



DAKDEKKERSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
257 m²

Woonoppervlakte
141 m²

Externe bergruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
32 m²

Inhoud
499 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze verrassend ruime tussenwoning biedt een perfecte combinatie van ruimte, comfort en sfeer. Dankzij de royale uitbouwen aan de achterkant beschikt de woning over aanzienlijk meer leefruimte dan je op het eerste gezicht zou verwachten. De combinatie van een royale leefruimte met veel natuurlijk daglicht geeft de woning een warme en uitnodigende uitstraling. Met drie ruime slaapkamers is er bovendien volop ruimte voor het hele gezin.

Ook buiten is het volop genieten. De zonnige achtertuin op het zuidwesten is fraai aangelegd en beschikt over maar liefst twee overdekte terrassen, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. De vrijstaande garage met elektrische kantelpoort biedt volop ruimte voor een auto, fietsen, een hobby of extra opslag.

De woning is gelegen in de woonwijk "Veltum" in Venray, waar alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn. Scholen, supermarkten en sportvoorzieningen bevinden zich op korte afstand, net als het centrum met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca en terrassen. Daarnaast zijn de uitvalswegen richting Venlo, Nijmegen en Eindhoven snel en eenvoudig bereikbaar.





BEGANE GROND

Via de overdekte entree betreed je de woning. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. Daarnaast beschikt de hal over een trapkast met voldoende ruimte voor een garderobe. Het toilet is uitgevoerd met een wandtoilet en een fonteintje. De ruimte is volledig betegeld en wordt natuurlijk geventileerd.

Vanuit de hal bereik je de keuken. Deze is voorzien van een 5-pits gasfornuis met daaronder een oven, een afzuigkap en een vaatwasser. Aan de andere zijde is een apparatenwand geplaatst met een koelkast en een apothekerskast. Daarnaast is er een provisiekast aanwezig, waarin tevens de cv-ketel is opgesteld. Zowel de hal als de keuken zijn afgewerkt met een tegelvloer. In 1995 is de woning aan de keuken zijde uitgebouwd, waarbij de eethoek op de begane grond en een grotere slaapkamer op de eerste verdieping zijn gerealiseerd. Hierdoor is de woning aanzienlijk vergroot en beschikt de begane grond over één royale leefruimte, waarin de keuken, eethoek en woonkamer naadloos in elkaar overlopen. Dankzij de open verbinding met de eethoek blijf je tijdens het koken altijd in contact met familie of gasten. De eethoek biedt volop ruimte voor een grote eettafel om met familie en vrienden samen te komen. Dankzij de grote schuifpui aan de achterzijde geniet deze ruimte van een prachtige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Op mooie dagen schuif je de pui open, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar worden verbonden.

Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer. De grote raampartij zorgt voor een prettige lichtinval. De open haard vormt hier een echte blikvanger en draagt bij aan een gezellige sfeer. De achterzijde van de woonkamer is in 1990 uitgebouwd waardoor de woning nu over de volledige breedte is uitgebouwd. Net als de keuken beschikt ook de woonkamer over een schuifpui. De woonkamer, eethoek en keuken zijn afgewerkt met een fraaie houten vloer. Daarnaast is de gehele begane grond voorzien van sierlijsten en sierornamenten aan het plafond, wat de woning een elegante afwerking geeft.













1E VERDIEPING

Via de trap bereik je de overloop. Vanaf hier heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. Zowel boven de trap als op de overloop bevindt zich een praktische vaste kast, ideaal als extra opbergruimte voor linnengoed en seizoensgebonden spullen. Het aanwezige raam zorgt bovendien voor natuurlijk daglicht op de overloop. De slaapkamer aan de rechtervoorzijde heeft een oppervlakte van circa 14 m² en is voorzien van vloerbedekking. Daarnaast beschikt de kamer over een vaste kast en een raampartij. De slaapkamer aan de rechterachterzijde is circa 11 m² groot en afgewerkt met een houten vloer. Ook deze kamer beschikt over een vaste kast en een raampartij. De royale slaapkamer aan de linker achterzijde is met een oppervlakte van circa 27 m² een echte eyecatcher. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt over twee grote raampartijen en een dubbele wastafel.

De badkamer is uitgevoerd met een wastafelmeubel, een douchehoek met regendouche en thermostaatkraan en een staand toilet. Daarnaast bevinden zich hier de aansluitingen voor het witgoed. De ruimte is volledig betegeld en wordt natuurlijk geventileerd.







TUIN & GARAGE

Vanuit zowel de woonkamer als de eethoek stap je direct onder de in 2023 gerealiseerde overkapping. De overkapping is voorzien van inbouwspots, elektra en een buitenkraan, waardoor je al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar comfortabel buiten kunt zitten. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en biedt de hele dag door mogelijkheden om van de zon én de schaduw te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een tweede overdekt terras, direct naast de garage. Dit is een heerlijke plek om op warme zomerdagen beschut in de schaduw te zitten. Via de afsluitbare achterom is de tuin bovendien gemakkelijk bereikbaar.

De vrijstaande garage heeft een oppervlakte van circa 18 m² en is voorzien van een elektrische kantelpoort, een loopdeur, elektra en verlichting. Dankzij de afmetingen is er voldoende ruimte voor het parkeren van een auto of het stallen van fietsen. Daarnaast leent de garage zich uitstekend als hobby-, klus- of opslagruimte.









OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	aluminium kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	er zijn 2 slaapkamerramen met elektrisch rolluiken
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels de Vaillant cv-ketel uit 2015 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 401,12 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.181 m ³ elektra ca. 3.045 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



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.

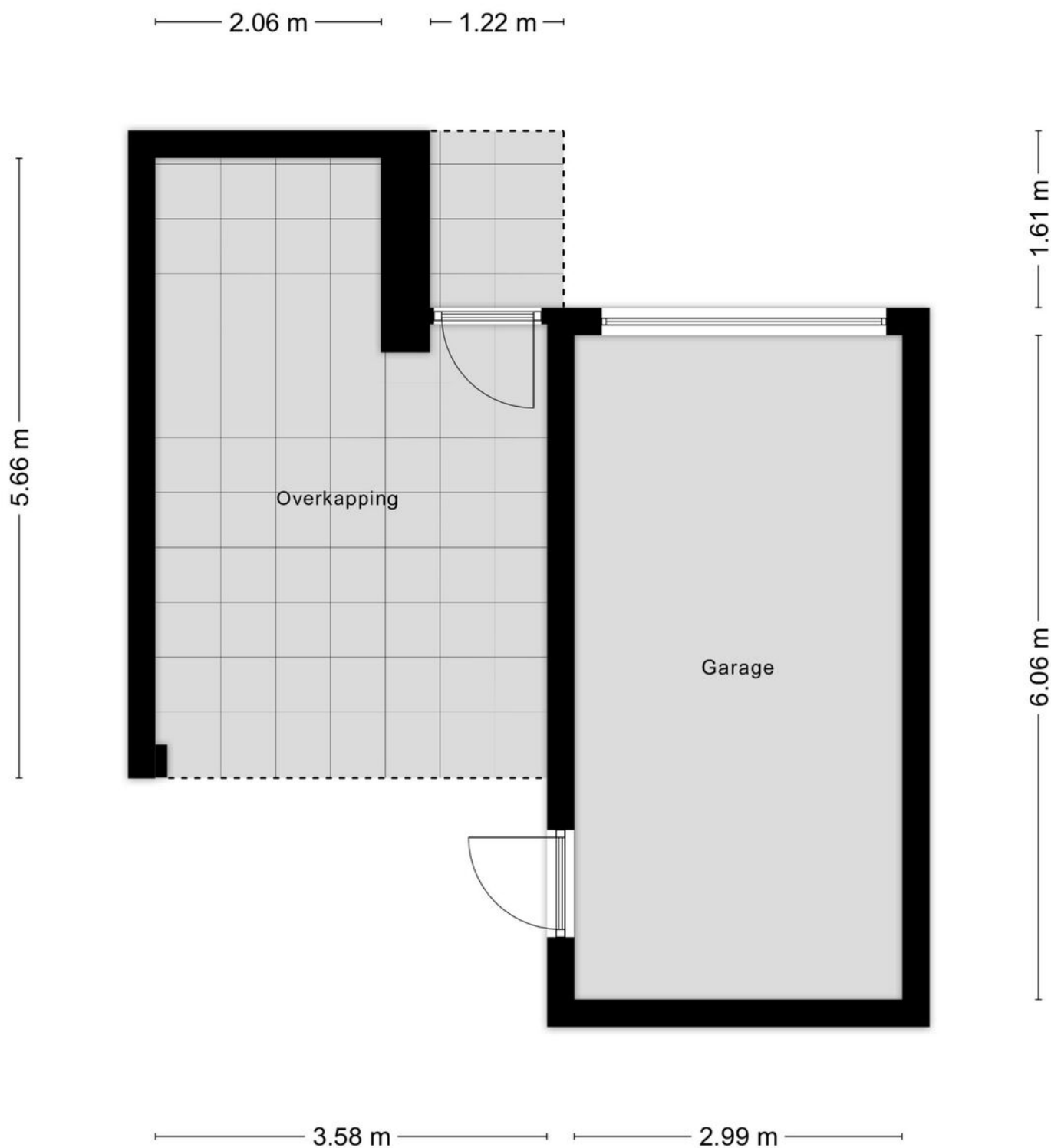


Eerste Verdieping

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.



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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	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			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

