



MGR. NOLENSSTRAAT 26

VENRAY

Vraagprijs € 315.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1961

Perceeloppervlakte
233 m²

Woonoppervlakte
113 m²

Overige inpandige ruimte
24 m²

Externe bergruimte
20 m²

Gebouw gebonden buitenruimte
17 m²

Inhoud
502 m³

Energie label
F

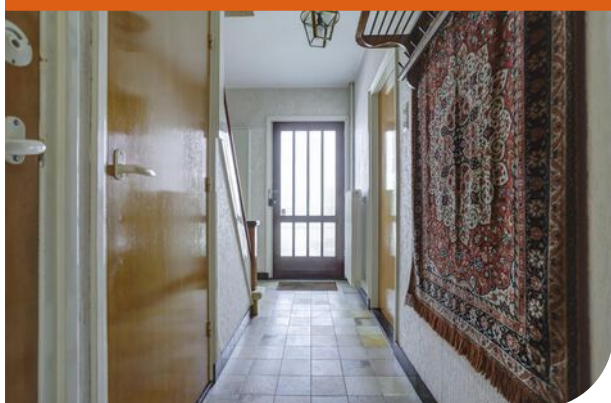
IN HET KORT...

Ontdek deze ontzettend leuke twee-onder-één-kapwoning, gelegen op een van de mooiste plekjes in het centrum van Venray, in de "Oranjebuurt". Deze uitgebouwde woning met garage en carport biedt een unieke kans om te wonen in een rustige straat, terwijl je toch dicht bij alle voorzieningen van het centrum bent. Aan de overkant van de straat vind je een basisschool, wat deze locatie extra aantrekkelijk maakt voor gezinnen.

De woning, gebouwd in 1961, heeft een woonoppervlakte van ca. 113 m² en biedt talloze mogelijkheden om er jouw droomhuis van te maken. Op de begane grond vind je een ruime lichte woonkamer die wordt gescheiden door port-visée deuren, een gesloten keuken en een praktische bijkeuken. Daarnaast is er een kelder. De eerste verdieping beschikt over 4 slaapkamers en een badkamer. Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder. Door een vaste trap te plaatsen kun je hier gemakkelijk een extra slaapkamer en/of een werk- of hobbyruimte creëren. De knusse patio tuin op het westen biedt een perfecte plek om te ontspannen. Tot slot is er een ruime, vrijstaande garage met carport die ideaal is als hobbyruimte of voor het stallen van fietsen.

Hoewel de woning gedateerd is biedt het heel veel mogelijkheden. Met wat liefde en aandacht kun je deze woning omtoveren tot jouw ideale thuis waar je elke dag geniet van het comfort en de sfeer die je altijd al hebt gewenst.

Kortom; een charmante woning, perfecte ligging en geheel naar eigen wens in richten.





BEGANE GROND

Via de voorzijde van de woning kom je binnen in de ontvangsthall die toegang biedt tot de woonkamer, keuken, de kelder, het toilet en meterkast met 4 groepen en 1 aardlekschakelaar. Daarnaast is er een garderobehoek aanwezig. Het toilet is voorzien van een staand closet en wordt via mechanische wijze geventileerd. De kelder (ca. 6 m²) biedt extra provisieruimte.

Bij binnenkomst in de woonkamer, valt direct de grote hoeveelheid lichtinval op. Dit komt door de royale raampartij aan de voorzijde van de woning en de openslaande tuindeuren in de achterkamer. Zowel de woonkamer (ca. 20 m²) als de achterkamer (ca. 10 m²) zijn uitgerust met elektrische rolluiken.

De voor- en achterkamer worden gescheiden door port-visée deuren. In de achterkamer ervaar je optimaal tuincontact door de dubbele tuindeuren. Zet de tuindeuren open en geniet van het binnen-buitengevoel. De vloer is afgewerkt met een stijlvolle visgraatparketvloer.

Via de hal en de achterkamer is de gesloten keuken toegankelijk. Deze keuken (ca. 7 m²) is voorzien van een praktische hoekopstelling gecombineerd met een rechte keukenopstelling en een handige muurkast voor extra opbergruimte. Qua apparatuur is er een 4-pits gaskookplaat, een oven en een vrijstaande koelkast (ter overname) aanwezig. Deze keuken biedt veel mogelijkheden. Je kunt hem naar eigen smaak en stijl inrichten of overwegen om de ruimte te betrekken bij de aangrenzende achterkamer, waardoor er een open en gezellige leefruimte ontstaat.

Via het achter portaal heb je toegang tot de praktische bijkeuken (ca 10 m²) en de tuin. Hier zijn de witgoed aansluitingen en de Nefit Ecomline cv-ketel (2009) gesitueerd. Ook is hier voldoende ruimte voor een extra koelkast en opbergruimte. De ramen laten daglicht binnen en zorgen voor ventilatie. De ruimte wordt middels een radiator verwarmd. De ramen in het achter portaal zijn voorzien van zonnewering.











De overloop biedt toegang tot de 4 slaapkamers (ca. 14, 12, 8, en 5 m²) en een badkamer.

Elke slaapkamer heeft een goede afmeting en veel lichtinval. De slaapkamer aan de linker voorzijde heeft een grote raampartij voorzien van een rolluik en een loopdeur die toegang biedt tot het balkon. De slaapkamer aan de linker achterzijde is voorzien van een wastafel met warm en koud water.

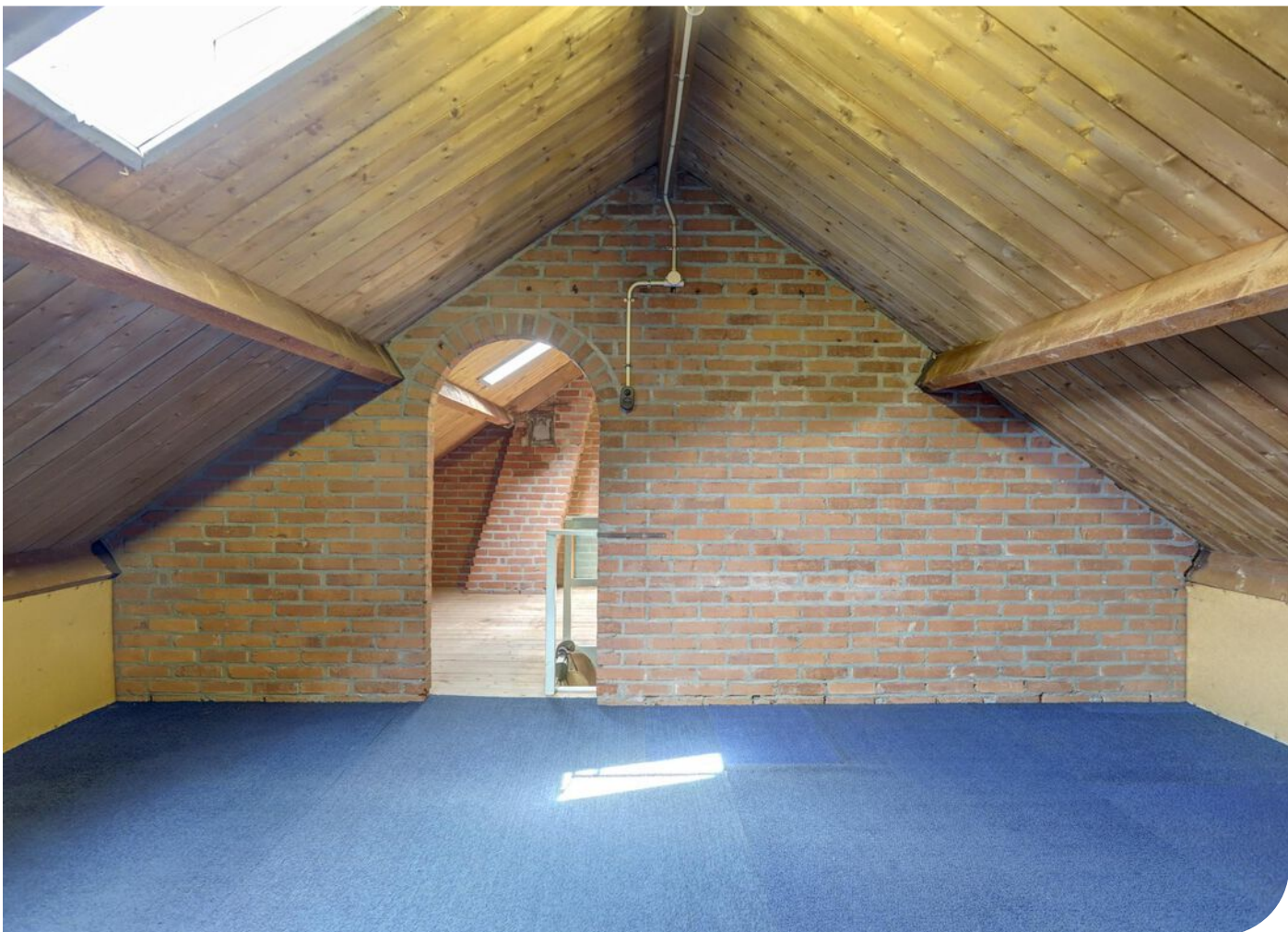
De geheel betegelde badkamer is ingericht met een douche voorzien van thermostaatkraan en een wastafel. Een designradiator en een warmtelamp verwarmen de ruimte.

Een vlizotrap biedt toegang tot de bergzolder (ca. 27 m²) op de 2e verdieping. Door een vaste trap te plaatsen kun je hier gemakkelijk een extra slaapkamer en/of een werk- of hobbyruimte creëren. In de knieschotten is voldoende bergruimte aanwezig.











GARAGE & TUIN

Een vrijstaande garage (1980) met een oppervlak van 20 m² is ideaal als hobbyruimte en het opbergen van diverse zaken. De ruimte is opgebouwd uit een betonvloer, spouwmuren en een geïsoleerd dak dat is afgewerkt met plaatwerk. De dubbele houten deur maken het in- en uitrijden gemakkelijk. Qua voorzieningen zijn er elektra, verlichting, verwarming en een smeerpomp aanwezig. Tevens is hier de grondwaterpomp gesitueerd.

Aangrenzend aan de garage vind je een carport van ca. 14 m², die als verlengstuk van de garage fungeert. Deze overdekte ruimte is ideaal voor het stallen van fietsen. Een lichtkoepel zorgt voor daglicht. Een elektrisch rolluik zorgt ervoor dat de carport afgesloten kan worden.

De knusse achtertuin is op het westen gelegen, heeft een goede privacy en een vrije achterom via de oprit. De tuin is goed verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd met een zonneterras, plantenborders en een gazon. De voortuin is ingericht als siertuin. Qua voorzieningen zijn er elektra, verlichting en een buitenkraan. In de voortuin is een beregeningsinstallatie aanwezig. De geheel beklinterde oprit biedt plek aan minimaal 2 auto's.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

| | |
|------------------------|---|
| Bouwjaar | 1961. |
| Vloeren | begane grond houten balklaag, 1e verdieping beton, 2e verdieping houten balklaag. |
| Gevels | metselwerk spouwmuren muren. |
| Dak | woning zadeldak bedekt met pannen, achter portaal, bijkeuken en garage plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking, dak garage geïsoleerd. |
| Kozijnen | houten kozijnen aan voorzijde van de woning. Kunststof kozijnen aan de achterzijde van de woning. De raam in de woonkamer is voorzien van dubbel glas, tuindeur achterzijde van de woonkamer is voorzien van voorzetramen. Op de 1e verdieping zijn de ramen aan de voorzijde voorzien van enkel glas. Alle kunststof kozijnen zijn voorzien van dubbel glas. |
| Overige voorzieningen | woonkamer beschikt over een elektrisch rolluik, tuindeur aan de achterzijde van de woonkamer beschikt over een elektrisch rolluik, ramen in achter portaal en de bijkeuken beschikken over zonnewering (m.u.v. 1 raam), raam voorzijde 1e verdieping beschikt over een rolluik. |
| Isolatie | gedeeltelijk dubbel glas, voorzetramen. |
| Centrale verwarming | middels cv-ketel Nefit Ecomline 2009. |
| Eigendom/huur cv-ketel | eigendom. |
| Warmwatervoorziening | middels een geiser Vaillant 2005 gesitueerd in de keuken (eigendom). |
| Ventilatiesysteem | mechanisch ventilatiesysteem op het toilet begane grond. |

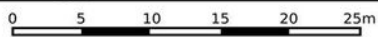
OVERIGE KENMERKEN


| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Tuinligging | westen. |
| Bestemmingsplan | woonbestemming. |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend. |
| Asbest | gezien bouwjaar mogelijk aanwezig. |
| Meterkast | 4 groepen en 1 aardlekschakelaars. |

VASTE LASTEN

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Onroerend zaakbelasting* | € 381,- per jaar. |
|--------------------------|-------------------|

ALGEMENE KENMERKEN

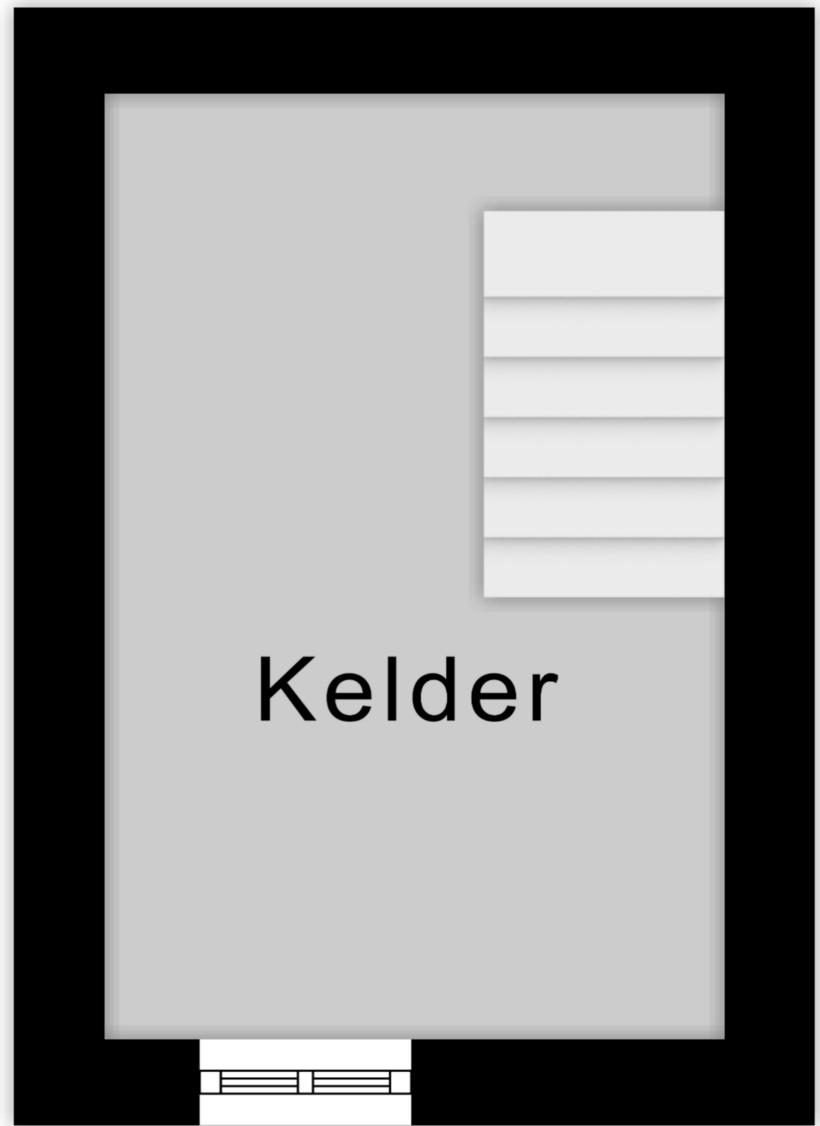


| | | |
|---|--|---|
| <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 8251</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

← 2.05 m →

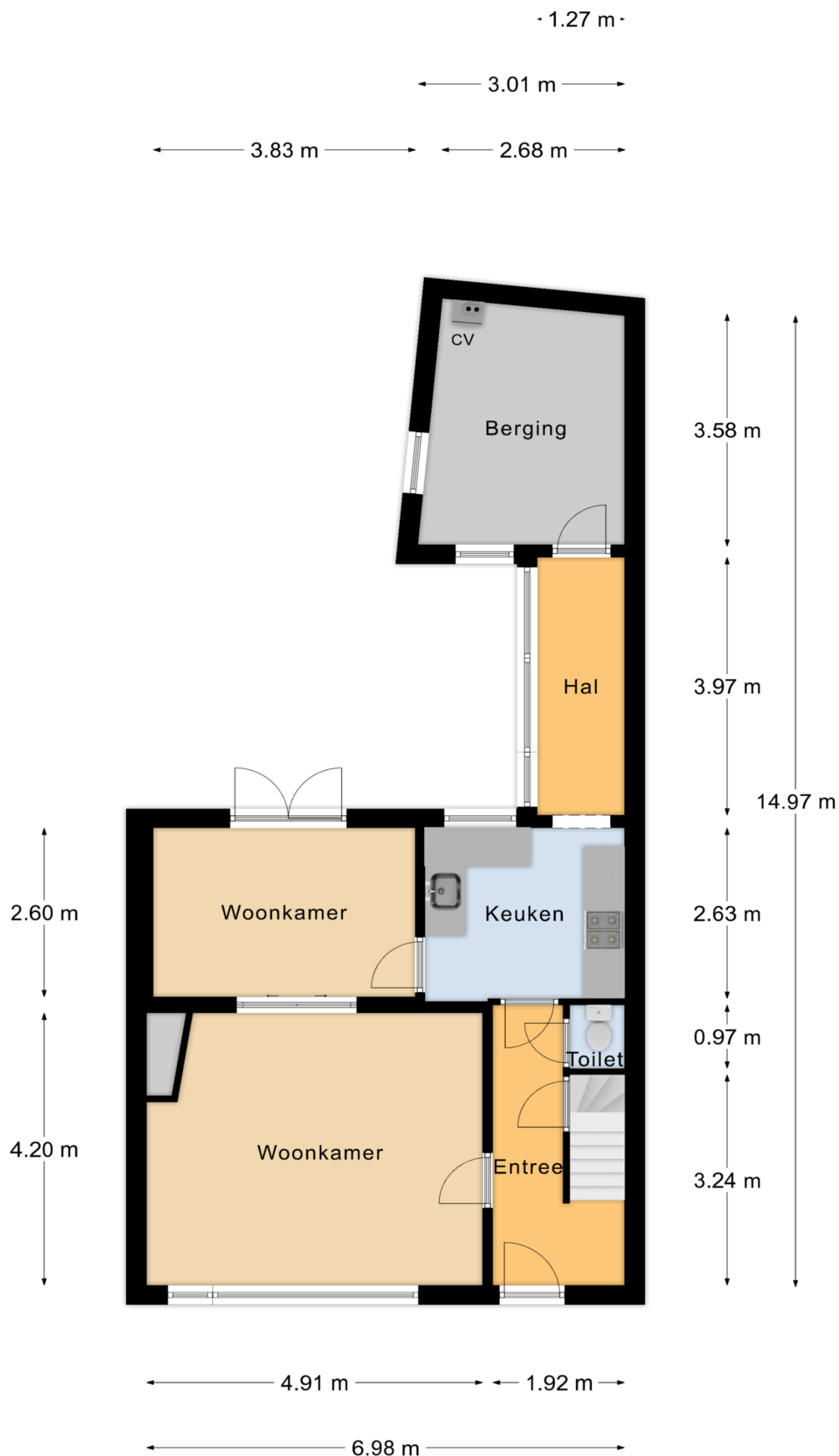
3.30 m



Kelder

PLATTEGROND

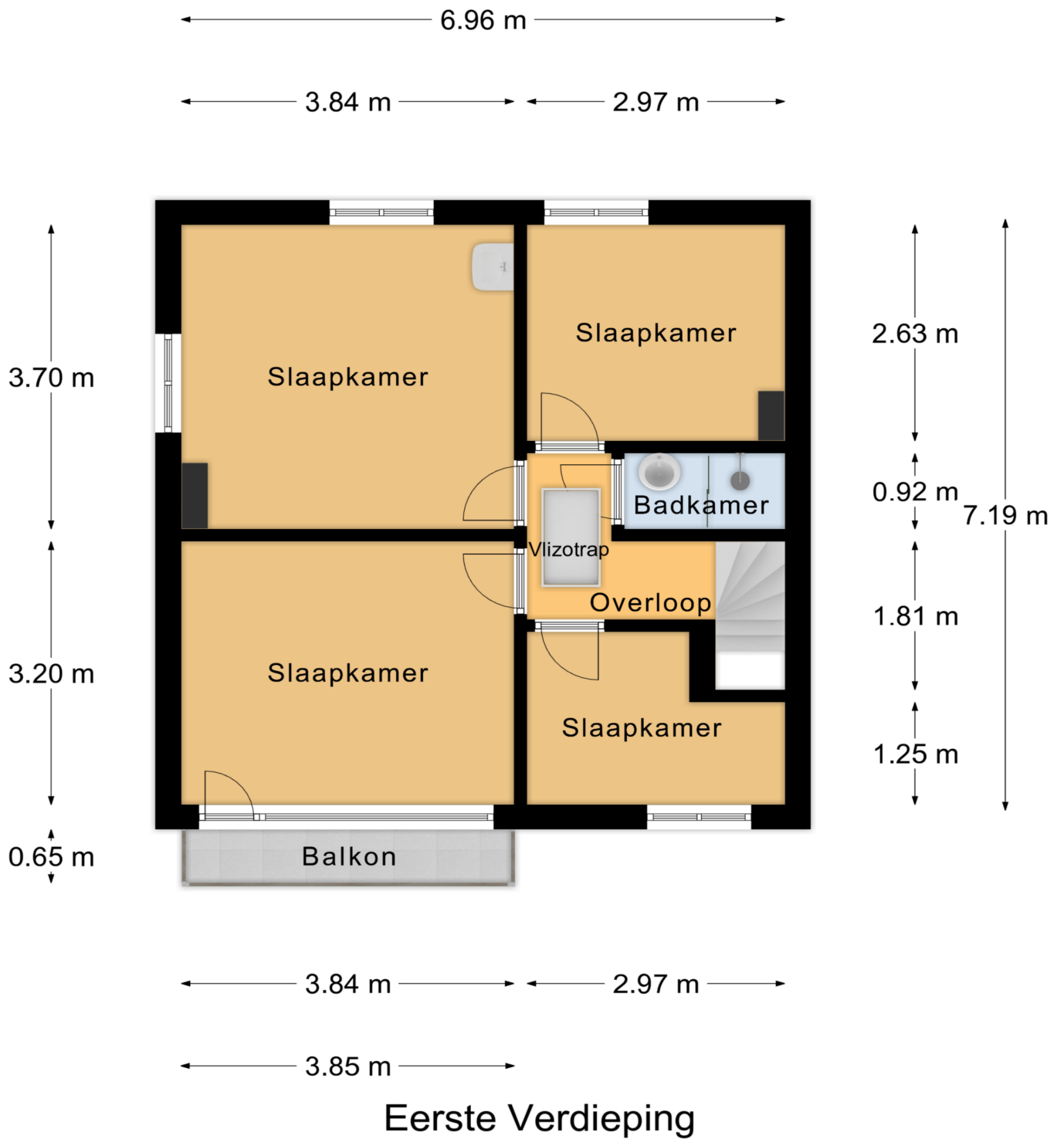
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane Grond

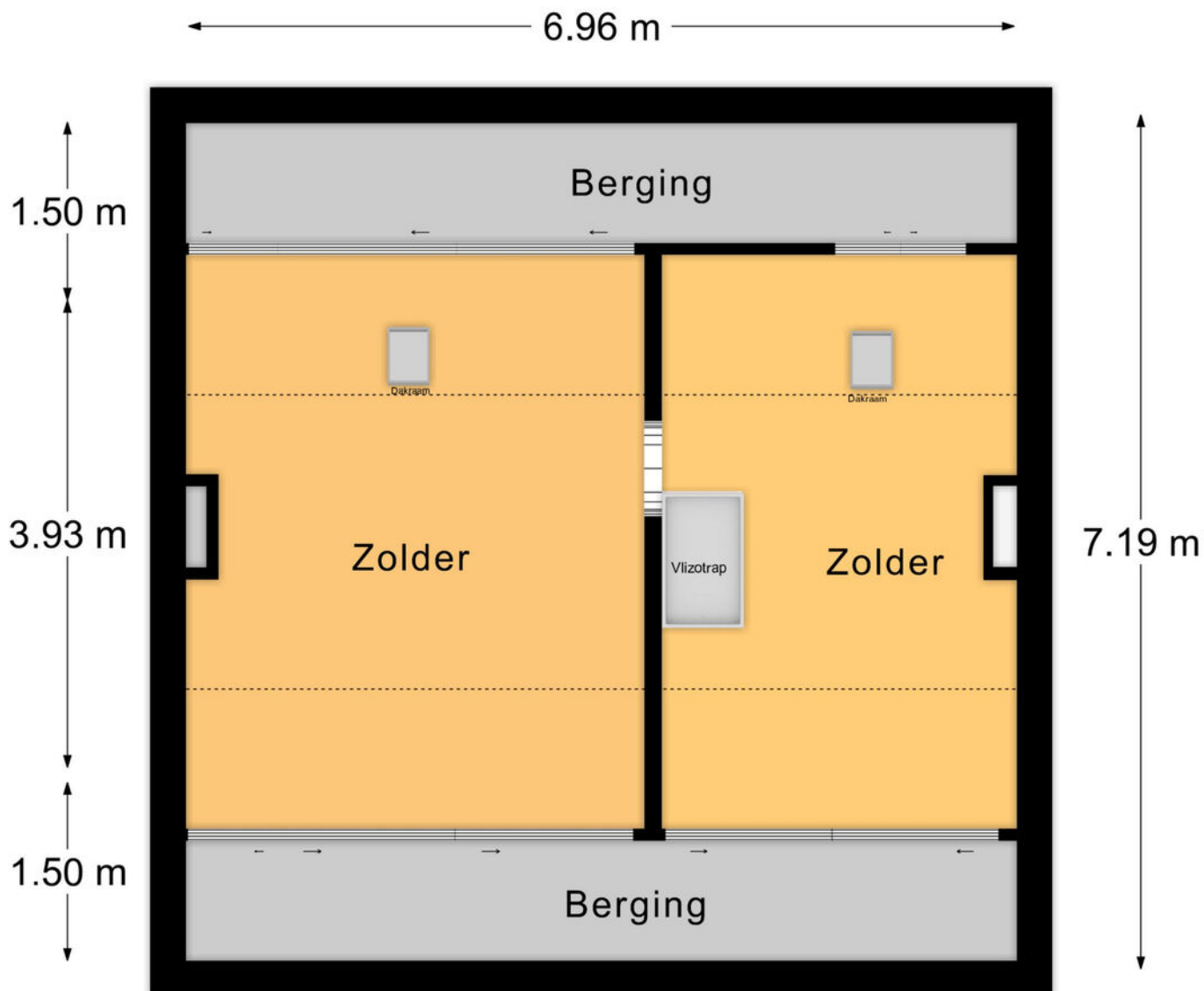
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

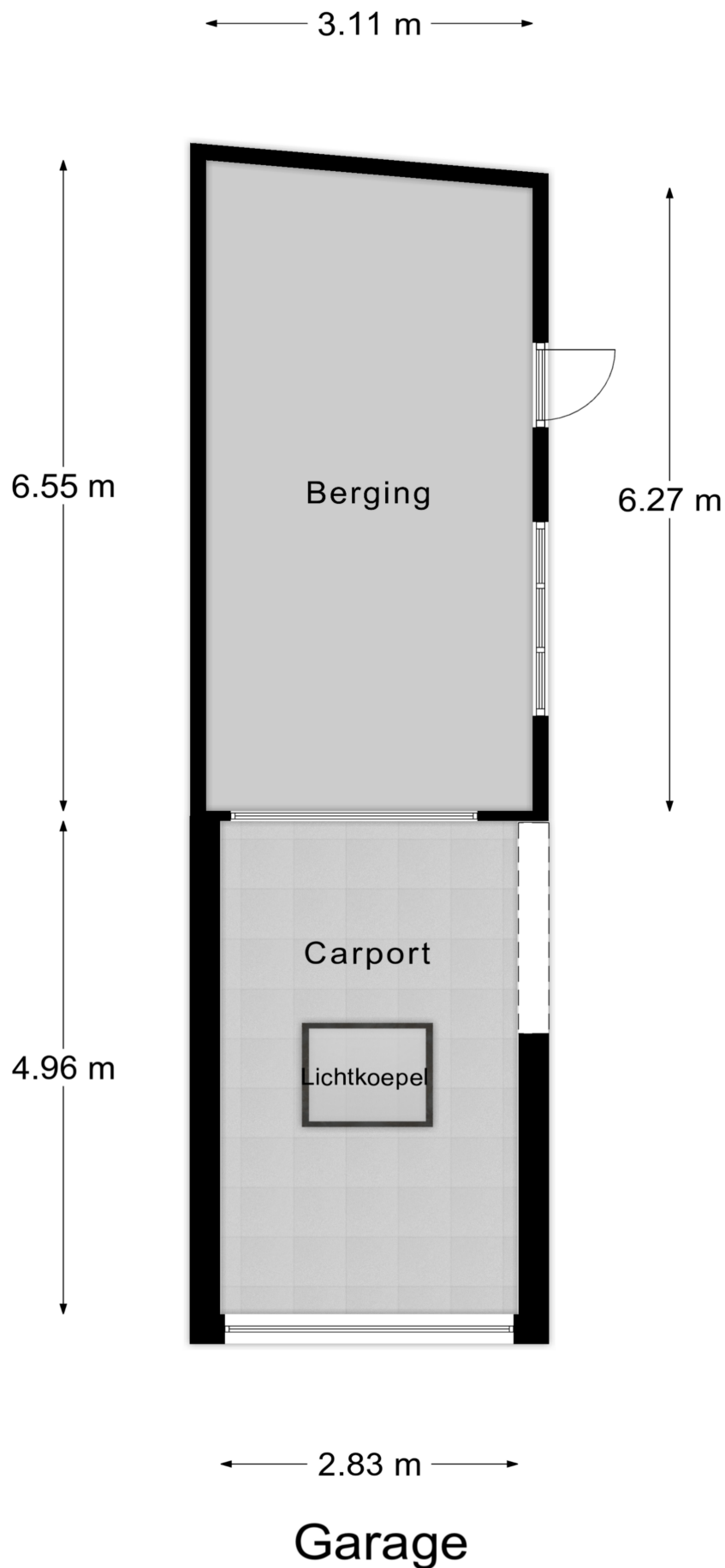
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

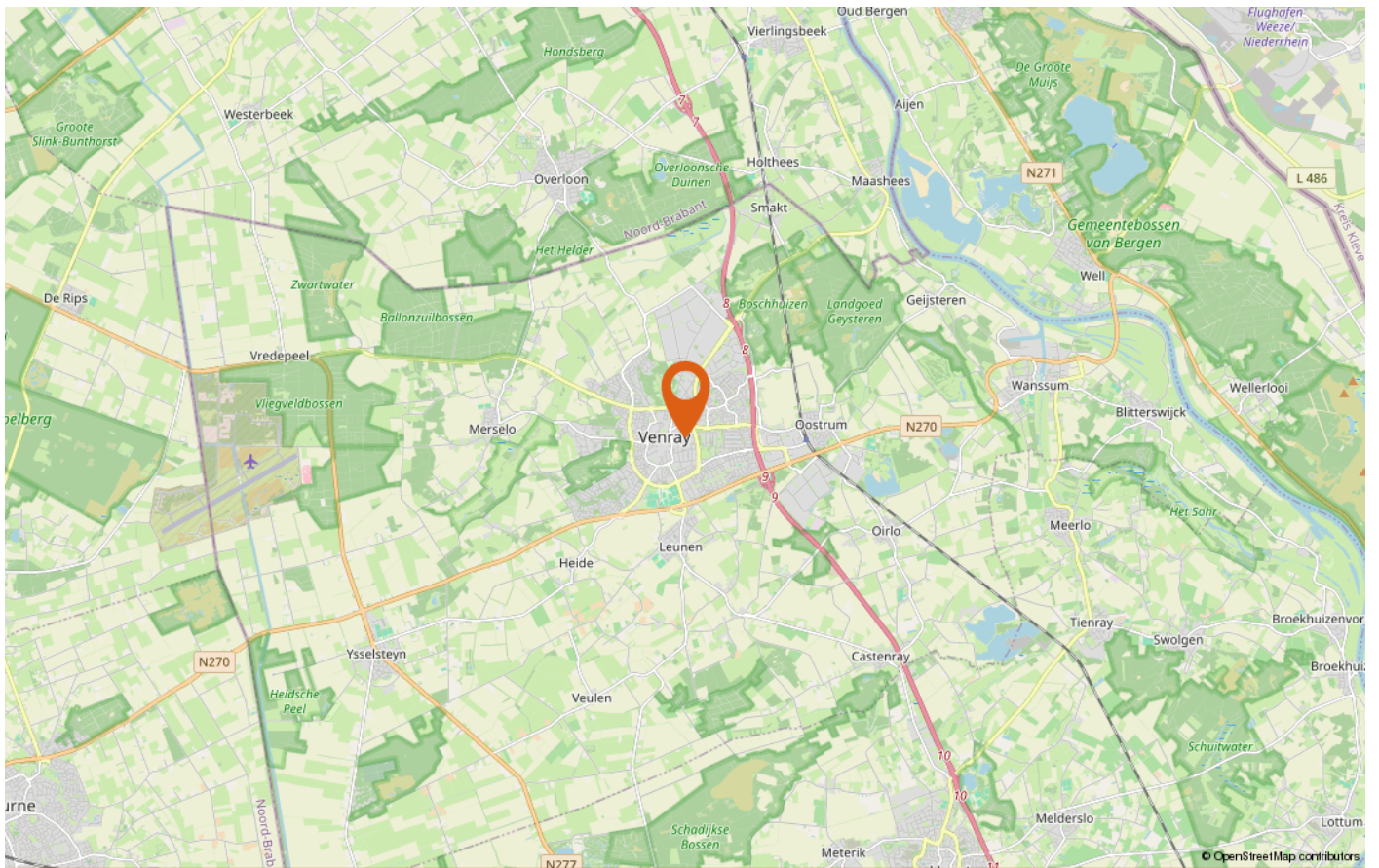
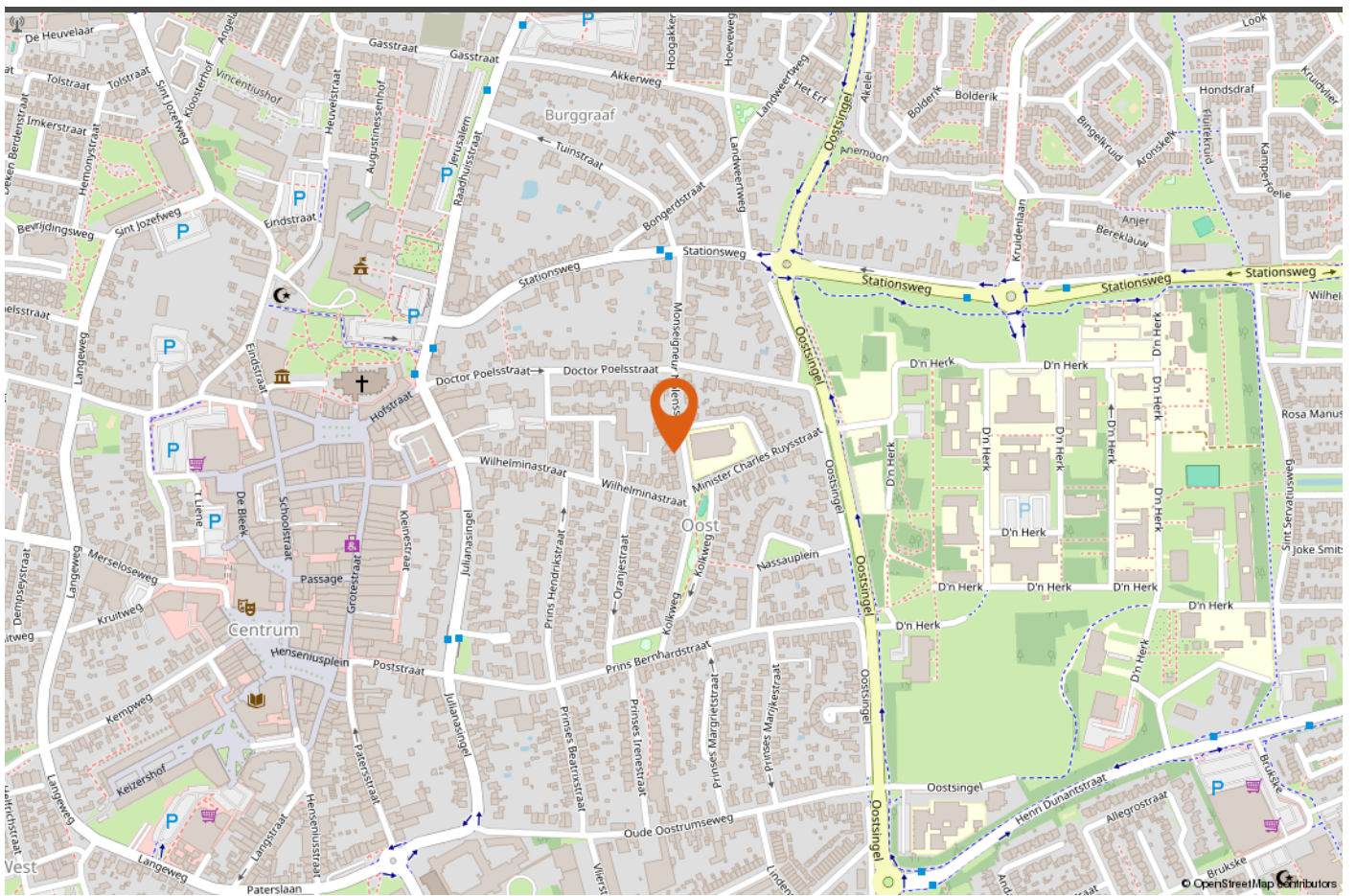
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - oven | X | | |
| - koelkast | | | X |
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing | | | |
| Brievenbus | X | | |
| Kluis | X | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Rolluiken | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - geiser | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder | 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!