

SLEUTELBLOEM

VENRAY

Vraagprijs € 425.000,- k.k.

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

peelrand



KENMERKEN

Bouwjaar
1992

Perceeloppervlakte
207 m²

Woonoppervlakte
121 m²

Overige inpandige ruimte
10 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
25 m²

Inhoud
467 m³

Energielabel
A



IN HET KORT...

Wat deze twee-onder-een-kapwoning in Landweert zo bijzonder maakt, is de unieke manier waarop de verschillende leefruimtes op de begane grond met elkaar zijn verbonden. De woonkeuken vormt het hart van de woning en verbindt de eethoek aan de voorzijde met de lichte, tuingerichte zithoek. Vanuit de keuken blijf je betrokken bij het gezinsleven en dankzij de schuifpui en lichtstraat geniet je van volop daglicht en een mooie verbinding met de tuin.

Deze woning is ook op praktisch gebied compleet. Zo beschik je hier over een nette bijkeuken met toegang vanuit de carport en een berging met tuindeur waar fietsen en andere spullen gemakkelijk een plek vinden. Met drie slaapkamers, een fijne badkamer en een ruime tweede verdieping die via een vaste trap bereikbaar is en mogelijkheden biedt voor een vierde slaapkamer, heeft de woning bovendien alle ruimte om met het gezin mee te groeien.

De tuin op het zuidwesten biedt alle ruimte om van het buitenleven te genieten. Aan de achterzijde grenst de tuin aan een groenvoorziening, waardoor je geen directe achterburen hebt. De vrije achterom is bovendien een bijzonder praktische aanvulling. Ook de goed bereikbare ligging in Landweert is een pluspunt. Je woont hier in een prettige, groene omgeving met scholen, winkels, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen dichtbij. Zo geniet je van een rustige woonomgeving met alle gemakken binnen handbereik.



BEGANE GROND

Via de oprit met carport bereik je de entree van de woning. De ontvangsthal biedt toegang tot de toiletruimte, meterkast, garderobehoek en trapopgang naar de eerste verdieping. Onder de trap is een praktische schoenenkast gerealiseerd, waardoor ook deze ruimte optimaal wordt benut. Een glazen deur geeft toegang tot de leefruimte en biedt alvast een mooie doorkijk naar het woongedeelte.

Eenmaal binnen valt direct op hoe prettig de verschillende woonfuncties met elkaar zijn verbonden. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek, met een fijn uitzicht op de straat. Centraal in de leefruimte ligt de keuken, die de eethoek op een natuurlijke manier verbindt met de zithoek aan de tuinzijde. Zo heeft iedere plek zijn eigen functie, terwijl het geheel heerlijk open en ruimtelijk aanvoelt.

De keuken vormt het hart van de woning en is bij uitstek de plek waar het gezinsleven samenkomt. De royale U-vormige opstelling met kookeiland richting de zithoek zorgt voor een gezellige, open verbinding met de rest van de leefruimte. De strakke vormgeving, het fraaie Dekton werkblad en de warme houten accenten geven de keuken een eigentijds karakter. Tegelijkertijd is er volop werk- en bergruimte, waardoor de keuken ook in het dagelijks gebruik bijzonder prettig is.
Het schiereiland is uitgerust met een vierpits inductiekookplaat van Berbel met geïntegreerde afzuiging, waardoor het zicht op de zithoek volledig open blijft. Aan de woonkamerzijde beschikt het eiland bovendien over extra kastruimte. Het spoelgedeelte is voorzien van een zwarte spoelbak en een Quooker voor direct kokend water. Het bijbehorende CUBE-systeem voor gekoeld, gefilterd en bruisend water wordt ter overname aangeboden. Boven het werkblad zorgt een koof met inbouwspots voor gerichte verlichting en een mooie afwerking. De royale kastenwand sluit naadloos aan op het keukenontwerp en biedt plaats aan een combi-stoomoven, combimagnetron, grote koelkast en afzonderlijke ruime vriezer. Zo is alles overzichtelijk ondergebracht en blijft er volop ruimte over om samen te koken en te genieten.

Aan de achterzijde bevindt zich de gezellige zithoek, waar de grote schuifpui en lichtstraat voor een heerlijke hoeveelheid daglicht zorgen. Vanuit hier kijk je uit op de achtertuin en op mooie dagen schuif je de pui open, waardoor het terras vanzelf bij de leefruimte wordt betrokken. De Panasonic airconditioning zorgt voor extra comfort en het strak gestucte plafond met inbouwspots maakt de verzorgde uitstraling compleet.































Naast de gezellige leefruimte beschikt de woning over een bijzonder praktische bijkeuken, die vanuit het woongedeelte rechtstreeks bereikbaar is. Deze ruimte is ondergebracht in een gedeelte van de voormalige garage en is met dezelfde aandacht voor uitstraling en gebruiksgemak ingericht als de keuken. Langs de wand bevindt zich een fraaie kastenopstelling die qua vormgeving mooi aansluit bij het keukeninterieur. Hierin zijn de aansluitingen voor de wasmachine en droger op comfortabele werkhoogte verwerkt en is tevens een extra koelkast ingebouwd. De overige kastruimte biedt volop plaats voor huishoudelijke spullen, voorraad en andere benodigdheden, waardoor alles netjes kan worden opgeborgen.

De bijkeuken beschikt bovendien over een eigen loopdeur naar de carport en vormt daarmee een veelgebruikte tweede entree van de woning. Dat is in het dagelijks leven bijzonder handig. Je loopt met de boodschappen rechtstreeks naar binnen en kunt deze direct opbergen, terwijl ook jassen, schoenen en andere spullen hier gemakkelijk een plek kunnen krijgen. Vanuit de bijkeuken bereik je vervolgens de aangrenzende berging. Deze ruimte is functioneel ingericht en biedt volop plaats voor fietsen, gereedschap, tuinspullen en alles wat je liever niet in huis bewaart. Via een eigen loopdeur staat de berging in verbinding met het terras in de achtertuin. Zowel de bijkeuken als de berging zijn afgewerkt met een onderhoudsvriendelijke houtlook tegelvloer, die beide ruimtes een warme uitstraling geeft.



EERSTE VERDIEPING

Via de trapopgang in de ontvangsthal bereik je de eerste verdieping, waar drie slaapkamers en de badkamer zijn ondergebracht. De slaapkamers zijn verzorgd afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer die zonder drempels is gelegd, waardoor de verdieping een rustig en samenhangend geheel vormt. De plafonds zijn voorzien van spuitwerk en dankzij de raampartijen beschikken de kamers over een prettige natuurlijke lichtinval. De ramen zijn daarnaast uitgerust met handbediende rolluiken, waarmee je de kamers gemakkelijk kunt verduisteren.

De drie slaapkamers bieden volop mogelijkheden om de verdieping naar eigen wens in te richten. Zo is er ruimte voor een comfortabele ouderslaapkamer en kunnen de overige kamers worden gebruikt als kinder-, werk- of logeerkamer. Zeker voor een jong gezin is het prettig dat alle slaapkamers zich op dezelfde verdieping bevinden. Naarmate de kinderen ouder worden of de woonwensen veranderen, kunnen de vertrekken eenvoudig een andere functie krijgen. De neutrale afwerking vormt daarbij een fijne basis om iedere kamer een eigen uitstraling te geven.

De badkamer is volledig betegeld in neutrale tinten en beschikt over een douchehoek, een dubbel wastafelmeubel en een wandcloset. Bijzonder praktisch zijn de glazen klapwanden van de douche. Wanneer de douche niet wordt gebruikt, kunnen deze worden weggeklapt, waardoor er meer bewegingsruimte ontstaat. Een slimme oplossing die vooral tijdens de drukke ochtendmomenten goed van pas komt. Het dubbele wastafelmeubel is voorzien van lades waarin handdoeken en verzorgingsproducten kunnen worden opgeborgen. Dankzij de twee wastafels is er bovendien voldoende ruimte om de badkamer met meerdere personen tegelijkertijd te gebruiken. Het plafond is afgewerkt met Agnes-panelen en voorzien van inbouwspots. Een raam in de voorgevel zorgt voor aangenaam daglicht en biedt tevens de mogelijkheid om de ruimte op natuurlijke wijze te ventileren.

















TWEEDE VERDIEPING

Een vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar nog verrassend veel bruikbare ruimte aanwezig is. De kap heeft een nokhoogte van circa 2,93 meter en over een breedte van ruim 3,50 meter is de hoogte meer dan 1,50 meter. Hierdoor is een royale verdieping ontstaan die zich voor verschillende doeleinden laat gebruiken. Het aanwezige dakraam zorgt voor natuurlijk licht en maakt de ruimte ook aantrekkelijk als extra slaap- of werkkamer.

Aan weerszijden van de trap is de beschikbare ruimte praktisch benut. Zo bevindt zich aan één zijde een ingebouwde bergkast waarin de cv-installatie en de omvormer van de zonnepanelen zijn ondergebracht. Aan de andere zijde is eveneens een kast gerealiseerd en achter de knieschotten bevinden zich aanvullende opbergmogelijkheden, deels bereikbaar via schuifdeuren. Hierdoor kunnen koffers, seizoensspullen en andere benodigdheden netjes uit het zicht worden opgeborgen.

Wat deze verdieping extra interessant maakt, zijn de mogelijkheden voor de toekomst. Door het plaatsen van een scheidingswand kan hier op relatief eenvoudige wijze een afzonderlijke overloop met een ruime vierde slaapkamer worden gecreëerd. Een fijne oplossing wanneer het gezin groeit, een van de kinderen behoefte krijgt aan een eigen plek of wanneer je graag een rustige thuiswerkruimte wilt realiseren. Zo biedt de woning niet alleen voldoende ruimte voor het dagelijkse leven van nu, maar ook voor veranderende woonwensen in de toekomst.



TUIN

De achtertuin is een heerlijke plek om na een drukke dag tot rust te komen of juist gezellig met familie en vrienden samen te zijn. Vanuit de zithoek stap je via de grote schuifpui direct het terras op, waardoor de tuin op mooie dagen echt een verlengstuk van de leefruimte wordt. Ook vanuit de berging is het terras rechtstreeks bereikbaar, wat bijzonder handig is wanneer je buiten bezig bent of tuinspullen wilt pakken.
De tuin is volledig omsloten met houten schuttingen en heeft een overzichtelijke indeling met een combinatie van bestrating en groen. Het terras direct achter de woning biedt voldoende mogelijkheden om een gezellige eethoek in te richten, terwijl het kleine gazon een fijn groen accent vormt en ruimte biedt voor spelende kinderen. De twee platanen geven de tuin een karakteristieke uitstraling en dragen bij aan de groene sfeer.

Achter de bijkeuken en berging bevindt zich bovendien een houten terrasoverkapping. Hier kun je een beschutte zithoek inrichten waar je ook bij minder mooi weer comfortabel buiten kunt zitten. Het is een fijne plek om rustig een kop koffie te drinken, een boek te lezen of op een lange zomeravond nog gezellig na te tafelen. Doordat de tuin verschillende zitmogelijkheden biedt, kun je de buitenruimte op meerdere manieren gebruiken. Aan de achterzijde bevindt zich daarnaast een vrije achterom, waardoor je de tuin ook buiten de woning om gemakkelijk kunt bereiken. Ideaal voor het stallen van fietsen, het uitvoeren van tuinwerkzaamheden of wanneer de kinderen buiten hebben gespeeld. Zo combineert de tuin een gezellige, beschutte inrichting met de praktische voordelen van een achterom en de rust van het aangrenzende groen.

Een bijzonder aantrekkelijk aspect van deze tuin is de vrije ligging aan de achterzijde. Direct achter het perceel bevindt zich een groenvoorziening waarop ook de tuinen van de achterliggende woningen uitkomen. Hierdoor heb je geen directe achterburen en ontstaat er een prettige afstand tot de omliggende bebouwing. Dit geeft de tuin een open karakter en zorgt voor een aangenaam gevoel van rust en privacy.




Grand
PILSENER

















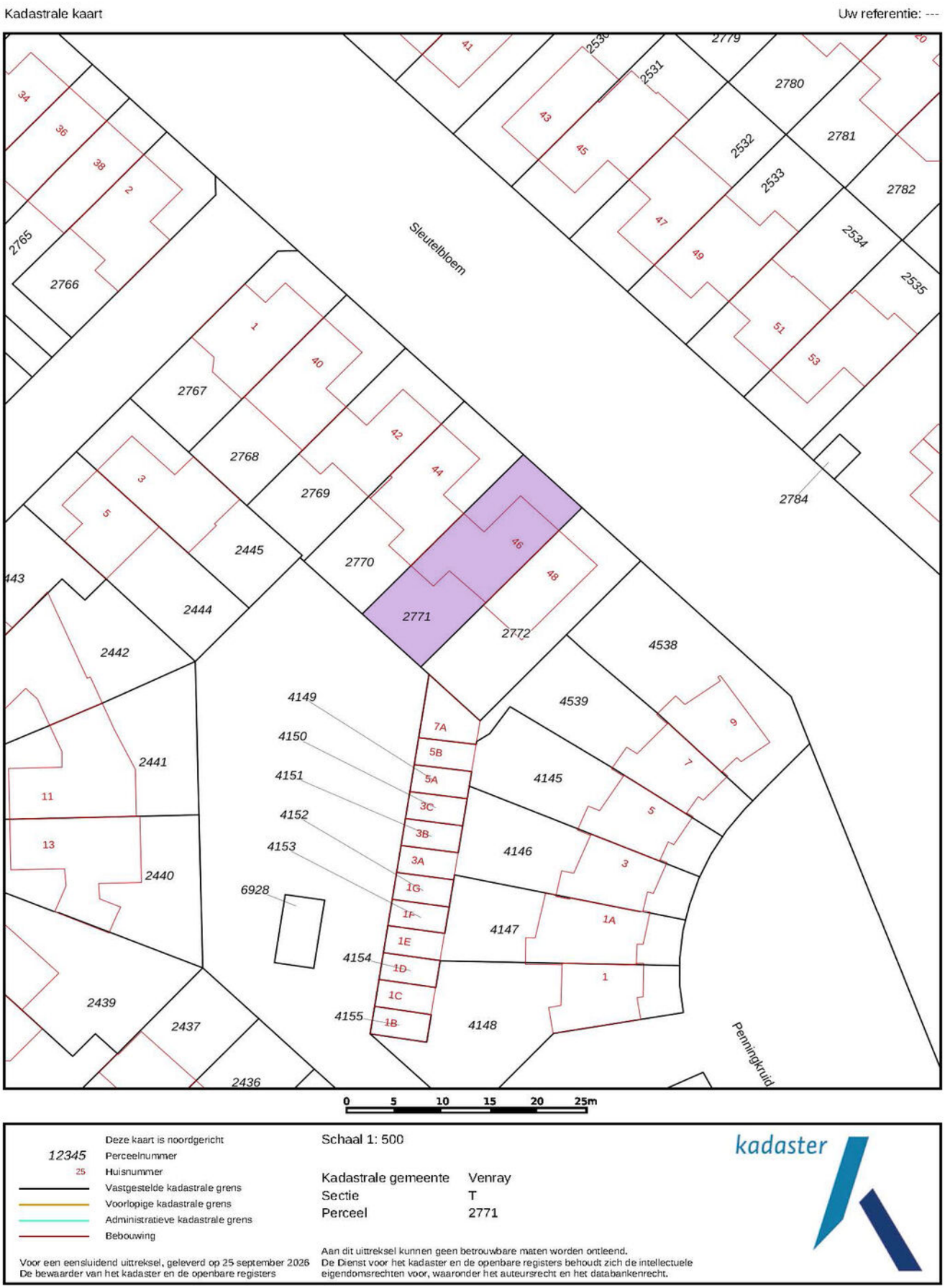
STRAATBEELD





BOUWKUNDIGE KENMERKEN	
Bouwjaar	1992.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	zadeldak met pannen, in december 2023 zijn alle platte daken (voormalige garage én aanbouw) vernieuwd, met uitzondering van de carport.
Kozijnen	houten kozijnen op de begane grond, met uitzondering van kunststof voordeur en aluminium schuifpui en lichtstraat. De 1e en 2e verdieping hebben kunststof kozijnen, allen voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	elektrisch zonnescherm (warmte werend) bij de schuifpui in de woonkamer.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen met een capaciteit van 380 Wp per paneel, geplaatst in 2023.
Centrale verwarming	middels de Atag i28ECZ (cw4) cv-ketel uit 2023.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	Quooker in de keuken voor kokend water, warm water via de Combi plus boiler, overig warm tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.
OVERIGE KENMERKEN	
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	12 groepen, PV groep, groep voor de laadpaal, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.
VASTE LASTEN	
Onroerend zaakbelasting	€ 511 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 726 m³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. -1197 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



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.

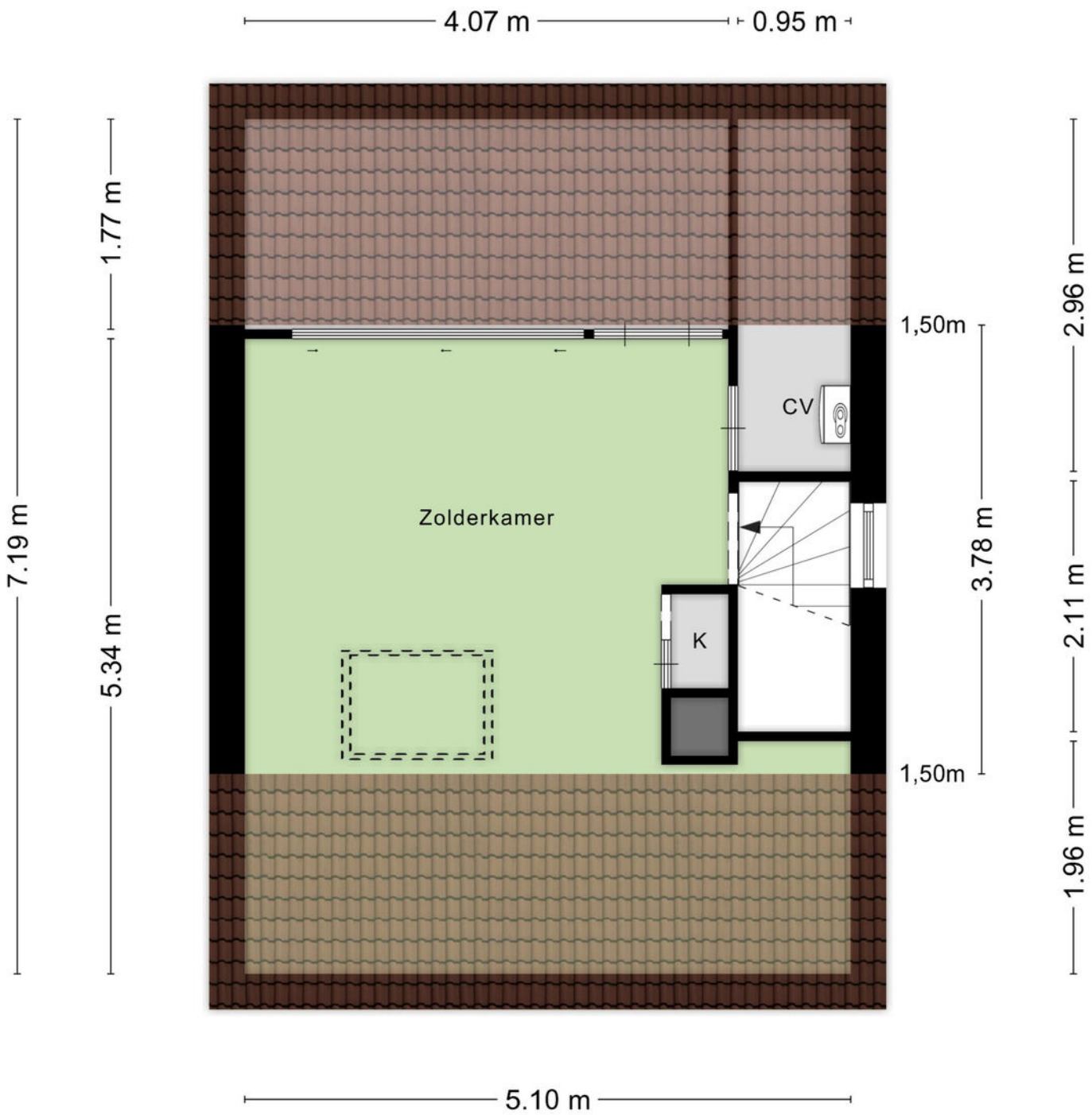


EERSTE VERDIEPING

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.

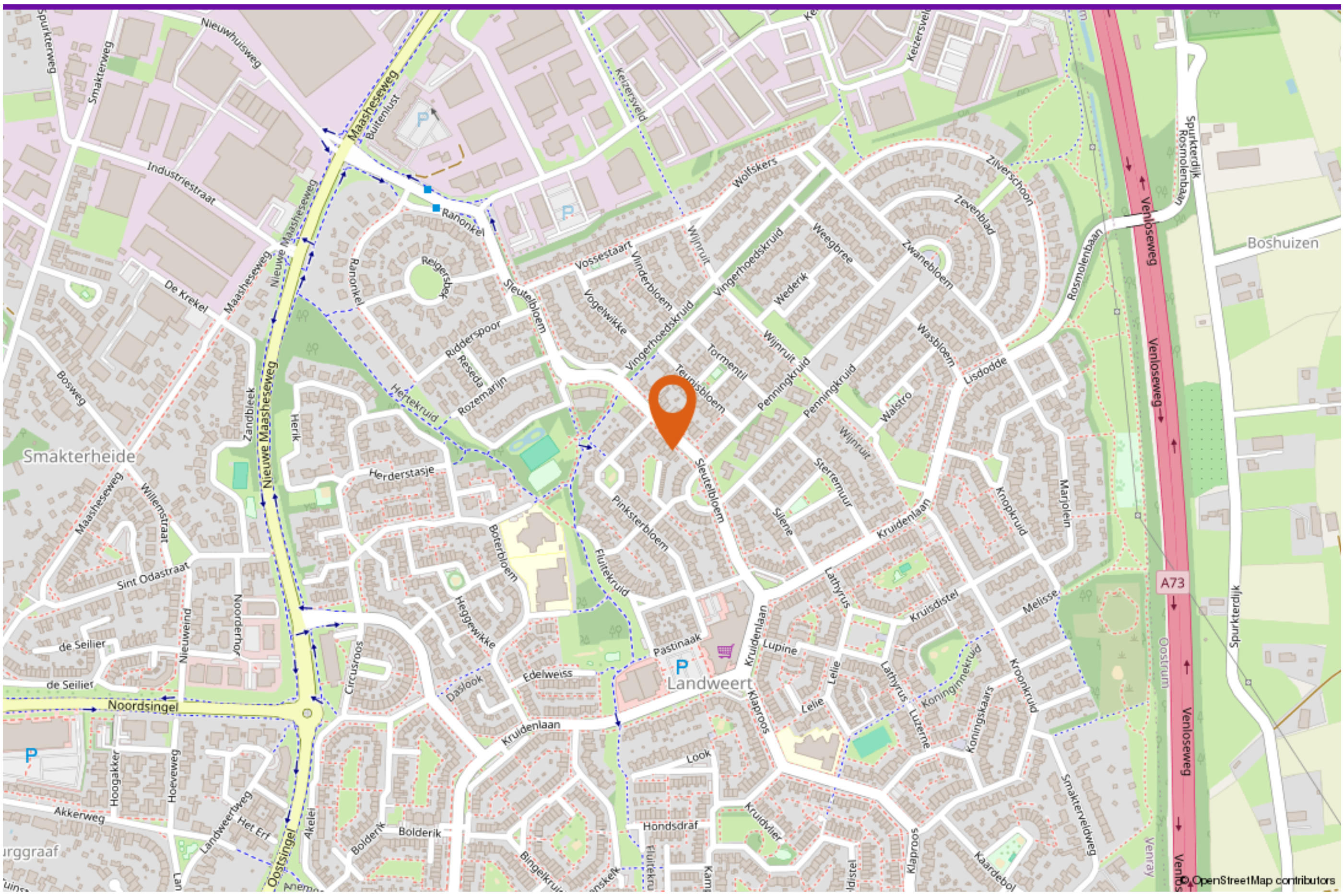
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast master bedroom	X		
- Kast en werkbank garage	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

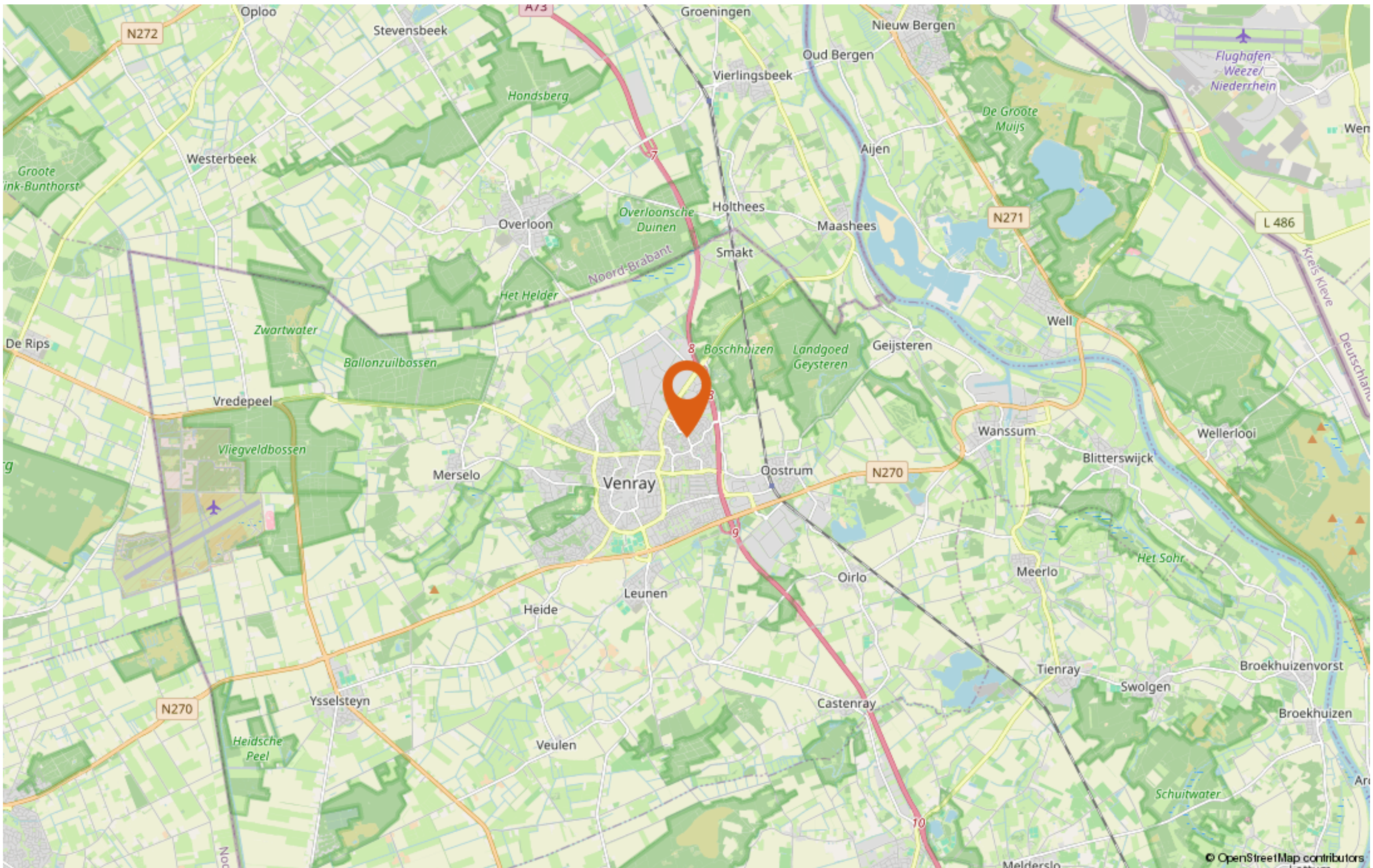
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- (Quooker) Cube (kokend water kraan blijft achter)			X
- Koelkast in de bijkeuken	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Kastenwand bijkeuken	X		
- Wasmachine			X
- Droger			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus			X
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Schaduwdoeken lichtstraat			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Overkapping	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Lounge set			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

AANTEKENINGEN



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

peelrand