



111

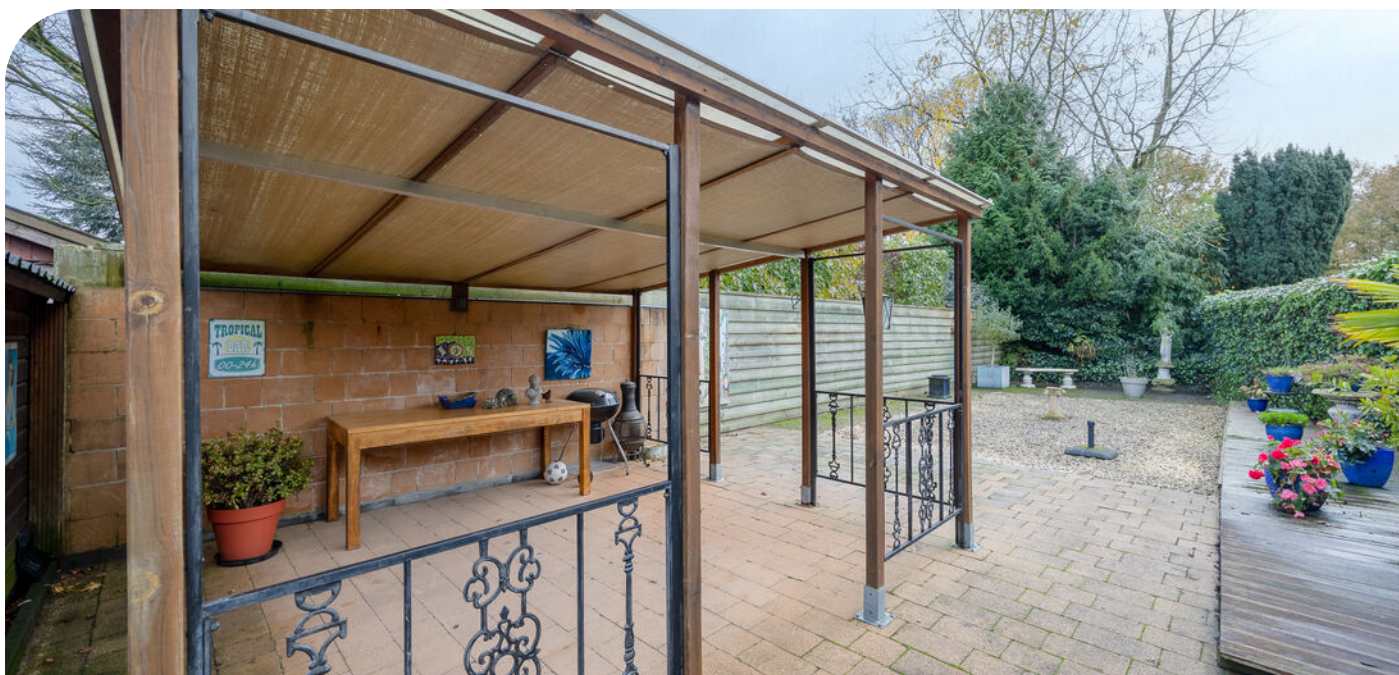
LANGSTRAAT VENRAY

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
1910

Perceeloppervlakte
360 m²

Woonoppervlakte
107 m²

Overige inpandige ruimte
58 m²

Externe bergruimte
14 m²

Inhoud
623 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Op een uitstekend bereikbare locatie, aan een van de oudste (toegangs-)straten van Venray, staat deze geschakelde woning met zonnige tuin. Het huis vraagt misschien om een eigentijdse opknapping, maar de basis is goed waardoor jouw dromen hier werkelijkheid gemaakt kunnen worden!

Bij aankomst en zeker bij binnenkomst word je omarmd door het karakter van de woning met details als muizentandmetselwerk, hoge plafonds en hoge raampartijen met raamverdeling. Alle vertrekken liggen rondom het hart van de woning: de keuken. Vanuit hier heb je toegang tot de hal, de open voorkamer, bijkeuken, de provisiekelder en de trapopgang naar de 1e verdieping met 2 grote slaapkamers en een badkamer. Aan de achterzijde van de woning vind je daarnaast nog een fijne serre met openslaande tuindeuren naar de zonnige tuin. Met een ligging op het zuidoosten en een vrije achterom is dit een heerlijke plek om van het buitenleven te genieten.

Diverse zaken zijn in de loop der jaren al aangepakt: het dak is in 2012 volledig vernieuwd en geïsoleerd, er zijn voorzetwanden geplaatst en glasisolatie toegepast wat allemaal bijdraagt aan isolatie en het wooncomfort. Ondanks de centrale ligging heb je geen last van de weg voor de deur – maar geniet je van aangename leefruimtes.





Deze woning is op twee manieren te betreden. Zowel via de entree in de voorgevel als via de 'vrije achterom' aan de achterzijde. Laten we bij de voordeur aan de voorzijde beginnen. Wanneer je deze woning aan de voorzijde betreed, loop je via de hal naar het hart van de woning, de keuken. De ruime keuken biedt mogelijkheden om jouw droomkeuken te realiseren. Voor nu vind je er een eenvoudig keukenblok (zonder inbouw apparatuur) en ruimte om een eettafel kwijt te kunnen. In het verlengde van de keuken is de bijkeuken gelegen met toegang de serre waar een openslaande tuindeuren toegang bieden tot de tuin en zorgt voor veel daglichttoetreding.

Alle overige vertrekken zijn eveneens vanuit de keuken te bereiken en worden hieronder nader beschreven. Middels de bordestrap is de opkamer te bereiken welke doorloopt in de voorkamer. Hier merk je het niveauverschil in de woning wat de woning ook direct een speelse karakter geeft. De ruimtes zijn niet groot maar dat maakt het knus en gezellig. Door de aanwezigheid van de grote raampartijen zowel aan de voorzijde als de zijgevel betreft dit een prettige leefruimte met veel daglichttoetreding. De schouw is nog aanwezig, echter met het vernieuwen van het dak is de schoorsteen verwijderd dus deze is niet meer in gebruik.

De kelder is ook vanuit de keuken te bereiken, met de toegang onder de trapopgang. Hier is de meterkast gesitueerd. Met een lage stahoogte blijft deze kelder uitermate geschikt als provisieruimte/voorraadkast.

Aan de voorzijde van de keuken, toegankelijk vanuit de hal, ligt een extra ruimte welke in gebruik is geweest als werkkamer. Echter zou dit ook een ideale speel- of kleine slaapkamer kunnen zijn. Laten we duidelijk zijn, deze woning biedt veel mogelijkheden! De huidige ruimtes handhaven of juist openbreken en opnieuw indelen...

De bijkeuken is de 'achterom' van deze woning, gelegen in de achterbouw en grenzend aan de keuken en de serre. Hier bevinden zich de witgoedaansluiting en het toilet . Het toilet is eenvoudig zoals het vroeger gebouwd werd, compact maar praktisch. Nagenoeg geheel betegeld en de ventilatie vindt plaats middels de valraampjes in de achtergevel.













VERDIEPING

Middels de trapopgang vanuit de keuken is de 1e verdieping te bereiken. Het trappengat wordt middels een trapluik afgesloten. Deze verdieping is in 2012 vernieuwd met met een volledig nieuwe en geïsoleerde kap voorzien van Velux dakvensters. Op de verdieping bevinden zich momenteel 2 ruime slaapkamers, beiden met een formaat waar eenvoudig een tweepersoonsbed en garaderobekast in passen. De ouderslaapkamer is aan de voorzijde gelegen en heeft een speelse indeling met 2 in elkaar overlopende ruimtes wat diverse indelingsmogelijkheden biedt. Het achterste gedeelte bevindt zich boven de garage, wat dus niet grenst aan de overloop. De andere slaapkamer is eveneens ruim, over de volledige diepte van de woning gelegen en biedt volop mogelijkheden voor een logeerkamer, werkruimte of hobbykamer. Vanuit deze slaapkamer is middels een mangat de vliering toegankelijk. De badkamer is praktisch ingedeeld met een bad-/douchecombinatie, staand closet en een wastafelmeubel. Van deze ruime indeling kun je gemakkelijk je eigen wellnessplekje maken. Een dakraam zorgt hier voor de ventilatie en tevens natuurlijk lichtinval.









TUIN & GARAGE

Met een achtertuin gelegen op het zuidoosten, kun je hier de hele dag door genieten van de zon. De vrije ligging zorgt voor veel privacy en rust, ideaal voor zowel ontspanning als gezellige momenten met vrienden en familie. Aangelegd met sierbestrating, siergrind, pergola en plantenborders. Of je nu een gezellige zitplek wilt creëren, een speelruimte voor de kinderen of een groene oase om in te ontspannen – de tuin biedt eindeloze mogelijkheden! De vrije achterom maakt het extra makkelijk om vanuit de tuin naar buiten te gaan, of om bijvoorbeeld je fietsen te stallen in het houten tuinhuis.

Een van de bijzondere kenmerken van deze woning is de inpandige garage, die enkel toegankelijk is middels de stalen kantelpoort aan de straatzijde. De garage is opgedeeld in twee delen: de voorzijde biedt ruimte voor het stallen van één auto of andere voertuigen/fietsen, terwijl de achterzijde dienstdoet als kleine berging met bergzolder. Middels de vaste trap is aan de achterzijde de bergzolder bereikbaar en dit is bovendien de locatie van de cv-ketel. Deze zolder is ideaal voor extra opbergruimte of het opslaan van spullen die je niet dagelijks nodig hebt.



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1910.
Vloeren	begane grond betonvloer en de verdiepingen bestaan uit houten vloeren.
Gevels	metselwerk steens muren. De voor- en achtergevel zijn aan de binnenzijde voorzien van voorzetwanden. De zijgevel is aan de buitenzijde geïsoleerd en voorzien van een voorzetwand.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Volledig vernieuwd, geïsoleerd en voorzien van nieuwe Velux dakramen ca. 2012.
Kozijnen	Meranti houten kozijnen met Komokeur, met uitzondering van de kunststof kozijnen in de serre.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline cv-ketel uit 2012. Geplaatst op de bergzolder in de garage.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie.
Airco	Daikin airco installatie voor koelen en verwarmen, de unit hangt in de opkamer (woonkamer).

OVERIGE KENMERKEN

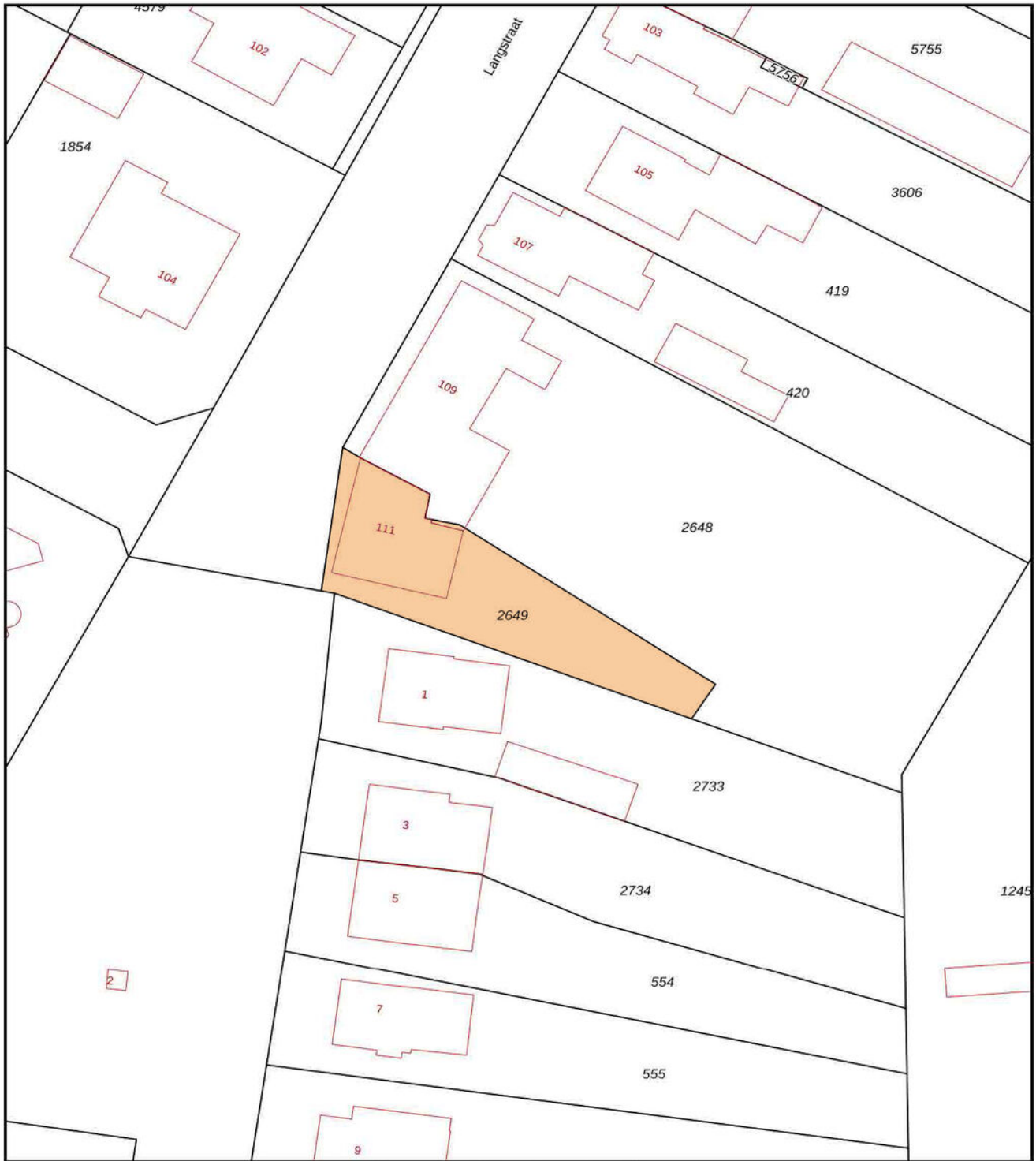
Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend maar gezien bouwjaar aanwezig.
Meterkast	3 groepen en 2 aardlekschakelaars. In de garage hangt een aparte groepenkast voor de cv-ketel en garage.
Bijzonderheden	bezinkput aangesloten op riool, bereikbaar via put voor de garage. tot op heden nooit problemen mee gehad.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 439,28 per jaar.
--------------------------	--------------------

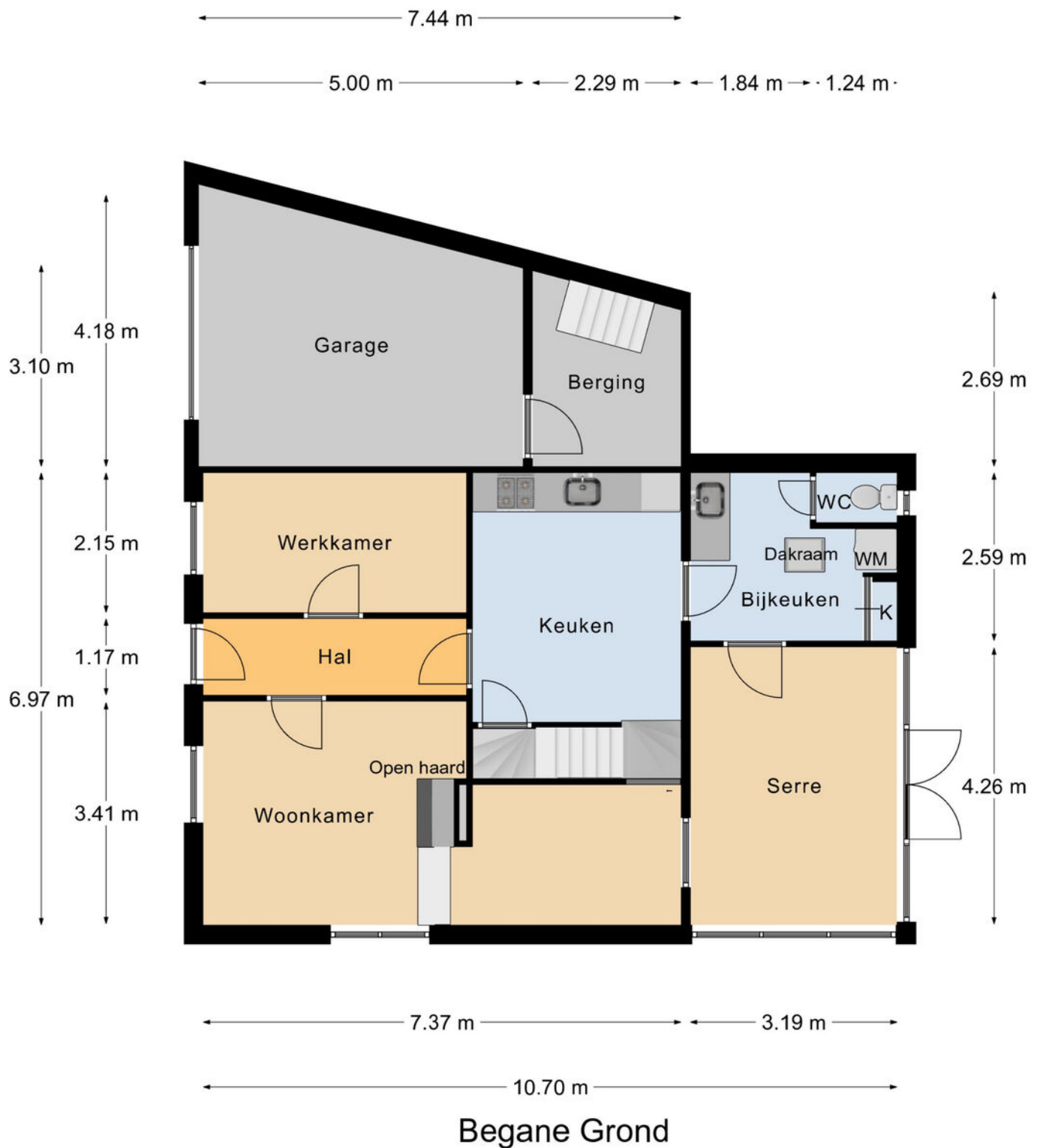
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



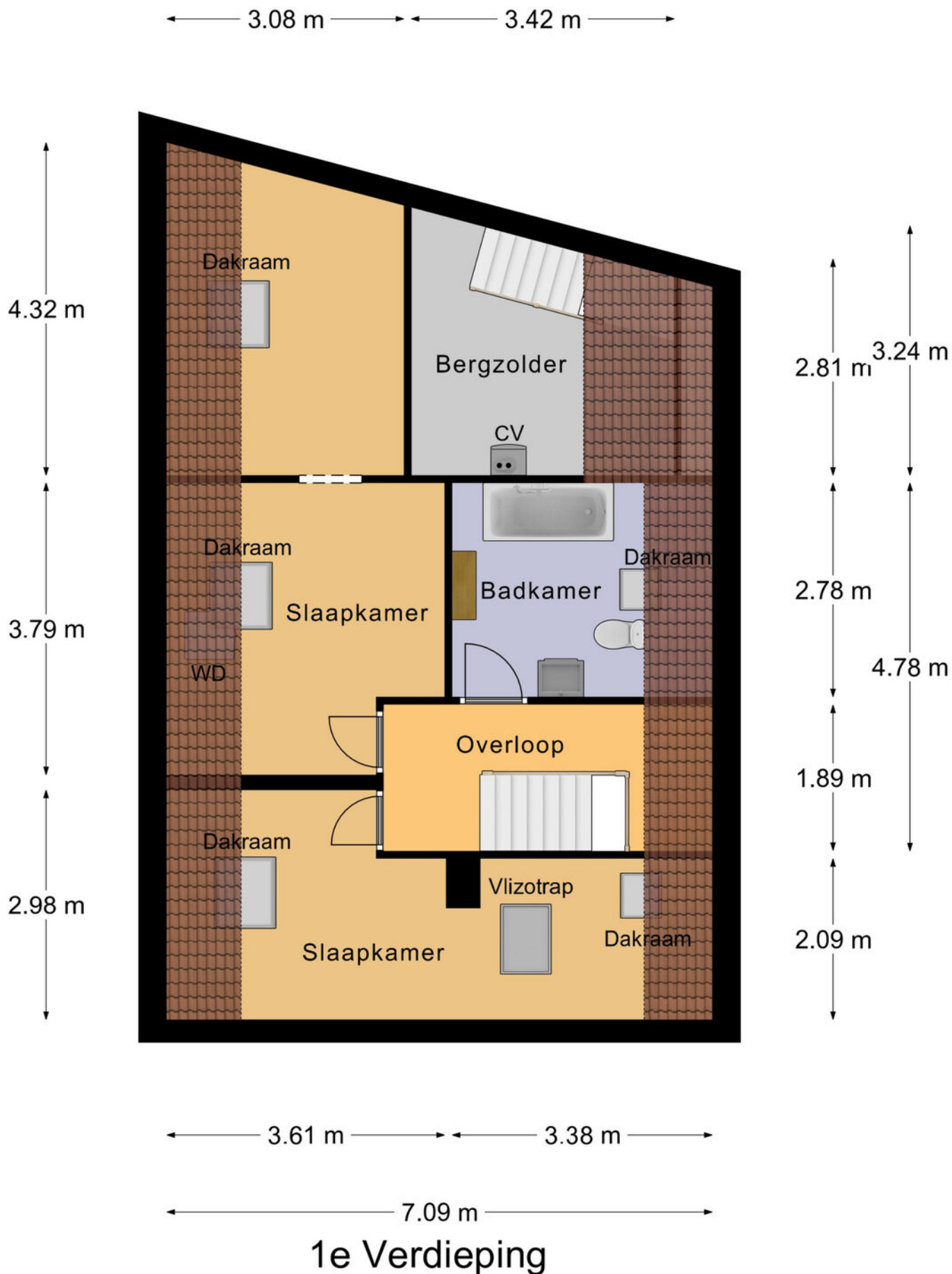
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2649</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.

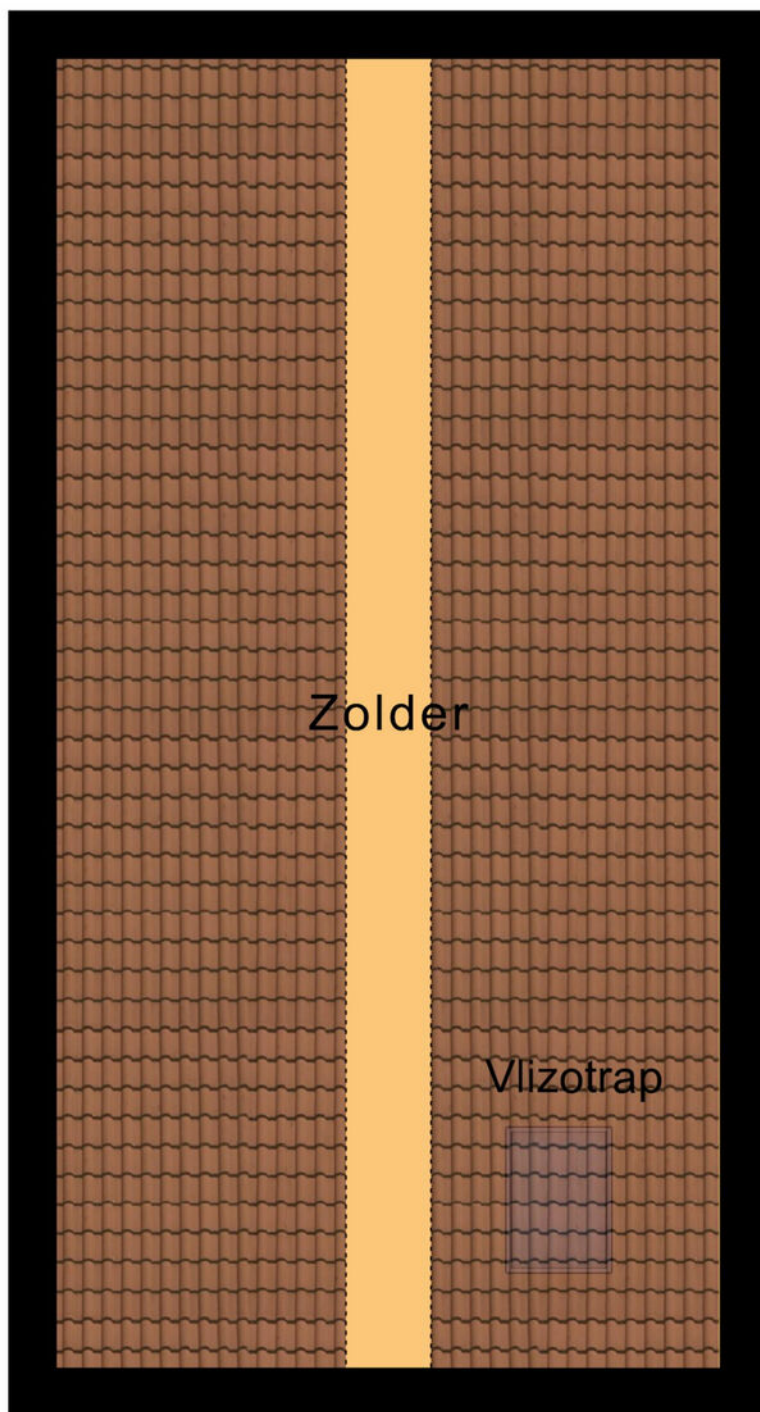


1e Verdieping

PLATTEGROND

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

← 4.10 m →

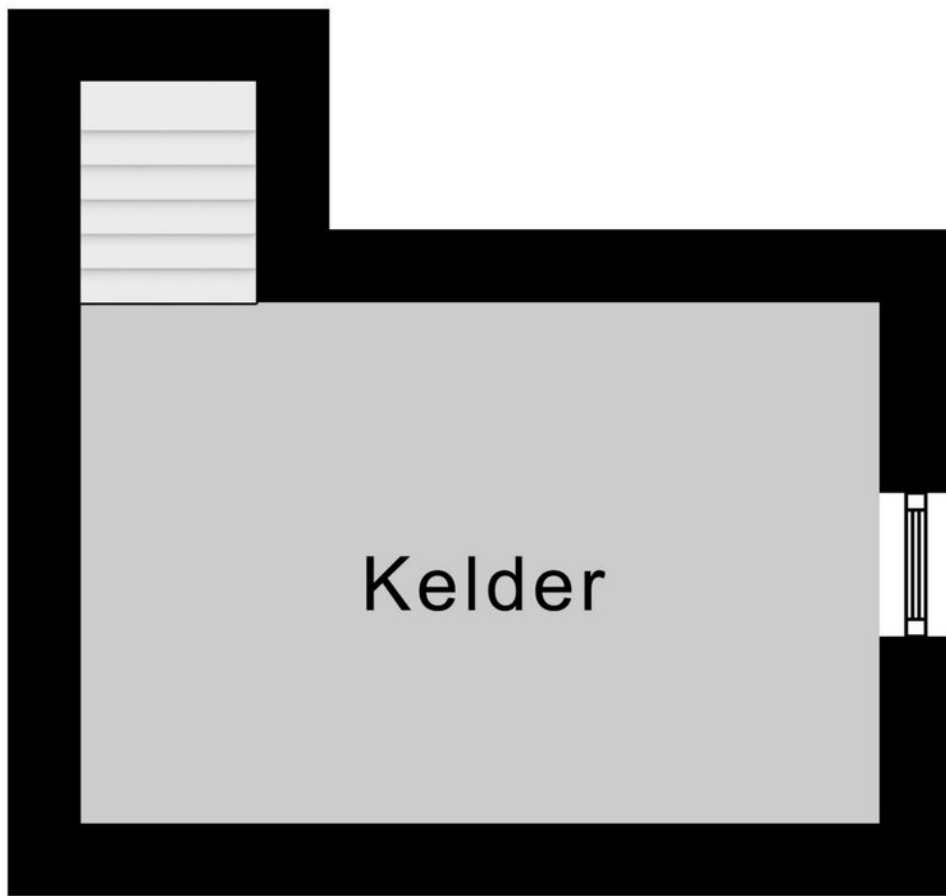


8.09 m

Zolder

PLATTEGROND

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



2.14 m

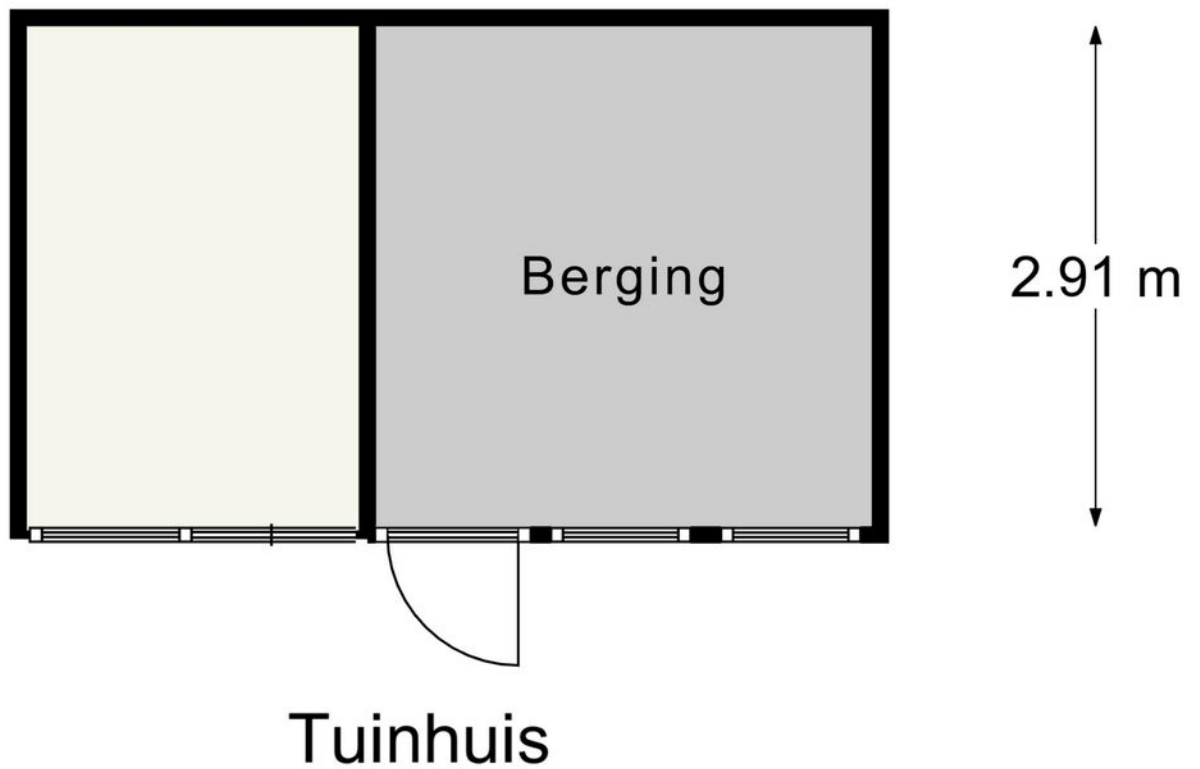
3.28 m

Kelder

PLATTEGROND

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

← 1.91 m → ← 2.88 m →



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			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	

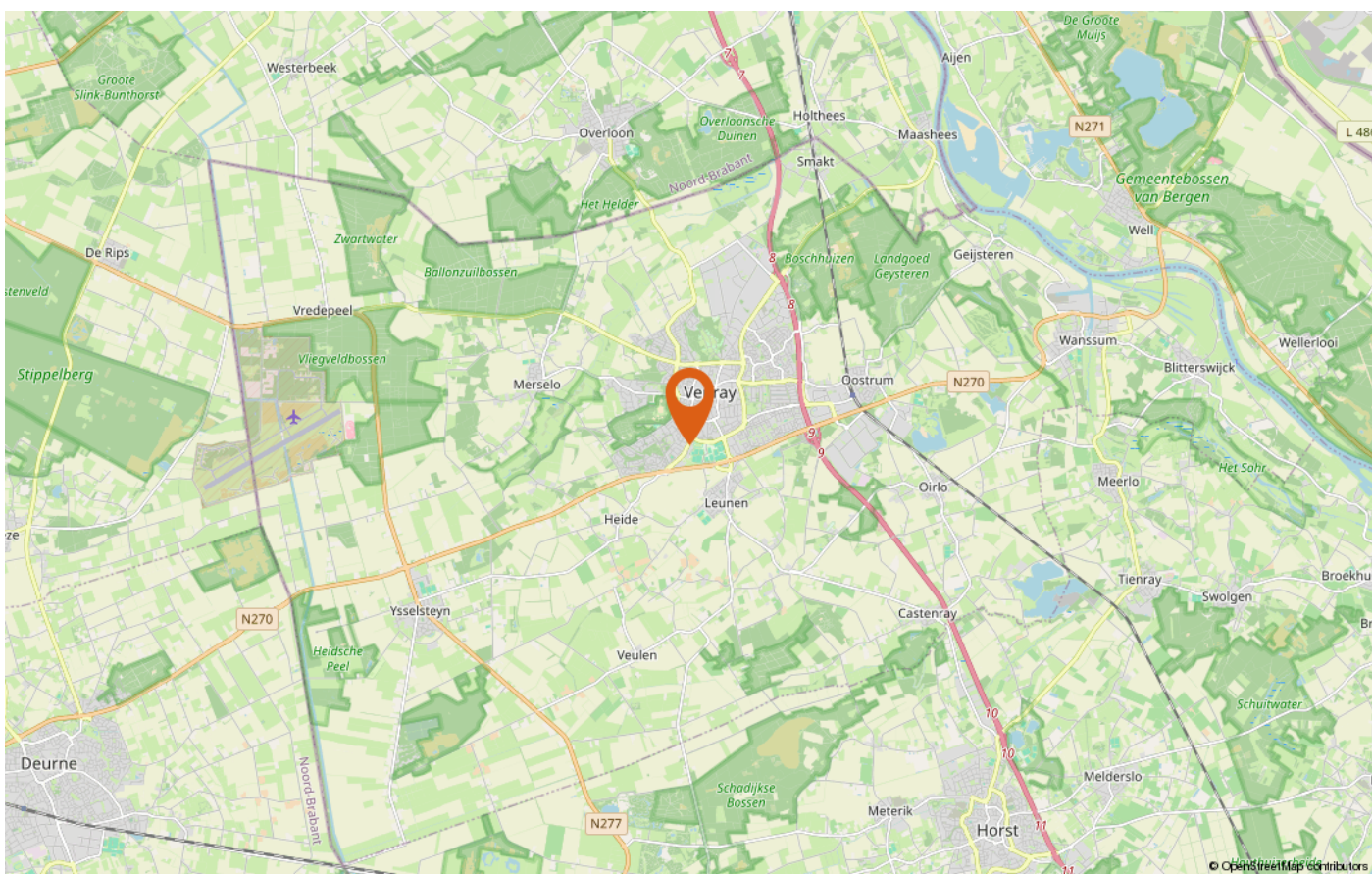
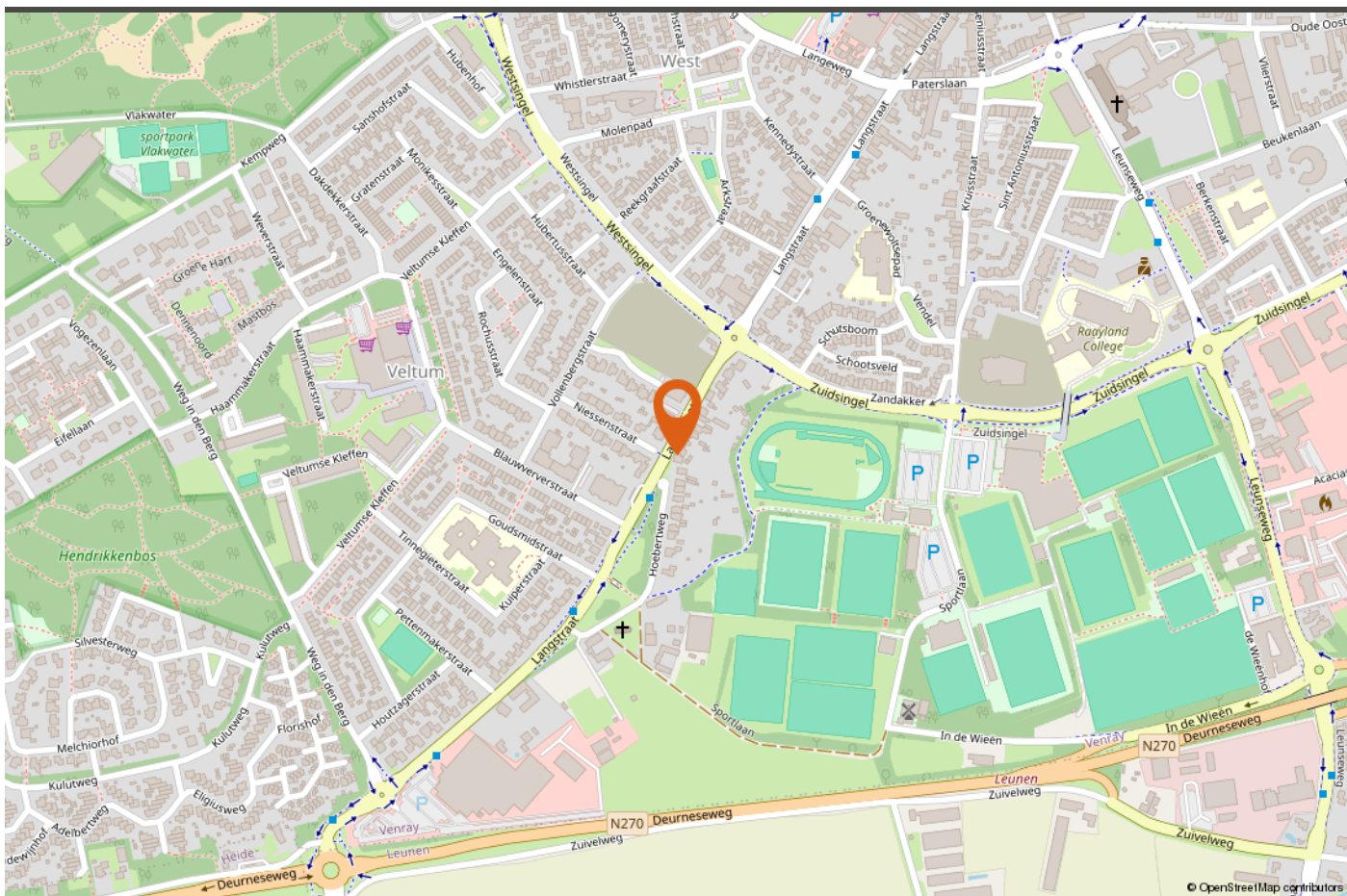
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Olijfboom		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Beelden in de achtertuin		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

