



PATERSSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 369.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1979, volledig gerenoveerd en
opgeleverd in 2025

Woonoppervlakte
86 m²

Externe bergruimte
5 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
14 m²

Inhoud
283 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Midden in het centrum van Venray is de voormalige muziekwinkel in 2025 volledig getransformeerd tot vijf eigentijdse appartementen. Het karakteristieke pand is daarbij grondig gerenoveerd en aangepast aan de huidige bouwvoorschriften en woonstandaarden. Zo geniet je van het comfort en de duurzaamheid van nieuwbouw, gecombineerd met de charme van een centrale ligging in het hart van Venray.

Dit driekamerappartement, gelegen op de eerste verdieping, beschikt over een lichte leefruimte met open keuken en toegang tot het dakterras, twee slaapkamers, een compleet ingerichte badkamer en een eigen berging op de begane grond. Het appartement wordt casco verkocht, waardoor je alle vrijheid hebt om de woning volledig naar eigen smaak en woonwensen af te werken en in te richten. Zo creëer je een thuis dat perfect aansluit bij jouw persoonlijke woonstijl. Ter inspiratie zijn in de brochure diverse sfeerimpressies opgenomen. Deze geven een indruk van de mogelijkheden en laten zien hoe het appartement er na afwerking en inrichting uit kan zien.

Dankzij de centrale ligging in het hart van Venray zijn alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Bovendien zijn Nijmegen, Venlo en Eindhoven via de A73 snel bereikbaar.





De gezamenlijke entree van vier van de vijf appartementen bevindt zich aan de zijgevel van het gebouw. Hier vind je tevens het bellentableau en de brievenbussen aan de buitengevel. Via het inpandige trappenhuis bereik je de eerste verdieping met een tussenportaal dat toegang biedt tot het desbetreffende appartement, de meterkast en het dakterras dat met appartement 4C wordt gedeeld.





Bij binnenkomst word je verwelkomd in de ruime hal. Hier bevindt zich de video intercom en er is voldoende ruimte aanwezig voor het creëren van een garderobehoek. Vanuit de hal zijn het toilet en de woonkamer bereikbaar. Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming en strak gestucte wanden, wat zorgt voor een moderne uitstraling waar eenvoudig op voort te borduren is. De vloer is nog niet gelegd maar de verkoper biedt de mogelijkheid om een PVC vloer uit de collectie te laten plaatsen tegen een meerprijs. Het toilet is deels betegeld en stijlvol afgewerkt met Hansgrohe sanitair, waaronder een wandtoilet en een fonteintje.

Vanuit de hal is de leefruimte bereikbaar, waar de zit-, eethoek en keuken in een open ruimte zijn samengebracht. Deze leefruimte vormt het hart van het appartement en onderscheidt zich door de aangename lichtinval. Dankzij de grote raampartijen aan de zijde van het dakterras en een extra raam aan de straatzijde geniet de ruimte van veel natuurlijk daglicht. Aangezien er nog geen keukenopstelling is geplaatst, biedt de ruimte de mogelijkheid om de keuken geheel naar eigen inzicht, smaak en gebruikswensen samen te stellen. Hierdoor kan de toekomstige eigenaar de keuken volledig afstemmen op persoonlijke woonwensen en stijlvoorkeuren. Het dakterras is via dubbele openslaande deuren rechtstreeks toegankelijk en vormt een natuurlijke verlenging van de leefruimte. Hierdoor ontstaat een prettige verbinding tussen binnen en buiten, wat bijdraagt aan het ruimtelijke karakter van het appartement.

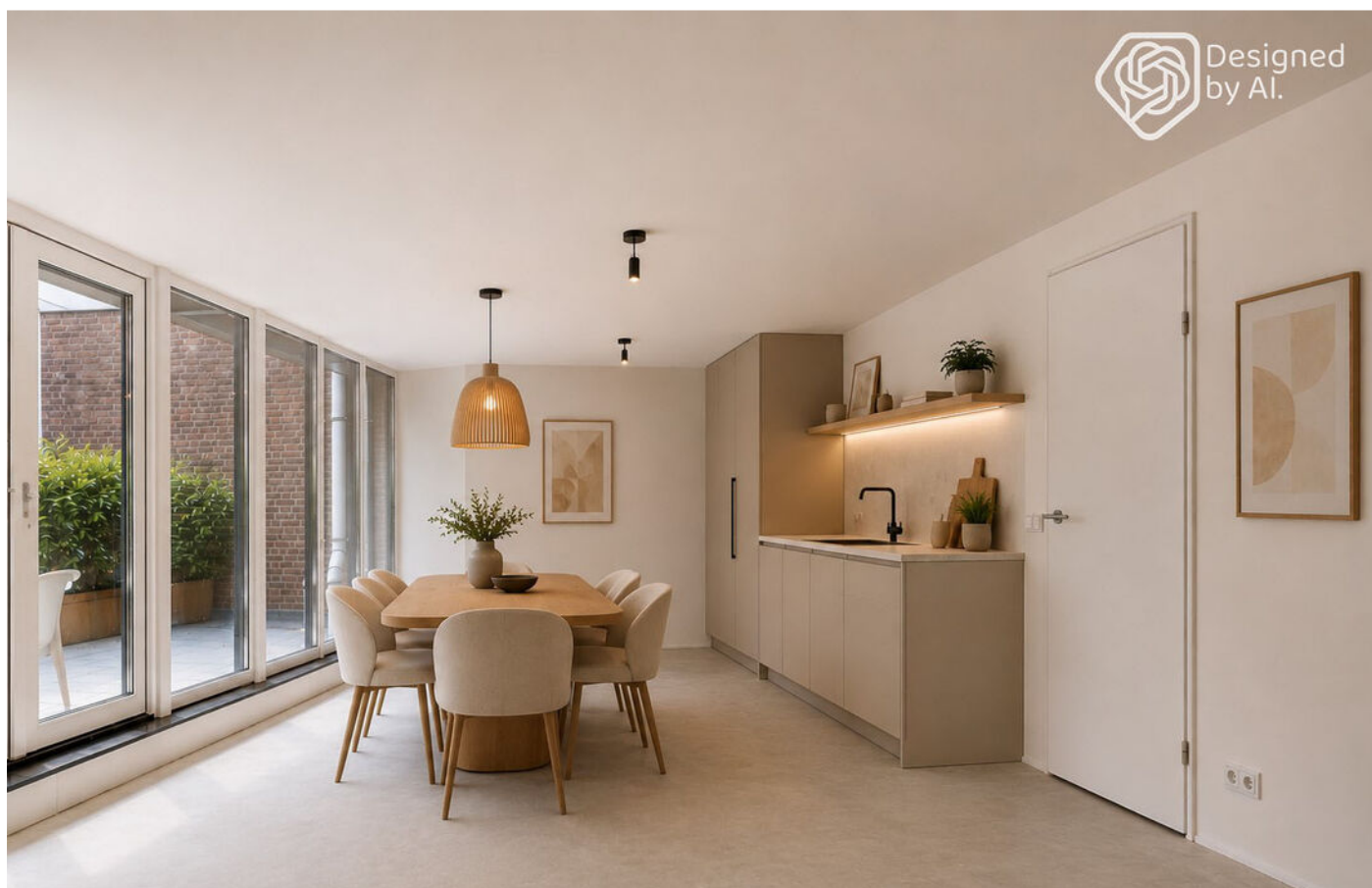
Vanuit de woonkamer biedt een tussenportaal toegang tot de twee slaapkamers, de badkamer en de technische ruimte. In de technische ruimte bevinden zich alle installaties van het appartement, waaronder de cv-ketel, de verdeler van de vloerverwarming en de unit van de mechanische ventilatie. Ook vind je hier de witgoed aansluitingen.

Beide slaapkamers hebben een goed formaat en bieden volop mogelijkheden voor het creëren van comfortabele slaap-, werk- of logeerruimtes. De ruime slaapkamer aan de voorzijde beschikt over drie ramen, waaronder een karakteristiek hoekraam dat zorgt voor een speels effect en een prettige lichtinval.

De moderne badkamer is volledig betegeld en modern uitgevoerd met een wastafelmeubel, spiegel met verlichting, een wandtoilet en een ruime inloopdouche met thermostaatkraan. De badkamer is voorzien van inbouwspots en mechanische ventilatie, wat bijdraagt aan het comfort en gebruiksgemak







SFEERIMPESSIE WOONKAMER/KEUKEN

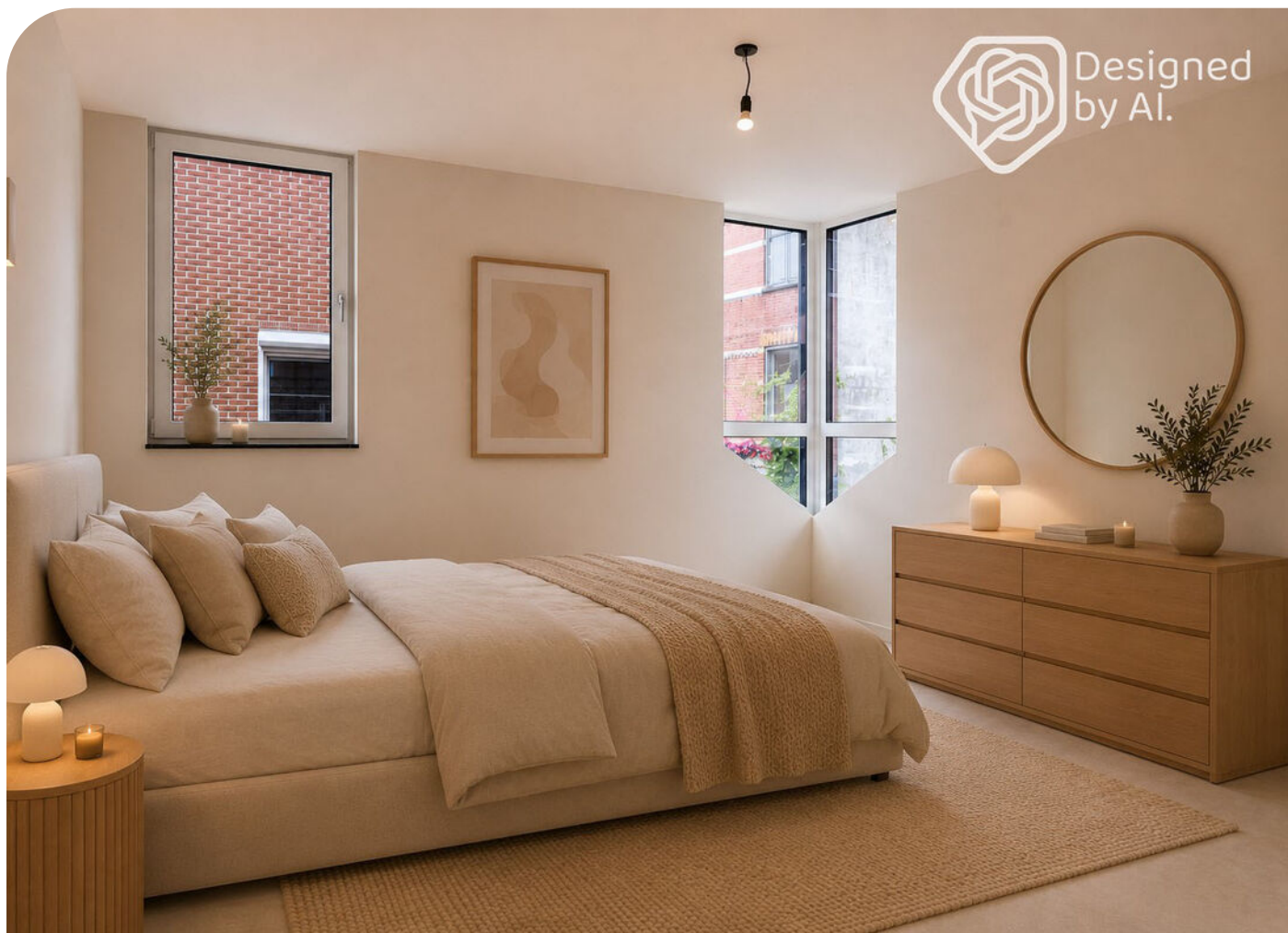


SLAAPKAMER



SLAAPKAMER





SFEERIMPRESSIE SLAAPKAMERS





Een bijzonder pluspunt van dit appartement is het ruime dakterras, dat direct vanuit de leefruimte toegankelijk is via dubbele openslaande tuindeuren. Hierdoor vormt het terras een natuurlijke verlenging van de woonruimte en wordt binnen op een prettige manier met buiten verbonden.

Het dakterras is gelegen op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier gedurende een groot deel van de dag kunt genieten van de zon. Dit maakt het een ideale plek om te ontspannen, buiten te dineren of gezellig samen te komen met familie en vrienden. Het dakterras wordt gedeeld met het tegenovergelegen appartement (Patersstraat 4C) en is van elkaar gescheiden door drie stijlvolle cortenstalen plantenbakken, die zorgen voor een duidelijke afbakening en een groene uitstraling.

De buitenruimte is afgewerkt met onderhoudsarme terrastegels, wat bijdraagt aan een verzorgde uitstraling en beperkt onderhoud. Daarnaast beschikt het dakterras over buitenverlichting en een buitenkraan, wat het comfort en gebruiksgemak verder vergroot.

De berging bevindt zich op het afgesloten binnenterrein van het appartementencomplex en is uitsluitend toegankelijk voor appartementseigenaren. Via de afsluitbare poort naast de centrale entree is de berging eenvoudig bereikbaar. De berging is voorzien van verlichting en een elektravoorziening, waardoor de ruimte praktisch in gebruik is. De berging leent zich uitstekend voor het stallen van fietsen, het opbergen van seizoensgebonden spullen, gereedschap en andere persoonlijke eigendommen.

In de directe omgeving van het appartementencomplex zijn diverse openbare parkeervoorzieningen beschikbaar. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving mogelijkheden om een parkeerplaats te huren. Zo kan, afhankelijk van beschikbaarheid, bijvoorbeeld een parkeerplaats aan de Poststraat worden gehuurd voor € 42,35 per maand.



STRAATBEELD



OMGEVING



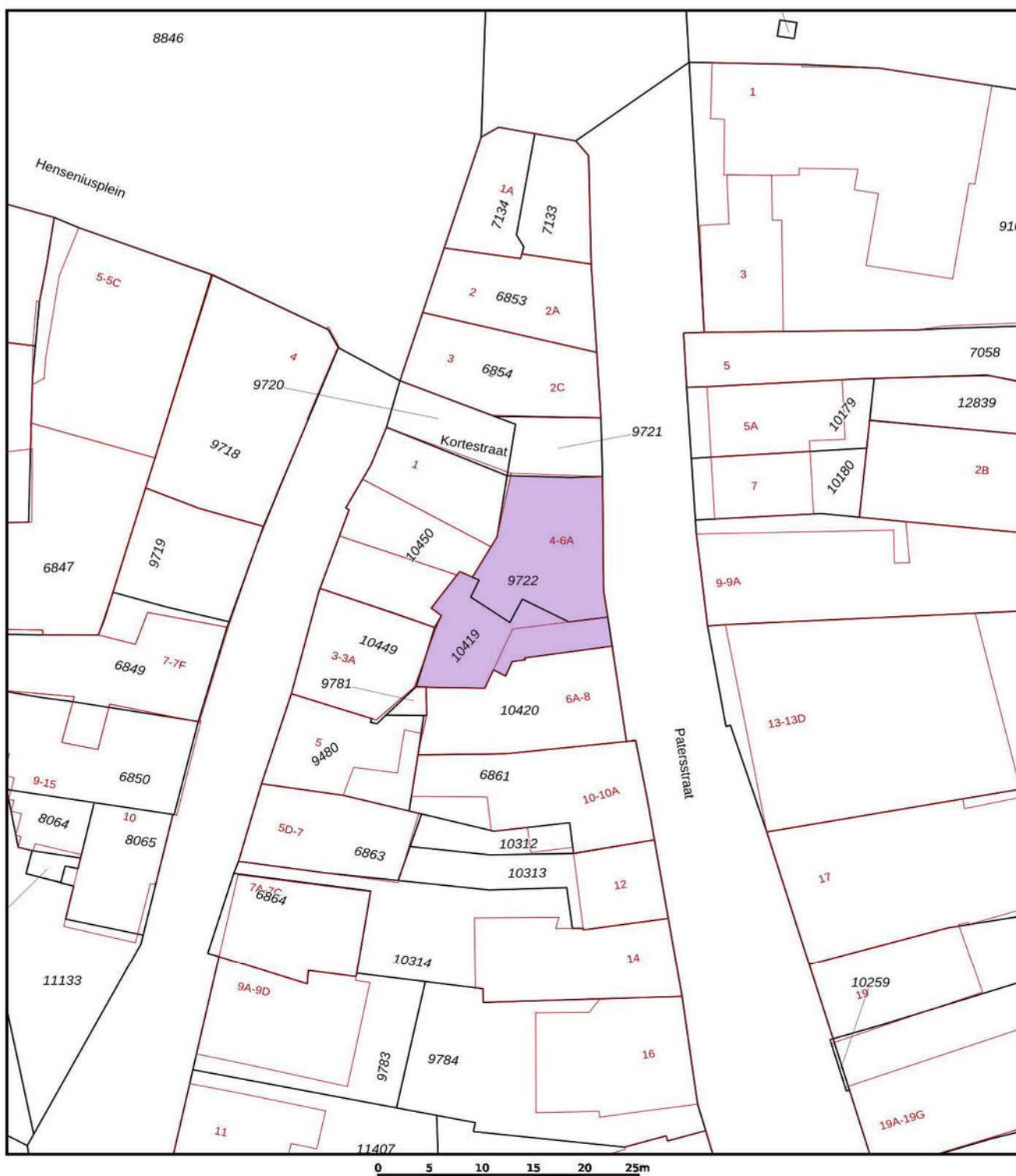
BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	oorspronkelijk gebouwd in 1979, volledig gerenoveerd en opgeleverd in 2025.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de renovatie.
Dak	het complex heeft een schilddak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof buitenkozijnen met HR+++ glas en metalen binnenkozijnen met afgelakte opdekdeuren.
Isolatie	volledig geïsoleerd tijdens de renovatie in 2025, conform de huidige bouwvoorschriften en normen.
Centrale verwarming	middels de Nefit ProLine cv-ketel uit 2025 (eigendom). Het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Afwerking	de uiteindelijke vloerafwerking is voor rekening koper. Het is mogelijk om tegen een meerprijs van € 5.650,- incl. btw een vloer te laten plaatsen. Hieruit kan een keuze worden gemaakt uit verschillende PVC-vloeren binnen de collectie. Keukenaansluitingen zijn voorbereid, keuken zelf is voor rekening koper. Indien gewenst kan de verkoper voor € 9.750,- inclusief btw zorgdragen voor de levering en plaatsing van een complete keukenopstelling.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Mandeligheid	het dakterras is mandelig met het tegenovergelegen appartement.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.
VVE kosten per maand	€ 40,38 per maand.

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	9722
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 mei 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

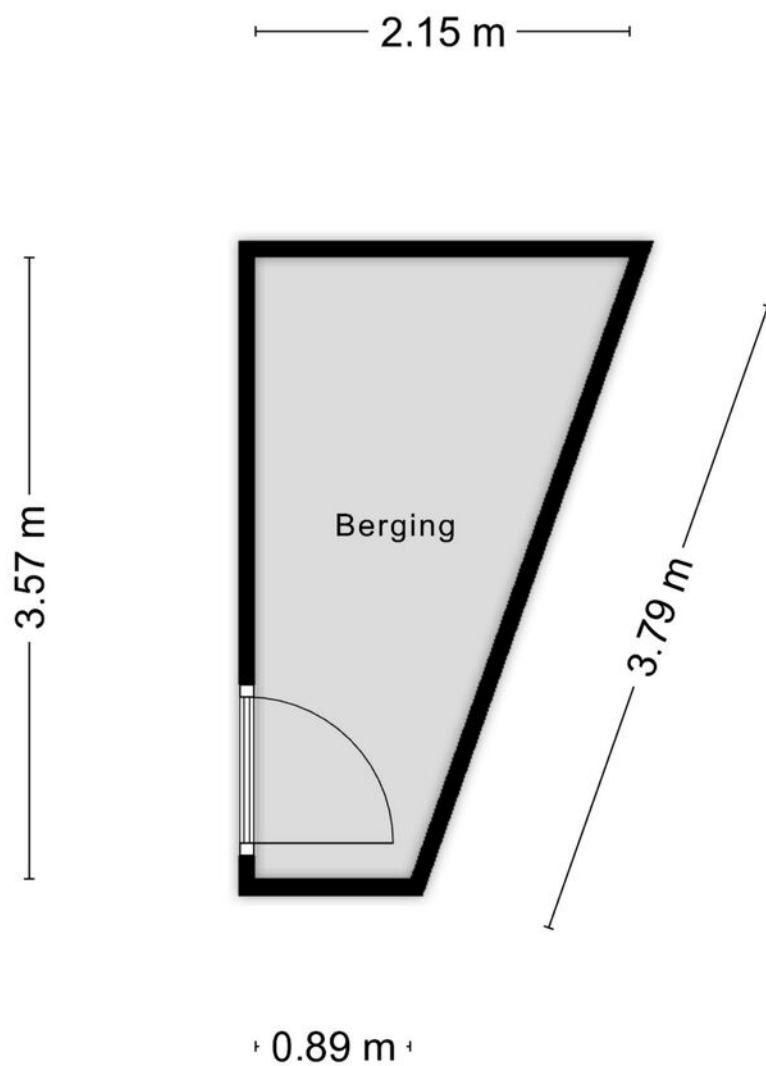


Appartement

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

PLATTEGROND

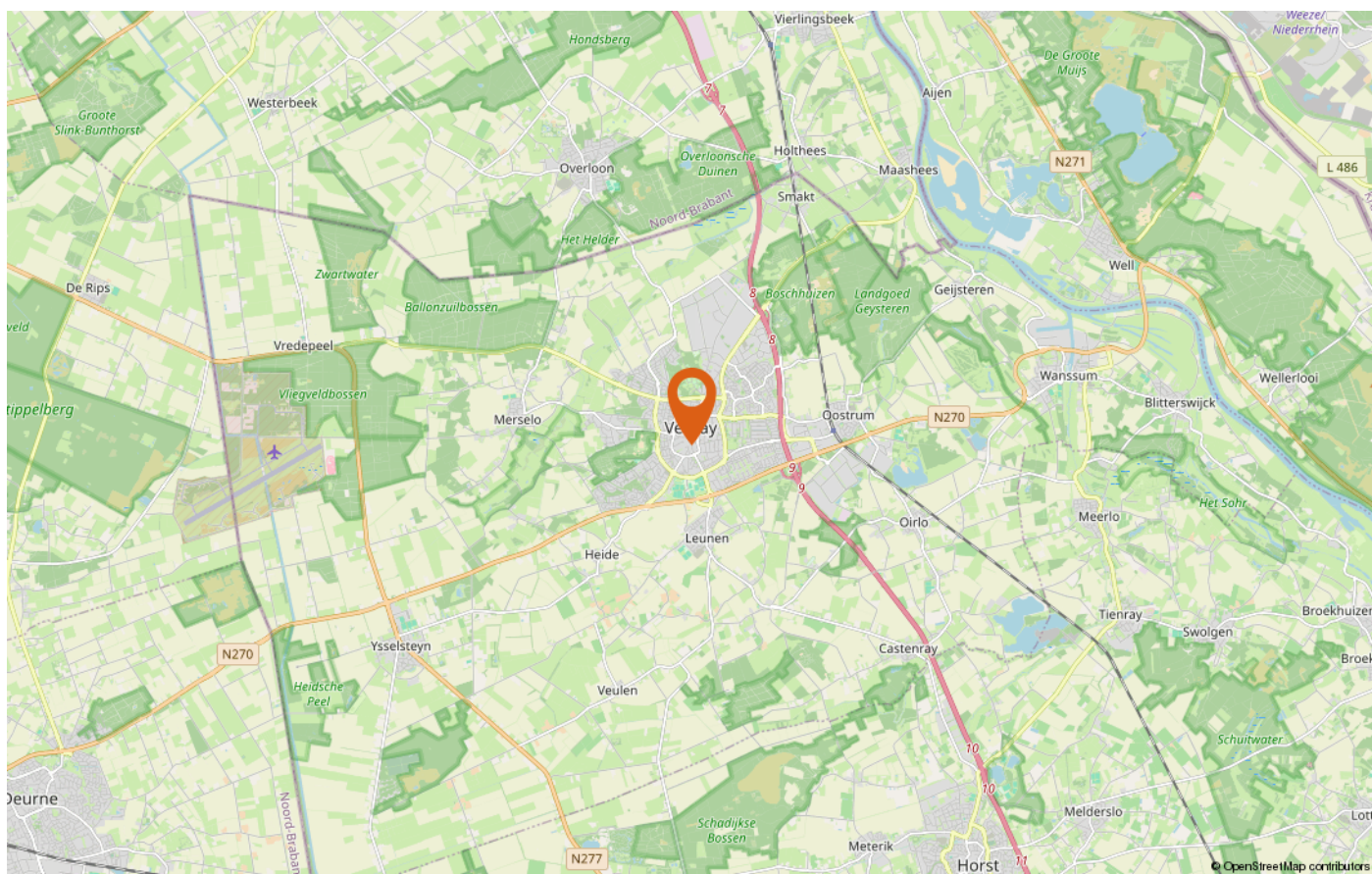
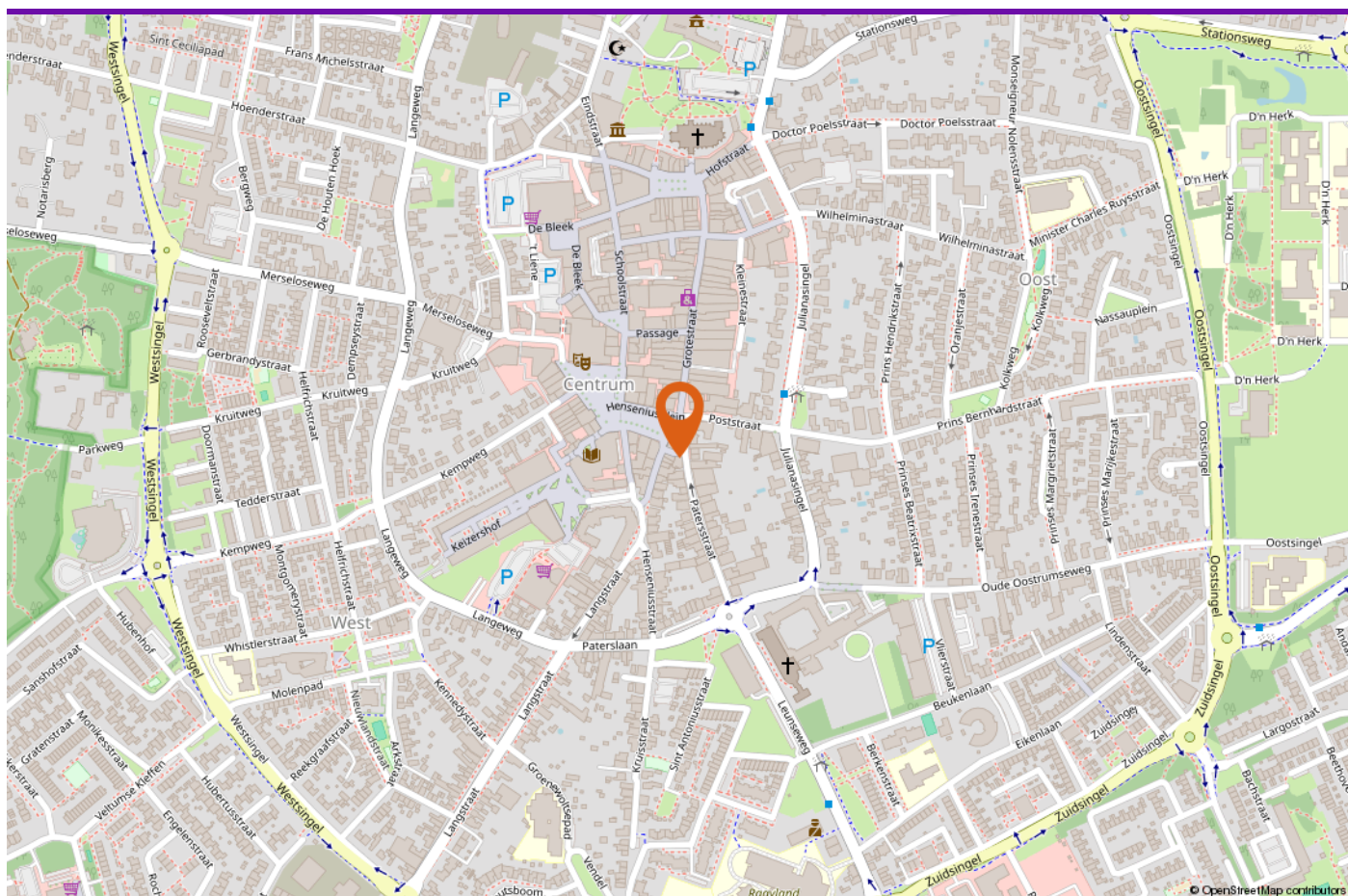
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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 DIT APPARTMENT?

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

