



GASSTRAAT 7 VENRAY

Vraagprijs € 575.000 k.k.

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

 **Peelrand**
Makelaardij
Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1935

Perceeloppervlakte
315 m²

Woonoppervlakte
147 m²
Overige inpandige ruimte
9 m²

Externe bergruimte
3 m²

Gebouwsgebonden buitenruimte
18 m²

Inhoud
577 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Een woning die je van binnen gezien moet hebben is deze sfeervolle vrijstaand, geschakelde woning aan de Gasstraat in Venray! De jaren '30 woning is doorspekt met authentieke details en met solide materialen gebouwd en afgewerkt. De begane grond is in 2022 geheel gemoderniseerd met een nieuwe indeling en complete afwerking zoals nieuwe vloeren, strak gestucte wanden en plafonds, elektra, luxe keuken en een nieuw plat dak. De keuken is in 2022 verplaatst, waardoor het woonoppervlak is vergroot.

Daarnaast is de woning nagenoeg geheel geïsoleerd en heeft een energielabel A. In 2023 zijn zonnepanelen aangebracht hetgeen zorgt voor zeer lage energielasten!

De woning is ingericht een kelder, ontvangthal, toilet, fantastische woonkamer van 50 m² (!) en een luxe woonkeuken (2022), beide met openslaande tuindeuren en maximaal tuincontact. De 1e verdieping heeft 2 slaapkamers waarvan één kamer met kleedruimte en er is een lichte badkamer met een separaat toilet aanwezig. De 2e verdieping is middels een vaste trap toegankelijk en ingericht met een 3e slaapkamer v.v. dakkapel en veel bergruimte.





De fraai aangelegde, groene achtertuin met dubbele vrije achterom is op het zuiden gelegen en heeft hierdoor een perfecte bezonning. De oprit aan de voorzijde biedt ruimte aan twee voertuigen én hier is een laadpunt voor de elektrische auto aanwezig.

De locatie is perfect op loopafstand van alle voorzieningen in Venray, zoals scholen, openbaar vervoer, winkels, restaurants en de vele horecagelegenheden. Het is allemaal binnen handbereik. Met de auto ben je daarnaast binnen een paar minuten bij de N270 en de A73 richting Venlo, Eindhoven en Nijmegen.

Kortom: verrassend ruim met hedendaags wooncomfort op een bijzondere woonplek in het centrum van Venray. Een bezichtiging meer dan waard!



De entree bevindt zich in de zijgevel van de woning. Een ruime ontvangsthall met een garderobebehoek biedt toegang tot de woonkamer, het toilet, een proviandkelder en de meterkast. Een bijzonder detail is de sierlijke hardhouten trapopgang naar de eerste verdieping. Het ronde karakteristieke raam laat daglicht binnen en biedt uitzicht op de voortuin en de straat.

De begane grond is in 2022 geheel gemoderniseerd met een nieuwe indeling en complete afwerking. De hal is voorzien van een marmeren tegelvloer, de wanden en het plafond zijn strak gestuct. De ruimte wordt verlicht met stijlvolle wandlampen (t.k.a.).

De toiletruimte is geheel betegeld en ingericht met een wandcloset en een fonteintje.

Een kelder (ca. 9 m²) biedt voldoende ruimte voor het opbergen van proviand en overige zaken. Middels een koekoek komt er daglicht binnen en kan de ruimte worden geventileerd.

De meterkast is uitgerust met 16 groepen waarvan 1 aparte groep voor de zonnepanelen en een aparte groep voor het laadpunt van de elektrische auto en 4 aardlekschakelaars. Tevens is er een alarmsysteem aanwezig.

In de gehele woning zijn hardhouten binnenkozijnen met authentieke paneeldeuren verwerkt. De leefruimte is voorzien van vloerverwarming. De unit is gevestigd in de garderobebehoek in de ontvangsthall.





Bij binnenkomst in de uitgebouwde leefruimte met een oppervlakte van 50m² valt direct de grootte en de hoeveelheid licht op. Het plafond in deze ruimte verspringt in hoogte wat voor een speels effect zorgt. De ruimte wordt verlicht met inbouwspots. De vloer is voorzien van een stijlvolle rustiek eikenhouten vloer met vloerverwarming. De strak gestucte wanden en plafond geven het geheel een tijdloze uitstraling.

De grote raampartij aan de voorzijde bij de eethoek laat veel daglicht binnen. Stijlvolle shutters (t.k.a.) bieden privacy en regelen de lichtinval. Daarnaast biedt de raampartij uitzicht op de voortuin en de straat.

WOONKAMER

De sfeervolle woonkamer is gelegen aan de achterzijde van de woning en voorzien van een frontbrede raampartij met in het midden dubbele tuindeuren welke zorgt voor een optimaal tuincontact. Maar ook voor volop daglichttoetreding wat bijdraagt aan de zeer aangename sfeer in deze ruimte. De gordijnen (t.k.a.) zijn elegant en ruimtebesparend weggewerkt achter een koof die doorloopt in het plafond. Vanuit de riante zithoek heb je een prachtig uitzicht op de groene tuin. Een heerlijke plek om te ontspannen.





KEUKEN

De gesloten moderne keuken (ca. 16 m²) is compleet vernieuwd in 2022 en van alle gemakken voorzien. De keuken is ingericht met een inbouwkeuken en een plafondhoge kastenwand vervaardigd uit massief eikenhout.

De inbouwkeuken in een rechte opstelling is qua apparatuur (Miele) uitgerust met een inductie zonekookplaat met geïntegreerd afzuigsysteem en een vaatwasser. Diepe lades zorgen voor voldoende opbergruimte. Het keramiek werkblad wordt onderbroken door een rvs spoelunit met een Quooker. Het stijlvolle eikenhouten wandschap bevat ingebouwde led verlichting, waardoor het werkblad wordt verlicht.

De plafondhoge kastenwand is ingericht met een oven, combioven, koelkast en diepvries. De speelse nis met hetzelfde granieten werkblad als de inbouwkeuken is een ideale ruimte voor een coffee corner. Ook zijn in de kastenwand de witgoedansluitingen gesitueerd en voldoende opbergruimte. Grenzend aan de kastenwand is een eettafel voor 2 personen vervaardigd uit hetzelfde materiaal als het werkblad.

Een zeer praktische en stijlvolle terrazzovloer maakt deze ruimte helemaal af. De wanden en het plafond zijn strak gestuct. Inbouwspots verlichten de ruimte.

Openslaande tuindeuren in de achtergevel laten daglicht binnen en bieden toegang tot de achtertuin. Een deur in de voorgevel biedt toegang tot de dubbele oprit.





OVERLOOP

Middels de fraaie hardhouten trapopgang bereik je de overloop van de 1e verdieping met toegang tot 2 slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. Het karakteristieke glas in lood raam zorgt voor een speels effect. De trapopgang wordt verlicht door fraaie wandlampen (t.k.a.). De overloop is afgewerkt met een luxe vloerbekleding en strak gestucte wanden en plafond.

SLAAPKAMERS 1E VERDIEPING

De 2 slaapkamers (ca. 17 en 8 m²) zijn identiek afgewerkt met een luxe vloerbekleding op de vloeren en strak gestucte wanden en plafonds. De grote slaapkamer heeft de beschikking over een aangrenzende kleedruimte van bijna 8 m². De ramen van de slaapkamers zijn voorzien van zonwering (screens) en het raam in de kleedruimte is voorzien van een rolluik.

BADKAMER

Een nette geheel betegelde badkamer (ca. 7 m² - 2010) is uitgerust met een ligbad met whirlpool, een halfronde glazen inloopdouche met zijsproeiers zorgt voor extra comfort. Zowel het ligbad als de inloopdouche zijn voorzien van thermostaatkranen, waarbij de douche is ingebouwd. Daarnaast zijn er dubbele wastafels en een designradiator. Het strak gestucte plafond is voorzien van inbouwspots. Het raam (v.v. zonwering) laat daglicht binnen en zorgt voor ventilatie. De ruimte wordt middels vloerverwarming verwarmd.

SEPARAAT TOILET

Het geheel betegelde separaat toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje.









2E VERDIEPING

De sierlijke houten trapopgang is doorgetrokken naar de 2e verdieping, welke toegang biedt tot de overloop met voldoende bergruimte in de knieschotten. Een Velux raam laat daglicht binnen en zorgt tevens voor ventilatie. Het dakraam is voorzien van zonwering.

Vanuit de overloop heb je toegang tot de 3e slaapkamer (ca. 11 m²). Deze slaapkamer is voorzien van een dakkapel (v.v. zonwering screen) kunststof kozijnen en HR++ glas. Wat zorgt voor daglichttoetreding en extra loopruimte. De vaste kastenwanden aan weerszijde van de kamer en achter de knieschotten is praktische bergruimte.

Tevens is in de vaste kast de cv -ketel (Nefit 2017) gesitueerd.

De vloer op de tweede verdieping is eveneens afgewerkt met een luxe vloerbedekking.



Middels een looppad van gebakken klinkers aan de rechter zijde van de woning kom je via een overkapping met bergruimte in de achtertuin. Ook de dubbele tuindeuren in de woonkamer en keuken bieden toegang tot de fraaie achtertuin. De bergruimte is ideaal voor het stallen van fietsen.

De tuin is volledig omsloten, gelegen op het zonnige zuiden en beschikt over een optimale bezonning. De inrichting bestaat uit een sfeervol terras met een overkapping, diverse groene plantenborders afgewerkt met lood. Een groene achterwand met poort biedt toegang tot het Augustinessenhof. Qua voorzieningen zijn er een beregeningssysteem, grondwaterpomp, buitenkraan, verlichting en elektra aanwezig. Een berging(kast) grenzend aan de keuken biedt plek voor opbergruimte aan tuingereedschap.

De riante voortuin is ingericht met plantenborders en acaciabomen en wordt omheind door een groene haag. Diverse looppaden van gebakken klinkers leiden je door de tuin. Een dubbele oprit welke is bestraat met dezelfde bestrating als de looppaden bieden plek aan meerdere auto's. Aan de linkerzijde van de woning is een laadpaal voor de elektrische auto gesitueerd.

De zinken goten en afvoer maken het plaatje compleet.

Op het dak aan de achterzijde van de woning zijn in 2023 16 zonnepanelen geplaatst welke zorgen voor lagere energiekosten.



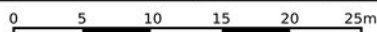
BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1935, gemoderniseerd in 2010/2022
Vloeren	begane grond en 1e verdieping betonvloer, 2e verdieping houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren geïsoleerd. Stucwerk 2023. Buitenkant woning gecoat in 2023.
Dak	zadeldak bedekt met gebakken pannen, vernieuwd in 1998, geïsoleerd. Plat dak bitumineuze dakbedekking, vernieuwd in 2022, geïsoleerd.
Kozijnen	begane grond en de 1e verdieping houten kozijnen dubbel glas. 2e verdieping dakkapel kunststof kozijnen, HR++ glas. Velux dakraam dubbel glas.
Overige voorzieningen	de slaapkamers en de badkamer beschikken over zonnewering (screens). Het raam van de kleedruimte is v.v. een rolluik. Het Velux raam op de 2e verdieping beschikt over zonwering. De dakkapel beschikt over een rolluik.
Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie leefruimte, dubbel glas op de begane grond en de 1e verdieping. Hr ++ glas dakkapel 2e verdieping.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen 2023. 405 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit 2017. Vloerverwarming woonkamer en badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem op het toilet begane grond en de 1e verdieping.
Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	n.v.t.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	16 groepen en 4 aardlekschakelaars. 1 aparte groep voor de zonnepanelen 1 aparte groep voor het laadpunt van de auto. Meterkast vernieuwd in 2022.
Bijzonderheden	oplaadpunt elektrische auto. Wallbox Pulsar.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 460,- per jaar.
--------------------------	-------------------

ALGEMENE KENMERKEN

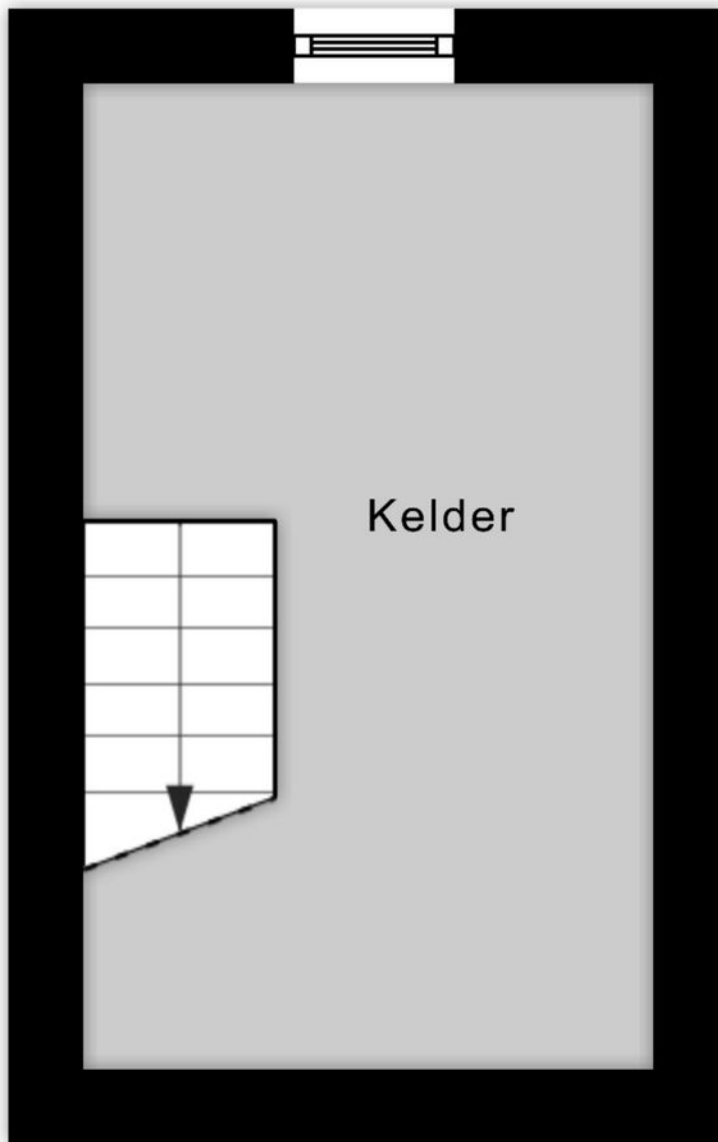


<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 24 januari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 10529</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

2.28 m

3.94 m



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Kelder

PLATTEGROND

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



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Begane grond

PLATTEGROND

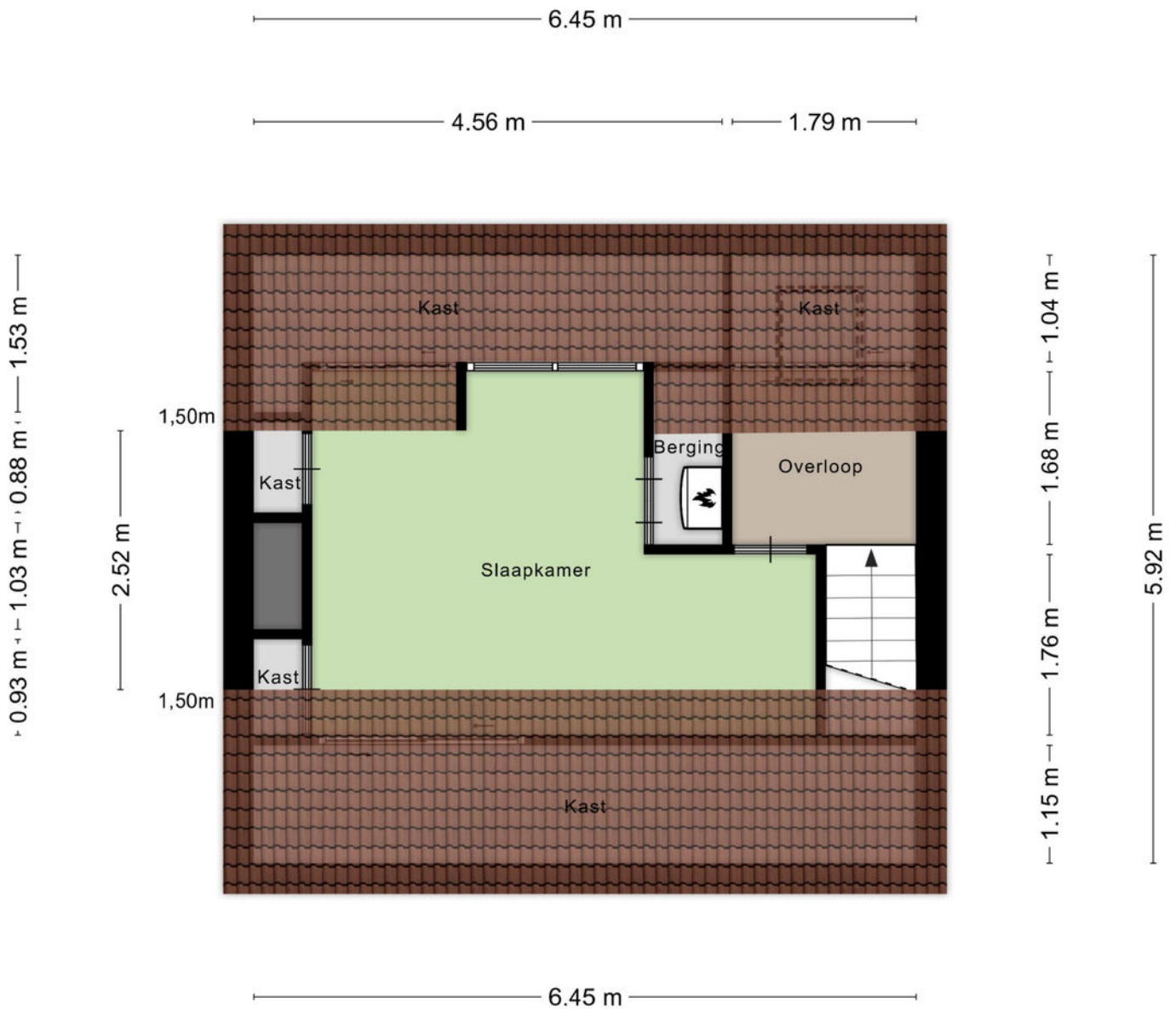
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Eerste verdieping

PLATTEGROND

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



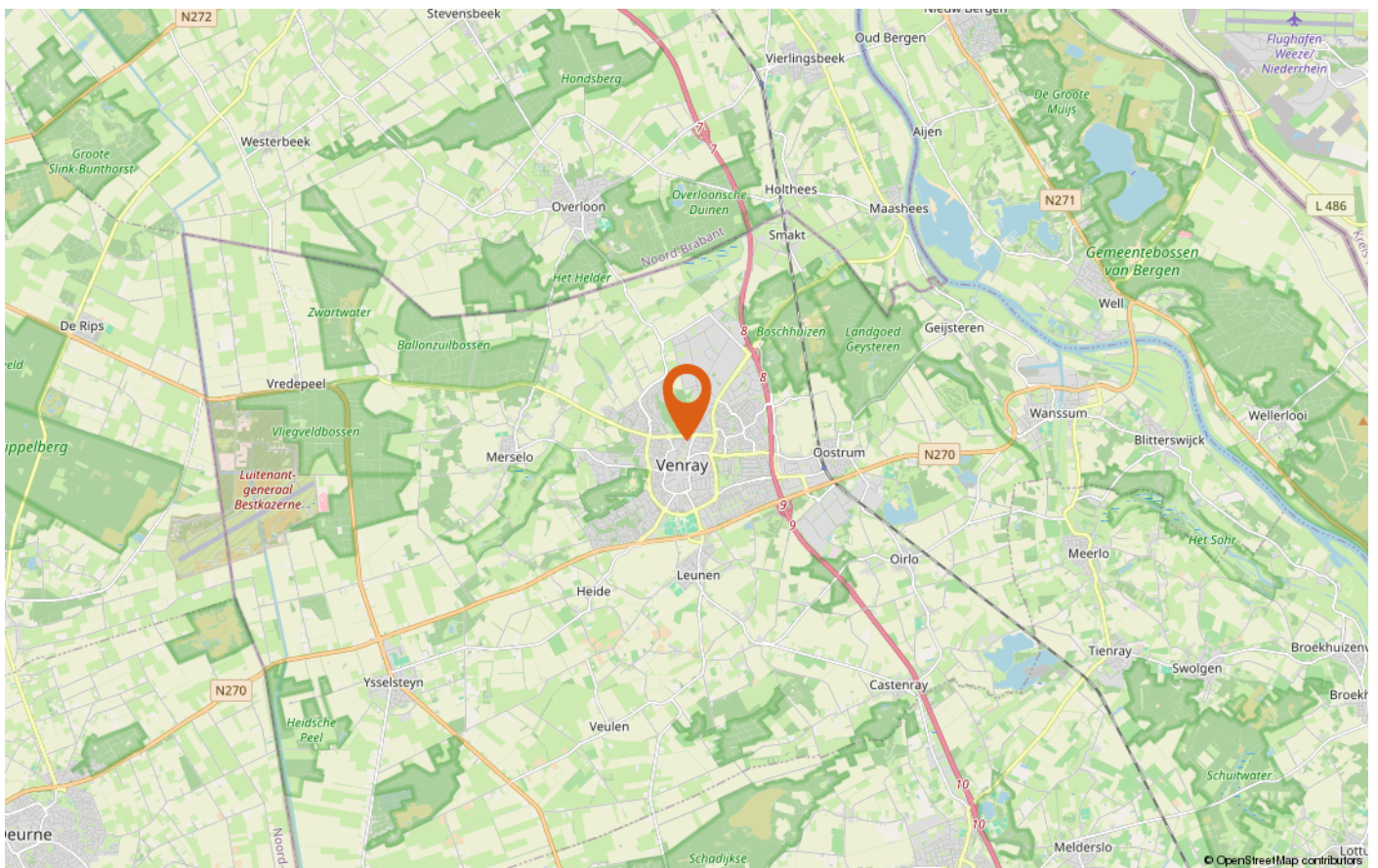
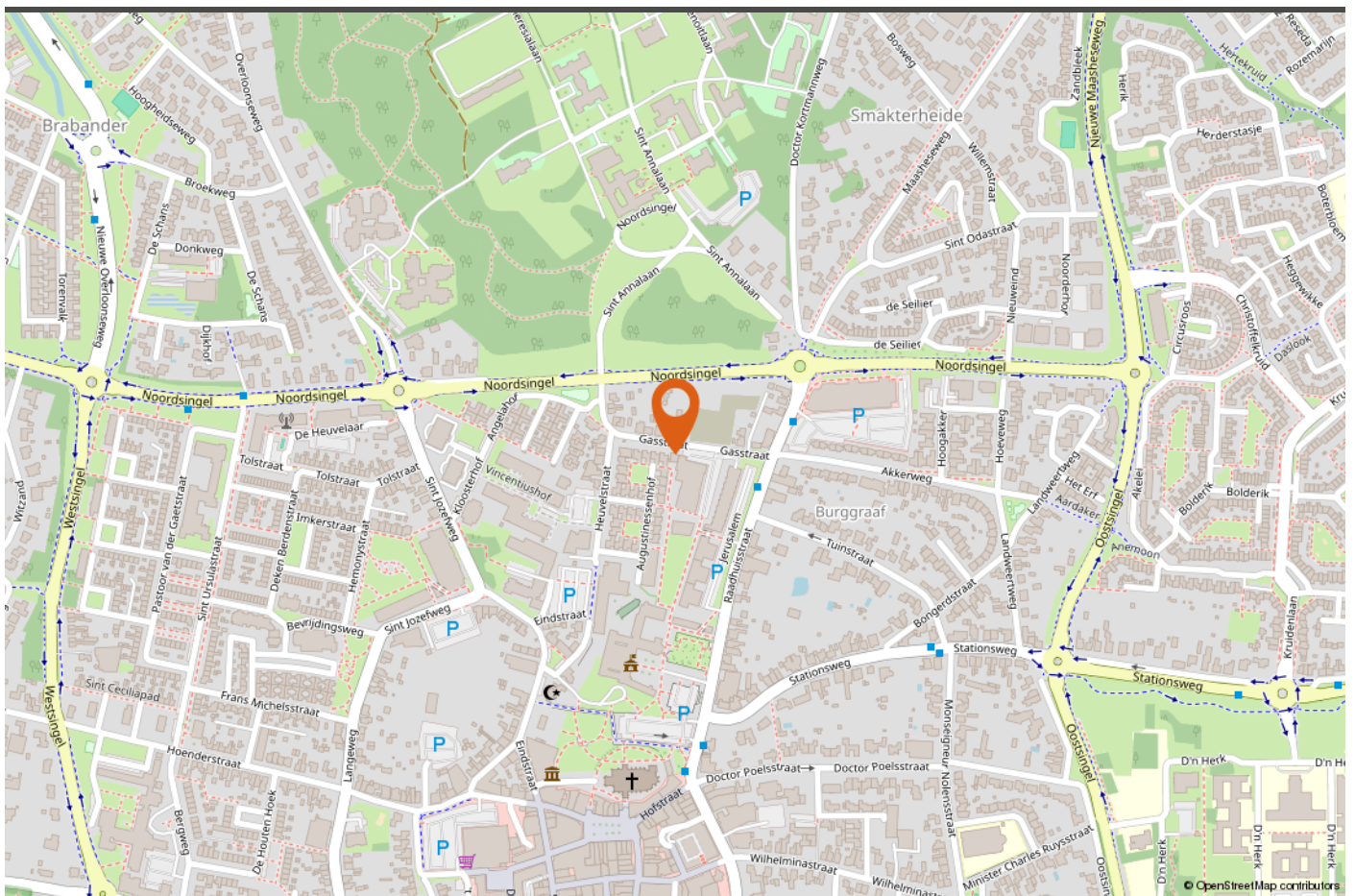
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
Tweede verdieping

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			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- Gordijnen woonkamer & shutters			X
- Gordijnen boven		X	
Overig, te weten			
- Wandlampjes hal			X
Woning - Keuken			
Keukenaccessoires, te weten			
- Stoeltjes			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Sproeiinstallatie & grondwaterpomp			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!