

8

FOXTROTSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 335.000,- k.k.

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

peelrand



KENMERKEN

Bouwjaar
1975

Perceeloppervlakte
244 m²

Woonoppervlakte
105 m²

Overige inpandige ruimte
17 m²

Externe bergruimte
4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
16 m²

Inhoud
457 m³

Energielabel
E



IN HET KORT...

Aan het einde van een rustig en kindvriendelijk woonhofje, aan de rand van de wijk Brukske staat deze ruime hoekwoning met vier slaapkamers, een lichte woonkamer, een inpandig bereikbare garage en een fijne achtertuin met terrasoverkapping. Een goede basis met alle vrijheid om er iets eigens van te maken!

Door de ligging aan het einde van het hofje heb je uitsluitend te maken met bestemmingsverkeer, terwijl alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik liggen. Wijkvoorzieningen als twee supermarkten, een basisschool en een wijkcentrum op loopafstand. Ook zijn er diverse speelvoorzieningen en groenvoorzieningen met wandel- en fietspaden. Het centrum van Venray ligt op korte afstand en via de nabijgelegen uitvalswegen zijn Venlo en Nijmegen snel en goed bereikbaar.

De woning is gebouwd in 1975 en beschikt over prettig ruime vertrekken. Dankzij de hoekligging valt er extra daglicht binnen in de royale woonkamer en op de eerste verdieping vind je vier slaapkamers en een functionele badkamer. De garage biedt diverse gebruiksmogelijkheden en de bestaande afwerking geeft je de vrijheid om het interieur naar eigen smaak te vernieuwen. Ook buiten is het fijn vertoeven in de achtertuin op het noordoosten, met een royale terrasoverkapping en een vrije achterom.



BEGANE GROND

Bij aankomst valt direct de ruime voortuin op. Dankzij de gunstige ligging van de woning op het perceel is hier volop ruimte aanwezig. De tuin is omsloten door een halfhoge haag en ingericht met beplanting en een looppad naar de voordeur. De voortuin biedt bovendien mogelijkheden om deze als oprit te gebruiken en zo op eigen terrein te parkeren, zoals ook bij verschillende andere woningen in de straat het geval is.

Via de overdekte entree, met privacyglas in de voordeur en het zijlicht, kom je binnen in een ruime ontvangsthal. De bruine vloertegels geven direct een indruk van de oorspronkelijke jarenzeventigstijl die op meerdere plekken in de woning terugkomt. Vanuit de hal heb je toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast en een praktische bergkast met de cv-ketel. Ook vind je hier de open trapopgang naar de eerste verdieping en de inpandige doorgang naar de garage.

De royale woonkamer biedt volop ruimte voor een gezellige zit- en eethoek. De bruine vloertegels en grove pleisterafwerking op de wanden herinneren aan de bouwperiode en bieden mogelijkheden voor een eigentijdse invulling. Dankzij de hoekligging profiteer je van een extra raam in de zijgevel, dat samen met de brede raampartijen aan de achterzijde voor veel daglicht zorgt. Vanuit de woonkamer heb je fijn zicht op de achtertuin en via de tuindeur stap je direct onder de terrasoverkapping. Zo zijn binnen en buiten op een prettige manier met elkaar verbonden.

Aan de voorzijde bevindt zich de keuken, die via een open toog in verbinding staat met de woonkamer. De oorspronkelijke keukenopstelling uit 1975 is nog aanwezig en voorzien van een RVS werkblad met spoelunit, zonder verdere inbouwapparatuur. Het grote raam boven het werkblad biedt uitzicht op de voortuin en is uitgerust met een handbediend rolluik. De huidige inrichting biedt volop gelegenheid om hier een keuken naar eigen smaak te realiseren. Ook het creëren van een meer open woonkeuken behoort tot de mogelijkheden, waardoor je de leefruimtes nog meer met elkaar kunt verbinden.





















VERDIEPING

Via de trap in de ontvangsthal bereik je de eerste verdieping, waar zich maar liefst vier slaapkamers bevinden. Alle kamers zijn van een prettig formaat en bieden volop ruimte voor een gezin. Uiteraard kun je een van de kamers ook inrichten als werk-, hobby- of logeerkamer. De slaapkamers zijn momenteel eenvoudig afgewerkt met vloerbedekking, behangen of grof gepleisterde wanden en plafonds die grotendeels zijn voorzien van structuurplaten. De slaapkamer aan de rechterachterzijde beschikt bovendien over een eigen wastafel met warm en koud water. De vertrekken bieden een goede basis om ze geheel naar eigen smaak en woonwensen in te richten.

De badkamer is ruim, functioneel en ingericht met een ligbad met douchevoorziening, staand toilet en een wastafel. De inrichting dateert nog uit het oorspronkelijke bouwjaar en kenmerkt zich door gedeeltelijk betegelde wanden en gemêleerde vloertegels, passend bij de jarenzeventigstijl van de woning. Hoewel de badkamer nog functioneel is, vraagt de afwerking op enkele punten om aandacht. Dankzij de goede afmetingen biedt deze ruimte alle mogelijkheden om (op termijn) een eigentijdse badkamer te realiseren.

Vanaf de overloop bereik je via een vlizotrap de praktische vliering. Een fijne extra bergruimte voor koffers, seizoensspullen en alles wat je niet dagelijks nodig hebt.



















TUIN & GARAGE

De achtertuin is gelegen op het noordoosten, waardoor je hier in de ochtend heerlijk van de zon kunt genieten. Later op de dag is er achter in de tuin nog een zonnig plekje te vinden. Door de hoekligging profiteer je bovendien van wat extra ruimte en een prettige mate van privacy.
Direct aan de woning is een royale aluminium terrasoverkapping gerealiseerd, een fijne verlenging van de leefruimte binnen. De overkapping is voorzien van lichtdoorlatende polycarbonaat dakplaten, waardoor het daglicht ook de woonkamer goed kan blijven bereiken. Hier is alle ruimte voor een comfortabele loungeset of een gezellige buiteneettafel.

De tuin is verder ingericht met diverse beplanting en een pad dat je naar een tweede terras achter in de tuin leidt. Zo kun je op verschillende momenten van de dag een fijn plekje opzoeken om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin staat bovendien een houten tuinhuis, ideaal voor het opbergen van bijvoorbeeld tuingereedschap.
Een ander prettig voordeel van de hoekligging is de vrije achterom aan de linkerzijde van de woning. Vanuit de voortuin loop je eenvoudig langs het huis naar de achtertuin. Dat is niet alleen praktisch voor het onderhoud van de tuin, maar ook wanneer je bijvoorbeeld met fietsen of tuinspullen achterom wilt.

Tot slot beschikt de woning over een verrassend ruime, inpandig bereikbare garage aan de voorzijde. Deze is zowel vanuit de ontvangsthal als via de stalen kantelpoort aan de straatzijde toegankelijk. De garage heeft door de hellende daklijn een prettige hoogte, waardoor er zelfs een kleine vliering is gerealiseerd voor extra opslag. Daarnaast is de garage voorzien van een raam in de zijgevel met net als de rest van de woning een kunststof kozijn en HR++ beglazing. Ook is de garage voorzien van verwarming, elektra, verlichting en aansluitingen voor de wasmachine en droger. Hierdoor is het een bijzonder praktische en veelzijdige ruimte. Je kunt de garage uiteraard gebruiken voor het stallen van een auto, fietsen en het opbergen van gereedschap, maar ook een andere invulling behoort tot de mogelijkheden. Denk bijvoorbeeld aan een werkruimte, hobbykamer of speelkamer. Wie de garage bij de woning wil betrekken, heeft daarmee interessante mogelijkheden om de bestaande leefruimte verder uit te breiden, uiteraard met inachtneming van de eventuele bouwkundige en vergunningstechnische vereisten.







VOORTUIN





STRAATBEELD





BOUWKUNDIGE KENMERKEN	
Bouwjaar	1975.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	hellend dak met RBB Stonewold betonnen dakpannen en volgens bouwtekening geïsoleerd met opgespoten PU-dakelementen.
Kozijnen	kunststof kozijnen voorzien van HR++ beglazing, uitzondering van houten voordeur met zijlicht van beide enkel glas.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbaar rolluik in de keuken.
Isolatie	dakisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Vaillant EcoTec classic cv-ketel uit 2016.
Eigendom/huur cv-ketel	het betreft een huurtoestel van Volta. Het huurcontract, inclusief onderhoud, bedraagt € 40,11 per maand en kan in overleg worden overgenomen. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het toestel af te kopen voor een bedrag van circa € 200,-.
Warmwatervoorziening	het warm tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN	
Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	4 groepen, gas- water en stroommeter.

VASTE LASTEN	
Onroerend zaakbelasting	€ 331 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1097 m³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 628 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

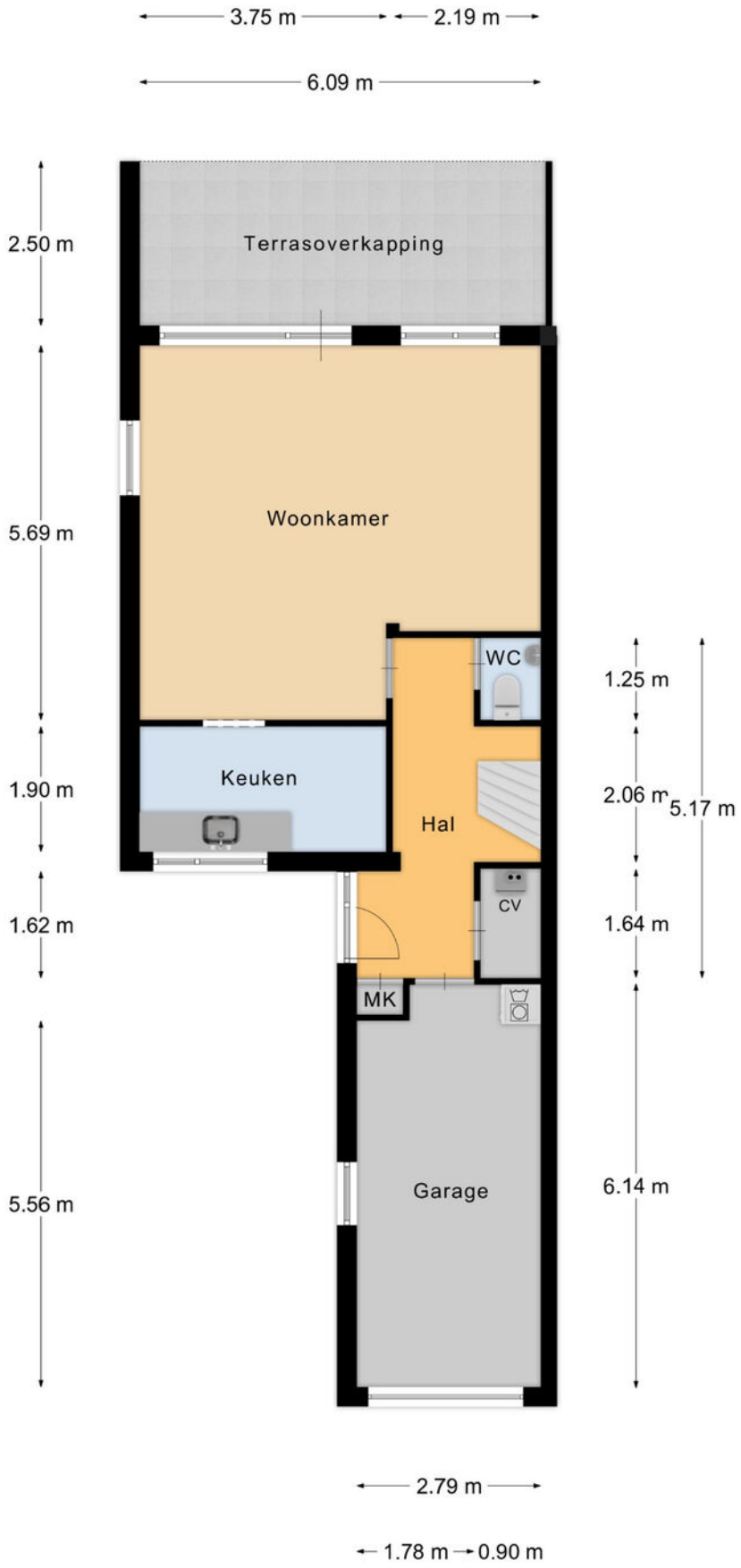
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Venray
Sectie	T
Perceel	339

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

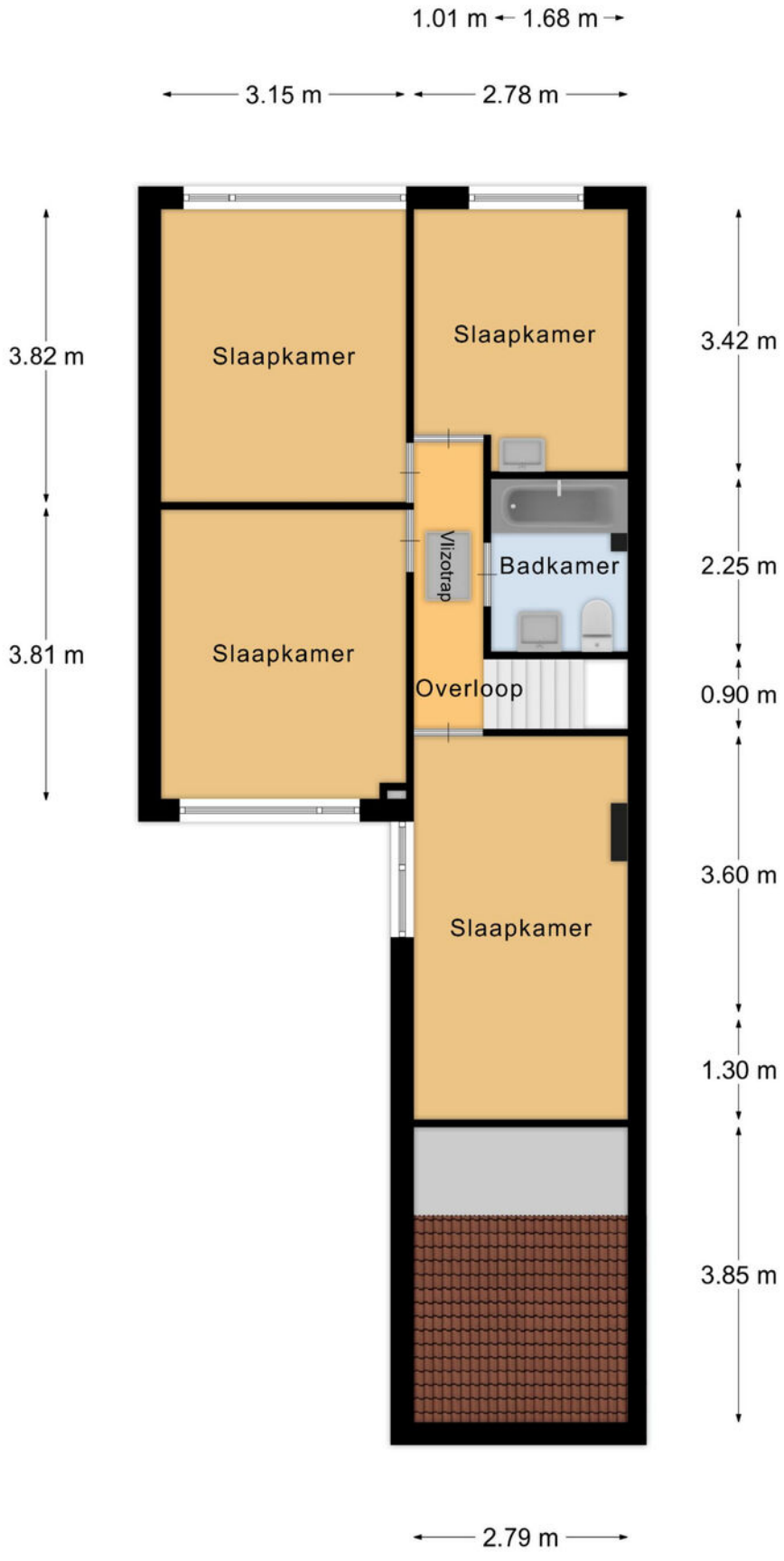
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



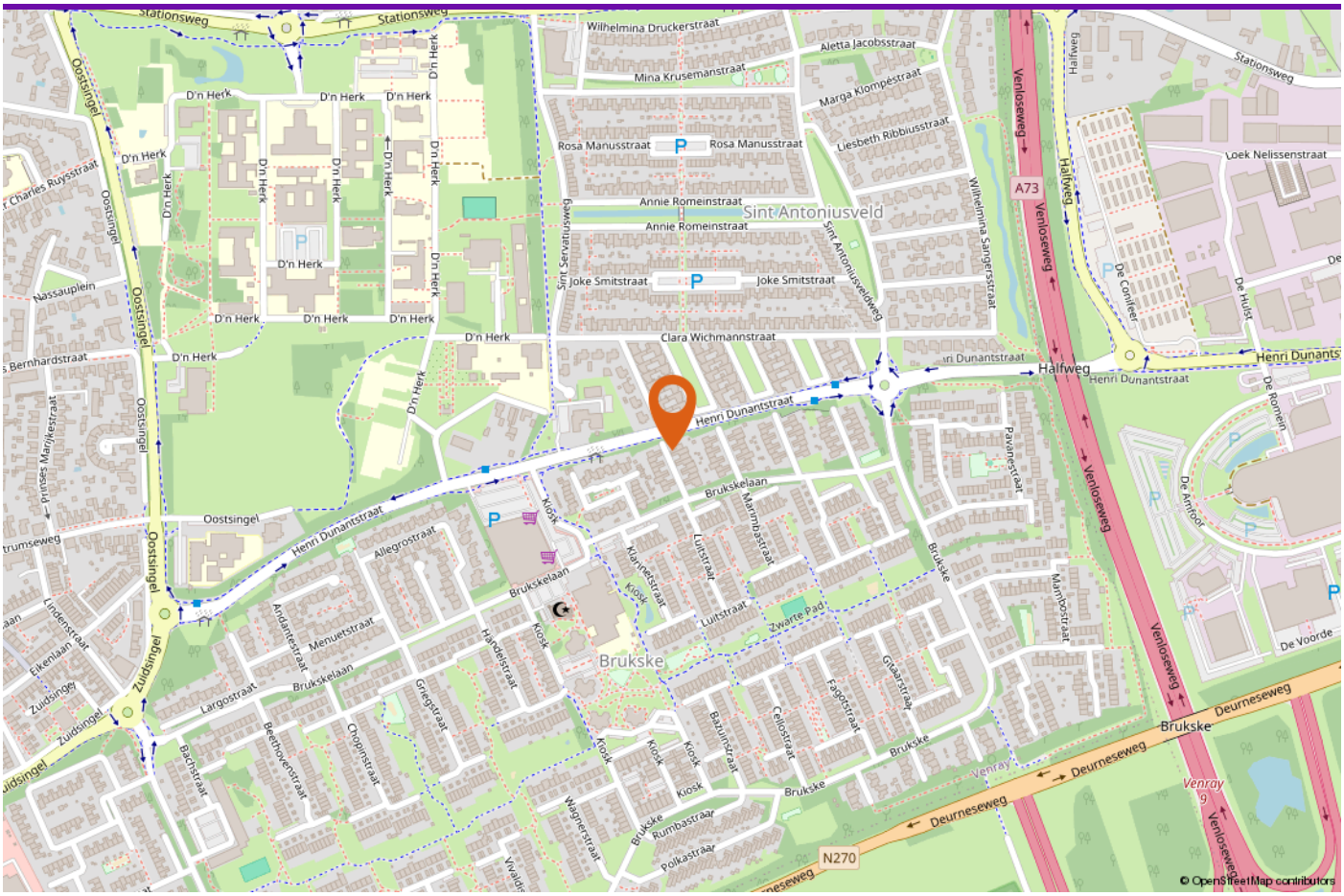
Verdieping

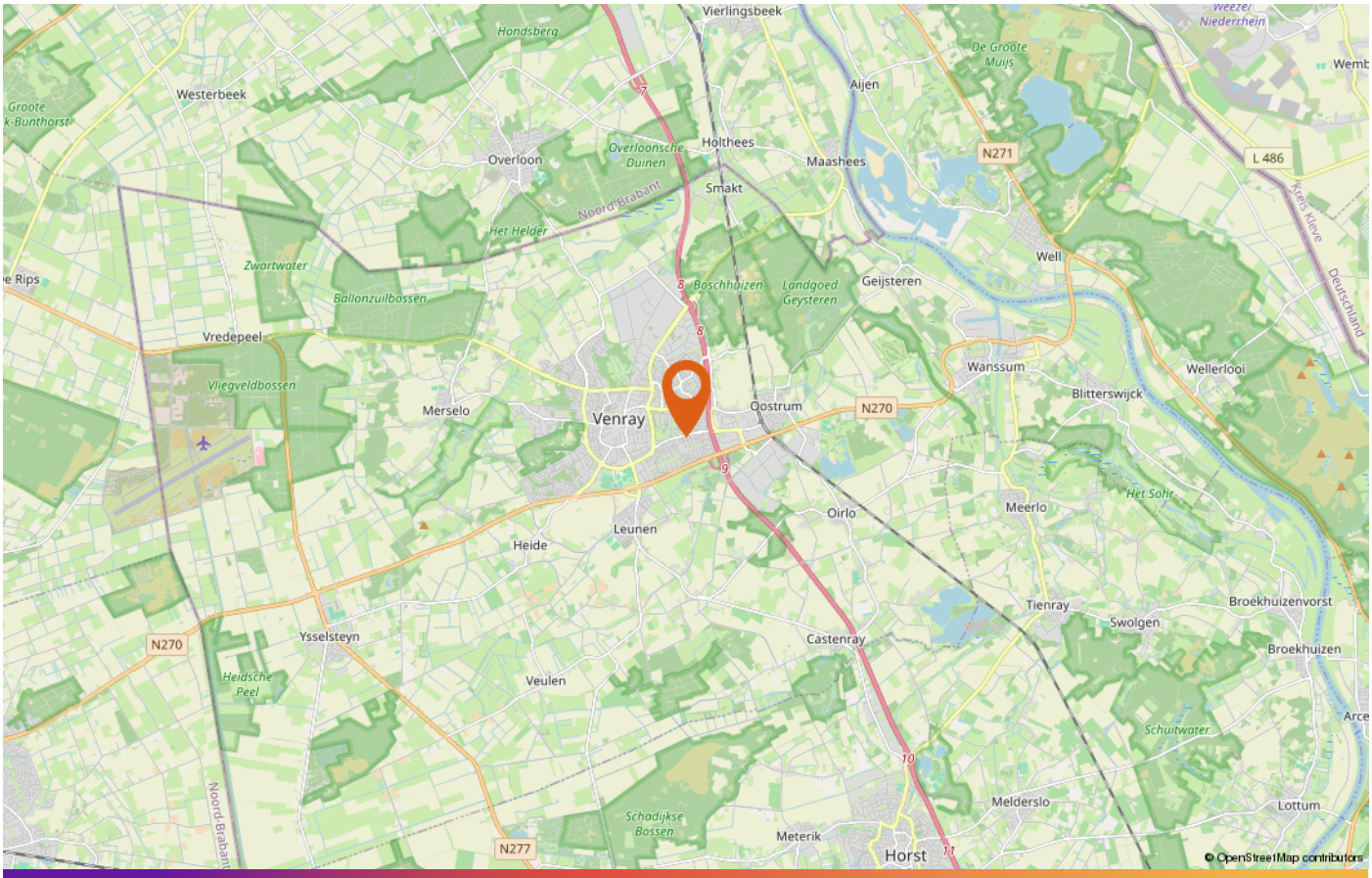
PLATTEGROND

* 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			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
- boiler			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
CV: Ja			





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

peelrand