



KRUIDENLAAN 195 VENRAY

Vraagprijs € 395.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1994

Perceeloppervlakte
244 m²

Woonoppervlakte
121 m²

Overige inpandige ruimte
14 m²

Externe bergruimte
8 m²

Inhoud
423 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Nabij alle voorzieningen, centraal in de wijk Landweert staat deze stijlvolle, ruime halfvrijstaande woning met inpandige berging. De woning is speels ingedeeld en van alle gemakken voorzien zoals ingebouwde kasten, 26 zonnepanelen voor een lage energielast, vloerverwarming, rolluiken en 3 airco's die kunnen koelen en verwarmen. De woning is geheel geïsoleerd en heeft energielabel A.

De indeling met entree, toilet, riante woonkamer met open keuken van ca. 45 m² v.v. dubbele tuindeuren. Op de verdiepingen zijn 3 ruime slaapkamers waarvan één slaapkamer met entresol, een nette badkamer en een multifunctionele ruimte met werkhoek aanwezig. De inpandige berging is ook praktisch ingericht met ingebouwde kasten en biedt ruimte voor de fietsen. De tuin is keurig aangelegd en heeft een overdekt terras met stenen tuinberging (samen ca. 29 m²). De tuin is helemaal af en hier kan je heerlijk genieten!

De ligging in Venray is ideaal met achter de woning een speelveld en op korte loopafstand diverse winkels.

Kortom: instapklaar en een ideale ligging met kinderen.





De entree is aan de zijkant van de woning gelegen. In de hal bevindt zich het toilet, de meterkast met daarvoor een garderobenis en de unit van de vloerverwarming die keurig is weggewerkt. Middels een glazen pendeldeur is de woonkamer toegankelijk. De begane grond wordt compleet gemaakt met de berging, die inpandig bereikbaar is en dit is zeer praktisch! De begane grond m.u.v. de berging is afgewerkt met een fraaie natuurstenen vloer, de wanden met spachtelputz en de plafonds met spuitwerk. De woonkamer, de hal en de keuken beschikken over vloerverwarming!

De meterkast is uitgerust met 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. De toiletruimte is netjes ingericht met een wandcloset en een strak hardstenen fonteintje. De wanden zijn deels betegeld met daarboven spachtelputz. Het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.

De woonkamer heeft een comfortabele oppervlakte van ca. 39.5 m². De hoeveelheid lichtinval valt direct op! Aan de voorzijde is een ruime zithoek gecreëerd bij 3 grote raampartijen. Hierbij is mooi zicht op de straatzijde. Aan de achterzijde bij de keuken is de eethoek geplaatst. Door het aanbrengen van een nieuwe pui, bestaande uit raampartijen doorlopend tot aan de vloer en in het midden dubbele tuindeuren (met plisséhor) is er maximaal tuincontact gecreëerd. Centraal in de woonkamer bevindt zich de open trap naar de 1e verdieping met luxe armleuning.

De open keuken (ca. 5 m²) is opgesteld met een inbouwkeuken met voldoende provisieruimte. De keukeninrichting is voorzien van een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap (2022), een vaatwasser (2021), een koelkast (2018) en een combi-oven. Daarnaast zijn in de berging nog 2 koel-vriescombinaties geplaatst. het kunststof werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. Tijdens het koken is er middels het raam, mooi zicht op de tuin. Naast de vloerverwarming zorgt, indien gewenst, de designradiator voor extra warmte. In het plafond zijn inbouwspots aanwezig.









1E VERDIEPING

Op deze 1e verdieping zijn een overloop, 2 ruime slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Voorheen waren er 3 slaapkamers en dit is met aanpassingen weer terug te brengen (kozijn in de muur en deur zijn nog aanwezig). De trapopgang zorgt voor toegang aan de 2e verdieping. Doorlopend is een laminaatvloer gelegd, de wanden zijn voorzien van spachtelputz en de plafonds van spuitwerk. De slaapkamers hebben een afmeting van ca. 13,5 en 15,5 m². Beide kamers beschikken over raampartijen met rolluiken (voorzijde elektrisch bedienbaar) en een Daikin airco (2021) die kan verwarmen én koelen. De ramen aan de achterzijde hebben ook insectenwering. Ideaal zijn de ingebouwde kasten, waar je al je kleding in kwijt kan.

De badkamer is geheel betegeld en uitgerust met een ligbad met douchegelegenheid, een badklapwand en thermostaatkraan. Aan de andere zijde is een wandcloset en een badmeubel geplaatst. De volledige breedte is voorzien van een spiegel met daarboven ingebouwde kasten, dat zorgt voor een ruimtelijk geheel. Het vertrek wordt mechanisch geventileerd en er is een raam aanwezig. De designradiator zorgt voor de nodige warmte. In het plafond bevinden zich inbouwspots en speakers, waardoor je heerlijk kan ontspannen in deze ruimte met muziek!



TOILET BEGANE GROND - BADKAMER 1E VERDIEPING





2E VERDIEPING

De 2e verdieping is ook zeer ruim en praktisch ingedeeld; een overloop met werkhoeek, een 3e slaapkamer aan de voorzijde en een multifunctionele ruimte aan de achterzijde. Bij de trap zijn spots in het plafond verwerkt. Op de overloop en de 3e slaapkamer ligt een PVC vloer (2019). Slaapkamer 3 is echt fantastisch door de aanwezigheid van een entresol. Hier is een slaapplek of speelruimte te creëren. De kamer heeft daarnaast 2 kleine raampjes, een dakvenster met zonwering en ingebouwde schuifkasten voor kleding, speelgoed etc.

De multifunctionele ruimte is netjes ingericht met enerzijds een werkplek met vast bureau en anderzijds de was-/cv-ruimte. Daglicht komt binnen middels 2 kleine raampjes en een dakvenster met zonwering. Hier bevinden zich de aansluitingen voor witgoed met daarboven 4 kasten, de Nefit cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen (26 stuks) en de unit van de mechanische ventilatie. De airco verwarmt en koelt de gehele 2e verdieping. Ook hier zijn inbouwkasten met schuifdeuren voor extra bergruimte en hierdoor is dit netjes weggewerkt. Er ligt een Epoxy vloer.





BERGING & TUIN

De berging is inpandig te bereiken en ideaal als extra bergruimte met daarnaast de mogelijkheid om de fietsen binnen te zetten. De berging beschikt over automatische verlichting en bel, verwarming, diverse stroompunten voor bv. de fietsen, 4 inbouwkasten en een nis met kastruimte waarin twee LG koel-vriescombinaties (incl. ijsklontjesmachine) zijn geplaatst. Aan de voorzijde zijn openslaande deuren aanwezig en aan de achterzijde een loopdeur naar de tuin. De ruimte is keurig afgewerkt met een Wala vloer, de wanden zijn geschilderd en het plafond met Agnes panelen (met isolatie) en spots. Voor de berging is een oprit gelegen en biedt ruimte voor een auto.

De achtertuin is op het noordwesten gelegen en in 2020 grotendeels aangelegd met o.a. kunstgras, een inground Akrobat trampoline (4.3 x 3 mtr.), plantenborders met vele beplanting, een terras aan de woningzijde met grondspots en een overdekt terras achter in de tuin die beiden zijn voorzien van natuurstenen tegels. Het overdekt terras met speakers en spots is een fijne plek om te genieten van deze prachtige tuin!

Aan de overkapping (ca. 21 m²) is in 2010 ook een berging gebouwd. Deze tuinberging is ca. 8 m² groot en opgebouwd in spouwmuren, een betonvloer en een plat dak. Deze beschikt over verlichting, elektra en een loopdeur. Aan de woningzijde is een buitenkraan aanwezig. De tuin wordt afgescheiden middels een houten schutting.

De voortuin is keurig ingericht als siertuin. Tussen de woning en de straat is een groenstrook gelegen.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1994.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over rolluiken (deels elektrisch bedienbaar).
Isolatie	geheel geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	26 zonnepanelen (2014) 260 Wp. 3 Daikin airco's (2021, aangesloten op 1 unit) om te koelen en verwarmen.
Centrale verwarming	Nefit CV-ketel 2004. Deels vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	Middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwesten
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.


VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 315,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.009 m ³ en elektra ca. 4.000 kWh per jaar (incl. jacuzzi), teruglevering ca. 6.000 kWh.

* 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 T</p> <p>Perceel 3001</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 augustus 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

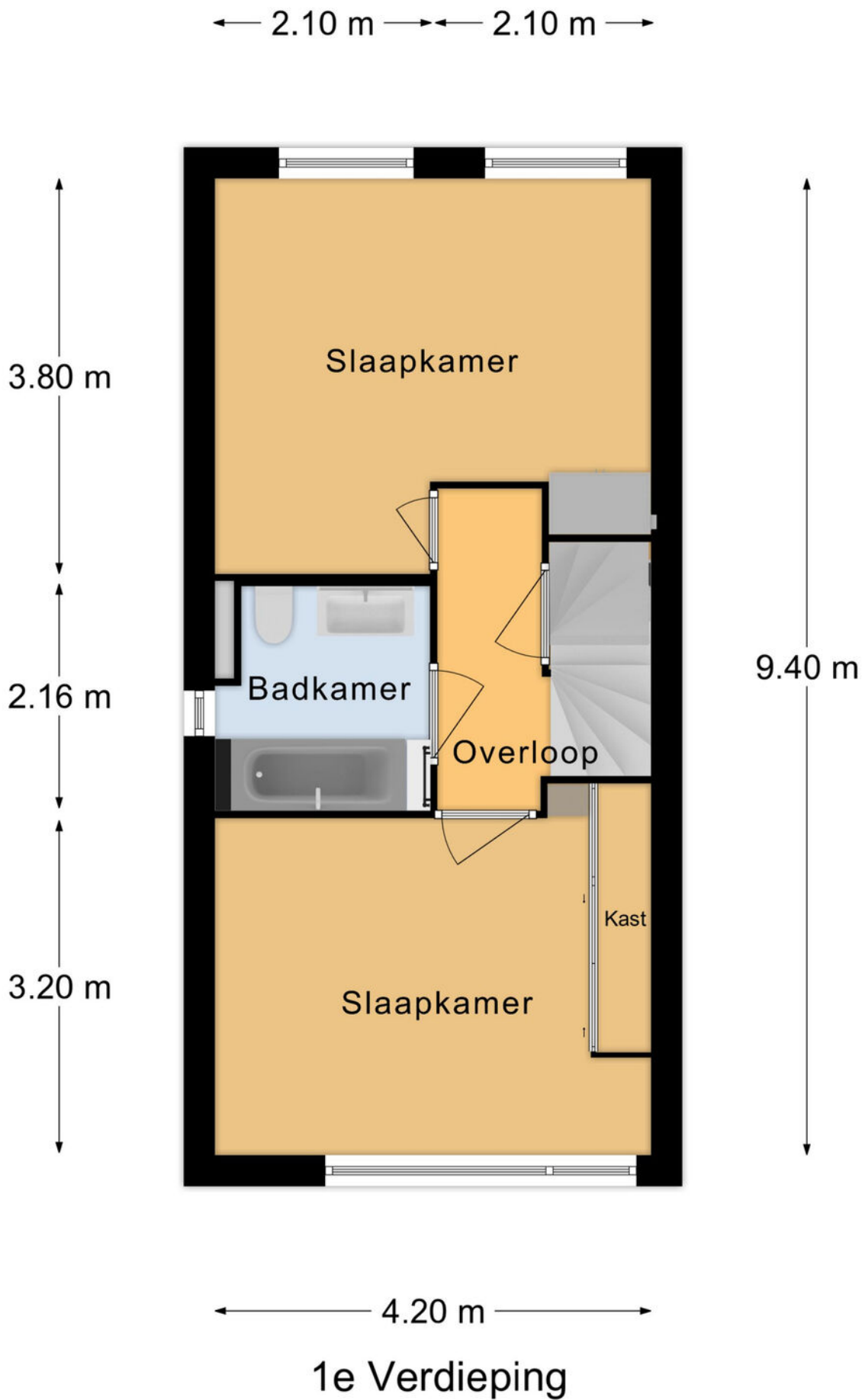
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



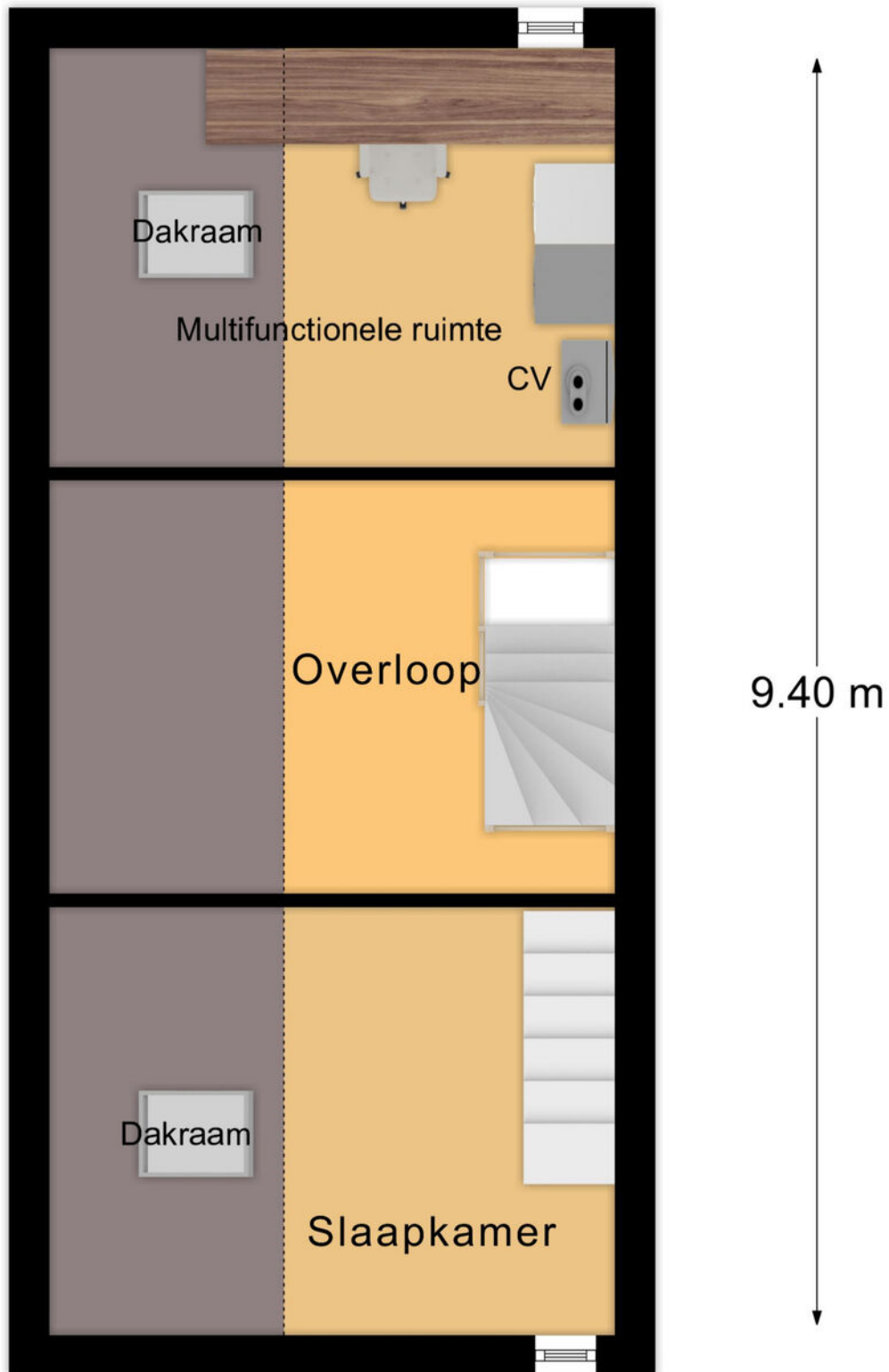
PLATTEGROND

* 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.



← 4.20 m →
2e Verdieping

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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- hanglamp woonkamer in overleg			X
- los staande lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- alle inbouwkasten slaapkamers	X		
- garage inbouwkasten met koelkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Natuurstenen vloer	X		
- pvc vloer zolder / garage etc	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- bankstel en eettafel met 6 stoelen (indien gewenst)	X		
- 1 persoons bed (zolder) incl onderkasten			X
- bureaublad zolder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 1 persoonsbed jongenskamer (indien gewenst)	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- 2 x koelvriescombinaties garage met ijsblokjesmachine	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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

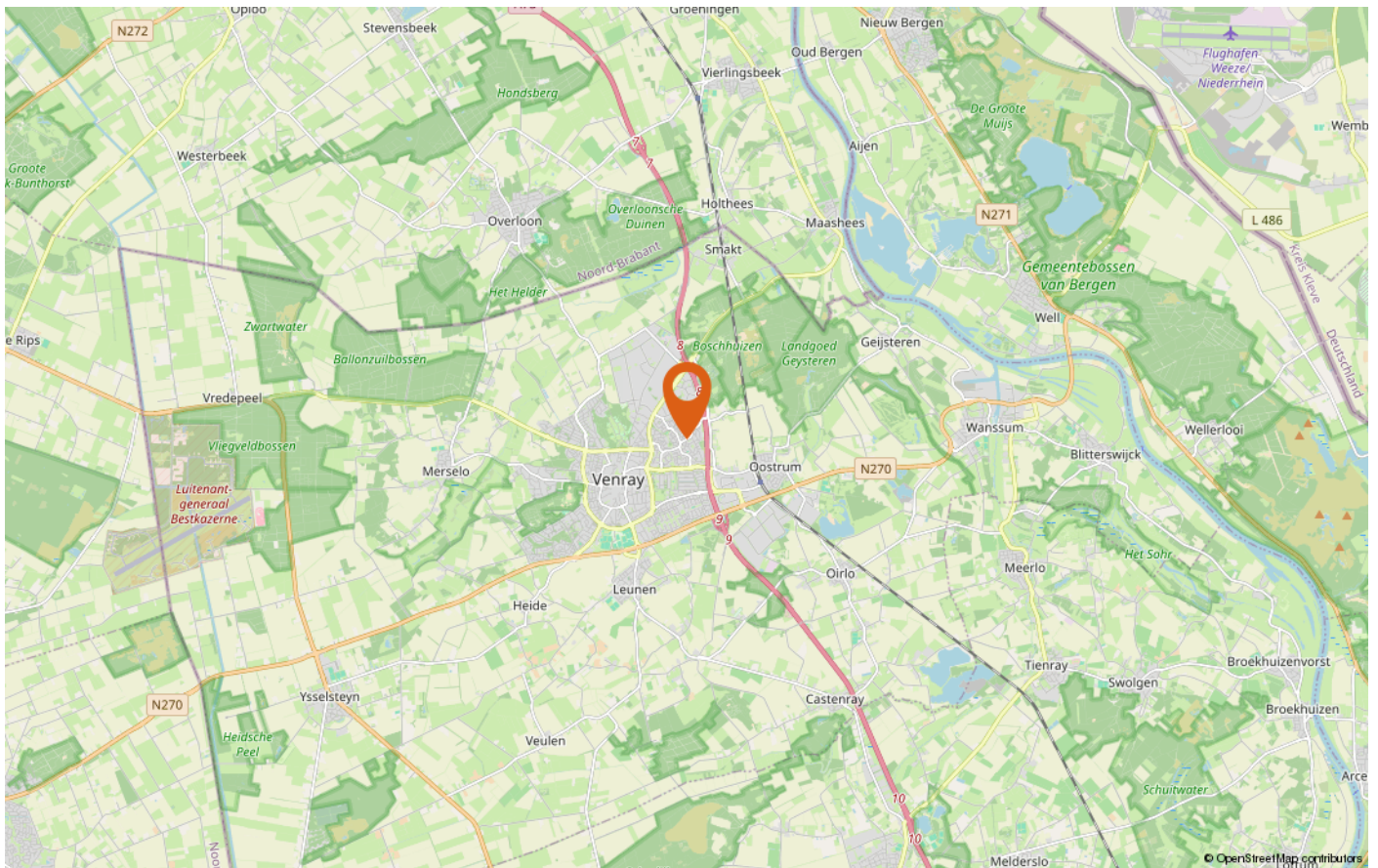
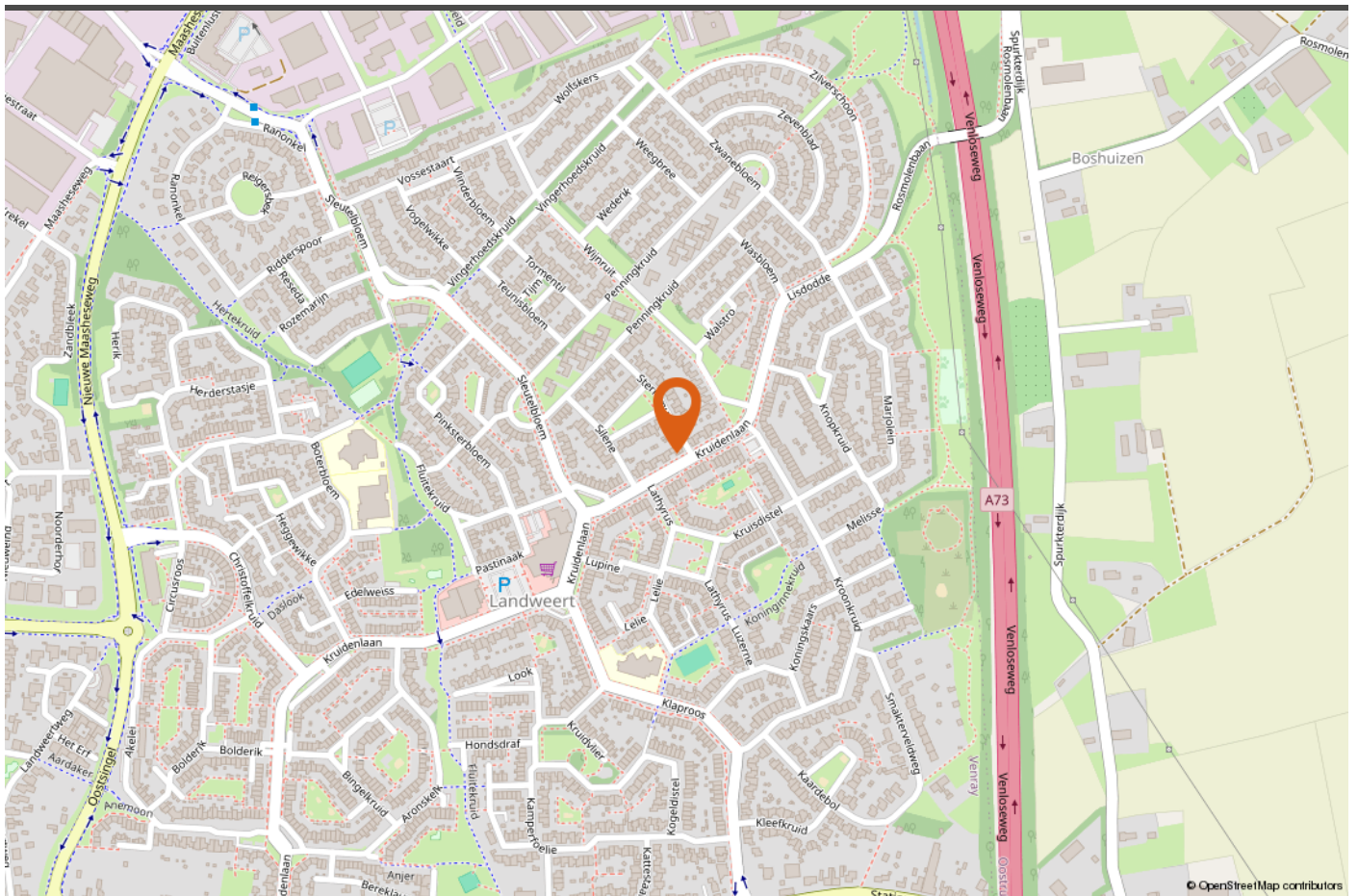
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- radio op badkamer	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
wasmachine / droger			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
entree melder / sensor / automatische garageverlichting / melders in huis	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline inbouw professioneel Akrobat 430x300	X		
- inbouwspots/boxen overkapping	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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!