



PATERSSTRAAT 28

VENRAY

Vraagprijs € 309.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1981

Woonoppervlakte
76 m²

Externe bergruimte
3 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
6 m²

Inhoud
250 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Dit verrassend ruime begane grond appartement is in 2021 vrijwel volledig gemoderniseerd, waardoor je profiteert van een eigentijds interieur met strak gestucte wanden en plafonds, een warme parketvloer, een luxe keuken met kookeiland en vernieuwde elektra. Daarnaast is circa twee jaar geleden HR++ beglazing geplaatst, een duurzame verbetering die nog niet is meegenomen in het huidige energielabel.

Wat dit appartement écht onderscheidt, is de combinatie van eigenschappen die je maar zelden samen tegenkomt. Je beschikt over een eigen entree aan de Patersstraat, waardoor je niet afhankelijk bent van de centrale entree van het appartementencomplex. Aan de achterzijde geniet je van een beschutte, onderhoudsvriendelijke tuin met zowel een overdekt als een buitenruimte. Bovendien horen een eigen berging én een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder bij het appartement, waardoor ook het praktische aspect uitstekend is geregeld.

De ligging is ideaal. Midden in het centrum van Venray bevinden winkels, supermarkten, restaurants, terrassen en overige dagelijkse voorzieningen zich op slechts enkele minuten lopen. Tegelijkertijd ervaar je aan de achterzijde van het appartement verrassend veel rust en privacy.





Het eerste pluspunt ervaar je al bij aankomst. In plaats van de gemeenschappelijke entree van het appartementencomplex bereik je dit appartement via de overdekte entree aan de Patersstraat, die je deelt met slechts één naastgelegen appartement. De entree ligt twee treden boven straatniveau, waardoor je profiteert van een prettige combinatie van levendigheid en privacy.

Zodra je binnenstapt valt direct op hoe verzorgd en ruimtelijk het appartement aanvoelt. De stijlvolle zwarte glazen deur leidt je als vanzelf naar de ruime leefruimte. De rustige kleurstellingen vormen samen een sfeervol geheel dat naadloos doorloopt vanuit de entree door het gehele appartement. Grote raampartijen aan de voorzijde zorgen voor een aangename lichtinval en een vrij zicht op de Patersstraat, terwijl de elektrisch bedienbare rolluiken desgewenst zorgen voor extra privacy en comfort.

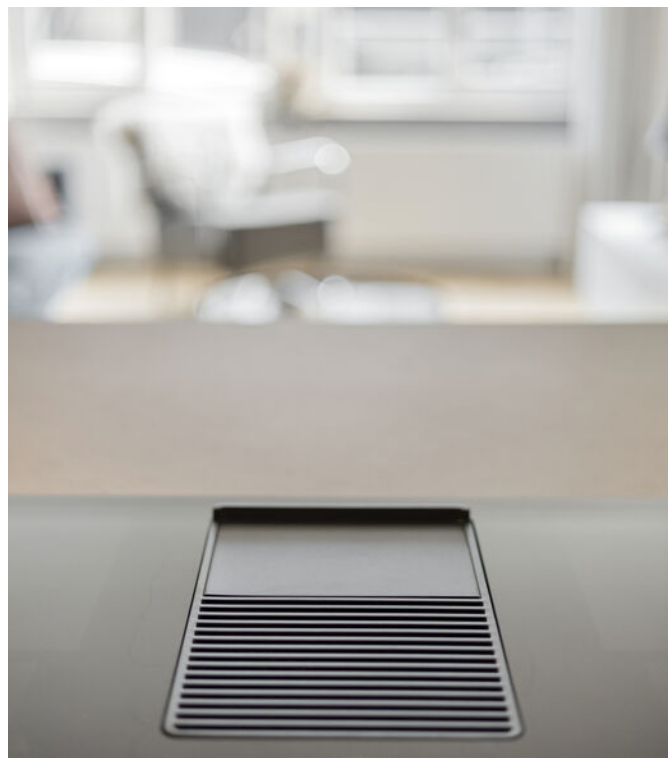
De open indeling maakt de leefruimte bijzonder prettig in gebruik. De moderne woonkeuken met centraal kookeiland vormt het hart van het appartement en verbindt moeiteloos de verschillende woonfuncties. De greeploze witte keuken met een composiet werkblad is uitgerust met een inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een spoelunit. De contrasterende zwarte apparatenwand biedt plaats aan een koelkast, vriezer, combimagnetron en een sfeervolle koffiehoeke. Naast het kookeiland met zitgelegenheid blijft er volop ruimte over voor een eettafel én een comfortabele zithoeke, waardoor dit een heerlijke plek is om te koken, te tafelen en te ontspannen. Subtiële wandverlichting zorgt daarbij voor extra sfeer.

De hoogwaardige afwerking is het resultaat van de uitgebreide modernisering die in 2021 heeft plaatsgevonden. Daarbij zijn onder meer alle elektra, bekabeling en wandcontactdozen vernieuwd en uitgebreid. Vrijwel alle wanden en plafonds zijn strak gestuct en de warme parketvloer loopt door vrijwel het gehele appartement en versterkt de moderne maar toch ook warme sfeer binnen het appartement.













Via opnieuw een stijlvolle zwarte glazen deur bereik je het achterste gedeelte van het appartement. Vanuit een centrale hal heb je toegang tot twee slaapkamers, de badkamer, de cv-kast en de praktische wasruimte met witgoed aansluitingen. Daarnaast is er een extra bergruimte die momenteel als voorraadkast wordt gebruikt. Hier zijn tevens de aansluitingen aanwezig om desgewenst een separaat toilet met fonteintje te realiseren.

Beide slaapkamers bevinden zich aan de rustige achterzijde van het appartement, gericht op de beschutte binnenplaats. De hoofdslaapkamer beschikt over grote raampartijen met handmatig bedienbare rolluiken. De tweede slaapkamer is multifunctioneel en daarmee ideaal als logeerkamer, kastenkamer of comfortabele thuiswerkplek. Vanuit deze kamer stap je via een deur direct onder een overkapping, die aansluit op de fijne en zonnige tuin. Een heerlijke, beschutte plek om buiten te zitten.

De badkamer is de enige ruimte die tijdens de renovatie in 2021 niet is gemoderniseerd, echter de volledig betegelde badkamer is netjes onderhouden en functioneel. De ruimte is voorzien van een wastafelmeubel, een wandcloset en een douchehoek met thermostaatkraan.











De begane grond ligging brengt een bijzonder voordeel met zich mee: een eigen tuin op het westen. Waar buitenruimte bij een appartement in het centrum een echte uitzondering is, geniet je hier van een beschutte en zonnige tuin met een overdekt terras direct aan de achterdeur en een tweede terras in de buitenlucht. Dankzij de westelijke ligging zit je hier vanaf de middag tot in de avond heerlijk in de zon. De groene Hedera-afscheiding zorgt bovendien voor veel privacy, waardoor je midden in het centrum toch een rustige plek hebt om buiten te genieten.

Ook op praktisch vlak is dit appartement bijzonder compleet. In het souterrain beschik je over een eigen berging voorzien van verlichting en elektra. Daarnaast hoort bij het appartement een vaste parkeerplaats in de afgesloten parkeerkelder. Via de elektrisch bedienbare toegangspoort bereik je eenvoudig de binnenplaats en rijdt je direct naar de overdekte parkeerplaats.

Een unieke combinatie van een centrale ligging, rust, privacy en een instapklare afwerking. Hier hoef je alleen nog maar te verhuizen en te genieten.





STRAATBEELD / OMGEVING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1981, het appartement is in 2021 nagenoeg volledig verbouwd.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	afgeknot mansardedak, dakpannen op de schuine delen, plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, circa 2 jaar geleden geplaatst.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluiken in de grote slaapkamer aan de achterzijde, elektrisch bedienbaar rolluik in de woonkamer aan de voorzijde. Screen bij de overdekte achterdeur.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de AWB thermomaster cv-ketel uit 2017.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	westen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Alle elektrische bedradingen en schakelmateriaal zijn tijdens de verbouwing in 2021 vernieuwd en extra toegevoegd.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 317,07 per jaar.
VVE kosten	€ 226,- per maand.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1004 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 1935 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

25

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 13 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Venray
Sectie C
Perceel 8850

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

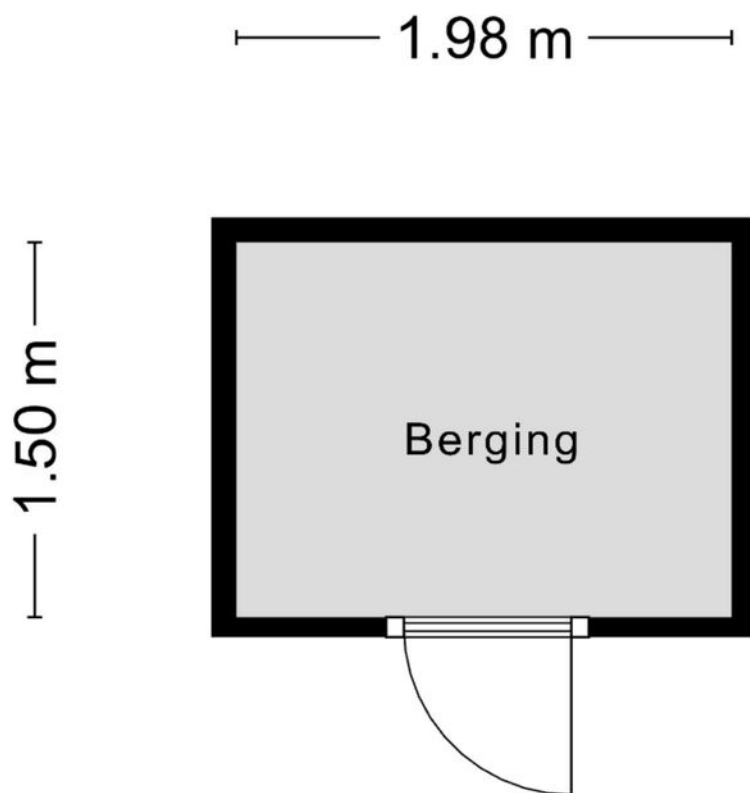


Begane Grond

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.



Berging

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

PLATTEGROND

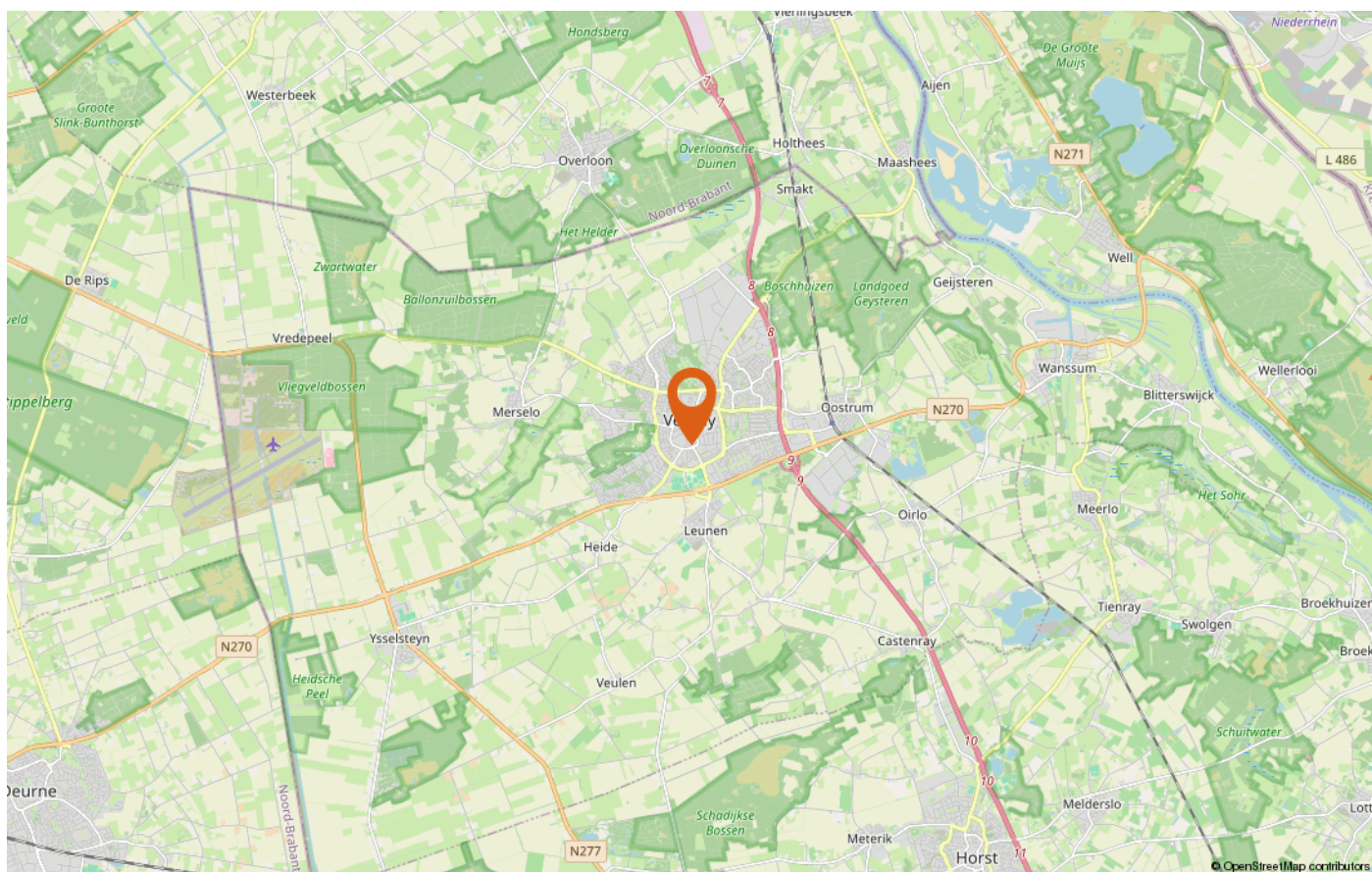
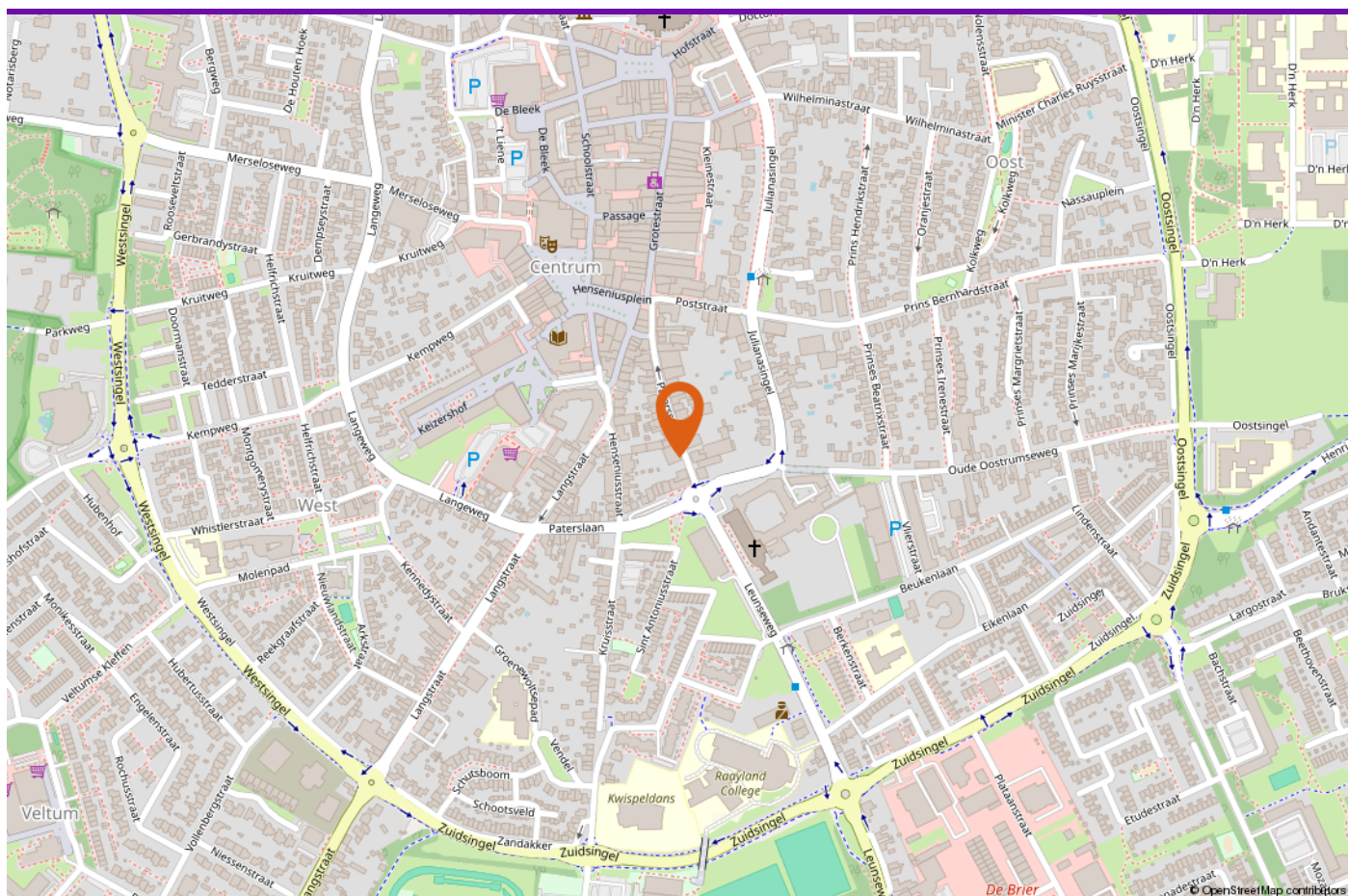
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat			X
Waterslot wasautomaat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 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.

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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

