



KRUIDENLAAN 197

VENRAY

Vraagprijs € 439.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1994

Perceeloppervlakte
179 m²

Woonoppervlakte
115 m²

Externe bergruimte
6 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
16 m²

Inhoud
407 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Deze verrassend ruime en eigentijds afgewerkte 2-onder-1-kapwoning ligt aan de Kruidenlaan in de kindvriendelijke woonwijk Landweert in Venray. Hier woon je in een prettige omgeving met diverse dagelijkse voorzieningen, scholen en sportmogelijkheden in de buurt, terwijl ook het centrum van Venray goed bereikbaar is.

Binnen gaan ruimte, comfort en een eigentijdse uitstraling op een fijne manier samen. De woning is in 2025 op diverse punten gemoderniseerd, waarbij de begane grond volledig is aangepakt en ook aan de buitenzijde diverse werkzaamheden zijn uitgevoerd, waaronder schilderwerk en het plaatsen van nieuwe rolluiken. Met vier slaapkamers verdeeld over twee verdiepingen biedt de woning volop mogelijkheden voor het gezin, een thuiswerkplek of het ontvangen van gasten.

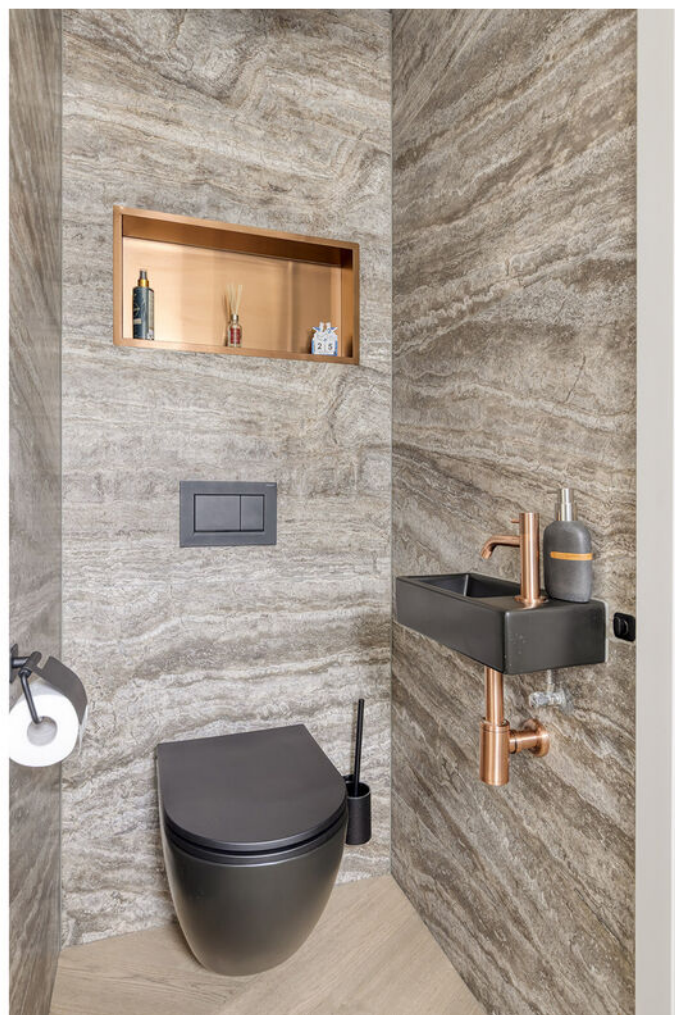
Ook buiten is er volop ruimte om te genieten. De zonnige, onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt op het noordwesten en beschikt over twee overkappingen, waardoor er meerdere fijne plekken zijn om beschermd buiten te zitten. De praktische berging en vrije achterom zorgen daarbij voor extra gemak.





Bij binnenkomst word je verwelkomd in een verzorgde hal, waar de eigentijdse uitstraling van de woning direct zichtbaar wordt. In 2025 is de begane grond volledig gemoderniseerd, waarbij is gekozen voor een stijlvolle pvc-vloer in Weense punt met comfortabele vloerverwarming. De warme uitstraling van de vloer loopt als een geheel door de verschillende leefruimtes. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Ook het toilet sluit naadloos aan bij de afwerking van de woning. De ruimte is volledig betegeld met travertin tegels en uitgevoerd met een matzwart wandtoilet en fonteintje. De koperen accenten zorgen voor een stijlvol contrast met het donkere sanitair. Samen met het travertin ontstaat hierdoor een luxe uitstraling. Het toilet wordt mechanisch geventileerd.

Vanuit de hal stap je de ruime en lichte woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich de royale zithoek, waar de grote raampartijen het daglicht naar binnen laten vallen en voor een open sfeer zorgen. Er is volop ruimte voor een comfortabele zithoek, waardoor je hier eenvoudig een fijne plek creëert om te ontspannen. De woonkamer loopt op natuurlijke wijze over in de eethoek en open keuken. De eethoek vormt daarbij de verbindende schakel tussen wonen en koken en is een heerlijke plek voor gezellige diners, een uitgebreid ontbijt of lange avonden met familie en vrienden. De openslaande deuren zorgen bovendien voor een directe verbinding met de overkapping en achtertuin. Op mooie dagen zet je de deuren eenvoudig open en worden binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden. Zowel de woonkamer als de eethoek zijn voorzien van een railsysteem met verlichting. Aansluitend aan de eethoek bevindt zich de open keuken, die is uitgevoerd in een praktische U-opstelling. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een combimagnetron en een koelkast. In het werkblad bevindt zich de spoelunit met Quooker-kraan. Het raam boven het werkblad zorgt voor extra daglicht en biedt tijdens het koken een zicht op de tuin. Vanuit de woonkamer leidt de open trap naar de eerste verdieping. Onder de trap is de verdeler van de vloerverwarming netjes uit het zicht weggewerkt achter een houten ombouw.









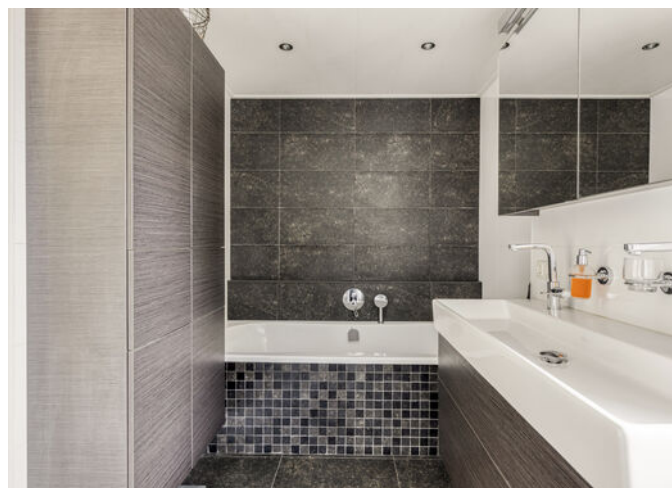


Eenmaal op de eerste verdieping kom je uit op de overloop, vanwaar je toegang hebt tot twee slaapkamers, de badkamer en de gesloten trap naar de tweede verdieping. De overloop is afgewerkt met een tegelvloer, die doorloopt in de badkamer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de eerste slaapkamer van circa 13 m². Dankzij de grote raampartij valt hier volop daglicht naar binnen en voelt de kamer aangenaam licht en ruim aan. Er is voldoende plaats voor een tweepersoonsbed en een ruime kledingkast, waardoor je hier eenvoudig een comfortabele slaapkamer creëert. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde van de woning en is circa 12 m² groot. Deze kamer is momenteel ingericht als kleedkamer, maar biedt dankzij de praktische afmetingen volop mogelijkheden voor een andere invulling. Zo leent de ruimte zich eveneens uitstekend als slaapkamer, thuiswerkplek of hobbykamer. De twee raampartijen zorgen voor een prettige lichtinval. Beide slaapkamers zijn afgewerkt met een Novilonvloer.

Ook de badkamer biedt volop ruimte en comfort. Het vertrek is ingericht met een wastafelmeubel met twee kranen, een ligbad, een royale inloopdouche met regendouche, een wandtoilet en een designradiator. Hiermee is alles aanwezig om de dag rustig te beginnen of juist ontspannen af te sluiten. Zowel het ligbad als de douche zijn voorzien van een ingebouwde thermostaatkraan. De badkamer is volledig betegeld, en wordt mechanisch geventileerd. Het aanwezige raam laat natuurlijk daglicht binnen en biedt extra ventilatiemogelijkheden.









Via de afsluitbare trap bereik je de tweede verdieping, waar je uitkomt op de overloop. Het dakvenster zorgt hier voor prettig lichtinval en ook de aansluitingen voor het witgoed zijn op deze verdieping gesitueerd. Vanuit de overloop bereik je twee slaapkamers. De gehele verdieping is afgewerkt met een Novilonvloer. De slaapkamers zijn circa 12 m² en 14 m² groot en beschikken beide over een dakkapel, waardoor extra ruimte en stahoogte zijn gecreëerd. Zo zijn ze bijvoorbeeld uitstekend te gebruiken als logeerkamer, thuiswerkplek of speel-/gamekamer. Daarmee vormt deze verdieping een veelzijdige aanvulling op de woning en kunnen de ruimtes eenvoudig worden ingericht naar de eigen woonwensen.

De kamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een eigen wastafel. In de kamer aan de achterzijde bevindt zich een vaste kast, waarin de cv-ketel netjes uit het zicht is weggewerkt. Ook aan bergruimte is gedacht: beide kamers beschikken over praktische bergruimte achter de knieschotten. Deze is bereikbaar via schuifdeurtjes, waardoor spullen eenvoudig en netjes uit het zicht kunnen worden opgeborgen.







Vanuit de eethoek stap je via de openslaande deuren direct onder de overkapping, die rond 2019/2020 is gerealiseerd. Hiermee vormt de overkapping een fijne verlenging van de leefruimte en ontstaat er een prettige verbinding tussen binnen en buiten. Er is voldoende plaats voor een gezellige eettafel, waardoor je hier op mooie dagen heerlijk buiten kunt eten. De lichtstraat zorgt overdag voor een prettige hoeveelheid daglicht, terwijl de inbouwspots de overkapping ook in de avonden sfeervol verlichten. Vanuit de overkapping loop je zo de zonnige achtertuin in. De tuin is gelegen op het noordwesten en onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels en verhoogde plantenborders, die zorgen voor een groene en verzorgde uitstraling. Daarnaast is de tuin voorzien van elektra en een buitenkraan. Achter in de tuin bevindt zich nog een tweede, royale overkapping, die direct na de bouw van de woning is gerealiseerd. De ruimte biedt volop plaats voor een comfortabele loungeset en is dankzij de inbouwspots ook in de avonden een sfeervolle plek. Voor wie liever extra parkeergelegenheid wenst, biedt de overkapping mogelijkheden voor het realiseren van een carport.

Naast de overkapping bevindt zich een praktische berging, die volop ruimte biedt voor het stallen van fietsen, het plaatsen van extra apparatuur en het opbergen van tuin- en klusgereedschap. De berging is voorzien van verlichting en elektra, wat zorgt voor extra gebruiksgemak. Tot slot beschikt de achtertuin over een vrije achterom met afsluitbare poort. Hierdoor is de tuin eenvoudig met de fiets bereikbaar.





STRAATBEELD



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1994.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	een combinatie van houten en kunststof kozijnen met dubbel en trippel glas.
Overige voorzieningen	de woonkamer, slaapkamer aan de voorzijde en beide dakkapellen zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De slaapkamer aan de achterzijde heeft een handmatig bedienbaar rolluik.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel, geplaatst in 2022 (eigendom) en de vloerverwarming op de begane grond.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	11 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel. De meterkast is in 2025 vernieuwd.

VASTE LASTEN

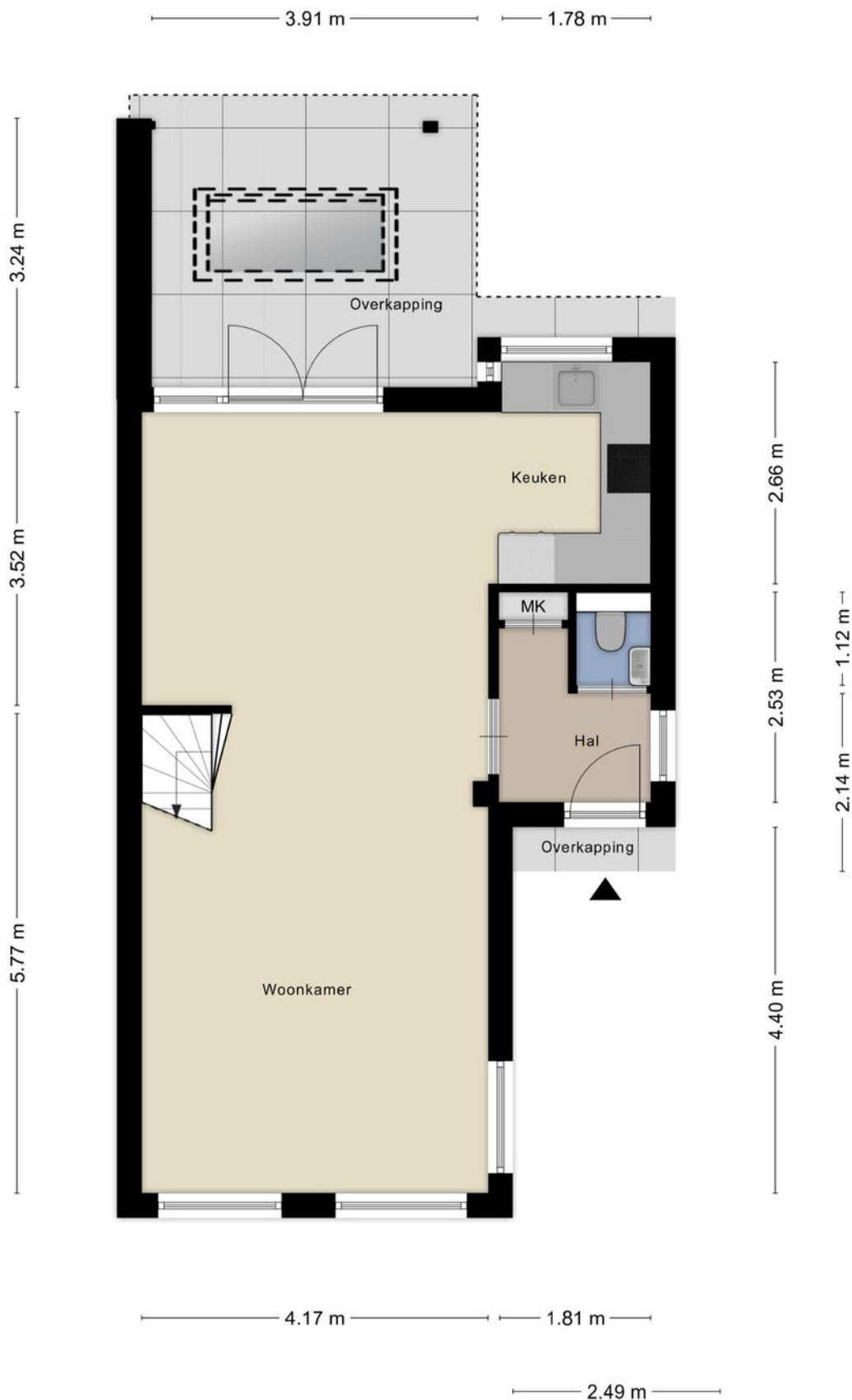
Onroerend zaakbelasting*	€ 416,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 897 m ³ per jaar. elektra ca. 3,060 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



KADASTRALE KAART



Begane Grond

0.89 m
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.

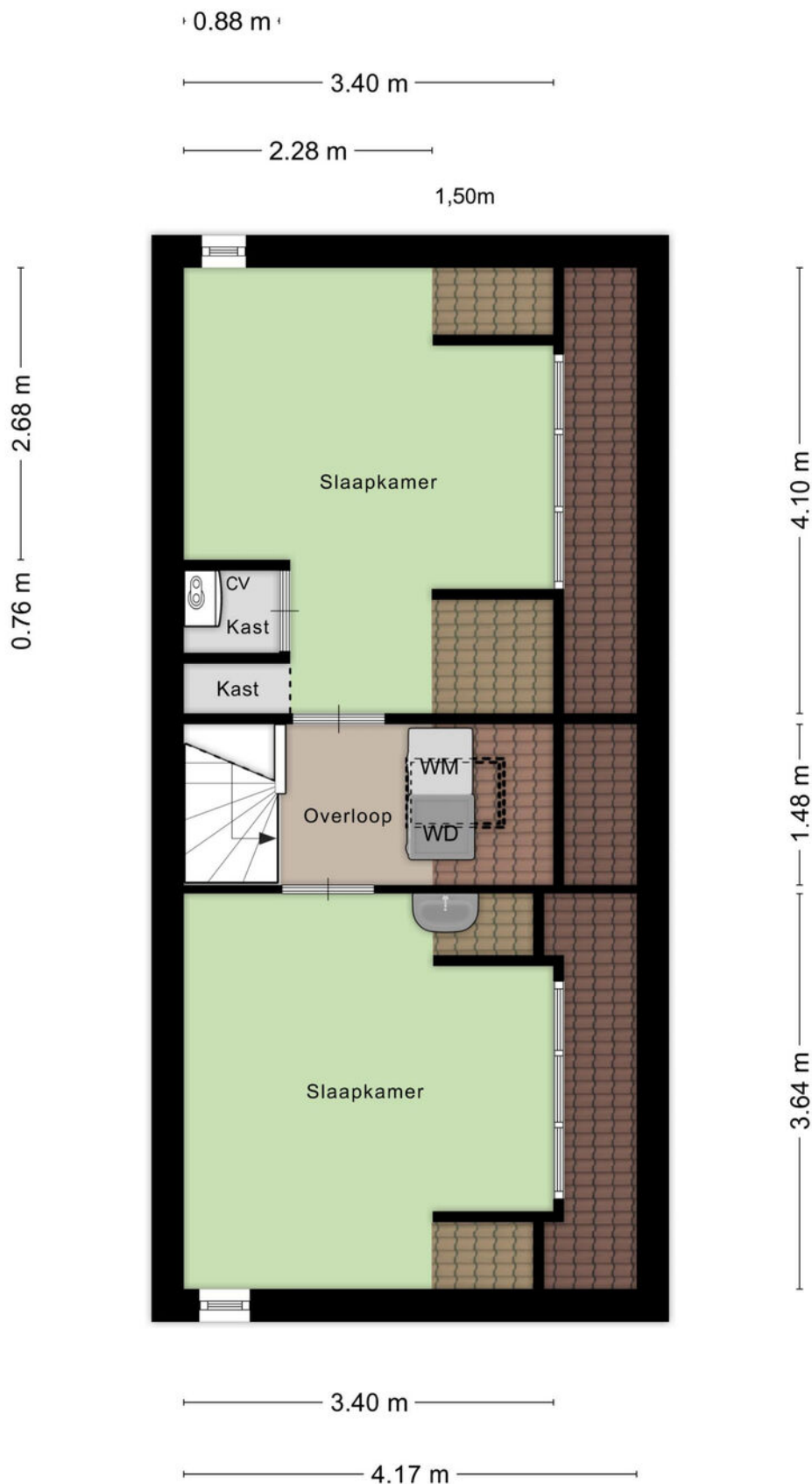


1e Verdieping

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.

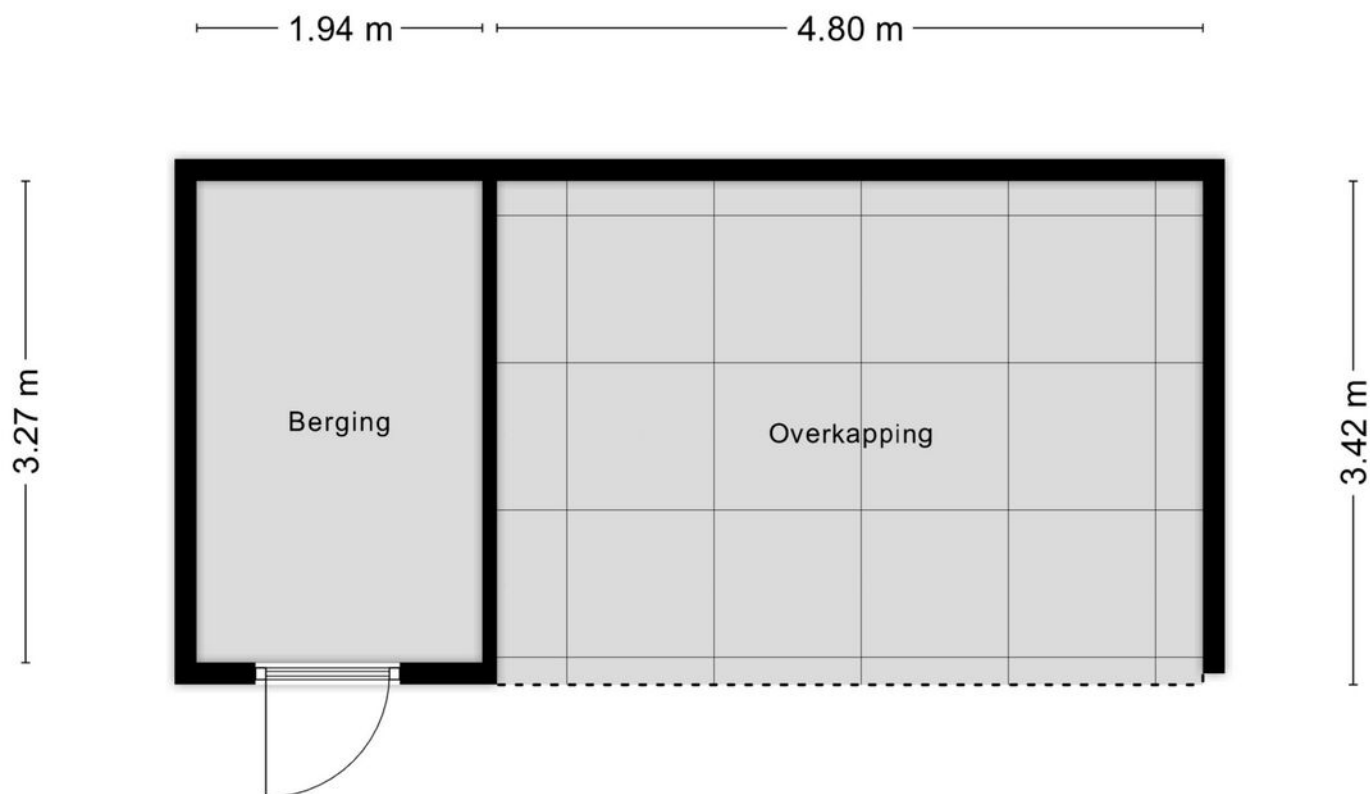


2e Verdieping

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.



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

PLATTEGROND

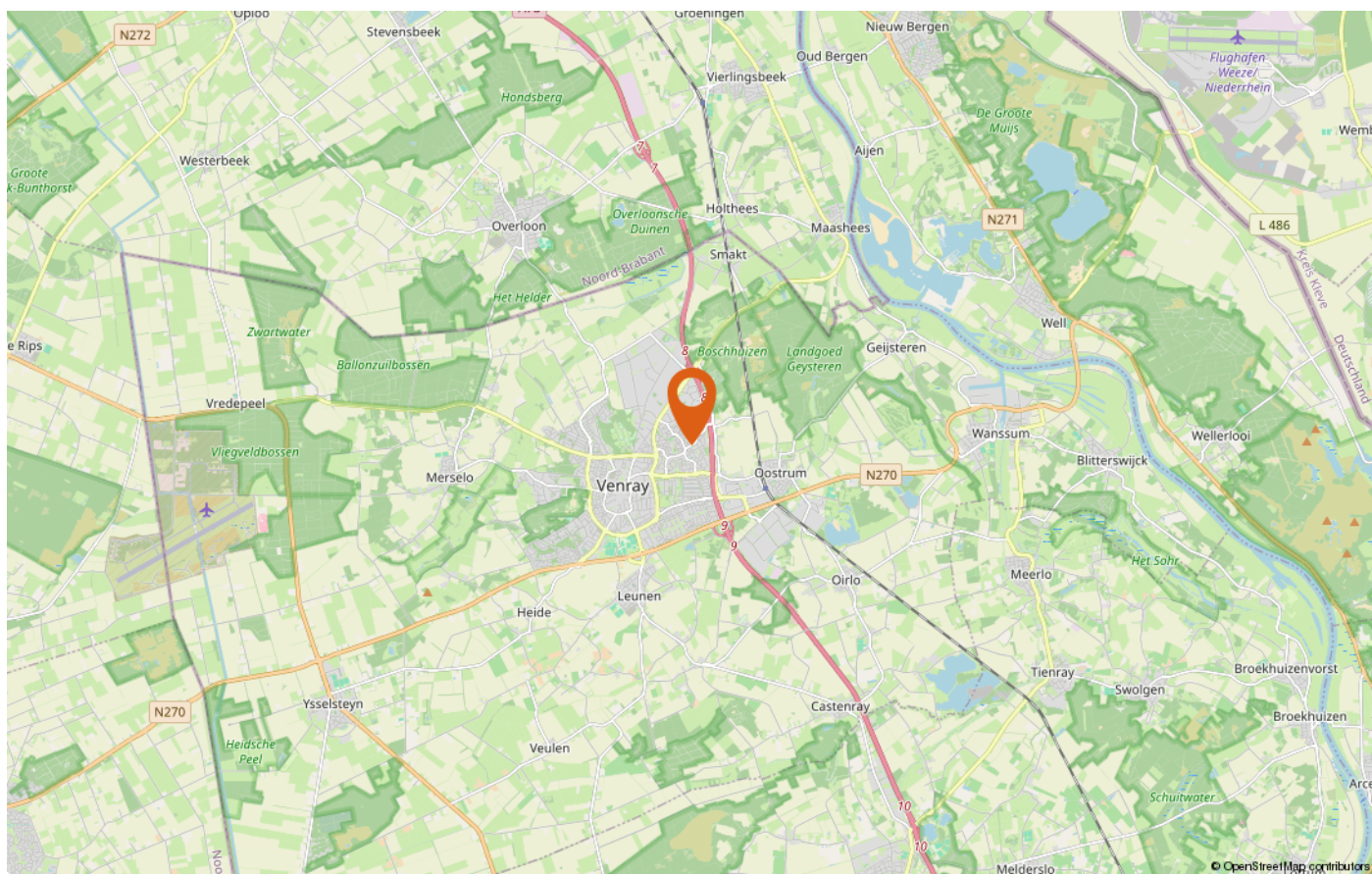
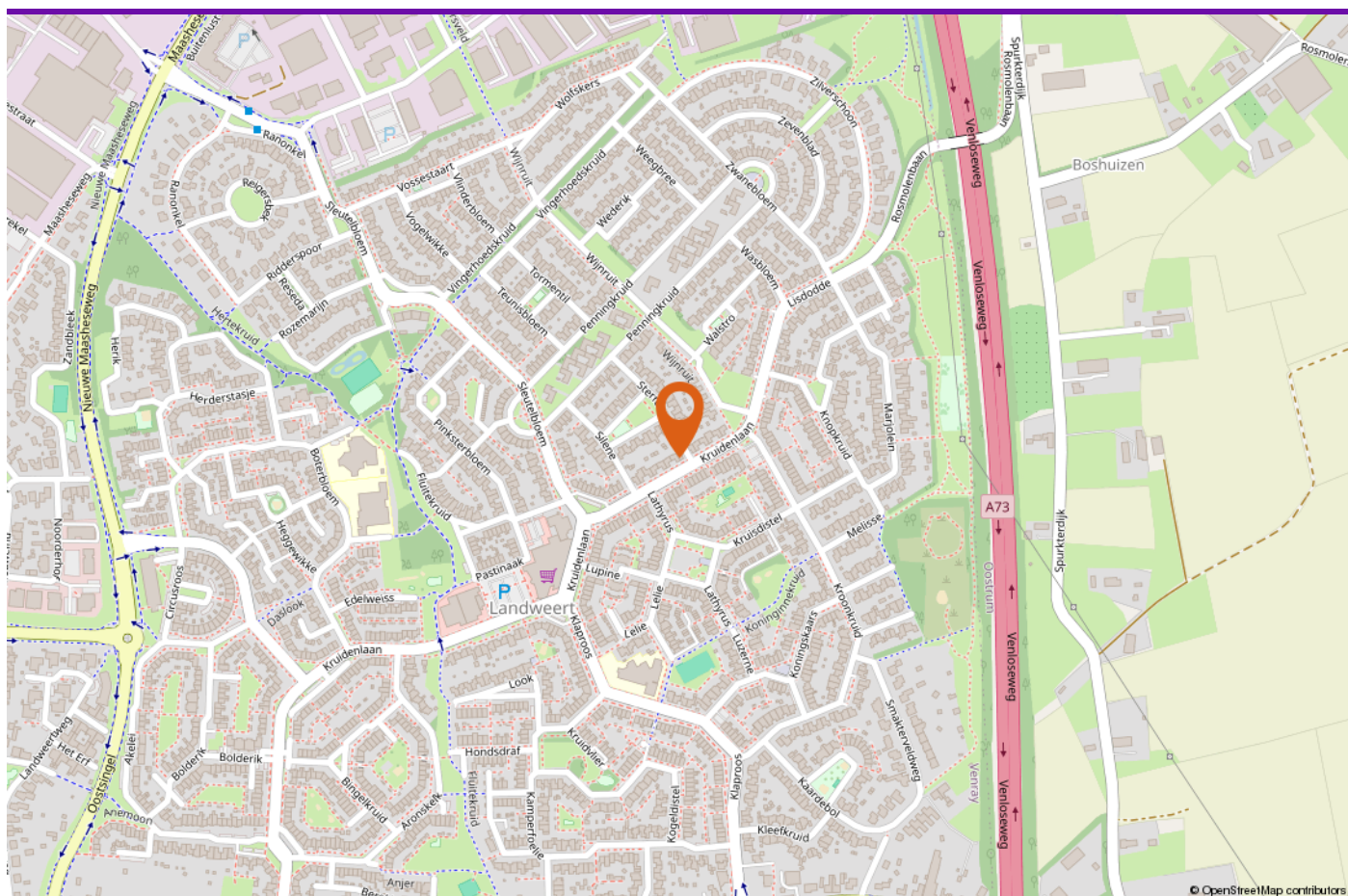
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

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
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat		X	
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			

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

