



45

HENSENIUSSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 199.500 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Woonoppervlakte
50 m²

Overige inpandige ruimte
5 m²

Inhoud
165 m³

Energie label
D

Gebouwgebonden buitenruimte
3 m²



IN HET KORT...

Comfortabel en instapklaar!

In hartje Venray ligt op de bovenste woonlaag dit moderne appartement met balkon en berging in het complex "Patershof". Aan de achterzijde is deze rustig gelegen aan een binnenplaats met parkeerplaatsen en wordt afgesloten middels een automatisch rolpoort. Het appartement op de 3e verdieping is zowel met de lift als met de trap te bereiken. Op deze verdieping is een gezamenlijk dakterras gecreëerd.

In 2023 is begonnen aan het verduurzamen van het gebouw dat zal leiden tot verlaging van het energieverbruik en comfortverhoging. De ramen in het appartement zijn geheel v.v. dubbel glas / HR++ glas en vernieuwde ventilatieroosters, maar ook is er een videfoon ('18) aangebracht. Het appartement beschikt over een fijne leefruimte met balkon, open keuken met nette inbouwkeuken ('18), provisiekast, garderobekast, toilet, Cv-kast met CV-ketel ('18), keurige badkamer en een royale slaapkamer. De mogelijkheid bestaat om hier 2 kamers van te maken. Het balkon aan de achterzijde op het oosten biedt een vrij uitzicht!

Het appartement is gunstig gelegen op loopafstand van het centrum met alle voorzieningen!



Het appartementencomplex is toegankelijk middels een centrale hal, aan de Henseniusstraat. Begin 2016 is de centrale hal opnieuw ingericht. En in 2023 is begonnen aan het verduurzamen van het gebouw. Deze verduurzaming zal leiden tot verlaging van het energieverbruik en comfortverhoging.

De eerste fase is afgerond;

- vervangen van de beglazing in HR++ in de houten buiten kozijn
- vervangen van de ventilatieroosters
- vervangen van de sluitingen, schilden, krukken en tochtkaders.

Op een later moment volgt nog isolatie van het dak, de keldervloer en isolatie van de spouw.

Het appartement is gesitueerd op de 3e verdieping. Deze is te bereiken via een lift (begin 2016 gerenoveerd en gemoderniseerd) én de trapopgang. Ook is de berging vanuit hier te bereiken. Bij de entree zijn de brievenbussen gesitueerd en in 2018 is het complex voorzien van een videofoon. Op deze 3e verdieping is een gezamenlijk dakterras gecreëerd en zorgt voor toegang tot 3 appartementen.

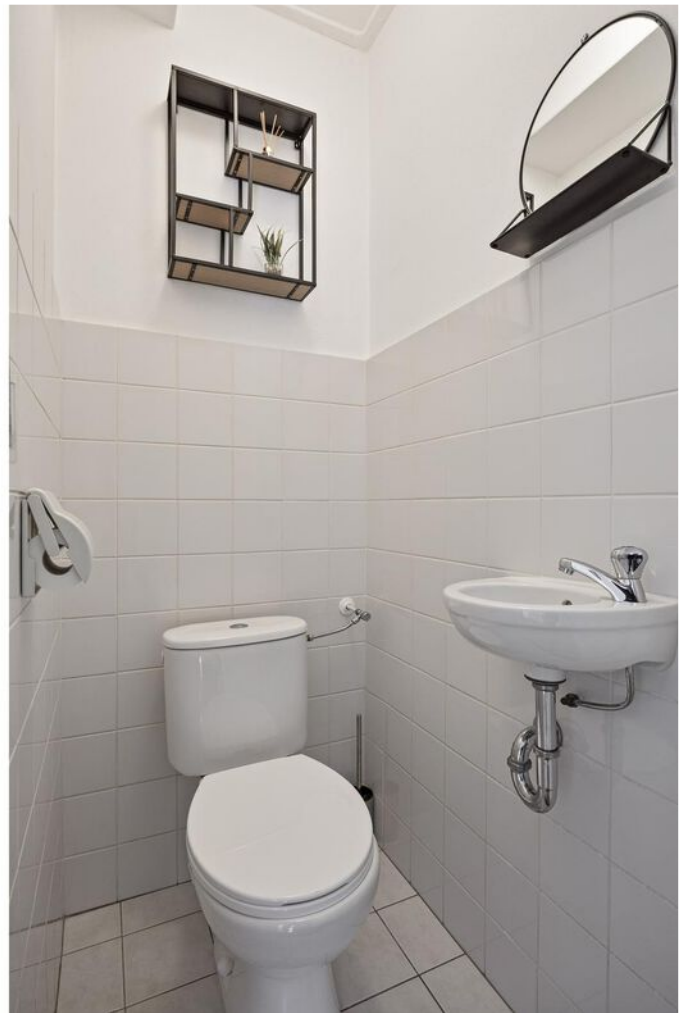




De hal vormt de verbinding tot nagenoeg alle vertrekken. Hier bevindt zich de videofoon. Doorlopend is een laminaatvloer gelegd, de wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en het plafond met spuitwerk. Er is een kast voor gaderobe en een CV-kast. Hierin bevindt zich de AWB CV-ketel (2018). De meterkast is ingericht met 5 groepen en 1 aardlekschakelaar. Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld. Het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.

De woonkamer, gelegen aan de achterzijde, grenzend aan het achter terrein is ca. 22 m² groot (incl. keuken). Daglicht treedt binnen door de dakkapel en de ramen en loopdeur bij het balkon. Door de loopdeur te openen, is er een direct contact met buiten. In de woonkamer zijn de wanden opnieuw gestuct en de radiator is vernieuwd. De keuken staat in open verbinding met de woonkamer en wordt visueel afgescheiden met een bar. De keuken is ingericht met een nette inbouwkeuken ('o8) in een hoekopstelling. Qua apparatuur is er een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, koelkasten en een oven aanwezig. Tevens bevindt er zich een aansluiting voor de vaatwasser. Het glazen werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. Het raam zorgt voor extra lichtinval. Tevens is er praktische bergkast voor extra provisieruimte. Het balkon (ca. 3 m²) ligt op het oosten, waardoor je hier in de ochtend heerlijk in de zon kunt zitten en kunt genieten van het vrije uitzicht. Het balkon is toegankelijk vanuit de woonkamer én de slaapkamer.

De badkamer is in 2018 vernieuwd en ingericht met een douchecabine met thermostaatkraan en een wastafelmeubel. Daarnaast is hier de aansluiting voor de wasmachine geplaatst. De ruimte wordt op mechanische wijze geventileerd. In 2019 is van twee slaapkamers, één grote slaapkamer gecreëerd. De slaapkamer is nu ca. 17 m² groot en beschikt over een vaste kast. Ook deze ruimte heeft een dakkapel en een loopdeur naar het balkon. Hierdoor is er extra ruimte en daglicht. De mogelijkheid bestaat om hier weer twee kamers van te maken. Er ligt een laminaatvloer (2019), de wanden zijn geschilderd en het plafond gespoten.

















Berging

Op de begane grond, bij de ingang, is de berging gesitueerd. Deze is ca. 5 m² groot en voorzien van verlichting en elektra.

Parkeerplaats

Bij het appartement hoort een parkeerplaats, die is gelegen op de binnenplaats aan de achterzijde van het appartementencomplex. De binnenplaats is alleen bereikbaar voor appartementseigenaren en afsluitbaar middels een elektrische rolpoort vanaf de Patersstraat.



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1980.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	schildkap bedekt met pannen.
Kozijnen	achterzijde: hardhouten kozijnen met HR++ glas '23. Voorzijde: kunststof kozijnen met dubbel glas.
Isolatie	dak- muur- en glasisolatie.
Centrale verwarming	CV-ketel AWB, 2018.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels CV-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

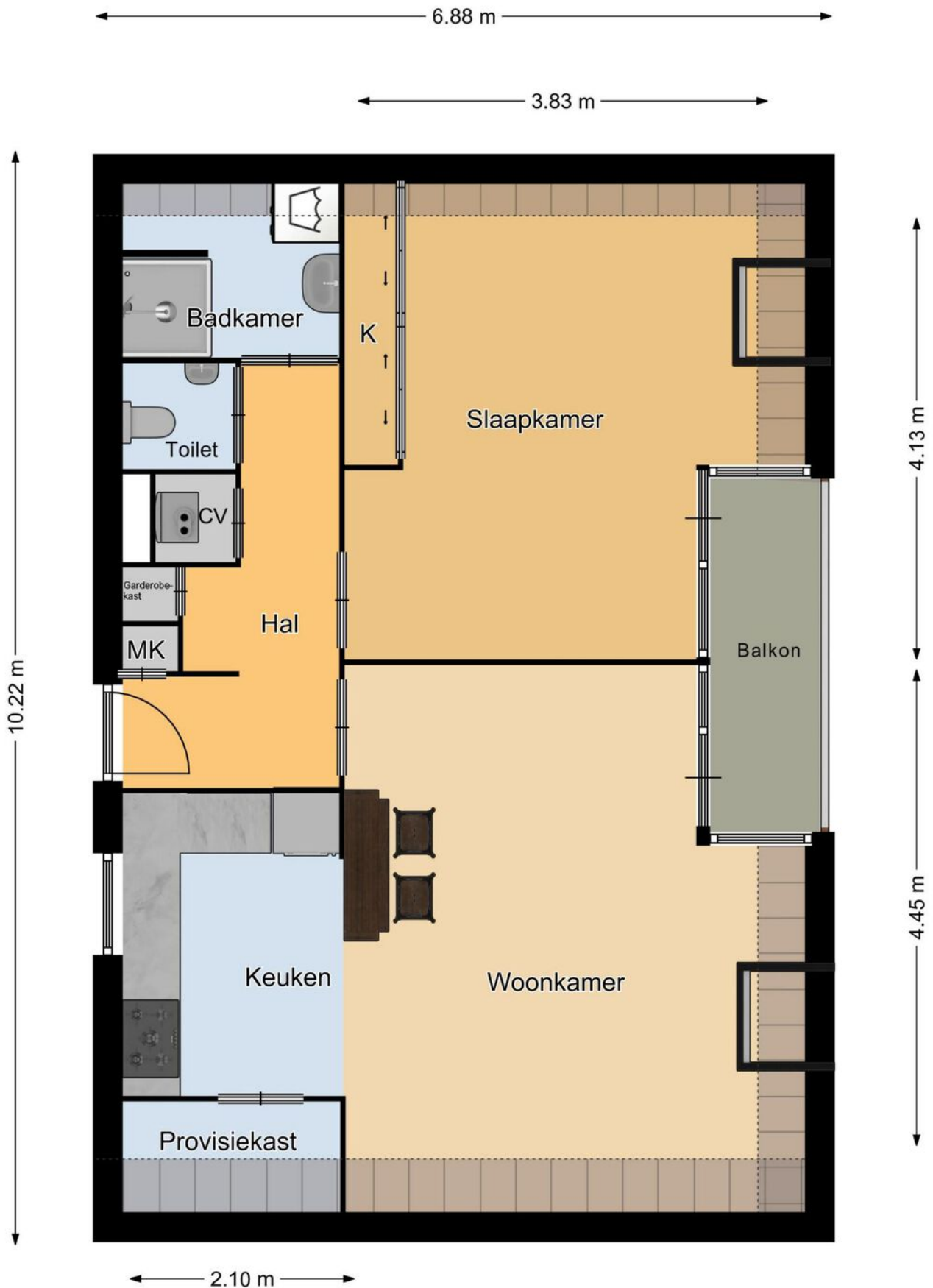
Balkonligging	oosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Bijzonderheden	gelegen op de 3e verdieping; bereikbaar met het trap of de lift.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 188,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	gasverbruik ca. 850 m ³ en elektra ca. 929 kWh per jaar.
Service kosten**	€ 203,- per maand. incl. opstalverzekering, onderhoud buitenkant gebouw, lift, trappenhuis, binnenplaats, verlichting, alg. ruimtes, schoonmaken trappenhuis en lift.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



Appartement

PLATTEGROND

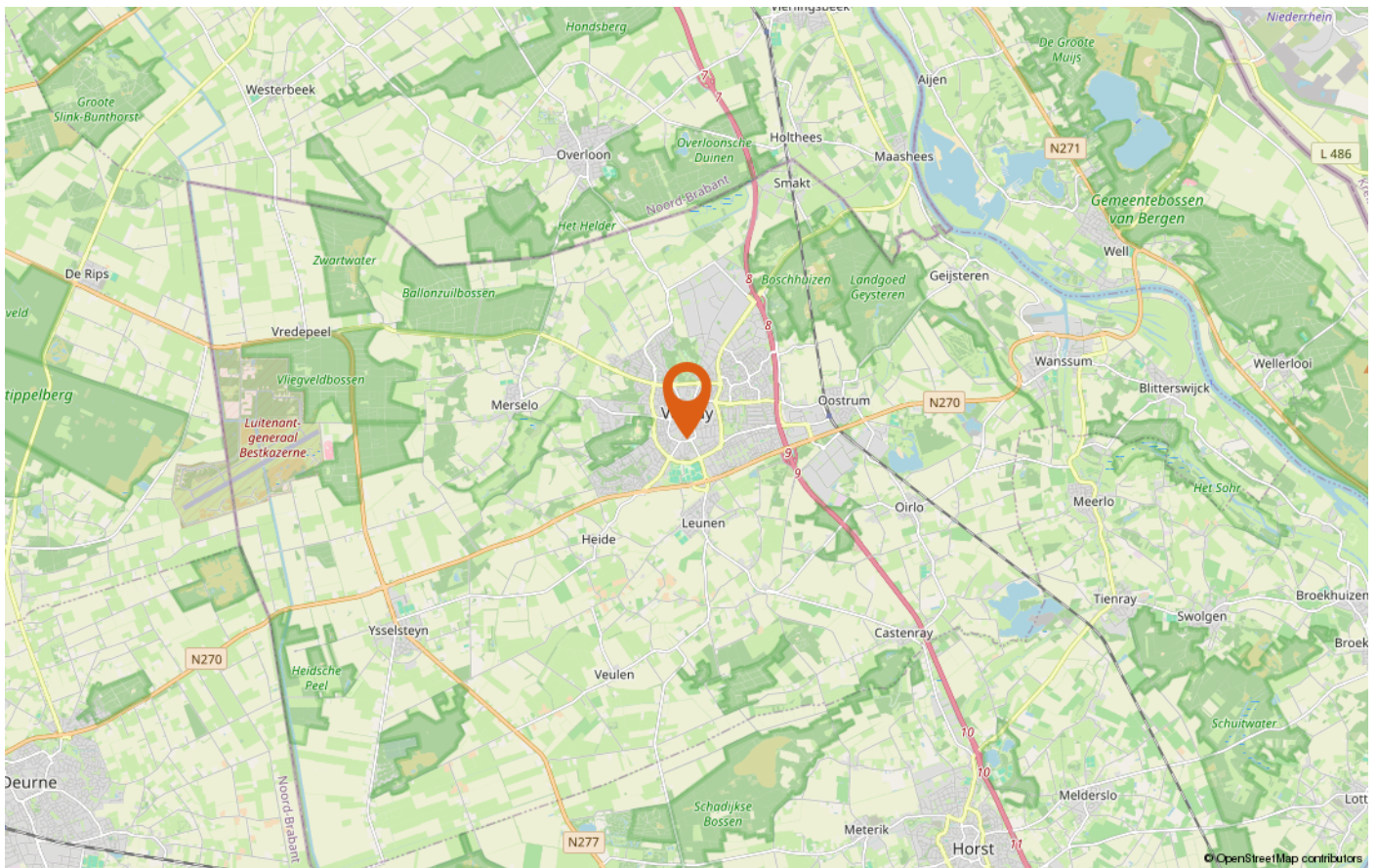
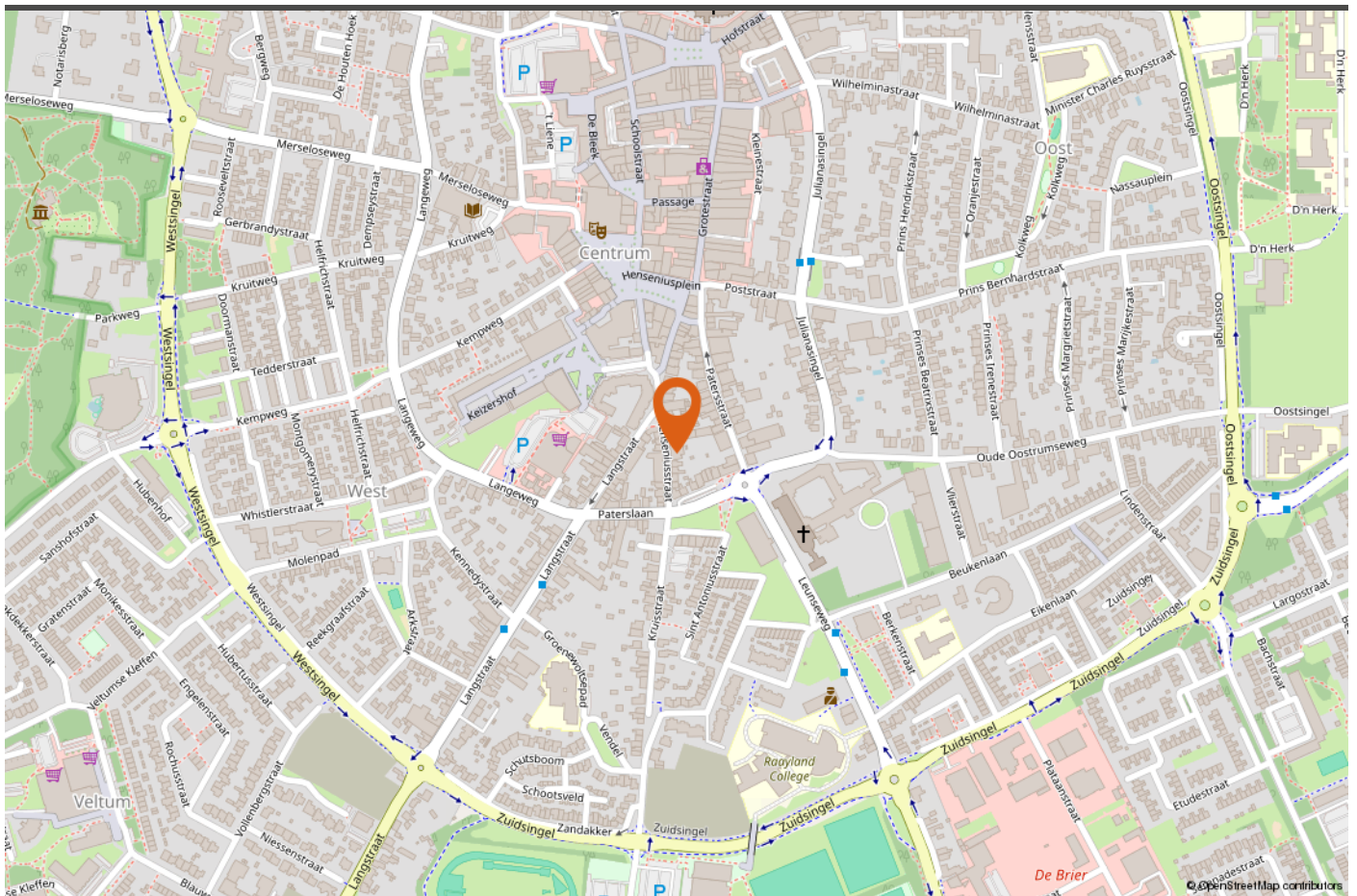
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

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			
- TV-Meubel	X		
- Witte kast slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Bank	X		
- Tafel + barkrukken	X		
- fauteuil		X	
- Bijzettafel		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- Wasmachine	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat		X	
Airconditioning			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

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

