



12

CIRCUSROOS VENRAY

Vraagprijs € 322.000 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
2011

Perceeloppervlakte
140 m²

Woonoppervlakte
104 m²

Overige inpandige ruimte
5 m²

Inhoud
356 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Gelegen op loopafstand van talloze voorzieningen, biedt deze woning alles wat je nodig hebt. De ruime woonkamer is de ideale plek om te ontspannen, terwijl de moderne keuken een waar genot is voor elke kookliefhebber. Met drie slaapkamers en een stijlvolle badkamer is deze woning tot in de puntjes afgewerkt en direct instap klaar. De zonnige achtertuin op het zuiden heeft een onderhoudsvriendelijk karakter en maakt hiermee het plaatje compleet. Ben je nieuwsgierig naar deze fantastische woning? Wacht dan niet langer en plan snel een bezichtiging in!

De Circusroos ligt in de kindvriendelijke woonwijk Landweert en heeft een unieke locatie: enerzijds ligt het centrum van Venray op enkele minuten afstand, anderzijds heb je alle voorzieningen van de wijk op steenworp afstand. Dankzij de goede verbinding naar de uitvalswegen (N270 en A73 Venlo - Nijmegen) ben je ook zo in de omliggende dorpen / steden. Landweert heeft daarnaast een gezellige en kindvriendelijke sfeer, met basisscholen, kinderopvang en diverse speeltuinen waarvan er een voor de deur!





Aan een leuk woonhofje met parkeergelegenheid en speelvoorzieningen voor de deur ligt deze instapklare hoekwoning.

Middels de overdekte entree in de voorgevel is de woning toegankelijk. Bij binnenkomst in de ruime hal valt het op dat ook het daglicht fijn binnenvalt, door het plafondhoge raam naast de deur. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast (9 groepen, 1 krachtgroep en 2 aardlekschakelaars), toilet, woonkamer met open keuken en de trapopgang naar de 1e verdieping. Het toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje.

De leefruimte op de begane grond beschikt over een groot raampartij in de voorgevel, een raampartij in de zijgevel en een schuifpui in de achtergevel. Hierdoor is er veel toetreding van daglicht, maximaal tuincontact en tevens directe toegang tot de tuin. De zithoek is aan de achterzijde van de woning gesitueerd. Een stijlvolle gashaard zorgt voor sfeer en een aangenaam wooncomfort in de koudere maanden. Tevens is de woonkamer voorzien van een praktische trapkast. Er ligt een eiken houten vloer en in het plafond zijn diverse inbouwspots verwerkt. Kortom, een heerlijke ruime en brede tuingerichte leefruimte (ca. 41 m²) met diverse opstellingsmogelijkheden waar de diverse loze leidingen aan bijdragen.

De luxe inbouwkeuken is de visuele scheiding tussen de eethoek aan de voorzijde en de zithoek aan de achterzijde. Deze 'zwevende' inbouwkeuken heeft een moderne uitstraling, is van alle gemakken voorzien en nodigt uit tot heerlijke kookmomenten. De keuken is fijn en praktisch ingedeeld, bestaande uit een kookeiland en een geïntegreerde kastenwand. Allen greeploos en voorzien van soft-close. De kastenwand is ingericht met twee koelkasten, twee (kleine) vaatwassers, een combimagnetron en een stoomoven. Het kookeiland met betonnen werkblad herbergt één spoelunit, drie geïntegreerde kookpitten en een RVS afzuigkap. Er is opbergruimte gecreëerd aan beide zijde van het eiland met lades. Het apparaat is allen van het merk Bosch.

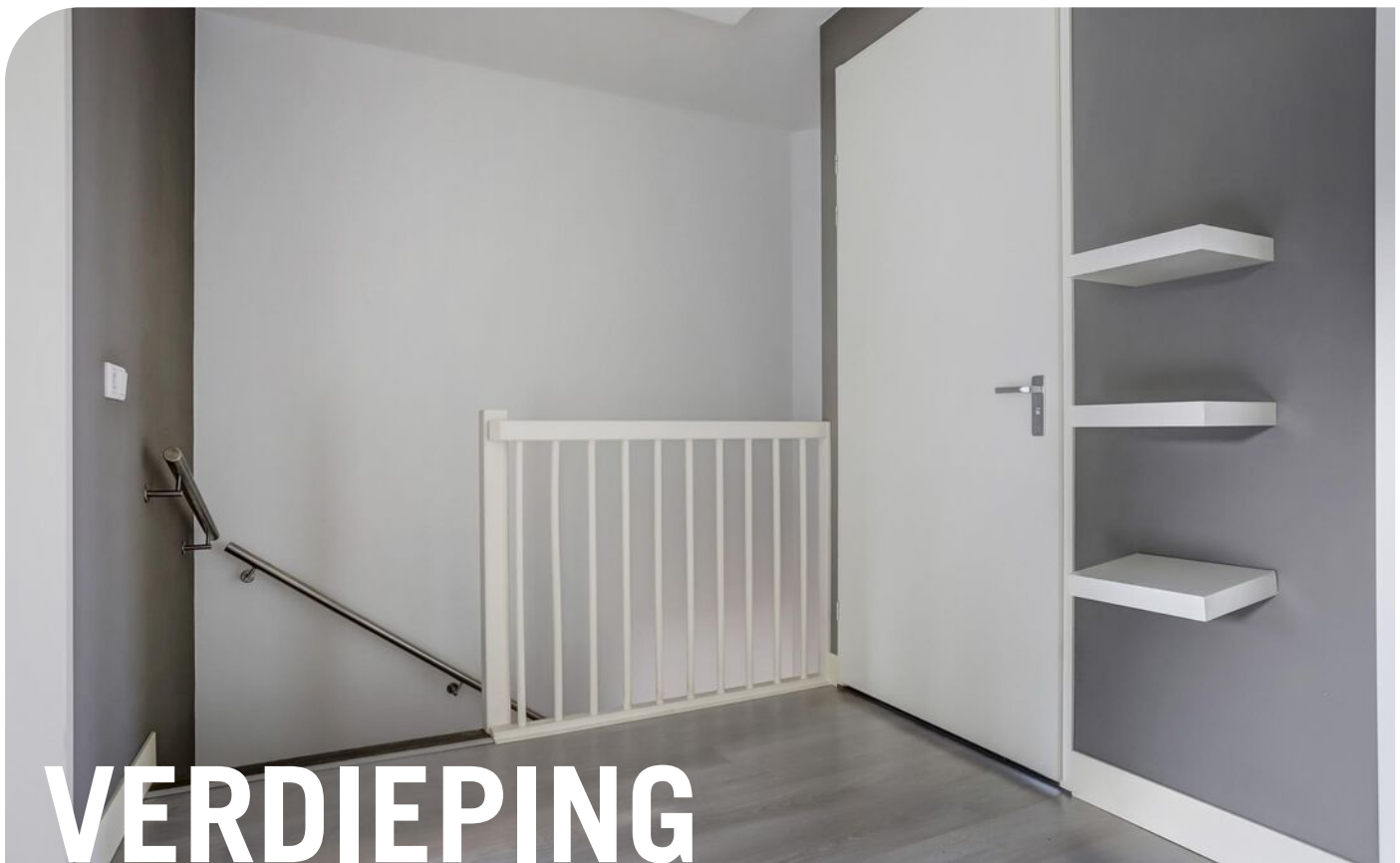












De ruime overloop biedt toegang tot de 3 slaapkamers, de cv-/wasruimte en de badkamer. Er ligt een laminaatvloer en het verlaagd plafond is voorzien inbouwspots. De slaapkamers variëren in afmetingen (ca. 8, 10 en 13 m²) en zorgen stuk voor stuk voor comfortabele ruimtes voor een (jong) gezin. Elke kamer beschikt over draai-/kiepramen, waarvan de kamers aan de achterzijde zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.

De moderne badkamer is ingericht met luxe sanitair; een inloopdouche met thermostaatkraan (Tres), aparte handdouche en afvoergoot, betonnen blad met twee waskommen en design kranen (Tres), designradiator en een wandtoilet (Villeroy & Boch). Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn deels afgewerkt met tegels en deels met steenstrips. Hier kom je heerlijk tot rust. De ventilatie vindt plaats op zowel mechanische- als op natuurlijke wijze via het raam.

In de cv-/wasruimte zijn de AWB cv-ketel (2011), AWB zonneboiler, unit voor mechanische ventilatie en de aansluiting voor de wasmachine gesitueerd. Daarnaast houd je nog genoeg bergruimte over.











TUIN & BERGING

De fraai aangelegde en privacy biedende achtertuin biedt verschillende mogelijkheden voor ontspanning en activiteiten. Of je nu graag geniet van de zon, speelt met de kinderen of tuinier ambities hebt, deze tuin biedt het allemaal. Met een ligging op het zuidwesten geniet je lekker lang van het zonnetje. Met een mix van gras, beplanting en bestrating, is er volop ruimte voor zowel kinderen als volwassenen om hun gang te gaan. Aan de woningzijde is een zonnescherm geplaatst zodat je kan kiezen tussen zon en schaduw op het terras. In het terras zijn grondspots verwerkt om het plaatje compleet te maken. De tuin is voorzien van een buitenkraan, verlichting en een vrije achterom. De houten tuinberging van ca. 5,5 m² beschikt over verlichting en elektra, ideaal voor het plaatsen van (elektrische-) fietsen en/of tuingereedschap.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2011.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	buitenkozijnen, ramen en buitendeuren zijn van hardhout. Alle binnen- en buitendeurdorpels zijn van gegoten composietsteen. De binnenkozijnen zijn van plaatstaal. De binnendeuren zijn afgelakte opdekdeuren. De gehele woning, met uitzondering van de berging en de bovenlichten in de binnendeurkozijnen, zijn voorzien van isolerende HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de begane grond en 1e verdieping beschikken over rolluiken en boven de pui aan de achterzijde van de woonkamer hangt een zonnescerm.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	AWB zonneboiler.
Centrale verwarming	middels de AWB cv-ketel uit 2011.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem, de mv-unit is geplaatst in de berging op de eerste verdieping. Bestaande uit een mechanische ventilatorunit met afzuigventielen waarop de keuken, het toilet en de badkamer zijn aangesloten. De meerstandenschakelaar voor de bediening van de mechanische ventilatie hangt in de keuken en in de badkamer.

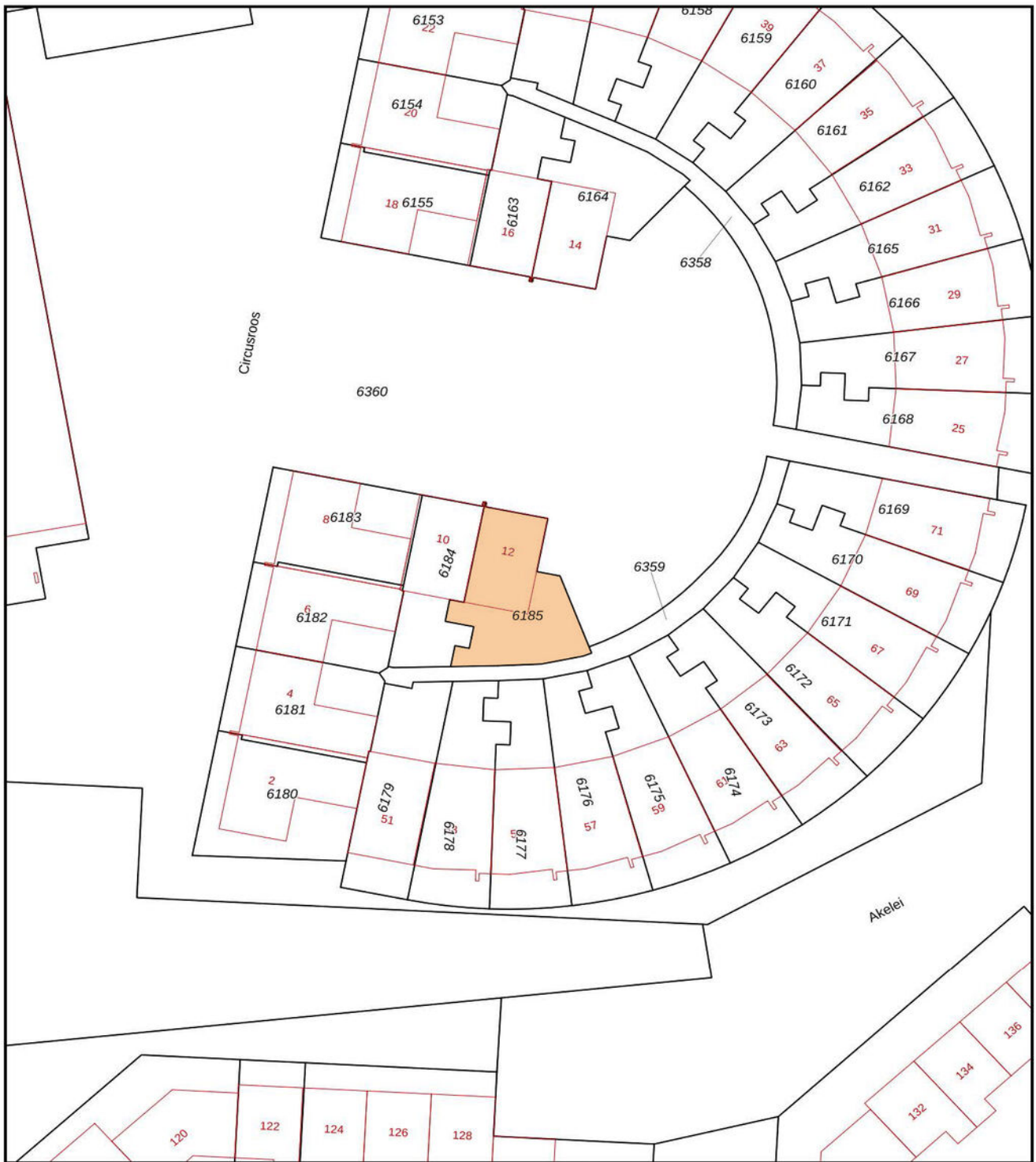
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen, krachtgroep en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 312,12 per jaar (peildatum 2023).
--------------------------	-------------------------------------

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 23 juli 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 6185</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>	
--	--	---

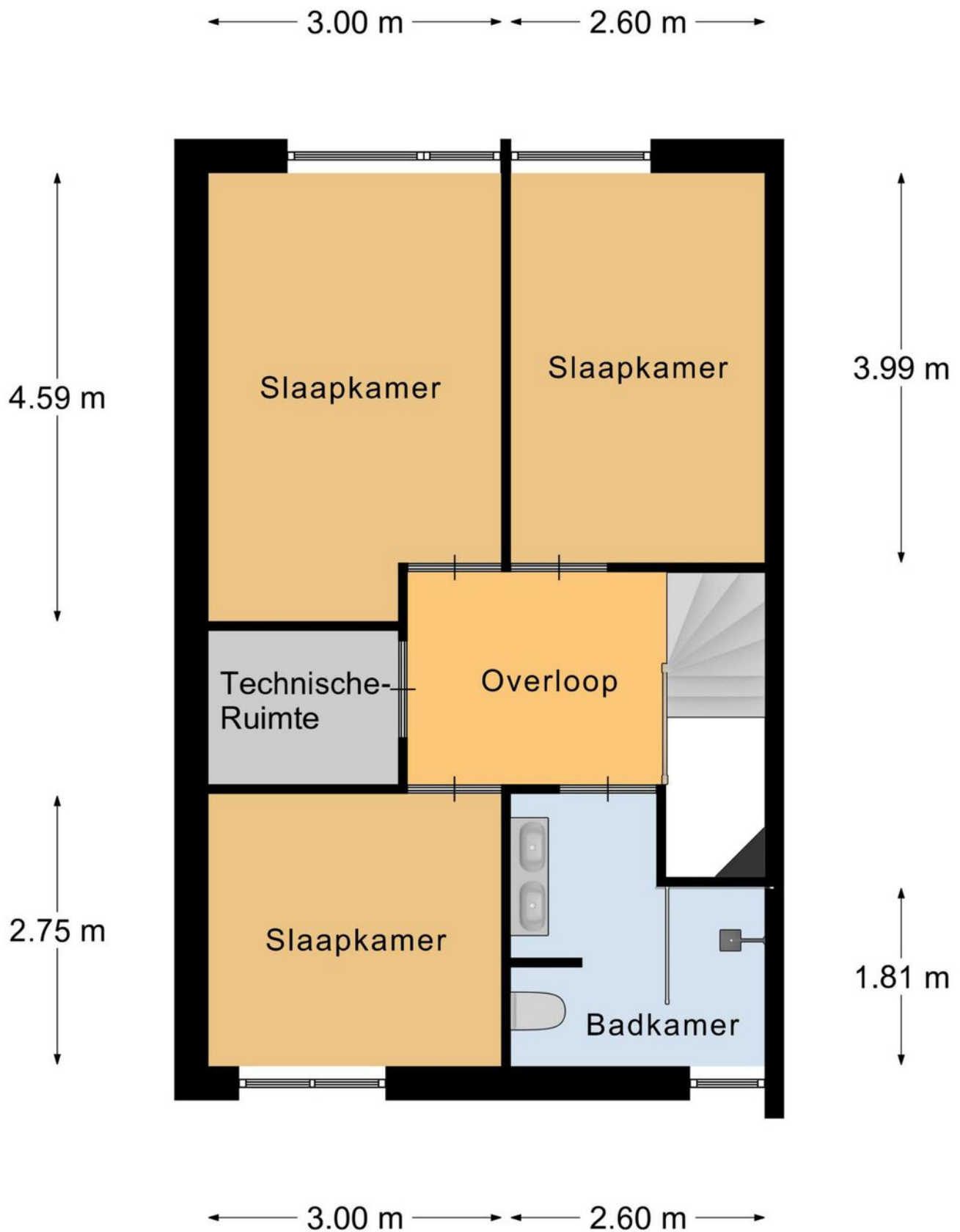
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

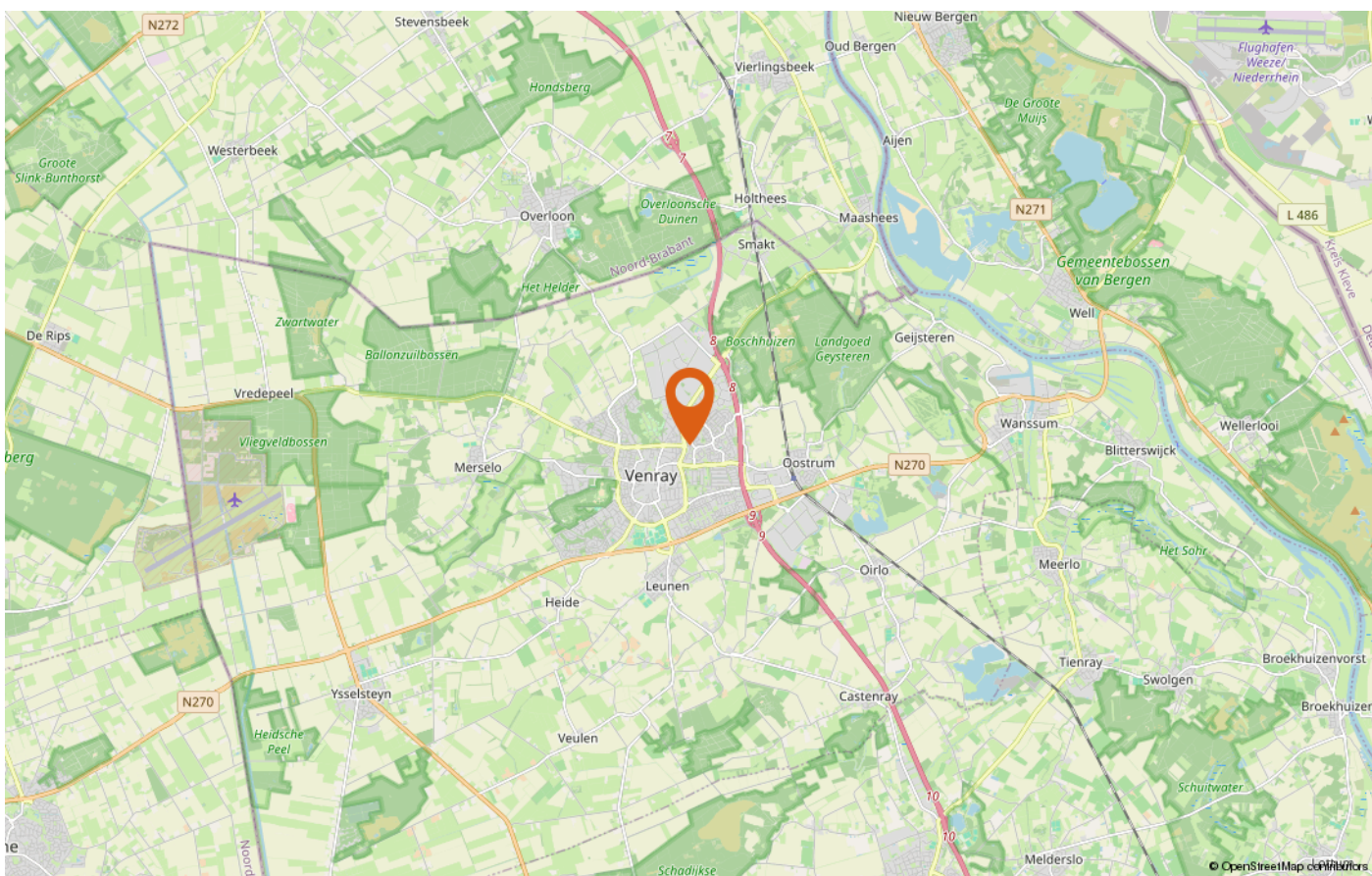
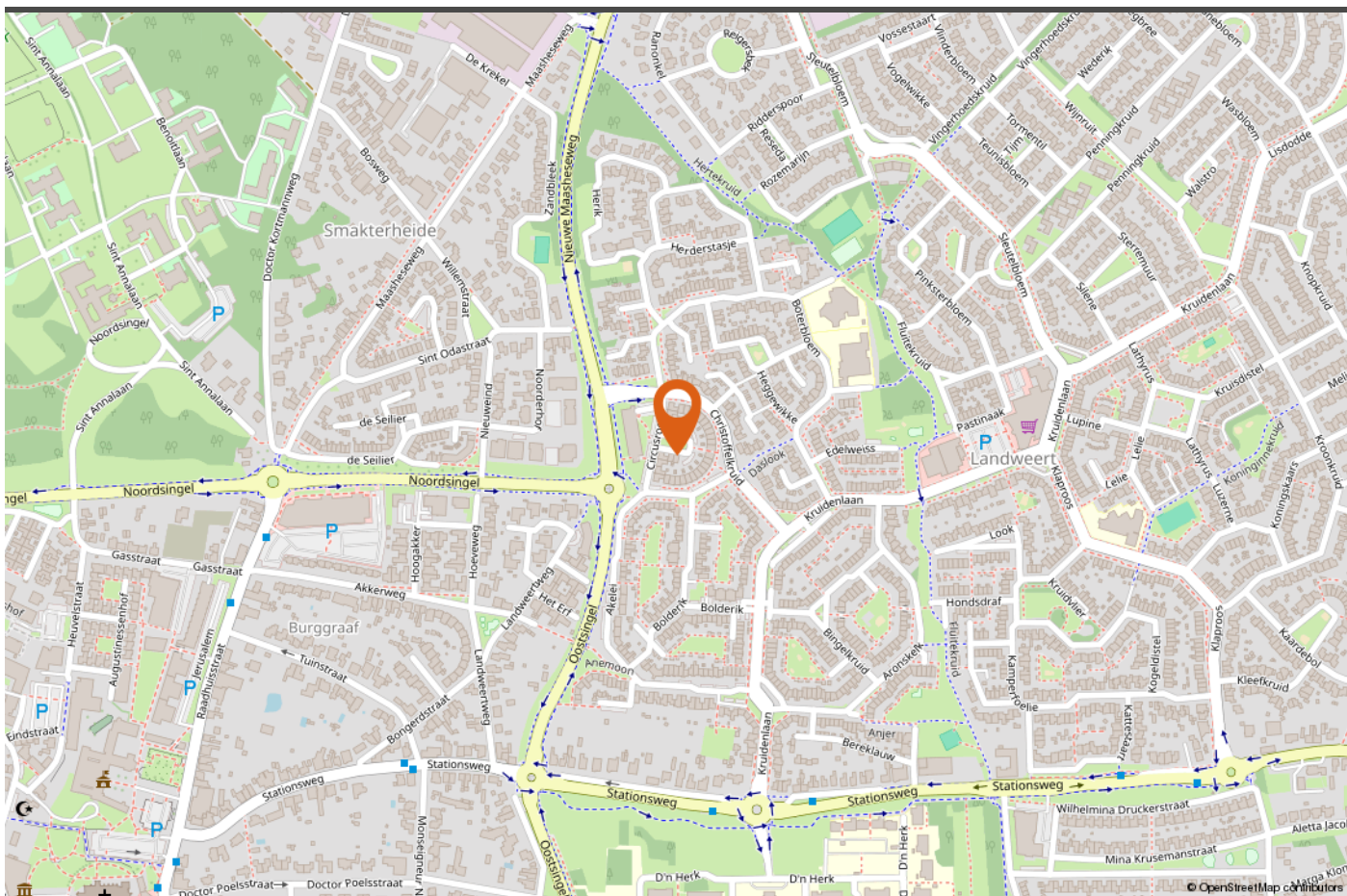
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



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!