



13

ENGELLENSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 369.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1971

Perceeloppervlakte
245 m²

Woonoppervlakte
134 m²

Overige inpandige ruimte
14 m²

Inhoud
475 m³

Energielabel
A++

IN HET KORT...

Energiezuinige en instapklare twee-onder-een-kapwoning.

Gelegen in de groene wijk Veltum, nabij het centrum van Venray ligt deze uitgebouwde instapklare woning. De woning is zeer goed onderhouden en biedt maximaal wooncomfort.

Op de begane grond is een riante sfeervolle leefruimte (ca. 60 m²) bestaande uit een woonkamer, een open keuken en een aansluitende eethoek. De openslaande deuren bieden een prachtig uitzicht op de tuin, een lichtstraat over de gehele breedte van de kamer laat veel daglicht binnen wat bijdraagt aan de aangename sfeer in deze ruimte. Grenzend aan de keuken is een bijkeuken, vanuit hier is de inpandige berging bereikbaar. Op de 1e verdieping bevinden zich 4 slaapkamers en een moderne badkamer. De keurig aangelegde achtertuin is op het noordoosten gelegen en biedt goede privacy.

De woning is volledig geïsoleerd. In 2024 is het gehele dak vernieuwd en geïsoleerd en in 2019 zijn er 16 zonnepanelen aangebracht, die zorgen voor lage energielasten.

Kortom: Instapklaar met maximaal wooncomfort!





BEGANE GROND

Middels de oprit aan de zijkant van de woning betreed je de overdekte entree. Vanuit de hal is er toegang tot de leefruimte, het toilet, de garderobekast, de meterkast en de trapopgang naar de 1e verdieping.

De meterkast is uitgerust met 3 aardlekschakelaars en 9 groepen waarvan 1 fornuisgroep en 1 aparte groep voor de zonnepanelen.

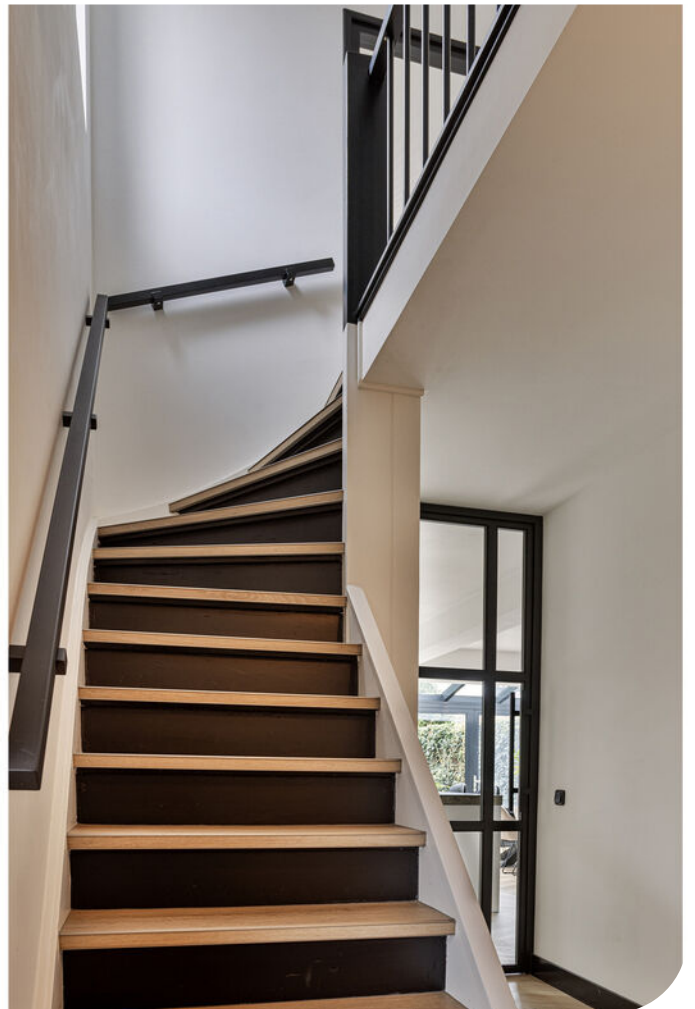
Het geheel betegelde toilet is ingericht met een wandtoilet en fonteintje, het raam laat daglicht binnen en zorgt voor natuurlijke ventilatie.

De stijlvolle pvc-vloer in een Hongaarse punt loopt vanuit de hal door in de leefruimte en is voorzien van vloerverwarming. De trapopgang naar de 1e verdieping is in 2022 geheel opnieuw bekleed met pvc, de zwarte stalen trapleuning en de stalen toegangsdeur naar de leefruimte maken het geheel helemaal af. De wanden en het plafond zijn strak gestuct.

Living

Bij binnenkomst ervaar je direct het ruimtelijke gevoel van deze leefruimte door de oppervlakte van maar liefst 60 m²; bestaande uit de woonkamer, open keuken en eethoek.

Aan de voorzijde van de living is de zithoek gesitueerd. De grote raampartij (v.v. rolluik) biedt uitzicht op de straat en laat veel daglicht binnen.







Woonkeuken

De keuken is ingericht met een werkeiland en een inbouwkeuken in een rechte opstelling. Het werkeiland is voorzien van veel opbergruimte en een vaatwasser. Het betonnen werkblad wordt onderbroken door een spoelunit met een kraan met voorspoelfunctie. De inbouwkeuken in een rechte opstelling is ingericht met een 5- pits inductiefornuis (2022) met oven, een afzuigkap, koelkast en voldoende opbergruimte. Ook deze opstelling heeft een betonnen werkblad. Achter het fornuis is een kunststof spatwand geplaatst in dezelfde kleur als het fornuis en de afzuigkap. De centrale ligging van de keuken zorgt voor contact met zowel de zithoek als de eethoek wat de keuken niet alleen functioneel maakt maar ook een plek om gezellig samen te kunnen zijn.

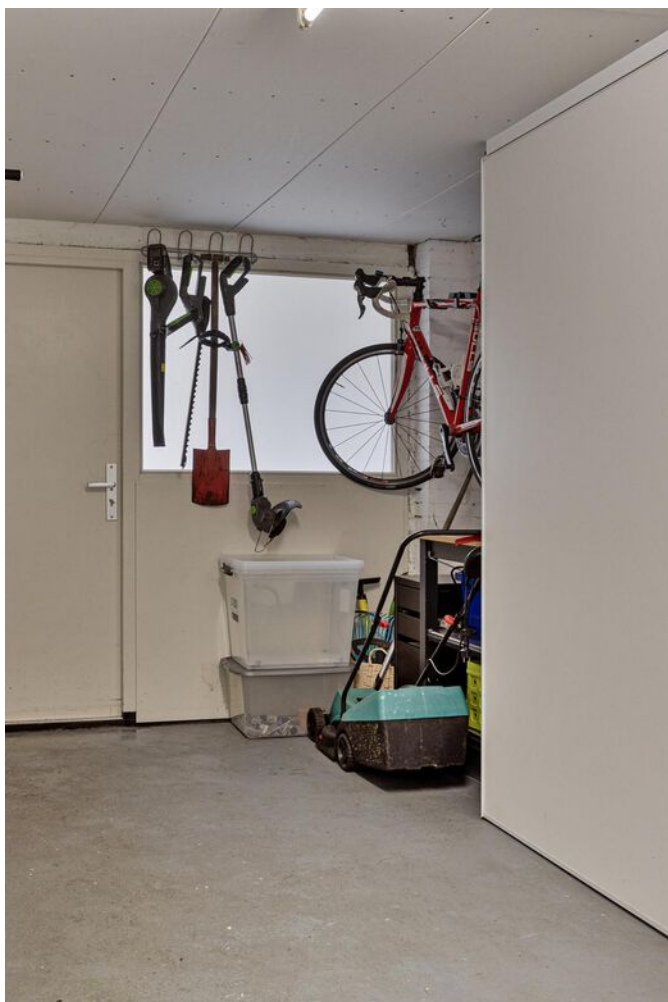
Eethoek

Aan de achterzijde van de leefruimte is de eethoek gesitueerd. Deze ruimte is in 2009 aangebouwd. Een heerlijke plek met uitzicht op de tuin en voldoende ruimte voor een grote eettafel. De lichtstraat over de gehele breedte en de openslaande deuren laten samen veel daglicht binnen. Zet de tuindeuren open en je ervaart het echte binnen-buiten gevoel! De lichtstraat is voorzien van een elektrisch zonnescherm aan de buitenzijde, ideaal tijdens de warmere dagen!









BIJKEUKEN

De voormalige garage is opgedeeld in een bijkeuken (ca. 6 m²) aan de achterzijde en een (fietsen)berging aan de voorzijde van de woning. De bijkeuken is via de keuken toegankelijk. Deze ruimte is ingericht met een keukenblok met een spoelunit en opbergruimte. Tevens zijn hier de witgoedaansluitingen en de cv-ketel (Intergas, 2024) gesitueerd.

BERGING

Via de bijkeuken heb je toegang tot de berging (ca. 14 m²) die ook vanaf de oprit toegankelijk is. De berging biedt voldoende opbergruimte en stalling voor fietsen.



VERDIEPING

Via de trapopgang in de hal bereik je de ruime overloop van de 1e verdieping welke toegang biedt tot de 4 slaapkamers (ca. 12, 10, 8 en 7 m²) en een moderne badkamer. Het raam in de zijgevel zorgt voor extra lichtinval. De overloop wordt met inbouwspots verlicht.

De slaapkamers zijn identiek afgewerkt met een houtlook pvc-vloer, gestucte wanden en plafonds. Enkele wanden zijn bekleed met behang. Alle ramen op de 1e verdieping zijn voorzien van rolluiken en insectenwering.

Een moderne volledig betegelde badkamer (2016, ca. 6 m²) is uitgerust met een bad/douchecombinatie, een wandcloset en een wastafelmeubel. Er zijn inbouwspots aanwezig en de ruimte wordt op mechanische wijze geventileerd. Verwarming vindt plaats door middel van vloerverwarming en een designradiator.











De tuindeuren aan de achterzijde van de woning verschaffen toegang tot de fraai aangelegde tuin. De tuin is op het noordoosten gelegen waardoor je optimaal kunt genieten van de ochtendzon.

De tuin is aangelegd met sierbestrating, een gazon, diverse planten borders en wordt omheind met een groene haag en een houten schutting. Het zonneterras is gedeeltelijk overdekt (verplaatsbare overkapping ter overname) met een gezellige zithoek. Qua voorzieningen zijn er een buitenkraan, elektra en verlichting aanwezig.

De woning beschikt over een carport v.v. een lichtkoepel. De geheel beklinkerde oprit biedt plek aan 1 (grote) auto. De voortuin is ingericht als siertuin.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1971.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, in 2019 geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. In 2024 is het gehele dak vernieuwd en geïsoleerd.
Kozijnen	de aanbouw is v.v. onderhoudsvrije aluminium kozijnen met HR++ glas, voor- en achtergevel onderhoudsvrije kunststof kozijnen met HR++ glas, voordeur (v.v. enkel glas) en kozijn en pui van de berging zijn houten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	het glazen dak van de aanbouw beschikt over een (extern) elektrisch zonnescherm. Voorzijde begane grond beschikt over een elektrisch rolluik. Slaapkamers op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken en deels v.v. insectenwering.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen (2019). Jaaropbrengst (2019) 4417.60 kWh.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas Extreme 36 bouwjaar 2024. Vloerverwarming op begane grond en op de badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom met onderhoudscontract. looptijd 2 jaar (tm 2026), €14 per maand.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem op de badkamer.
Bijzonderheden	Airco Toshiba, jaartal onbekend.

OVERIGE KENMERKEN


Tuinligging	noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen en 3 aardlekschakelaars, waarvan 1 fornuisroep en een aparte groep voor de zonnepanelen.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 381,- per jaar.
--------------------------	-------------------

ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 2 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 2235</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>	
--	--	---

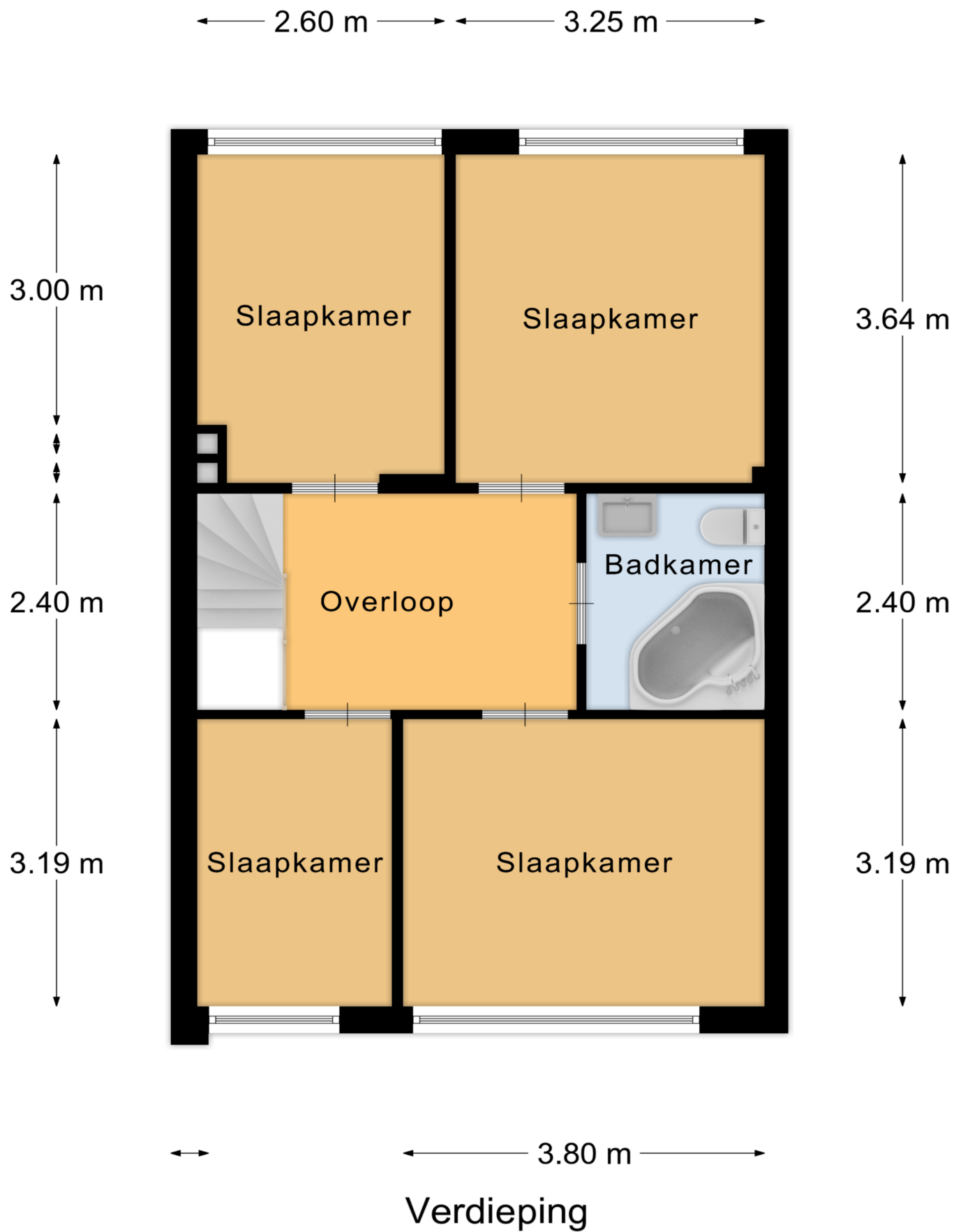
KADASTRALE KAART



Begane Grond

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			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- De lamp boven het keukenblok en spots bij l lichtstraat			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in kleding kamer			X
- Tv meubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron			X
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	

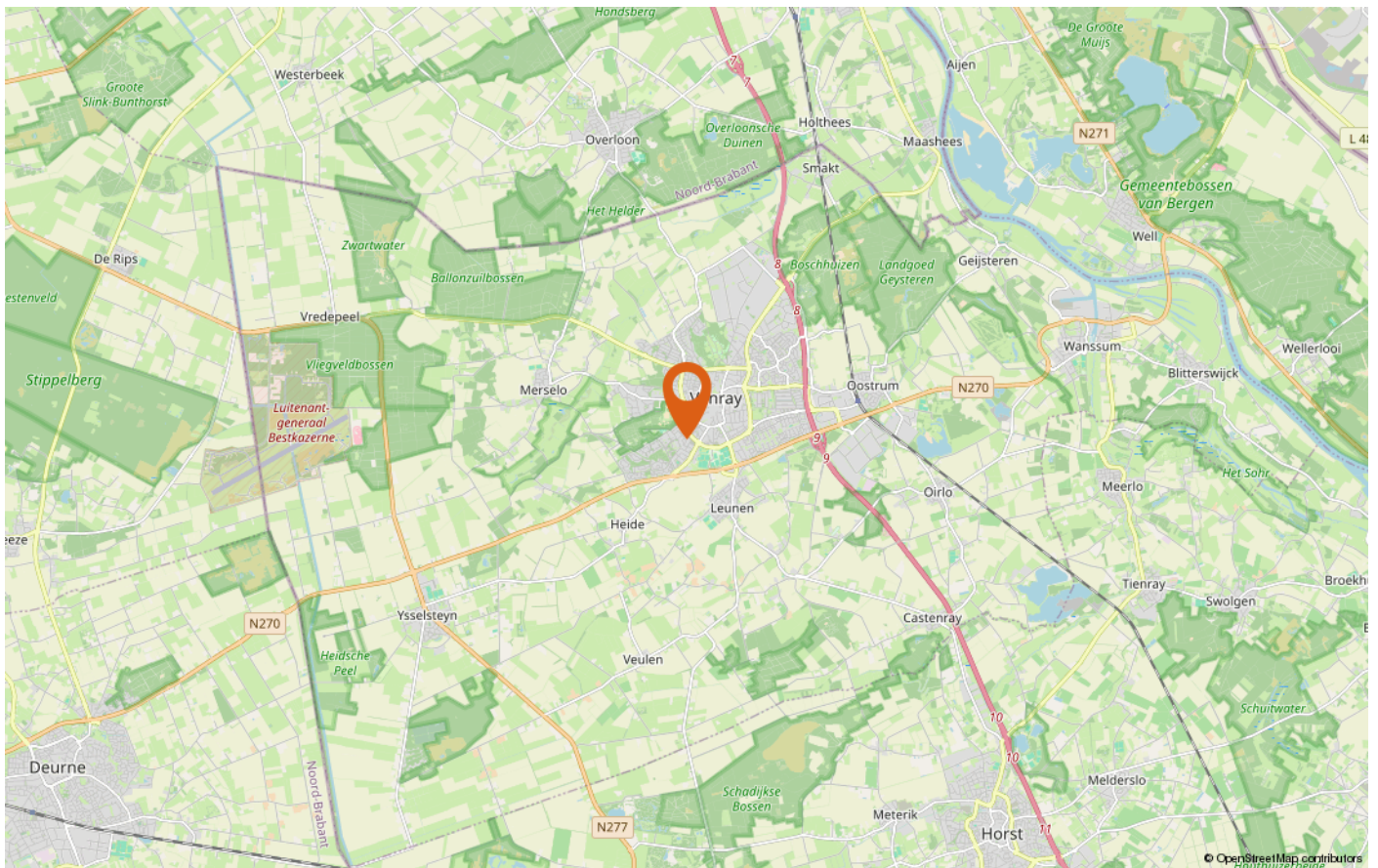
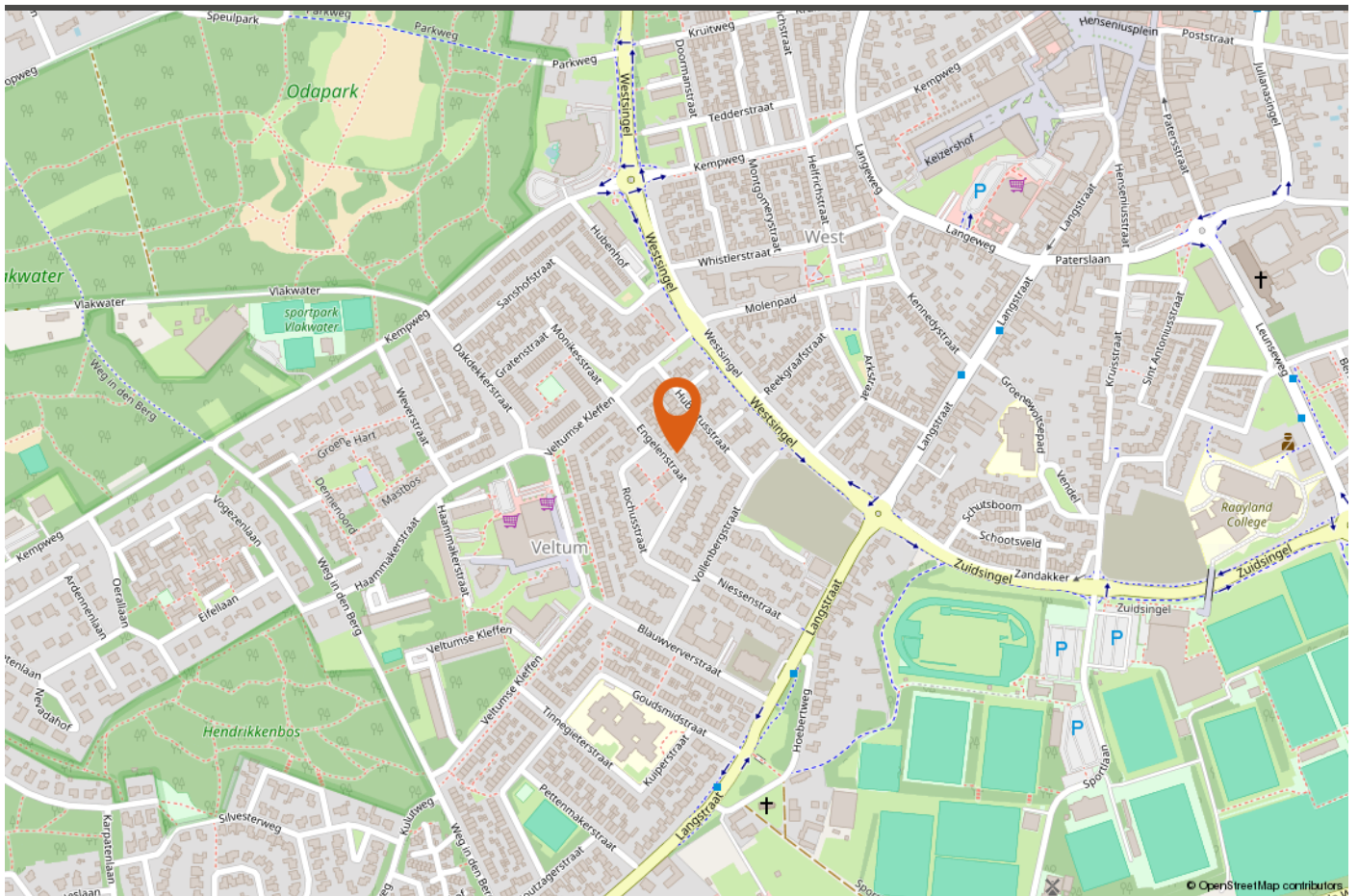
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Zonwering aanbouw	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuintafel			X
Overkapping (staat los) met lamellendak			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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

