



30

SWOLGENSEWEG TIENRAY

€ 379.000 k.k.

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

 **Peelrand**
Makelaardij
Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1959

Perceeloppervlakte
485 m²

Woonoppervlakte
110 m²
Overige inpandige ruimte
7 m²

Externe bergruimte
47 m²
Gebouwbonden buitenruimte
25 m²

Inhoud
415 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Maximaal wooncomfort!

Midden in het dorp Tienray (gemeente Horst) staat dit uitgebouwd, vrijstaand woonhuis met royale garage op een vrij gelegen, mooi perceel van 485 m²! De woning is vanaf 2017 nagenoeg geheel gemoderniseerd en hier is veel wooncomfort te vinden! De 16 zonnepanelen die zijn aangebracht zorgen voor een lagere energielast!

De woning is uitgebouwd en biedt volop mogelijkheden. De indeling met een ruime, sfeervolle woonkamer die in 2017 is vernieuwd, halfopen keuken met luxe inbouwkeuken en kookeiland, provisiekelder en een werk-/speelkamer op de begane grond heeft ook nog 3 slaapkamers en een complete, luxe badkamer op de 1e verdieping. De kozijnen zijn allen van kunststof met dubbel glas en zijn nagenoeg geheel v.v. rolluiken. De garage met vliering is met ca. 34 m² royaal en biedt naast het plaatsen van een auto klusmogelijkheden. Voor de garage is een lange oprit gecreëerd en aan beide zijdes van de woning een vrije achterom!

De fantastische, diepe tuin op het zonnige zuiden maakt het geheel compleet! Deze is keurig aangelegd, heeft een fraaie eiken houten terrasoverkapping met 3 lichtstraten en ook een tuinberging (ca. 13 m²). Het geweldige plek om te genieten!

De ligging is nabij de A73 richting Venlo ofwel Nijmegen. Daarnaast zijn er diverse faciliteiten zoals een supermarkt en een basisschool. Dichtbij is Horst gelegen met een bruisend centrum.





Vanaf 2017 is de woning nagenoeg geheel gemoderniseerd; nieuwe vloeren, gestucte wanden en plafonds! Middels de entree in de voorgevel kom je binnen in de hal. Deze ruime hal is afgewerkt met een tegelvloer en biedt toegang tot de meterkast, garderobekast, de keuken en het toilet. Via een open trapgang (vernieuwd 2020) is de 1e verdieping te bereiken. Het toilet is in 2017 vernieuwd en uitgerust met een wandschloet en een fonteintje. De vloer is betegeld en er zijn 2 ramen aanwezig.

De living is onderverdeeld in een zithoek, eethoek en een zitje bij de houtkachel die de keuken en de zithoek met elkaar verbindt. Door de aanwezigheid van de grote raampartijen (incl. rolluik) is er veel lichtinval in deze ruimte. De kamer is daarbij ook nog eens met ca. 35 m² van goed formaat, waardoor je als groot gezin alle ruimte hebt om gezellig samen te komen. De afwerking is neutraal met een houten vloer en de strak gestucte wanden, wat de kamer een fijne basis geeft voor jouw eigen stijl. Met een goede bank, een eettafel en wellicht een knusse speelhoek voor de kinderen is dit dé plek waar geleefd wordt. Ook is er een airco aanwezig.

De keuken is centraal gelegen, grenzend aan de woonkamer, hal en de achtergelegen werk-/speelkamer. Een heerlijke werkplaats voor alle hobbykoks en bedreven bakkers! De keuken met inbouwkeuken en kookeiland is afgewerkt met lichte fronten en een houten werkblad. Er is diverse inbouwapparatuur aanwezig zoals: een vaatwasser, 4-pits inductiekookplaat, oven en een design afzuigkap. Een eye catcher van deze keuken is een nis in de kastenwand voor bijvoorbeeld een koffiezetapparaat. Doordat de keuken in open verbinding staat met de woonkamer heb je altijd prettig contact met de rest van het gezin. Hier ligt een tegelvloer. Het raam zorgt voor veel daglichttoetreding.

In het verlengde van de keuken is een werkkamer gerealiseerd. Deze is ca. 9 m² groot en ideaal als werk- of speelkamer. Voorheen was dit de bijkeuken en hier is de opstelplaats van de CV-ketel. Op de vloer ligt laminaat.

De praktische provisiekelder (ca. 7 m²) is geheel afgewerkt en vanuit de keuken toegankelijk. Hier zijn een koekoek en de watermeter te vinden.









1E -2E VERDIEPING

De overloop is het centrale vertrekpunt op de 1e verdieping en biedt toegang aan de 3 slaapkamers, de badkamer en middels een vlizotrap tot de 2e verdieping.

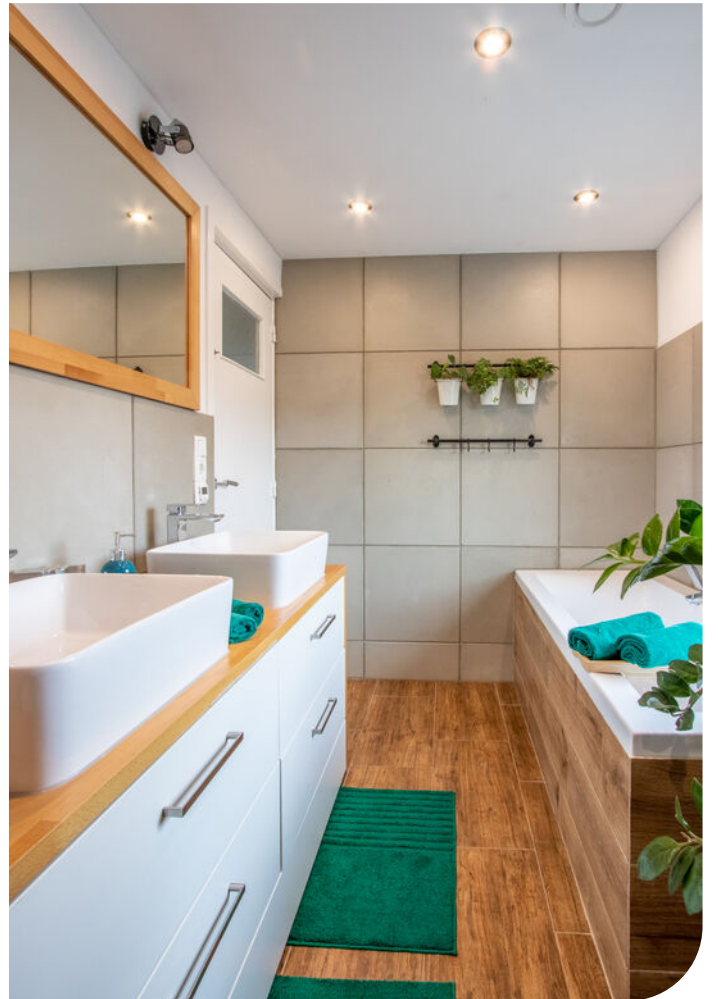
De woning telt in totaal 3 slaapkamers (ca. 12, 12 en 9.5 m²) gelegen deze 1e verdieping. Alle slaapkamers zijn heerlijk ruim en afgewerkt met een lamel parketvloer, stucwerk wanden en plafonds. De ramen (voorzien van rolluiken) in de slaapkamers zorgen voor veel lichtinval waardoor je heerlijk tot rust komt. De ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een airco en openslaande deuren welke uitkomen op het dakterras boven de achterbouw. Eén kamer heeft zelfs een entresol. Heel gaaf en zeer ruimtelijk! Tenslotte beschikken 2 slaapkamers over een vaste kast.

De badkamer is luxe (2017) uitgevoerd met een ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met regendouche, inbouwkraan en glaswand. Daarnaast zijn hier een wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met 2 opbouw wastafel te vinden. Het raam zorgt voor daglicht. Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn keurig afgewerkt met tegels ofwel stucwerk en in het gestucte plafond zijn inbouwspots verwerkt.

De bergzolder is door middel van een vlizotrap vanuit de overloop toegankelijk. Ideaal om spullen op te bergen en hier is de omvormer van de 16 zonnepanelen geplaatst. Het dak is van binnenuit nageïsoleerd.









De diepe achtertuin met vrije achterom is op het zonnige zuiden gelegen en biedt veel privacy. De tuin is in 2019 netjes aangelegd ('21) met sierbestrating, plantenborders, beplanting, bomen en een groot gazon. Deze beschikt o.a. over een buitenkraan, verlichting en elektra.

Achter de garage is een houten tuinberging met zadeldak bedekt met pannen (ca. 13 m²) gesitueerd. Deze is voorzien van een vliering, loopdeur, verlichting en elektra. Aan de woningzijde is een eiken houten terrasoverkapping (2020) met 3 lichtstraten gerealiseerd wat het mogelijk maakt om lekker lang van het buitenleven te genieten. Hier is een fraai terras aangelegd met 60 x 60 tegels. Aan beide zijdes van de woning is een vrije achterom aanwezig.

De volledig beklinkerde oprit is rechts van de woning gelegen en loopt door tot de vrijstaande garage. Deze garage is ca. 34 m² groot en opgetrokken in metselwerk spouwmuren, betonvloer en een zadeldak bedekt met pannen (2013). De garage beschikt over een elektrische sectionaalpoort, tuindeur, 4 kunststof ramen, smeerput, open vliering, verlichting, elektra, krachtstroom en een aparte groepenkast voor de garage en achtertuin. Ideaal voor iemand die wil klussen én de auto binnen wil zetten.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1959, vanaf 2017 op diverse punten verbouwd en vernieuwd.
Vloeren	woonkamer en zoldervloer bestaat uit een houten balklaag, de rest van de woning bestaat uit betonnen vloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, van binnenuit geïsoleerd. Woonkamer-aanbouw in 2017 vernieuwd. Overkapping 2020.
Kozijnen	kunststof kozijnen met dubbel glas. Nagenoeg overal v.v. rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	Remeha cv-ketel 2012 en een houtkachel in de woonkamer. Diverse radiatoren zijn vernieuwd in 2017.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de c.v.-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

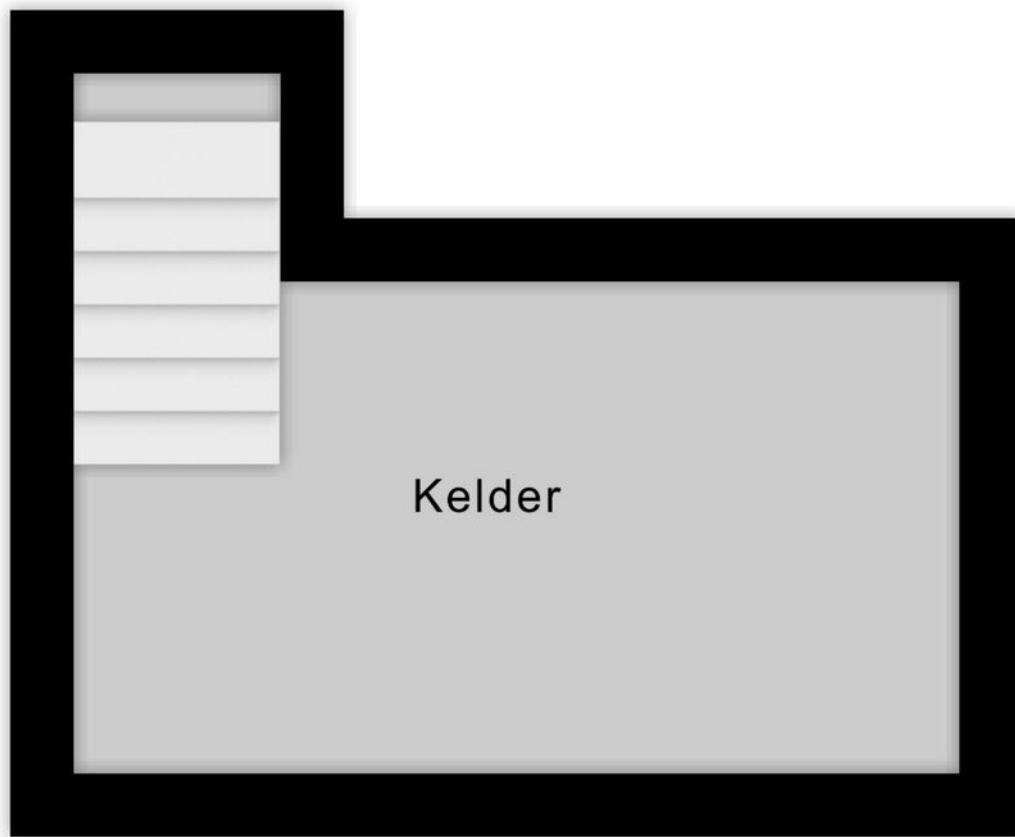
Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen goed voor 2.940 watt (2011).
Erfdienstbaarheden	geen bekend. Aan de voorzijde wordt een strook grond van de gemeente gehuurd (ca. 18 m ²) voor € 11,- per jaar.
Asbest	dakbeschoot bestaat uit eternietplaten.
Meterkast	13 groepen, 2 krachtstroom en 4 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 209,79 per jaar.
--------------------------	--------------------

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



2.00 m

3.49 m

Kelder

PLATTEGROND

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



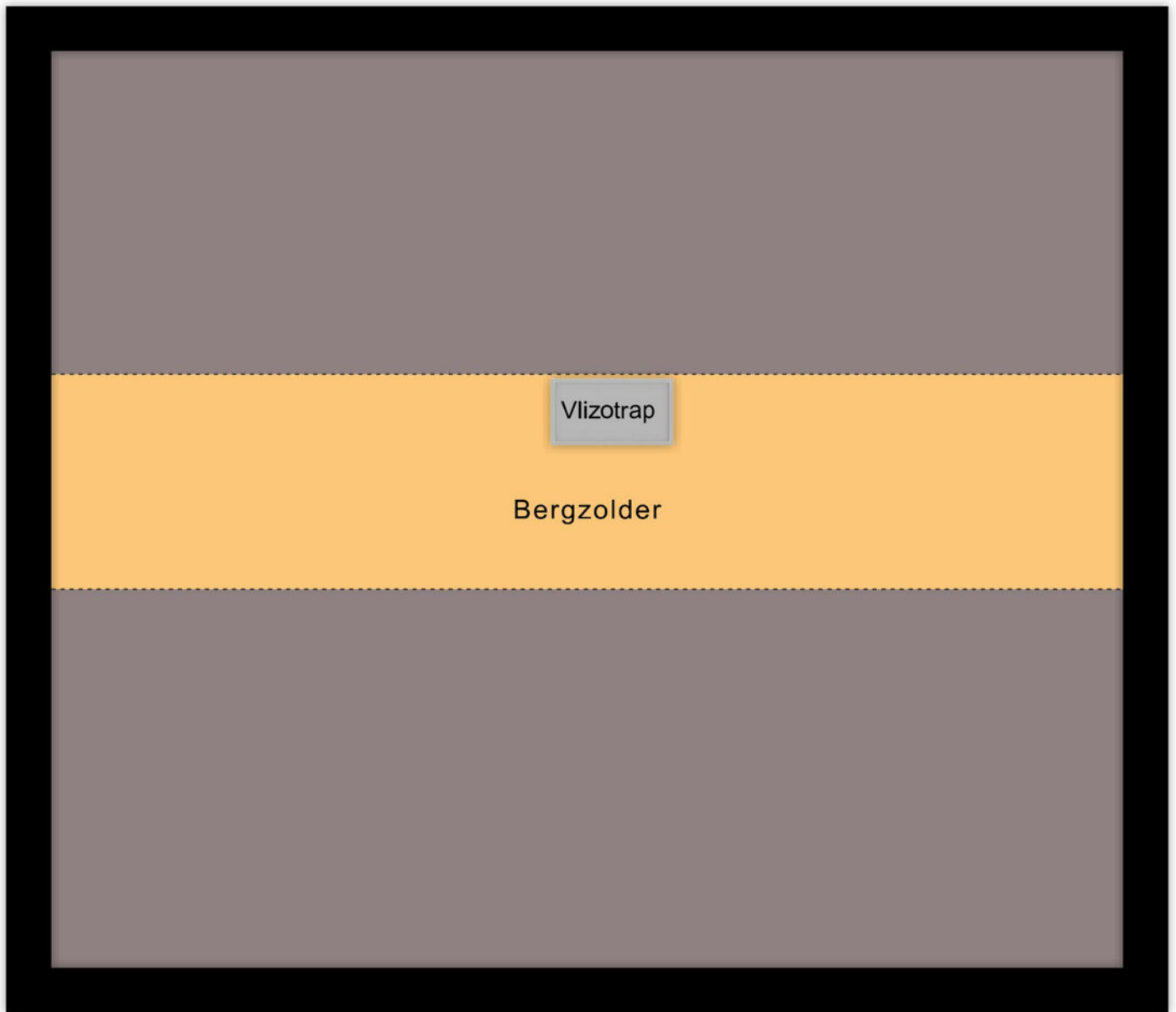
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

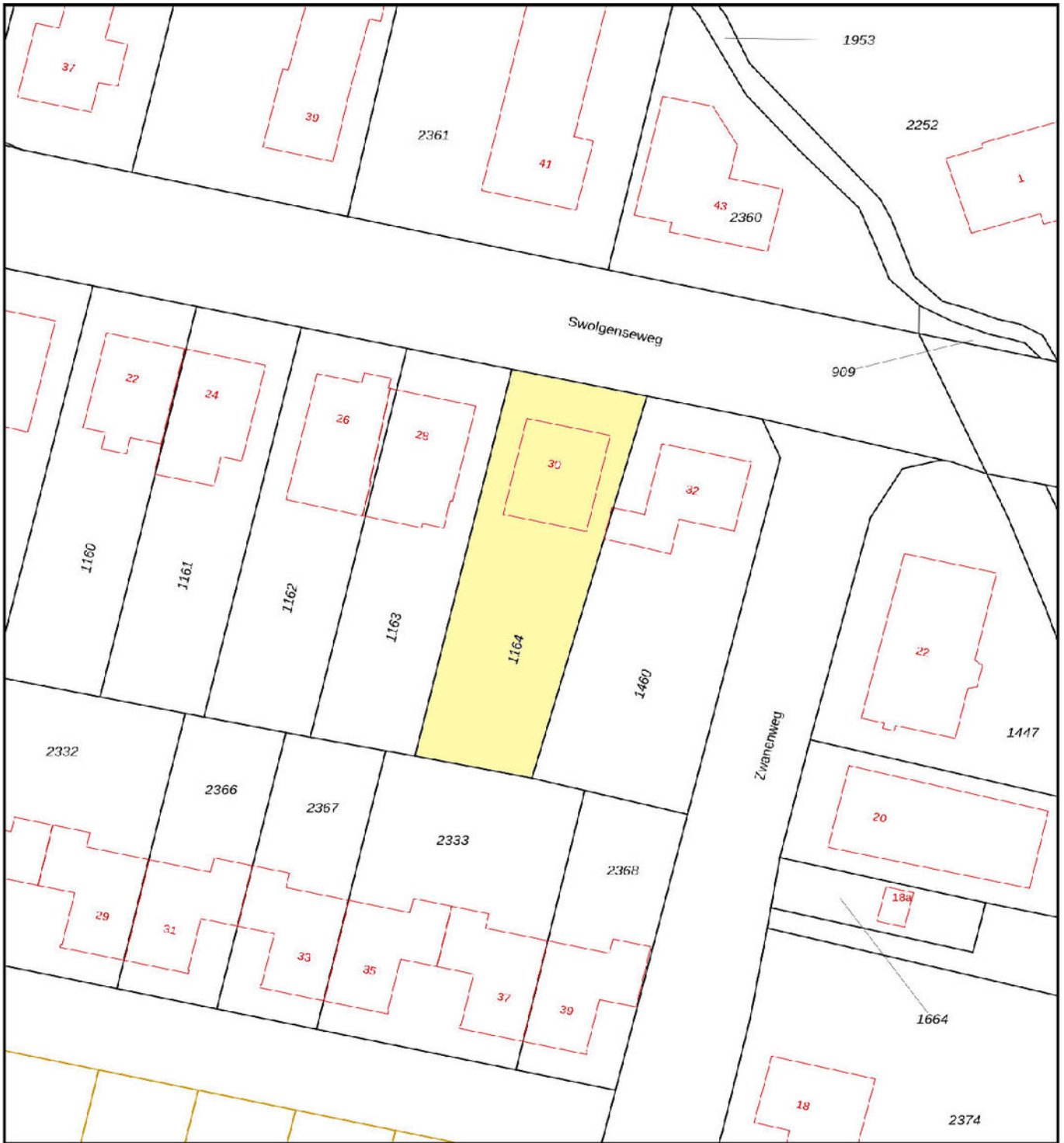
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.




Bergzolder

PLATTEGROND

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



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Meerlo</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 1164</p>	<p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.</p> <p>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p>	
--	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 september 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

KADASTRALE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- etalagekast		X	
- hoekbank			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- eettafel		X	
- barstoelen, tafel stoelen, bureaustoelen			X
- tv wand/kast, kledingkast, slapbanken, plankjes, hangkastjes en andere			X
- kantoor bureauset en stoel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
tuin loungeset			X

LIJST VAN ZAKEN



SWOLGENSEWEG TIENRAY

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**
Makelaardij
NVM
Luisteren, Verbinden, Resultaat!