



ALFRIDAHOF VENRAY

Vraagprijs € 395.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1997

Woonoppervlakte
98 m²

Externe bergruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
12 m²

Inhoud
300 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Dit levensloopbestendige appartement is gelegen op de vierde verdieping van een goed onderhouden appartementencomplex, dat is voorzien van een lift en elektronische deuren in de gezamenlijke ruimtes. Dit zorgt voor extra comfort en een optimale toegankelijkheid.

Het appartement beschikt over twee slaapkamers, een lichte woonkamer met een halfopen keuken en toegang tot het balkon op het noordwesten. Daarnaast is er een praktische berging aanwezig met de cv-installatie, witgoed aansluitingen en voldoende ruimte voor opslag en extra apparatuur. Een bijzonder pluspunt is de inpandige garage op de begane grond, waar je je auto en/of fiets veilig, droog en afgesloten kunt parkeren.

De ligging maakt het geheel compleet. Het appartement bevindt zich in het centrum, waardoor winkels, supermarkten, restaurants en diverse andere dagelijkse voorzieningen zich op loopafstand bevinden. Vanuit het appartement geniet je van een fraai uitzicht op het groene en historische Annapark, dat een gevoel van rust en ruimte creëert.



ENTREE



Bij aankomst bij het appartementencomplex bereik je de verzorgde, overdekte entree met de brievenbussen en het bellentableau. Via het tussenportaal stap je de lichte en nette centrale hal binnen. Vanuit hier heb je toegang tot de bergingen en garages, de lift en het trappenhuis. De automatische deuren in de gemeenschappelijke ruimtes zorgen voor extra comfort en gebruiksgemak, bijvoorbeeld wanneer je met boodschappen thuiskomt of minder goed ter been bent.

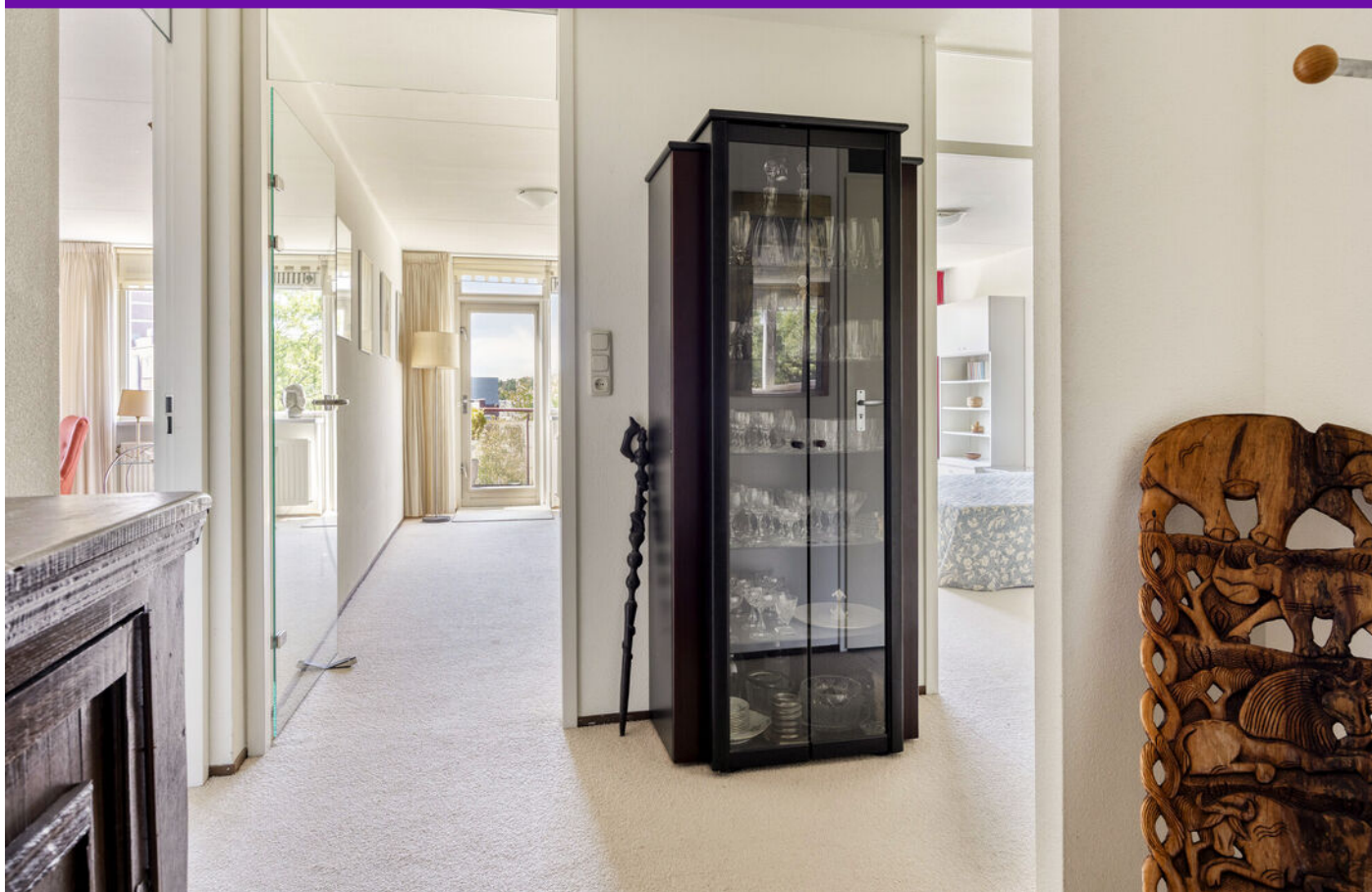


Met de lift of via het trappenhuis bereik je de vierde verdieping, waar het appartement is gelegen. Eenmaal binnen kom je in de hal, die een centrale verbinding vormt tussen de vertrekken. Hier bevindt zich tevens de video-intercom, waarmee je gemakkelijk kunt zien wie er voor de deur staat. Het appartement is grotendeels afgewerkt met vloerbedekking.





ENTREE APPARTEMENT

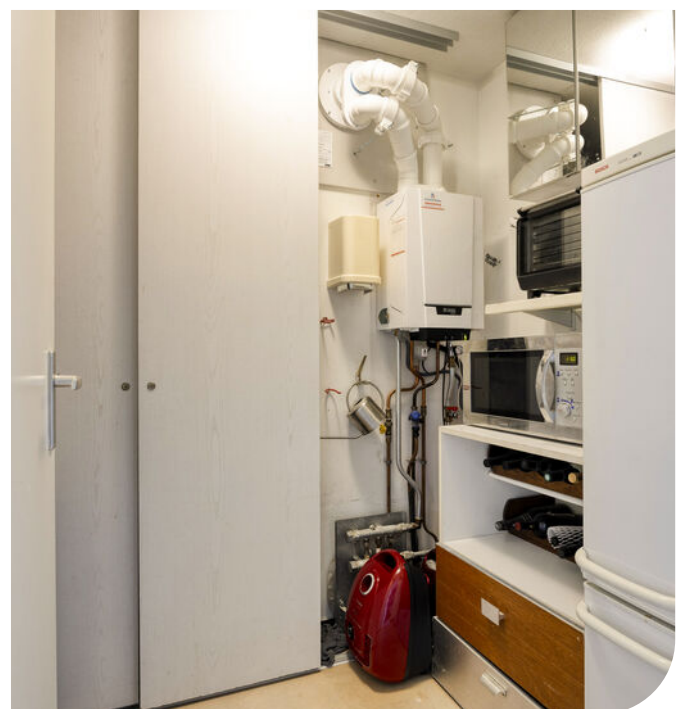


WOONKAMER & KEUKEN



Via de glazen deur betreed je de woonkamer, die aan de linkerkzijde van het appartement is gesitueerd. Met een oppervlakte van circa 36 m² is dit een heerlijk ruime en lichte leefruimte. De grote raampartijen zorgen voor een prettige hoeveelheid natuurlijk licht en via de loopdeur heb je direct toegang tot het balkon. Er is volop ruimte voor het creëren van een royale zithoek én een gezellige eethoek, waardoor je de woonkamer geheel naar eigen wens kunt indelen. Vanuit de eethoek bereik je de keuken. De compacte maar praktisch ingerichte inbouwkeuken is voorzien van een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, vaatwasser en voldoende kastruimte. Het werkblad beschikt over een spoelunit en biedt voldoende ruimte voor de dagelijkse werkzaamheden in de keuken.

Aansluitend aan de keuken bevindt zich een praktische berging, die verrassend veel extra ruimte biedt. Hier is een afsluitbare nis met schuifdeuren aanwezig, waarin de unit van de mechanische ventilatie en de witgoedaansluitingen netjes uit het zicht zijn weggewerkt. Daarnaast is er ruimte voor het bewaren van voorraad. De berging biedt bovendien voldoende plaats voor extra apparatuur en hier is tevens de cv-ketel opgesteld. Zo heb je alle praktische voorzieningen handig bij elkaar.



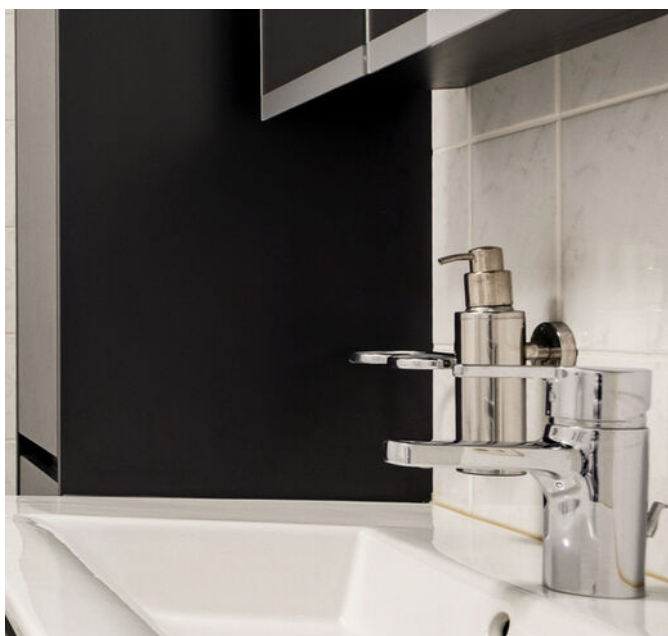
SLAAPKAMERS & SANITAIR



De eerste slaapkamer, die eveneens via een glazen deur bereikbaar is, heeft een oppervlakte van circa 11 m² en is momenteel ingericht als werkkamer. Dankzij de raampartij en de loopdeur naar het balkon geniet de kamer van veel natuurlijk licht en een prettige uitstraling. De ruimte biedt volop mogelijkheden en kan uiteraard ook uitstekend worden ingericht als slaap/logeerkamer of ruime kledkamer.

De tweede slaapkamer is met circa 13 m² heerlijk ruim en beschikt eveneens over een grote raampartij, waardoor ook hier veel daglicht naar binnen valt. De kamer biedt voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en een kledingkast en vormt daarmee een fijne volwaardige slaapkamer. Het separaat toilet is voorzien van een staand toilet en een fonteintje. De ruimte is deels betegeld en wordt mechanisch geventileerd.





SEPARAAT TOILET

BALKON



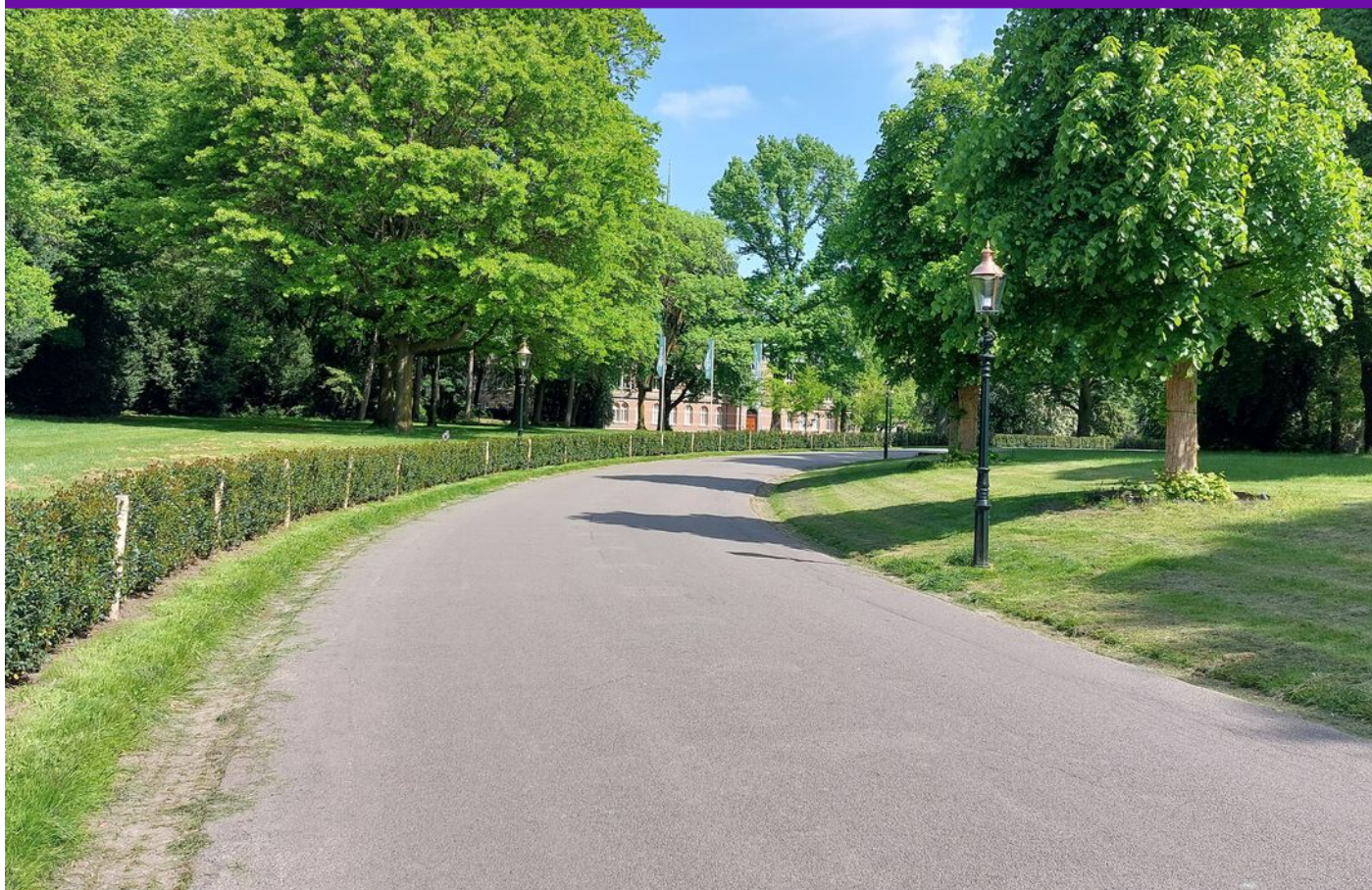
Vanuit zowel de woonkamer als de slaapkamer heb je direct toegang tot het balkon, dat is gelegen op het noordwesten. Hier is voldoende ruimte voor het creëren van een gezellige zithoek of het plaatsen van een bistroset, waardoor je heerlijk buiten kunt genieten. De ligging op de vierde verdieping zorgt voor een fraai en vrij uitzicht over de omgeving. Vanuit hier kijk je onder andere uit op een deel van het prachtige, historische Annapark. Het groene uitzicht en de vrije ligging zorgen voor een heerlijk gevoel van rust en ruimte en maken het balkon tot een fijne plek om even te ontspannen.

GARAGE



Een absoluut pluspunt van dit appartement is de eigen inpandige garage op de begane grond. De garage is zowel vanuit de gezamenlijke entree als vanaf de buitenzijde gemakkelijk bereikbaar en is voorzien van verlichting, elektra en een elektrische kantelpoort. Hierdoor parkeer je de auto altijd veilig en droog. Ook voor bezoekers is er volop parkeergelegenheid in de directe omgeving dankzij de aanwezige openbare parkeerplaatsen. Zo is er niet alleen aan het eigen parkeercomfort gedacht, maar kunnen ook gasten gemakkelijk hun auto kwijt.

OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1997.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR+ beglazing.
Overige voorzieningen	de woonkamer beschikt over een elektrisch zonnescherm.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	er liggen 64 zonnepanelen op het complex, deze zijn in eigendom van de VvE.
Centrale verwarming	middels de Remeha Tzerra cv-ketel uit 2015 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Balkonligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen waarvan 1 fornuisgroep, 1 aardlekschakelaar en glasvezel.
Bijzonderheden	toegankelijk voor ouderen en mindervaliden.
	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen, waarin wordt vastgelegd dat de tekenbevoegde de woning recent niet zelf heeft bewoond.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 414,96 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 220 m ³ elektra ca. 1.965 kWh per jaar
VvE kosten	€ 223,88 per maand.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie	C
	Voorlopige kadastrale grens	Perceel	10306
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 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

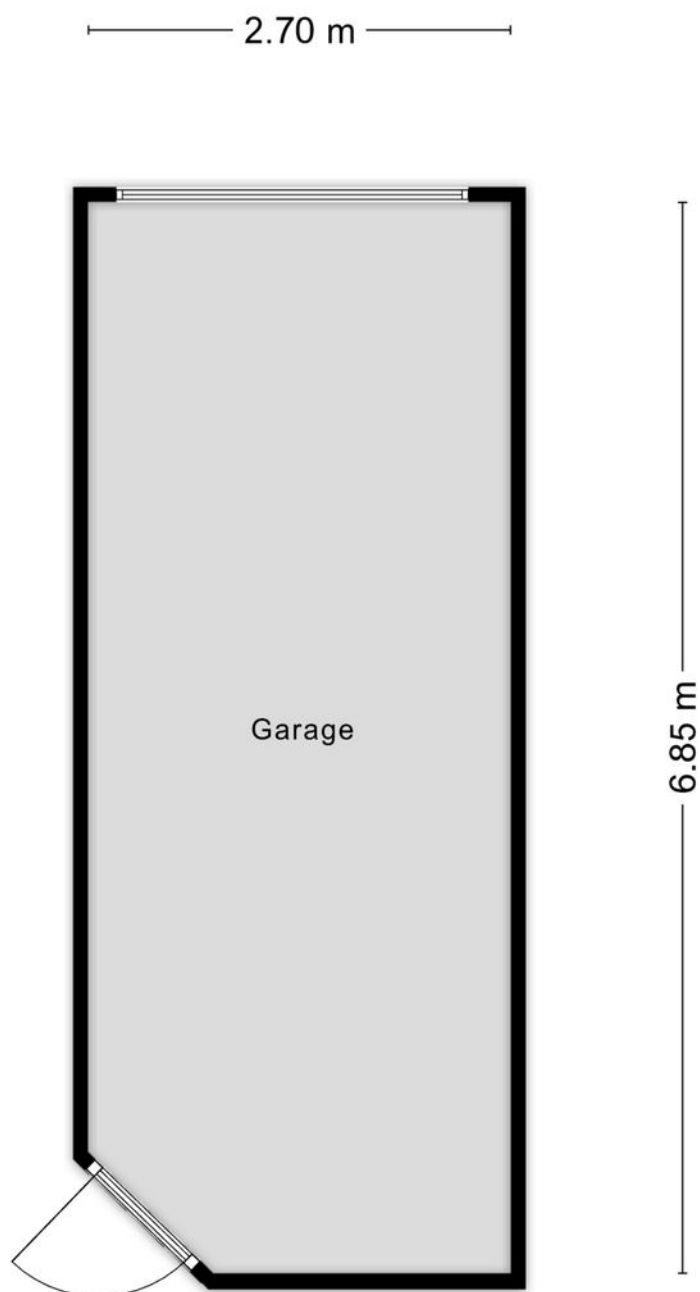


Appartement

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

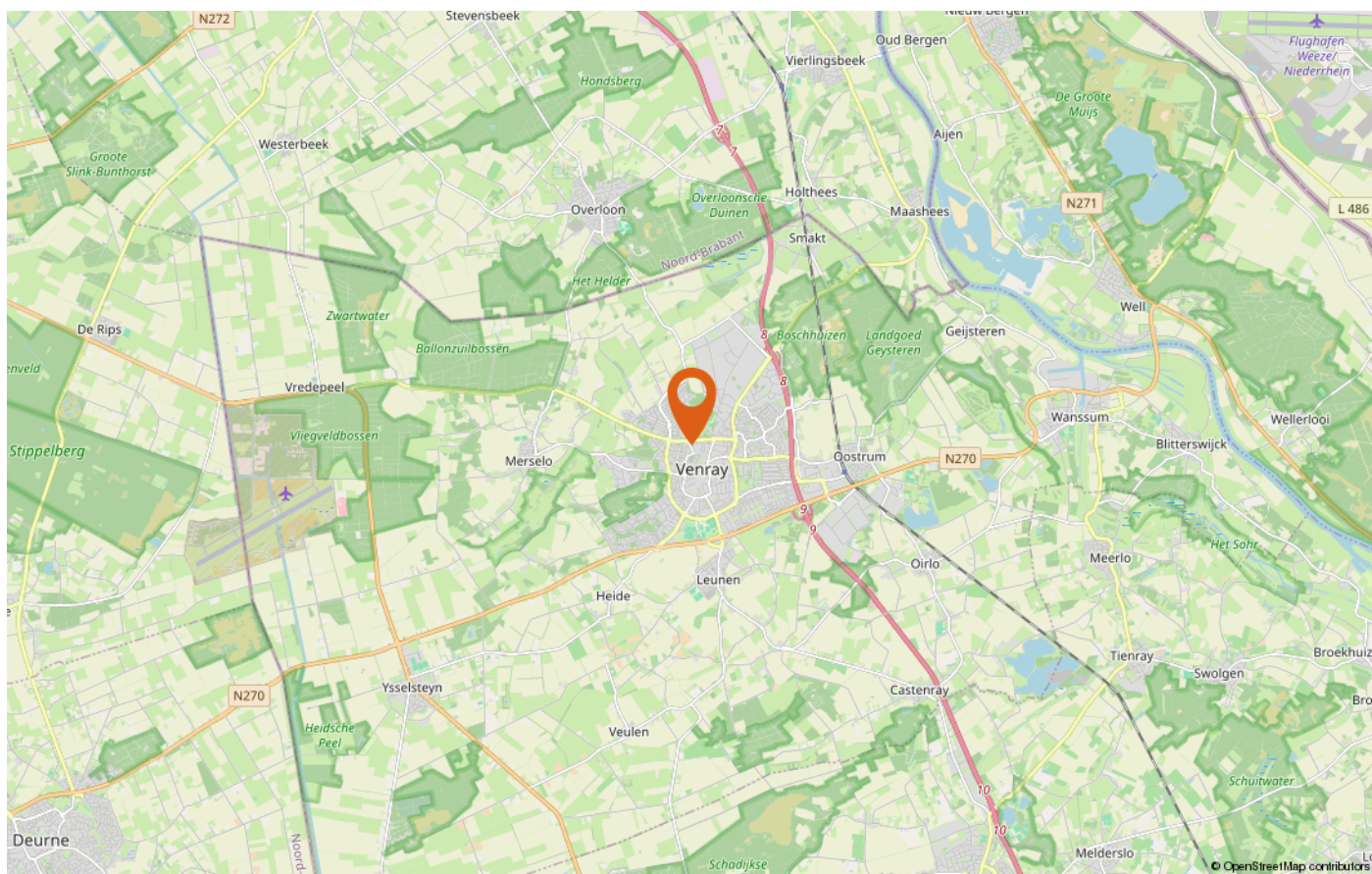
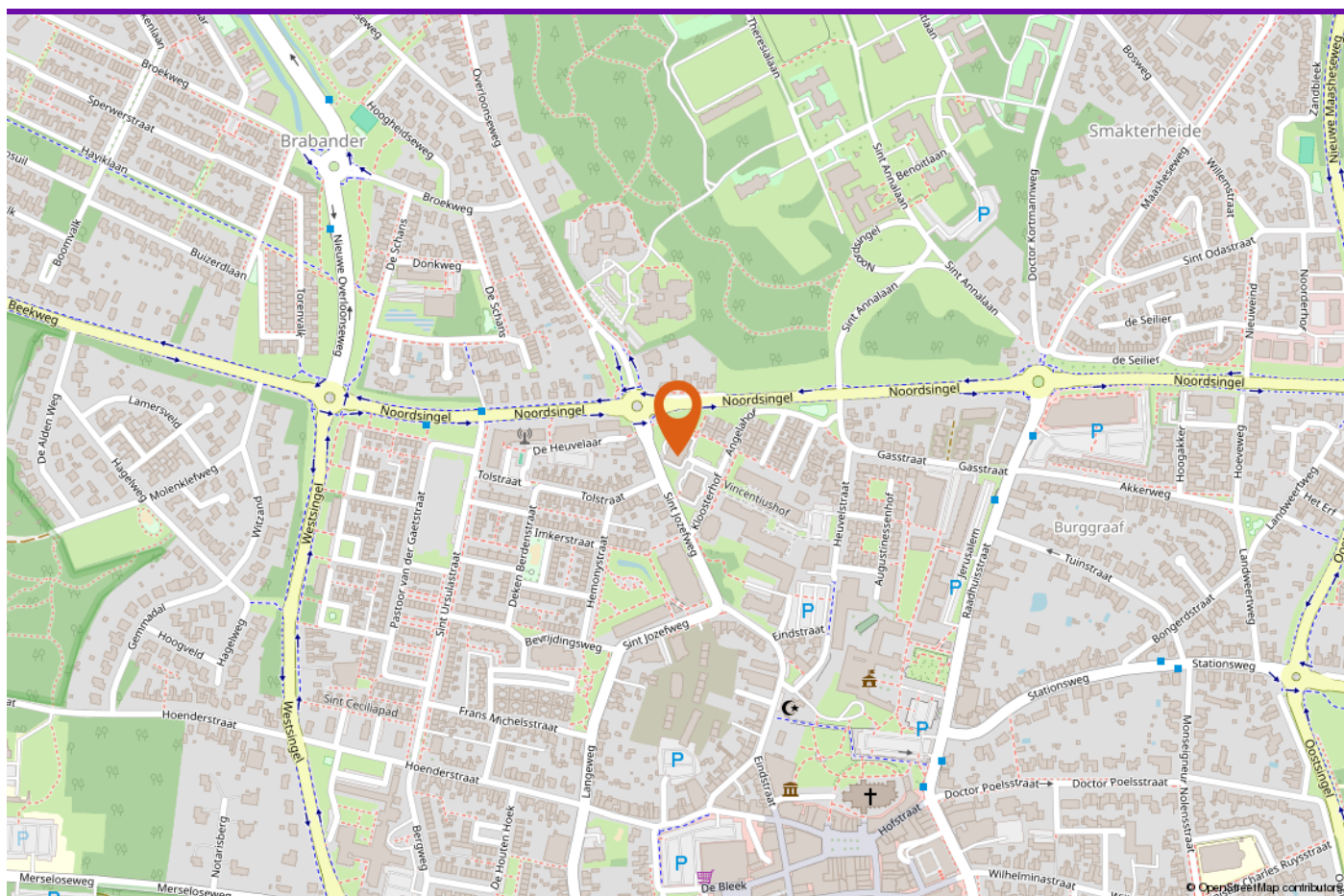
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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.

23



INTERESSE IN DIT APPARTEMENT?

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

