



DE ALDEN WEG VENRAY

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1971

Perceeloppervlakte
765 m²

Woonoppervlakte
159 m²

Overige inpandige ruimte
27 m²

Inhoud
693 m³

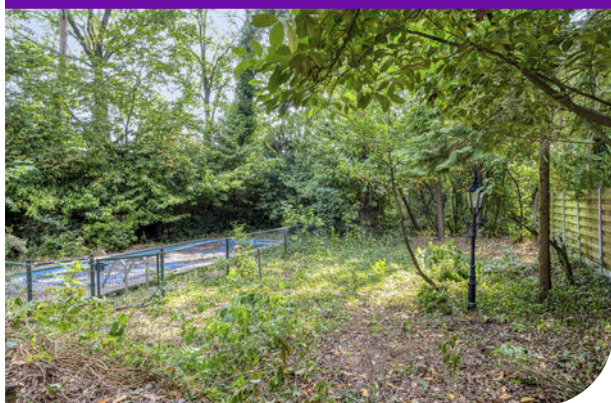
Energie label
F

IN HET KORT...

Sommige woningen vallen op door hun afwerking. Andere door hun locatie. En heel soms komt er een woning voorbij waarvan je direct voelt dat de mogelijkheden minstens zo bijzonder zijn als de plek zelf.

Deze vrijstaande woning ligt in een omgeving waar het groen de hoofdrol speelt. Hier woon je met de natuur als achtertuin, terwijl het centrum van Venray, scholen, winkels en de uitvalswegen verrassend dichtbij liggen. Het is een plek waar je de seizoenen beleeft en het uitzicht iedere dag een andere kleur geeft.

Deze woning vertelt een verhaal. Een verhaal van jarenlang woongenot, van ruimte en van comfort dat destijds met veel aandacht is gerealiseerd. De tijd heeft inmiddels zijn werk gedaan en de afwerking vraagt om een frisse blik. Juist daarin schuilt de charme. Wie zich niet laat leiden door kleuren, materialen of de inrichting van vandaag, ontdekt een huis dat uitzonderlijk royaal is opgezet. De veelzijdige leefruimtes volgen elkaar op natuurlijke wijze op en bieden alle ruimte om het wonen naar eigen wens vorm te geven. De eerste verdieping beschikt over vier volwaardige slaapkamers en een centraal gelegen badkamer, terwijl het ruime souterrain en de verrassend diepe, vrijgelegen tuin op het oosten het woonprogramma op bijzondere wijze completeren.





De lange oprit vormt een mooie aanloop naar de woning. Doordat de woning niet direct aan de straat is gebouwd, maar iets verder op het perceel ligt, ontstaat er al bij aankomst een gevoel van ruimte, rust en privacy. Het omliggende groen neemt langzaam de overhand en maakt direct duidelijk dat dit geen alledaagse woonlocatie is. Hier woon je aan de rand van Venray, waar de natuur letterlijk onderdeel uitmaakt van het dagelijks leven en de bereikbaarheid tegelijkertijd uitstekend is. De entree wordt gevormd door een karakteristieke glazen pui met glas-in-lood, die direct een warme uitstraling geeft. Achter de voordeur ontvouwt zich een royale ontvangsthall met vide. Het hoge plafond en het daglicht zorgen voor een ruimtelijk gevoel dat direct de toon zet voor de rest van de woning.

Vanuit de hal loop je de woonkamer binnen. Een ruimte die niet alleen ruim van afmeting is, maar vooral prettig aanvoelt. De grote raampartijen halen het omliggende groen als het ware naar binnen en de dubbele tuindeuren maken de verbinding met de tuin vanzelfsprekend. Of je nu aan de eettafel zit of plaatsneemt bij de gashaard; overal is het uitzicht onderdeel van de beleving. De woonkamer biedt alle ruimte voor een royaal zitgedeelte én een grote eethoek zonder dat de ruimte haar open karakter verliest.

Aan de ene zijde van de woonkamer ligt de gesloten keuken. Vanuit hier kijk je uit over de achtertuin en stap je via de tuindeur direct naar buiten. De keuken is voorzien van een rechte opstelling met een Corian werkblad, een gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser en een separate kastenwand met onder andere de koelkast, combimagnetron en de aansluitingen voor de wasapparatuur. Aan de voorzijde van de woning ligt de voormalige garage, die tegenwoordig als multifunctionele ruimte deel uitmaakt van het woonprogramma. De ruimte grenst direct aan de keuken en is daarnaast vanuit de hal bereikbaar. Juist deze ligging biedt interessante mogelijkheden voor de toekomst. Door de keuken en deze ruimte samen te brengen, kan een royale leefkeuken worden gerealiseerd die perfect aansluit bij de woonwensen van deze tijd. Ook wanneer de ruimte haar huidige functie behoudt, vormt zij een waardevolle aanvulling op de begane grond. Dankzij de centrale hal zijn alle leefruimtes op een logische en overzichtelijke wijze met elkaar verbonden.











De klapdeuren aan de andere zijde van de woonkamer openen naar de aanbouw aan de linkerkant van de woning. Doordat de tegelvloer vanuit de woonkamer naadloos doorloopt, voelt deze ruimte als een vanzelfsprekend onderdeel van het leefgedeelte. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en maakt dit een aangename plek als werkkamer, speelkamer of extra zitkamer. Vanuit deze ruimte is het achterportaal bereikbaar, waar zich het tweede toilet, de toegang tot de tuin en de spiltrap naar het souterrain bevinden.

Via de spiltrap vanuit het achterportaal bereik je het souterrain, een verrassend ruime verdieping die een volwaardige aanvulling vormt op het woonprogramma. Met uitzondering van de afgesloten technische ruimte, waar zich de Nefit cv-installatie, boiler en de zwembadinstallatie bevinden, bestaat het souterrain uit één grote, open ruimte met een comfortabele stahoogte van circa 2,16 meter. Deze verdieping was voorheen ingericht als wellnessruimte, waar onder andere een sauna was geplaatst. Inmiddels is de ruimte leeg en biedt zij alle vrijheid om geheel naar eigen wens in te delen. Of je nu droomt van een fitnessruimte, hobbyruimte, atelier, speelruimte, thuiswerkplek of een combinatie van verschillende functies; dankzij de royale afmetingen en de open indeling vormt het souterrain een veelzijdige basis voor uiteenlopende woonwensen.





KELDER





Via de vaste trap bereik je de eerste verdieping, waar de royale vide opnieuw zorgt voor een prettig gevoel van ruimte en een mooie verbinding met de entree beneden. Vanaf de overloop zijn vier slaapkamers bereikbaar van circa 7,5 m², 8 m², 12 m² en 13 m².

De slaapkamers zijn praktisch ingedeeld en bieden volop mogelijkheden voor een gezin, logees of een thuiswerkplek. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel met warm en koud water. De kamers aan de achterzijde kijken vrij uit over de diepe tuin en het omliggende groen en zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamers aan de voorzijde beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten en een dakraam dat zorgt voor een prettige lichtinval.

Centraal op de verdieping bevindt zich de volledig betegelde badkamer. Deze is ingericht met een douchehoek, wandcloset en een wastafelmeubel met dubbele wastafel. Het grote raam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en biedt ook hier een fraai uitzicht op het omliggende groen. De badkamer beschikt daarnaast over elektrische vloerverwarming, inbouwspots en een elektrisch bedienbaar rolluik. De ruimte vormt een goede basis en kan, net als de rest van de woning, geheel naar eigen smaak en de woonwensen van deze tijd worden gemoderniseerd.











Buiten ontvouwt zich misschien wel de grootste verrassing van deze woning.

Vanaf het terras loopt de tuin steeds verder door. Wat vanaf de straat niet zichtbaar is, blijkt een bijzonder diepe buitenruimte waarin de natuur in de loop der jaren haar eigen plek heeft ingenomen. De tuin is daardoor veranderd in een groene bostuin die naadloos aansluit op de bosrijke omgeving waarin de woning zich bevindt. Met aandacht en nieuwe ideeën ontstaat hier opnieuw een prachtige buitenruimte waar ieder seizoen zijn eigen karakter laat zien.

Midden in het groen ligt het verwarmde zwembad van circa acht bij drie meter. Het zwembad is al geruime tijd buiten gebruik, maar vormt nog altijd een bijzonder element dat de potentie van deze tuin onderstreept. Hier ligt alle ruimte om opnieuw een plek te creëren waar lange zomerdagen zich bijna vanzelf afspelen.

Het bijzondere van deze woning zit niet alleen in de hoeveelheid vierkante meters. Het zit in de rust die de locatie biedt. In de vrijheid rondom de woning. In de manier waarop iedere ruimte licht en uitzicht krijgt. En vooral in de mogelijkheid om een woning, die jarenlang met plezier is bewoond, opnieuw een eigentijdse toekomst te geven.



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1971.
Vloeren	betonvloer vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas met uitzondering van het enkel glas in de badkamer.
Overige voorzieningen	op de begane grond zijn diverse ramen voorzien van handbediende zonwering. De slaapkamers en badkamer op de verdieping aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bediende rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit excellent cv-ketel. Onder de tegels op de begane grond ligt vloerverwarming.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

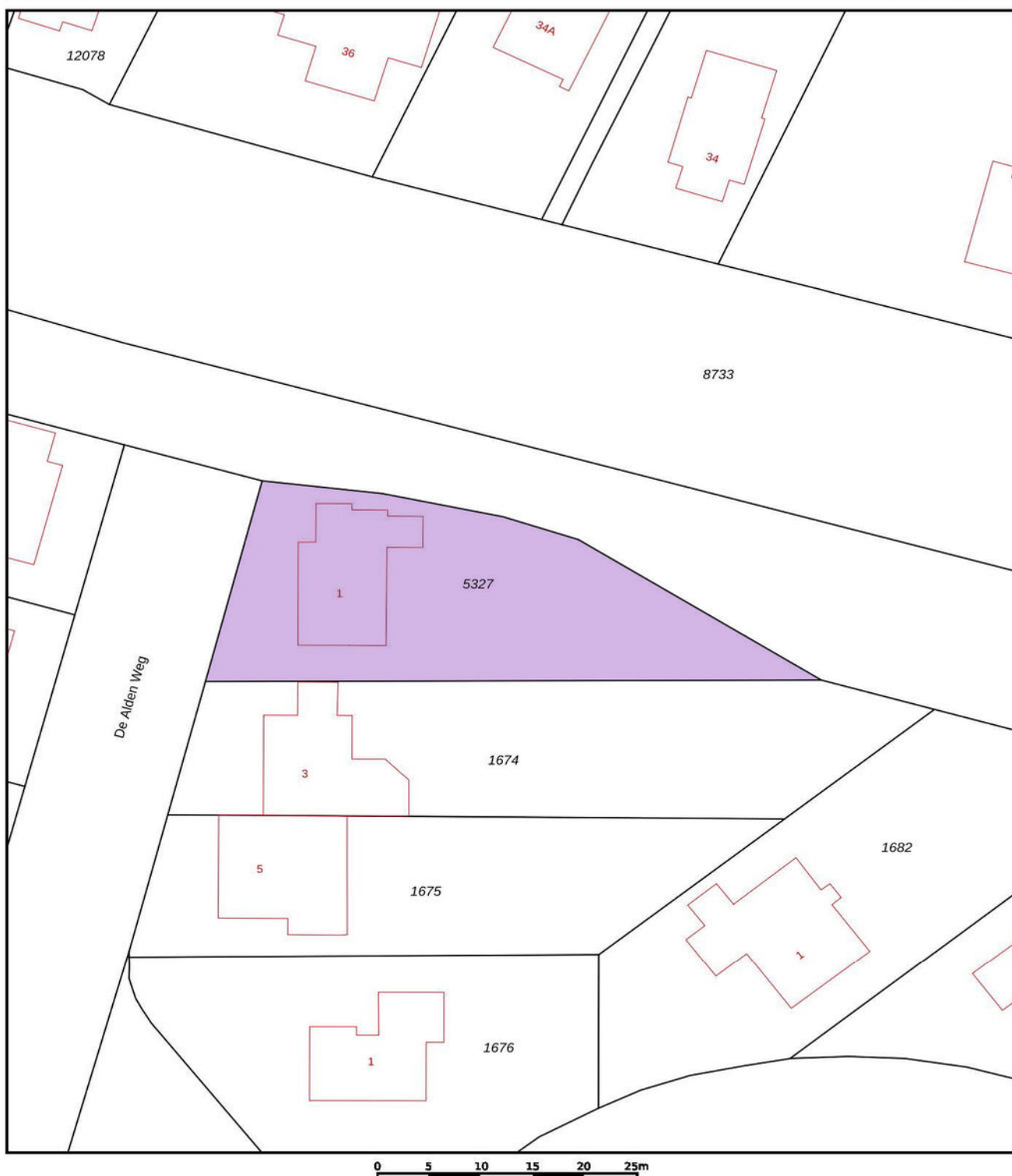
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	oost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	2 krachtgroepen, 12 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel
Bijzonderheden	de woning wordt verkocht met een 'as is, where is'-clausule, waarbij koper de woning aanvaardt in de huidige staat.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 682,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 2.616 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 4.699 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345

25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente

Venray

Sectie

L

Perceel

5327

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 januari 2025

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.

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.

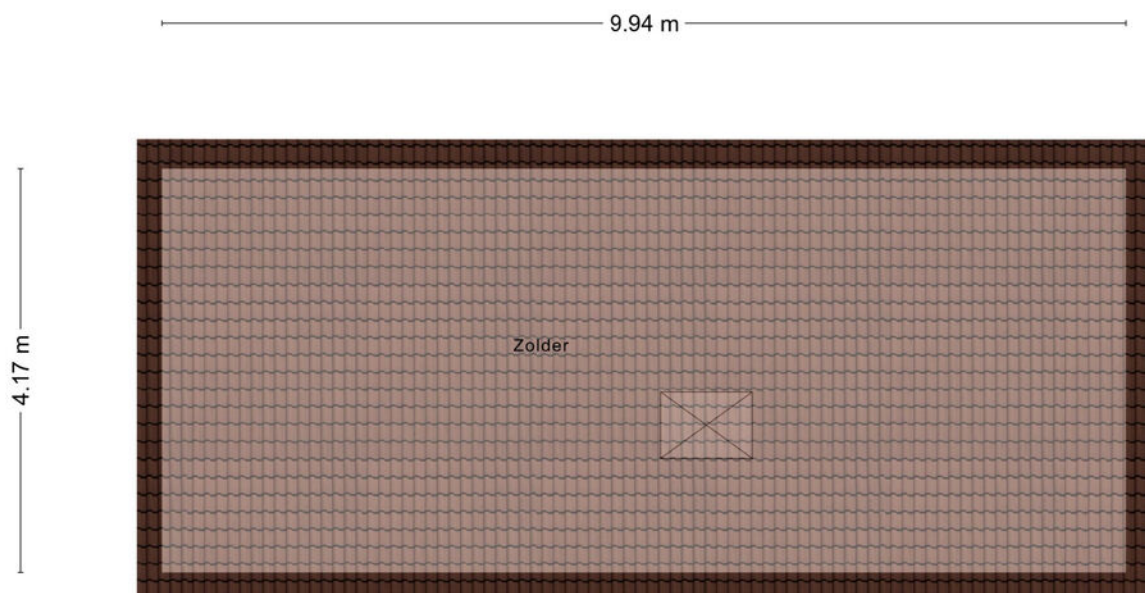


Eerste Verdieping

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.

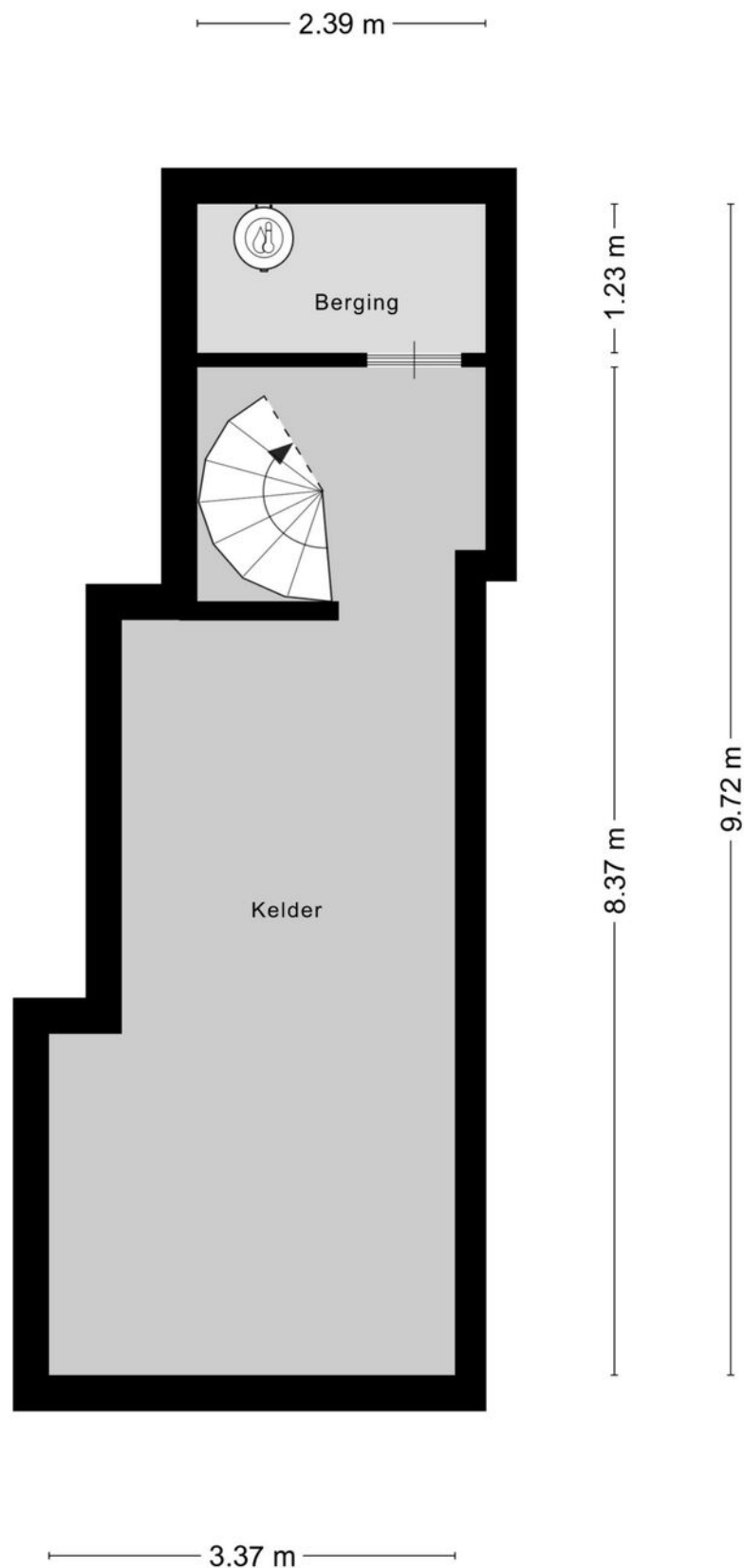


Zolder

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.



Kelder

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

PLATTEGROND

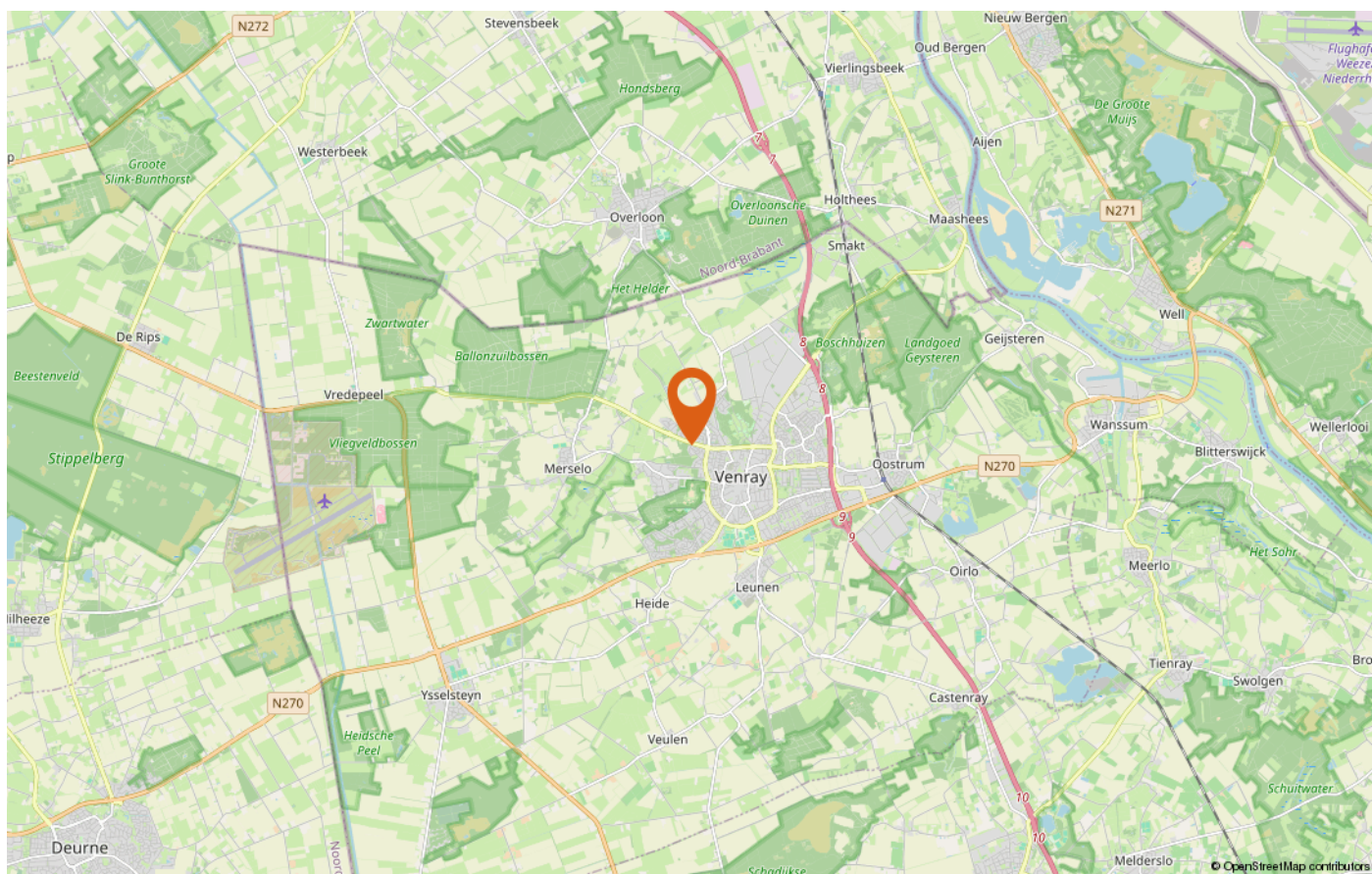
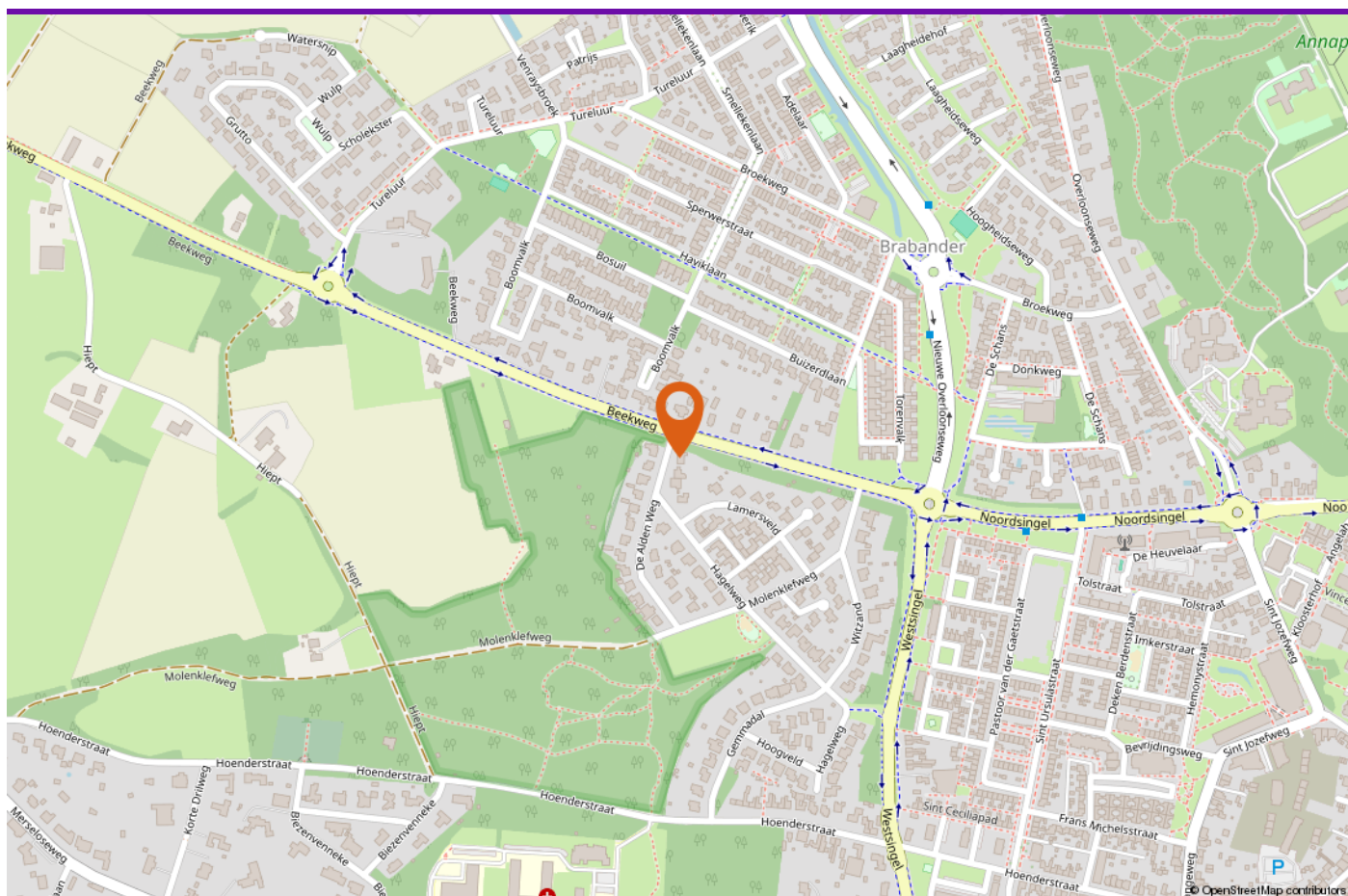
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinlantaarns	X		
Tuin - Bebouwing			
Zwembad	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

[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

