



52

SMELLEKENLAAN VENRAY

Vraagprijs € 350.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
2016

Perceeloppervlakte
120 m²

Woonoppervlakte
92 m²

Externe bergruimte
5.5 m²

Inhoud
322 m³

Energie label
A

Gebouwgebonden buitenruimte
16 m²

IN HET KORT...

In de nieuwbouwwijk "De Brabander" staat deze moderne, uitstekend onderhouden tussenwoning met houten berging, vrije achterom en een eigen parkeerplaats. De woning is zeer fraai afgewerkt en biedt onder andere een luxe keuken, een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een moderne badkamer, twee slaapkamers op de eerste verdieping en een vaste trap naar de tweede verdieping met de mogelijkheid om een 3e slaapkamer te creëren.

In 2018 is er een royale terrasoverkapping geplaatst, waardoor je het hele jaar door van de tuin kunt genieten. Achterin de tuin bevindt zich een praktische berging en er is een vrije achterom die leidt naar een kleinschalig openbaar parkeerterrein.

De woning heeft energielabel A en is geheel geïsoleerd.

In de nabijheid van de woning zijn verschillende speelveldjes te vinden, en op korte afstand ligt het Sint Annabos, een ideale plek voor een heerlijke wandeling. Het centrum van Venray, met al zijn voorzieningen, is eenvoudig te bereiken met de fiets of te voet.

Kortom, deze woning is volledig instapklaar en biedt optimaal woongenot!





BEGANE GROND

Middels de entree in de voorgevel is de woning toegankelijk. Vanuit de hal is de meterkast, het toilet en de woonkamer te bereiken en middels de gesloten trapopgang de 1e verdieping. De hal biedt ruimte voor een garderobe. In de hal ligt een zeer fraaie Portugese keramische tegelvloer met vloerverwarming. De wanden op de gehele begane grond zijn gestuct en de plafonds zijn gespoten. De overige ruimtes op de begane grond zijn voorzien van een keramische tegelvloer met vloerverwarming.

De meterkast is uitgerust met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. De moderne toiletruimte is ingericht met een wandcloset en strak fonteintje. De tegelvloer is vanuit de hal doorgelegd en ook de achterwand van het toilet is betegeld. Het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.

De woonkamer is geheel op de tuin gericht en heeft een oppervlakte van ca. 28 m² (incl. keuken). Daglicht treedt binnen door het raam en de openslaande tuindeuren in de achtergevel. Door het open zetten van de tuindeuren (met plisséhor) is er een maximaal binnen-buitengevoel en toegang tot de tuin met overdekt terras. Praktisch is de trapkast voor extra provisieruimte. Hierin bevindt zich ook de unit van de vloerverwarming.

De open keuken is aan de voorzijde van de woning gesitueerd in de L-vorm. De inbouwkeuken is netjes uitgevoerd en heeft veel bergruimte. Qua apparatuur is er een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, vaatwasser en een koelkast aanwezig. Het werkblad wordt onderbroken door één spoelunit en de achterwand is afgewerkt met betonstuc. Het brede raam biedt veel daglicht en tevens zicht op de straatzijde.







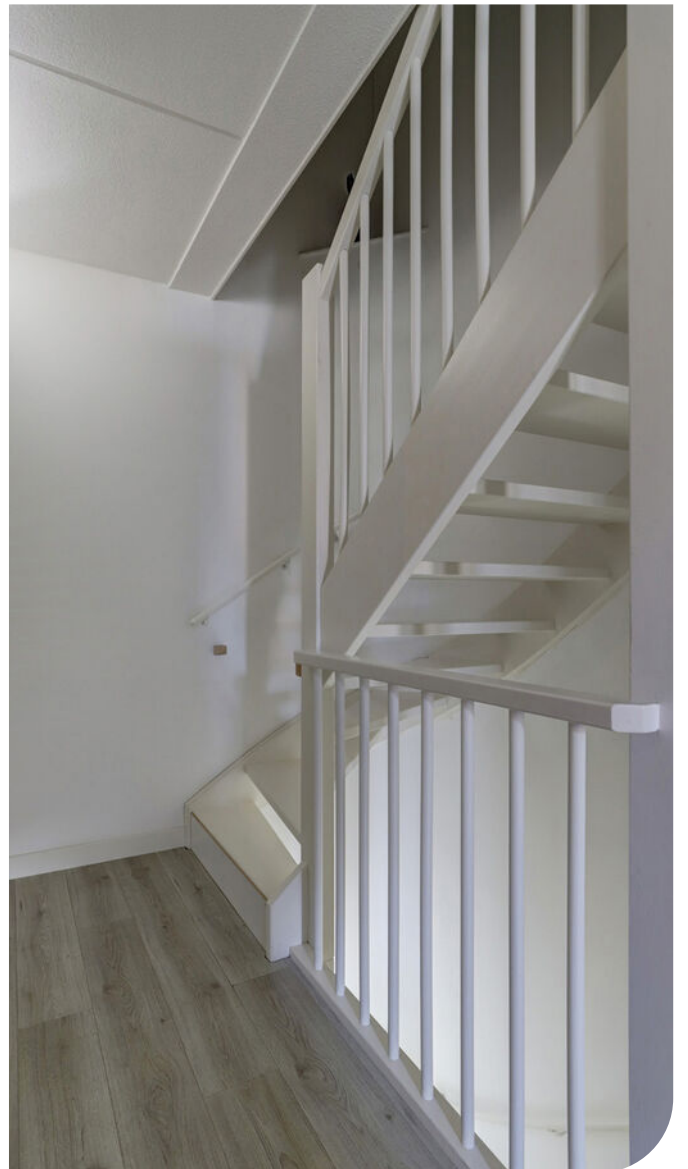




1E VERDIEPING

De overloop biedt toegang tot 2 slaapkamers, de badkamer en middels een open vaste trap tot de royale 2e verdieping. De slaapkamers (ca. 14 en 9 m²) zijn netjes en identiek afgewerkt met een doorlopend gelegde laminaatvloer, gestucte wanden en spuitwerk plafonds. De kamer aan de voorzijde beschikt over 3 raampartijen en een vaste kast met twee schuifdeuren. De grootste kamer ligt aan de achterzijde en heeft een dakkapel, welke zorgt voor extra lichtinval en ruimte.

De badkamer is eveneens keurig uitgevoerd met een ruime inloopdouche met thermostaatkraan, regendouche en aparte handdouche. Daarnaast bevindt er zich een wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel. De ruimte is geheel betegeld met een keramische tegel en wordt mechanisch geventileerd.



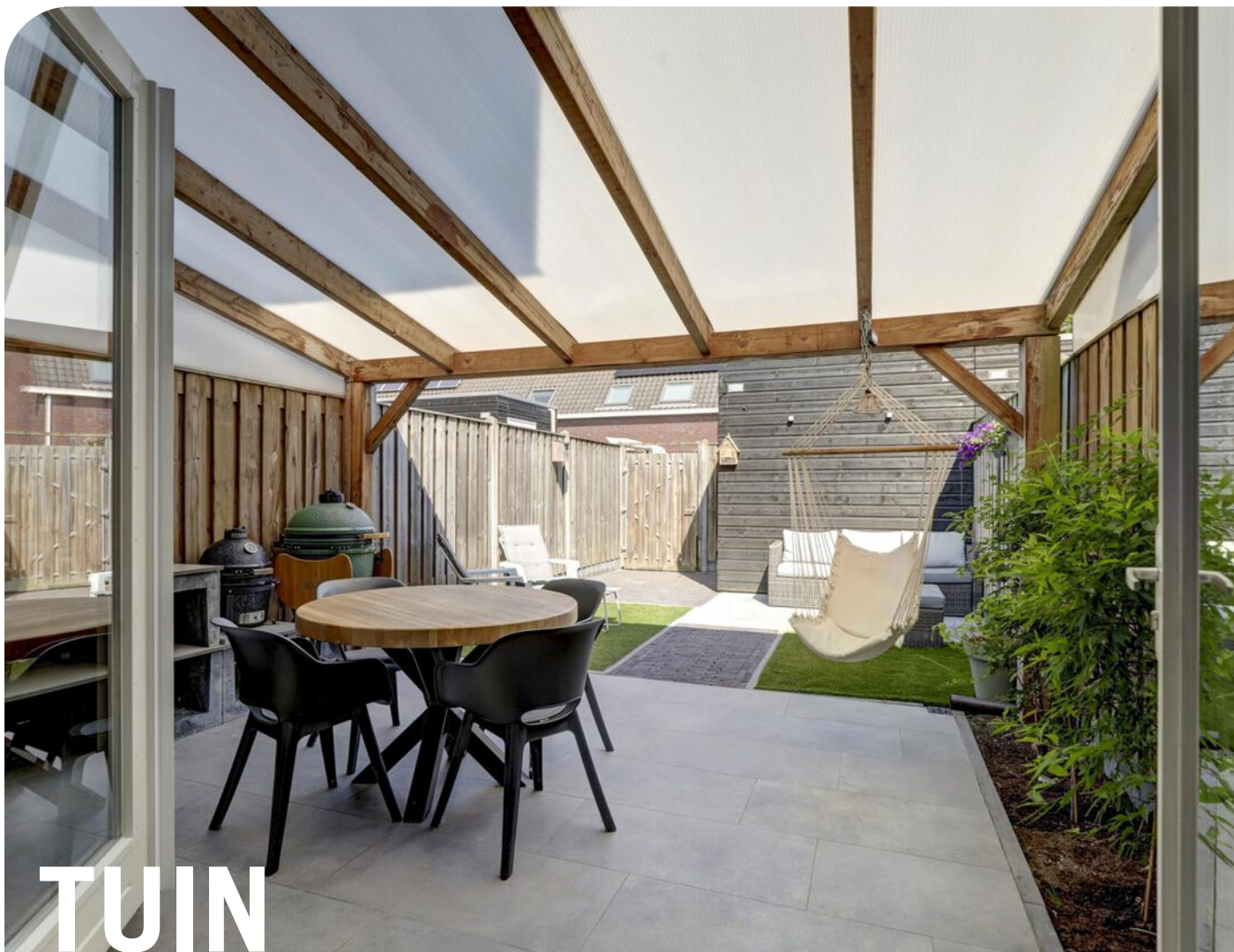




2E VERDIEPING

De 2e verdieping is bereikbaar middels een vaste trap en momenteel ingericht als multifunctionele ruimte met CV-wasruimte. De ruimte is ca. 18 m² (>1.5 mtr.) en heeft een nokhoogte van 3.5 mtr. hoog. Hier kan met gemak een 3e slaapkamer gecreëerd worden.

Aan de zijkant zijn de Atag cv-ketel, de unit van de mechanische ventilatie en de aansluiting van de wasmachine opgesteld. Door de aanwezigheid van een dakvenster is dit een prettige en ruimtelijke kamer. Daarnaast is er bergruimte gecreëerd in de knieschotten. Ook op deze verdieping ligt een laminaatvloer.



De op het noordoosten gelegen achtertuin heeft een perfecte bezonning! Aan de woningzijde is in 2018 een terrasoverkapping (ca. 16 m²) gebouwd en hier kan je heerlijk genieten van de tuin. De tuin is netjes aangelegd met kunstgras, een terras van keramische tegels, 5 fruitbomen en bestrating.

Qua voorzieningen zijn er een buitenkraan, elektrapunten en verlichting aanwezig. De vrije achterom is toegankelijk middels een afsluitbare poort achter op het perceel. Het pad komt uit op een algemeen kleinschalig parkeerterrein. Hier kan je de auto parkeren (vaste parkeerplaats) of aan de voorzijde van de woning in de straat.

De houten tuinberging (ca. 5.5 m²) geheel achter in de tuin is ideaal voor het plaatsen van fietsen en/of tuingereedschap. De berging beschikt over een loopdeur, verlichting en elektra. Erfafscheiding vindt plaats met een houten schutting.

De voortuin is ook keurig aangelegd met bestrating, siergrind, een haagje én een buitenkraan!





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2016.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met keramische pannen, geïsoleerd.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ glas.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	Atag cv-ketel 2016.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	het pad aan de achterzijde en het parkeerterrein is mandelig en dus gemeenschappelijk van een aantal aangrenzende percelen.
Asbest	geen aanwezig.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 322,52 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 550 m ³ en elektra ca. 3.500 kWh per jaar.

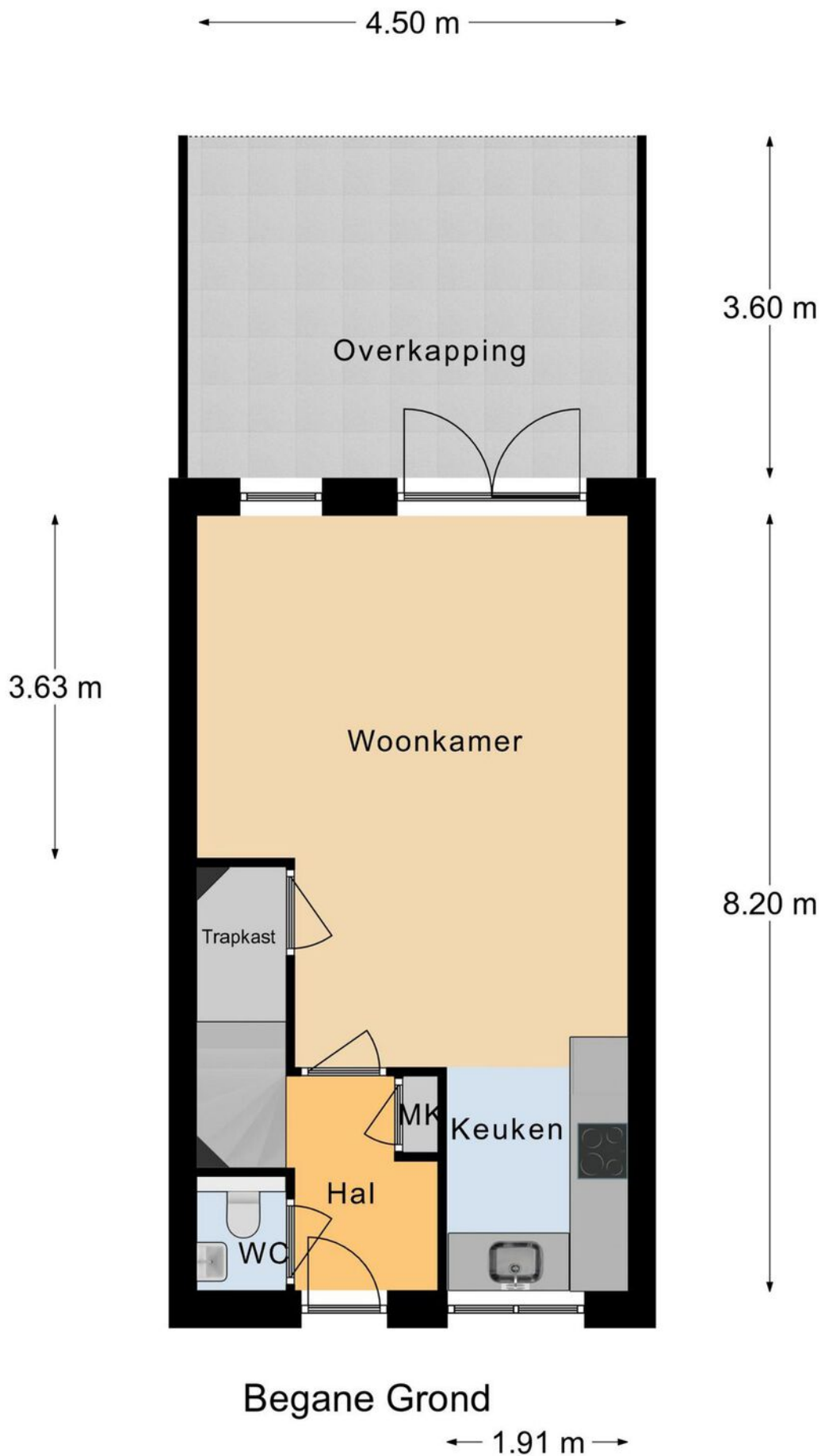
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



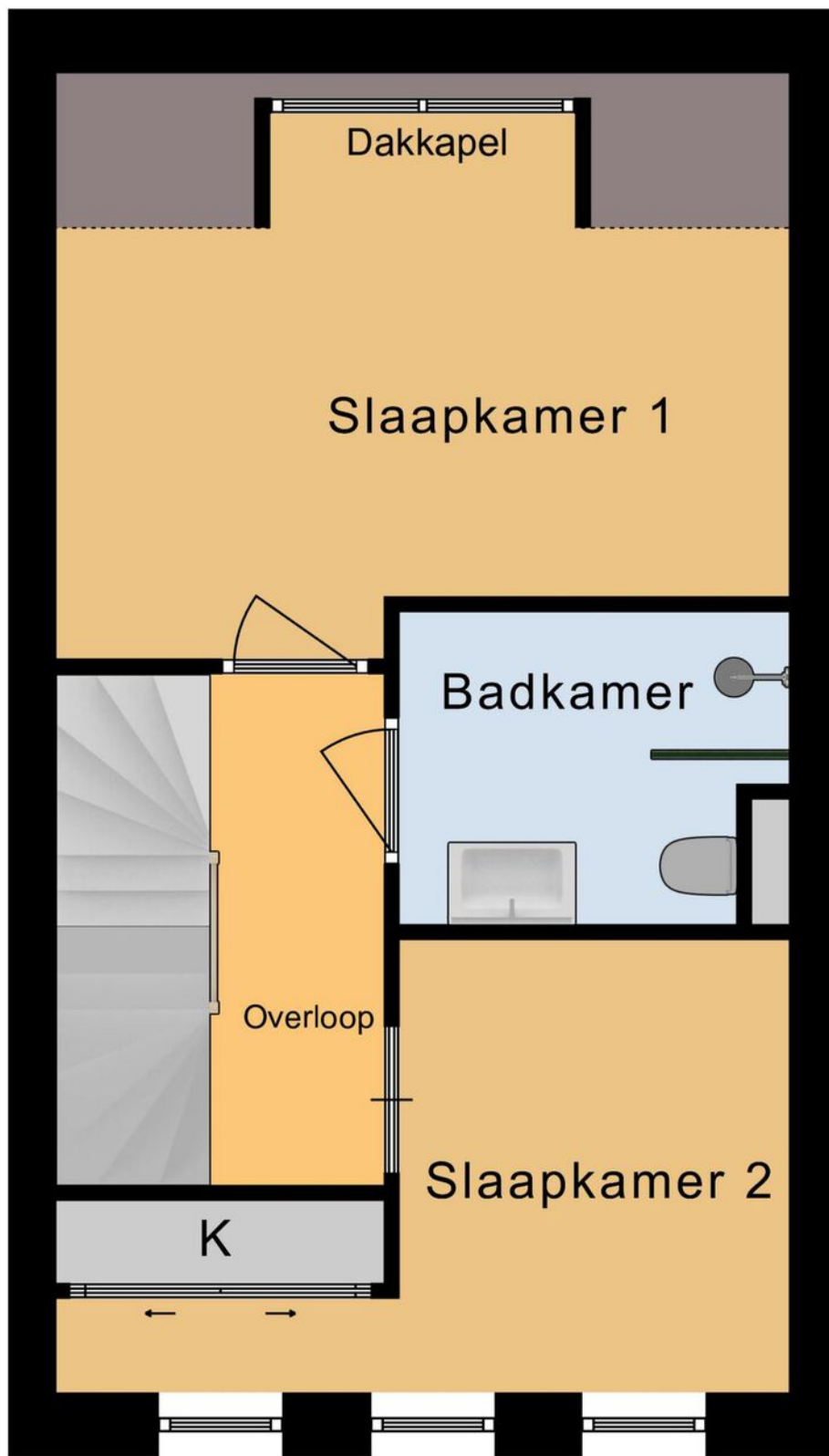
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 11688</p> <p>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.</p>	
---	---	---

KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

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



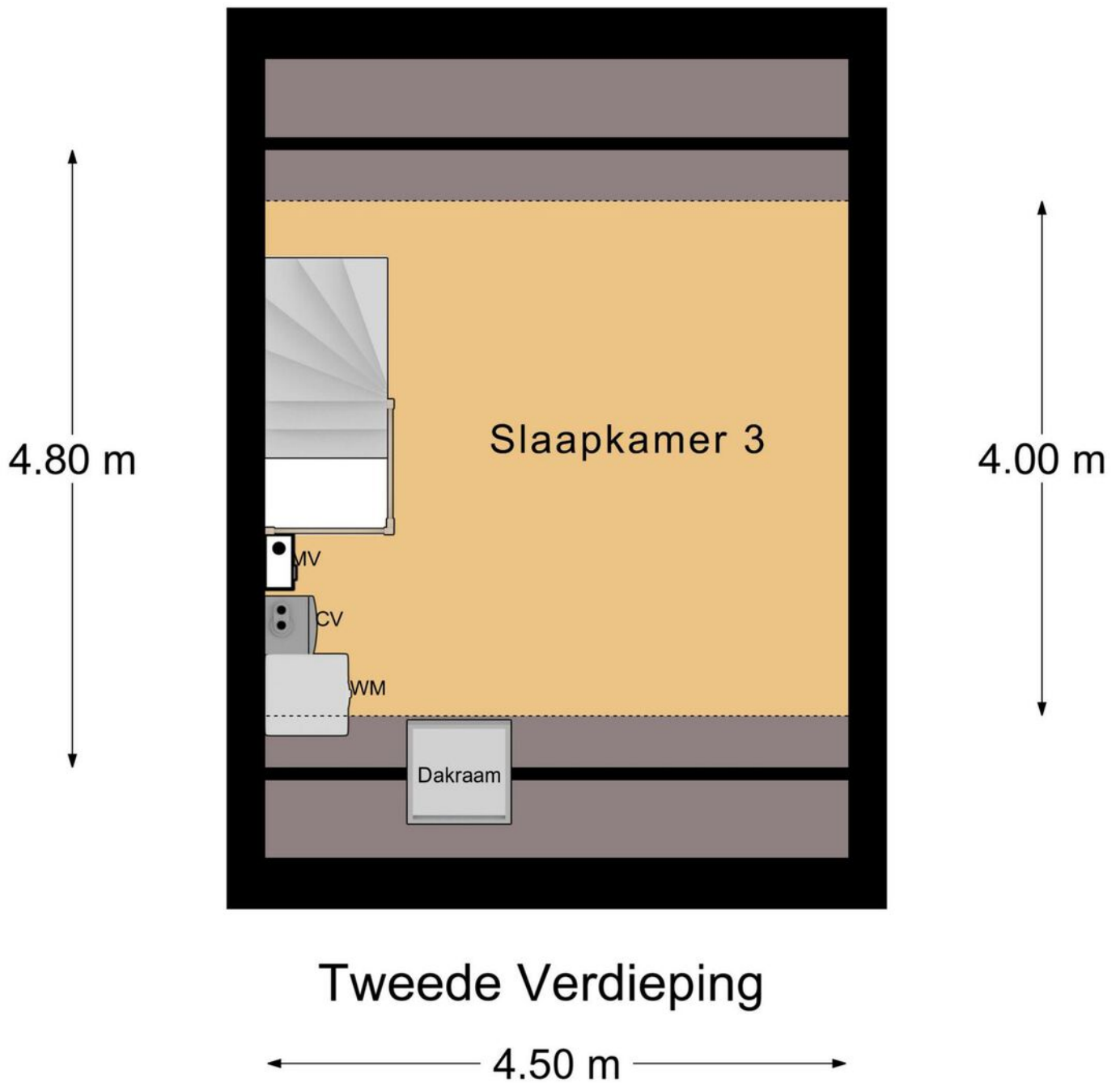
2.80 m

Eerste Verdieping

4.50 m

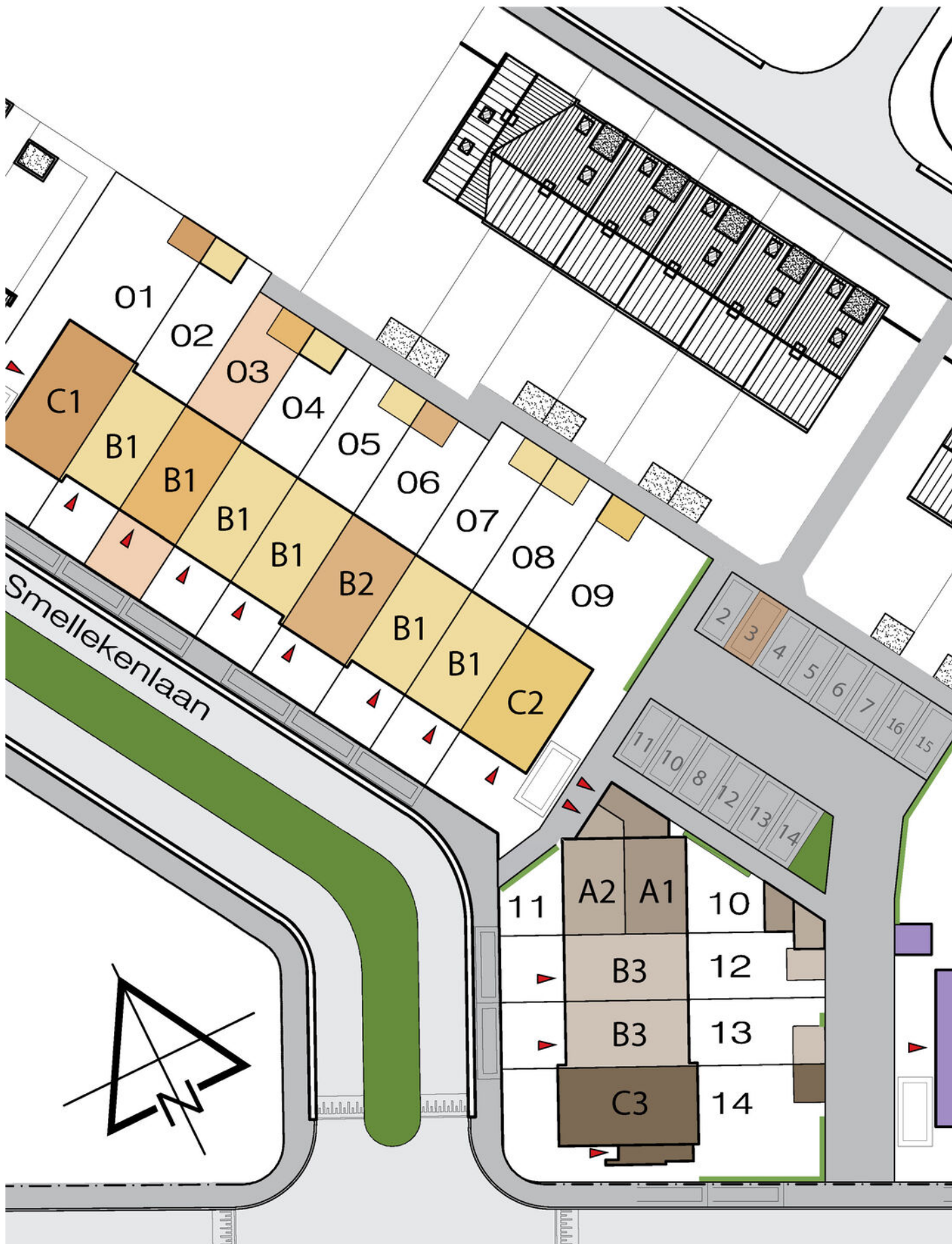
PLATTEGROND

* 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

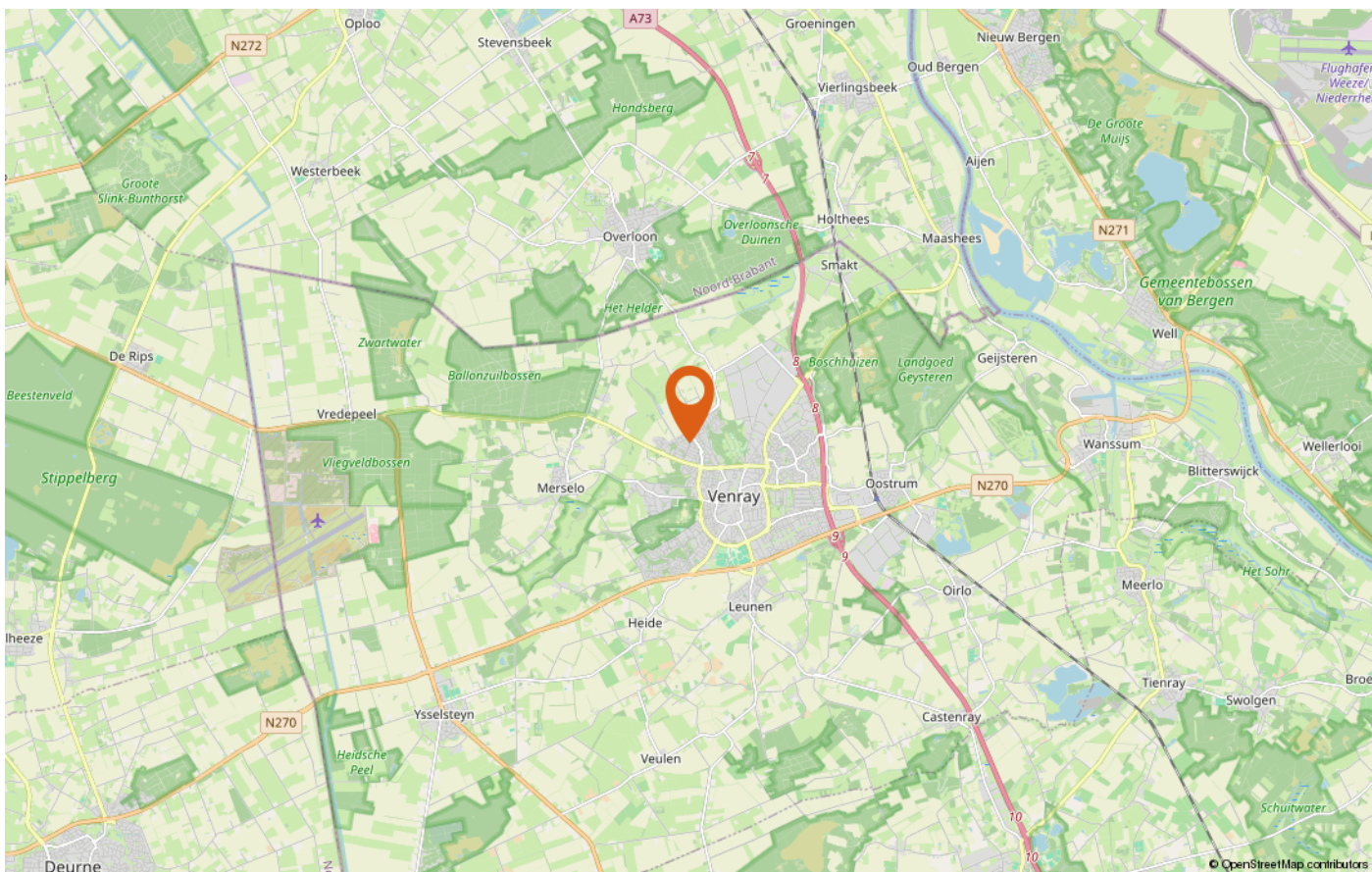
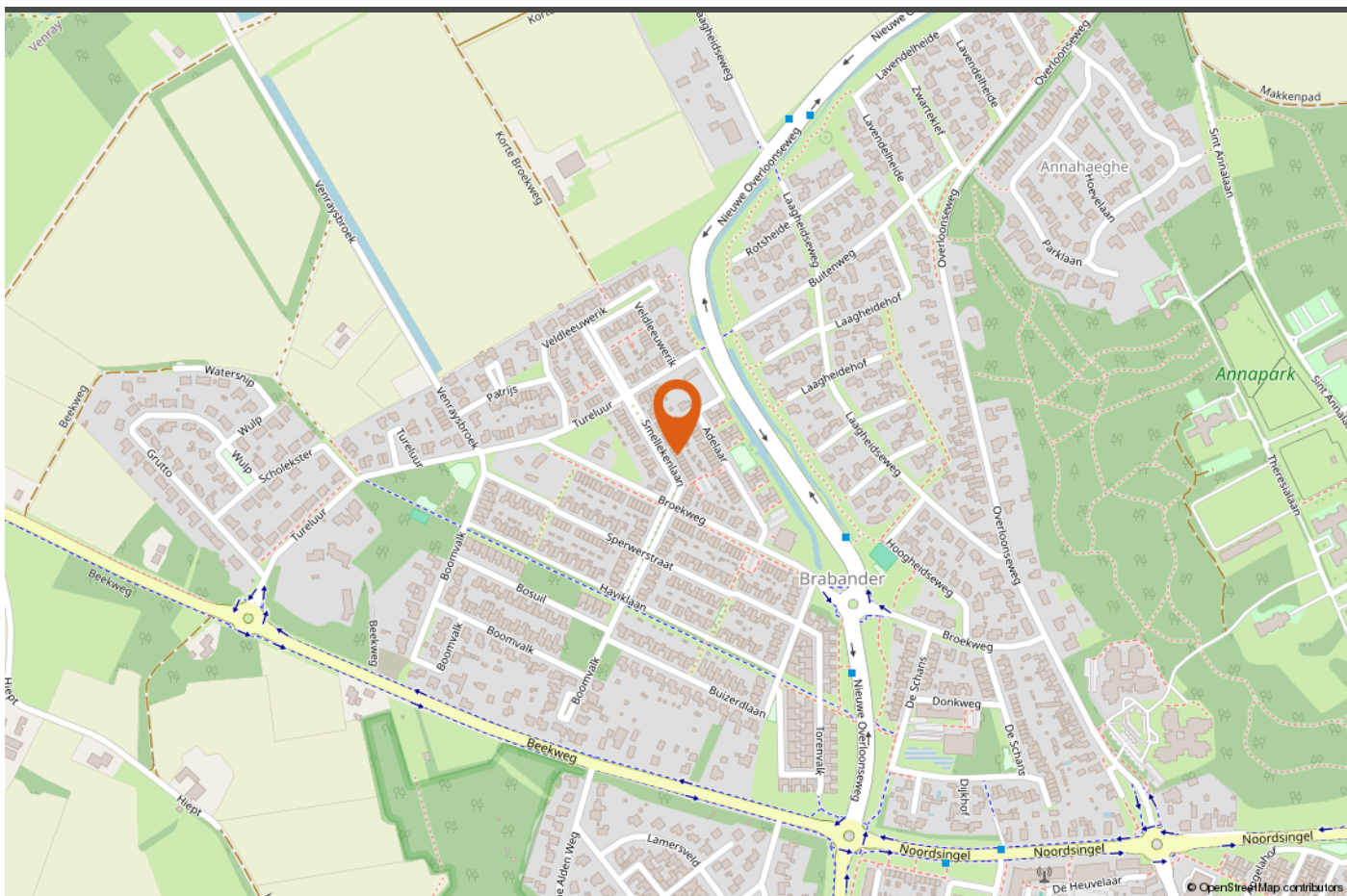
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	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

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



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

