



25

KOLKWEG VENRAY

Vraagprijs € 375.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1957

Perceeloppervlakte
325 m²

Woonoppervlakte
123 m²

Overige inpandige ruimte
4 m²

Externe bergruimte
26 m²

Gebouwbonden buitenruimte
4 m²

Inhoud
496 m³

Energielabel
E

IN HET KORT...

Deze aantrekkelijke twee-onder-een-kap woning aan de Kolkweg staat bekend om haar ruime opzet en veel natuurlijk lichtinval. Met zicht op het openbaar groen en een speeltuintje voor de kinderen, de supermarkt en school om de hoek en een gunstige ligging ten opzichte van zowel snelweg als centrum is het hier heerlijk wonen!

De woning is altijd goed onderhouden maar wij kunnen begrijpen dat je het een update zou willen geven. Hier heb je in ieder geval een uitstekende basis om het huis weer helemaal naar deze tijd te brengen. Zo is de woning op de begane grond aan de achterzijde uitgebouwd waardoor er een zeer ruime woonkamer en grote leefkeuken met bijkeuken is ontstaan. Op de 1e verdieping zijn 3 goed bemeten slaapkamers en een ruime badkamer aanwezig. Middels vlioztrap is de bergzolder bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.

De achtertuin is gelegen op het zuidoosten waar je elke dag van de eerste zonnestrallen op de dag kan genieten. De vrijstaande garage kan gebruikt worden als hobbyruimte of om de auto droog te parkeren.

Door de ruimte, rust en privacy doet niets vermoeden dat we hier maar 500 meter verwijderd zijn van het Venrayse centrum.





BEGANE GROND

Door het realiseren van 'schoolstraten' rondom de basisschool de Petrus Banden is de Kolkweg, aan de zijde waar de woning is gelegen, een eenrichtingsweg geworden. Dit om te zorgen voor een verkeersveilige omgeving rondom de school.

De entree van de woning bereik je via de oprit waar meerdere auto's geparkeerd kunnen worden. De oprit wordt gedeeld met de burens. De woning ligt hoger dan het straatniveau waardoor het verschil zowel bij de voor- als de achterdeur wordt opgevangen middels een trappetje. Middels de overdekte entree kom je binnen in de ruime ontvangsthal. De hal is de verbinding tussen de ruimtes op de begane grond. Hier vind je de deuren naar de woonkamer, de keuken, meterkast en het toilet. Ook is hier de trapopgang naar de 1e verdieping gelegen.

Bij binnenkomst in de woonkamer ervaar je meteen de ruimtelijke en lichte opzet. De grote raampartijen laten het natuurlijke licht rijkelijk binnenstromen. Speels detail in het ontwerp van deze woningen is dat de pui aan de voorzijde, zowel op de begane grond als op de verdieping, wat terug ligt. In de woonkamer zorgt de hierdoor gecreëerde loggia op de verdieping voor een natuurlijke zonwering. Een loopdeur in de pui aan de voorzijde maakt het mogelijk om een terras aan de voorzijde van de woning te realiseren. Zo kan je niet alleen van het ochtend- en middagzonnetje genieten in de achtertuin maar ook van het avondzonnetje! De woonkamer is afgewerkt met een parketvloer in blokpatroon wat bijdraagt aan de sfeer in deze ruimte.

Of je nu binnenkomt via de voor- of achterdeur, beide komen uit in de keuken. Mede door de uitbouw is de keuken ruim opgezet met een slimme indeling waar voldoende plek voor een eettafel waar iedereen kan aanschuiven. Qua apparatuur is er gekozen voor een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, combimagnetron, oven en een stoomoven. Met zicht op de tuin is dit een heerlijke werkplaats voor alle hobbykoks en bedreven bakkers! De Siematic keuken (2001) is afgewerkt met lichte fronten en een donker granieten werkblad. Vanuit de keuken is de compacte, betegelde kelder bereikbaar waar de cv-ketel is gepositioneerd.

Grenzend aan de keuken is de bijkeuken gelegen. Hier is een eenvoudig keukenblok geplaatst met ruimte voor een diepvries, vaatwasser, wasmachine en droger! Vanuit de bijkeuken loop je zo de achtertuin in.















VERDIEPING

Middels de trapopgang vanuit de hal kom je op de overloop met de authentieke deuren naar alle vertrekken op deze verdieping. Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, vanwege de beperkte stahoogte is deze ruimte ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.

Deze verdieping telt in totaal 3 slaapkamers welke zijn afgewerkt met vloerbedekking en grote raampartijen welke grotendeels zijn voorzien van rolluiken. Een van de slaapkamers is voorzien van een praktische muurkast. De ouderslaapkamer biedt toegang tot de loggia aan de voorzijde van de woning met zicht op de groenvoorziening en zelfs de Grote kerk van Venray. Hier is tevens een airco unit gehangen waarvan de buiten unit op de loggia is geplaatst, hierdoor is het niet zichtbaar van buiten.

Ruime badkamer welke is ingericht met een ingebouwde douchehoek met thermostaatkraan, een wastafel, wandcloset en een bidet. Een speelse nis met inbouwspot biedt ruimte aan bijvoorbeeld een badmeubel. De te openen raampartij zorgt voor een aangename daglichttoetreding en (snelle) natuurlijke ventilatie. Tevens is dit raam voorzien van een handmatig bedienbaar rolluik. De badkamer is geheel betegeld en voorzien van diverse inbouwspots.













Vanuit de bijkeuken wandel je de diepe achtertuin in. De heerlijke tuin is ideaal gepositioneerd op het zuidoosten waar je al vanaf de ochtend van het zonnetje kan genieten. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating en diverse plantenborders. Zowel voor- als achter in de tuin is ruimte voor een zit-/ lounge plek waardoor er altijd wel een fijn plekje in de zon te vinden is. Hier kun je ontspannen met een goed boek, tuinieren of gezellig barbecueën met vrienden en familie. De tuin is tevens bereikbaar vanuit de oprit, een tuindeur zorgt hier voor de vrije achterom.

Achter de betegelde oprit is de vrijstaande garage gelegen. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk middels een handmatig bedienbare roldeur en in de zijgevel biedt een loopdeur toegang tot de tuin. Qua voorzieningen beschik je hier over water(kraan), een schrobputje, elektra en verlichting. Met een ruim oppervlak (18 m²) biedt deze garage genoeg plek voor het stallen van een auto, (elektrische-) fietsen of voor opslag- en gebruik van jouw gereedschap.

Achter de garage is een (tuin)berging gebouwd, voorzien van verlichting, elektra en een uitstortgootsteen met koud water. Afsluitbaar middels een loopdeur en de ramen zorgen voor het tuincontact. Ideaal voor de (tuin) hobbyist!





GARAGE



(TUIN)BERGING



STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	bouwjaar van de woning is 1957, in 1983 is de woning aangebouwd.
Vloeren	begane grond: beton en hout, 1e verdieping: beton. 2e verdieping: houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	hoofdbouw heeft een zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking. op de 2e verdieping is glaswol tussen de balken geplaatst. Het plat dak van de aanbouw is net als de boeiboord aan vervanging toe.
Kozijnen	gewaterd grenen kozijnen.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbaar rolluik in de keuken. handmatig bedienbare rolluiken op 2 slaapkamers en badkamer. Een handmatig bedienbaar zonnescherm bij de loggia.
Isolatie	geen isolatie toegepast.
Centrale verwarming	middels CV-ketel Vaillant EcoTEC plus uit 2017 (eigendom).
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijk.
Aircosysteem	Daikin airco installatie. er hangt een unit in de woonkamer en een in de ouderslaapkamer, buitenunit staat in de loggia.
Bijzonderheden	alle aanwezige vloerbedekking / vitrage en gordijnen blijft achter.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

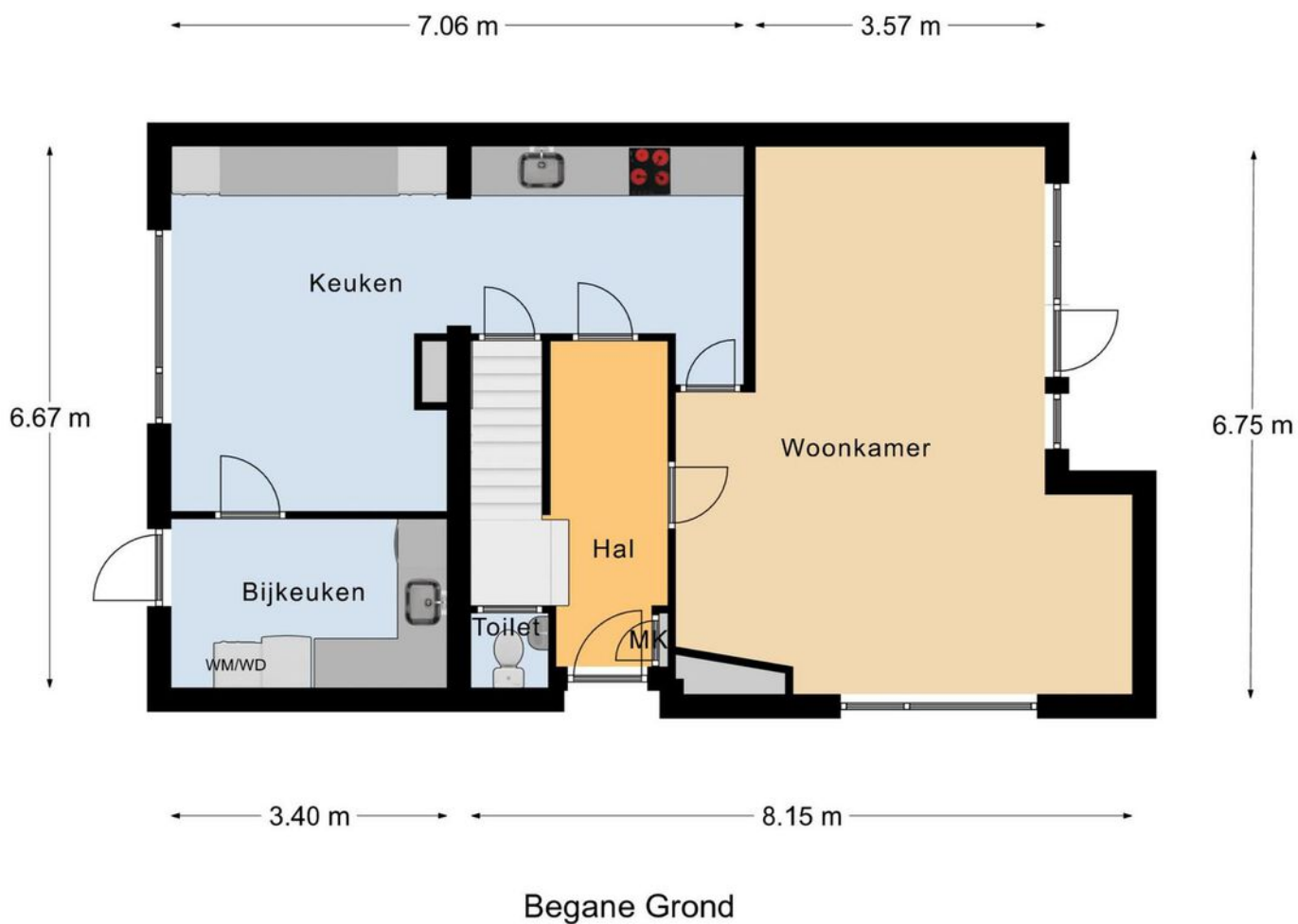
Onroerend zaakbelasting*	€ 421,94 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 125,- per maand.
Verbruik*	gas: 1430 m ³
* op basis van dit huishouden	elektra: 2702 m ²

ALGEMENE KENMERKEN



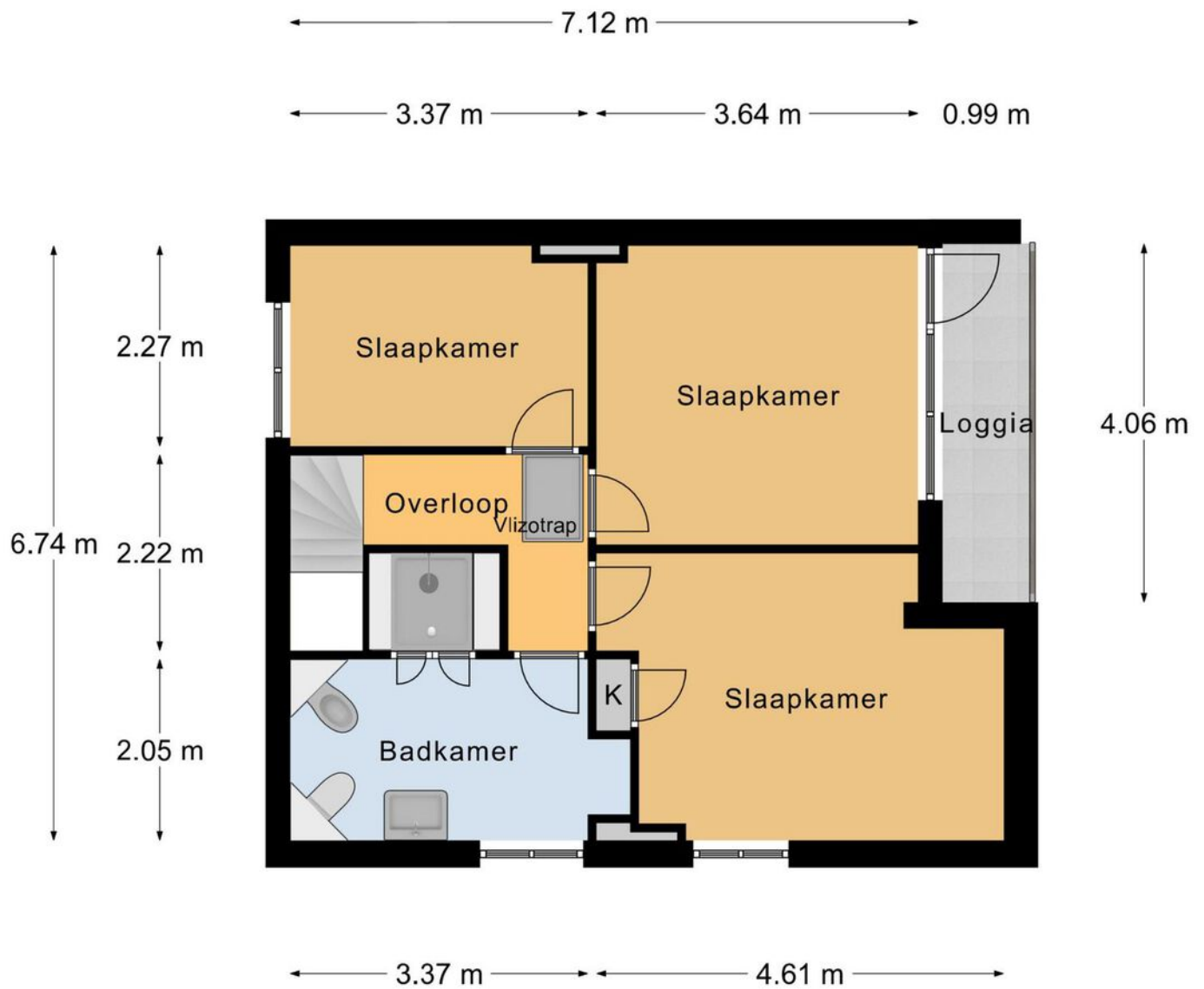
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie C Perceel 7708</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



PLATTEGROND

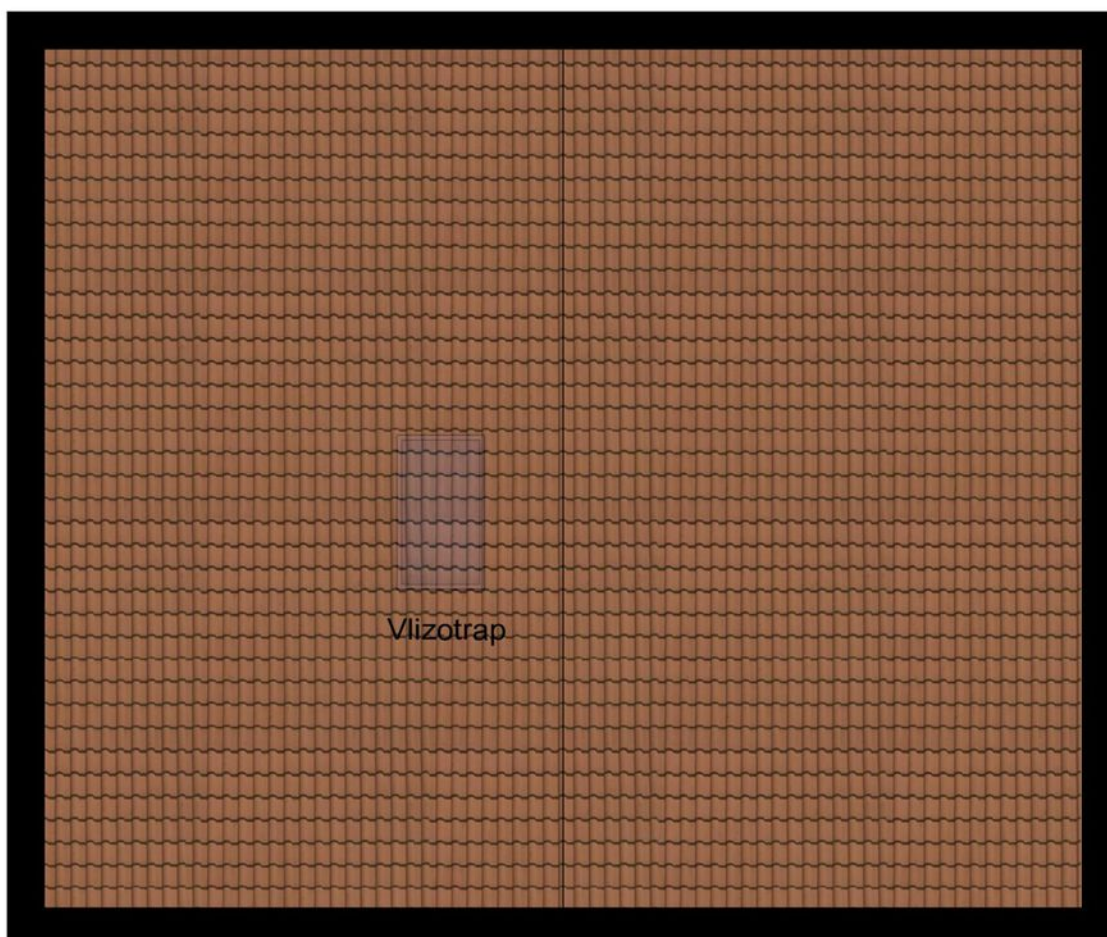
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Eerste Verdieping

PLATTEGROND

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

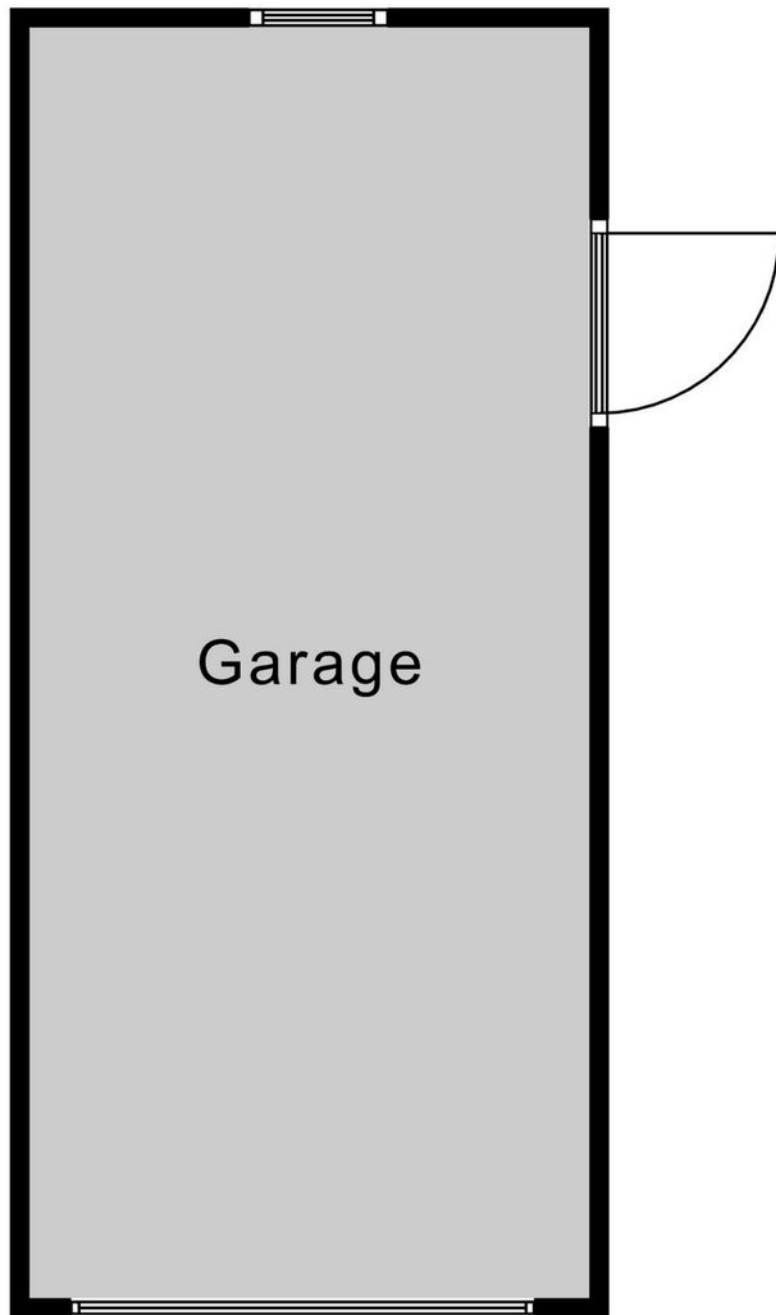


Tweede Verdieping

PLATTEGROND

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

6.42 m



2.83 m

Garage

PLATTEGROND

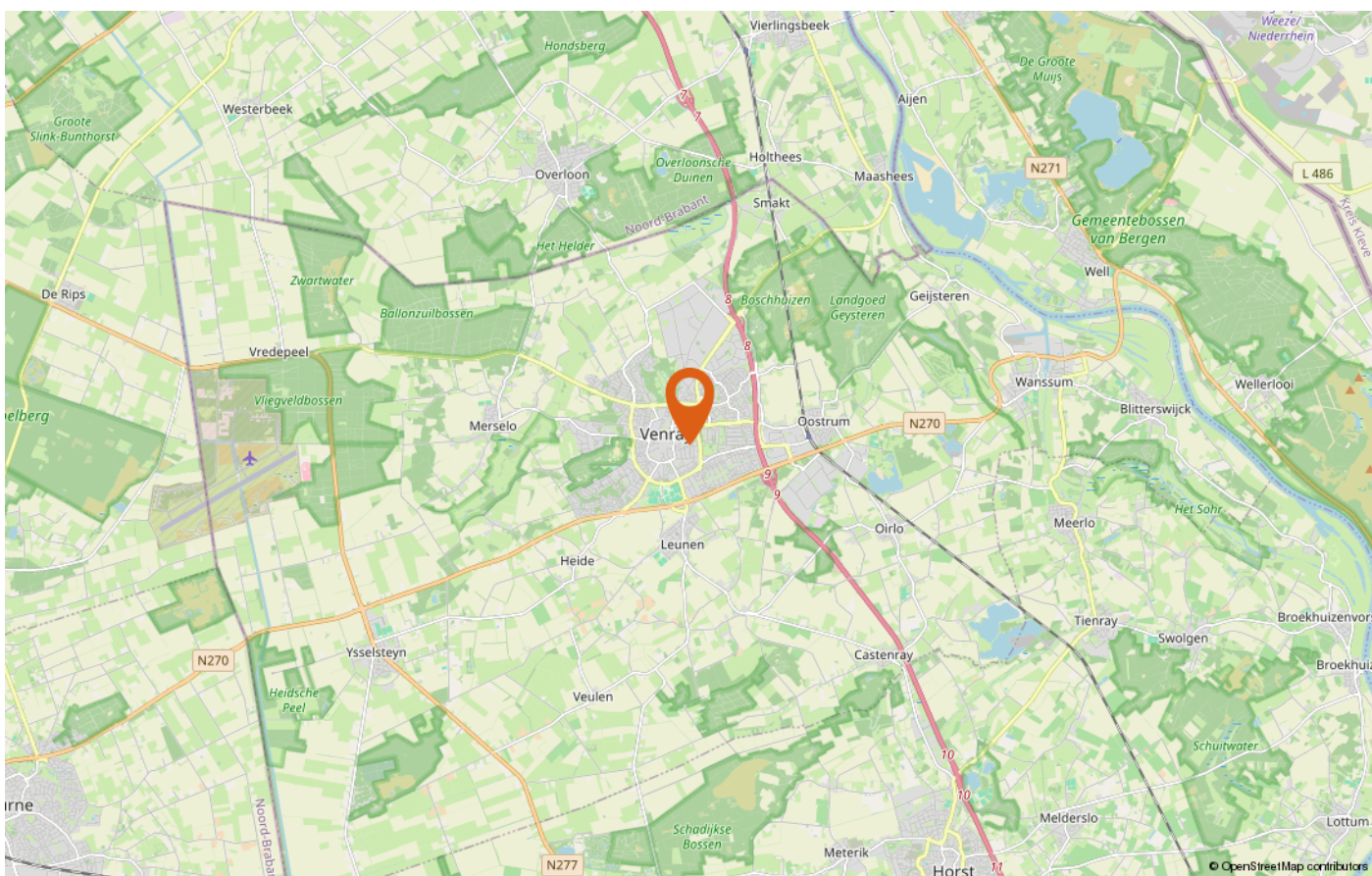
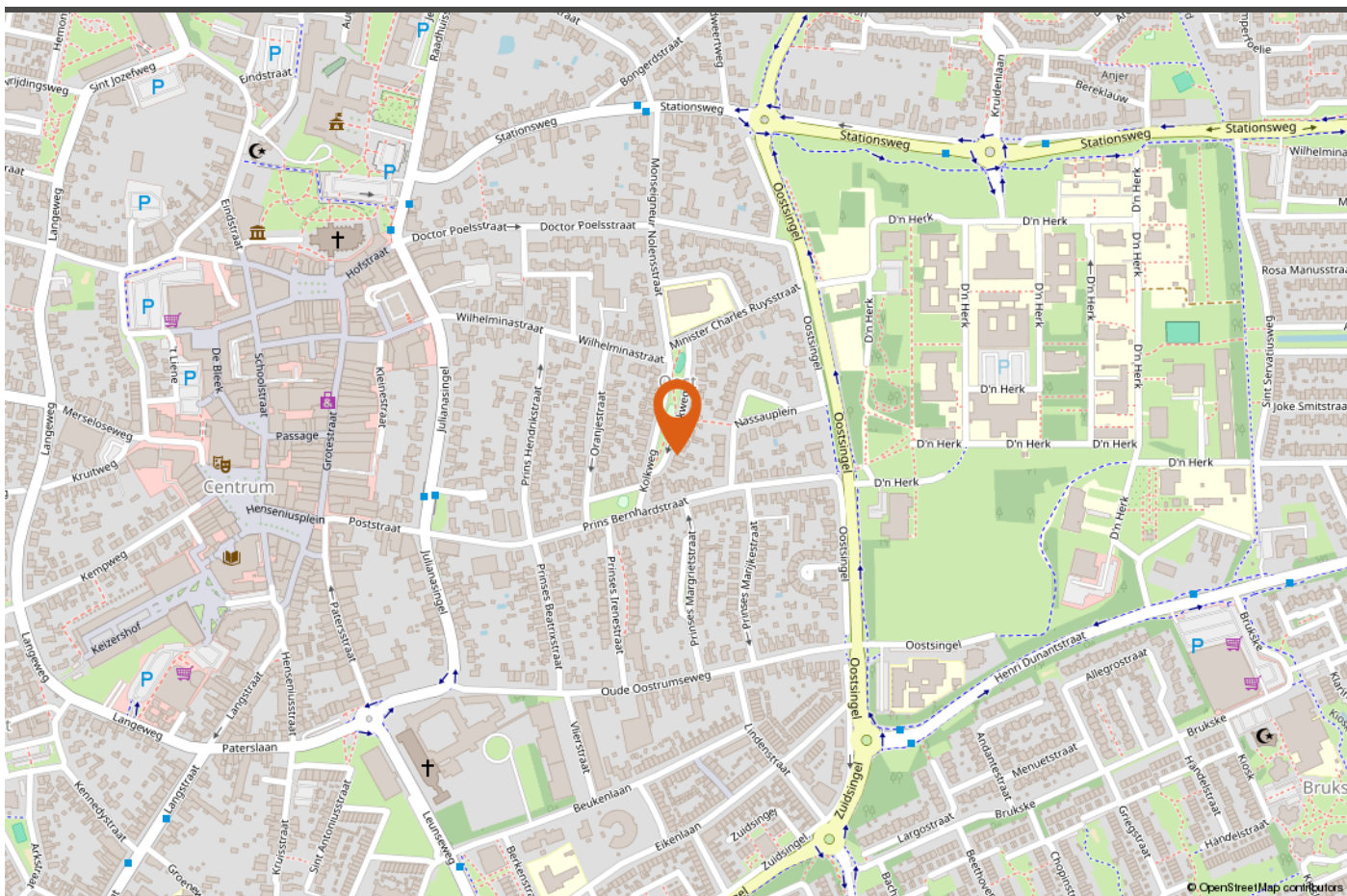
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Planken in muurkast blijven achter	X		
- losse kledingkast in slaapkamer en kast op badkamer gaat mee		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- Vaatwasser bijkeuken (defect)	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
grote buxus plant en berk bonsai (in ronding achtertuin)			X
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
(Broei)kas	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

DEZE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE



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



Peelrand
Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!