



# 32

## BOTERBLOEM VENRAY

**Vraagprijs € 329.500 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  
1983

Perceeloppervlakte  
256 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
113 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
17 m<sup>2</sup>  
Gebouwbonden buitenruimte  
7 m<sup>2</sup>  
Externe bergruimte  
4 m<sup>2</sup>

Inhoud  
420 m<sup>3</sup>

Energie label  
B

## IN HET KORT...

Deze ruime en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met garage is gelegen aan de rand van de gewilde woonwijk Landweert in Venray. Een fijne locatie, met alle voorzieningen om de hoek en het gezellige centrum op korte fietsafstand. Deze woning biedt volop leefruimte en is daarmee ideaal voor gezinnen!

Binnenkomend in de lichte woonkamer ervaar je direct de ruimtelijke sfeer die doorloopt naar de royale, tuingerichte leefkeuken. Samen bieden de woonkamer en keuken maar liefst ca. 46 m<sup>2</sup> aan wooncomfort. De keuken is ideaal voor kookliefhebbers en vormt met de eethoek een gezellig middelpunt van het huis, uitkijkend op de diepe achtertuin. Op de 1e verdieping zijn 3 slaapkamers met een badkamer gelegen. Een vaste trap leidt naar de 2e verdieping, waar een 4e slaapkamer gerealiseerd kan worden.

De aangebouwde garage en oprit zijn ideaal voor het parkeren van een auto maar ook voor extra opslagruimte. De tuin met tuinhuis en overdekt terras ligt op het zonnige zuiden en je kan hier heerlijk genieten van de tuin. Daarmee is ook de diepte van de tuin opvallend!

Kortom, een ideale gezinswoning op een perfecte locatie!





Bij binnenkomst kom je in de hal met kruipruimte en een meterkast (voorzien van 4 groepen, 1 fornuisgroep en een aardlekschakelaar). Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. Dit vertrek is deels betegeld wordt op mechanische wijze geventileerd. De royale woonkamer met aanbouw biedt je een fijne leefkeuken, samen goed voor ca. 46 m<sup>2</sup> aan woonruimte. Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met twee grote ramen en de eethoek is gesitueerd bij de keuken aan de achterzijde.

De woonkamer heeft een laminaatvloer, terwijl in de keuken een praktische tegelvloer ligt. De wanden zijn afgewerkt met structuurverf en het plafond met strak schuurwerk. Een fijne, goed ingedeelde ruimte waarin je je direct thuis zult voelen!

Via het portaal bereik je de trapopgang naar de eerste verdieping. De keuken is ingericht met een hoekopstelling, veel provisieruimte en diverse inbouwapparatuur: een 4-pits keramische kookplaat (waarvan 2 zones momenteel defect), afzuigkap, koelkast, diepvries, oven en een vaatwasser. Het werkblad is van kunststof en heeft een spoelunit. De mechanische ventilatie is vanuit hier te regelen. De tuindeur in de achtergevel geeft toegang tot de achtertuin en twee extra ramen zorgen voor een prettige hoeveelheid daglicht in de keuken.









Op deze verdieping vind je een overloop, de vaste trap naar de 2e verdieping en drie slaapkamers. De kamers van respectievelijk ca. 7,5, 10 en 10,5 m<sup>2</sup>, zijn allemaal ingericht met een laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en biedt een ligbad met douchegelegenheid, een wastafel en een staand toilet. Daarnaast beschikt deze ruimte over mechanische ventilatie en een raam voor extra licht en ventilatie. Hier bevindt zich ook de aansluiting voor de wasmachine.







## 2E VERDIEPING

De 2e verdieping is bereikbaar via een vaste trap en ingericht als een royale 4e slaapkamer, gecombineerd met een technische ruimte. De kamer is open tot aan de nok en heeft een dakraam. Aan de zijkant bevinden zich de Intergas cv-ketel (huur, 2021), een 2e wasmachineaansluiting en de unit voor de mechanische ventilatie.



De diepe tuin is gelegen op het zuiden en je kan hier heerlijk genieten van het zonnetje! De tuin is o.a. aangelegd met een gazon, plantenborders, een terras aan de woningzijde, een overdekt terras aan de garage en een boom.

Achter op het perceel staat een tuinhuis (ca. 4 m<sup>2</sup>) welke ideaal is voor extra opslag. Qua voorzieningen zijn er een elektrisch bedienbaar zonnescherm, buitenkraan, verlichting en elektrapunten aanwezig. De tuin wordt grotendeels omheind met een houten schutting en de rechterzijde middels een muur. De voortuin is netjes aangelegd met sierbestrating en 2 sierboompjes.

De aangebouwde garage (17 m<sup>2</sup>) is bereikbaar vanuit de tuin. De garage is gebouwd in halfsteens metselwerk, een betonvloer en een plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. Aan de voorzijde bevindt zich een stalen kantelpoort, aan de achterzijde een tuindeur. Daarnaast is er verlichting en elektra aanwezig. De oprit aan de voorzijde is geheel verhard en biedt plaats voor één voertuig.



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1983. aanbouw 2006.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas. Eén raam is van kunststof met HR glas. De voordeur heeft enkel glas.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	Intergas CV-ketel 2021.
Eigendom/huur CV-ketel	huur € 32,- per maand.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 maart 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 5262</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>	
---	--	---

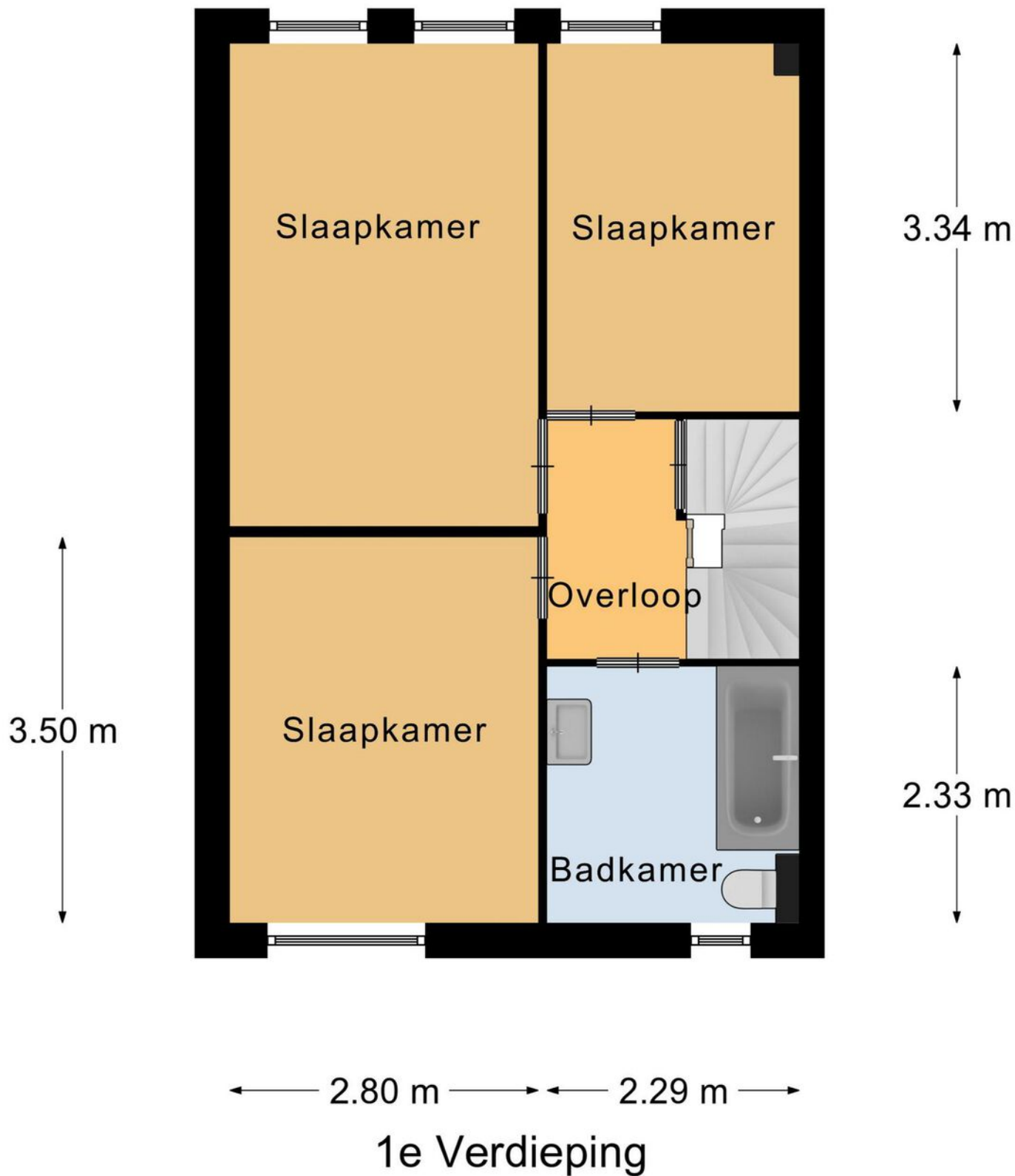
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

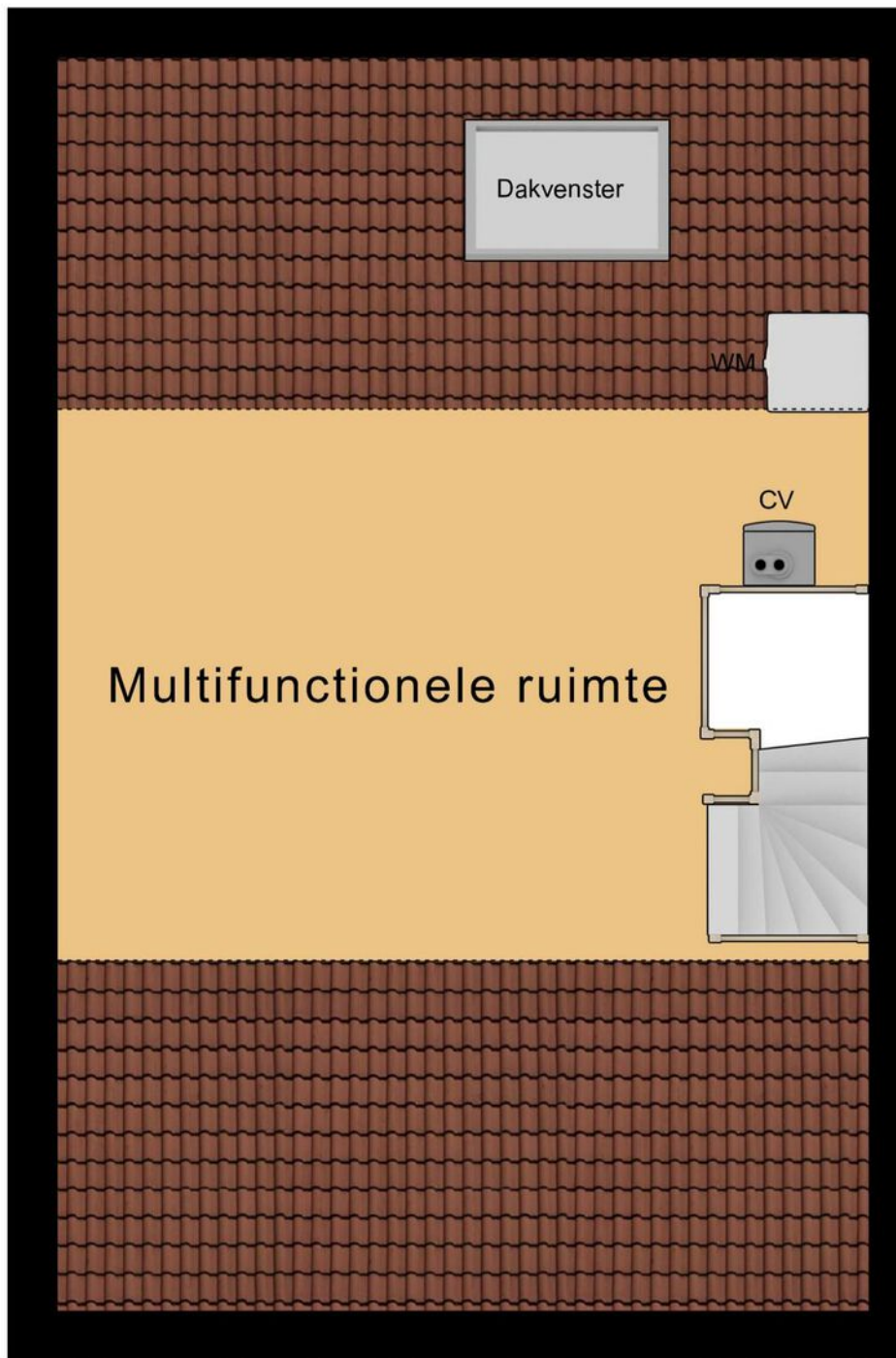
# PLATTEGROND

\* 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.



← 5.17 m →

↑  
3.50 m  
↓

## 2e 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- oven	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			

# LIJST VAN ZAKEN





## 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)

