



# KRUIDENLAAN 18 VENRAY

*Vraagprijs € 229.000 k.k.*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



Luisteren, Verbinden, Resultaat!





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1982

Perceeloppervlakte  
129 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
95 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
6,5 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
3 m<sup>2</sup>

Inhoud  
335 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

## IN HET KORT...

Gelegen aan de doorgaande woonstraat in de woonwijk Landweert, staat deze speels ingedeelde tussenwoning met berging.

Deze starterswoning beschikt over een lichte woonkamer, inbouwkeuken en een berging op de begane grond. Een ruime overloop op de eerste verdieping biedt toegang aan 3 slaapkamers, de cv-ruimte en een badkamer. De achtertuin heeft een zuidoosten bezonning en hierdoor ideaal gelegen! Achter op het perceel bevindt zich de vrije achterom die toegang biedt tot de speel-/groenvoorziening die zorgt voor veel speelplezier.

Hoewel de woning gedateerd is biedt het veel mogelijkheden om het geheel naar een eigentijdse en functionele woning te transformeren. Er zijn talloze manieren om de woning te verbeteren en het je eigen persoonlijke stempel te geven.

De woning ligt op loopafstand van het centrum, een basisschool en diverse winkelveorzieningen. De dichtstbijzijnde uitvalsweg naar Venlo en Nijmegen liggen op enkele minuten rijden.





# BEGANE GROND

Via de overdekte entree in de voorgevel is de woning toegankelijk. De hal biedt toegang tot de woonkamer, het toilet, een praktische bergkast, de meterkast met 6 groepen en 2 aardlekschakelaars en de trapopgang naar de eerste verdieping. Ook is hier plaats voor een garderobe.

Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje.

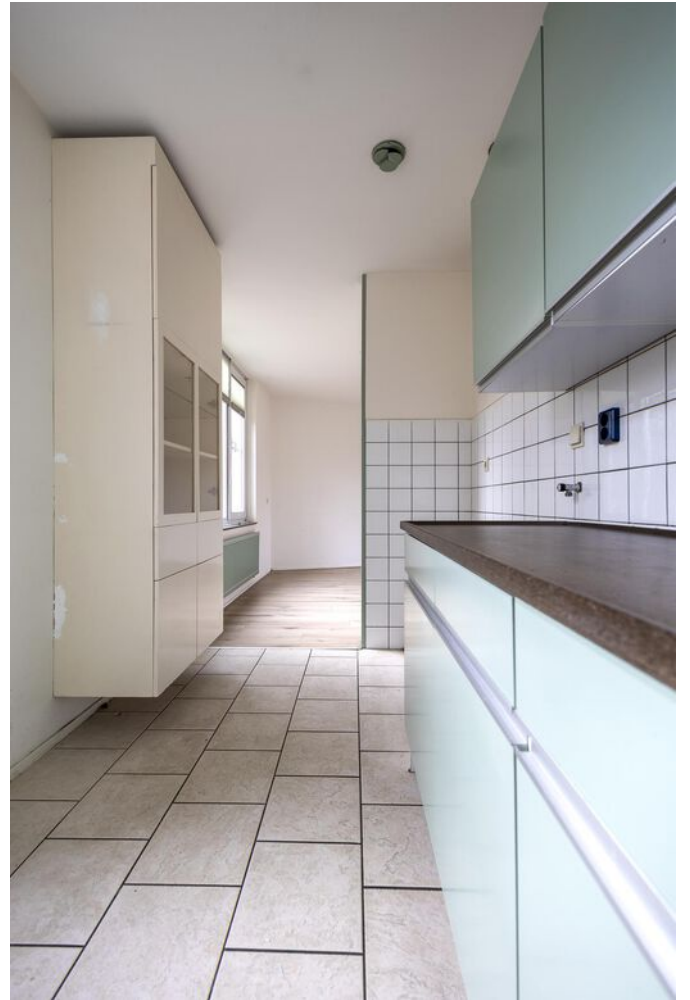
In de hal en in de woonkamer ligt een houtlook laminaat vloer, de wanden en het plafond zijn gestuct en afgewerkt met structuurverf.

De ruime woonkamer (ca. 27 m<sup>2</sup>) biedt de mogelijkheid om een zithoek- en eethoek te plaatsen. De grote raampartijen aan de voor- en achterzijde laten veel daglicht binnen wat bijdraagt aan de aangename sfeer in de woning.

De keuken, (ca. 8 m<sup>2</sup>) staat in een open verbinding met de woonkamer en is ingericht met een eenvoudig keukenblok met bovenkasten. Het werkblad wordt onderbroken met één spoelunit. Naast het keukenblok is er plek voor een vrijstaand fornuis en een koelkast. Het raam zorgt voor daglichttoetreding en een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin. De vloer is voorzien van plavuizen en de wanden zijn deels betegeld en daarboven gestuct.











# 1E VERDIEPING

De ruime overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers (ca. 12, 10, 9 m<sup>2</sup>), de badkamer en de cv-ruimte met een Atag cv-ketel 2022. Ook is er op de overloop plek om een kast voor extra opbergruimte te plaatsen.

De slaapkamers en de overloop zijn identiek afgewerkt met een houtlook laminaatvloer, gestucte wanden en plafond met structuurverf. De ramen op de slaapkamers zijn voorzien van insectenwering.

De badkamer (ca. 8 m<sup>2</sup>) is ingericht met een bad-/ douchecombinatie, een wastafel en een staand toilet. Ook is hier de witgoed aansluiting gesitueerd. De vloer is voorzien van Novilon (met daaronder een tegelvloer), de wanden zijn deels betegeld en daarboven gestuct. Via de (draaikiep) loopdeur heb je toegang tot het balkon (ca. 3 m<sup>2</sup>) met een houten balustrade. Het raam in de loopdeur zorgt voor daglichttoetreding. De ruimte wordt middels natuurlijke ventilatie geventileerd.















## BERGING

De aangebouwde berging (ca. 6.5 m<sup>2</sup>) ligt aan de voorzijde van de woning en is opgebouwd uit een betonvloer en steense muren. Qua voorzieningen beschikt de ruimte over verlichting en elektra. Deze ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen.

## TUIN

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten en heeft een goede bezonning. Een praktische vrije achterom biedt toegang tot de speel-/groenvoorziening welke zorgt voor veel buitenspeelplezier. De tuin is voorzien van sierbestrating en plantenborders en wordt volledig omheind door een houten schutting. De tuin biedt veel mogelijkheden, met wat creativiteit kun je van deze buitenruimte een heerlijk plek voor ontspanning met de nodige privacy maken. Qua voorzieningen is er verlichting en elektra aanwezig.

De voortuin is ingericht als siertuin. Vlak bij de woning is de mogelijkheid tot openbaar parkeren.











## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                        |   |
|------------------------|---|
| Bouwjaar               | 1982.   |
| Vloeren                | betonvloer  |
| Gevels                 | metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.  |
| Dak                    | plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.   |
| Kozijnen               | kunststof kozijnen met dubbel glas deur voordeur en berging, houten kozijnen en enkel glas. |
| Overige voorzieningen  | ramen slaapkamer beschikken over insecten wering.   |
| Isolatie               | muurisolatie, dakisolatie, dubbel glas.   |
| Centrale verwarming    | middels c.v-ketel Atag 2022.  |
| Eigendom/huur cv-ketel | eigendom.   |
| Warmwatervoorziening   | middels cv-ketel.   |
| Ventilatiesysteem      | natuurlijke ventilatie.   |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                    |
|--------------------|------------------------------------|
| Tuinligging        | zuidoosten                         |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                    |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend.                       |
| Asbest             | geen bekend.                       |
| Meterkast          | 6 groepen en 2 aardlekschakelaars. |

## VASTE LASTEN


|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Onroerend zaakbelasting* | € 263,- per jaar. |
|--------------------------|-------------------|

\* op basis van dit huishouden

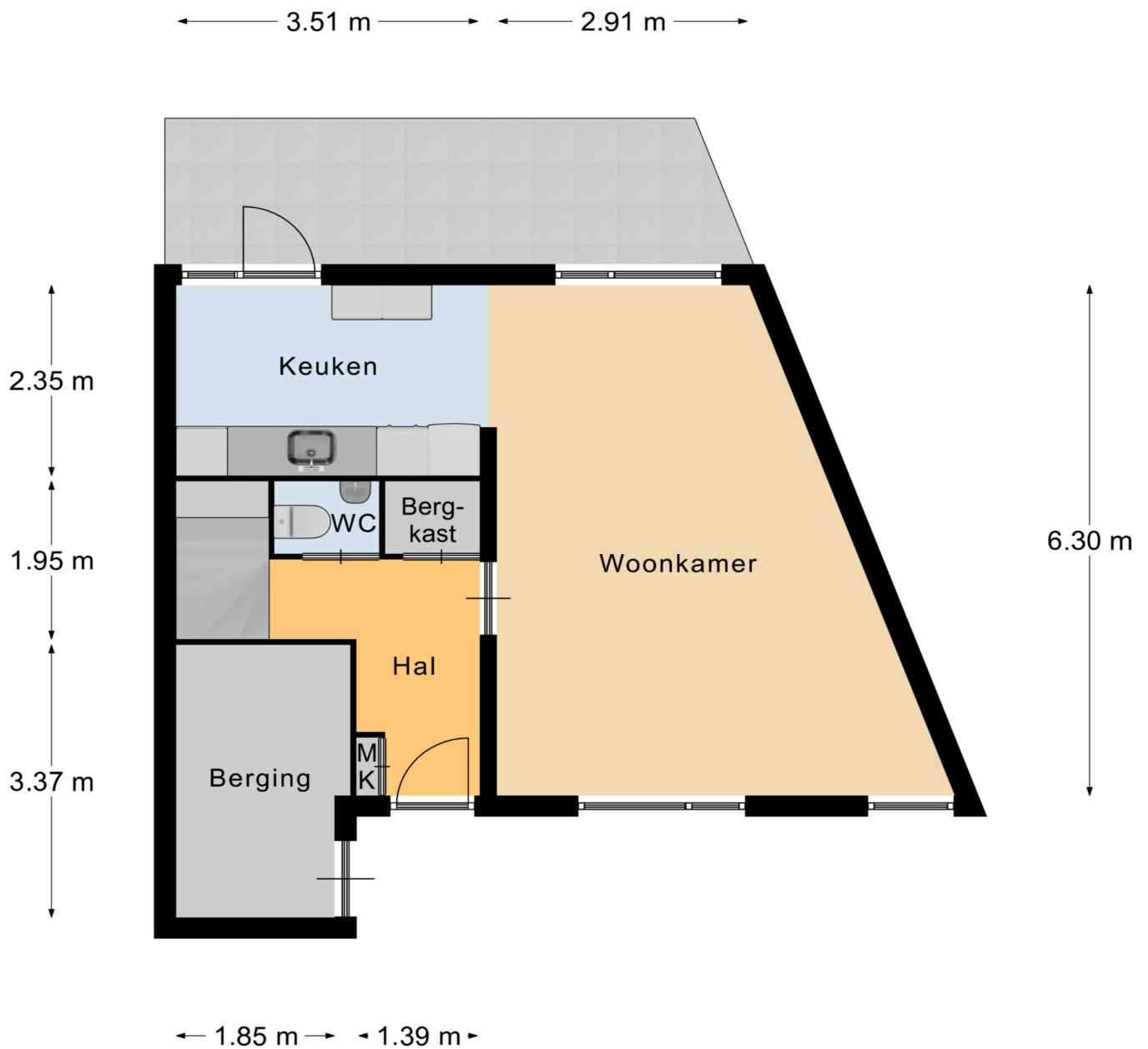
# ALGEMENE KENMERKEN





|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 februari 2024<br/>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<br/>Sectie T<br/>Perceel 1365</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>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

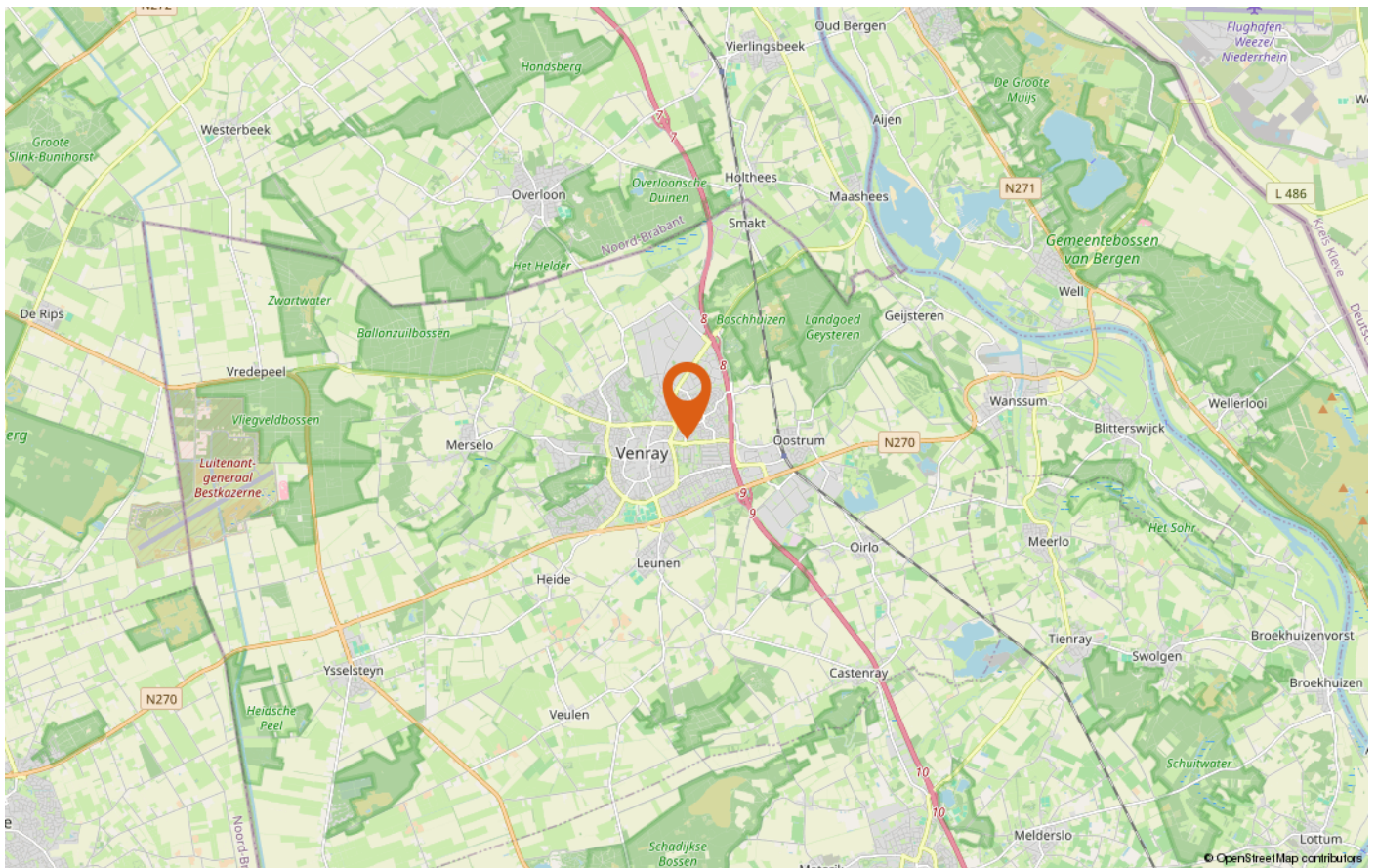
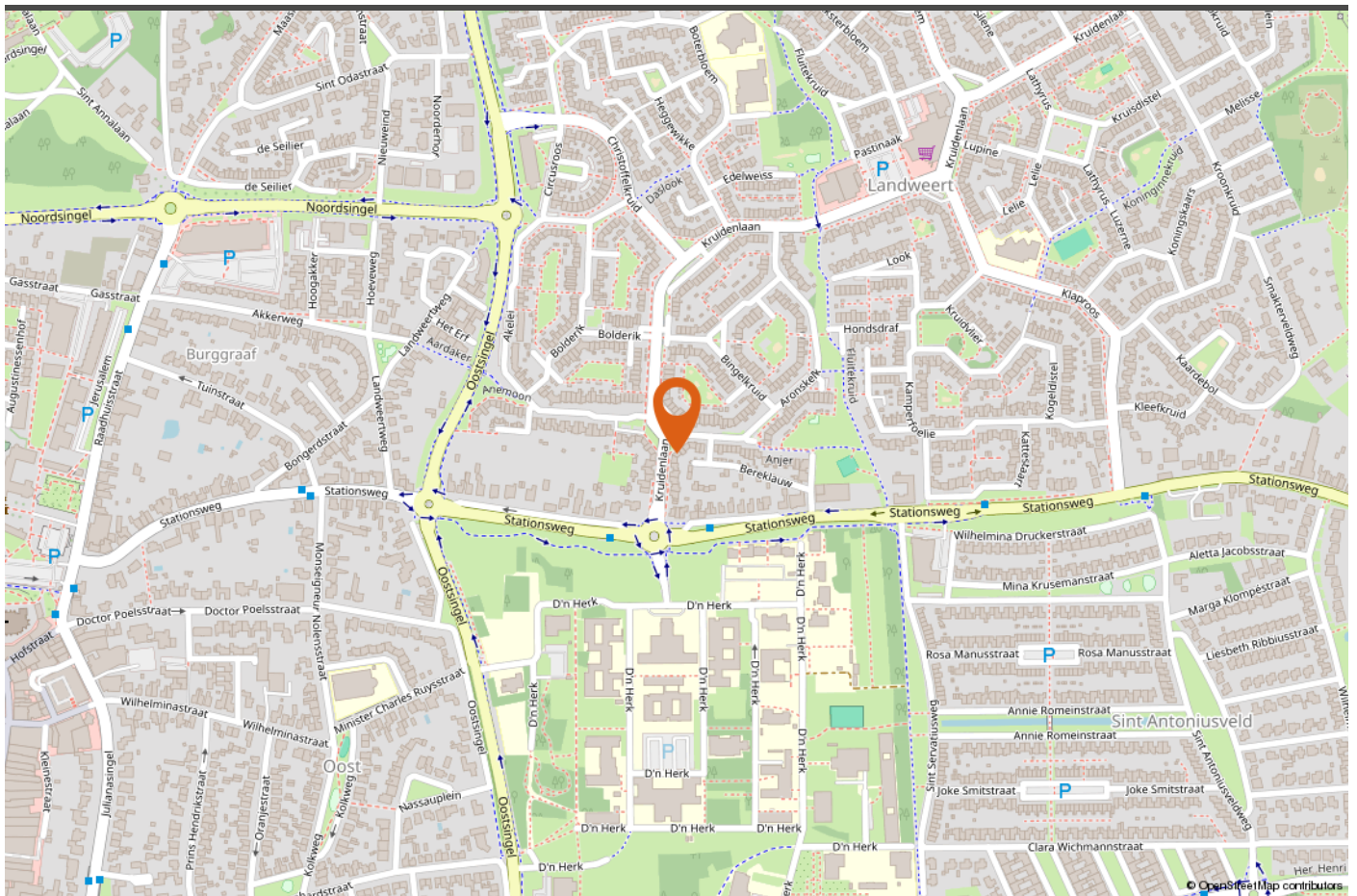
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.





# PLATTEGROND

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



# 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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

