



ARONSKELK VENRAY

Vraagprijs € 299.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Perceeloppervlakte
138 m²

Woonoppervlakte
101 m²

Overige inpandige ruimte
6 m²

Inhoud
382 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In een rustige straat in Landweert staat deze verrassend ruime tussenwoning met een zonnige achtertuin op het zuidoosten, drie volwaardige slaapkamers en een vrije ligging aan de achterzijde.

Speelvoorzieningen, scholen, sportaccommodaties, winkels en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Ook de uitvalswegen zijn eenvoudig bereikbaar, wat de woning eveneens aantrekkelijk maakt voor forenzen.

Een van de grootste pluspunten is de ligging van de achtertuin. Deze grenst direct aan een groenstrook met een speelvoorziening. Hierdoor geniet je van uitzicht en veel privacy door het ontbreken van directe achterburen. De gunstige zonligging zorgt ervoor dat je vrijwel de hele dag kunt genieten van het buitenleven, terwijl kinderen zich in de directe omgeving naar hartenlust kunnen vermaken.

De woning is netjes onderhouden en beschikt over een uitstekende basis. Tegelijkertijd biedt het de nieuwe bewoner(s) de kans om de afwerking en inrichting geheel naar eigen smaak en woonstijl te vernieuwen. Juist die combinatie van een solide fundament, een praktische indeling en een aantrekkelijke ligging maakt dit een woning waar je jarenlang met veel plezier kunt wonen en waar je stap voor stap jouw eigen thuis van kunt maken.





Via het voetpad door de voortuin bereik je de entree van de woning. De woning ligt op prettige afstand van de straat, wat zorgt voor extra privacy en een ruimtelijk gevoel. Links van de voordeur bevindt zich de berging, die eveneens bereikbaar is vanaf het voetpad. Deze praktische berging is voorzien van een loopdeur, verlichting en elektra en biedt volop ruimte voor het stallen van o.a. (elektrische-) fietsen.

Achter de voordeur word je verwelkomd in een compacte, maar prettig ingedeelde hal. De ruimte biedt voldoende plaats voor een garderobe en vormt een verzorgde ontvangst van de woning. Hier bevinden zich tevens de meterkast, de toegang tot de kruipruimte en via een mangat de praktische bergverlating boven de hal. Vanuit de hal stap je direct de lichte leefruimte binnen, waar de aangename hoeveelheid daglicht direct in het oog springt. Samen met de open indeling zorgt dit voor een aangename leefruimte waar verschillende woonfuncties vanzelfsprekend in elkaar overlopen. Aan de voorzijde is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, terwijl de achterzijde zich uitstekend leent voor een eethoek bij de keuken mét uitzicht op de tuin.

De verdekt opgestelde keuken bevindt zich aan de tuinzijde en is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling. Een halfhoog muurtje creëert een subtile scheiding tussen de keuken en de eethoek, waardoor beide ruimtes met elkaar in verbinding staan maar de functies toch zijn gescheiden. Hoewel de keuken zelf al iets ouder is, heeft het een tijdloze uitstraling en zijn diverse inbouwapparaten de afgelopen jaren vernieuwd. De keuken beschikt over een 4-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combi-oven, vaatwasser, koelkast en een diepvries. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig in de boven- en onderkasten. Een tuindeur biedt vanuit de keuken directe toegang tot het terras in de tuin.

De gehele begane grond is afgewerkt met een lichte tegelvloer, neutraal afgewerkte wanden en spuitwerkplafonds. Deze verzorgde basis zorgt voor een rustige uitstraling en biedt alle mogelijkheden om de woning stap voor stap naar eigen smaak te moderniseren.

Centraal in de woonkamer bevindt zich een praktisch portaal met de trapopgang naar boven en de toiletruimte. Daarnaast bevindt zich onder de trap een handige bergkast, toegankelijk vanuit de woonkamer, ideaal voor het opbergen van huishoudelijke spullen.

De toiletruimte is volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en een fonteintje.











De overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en biedt toegang tot twee ruime slaapkamers en de badkamer. Ook deze verdieping is praktisch ingedeeld en biedt volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Aan de voorzijde bevindt zich de grootste slaapkamer van de woning waar met gemak plaats is voor een tweepersoonsbed en aanvullende meubels. De vaste kastenwand zorgt voor veel praktische bergruimte en draagt bij aan een rustige inrichting van de kamer. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en strekt zich uit over vrijwel de volledige breedte van de woning. Het schuine dak en het dakvenster geven de ruimte karakter, terwijl de afmetingen ervoor zorgen dat deze kamer uitstekend geschikt is als kinder-, tiener-, logger- of werkkamer.

De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een wastafelmeubel, een wandcloset en een ligbad met douchevoorziening en een glazen douchewand. Een hoog geplaatst klepraam in de voorgevel zorgt voor natuurlijke ventilatie en aangenaam daglicht zonder in te leveren op privacy. Hoewel de badkamer keurig functioneert, biedt ook deze ruimte de mogelijkheid om deze geheel naar eigen smaak te moderniseren.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, een volwaardige woonlaag die de woning aanzienlijk meer leefruimte geeft. Op de overloop bevinden zich de aansluitingen voor de wasapparatuur, de opstelling van de cv-ketel en de omvormer van de 11 zonnepanelen.

Aansluitend bevindt zich de derde slaapkamer. Deze kamer is multifunctioneel in te richten en vormt een ideale ruimte als extra slaapkamer, thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. Daarmee biedt deze verdieping de flexibiliteit om de woning mee te laten groeien met veranderende woonwensen, of het nu gaat om een groter gezin, thuiswerken of extra hobbyruimte.











Ook buiten heeft deze woning veel te bieden. De achtertuin is gunstig gelegen op het zonnige zuidoosten, waardoor je vrijwel de hele dag kunt genieten van zowel zon als schaduw. Direct aan de achtergevel ligt een ruim terras, voorzien van een handmatig bedienbaar zonnescherm dat zich uitstrekt over de volledige breedte van de woning. Een gemetselde plantenborder met lavendel vormt een sfeervolle overgang tussen het terras en de rest van de tuin.

De tuin is verzorgd aangelegd met siergrind, diverse plantenborders en is volledig omheind. Dankzij de vrije achterom is de tuin bovendien eenvoudig bereikbaar. Praktische voorzieningen zoals een buitenkraan en tuinverlichting maken het geheel compleet.

Het absolute pluspunt van deze tuin is de vrije ligging. Direct achter het perceel bevindt zich een brede groenstrook met daarachter een speel- en skatevoorziening. Hierdoor geniet je dagelijks van een groen uitzicht, veel privacy en een gevoel van ruimte. Voor gezinnen met kinderen vormt dit een heerlijke plek waar buitenspelen letterlijk om de hoek begint, terwijl je vanaf het terras ontspannen toezicht kunt houden. De combinatie van de zonnige ligging, de vrije achterzijde en de kindvriendelijke omgeving maakt deze tuin tot een waardevolle verlenging van de woonruimte.





STRAATBEELD / OMGEVING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1980.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	afgeknot zadeldak met pannen, de platte daken inclusief berging zijn rond 2016 vernieuwd.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas op de begane grond en het Velux dakraam, overige houten kozijnen met enkel glas. De zolderverdieping heeft kunststof kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel.
Isolatie	dak-, muur- en deels glisolatie, grotendeels afkomstig uit de bouwperiode.
Energiebesparende maatregelen	11 zonnepanelen, geplaatst in 2022.
Centrale verwarming	Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2022
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1357 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 879 kWh per jaar.
--------------------	--

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Secție T Perceel 1289	kadaster 
---	--	--	---

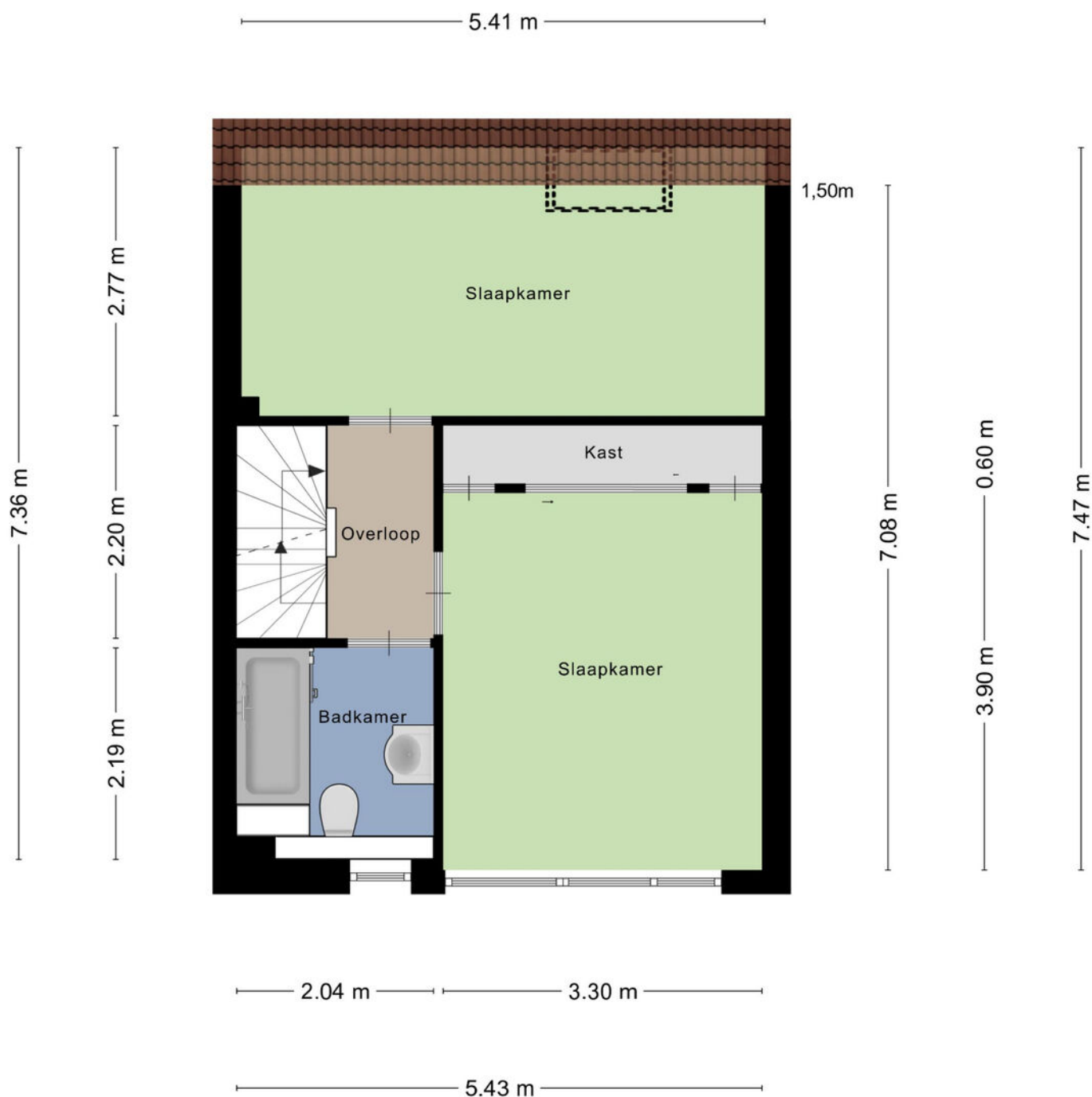
KADASTRALE KAART



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

PLATTEGROND

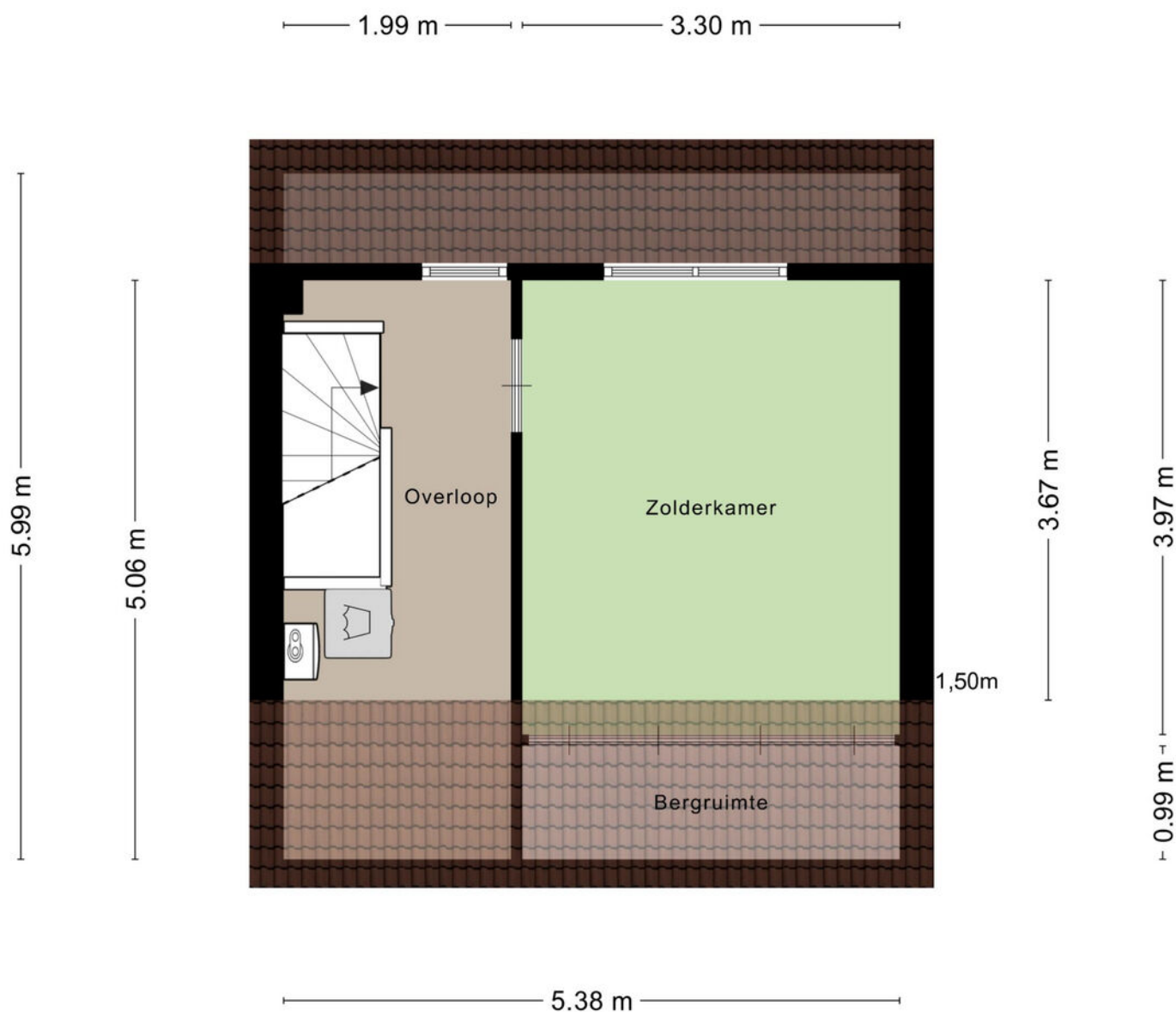
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.



Tweede Verdieping

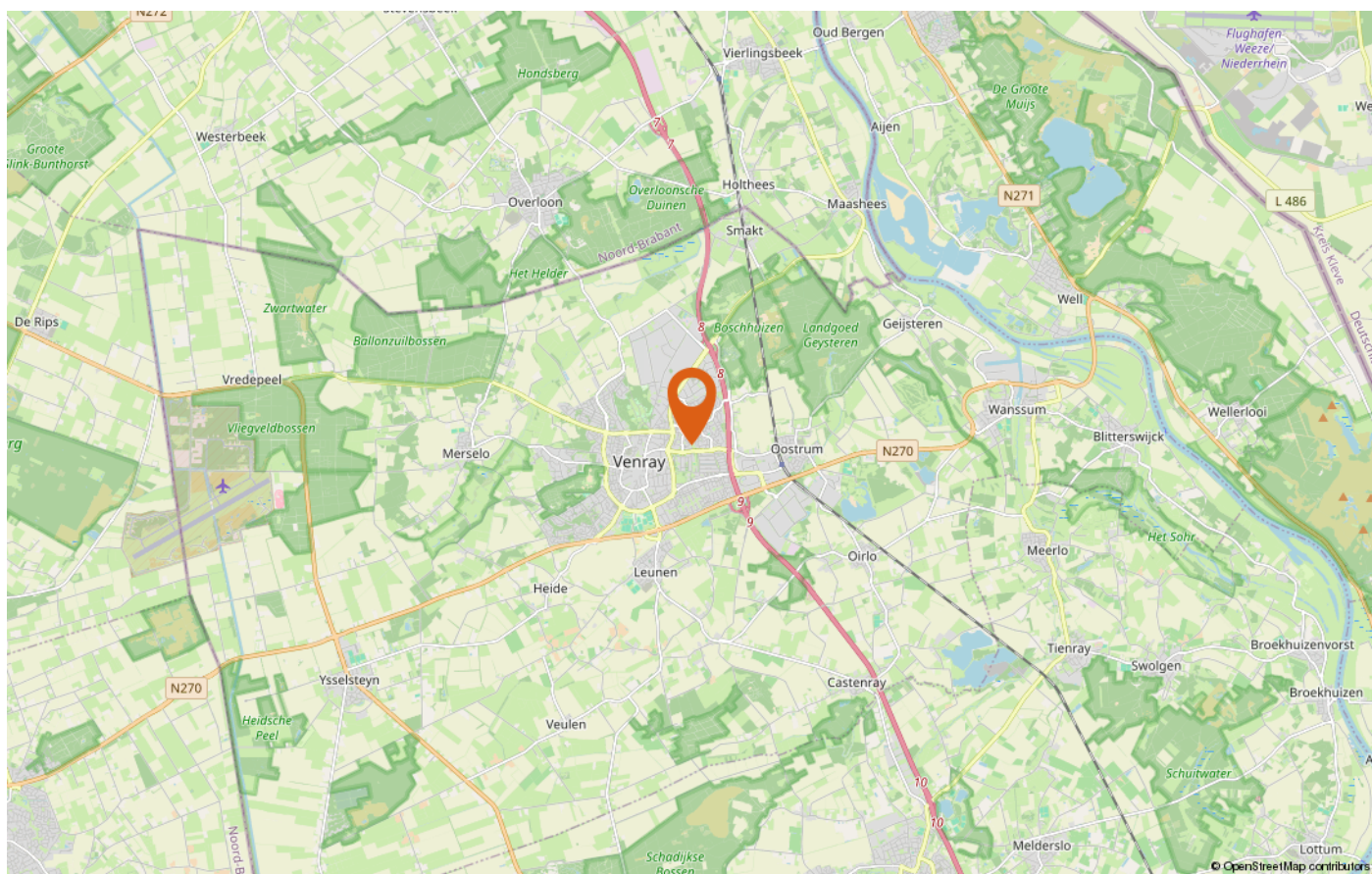
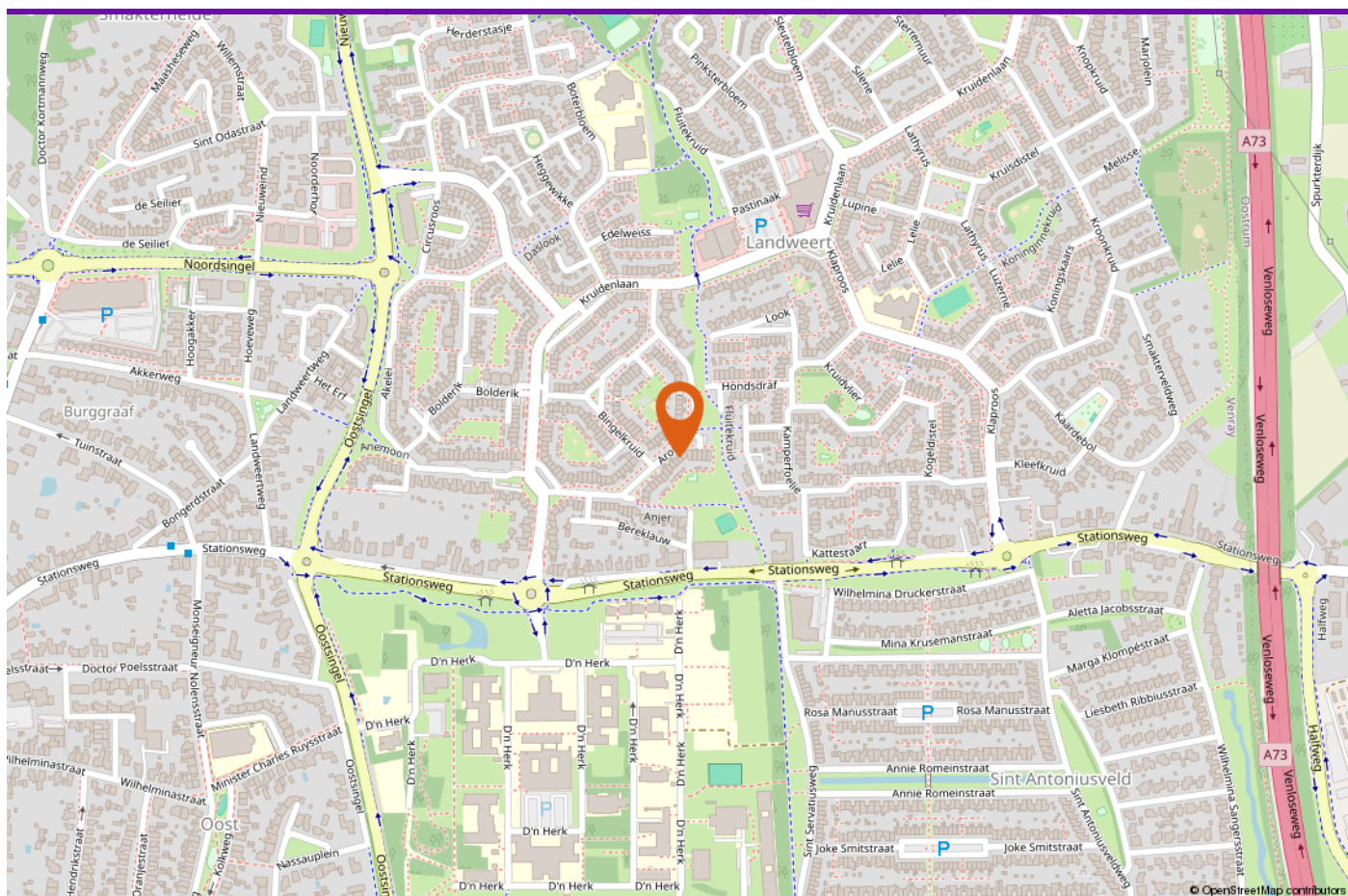
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
Designradiator(en)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast		X	
- koel-vriescombinatie	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		

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

