



MASTBOS VENRAY

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1970

Perceeloppervlakte
362 m²

Woonoppervlakte
116 m²

Externe bergruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
13 m²

Inhoud
412 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Op een mooie hoeklocatie in Veltum, omringd door groen en met vrij uitzicht, staat deze ruime woning met vier slaapkamers, een diepe achtertuin en een eigen garagebox op korte afstand. Een plek waar rust en ruimte vanzelfsprekend aanvoelen, terwijl alles wat je dagelijks nodig hebt gewoon dichtbij is.

Ook binnen heeft de woning veel te bieden. De ruime leefvertrekken zorgen voor een prettige basis, de bijkeuken biedt praktische extra ruimte en als tweede entree. Met maar liefst vier slaapkamers zijn er volop mogelijkheden voor een gezin, thuiswerken of hobby's. De woning biedt volop mogelijkheden om naar eigen smaak te vernieuwen en er een eigentijds, persoonlijk thuis van te maken.

De ligging is absoluut een van de grote troeven. Aan de voorzijde geniet je van het vrije uitzicht over het groene pleintje, zonder verkeer direct voor de deur. Aan de achterzijde zet dat gevoel zich moeiteloos voort. De diepe tuin op het noordoosten grenst aan het achterliggende groen en biedt daardoor veel privacy en een heerlijk gevoel van vrijheid. Beschut en rustig gelegen, midden in het groene hart maar zeker niet afgelegen. Scholen, winkels en andere dagelijkse voorzieningen zijn binnen handbereik.

Een woning met ruimte, potentie en vooral een ligging die het verschil maakt: heerlijk rustig en groen wonen, met het dagelijkse leven altijd dichtbij.





Via de entree aan de voorzijde kom je binnen in de centrale hal. Hier proef je meteen iets van het oorspronkelijke karakter van de woning, onder andere dankzij de travertien vloer. Vanuit de hal zijn vrijwel alle vertrekken op de begane grond bereikbaar: het toilet, de trapkast, trapopgang, keuken, woonkamer en de praktische bijkeuken/berging.

De gesloten keuken van circa 7 m² bevindt zich aan de voorzijde en heeft een groot raam met uitzicht over het pleintje. De Bulthaup keuken is voorzien van een granieten werkblad, spoelunit, 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en oven. Daarnaast is er ruimte voor extra apparatuur of bijvoorbeeld een compacte ontbijtplek.

Wie droomt van een meer eigentijdse indeling ziet hier direct de mogelijkheden. Door de keuken bij de woonkamer te betrekken, kan een royale woonkeuken ontstaan waarin koken, eten en wonen veel meer met elkaar verbonden worden. Een mooie kans om de bestaande vierkante meters opnieuw vorm te geven.

De L-vormige woonkamer van circa 37 m² vormt het hart van het huis. Grote raampartijen aan de voor- en achterzijde zorgen voor veel daglicht en houden je voortdurend in contact met het groen rondom de woning. Aan de voorzijde is volop plek voor een grote eettafel, terwijl je aan de tuinzijde een comfortabele zithoek kunt creëren.

De gemetselde schouw met elektrische sfeerhaard geeft de woonkamer extra karakter. Vanuit de zithoek stap je rechtstreeks onder de terrasoverkapping. Deze beschutte plek ligt tussen drie muren en is voorzien van een aluminium constructie met lichtdoorlatende polycarbonaat platen. Zo ontstaat een fijne overgang tussen binnen en buiten en zit je hier al snel prettig beschut.

Aan de andere zijde van de hal bevindt zich de bijkeuken/berging van circa 8 m². Misschien wel een van die ruimtes waarvan je pas tijdens het wonen ontdekt hoe handig hij is. Er zijn aansluitingen voor de wasapparatuur, de cv-ketel, een keukenopstelling met warm en koud water en ruimte voor aanvullende apparatuur en fietsen. Dankzij een buitendeur aan zowel de voor- als achterzijde is dit bovendien een ideale dagelijkse entree.













Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier slaapkamers, de badkamer en een separaat toilet. Daarmee is het huis bijzonder geschikt voor een gezin, maar ook voor wie graag één of meerdere kamers gebruikt als thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer.

De slaapkamers zijn circa 9, 9, 9 en 12 m² groot. De slaapkamer links aan de voorzijde beschikt over een eigen wastafel en geeft toegang tot het balkon. Beide slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van praktische muurkasten, waardoor er direct veel bergruimte aanwezig is zonder ruimte te verliezen voor een garderobekast.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd in neutrale tinten en is in het verleden eenmaal vernieuwd. De ruimte beschikt over een inloofdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel en een designradiator. In het plafond zijn inbouwspots aangebracht, die zorgen voor een verzorgde en aangename verlichting.

Daarnaast bevindt zich op de overloop een afzonderlijk toilet. Ook hier geldt: de basis en de ruimte zijn aanwezig, terwijl een toekomstige eigenaar alle vrijheid heeft om de verdieping naar eigen smaak te moderniseren.











Achter de woning ligt een verrassend diepe en verzorgd aangelegde tuin op het noordoosten. Groen en bestrating wisselen elkaar op een prettige manier af en dankzij de diepte zijn er verschillende plekken om een terras of zithoek te creëren. Zo vind je gedurende de dag altijd wel een fijne plek in de zon of juist in de verkoelende schaduw.

Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is het groen dat de woning omringt. De volwassen bomen zorgen voor privacy en beschutting, maar geven de plek ook ieder seizoen een ander gezicht.: Vanuit huis en tuin beleef je de seizoenen hier van dichtbij.

Direct achter de woning, toegankelijk vanuit de woonkamer en de bijkeuken, bevindt zich de terrasoverkapping. Een heerlijke beschutte plek die binnen en buiten met elkaar verbindt en waar je ook bij minder mooi weer prettig kunt zitten. Verderop staat een houten tuinhuis uit 1996, ideaal voor het opbergen van tuingereedschap en andere spullen.

Helemaal achter in de tuin bevindt zich een afsluitbare vrije achterom, die uitkomt richting het achterliggende groen. Juist hier ervaar je een van de sterkste eigenschappen van Mastbos: je woont niet alleen aan het groen, je leeft er echt middenin. De combinatie van volwassen bomen, hagen en de beschutte ligging zorgt voor veel privacy en een aangenaam vrij gevoel.

Volg je het voetpad richting het Groene hart, dan vind je hier een rij garageboxen, waarvan één box bij deze woning hoort. De garage is circa 15 m² groot en voorzien van een stalen kantelpoort. Een fijne extra voor het stallen van een auto of fietsen, maar natuurlijk ook uitstekend te gebruiken als extra opslagruimte. In de omgeving is diverse parkeergelegenheid aanwezig.



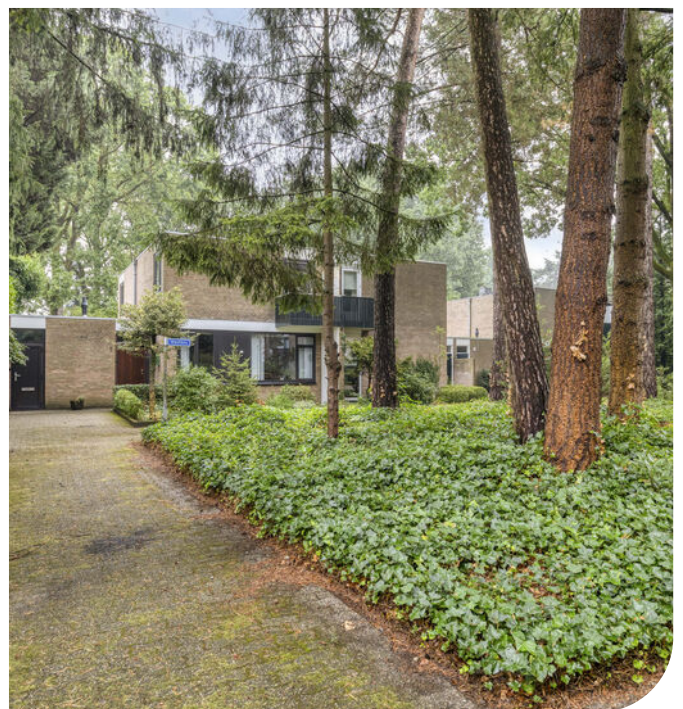




ZONNIGE IMPRESSIE

GARAGE





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1970.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking die in ca. 2000 is vernieuwd en geïsoleerd.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Isolatie	dakisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline cv-ketel uit 2009.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie middels ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	4 groepen en 1 aardlekschakelaar. Glasvezel komt binnen in de woonkamer.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen dat de tekenbevoegde (recent) niet in de woning heeft gewoond.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 362,82- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1724 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 1775 kWh per jaar.

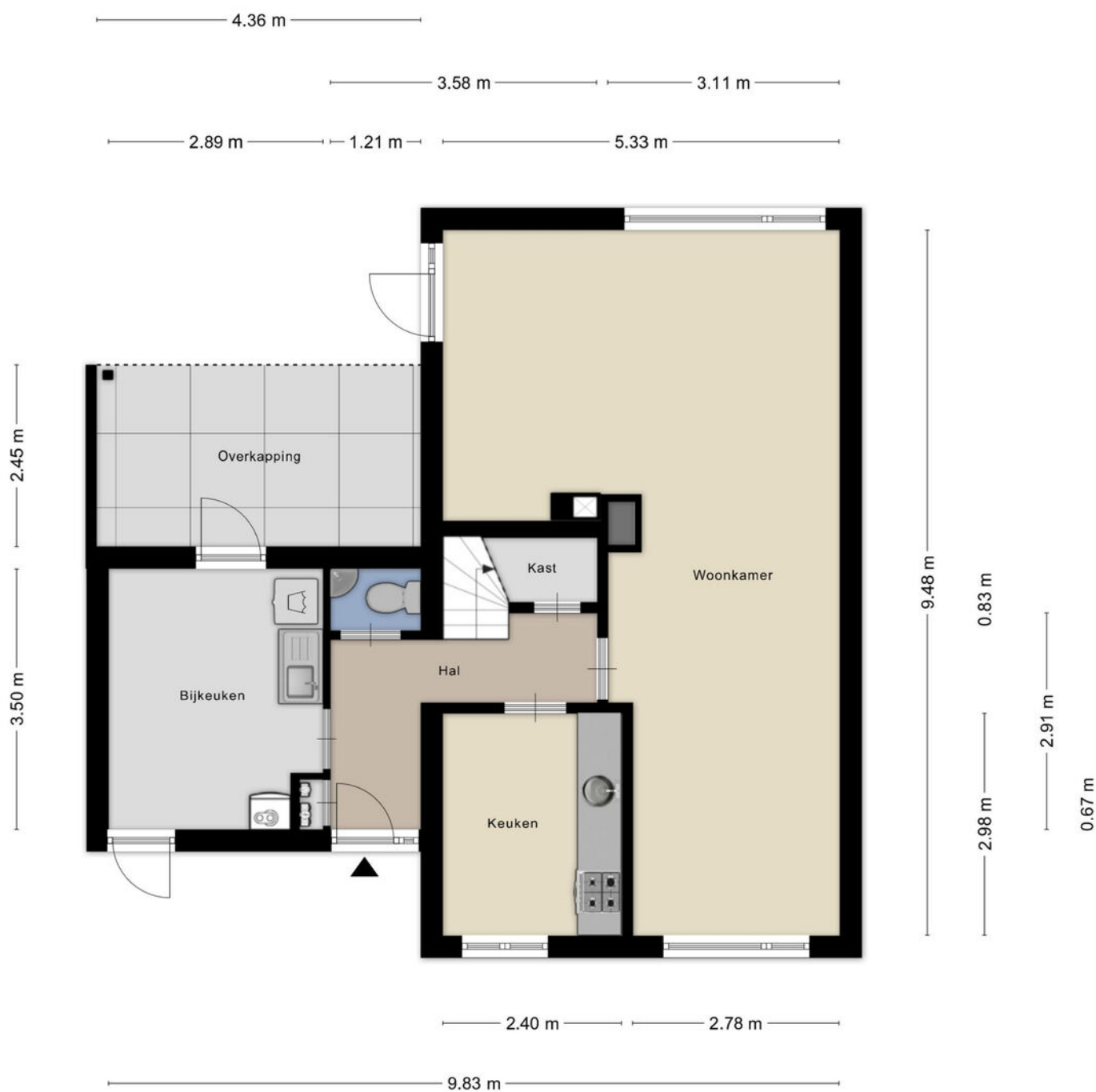
ALGEMENE KENMERKEN



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	1570
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 juli 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



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.

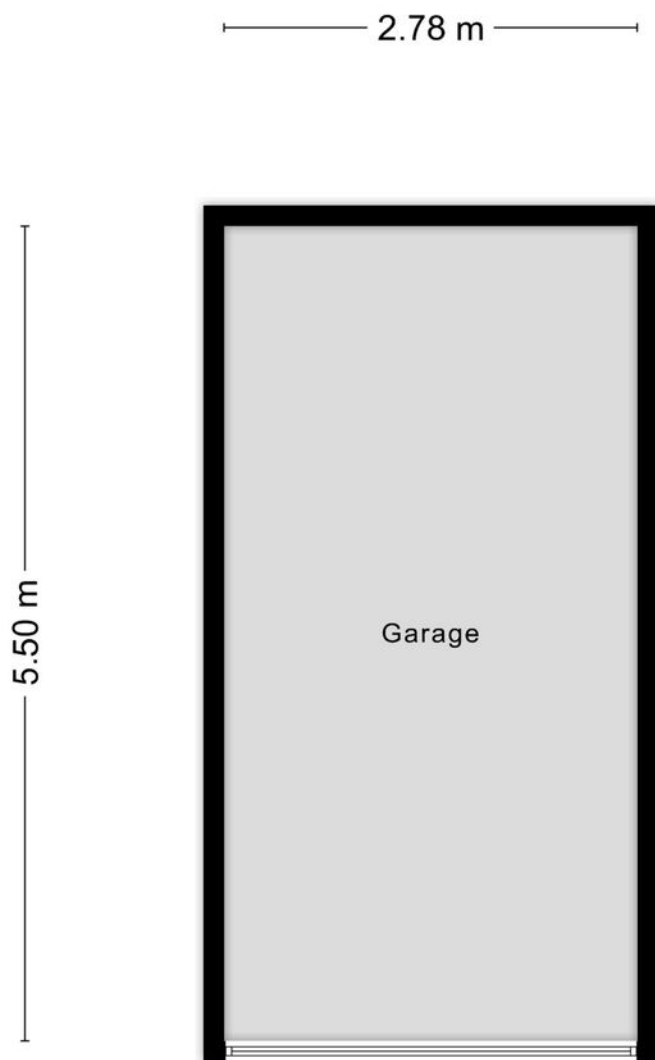


1e verdieping

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.

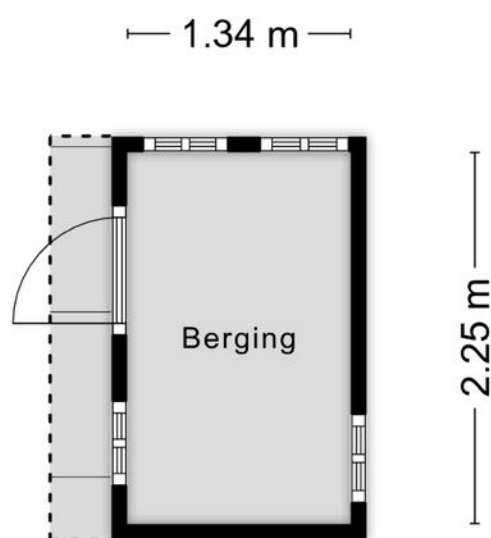


Garage

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.



Tuinhuys

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

PLATTEGROND

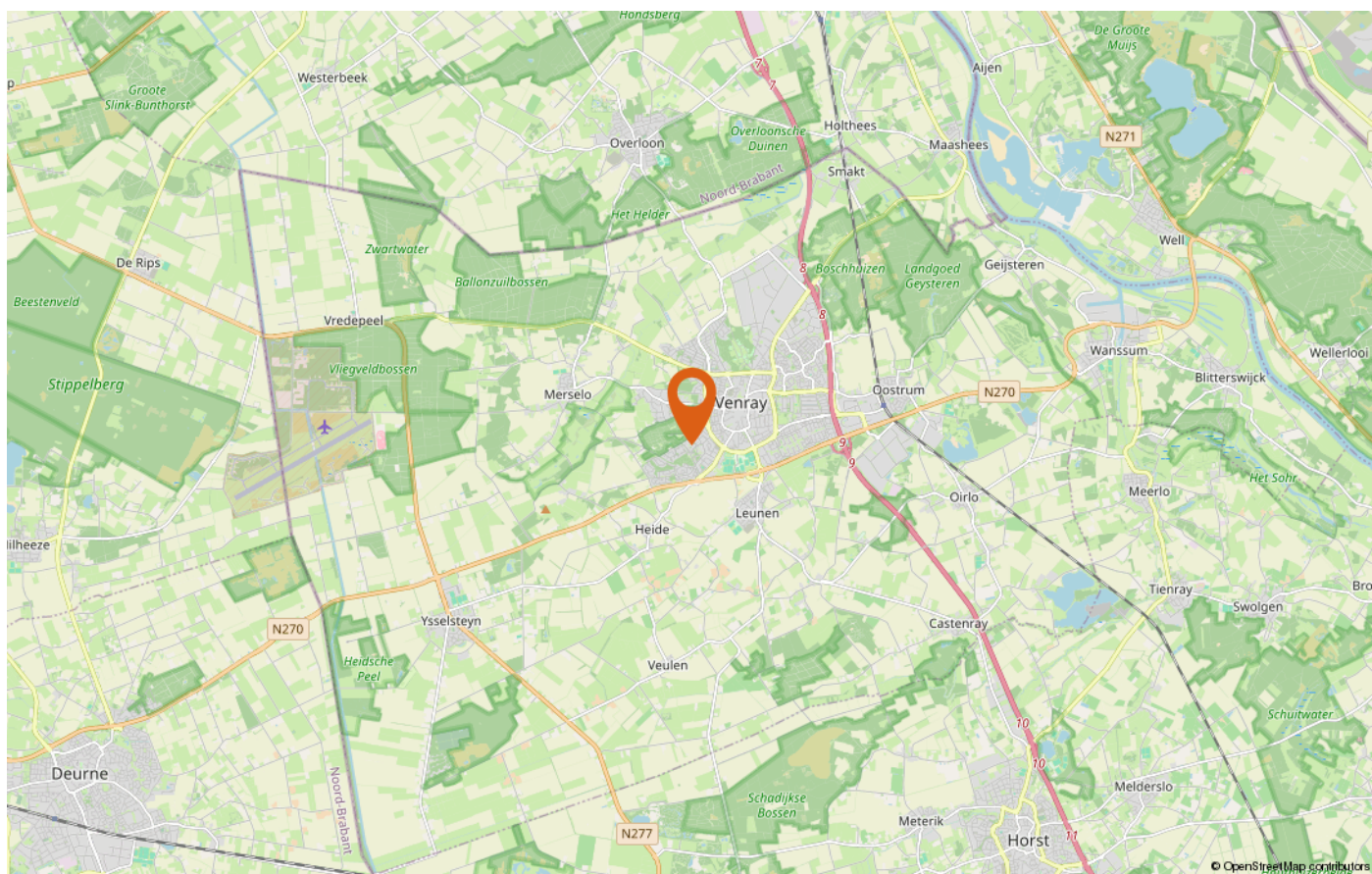
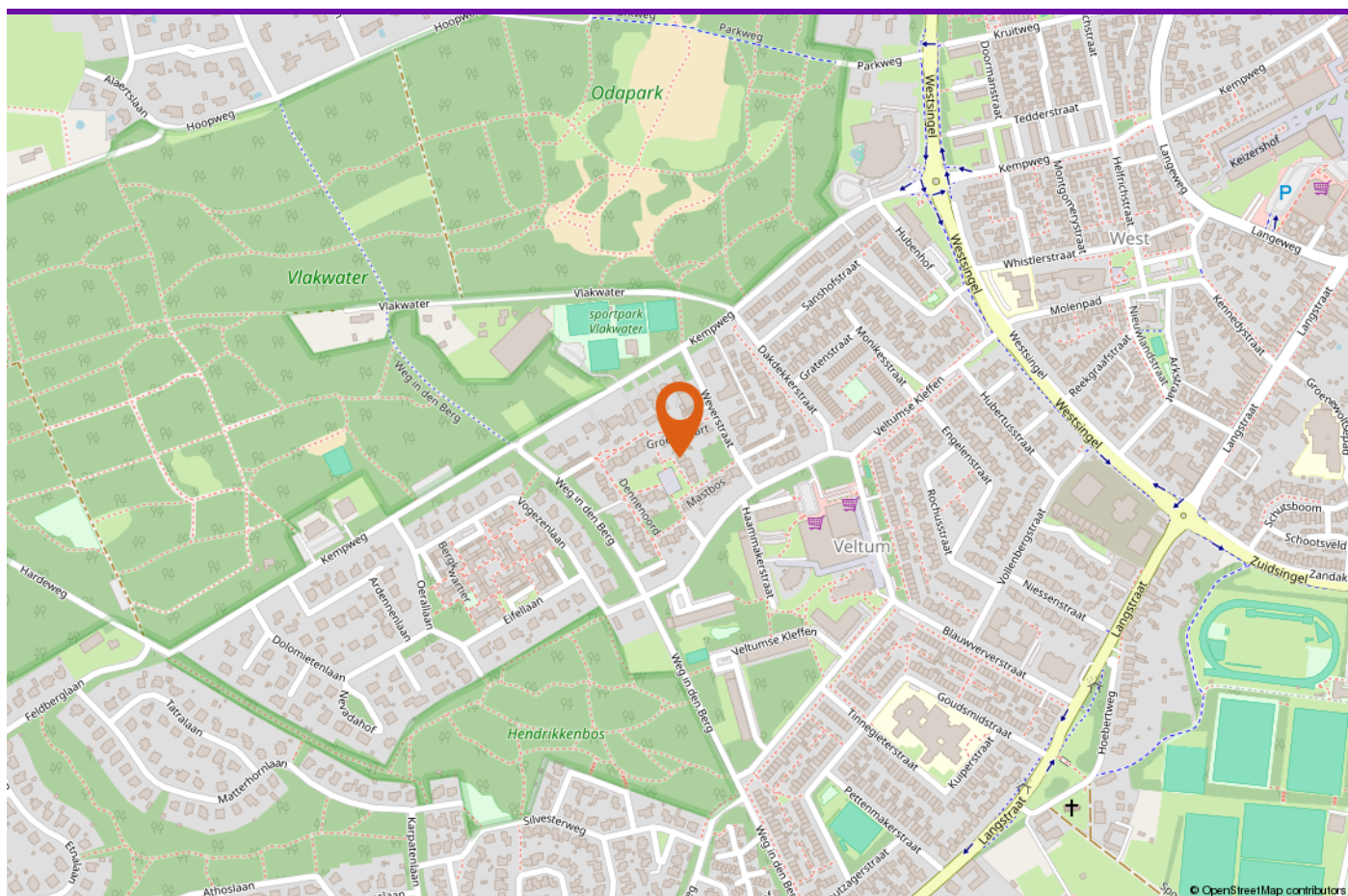
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN



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.

30

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

