



KRUIDENLAAN 138 VENRAY

Vraagprijs € 325.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1990

Perceeloppervlakte
199 m²

Woonoppervlakte
106 m²

Overige inpandige ruimte
23 m²

Inhoud
400 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Ruime twee-onder-een-kapwoning met veel mogelijkheden.

Op een centrale ligging in de wijk Landweert ligt deze geschakelde twee-onder-een-kap woning met garage. De ligging is ideaal met aan de achterzijde een speelveld en aan de voorzijde winkels met parkeergelegenheid. De woning is gedateerd en eenvoudig afgewerkt, wat ervoor zorgt dat het geheel naar eigen wens gemoderniseerd kan worden.

Op de begane grond zijn een royale woonkamer met trapkast en uitzicht op de tuin, een keuken met een eenvoudig keukenblok aan de voorzijde en een separaat toilet gelegen. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer gesitueerd. Door deze daklijn is de 2e verdieping ook ruim en hier is een 4e slaapkamer of hobby-/werkruimte mogelijk. De aangebouwde garage biedt samen met de oprit ruimte aan twee auto's.

De groene achtertuin is op het zonnige zuiden gelegen. Op dit moment is er geen vrije achterom, maar makkelijk te realiseren, waardoor er direct toegang is tot het speelveld aan de achterzijde.

Tegenover de woning zijn winkelveorzieningen gelegen en op korte loopafstand ligt een basisschool.





BEGANE GROND

Middels de entree in de voorgevel is de woning toegankelijk. De hal biedt toegang tot de meterkast, kruipruimte, toilet en de woonkamer. De gesloten trapopgang zorgt ervoor dat de 1e verdieping bereikbaar is. Momenteel zijn de vloeren niet afgewerkt, waardoor je deze kan afwerken naar eigen idee. De wanden zijn deels behangen en deels afgewerkt met spuitwerk, evenals het plafond. Het luik in de hal zorgt voor toegang aan de kruipruimte. De meterkast is ingericht met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar. Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. Het vertrek is deels betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd.

De woonkamer (ca. 28 m²) is geheel aan de tuinzijde gesitueerd en heeft door de raampartijen en de loopdeur maximaal contact met de tuin. Er is voldoende ruimte om hier een ruimte zit- en eethoek te plaatsen. Praktisch is de trapkast die zorgt voor extra provisieruimte. In open verbinding, maar toch afgescheiden is aan de voorzijde van de woning de keuken (ca. 8 m²) gelegen. Deze is eenvoudig ingericht met een keukenopstand. Deze heeft boven-, onderkasten, een lade en een spoelunit. Tevens is er een gasaansluiting aanwezig. De 2 raampartijen in de voorgevel bieden veel lichtinval en er is ruimte om een kleine eethoek te plaatsen.







1E & 2E VERDIEPING

De overloop is het centrale punt op deze verdieping naar de 3 slaapkamers en de badkamer. Daarnaast is er een vaste, open trapopgang naar de 2e verdieping.

De 3 slaapkamers zijn ruim van formaat. De kamers aan de achterzijde beschikken over een dakvenster en één kamer over bergruimte in de knieschotten.

De badkamer is uitgerust met een ligbad en een wastafel. De mogelijkheid bestaat om een toilet te plaatsen, deze is momenteel afgedopt. Daarnaast is hier een wasmachineaansluiting aanwezig. De badkamer is grotendeels betegeld en wordt op mechanische wijze geventileerd. Het raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie.

De 2e verdieping, bereikbaar middels vaste trap, is één grote multifunctionele ruimte (ca. 25 m² > 1.5 mtr.) en biedt de mogelijkheid om een 4e slaapkamer te realiseren. Aan de zijkant bevinden zich de Remha Avanta CV-ketel en de unit van de mechanische ventilatie. Doordat het voorste gedeelte geen hellend dak is, maar een plat dak heeft deze verdieping extra ruimte. In de voorgevel is een raam aanwezig.









GARAGE & TUIN

De garage is via de tuin of de oprit bereikbaar en is ca. 23 m² groot. De garage met betonvloer beschikt over een stalen kantelpoort aan de voorzijde, een aparte loopdeur naar de tuin, elektra en verlichting. Aan de voorzijde van de garage is een oprit aanwezig die plaats biedt aan één auto.

De achtertuin ligt op het zuiden en heeft dus een ideale bezonning! De tuin is momenteel geheel begroeid met een bodembedekker en er zijn een aantal bomen voor extra privacy en schaduw. De tuin wordt afgescheiden met een houten schutting. De mogelijkheid bestaat om achter op het perceel een poort te realiseren, als vrije achterom naar het achtergelegen speelveldje. Kortom, een ideale ligging met kinderen!



GARAGE

De garage is via de tuin of de oprit bereikbaar en is ca. 23 m² groot. De garage met betonvloer beschikt over een stalen kantelpoort aan de voorzijde, een aparte loopdeur naar de tuin, elektra en verlichting. Aan de voorzijde van de garage is een oprit aanwezig die plaats biedt aan één auto.

TUIN

De achtertuin ligt op het zuiden en heeft dus een ideale bezonning! De tuin is momenteel geheel begroeid met een bodembedekker en er zijn een aantal bomen voor extra privacy en schaduw. De tuin wordt afgescheiden met een houten schutting. De mogelijkheid bestaat om achter op het perceel een poort te realiseren, als vrije achterom naar het achtergelegen speelveldje. Kortom, een ideale ligging met kinderen!



SPEELVELDJE ACHTERZIJDE



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1990.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	samengesteld dak: deels bedekt met pannen en deels met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas m.u.v. 1 raam aan de voorzijde, deze heeft enkel glas. 1 Dakvenster is beschadigd.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	cv-ketel Remeha 2013.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	plaat luik kruipruimte.
Bijzonderheden	mogelijkheid om een achterom te realiseren.


VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 306,34 per jaar.
--------------------------	--------------------

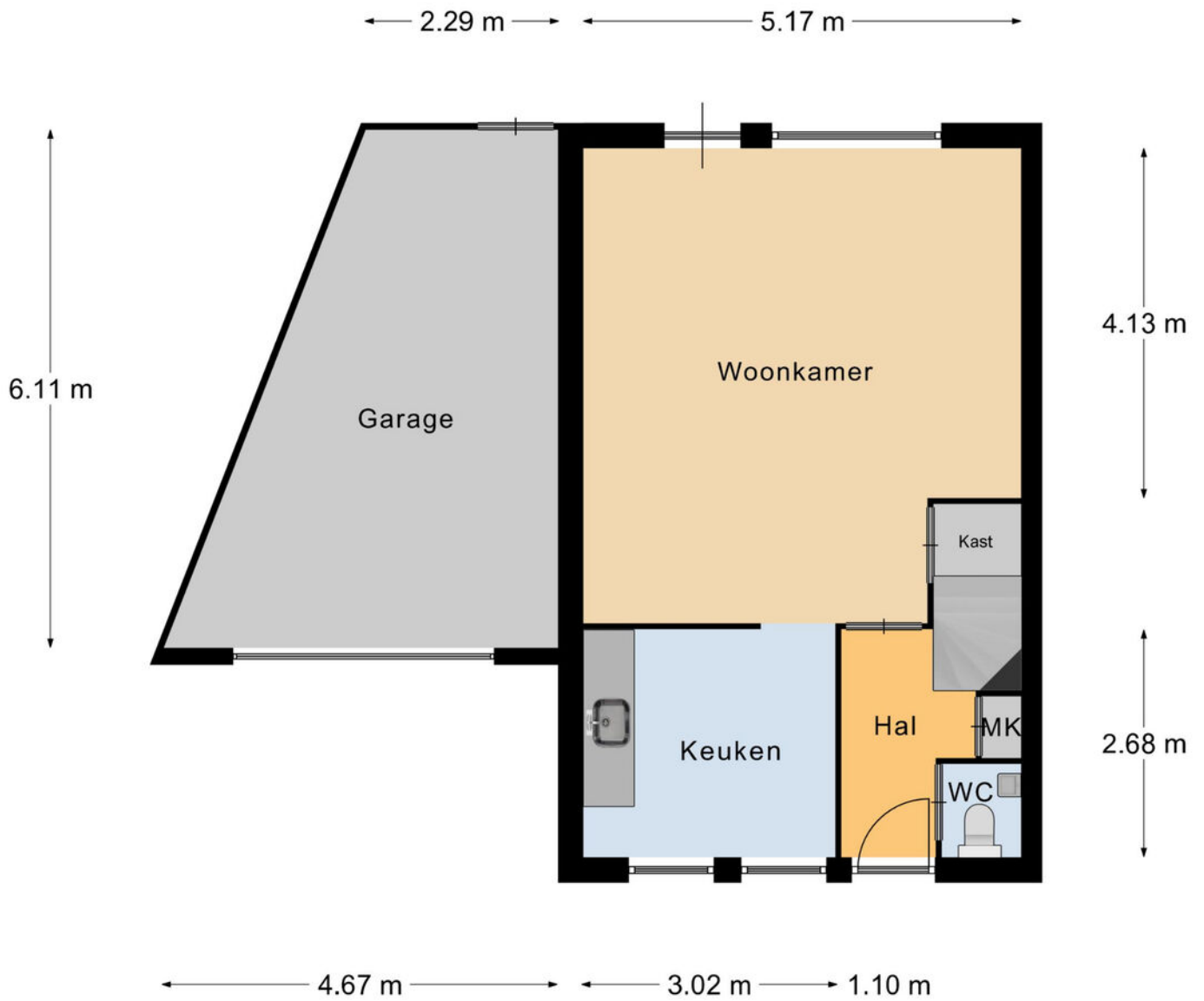
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</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 22 februari 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 4513</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>	<p>kadaster</p> 
--	---	--

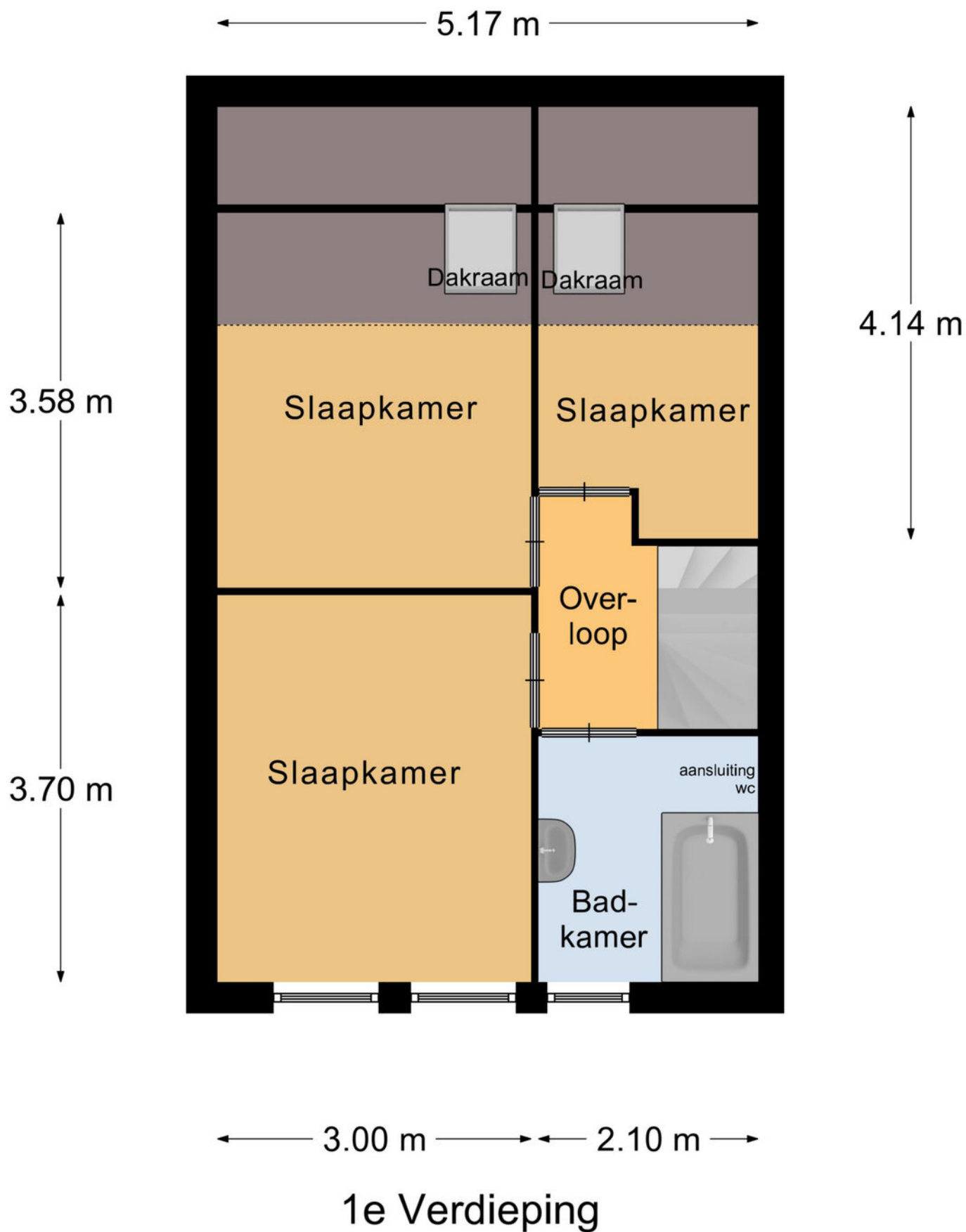
KADASTRALE KAART



Begane Grond

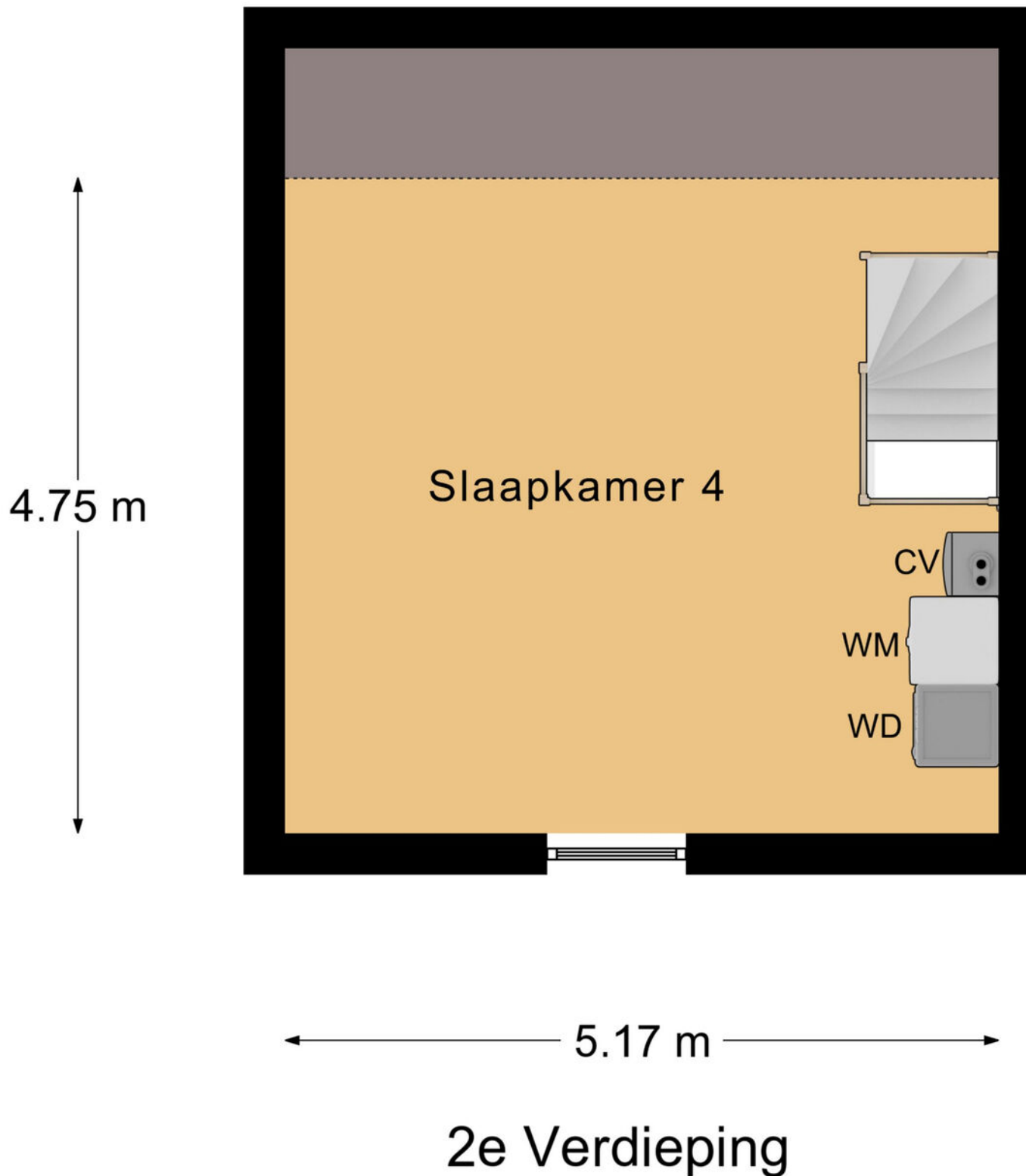
PLATTEGROND

* 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.



PLATTEGROND

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



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!