



HOEBERTWEG VENRAY

Vraagprijs € 595.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1961

Perceeloppervlakte
595 m²

Woonoppervlakte
166 m²

Overige inpandige ruimte
13 m²

Externe bergruimte
33 m²

Inhoud
634 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Ruimte, comfort en een uitstekende ligging komen samen in deze goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning. Met een royale leefruimte, vier slaapkamers, een multifunctionele garage en een circa 40 meter diepe achtertuin is dit een ideale woning voor gezinnen die op zoek zijn naar ruimte, zowel binnen als buiten.

De keuken staat in open verbinding met de leefruimte. De vele raampartijen en de openslaande deuren zorgen voor een ruimtelijk gevoel en een mooie verbinding met de tuin. De circa 40 meter diepe achtertuin biedt volop mogelijkheden om deze geheel naar eigen wens in te richten. Of je nu droomt van meerdere terrassen, een speelplek voor de kinderen, een moestuin of juist veel groen, de ruimte is er. Achter in de tuin staat een multifunctionele garage, momenteel ingericht als mancave en werkplaats, maar ook uitstekend geschikt voor het stallen van een auto of het uitoefenen van een hobby.

De woning is gelegen op een fijne locatie in Venray, waar rust en bereikbaarheid hand in hand gaan. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum liggen op korte afstand. Bovendien bereik je de A73 en de steden Venlo, Nijmegen en Eindhoven eenvoudig.





Je stapt de woning binnen in een ruime hal. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast met daarin de omvormer van de zonnepanelen en provisieruimte, het toilet, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer en is voorzien van comfortabele vloerverwarming. Het toilet is uitgevoerd met een wandtoilet. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie.

Vanuit de hal loop je door naar de keuken. De keuken is een echte eyecatcher. Het royale kookeiland, de witte hoogglans fronten en het donkere werkblad geven de ruimte een moderne uitstraling. Daarnaast biedt de keuken volop werk- en bergruimte. Het kookeiland is voorzien van een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser, een spoelunit met kokendwaterkraan en pop-up stopcontacten. Daarnaast is er ruimte om aan het eiland plaats te nemen voor een kop koffie of een ontbijt. De ingebouwde apparatenwand is uitgerust met twee combimagnetrons, een koelkast en een vriezer, waardoor de keuken van alle gemakken is voorzien. Het grote raam zorgt voor veel natuurlijk daglicht en biedt uitzicht op de oprit, waardoor je eenvoudig ziet wie er aankomt.

Vanuit de keuken is tevens de kelder bereikbaar. De kelder biedt volop provisieruimte en is daarnaast ideaal voor het plaatsen van extra apparatuur. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een koekoek. Daarnaast is vanuit de kelder een leiding doorgetrokken naar de zolder, waardoor het aansluiten van een airco op de zolder eenvoudig kan worden gerealiseerd.









De keuken staat in open verbinding met de leefruimte, waar met gemak een ruime zithoek en een grote eettafel kunnen worden geplaatst. De grote raampartijen, in combinatie met de lichtstraat, zorgen voor prettig daglicht en een ruimtelijk gevoel. In 2018 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor extra woonruimte en een praktische bijkeuken zijn ontstaan. Hierdoor is bovendien een extra zitgedeelte gecreëerd, dat zich uitstekend leent als extra zitruimte of speelkamer. Via de openslaande deuren stap je direct de tuin in, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. De bijkeuken is voorzien van de witgoed aansluitingen en de verdeler van de vloerverwarming. Daarnaast is er volop plaats voor een garderobe. Dankzij de eigen loopdeur naar de tuin is de bijkeuken bovendien uitstekend te gebruiken als tweede entree.







1E VERDIEPING

Vanuit de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Zowel de trap als de overloop zijn afgewerkt met vloerbedekking. Een bijzonder detail is het glas-in-loodraam langs de trapopgang. Dit karakteristieke raam loopt over vrijwel de volledige hoogte van de woning en zorgt voor een sfeervolle uitstraling.

De drie slaapkamers hebben een oppervlakte van circa 10 m², 13 m² en 14 m². Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer en beschikken over één of meerdere raampartijen, waardoor ze stuk voor stuk aangenaam licht zijn. De slaapkamer aan de linker achterzijde beschikt daarnaast over een loopdeur naar het platte dak.

De badkamer is compleet uitgevoerd met een wastafel, een douchehoek voorzien van een thermostaatkraan en regendouche, een ligbad en een wandtoilet. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie.









2E VERDIEPING

Middels de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en heeft een nokhoogte van circa 3,5 meter, waardoor de ruimtes heerlijk ruim aanvoelen. Aan de ene zijde van de overloop is een praktische werkplek gecreëerd, ideaal als thuiswerkplek of studeerruimte. Aan de andere zijde bevindt zich de opstelling van de cv-ketel. Vanuit de overloop heb je toegang tot de vierde slaapkamer. Zowel de overloop als de slaapkamer zijn voorzien van een dakraam en beschikken over bergruimte achter de knieschotten, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere spullen.







TUIN

De achtertuin is circa 40 meter diep en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. De tuin is aangelegd met een combinatie van bestrating, gazon en plantenborders. Direct aan de woning bevindt zich een ruim terras. De royale afmetingen van de tuin bieden alle ruimte voor speeltoestellen, meerdere zitplekken of andere invullingen die aansluiten bij jouw woonwensen. De tuin beschikt over een vrije achterom met een afsluitbare poort, een praktisch tuinhuis voor het opbergen van tuingereedschap en is voorzien van tuinverlichting, wat in de avonden voor extra sfeer zorgt.

In de tuin staat een ruime garage, die momenteel multifunctioneel is ingericht. De voorzijde is omgebouwd tot een gezellige mancave, terwijl de achterzijde dienst doet als werkplaats. Beide ruimtes zijn eenvoudig van elkaar te scheiden middels een gordijn, zodat iedere ruimte zijn eigen functie behoudt. De werkplaats beschikt over een volledig betegeld toilet, voorzien van een wandtoilet en een fonteintje. Verder is de garage uitgerust met elektra, verlichting en een praktische vliering, die zorgt voor extra bergruimte. Dankzij de openslaande deuren aan de voorzijde is de garage bovendien uitstekend geschikt voor het stallen van fietsen, een motor of een auto.





GARAGE



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1961.
Vloeren	de begane grond en de 1e verdieping hebben een betonvloer, de 2e verdieping heeft een houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	de voordeur is van hardhout, de rest van de woning beschikt over kunststof kozijnen met HR+ beglazing.
Overige voorzieningen	De woonkamer is voorzien van een handmatig bedienbaar zonnescerm. Alle slaapkamers op de eerste verdieping beschikken over handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	21 zonnepanelen geplaatst in 2019, één zonnepaneel levert ca. 300 Wp.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2014 (eigendom) en vloerverwarming op de begane grond.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel en de Grohe Red met boiler.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.
Overig	De gehele woning is voorzien van een gekoppeld rookmeldersysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	vernieuwd in 2018 met 12 groepen, 1 fornuisgroep, 1 groep voor de zonnepanelen en 4 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 528,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.622 m ³ elektra ca. 2.740 kWh per jaar.

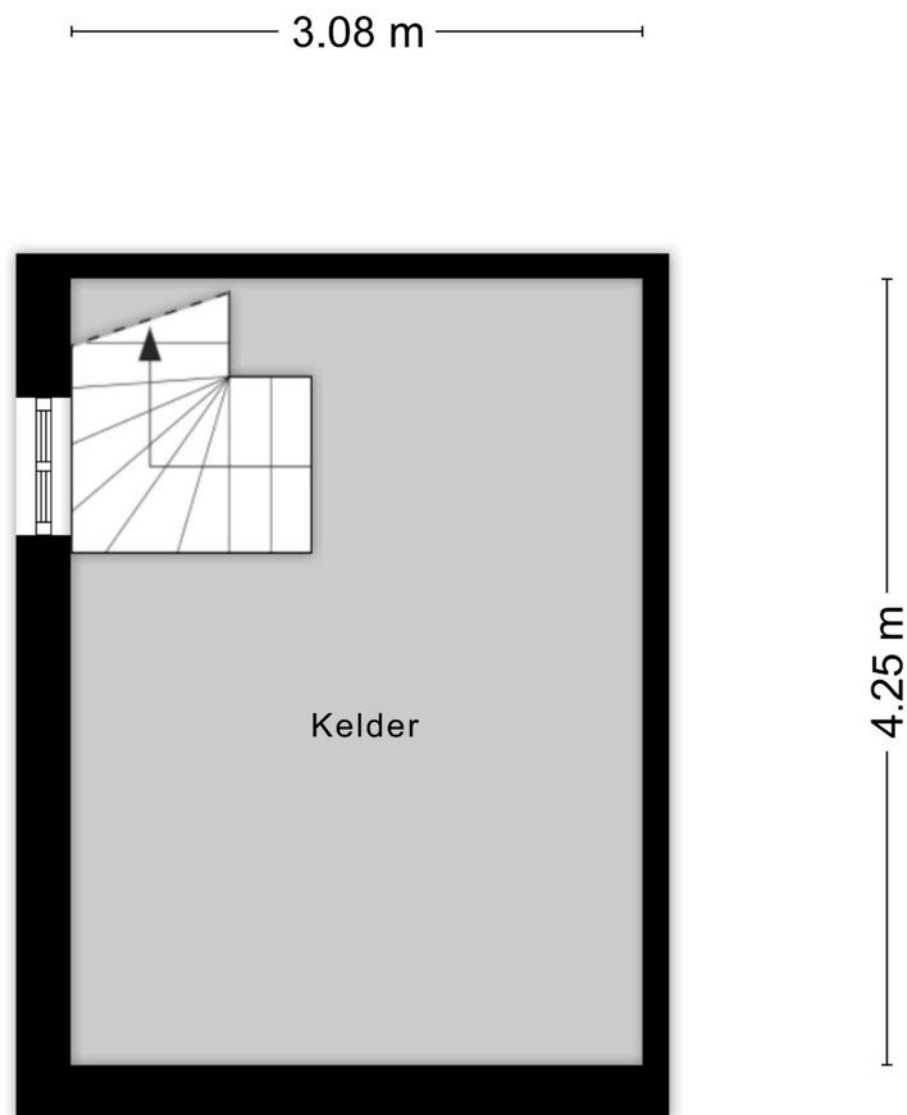
ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Huisnummer	Sectie	L
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2734
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 juli 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



Kelder

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.



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.

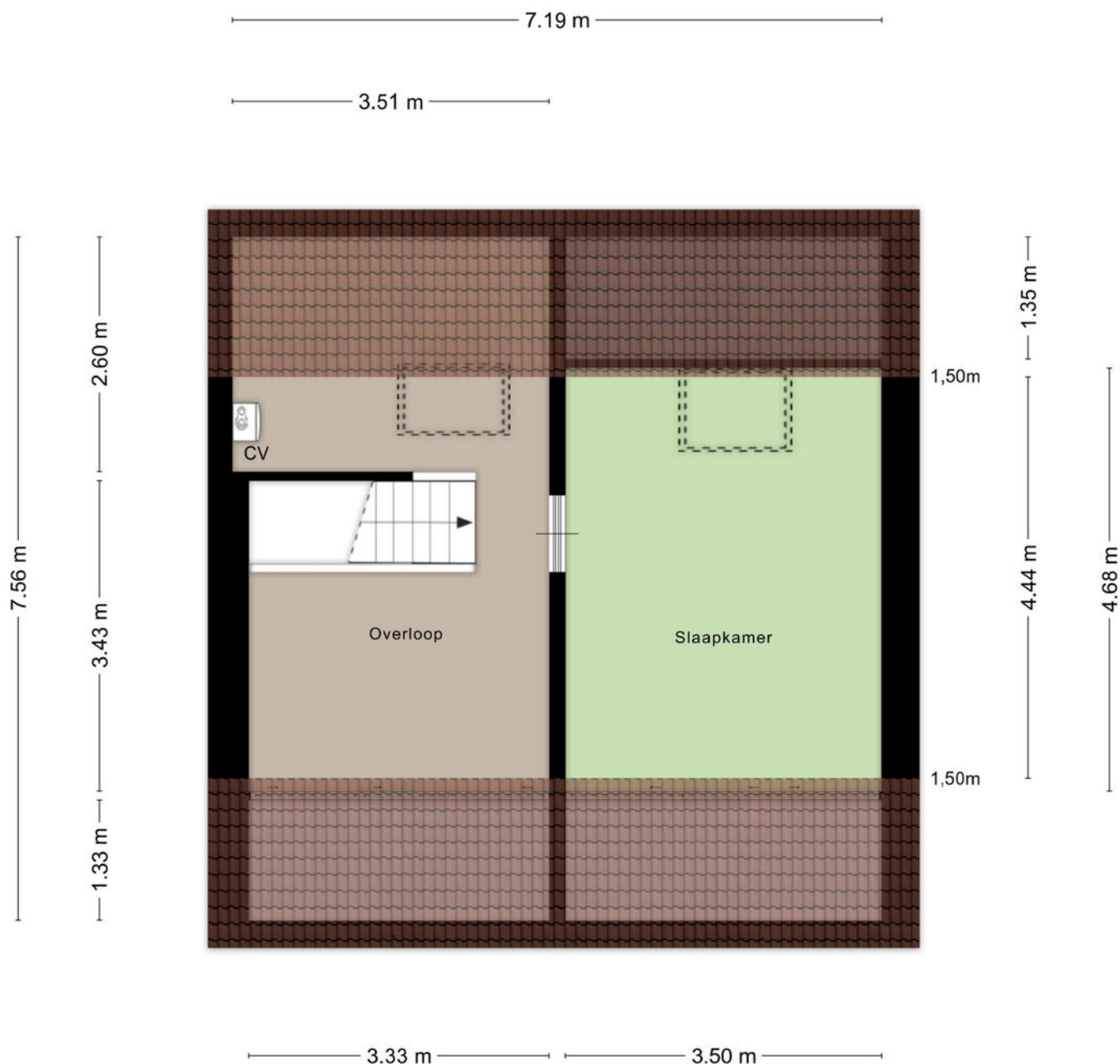


Eerste verdieping

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.

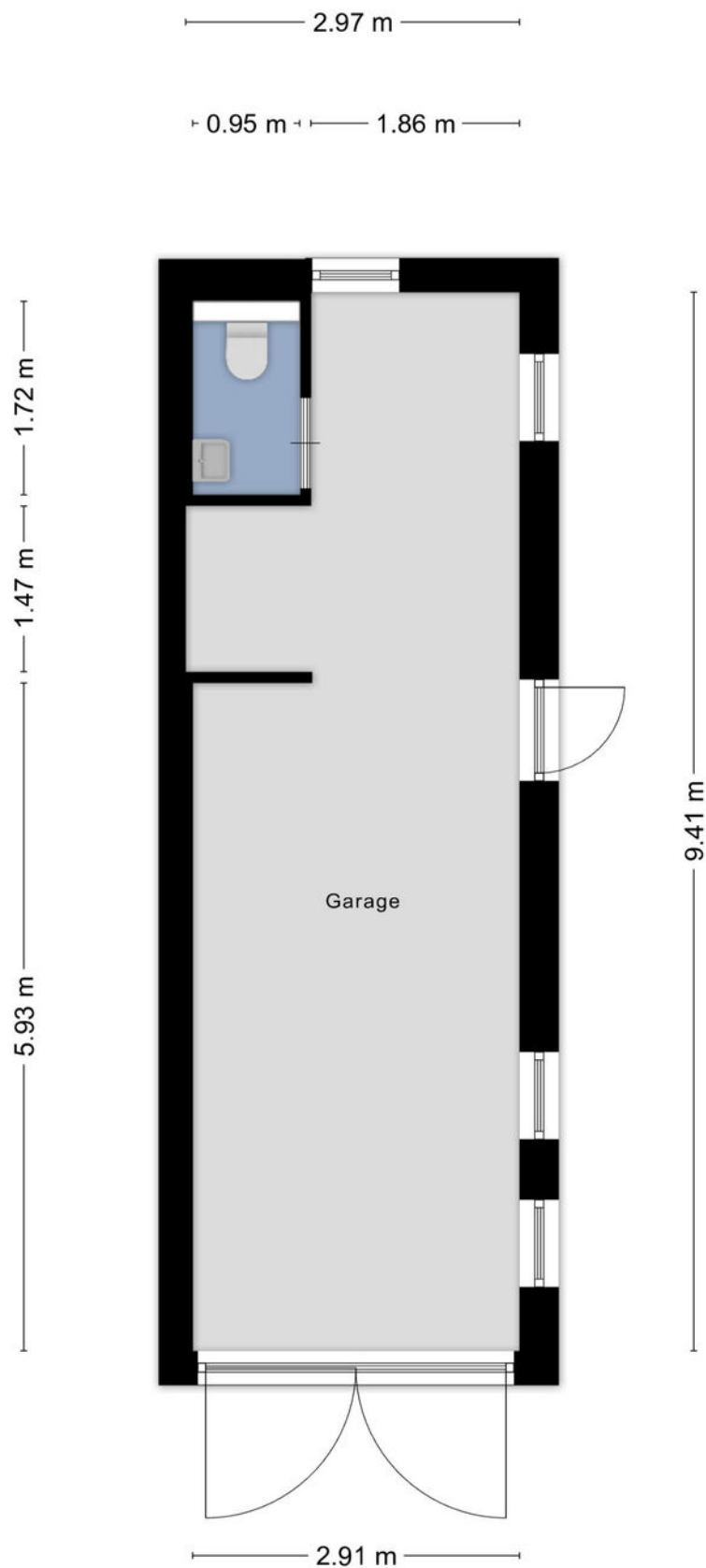


Tweede verdieping

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.



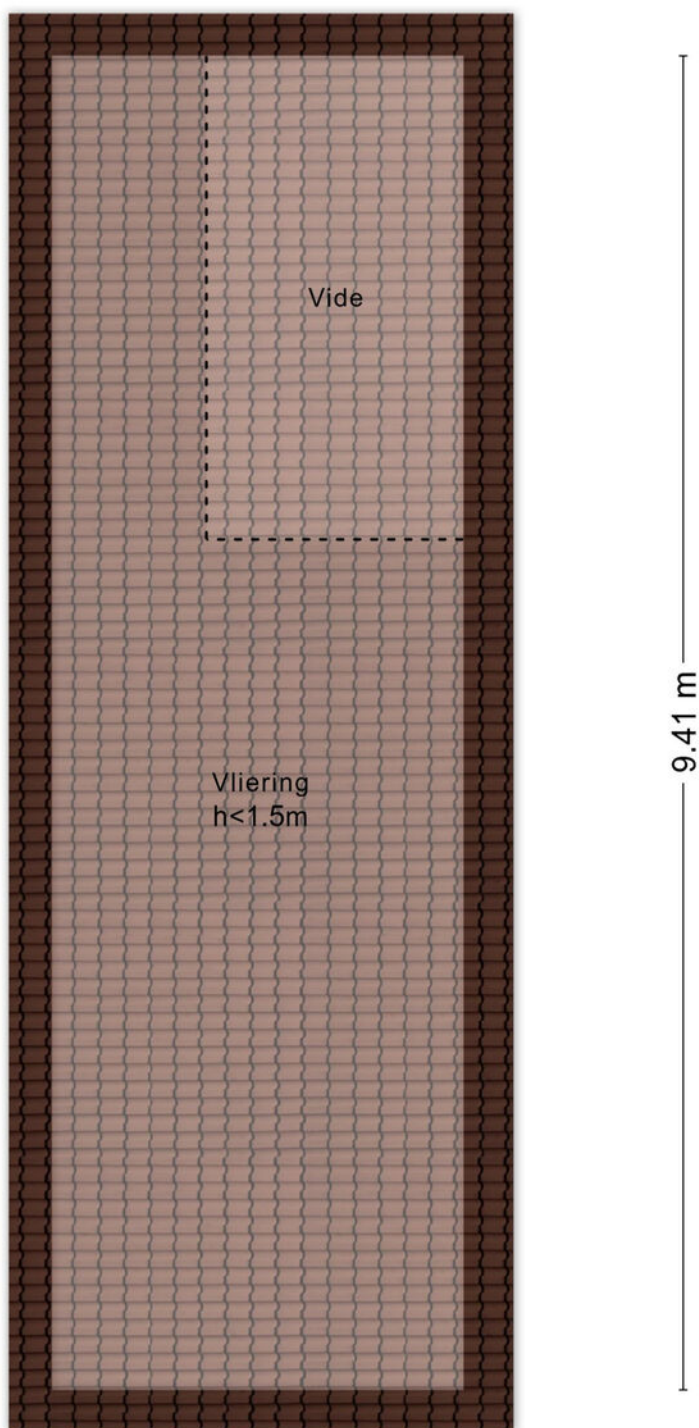
Garage

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.

2.91 m



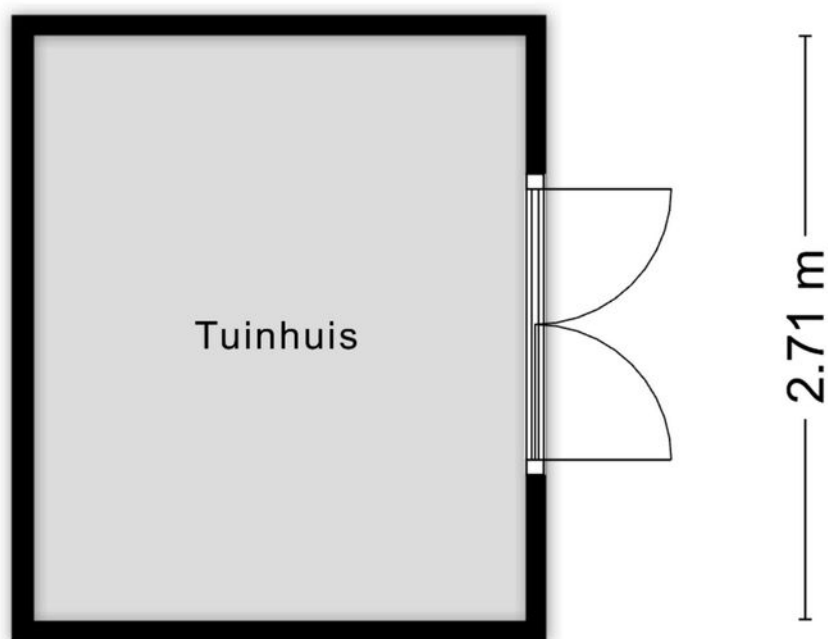
Vliering

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.

2.27 m



Tuinhuis

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

PLATTEGROND

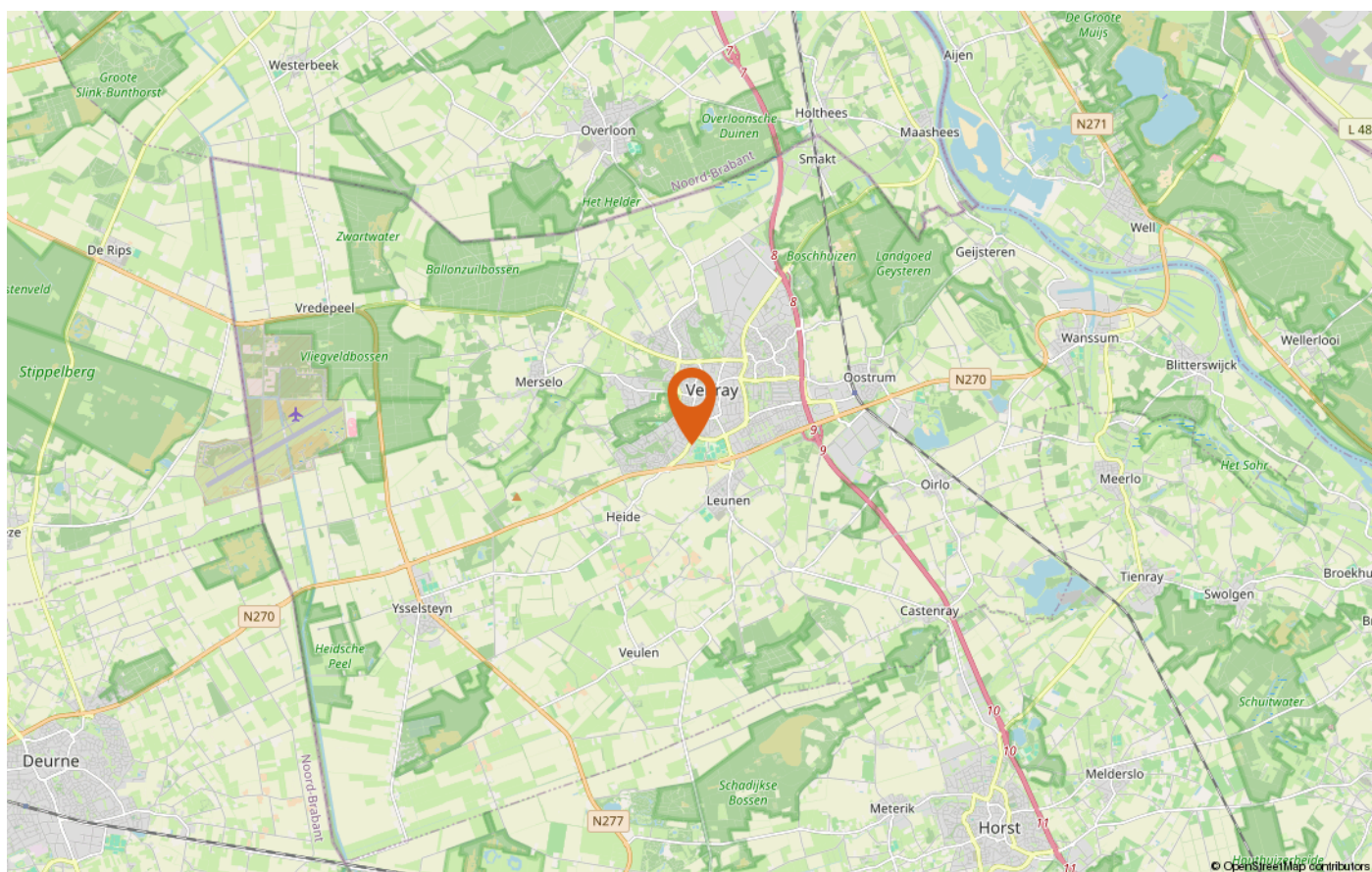
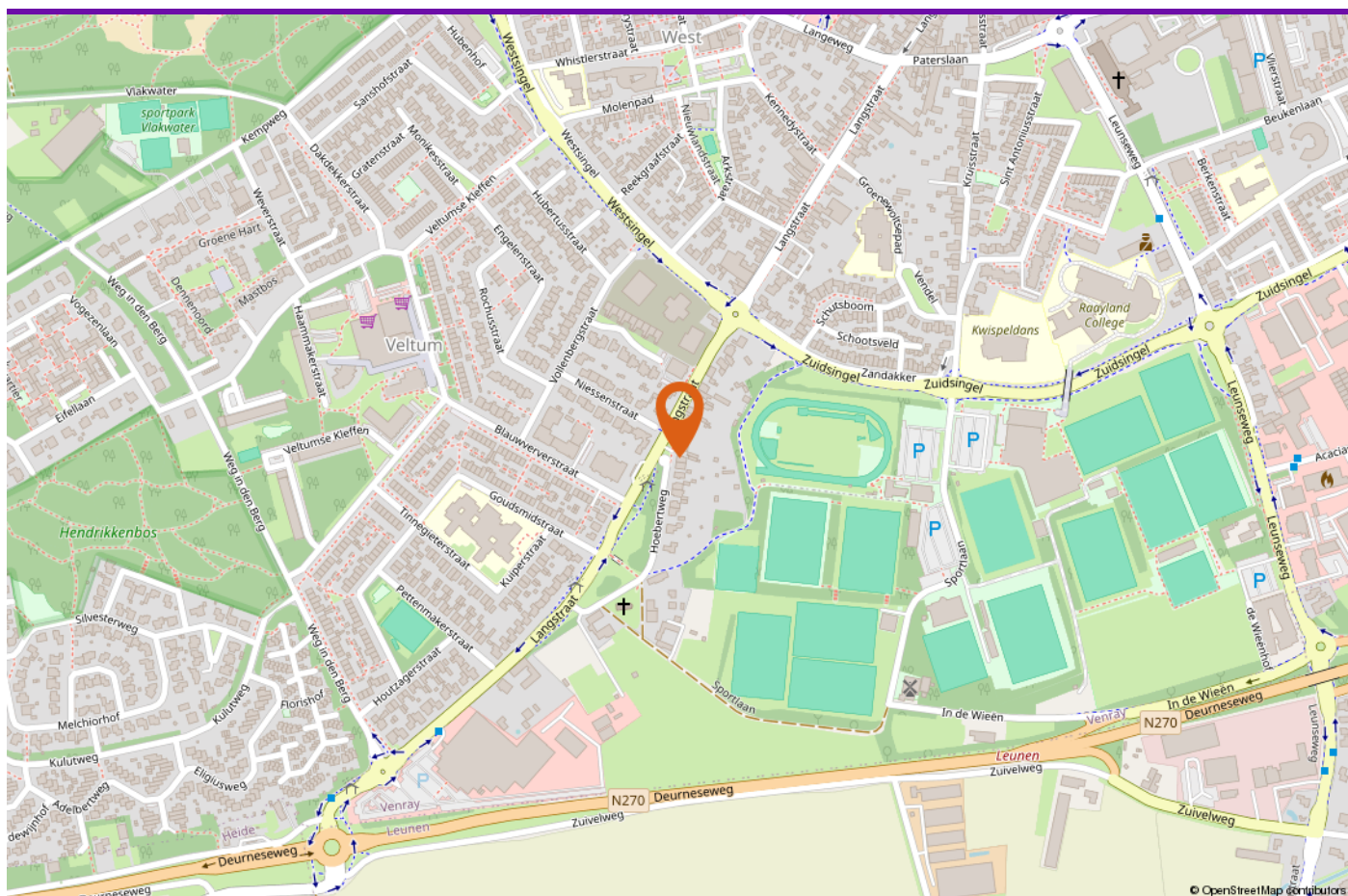
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kasten woonkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Inrichting mancave/garage Koelkast/tv's/enz		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Vriezer in kelder		X	
- Grohe red kraan	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	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.

35



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

