



ETUDESTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 315.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
261 m²

Woonoppervlakte
130 m²

Externe bergruimte
4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
18 m²

Inhoud
461 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Rustig gelegen aan een doodlopende straat vind je deze hoekwoning, die dankzij de degelijke bouw volop mogelijkheden biedt om geheel naar eigen smaak te moderniseren. De woning beschikt over een praktische indeling met een open leefruimte, vier slaapkamers, veel bergruimte en een eigen oprit met carport.

Ook buiten heeft de woning veel te bieden. De privacyrijke tuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. Er zijn verschillende mogelijkheden voor het creëren van terrassen en zitplekken en daarnaast is er een houten tuinhuis aanwezig. Een extra pluspunt is het achtergelegen stuk eigen grond, waarmee de bestaande tuin kan worden uitgebreid en er nog meer mogelijkheden ontstaan voor bijvoorbeeld een gazon, speelruimte of extra zitplek.

De woning ligt in Brukske, een kindvriendelijke woonwijk. Scholen, speelvoorzieningen en supermarkten bevinden zich op korte afstand, waardoor de dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Het centrum van Venray, met een uitgebreid aanbod aan winkels, horeca en overige voorzieningen, is binnen circa 5 minuten fietsen bereikbaar. Ook de uitvalswegen zijn goed bereikbaar.





Via de oprit bereik je de entree van de woning. Bij binnenkomst stap je de hal binnen, die toegang biedt tot de meterkast, de trapkast, het toilet, de berging, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is voorzien van een laminaatvloer. Het toilet is uitgevoerd met een staand toilet en een fonteyntje. Het vertrek is deels betegeld en wordt natuurlijk geventileerd. Onder de trap bevindt zich een praktische trapkast die extra provisie- en bergruimte biedt. Een handige plek om voorraad, huishoudelijke spullen en andere benodigdheden uit het zicht op te bergen.

Vanuit de hal stap je de open keuken binnen. De keuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met één spoelunit en afzuigkap. Daarnaast is er voldoende plaats voor het plaatsen van een fornuis en koelkast. De achterwand is betegeld en vanuit de keuken heb je via een loopdeur direct toegang tot de tuin. Hierdoor is er een fijne verbinding tussen binnen en buiten en stap je gemakkelijk de tuin in. De eethoek biedt volop ruimte voor een royale eettafel en vormt daarmee een gezellige plek om samen met familie en vrienden te eten. De open indeling zorgt ervoor dat de keuken, eet- en zithoek op een prettige manier met elkaar in verbinding staan en samen één leefruimte vormen. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning, waar het grote raam zorgt voor een aangename hoeveelheid daglicht en uitzicht biedt op de straat. Er is voldoende ruimte voor een royale zithoek en de aanwezige houtkachel vormt een sfeervolle toevoeging. Tijdens de koudere maanden zorgt deze bovendien voor extra warmte. De woning is eenvoudig afgewerkt, maar beschikt over een degelijke basis en biedt volop mogelijkheden voor modernisering. Met een eigentijdse afwerking kun je hier een sfeervol thuis creëren dat helemaal past bij de woonwensen.









1E VERDIEPING

Via de trapopgang bereik je een plateau dat toegang biedt tot de eerste slaapkamer van circa 8 m². Deze kamer beschikt over een raam en praktische bergruimte achter de knieschotten, die netjes kan worden afgesloten met schuifdeuren. Vanaf het plateau bereik je via enkele traptreden de ruime overloop. Vanuit hier heb je toegang tot de overige twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De eerste verdieping is afgewerkt met vloerbedekking. De twee overige slaapkamers zijn circa 11 m² en 13 m² groot. Beide kamers beschikken over een raam dat zorgt voor natuurlijk daglicht. De slaapkamer aan de linker achterzijde is daarnaast voorzien van een eigen wastafel.

De badkamer is uitgevoerd met een wastafel, een bad-/douchecombinatie met thermostaatkraan en regendouche en een staand toilet. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een raam dat zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Hoewel de badkamer eenvoudig is uitgevoerd, zijn alle benodigde voorzieningen aanwezig en biedt de ruimte een goede basis om deze naar eigen smaak te moderniseren.









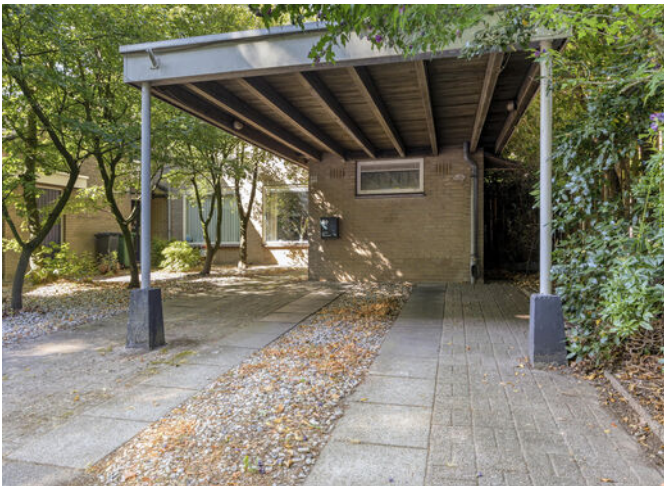


Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Je komt uit op de overloop, die toegang biedt tot een slaapkamer en een praktische berging. De berging biedt volop ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, zoals koffers en seizoensgebonden spullen. Tevens bevinden zich hier de cv-ketel en de aansluitingen voor het witgoed.

De slaapkamer is circa 13 m² groot en biedt volop mogelijkheden voor verschillende doeleinden. Het dakraam zorgt voor een fijne natuurlijke lichtinval. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien extra bergruimte. Dankzij het formaat is de kamer uitstekend geschikt als extra slaapkamer, maar ook als thuiswerkplek of hobbyruimte. Met een eigentijdse afwerking is hier een fijne, volwaardige kamer van te maken.



BERGING



Vanuit zowel de hal als de oprit is de berging bereikbaar. Deze ruimte is circa 10 m² groot en biedt volop praktische mogelijkheden. Zo is er voldoende plaats voor het stallen van fietsen, het plaatsen van extra apparatuur en het netjes opbergen van gereedschap en andere spullen. Dankzij de directe verbinding met zowel de woning als de oprit is de berging bovendien gemakkelijk toegankelijk. De oprit biedt parkeergelegenheid voor één auto en beschikt over een carport. Hierdoor kan de auto beschut op eigen terrein worden geparkeerd.





De tuin is gelegen op het zuidwesten en biedt dankzij de groene omheining veel privacy, waardoor je hier heerlijk van het buitenleven kunt genieten. Dankzij de gunstige ligging profiteer je vooral in de middag en avond van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierkiezels en kunstgazon en biedt volop mogelijkheden voor het creëren van één of meerdere terrassen met gezellige zitplekken. Daarnaast zijn er twee smalle overkappingen aanwezig, die uitstekend gebruikt kunnen worden voor het droog opslaan van haardhout. In de tuin staat tevens een houten tuinhuis dat is voorzien van verlichting en is ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap en andere spullen.

Een pluspunt is het achterste gedeelte van het perceel. Achter de heg bevindt zich een afsluitbare poort die toegang geeft tot een extra stuk grond dat eveneens tot het eigen perceel behoort. Dit gedeelte is momenteel niet omheind, maar biedt de mogelijkheid om bij de bestaande tuin te worden betrokken. Hierdoor kan de tuin aanzienlijk worden uitgebreid en ontstaat er nog meer ruimte voor bijvoorbeeld een speelruimte, gazon of een andere invulling naar eigen wens. Direct aansluitend aan dit extra stuk grond bevindt zich een speeltuintje.





STRAATBEELD



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas, het kozijn in de eethoek is van aluminium.
Isolatie	dak- en glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Remeha Avanta cv-ketel uit 2012 (eigendom) en de houtkachel in de woonkamer.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk gezien het bouwjaar.
Meterkast	5 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een ouderdomsclausule worden opgenomen.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 350,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 150 m ³ per jaar. elektra ca. 904 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4743
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 augustus 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



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.

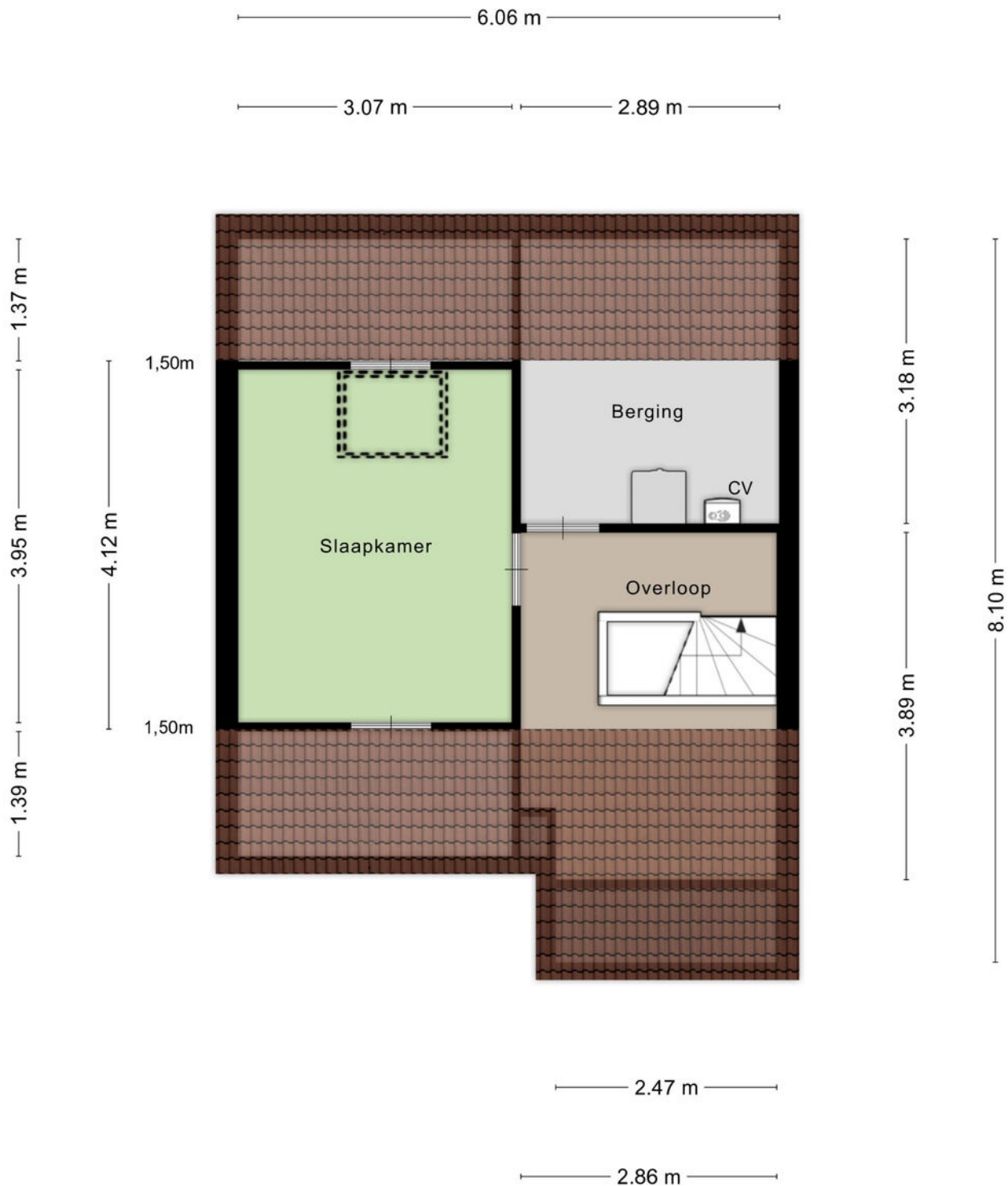


Eerste Verdieping

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.

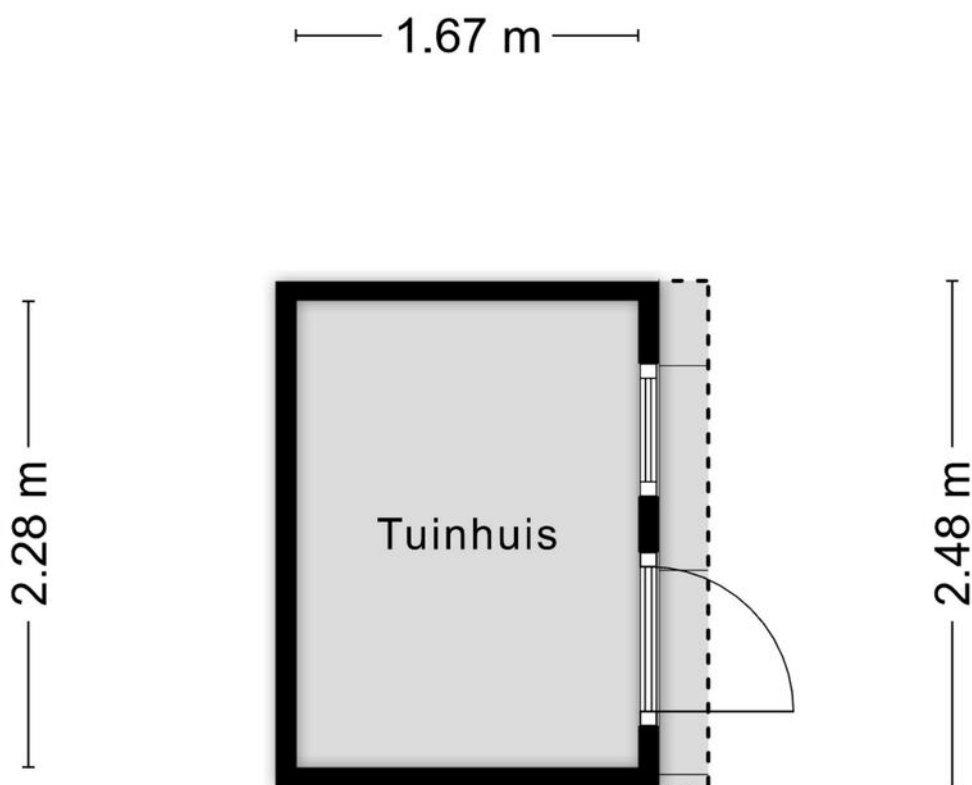


Tweede Verdieping

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.



Tuinhuis

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

PLATTEGROND

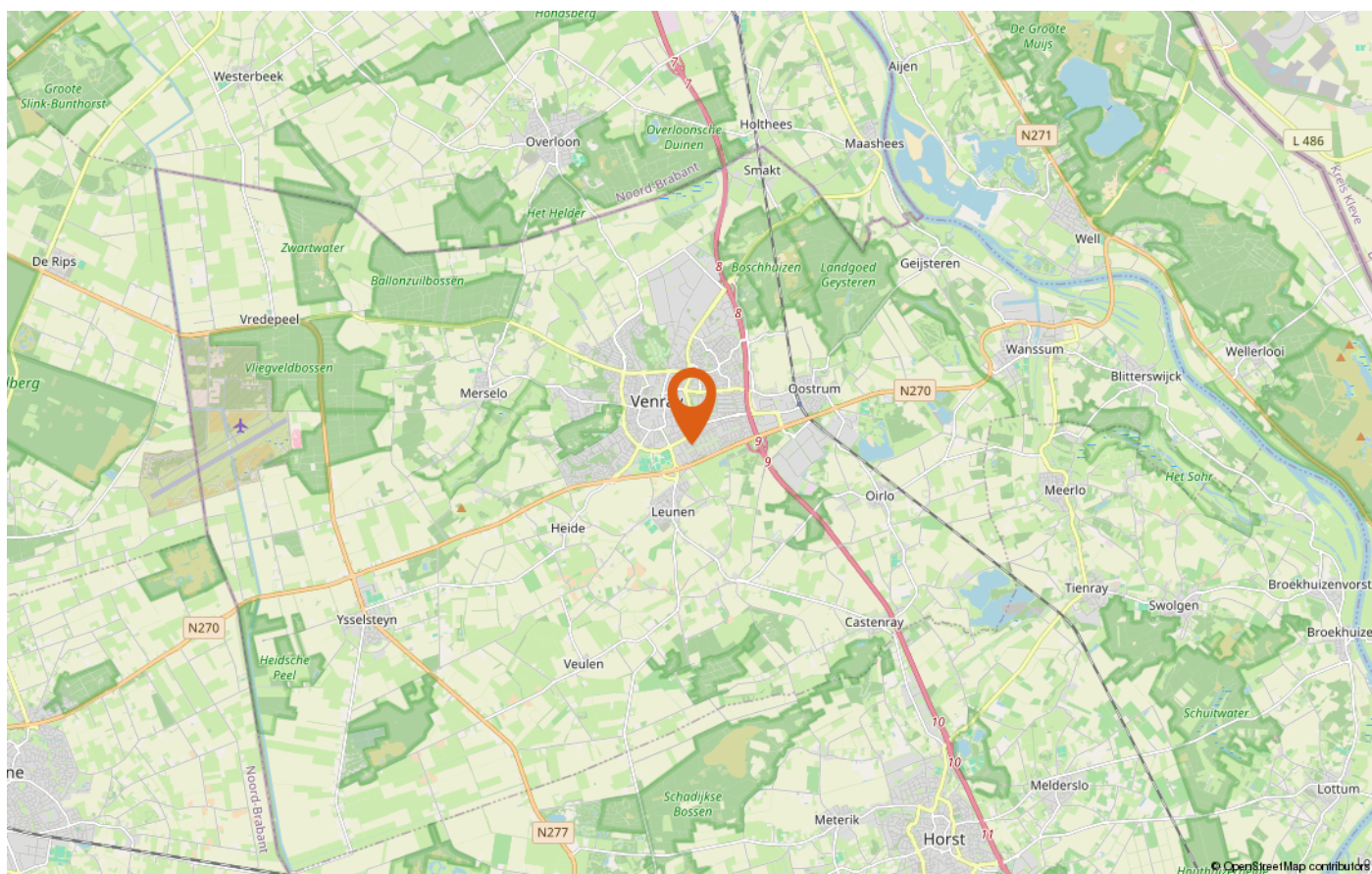
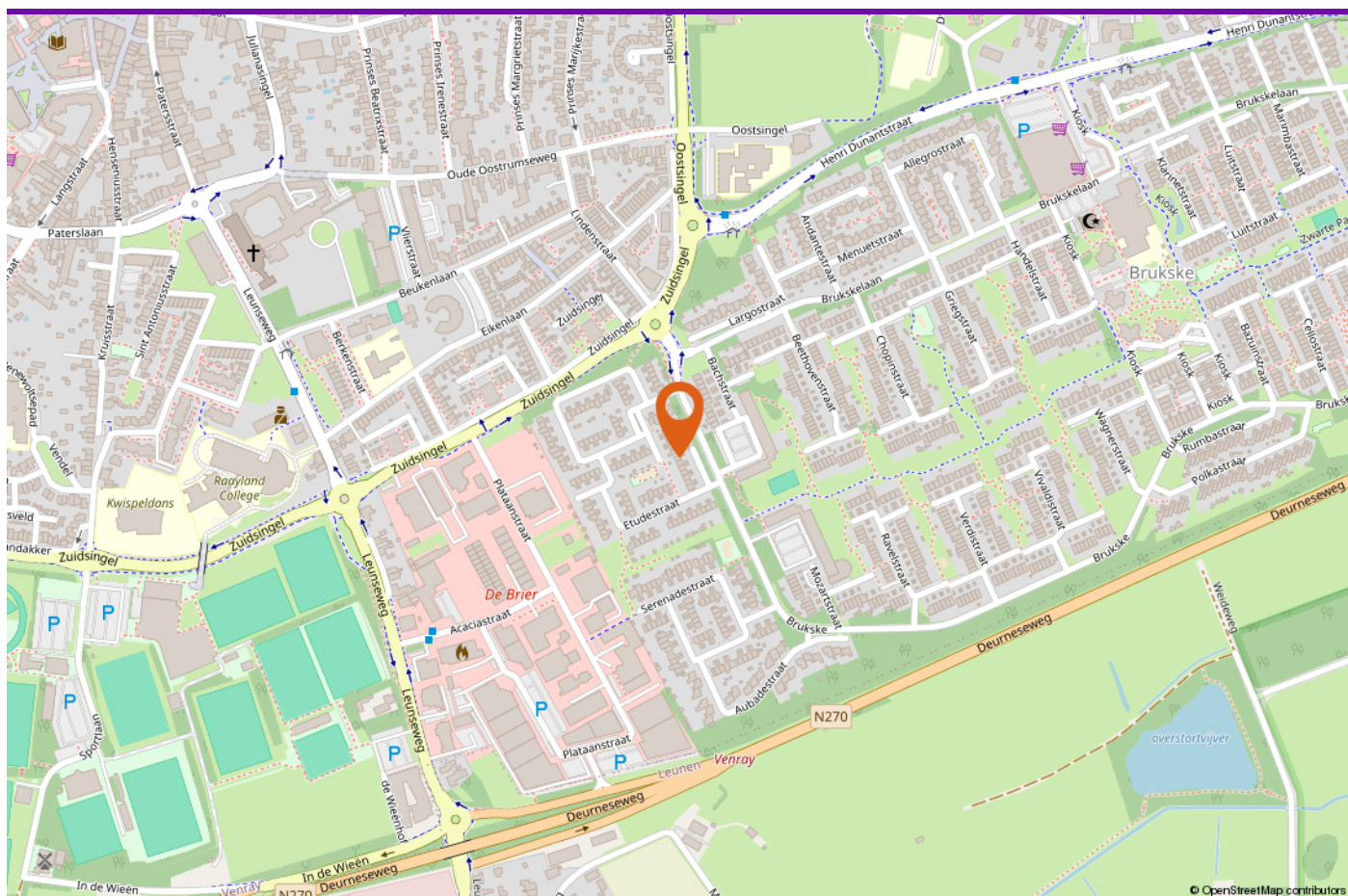
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser		X	
- koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- verlenging keukenblad en wandplank keuken	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel		X	
- planchet	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		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	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.

31



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

