



OOSTSINGEL VENRAY

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1937

Perceeloppervlakte
365 m²

Woonoppervlakte
198 m²

Overige inpandige ruimte
28 m²

Externe bergruimte
8 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
23 m²

Inhoud
802 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Karakter uit 1937, volop leefruimte en een diepe tuin op het westen: deze woning heeft veel meer te bieden dan de gevel in eerste instantie doet vermoeden. Deze sfeervolle twee-onder-een-kapwoning combineert de charme en geschiedenis van toen met het comfort en de ruimte die passen bij het wonen van nu.

Achter de karakteristieke gevel onthult zich een bijzonder ruime gezinswoning, waar de jaren '30-sfeer nog duidelijk voelbaar is en door de jaren heen veel ruimte en functionaliteit is toegevoegd. De klassieke ensuite woonkamer met open haard, de moderne woonkeuken als hart van het huis, provisiekelder, bijkeuken en badkamer op de begane grond maken het geheel verrassend compleet. Op de eerste verdieping bevinden zich vier slaapkamers en een tweede badkamer, terwijl een vaste trap leidt naar de ruime tweede verdieping met nog volop extra mogelijkheden.

Ook buiten is er alle ruimte. De eigen oprit, aangebouwde garage en terrasoverkapping zijn praktische pluspunten, terwijl de diepe achtertuin op het zonnige westen misschien wel de grootste verrassing vormt.

De ligging maakt het plaatje compleet: centraal aan de Oostsingel en dankzij de ventweg op prettige afstand van het doorgaande verkeer. Het centrum, winkels, scholen en dagelijkse voorzieningen zijn gemakkelijk bereikbaar en ook de belangrijkste uitvalswegen zijn vlot aan te rijden.





BEGANE GROND

Vanaf de Oostsingel leidt de eigen oprit naar de beklinkerde voortuin en de overdekte entree. Binnen word je ontvangen in een royale hal met een opvallende plafondhoogte van circa 2,76 meter en een stijlvolle donkere tegelvloer. Hier bevinden zich de meterkast en de trap naar de eerste verdieping. De lange gang gaat over in een tussenportaal en vormt zo de verbinding met de woonkamer en keuken.

Links van de hal bevindt zich de woonkamer, waar het karakter van de woning duidelijk naar voren komt. De klassieke en-suite indeling verdeelt de leefruimte in een voor- en achterkamer. Met de en-suite deuren open vormen beide vertrekken één geheel, terwijl ze ook eenvoudig afzonderlijk van elkaar te gebruiken zijn. Dat biedt volop mogelijkheden voor de inrichting. Denk aan een ruime zitkamer met aangrenzende eetkamer, een aparte werk- of speelruimte of juist één royale leefruimte. Het grote raam aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval. Aan de achterzijde geven dubbele tuindeuren toegang tot de terrasoverkapping en de tuin, waardoor ook hier een mooie verbinding met buiten ontstaat. De houten vloer geeft de woonkamer een warme basis en de open haard nabij de en-suite deuren vormt een passend detail binnen het karakter van het huis.

Centraal op de begane grond ligt de keuken, die letterlijk en figuurlijk het hart van de woning vormt. Vanuit hier bereik je de hal, woonkamer en kelder en via de bijkeuken ook de badkamer en de tuin. De keuken is in 2011 vernieuwd en dankzij de brede raampartij op het zuiden heerlijk licht. Donkerhouten fronten, een licht werkblad en lichte wanden vormen een stijlvol geheel. Bij de inrichting is de beschikbare ruimte optimaal benut. Dat zie je terug in het extra diepe en verhoogde werkblad van circa 97 cm hoog, maar ook in de doordachte kastindeling die volop werk- en bergruimte biedt.

De keuken is uitgerust met inbouwapparatuur, grotendeels van Miele, waaronder een combi-oven, combi-stoomoven, keramische kookplaat en koffiezetapparaat. Daarnaast beschikt de keuken over een vaatwasser en een afzuigkap, die fraai is geïntegreerd in een koof met inbouwspots. In de wand richting de bijkeuken zijn de Liebherr koelkast en koffiezetapparaat stijlvol geïntegreerd. Ondanks de complete inrichting blijft er volop ruimte voor een eettafel, waarmee de keuken haar centrale rol in huis vervult.











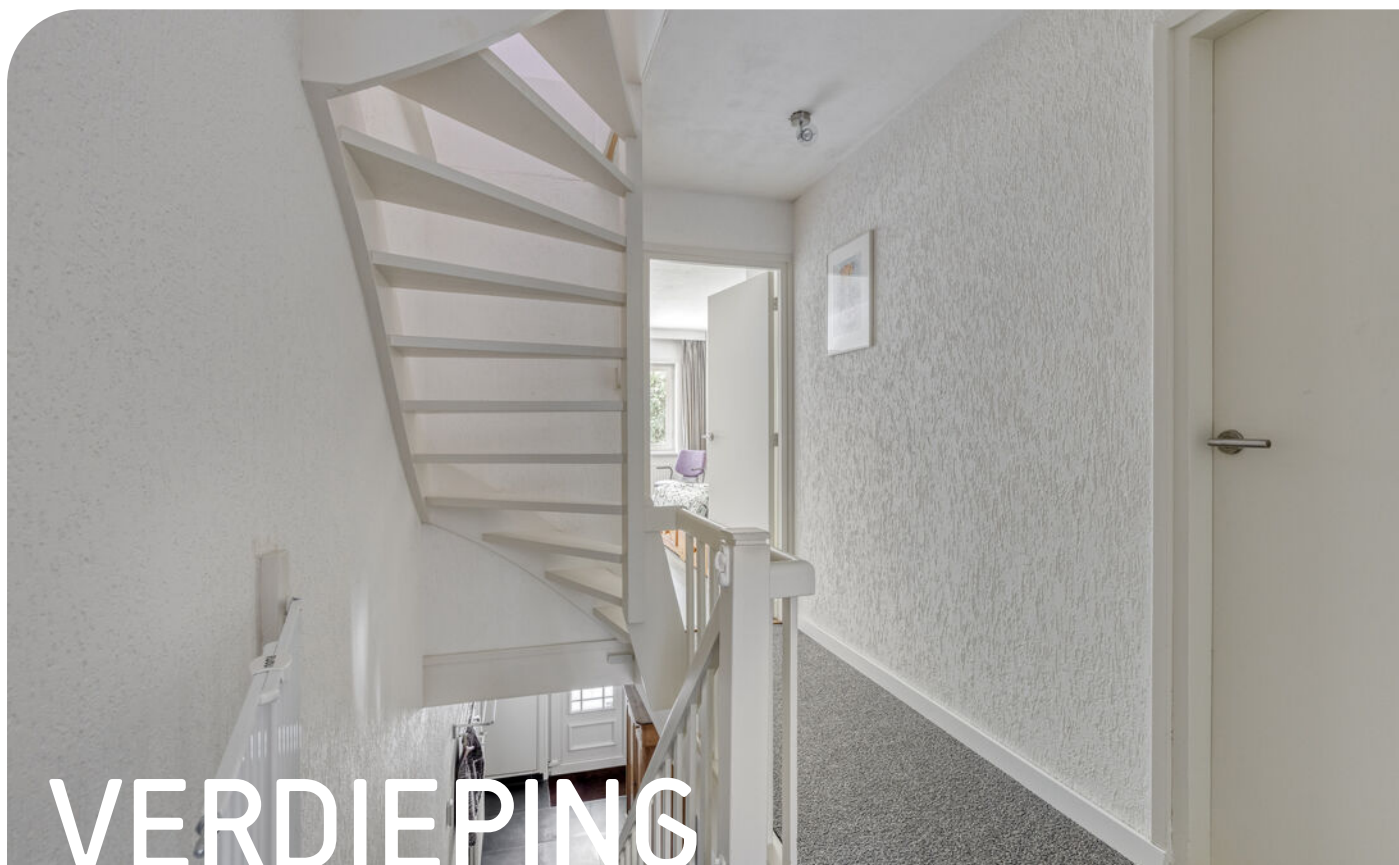
Vanuit de keuken is de provisiekelder bereikbaar. Bovenaan de keldertrap bevindt zich eerst een praktische voorraadruimte voor spullen die je graag binnen handbereik houdt. Een niveau lager ligt de kelder van circa 4,0 x 2,0 meter, met een stahoogte van circa 1,88 meter. Hier bevindt zich onder meer de watermeter en een kleine koekoek zorgt voor ventilatie.

In het verlengde van de keuken ligt de bijkeuken, waar de keuken praktisch is doorgetrokken met extra werk- en bergruimte. Een raam op het zuiden zorgt ook hier voor een prettige lichtinval. Achter de vaste kastenwand met schuifdeuren zijn de witgoedaansluitingen netjes weggewerkt. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn stijlvol afgewerkt met een donkergrijze tegelvloer en een gestuct plafond met inbouwspots.

De buitendeur in de bijkeuken vormt tevens de praktische achterom. Kom je via de oprit en garage thuis, dan loop je via de terrasoverkapping zo de bijkeuken en daarmee de woning binnen. Ook de dubbele tuindeuren van de woonkamer komen onder deze overkapping uit, waardoor hier een fijne verbinding ontstaat tussen woning, terras en tuin.

Aansluitend aan de bijkeuken, helemaal aan de achterzijde van de woning, bevindt zich de badkamer. Deze volledig betegelde ruimte is ingericht met een verdekt opgestelde inloopdouche, wastafelmeubel, wandcloset en verwarming. Hooggeplaatste ramen in de zij- en achtergevel zorgen voor daglicht en natuurlijke ventilatie, terwijl het melkglas de privacy waarborgt. Het plafond is afgewerkt met Agnes-panelen en inbouwspots.





Via de beklede en bovenal comfortabele trap bereik je de eerste verdieping. De overloop verbindt het oorspronkelijke hoofdgebouw met de achterbouw en geeft toegang tot vier kamers en de tweede badkamer. Hier bevindt zich tevens de trap naar de tweede verdieping. Een van de grotere slaapkamers bestaat momenteel uit een slaapgedeelte en een separate garderobe-/kastenruimte. Dankzij de grote ramen aan zowel de voor- als achterzijde valt er veel daglicht binnen. De royale opzet biedt bovendien mogelijkheden voor een andere invulling, bijvoorbeeld als combinatie van slapen en werken. De tweede ruime slaapkamer ligt eveneens aan de voorzijde van het woonhuis en beschikt over een eigen wastafel. Ook hier ligt net als in de overige slaapkamers een laminaatvloer. In de achterbouw bevinden zich nog twee kamers. Deze zijn wat compacter, maar prima geschikt als slaap-, werk-, hobbykamer. Eén van deze ruimtes is momenteel ingericht als (infrarood) sauna kamer wat dus ook een optie kan zijn. Met vier afzonderlijke kamers biedt deze verdieping dan ook veel flexibiliteit voor verschillende woonwensen.

Aan het einde van de overloop bevindt zich de tweede badkamer. Ramen in zowel de zij- als achtergevel zorgen voor een prettige lichtinval en natuurlijke ventilatiemogelijkheden. Het melkglas biedt daarbij de gewenste privacy. De badkamer is uitgevoerd en ingericht met een ligbad een verdekt opgesteld wandcloset, een wastafel met spiegelkast en verwarming. De rustige kleurstelling biedt een tijdloze basis die eenvoudig te combineren is met verschillende interieurstijlen. Vanuit de badkamer is tevens de cv-kast bereikbaar. Deze diepe, eenvoudig afgewerkte bergruimte biedt plaats aan de cv-ketel en zorgt tegelijkertijd voor aanvullende opslagruimte.

De vaste trap naar de tweede verdieping is een waardevolle toevoeging aan de woning. Met een hoogte van ruim 2,40 meter biedt deze verdieping namelijk aanzienlijk meer dan alleen praktische zolderruimte. Vanaf de overloop zijn een bergzolder en een afzonderlijke kamer bereikbaar. Achter de knieschotten bevindt zich bovendien afsluitbare bergruimte, waardoor ook de schuine delen van de kap praktisch worden benut. De kamer beschikt over twee ramen in de kopgevel en verwarming. Zowel de kamer als de overloop zijn voorzien van een laminaatvloer. Daarmee vormt deze verdieping een volwaardige aanvulling op de woning.









2E VERDIEPING





TUIN & GARAGE

Direct achter de woning ligt de aluminium terrasoverkapping met lichtdoorlatende dakplaten en inbouwspots. Een beschutte plek om al vroeg in het seizoen buiten te zitten en dankzij de westelijke ligging juist later op de dag van de zon te genieten. Zowel de dubbele tuindeuren vanuit de woonkamer als de deur vanuit de bijkeuken komen onder deze overkapping uit. Aan de westzijde van de overkapping is een screen geplaatst, waardoor je ook bij westenwind comfortabel en uit de wind kunt zitten. Het terras vormt daarmee een natuurlijke verlenging van de leefruimtes binnen. Vanaf hier ontvouwt de tuin zich verder naar achteren en wordt pas echt duidelijk hoeveel buitenruimte deze woning te bieden heeft. Een pad loopt langs het gazon richting het achterste gedeelte van het perceel, met aan weerszijden verzorgd aangelegde plantenborders. De combinatie van groen, diepte en verschillende zitmogelijkheden maakt dit tot een tuin waar volop van het buitenleven kan worden genoten. Helemaal achterin staat een houten tuinberging met overkapping. Daarmee beschikt de tuin over een tweede beschutte zitplek: fijn om op een ander moment van de dag van de zon te genieten of tijdens warme zomerdagen juist de schaduw op te zoeken. Ook praktisch is de tuin compleet, met buitenverlichting, elektra, een buitenkraan en een grondwaterpomp voor het besproeien van de tuin.

Links van de woning ligt de eigen oprit naar de aangebouwde garage. Aan de voorzijde is deze voorzien van een stalen kantelpoort met aparte loopdeur. Aan de achterzijde geven dubbele deuren toegang tot de terrasoverkapping en de tuin. Via deze route is de woning bovendien gemakkelijk achterom bereikbaar. Verlichting en elektra zijn aanwezig. Daarnaast bevindt zich hier een aparte groepenkast voor onder andere de zonnepanelen en de installaties van keuken en bijkeuken. Naast het stallen van een auto of fietsen biedt de garage daarmee ook volop praktische berg- en klusruimte.









STRAATBEELD / OMGEVING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1937.
Vloeren	deels hout en deels beton op de begane grond, verdiepingvloeren allen van hout.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2013. In 2022 is de westgevel geïmpregneerd en nieuw gevoegd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, vernieuwd en geïsoleerd in 2014.
Kozijnen	een combinatie van kunststof, houten en stalen kozijnen. Grotendeels voorzien van dubbele beglazing, met HR++ glas in de woonkamer en enkele beglazing in de kleine kamers van de achterbouw.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar zonnescherm onder- en een screen aan de westzijde van de terrasoverkapping.
Isolatie	muurisolatie, dakisolatie en glasisolatie.
Energiebesparende maatregelen	20 zonnepanelen met een capaciteit van 5100 Wp, geplaatst in 2014.
Centrale verwarming	middels de Nefit Ecomline HRC 22 CW4 cv-ketel uit 2004.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	westen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	de elektrische installatie is in de loop der jaren vernieuwd en uitgebreid, verdeeld over twee groepenkasten (woning en garage).

VASTE LASTEN

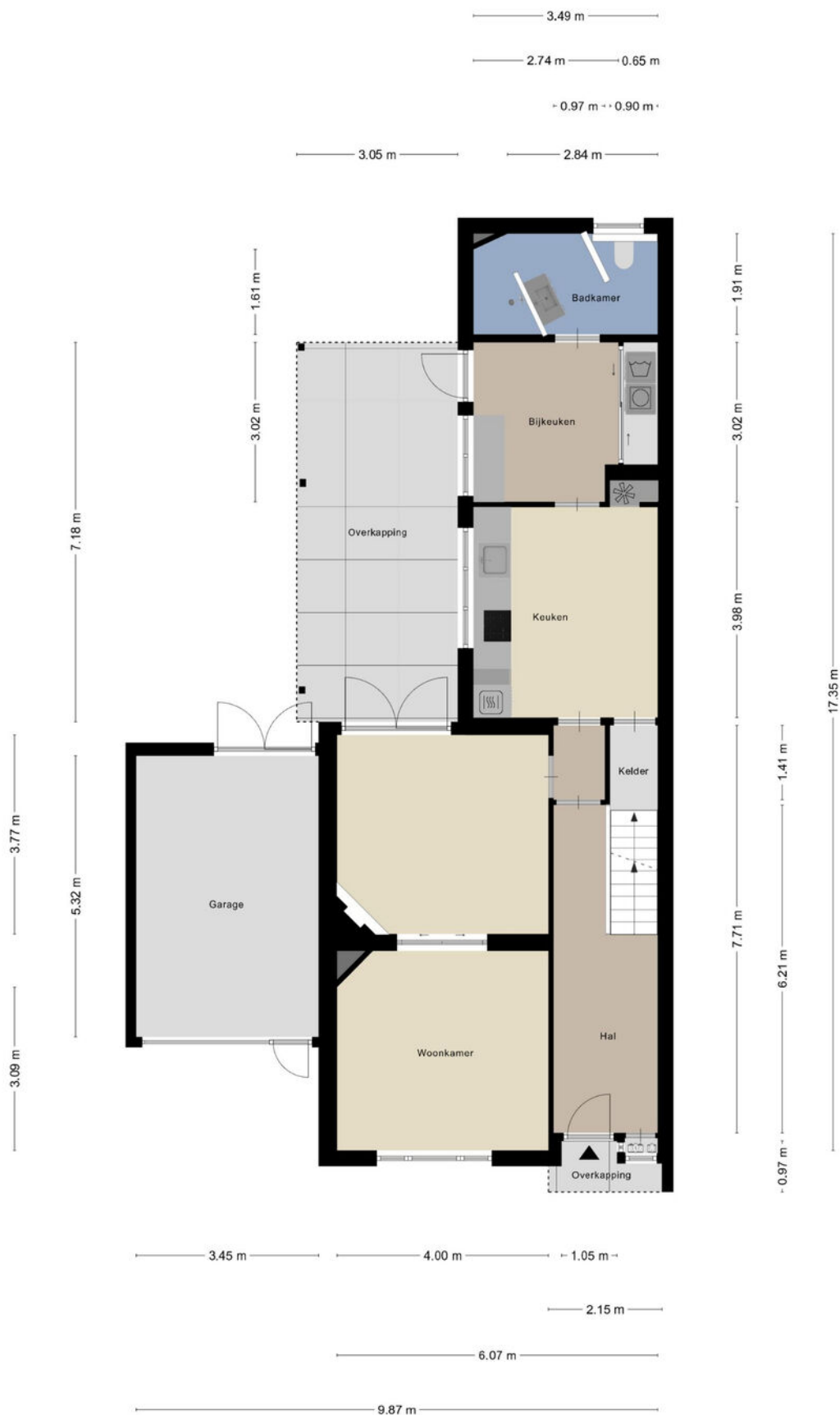
Onroerend zaakbelasting	€ 563 ,- per jaar.
-------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Secție C Perceel 10427	kadaster 
---	--	---	---

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.



Eerste 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.

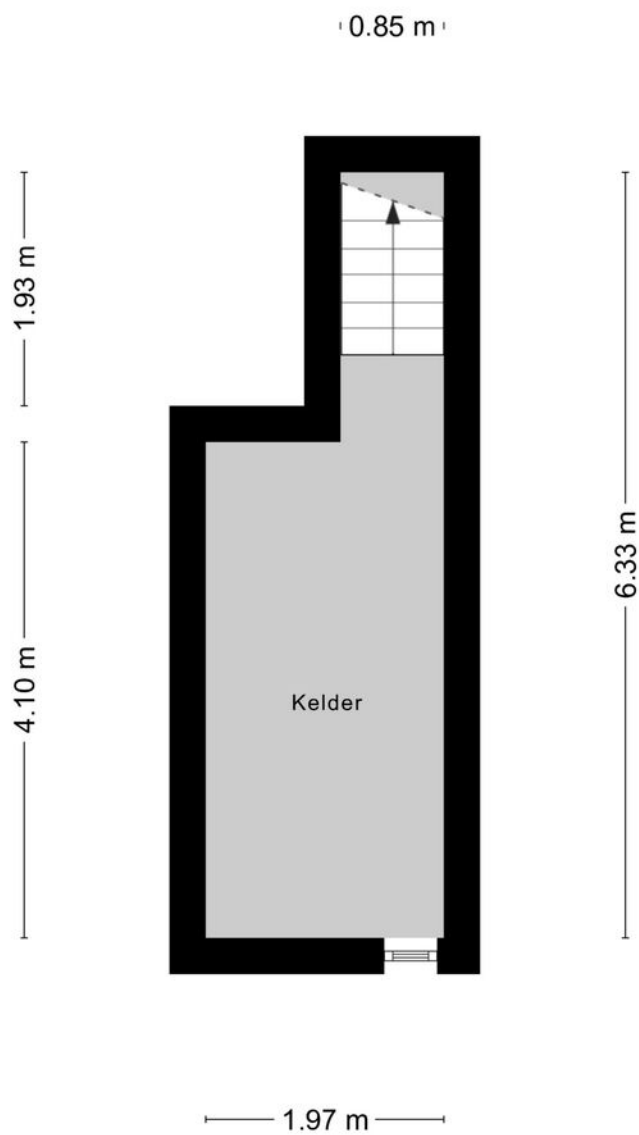


Tweede verdieping

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.

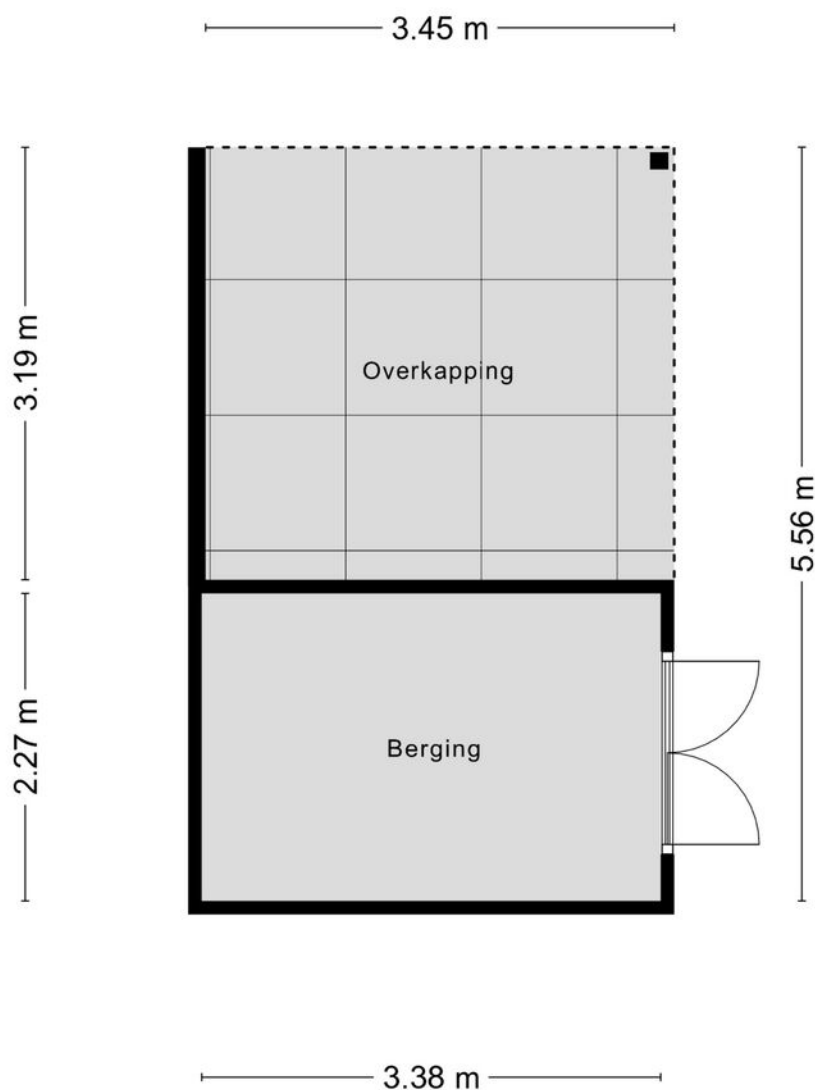


Kelder

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.



Tuinhuis

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		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Mogelijk ook in de garage stellingkasten die blijven moet nader bekeken worden, Planken in witgoed ruimte, Stellingkast op de "rommel" zolder eventueel garage hoeveelheid moet nog bekeken worden wat ik mee kan nemen.			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen slaapkamer met wastafel		X	
- Overige overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- De voordeurmat als ook bij de achterdeur blijven	X		
Overig, te weten			

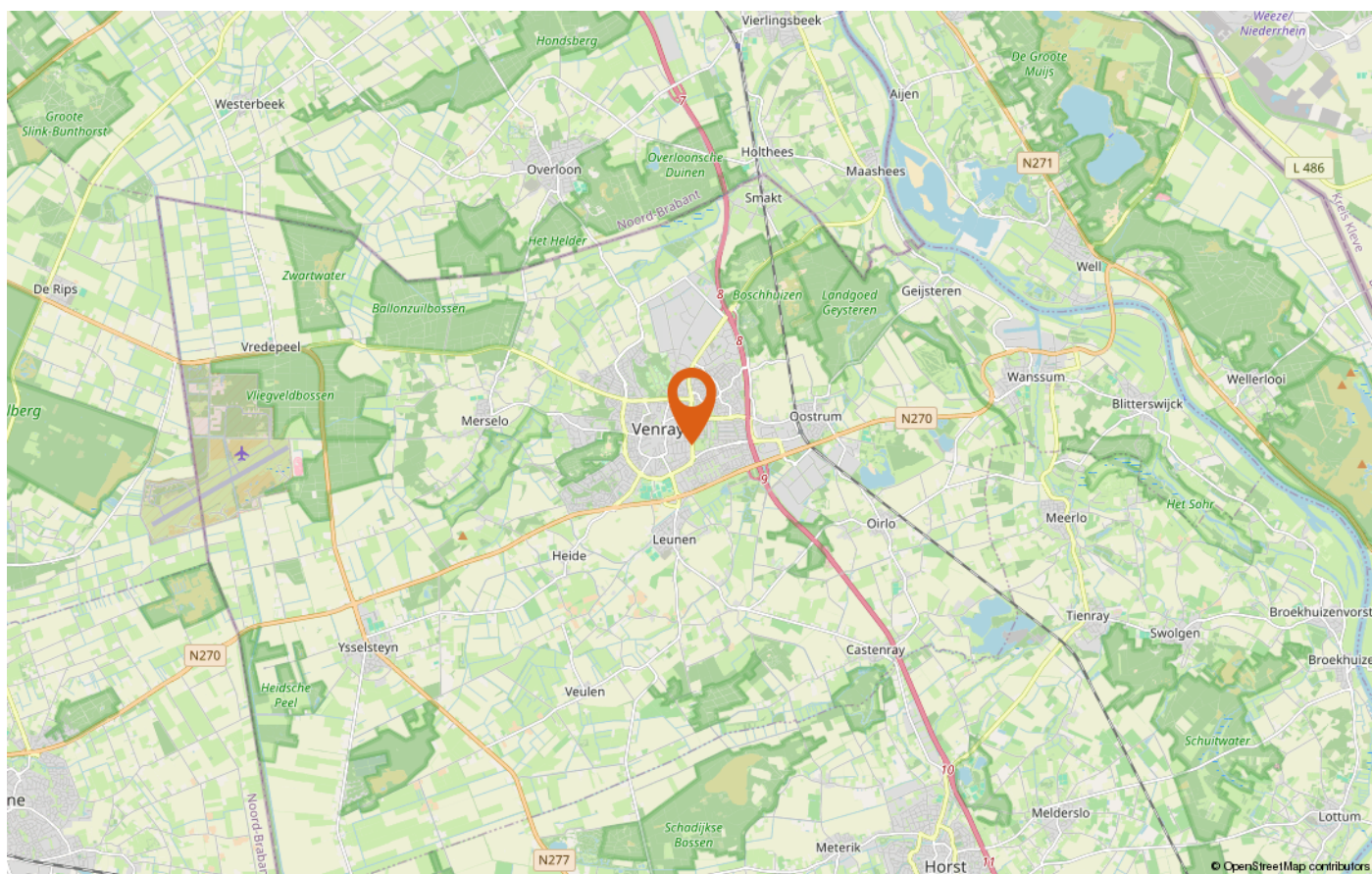
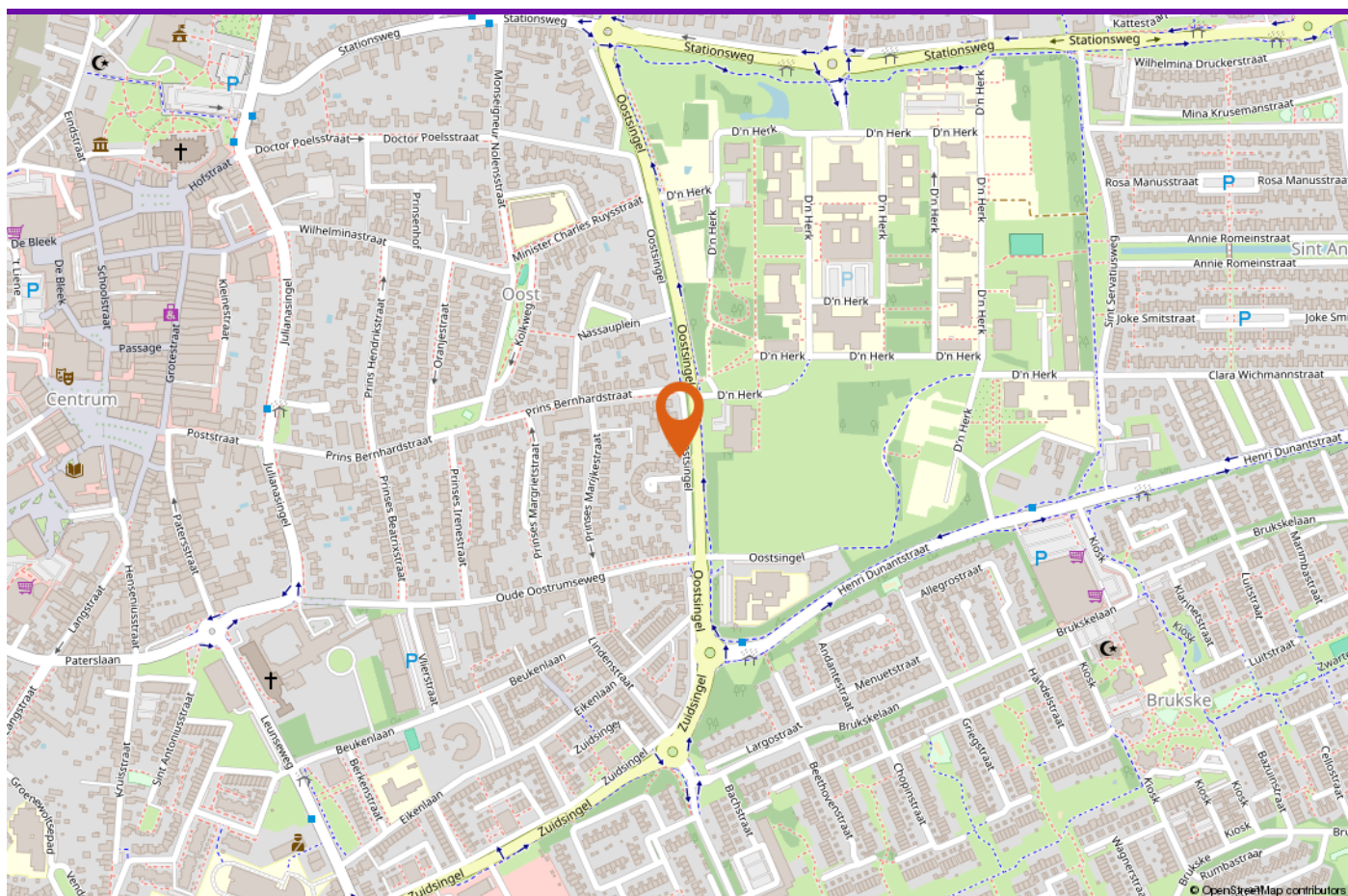
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- schilderij ophangstelsysteem		X	
- De drie deurpanelen van de bijkeuken blijven	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
- Stoomoven	X		
- Handzeep pompje	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- 2 Handdoekhangers blijven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Infraroodsauna 2. Personen		X	
Warmtestraler bij douche beneden	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Handdoekhouders zowel beneden als boven badkamer blijven (de gemonteerde handdoek hangers	X		
-	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel/medicijnkast boven	X		
- Spiegel/medicijnkast beneden		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
De folie achter de radiatoren blijft achter door het hele huis, de folie aan de twee achterkamers boven blijft ook heeft isolerende waarde.	X		
Windmeter van de zonneluifel	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	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.

35



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

