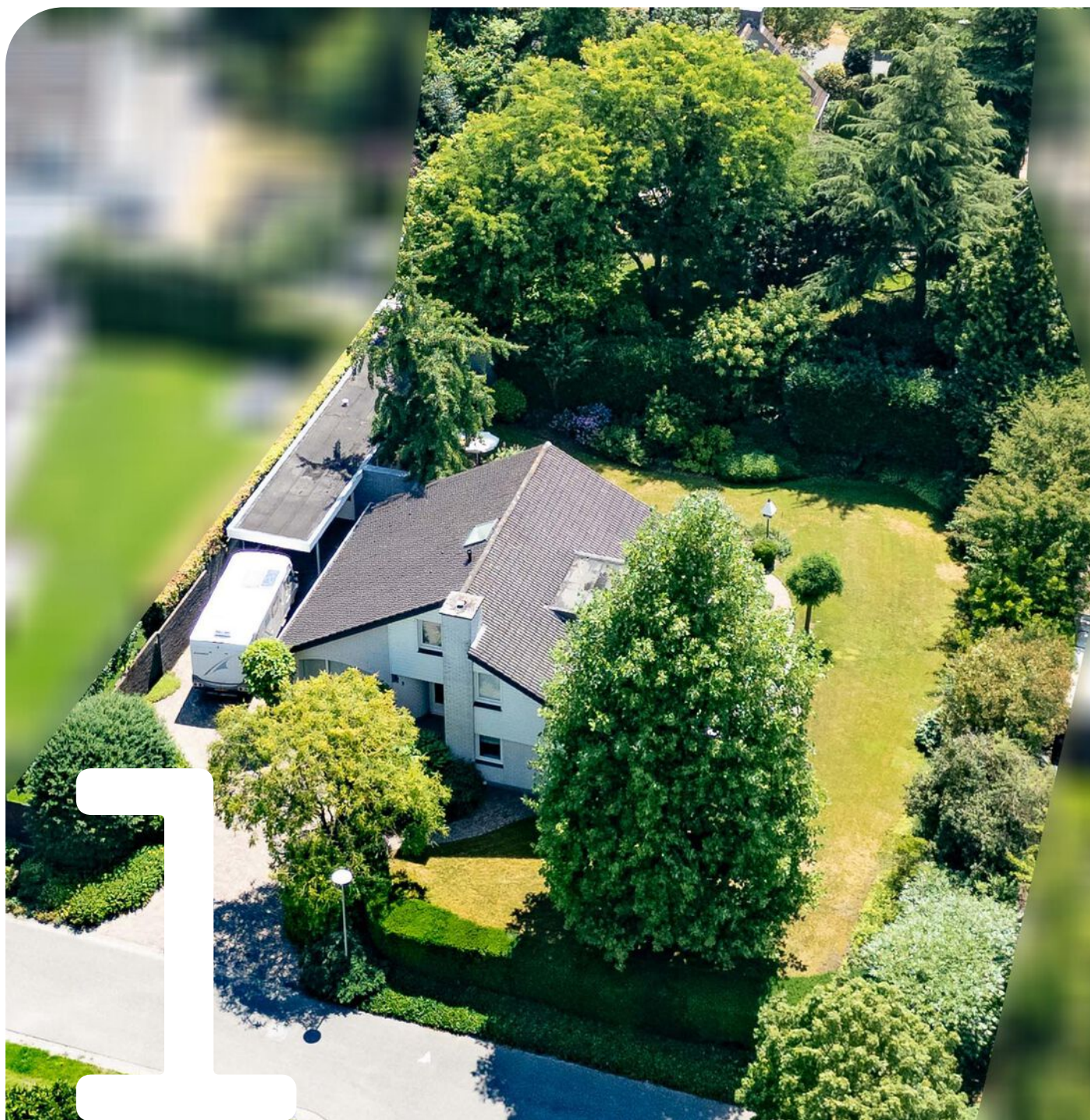




STRÜBENLAAN VENRAY

Vraagprijs € 835.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1992

Perceeloppervlakte
1.000 m²

Woonoppervlakte
202 m²

Overige inpandige ruimte
9 m²

Externe bergruimte
16 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
2 m²

Inhoud
785 m³

Energie label
A



IN HET KORT...

Omgeven door volwassen groen staat in de geliefde, parkachtige villawijk Vlakwater deze royale vrijstaande woning met carport op een fraai aangelegd perceel van maar liefst 1.000 m². De zonnige achtertuin op het zuiden biedt volop privacy en ligt op korte afstand van het bosgebied Vlakwater met speeltuin, het Odapark en het centrum van Venray.

Binnen word je verrast door de speelse indeling, een woonoppervlak van ca. 202 m² én vooral door de ruimte en lichtinval. De in 1992 gebouwde woning is degelijk gebouwd met duurzame materialen en beschikt over energielabel A. De begane grond omvat onder meer een royale woonkamer met erker, een multifunctionele ruimte en suite, een woonkeuken, bijkeuken en een slaap- en badkamer, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is. Ook is er een provisiekelder aanwezig. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers, een studeerkamer die desgewenst als extra slaapkamer (totaal dan 5!) kan worden gebruikt, een tweede badkamer en een separaat toilet.

De fraai aangelegde tuin rondom de woning beschikt over meerdere terrassen, een terrasoverkapping en een gevarieerde beplanting. De vrijstaande berging, carport en royale oprit bieden volop bergruimte en parkeergelegenheid op eigen terrein. Kortom: een woning voor wie royaal wil wonen met volop privacy en een prachtig buitenleven.



De woning is gelegen in de groene en rustige woonwijk Vlakwater, ten zuidwesten van het centrum van Venray. De wijk bestaat uitsluitend uit vrijstaande woningen op ruime percelen. Doordat op eigen terrein wordt geparkeerd, staan er nauwelijks auto's in de straat. Dit draagt bij aan het rustige en verzorgde straatbeeld.

Op korte afstand ligt het bosgebied Vlakwater met de gelijknamige speeltuin. Ook het Odapark, een stadspark met kunstcentrum, bevindt zich in de directe omgeving en biedt volop wandelmogelijkheden.

Het centrum van Venray is op loopafstand gelegen. De aansluiting op de A73 richting Nijmegen en Venlo bevindt zich op circa 5 kilometer afstand. Daarnaast ligt het VieCuri Medisch Centrum in de directe omgeving.



De woning is fraai op het perceel gepositioneerd. De oprit leidt naar de overdekte entree van de woning, die is voorzien van een dubbele voordeur. Bij binnenkomst valt direct de speelse indeling met royale vertrekken op. De ontvangsthall biedt toegang tot de meterkast, het gastentoilet, de woonkamer, de slaapkamer op de begane grond en via de trap tot de kelder en de eerste verdieping. Daarnaast beschikt de hal over een ingebouwde garderobekast met drie deuren en bovenkasten. De vloer is afgewerkt met tegels en vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met spuitwerk en het plafond is gestuct. De meterkast is ingericht met 14 groepen, een krachtgroep en 3 aardlekschakelaars. Daarnaast is een glasvezelaansluiting aanwezig. Het ruime gastentoilet is uitgerust met een wandcloset, urinoir en fonteintje. De tegelvloer is voorzien van vloerverwarming. De wanden zijn deels betegeld met daarboven spuitwerk. Een raam zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

De provisiekelder (ca. 4 m²) heeft een stahoogte van ca. 1.98 meter. De ruimte is ingericht met een tegelvloer en biedt praktische bergruimte voor provisie.

Via een glazen deur is de woonkamer van ca. 45 m² bereikbaar. Deze royale leefruimte is volledig aan de tuinzijde gesitueerd. Aan de achterzijde bevindt zich de zithoek met een houtgestookte open haard (2010) voorzien van een granieten ombouw. Twee grote raampartijen tot op de vloer en openslaande tuindeuren zorgen voor een optimale lichtinval en een directe verbinding met de tuin. Aan de rechterzijde bevindt zich de eethoek, grenzend aan de keuken. De erker met grote raampartijen en openslaande deuren biedt toegang tot het overdekte terras aan de rechterzijde van de tuin. Vanuit vrijwel de gehele woonkamer bestaat een fraai uitzicht op de tuin. De erker zorgt bovendien voor extra ruimte en veel daglicht.

Eén raam is voorzien van een screen. Bij beide tuindeuren is een elektrisch bedienbaar zonnescherf aanwezig. Langs één wand is een vaste kastenwand gerealiseerd met geïntegreerde spots en er is een aparte nis met glazen planchets. De woonkamer is afgewerkt met een massief eikenhouten vloer. De wanden zijn voorzien van spachtelputz en het plafond is gestuct.









Middels een glazen taatsdeur is de aangrenzende multifunctionele ruimte van ca. 15 m² bereikbaar. Deze ruimte is uitstekend geschikt als kantoor, speelkamer of hobbyruimte. De afwerking is identiek aan die van de woonkamer en bestaat uit een massief eiken vloer, spachtelputz wanden en een gestuct plafond. Daarnaast is een designradiator aanwezig.

In de achtergevel zorgen drie raampartijen tot op de vloer (2001) voor veel daglicht. De ramen zijn voorzien van een elektrisch bedienbaar screen.





Vanuit de woonkamer is via een glazen deur de woonkeuken (ca. 14 m²) bereikbaar. De keuken is aan de voorzijde van de woning gelegen. De keukenopstelling bestaat uit twee segmenten. Enerzijds een ingebouwde kastenwand met daarin geïntegreerd: een Siemens heteluchtoven, Siemens stoomoven, Siemens warmhoudlade, een apothekerskast en een koelkast. Anderzijds een inbouwkeuken in een hoekopstelling met een ATAG 5-pits gaskookplaat, afzuigkap en Siemens vaatwasser. Het granieten werkblad wordt onderbroken door 1,5 spoelunit met zeepdispenser en een mengkraan voorzien van sproeikop. In de keuken is voldoende ruimte voor een eethoek. Dankzij de drie ramen in de hoek is er uitzicht op de voortuin. Daarnaast biedt een tuindeur aan de rechterzijde toegang tot de tuin. Vanuit de keuken is tevens de bijkeuken bereikbaar. Er ligt een tegelvloer met vloerverwarming, de wanden en het plafond zijn afgewerkt met stucwerk.

De praktische bijkeuken is zowel vanuit de hal als vanuit de keuken toegankelijk. Hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed, een kast met daarin de Daalderop cv-ketel (2007) en de verdeler van de vloerverwarming. Daarnaast is er ruimte voor extra apparatuur en zorgt een raam voor daglicht. De tegelvloer met vloerverwarming loopt door vanuit de keuken.

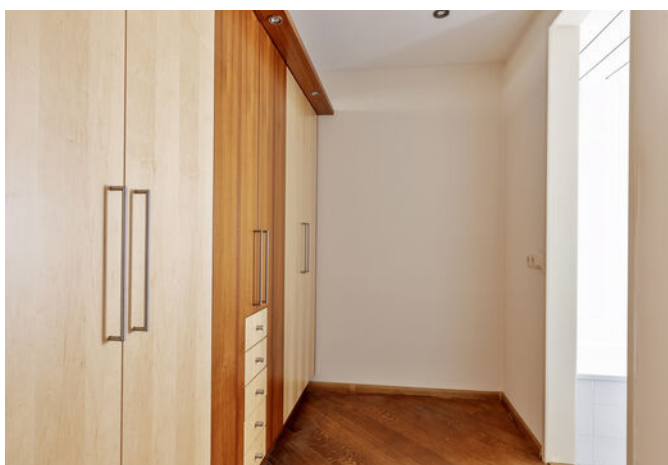


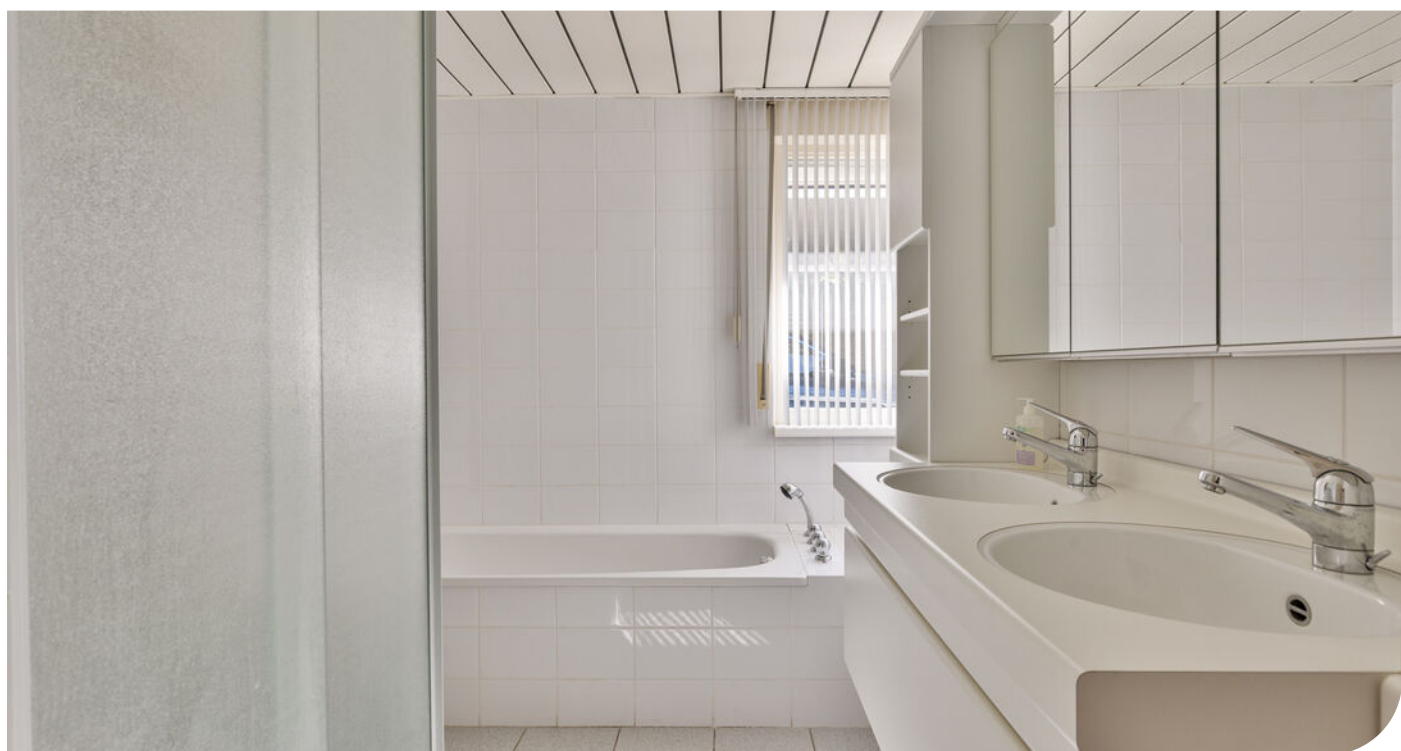
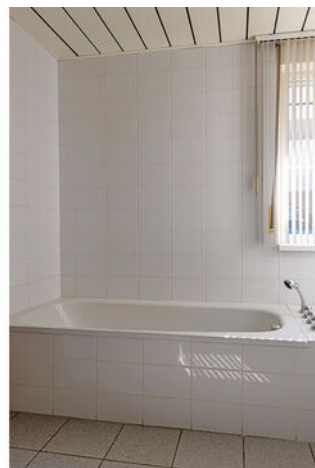


Een bijzonder kenmerk van deze woning is de mogelijkheid om gelijkvloers te wonen. De voormalige garage is in 2002 verbouwd tot een royale slaapkamer met ensuite badkamer.

De slaapkamer heeft een oppervlakte van ca. 18.5 m². Aan de voorzijde bevindt zich een karakteristieke ronde pui met drie ramen. Daarnaast is in de zijgevel een extra raam aanwezig, waardoor er veel daglicht binnen treedt. De slaapkamer is afgewerkt met een parketvloer, schuurwerk wanden en plafond. Aan de achterzijde is een vaste kastenwand geplaatst die als roomdivider funktioneert. Deze biedt volop bergruimte met kasten, lades en geïntegreerde spots. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, die praktische extra bergruimte biedt en is voorzien van verlichting.

De ensuite badkamer is volledig betegeld en ingericht met een ligbad met inbouwkraan, een douchecabine met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een driedelige spiegelkast met spots. De badkamer beschikt over twee ramen met rolluiken, waardoor natuurlijke ventilatie en daglicht aanwezig zijn. Vanuit de badkamer is het separate toilet bereikbaar. Deze is ingericht met een wandcloset en is deels betegeld.







De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers en een studeerkamer, die desgewenst als vierde slaapkamer kan worden ingericht. De overloop beschikt over een groot kunststof dakraam (2020) met hor en screen, waardoor veel natuurlijk daglicht binnenvalt. Daarnaast is via een mangat de vliering bereikbaar. Het separate toilet is ingericht met een wandcloset. De ruimte is volledig betegeld en wordt op natuurlijke wijze geventileerd.

Aan de rechter voorzijde van de woning bevindt zich een ruime slaapkamer met twee ramen, een vaste kast en praktische bergruimte achter de knieschotten, bereikbaar via vier schuifdeuren. Aan de linker achterzijde is de tweede slaapkamer gelegen. Deze kamer beschikt over twee vaste kasten, bergruimte achter de knieschotten met vier schuifdeuren en een dubbel raam met rolluik. De derde slaapkamer ligt aan de rechter achterzijde van de woning en is voorzien van twee vaste kasten, bergruimte achter de knieschotten met vier schuifdeuren, een dubbel raam met rolluik en een mangat met toegang tot de vliering. Aan de rechterzijde van de verdieping bevindt zich de studeerkamer. Dankzij de glazen pui met deur naar de overloop heeft deze ruimte een open karakter en veel lichtinval. De dakkapel met twee ramen zorgt voor extra ruimte en daglicht. Daarnaast beschikt de kamer over een dubbele inbouwkast met praktische bergruimte. Deze ruimte is desgewenst uitstekend te gebruiken als vierde slaapkamer. De drie slaapkamers zijn allen van een mooi formaat en afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, spuitwerkwanden en een geschilderd gipsplaten plafond.

De badkamer is in 2011 vernieuwd en ingericht met een inloopdouche met een glazen wand en deur en een inbouwthermostaatkraan. Daarnaast is er een designradiator en een wastafelmeubel met dubbele wastafel, een spiegel met geïntegreerde verlichting en een onderkast aanwezig. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van vloerverwarming. Het schuurwerkplafond is afgewerkt met inbouwspots. Tevens is mechanische ventilatie aanwezig.











CARPORT - BERGING

De vrijstaande berging heeft een oppervlakte van ca. 16 m² en is opgetrokken in spouwmuren, een betonvloer en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De berging is uitgerust met een tuindeur, een loopdeur naar de oprit, twee ramen, elektra en verlichting. Daarnaast bevindt zich hier de beregeningspomp waarop de 12 sproeiers, verdeeld over het gehele perceel, zijn aangesloten.

Voor de berging is een carport gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 19 m². De carport is afgewerkt met panelen, waarin inbouwspots zijn geïntegreerd en er is een elektrapunt aanwezig.

De royale oprit, uitgevoerd in gebakken klinkers, biedt parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's.







De woning is gelegen op een royaal perceel van 1.000 m² en wordt omringd door een fraai aangelegde tuin met veel groen. De achtertuin heeft een gunstige zonligging op het zuiden, waardoor er gedurende de gehele dag zowel zon- als schaduwplekken aanwezig zijn. Dankzij de volwassen beplanting geniet je hier van veel rust en privacy.

Aan zowel de achterzijde als de rechterzijde van de woning is een terras aangelegd. Beide terrassen beschikken over een elektrisch bedienbaar zonnescherf, waardoor ook op warme dagen comfortabel buiten kan worden gezeten.

De tuin is met zorg en veel variatie aangelegd en bestaat uit een ruim gazon, sierbestrating en een gevarieerde beplanting. Achter de berging, aan de linker achterzijde van het perceel, is een sfeervolle terrasoverkapping van ca. 14.5 m² gesitueerd. Deze beschikt over verlichting, elektra en een heater. Daarnaast zijn een tafel en een ingebouwde fontein van Portugees mozaïek aanwezig.

Aan zowel de linker- als de rechterzijde van de woning bevindt zich een afsluitbare poort naar de voortuin. De tuin is voorzien van drie buitenkranen en een beregeningsinstallatie met twaalf sproeiers. De tuin wordt afgescheiden middels een haag en een gedeelte met een extra hekwerk.

De voortuin is eveneens verzorgd aangelegd met een gazon, sierbestrating, een boom, diverse beplanting en taxushagen. Het geheel vormt een representatieve entree en sluit naadloos aan op de uitstraling van de woning.











BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1992. Verbouw, berging en carport 2000-2002.
Vloeren	beton. Beide vlieringen hebben een houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd. Gedeeltelijk voorzien van Keraliet hout (onderhoudsvrij).
Dak	zadeldak bedekt met geïsoleerde dakplaten en pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas. De te openen ramen zijn draai-kiep uitgevoerd.
Overige voorzieningen	beide puien in de woonkamer hebben een elektrisch bedienbaar zonneschermbord, Tevens is er nog een raam met screen en boven deels rolluiken aanwezig.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels Daalderop cv-ketel 2007. Er is vloerverwarming aanwezig in de hal, toilet, bijkeuken, keuken en de badkamer op de 1e verdieping.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

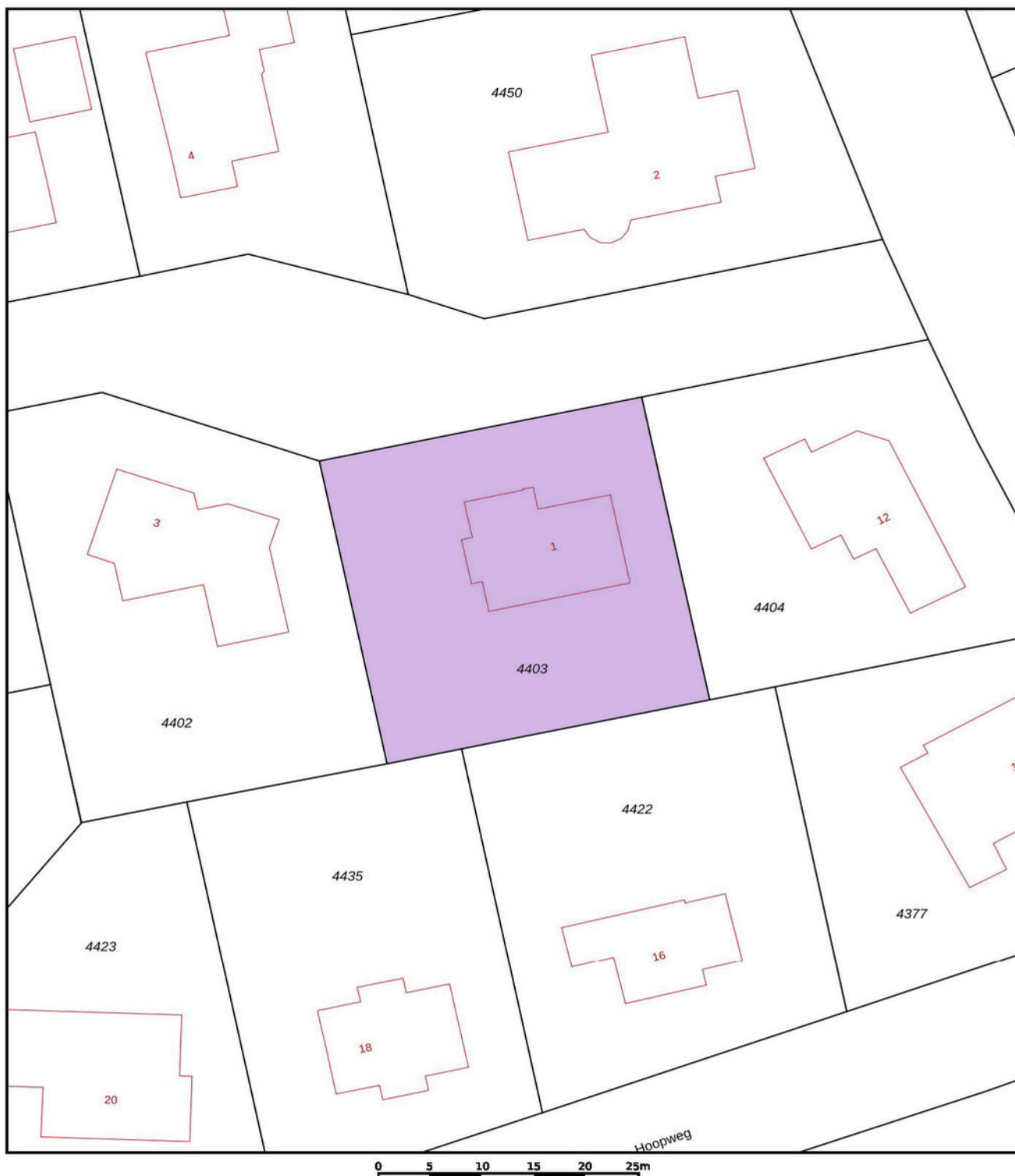
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen en achtertuin op het zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 775,- per jaar.
--------------------------	-------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venray	
	Huisnummer	Sectie B	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4403	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 2023			
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



PLATTEGROND

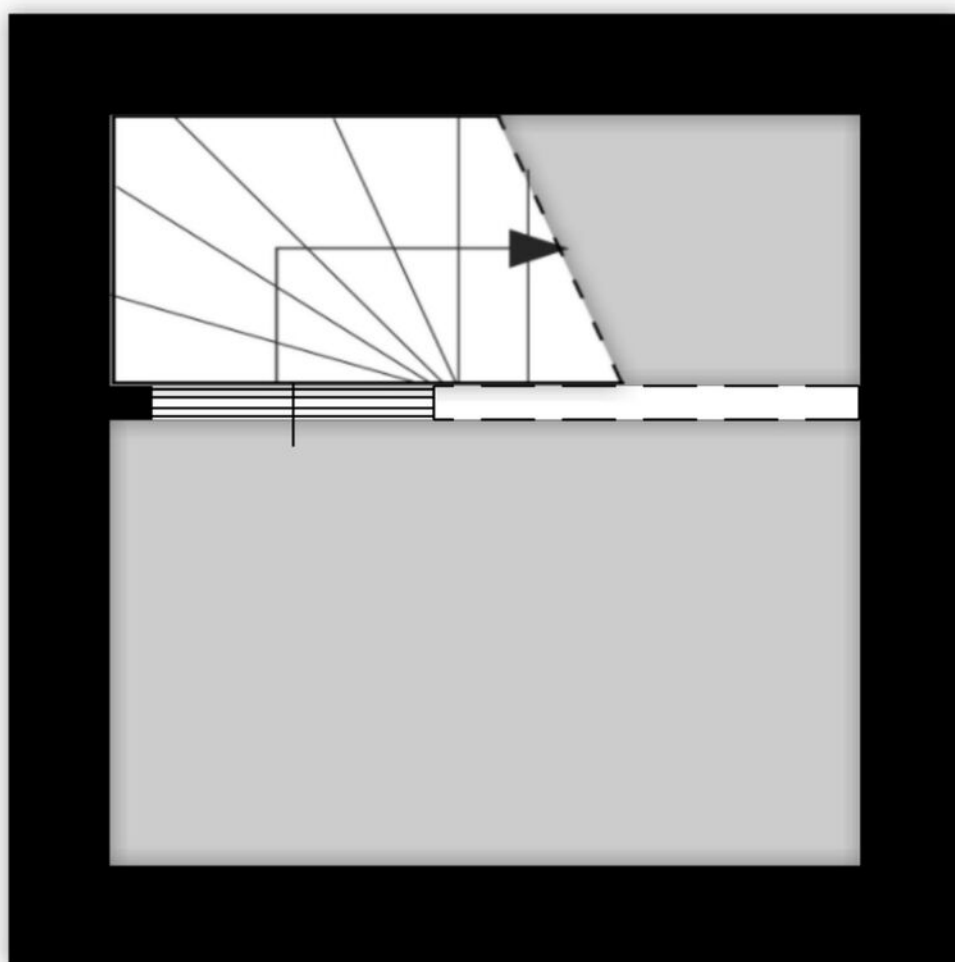
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

2.22 m

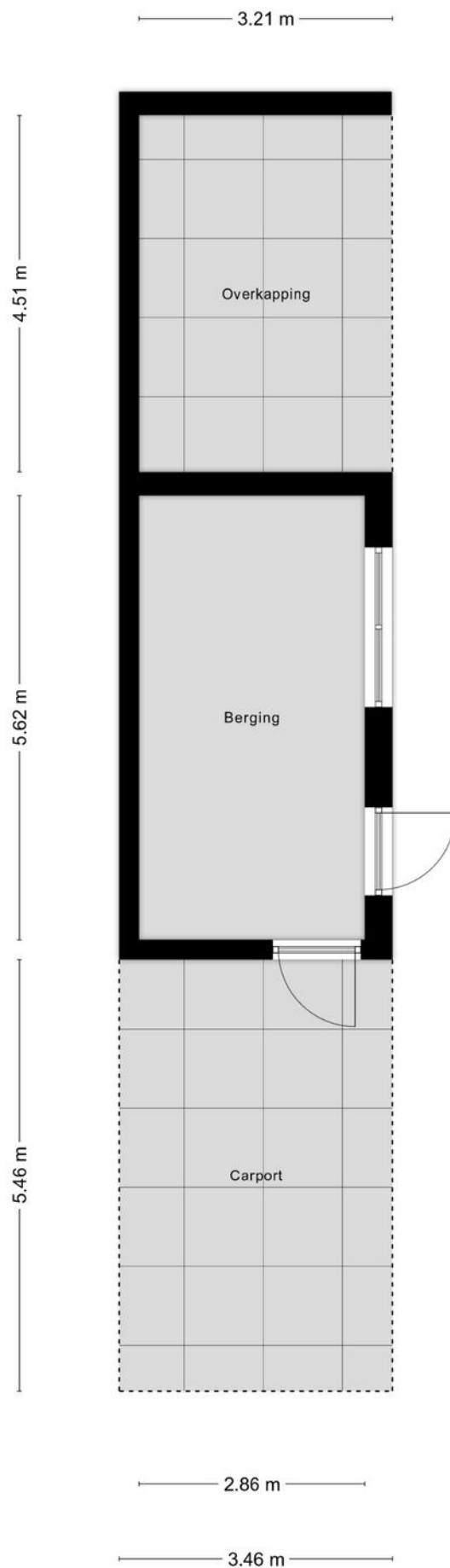


Kelder

2.22 m

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

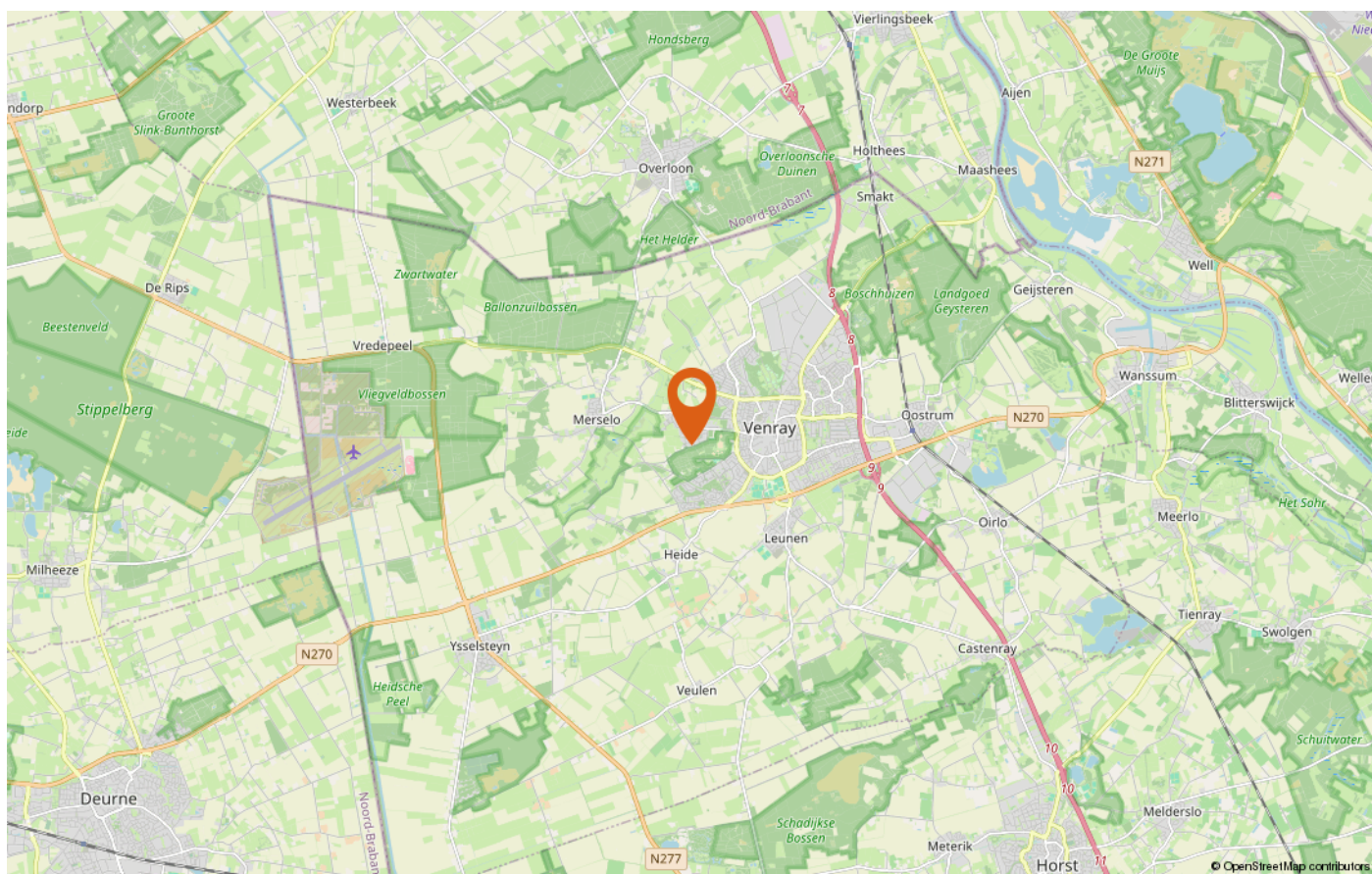
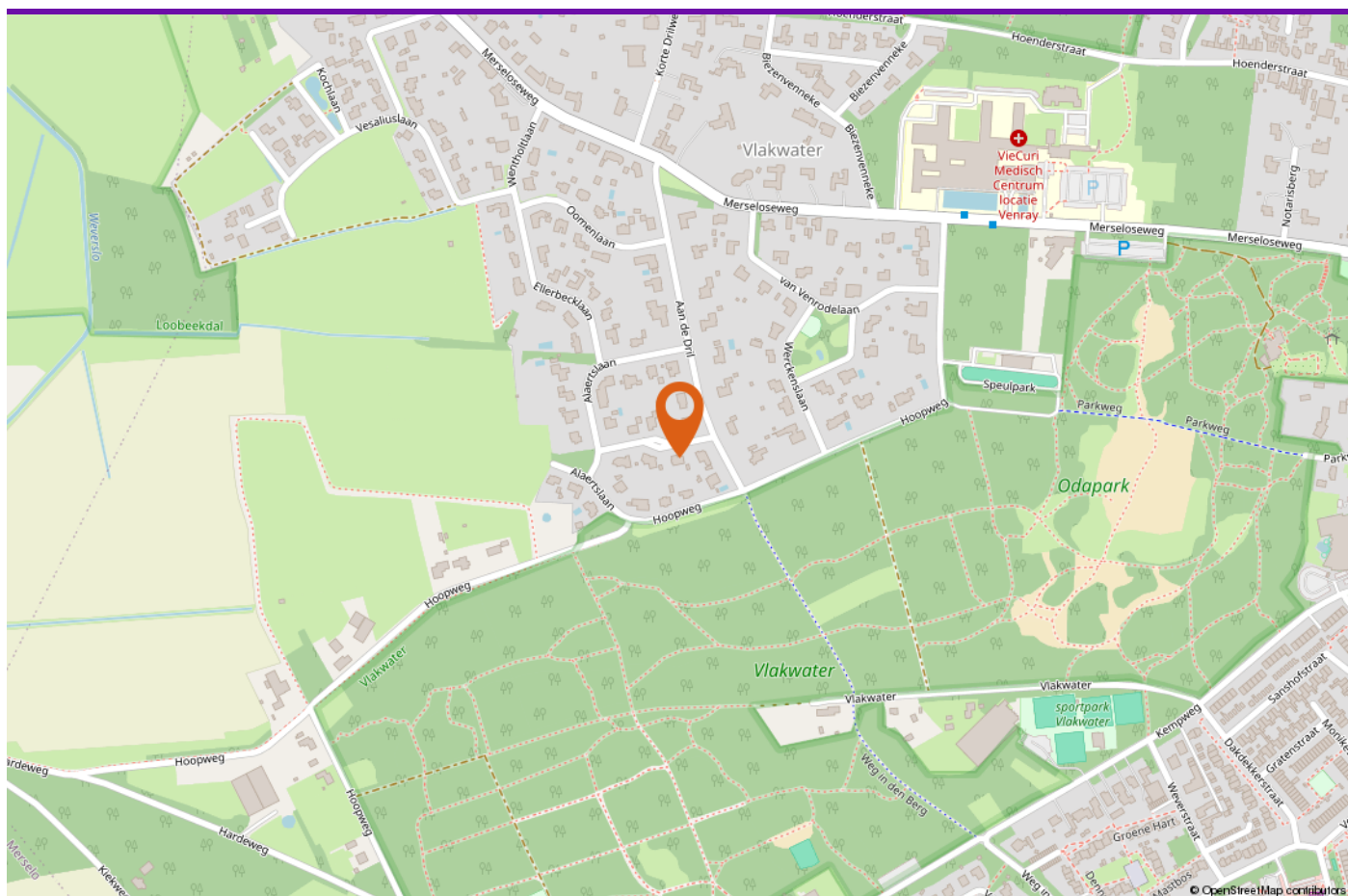
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- lamellen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- bordenwarmer	X		
- stoomoven	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
- urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
-	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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

