



99

LANGEWEG VENRAY

Vraagprijs € 498.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1930

Perceeloppervlakte
534 m²

Woonoppervlakte
225 m²

Overige inpandige ruimte
27 m²

Gebouwbonden buitenruimte
20 m²

Externe bergruimte
10 m²

Inhoud
884 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Deze speels ingedeelde jaren '30 woning oogt bescheiden, maar heeft een leefoppervlak van ca. 157 m² dat optimaal is benut! Wonen en werken komt hier samen en is toch van elkaar gescheiden. Wanneer werken aan huis niet wenselijk is, biedt het pand ook legio mogelijkheden door het kantoorgedeelte bij de woning te betrekken en zo wonen op één niveau te creëren, een speelruimte, klus-/hobbyruimte, inpandige garage etc.

De woning is volledig uitgebouwd en o.a. ingericht met een fraaie ontvangsthall met authentieke elementen, woonkeuken, ruime bijkeuken met toilet, tuingerichte woonkamer, kelder, 3 slaapkamers met complete badkamer op de 1e verdieping. Het "kantoorgedeelte" is ingericht met een ruime entree, portaal, toilet, kantoorruimte en een berging/magazijn. Boven deze ruimte is een bergzolder aanwezig.

De westelijk georiënteerde tuin met terrasoverkapping, tuinberging én tuinhuis, biedt alle ruimte om te spelen, ontspannen en te genieten. De privacy en bezonning zijn perfect, mede door de hoekligging. De oprit zorgt ervoor dat je op eigen grond kan parkeren.

De locatie aan de Langeweg is perfect; midden in het centrum van Venray op loopafstand van alle voorzieningen. De uitvalswegen naar Eindhoven, maar ook de A73 richting het zuiden of noorden is dichtbij gelegen.

Kortom: een woning die je niet vanaf de straatzijde kunt beoordelen waarbij je kan genieten van het sfeervolle karakter van de woning en de fantastische tuin!





Centraal in de voorgevel bevindt zich de entree tot de woning. De entree heeft aan beide zijdes een raam. Bij binnenkomst word je meteen verrast door een statige hal met bordestrap met loper, de terrazzo vloer, paneeldeuren en het hoge gestucte plafond. Dit geeft direct een zeer ruimtelijk gevoel! Deze plafondhoogte zien we in de ruimtes van het voorhuis: keuken, hal en de bijkeuken. In nagenoeg de gehele woning zijn de wanden afgewerkt met granol of spachtelputz. Vanuit de ontvangsthal is er toegang tot de keuken, woonkamer en de entree van het kantoorgedeelte.

De woonkeuken heeft met een oppervlakte van ca. 16 m² een mooi formaat waarin met gemak een royale eettafel geplaatst kan worden. De woonkeuken bevindt zich aan de linker voorzijde van de woning, waarbij het grote raam (met elektrisch bedienbaar rolluik) veel daglicht binnen laat. Tevens is er mooi zicht op de straatzijde. Er is een royale inbouwkeuken (1997) geplaatst in een hoekopstelling met veel bergruimte, een apothekerskast en diverse apparatuur: 4-pits inductiekookplaat (2015), afzuigkap, vaatwasser (2021), oven (2009) en een koelkast. Tevens is er een close-in boiler aanwezig. Het kunststof werkblad wordt onderbroken door één spoelunit met een mengkraan. In de keuken ligt een tegelvloer.

Vanuit de woonkeuken is er toegang tot een ruime bijkeuken met toilet. De aansluitingen voor witgoed zijn netjes in een keukenopstand ingebouwd met daarbij 2 bovenkasten en een hoge kast. Hier kan desgewenst extra apparatuur worden geplaatst. Een ruimte die naar eigen wens te gebruiken is! In de zijgevel bevindt zich een raam met rolluik en hier ligt doorlopend vanuit de keuken de tegelvloer. Het toilet is ingericht met een wandcloset en wordt op mechanische wijze geventileerd. In het plafond zijn spots verwerkt.

Vanuit de bijkeuken is er toegang tot de woonkamer. Wat een verrassend riant vertrek, geheel gericht op de tuin! In deze woonkamer (ca. 36 m²) is een ruime zithoek geplaatst, alsmede een 2e eethoek. Daglicht treedt binnen door de aanwezigheid van 2 brede raampartijen in de zijgevel en de schuifpui in de achtergevel. Het binnen-buitengevoel wordt versterkt als de schuifpui naar de tuin open wordt gezet. In de kamer ligt een fraaie eiken houten vloer. Vanuit de woonkamer is het portaal van het kantoorgedeelte te bereiken en tevens de kelder. De kelder heeft een stahoogte < 2 meter en is in gebruik als provisiekelder. Er is een koekoek aanwezig, waarvan het rooster uitkomt in de entree van het kantoor. Vooraan bij de trapopgang bevindt zich de meterkast, deels vernieuwd en voorzien van 12 groepen, 1 krachtgroep en 3 aardlekschakelaars.









Middels de originele trapopgang vanuit de hal kom je uit bij de badkamer en enkele traptreden hoger bij de overloop van de 1e verdieping. Aan deze overloop zijn 2 slaapkamers gelegen. Op de vloer ligt vloerbedekking. De grootste slaapkamer ligt aan de voorzijde van de woning en beschikt over een dakkapel (met rolluik). De 2e slaapkamer heeft eveneens een mooi formaat en is voorzien van een loopdeur naar het plat dak (voorheen balkon) en een raam. In beide slaapkamers ligt een kurkvloer, de wanden zijn deels afgewerkt met een lambrisering en daarboven spachtelputz en er is een spanplafond aangebracht.

Het achterste gedeelte van de woning is ingericht met een riante badkamer en een 3e slaapkamer. De badkamer, in 2007 vernieuwd en vergroot, is visueel in twee gedeeltes verdeeld. Het voorste gedeelte is uitgerust met een whirlpool met lucht- en waterjets, een radiator, een halfhoge wandkast en twee wastafels met 2 spiegels en wandspots. Allen in stijl van de woning. In het achterste gedeelte is een wandcloset, een halfhoge wandkast in dezelfde stijl en een riante douchehoek met betegeld plateau en regendouche aanwezig. Beide gedeeltes worden mechanisch geventileerd en de betegelde vloer heeft elektrische vloerverwarming (gedeeltelijk). De afwerking van de badkamer is een combinatie van tegels met stucwerk en het plafond is afgewerkt met schuurwerk met spots en twee solartubes! Deze zorgen naast het raam in de zijgevel voor extra lichtinval! De aanwezigheid van een speakerinstallatie laat zien dat bij de inrichting van deze badkamer aan alles is gedacht!

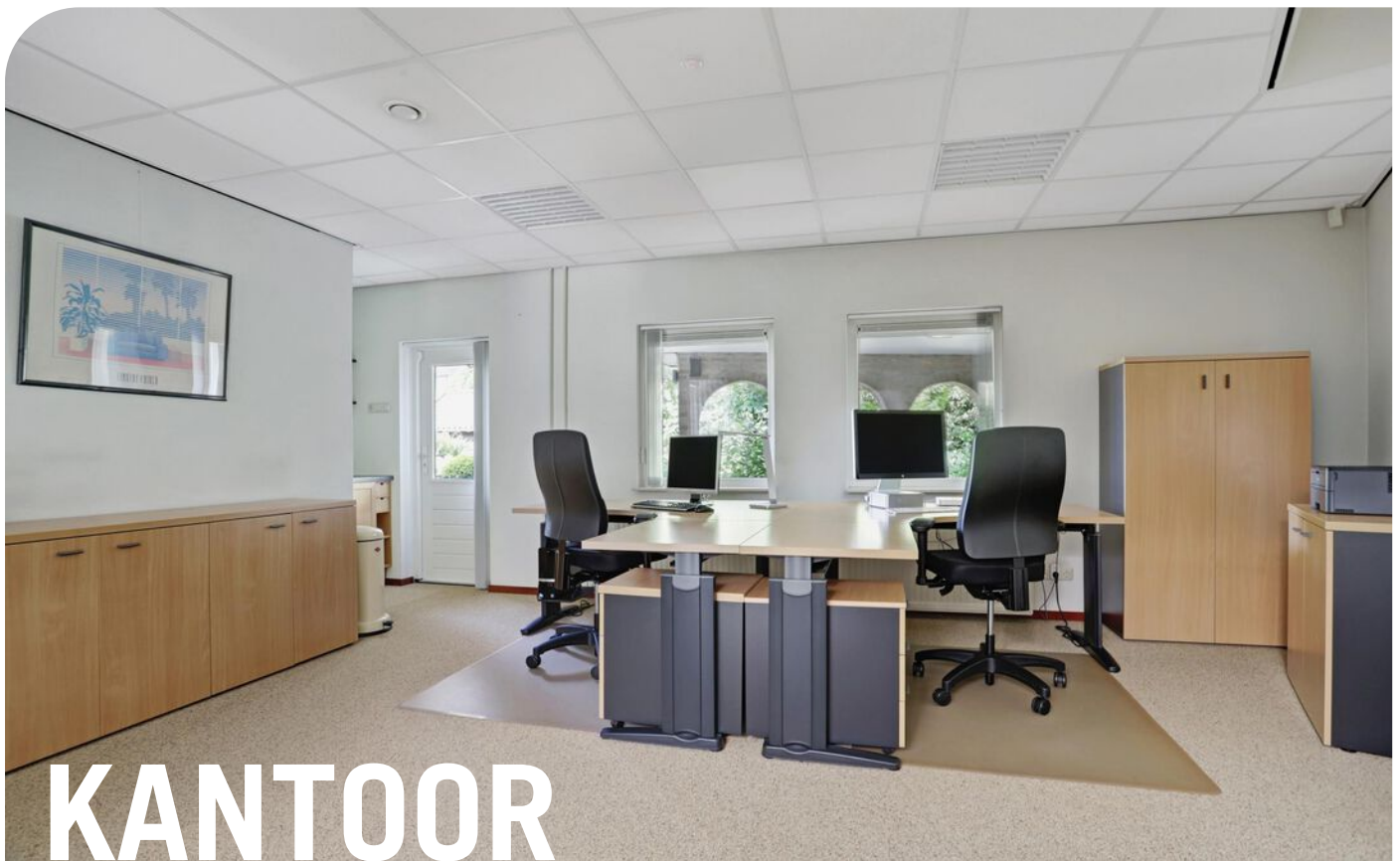
Middels de badkamer is de 3e slaapkamer te bereiken. Deze 3e slaapkamer (ca. 13 m²) is ingericht met een laminaatvloer en heeft in achtergevel een raampartij. Achter de spiegel is een ruimte toegankelijk met een 2e unit van de mechanische ventilatie (voor badkamer en woonkamer).









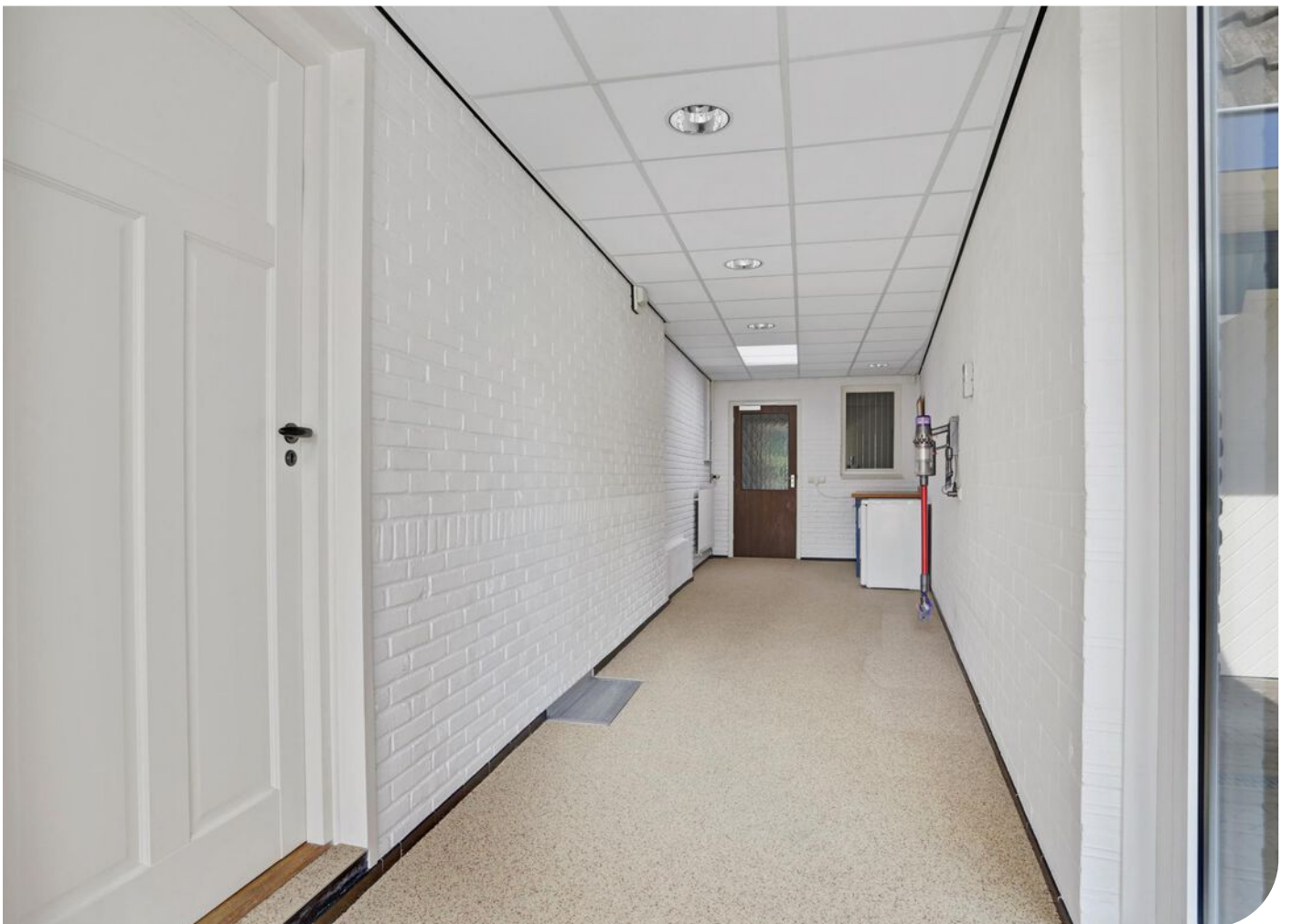


De onderstaande ruimtes zijn afgescheiden van het woongedeelte, maar kunnen indien dit wenselijk is erbij betrokken worden. Dit kan bijvoorbeeld om wonen op één niveau te creëren, mancave, cursusruimte etc. Overal ligt een siergrindvloer en er zijn systeemplafonds aangebracht met inbouwspots.

Aan de voorzijde, middels de oprit, is er toegang tot de entree. Deze entree loopt taps toe en beschikt over een aluminium loopdeur en 4 ramen reikend van vloer tot plafond aan de voorzijde. Daarnaast is er een lichtkoepel aanwezig. Er is toegang tot de hal van de woning en het portaal. Een raam zorgt voor zicht in de kantoorruimte. Het portaal is een tussenruimte die toegang verschaft aan de woonkamer, het 2e toilet en het kantoor. Het toilet is ingericht met een staand closet, fonteintje en een spiegelkastje. Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn deels betegeld met daarboven stucwerk.

Het kantoor heeft een mooi, ruim formaat. Geheel afgescheiden, kan je hier rustig werken. Maar de ruimte kan naar eigen wens anders worden gebruikt. Deze ruimte is voorzien van een keukenopstand met spoelunit, verwarming, tuindeur, 2 ramen en een vlizotrap naar de zolder. Aan de voorzijde van het kantoor is een berging gelegen. Momenteel in gebruik als magazijn. Deze is ook toegankelijk middels openslaande deuren aan de voorzijde, via de oprit. Deze ruimte beschikt daarnaast over een lichtkoepel, inbouwspots, verwarming en een glazen deur naar het kantoor.

De zolder van het kantoorgedeelte is in twee ruimtes verdeeld. Deze zijn beide in gebruik voor extra opslag en hier bevinden zich de Remeha cv-ketel (2021) en de unit van de mechanische ventilatie (voor toilet en kantoor). De zolder is van binnenuit geïsoleerd







Door de westelijke oriëntatie kan je optimaal genieten van de middag- en avondzon. Door een mooie breedte en lengte van de tuin is er een fantastische tuinbeleving in het centrum van Venray! Aan het kantoor is een overkapping gebouwd waar je heerlijk in de schaduw kunt zitten. Hier ligt een tegelvloer. Vanuit hier is er toegang tot een stenen berging (ca. 6 m²) met tegelvloer, 2 authentieke "stalramen", elektra en verlichting. De tuin is zeer divers aangelegd met o.a. een gazon, grind, 2 hoge bomen, vele beplanting, een vijver met waterloop.

Achter op het perceel is een houten tuinberging (ca. 10 m²) geplaatst, welke is voorzien van een zadeldak dat is bedekt met pannen, bediening van de waterloop, een loopdeur, 2 ramen, elektra en verlichting.

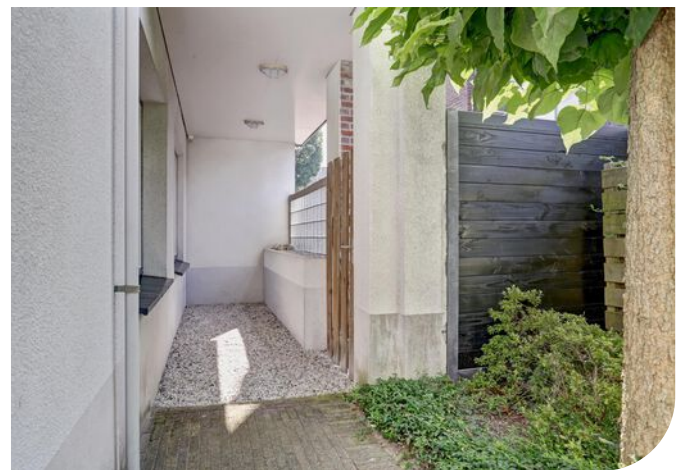
Aan de linkerzijde van de woning is een vrije achterom, met afsluitbare poort aanwezig. Dit is een vastgelegd, recht van overpad, om te gebruiken bv. bij tuinafval, de containers. Qua voorzieningen zijn in de tuin een zonnenscherm boven de schuifpui, stenen bbq, een buitenkraan en verlichting aanwezig. De tuin wordt aan de achterzijde afgescheiden met een houten schutting.

Aan de voorzijde is ruimte om 2 auto's auto te parkeren op eigen grond. In de straat is een extra openbare parkeerplaats voor meerdere voertuigen gelegen. De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, een plantenborder, grind en een haag.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1930, aanbouw entree en berging kantoorgedeelte: 1986.
Vloeren	beton en 1e verdiepingsvloer is een houten balklaag. Vlieringsvloer is ook van hout, minimale isolatie bovenop deze vloer (niet bereikbaar). De vloer bij de badkamer is v.v. een dubbele gipsvezelkartonplaat.
Gevels	metselwerk spouwmuren. - gevels voorste gedeelte woning (keuken, bijkeuken, hal, slaapkamers, overloop) nageïsoleerd in juli 2022 met Knauf Supafil. - rechter zijgevel geïsoleerd vanaf plat dak tot aan nok. - begane grond berging en entree ca. 1986 gebouwd en is geïsoleerd. Kantoor achterzijde: steense muren en geïsoleerd van binnenuit met tempex en gipsplaten. - badkamer en slaapkamer 3: van binnenuit geïsoleerd.
Dak	origineel is een mansarde dak - het dak van de hoofdbouw van de woning: niet geïsoleerd. - dak boven badkamer en slaapkamer van binnenuit geïsoleerd met glaswol ('07). Deze is v.v. voorzien van dakbeschotplaten en nieuwe zinkgoot tussen de 2 daken. De dakpannen zijn weer hergebruikt. - dak zolder boven kantoor van binnenuit geïsoleerd met glaswol ('03/'04). - 3 gedeeltes zijn v.v. platte daken
Kozijnen	aluminium: ramen hal, raam keuken, pui ingang kantoor, schuifpui woonkamer kunststof: ramen 1e verdieping en deur plat dak. hout: overige ramen: bijkeuken, woonkamer, kantoor achterzijde, garagedeuren. Geheel voorzien van dubbel glas m.u.v twee ruitjes in voordeur zijn enkel glas.
Overige voorzieningen	3 ramen beschikken over een rolluik, waarvan één elektrisch bedienbaar. Tegen de achtergevel is een zonnescherm aanwezig.
Centrale verwarming	middels Remeha cv-ketel 2021 (eigendom). elektrische vloerverwarming in de badkamer.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en Daalderop close-in boiler (ca. 1998) in de keuken.
Ventilatiesysteem	tweetal mechanische ventilatie units aanwezig.

ALGEMENE KENMERKEN

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	westen.
Bestemmingsplan	De jaren 30-woning is opgesplitst in een woning met kantoor aan huis. De bestemming is dienstverlening, waarbij echter het gehele pand als woning gebruikt mag worden. Het voorhuis is aan de achterzijde volledig uitgebouwd, alsmede aan de rechterzijde met een kantoorruimte.
Erfdienstbaarheden	tussen Langeweg 97 en 99 is erfdiensbaarheid gevestigd om te komen en te gaan van de openbare weg naar de tuin en omgekeerd. Dit is slechts toegestaan te voet met een rijwiel, motorrijwiel, bromfiets, kruiwagen of afvalcontainer en eventueel andere vervoermiddelen van geringe omvang. Bij verbouwing/onderhoud woning en tuin (inclusief laden en lossen met auto/aanhanger) zal eigenaar in redelijkheid altijd medewerking en toegang verlenen.
Asbest	dakbeschoot en tussenwand zolder (boven kantoor).
Meterkast	deze is deels vernieuwd en uitgerust met 12 groepen, 1 krachtgroep en 3 aardlekschakelaars. Er is ook glasvezel naar binnen gelegd.
Bijzonderheden	Honeywell Evohome 2010 (upgrade bedieningspaneel met internet 2014).

Onroerend zaakbelasting*

Nutsvoorzieningen* € 495,- per jaar.

verbruik* € 240,- per maand.

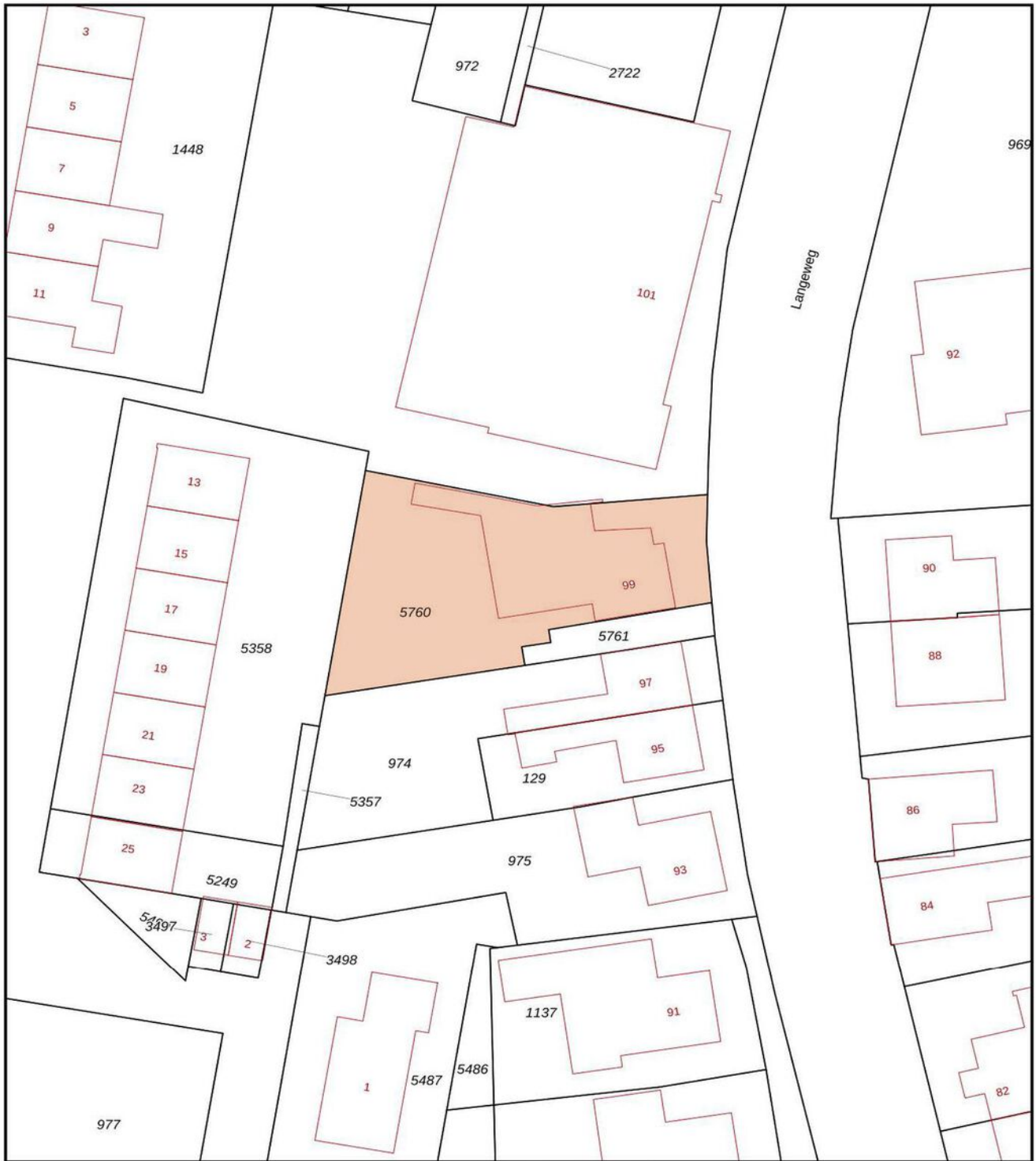
gas: 960 m³ per jaar.

elektra: 4397 kWh per jaar.

water: 60 m³ per jaar.

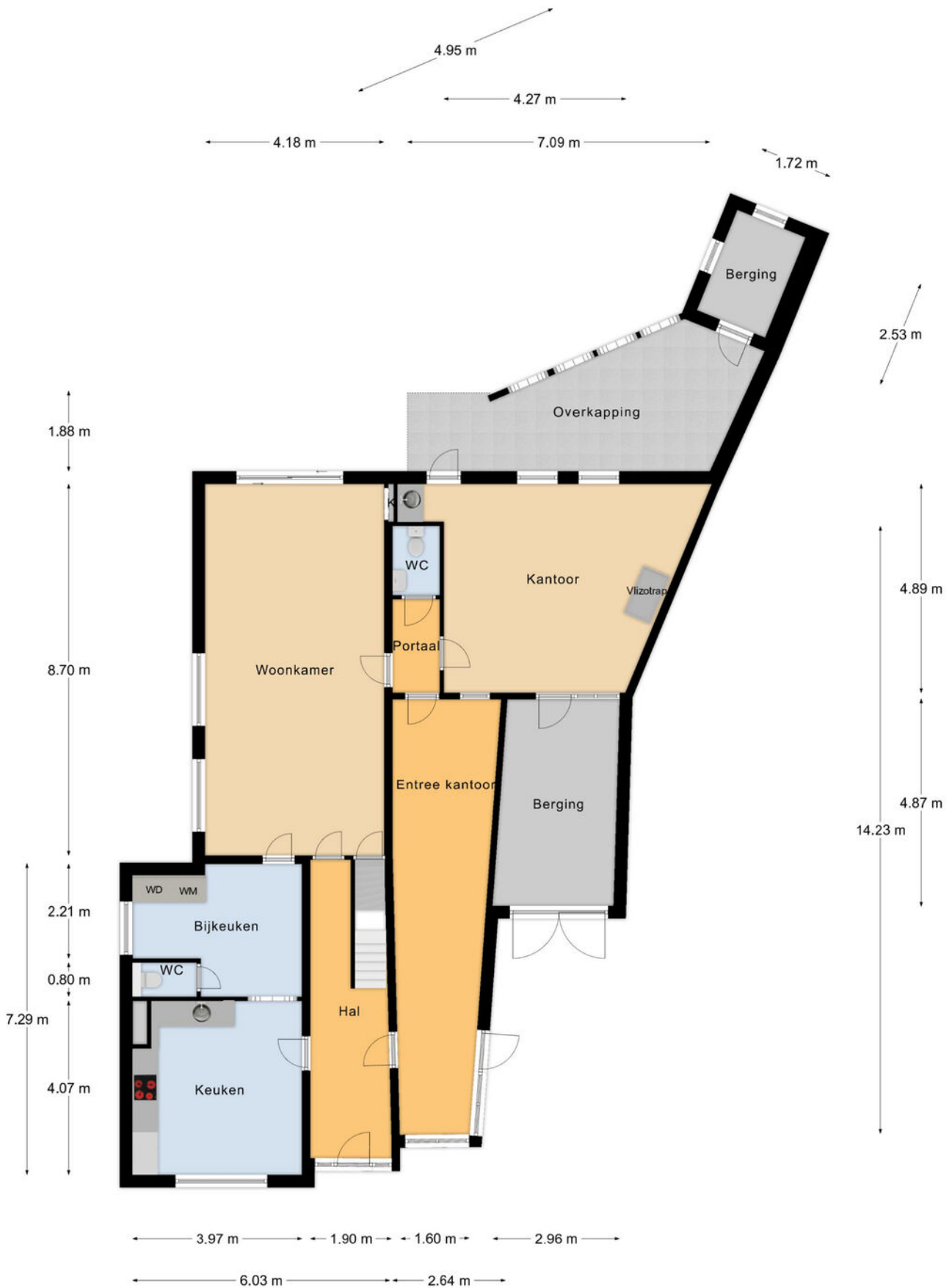
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 5760</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.

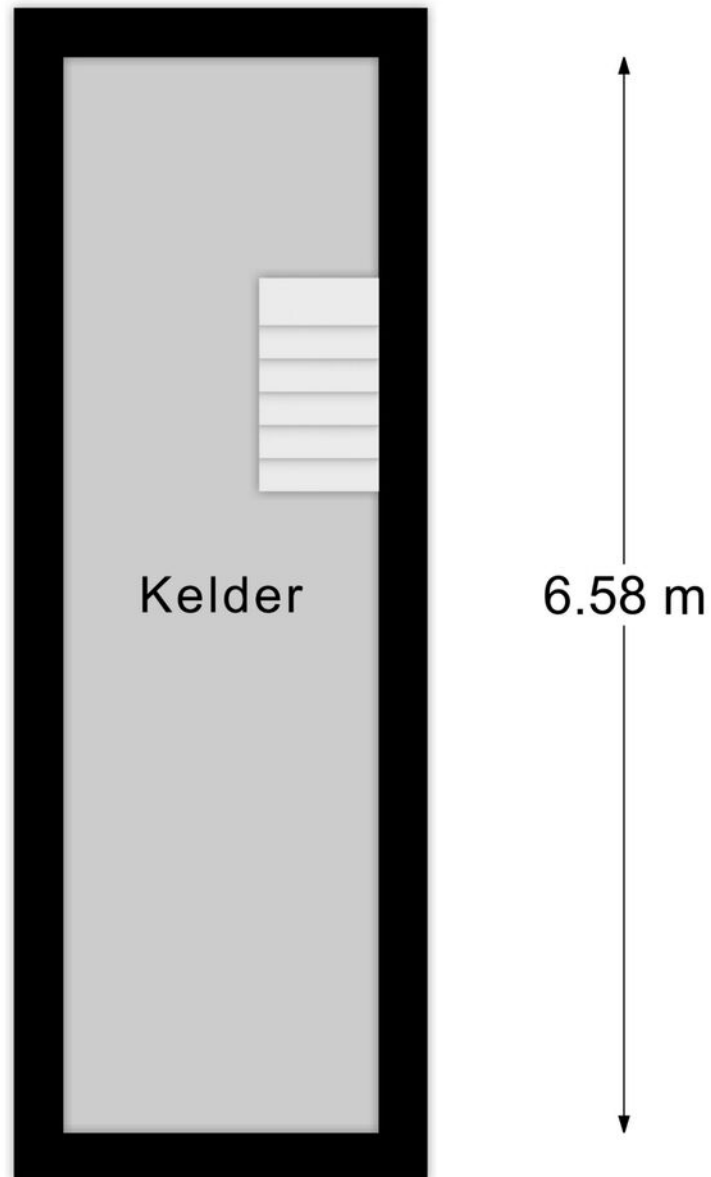


Eerste Verdieping

PLATTEGROND

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

← 1.93 m →



Kelder

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	
- Kroonluchter hal	X		
- Verlichting in systeemplafond kantoor, entree en magazijn	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkasten slaapkamers	X		
- Kledingkast overloop			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- Vouwgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- Grindvloer	X		
- Traploper	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Reserve platen systeemplafond	X		
- Infrarood verwarming kantoor (1 paneel, aan/uit via schakelaar en bewegingssensor)			X
- Kantoormeubilair (2 bureaus, 2 ladeblokken, 3 lage kasten, 1 hoge kast, 2 bureaustoelen)			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Wasmachine		X	
- Wasdroger		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- Verlichting met stopcontacten onder keukenkastjes	X		
- Bijkeuken: werkblad met onderkastje, bovenkastjes en hoge opbergkast	X		
- Infrarood verwarming (2 panelen, aan/uit via stopcontact)			X
- Kantoor: keukenblok met schappen	X		
- Reserve tegels keuken, bijkeuken	X		
- Buffetkast keuken			X
- Eiken kast bijkeuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Reserve tegels badkamer, toilet en toilet kantoor	X		
Toilet met de volgende toebehoren			

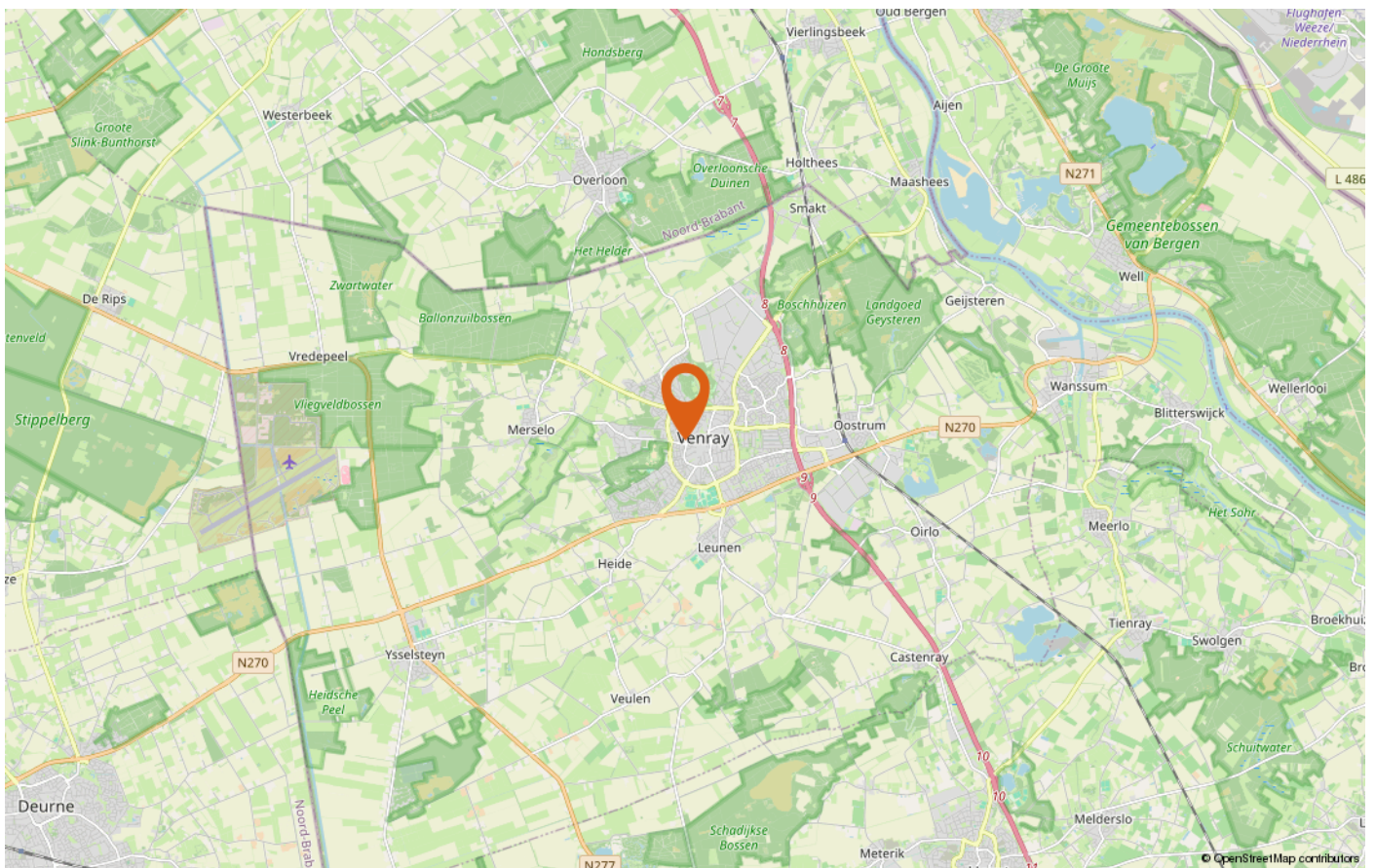
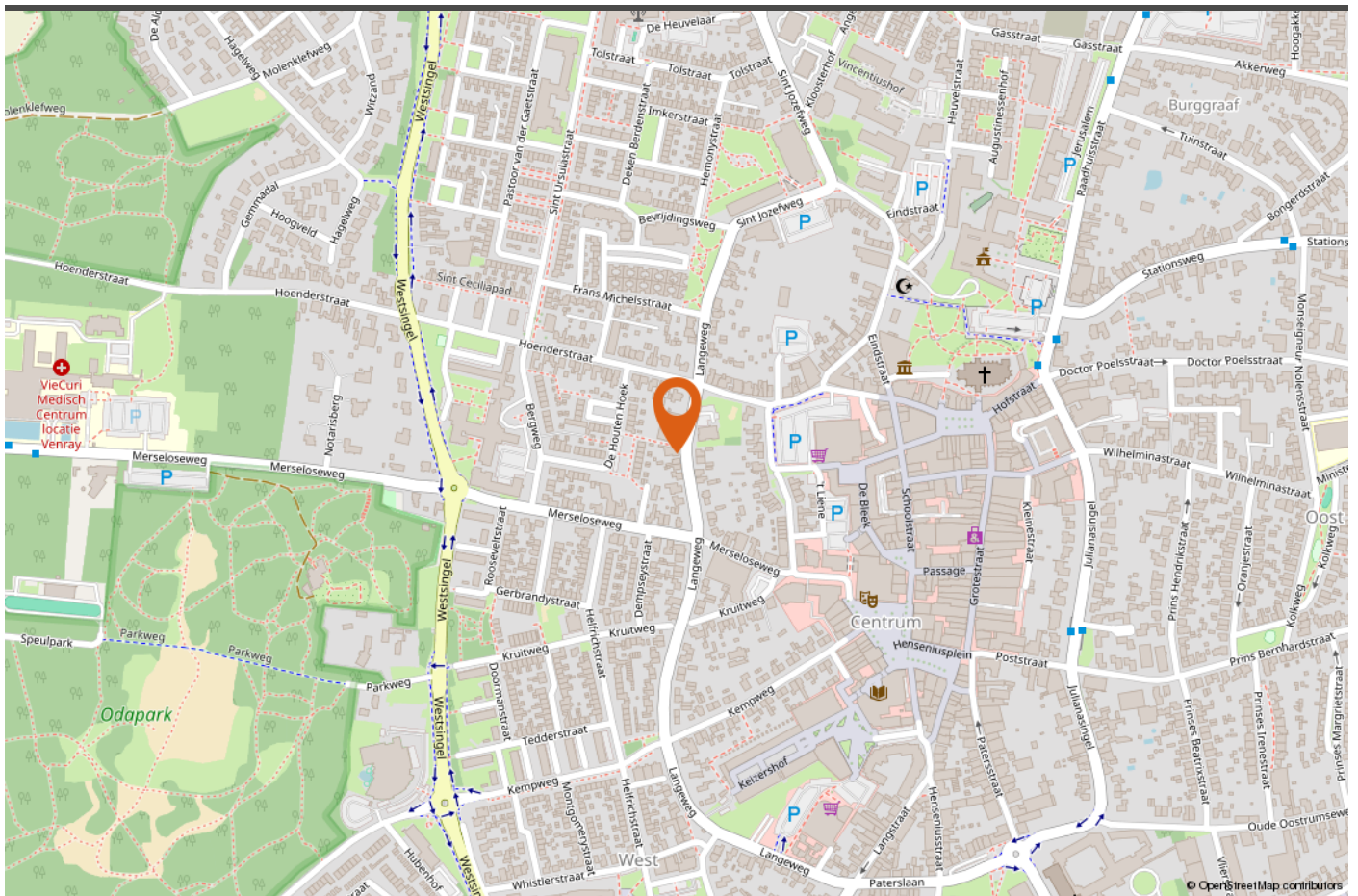
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Kantoor: toilet, fontein, accessoires en spiegelkastje	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegels	X		
- Badkamerkasten			X
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Ziggo-aansluiting	X		
Kpn-glasvezelaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Radiatorfolie	X		
- Radiatorventilatoren			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Vijver	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Buitenlamp boven schuifpui met bewegingsmelder		X	
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Schappen in berging en tuinhuisje	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vijverpomp incl. bediening pomp en verlichting tuinhuisje	X		
- Reserve dakpannen woning, tuinhuis en schutting	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

