



# CLOVISHOF 2 VENRAY

**Vraagprijs € 289.000 k.k.**

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1976

Perceeloppervlakte  
165 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
111 m<sup>2</sup>

Overige in pandige ruimte  
14 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
25 m<sup>2</sup>

Gebouwwegonden buitenruimte  
13 m<sup>2</sup>

Inhoud  
476 m<sup>3</sup>

Energie label C

## IN HET KORT...

Aan de Zuidoostkant van Venray, is eind jaren 70 dit deel van de wijk Veltum gebouwd. Kenmerkend aan de slingerende wegen zonder trottoirs liggen drie soorten, geschakelde woningen. Clovishof 2 is er hier eentje van en ligt aan een leuk woonhofje met enkel bestemmingsverkeer. Op korte afstand van de bossen, scholen, supermarkten en de uitvalswegen N270 en A73.

Deze speels ingedeelde woning biedt meer ruimte dan je doet vermoeden en heeft een leuke vide in de woonkamer die zorgt voor een unieke sfeer! De woning is voorzien van een multifunctionele ruimte op de begane grond aan de straatzijde, van oorsprong bedoeld als ouderslaapkamer echter kan die ook perfect dienst doen als speel-/werkkamer of kantoor/praktijk aan huis. In dit huis beschik je nog de originele twee slaapkamers op de verdieping maar mocht je zoeken naar meer ruimte, er is voldoende plek voor een vaste trap naar de zolderverdieping waar een ruime 3e slaapkamer gemaakt kan worden!







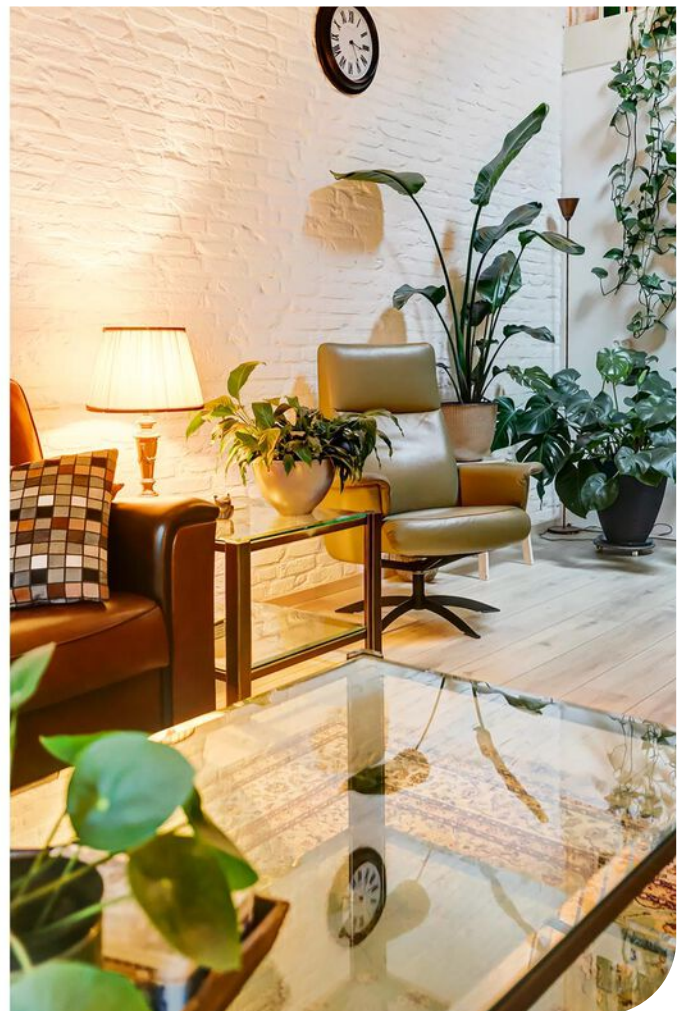
De knusse achtertuin met vrije achterom is op het westen gelegen waar je optimaal van het avondzonnetje kan genieten. In de tuin staat een berging (3x3m), ideaal voor tuingereedschap, (elektrische-) fietsen en het tuin meubilair. De vrijstaande garage is middels de straat aan de voorzijde te bereiken.

Wat je wellicht niet ziet maar zeker niet onbelangrijk is, de huidige bewoner heeft duurzaam geïnvesteerd in vloer-, muur-, en glisolatie. Daarnaast is een nieuwe cv-ketel geplaatst en 8 zonnepanelen voor een lagere energielast! De woning heeft een goede basis maar met wat liefde en aandacht maak je van deze woning jouw droomwoning!





























De eerste verdieping bestaat uit een overloop/vidé, 2 slaapkamers, de badkamer en de cv-/wasruimte. De overloop is onderverdeeld in een vidé met computer-/leeshoekje en een (afgesloten) portaal met toegang tot de vertrekken op deze verdieping. De 2 slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 11,5 m<sup>2</sup> en 7,5 m<sup>2</sup> en zijn nagenoeg identiek aan elkaar afgewerkt met een laminaatvloer en draai-/kiepramen voorzien van rolluiken.

De badkamer is in lichte kleurstelling betegeld en voorzien van een inloopdouche met glazen douchewanden, een staand closet, wastafelmeubel en een designradiator. Van oorsprong zit hier ook de wasmachineaansluiting, deze is door de verkoper verplaatst naar de cv-ruimte om meer ruimte in de badkamer over te houden, maar uiteraard terug te brengen indien gewenst. In de cv-/wasruimte bevinden zich de cv-ketel (2023) en de aansluitingen voor het witgoed.

Iedereen kent het wel, je hebt in de loop der jaren veel spullen verzameld waar je wellicht geen afstand van wilt doen. Dan heb je nog de seizoensspullen als de kerstversieringen en de carnavalskleding. Kortom: je kunt nooit te veel opbergruimte hebben. Middels een vlizotrap kom je op de zolderverdieping waar je al deze spullen kwijt kunt! De zolder is al voorzien van een Velux dakraam voor het nodige daglicht en biedt de mogelijkheid om met een vaste trap deze ruimte bij het woonoppervlak te betrekken om zo een extra slaapkamer te realiseren.

















# TUIN & GARAGE

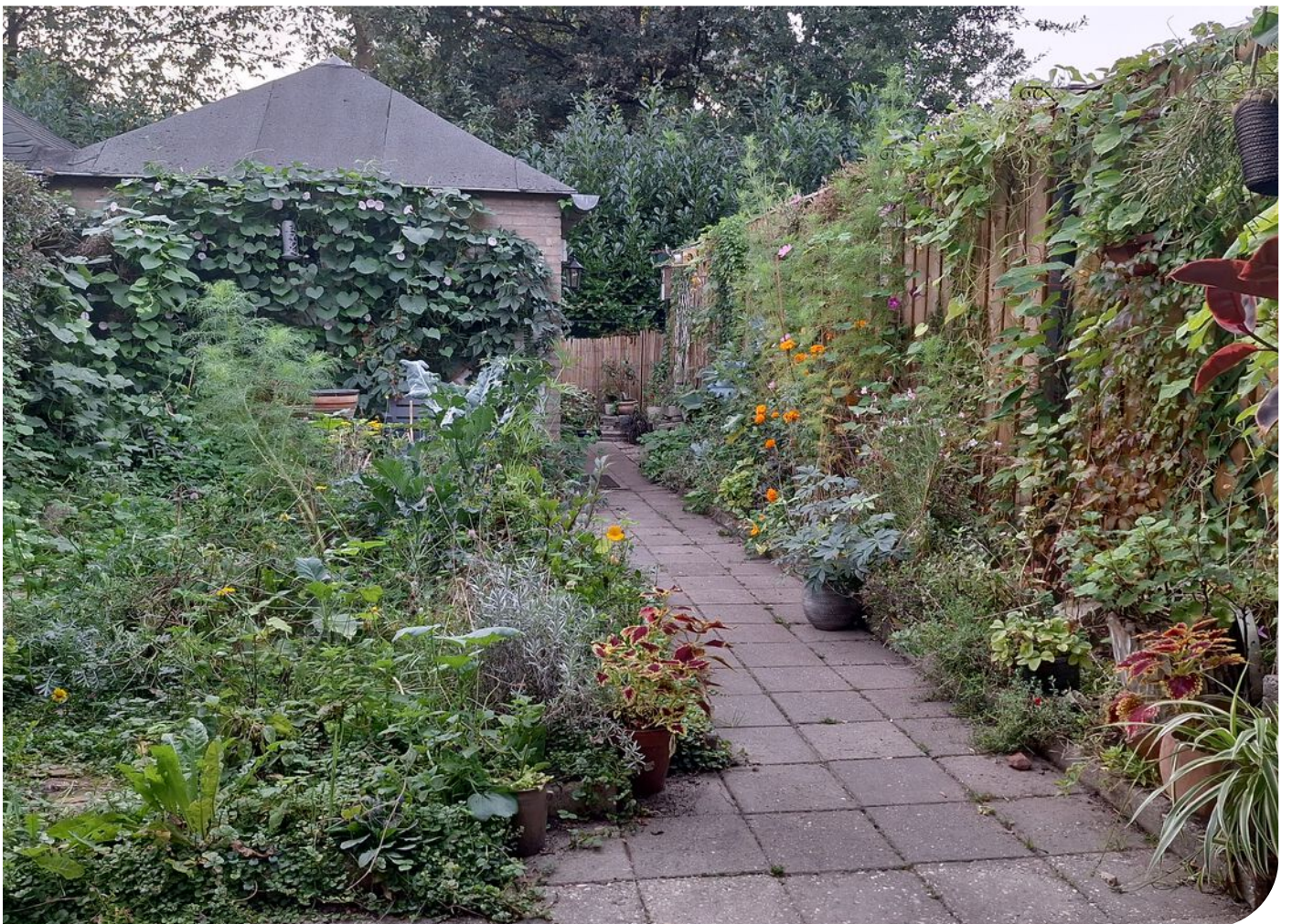
De knusse achtertuin van Clovishof 2 is op het westen gelegen waar je optimaal van het avondzonnetje kan genieten. Aan de tuinkamer is een overkapping gerealiseerd over de volledige breedte van de woning. De tuin is verder aangelegd met sierbestrating en plantenborders. De achtertuin is verder voorzien van verlichting, elektra, een buitenkraantje en een vrije achterom aan de achterzijde. In de tuin staat een berging (3x3m) welke ideaal is voor het opslaan van jouw tuingereedschap of tuinmeubilair.

Wanneer je de het woonhofje iets verder doorrijdt kom je uit bij de garages van de bewoners van de Clovishof. De garage is opgetrokken in betonvloer, dubbelsteens metselwerk met spouw en een zadeldak bedekt met pannen. Qua voorzieningen beschikt deze garage over een kanteldeur, praktische vliering en elektra. Ook de robuuste werkbank, achter in de garage, blijft achter voor de nieuwe bewoners. Voor de garage is er ruimte om één auto te parkeren.















## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1976.
Vloeren	begane grond en 1e verdieping betonnen vloeren
Gevels	spouwmuren na-geïsoleerd
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen.
Overige voorzieningen	de begane grond / 1e / 2e verdieping beschikt over rolluiken en een zonnescherm. Velux dakraam woonkamer beschikt over verduisterende zonnewering. alle ramen voorzijde woning zijn voorzien van deels elektrische en deels handmatig te bedienen rolluiken.
Isolatie	spouwmuurisolatie (2023), vloerisolatie, glasisolatie, kruipruimte geïsoleerd. leefruimte dubbel glas. voorkamer raam zijgevel enkel glas ramen voorzijde dubbel glas, voordeur en klepraam en ramen van de pui in de tuinkamer HR++ glas.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen 6 aan de achterzijde van de woning en 2 aan de voorzijde van de woning. Merk Monokristallijn Fullblack 41 Longi Solar. 410 WP per paneel. Juni 2023 tm september 2023 1100 kWh.
Centrale verwarming	middels CV-ketel Nefit Proline Nxt HRC 30 CW 2023.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	west.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	compleet vernieuwd in dec. 2022. 9 groepen en 2 aardlekschakelaars. gas en watermeter aanwezig.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 288,- per jaar.
--------------------------	-------------------

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN





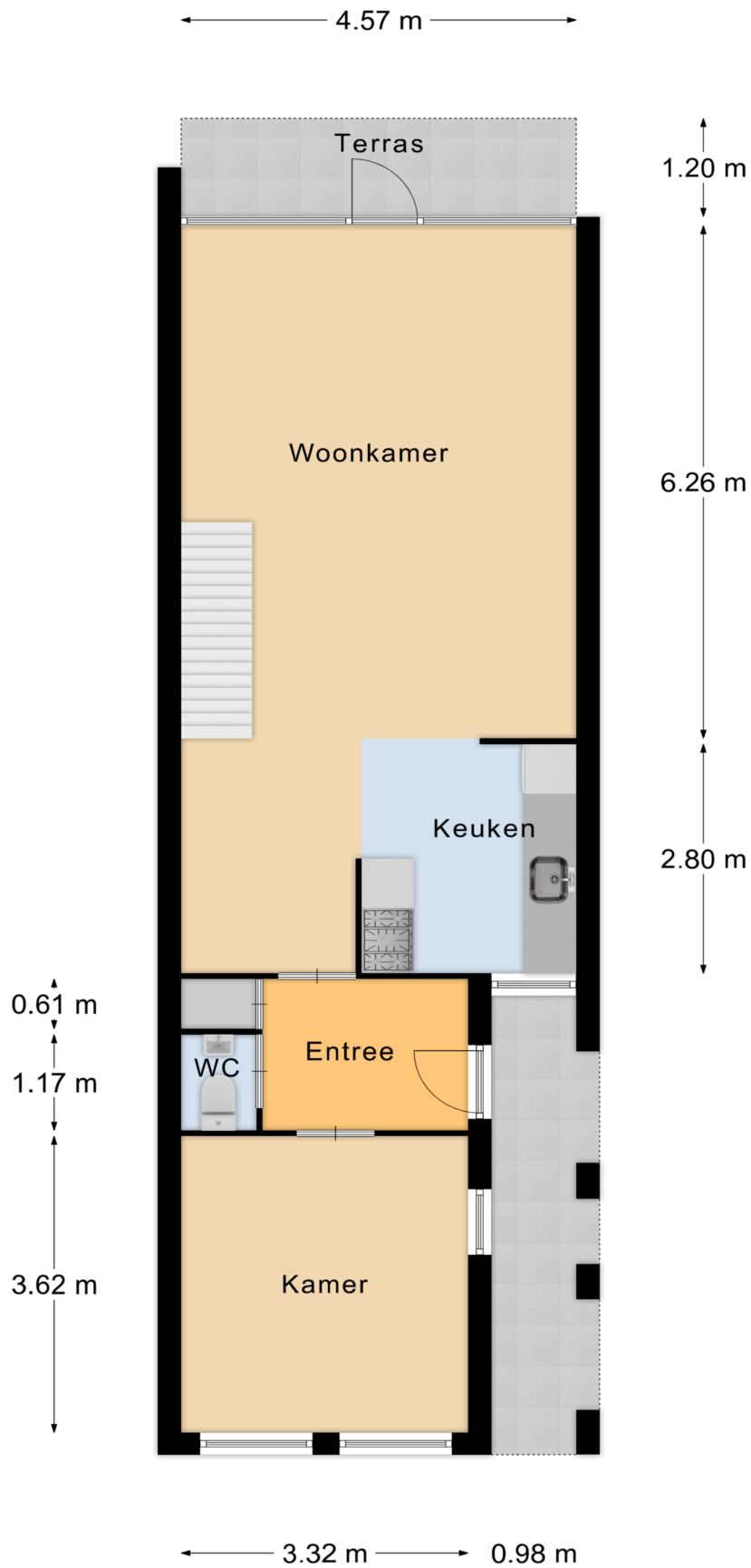
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 3262</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 30 november 2023  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

# KADASTRALE KAART



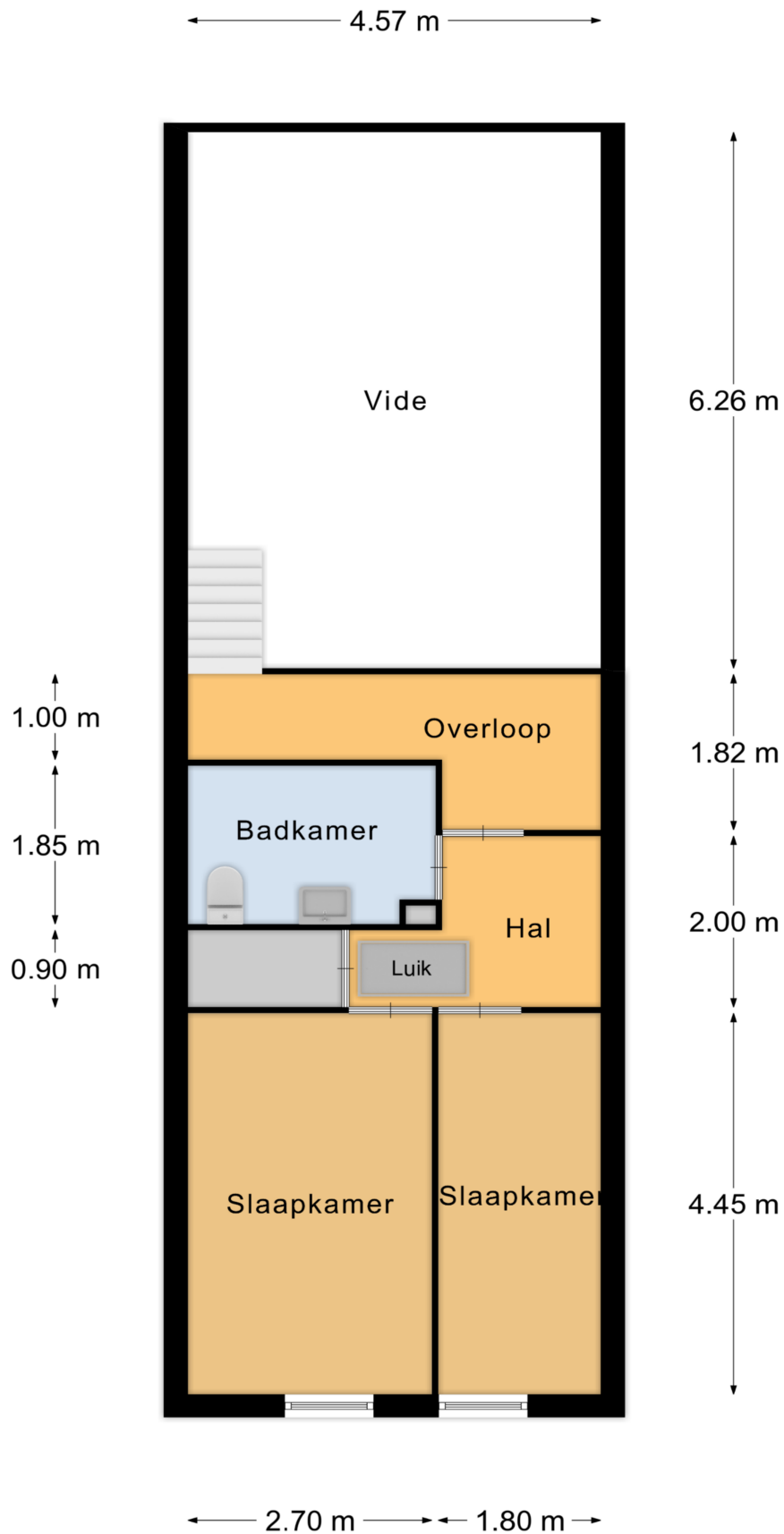


Begane Grond

# PLATTEGROND

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



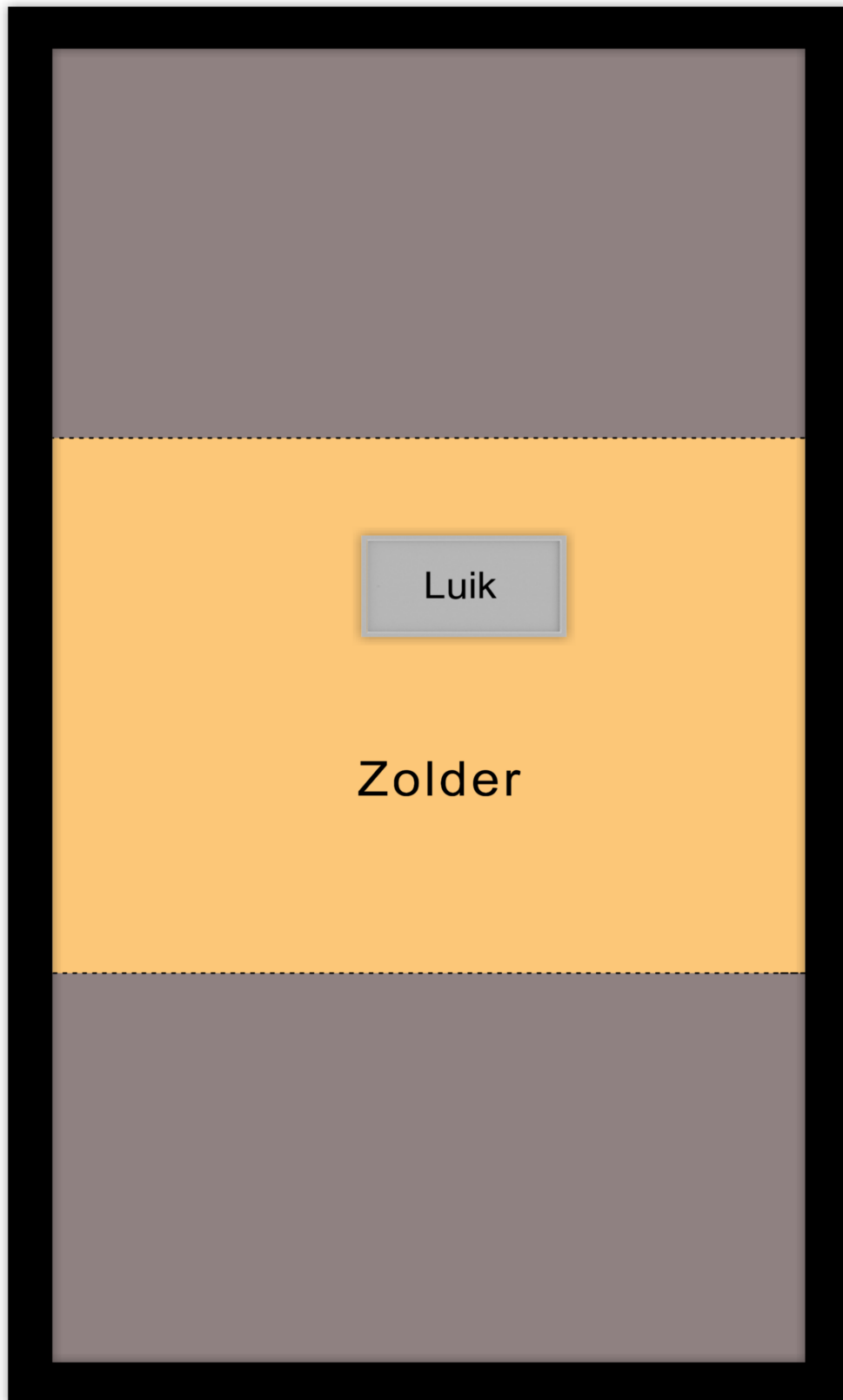


## Verdieping

# PLATTEGROND

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





## Zolder

# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Hangskastje CV/Wasruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		

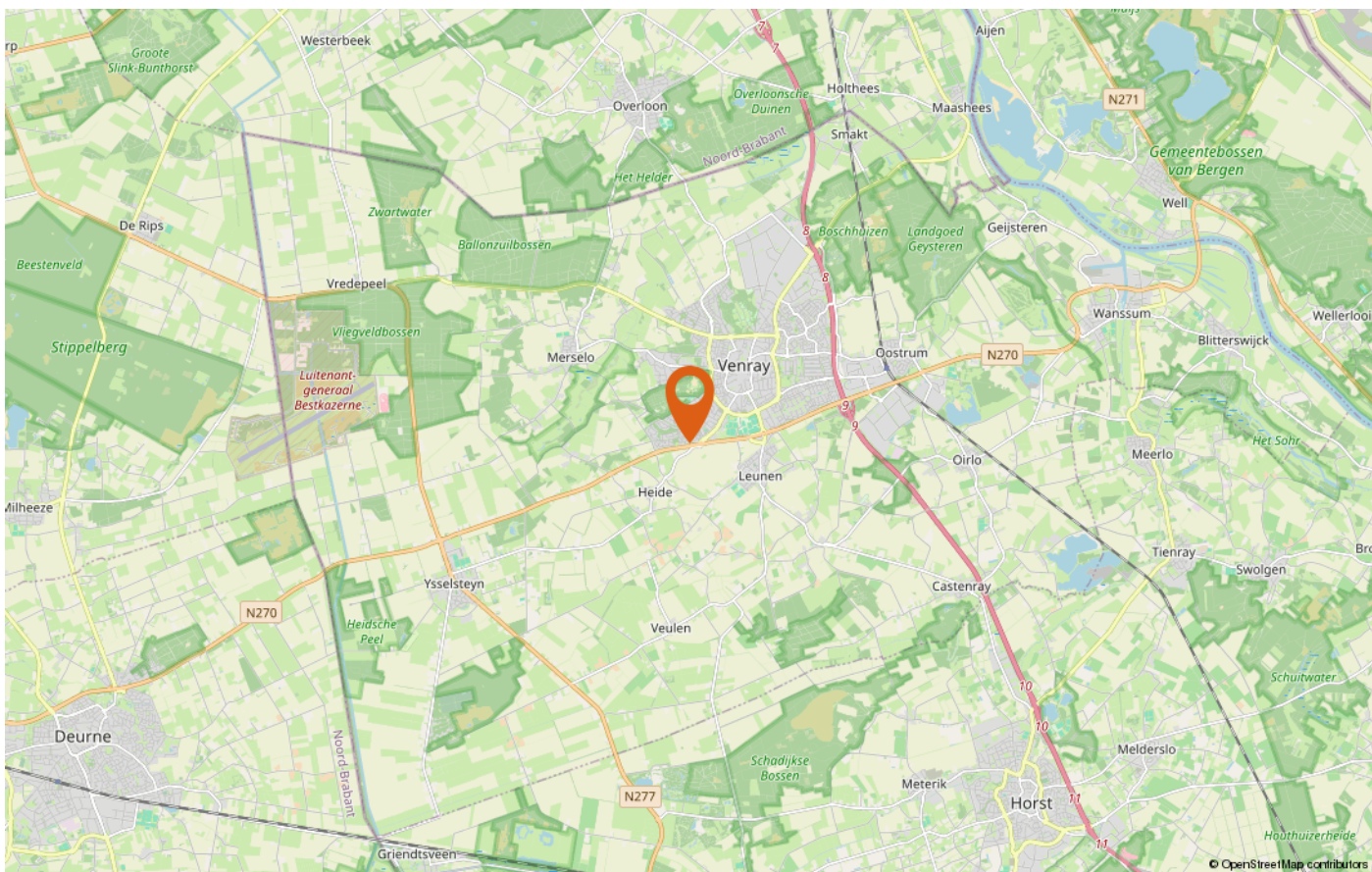
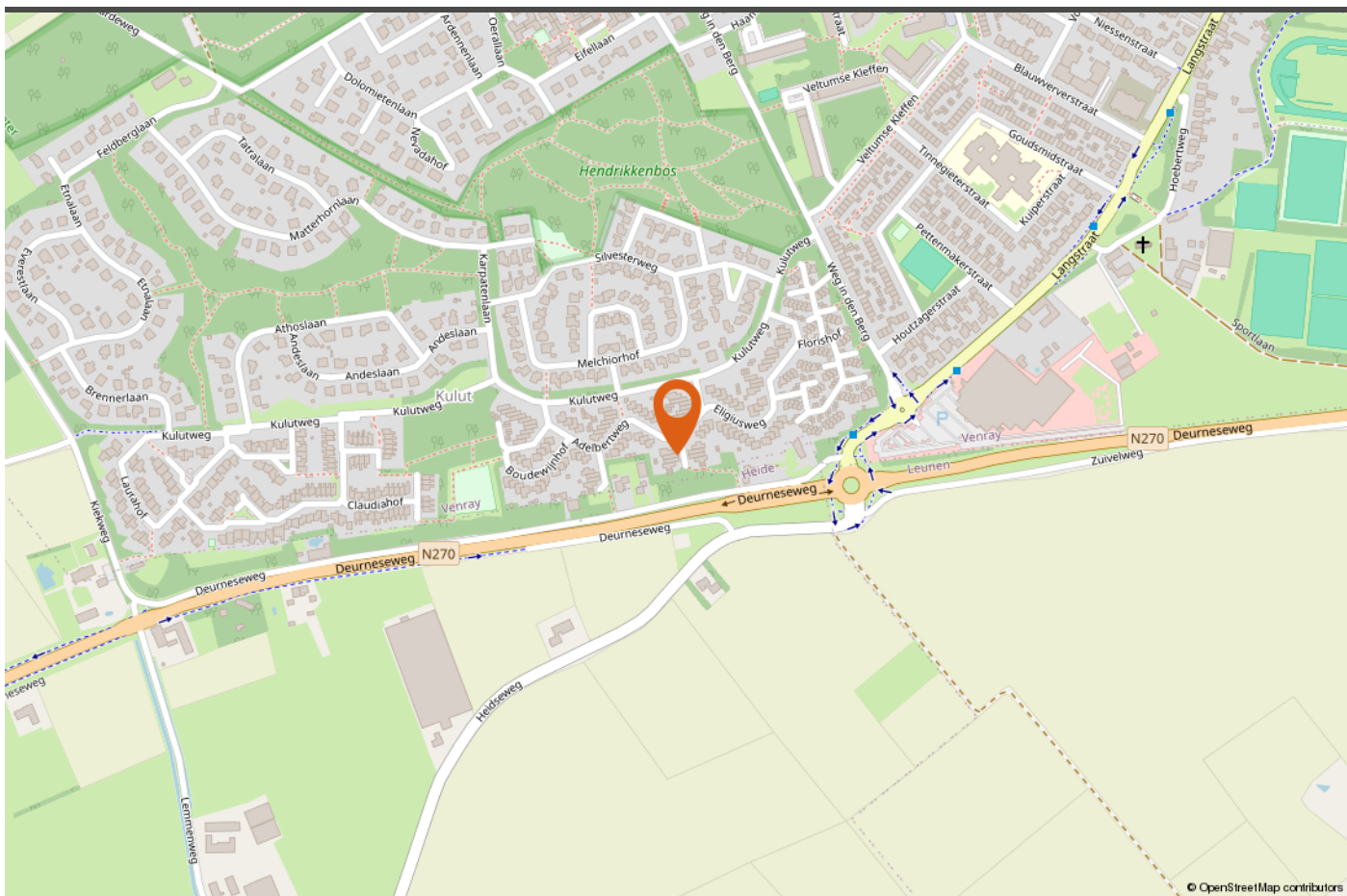
# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

