



MERSELOSEWEG VENRAY

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1968

Perceeloppervlakte
293 m²

Woonoppervlakte
144 m²

Overige inpandige ruimte
21 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
19 m²

Inhoud
585 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Aan de rand van het centrum van Venray ligt deze ruime en goed onderhouden 2-onder-1-kapwoning. Een fijne gezinswoning met verrassend veel ruimte en volop mogelijkheden voor nu én in de toekomst.

Een bijzonder pluspunt is de multifunctionele ruimte, die zowel vanuit de woning als rechtstreeks vanaf de oprit bereikbaar is. Deze ruimte uitstekend geschikt als kantoor, hobbyruimte of praktijk aan huis. Op de eerste verdieping bevinden zich twee slaapkamers, een wasruimte en een complete badkamer. De ruime zolder biedt daarnaast volop mogelijkheden voor een extra (slaap)kamer. De achtertuin ligt op het noordoosten en is verzorgd aangelegd, waarbij de royale overkapping een fijne plek biedt om beschut van het buitenleven te genieten.

De woning ligt op steenworpafstand van het centrum van Venray, waardoor winkels, supermarkten, horeca en andere dagelijkse voorzieningen gemakkelijk bereikbaar zijn. Ook scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich in de nabije omgeving. Daarnaast zorgt de gunstige ligging ervoor dat je met de auto binnen korte tijd de snelweg bereikt.





Via de entree stap je binnen in de hal, die direct een prettige eerste indruk van de woning geeft. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, een provisiekast en de trapopgang naar de eerste verdieping. In het verlengde van de hal ligt de keuken. Zowel de hal als de keuken zijn afgewerkt met een tegelvloer.

De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling. De lichte fronten en het donkere werkblad en geven het geheel een tijdloze uitstraling. Qua apparatuur is de keuken voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast en vriezer. De provisiekast biedt extra ruimte voor het opbergen van voorraad en keukenbenodigdheden. Een leuk detail is het barretje richting de woonkamer, waardoor tijdens het koken het contact met de leefruimte behouden blijft. Het raam boven de spoelunit zorgt voor prettig lichtinval. Aan de rechterzijde van de woning bevindt zich de woonkamer, die zich over de volledige diepte van de woning uitstrekt en voldoende ruimte biedt voor een comfortabele zithoek. Dankzij de grote raampartij valt hier volop daglicht naar binnen en is er voldoende ruimte voor het creëren van een royale zithoek. De sierlijsten en het ornament in het stucplafond vormen mooie details die de woonkamer extra karakter geven. Vanuit de zithoek strekt de leefruimte zich verder uit richting de achterzijde van de woning. Halverwege vormt de open haard een sfeervol middelpunt en een natuurlijke scheiding tussen het zit- en eetgedeelte. De parketvloer loopt door en verbindt de verschillende leefgedeelten met elkaar. Aan de achterzijde bevindt zich de eethoek. De lichtstraat in het dak en de royale raampartijen aan de achterzijde laten het daglicht rijkelijk naar binnen vallen. Hier creëer je eenvoudig een sfeervolle plek om uitgebreid te tafelen. Via de openslaande deuren staat de eethoek bovendien rechtstreeks in verbinding met de terrasoverkapping in de tuin. Vanuit de eethoek heb je toegang tot een ruim tussenportaal, die momenteel is ingericht als kantoor-/werkruimte. Hier bevindt zich tevens het toilet, uitgevoerd met een staand toilet en fonteintje. De ruimte is volledig betegeld en wordt op natuurlijke wijze geventileerd. Het tussenportaal is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een loopdeur naar de overkapping, waardoor ook vanuit hier een directe verbinding met de achtertuin is.









TUSSENPORTAAL





MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

Via het portaal bereik je de ruime multifunctionele ruimte. Oorspronkelijk deed deze ruimte dienst als garage en later is deze omgebouwd tot stomerij. Tegenwoordig biedt de ruimte dankzij de royale opzet volop mogelijkheden voor uiteenlopende doeleinden. Of je nu op zoek bent naar een hobby-, speelkamer of een praktijk aan huis: hier heb je alle vrijheid om de ruimte naar eigen wens in te richten. Een groot pluspunt is de eigen toegang vanaf de oprit. Ideaal voor wie wonen en werken graag gescheiden houdt, aangezien klanten of bezoekers de ruimte rechtstreeks van buitenaf kunnen bereiken en niet door de woning hoeven. Op de eigen oprit biedt parkeergelegenheid voor circa twee auto's. Daarnaast kan de ruimte ook voor andere woonwensen worden benut. Zo kan hier bijvoorbeeld een extra slaapkamer worden gecreëerd en kan door het realiseren van een badkamer de mogelijkheid ontstaan om gelijkvloers te wonen. De grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor een prettige lichtinval. Verder beschikt de ruimte over verwarming, een provisiekast en een ruime kast waarin de cv-ketel is opgesteld. De vloer is afgewerkt met vloerbedekking.



1E VERDIEPING

Via de beklede trapopgang bereik je de eerste verdieping. Het raam bij de trapopgang zorgt voor prettige lichtinval. Vanaf de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers, de wasruimte en de badkamer. De binnendeuren zijn, net als op de begane grond, uitgevoerd met een klassieke belijning en geven de verdieping een sfeervolle uitstraling. De twee slaapkamers zijn circa 13 m² en 9 m² groot en beschikken beide over twee raampartijen. Beide kamers zijn afgewerkt met een Novilonvloer. De slaapkamer aan de rechtervoorzijde beschikt bovendien over een vaste kast met schuifdeuren, hang- en legruimte en ingebouwde verlichting. Aan de linkerachterzijde bevindt zich de wasruimte, waar de aansluitingen voor het witgoed zijn gesitueerd. Vanuit deze ruimte geeft een loopdeur rechtstreeks toegang tot het platte dak. Dankzij het formaat en de indeling kan deze kamer desgewenst ook worden gebruikt als logeerkamer of voor een andere passende invulling.

De badkamer is compleet ingericht met een dubbel wastafelmeubel, een ligbad, een douchecabine met ingebouwde thermostaatkraan en een wandtoilet. De aanwezige nis biedt een praktische plek voor het opbergen van handdoeken en toiletartikelen. De ruimte is volledig betegeld en het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.









ZOLDER

Via de vlizotrap bereik je de verrassend ruime zolderverdieping. Met een stahoogte van circa 2,50 meter biedt deze verdieping volop praktische bergruimte. Het aanwezige dakraam zorgt voor natuurlijke lichtinval. Deze verdieping biedt daarnaast volop potentie voor het creëren van extra leefruimte. Door een vaste trap te realiseren en een groter dakraam of een dakkapel te plaatsen, kan de zolder worden getransformeerd tot een volwaardige extra (slaap)kamer. Daarmee biedt deze verdieping volop potentie om de woning naar eigen wens verder uit te breiden en veel leefruimte toe te voegen.



TUIN

Via de dubbele deuren in de eethoek of vanuit het portaal stap je direct onder de in 2006 gerealiseerde overkapping. Het glazen dak zorgt voor een prettige lichtinval onder de overkapping, zonder daarbij het daglicht in de aangrenzende eethoek weg te nemen. Het terras is afgewerkt met donkere tegels en biedt volop ruimte voor een comfortabele zit- of loungehoek. De inbouwspots zorgen ook in de avonden voor een prettige sfeer. Daarnaast vind je onder de overkapping elektra en een buitenkraan aanwezig.

Het terras onder de overkapping loopt over in de tuin. De achtertuin is gelegen op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met een combinatie van kiezelbestrating, siergrind en diverse verhoogde plantenborders. De gevarieerde beplanting zorgt voor een groene uitstraling, terwijl de ruime opzet voldoende plaats biedt voor een tweede terras. Zo zijn er verschillende plekken om van het buitenleven te genieten. De aanwezige tuinverlichting maakt het geheel compleet en zorgt ook in de avonden voor een sfeervolle uitstraling. De tuin biedt bovendien veel privacy en is rondom omheind door een houten schuttingen en witte muren.



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1968.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met dubbel glas, het kleine raam in de wasruimte heeft een houten kozijn met enkel glas.
Overige voorzieningen	het keukenraam is voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik. Aan de voorzijde van de woonkamer bevindt zich een elektrisch bedienbaar zonnescherm.
Isolatie	dak-, muur- en glasisolatie.
Centrale verwarming	middels de Intergas kombi compact HRE cv-ketel uit 2024 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of ventilatieroosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, 1 aardlekschakelaar en glasvezel.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen dat de tekenbevoegde (recent) niet in de woning heeft gewoond.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 567,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.680 m ³ per jaar. elektra ca. 1.800 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	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1140
	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

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.

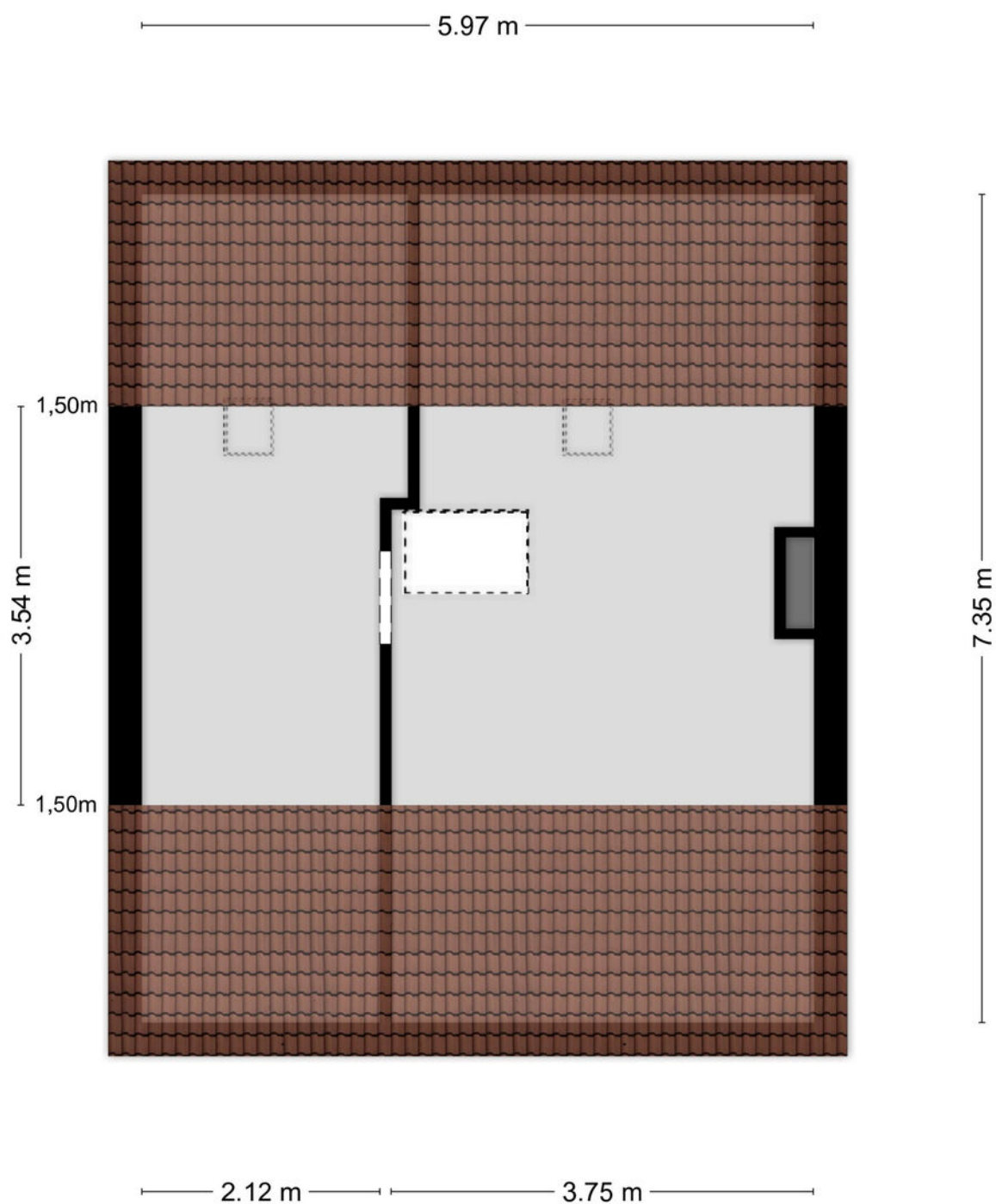


Eerste Verdieping

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.



Zolder

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		
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		
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			

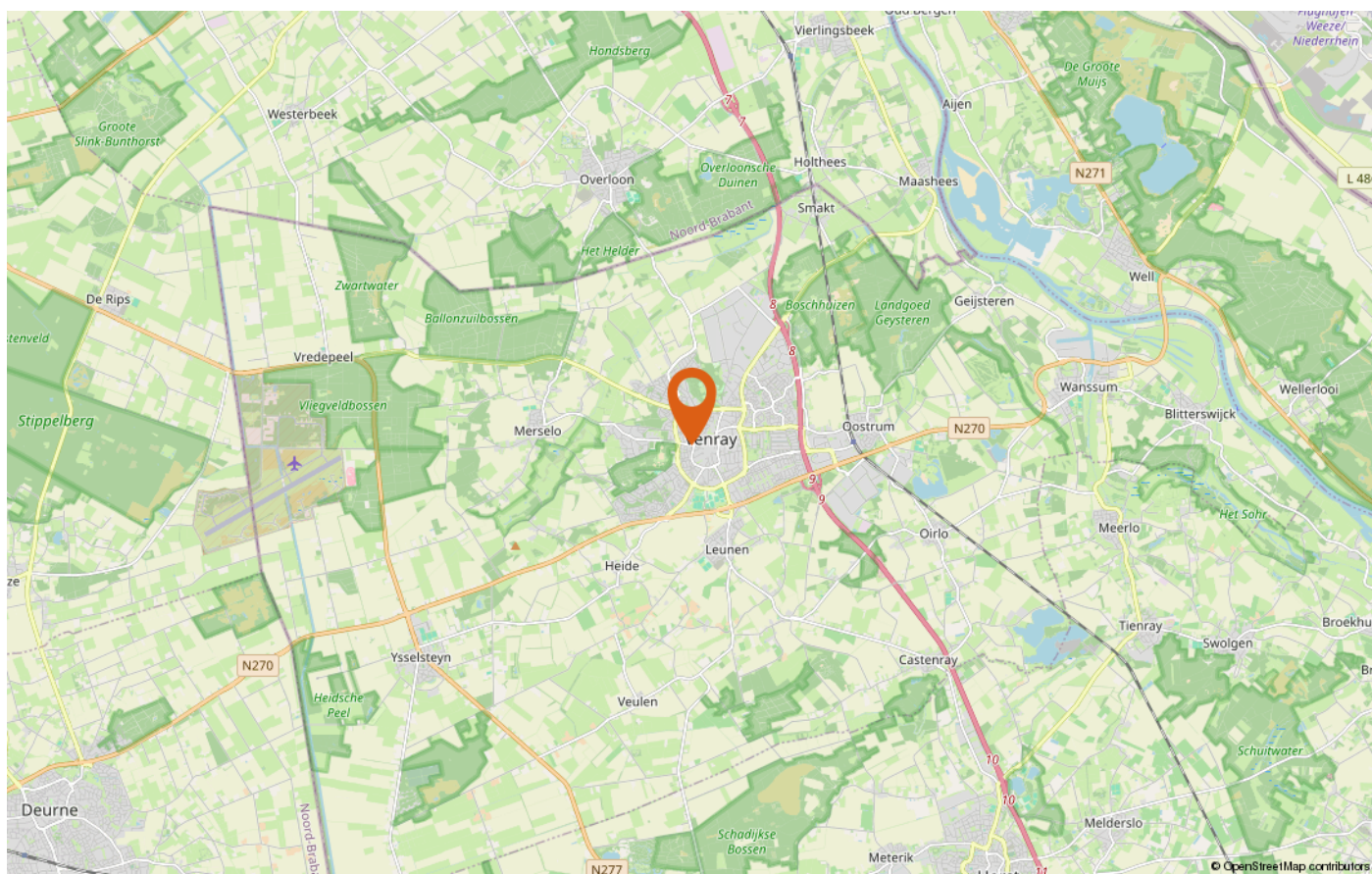
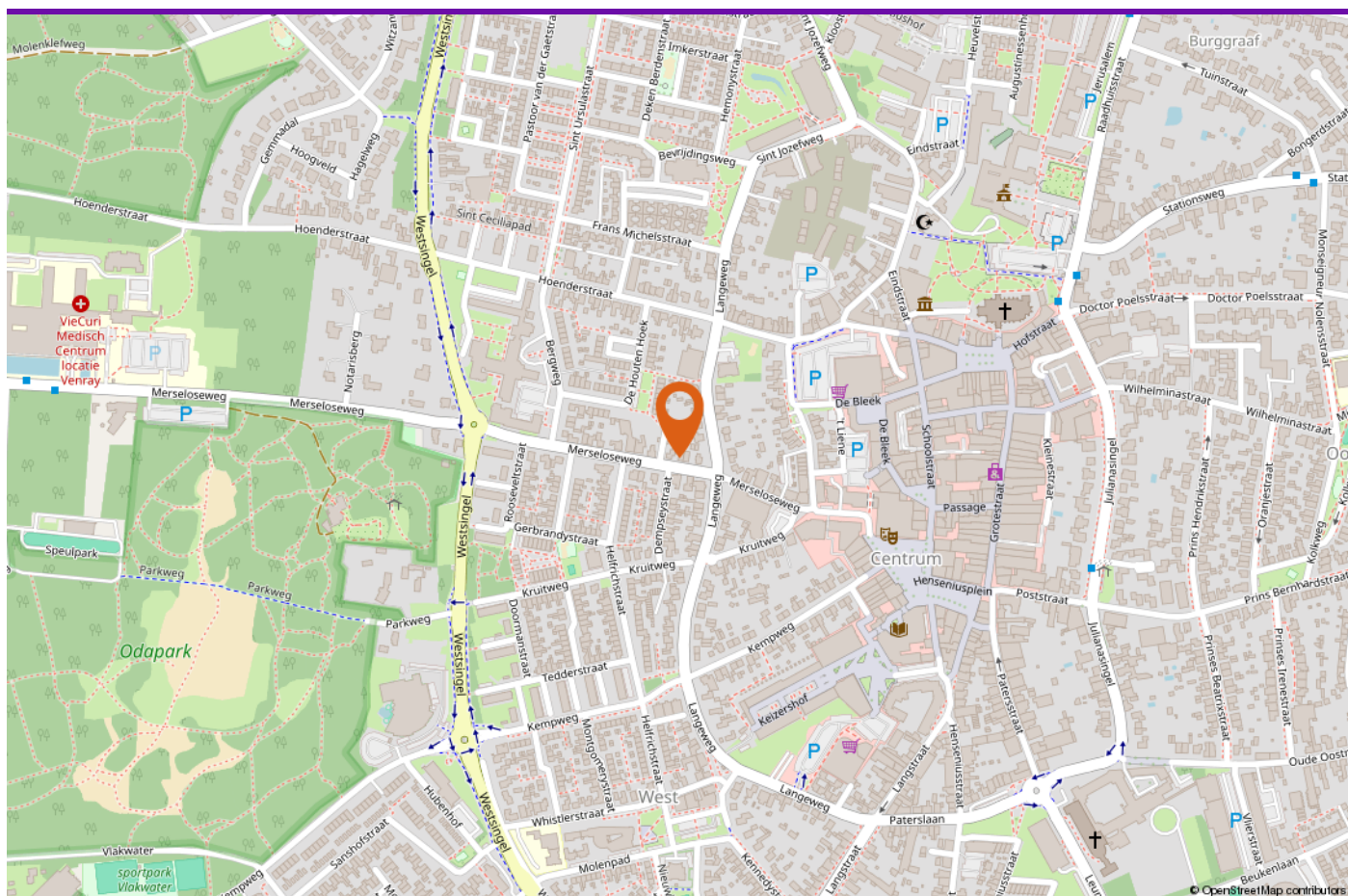
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- Dubbel glas en spouwmuurisolatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

