



AKKERWEG VENRAY

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
284 m²

Woonoppervlakte
168 m²

Inhoud
625 m³

Energie label
C

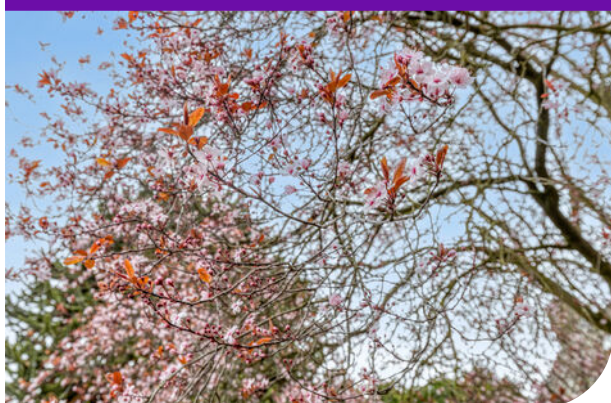
IN HET KORT...

Op een goed bereikbare en centrale locatie in Venray ligt deze verrassend ruime woning met een speelse indeling, volop multifunctionele mogelijkheden. Hier komen comfortabel wonen en werk of praktijk aan huis moeiteloos samen, ideaal voor wie ruimte en flexibiliteit zoekt.

De lichte woonkamer met dynamisch uitzicht vormt het hart van het huis. Met drie slaapkamers, een bergzolder en diverse werk-/hobbyruimtes biedt de woning volop mogelijkheden om de indeling aan te passen aan jouw wensen.

Dankzij de hoekligging en de afstand tot de straat profiteer je bovendien van veel lichtinval en een prettig gevoel van vrijheid, met als extra pluspunt parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarnaast bieden de voor- en zijtuin, in combinatie met de ruime afstand tot de weg, volop mogelijkheden voor het realiseren van een aantrekkelijke, op het westen gelegen buitenruimte waar je in alle rust van de middag- en avondzon kunt genieten.

De ligging maakt het geheel compleet: winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen bevinden zich op steenworp afstand, terwijl ook de bereikbaarheid richting uitvalswegen en omliggende plaatsen uitstekend is.





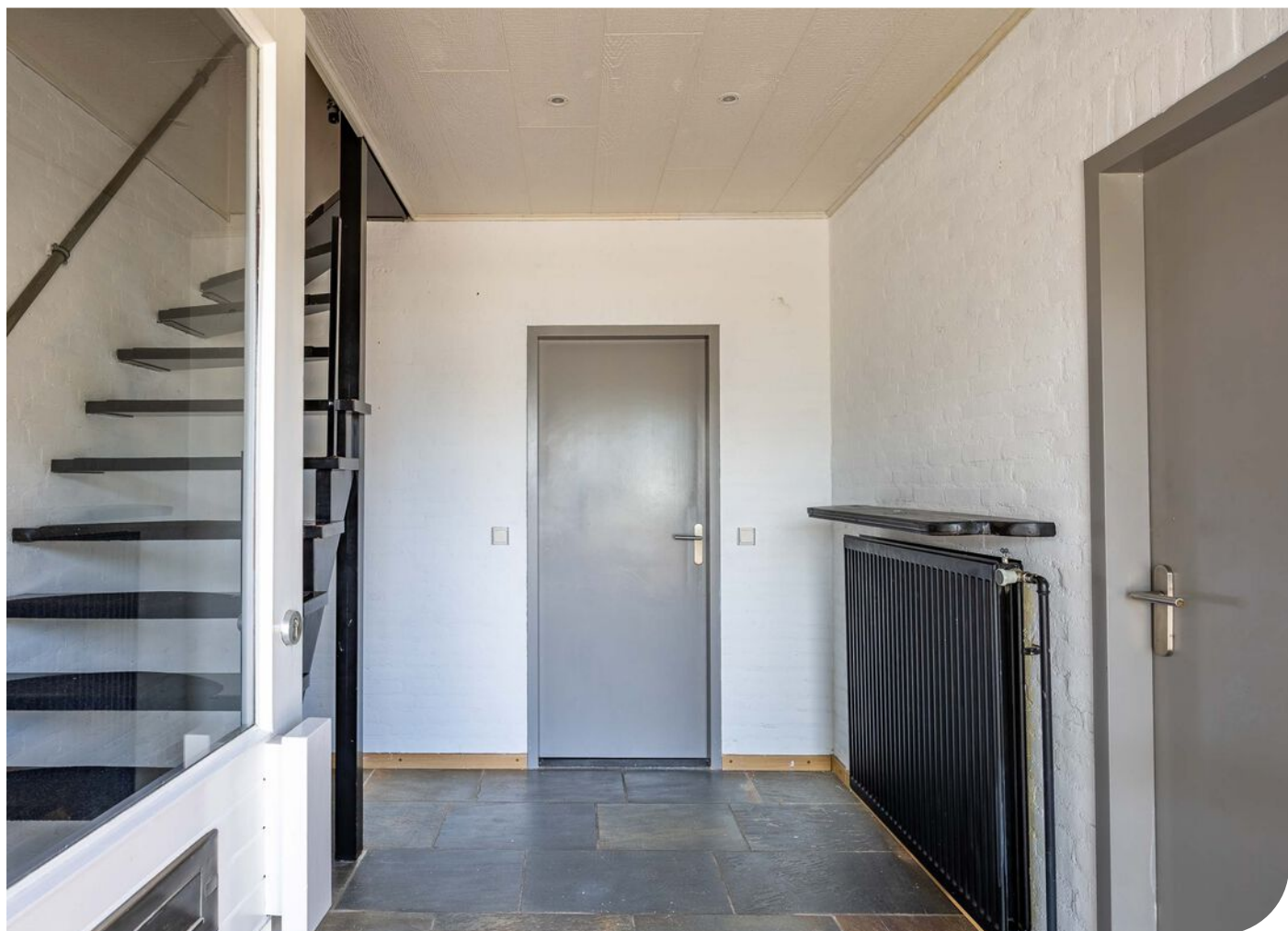
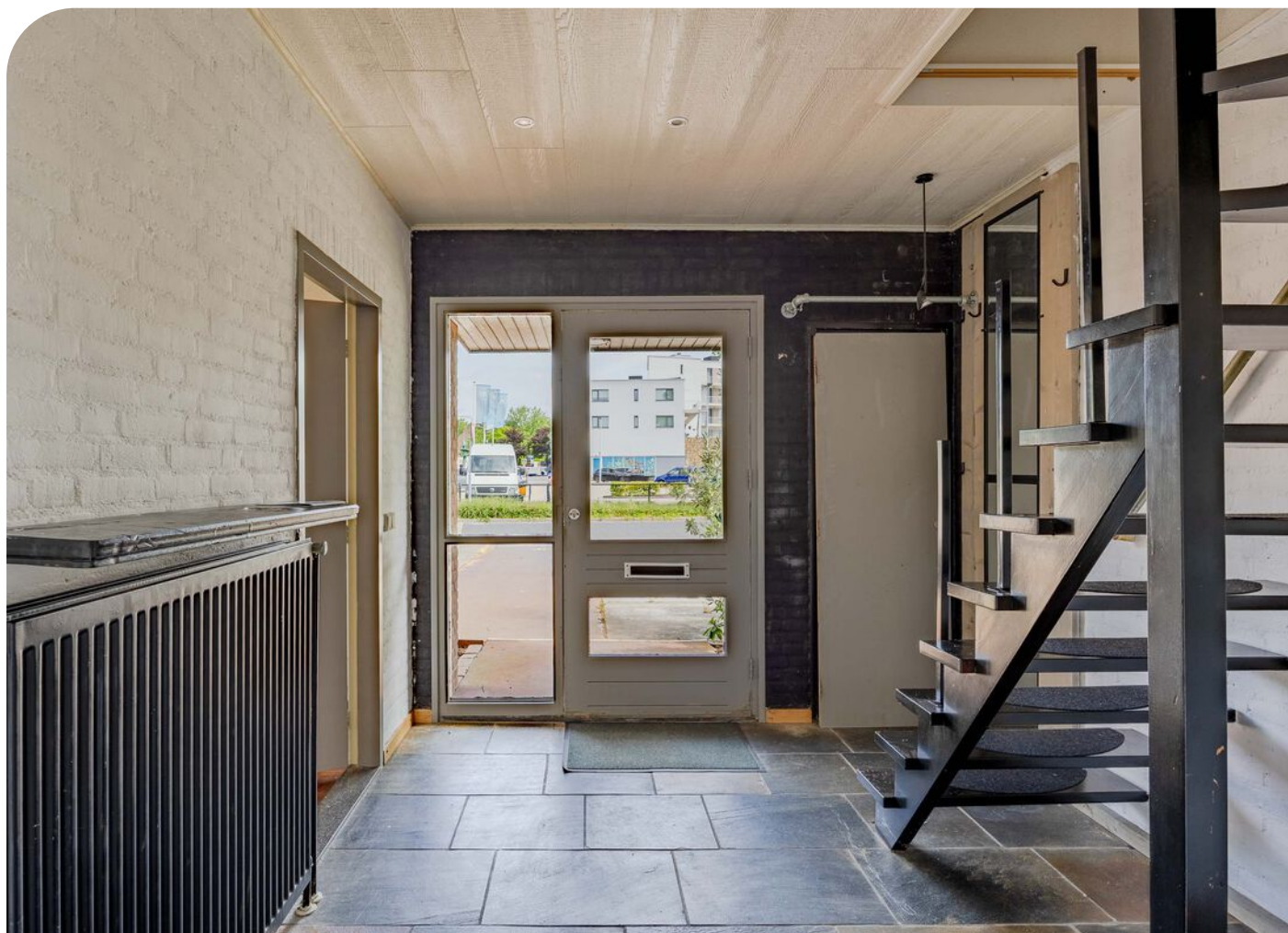
De woning beschikt over een overdekte entree aan de Akkerweg en een royale voor-/ zijtuin met parkeergelegenheid op eigen terrein. Deze tuin, gunstig gelegen op het westen, biedt in combinatie met de afstand tot de straat niet alleen een prettige mate van privacy, maar ook volop mogelijkheden voor het creëren van een zonnige en aantrekkelijke buitenruimte. Een ideale combinatie van comfortabel wonen en praktisch gebruiksgemak.

Bij binnenkomst valt direct de ruime ontvangsthall op, met open trapopgang en aangename lichtinval via het raam in de voordeur en het zijlicht. De hal vormt het centrale punt van de woning en geeft toegang tot zowel de keuken als de woonkamer.

De keuken is functioneel ingericht in een rechte opstelling en voorzien van diverse apparatuur. Het grote raam in de zijgevel zorgt voor veel daglicht en een prettige sfeer tijdens het koken. Vanuit de keuken loop je door naar de volledig betegelde bijkeuken, waar zich het toilet, een provisiekast en extra bergruimte bevinden.

Achter de bijkeuken ligt een royale hobby-/werkruimte, compleet met werkbank, elektra, verwarming en uitstortgootsteen. Deze ruimte biedt ongekende mogelijkheden: denk aan een atelier, klusruimte, kantoor of praktijk aan huis. Dankzij de aansluitende gang met eigen entree aan de zijkant is deze ruimte ook zeer geschikt voor het ontvangen van klanten of cliënten.

De woonkamer bevindt zich aan de straatzijde en is een lichte, levendige ruimte met grote raampartijen en brede vensterbanken. Hier geniet je van een vrij uitzicht en een dynamisch straatbeeld. De ruimte is afgewerkt met een parketvloer en lichte wanden, waardoor je eenvoudig je eigen stijl kunt doorvoeren. Aansluitend vind je een extra werk- of studeerkamer, ideaal voor thuiswerken of als speelruimte. Deze extra kamer achter de woonkamer biedt bovendien een bijzonder interessante mogelijkheid: via het achterportaal is deze ruimte ook apart bereikbaar, waardoor deze uitstekend geschikt is als salon, praktijk of kantoor aan huis met een eigen entree.

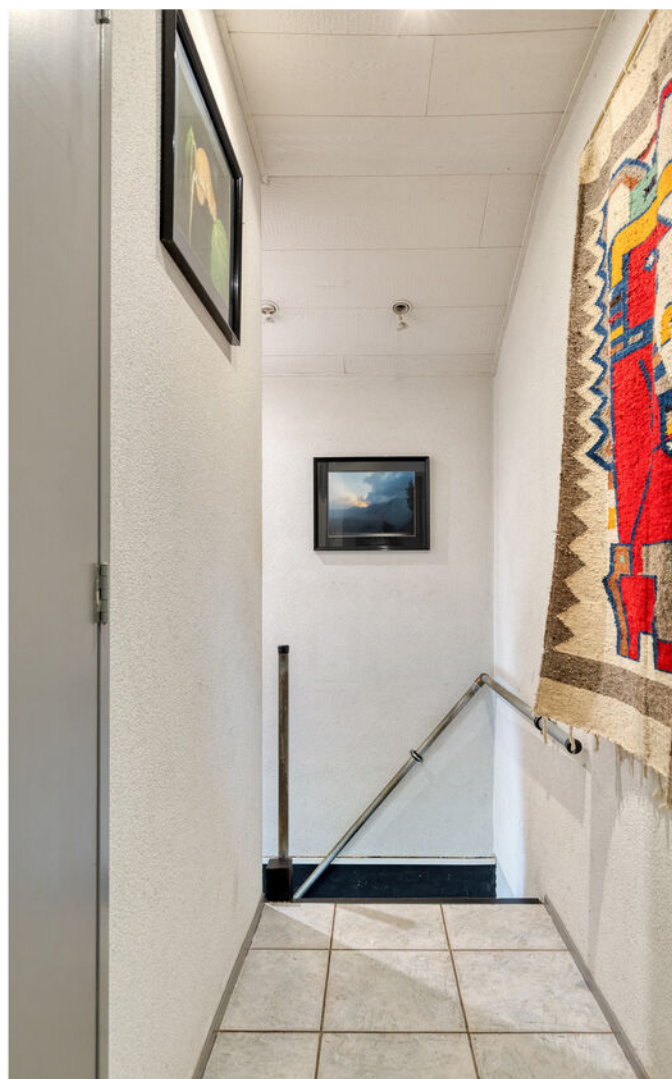












VERDIEPING

De eerste verdieping biedt een praktische en veelzijdige indeling. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, een separaat toilet, een ruime badkamer en een multifunctionele ruimte. De slaapkamers zijn functioneel en licht, voorzien van rolluiken en praktische kastruimte. Vanuit de achterste kamer kijk je prachtig uit op de bloesemboom in de tuin, een sfeervol detail dat ieder seizoen iets bijzonders biedt.

De badkamer is ruim opgezet en compleet uitgerust met ligbad, douche, wastafel, designradiator en aansluitingen voor wasapparatuur. Het separate toilet is op de overloop gelegen en is in dezelfde stijl uitgevoerd.

De multifunctionele ruimte is een echte bonus. Oorspronkelijk een derde slaapkamer, nu ingericht met een eenvoudig keukenblok en een infrarood sauna (ter overname). Deze ruimte leent zich perfect als hobbyruimte, wellnessruimte, extra slaapkamer of zelfs studio.

Via een vaste trap, vanuit de multifunctionele ruimte, bereik je de verrassend ruime bergzolder, verdeeld in twee delen en voorzien van dakramen. Deze verdieping biedt niet alleen veel bergruimte, maar ook potentie voor verdere invulling, zoals een extra kamer of hobbyruimte.













BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloer en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, ca. 10 jaar geleden geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, in 2010 in eigen beheer met glaswol geïsoleerd.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van enkele beglazing.
Overige voorzieningen	de keuken is voorzien van elektrische rolluik, de bijkeuken, werkkamer en 1e beschikken over handbediende rolluiken.
Isolatie	dakisolatie en muurisolatie.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen, 250 Wp per stuk (20% lichtdoorlatend), in 2012 geplaatst.
Centrale verwarming	middels de Remeha calenta cv-ketel 2014.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	tapwater voor de keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, voor de badkamer is een badgeyser aanwezig.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	tuin aan straatzijde.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Asbest	bak afwatering (onder houten vlonders in de zijtuin) gemaakt van oude vensterbanken, mogelijk asbesthoudend. Het dakbeschot is uitgevoerd met asbest houdende eternietplaten.
Meterkast	8 groepen pv groep en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 442,62 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 743 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 301 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	T
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	5121
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 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.			



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.

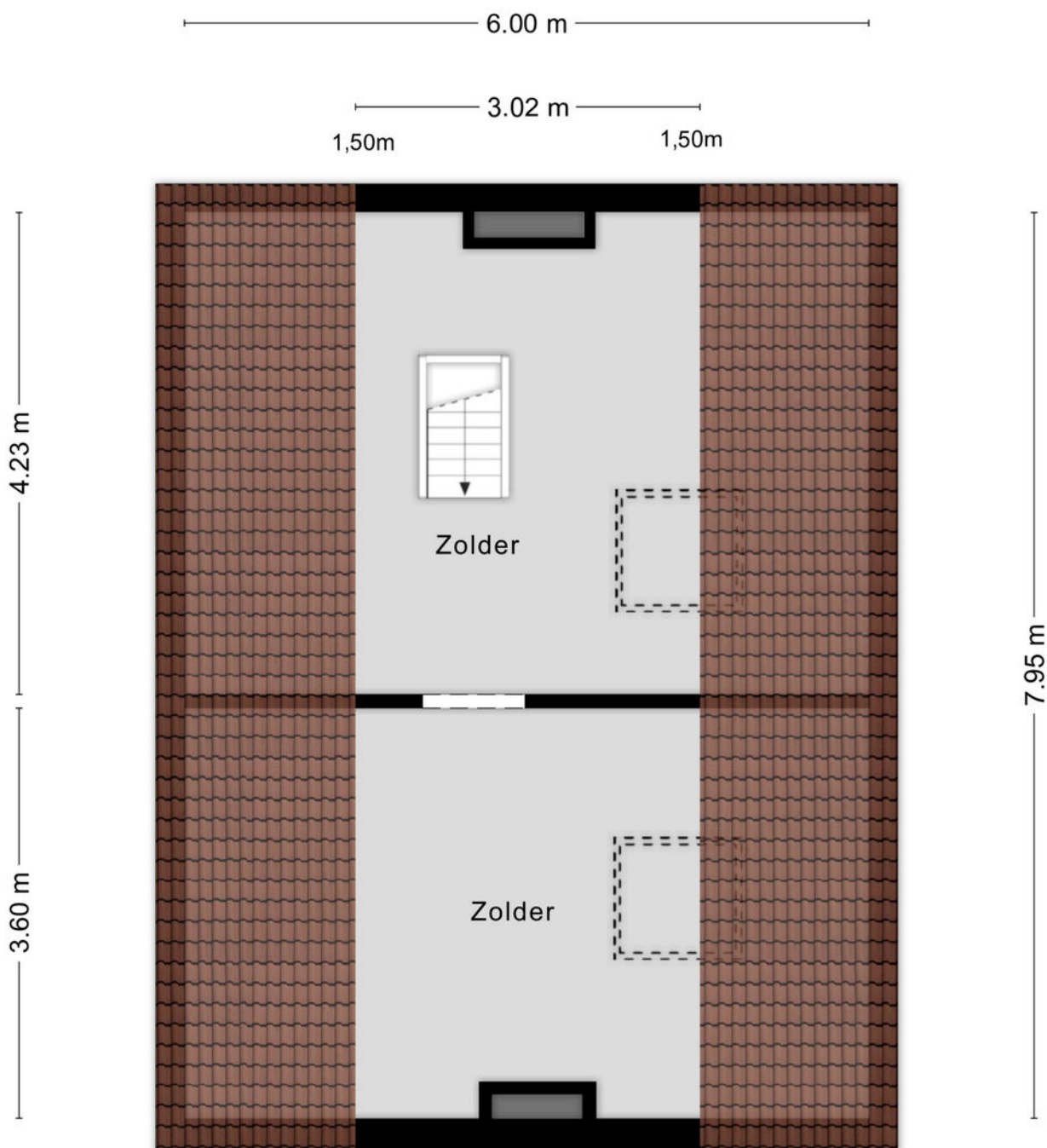


1e verdieping

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.

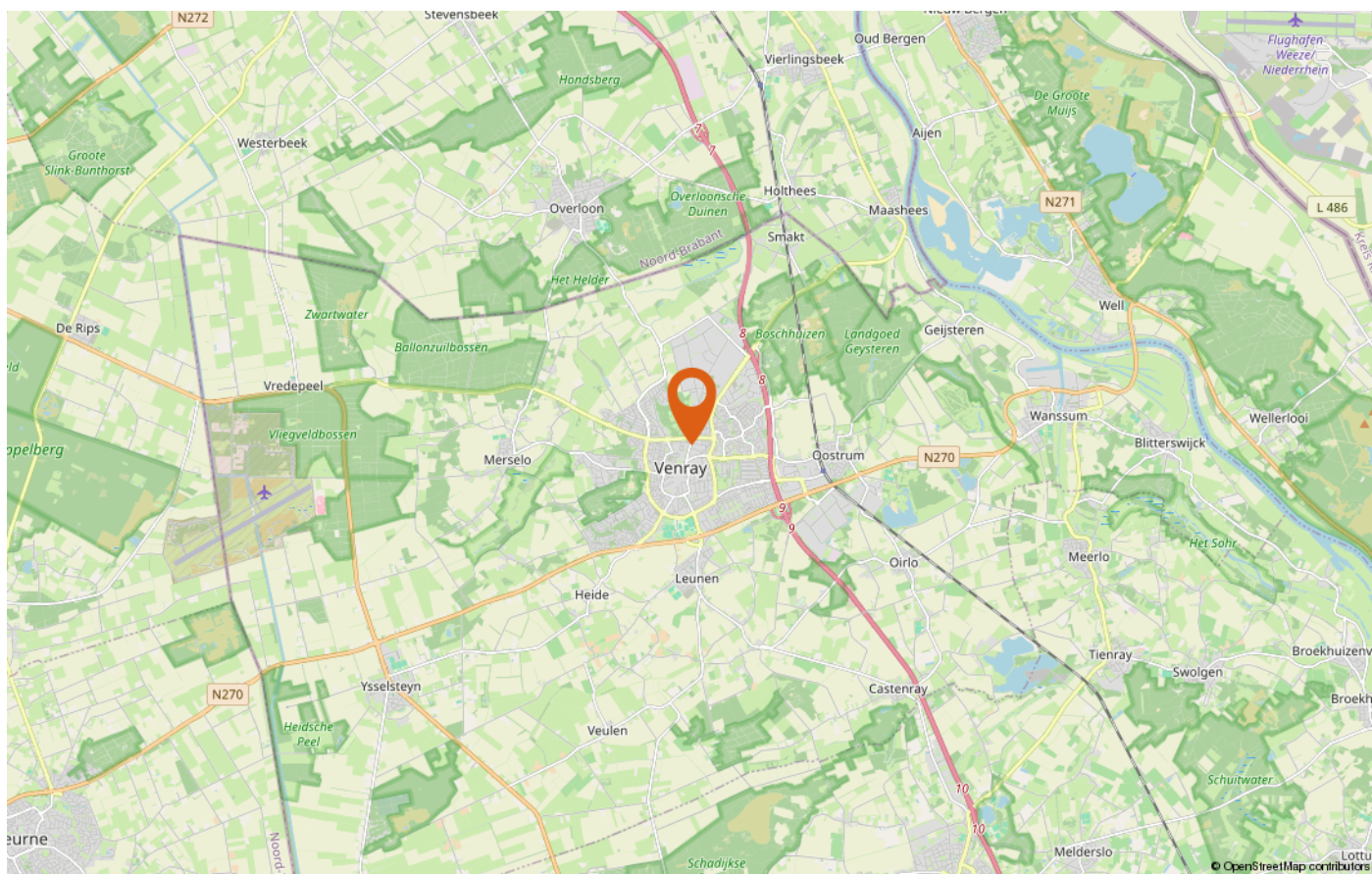
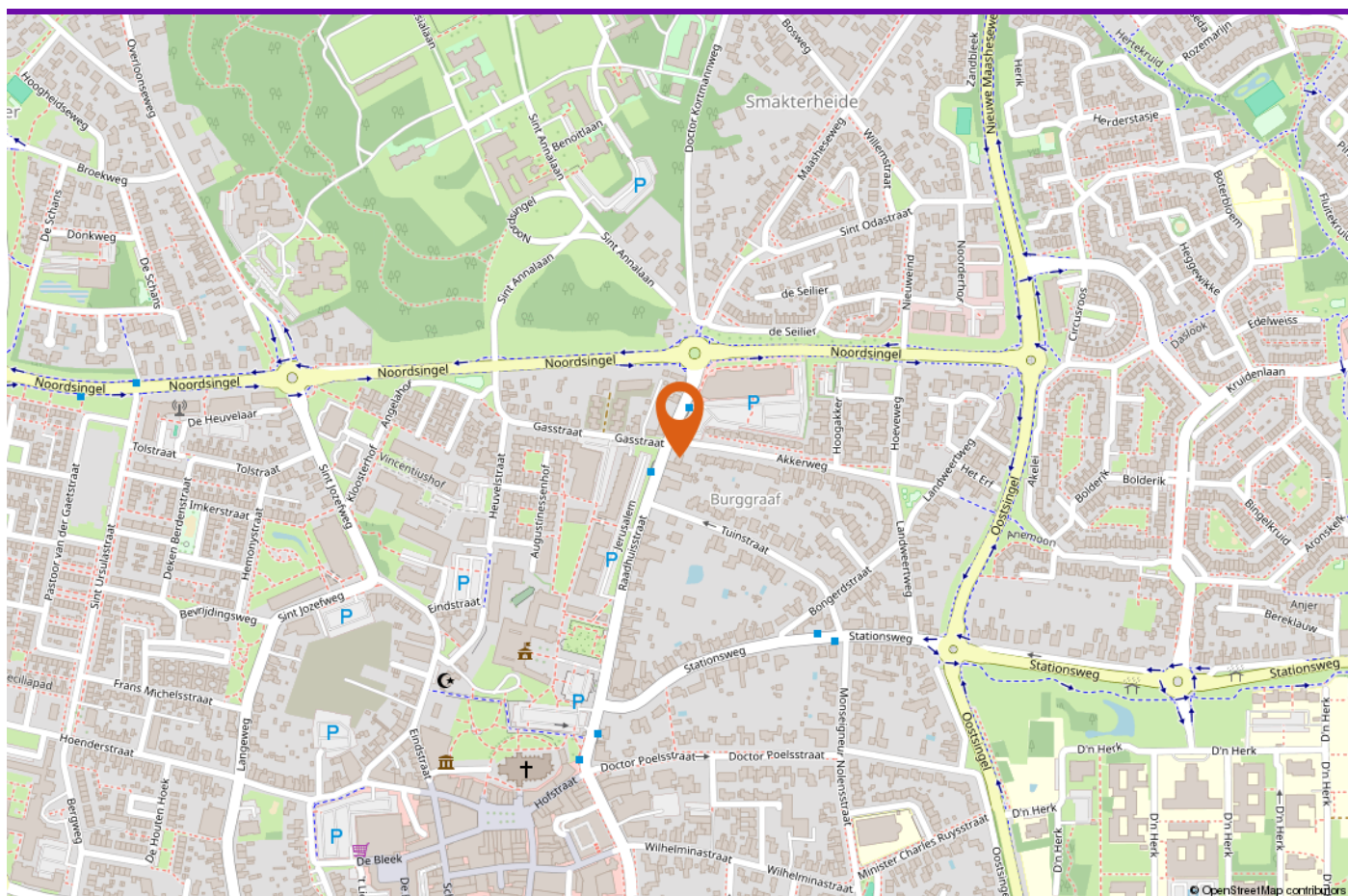


2e verdieping

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.



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.

22

[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

