



KOLKWEG 23 VENRAY

Vraagprijs € 369.500 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
345 m²

Woonoppervlakte
102 m²

Overige inpandige ruimte
4 m²

Externe bergruimte
19 m²

Inhoud
403 m³

Energie label
D

IN HET KORT...

Als je op zoek bent naar een gezellige plek om thuis te komen, dan is deze twee-onder-een-kapwoning precies wat je zoekt. Deze aantrekkelijke jaren 50 woning aan de Kolkweg staat bekend om haar ruime opzet en veel natuurlijk lichtinval door de grote raampartijen. Met zicht op het openbaar groen met een speeltuintje voor de kinderen, de supermarkt en school om de hoek en een gunstige ligging ten opzichte van zowel snelweg als het centrum is het hier heerlijk wonen!

Achter de voordeur vind je een centraal gelegen keuken met toegang tot de kelder, de hal met toilet en bordestrap, de zonnige achtertuin en de verrassend lichte woonkamer aan de voorzijde. Op de 1e verdieping beschik je hier over 3 slaapkamers, 1 kleine (werk)kamer, een praktische was-/cv-ruimte en een badkamer met douche, toilet en wastafel. Middels de vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, gezien de beperkte stahoogte is deze ruimte ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen.

De fijne tuin is gelegen op het zuidoosten waar de afmetingen het tot een aantrekkelijk geheel maakt met een groot terras, gazon en kleurige hortensia's.

Achter de lange, beklinkerde oprit is de vrijstaande garage gelegen die naar wens gebruikt kan worden als hobbyruimte, opslag of om de auto én fietsen droog te stallen.





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 van nummer 25. De woning ligt hoger dan het straatniveau waardoor het verschil zowel bij de voor- als de achterdeur wordt opgevangen middels een trappetje van 3 trede. Middels de overdekte entree kom je binnen in de ontvangsthall. De hal is de verbinding tussen de ruimtes op de begane grond. Hier vind je de deuren naar de woonkamer, de keuken, de meterkast en het toilet. Ook is hier de (bordes) trapopgang naar de 1e verdieping gelegen.

Grote raampartijen, over de gehele breedte van de woonkamer zorgen voor een overvloed aan natuurlijk licht, waardoor de woonkamer direct een warm en welkom gevoel uitstraalt. De ruime opzet biedt veel mogelijkheden voor het inrichten van zowel een eet- als zithoek. Speels detail in het ontwerp van deze woningen is dat de pui aan de voorzijde, iets terug ligt. In de woonkamer zorgt het balkon 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.

De keuken is het hart van de woning met toegang tot de omliggende ruimtes: van de woonkamer aan de voorzijde tot de achtertuin en van de hal tot de praktische kelder. De keuken is afgewerkt met lichte, hoogglans fronten en een donker werkblad met een spoelunit.

Verder is hier diverse inbouwapparatuur aanwezig als: vaatwasser, koelkast, oven, gasfornuis en een afzuigkap. Ook tijdens de wellicht routineuze voorbereiding van de avondmaaltijd hoef je je niet te vervelen; de grote ramen bieden een leuk uitzicht op de tuin. Terwijl de kids daar lekker spelen houd je gemakkelijk een oogje in het zeil.









VERDIEPING

Middels de trapopgang vanuit de hal kom je op de overloop met de authentieke deuren naar alle vertrekken op deze verdieping: de cv-/wasruimte, badkamer, 3 slaapkamers en een werkkamer. Middels een vlizotrap is de bergzolder bereikbaar, vanwege de beperkte stahoogte is deze ruimte ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen. Hier is tevens de unit van de mechanische ventilatie gesitueerd.

De 1e verdieping telt in totaal 3 slaapkamers welke allen voorzien zijn van rolluiken. Een van de grote slaapkamers is voorzien van een vaste en ingerichte kastenwand met (spiegel) schuifdeuren. De ouderslaapkamer beschikt over een praktische muurkast en biedt toegang tot de loggia aan de voorzijde van de woning met zicht op de groenvoorziening en zelfs de Grote kerk van Venray. Doordat de originele indeling is aangepast is er een cv-/wasruimte gecreëerd met de cv-opstelling en ruimte voor de wasmachine. Hier zie je de leeftijd van de woning terug in de gedeeltelijke terrazzo vloer. Daarnaast is er een kleine (werk-)kamer ontstaan met ingebouwde kluis, een ideale (thuis-)werkplek. De volledig betegelde badkamer is ingericht met een douchecabine, wandcloset en een wastafel.











TUIN & GARAGE

Een loopdeur vanuit de keuken leidt naar de fijne achtertuin met vrije achterom. Met een ligging op het zuidoosten, drink je jouw eerste kopje koffie in het ochtendzonnetje. Gedurende de dag verschuift de zon naar achter in de tuin. De afmetingen van de tuin maken het tot een aantrekkelijk geheel, heerlijk ruim, leuk en gezellig ingedeeld. Zo is er een groot en verhoogd terras aan de woningzijde, een gazon met speels terras onder 4 dakplatanen en een plantenborder met kleurige hortensia's.

Achter de beklinkerde 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 (19 m²) biedt deze garage genoeg plek voor het stallen van een auto, (elektrische-) fietsen of voor opslag- en gebruik van jouw gereedschap.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1957.
Vloeren	begane grond: beton en hout, 1e verdieping: beton. 2e verdieping: houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	houten kozijnen waarvan de draaiende delen zijn vervangen door aluminium.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare rolluiken in de keuken en op de slaapkamers aan de voorzijde. handmatig bedienbare rolluiken op de overige slaapkamers. Een handmatig bedienbaar zonnescherm aan de voorzijde van de woonkamer.
Isolatie	glasisolatie en de zoldervloer is geïsoleerd met steenwol.
Centrale verwarming	middels de Remeha Avanta cv-ketel uit 2010.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatie op de badkamer.
Bijzonderheden	er zal geen lijst van roerende zaken aanwezig zijn als bijlage van de koopovereenkomst, de woning wordt zo verkocht als gepresenteerd.

OVERIGE KENMERKEN

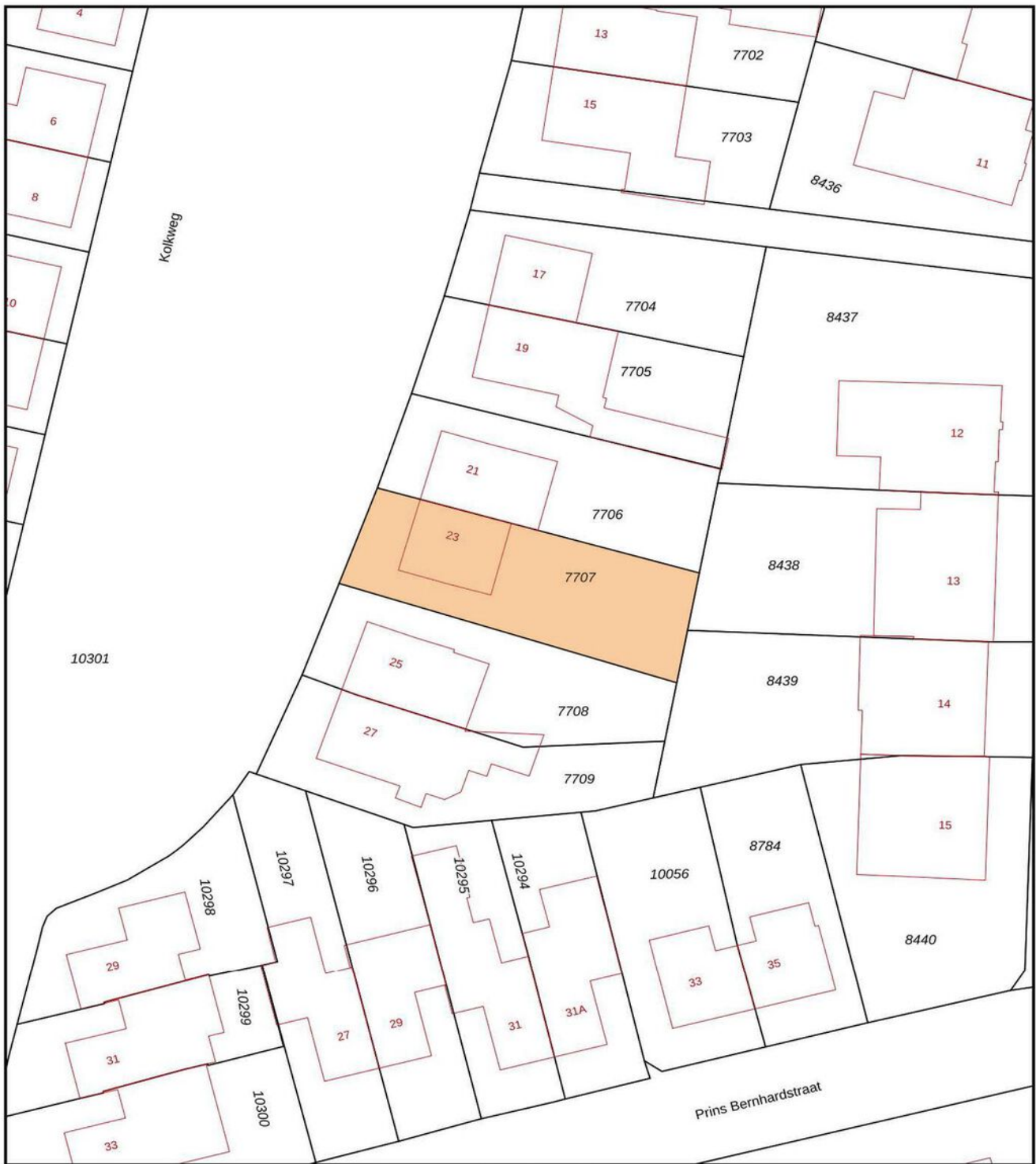
Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	golfplaten overkapping achter de garage.
Meterkast	4 groepen en 1 aardlekschakelaar.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 375,70 per jaar.
--------------------------	--------------------

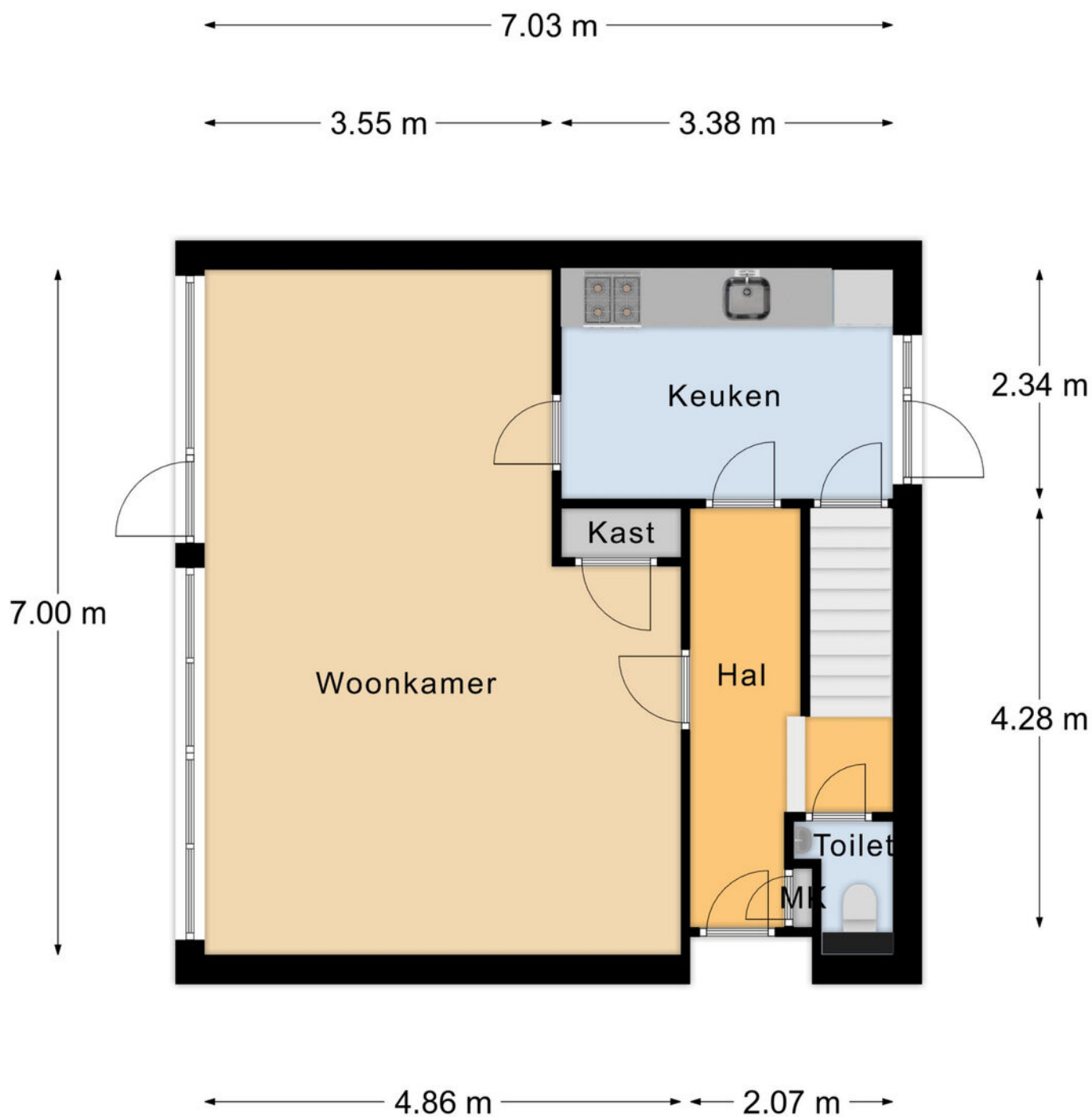
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 1 oktober 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie C Perceel 7707</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>	
--	--	--

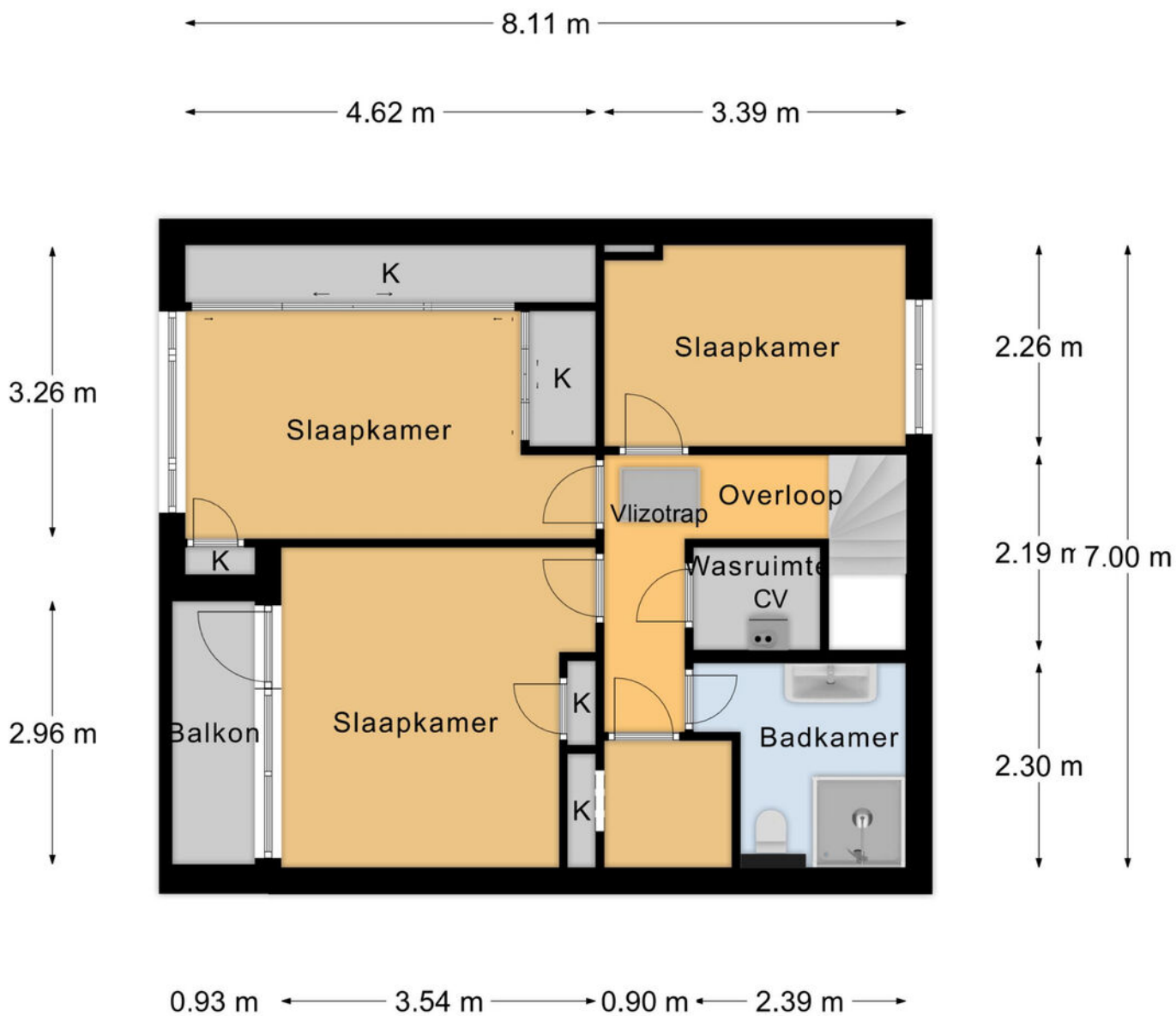
KADASTRALE KAART



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.

← 6.10 m →

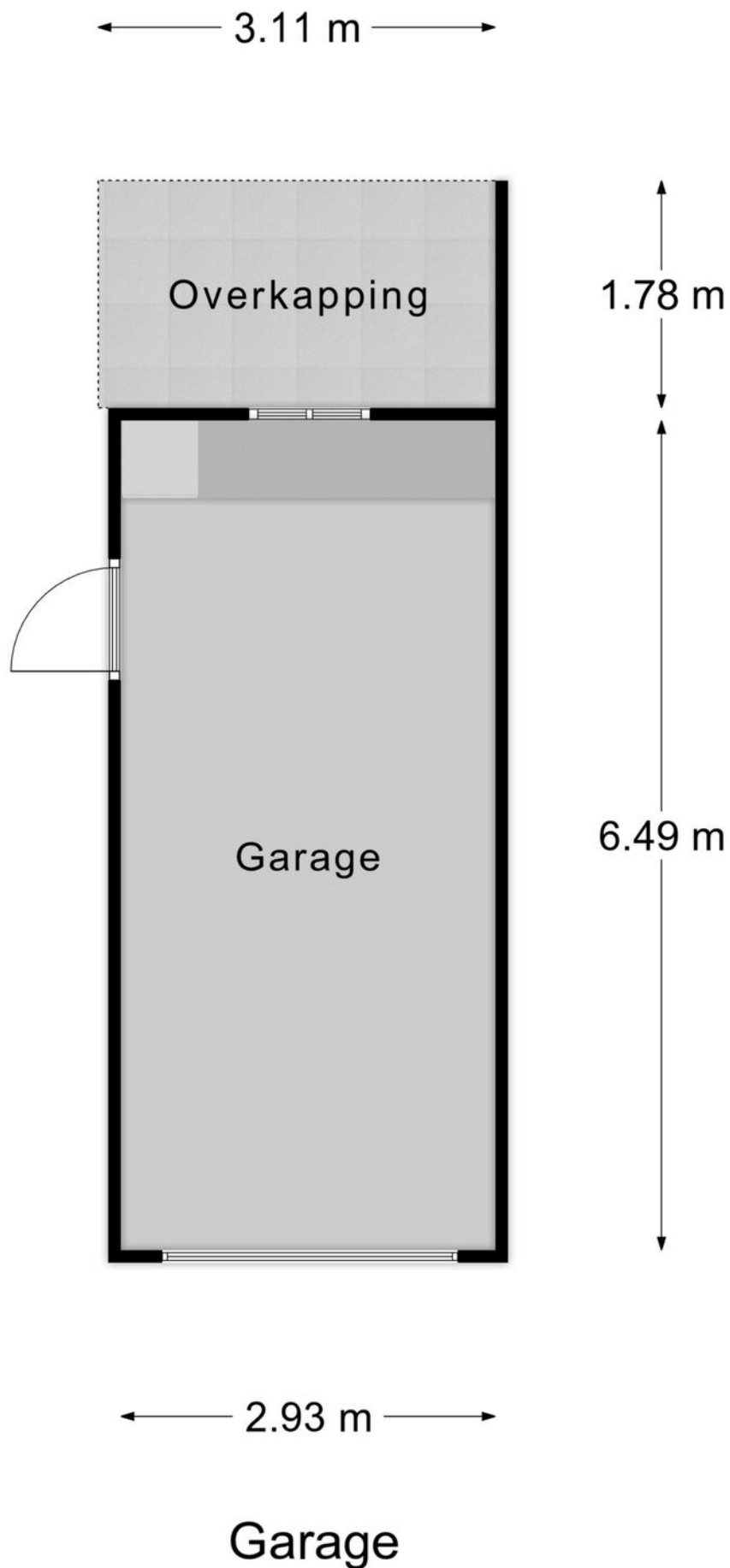


7.02 m

Zolder

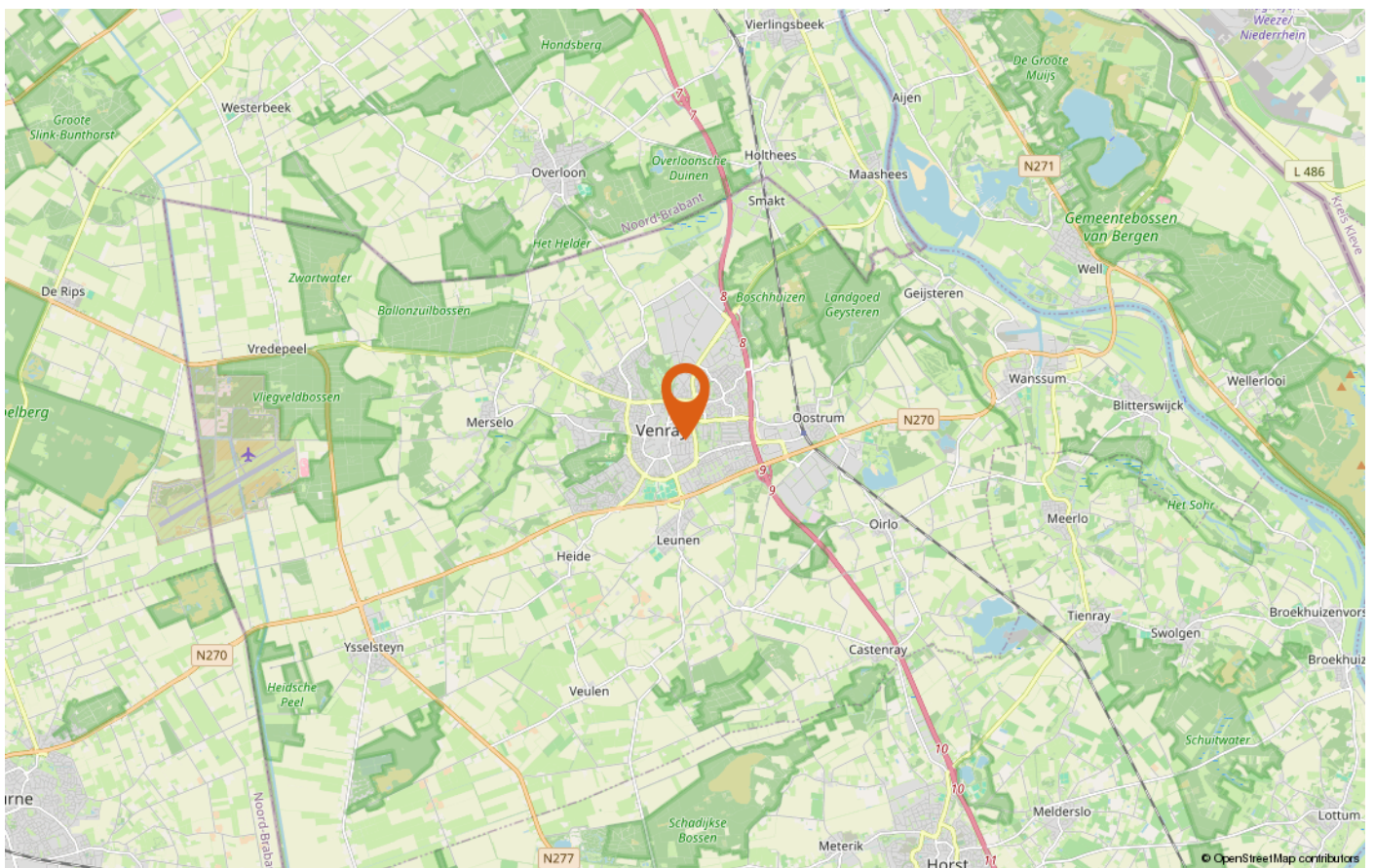
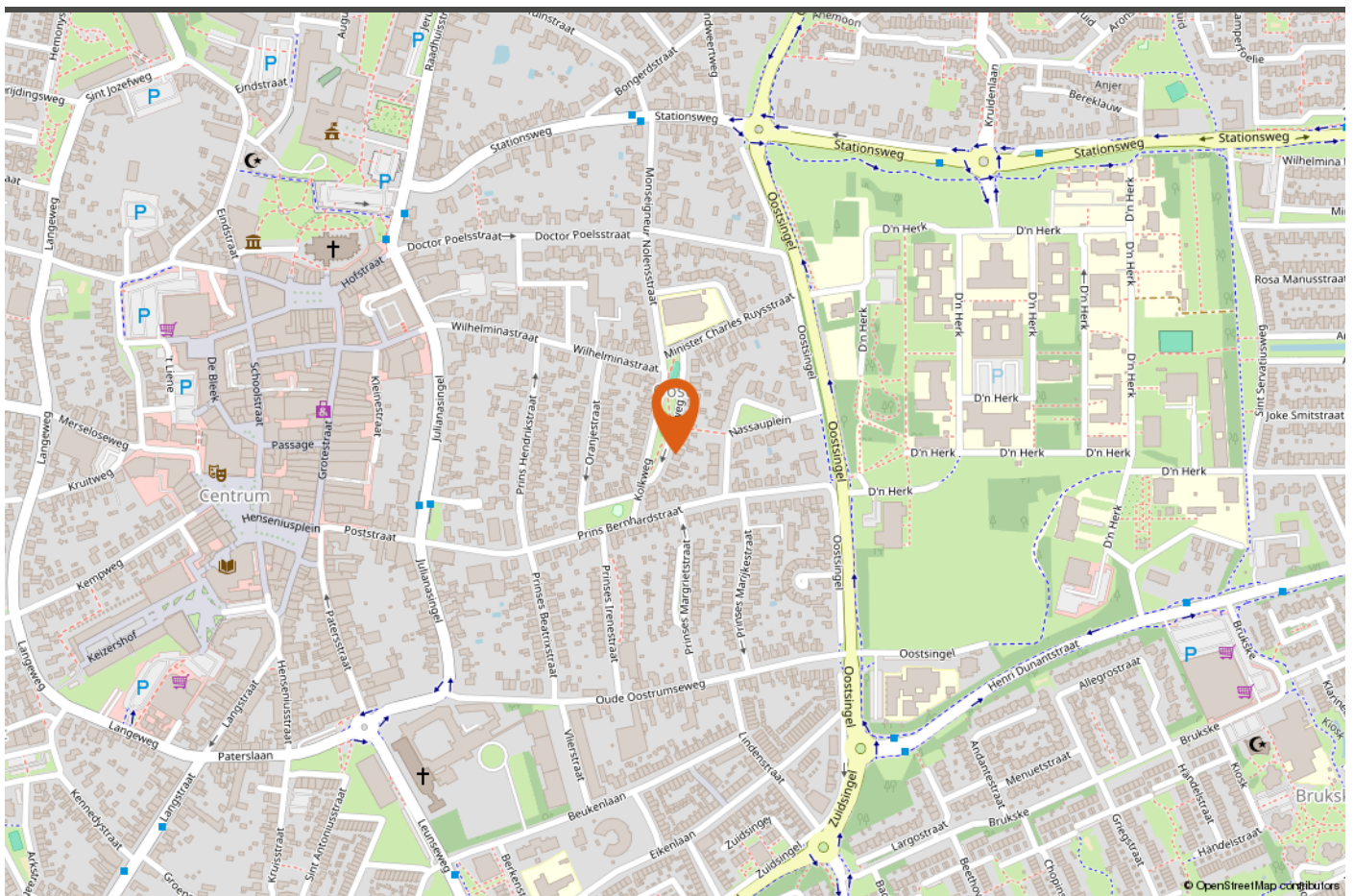
PLATTEGROND

* 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.



LOCATIE OP DE KAART

Lined area for taking notes.

AANTEKENINGEN



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!