



MENUETSTRAAT 20 VENRAY

Vraagprijs € 339.500 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1975

Perceeloppervlakte
337 m²

Woonoppervlakte
143 m²

Externe bergruimte
8 m²

Gebouwbonden buitenruimte
- Overkapping berging 8 m²
- Terrasoverkapping 11 m²

Inhoud
477 m³

Energie label
Aangevraagd



IN HET KORT...

Op één van de grootste percelen aan de Menuetstraat in Venray, staat op een mooie hoeklocatie deze instapklare, ruime twee-onder-één-kap woning met carport. In 2006 is de woning uitgebouwd en hierdoor is er een lichte en sfeervolle woonkeuken gerealiseerd.

Op de begane grond zijn een royale woonkamer (ca. 31 m²), een woonkeuken (ca. 18 m²) met uitzicht op de fraai aangelegde tuin, een bijkeuken en een multifunctionele ruimte met een eigen ingang. Deze ruimte is ideaal voor een praktijk, speelruimte of kantoor aan huis. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers en een nette badkamer. Op de 2e verdieping is een 4e slaapkamer en voldoende bergruimte aanwezig. Tevens is hier de mogelijkheid om een 5e slaapkamer of hobbyruimte te realiseren door de aanwezigheid van 2 dakkapellen.

De fraai aangelegde achtertuin heeft een vrije achterom is gunstig gelegen op het zonnige zuiden en heeft een goede privacy door de hoge volwassen bomen aan de achterzijde. Een royale overkapping met zithoek en een tuinberging met overkapping maken deze tuin helemaal compleet. In 2019 zijn de gevels geïsoleerd en in 2023 zijn er 8 zonnepanelen geplaatst. Dit zorgt voor een lage energielast.

Kortom: Een ruime, energiezuinige woning met de mogelijkheid om te werken aan huis.



Via de oprit van de woning betreed je de overdekte entree. Vanuit de ruime hal is er toegang tot de woonkamer, het toilet, de meterkast (2005), een bergkast en de open trapopgang naar de 1e verdieping. Ook is hier de garderobe gesitueerd. In de hal ligt een betonlook pvc-vloer.

De meterkast heeft 8 groepen, 1 aparte groep voor de zonnepanelen en 3 aardlekschakelaars. Tevens is hier de omvormer voor de 8 zonnepanelen (maart 2023) gesitueerd.

Het toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is gedeeltelijk betegeld en daarboven afgewerkt met stucwerk. Het raam laat daglicht binnen en zorgt voor ventilatie.

Bij binnenkomst ervaar je direct het ruimtelijke gevoel van deze woonkamer (ca. 31 m²) die je naar eigen wens kan inrichten. De woonkamer biedt voldoende ruimte voor een ruime zithoek, een eettafel of extra zitje. De grote raampartij in de voorgevel laat veel daglicht binnen, dat bijdraagt aan de aangename sfeer in deze ruimte.

Er ligt een sfeervolle houten vloer en de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met stucwerk en fraaie sierlijsten.







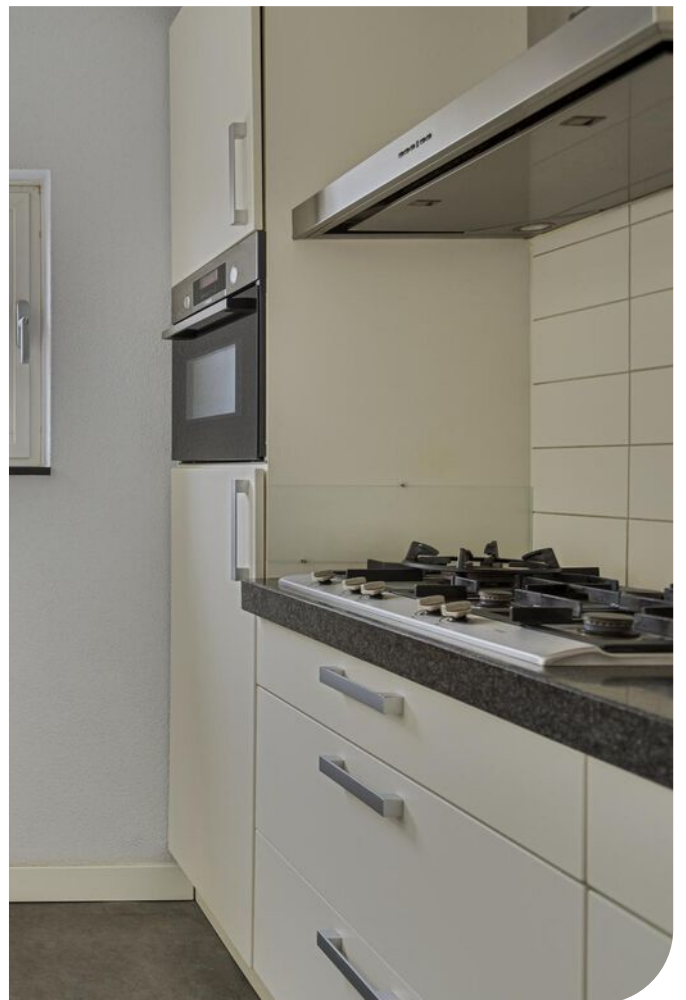




De woning is in 2006 uitgebouwd en hierdoor is een ruime woonkeuken gerealiseerd. Deze ruimte beslaat een oppervlakte van ca. 18 m²! De keuken is ingericht met een inbouwkeuken in een rechte opstelling en een werkeiland met opbergruimte. Qua apparatuur is er een 5-pits gasfornuis incl. wokbrander, een rvs-afzuigkap, vaatwasser (2022), combimagnetron (2020), koelkast en in het werkeiland bevindt zich een diepvries. Zowel het werkeiland als de rechte keukenopstelling zijn voorzien van een stenen werkblad. De wand achter de kookplaat en de spoelunit zijn afgewerkt met tegels. Deze keuken is niet alleen functioneel, maar doordat er ruimte is voor een grote eettafel ook een plek om gezellig samen te zijn.

Het prachtige uitzicht op de tuin en de hoeveelheid lichtinval door de 4 dakvensters (v.v. voorzetramen en zonwerende screens), raam en de brede schuifpui (v.v. insectenwering) zorgen voor een lichte en sfeervolle ruimte. Een elektrisch zonnescherm aan de buitenkant maakt dit geheel compleet. Zet de schuifpui open en je ervaart het echte binnen-buiten gevoel. Er ligt een betonlook pvc-vloer met vloerverwarming, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met stucwerk en inbouwspots. In het werkeiland is de verdeler van de vloerverwarming gesitueerd.





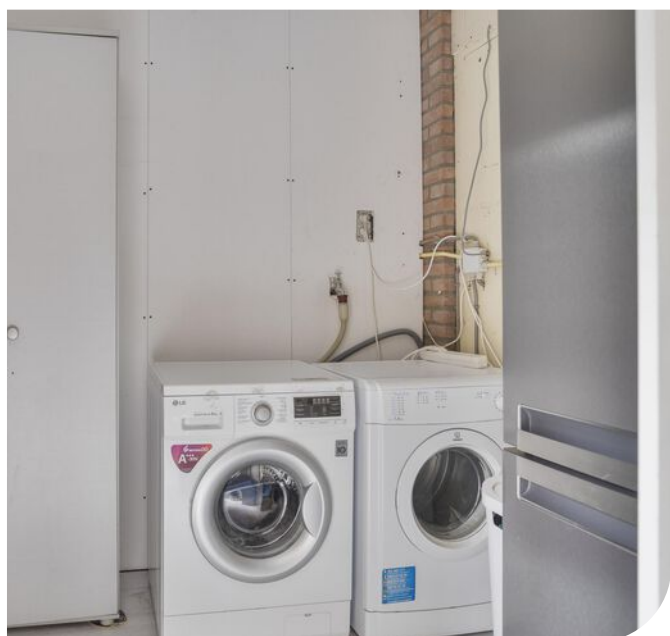


MULTIFUNCTIONELE RUIMTE

De multifunctionele ruimte (ca.12 m²) heeft een eigen ingang waardoor deze ideaal is voor bijv. een salon, praktijkruimte, kantoor aan huis of een extra zitplek voor de kinderen. Een grote raampartij met loopdeur aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval. Op de vloer ligt vloerbekleding, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het systeemplafond is voorzien van tl-verlichting. De ruimte wordt via een radiator verwarmd.

BIJKEUKEN

Middels het tussenportaal heb je toegang tot de afsluitbare bijkeuken (5 m²) middels twee deuren. In deze ruimte zijn de witgoedaansluitingen gesitueerd. Ook is hier voldoende opberg-/proviandruimte aanwezig en plek voor extra apparatuur. Qua voorzieningen zijn er water, elektra en verlichting aanwezig. Daarnaast is er toegang tot de multifunctionele ruimte en de tuin. De ruimte wordt met inbouwspots verlicht.





Via een open trap bereik je de 1e verdieping. De overloop biedt toegang tot 3 slaapkamers (ca. 8,5, 10, 12 m²), een badkamer en de trapopgang naar de 2e verdieping. De slaapkamers zijn identiek afgewerkt; houtlook laminaatvloeren, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz of behangen de plafonds met houten schrootjes.

De draai-kiep ramen van de slaapkamers beschikken over elektrische zonwering (screens). De slaapkamer aan de rechter achterzijde biedt via een loopdeur in de raampartij toegang tot het plat dak. De slaapkamer aan de linker voorzijde heeft een wastafel.

De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een bad-/douchecombinatie met thermostaatkraan en badwand, een wandcloset, een wastafel en een designradiator. De ruimte wordt met inbouwspots verlicht en op natuurlijke wijze geventileerd. Het raam laat daglicht binnen en zorgt voor ventilatie.

Tussen de 1e en 2e verdieping is een airco (2021) gesitueerd die beide verdiepingen op koude dagen verwarmd en op warme dagen koelt.







2E VERDIEPING

Via een open trapopgang is de 2e verdieping toegankelijk. De overloop biedt toegang aan de 4e slaapkamer. Op de overloop zijn de Nefit cv-ketel (2006) en de 2e aansluiting voor witgoed te vinden. Ook is er voldoende bergruimte aanwezig. Op de slaapkamer ligt een houtlook laminaatvloer, de wanden zijn gestuct en het plafond is afgewerkt met houten schroten.

Er zijn 2 dakkappen geplaatst (v.v. insectenwering). Hierdoor bestaat de mogelijkheid om een extra, 5e slaapkamer te realiseren.



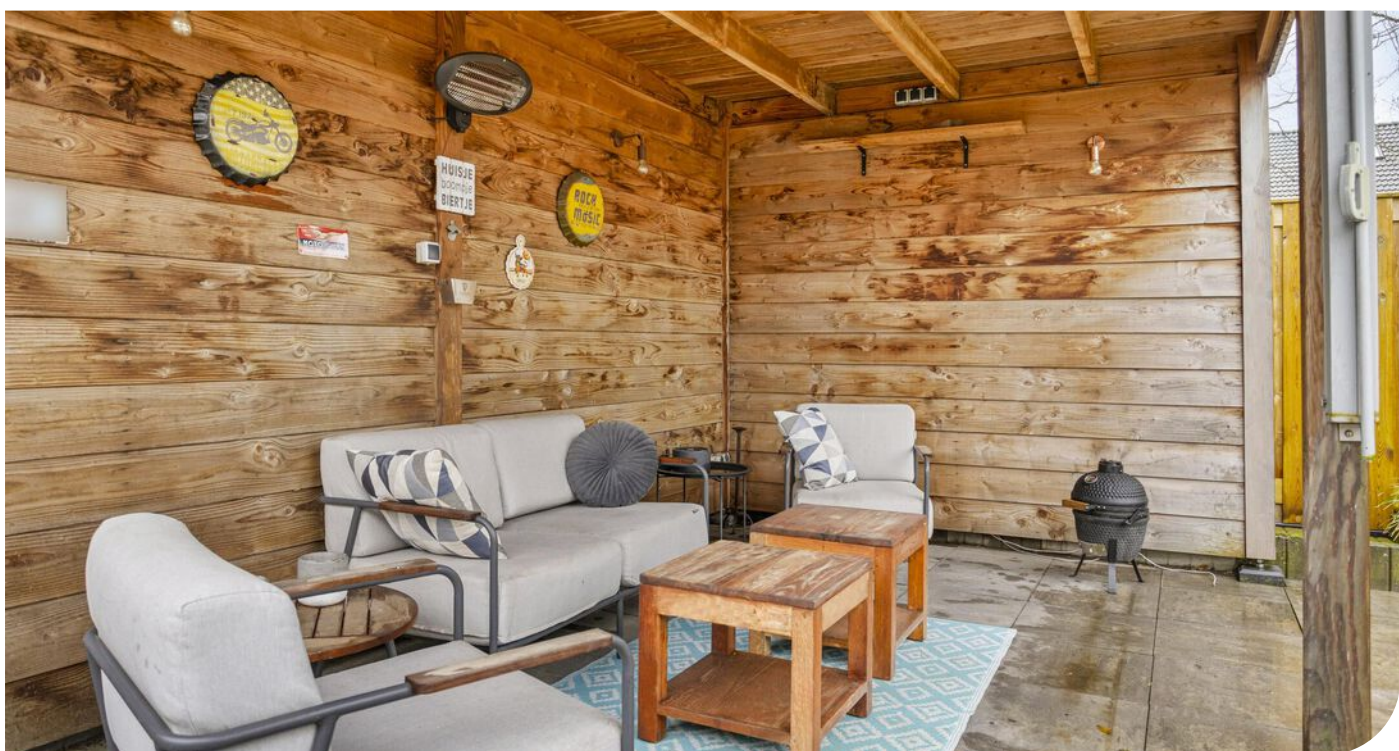
De fraai aangelegde en verzorgde achtertuin is op het zuiden gelegen en heeft een afsluitbare vrije achterom. De privacy is optimaal door de hoge volwassen bomen aan de achterzijde en de hoeklocatie. Een heerlijke plek voor kinderen en volwassenen om te spelen en ontspannen.

De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, kunstgras, plantenborders, een ruim zonneterras, een tuinberging met fietsenstalling (samen ca. 16 m²) en een overkapping (ca. 11 m²). De tuin wordt omheind door een houten schutting (2021). De tuin is voorzien van een buitenkraan, elektrisch bedienbaar zonnescherm, elektra en verlichting.

Aan de linker achterzijde van de tuin is een royale sfeervolle overkapping geplaatst (2018), welke is ingericht met een royale zithoek en wordt verlicht middels wandverlichting. De vloer is evenals het terras aangelegd met betontegels. Qua voorzieningen zijn er elektra, een heater en verlichting aanwezig.

Een berging met aangrenzende overkapping biedt diverse mogelijkheden als hobbyruimte en voor opslag van tuingereedschap en heeft aan beide zijdes een loopdeur. De overkapping doet momenteel dienst als fietsenstalling.

De woning beschikt aan de voorzijde over een carport met lichtkoepel waardoor er extra daglicht binnenkomt in de multifunctionele ruimte. De twee geheel beklinkerde opritten aan de voorzijde bieden plek aan 2 auto's. De voortuin is keurig ingericht als siertuin.



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1975.
Vloeren	begane grond + 1e verd. betonvloer. 2e verd. houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd (2019).
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Het plat dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking (2008).
Kozijnen	begane grond en 1e verd. zijn voorzien van aluminium kozijnen met HR++ glas, m.u.v. de raampartij aan de voorzijde van de woning, deze is v.v. dubbel glas. De voordeur heeft een geïsoleerd aluminium kozijn met isolatieglas. De dakkapellen op de 2e verd. zijn bekleed met onderhoudsvrije trespaplaten met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de begane grond beschikt over een elektrisch zonnescherm en insectenwering bij de pui aan de achterzijde van de woning. De 1e verdieping beschikt over zonwerende screens en insectenwering op de slaapkamers. De dakkapellen op de 2e verd. hebben insectenwering.
Isolatie	dakisolatie, gevelisolatie, gedeeltelijk HR++ , gedeeltelijk dubbel glas en isolatieglas.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen 2023. Opbrengst 415 Wp per paneel. Totaal opbrengst 2023: 2.400 kWh.
Centrale verwarming	Nefit CV-ketel 2006. vloerverwarming in de keuken, Haier airco (2021) in keuken en tussen de 1e en 2e verdieping .
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen en 1 aparte groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars en de omvormer van zonnepanelen.
Bijzonderheden	kantoor aan huis met eigen ingang.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 364,- per jaar.
--------------------------	-------------------

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 23 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 1639</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>	
--	--	---

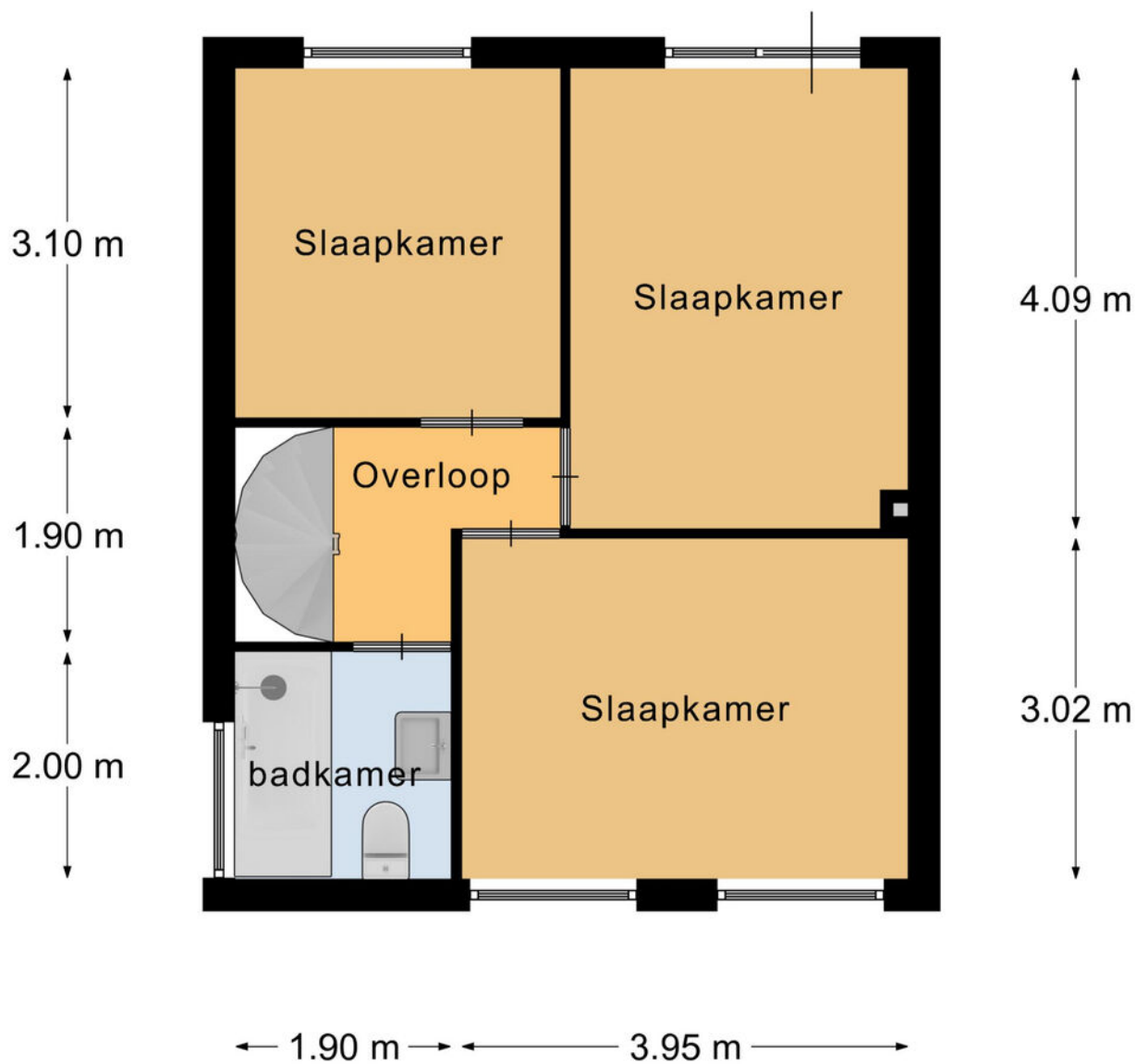
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

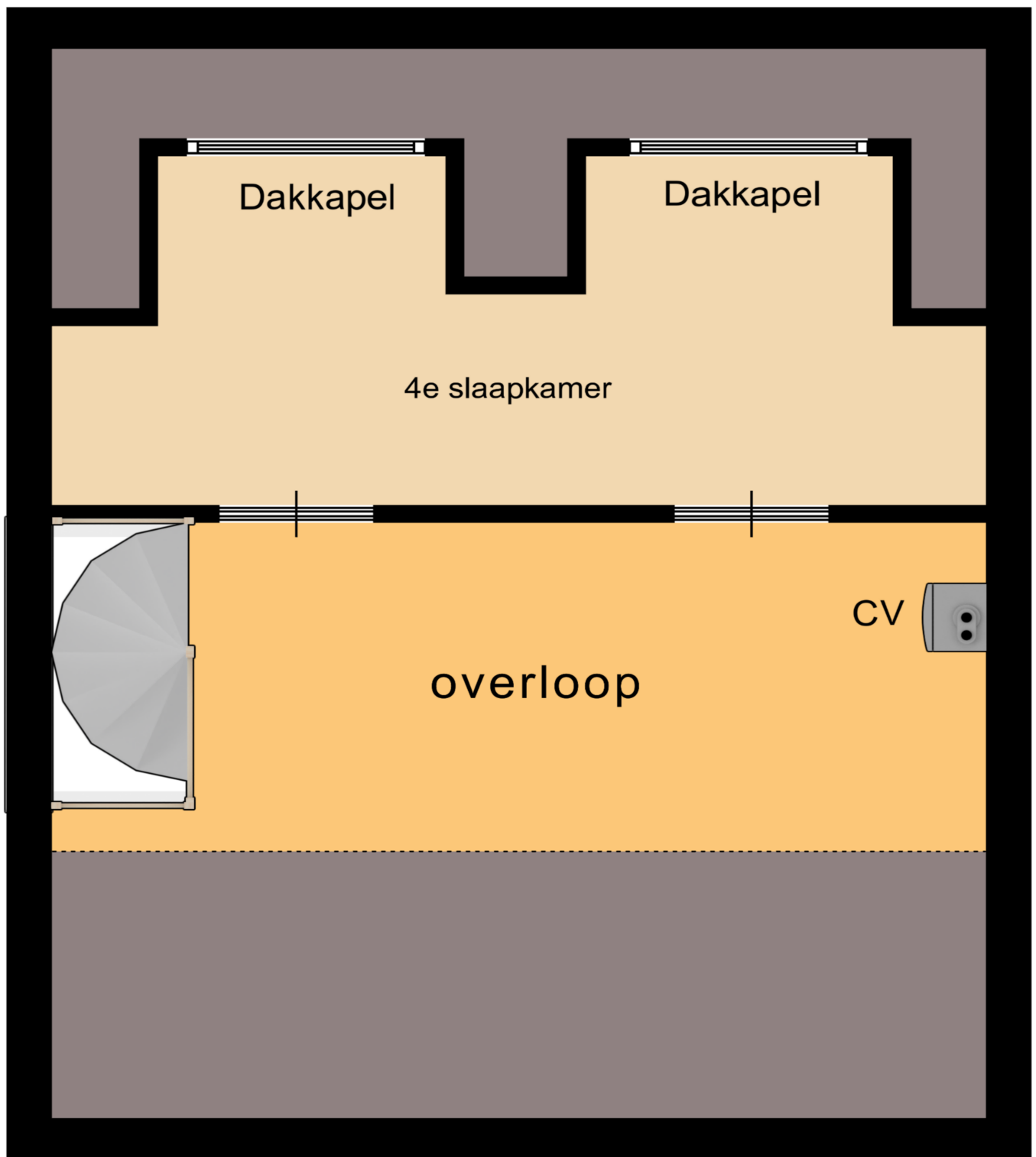
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- berging	X		
- alle losse kasten in woning			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plissé Gordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Overig, te weten			
- meubilair			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		

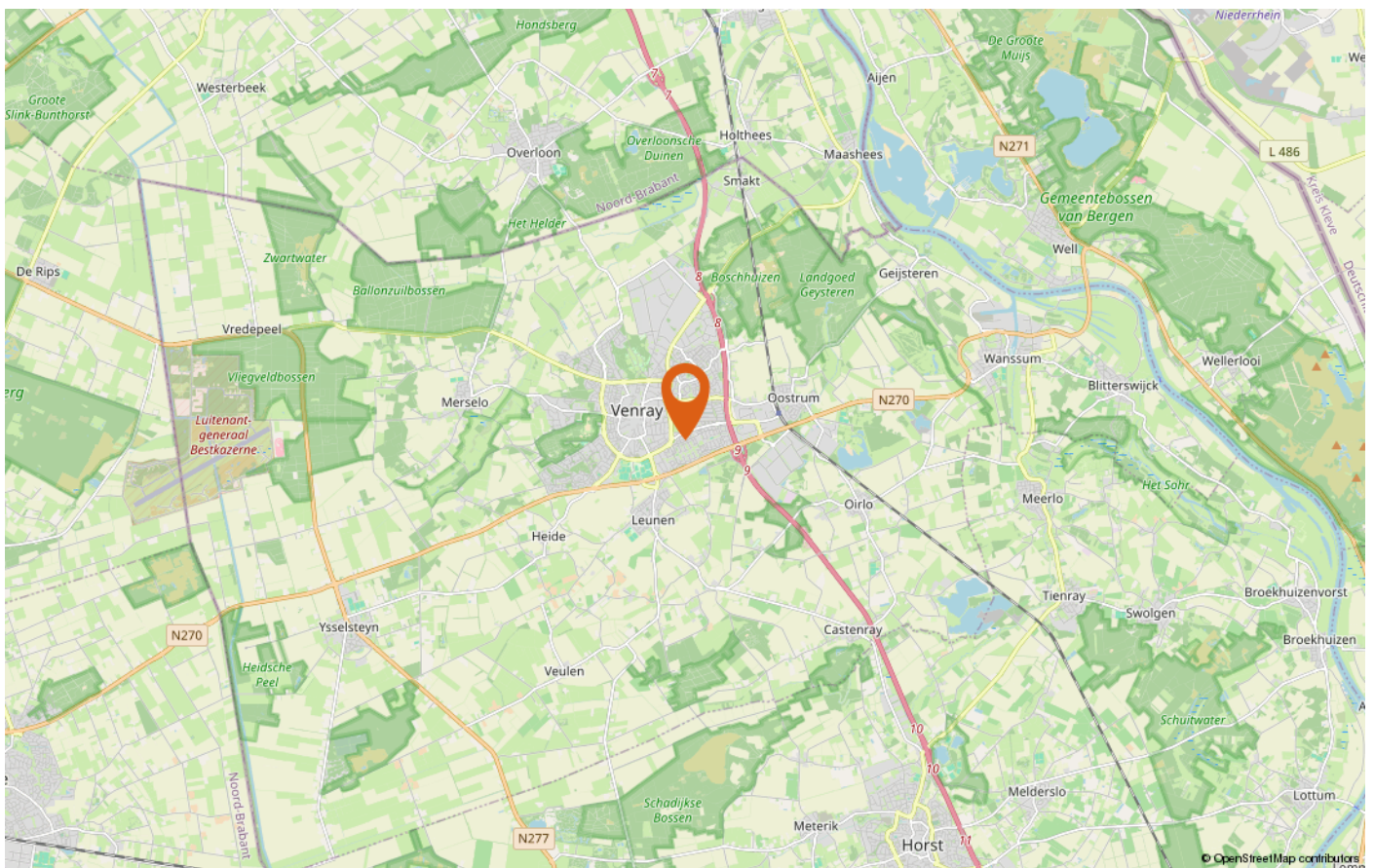
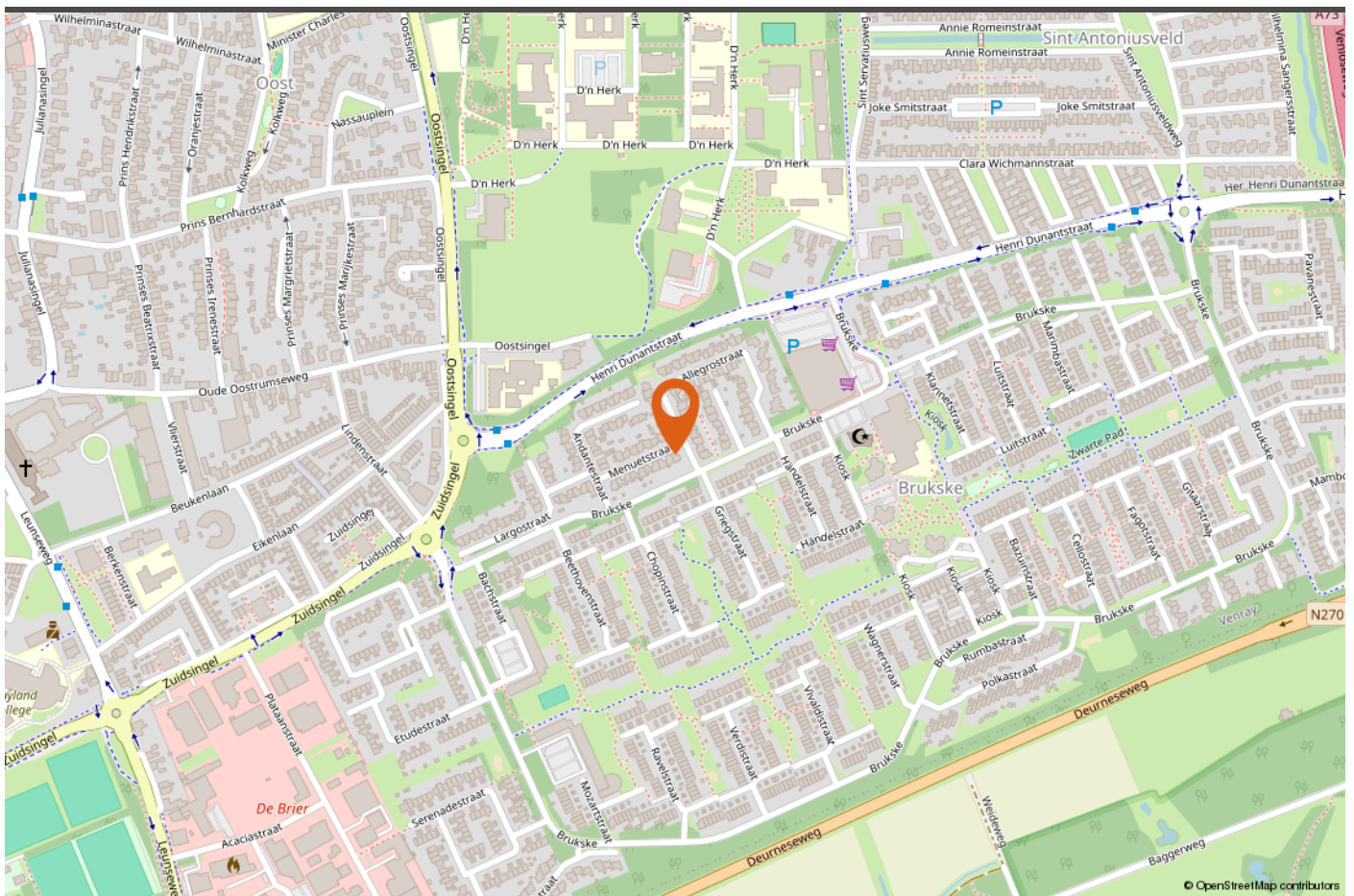
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- keukentafel en stoelen			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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Overkapping	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- tuinmeubels			X
- (tuin)gereedschap			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

