# Isabellahof 31

## 5801 LD VENRAY

connect makelaars
dat klikt!

**Een geschakelde twee-onder-een-kapwoning in een groen, autoluw hofje in het gewilde Veltum. De wijk dankt haar groene karakter aan bosperceeltjes en speelvelden. Circa 142 m² woonoppervlakte, vier slaapkamers, ruime berging en een perceel van 270 m². Eigen oprit en diepe achtertuin maken het compleet.**

# Ruimte binnen, groen buiten — jouw thuis aan het Isabellahof.




NVM

**Connect makelaars.**
**Beëdigde Makelaars en Taxateurs o.z. lid NVM**

Patersstraat 33 | 5801 AT Venray
0478 513 700

# Isabellahof 31
## 5801 LD VENRAY

**Type**
geschakelde twee-onder-een-kapwoning

**Vraagprijs** € 400.000,-

**Woonoppervlakte** ca. 142 m²

**Bouwjaar** 1979

**Perceel** 270 m²

**Inhoud** ca. 580 m³

**Isolatie**
grotendeels dubbele beglazing

**Energielabel** C



## KENMERKEN



ENTREE

In de hal vind je de meterkast, kastruimte en de trapopgang naar de eerste verdieping. Vanuit hier bereik je de woonkamer en de inpandige berging. Lichte vloertegels en wanden geven de ruimte een rustige uitstraling.



## Het moderne toilet is voorzien van een wandcloset en een fonteintje.





# Isabellahof 31

## 5801 LD VENRAY

De dichte keuken ligt aan de voorzijde en is bereikbaar vanuit de woonkamer. Groenblauwe fronten, hout-accenten en witte metro-tegels geven de hoek-opstelling (1993) karakter. Hoge kasten zorgen voor extra bergruimte.

## Circa 9,5 m² om te koken, met zicht op het groene hof.

**De keuken heeft een elektrische kookplaat (2023), afzuigkap, vaatwasser, combi-oven, koelkast en close-in boiler. Op de vloer liggen lichte tegels.**



## INDELING | BEGANE GROND

# Isabellahof 31
## 5801 LD VENRAY

De woonkamer ligt aan de achterzijde en biedt ruimte voor een zitgedeelte en een eethoek.

Grote ramen geven zicht op de tuin; via de openslaande deuren loop je zo het terras op.

## Circa 32,5 m² om te wonen en tafelen, met breed zicht op de tuin.

**De houten vloer, lichte wanden met structuurafwerking en het strak gestuukte plafond vormen een rustige basis. Een trapkast biedt extra opbergruimte.**



## INDELING | BEGANE GROND

WOONKAMER





## **INDELING** | BEGANE GROND

# Isabellahof 31

## 5801 LD Venray

Vanuit de overloop bereik je drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de tweede verdieping.
De eerste verdieping is voorzien van een laminaat-vloer en lichte wand- en plafondafwerking.

## Een lichte werkplek op de overloop, met drie slaap-kamers eromheen.

**De twee slaapkamers hier afgebeeld zijn elk circa 13,5 m². De achterste heeft een dakraam en bergruimte achter schuifdeuren. De voorste krijgt licht van twee zijden.**



## INDELING | 1E VERDIEPING

SLAAPKAMER 1 & 2





## **INDELING** | 1E VERDIEPING

# Isabellahof 31
## 5801 LD VENRAY

Deze slaapkamer ligt boven de inpandige berging en heeft een eveneens een lichte laminaatvloer.

De schuine daklijn geeft de kamer karakter; achter schuifdeuren vind je extra bergruimte.

## Een slaapkamer van circa 13,5 m², met je eigen balkon aan de tuinzijde.

**Vanuit de slaapkamer stap je op het balkon van circa 4,5 m². Hier kijk je uit over de achtertuin en de omliggende tuinen, met ruimte voor een klein zitje.**



## INDELING | 1E VERDIEPING

SLAAPKAMER 3





## **INDELING** | 1E VERDIEPING

# Isabellahof 31
## 5801 LD VENRAY

De badkamer uit 2012 beschikt over een douchecabine met regen- en handdouche, een wastafelmeubel met spiegel en een wandcloset.
Een hoge kast biedt ruimte voor handdoeken en verzorgingsspullen.

## Een complete badkamer van circa 5,5 m², met daglicht en vloerverwarming.

Grijze wand- en vloertegels combineren met wit sanitair en een licht plafond met inbouwspots. Elektrische vloerverwarming maakt de ruimte extra comfortabel.



## INDELING | 1E VERDIEPING

BADKAMER







# Isabellahof 31
## 5801 LD VENRAY

Via de vaste trap bereik je de vierde slaapkamer van circa 14,5 m², met een raam, een laminaatvloer en een vaste schuifkast.

Wanden en plafond zijn licht afgewerkt.

## Een vierde slaapkamer, een was- en cv-ruimte en extra bergruimte onder de kap.

De afzonderlijke was- en cv-ruimte heeft een witgoed-aansluiting, een uitstortgootsteen en de Intergas HRE cv-ketel uit 2020.



## INDELING | 2E VERDIEPING





## **INDELING** | 2E VERDIEPING

# Isabellahof 31

## 5801 LD VENRAY

De achtertuin ligt op het noordoosten en heeft een gazon, borders en volwassen beplanting. Aan de woonkamer grenst een ruim terras. Hagen, een gemetselde muur en begroeide erfafscheidingen geven de tuin een besloten karakter.

## Een diepe achtertuin, met groen en verschillende plekken om buiten te zitten

**Onder het balkon ligt een overkapping bij de berging. Via deze berging bereik je de tuin ook vanaf de voorzijde.**



## INDELING | TUIN

TUIN





# Isabellahof 31

## 5801 LD VENRAY

connect makelaars
dat klikt!

De verspringende zadeldak en de overdekte entree geven de voorzijde een speelse uitstraling.

De voortuin met volwassen beplanting vormt een groene overgang naar het hof.

## Een groene ontvangst, met een eigen oprit en een beschutte entree.

**De inpandige berging van circa 22 m² biedt ruimte voor fietsen, gereedschap en hobbyspullen, met een uitstortgootsteen en deuren naar hal, oprit en achtertuin.**



## INDELING | VOORTUIN





Groen en speelgelegenheid dichtbij, boodschappen en scholen in de wijk en het centrum van Venray op fiets-afstand. Via de N270 bereik je Deurne en Helmond en sluit je aan op de A73 richting Nijmegen en Venlo.

# Wonen in het gewilde Veltum, met bosperceeltjes en speelplekken.





PLATTEGROND BEGANE GROND




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

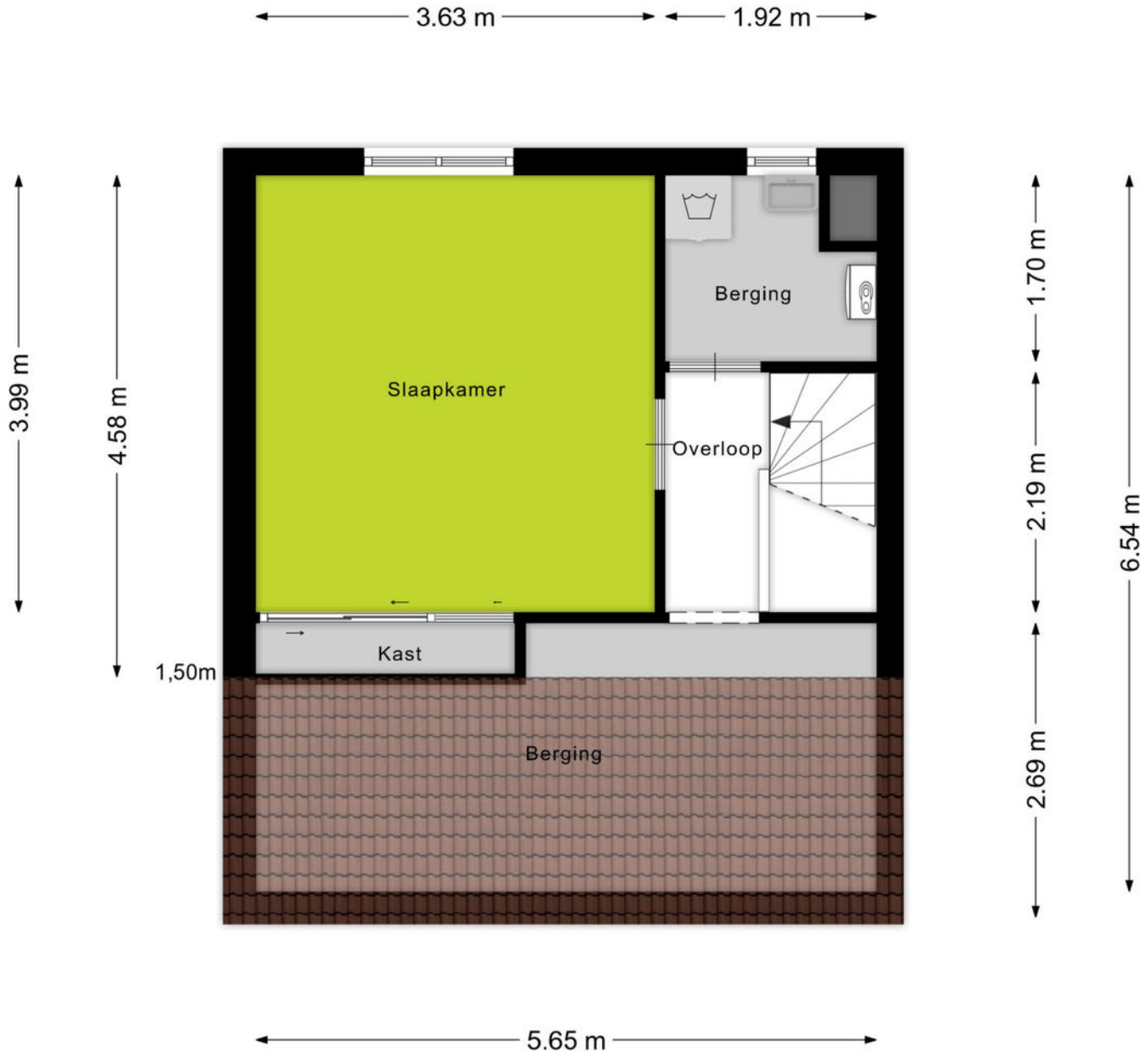
PLATTEGROND 1E VERDIEPING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

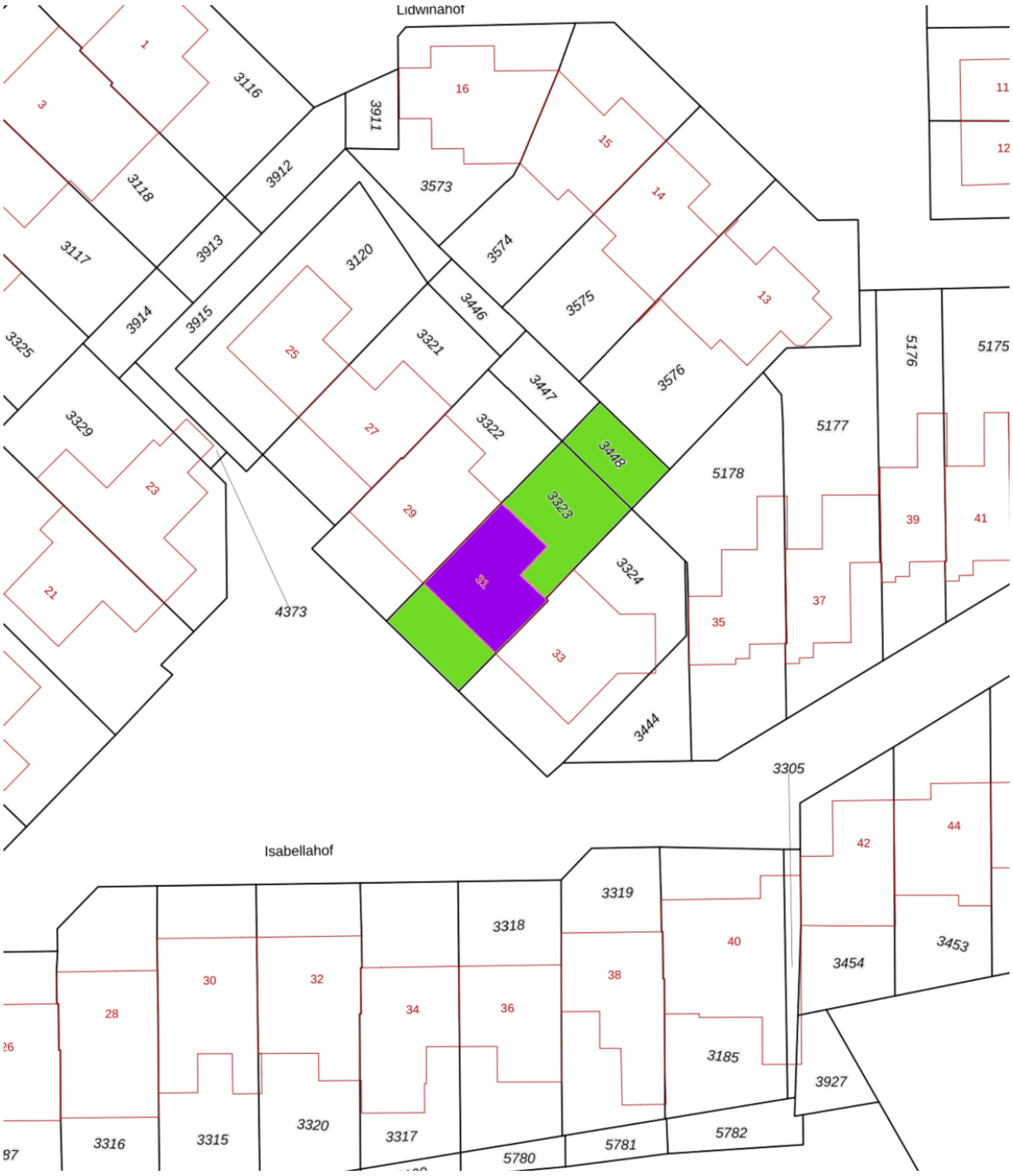
PLATTEGROND 2E VERDIEPING




Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

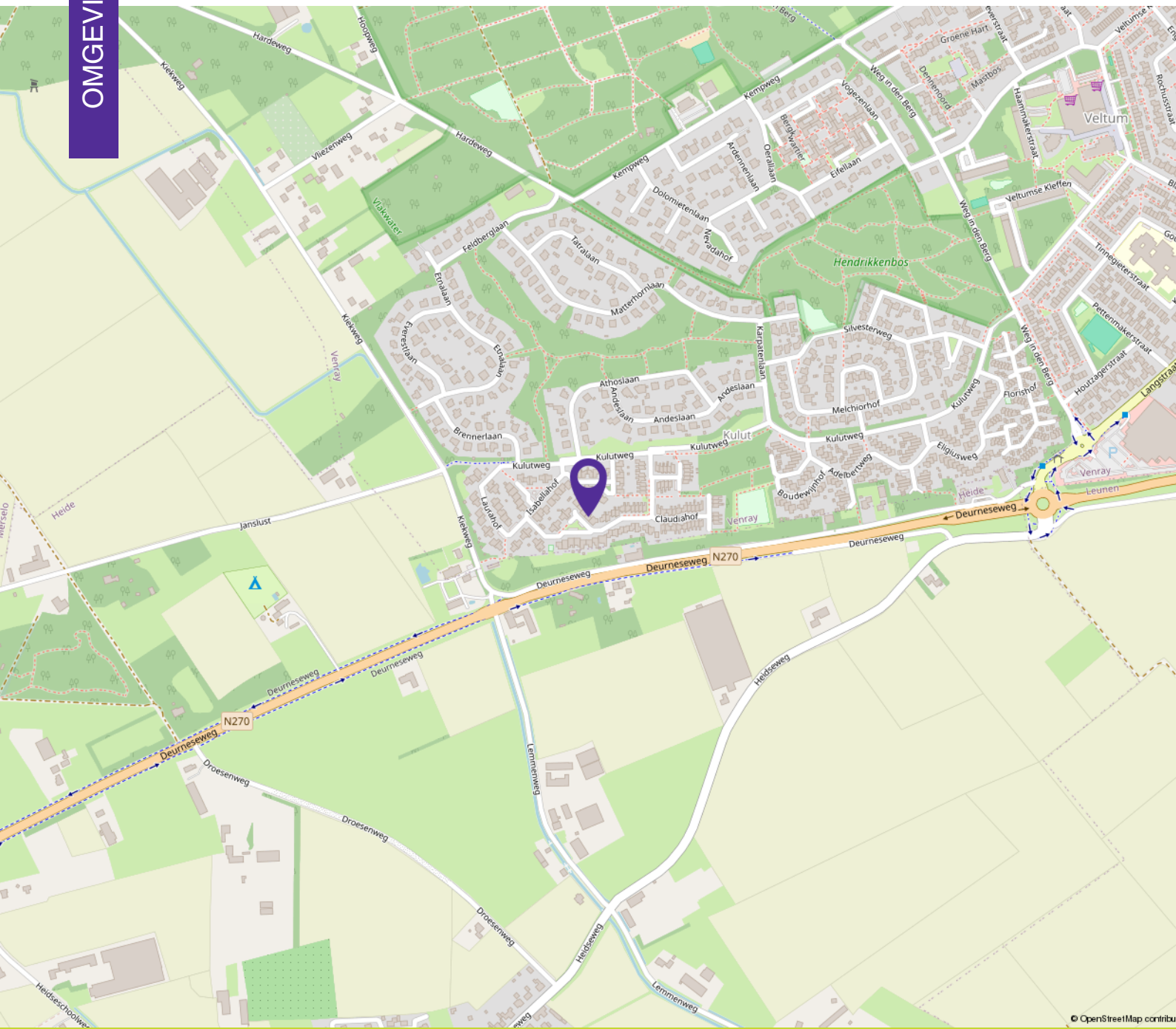
# PLATTEGROND

KADASTRALE KAART




# OMGEVING

OMGEVINGSKAART




# OMGEVING

# OVER ONS

## Een jong en een dynamisch makelaarskantoor


**Telefoon:** 0478 513 700

**Adres:** Patersstraat 33 | 5801 AT Venray

**Mail:** info@connectmakelaars.com


**of volg ons op:**

facebook.com/ConnectMakelaars Venray

instagram.com/connect_makelaars_venray

twitter.com/connectmakelaar

**Connect Makelaars** is een jong en dynamisch makelaarskantoor dat bestaat uit een enthousiast team van makelaars en back office medewerkers, welke zich kenmerkt door persoonlijke begeleiding, een jarenlange expertise en vernieuwende blik op de lokale en regionale onroerend goed markt.
Als lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), kiest u voor deskundigheid, zekerheid en kwaliteit. Onze makelaars-taxateurs zijn VastgoedCert gecertificeerd en al jaren actief in het werkgebied. Wij leveren diensten als verkoop - en aankoopbemiddeling, verhuur en taxatie van woningen voor particulieren en bedrijven.
Vakmanschap, ervaring, betrokkenheid, flexibel, creatief, eigentijds en kennis van zaken kenmerken onze activiteiten.



## OVER CONNECT MAKELAARS

# AANTEKENINGEN