



EINDSTRAAT 17e VENRAY

Vraagprijs € 400.000,- k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1948

Perceeloppervlakte
143 m²

Woonoppervlakte
123 m²

Gebouwegebonden buitenruimte
dakterras van ca. 35 m² te realiseren

Inhoud
524 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Deze unieke woning is gelegen in het bruisende centrum van Venray en biedt de perfecte basis om jouw woonwensen te verwezenlijken.

Gevestigd op de 1e, 2e en 3e verdieping van een karakteristiek pand, combineert deze woning het charmante karakter van het verleden met het comfort en de moderniteit van de toekomst. De woning is in 2024 volledig gerenoveerd, volledig gasloos en goed geïsoleerd wat resulteert in een energielabel A.

Wat deze woning ook bijzonder maakt, is de vrijheid die jij hebt in de afwerking. Jij zet hier de puntjes op de i. Afwerking vloeren, muren en plafonds zijn voor rekening van de koper. Evenals de keuken. Stelpost voor tegelwerk en sanitair. Modern, klassiek of iets daartussenin - de keuze is aan jou!

Vanuit de woning heb je een prachtig uitzicht op de toren van de Sint-Petrus' Bandenkerk – een rustige, inspirerende plek om te wonen.

Daarnaast is de ligging gewoonweg ideaal. Binnen no time sta je in het levendige winkel- en uitgaansgebied van Venray, waar je kunt winkelen, een terrasje pakken of genieten van een avondje uit. Alles is binnen handbereik! Met de auto ben je via de West- en Zuidsingel snel op de uitvalswegen N270 en de A73. Mogelijkheid voor aankoop parkeerplaats in nabijgelegen gebied.





Bij binnenkomst kom je in de gemeenschappelijke entree die toegang biedt tot de boven- en onder woning en beide meterkasten. Achter in deze hal heb je toegang tot een afsluitbaar portaal met een trapopgang naar de betreffende woning gelegen op de bovenste verdiepingen. In dit portaal is ook genoeg ruimte voor het parkeren van je fiets en dergelijke. Een ideale praktische ruimte om het huis te betreden.

Op de 1e verdieping brengt de hal je naar een toiletruimte met geïntegreerde afzuiging, een praktische provisiekast, de woonkamer met open keuken en de trapopgang naar boven. Bij binnenkomst in de woonkamer gaat je blik al snel naar de grote raampartijen met uitzicht op de Sint-Petrus' Bandenkerk. Een fijne, lichte ruimte waar een airco installatie en/of elektrische verwarming zorgen voor het wooncomfort. Met de digitale videofoon kan je vanuit hier zien wie er beneden voor de deur staat en de deur openen. De ruimte kan je met de casco oplevering nog volledig naar wens indelen en afwerken, met ruimte voor een gezellige zithoek en een eethoek bij de open keuken. Alle aansluitingen zijn aanwezig, je hoeft alleen nog jouw droomkeuken te shoppen! Vanuit de hal is tevens het platte dak van de benedenwoning te betreden. Op dit moment niet ingericht als dakterras maar dit behoort zeker tot de mogelijkheden.

Op de 2e verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, ideaal voor een gezin of als werk- en slaapruijnte. De badkamer biedt volop mogelijkheden voor jouw persoonlijke invulling, met een stelpost die in de vraagprijs is opgenomen. Daarnaast vind je hier een wasruimte in een ruime trapkast en een installatieruimte waar de boiler voor het warmwater wordt geplaatst.

De 3e verdieping is een echte verrassing. Vanuit de overloop leidt een vaste trap je naar deze verdieping, waar je dankzij 2,5 meter breed dakkapel, een lichte en ruime kamer kunt realiseren. Of je nu kiest voor een master bedroom, een gezellige werkkamer of een hobbyruimte, de opties zijn hier eindeloos. Het natuurlijke licht en de ruimte die hier ontstaat, maken van deze verdieping een absolute meerwaarde voor de woning.

Met de casco oplevering kun jij je eigen stempel drukken op deze woning en het precies naar jouw smaak en wensen afbouwen. De ligging is perfect: het winkel- en uitgaansgebied van Venray ligt op loopafstand, en met de auto ben je snel bij de belangrijke uitvalswegen zoals de N270 en de A73.

Plan snel een bezichtiging en ontdek de vele mogelijkheden die deze woning te bieden heeft!

ENTREE





HAL 1E VERDIEPING



WOONKAMER



WOONKAMER / KEUKEN

OVERLOOP 2E VERDIEPING





SLAAPKAMERS



BADKAMER



3E VERDIEPING

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

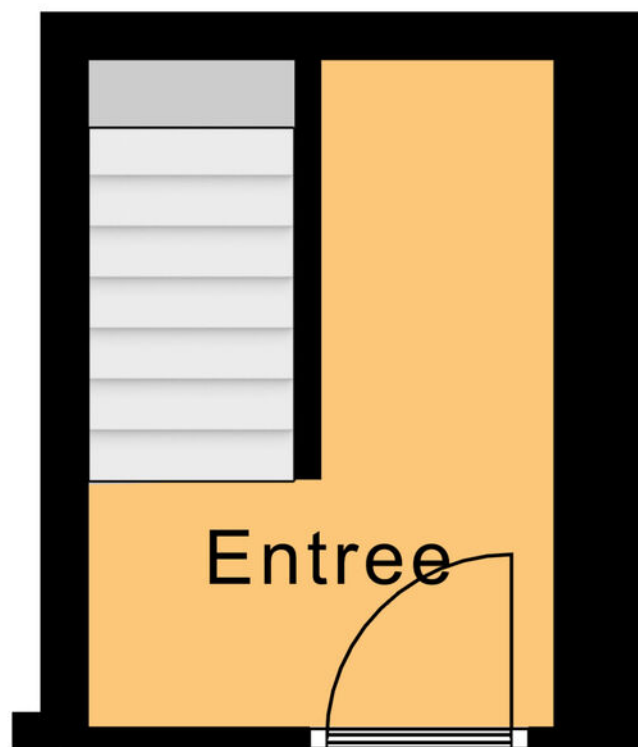
Bouwjaar	bouwjaar 1948, volledig gerenoveerd in 2024.
Vloeren	betonvloeren m.u.v. 3e verdiepingvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2024.
Dak	zadeldak gedekt met pannen, nageïsoleerd in 2024. het plat dak is voorzien van bitumineuze dakbedekking met grindlaag. Indien er gekozen wordt voor het realiseren van een dakterras dan dient het grind verwijderd te worden, voor rekening van koper.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ veiligheidsbeglazing. dikte, klasse en type conform NEN2608 en veiligheidsbeglazing volgens NEN3569
Afwerking	de uiteindelijke afwerking van vloeren, wanden en plafonds zijn voor rekening koper. De wanden zijn textuurklaar, dus alleen nog een verflaagje nodig. Keukenaansluitingen zijn voorbereid, keuken zelf is voor rekening koper. Sanitair aansluitingen zijn nieuw aangelegd. Stelpost van € 6400,- voor sanitair en tegelwerk, de verkoper kan dit op korte termijn realiseren.
Elektrische installatie	de elektrische installatie is vernieuwd en voldoet aan de moderne veiligheidsnormen. De meterkast is uitgerust met voldoende groepen voor het gasloze systeem en het gebruik van elektrische apparaten. De gehele woning is voorzien van LED inbouwspots en UTP aansluiting in elke ruimte.
Energiebesparende maatregelen	de woning is volledig gasloos, heeft een energielabel A.
Centrale verwarming	elektrische radiatoren. elektrische vloerverwarming tbv badkamer. Voorbereiding getroffen voor airco's, eventuele plaatsing voor rekening koper.
Warmwatervoorziening	middels de 180 liter elektrische boiler.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via de ramen. Geïntegreerde afzuiging in de sanitaire ruimtes.
VVE	aandeel 2/3.
Bijzonderheden	- het pad links van de woning wordt aangelegd door de ontwikkelaar van het project 'Hoendersveld' aan de achterzijde. Enkel ontsluiting voor langzaamverkeer en hulpdiensten.

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 18 december 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 7473</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>	<p>kadaster</p> 
---	--	--

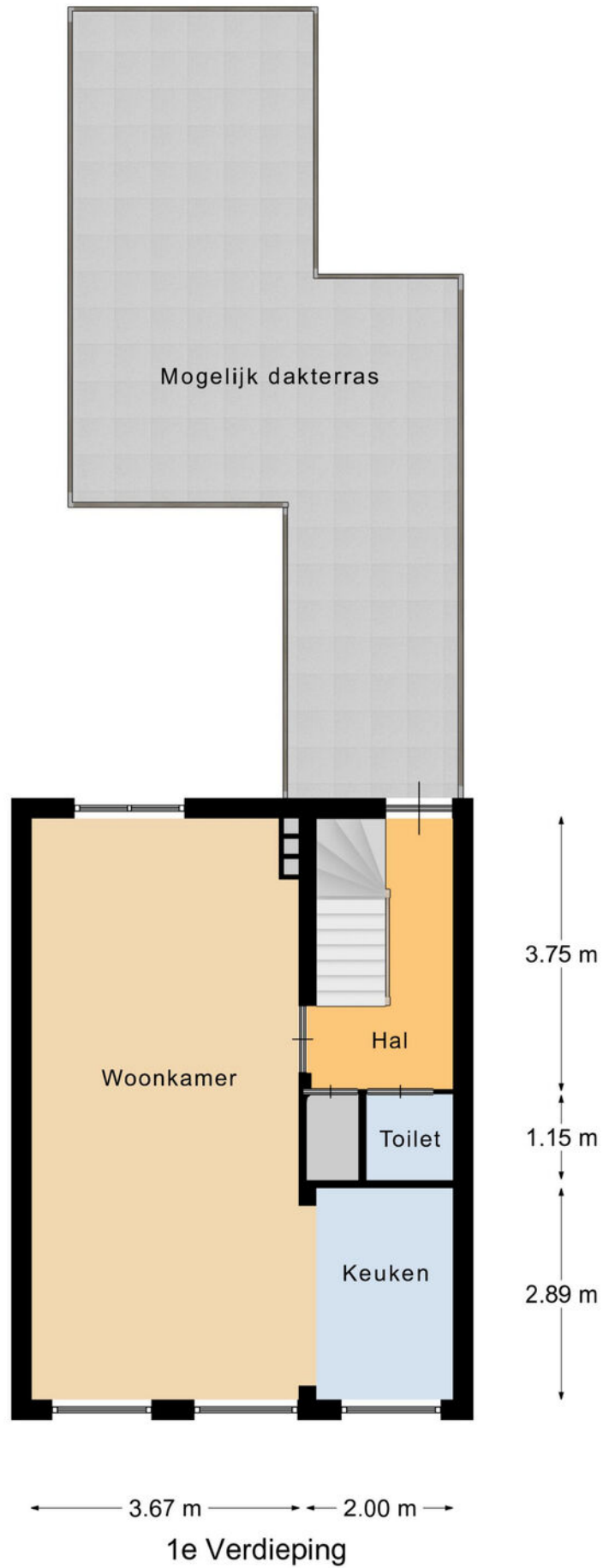
KADASTRALE KAART



Begane Grond

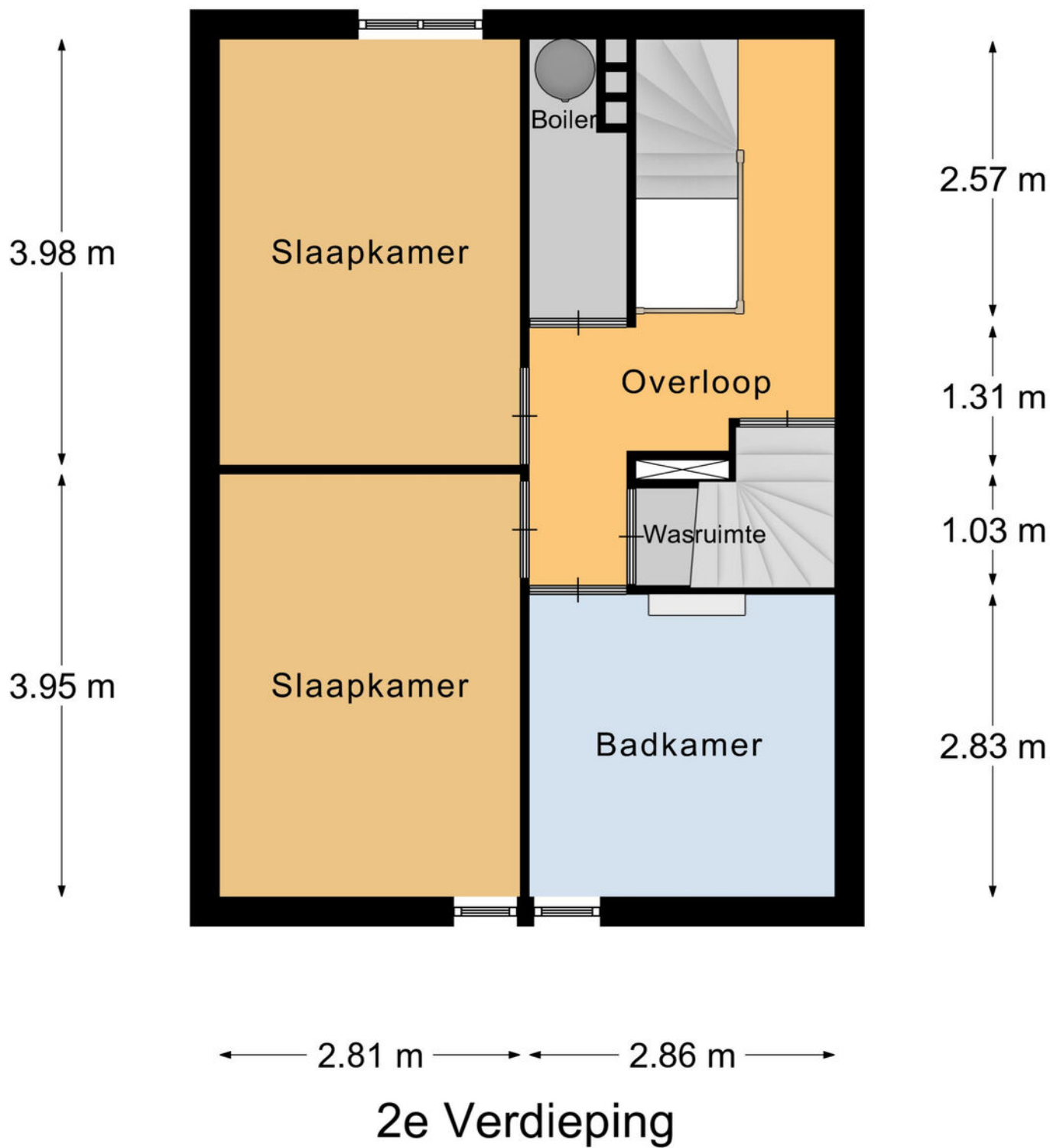
PLATTEGROND

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



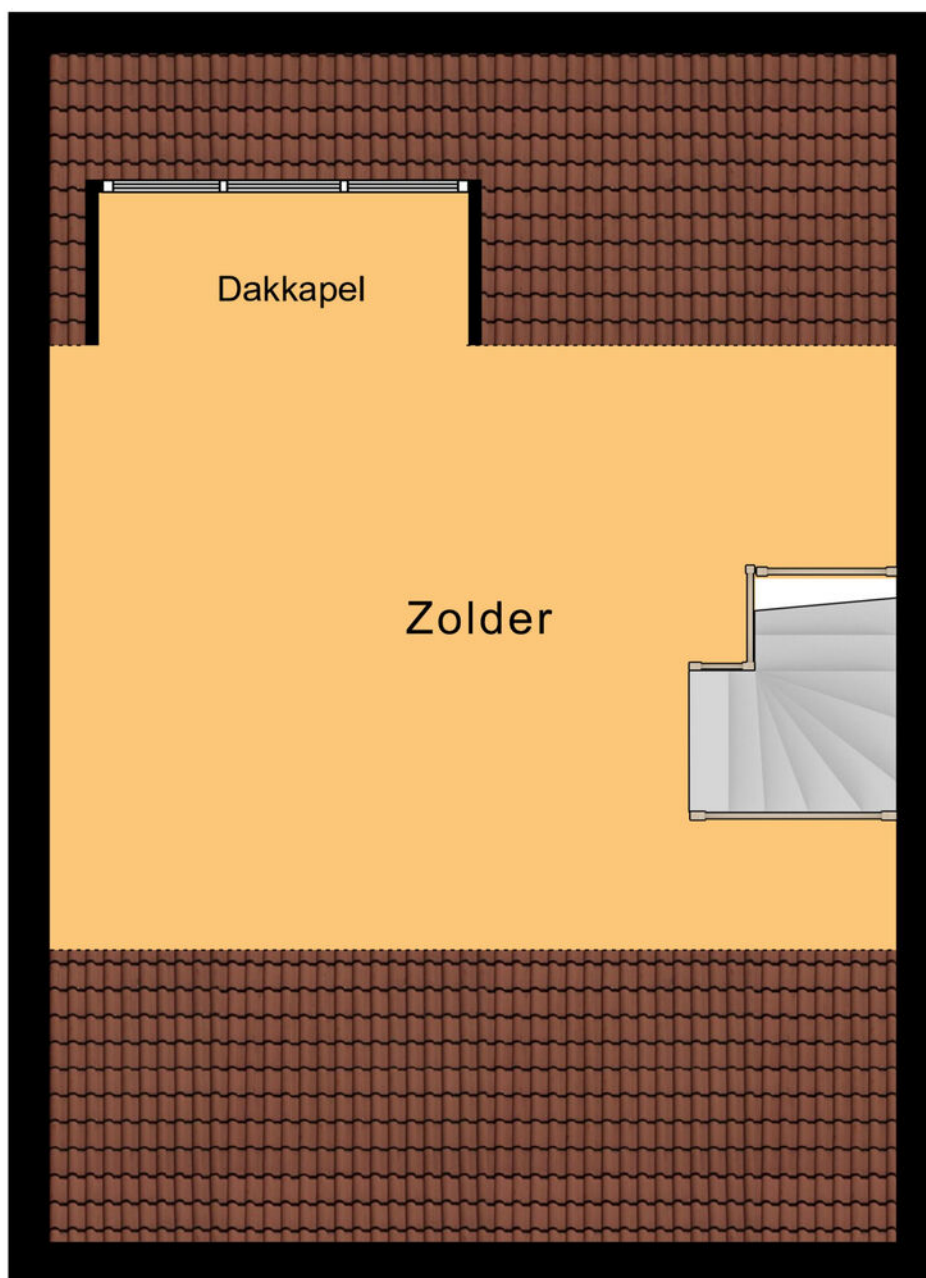
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

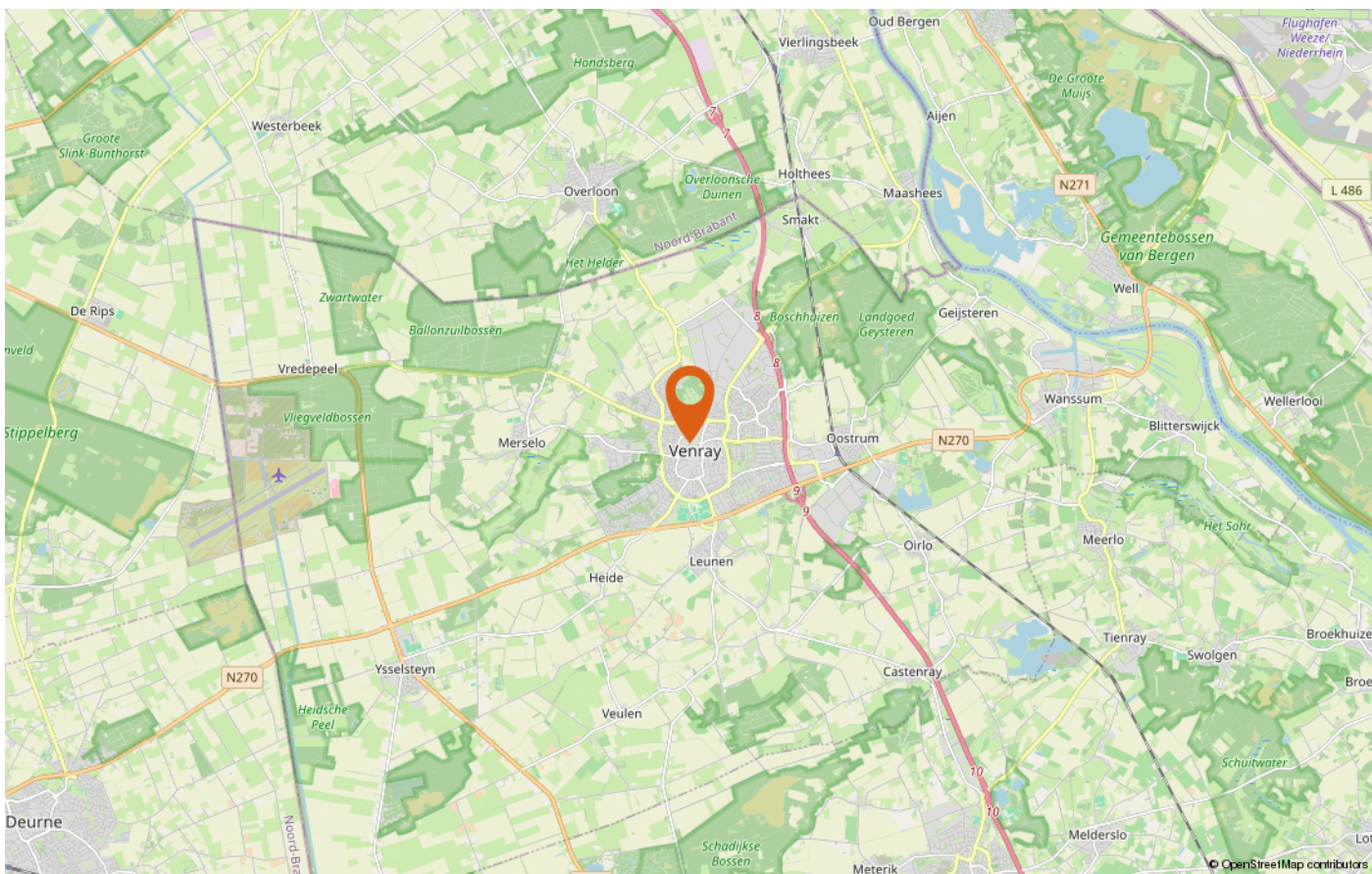
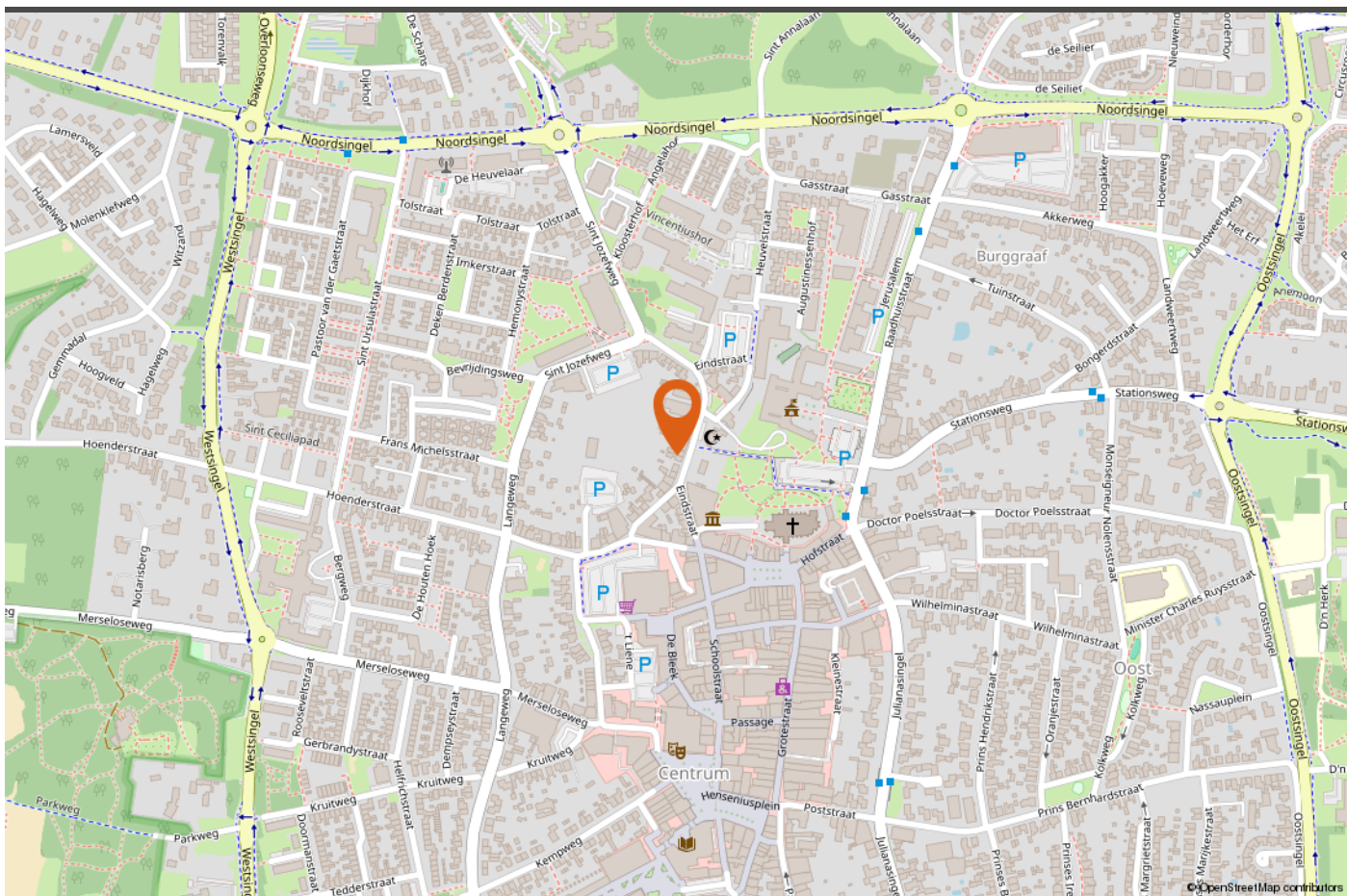
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



3e 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

