



ST. JOZEFWEG VENRAY

Vraagprijs € 450.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2006

Perceeloppervlakte
0 m²

Woonoppervlakte
107 m²

Externe bergruimte
17 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
10 m²

Inhoud
355 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Aan de levendige St. Jozefweg, aan de rand van het centrum, bevindt zich op de begane grond van het appartementencomplex "Ambachtskwartier" (2006) dit verrassend ruime en goed onderhouden appartement. De centrale ligging zorgt ervoor dat winkels, horeca, openbaar vervoer en andere dagelijkse voorzieningen zich op korte afstand bevinden, terwijl ook de uitvalswegen uitstekend bereikbaar zijn. Een ideale combinatie van levendigheid, bereikbaarheid en wooncomfort.

Het appartement is volledig gelijkvloers ingedeeld en kenmerkt zich door een lichte, ruimtelijke uitstraling dankzij de grote raampartijen en de praktische indeling. De royale leefruimte vormt het hart van de woning en sluit naadloos aan op de overdekte loggia, waar je in alle rust kunt genieten van de zon en het levendige straatbeeld. De complete keuken, de ruime badkamer en de twee comfortabele slaapkamers maken het wooncomfort compleet.

Ook op praktisch vlak is aan alles gedacht. Zo beschikt het appartement over een eigen parkeerplaats en een ruime berging in het afgesloten souterrain. Het complex is voorzien van een lift, elektrisch bedienbare entreeduren en is volledig rolstoeltoegankelijk, waardoor het uitermate geschikt is voor wie comfortabel en toekomstbestendig wil wonen.





De ligging van dit appartement is ideaal: Aan de voorzijde kijkt het appartement uit op de Langeweg, een levendige straat aan de rand van het centrum van Venray. Aan de achterzijde van het complex, aan de galerijkant, bevindt zich een prachtig aangelegd park. Deze groene oase biedt je rust en privacy, wat dit appartement de ideale combinatie maakt van een centrale ligging én een rustige omgeving.

Aan de Langeweg bevindt zich de overdekte entree met bellentableau en brievenbussen. Hier kom je binnen in de centrale hal, met zowel het trappenhuis als de lift die je moeiteloos naar het souterrain (parkeerplaats en berging) brengt. De deuren in het gemeenschappelijke deel zijn automatisch bedienbaar, wat het geheel nog comfortabeler en gebruiksvriendelijker maakt. Aan de achterzijde van de centrale entree bevindt zich de galerij, die toegang biedt tot de enkele appartementen. Hoewel dit appartement op de begane grond is gelegen, bevindt het zich iets verhoogd ten opzichte van het maaiveld. Hierdoor profiteer je van een prettige mate van privacy, terwijl de grote raampartijen in de woonkamer een vrij uitzicht bieden op de omgeving. De combinatie van de verhoogde ligging, de gelijkvloerse indeling en de automatisch te openen deuren maakt het appartement bijzonder comfortabel en toegankelijk.







Bij binnenkomst word je verwelkomd in een ruime hal met garderobe. Het glas naast en in de voordeur zorgt direct voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht, waardoor de entree een lichte en uitnodigende uitstraling heeft. Vanuit deze centrale hal zijn vrijwel alle vertrekken toegankelijk: de woonkamer met keuken, de twee slaapkamers, de badkamer, meterkast en het separaat toilet. In de gehele woning is gekozen voor eenzelfde verzorgde en tijdloze afwerking. Nagenoeg alle woon- en slaapvertrekken zijn voorzien van een laminaatvloer, terwijl de stucwerkwallen en de licht afgewerkte spuitwerkplafonds bijdragen aan een frisse, ruimtelijke uitstraling. In combinatie met de grote raampartijen ontstaat een aangename leefomgeving waarin het daglicht volop naar binnen valt.

De royale woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen, die voorzien zijn van elektrisch bedienbare screens voor extra comfort op zonnige dagen. De woonkamer is ruim opgezet met ruimte voor een gezellige zithoek aan de voorzijde en een centraal gelegen eethoek die een natuurlijke verbinding vormt tussen de keuken en de leefruimte. Vanuit de woonkamer stap je direct de overdekte loggia op: een heerlijke buitenruimte van circa 10 m², gunstig gelegen op het zuiden. Hier geniet je van de zon en het levendige straatbeeld, terwijl je comfortabel beschut zit.

De halfopen keuken, geplaatst in 2006 en uitstekend onderhouden, beschikt over een praktische hoekopstelling met volop werk- en bergruimte. De keuken is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, oven en vaatwasser. Het kunststof werkblad maakt de keuken onderhoudsvriendelijk en praktisch in dagelijks gebruik.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een ruime inpandige berging. Deze praktische ruimte biedt niet alleen extra opbergmogelijkheden, maar herbergt tevens de witgoedaansluitingen en de cv-installatie, zodat alle huishoudelijke voorzieningen netjes zijn samengebracht.











Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers. De royale hoofdslaapkamer van circa 18 m² is bereikbaar vanuit de woonkamer en heeft een grote raampartij aan de zijde van de loggia, waardoor de kamer - kenmerkend is voor alle ruimtes binnen het appartement - wederom heerlijk licht is. Via een loopdeur is de badkamer vanuit hier direct bereikbaar, wat zorgt voor extra comfort en een praktische indeling. Bovendien biedt de slaapkamer directe toegang tot de loggia, zodat je ook vanuit hier van de buitenruimte kunt genieten. Deze slaapkamer is in tegenstelling tot de overige laminaatvloeren, voorzien van een vinyl vloer.

De tweede slaapkamer van circa 9 m² is multifunctioneel en uitstekend geschikt als logeerkamer, hobbyruimte of thuishkantoor. Dankzij de vaste kastenwand met schuifdeuren is ook hier voldoende bergruimte aanwezig.

De volledig betegelde badkamer, eveneens uitgevoerd in 2006, verkeert in nette staat en is compleet ingericht met een ligbad, een inloopdouche, een wandcloset en een royaal wastafelmeubel met veel opbergruimte. De neutrale kleurstelling zorgt voor een tijdloze uitstraling en dankzij de mechanische ventilatie blijft het klimaat in de badkamer aangenaam.







PARKEREN & BERGING

Ook op praktisch vlak is het appartement bijzonder compleet. In het afgesloten souterrain beschikt de woning over een eigen berging van circa 6 m². Deze ruimte is ideaal voor het veilig stallen van (elektrische-) fietsen.

Daarnaast behoort een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeergarage tot het appartement. De parkeergarage is uitsluitend toegankelijk voor bewoners via een elektrisch bedienbare rolpoort, wat zorgt voor een veilige en comfortabele parkeervoorziening. Vanuit het souterrain bereik je via de lift of de trap eenvoudig de centrale entree en het appartementencomplex.

Het appartementencomplex is ontworpen met oog voor comfort en toegankelijkheid. Zo is het volledig rolstoelvriendelijk uitgevoerd en voorzien van elektrisch bedienbare entreedeuken, waardoor alle algemene voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Dit maakt het complex niet alleen comfortabel voor nu, maar ook bijzonder geschikt voor de toekomst.



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2006.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de woonkamer is voorzien van elektrisch bedienbare screens.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	geen eigen zonnepanelen, wel de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen, per appartement is er ruimte gereserveerd voor 6 panelen. Het appartementencomplex heeft wel zonnepanelen, deze worden gebruikt voor lift, algemene verlichting, elektriciteit bij de berging.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta Ace cv-ketel uit 2023.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de loggia is op het zuiden georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	erfdienstbaarheden vluchtweg, energiedistributie, ondergrondse afvalcontainer, riolering, kabels en leidingen, waterloop en inbalking.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.
Bijzonderheden	zeer toegankelijk voor ouderen en/of mindervaliden.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 443 ,- per jaar.
VVE kosten	€ 177,89 per maand.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1115 m ³ en elektra ca. 1762 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 1000 Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 4605 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.	kadaster 
---	--	---

KADASTRALE KAART



Appartement

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

PLATTEGROND

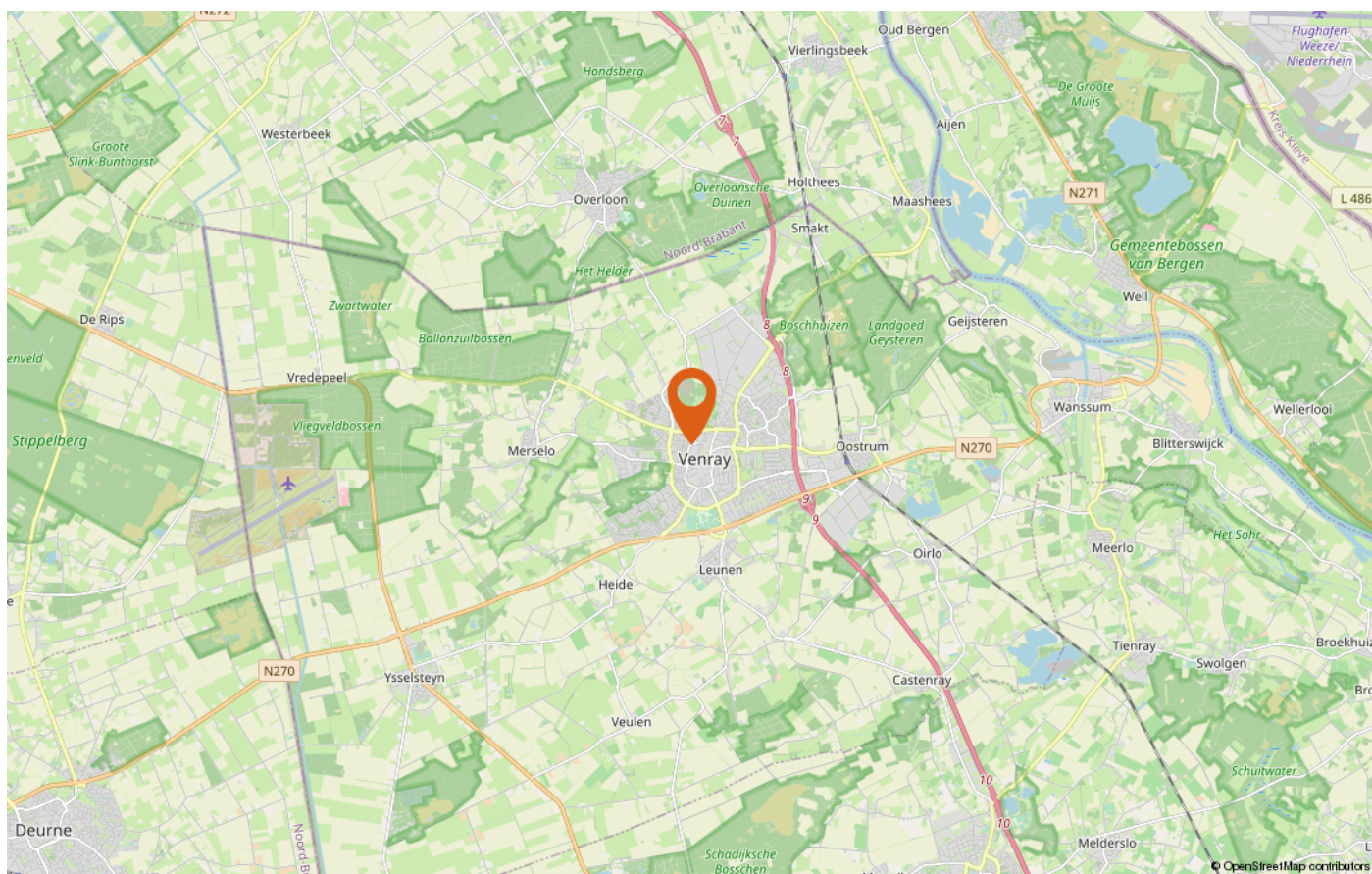
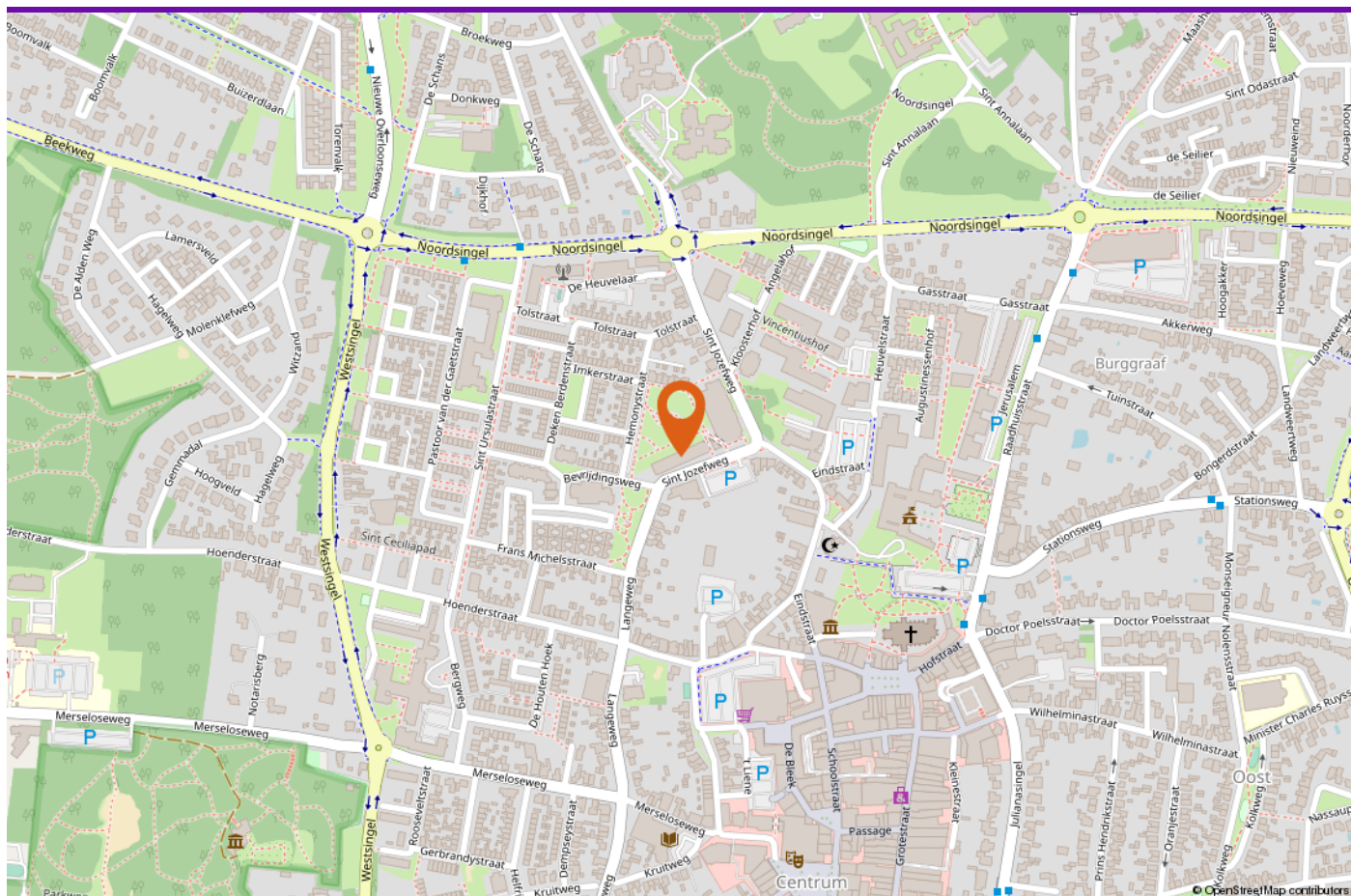
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
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		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	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.

23



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

