



DE SEILIER VENRAY

Vraagprijs € 495.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1997

Perceeloppervlakte
282 m²

Woonoppervlakte
128 m²

Overige inpandige ruimte
9 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
24 m²

Inhoud
444 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Deze ruime woning ligt in de wijk Smakterheide, een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Venray. Dagelijkse voorzieningen, scholen en het centrum zijn goed bereikbaar en dankzij de nabijgelegen uitvalswegen ben je ook snel onderweg richting omliggende plaatsen.

Binnen biedt de woning volop ruimte voor het hele gezin. De royale woonkamer heeft een fijne verdeling tussen het zit- en eetgedeelte en sluit aan op de in 2017 vernieuwde keuken. Het centrale eiland met zitgelegenheid vormt hier een gezellige plek om aan te schuiven. Aansluitend bevindt zich de praktische berging, die ook rechtstreeks vanaf de oprit bereikbaar is. Op de eerste verdieping vind je drie slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en beschikt over een extra kamer die uitstekend kan worden ingericht als vierde slaapkamer, werk- of hobbykamer. Ook buiten is er volop ruimte om te genieten. Vanuit de keuken stap je direct onder de overkapping en vervolgens de verzorgde achtertuin op het noordwesten in. Achter in de tuin bevindt zich een tweede overkapping, waardoor er meerdere fijne plekken zijn om beschut buiten te zitten. Met daarnaast een eigen oprit voor circa twee auto's is dit een complete gezinswoning waarin ruimte, comfort en praktisch wonen mooi samenkomen.

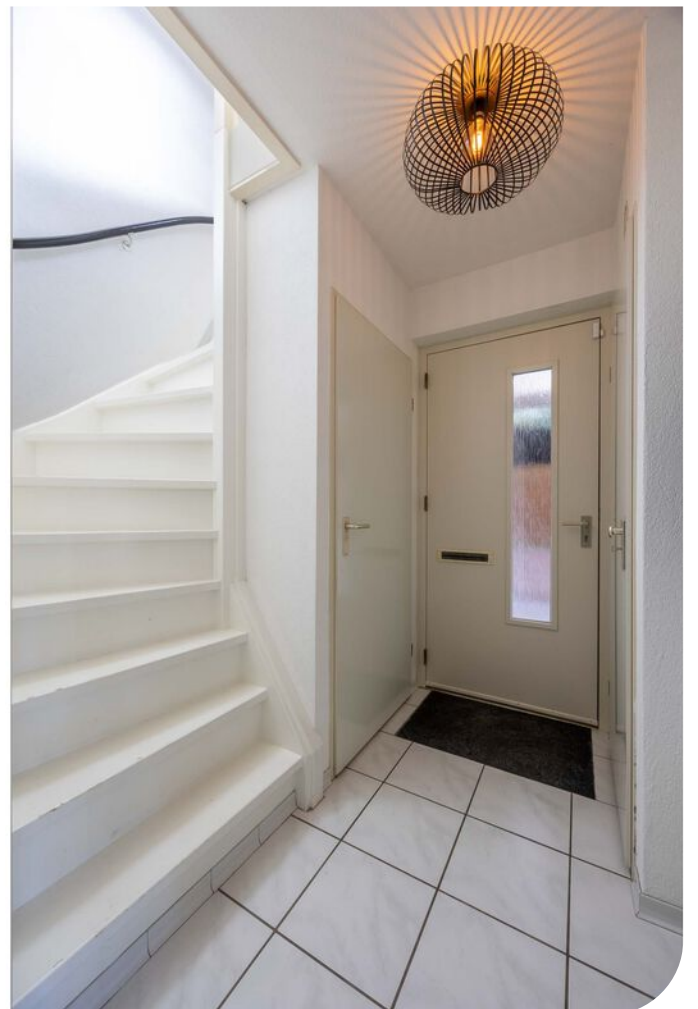




BEGANE GROND

Via de oprit bereik je de entree van de woning. Eenmaal binnen kom je in de hal, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. Bij binnenkomst is bovendien voldoende plaats voor een garderobe. Het toilet is uitgevoerd met een wandtoilet en fonteintje. Het vertrek is gedeeltelijk betegeld en voorzien van mechanische ventilatie.

Vanuit de hal stap je de royale woonkamer binnen. Aan de voorzijde bevindt zich het zitgedeelte. De brede raampartijen laten hier volop natuurlijk licht binnen en bieden voldoende ruimte om een comfortabele zithoek te creëren. De houten vloer loopt door over de gehele leefruimte en zorgt voor een warme uitstraling. Verder naar achteren gaat het zitgedeelte over in de ruime eethoek. Hier is volop plaats voor een royale eettafel, waardoor een heerlijke plek ontstaat om samen met familie en vrienden uitgebreid te tafelen. De grote raampartij aan de achterzijde zorgt ook hier voor veel natuurlijk daglicht. Vanuit de eethoek bereik je de af te sluiten keuken.









De keuken is in 2017 vernieuwd en uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met matzwarte fronten en een donker werkblad. Qua apparatuur is de keuken voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combimagnetron. De inbouwspots onder de bovenkasten zorgen voor prettige verlichting tijdens het koken. Centraal in de keuken staat een eiland, dat niet alleen extra werk- en kastruimte biedt, maar ook beschikt over een bargedeelte. Hier schuif je gemakkelijk aan voor een kop koffie of een snel ontbijt. Het grote hoekraam laat volop natuurlijk daglicht binnen en biedt tegelijkertijd een zicht op de achtertuin. De donkere tegelvloer sluit mooi aan bij de uitstraling van de keuken. Via de tuindeur stap je rechtstreeks onder de overkapping en vervolgens de tuin in.

Direct aansluitend aan de keuken bevindt zich de berging van circa 9 m². Deze praktische ruimte biedt volop plaats voor voorraad, fietsen en andere spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Hier bevinden zich tevens de cv-ketel en een uitstortgootsteen met warm en koud water. De berging is afgewerkt met een tegelvloer. Een praktisch voordeel is dat de berging zowel vanuit de keuken als vanaf de oprit bereikbaar is. Hierdoor kan de ruimte uitstekend als tweede entree worden gebruikt en stap je met boodschappen of de fiets gemakkelijk naar binnen. Op de oprit is bovendien plaats voor circa twee auto's.

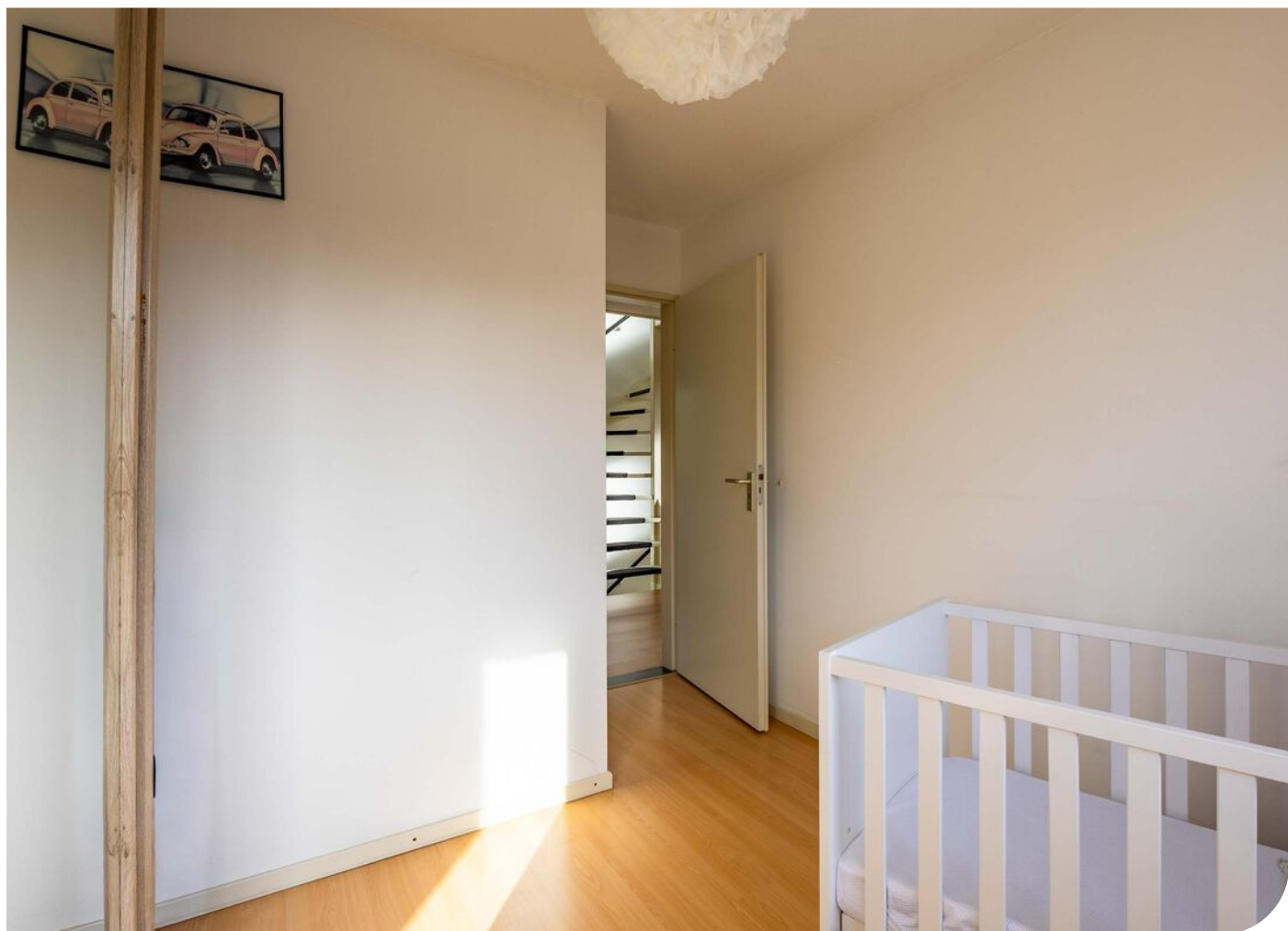


1E VERDIEPING

Via de trapopgang bereik je de eerste verdieping. Boven kom je uit op de ruime overloop, waar dankzij het raam prettig daglicht naar binnen valt. Het raam is voorzien van een rolluik. Vanuit hier zijn drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping bereikbaar. Daarnaast bevindt zich op de overloop een vaste kast. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. De drie slaapkamers zijn circa 16, 8 en 7 m² groot en beschikken ieder over draai-kiepramen voorzien van rolluiken. De grootste slaapkamer bevindt zich aan de achterzijde en is voorzien van een vaste kastenwand met zowel hang- als legruimte. Ook de slaapkamer aan de linker voorzijde beschikt over een vaste kast, waardoor ook hier praktische extra opbergruimte aanwezig is.

De badkamer is compleet ingericht met een wastafelmeubel, een bad-/douchecombinatie met regendouche en glazen klapwand en een wandtoilet. De ruimte is volledig betegeld en wordt mechanisch geventileerd.











Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping.. Boven kom je uit op de overloop, waar een raam voor natuurlijk daglicht zorgt. Een ruime vaste kastenwand biedt hier volop bergruimte in de knieschotten. De gehele verdieping is afgewerkt met een Novilonvloer. Aansluitend bevindt zich een extra kamer met een dakvenster, waardoor ook hier prettig daglicht naar binnen valt. In deze ruimte bevinden zich momenteel de witgoedaansluitingen, de omvormer van de zonnepanelen en de unit van de mechanische ventilatie. Ondanks deze technische voorzieningen blijft er voldoende ruimte over voor een andere invulling. Dankzij de afmetingen kan deze kamer bijvoorbeeld uitstekend worden gebruikt als vierde slaapkamer, maar ook als werk-, hobby- of logeerkamer.





Via de tuindeur in de keuken stap je direct onder de overkapping, waar volop plaats is voor een gezellige zithoek. Een heerlijke plek om beschut buiten te zitten en al vroeg in het seizoen van de tuin te genieten. Vanuit de overkapping loop je door naar het ruime terras, waar gemakkelijk een extra tuinset kan worden geplaatst. Bij het terras is bovendien een regenwaterafvoer aanwezig, zodat het water goed kan aflopen. De achtertuin ligt op het noordwesten en is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels, gazon en verschillende plantenborders met beplanting. Ook zijn er een appel- en perenboom aanwezig, die een leuke toevoeging vormen aan de tuin. Een pad leidt je vanaf het terras verder naar het achterste gedeelte van de tuin.

Achter in de tuin bevindt zich een tweede overkapping, waar opnieuw volop plaats is voor een comfortabele zit- of loungehoek. Zo biedt de tuin meerdere fijne plekken om buiten te zitten en van het buitenleven te genieten. De overkapping is voorzien van elektra. Daarnaast zijn in de tuin verlichting en een buitenkraan aanwezig.





STRAATBEELD



OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1997.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR beglazing.
Overige voorzieningen	de voorzijde van de woonkamer en de slaapkamer aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De keuken, overloop en slaapkamers aan de voorzijde beschikken over handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen geplaatst in 2023, de levering per paneel is ca. 400 Wp.
Centrale verwarming	middels de Atag cv-ketel uit 2011 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	10 groepen, 1 aparte groep voor de zonnepanelen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 512,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.200 m ³ per jaar. elektra ca. 3.000 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

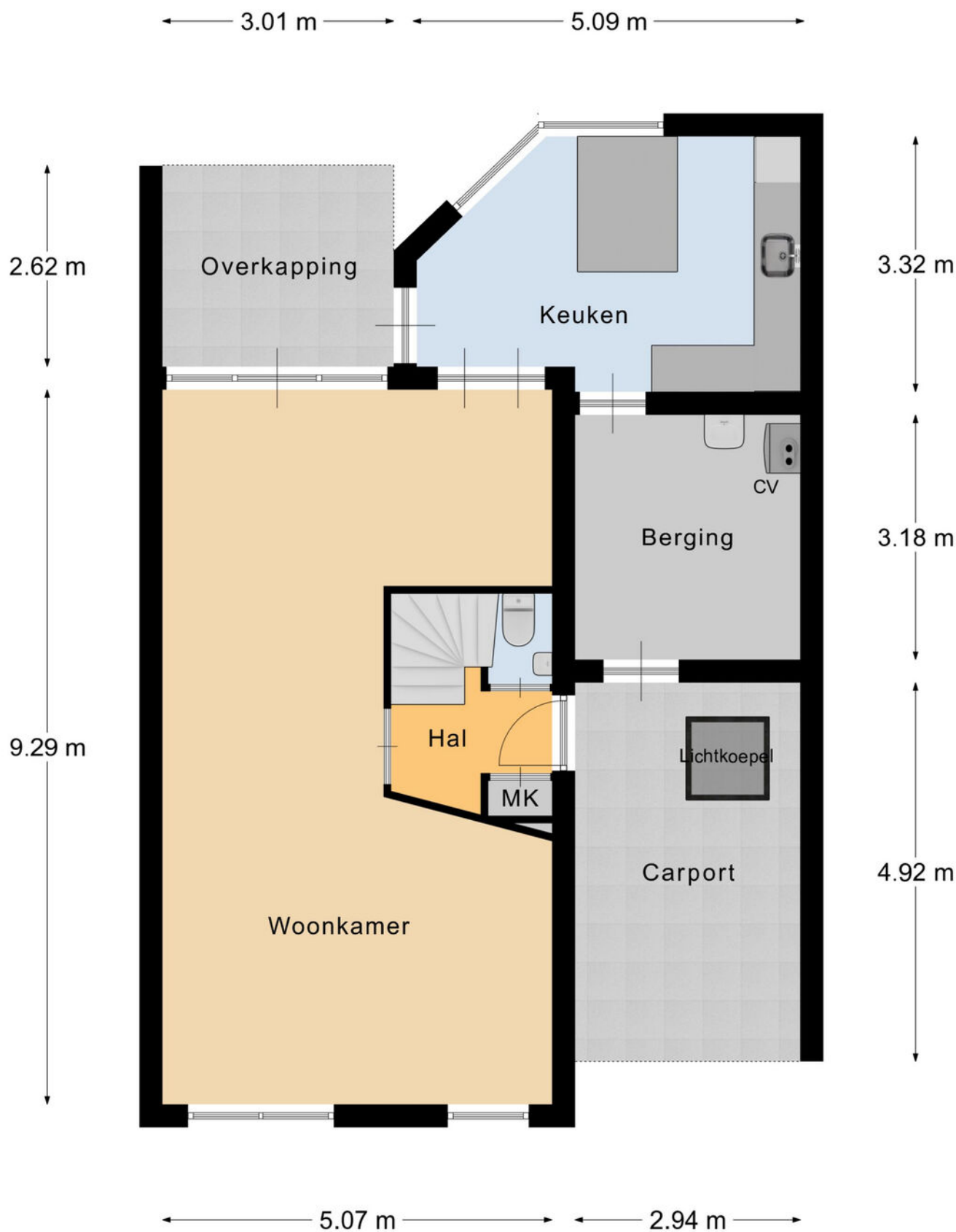
ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3164
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 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.			



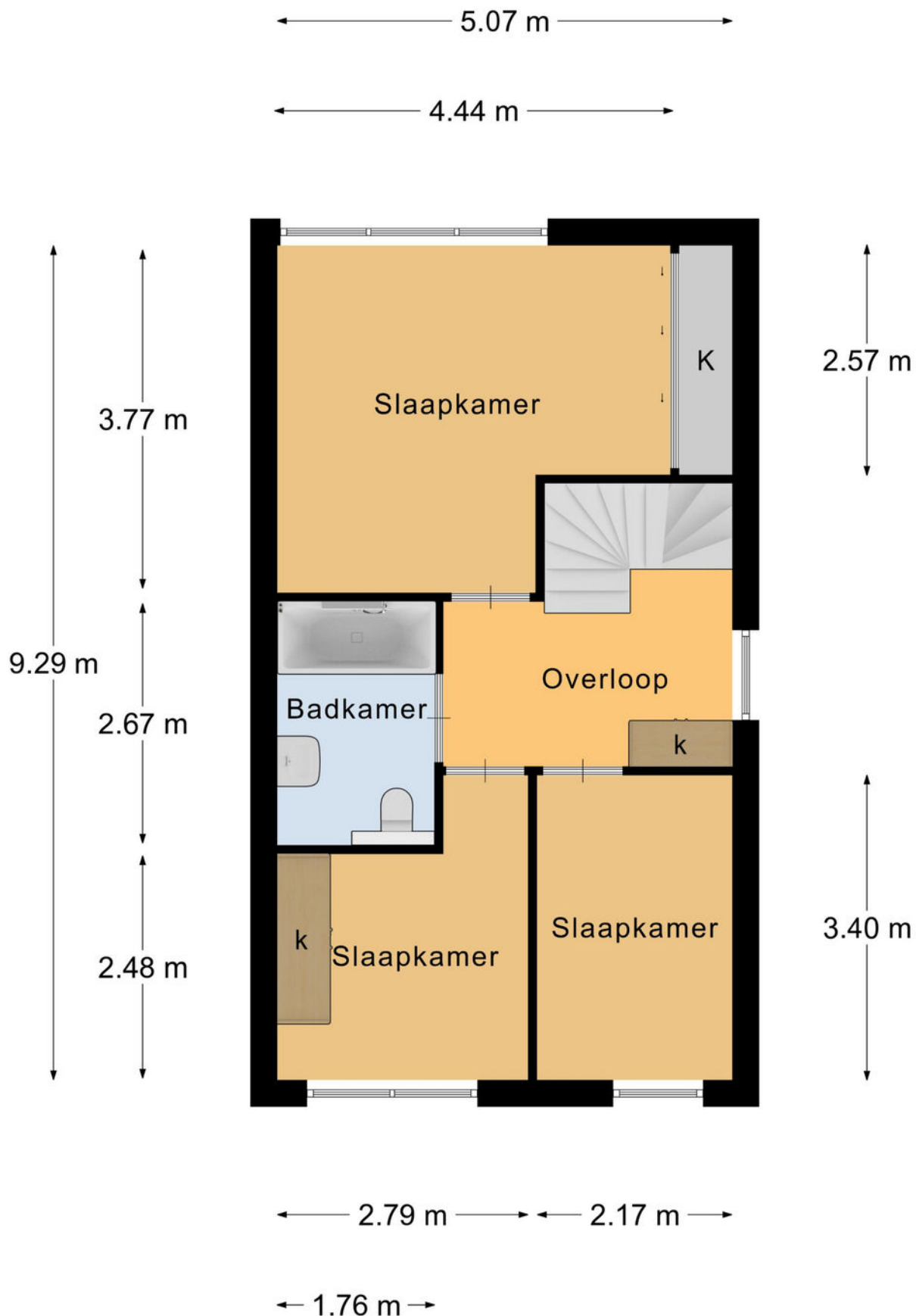
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

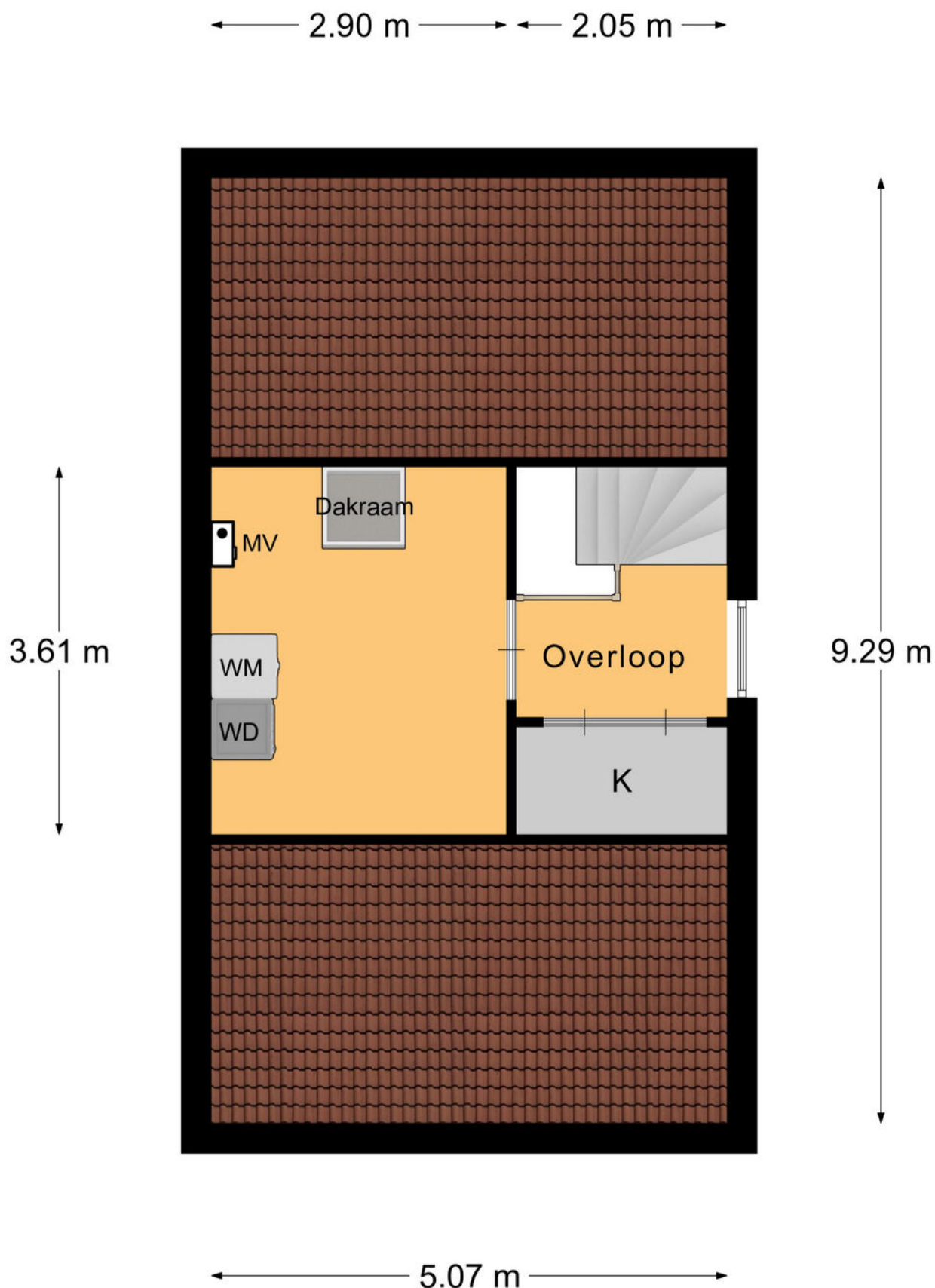
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

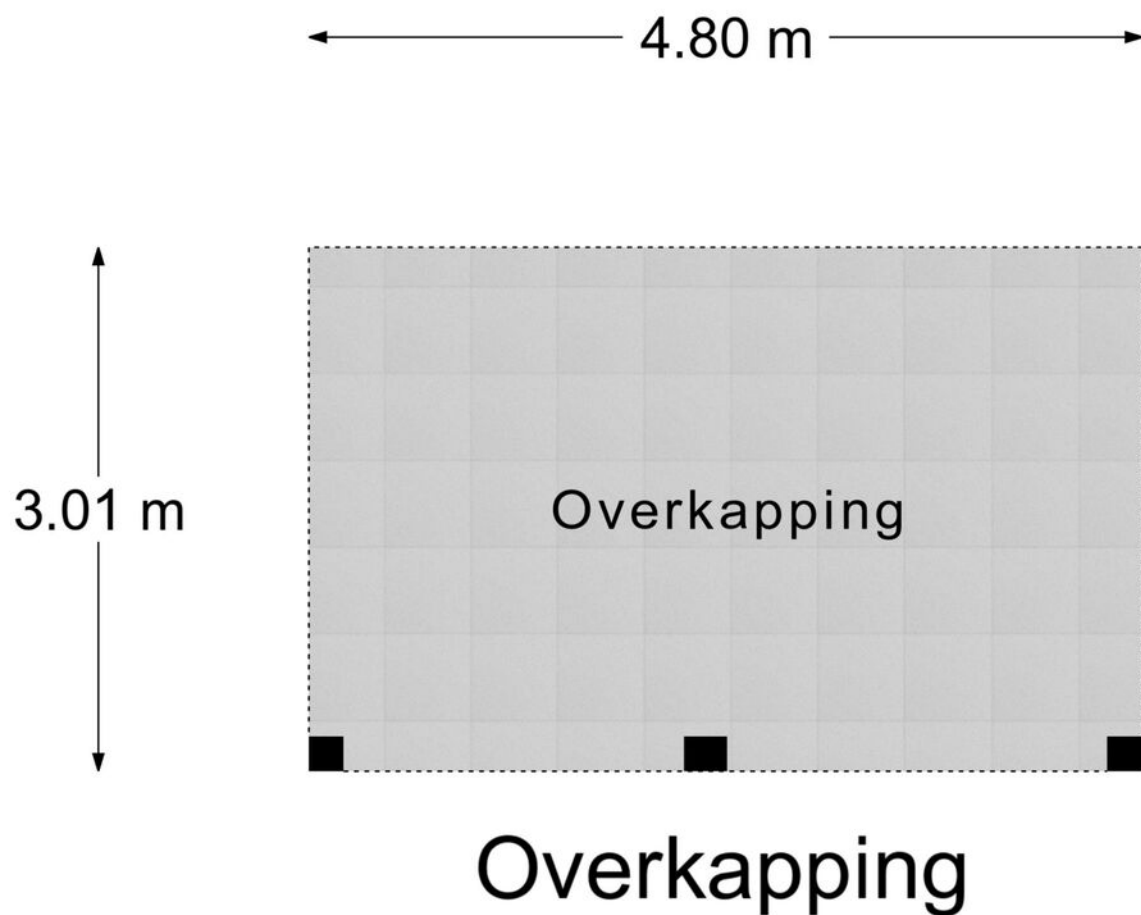
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Zolder

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			
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		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

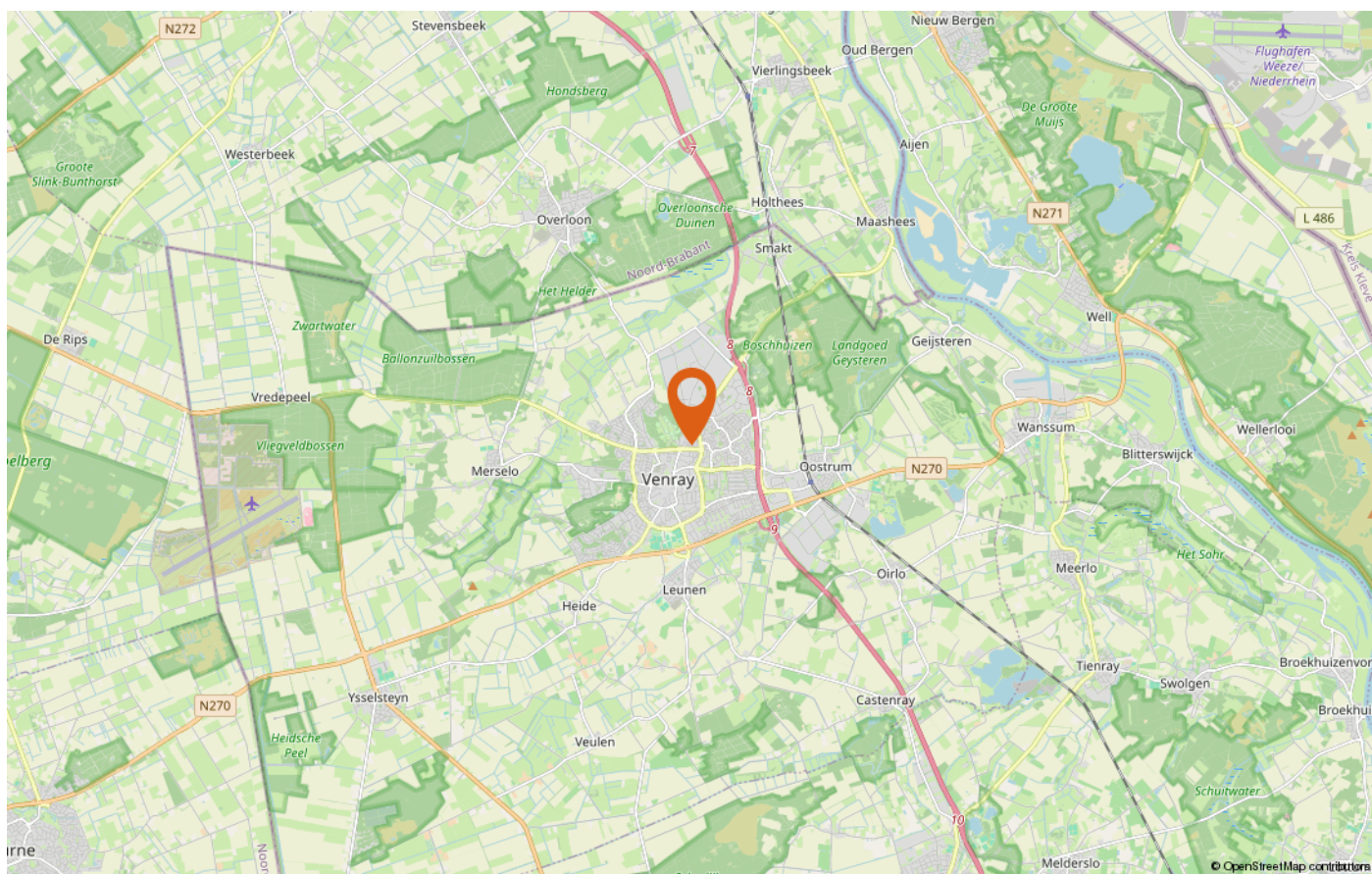
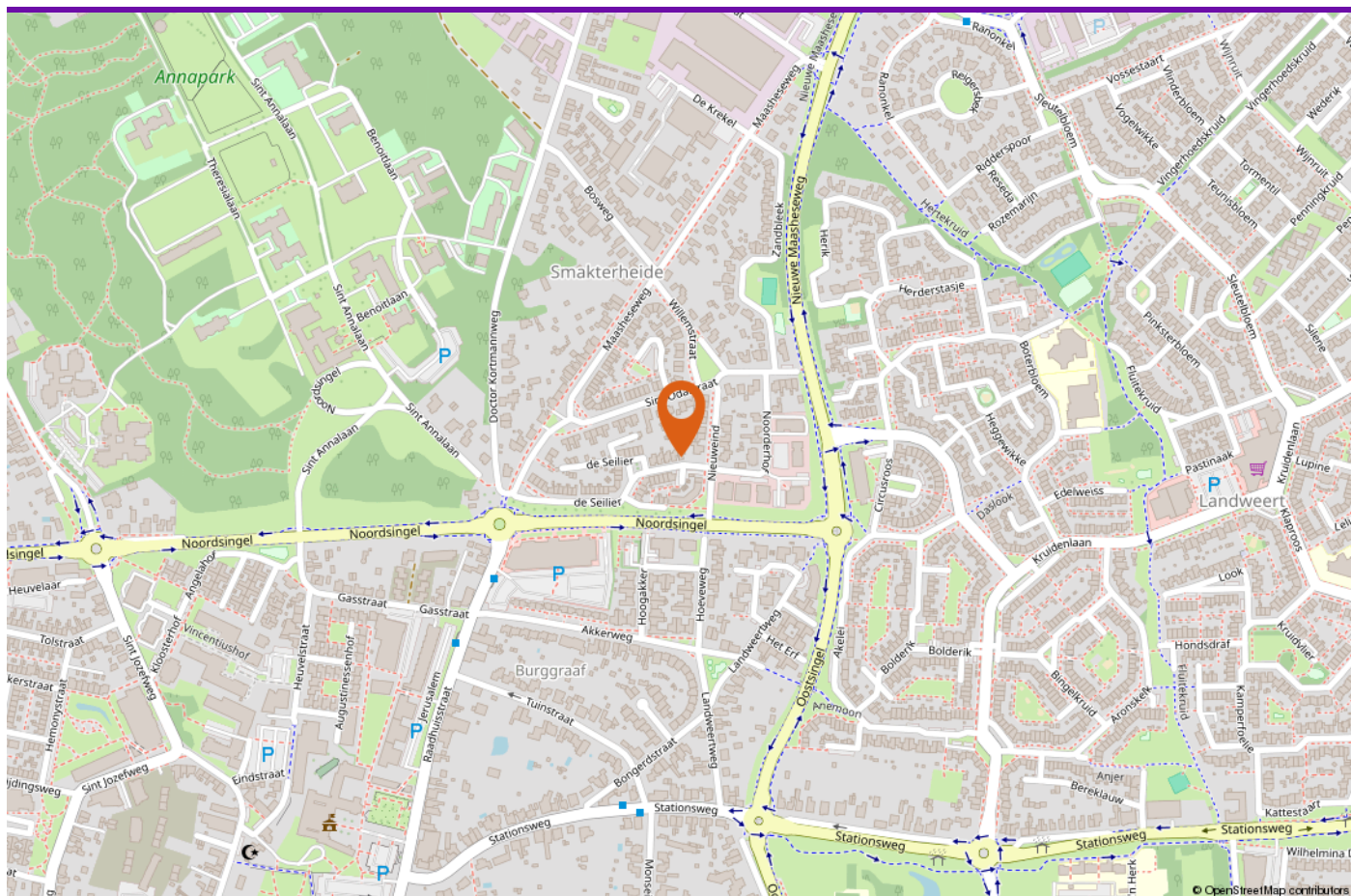
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

