



MERSELOSEWEG 135

VENRAY

Vraagprijs € 439.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1964

Perceeloppervlakte
620 m²

Woonoppervlakte
116 m²

Externe bergruimte
17 m²

Inhoud
446 m³

Energie label
G

Gebouwbonden buitenruimte
22 m²

IN HET KORT...

Ontdek deze leuke vrijstaande woning in de gewilde buurt nabij het Odapark en het bosgebied Vlakwater, westelijk van het centrum van Venray. Het natuurgebied waar je heerlijk kan wandelen grenst aan het stadsbos Vlakwater en het VieCuri Medisch Centrum ligt schuin tegenover.

De woning met vrijstaande garage, staat op een royaal perceel van maar liefst 620 m² en biedt volop potentie. De achtertuin, gelegen op het zonnige zuiden, is royaal en voorzien van een overdekt terras. Hier kun je optimaal genieten en ontspannen!

De woning heeft op de begane grond een hal, keuken, woonkamer, achterportaal, bijkeuken, wasruimte, badkamer en een slaapkamer. Zo kun je hier gelijkvloers wonen! Op de eerste verdieping vind je een overloop en 3 kamers, waaronder 2 slaapkamers met een dakkapel.

De vrijstaande garage met vliering, is momenteel verdeeld in 2 ruimtes, maar kan eenvoudig naar wens worden heringericht.

De achtertuin is prachtig vrij gelegen, ongeveer 25 meter diep en speels aangelegd. Het overdekte terras van ca. 22 m² biedt de perfecte plek om beschut te genieten van de tuin.

Kortom, een ideale plek om te wonen!





Je komt binnen in de hal via de voordeur in de voorgevel. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast (5 groepen, 1 fornuisgroep, 2 aardlekschakelaars), keuken, slaapkamer 1 en de trap naar de eerste verdieping.

De halfopen keuken is ingericht met een inbouwkeuken in rechte opstelling en een extra keukensegment in dezelfde stijl. Qua apparatuur is er een 4-pits inductie kookplaat, afzuigkap, combi-oven en een koelkast aanwezig. Er is veel opbergruimte, inclusief een handige apothekerskast. Het nette granieten werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. Het raam met screen biedt uitzicht op de tuin. Er ligt een tegelvloer met vloerverwarming. Er is toegang tot de woonkamer en het achterportaal.

De woonkamer heeft drie ramen, waarvan één met een screen, wat zorgt voor veel daglicht. In deze ruimte ligt een laminaatvloer.

In het achterportaal, met een tegelvloer, is een tuindeur en een klein raam op hoogte. Vanuit het achterportaal is de bijkeuken, wasruimte en badkamer toegankelijk. De bijkeuken biedt extra provisieruimte of plaats voor extra apparatuur. Hier is ook de Ferroli cv-ketel geplaatst (2010). De wasruimte, voorheen een douche, is nu ingericht voor de wasmachine. De ruimte heeft een betegelde vloer, betegelde wanden en een klein raam op hoogte.











De badkamer is netjes en uitgerust met een inloopdouche met brede hoofddouche, thermostaatkraan en glazen wand. Daarnaast vind je hier een wandcloset, designradiator en een wastafelmeubel. In het panelen plafond zijn spots verwerkt en de ruimte is volledig betegeld. Tevens is hier vloerverwarming aanwezig. Het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie aangevuld met mechanische ventilatie.

Slaapkamer 1 heeft een oppervlakte van ca. 13 m² en is gelegen aan de linker voorzijde van de woning. De kamer is voorzien van vloerbedekking en de drie ramen zorgen voor veel daglicht. Doordat de slaap- en badkamer op de begane grond liggen, kan hier op één niveau worden gewoond!





1E VERDIEPING

De overloop is uitgerust met een Velux dakvenster met screen, twee vaste kasten en een wastafel. Vanuit hier heb je toegang tot drie kamers, waarvan twee slaapkamers met een dakkapel. De multifunctionele ruimte / slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Velux dakvenster. Op de vloer ligt grotendeels vloerbedekking. Dankzij de houten wanden is een andere indeling eenvoudig te realiseren.





GARAGE - OPRIT

De vrijstaande garage/berging heeft een totale oppervlakte van ca. 17 m² en is momenteel opgedeeld in twee ruimtes, gescheiden door een houten wand. De garage is gebouwd met een betonvloer inclusief smeerput, spouwmuren en een zadeldak bedekt met golfplaten. Door het zadeldak is er een vliering gecreëerd, bereikbaar via het mangat. Daarnaast is de garage voorzien van verlichting en elektra. Aan de voorzijde bevindt zich een stalen kantelpoort en in aan de rechterzijde drie ramen en een tuindeur.

De oprit, gelegen aan de linkerkant van de woning, is volledig beklinterd en biedt plaats aan ongeveer drie voertuigen.



De achtertuin is fantastisch qua oppervlak, biedt veel privacy en profiteert van een gunstige zuidelijke ligging. De tuin is gevarieerd aangelegd met beplanting, gazon, een vijver, bestrating en bomen, wat zorgt voor een speelse uitstraling.

Direct aan de woning bevindt zich een overdekt terras van ca. 22 m² met kunststof vlonders. Hier zijn elektrapunten verlichting aanwezig. Hier kan je heerlijk beschermt genieten van de ca. 25 meter diepe tuin die volop mogelijkheden biedt voor ontspanning!









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, geïsoleerd. Het dak van de garage is bedekt met asbesthoudende golfplaten.
Kozijnen	grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas '95. De dakramen zijn van hout met dubbel glas. 3 Kleine raampjes zijn van hout met enkel glas, alsmede de voordeur.
Overige voorzieningen	een aantal ramen beschikken over screens.
Isolatie	nagenoeg geheel dubbel glas, dakisolatie.
Centrale verwarming	cv-ketel Ferroli 2010.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de tuin is rondom gelegen. De achtertuin ligt op het zuiden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig: het dak van de garage.

ALGEMENE KENMERKEN

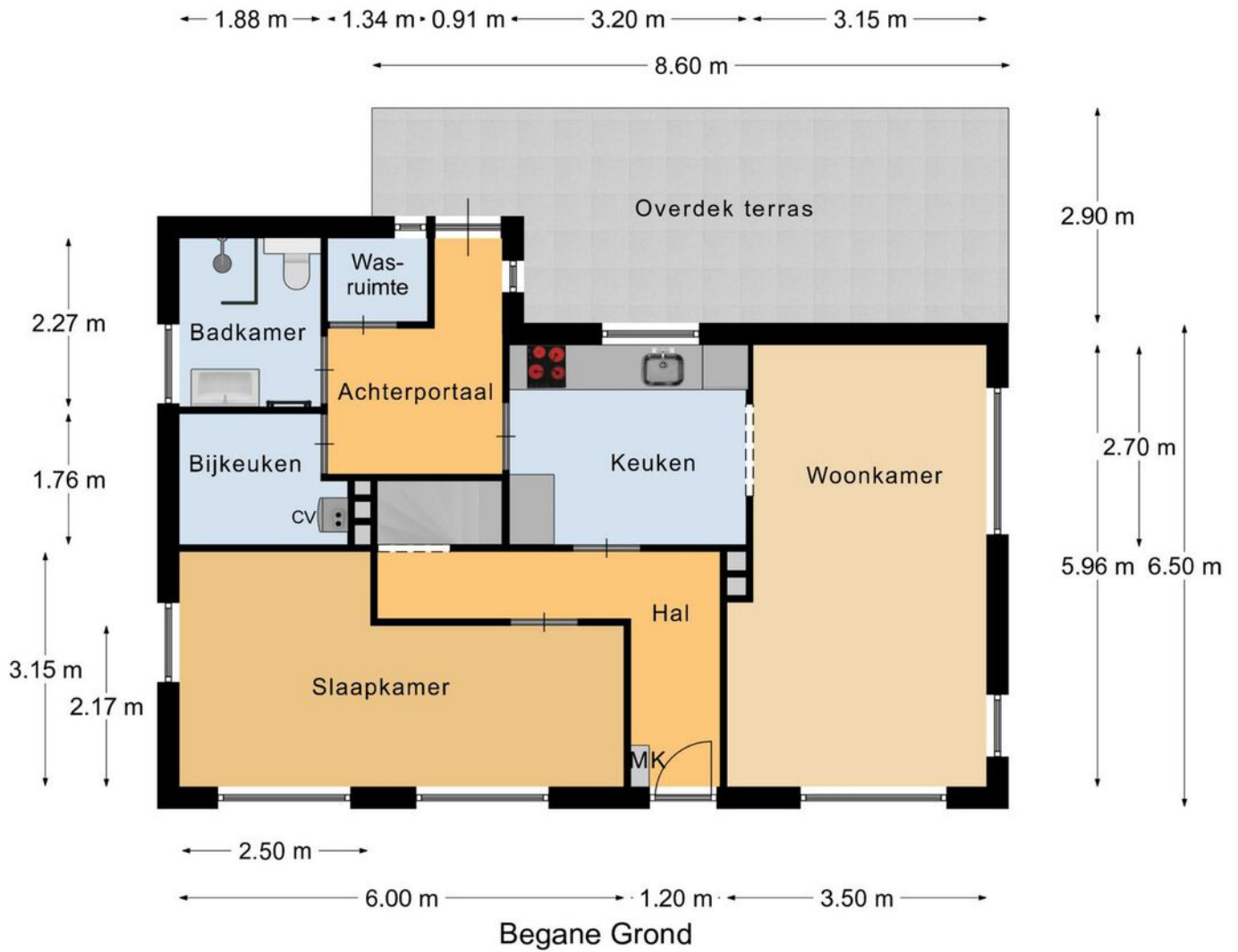


<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 1810</p>	
---	--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

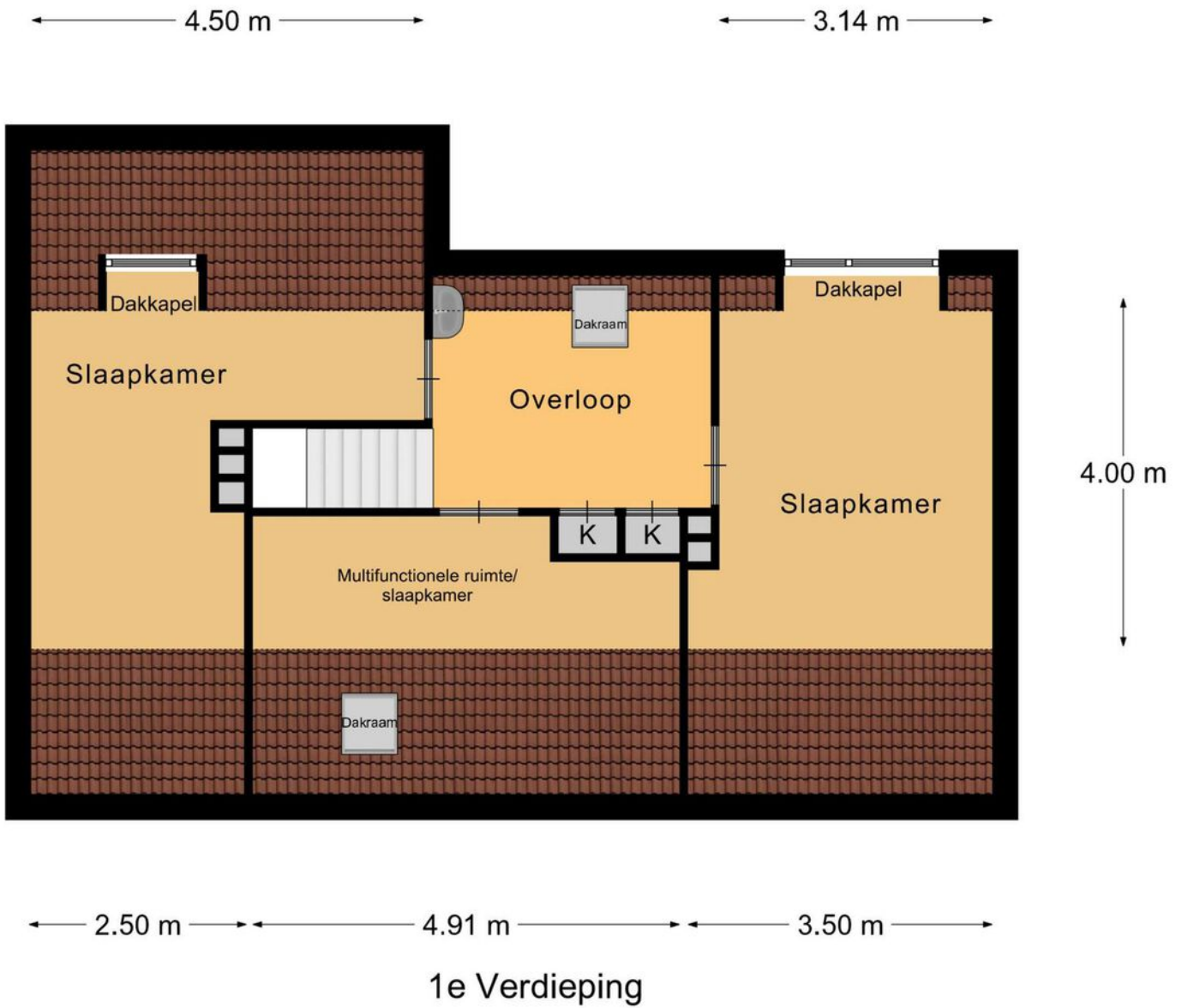
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



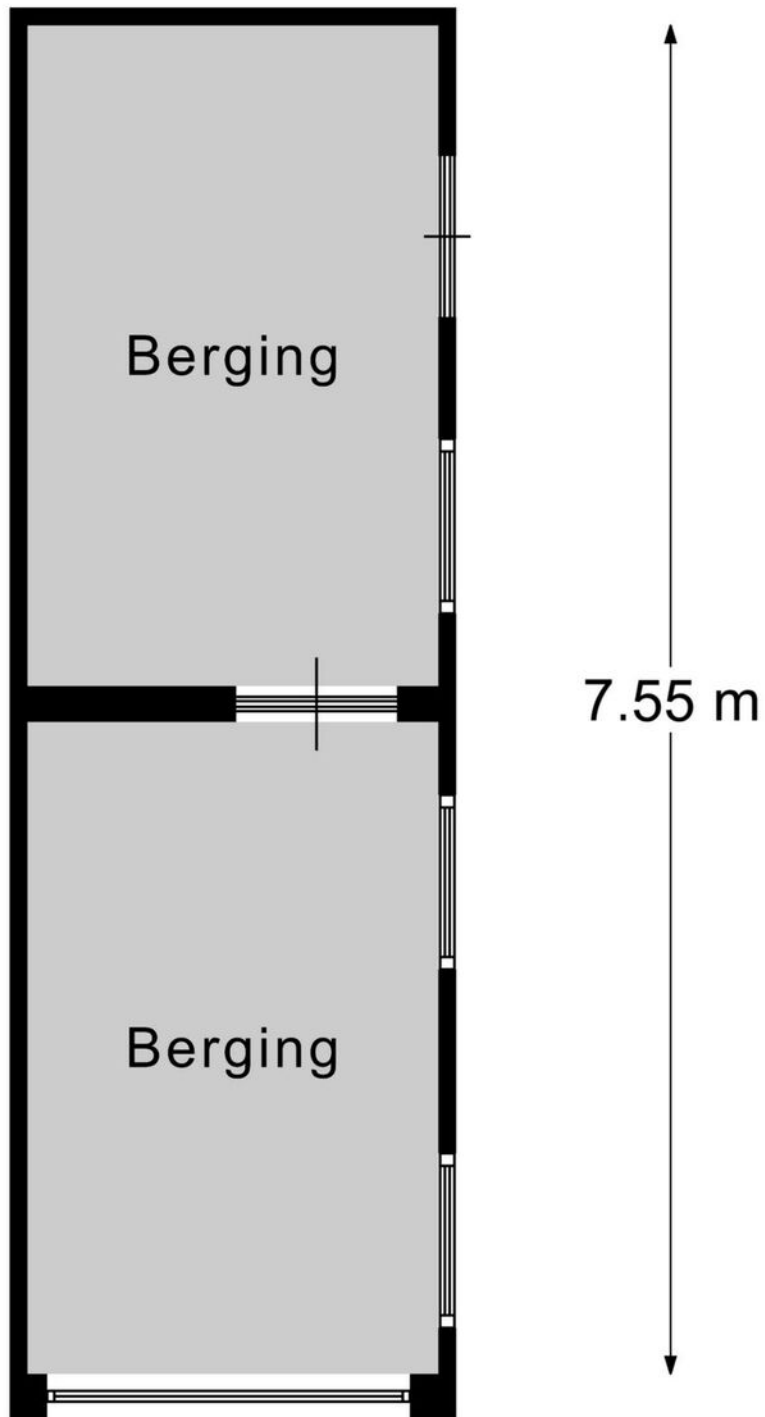
PLATTEGROND

* 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.



← 2.30 m →
Berging/
Garage

PLATTEGROND

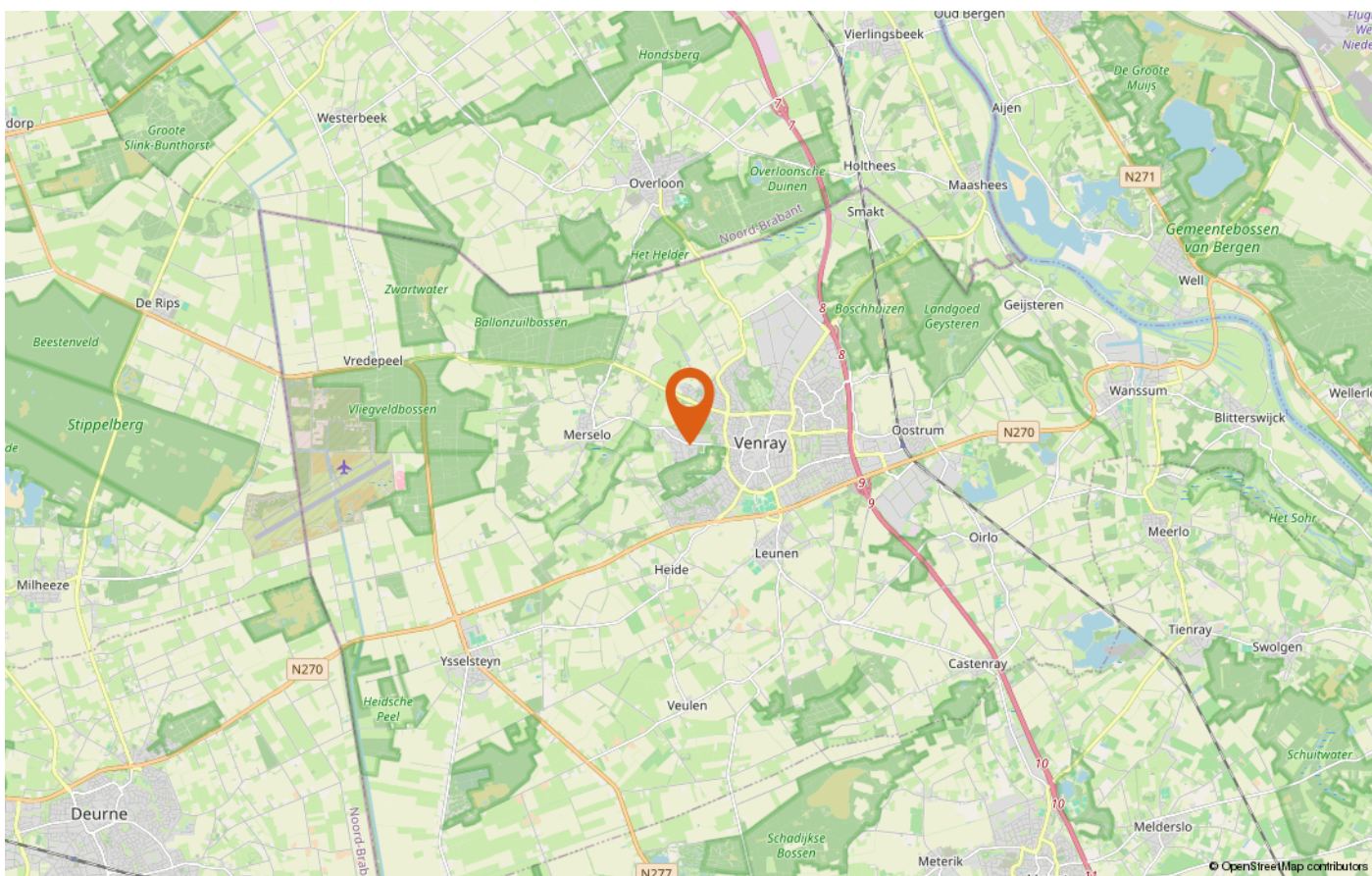
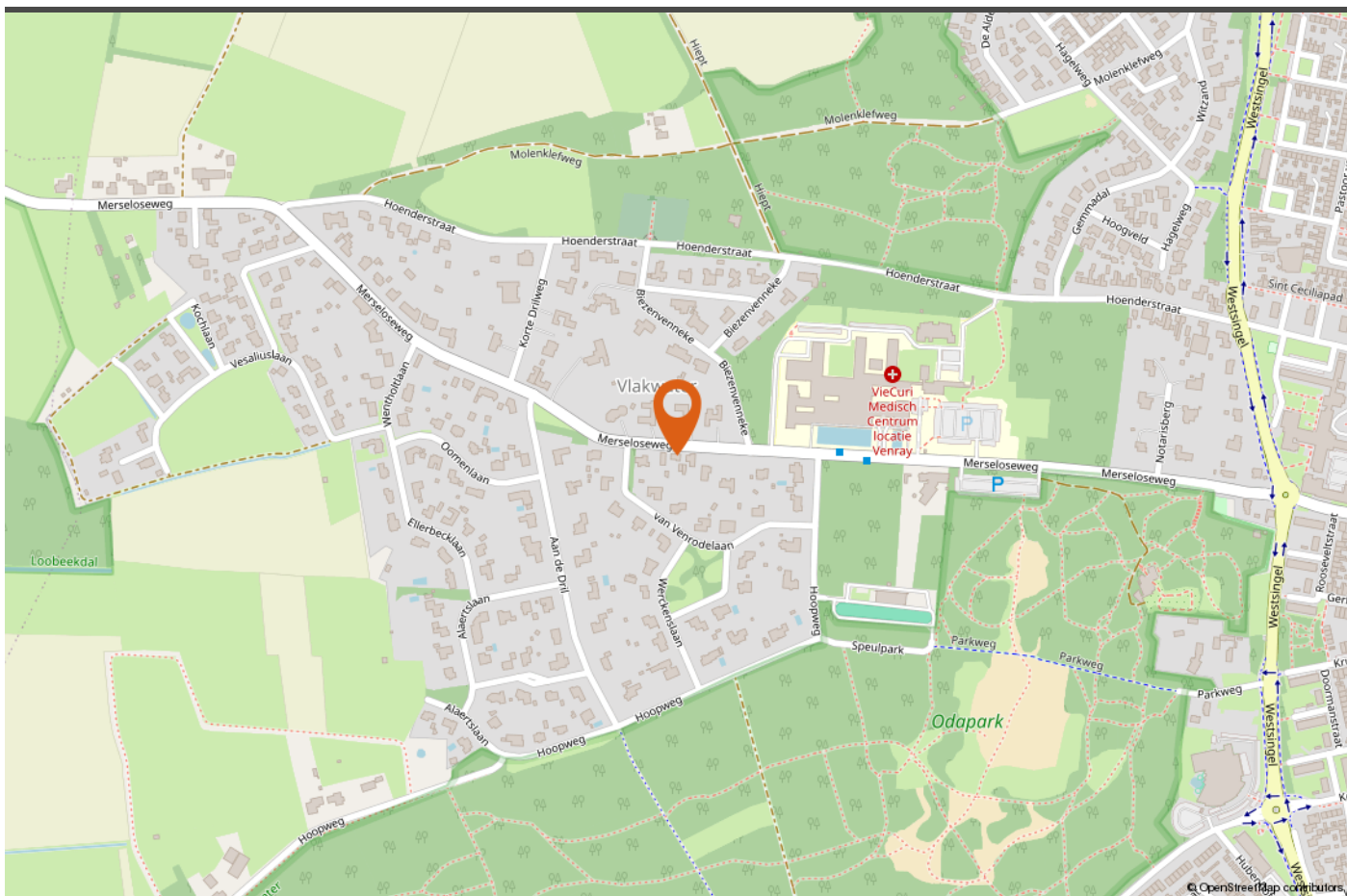
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
garage	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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

