



10

LIESBETH RIBBIUSSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 439.500 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
2001

Perceeloppervlakte
253 m²

Woonoppervlakte
130 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Externe bergruimte
4 m²

Inhoud
555 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Stap binnen in deze royale vrijstaand geschakelde woning en ervaar de ultieme leefruimte op de begane grond. Hier is volop plaats voor een grote eettafel voor gezellige diners en een knusse zithoek voor optimale ontspanning. Gebouwd in 2001, biedt deze woning topisolatie, vloerverwarming en airconditioning voor een heerlijk comfortabel binnenklimaat.

Dankzij de slimme indeling voel je je meteen thuis. Een extra troef van deze woning is de slaapkamer en badkamer op de begane grond, ideaal voor levensloopbestendig wonen en biedt veel meer ruimte en mogelijkheden dan de buitenkant doet vermoeden.

Deze woning is perfect voor zowel senioren als gezinnen. Naast de slaapkamer en badkamer op de begane grond, beschikt de bovenverdieping over drie ruime slaapkamers en een extra badkamer. Het veelzijdige ontwerp biedt zowel praktische toegankelijkheid als optimaal gezinscomfort.

Praktisch gemak vind je ook in de eigen oprit met parkeergelegenheid voor twee auto's en een inpandig bereikbare garage. De onderhoudsvriendelijke tuin, gelegen op het zonnige zuiden, biedt volop ruimte voor ontspanning. Met het zonnescherm aan de achtergevel creëer je eenvoudig het gevoel van een terrasoverkapping, perfect voor lange zomerdagen en gezellige avonden buiten.





BEGANE GROND

Wandelend door de overdekte voordeur word je verwelkomd door een centrale hal, waar de lichte kleurstellingen in combinatie met de raampartijen bij de voordeur en bij de massief houten trapopgang zorgen voor een prettige, lichte binnenkomst. Deze hal is de verbinding tussen de garage en de leefruimtes, zowel op de begane grond als op de 1e verdieping. In deze ruime hal bevindt zich naast de trapopgang, de meterkast, het toilet en hier is de verdeelunit t.b.v. de vloerverwarming gesitueerd.

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een lichte woonkamer, waar het natuurlijke licht door de grote ramen naar binnen stroomt. De keuken vormt het hart van de woning en is de verbinding tussen de zithoek aan de voorzijde en de eethoek aan de achterzijde bij de schuifpui naar de tuin. Deze woning biedt dus voldoende ruimte voor zowel een gezellige zithoek als een heerlijk eetgedeelte.

De open keuken is voorzien van een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en een koelkast met diepvriesvak. Hier bereid je met gemak een heerlijke maaltijd terwijl je gezellig kunt blijven kletsen met je gasten die al aan tafel zitten. De keuken biedt voldoende kastruimte en (granieten) werkblad voor alle kookliefhebbers. De eetkamer is voorzien van een grote schuifpui, waardoor je een mooi zicht en tevens contact hebt met de tuin. Zet de schuifpui open en je verlengt de leefruimte waar je heerlijk, uit de wind, kunt zitten. Ook is hier een zonnescherm geplaatst waardoor je het terras als terrasoverkapping ervaart.

Vanuit de eethoek heb je toegang tot de slaapkamer met badkamer en-suite op de begane grond. Deze slaapkamer is ruim van opzet en biedt een oase van rust. Hier kun je je even terugtrekken en genieten van een goede nachtrust. Een tuindeur maakt het mogelijk om 's ochtends direct van de eerste zonnestralen te genieten. Hier is een airco systeem geplaatst met voldoende capaciteit om de gehele beneden verdieping te voorzien van een aangenaam klimaat. Met dit ruime oppervlak heb je daarnaast voldoende ruimte om een kledingkast te plaatsen. De luxe, geheel betegelde badkamer is van alle gemakken voorzien; ingericht met een douchecabine, wandcloset, wastafel en een designradiator.













Op de begane grond is een slaapkamer met badkamer gerealiseerd waardoor de nadruk ligt op het gelijkvloerse wonen. Een groot pluspunt natuurlijk, maar zolang dit nog niet wenselijk of noodzakelijk is kan deze ruimte uiteraard ook een andere invulling krijgen. Op de eerste verdieping bevinden zich namelijk nog drie ruime slaapkamers, perfecte woning dus voor een gezin of als logeerkamers voor de (klein)kinderen. Allen netjes afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en spuitwerk wanden en plafonds. Daarnaast is er een tweede volledig betegelde badkamer, voorzien van een ligbad, toilet en wastafel. Dit biedt extra gemak voor het hele gezin. Vanuit de overloop is ook een praktische, cv-/wasruimte (ca. 4 m²) bereikbaar. Hier is de combiketel geplaatst, bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en de wasdroger en houd je voldoende opbergruimte over.







GARAGE + TUIN

Naast de woning vinden we een inpandig bereikbare garage, toegankelijk vanuit de hal en middels de geïsoleerde kantelpoort vanaf de oprit. Netjes afgewerkt met een tegelvloer en stucwerk wanden. Hier vinden we de ruimte voor de stalling van jouw auto, fietsen of dergelijke spullen. De garage is ruim te noemen (ca. 20 m²) en beschikt over diverse elektrapunten, verlichting en water. Achterin de garage is een kastenwand gerealiseerd met schuifdeuren. Hier is ook een wasmachine aansluiting aanwezig voor als je de was liever niet boven doet. De garage is met alle voorzieningen multifunctioneel te gebruiken, waardoor je deze ruimte kunt aanpassen aan jouw specifieke wensen en behoeften. Maar vergeet niet de fijne tuin op het zuiden, waar je de hele dag kunt genieten van de zon. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating en enkele plantenborders. In de tuin beschik je daarnaast over een buitenkraan, verlichting, grondspots, elektra en een schrobputje. Achter in de tuin is een houten tuinhuis geplaatst waar meer dan voldoende ruimte is voor jouw tuingereedschap en eventueel kleine tuinmeubels. Het is de perfecte plek om te ontspannen. De tuin is geheel omsloten en bereikbaar via de schuifpui in de eetkamer, of de tuindeur in de slaapkamer. Voor de garage ligt een oprit voor het plaatsen van twee auto's.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2001.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	slaapkamer op de begane grond en de schuifpui zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. Tevens is boven de schuifpui een zonnenscherm geplaatst wat het gevoel van een terrasoverkapping creëert.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels CV-ketel Vaillant Ecotec PLUS VHR 35-38/5-5/CW5, bouwjaar 2016.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem. LG airco installatie 2022, geplaatst in de slaapkamer en heeft voldoende capaciteit om de gehele begane grond te koelen.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	wegens slaapkamer + badkamer op de begane grond is het toegankelijk voor ouderen / mindervaliden.

VASTE LASTEN

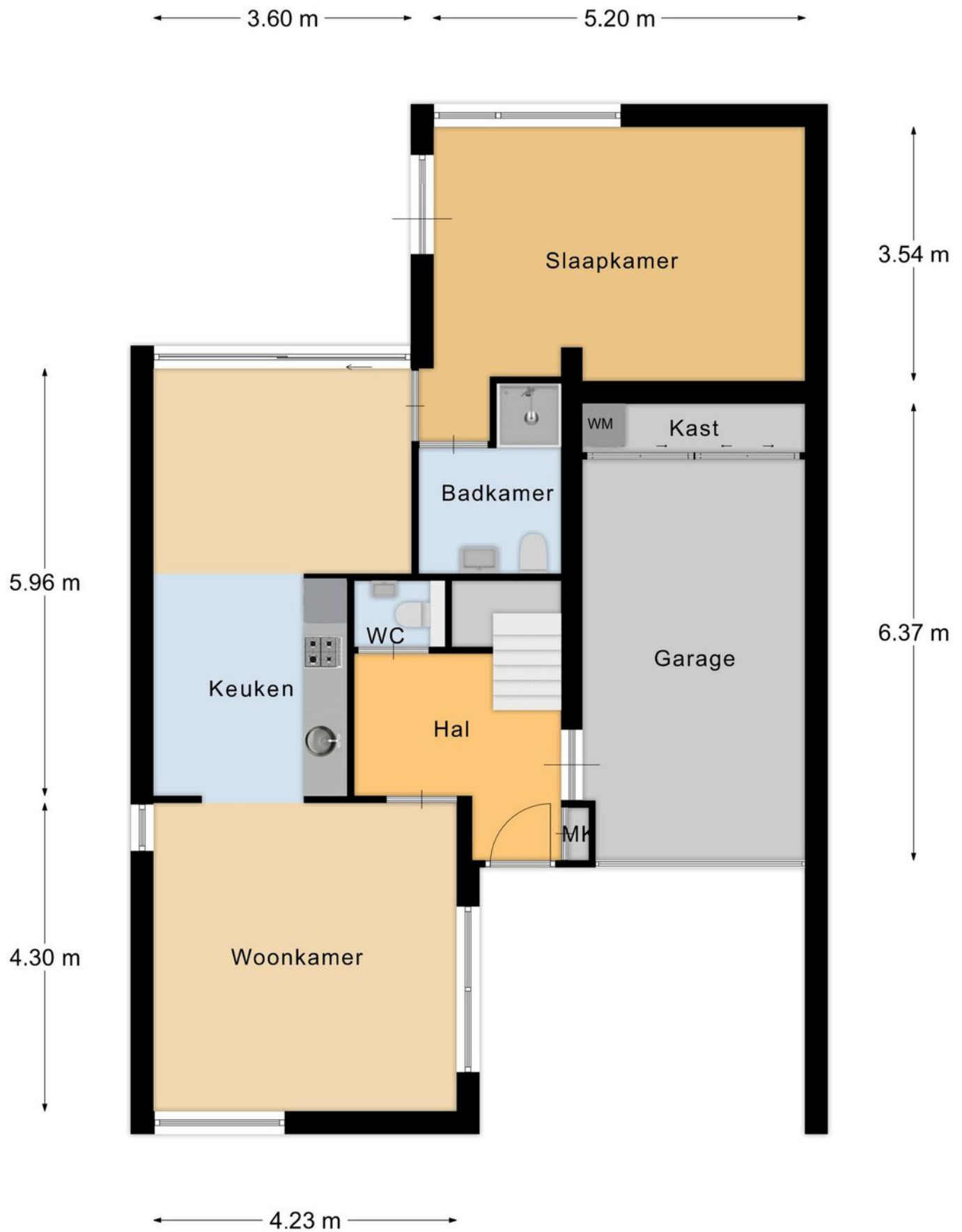
Onroerend zaakbelasting*	€ 403,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 225,- per maand. gas: 938 m ³ per jaar elektra: 2271 kWh per jaar

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 5332</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>	
--	--	---

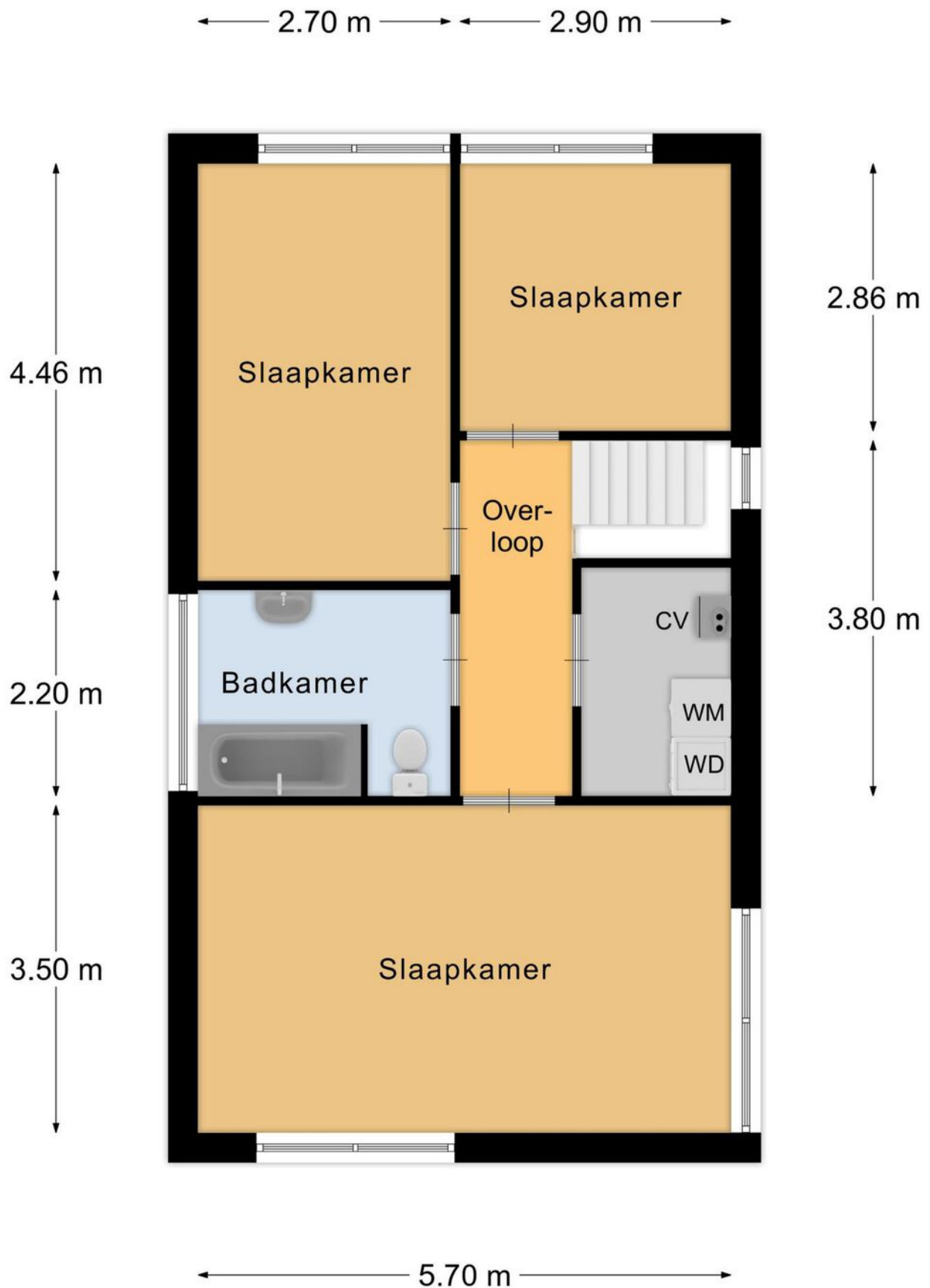
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



1e 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
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- Plafond ventilator keuken	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tafel met stoelen, diverse kasten, bed met nachtkastje, kapstok, opbergkasten garage, diverse lampen in de woning, trap en ladder.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

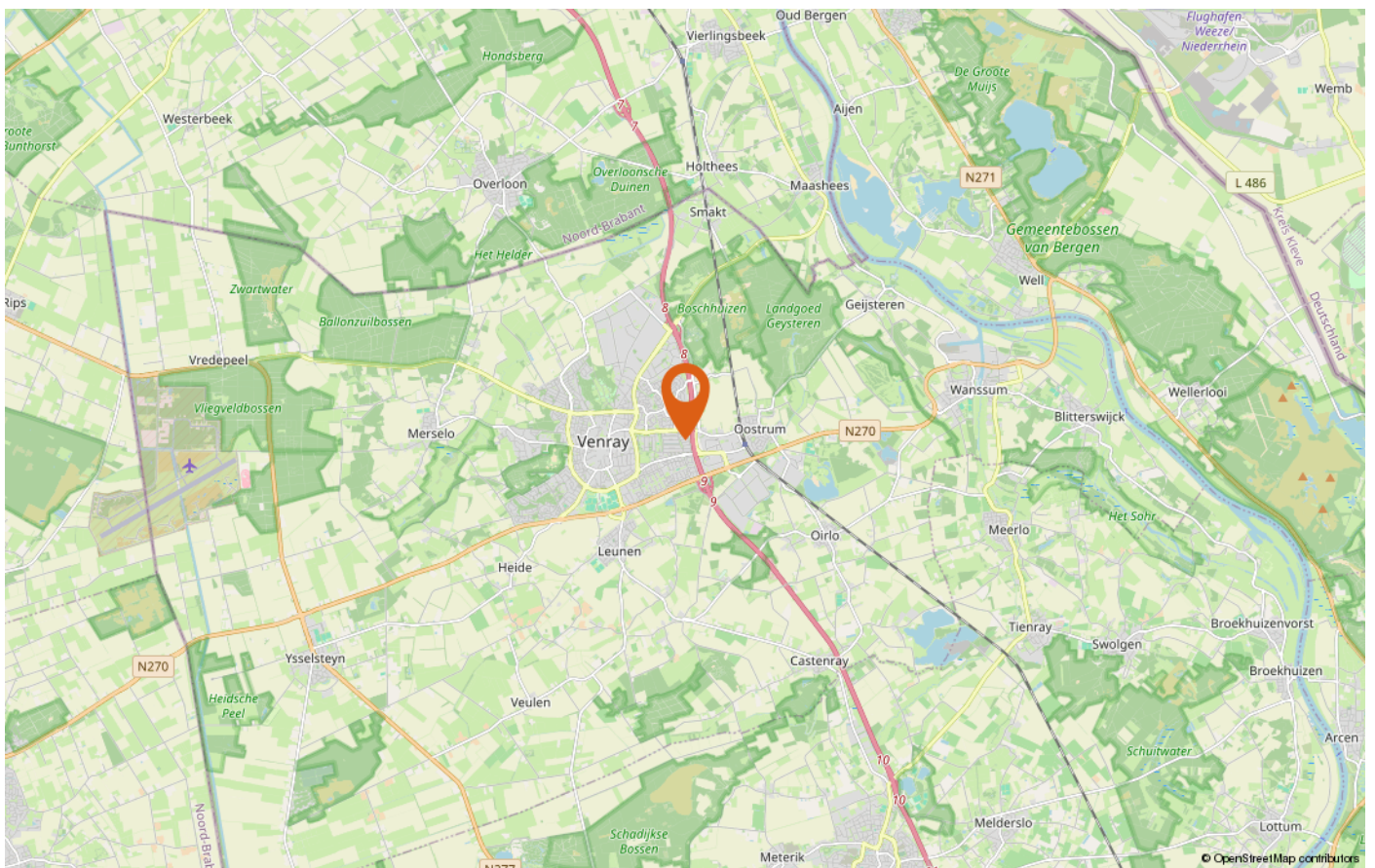
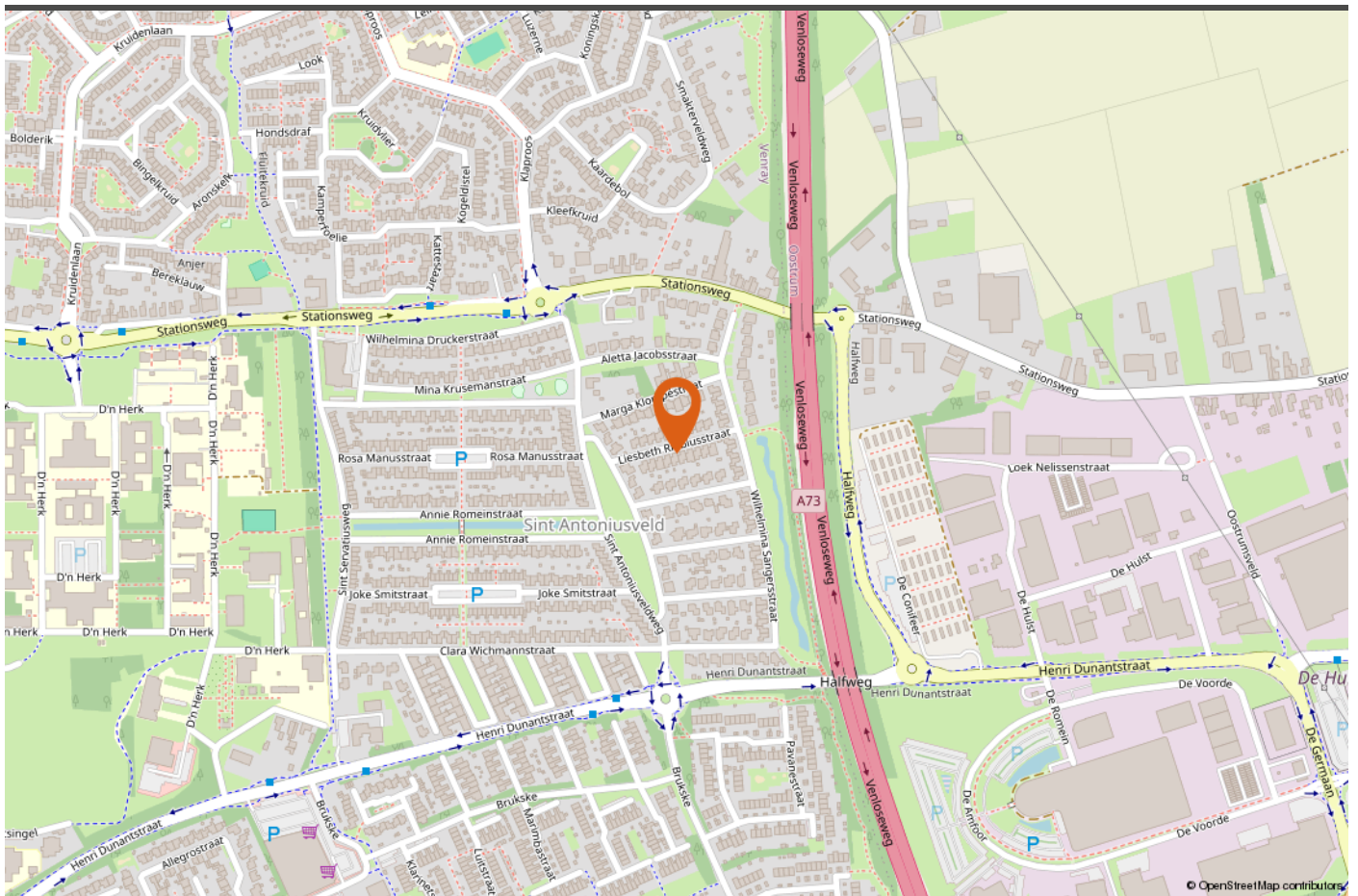
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Beelden en decoratie	X		
Tuin - Bebouwing			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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

