



HELFRICHSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 239.500,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1964

Perceeloppervlakte
164 m²

Woonoppervlakte
84 m²

Overige inpandige ruimte
15 m²

Externe bergruimte
8 m²

Inhoud
323 m³

Energie label
G

IN HET KORT...

Op een aantrekkelijke locatie, op korte afstand van het centrum van Venray, staat deze tussenwoning met een lichte doorzonwoonkamer, afzonderlijke keuken, drie slaapkamers, een ruime bergzolder en een diepe achtertuin op het zonnige zuidwesten met vrije achterom. De woning heeft een karakteristieke, traditionele indeling en biedt een mooie kans voor wie graag de handen uit de mouwen steekt en zijn eigen woonwensen wil realiseren.

De bestaande indeling en de beschikbare ruimte vormen een interessant uitgangspunt om de woning naar eigen smaak te moderniseren en eigentijds wooncomfort toe te voegen. Denk bijvoorbeeld aan een sfeervolle leefruimte met een directe verbinding naar de tuin, een comfortabele nieuwe badkamer of het benutten van de mogelijkheden op de zolderverdieping. De woning wordt aangeboden in de huidige staat, waarbij de zogenoemde 'as is, where is'-clausule onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst. Dit biedt een mooie gelegenheid voor kopers die de mogelijkheden van de woning zien en deze met de nodige aandacht en persoonlijke ideeën willen omvormen tot een fijn thuis dat helemaal bij hen past.

Ook de centrale ligging is een pluspunt. Het gezellige centrum van Venray, scholen, supermarkten, horecagelegenheden, sportvoorzieningen en overige dagelijkse voorzieningen liggen op korte afstand. Hierdoor woon je op een prettige locatie met alles wat je dagelijks nodig hebt binnen handbereik.





Via het pad door de voortuin bereik je de voordeur in de voorgevel. Eenmaal binnen kom je in de ontvangsthall, waar de traditionele indeling van de woning direct herkenbaar is. Aan de linkerkant bevindt zich de toegang tot de woonkamer, terwijl je rechtdoor de keuken bereikt. Ook de trapgang naar de eerste verdieping bevindt zich in de hal. Direct naast de voordeur vind je de meterkast. De trapgang is uitgevoerd als bordestrap. Na enkele treden bereik je het tussenbordes, waar zich de toiletruimte bevindt. Deze is eenvoudig ingericht met een staand toilet en een fonteintje. Vanaf het bordes loopt de trap verder naar de eerste verdieping.

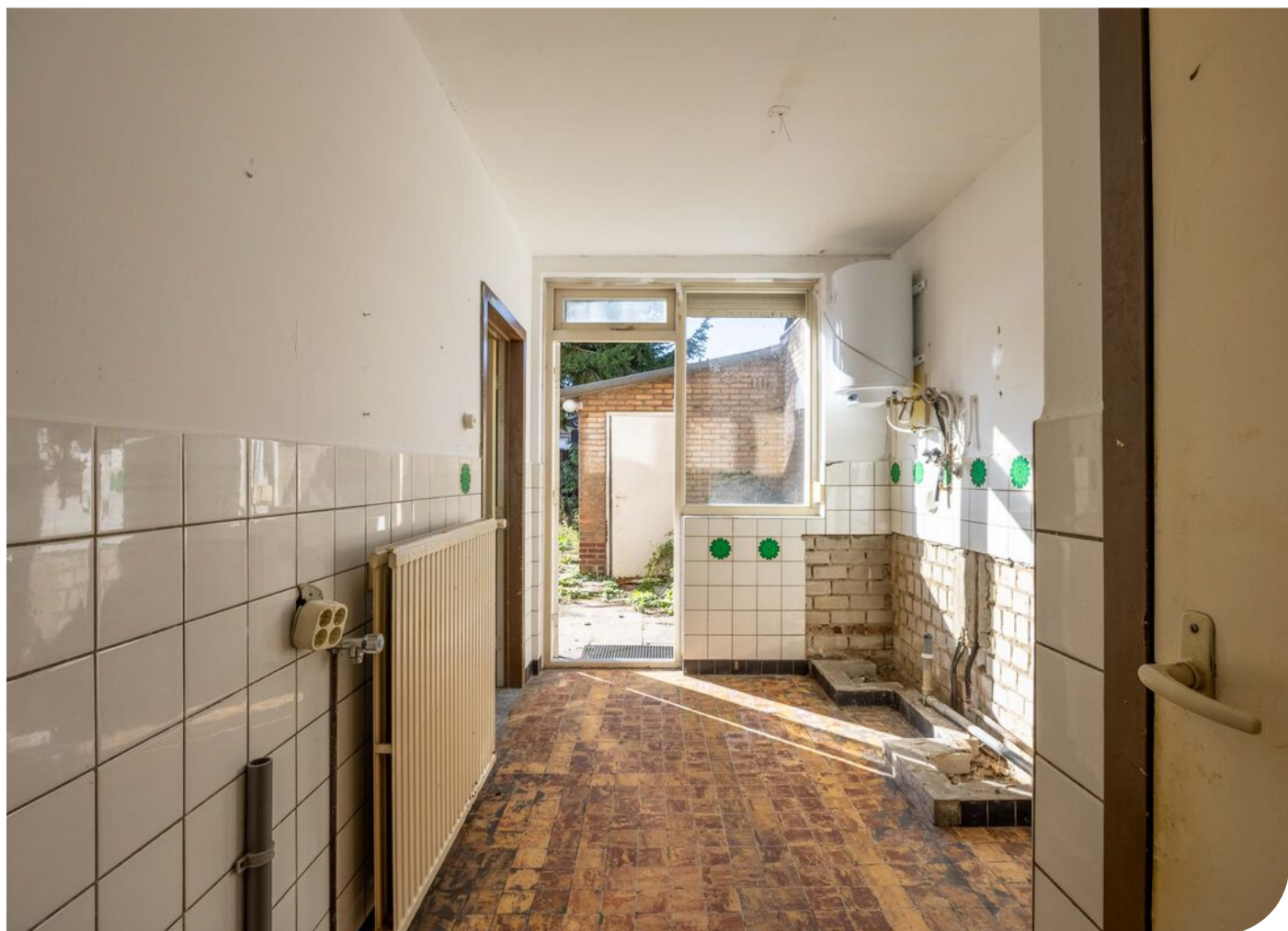
Vanuit de hal stap je de lichte doorzonwoonkamer binnen waar de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht en geven de ruimte een open karakter. Aan de voorzijde kijk je uit over de straat, terwijl je aan de achterzijde zicht hebt op de tuin. Door de langgerekte indeling is er voldoende ruimte voor een gezellige zithoek en een afzonderlijk eetgedeelte. Centraal in de ruimte staat nog een traditionele gaskachel. Daarnaast zijn er radiatoren aanwezig. De bestaande indeling biedt een mooi uitgangspunt om hier een eigentijdse leefruimte te creëren. Wat te denken van openslaande tuindeuren aan de achterzijde? Daarmee kun je de woonkamer rechtstreeks met de zonnige achtertuin verbinden en binnen en buiten op een prettige manier laten samensmelten.

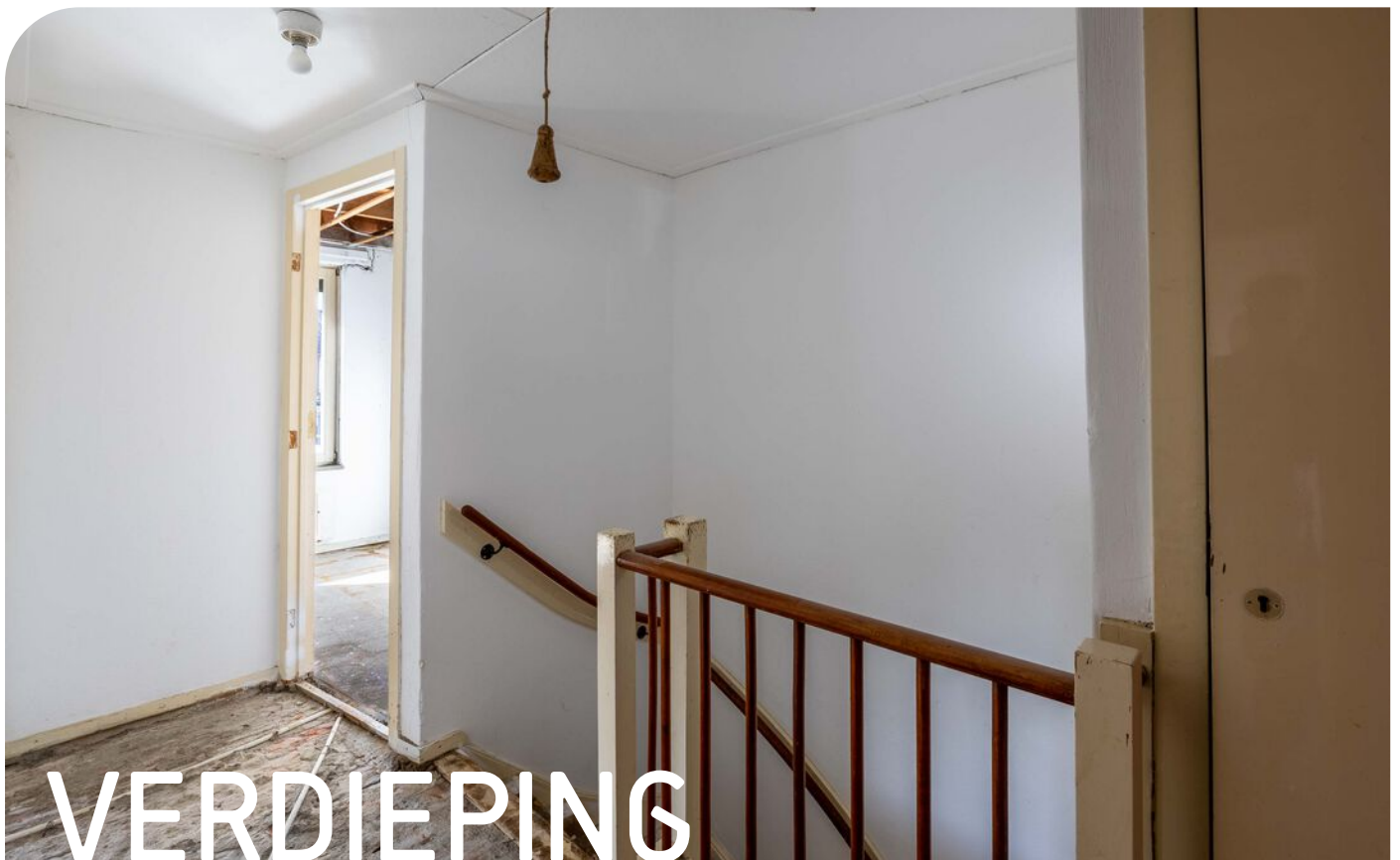
In het verlengde van de hal bevindt zich de keuken, die eveneens vanuit de woonkamer bereikbaar is. Hierdoor vormt deze ruimte een praktische verbinding tussen de verschillende vertrekken. Aan de achterzijde zorgen een groot raam en een tuindeur met bovenlicht voor natuurlijke lichtinval en een directe toegang tot de tuin. Net als in de hal is hier de originele, oude tegelvloer nog aanwezig en zijn de wanden gedeeltelijk betegeld. De keuken beschikt momenteel niet over een keukenopstelling, maar de aansluitingen voor gas en water zijn wel aanwezig. Hierdoor kun je bij het opnieuw inrichten van de ruimte zelf bepalen welke keukenopstelling het beste bij jouw wensen past. Ook zou je kunnen onderzoeken of een meer open verbinding met de woonkamer mogelijk is, zodat een gezellige leefkeuken ontstaat. Een praktische toevoeging is de verdiepte kelderkast, die vanuit de keuken via drie treden bereikbaar is.

Deze biedt volop ruimte voor het bewaren van provisie, huishoudelijke spullen en andere benodigdheden. Daarnaast bevinden zich hier de gas- en watermeter.









De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een praktische bergkast.

De twee grootste slaapkamers bevinden zich aan de linkerkant van de woning en beschikken over prettige afmetingen en grote raampartijen, die zorgen voor veel natuurlijk daglicht. Beide kamers bieden voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed en kledingkast en zijn bovendien voorzien van een ingebouwde muurkast. De derde slaapkamer is compacter van formaat en uitstekend geschikt als kinder-, werk- of hobbykamer. Alle slaapkamers beschikken over handmatig bedienbare rolluiken en kunnen naar eigen smaak worden afgewerkt.

De badkamer is compact en eenvoudig ingericht met een douchehoek en wastafel. De wanden zijn betegeld en de hooggeplaatste ramen zorgen voor daglicht en natuurlijke ventilatie met behoud van privacy.

De indeling van deze verdieping biedt interessante mogelijkheden. Zo zou de kleinste slaapkamer kunnen worden ingericht als ruimere badkamer, eventueel met een toilet dat momenteel op deze verdieping ontbreekt. De bestaande badkamer kan dan dienstdoen als wasruimte. Daarnaast biedt de bergkast op de overloop mogelijk ruimte voor het realiseren van een vaste trap naar de zolder.

De zolderverdieping is momenteel uitsluitend als bergzolder in gebruik, maar biedt met een stahoogte van circa 2,20 meter interessante mogelijkheden. Aan zowel de voor- als achterzijde bevindt zich een klein, verouderd dakraam dat voor beperkte natuurlijke lichtinval zorgt. Hier staat tevens de gasgestookte Ferroli cv-ketel uit 1971, die bij modernisering aan vervanging toe is.

Door het plaatsen van bijvoorbeeld een ruime dakkapel kan aanzienlijk meer daglicht en bruikbare ruimte ontstaan. Bij naastgelegen woningen is een dergelijke uitbreiding al gerealiseerd. In combinatie met een vaste trap zou hier, afhankelijk van de bouwkundige mogelijkheden en benodigde toestemmingen, een extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte kunnen worden gecreëerd.











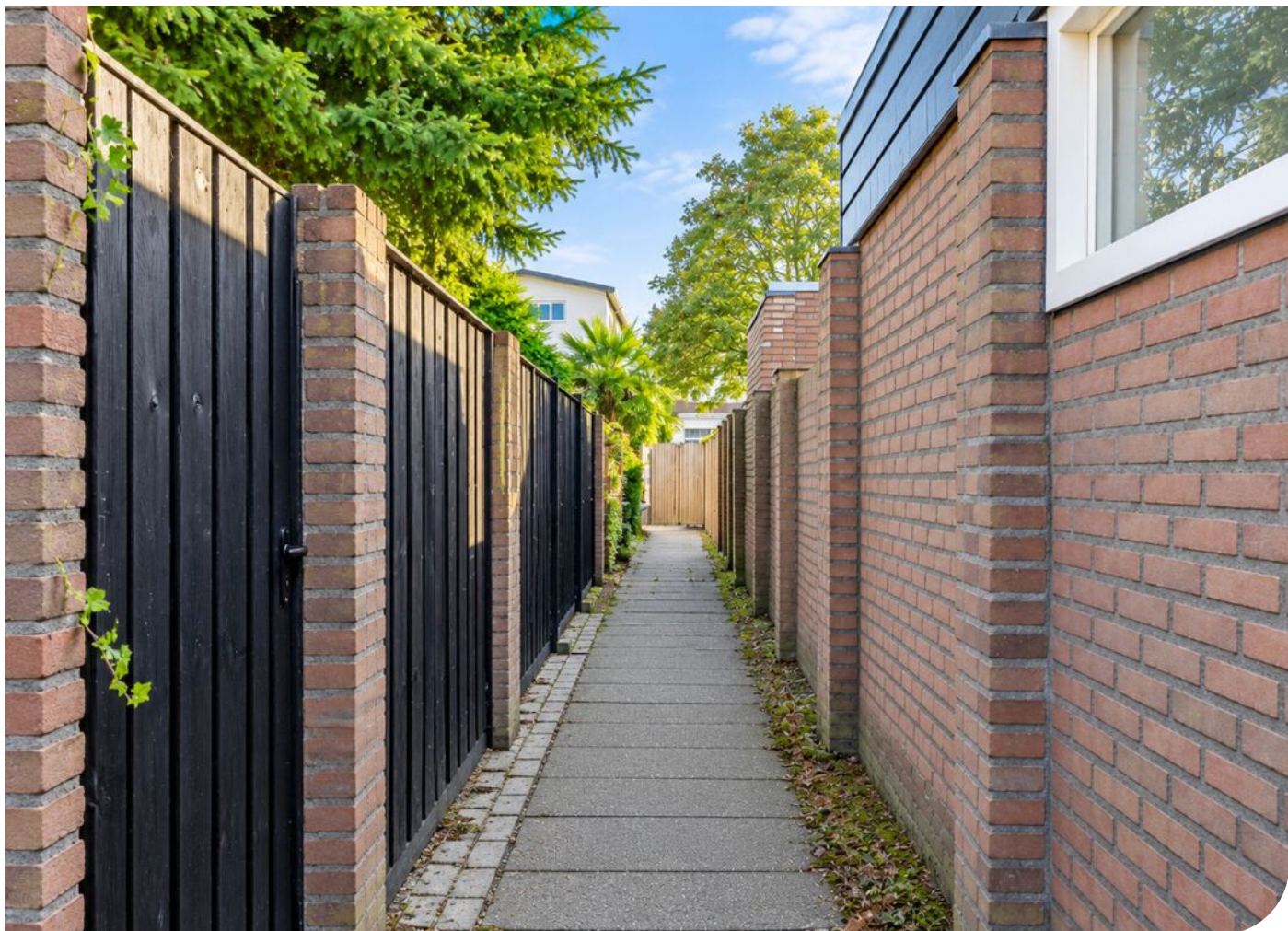
Ook buiten biedt deze woning volop mogelijkheden. De achtertuin is circa 12,95 meter diep en 6,10 meter breed en ligt op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier heerlijk van de middag- en avondzon kunt genieten. Dankzij de prettige afmetingen is er voldoende ruimte voor een royaal terras, een groen gazon en sfeervolle plantenborders. Aan de achtergevel van de woonkamer is bovendien een zonnescherm aanwezig, waarmee je op warme dagen een beschutte zitplek kunt creëren.

De tuin heeft momenteel een verwilderde uitstraling en biedt daarmee alle vrijheid om de buitenruimte naar eigen smaak opnieuw in te richten. Direct achter de woning ligt een terras van grindtegels, met een bestraat pad richting de stenen berging. Een grote dennenboom vormt een opvallend groen element in de tuin.

Op enkele meters van de woning, in het verlengde van de keuken, bevindt zich de halfsteens gemetselde berging. Deze is voorzien van verlichting en elektra en biedt niet alleen ruimte voor fietsen, tuingereedschap en tuinmeubilair, maar kan dankzij de korte afstand tot de keuken ook praktisch worden benut voor het plaatsen van extra huishoudelijke apparatuur.

De achtertuin is volledig omsloten en beschikt over een vrije achterom die uitkomt op het gezamenlijke, mandelige pad achter de woningen. Hierdoor is de tuin ook gemakkelijk met de fiets bereikbaar, zonder dat je door de woning hoeft.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	betonvloer en deels houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen, grotendeels met dubbele beglazing (Frankenglas uit 1998). De ramen aan de voorzijde, zowel op de begane grond als op de eerste verdieping, zijn nog voorzien van enkele beglazing.
Overige voorzieningen	de raampartijen in de leef- en slaapruimtes zijn voorzien van rolluiken, deels handmatig en deels elektrisch bedienbaar.
Isolatie	dubbel glas.
Centrale verwarming	oude Feroli gasgestookte cv-ketel uit 1971, gaskachel in de woonkamer, verder radiatoren.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	keuken middels elektrische boiler, badkamer via de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

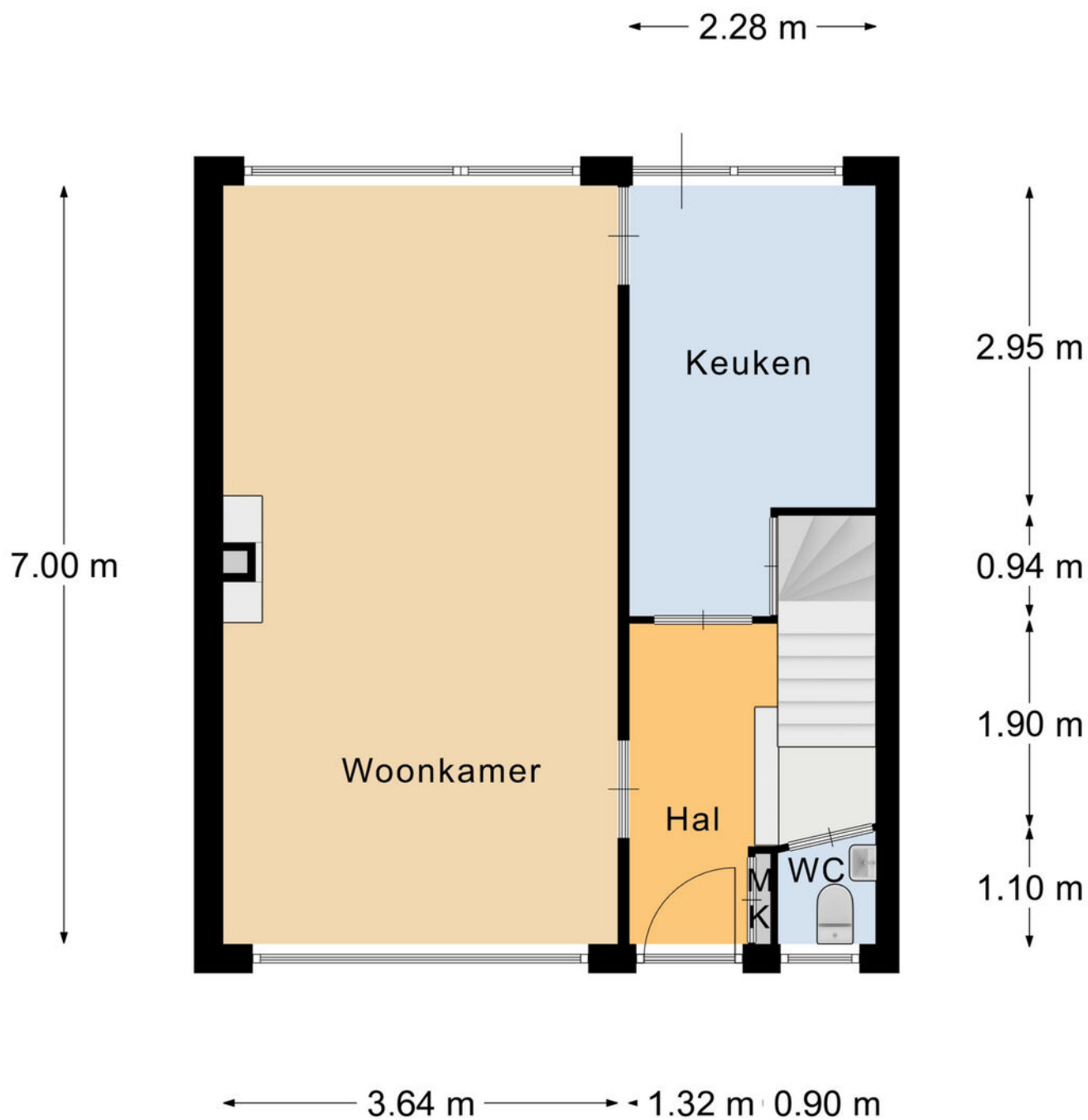
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	mandelig pad ten behoeve van de vrije achterom.
Asbest	gezien het bouwjaar (1964) kan de aanwezigheid van asbesthoudende materialen in de woning niet worden uitgesloten.
Meterkast	5 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	de woning wordt verkocht met een 'as is, where is'-clausule. Dit betekent dat de woning wordt overgedragen in de huidige staat.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 oktober 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 875 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.	kadaster 
---	--	---

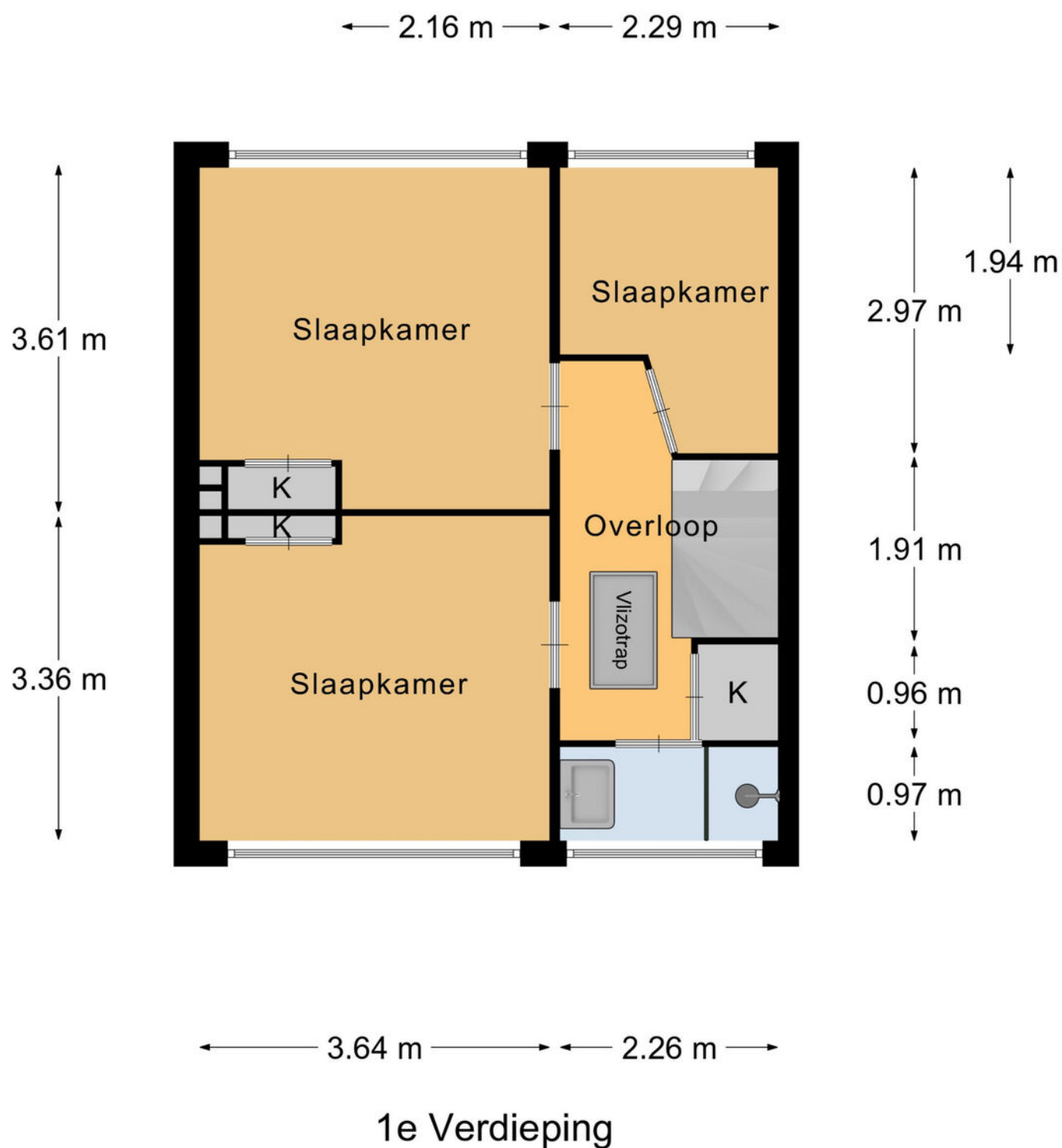
KADASTRALE KAART



Begane Grond

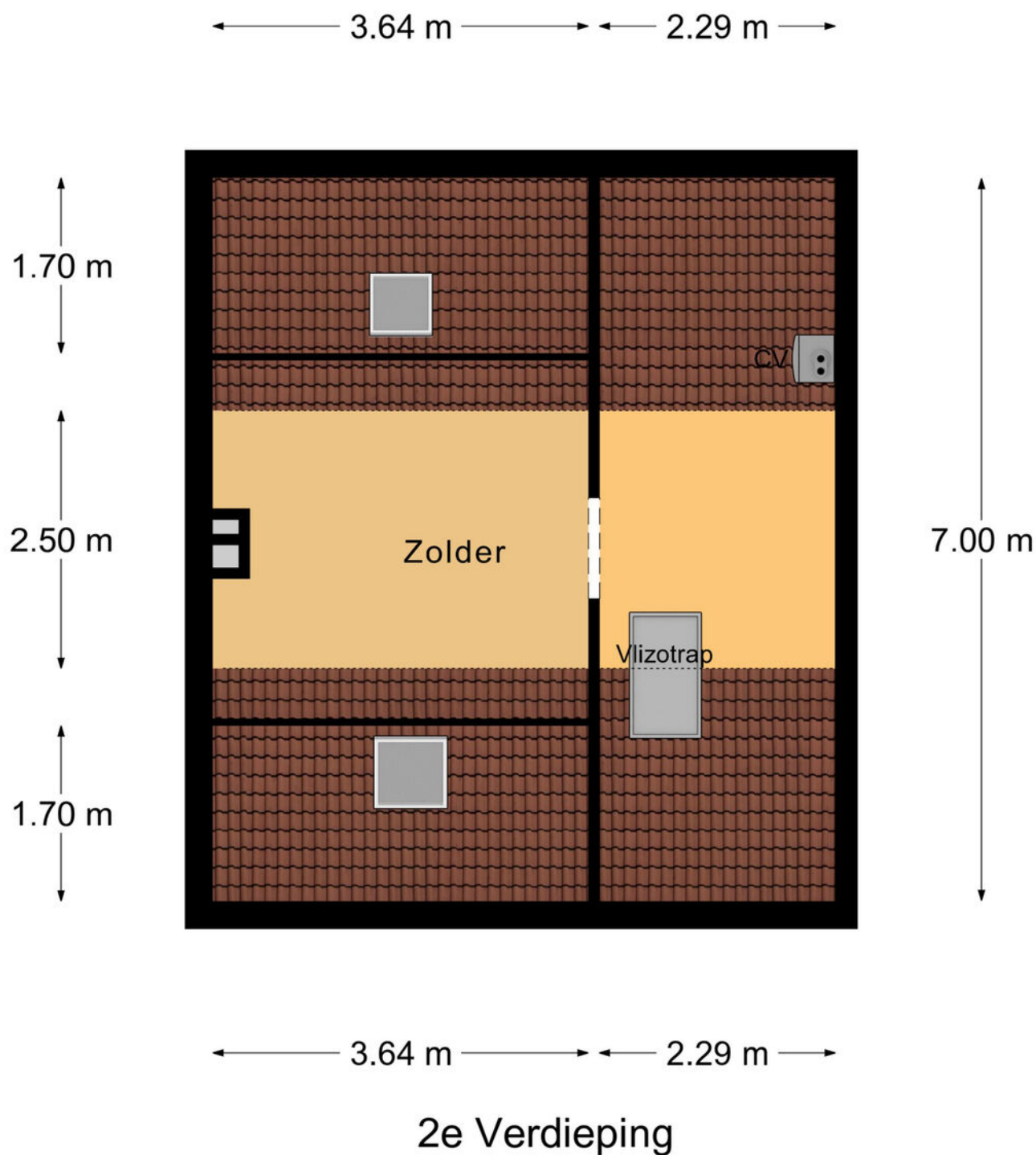
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

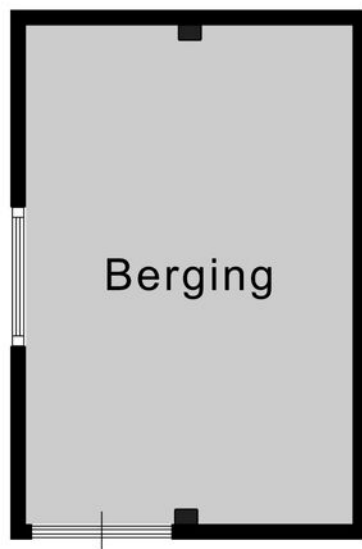
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

← 2.30 m →

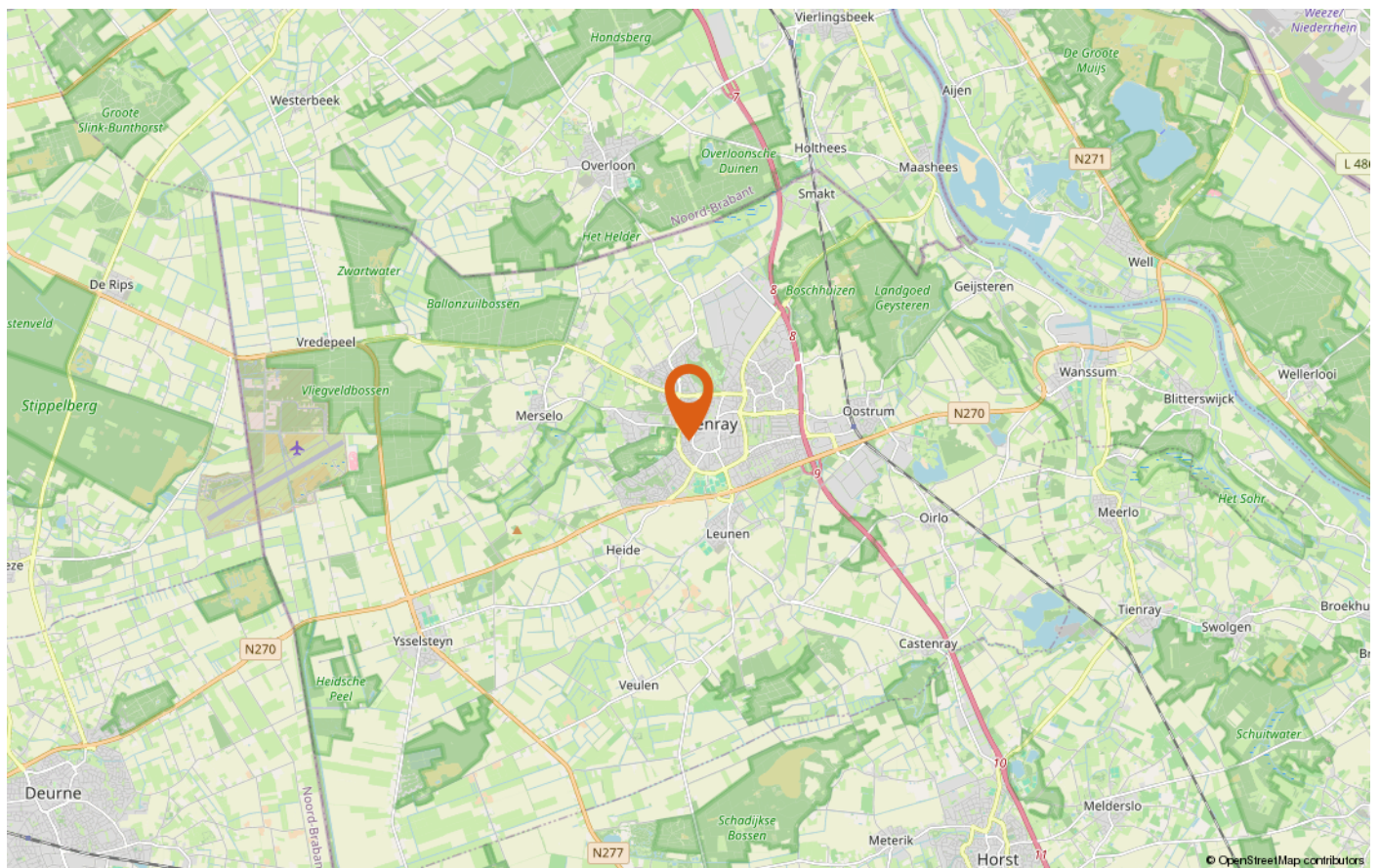
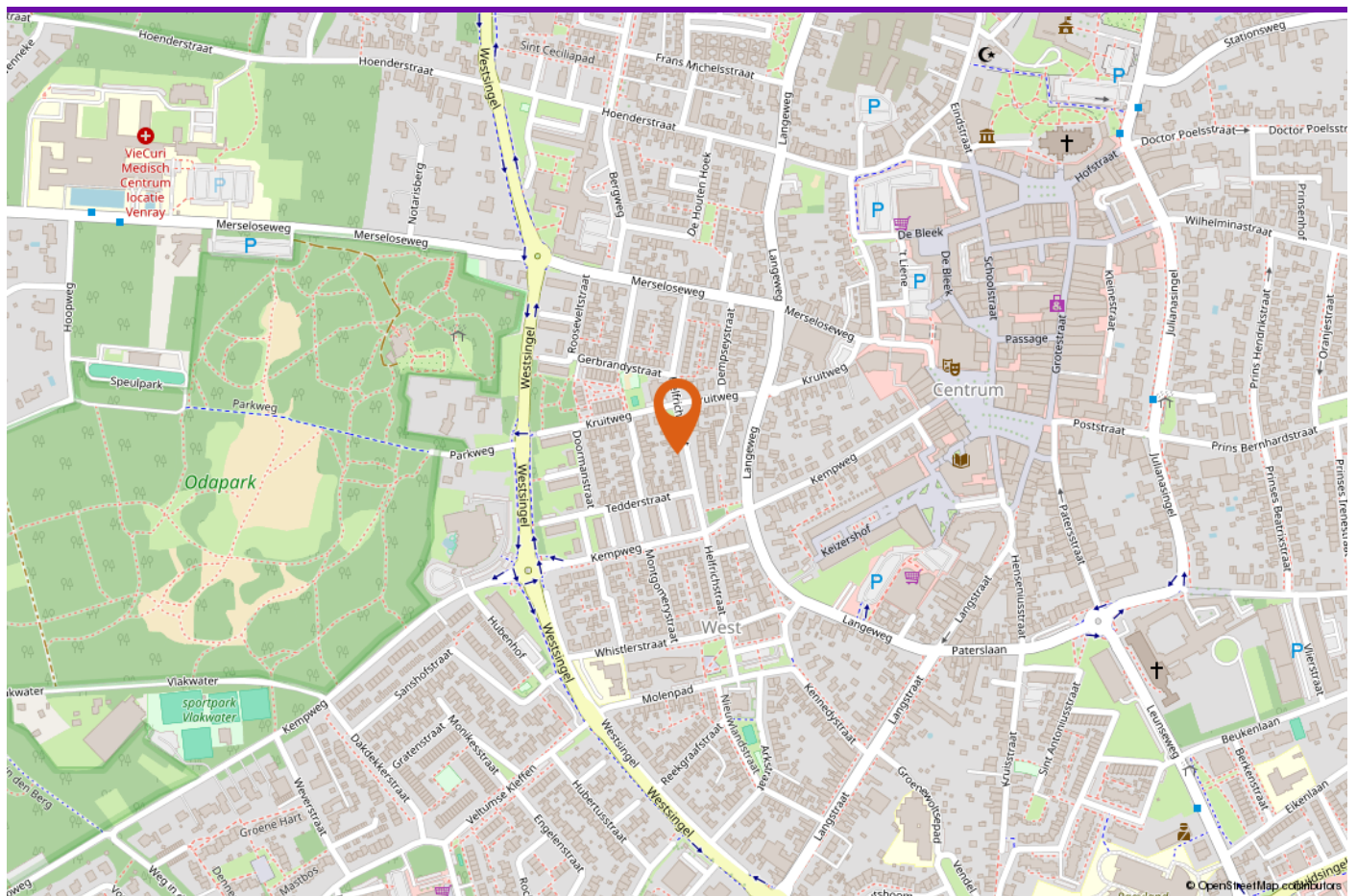


3.50 m

Berging

PLATTEGROND

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



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.

23



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

