



LANGSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 499.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1953

Perceeloppervlakte
364 m²

Woonoppervlakte
160 m²

Overige inpandige ruimte
8 m²

Inhoud
585 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

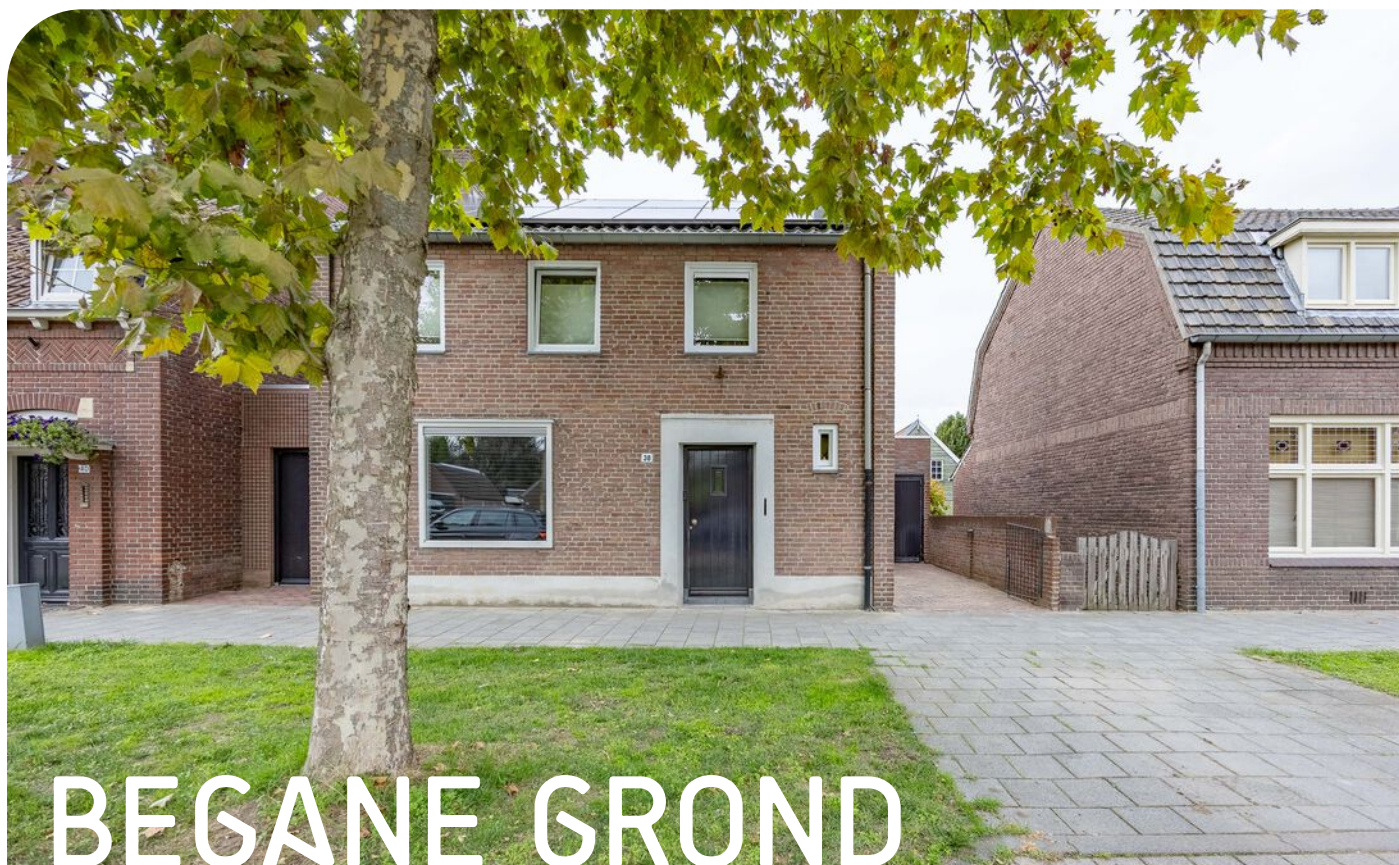
Aan een van de oudste en meest karaktervolle straten van Venray staat deze vrijstaand geschakelde woning uit 1953, waar authentieke details en eigentijds wooncomfort mooi samenkomen. De woning is de afgelopen jaren gemoderniseerd en royaal uitgebouwd tot een verrassend ruime gezinswoning.

De begane grond kenmerkt zich door een heerlijk open karakter, waarbij de verschillende leefruimtes op natuurlijke wijze in elkaar overlopen. De royale woonkeuken vormt het hart van het huis en staat in directe verbinding met de eetkamer, woonkamer en een extra leefgedeelte dat flexibel kan worden ingericht als bijvoorbeeld speel-, werk- of leeshoek. Daarnaast zijn er een praktische berging/bijkeuken, provisiekelder en een multifunctionele extra kamer, ideaal als werk-, speel- of hobbyruimte. Boven bevinden zich drie slaapkamers en een moderne badkamer. De vloering biedt bovendien waardevolle extra bergruimte.

Ook buiten is het genieten. De diepe, vrij gelegen achtertuin op het noordwesten is in 2024 opnieuw aangelegd en biedt meerdere terrassen, volop groen en een gezellige overkapping. Zonnepanelen, diverse isolerende maatregelen en airconditioning dragen bij aan het wooncomfort.

En dat alles op een aantrekkelijke locatie: het centrum van Venray ligt op slechts enkele minuten lopen, terwijl scholen, sportvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen eveneens dichtbij zijn.





De architectuur uit de jaren '50 is aan de voorzijde nog duidelijk herkenbaar. De voordeur ligt iets terug in een robuuste, lichte omlijsting die contrasteert met het metselwerk. Samen met de uitgebalanceerde raamverdeling geeft dit de woning een rustige uitstraling. Eenmaal binnen komen de authentieke details je tegemoet. De terrazzo vloer, glas-in-loodramen, houten paneeldeuren, de in de wand geïntegreerde brievenbus en het kijkluikje in de houten voordeur zorgen direct voor sfeer. De hal vormt een sfeervolle en centrale ontvangst van de woning en leidt je vanzelf verder: rechtdoor naar de leefruimte of via de bordestrap naar de slaapverdieping. Halverwege de trap bevindt zich op het tussenbordes met het toilet. Een praktische garderobehoek maakt deze uitnodigende entree compleet.

Zodra je de leefruimte binnenstapt, maakt het karakter van de jaren '50 plaats voor een eigentijdse en moderne afwerking. De begane grond is voorzien van een PVC-vloer in visgraatmotief en strak gestucte wanden. Direct bij binnenkomst bevindt zich de toegang tot de kelder. Deze heeft een goede stahoogte, raam voor ventilatie en biedt praktische ruimte voor voorraad. Hier bevinden zich tevens de meterkast en de omvormer van de zonnepanelen.

De verrassend royale leefruimte heeft een L-vormige opzet en biedt daardoor veel mogelijkheden voor verschillende indelingen. Het eerste gedeelte is momenteel ingericht als speelhoek, maar leent zich net zo goed voor andere doeleinden. Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle zithoek. Het brede raam zorgt voor een prettige lichtinval en de moderne gashaard vormt een stijlvolle blikvanger. Voor extra comfort is de woonkamer bovendien voorzien van airconditioning. De doorlopende visgraatvloer verbindt alle leefgedeelten tot één harmonieus geheel.

Aan de achterzijde gaat de woonkamer vloeiend over in de royale aanbouw aan de achterzijde met de woonkeuken. De woonkeuken vormt letterlijk en figuurlijk het hart van de woning. Niet alleen de woonkamer en eethoek komen hier samen, ook de praktische berging en de multifunctionele ruimte sluiten rechtstreeks op de keuken aan. Hierdoor ontstaat een centrale plek van waaruit alle belangrijke leefruimtes met elkaar verbonden zijn. Een fijne indeling voor het dagelijks gezinsleven. De openslaande deuren geven daarnaast direct toegang tot de tuin en zorgen ervoor dat binnen en buiten op mooie dagen haast vanzelf in elkaar overlopen.







De keuken zelf heeft een moderne, rustige uitstraling en is uitgevoerd met hoogglans witte fronten, een apparatenwand en een ruim kookeiland. Het eiland biedt niet alleen veel werk- en bergruimte, maar vormt ook het centrale punt van de keuken. Hier vind je het 5-pits gasfornuis met oven, de vaatwasser en een ruime keramische spoelbak, fraai geïntegreerd in het lichte werkblad. De afzuigkap is subtiel weggewerkt in het verlaagde plafond boven het kookeiland, waarin ook diverse inbouwspots zijn opgenomen. De apparatenwand biedt plaats aan de combimagnetron, koelkast en vriezer. Alles is overzichtelijk bij elkaar gebracht, met volop kastruimte voor servies, kookgerei en voorraad. Wat deze keuken extra prettig maakt, is de centrale positie binnen de woning. Niet alleen de woon- en eetkamer sluiten hierop aan, ook twee bijzonder praktische extra ruimtes zijn rechtstreeks vanuit dit gedeelte bereikbaar.

Vanuit de eethoek bereik je de langgerekte berging/bijkeuken, die helemaal van de voorzijde van het perceel tot aan de achtertuin doorloopt. Hier bevinden zich de witgoedaansluitingen, de cv-ketel en een uitstortgootsteen met warm en koud water. Daarnaast is er volop plek voor extra apparatuur en opslag. De directe toegang vanaf de voorzijde maakt de ruimte ideaal voor fietsen, terwijl je aan de achterzijde via een tuindeur zo de tuin in loopt.

Aan de andere zijde van de keuken bevindt zich nog een verrassend ruime multifunctionele kamer. Deze voormalige garage is inmiddels afgewerkt als volwaardige gebruikruimte, met een visgraatvloer, gestuct plafond en inbouwspots. Een ideale plek voor een thuiswerkplek, speel- of hobbykamer, maar ook interessant voor bijvoorbeeld een praktijk aan huis. Openslaande deuren geven toegang tot de oprit en het raam aan de achterzijde biedt zicht op de tuin.





BERGING/BIJKEUKEN



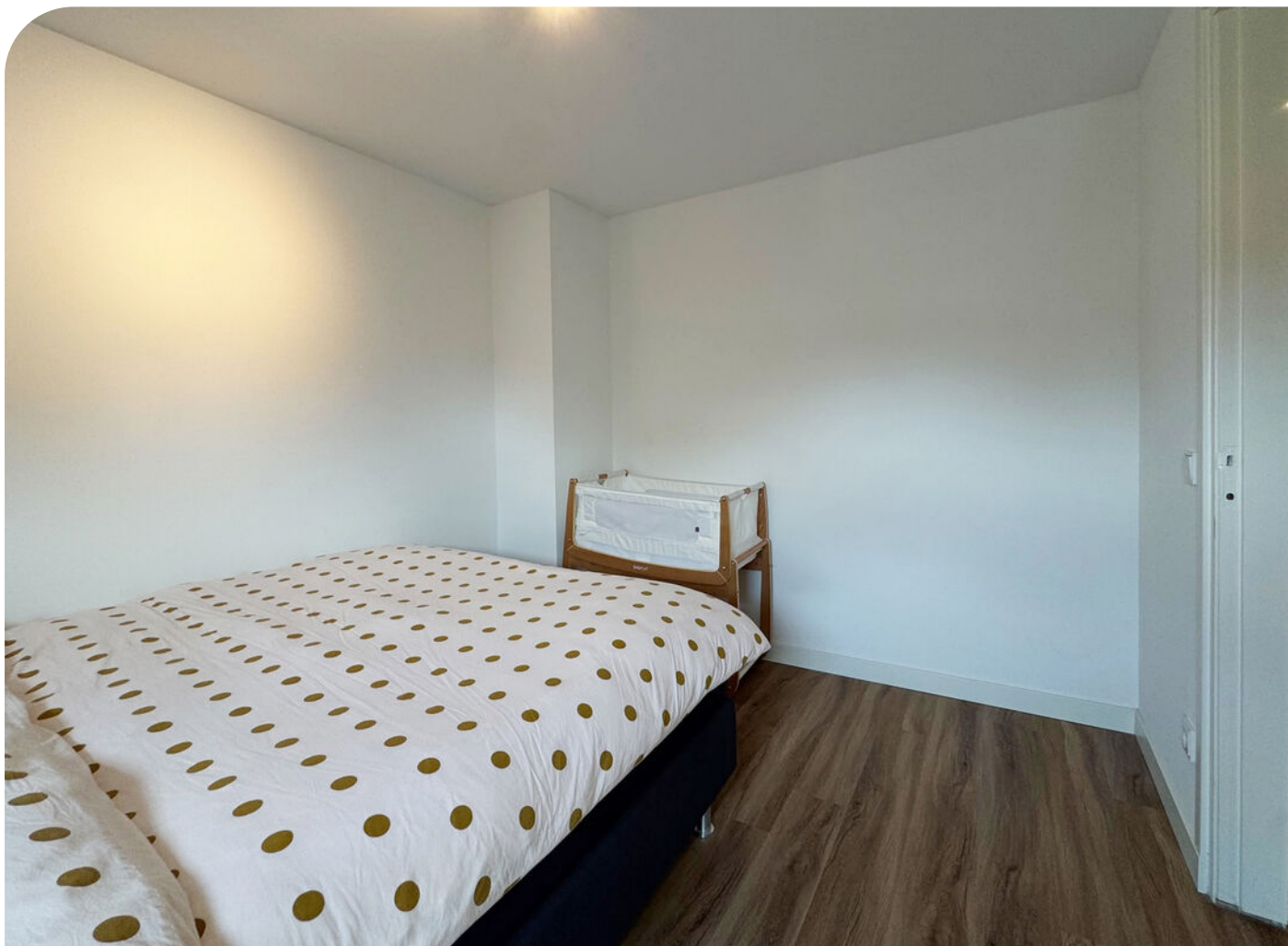
MULTIFUNCTIONELE RUIMTE



Via de karakteristieke bordestrap, waar je onderweg twee glas-in-loodramen passeert, bereik je de eerste verdieping. Hier zorgen een doorlopende laminaatvloer en gestucte wanden voor een rustige en verzorgde uitstraling. De centrale overloop geeft toegang tot drie slaapkamers van circa 9, 10 en 15 m², de badkamer en de vlizotrap naar de bergvliering. Alle slaapkamers beschikken over draai-/kiepramen en een inbouwkast. De royale hoofdslaapkamer aan de voorzijde is daarnaast voorzien van airconditioning. Een comfortabele toevoeging waarvan ook de rest van de bovenverdieping profiteert.

De badkamer is in 2019 vernieuwd en modern uitgevoerd met een wastafelmeubel met waskom en ingebouwde thermostaatkraan, een ruime inloopdouche met regendouche en eveneens een ingebouwde thermostaatkraan en een wandcloset. Het raam in de voorgevel zorgt voor prettig daglicht en aanvullende natuurlijke ventilatie. Inbouwspots zorgen voor een verzorgde afwerking.

De vlizotrap vanaf de overloop brengt je naar de vliering onder de kap. Door de beperkte stahoogte is dit bij uitstek een praktische plek voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Hier bevindt zich tevens de unit van de mechanische ventilatie van de badkamer.









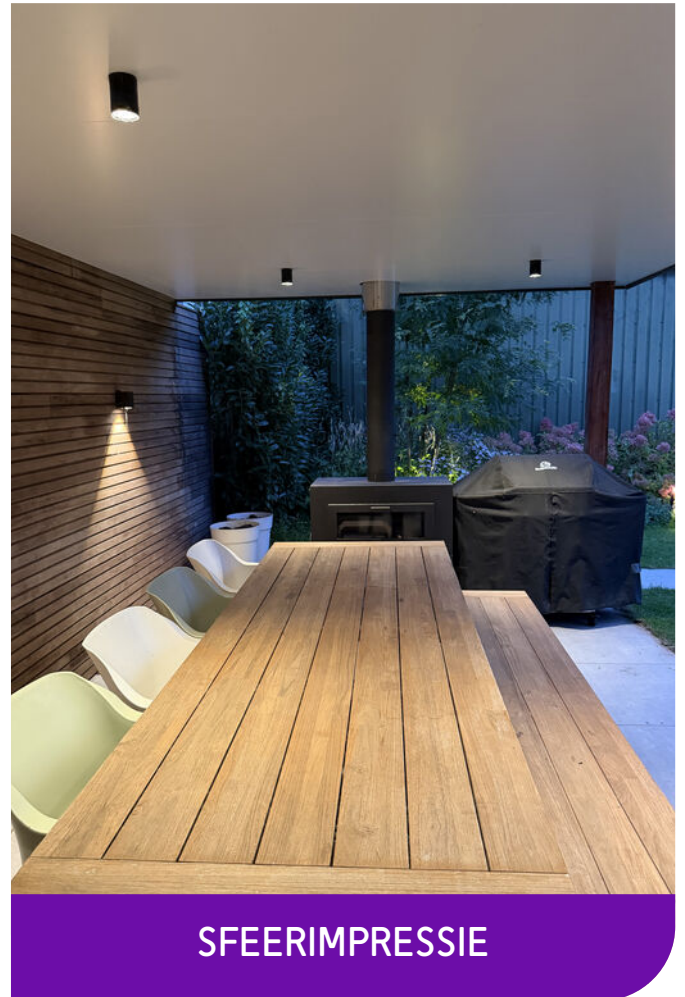


En dan de achtertuin: diep, groen en heerlijk vrij gelegen op het noordwesten. De tuin is in 2024 opnieuw aangelegd en vormt met zijn verschillende niveaus en terrassen een aantrekkelijke verlenging van de leefruimte. Vanuit zowel de openslaande deuren van de eethoek als de bijkeuken stap je direct naar buiten. Aansluitend aan de woning ligt een royaal terras met sfeervolle gebakken klinkers, waardoor de woonkeuken en tuin mooi met elkaar verbonden zijn. Vanaf hier leiden enkele treden naar het lager gelegen deel van de tuin. Hier bevindt zich een tweede, beschut terras met grote lichte tegels, omgeven door groen en ideaal voor een comfortabele loungehoek. Het gazon, de volwassen beplanting en de staptegels brengen je verder naar de overkapping achter in de tuin. Deze is voorzien van verlichting en elektra en biedt volop ruimte voor een grote eettafel. De houten achterwand zorgt voor een warme uitstraling en samen met de pizzaoven is dit een heerlijke plek voor lange avonden met familie en vrienden. De overkapping kan desgewenst worden uitgebreid met glazen wanden, zodat het buitenseizoen nog verder kan worden verlengd.

Ook praktisch is aan alles gedacht: de tuin beschikt over verlichting, elektra, een buitenkraan en een automatische beregeningsinstallatie, waardoor het gazon en de beplanting eenvoudig van water worden voorzien. Een fijne buitenruimte met meerdere zitplekken, volop groen en voor ieder moment van de dag een eigen plek.







SFEERIMPRESSIE



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1953.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd met Isoparels.
Dak	hoofdbouw bestaat uit een zadeldak bedekt met pannen, aanbouw achterzijde en berging aan de zijkant hebben plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	beneden houten kozijnen met HR beglazing en boven kunststof kozijnen voorzien van HR+ beglazing. Het toilet raam en glas in lood is nog voorzien van enkel glas.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, glasisolatie en deels vloerisolatie.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen, met een capaciteit van 415 Wp per paneel, geplaatst in 2023
Centrale verwarming	middels de Vaillant cv-ketel uit 2011, Globalfire gashaard uit 2021 en LG airco units in de woonkamer én hoofdslaapkamer voor verwarmen en koelen uit 2024.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel keuken als badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

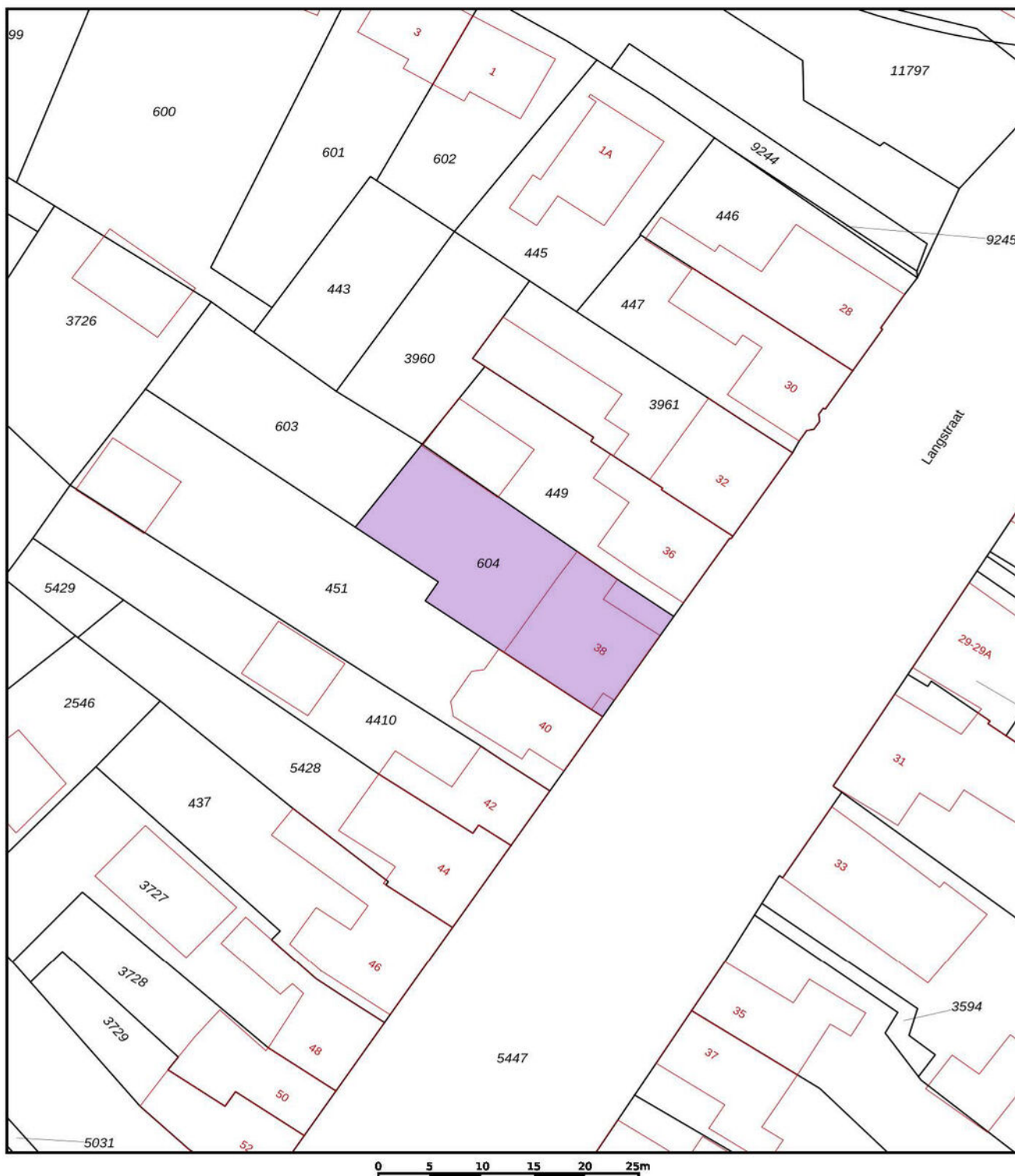
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	11 groepen waarvan 1 pv groep en 3 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 517 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 864 m ³ per jaar.

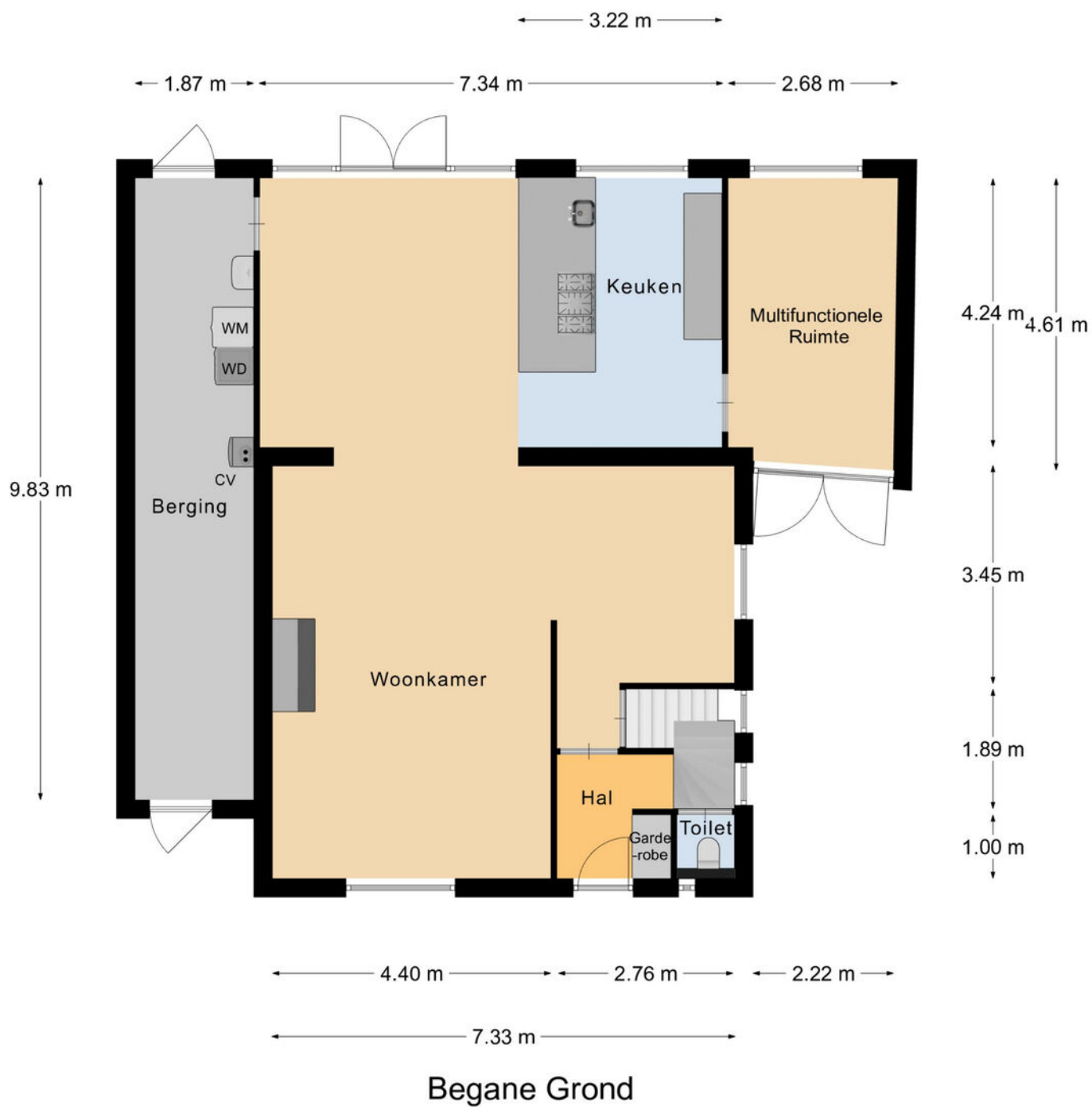
ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	604
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 september 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.			

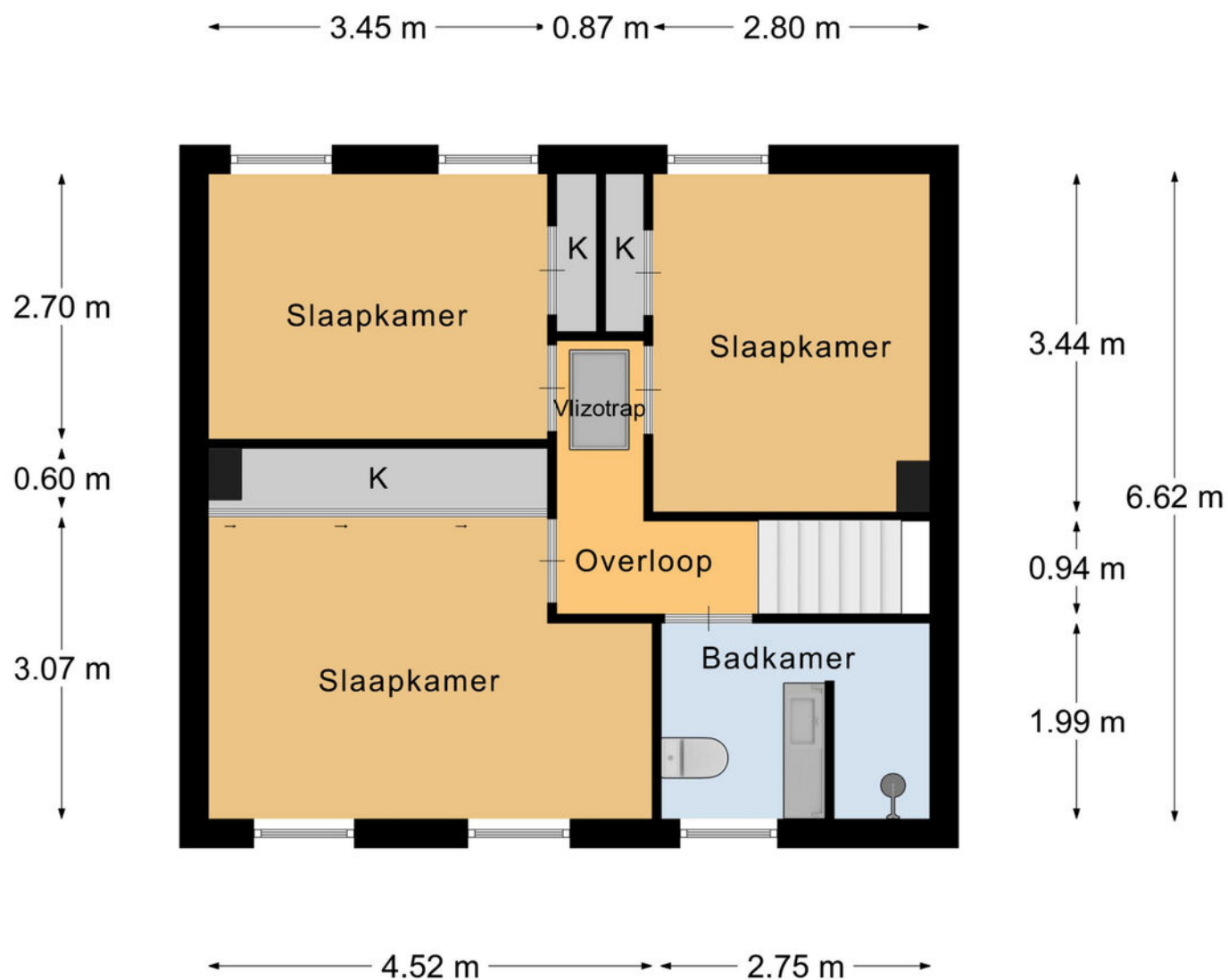


KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

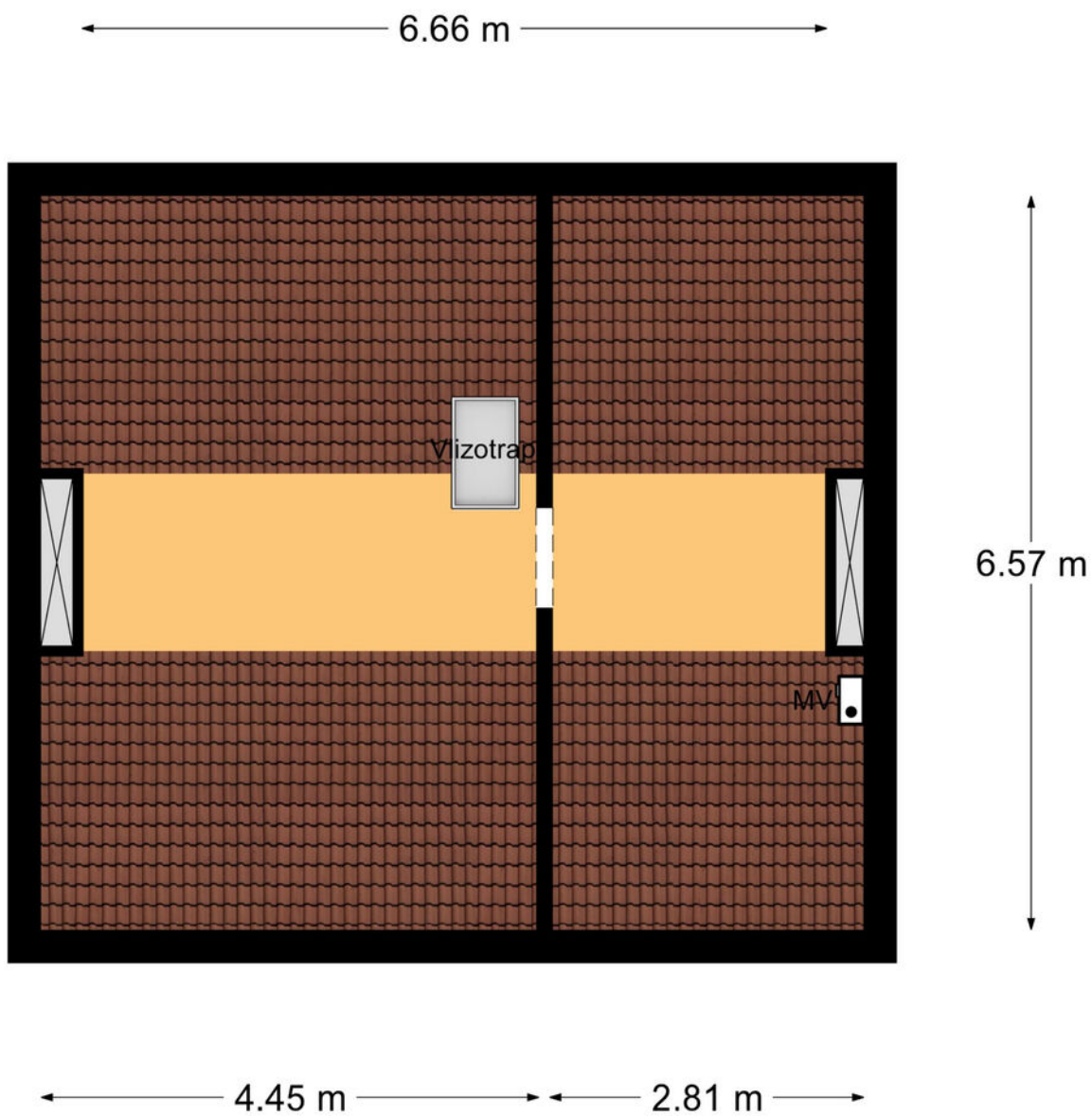
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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

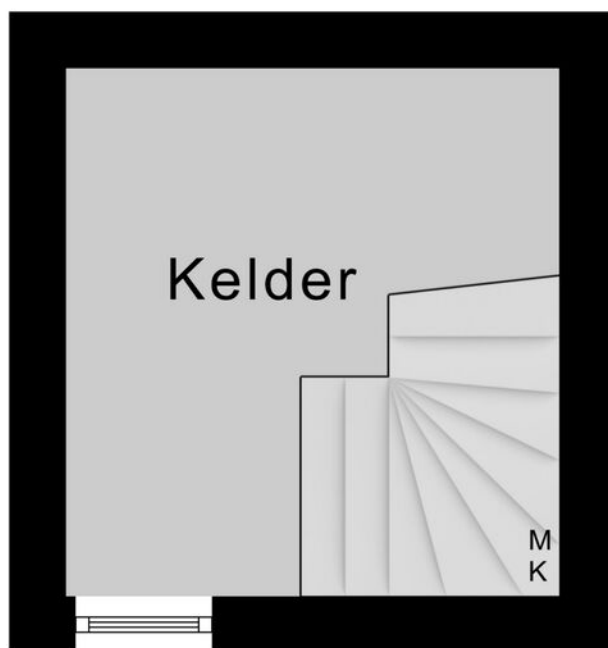


Vliering

PLATTEGROND

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

← 2.76 m →

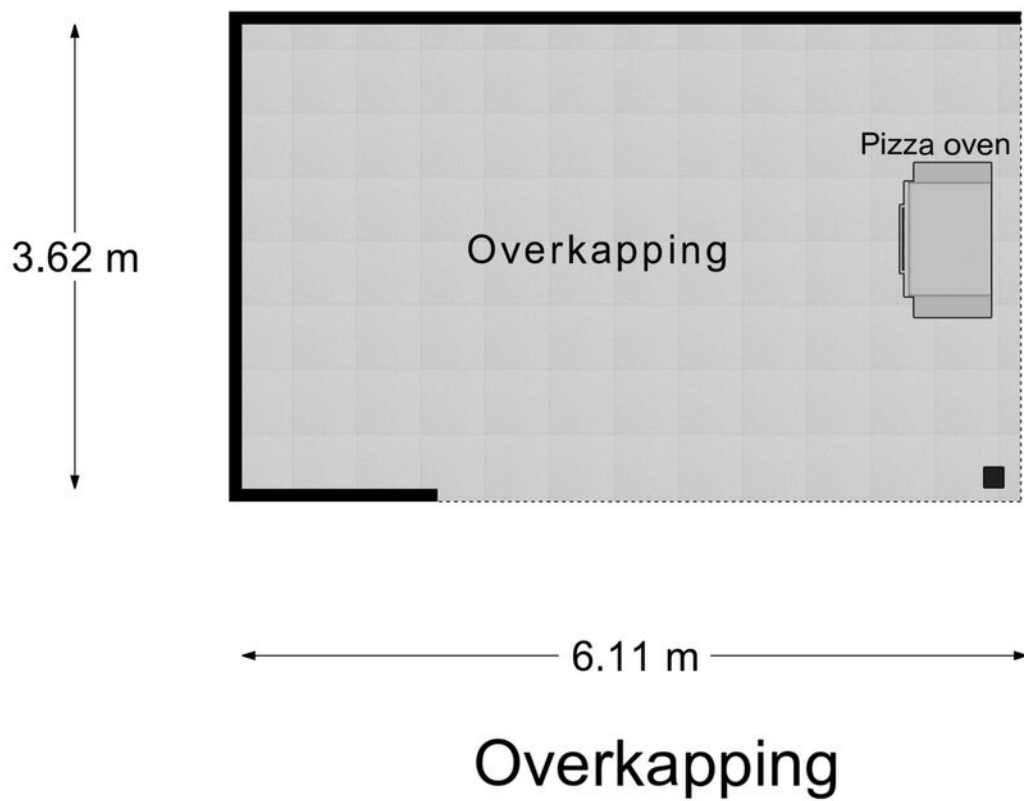


↑
2.85 m
↓

Kelder

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

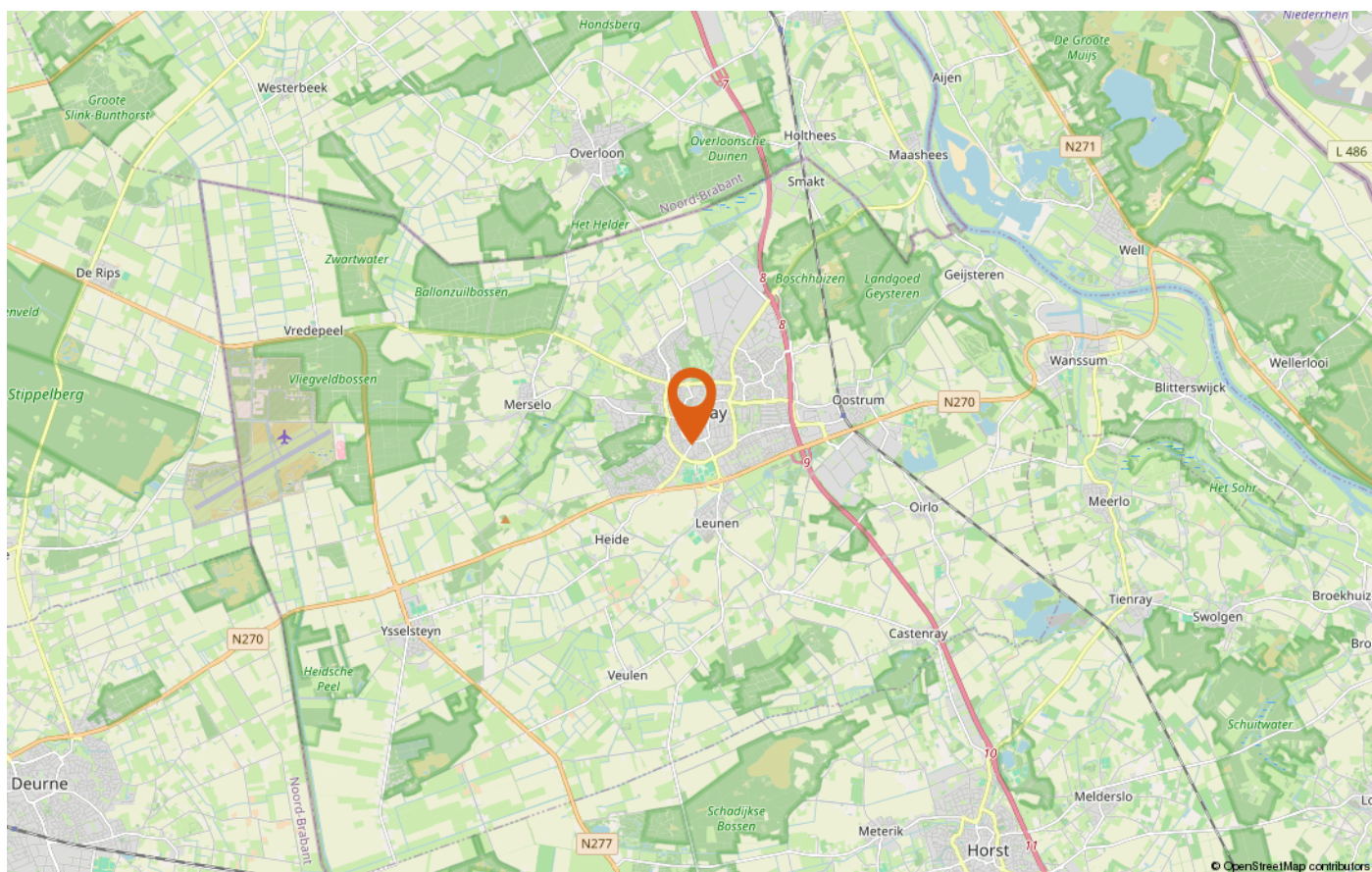
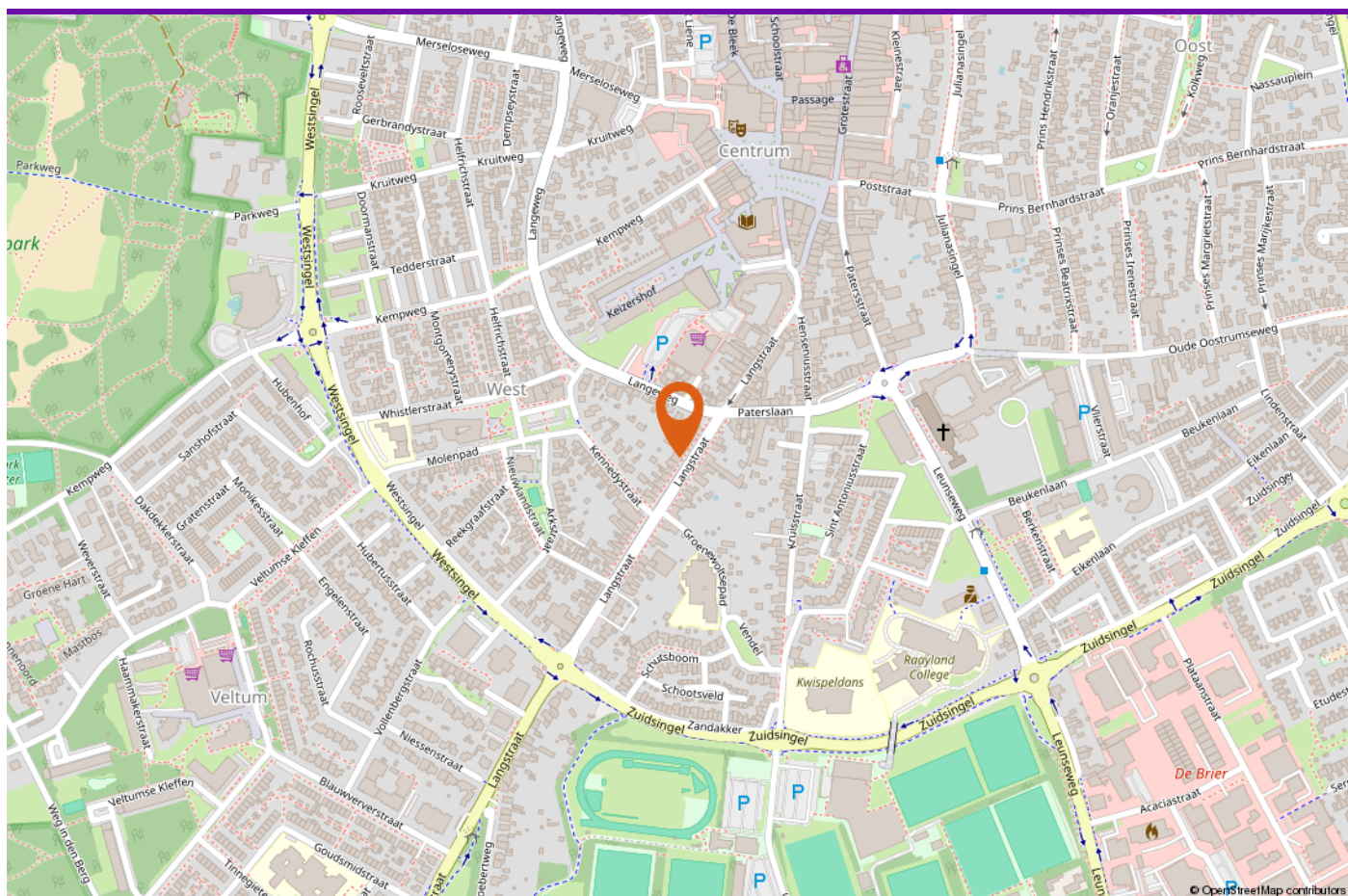
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

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		
- Hanglamp kinderkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Witte ladekasten slaapkamer		X	
- Zwarte staande kast woonkamer		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- Plisségordijnen bovenverdieping	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC vloeren	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
- TV meubel woonkamer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	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	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	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.

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

