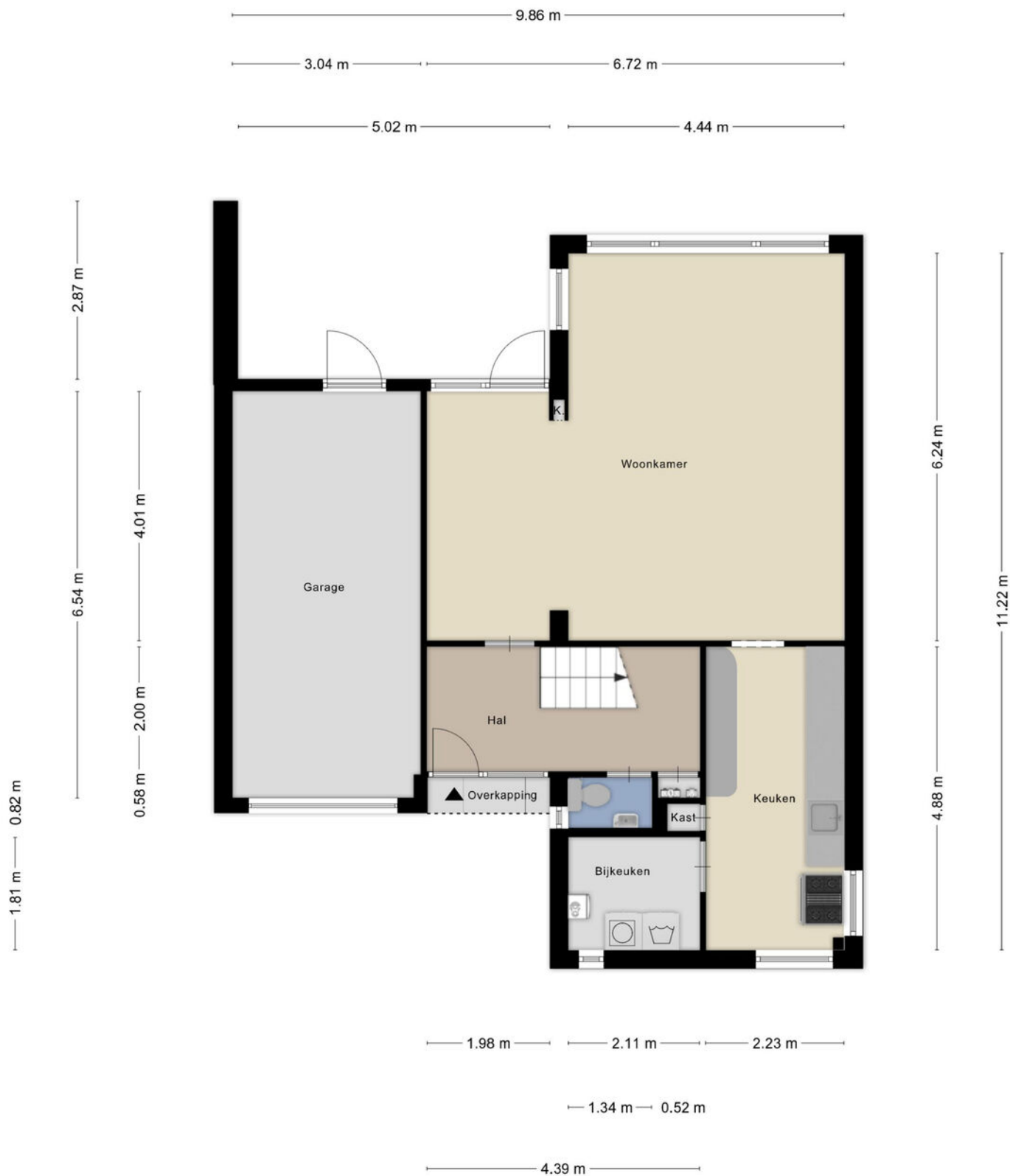
Onroerend zaakbelasting	€ 463,90 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 2350 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 2400 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		kadaster
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2005	
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 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

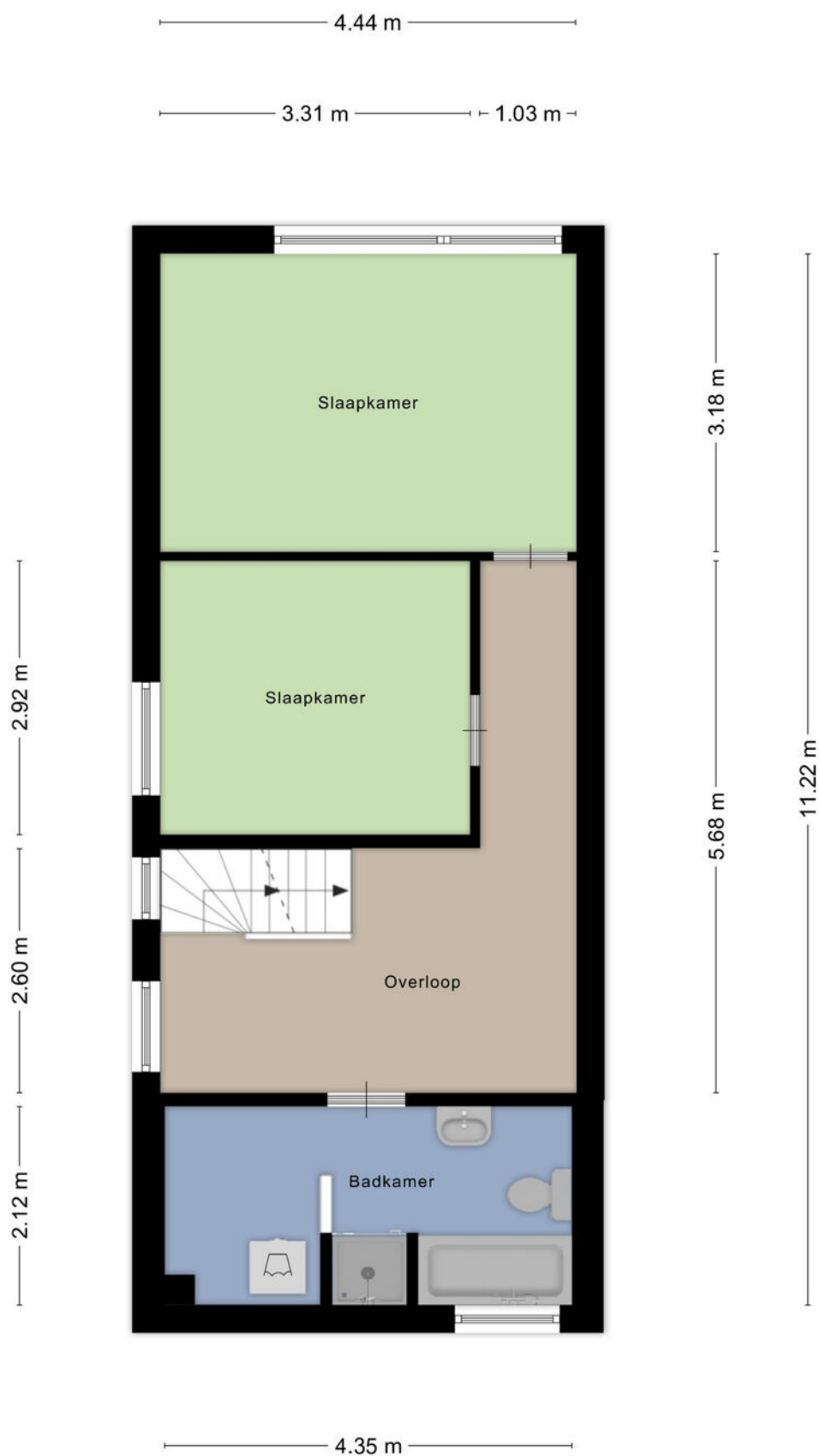


Begane Grond

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.

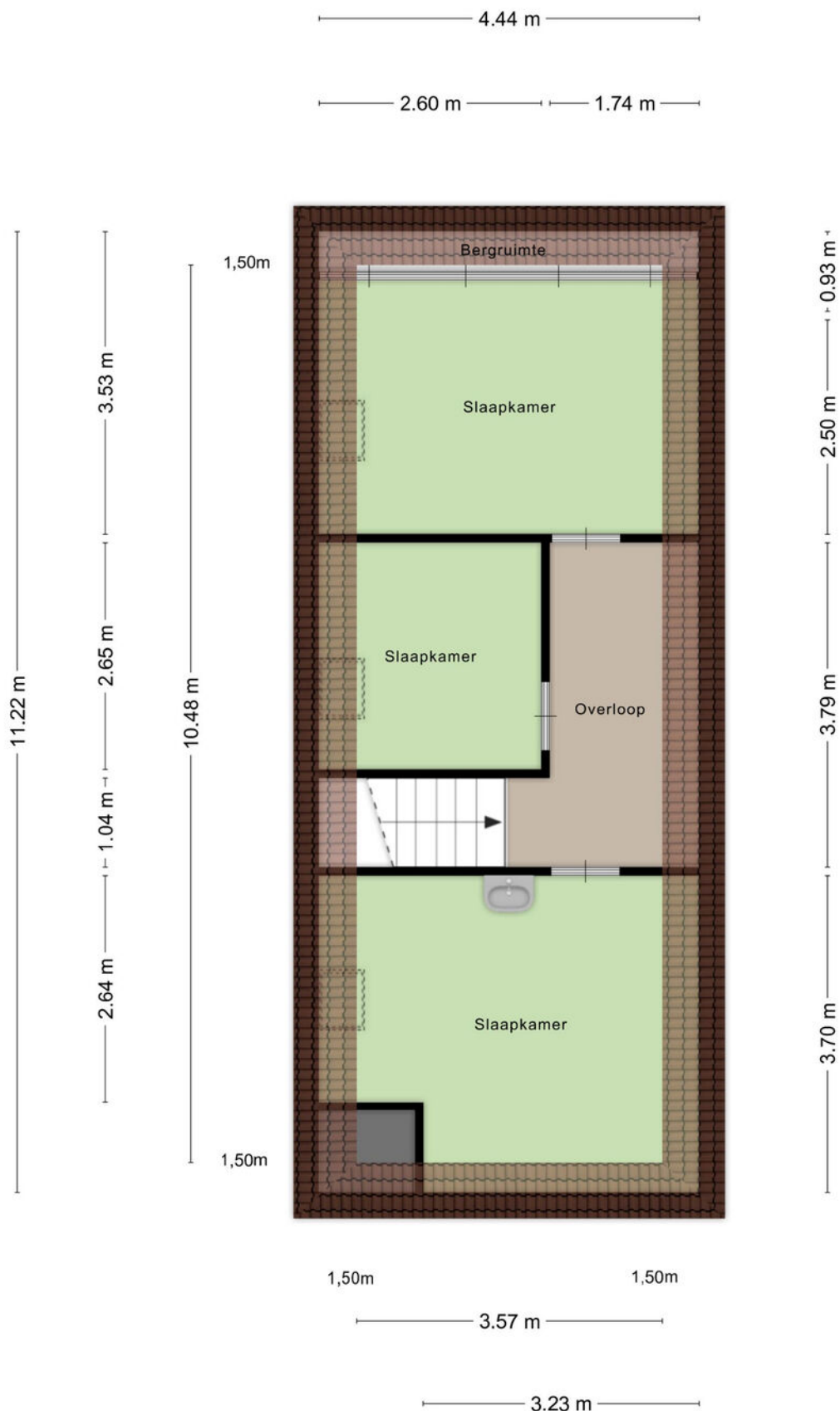


1e verdieping

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.



2e verdieping

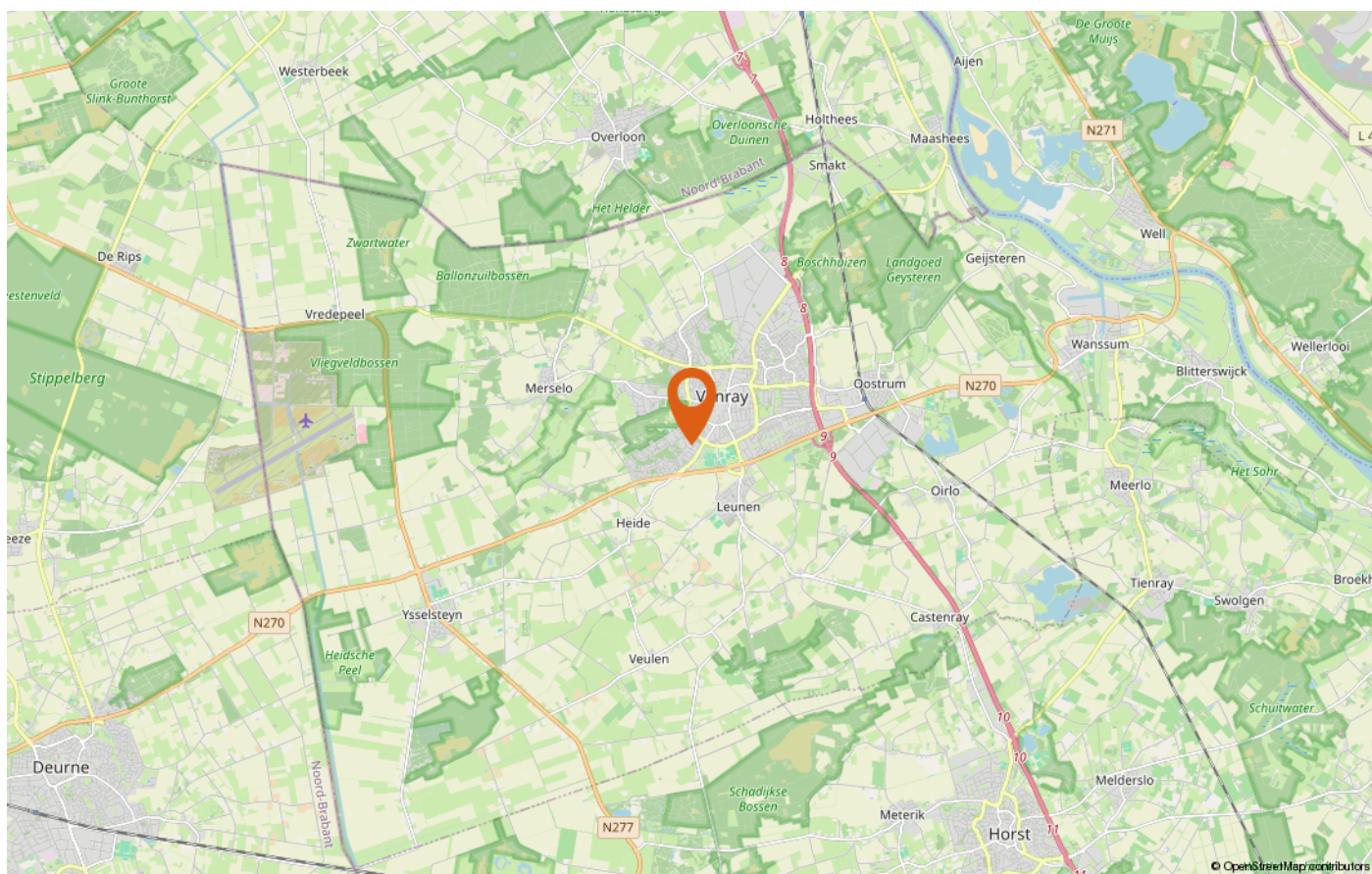
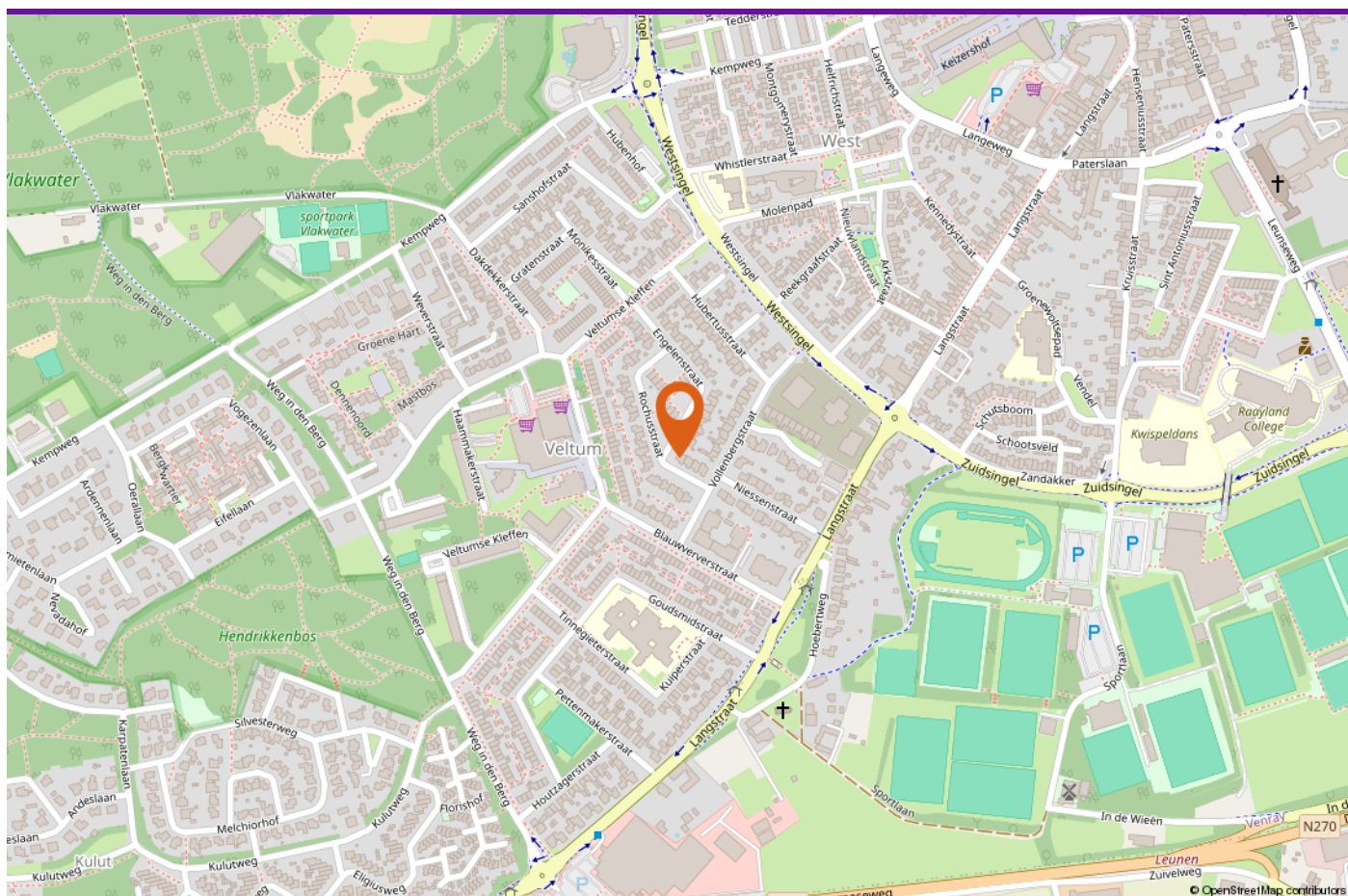
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

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

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- Vinyl	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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

