



PATERSSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 725.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1956

Perceeloppervlakte
442 m²

Woonoppervlakte
203 m²

Overige inpandige ruimte
62 m²

Externe bergruimte
5 m²

Inhoud
879 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Vrijstaand wonen midden in het centrum van Venray. De levendigheid letterlijk voor de deur, terwijl je achter de woning geniet van rust, privacy en een verrassend ruime stadstuin op het zuidwesten. Tel daar de eigen oprit, grote en inpandig bereikbare garage, maar liefst vijf (slaap)kamers, twee badkamers, een droge kelder én een multifunctionele (sport)ruimte bij op en je begrijpt meteen: deze markante woning heeft veel meer te bieden dan je vanaf de straat zou verwachten.

In 2020 is de woning flink verbouwd en aan de achterzijde royaal uitgebouwd, met veel extra leefruimte en een prachtige verbinding met de tuin als resultaat. Ook aan het wooncomfort is gedacht, met onder meer grotendeels isolerende maatregelen en vernieuwde en uitgebreide meterkasten.

De woning ligt aan een van de toegangswegen naar het centrum van Venray en combineert daarmee twee werelden die maar zelden zo mooi samenkomen. Je loopt binnen enkele minuten naar winkels, supermarkten, restaurants, terrassen en alle dagelijkse voorzieningen. Je laat de auto gewoon thuis, op de oprit of in de garage. En zodra je weer binnen bent of de achtertuin instapt, laat je de dynamiek van het centrum verrassend eenvoudig achter je. Juist dat maakt deze woning zo bijzonder. Aan de voorzijde voel je de energie van het centrum, binnen beschik je over een zee aan leefruimte en aan de achterzijde wacht een zonnige, beschutte stadstuin. Een combinatie die je eigenlijk zelf moet komen ervaren.





De entree vormt een kenmerkend onderdeel van de markante voorgevel. De hoge glaspui met zijn opvallende diagonale lijnenspel benadrukt de entree en loopt door langs het trappenhuis en de vide. Daarmee is het niet alleen van buiten een echte blikvanger, maar zorgt het binnen ook voor een bijzondere lichtinval en een mooie verbinding tussen de woonlagen. Via de overdekte entree kom je binnen in de ruime hal, waar de statige bordestrap direct in het oog springt. Hier bevinden zich het toilet, de toegang tot de kelder en de meterkast onder de trap. Aan de voorzijde ligt bovendien een afzonderlijke werk-/speelkamer. De kelder heeft een goede stahoogte van nèt geen 2 meter. Hier vind je praktische provisieruimte, een afsluitbare technische ruimte met de cv-ketel en een aparte ruimte die momenteel als wijnopslag wordt gebruikt.

Maar pas wanneer je vanuit de hal de leefruimte binnenstapt, zie je hoe royaal deze woning werkelijk is. Bij de verbouwing en uitbreiding in 2020 is de begane grond volledig opengetrokken. Hierdoor zijn de oorspronkelijke woning en de royale aanbouw samengebracht tot één grote leefomgeving. De verschillende functies blijven visueel herkenbaar, maar staan voortdurend met elkaar in verbinding.

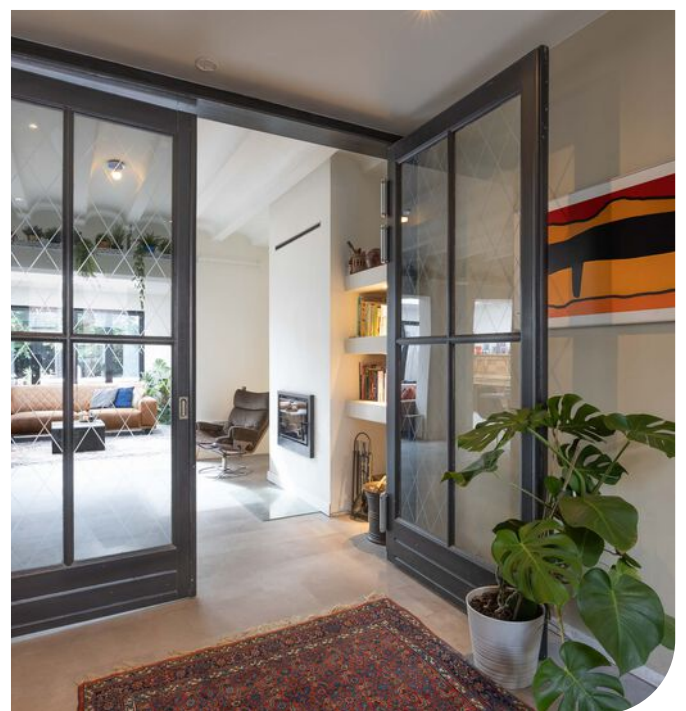
Middels prachtige, originele schooldeuren uit 1956 wordt een werkhoeck met zicht op de straat gescheiden van de leefruimte. Verderop ontstaat een sfeervolle eethoeck bij de houtkachel, direct naast de keuken. Vervolgens ontvouwt de aanbouw zich richting de tuin en ontstaat er alle ruimte voor een royale zithoeck. Het mooie is dat je hier niet vastzit aan één indeling. Zit- en eethoeck kunnen eenvoudig van plek wisselen, zodat je de ruimte kunt gebruiken op de manier die bij jouw woonstijl past.

De combinatie van het gewelfde plafond in het oorspronkelijke gedeelte en het iets lagere, maar nog altijd hoge en ruimtelijke plafond in de aanbouw geeft het geheel een bijzonder karakter. De gestucte plafonds met inbouwspots zorgen voor een verzorgde uitstraling en de pvc-tegels vormen een rustige basis. En dan is er het licht. Grote lichtkoepels brengen daglicht diep de woning in, terwijl aan de tuinzijde twee royale vierdelige harmonicapuien vrijwel de volledige achtergevel kunnen openen. Op mooie dagen vervaagt daarmee de grens tussen binnen en buiten. De woonkamer, keuken, het verhoogde terras in de tuin worden één grote leefomgeving.











Centraal in de leefruimte ligt de woonkeuken, een echte keuken die onderdeel is van het dagelijkse leven. De combinatie van lichte greeploze fronten, een houten kasten-/apparatenwand en een granieten werkblad geeft de keuken een tijdloze uitstraling. Het schiereiland biedt volop werkruimte en zorgt tegelijkertijd voor contact met de rest van de kamer. Terwijl je kookt, blijf je dus betrokken bij wat er aan de eettafel of in de zithoek gebeurt. Ook aan apparatuur ontbreekt het niet. De keuken beschikt over een grote koelkast, een grote diepvries, inductiekookplaat met RVS afzuigkap, vaatwasser, spoelunit met Quooker, combi-oven en een combimagnetron.

In het verlengde van de keuken ligt de praktische bijkeuken, een waardevolle aanvulling. Ook hier is gekozen voor veel kastruimte, met een vaste kastenwand tot aan het plafond en touch-close deuren. Daarachter bevindt zich onder andere de aansluiting voor de wasmachine. Daarnaast is er een rechte keukenopstelling met spoelunit. Vanuit de bijkeuken bereik je de oprit aan de linkerzijde van de woning. Grote kans dat dit in het dagelijks leven je meestgebruikte entree wordt: auto parkeren, boodschappen uitladen en rechtstreeks naar binnen. Ook loop je vanuit dezelfde ruimte bovendien binnendoor naar de garage en de daarachter gelegen multifunctionele ruimte. Praktisch maar vooral ook een luxe die je midden in het centrum niet snel verwacht.





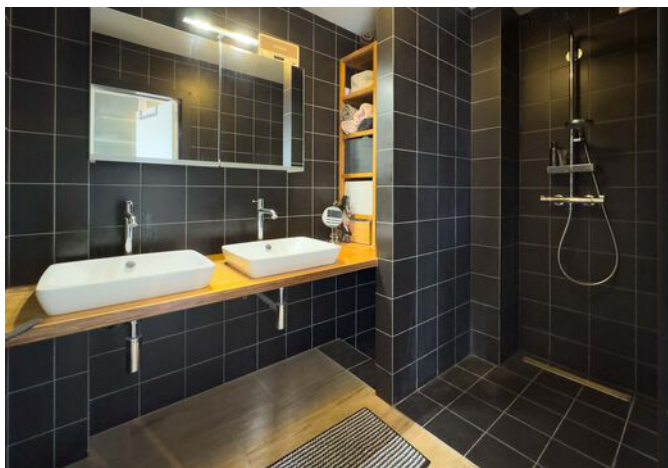


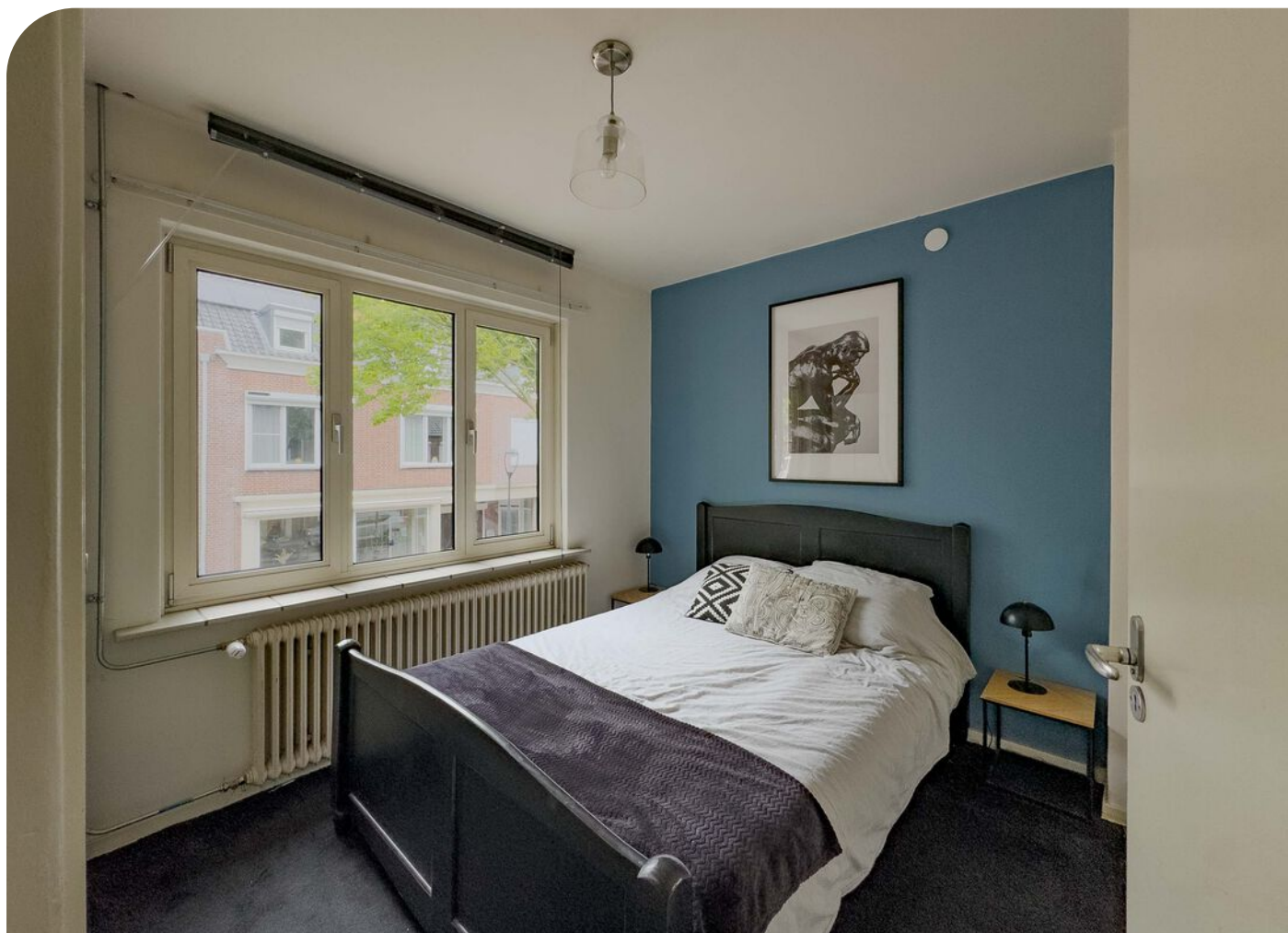
Via de statige bordestrap bereik je de eerste verdieping. Ook hier blijven de karakteristieke elementen zichtbaar. De vide zorgt voor verbinding tussen de woonlagen, terwijl de kenmerkende raampartij en het metselwerk deze verdieping een geheel eigen sfeer geven. Op deze woonlaag bevinden zich drie (slaap)kamers. De hoofdslaapkamer biedt daarbij nét dat beetje extra luxe. Je beschikt hier over een eigen walk-in garderobe met aansluitend een badkamer en suite. Deze badkamer was oorspronkelijk toegankelijk vanaf de overloop en bestemd voor het hele gezin, maar is tegenwoordig volledig bij de hoofdslaapkamer betrokken. De ruimte is uitgevoerd in donkere tinten en voorzien van een inloofdouche en een wastafelmeubel met dubbele waskommen. De overige twee slaapkamers beschikken ieder over een praktische vaste muurkast. Daarmee is ook op deze verdieping goed nagedacht over bergruimte.

En er is nóg een complete badkamer. Waar oorspronkelijk een vierde slaapkamer lag, is een royale badkamer gerealiseerd. Deze vernieuwde badkamer bevindt zich aan de voorzijde, is volledig betegeld en beschikt over een ligbad, een inloofdouche en twee wastafelmeubels. Op de overloop bevindt zich daarnaast een afzonderlijk toilet.

De bordes trap brengt je ook naar de tweede verdieping. Hier kom je uit op de overloop met vide, waarna de verdieping zich in twee delen opsplijt. Aan de ene zijde bevindt zich een slaapkamer met dakkapel. Aan de andere zijde ligt een royale zolderkamer/bergruimte met dakraam. Ideaal voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt, maar natuurlijk zijn er afhankelijk van je wensen ook andere gebruiksmogelijkheden denkbaar. Aan bergruimte heb je in deze woning in ieder geval geen gebrek. Het dak ter plaatse van de slaapkamer is geïsoleerd; het dak van het overige zoldergedeelte niet.









2E VERDIEPING







Sta je voor de woning, dan verwacht je nauwelijks wat zich aan de achterzijde bevindt: een riante stadstuin op het zuidwesten. Midden in het centrum geniet je hier van volop buitenruimte, zon, rust en privacy. Het verhoogde terras direct achter de woning sluit dankzij de grote harmonicapuien naadloos aan op de leefruimte. Op zomerse dagen zet je de puien open en lopen binnen en buiten moeiteloos in elkaar over. Een lange tafel, een fijne loungeset of allebei: de ruimte is er.

Ook vanuit de garage/berging bereik je het terras. Daarnaast beschikt de tuin over een vrije achterom, waarvoor een erfdienstbaarheid in de vorm van recht van overpad is gevestigd via de Henseniussstraat langs huisnummer 11. Juist hier komt een van de grote kwaliteiten van deze woning samen: wonen midden in de stad, zonder in te leveren op buitenruimte en privacy.

Parkeren in het centrum is prettig. Op eigen terrein is nóg prettiger.

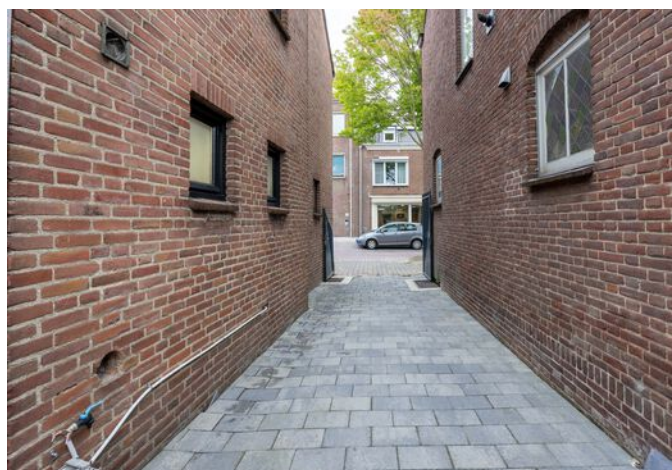
Links van de woning ligt een afsluitbare oprit met plaats voor maximaal twee auto's en een eigen laadpaal. De royale garage/berging maakt deel uit van de nieuwere aanbouw en heeft een goede hoogte. Aan de voorzijde bevindt zich een elektrisch bedienbare sectionaaldeur. Binnen zijn onder meer een uitstortgootsteen met warm en koud water, een eenvoudige keukenopstelling, de meterkast en de unit van de vloerverwarming van de aanbouw aanwezig.

Vanuit de garage loop je rechtstreeks naar het terras en de tuin. Bovendien is de garage inpandig met de woning verbonden.

Denk je alles gezien te hebben? Vanuit de garage wacht nog een extra ruimte.

Deze ruimte is momenteel ingericht als sportruimte, maar biedt volop andere mogelijkheden. Hoge raampartijen over de hoek zorgen voor veel daglicht en via een eigen loopdeur stap je direct het terras op. Een eigen gym, mancave, atelier, hobbyruimte, thuiswerkplek of chillruimte voor opgroeiende kinderen: hier kan het allemaal. Precies zo'n extra vertrek waarvan je pas merkt hoe waardevol het is als je het hebt.







MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1956, in 2020 aangebouwd.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, in 2019 ter plaatse van de slaapkamer geïsoleerd met purplaten. De aanbouw is volledig geïsoleerd.
Kozijnen	grotendeels voorzien van aluminium kozijnen met isolerende beglazing. Triple beglazing bij het trappenhuis, HR++ beglazing in de aanbouw, op twee originele, houten WC-raampjes na.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, glasisolatie en deels vloerisolatie.
Centrale verwarming	middels de Nefit Ecomline excellent cv-ketel uit 2005, vloerverwarming nagenoeg gehele begane grond
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	de keuken is voorzien van een Quooker, overig tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

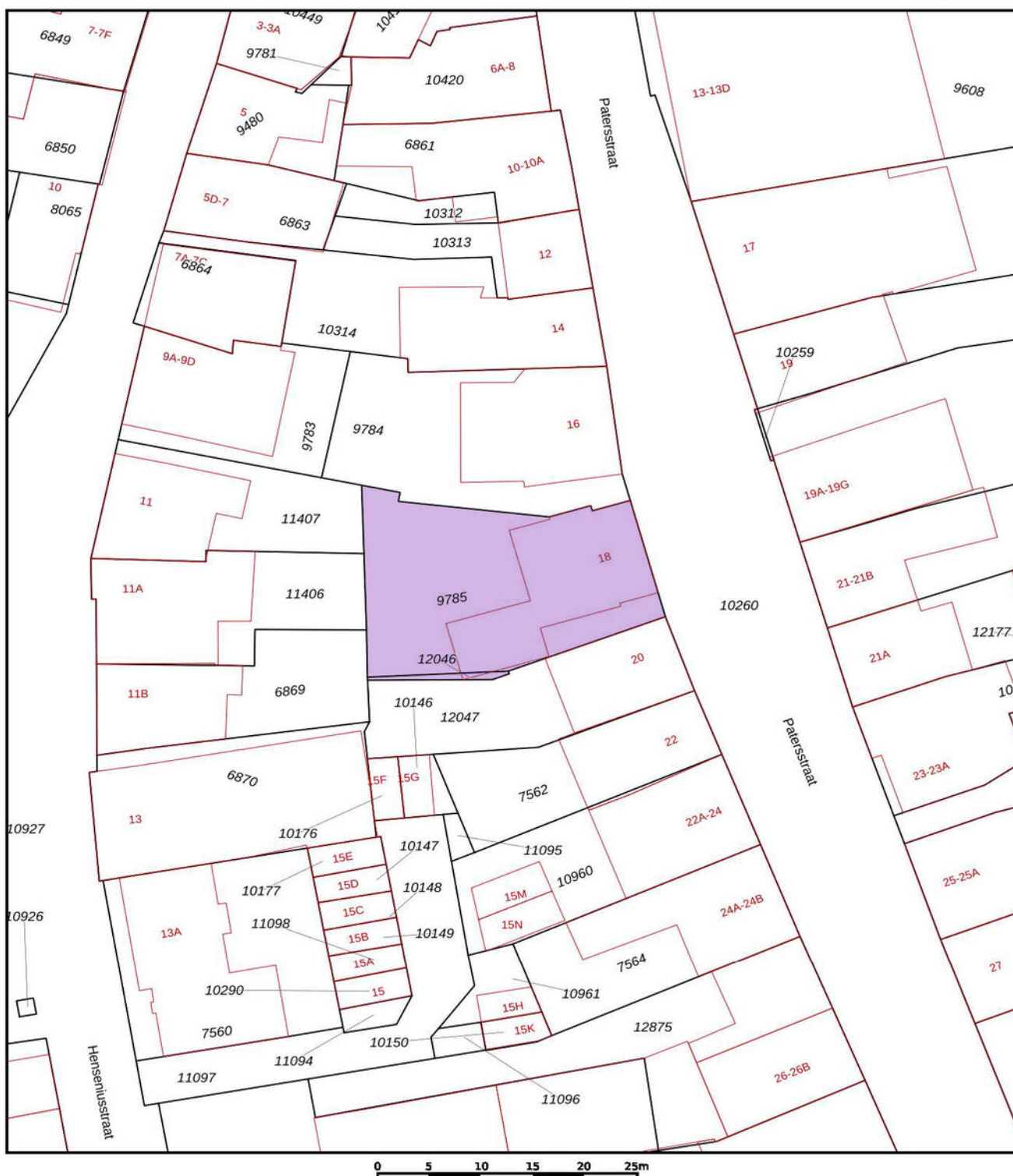
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	recht van overpad ten behoeve van de vrije achterom naar de Henseniusstraat.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	in 2017 alle groepen vervangen met 12 groepen, krachtstroom en 3 aardlekschakelaars. Aanvullende groepenkasten in 2020 bij verbouwing geplaatst in de garage met 9 groepen, krachtstroom en 3 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 738,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 3470 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 6418 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	C
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	9785
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.			



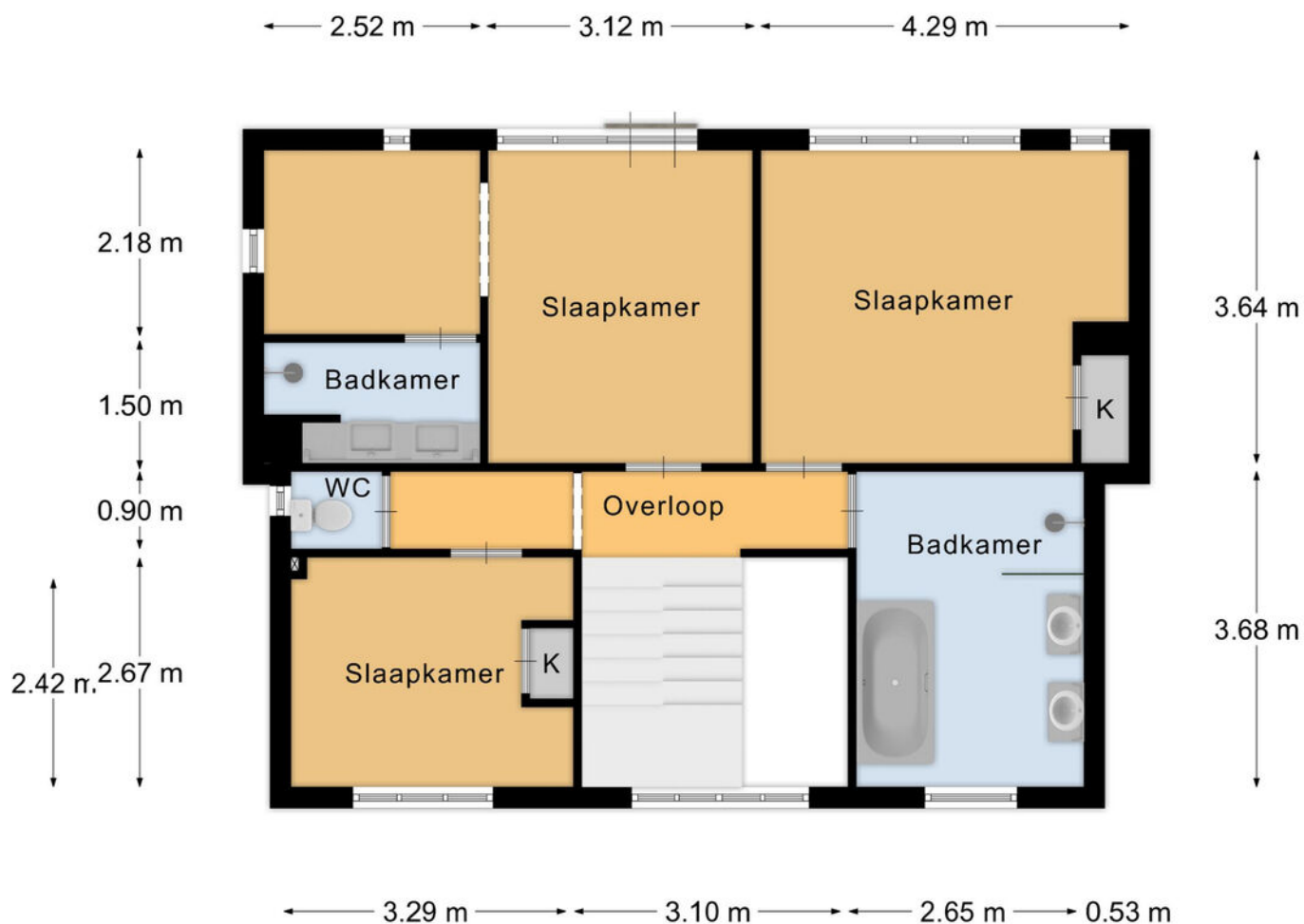
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

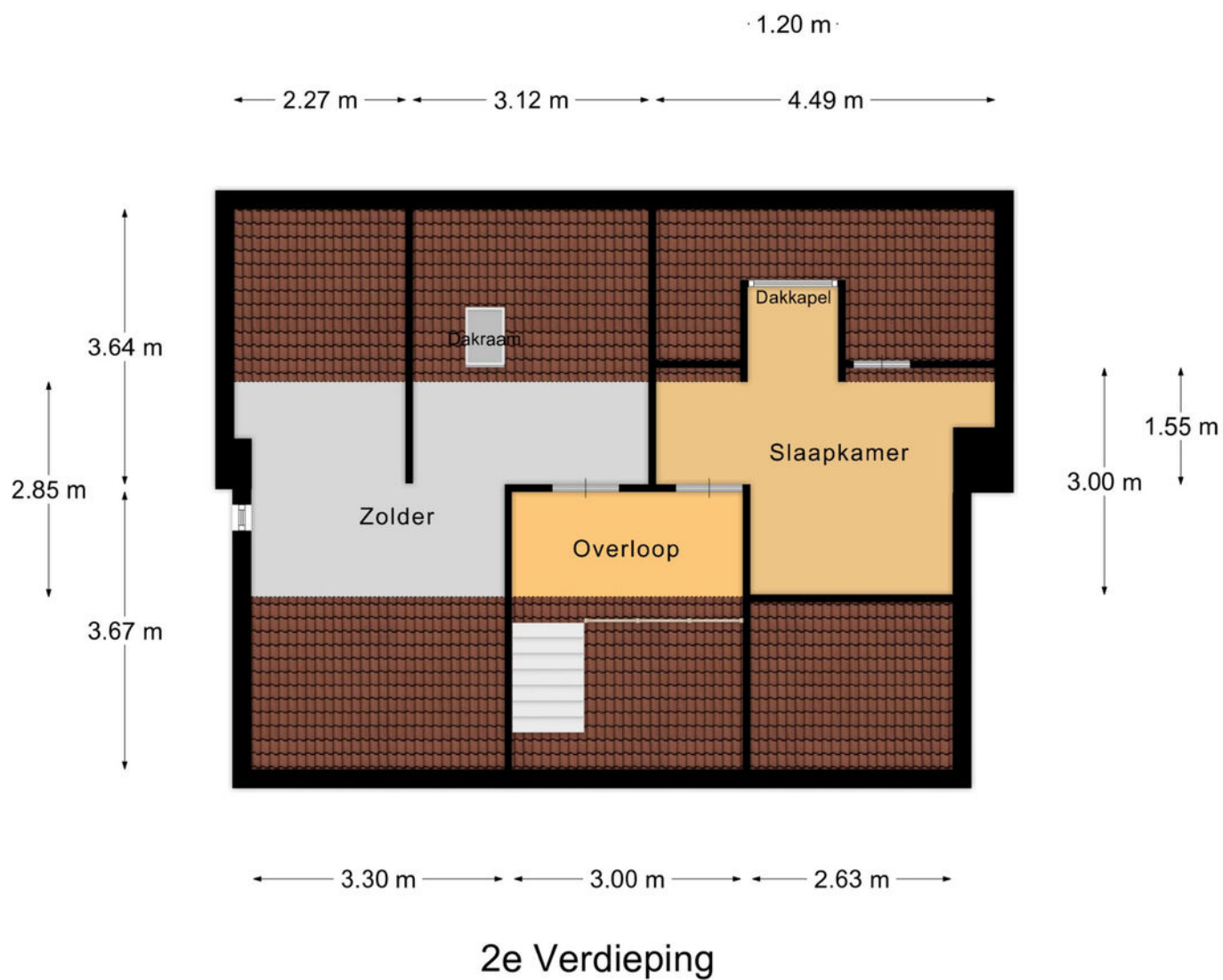
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

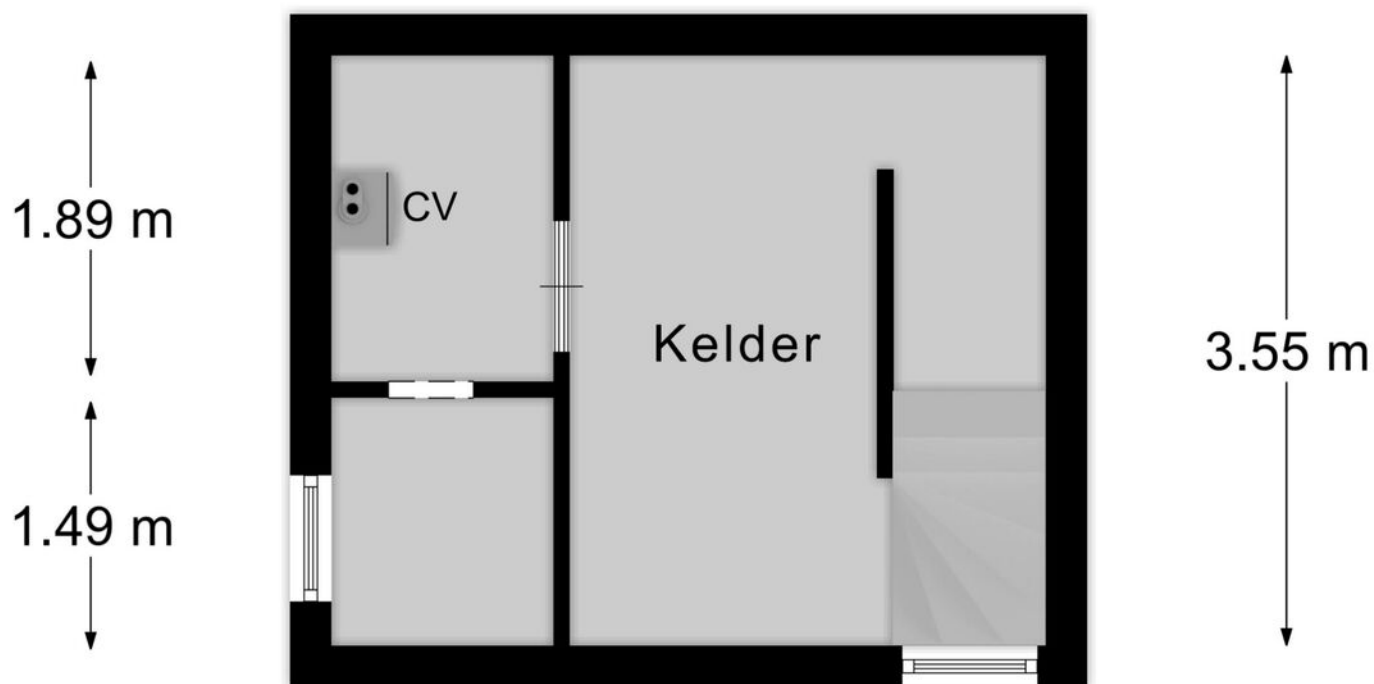
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

← 1.80 m → 0.90 m



· 1.25 m · ← 2.91 m →

Kelder

PLATTEGROND

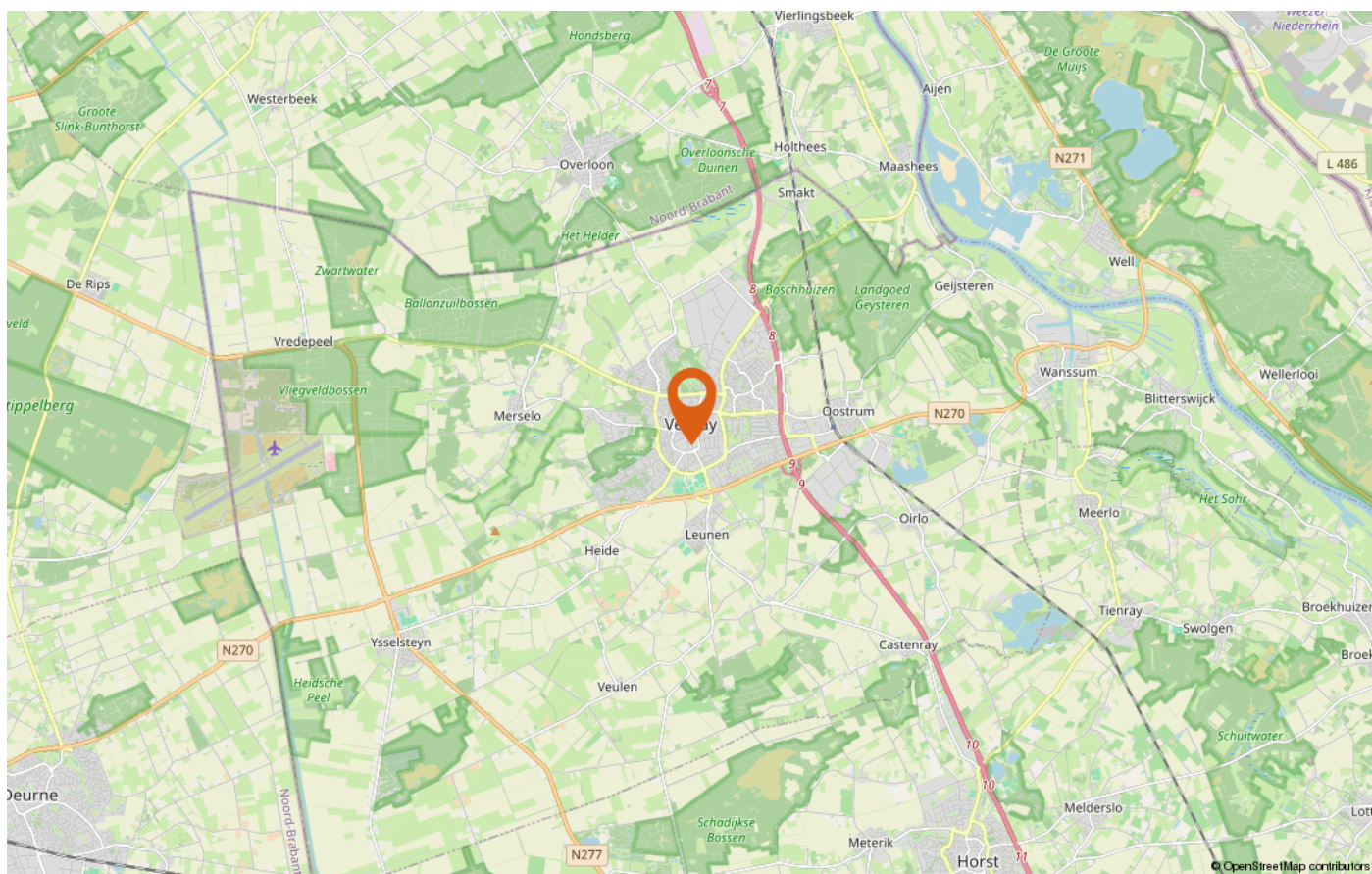
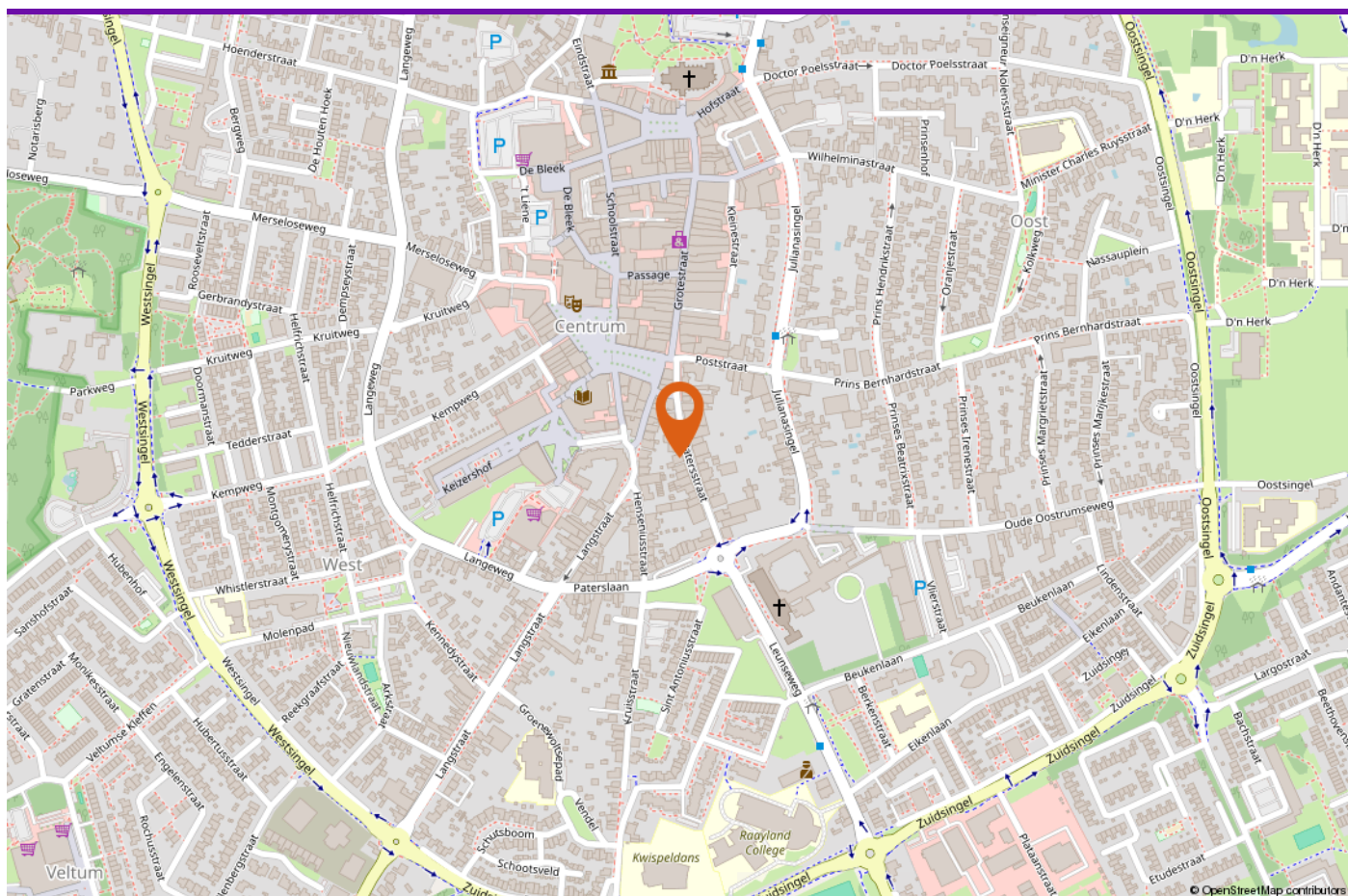
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

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.

33

[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

