



ISABELLAHOF 36 VENRAY

Vraagprijs € 395.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1979

Perceeloppervlakte
261 m²

Woonoppervlakte
173 m²

Overig inpandige ruimte
-berging 5 m²

Inhoud
620 m³

Gebouwgebonden buitenruimte
- balkon 7 m²

Energie label
B



IN HET KORT...

Deze geschakelde, volumineuze woning zal u verrassen en is vrij gelegen op een zonnig perceel aan de rand van de wijk Veltum II tegenover een woonhofje. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd waardoor het woonoppervlak is vergroot naar maar liefst 173 m²! De voormalige, inpandige garage is verbouwd tot multifunctionele ruimte met eigen entree, waardoor deze ideaal is voor te werken aan huis of als speelkamer. Om het geheel compleet te maken is er een ruime oprit én een stenen berging (2020) aan de voorzijde aangebouwd voor de fietsen. De woning is op alle niveaus royaal en is in 2012 volledig gemoderniseerd.

De woning is ingericht met een tuingerichte woonkamer, nette keuken, inpandige multifunctionele ruimte en berging/bijkeuken. Op de 1e verdieping zijn een royale overloop met ruimte voor een werkhoeek, 3 slaapkamers en een complete badkamer gelegen. Eén slaapkamer beschikt over een balkon op het zuiden! De 4e slaapkamer op de 2e verdieping zorgt ervoor dat de woning ook geschikt is voor een groot gezin.

De tuin is in 2020 vergroot door de aankoop van extra grond aan de achterzijde. De tuin met terrasoverkapping en achterom is perfect gelegen op het zuiden heeft hierdoor een optimale bezonning en privacy door de vrije ligging aan een groenstrook. De woning beschikt over een energielabel B met optimale extra dakisolatie, muurisolatie, fraaie zinken regenwaterafvoeren, vloerverwarming en alle kozijnen zijn van kunststof met HR beglazing. De 8 zonnepanelen reduceren de energielast. De ligging is ideaal dichtbij bossen om te wandelen, diverse voorzieningen en basisscholen.



In de voorgevel bevindt zich de overdekte entree van de woning. Nagenoeg de gehele woning is in 2012 vernieuwd en gemoderniseerd. Op de gehele begane grond is een tegelvloer gelegd met vloerverwarming. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met schuurwerk.

De hal beschikt over een garderobenis. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, toilet, woonkamer, de keuken en de multifunctionele ruimte. Middels de beklede trap is de 1e verdieping te bereiken. Daarnaast is er een luik dat toegang verschaft tot de kruipruimte.

De meterkast is ingericht met 9 groepen en 2 aardlekschakelaars (2012 vernieuwd). Het toilet is uitgerust met een stand closet en een hoekfonteinje. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld.

Bij binnenkomst in de woonkamer met open keuken is direct de grootte te zien! In 2012 is de woonkamer uitgebouwd en heeft hierdoor een grootte van maar liefst ca. 43 m² (incl. keuken). Aan de tuinzijde is een riante zithoek gecreëerd en bij de keuken de eethoek. Er treedt veel daglicht binnen door de grote raampartijen en dubbele tuindeuren (elektrisch bedienbaar rolluik) in de achtergevel en het raam in de zijgevel. Er is maximaal tuincontact bij het openen van deze fraaie tuindeuren! Tevens is er een praktische trapkast voor extra provisieruimte. Hierin is ook de unit van de vloerverwarming geplaatst.

De ruime, open keuken (2012), aan de voorzijde van de woning, is ingericht met een inbouwkeuken in een hoekopstelling. Er is veel bergruimte en de volgende apparatuur is aanwezig: een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, Bosch oven, Bosch koelkast en een Miele vaatwasser (2023). Het werkblad is van graniet, evenals de achterwand. Het raam biedt zicht op de straatzijde en zorgt voor daglicht in de keuken. Naast de vloerverwarming is er een designradiator die zorgt voor warmte.











MULTIFUNCTIONELE RUIMTE MET BERGING

In 2018 is de voormalige garage omgebouwd tot multifunctionele ruimte (ca. 18 m²). Dit vertrek biedt volop mogelijkheden en kan naar eigen idee worden ingericht als bv. kantoor of speelkamer. Ideaal doordat deze van buiten én inpandig bereikbaar is. De pui aan de voorzijde is vervangen door openslaande deuren (aluminium) met melkglas. Aan de zijkant in de ruimte is een kastenwand gecreëerd met daarboven extra apparatuur en de aansluitingen voor witgoed op hoogte. Ook hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming, de wanden zijn keurig afgewerkt met spachtelputz en het plafond met schuurwerk waarin inbouwspots zijn verwerkt. Vanuit hier is de inpandige berging/bijkeuken (ca. 11 m²) toegankelijk. In deze ruimte is een kleine vliering voor extra opslag gerealiseerd. Daarnaast zijn hier een tuindeur en de omvormer (2021) van de 8 zonnepanelen aanwezig. Dit vertrek is identiek aan de multifunctionele ruimte afgewerkt.





De woning is ruim op elk niveau en dit is direct zichtbaar bij het betreden van de overloop. De overloop beschikt over een dakvenster (met screen en hor) in de achtergevel en bergruimte in de knieschotten met twee schuifdeuren. Onder het dakvenster is een ideale ruimte om een werkhoeek te creëren. Op deze 1e verdieping zijn 3 slaapkamers en een badkamer gesitueerd en hier is de gesloten trapopgang naar de 2e verdieping. Doorlopend ligt een laminaatvloer. De wanden op de overloop zijn voorzien van spachtelputz en het plafond van schuurwerk.

De 3 slaapkamers zijn van een mooi formaat, ca. 12,5, 13 en 14 m². De kamer aan de linker achterzijde beschikt over een breed dakvenster (met screen en hor) en de kamer aan de linker voorzijde over 2 ramen in de voorgevel en een zijraam. Boven de multifunctionele ruimte is de 3e slaapkamer gelegen. Wat deze kamer bijzonder maakt is het balkon aan de achterzijde van ca. 7 m². De bezonning op het zuiden is ideaal en je kan hier heerlijk zitten en genieten van het vrije zicht. De kamer is visueel zeer ruimtelijk doordat de nok zichtbaar is en heeft daarnaast de beschikking over een loopdeur naar het balkon, 2 ramen (elektrisch bedienbaar rolluik over de gehele breedte) en een kastenwand met 3 schuifdeuren. Deze is in gebruik als kledingkast.

De nette, complete badkamer is uitgerust met een duo-ligbad met thermostaatkraan, een inloopdouche met thermostaatkraan, wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel met spiegelkast. Het raam zorgt voor daglicht en de ruimte wordt op mechanische wijze geventileerd. Op de vloer liggen tegels met vloerverwarming en de wanden zijn geheel betegeld.











De 2e verdieping, bereikbaar middels een vaste trap, kan worden ingericht als een 4e slaapkamer. De ruimte is met ca. 21 m² (>1.5 mtr. hoogte) zeer royaal. Momenteel is dit een chillruimte en is voorzien van 2 ramen in de achtergevel. In 2020 is het dak aan de binnenzijde extra geïsoleerd met dakplaten. Bij de trap bevindt zich een kast met daarin de Nefit CV-ketel (2012).





Aan de voorzijde van de woning is in 2020 een stenen berging (ca. 5 m²) aangebouwd. Deze is opgebouwd met een betonvloer met tegelvloer, halfsteens metselwerk en een plat dak met bitumineuze dakbedekking. De berging is ideaal om fietsen te plaatsen.

De tuin heeft een perfecte bezonning op het zonnige zuiden en maximale privacy door de vrije ligging aan de groenstrook! De tuin is in 2012 keurig aangelegd met o.a. kunstgras, plantenborders en een groot terras van keramische tegels aan de woningzijde. De gehele achterzijde beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescherm, waardoor je ook heerlijk in de schaduw kan zitten. Maar dit kan ook in de overkapping. De houten overkapping is ca. 10 m² en vanuit hier zit je heerlijk vrij. Hier is een heater, verlichting en elektra aanwezig. Aan de woningzijde bevindt zich een buitenkraan en verlichting.

De tuin wordt deels afgescheiden met een houten schutting ofwel hekwerk dat is begroeid met hедера. Aan de achterzijde is 2022 extra grond bijgekocht, waardoor de tuin dieper is geworden. Ook is er een vrije achterom die toegang biedt tot de groenstrook aan de achterzijde.

De voortuin is geheel verhard en hier kunnen 3 auto's geparkeerd worden. Deze wordt aan de voorzijde afgescheiden met een hekwerk en aan de zijkant met een plantenborder. Hierin zijn verlichtingssspots verwerkt en er is elektra aanwezig.



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1979. Aanbouw 2012. Berging 2020.
Vloeren	beton. Multifunctionele ruimte en berging: vloerisolatie 10 cm tempex. Overige begane grond vloeren v.v. aluminium isolatiefolie.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd. Aluminium boeiboorden.
Dak	zadeldak bedekt met pannen en isolatie. De 2e verdieping is in 2020 aan de binnenzijde extra geïsoleerd met dakplaten. Het plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. Er zijn zinken regenwaterafvoeren aangebracht.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing. Pui voorzijde is van aluminium. De berging aan de voorzijde heeft een houten kozijn.
Overige voorzieningen	de begane grond beschikt over een elektrisch bedienbaar zonnescerm en de pui aan de achter heeft een elektrisch bedienbaar rolluik.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas. Deels vloerisolatie.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen 265 Wp, 2013.
Centrale verwarming	Nefit CV-ketel 2012. Er is op de begane grond en de badkamer vloerverwarming.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.

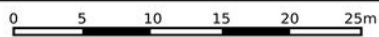
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	plaat van de kruipruimte.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 371,07 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	Gas ca. 2.612 m ³ en 2.015 kWh per jaar. Teruglevering ca. 1.020 kWh per jaar.

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 18 maart 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 L</p> <p>Perceel 3318</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



PLATTEGROND

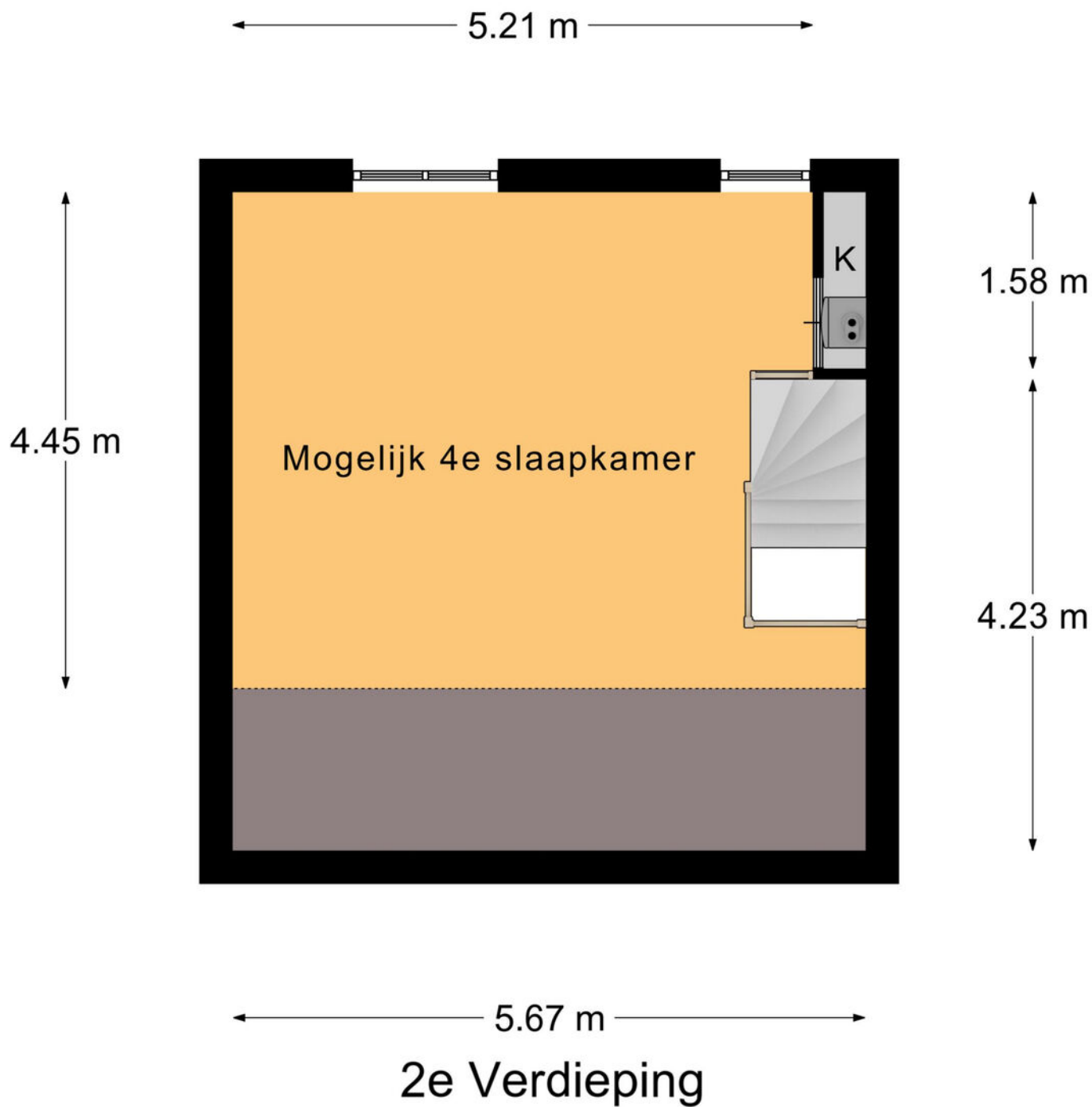
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

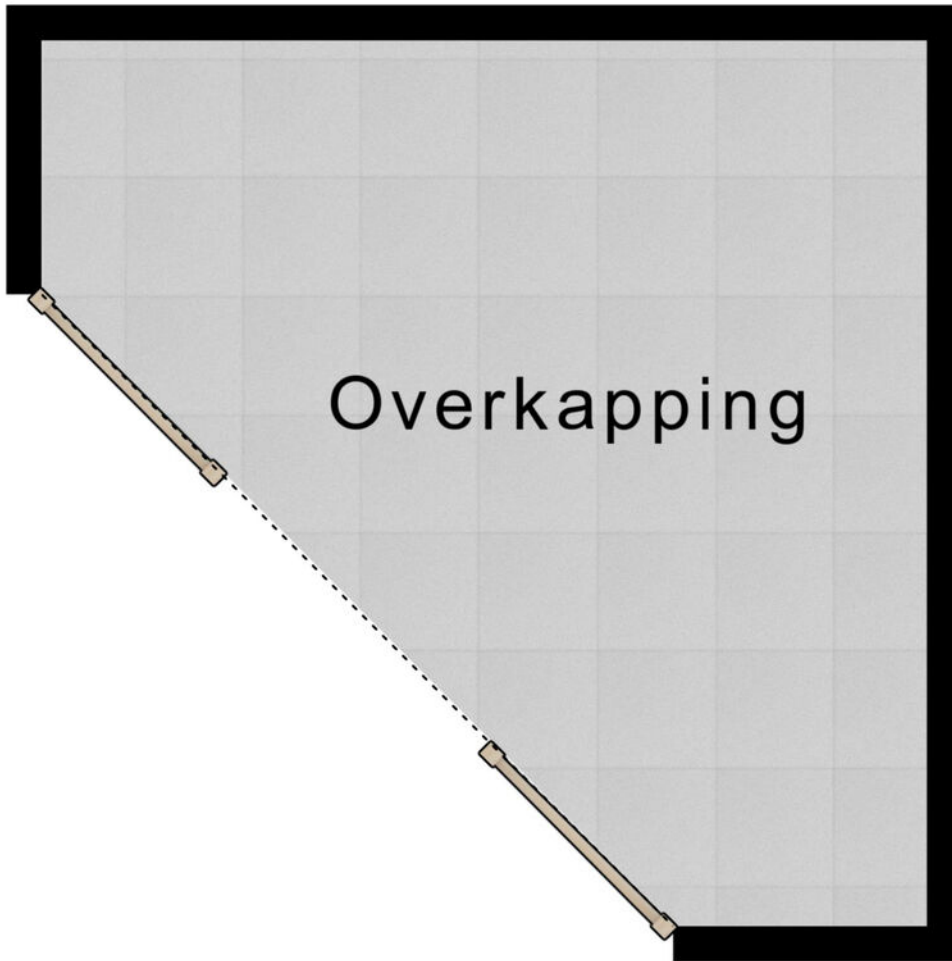
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

← 3.75 m →



↑
3.75 m
↓

Overkapping

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			
-	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

DEZE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE



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

