



BOTERBLOEM VENRAY

Vraagprijs € 389.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1983

Perceeloppervlakte
225 m²

Woonoppervlakte
148 m²

Externe bergruimte
4 m²

Inhoud
489 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Deze instapklare woning ligt in de kindvriendelijke woonwijk Landweert in Venray. Met een school direct tegenover de woning is dit een bijzonder fijne plek voor (jonge) gezinnen met kinderen. In de wijk zijn onder andere een supermarkt en diverse sportvoorzieningen te vinden, terwijl het centrum van Venray met winkels, horeca en overige voorzieningen op korte afstand ligt. Daarnaast bereik je binnen enkele minuten de uitvalswegen richting Venlo en Nijmegen.

Binnen biedt de woning een ruime indeling met een lichte woonkamer, een in 2023 vernieuwde keuken en een aanbouw. De airco kan de gehele leefruimte verwarmen én verkoelen en samen met de vloerverwarming in de aanbouw zorgt dit voor extra comfort. Aansluitend bevinden zich de praktische bijkeuken en een multifunctionele ruimte met een eigen entree vanaf de oprit, ideaal als speel-/hobbykamer of praktijk aan huis. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De ruime zolder is via een vaste trap bereikbaar en biedt volop potentie voor het creëren van een extra (slaap)kamer.

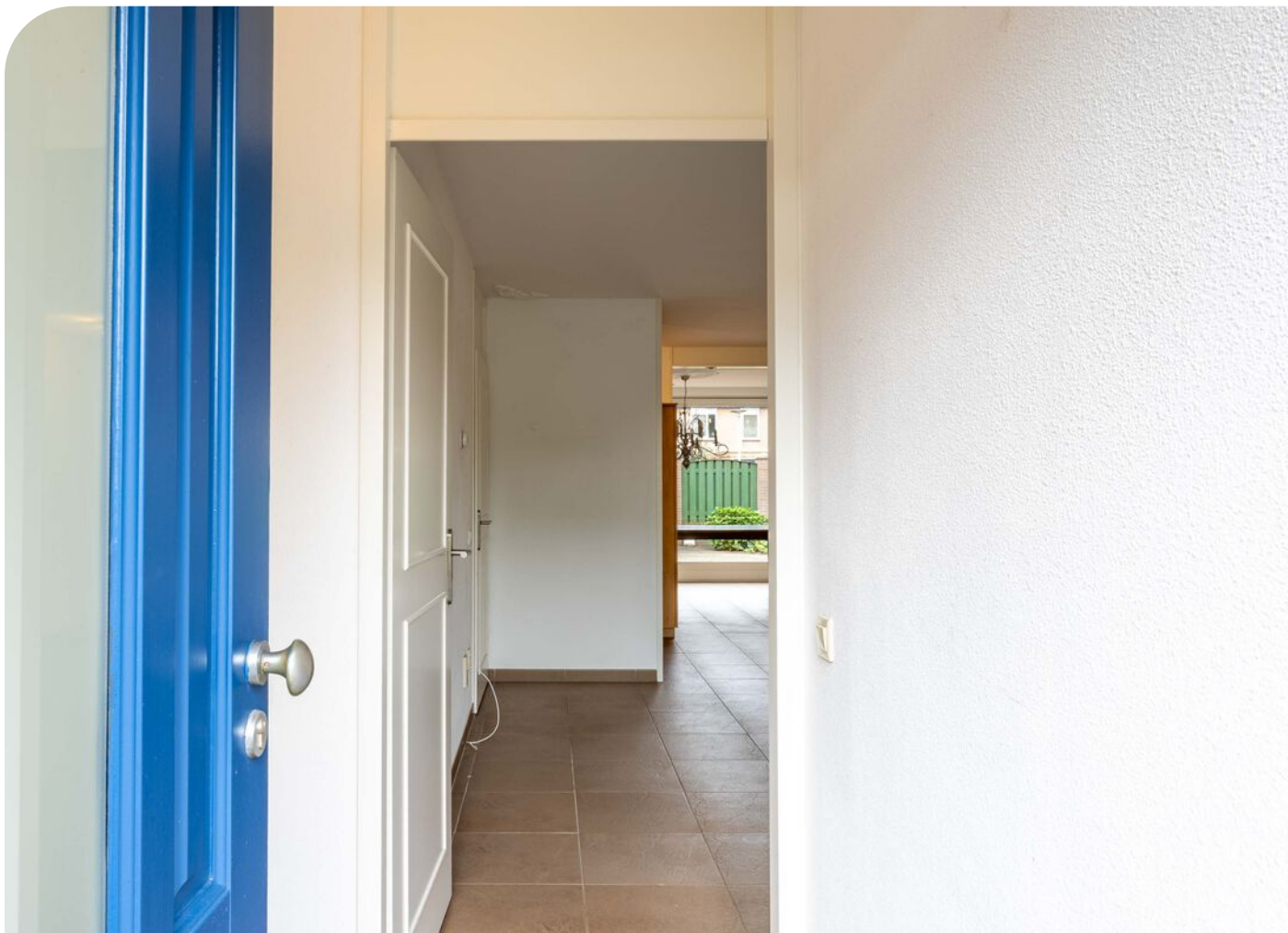
De op het zuidwesten gelegen achtertuin, vrije achterom en parkeergelegenheid aan de achterzijde maken deze woning compleet.



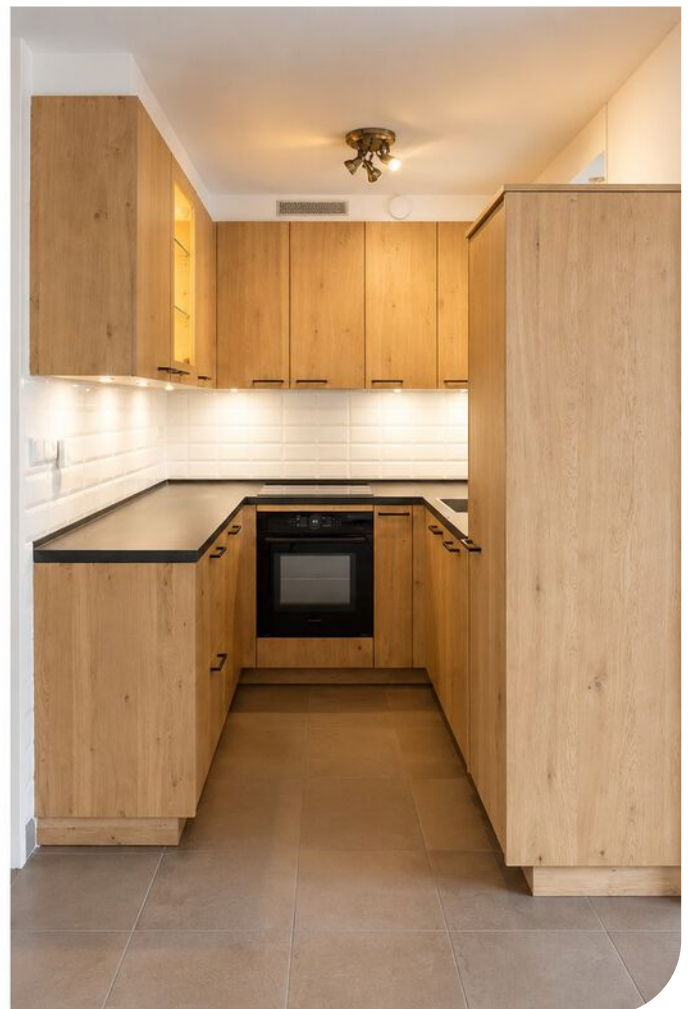


Het pad door de voortuin brengt je van de oprit naar de entree van de woning. Vanuit de hal zijn de meterkast, het toilet en de woonkamer bereikbaar. De gestucte wanden en tegelvloer lopen door in alle leefruimtes op de begane grond en zorgen voor een verzorgde afwerking. Het toilet is in 2026 vernieuwd en uitgevoerd met een staand toilet en fonteintje. De ruimte is gedeeltelijk betegeld en wordt mechanisch geventileerd.

Vanuit de hal stap je de woonkamer binnen. Aan de voorzijde is plaats voor een zithoek, waarbij de brede raampartij voor een prettige hoeveelheid daglicht zorgt. De open indeling zorgt voor een natuurlijke samenhang tussen de verschillende leefruimtes, waarbij de sierornamenten aan het plafond extra karakter aan de ruimte geven. Centraal in de leefruimte bevindt zich de keuken, die in 2023 volledig is vernieuwd. De houten fronten geven het geheel een warme uitstraling, terwijl de 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser en koelkast voor alle benodigde voorzieningen zorgen. De betegelde achterwand en verlichting onder de bovenkasten geven het geheel een nette uitstraling, terwijl de verlichte vitrinekasten een mooie plek biedt voor servies of accessoires. Boven de spoelunit bevindt zich een speelse doorkijk naar de aanbouw. De schuifpui in de aanbouw zorgt voor een directe verbinding met de achtertuin. De royale opzet biedt voldoende plaats voor een grote eettafel, die dankzij de ligging nabij de keuken een fijne plek vormt om uitgebreid te tafelen. De aanwezige airco kan de gehele leefruimte zowel verkoelen als verwarmen en zorgt daarmee het hele jaar door voor extra comfort. Vanuit de eethoek bereik je de praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen en een uitstortgootsteen met warm en koud water. De wasmachine en droger kunnen netjes naast elkaar onder het werkblad worden geplaatst, terwijl de bovenkasten extra bergruimte bieden. Zowel de aanbouw als de bijkeuken zijn voorzien van vloerverwarming. De verdeler hiervan is in de bijkeuken netjes uit het zicht weggewerkt in een houten ombouw. Via de loopdeur aan de achterzijde bereik je rechtstreeks de tuin, terwijl de loopdeur aan de voorzijde toegang geeft tot de multifunctionele ruimte. Deze voormalige garage is in 2020 volledig opnieuw opgebouwd en is multifunctioneel in te delen.





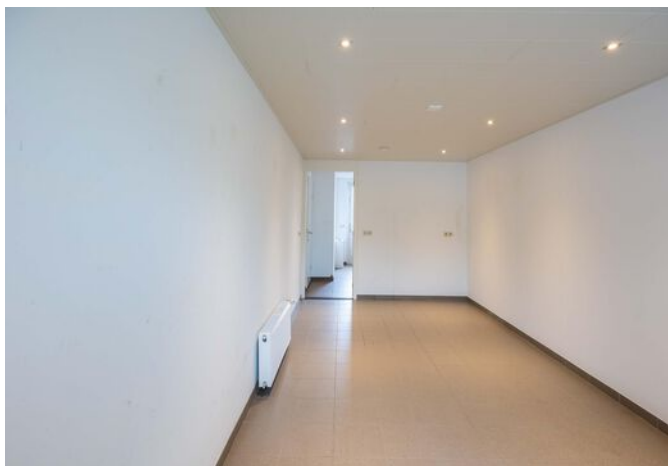




BIJKEUKEN



MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



Deze multifunctionele ruimte is in 2020 volledig opnieuw opgebouwd en vormt een verrassend veelzijdige aanvulling op de woning. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en voorzien van verwarming en inbouwspots. Het raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige natuurlijke lichtinval. Dankzij de royale opzet kan de ruimte uitstekend worden ingericht als praktijk aan huis, thuiswerkplek, speelkamer of hobbyruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de oprit, waar plaats is voor circa één auto. De loopdeur aan deze zijde kan dienen als tweede entree van de woning, maar ook als separate ingang voor een praktijk aan huis. Hierdoor kunnen bezoekers of klanten de ruimte rechtstreeks vanaf de oprit bereiken, zonder door de woning te hoeven lopen. Daarnaast is er een gevelkraan aanwezig.



Vanuit de woonkamer bereik je via de afsluitbare, beklede trap de eerste verdieping. De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De drie slaapkamers hebben oppervlakten van circa 5, 10 en 12 m² en zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De raampartijen zorgen in iedere slaapkamer voor een prettige lichtinval en zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken. De drie kamers zijn praktisch van formaat en kunnen naar eigen wens worden ingericht en gebruikt, bijvoorbeeld als slaap-, kinder-, werk- of logeerkamer.

De badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, een ligbad, een inloofdouche met regendouche, een wandtoilet en een designradiator. De glazen bouwstenen bij de inloofdouche geven de badkamer een speels effect. De ruimte is volledig betegeld en wordt mechanisch geventileerd. Het aanwezige raam zorgt daarnaast voor natuurlijk daglicht en biedt de mogelijkheid om extra te ventileren.











2E VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevindt zich een verrassend ruime zolderverdieping met een nokhoogte van circa 2,6 meter. De zolder is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt tevens plaats aan de cv-ketel, de unit van de mechanische ventilatie, de omvormer en de batterij van de zonnepanelen. Het dakvenster zorgt voor natuurlijke lichtinval. De ruime opzet maakt deze verdieping geschikt voor verschillende gebruiksmogelijkheden. Door bijvoorbeeld een groter dakvenster of een dakkapel te plaatsen, kan hier een volwaardige extra (slaap)kamer worden gerealiseerd.





Vanuit de eetkamer of de bijkeuken stap je de achtertuin in. De achtertuin is gelegen op het zuidwesten, waardoor je hier vooral in de middag en avond heerlijk van de zon kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en verschillende plantenborders, die voor een groene toevoeging zorgen. Er is voldoende ruimte voor een grote eettafel of comfortabele loungehoek. Achter in de tuin staat een houten tuinhuis, dat praktische bergruimte biedt voor onder andere fietsen en tuingereedschap. Daarnaast is de tuin voorzien van buitenverlichting.

De vrije achterom met afsluitbare poort maakt de tuin ook met de fiets gemakkelijk bereikbaar. De achterom komt uit op het achtergelegen terrein, waar extra parkeergelegenheid aanwezig is.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1983.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR++ beglazing, de slaapkamer ramen op de 1e verdieping zijn enkel glas.
Overige voorzieningen	het raam van de woonkamer is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, de schuifpui aan de achterzijde beschikt over een elektrisch screen (defect). De ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	dak-, muur-, vloer- en gedeeltelijk glasisolatie.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen en een batterij met een capaciteit van 10 kWh, beide geplaatst in 2023.
Centrale verwarming	middels de Nefit ProLine NxT cv-ketel uit 2020 (eigendom), vloerverwarming in de aanbouw en een airco in de aanbouw die zowel kan koelen als verwarmen.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

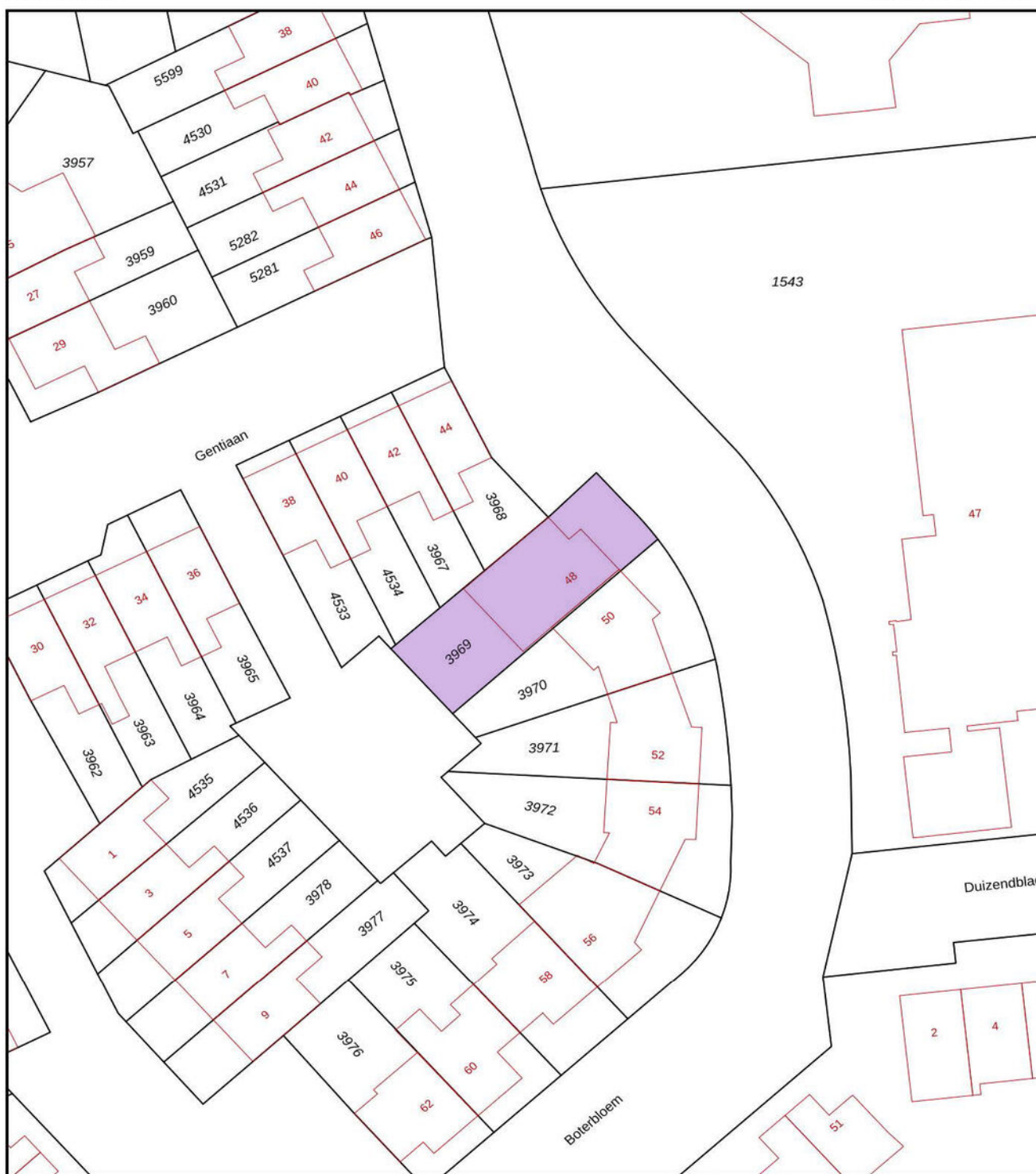
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	10 groepen, 1 fornuisgroep, 1 groep voor de zonnepanelen en 2 aardlekschakelaars. Glasvezel ligt binnen maar is niet aangesloten.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 424,53 per jaar.
-------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN

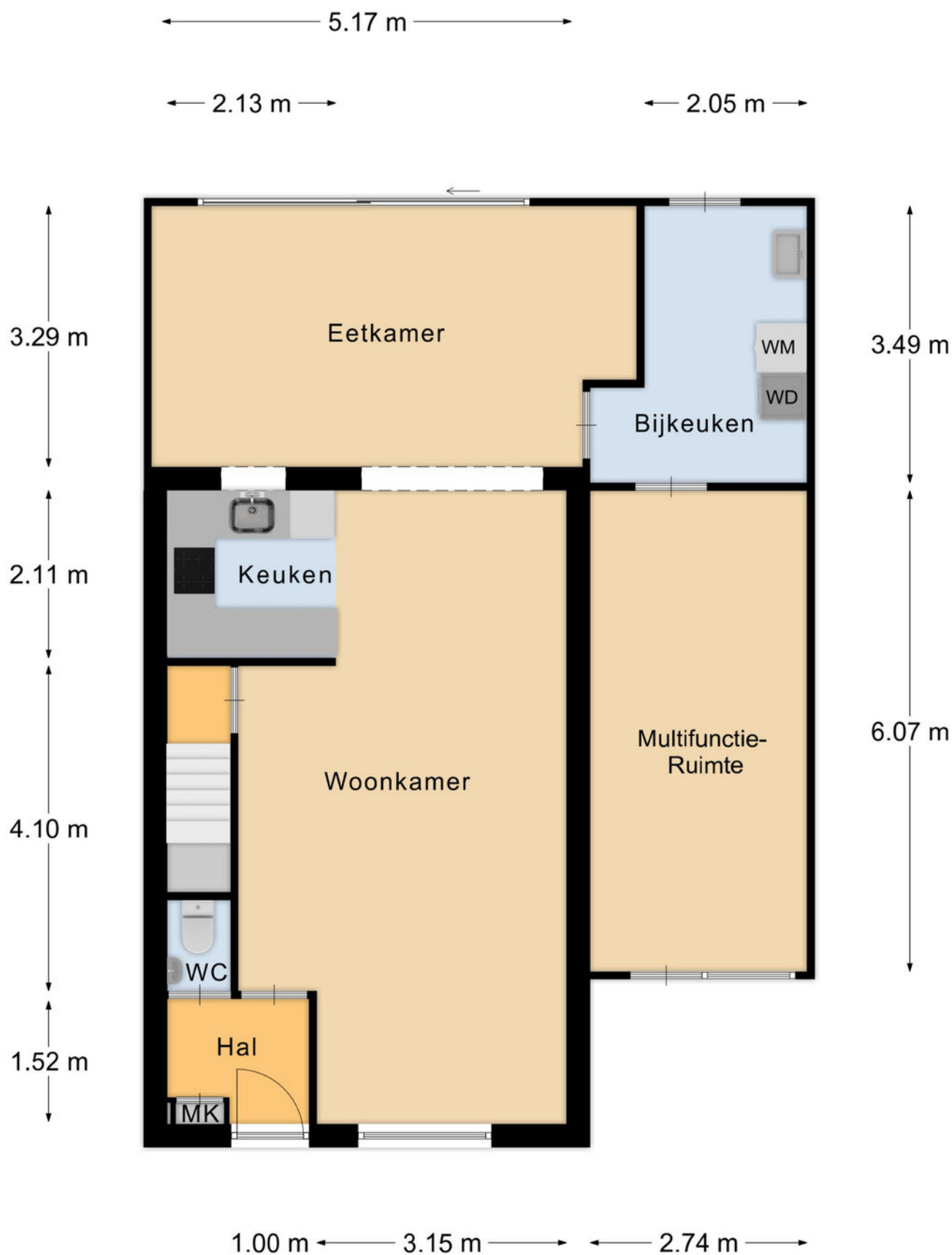


12345 Perceelnummer	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer	Kadastrale gemeente Venray	
 Vastgestelde kadastrale grens	Sectie T	
 Voorlopige kadastrale grens	Perceel 3969	
 Administratieve kadastrale grens		
 Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 juni 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.

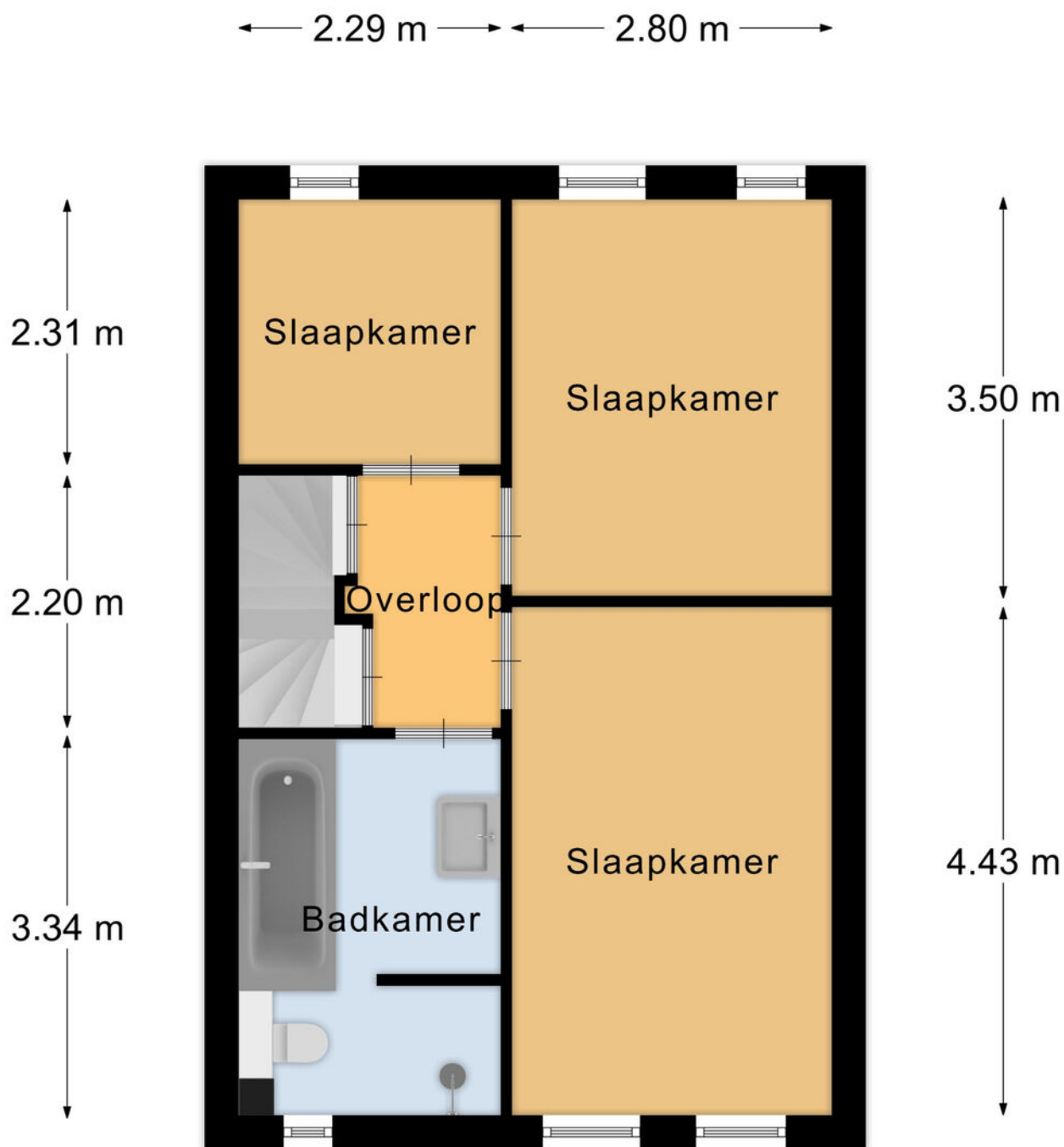
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

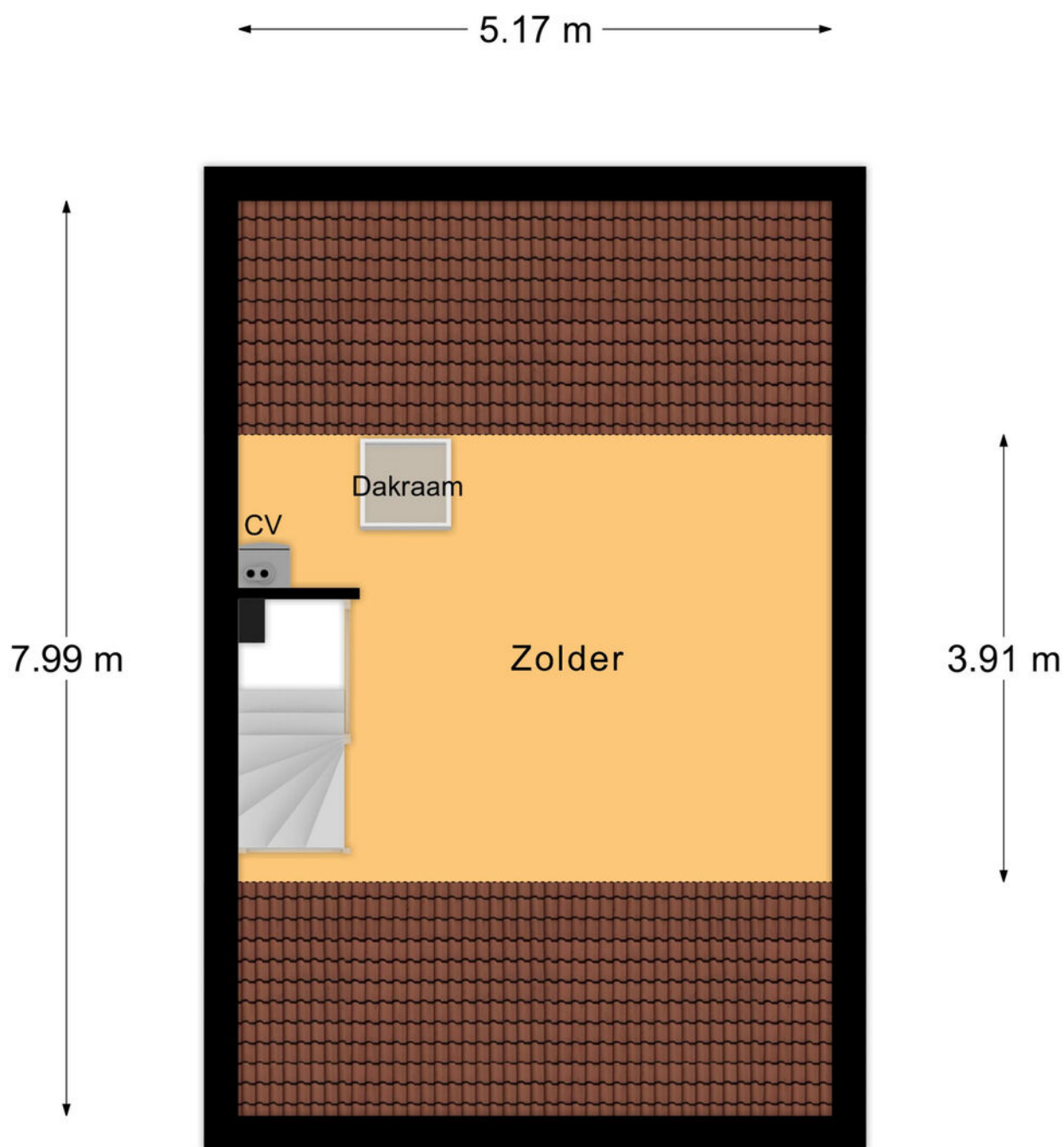
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

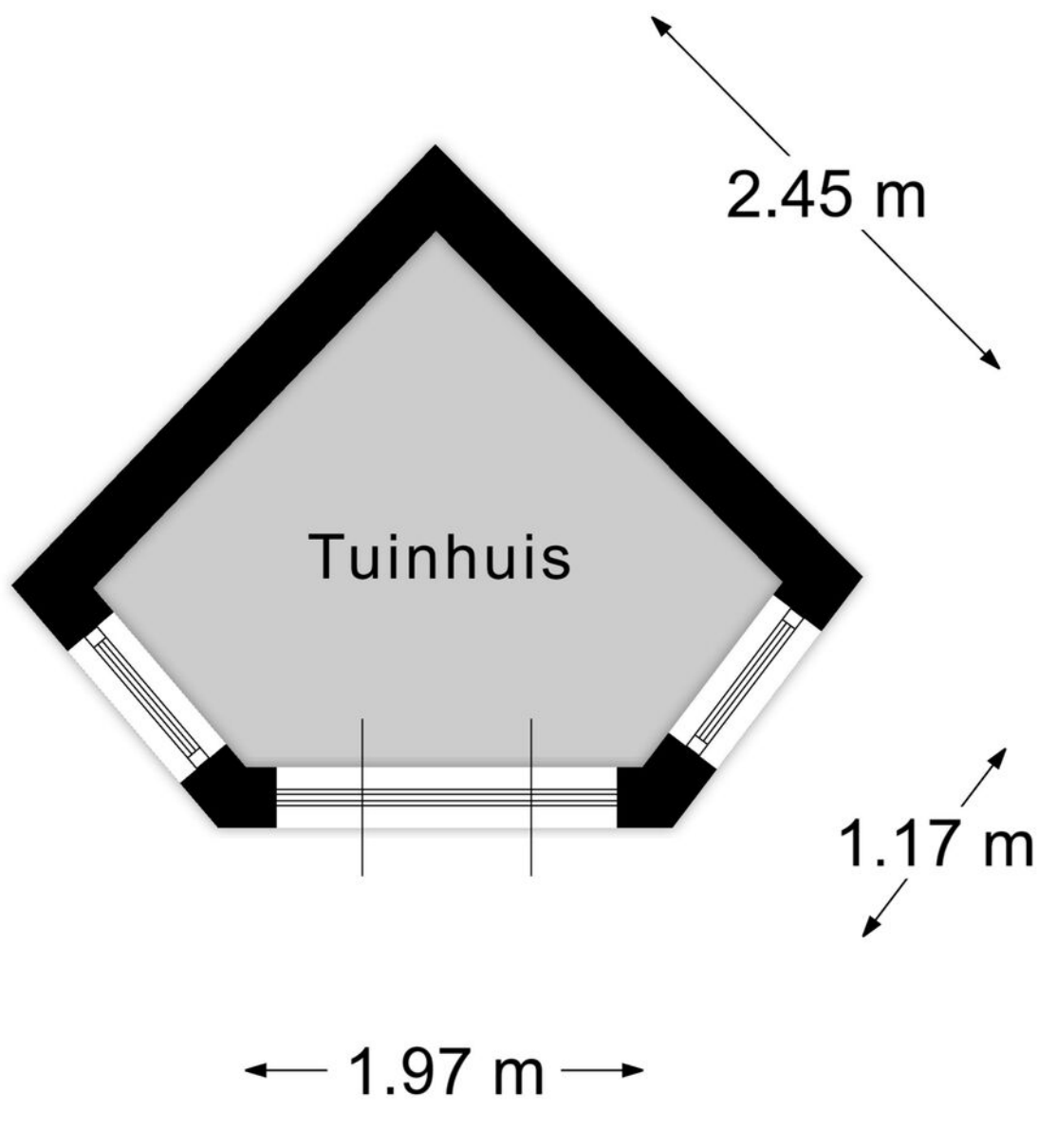
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

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



Tuinhuis

PLATTEGROND

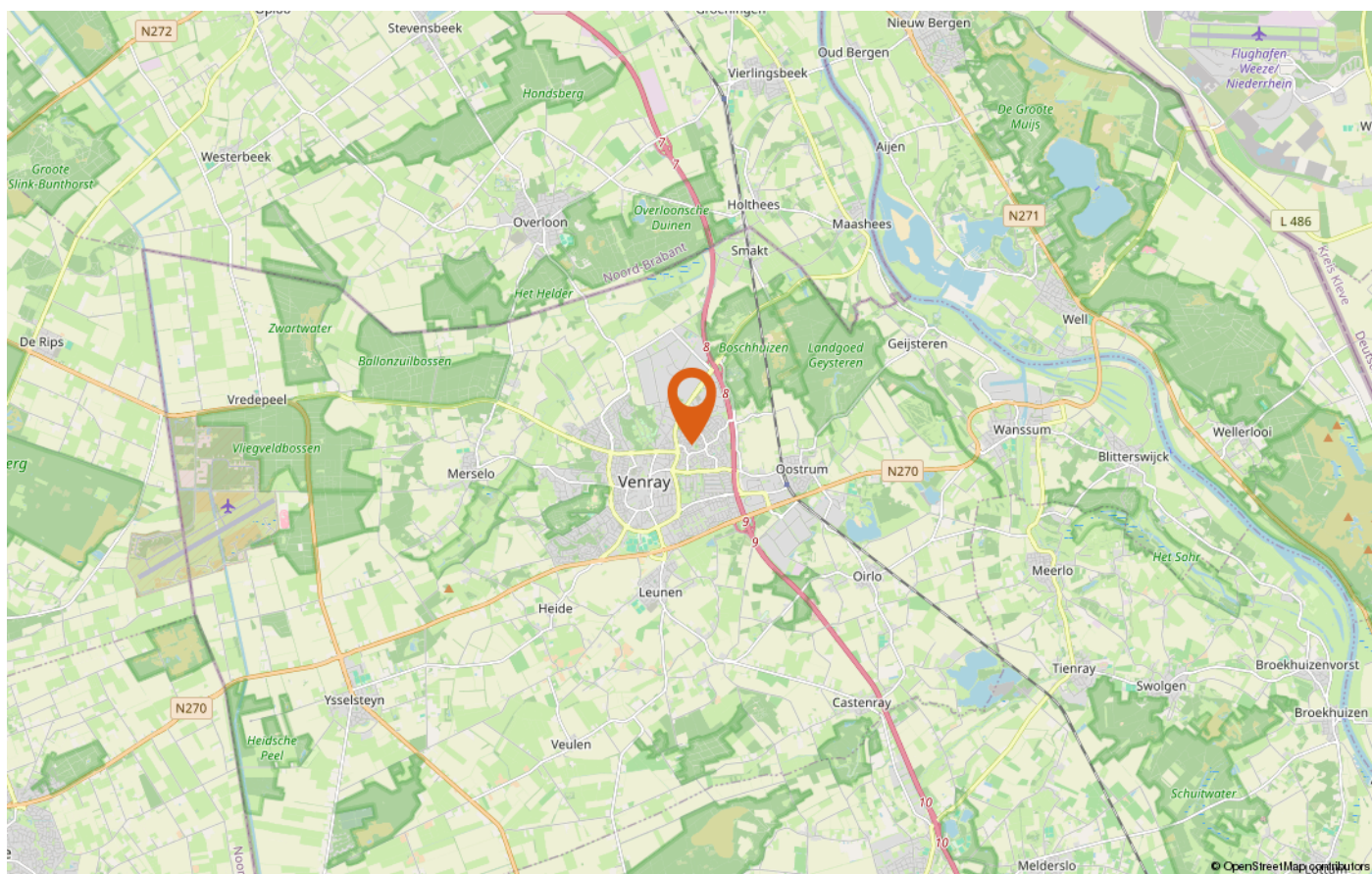
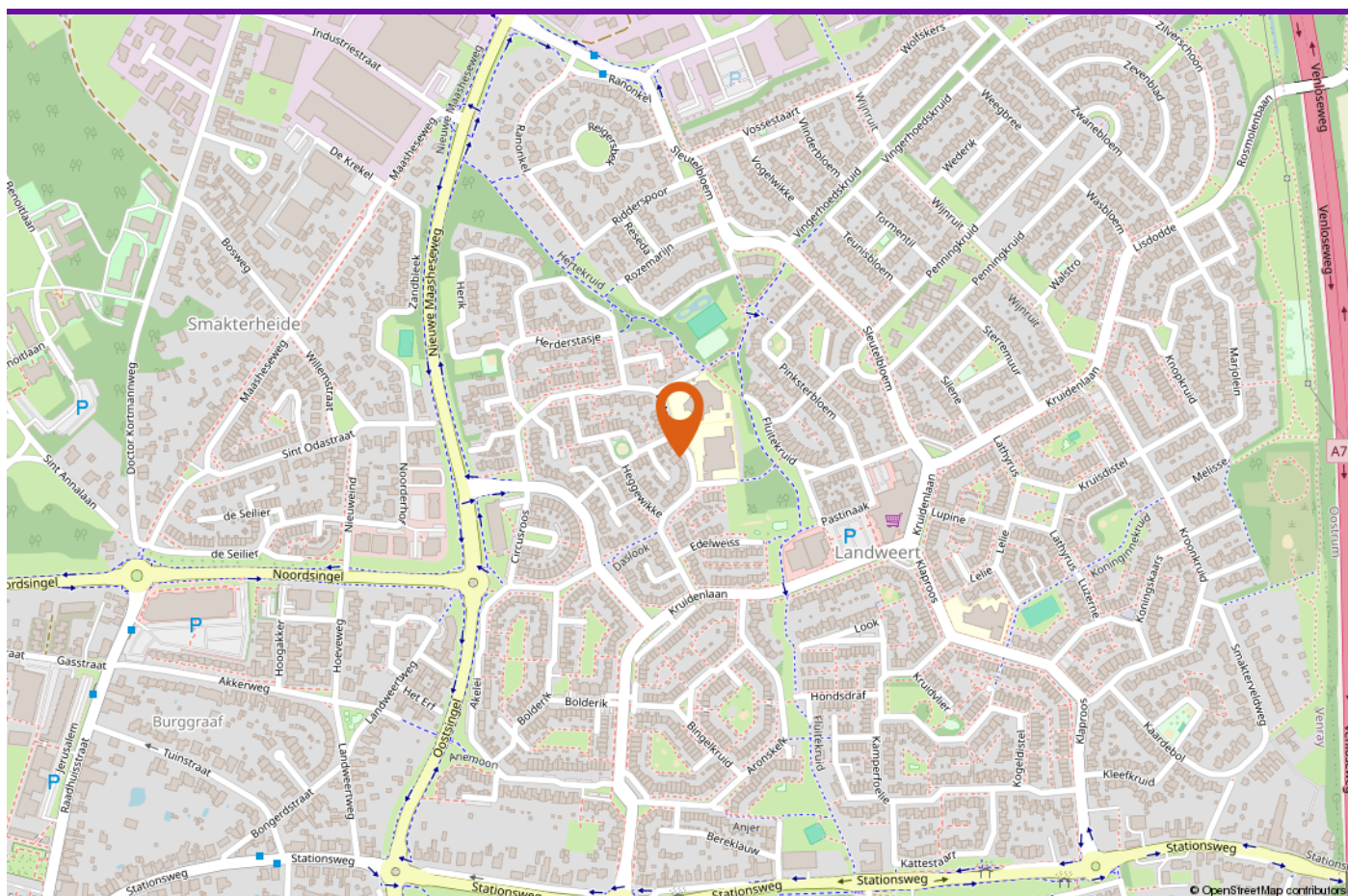
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

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		
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

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

