

39

MAASHESEWEG

VENRAY

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

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

peelrand



KENMERKEN

Bouwjaar
1967

Perceeloppervlakte
235 m²

Woonoppervlakte
144 m²

Overige inpandige ruimte
8 m²

Externe bergruimte
20 m²

Inhoud
534 m³

Energielabel
B



IN HET KORT...

Deze vrijstaand geschakelde woning heeft meer in huis dan je op het eerste gezicht zou verwachten. Achter de gevel gaat een verrassend ruim woonhuis schuil, met een doordachte indeling waarin de verschillende leefruimtes prettig op elkaar aansluiten. De lichte woonkamer staat dankzij de schuifpui in direct contact met de achtertuin, terwijl de centraal gelegen keuken een gezellige plek vormt om te koken en samen te komen. De aangrenzende bijkeuken en de complete badkamer op de begane grond zorgen voor extra gemak. Op de eerste verdieping bevinden zich maar liefst vier ruime slaapkamers en een afzonderlijke toiletruimte. Ook aan bergruimte is geen gebrek, met diverse vaste kasten, een kelder, bergzolder én een ruime, vrijstaande garage met een eigen bergzolder.

Achter de woning ligt een verzorgde tuin op het noordwesten, waar je heerlijk buiten kunt zitten. De volwassen bomen in de omgeving vormen een groen decor dat met de seizoenen van kleur verandert.

Ook de ligging is een prettig onderdeel van het geheel. Het centrum van Venray, met zijn winkels, terrassen en restaurants, ligt op korte afstand. Scholen, sportvoorzieningen en andere dagelijkse voorzieningen zijn eveneens gemakkelijk en snel bereikbaar. Bovendien zorgen de nabijgelegen uitvalswegen voor een goede verbinding richting Venlo en Nijmegen. Zo woon je met alles wat je dagelijks nodig hebt binnen handbereik en ben je ook buiten Venray snel op weg.



BEGANE GROND

Via de overdekte entree aan de voorzijde stap je binnen in een lichte en uitnodigende ontvangsthal. De rustige, lichte afwerking geeft de ruimte een verzorgde uitstraling en vormt een mooie basis voor de rest van de woning. De hal is het centrale vertrekpunt waar vrijwel alle ruimtes op de begane grond samenkomen. Vanuit hier bereik je de woonkamer, keuken en de sanitaire voorzieningen, terwijl ook de trapopgang naar de eerste verdieping een centrale plek inneemt.

Aan de rechterzijde van de hal stap je de woonkamer binnen, waar de raampartien rondom voor een aangename lichtinval zorgt. Hier is volop ruimte voor een comfortabele zithoek met uitzicht op de omgeving, terwijl aan de achterzijde, nabij de keuken en de schuifpui, een gezellige eethoek kan worden ingericht met zicht op de tuin.
Waar zich oorspronkelijk aan de achterzijde een portaal met sanitaire voorzieningen bevond, is nu een open leefruimte ontstaan die zich uitstrekt tot aan de achtertuin. Hierdoor is niet alleen extra ruimte gecreëerd voor een eethoek, maar is ook een mooie verbinding tussen binnen en buiten ontstaan. De schuifpui biedt direct toegang tot het terras, waardoor je op mooie dagen de tuin gemakkelijk bij de leefruimte betrekt. Het iets verlaagde plafond met inbouwspots markeert op subtiele wijze deze inpandige uitbreiding, zonder afbreuk te doen aan het ruimtelijke gevoel. De lichte afwerking en de doorlopende vloer zorgen voor een rustig en samenhangend geheel. Bovendien zijn zowel de woonkamer als de aangrenzende keuken voorzien van vloerverwarming. Voor extra comfort beschikt de woonkamer over een airconditioning die zowel kan koelen als verwarmen, waardoor je het hele jaar door geniet van een aangename temperatuur.

Vanuit zowel de woonkamer als de ontvangsthal bereik je de keuken, die het hart van de begane grond vormt. Gelegen tussen de hal, woonkamer, bijkeuken en achtertuin vormt deze ruimte een natuurlijke verbinding tussen de verschillende vertrekken. Het is daarmee niet alleen een plek om te koken, maar ook een gezellige ontmoetingsplek waar het dagelijkse leven samenkomt. Het brede raam boven het werkblad biedt een prettig uitzicht op de tuin en zorgt voor veel natuurlijk daglicht. De keuken heeft een frisse, neutrale uitstraling met witte kastfronten en een werkblad in betonlook. De praktische, rechte opstelling is voorzien van een inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser, terwijl de inbouwspots boven het werkblad voor een fijne werkverlichting zorgen.

































De keuken beschikt daarnaast over een praktische ingebouwde muurkast, die extra opbergruimte biedt voor bijvoorbeeld servies, voorraad en andere keukenbenodigdheden.

Ook de kelder is vanuit de keuken bereikbaar. Deze heeft een hoogte van circa 1,80 meter en is voorzien van een tegelvloer en een kleine koekoek aan de achterzijde. Een fijne extra ruimte voor het bewaren van provisie en andere huishoudelijke spullen.

Links van de keuken bevindt zich de bijkeuken, die een fijne aanvulling vormt op de beschikbare ruimte. Hier is plaats voor extra apparatuur, zoals een koelkast, diepvries of oven en magnetron wat zich momenteel niet in de keuken bevindt. Ook de aansluitingen voor de wasmachine en droger en de cv-installatie zijn hier in de bijkeuken ondergebracht. De ruimte is verwarmd en praktisch afgewerkt, met grotendeels halfhoog betegelde wanden. Aan de achterzijde zorgen een tuindeur met bovenlicht, beide voorzien van privacyglas, voor daglicht en een directe verbinding met de achtertuin. Hierdoor fungeert de bijkeuken tevens als een handige achterom, samen met de vrije achterom is deze entree ideaal voor het dagelijkse gebruik.



Aan de linkerzijde van de hal is een open doorgang gerealiseerd waar je de deuren vindt naar de toiletruimte en badkamer. Beide vertrekken zijn hier later aangebracht, waardoor een praktische indeling is ontstaan met sanitaire voorzieningen op de begane grond. De doorgang naar de sanitaire ruimtes en het grote raam aan de voorzijde maken de ontvangsthal licht en overzichtelijk. De toiletruimte is volledig betegeld en ingericht met een wandcloset en fonteintje. Aansluitend bevindt zich de badkamer, die in dezelfde neutrale tegelafwerking is uitgevoerd. De ruimte is compleet ingericht met een wastafelmeubel met lades en een grote spiegel, een afzonderlijke douchehoek met glazen deur en thermostaatkraan en een comfortabel hoekligbad met thermostaatkraan en handdouche. Daarnaast zijn een designradiator en een praktische inbouwkast voor handdoeken en verzorgingsproducten aanwezig. Het panelenplafond met inbouwspots maakt het geheel compleet.

De badkamer bevindt zich dus op de begane grond, terwijl op de eerste verdieping een afzonderlijke toiletruimte met fonteintje aanwezig is. Hoewel boven geen tweede badkamer is, zorgt deze indeling ervoor dat op beide woonlagen sanitaire voorzieningen binnen handbereik zijn. De badkamer beneden biedt bovendien het voordeel dat je voor het douchen of baden geen trap









VERDIEPING

Via de vaste trap in de ontvangsthal bereik je de eerste verdieping. De centraal gelegen overloop biedt toegang tot vier ruime slaapkamers, een afzonderlijke toiletruimte en de vlizotrap naar de bergzolder.

De slaapkamers zijn stuk voor stuk royaal van formaat en laten zich gemakkelijk naar eigen wens inrichten. Naast comfortabele slaapkamers is er dan ook voldoende ruimte voor bijvoorbeeld een thuiswerkplek, hobbykamer of logeerkamer. De vloeren zijn afgewerkt met vloerbedekking of Novylon en drie kamers beschikken over praktische vaste muurkasten. Alle slaapkamers zijn bovendien voorzien van rolluiken, waarvan twee elektrisch en twee handmatig bedienbaar zijn.

Op de overloop bevindt zich een afzonderlijke toiletruimte met fonteintje. Een praktische voorziening op deze verdieping, aangezien de complete badkamer op de begane grond is gelegen.

Via de vlizotrap bereik je de bergzolder onder de kap van de woning. Met een hoogte van circa 1,04 meter is deze ruimte voornamelijk geschikt voor het opbergen van koffers, seizoensspullen en andere benodigdheden. Hier bevinden zich tevens de unit van de mechanische ventilatie voor de badkamer en de omvormer van de zonnepanelen.























TUIN & GARAGE

Vanuit zowel de woonkamer als de bijkeuken stap je de achtertuin in. Een fijne buitenruimte waar het brede terras, het gazon en de groene omgeving samen voor een aangename sfeer zorgen. De volwassen bomen rondom de tuin vormen een natuurlijk decor, waardoor je de wisseling van de seizoenen van dichtbij beleeft. Van het frisse groen in het voorjaar tot de warme herfstkleuren, ieder seizoen geeft de tuin een eigen uitstraling. Het elektrisch bedienbare zonnescherm, met een breedte van circa 7 meter en een uitval van 3 meter, boven het terras aan de woningzijde zorgt ervoor dat je hier ook op warme dagen comfortabel kunt zitten. Aansluitend bevinden zich het gazon en de plantenborders, die de tuin een groene en verzorgde uitstraling geven.

Een bijzonder detail is de waterput met glazen afdekplaat en verlichting. Hierin komt de hemelwaterafvoer van de woning en garage uit. Vooral in de avonduren geeft de verlichting onder de glasplaat een sfeervol en speels effect. Verder is de tuin voorzien van water, elektra en buitenverlichting. Achter de garage staat bovendien een houten schuur voor het opbergen van tuingereedschap en andere benodigdheden.

Het terras loopt door tot aan de garage en in de vrije achterom aan de rechterzijde van de woning. Deze doorgang is afsluitbaar met een poort en staat rechtstreeks in verbinding met de oprit. Hierdoor kun je gemakkelijk met de fiets of tuinmaterialen achterom komen.

Ook de garage biedt verrassend veel mogelijkheden. Met afmetingen van circa 7,40 bij 2,77 meter is er volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen, gereedschap of het uitoefenen van een hobby. Aan de opritzijde bevindt zich een elektrisch bedienbare sectionaalpoort en via de loopdeur in de zijgevel is de garage rechtstreeks vanuit de tuin toegankelijk. Ramen in de zij- en achtergevel zorgen voor natuurlijk daglicht en daarnaast zijn verlichting en elektra aanwezig. Dankzij het zadeldak beschikt de garage bovendien over een eigen bergzolder, bereikbaar via een vlizotrap. Een fijne extra ruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt.
Voor de garage ligt de eigen oprit met parkeergelegenheid voor een auto. De bestrating loopt vanaf hier door naar de afsluitbare achterom en het terras, waardoor ook de buitenruimtes praktisch met elkaar zijn verbonden.



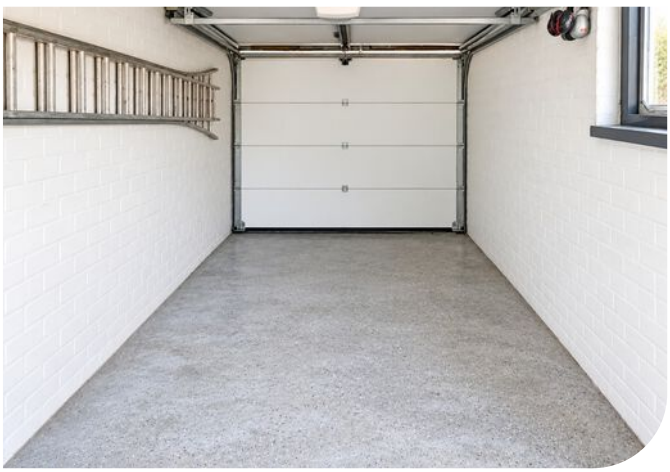












STRAATBEELD

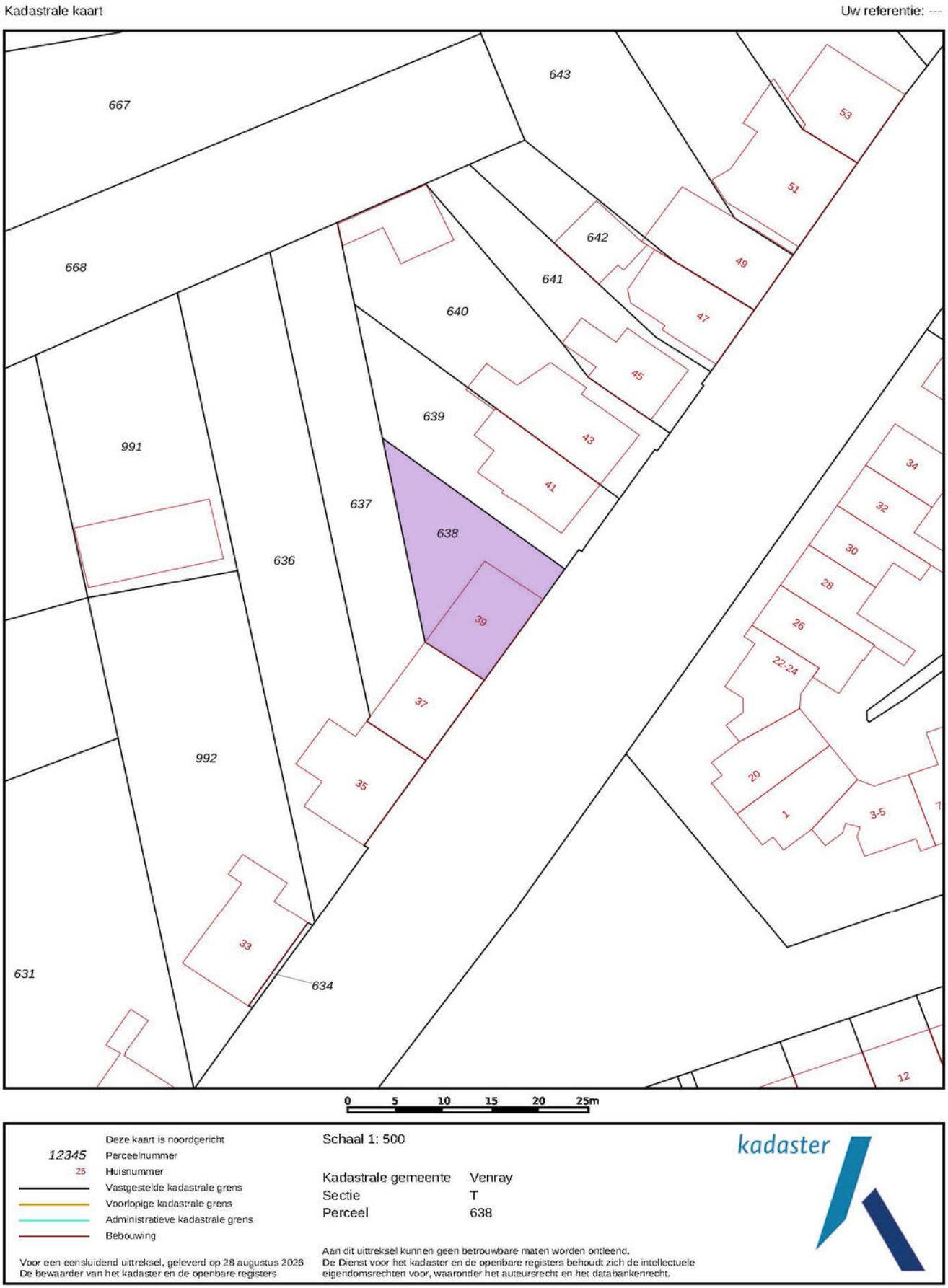




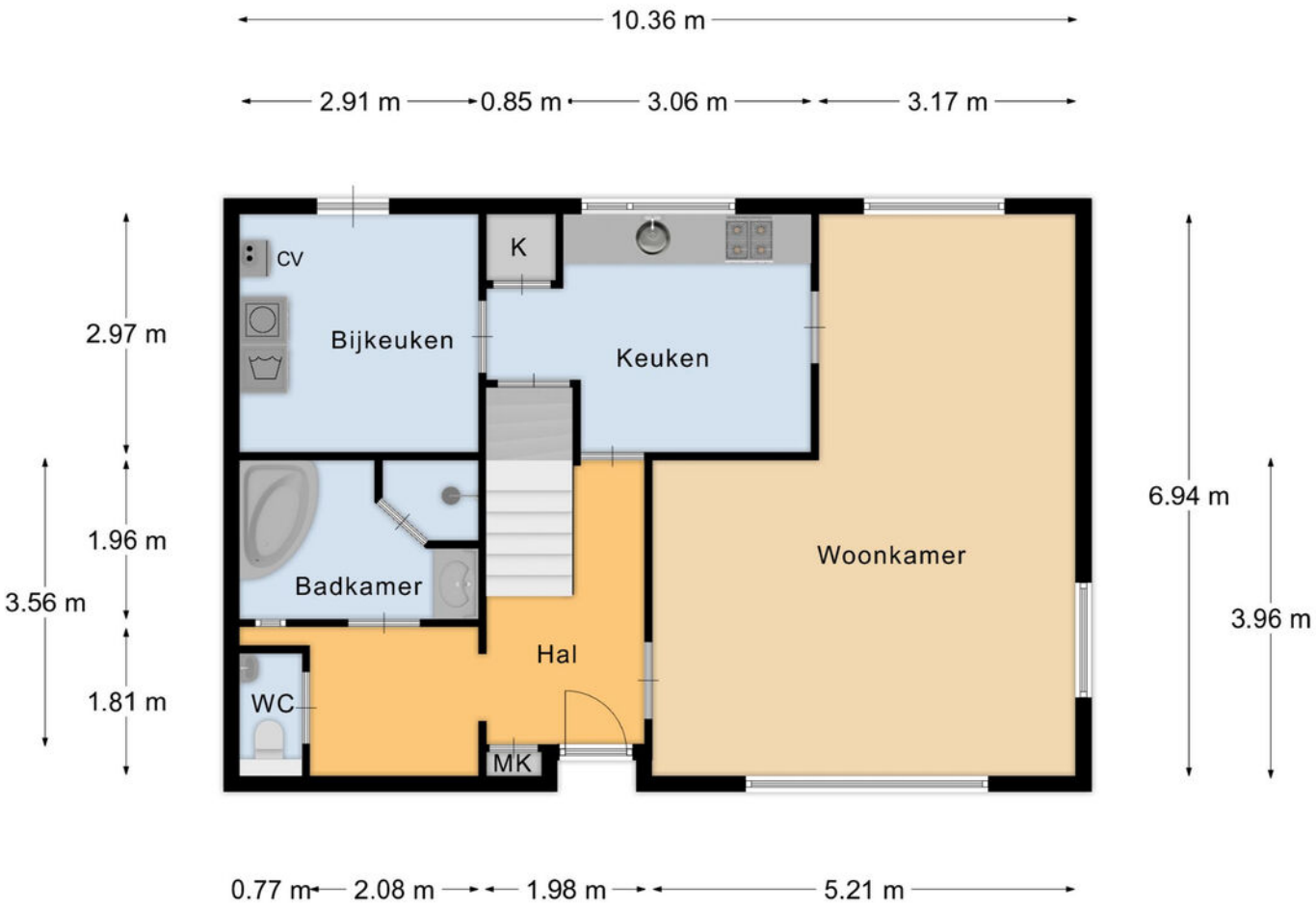
BOUWKUNDIGE KENMERKEN	
Bouwjaar	1967.
Vloeren	betonvloer en een houten verdiepingvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2019 met Supaerl.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, De isolatie is in 1980 aangebracht met de vernieuwing van alle plafonds op de bovenverdieping, de glaswol isolatie zit dus niet aan de onderzijde dak maar boven de plafonds slaapkamers.
Kozijnen	houten kozijnen aan de achterzijde en de voordeur, aluminium schuifpui en kunststof kozijnen aan de voorzijde op de begane grond.
Overige voorzieningen	de begane grond en de grote raampartijen van de twee slaapkamers aan de rechterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De overige slaapkamer(s) en de overloop beschikken over handmatig bedienbare rolluiken.
	elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de achtergevel met een uitval van 3 meter.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen met een capaciteit van 300 Wp per paneel, geplaatst in 2019.
Centrale verwarming	Atag cv-ketel uit 2021 met radiatoren en vloerverwarming in de woonkamer en keuken. Airconditioning, unit in de woonkamer en een unit in de hoofdslaapkamer boven.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN	
Tuinligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	eterniet dakplaten.
Meterkast	vernieuwd in 2019 met 8 groepen, 2 aardlekschakelaars en een PV groep.

ALGEMENE KENMERKEN



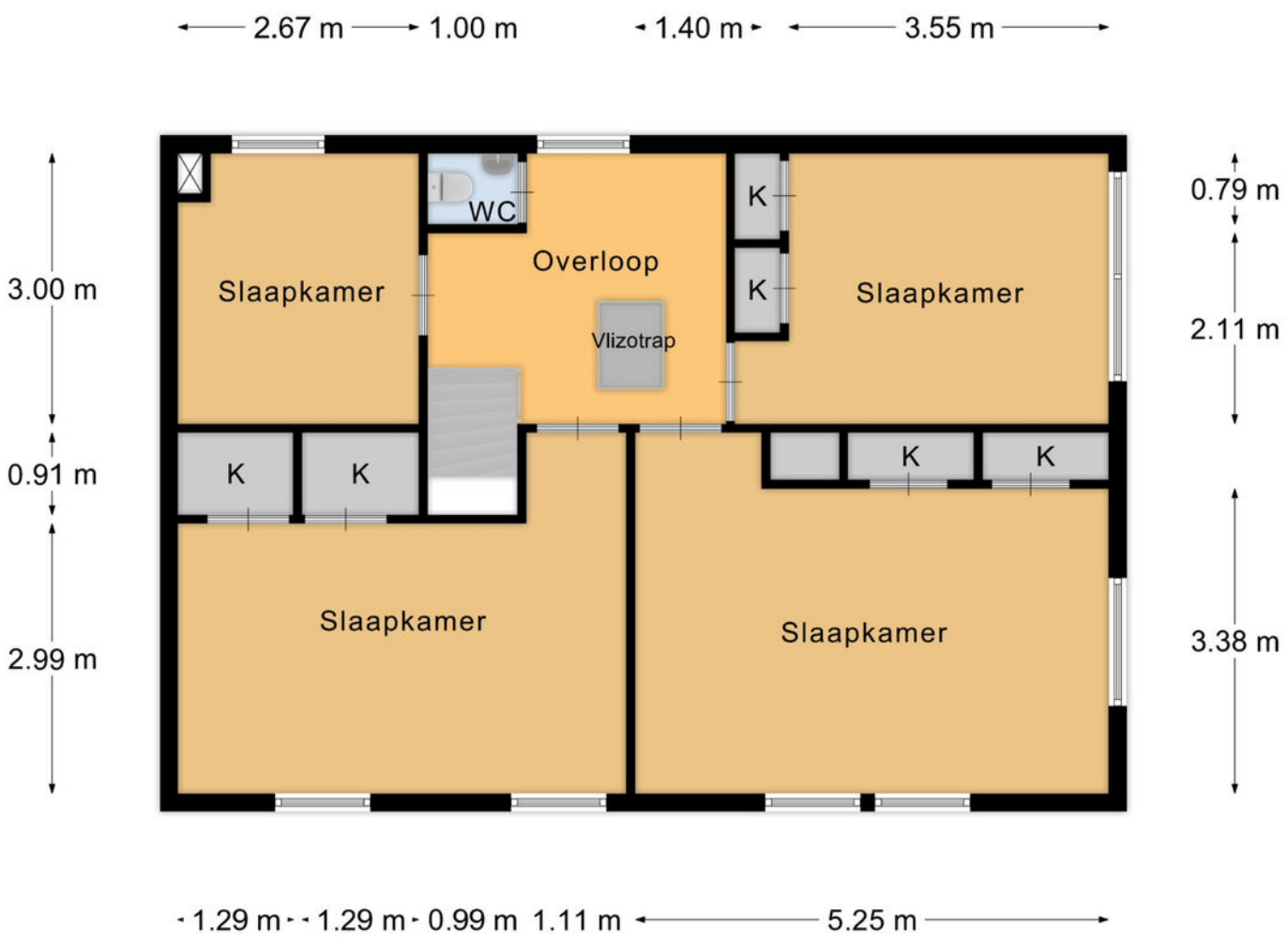
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

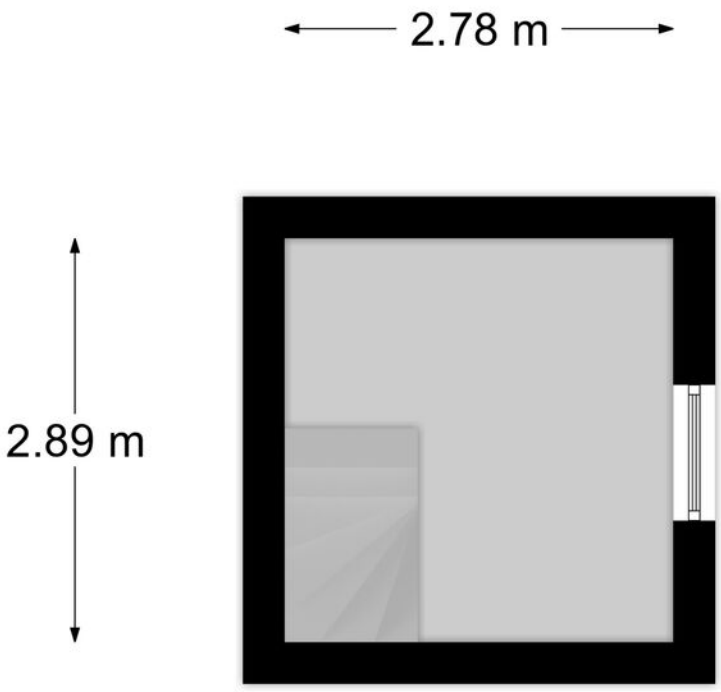
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

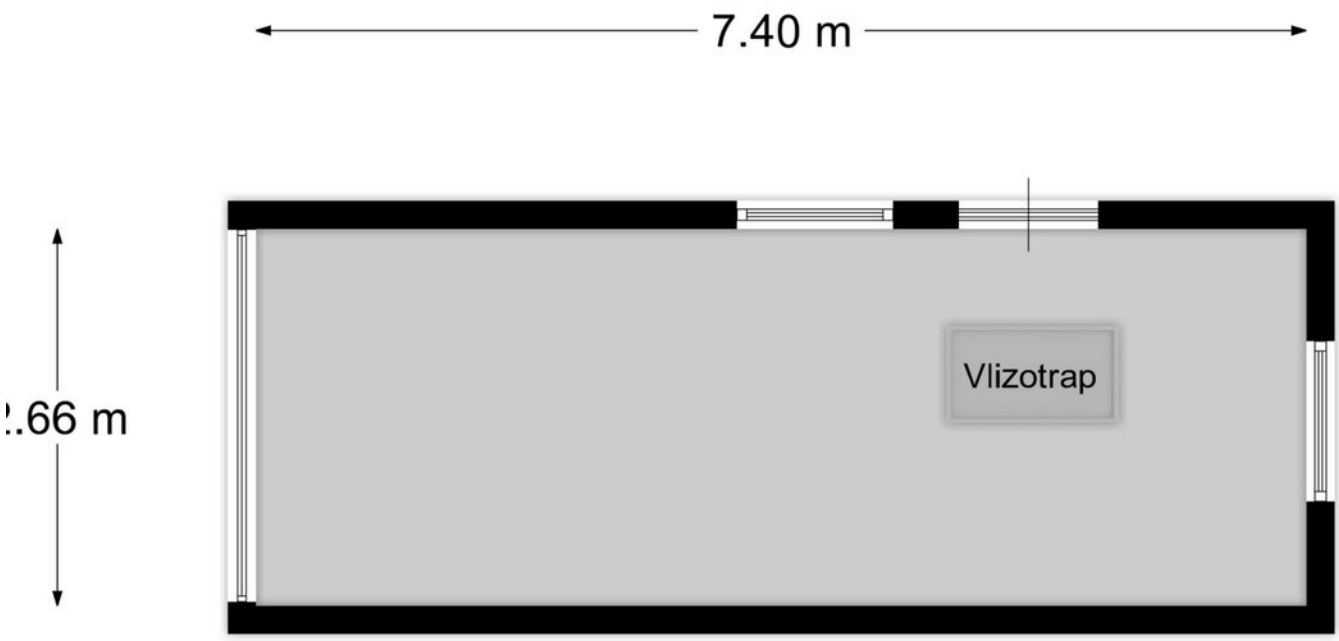
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Kelder

PLATTEGROND

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



Garage

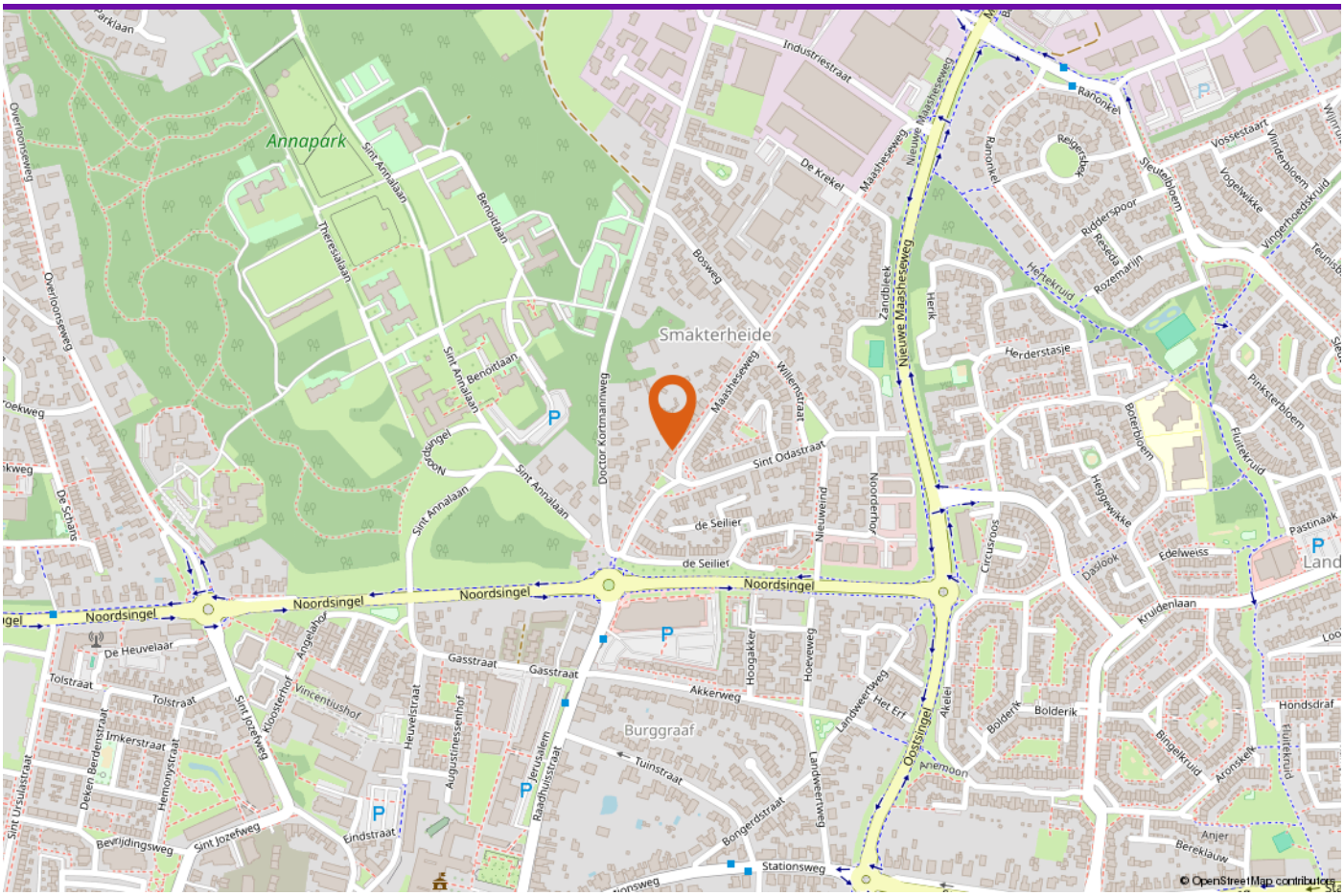
PLATTEGROND

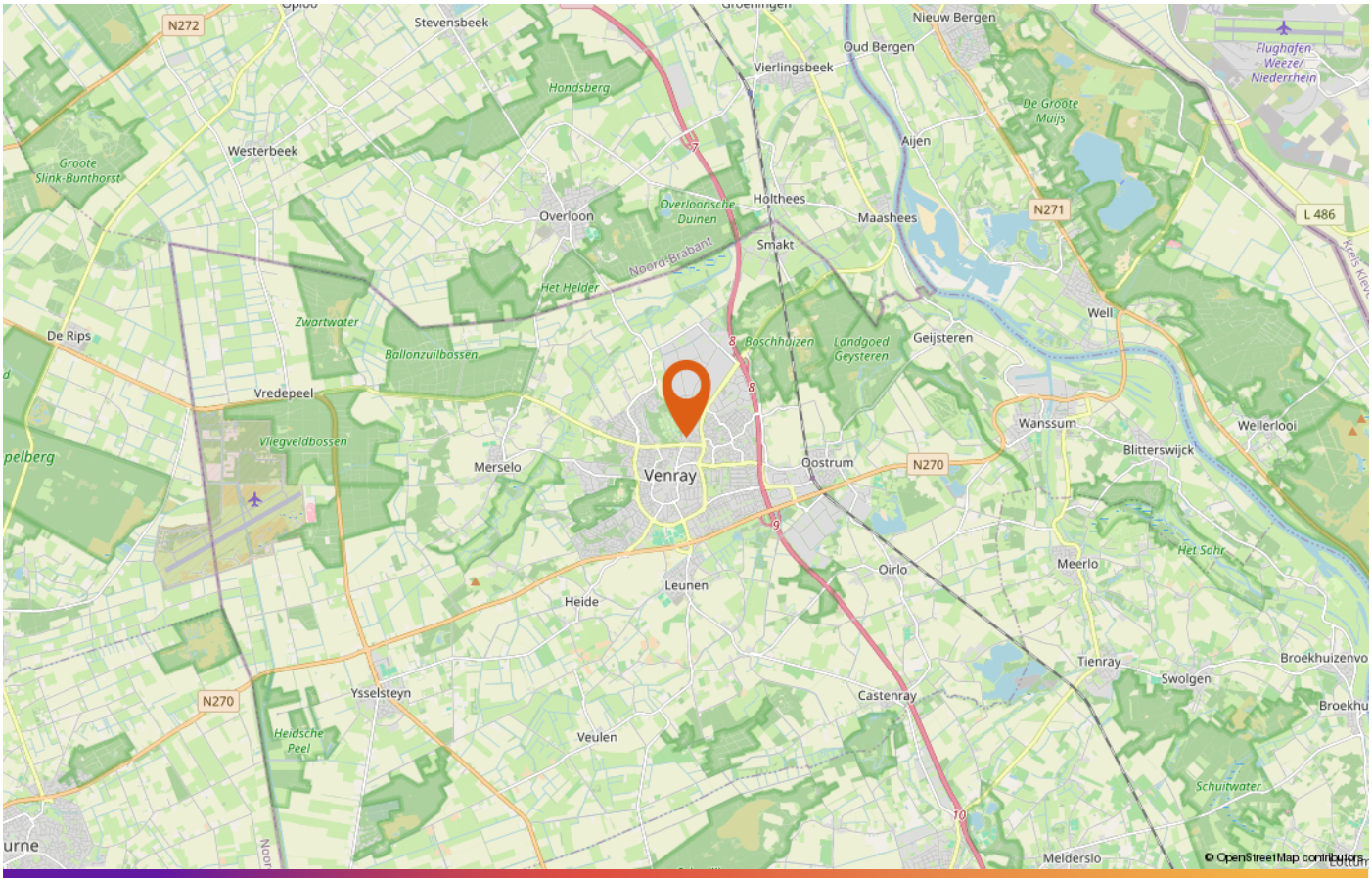
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- 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		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- Twee handgrepen wc	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

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





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