



KAMPERFOELIE 70 VENRAY

€ 329.000,- K.K.

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

 **Peelrand**
Makelaardij
Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1985

Perceeloppervlakte
199 m²

Woonoppervlakte
120 m²

Externe bergruimte
20 m²

Inhoud
435 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Welkom in deze ruime uitgebouwde tussenwoning!

Deze geschakelde tussenwoning met een vrijstaande tuinberging en een vrije achterom is gelegen in de wijk Landweert in Venray. De woning heeft een woonoppervlak van 120 m².

De begane grond biedt een ruime en lichte woonkamer en een open keuken. De keuken heeft directe toegang tot de zonnige achtertuin, gelegen op het zuiden. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer. Een vaste trap leidt naar de tweede verdieping, waar een vierde slaapkamer te vinden is. Deze ruimte is ook ideaal als werk- of hobbyruimte te gebruiken. Daarnaast biedt deze verdieping ruime opbergmogelijkheden. De achtertuin, gelegen op het zuiden, heeft een vrije achterom en is voorzien van een ruime stenen tuinberging van circa 20 m², perfect voor opslag en hobbyactiviteiten.

De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over acht zonnepanelen, wat bijdraagt aan het energielabel A.

Op loopafstand zijn een basisschool en diverse winkelvoorzieningen gelegen. Dankzij de goede verbinding naar de uitvalswegen (N270 en A73 Venlo - Nijmegen) ben je ook snel in de omliggende dorpen en steden.





Bij aankomst in deze ruime tussenwoning betreed je via de voordeur de ruime hal. Deze hal biedt direct toegang tot zowel de sfeervolle woonkamer als het toilet. Ook bevindt zich hier de meterkast (2012) is uitgerust met 12 groepen, een aparte fornuisgroep en 5 aardlekschakelaars. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje.

Bij binnenkomst in de royale woonkamer met open keuken valt direct de ruimtelijkheid op, met een oppervlak van maar liefst 54 m². De overvloedige lichtinval, dankzij de grote raampartijen, creëert een warme en uitnodigende sfeer, waardoor het een ideale ruimte is om te ontspannen en samen te komen.

De woonkamer (ca. 37 m²) is ingericht met een zithoek en een ruime eethoek. De royale afmetingen van deze ruimte bieden tal van mogelijkheden voor persoonlijke inrichting. De stijlvolle houten vloer geeft de woonkamer een warme uitstraling. Vanuit de woonkamer is er een directe verbinding met de open keuken, wat een gevoel van eenheid en openheid creëert.

De open keuken (ca. 16 m²) is praktisch ingericht met een hoekopstelling, voorzien van diverse inbouwapparatuur zoals een 4-pits gasfornuis met afzuigkap, een oven, vaatwasser en koelkast. Het kunststof werkblad is functioneel en wordt onderbroken door een spoelunit. Dankzij de kamerhoge raampartij en het raam boven het werkblad geniet je van een prachtig uitzicht op de tuin. Een frontbreed zonnescherm biedt schaduw en verkoeling op de warme dagen. Via de loopdeur in de keuken heb je direct toegang tot de zonnige achtertuin. De vloer in de keuken is afgewerkt met keramische tegels.







De woonkamer biedt toegang tot de trapopgang die leidt naar de 1e verdieping. Hier bevinden zich 3 slaapkamers en een badkamer. De slaapkamers (ca. 12, 11, 6 m²) zijn identiek afgewerkt met laminaatvloeren en de wanden zijn voorzien van spuitwerk. Alle ramen op de eerste verdieping zijn voorzien van rolluiken en deels van insectenwering.

De badkamer (ca. 6 m²) is ingericht met een inloofdouche, voorzien van een handdouche en een thermostaatkraan. Daarnaast zijn er een wandtoilet en een badmeubel met een enkele wastafel.. Een bijpassende wandkast, vervaardigd uit hetzelfde materiaal als het badmeubel, biedt extra opbergruimte. Een designradiator en de (natte) vloerverwarming verwarmen de ruimte . Tevens is hier de aansluiting voor de wasmachine gesitueerd. De ruimte wordt mechanisch geventileerd, en een raam zorgt voor daglicht en extra ventilatie.

Via de open trapopgang bereik je de tweede verdieping, waar een 4e slaapkamer en een praktische bergruimte te vinden zijn. Deze slaapkamer heeft een afmeting van 10 m² en is voorzien van twee wandkasten die extra opbergruimte bieden, ideaal voor kleding en andere spullen. Het dakraam zorgt voor voldoende daglicht en is voorzien van zowel zonnewering als insectenwering. Op de overloop bevinden zich de omvormer van de zonnepanelen en de Intergas cv-ketel (2023).











De verzorgde achtertuin, ideaal gelegen op het zuiden, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en biedt een uitnodigende buitenruimte om volop van te genieten. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van plantenborders, siergrind en bestrating. Aan de rechterzijde wordt de tuin omheind door een stenen muur, terwijl de linkerzijde is afgeschermd met een groene haag. Aan de achterzijde van de tuin bevindt zich een vrije achterom, waardoor de tuin gemakkelijk toegankelijk is. Qua voorzieningen zijn er een buitenkraan en verlichting aanwezig.

Achter in de tuin staat een ruime stenen tuinberging van ca. 20 m². Deze biedt volop ruimte voor het stallen van fietsen, het opbergen van diverse spullen, en kan bovendien uitstekend dienstdoen als hobby- of klusruimte. Op het dak aan de achterzijde van de woning liggen 8 zonnepanelen die bijdragen aan lagere energielasten.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1985.
Vloeren	betonnen vloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuur, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd.
Kozijnen	hard houten kozijnen met Isopane glas in de woonkamer. Dubbel glas in de keuken, op de 1e verdieping. Kunststof kozijnen de ramen in de schuur.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over rolluiken, aan de achterzijde van de woning bevindt zich een elektrisch zonnescherm.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	8 Zonnepanelen. Wp 370 per stuk. Opbrengst 2023-2024 2100 kWh
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas 2023. Natte vloerverwarming op de badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem op de badkamer.

OVERIGE KENMERKEN

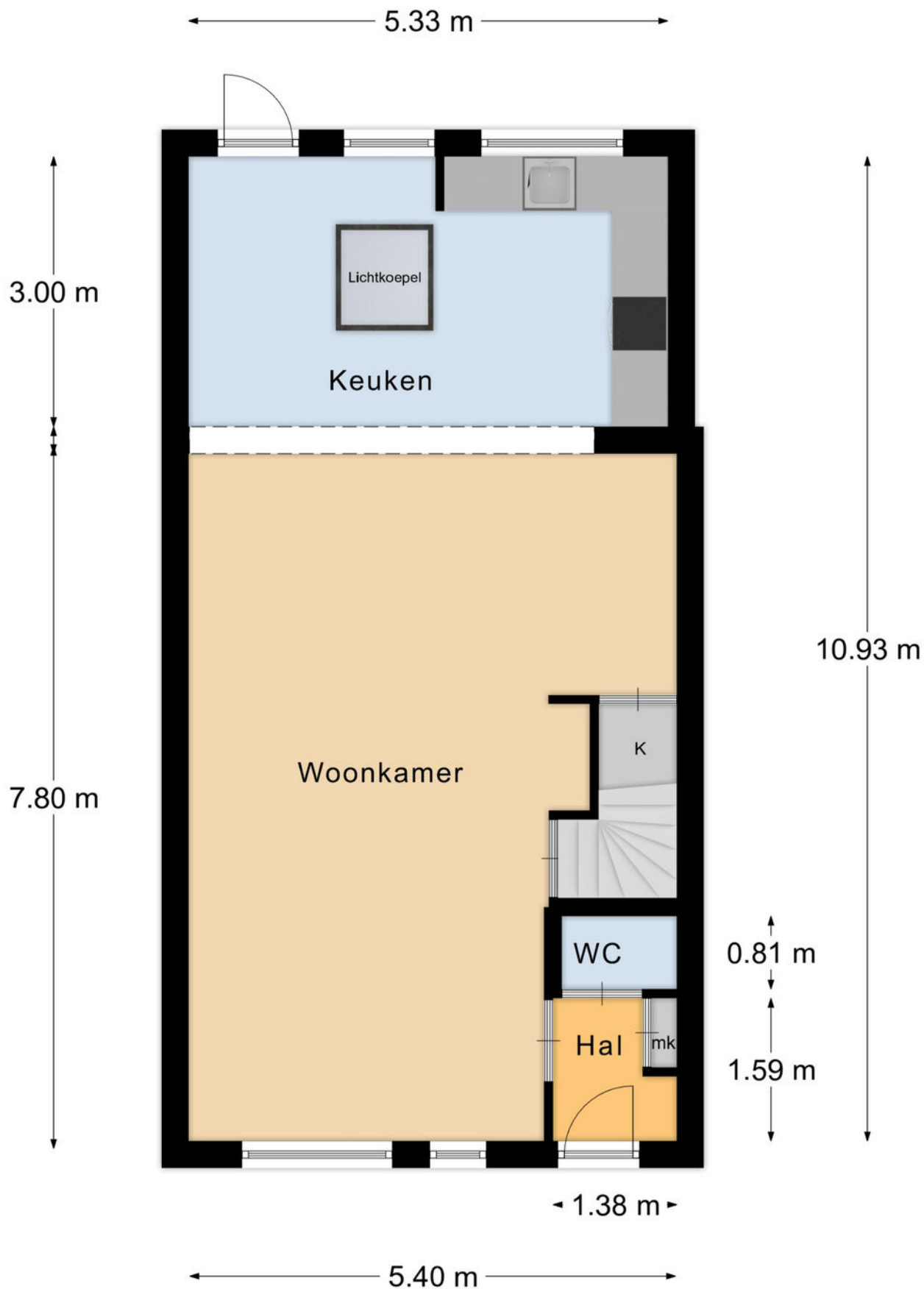
Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	recht van overpad, pad achterzijde woning is op perceel van achterburen gelegen.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	12 groepen en 5 aardlekschakelaars. Glasvezel aansluiting aanwezig.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 369,- per jaar.
--------------------------	-------------------

* op basis van dit huishouden

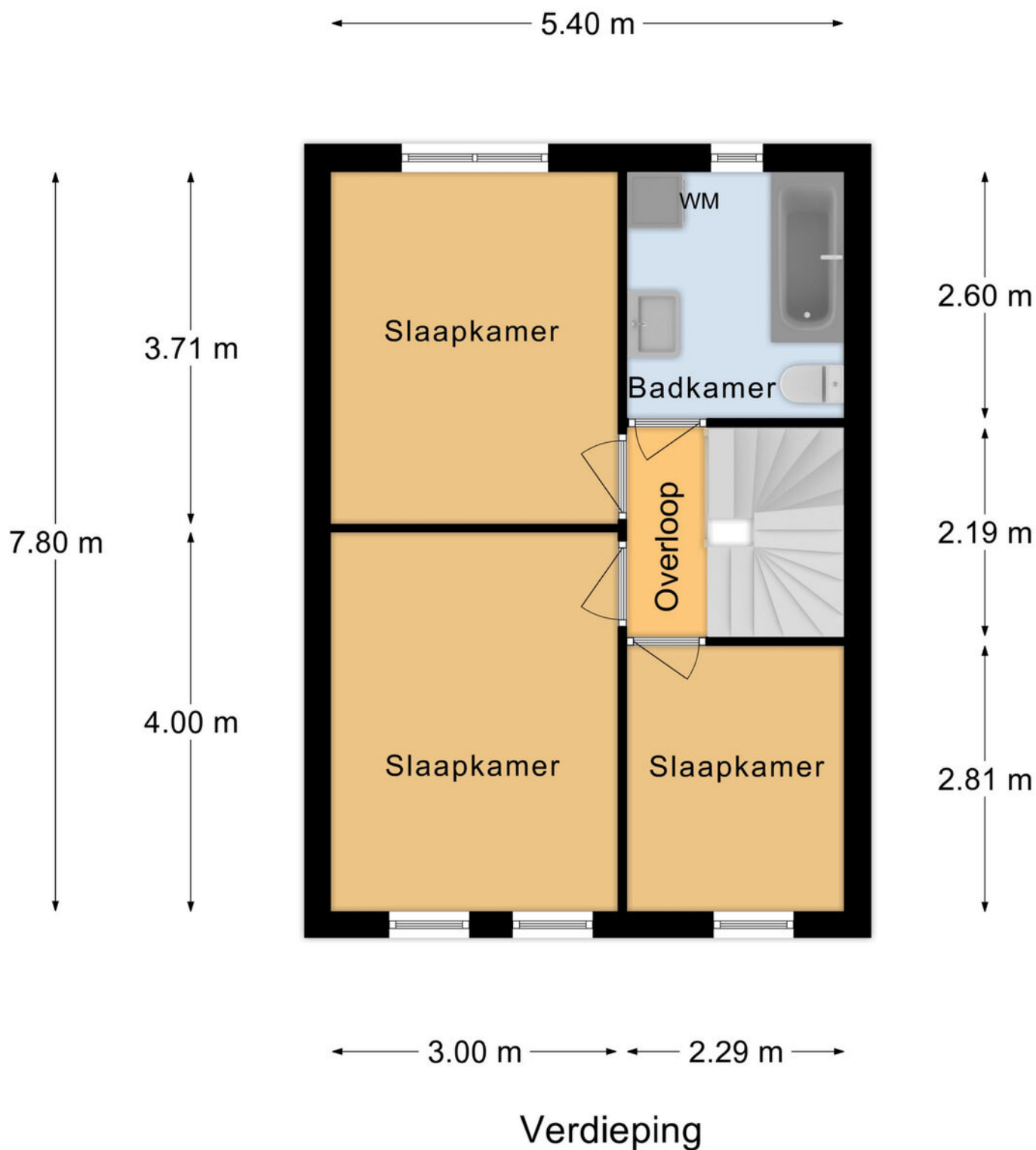
ALGEMENE KENMERKEN



Begane Grond

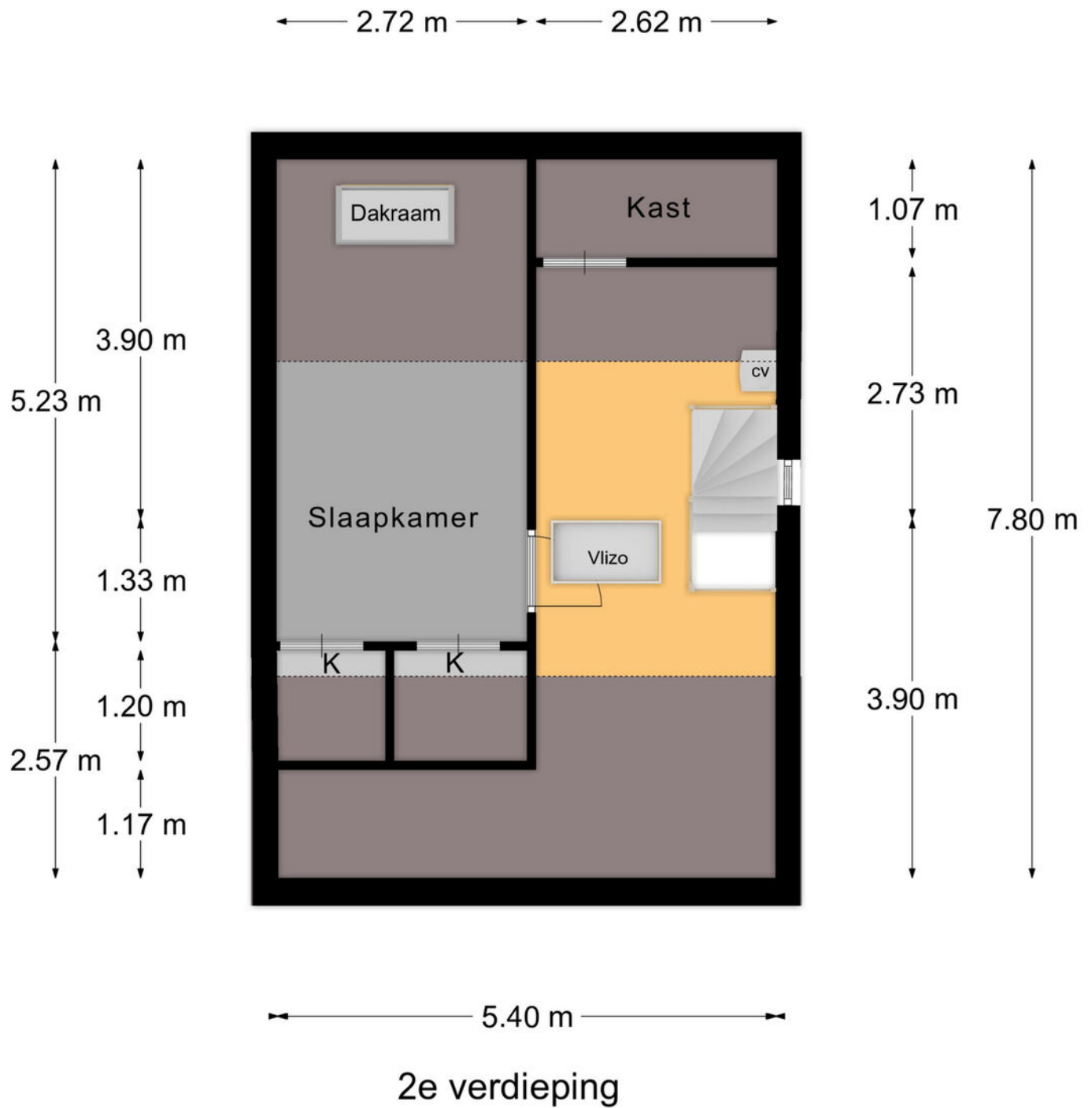
PLATTEGROND

* 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

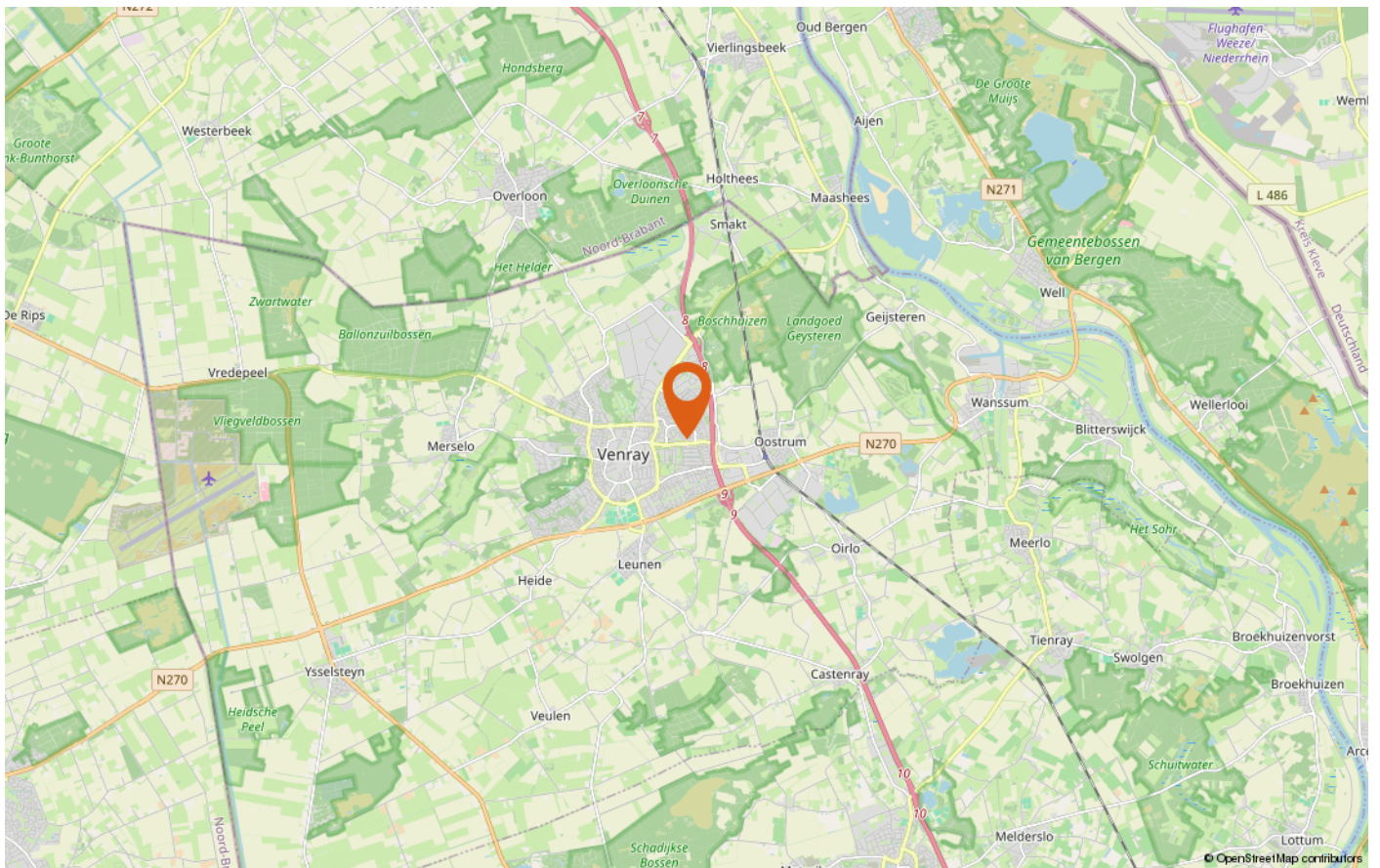
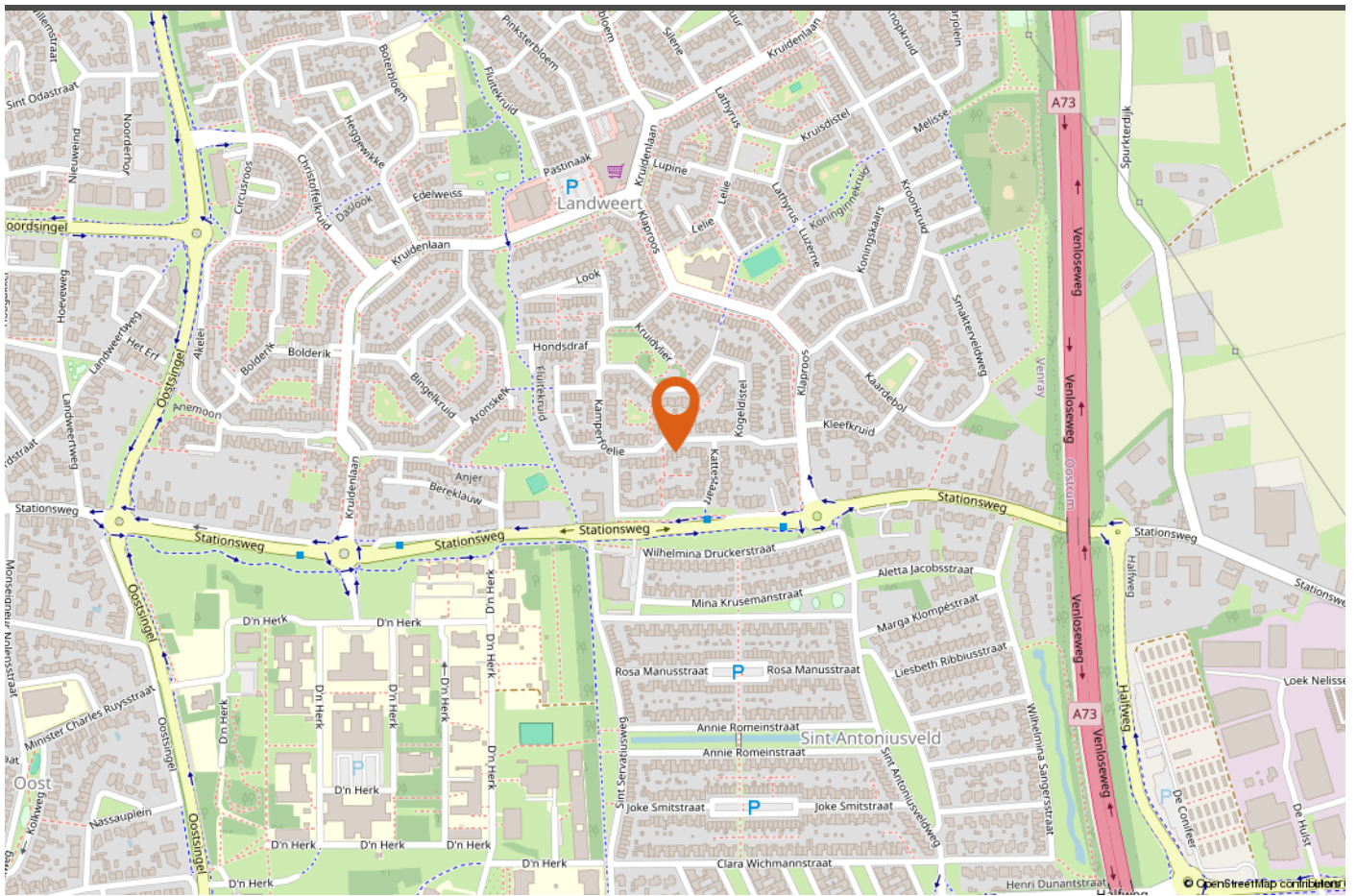
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Trapkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

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

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!