

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



SAMBASTRAT 9
VENRAY

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1976
Woonoppervlakte	111 m ²
Overige inpandige ruimte	19 m ²
Inhoud	460 m ³
Perceel	230 m ²

Bijzonderheden

- Prachtig rustig en groen gelegen twee-onder-een-kapwoning op werkelijke toplocatie in het geliefde Venray;
- De woning is modern uitgevoerd, voorzien van een nieuwe badkamer en gedeeltelijke nieuwe keukeninrichting;
- De gehele elektrotechnische installatie is vernieuwd;
- Vernieuwd dak + dakisolatie (2021), gevelisolatie en vloerisolatie (2025) aanwezig!;
- In 2026 is een thuisbatterij geplaatst met capaciteit van 2x 4,8 kW, in combinatie met 18 zonnepanelen nagenoeg zelfvoorzienend;
- De woning beschikt over nieuwe kunststof kozijnen met HR++ beglazing;
- Prachtige brede en diepe achtertuin op het avondzonnige westen zonder directe achterburen en voorzien van veel privacy;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Bent u op zoek naar een bijzonder ruime, zeer goed onderhouden twee-onder-een-kapwoning met garage, fijne oprit, vier slaapkamers en een moderne afwerking? Zoek dan niet verder en plan snel uw bezichtiging in bij dit unieke object. Wij heten u van harte welkom!

Vraagprijs € 395.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

SAMBASTRAT 9 VENRAY



Algemeen

Deze prachtig gelegen twee-onder-een-kapwoning bevindt zich aan een rustig en groen woonhofje met volop openbare parkeergelegenheid in de directe omgeving. Daarnaast beschikt de woning over een oprit waar minstens twee auto's geparkeerd kunnen worden. Deze oprit loopt over in een praktische garage, voorzien van een nieuwe thuisbatterij (2026). In combinatie met de 18 zonnepanelen zorgt dit voor een uitstekend, nagenoeg zelfvoorzienende woning op een werkelijke toplocatie. Daarnaast zijn nagenoeg alle kozijnen vervangen door kunststof exemplaren met HR++-beglazing voor optimale isolatie en wooncomfort.





Aankomst & entree

Bij aankomst parkeert u uw auto's op de brede oprit, welke netjes is aangelegd en naadloos overloopt in de mooie groene voortuin. Vanuit deze oprit bereiken we de entree van de woning, waar u direct de kwaliteit van dit bijzondere object ervaart. Nette vloerafwerking, plinten, stucwerk en afwerking voeren hier de boventoon en worden in de gehele woning doorgetrokken. Deze woning is dan ook met recht instapklaar te noemen. Vanuit de entree bereiken we de compleet vernieuwde meterkast, de toiletruimte voorzien van strak tegel- en stucwerk, een fonteintje en wandcloset. Via de moderne glazen deur bereiken we de woonkamer.





Bij binnenkomst in de woonkamer ervaart u direct de prettige oppervlakte en de prachtige lichtinval, dankzij de grote raamkozijnen. De woonkamer beschikt over een inbouwkast aan de rechterzijde, ideaal voor extra opbergruimte. Verder zijn er talloze indelingsmogelijkheden om een gezellige eet- en zitruimte te creëren.

De woonkamer biedt toegang tot de open keuken, de achtertuin en de eerste verdieping via de afgesloten trap. Door het gebruik van veiligheidsglas is het open karakter behouden gebleven — een prachtig geheel.

Woonkamer





SAMBASTRAT 9 VENRAY

Keuken



In open verbinding met de woonkamer en aan de voorzijde van de woning, met prachtig uitzicht over het woonhofje, is de keuken gesitueerd. De keuken is in wandopstelling geplaatst en in 2020 uitgebreid, waardoor er veel berg- en werkruimte is ontstaan.

Aan inbouwapparatuur treffen we:

- Koelkast
- Vaatwasser
- Kookplaat
- Afzuiginstallatie
- Oven

Naast de trap bevindt zich een afsluitbare provisieruimte voor voorraad of huishoudelijke materialen.

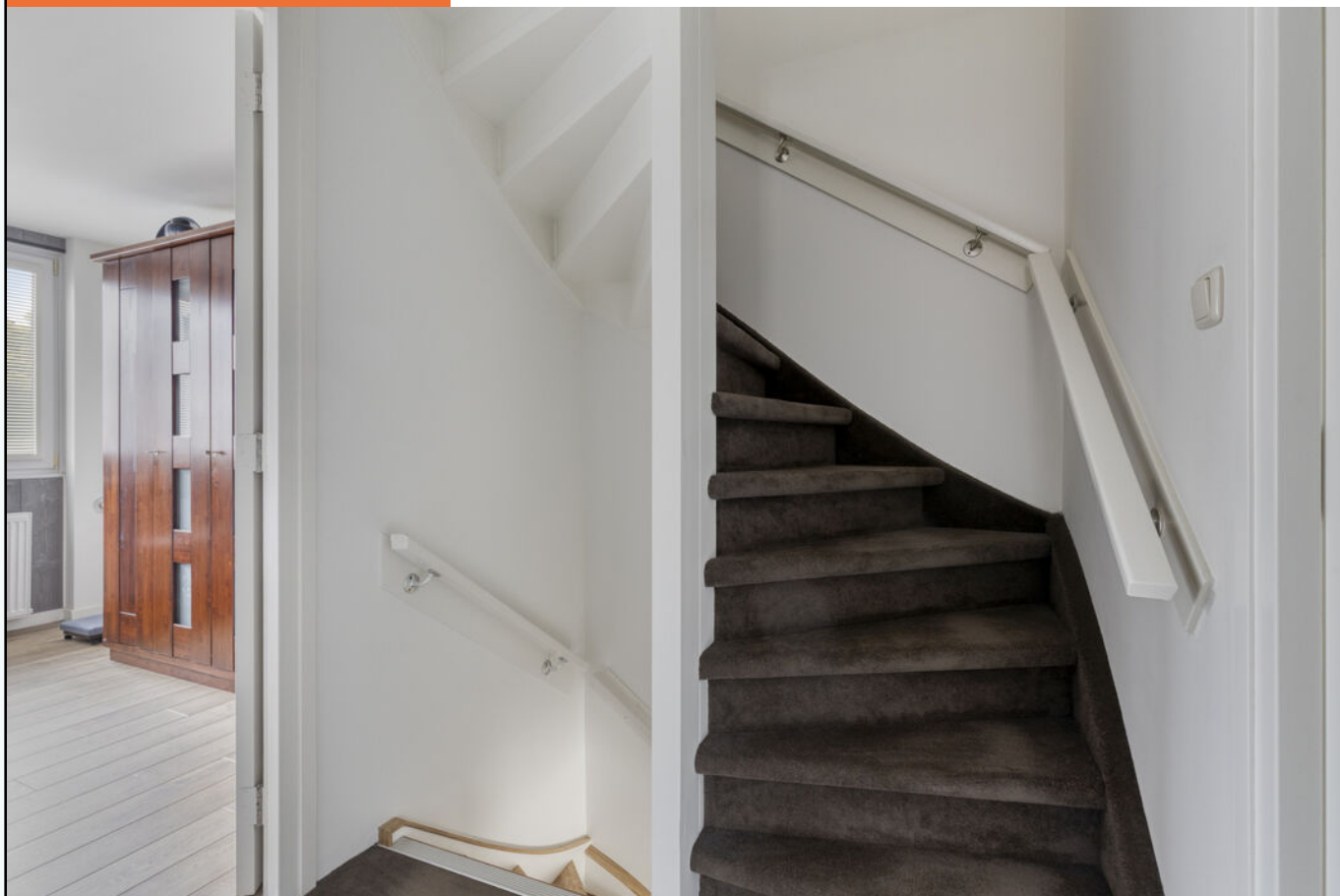




SAMBA STRAAT 9 VENRAY

Eerste verdieping

Via de moderne, met hout beklede trapopgang bereiken we de overloop van de eerste verdieping. Vanuit hier zijn de slaapkamers en de badkamer toegankelijk.





Aan de voorzijde bevindt zich de master bedroom, over de volledige breedte van de woning, met een oppervlakte van circa 17 m².

Slaapkamer I





Slaapkamer II

De tweede slaapkamer is eveneens ruim en beschikt over circa 13 m² vloeroppervlakte. Hier bevinden zich tevens de witgoedaansluitingen. Beide slaapkamers zijn voorzien van rolluiken.





Badkamer

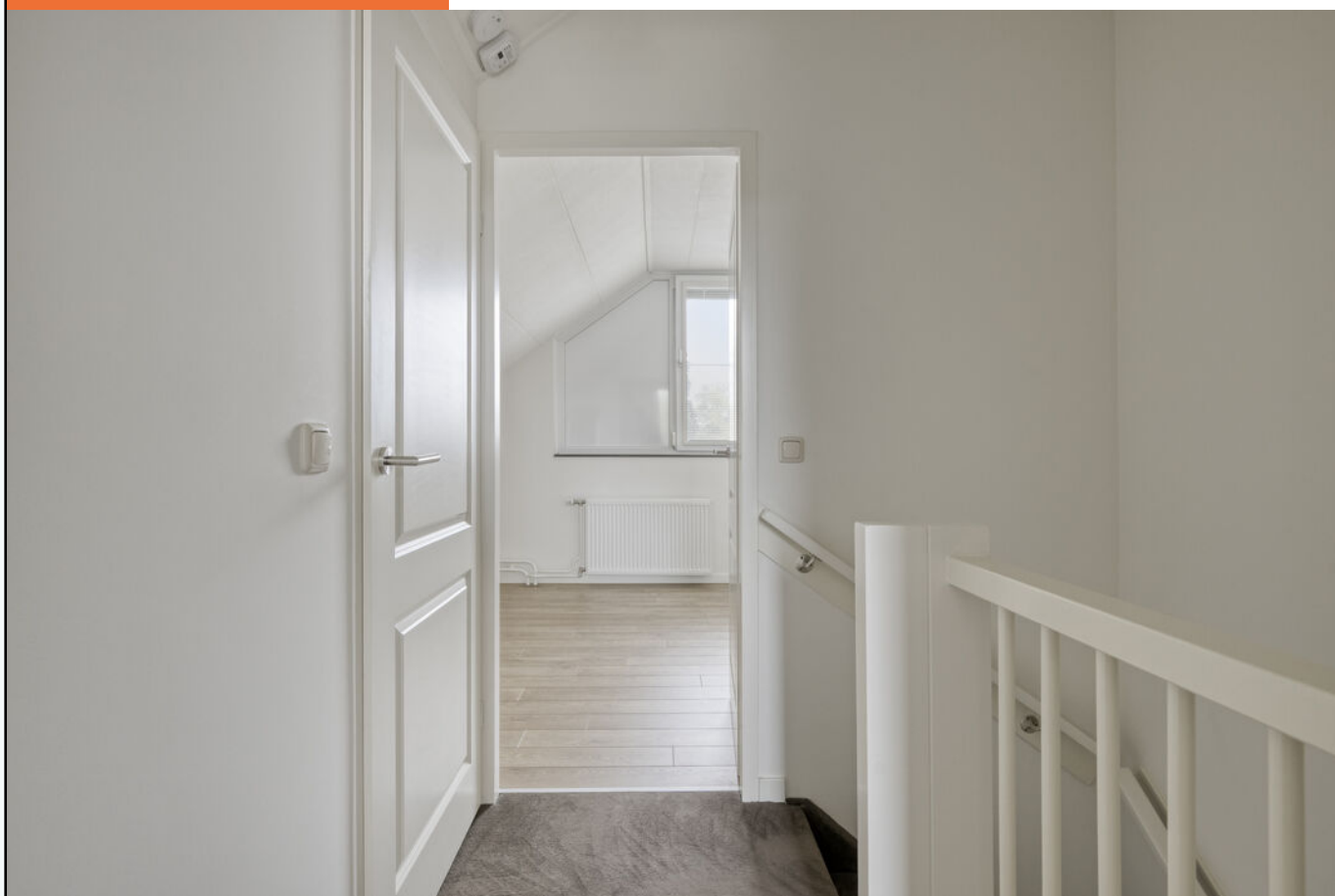
De badkamer ligt centraal tussen de eerste en tweede slaapkamer en is volledig gemoderniseerd en vergroot. De badkamer beschikt over een ruime inloepdouche, een wandcloset (achter een tussenwand) en een wastafelmeubel. Ventilatie vindt plaats via mechanische afzuiging en een raam voor natuurlijke ventilatie.





Tweede verdieping

Via de vaste trap bereiken we de overloop van de tweede verdieping. Hier grenzen de derde en vierde slaapkamer, evenals een bergingsruimte waar de C.V.-ketel en de mechanische ventilatiebox zijn geplaatst.





Op deze verdieping bevinden zich twee prettige slaapkamers, aan de voor- en achterzijde van de woning. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over circa 10 m², die aan de achterzijde over circa 9 m². Beide kamers zijn voorzien van rolluiken en uitstekend geschikt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Slaapkamers III & IV





SAMBA STRAAT 9 **VENRAY**



Tuin

Vanuit de woonkamer is de achtertuin toegankelijk. Deze tuin biedt veel privacy doordat er geen directe achterburen zijn. De erfafscheidingen zijn netjes uitgevoerd en zorgen voor een fijn afgebakende tuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk, voorzien van drainage en strak tegelwerk, waardoor meerdere terrassen mogelijk zijn. De ligging op het westen zorgt voor heerlijke avondzon. Vanuit de tuin is de garage bereikbaar.





SAMBA STRAAT 9 VENRAY

Garage

De garage is voorzien van een ruime oppervlakte van maar liefst 19 m²! Vanuit de achtertuin is de garage eenvoudig toegankelijk en vanuit de voorzijde middels dubbele, vernieuwde kunststof deuren is het eveneens zeer eenvoudig de garage te bereiken. De garage voorziet de mogelijkheid uw fietsen te stallen, tuinmaterialen te bergen en indien gewenst een auto overdekt te parkeren. Verder bevindt de in 2026 nieuw geplaatste thuisbatterij met een capaciteit van 2x 4,8 kW zich in deze garage. De aanwezigheid van de thuisbatterij in combinatie met de 18 zonnepanelen verzorgt een zelfvoorzienend elektrasysteem.



Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn dan kan men zich hierop niet beroepen. Aan de inhoud van deze documentatie kunnen derhalve geen rechten worden ontleend.

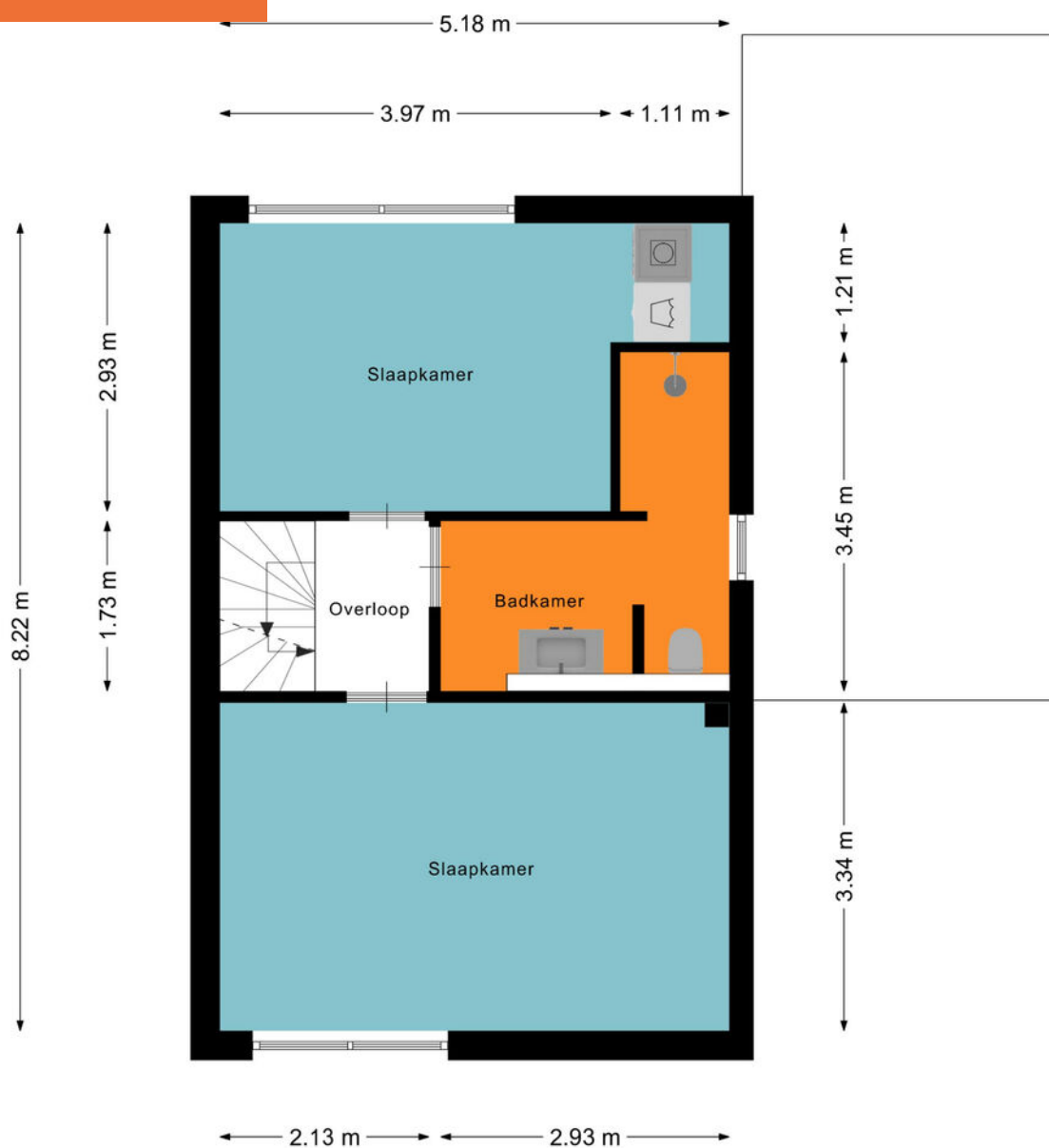


Plattegrond begane grond



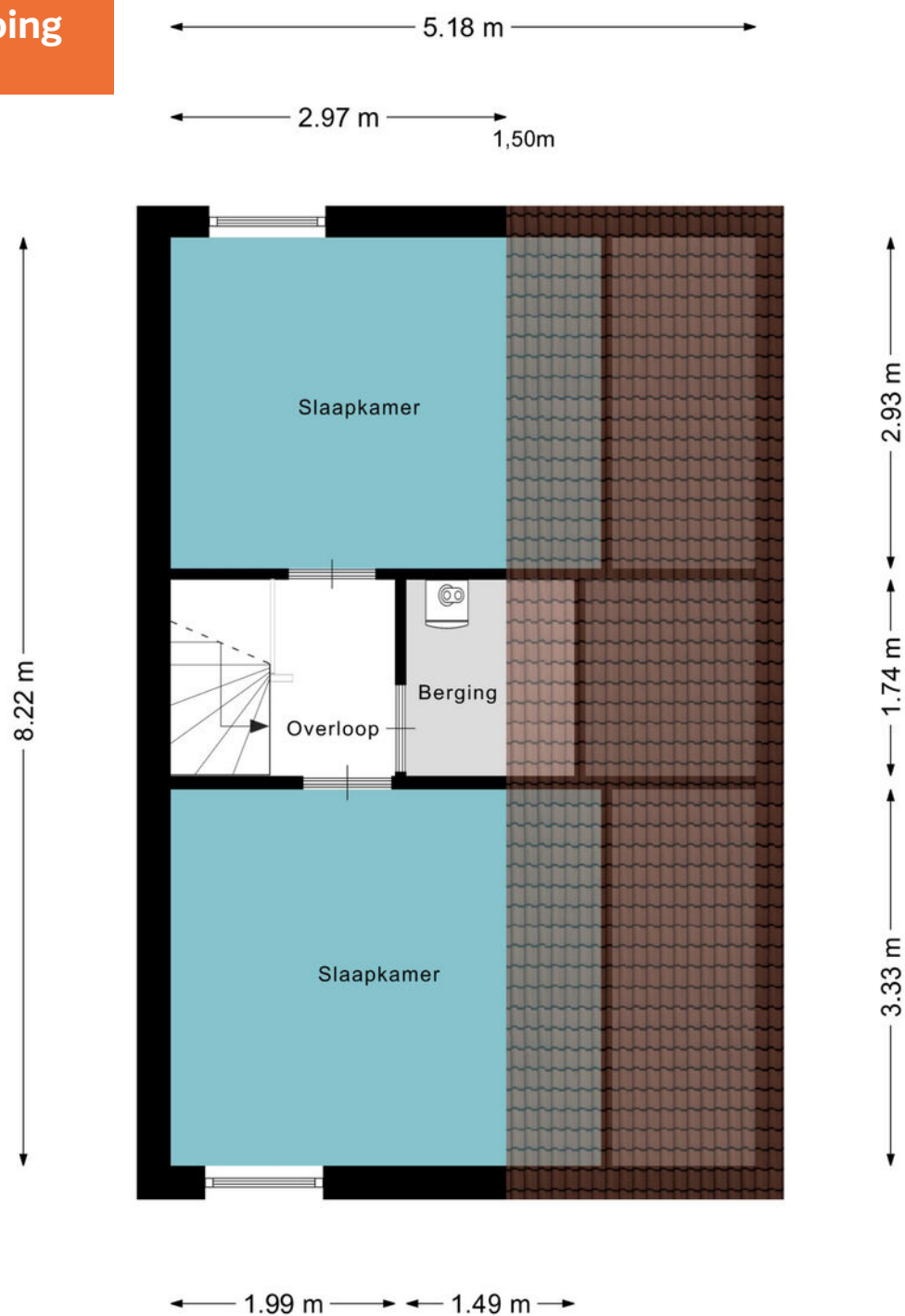
Aan de plattegronden kun je zien hoe de indeling van de woning eruitziet.

Plattegrond eerste verdieping



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

Plattegrond tweede verdieping



Kadastrale kaart



Sambastraat 9, Venray

Auteur: Auteur onbekend
Datum: 2-9-2026

Schaal: 1: 485



Copyright © 2024 ESRI
Nederland B.V.,
Sweco Nederland B.V.

De weergegeven informatie is met zorgvuldigheid samengesteld en onderhouden. NVM is wat de juistheid, volledigheid, en actualiteit van de data betreft echter mede afhankelijk van de bronhouder, en kan daarom niet verantwoordelijk worden gehouden voor enige weergegeven informatie. U kunt geen rechten ontleen aan deze informatie. De NVM en de NVM-leden sluiten iedere aansprakelijkheid uit voor schade, van welke aard dan ook, die verband houdt met het gebruik van NVM Geografische Informatie.



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

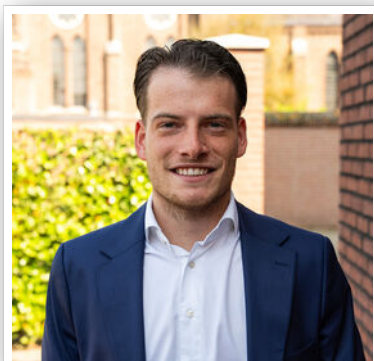
Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Tygo Pennings

06-24143336

tygo@heuvel.nl

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U



Klaar voor de start... af!

Je eigen huis verkoopklaar? Kopen maar!

Je bent op zoek naar een andere woning, maar die heb je in deze krappe markt nog niet gevonden.

TIP: Ga alvast aan de slag met je eigen huis zodat je klaar bent voor start verkoop zodra je wél je droomwoning hebt gevonden!

Van waardebepaling en advies tot en met de brochure: hoe fijn is het als alles al is gedaan!

Daarna wachten we samen met jou tot je klaar bent voor de verkoop. Geen stress: je bent klaar voor de start!

VOORDELEN:

- In alle rust je huis verkoopklaar maken
- Een verkorte doorlooptijd waardoor eerder (financiële) zekerheid
- Door op voorhand kritisch naar je eigen woning te kijken, weet je nóg beter wat je wel of niet wil m.b.t. je nieuwe woning.

Bel of mail ons; wij gaan graag voor je aan de slag!