



# 23

# KROONKRUID VENRAY

**Vraagprijs € 285.000 k.k.**

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1982

Perceeloppervlakte  
181 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
100 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
10 m<sup>2</sup>

Inhoud  
320 m<sup>3</sup>

Energie label  
C

Gebouwgebonden buitenruimte  
33 m<sup>2</sup>

## IN HET KORT...

Deze ruime en goed ingedeelde tussenwoning met carport is gelegen in de kindvriendelijke woonwijk Landweert.

Op de begane grond vind je een lichte, tuingerichte woonkamer, keuken, toilet en een in pandige berging/bijkeuken met een aparte entree naar de carport. De eerste verdieping beschikt over 3 ruime slaapkamers en een badkamer.

De diepe achtertuin (16 meter) ligt op het noordoosten en heeft een vrije achterom, een royaal tuinhuis en een stijlvolle terrasoverkapping (2022), waardoor je heerlijk van het buitenleven kunt genieten.

De woning is energiezuinig dankzij volledige dubbele beglazing, na-isolatie van de vloer en rolluiken.

Met scholen en voorzieningen in Landweert op korte afstand, evenals het centrum van Venray en de oprit naar de A73, is de ligging ideaal. Een perfecte kans voor starters op de woningmarkt!





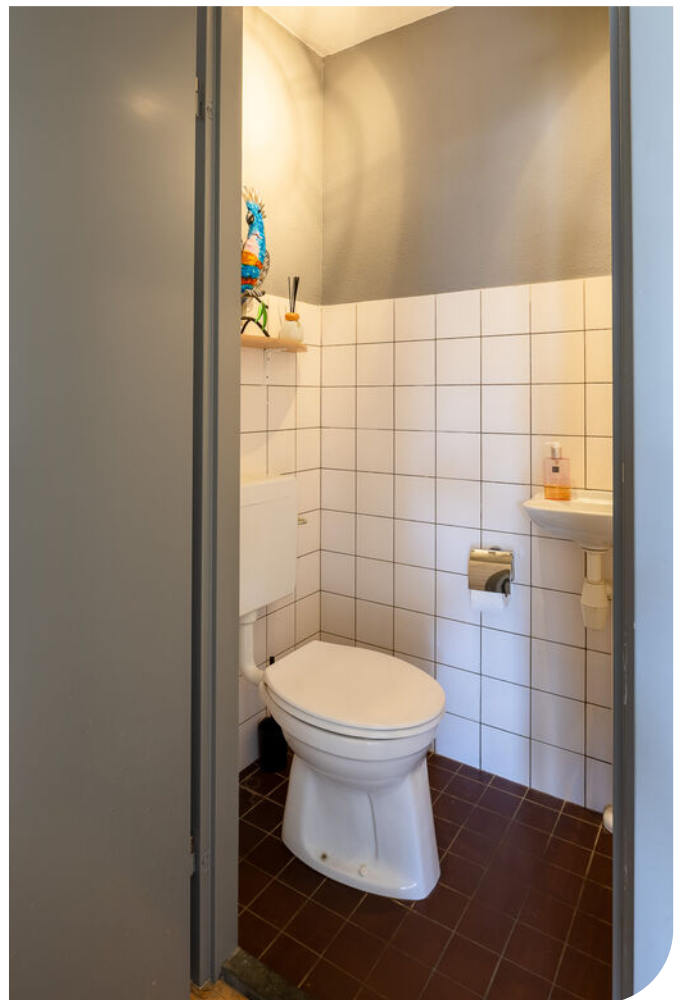
Via de overdekte entree kom je de woning binnen. De gehele begane grond is voorzien van een laminaatvloer. In de hal is ruimte voor een garderobe en bevindt zich de meterkast (7 groepen en 1 aardlekschakelaar). Ook is hier de kruipruimte toegankelijk via een luik. Daarnaast is er een deur naar de berging/bijkeuken, waardoor deze ruimte nu bij de woning is betrokken. Deze berging/bijkeuken (ca. 6 m<sup>2</sup>) heeft een betonvloer, spachtelputz wanden en aansluitingen voor gas en water. Via een aparte toegangsdeur met bovenlicht heb je direct toegang tot de carport aan de voorzijde.

De woonkamer ligt aan de achterzijde van de woning en biedt ruimte voor zowel een zithoek als een eethoek, dichtbij de keuken aan de voorzijde. Dankzij een breed raam met tuindeur valt er veel daglicht binnen. De huidige bewoner heeft een praktische kast met twee schuifdeuren gerealiseerd voor extra bergruimte. Naast deze kast bevindt zich het tussenportaal met de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Het toilet is uitgerust met een staand closet en een fonteintje. De vloer en een deel van de wanden zijn betegeld en het vertrek wordt mechanisch geventileerd.

Aan de voorzijde bevindt zich de open keuken, uitgevoerd in een L-vormige opstelling. De inbouwkeuken is uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en een vaatwasser (2020). Aan de andere zijde is een extra keukensegment met opbergruimte geplaatst. Het kunststof werkblad is voorzien van een spoelunit en het raam biedt een prettig uitzicht op de straat.









# VERDIEPING

De eerste verdieping is ruim opgezet en ingedeeld met een kast, 3 slaapkamers en de badkamer. In de kast bevinden zich de Atag cv-ketel (2017) en de unit voor de mechanische ventilatie.

De 3 slaapkamers zijn ruim van formaat met oppervlaktes van ca. 15,5, 13 en 9 m<sup>2</sup>. Een mooi detail is dat de grootste kamer, gelegen aan de linker voorzijde beschikt over een inloopkast. Alle slaapkamers hebben een raam met rolluik. De ramen in de achtergevel zijn voorzien van HR++ beglazing (2022), terwijl de voorgevel is uitgerust met dubbel glas (2004). De kinderkamer is in 2023 qua elektra en stopcontacten vernieuwd.

Momenteel zijn de aansluitingen voor witgoed geplaatst in een van de slaapkamers, maar er is ook een tweede aansluiting in de badkamer. De gehele verdieping is voorzien van een laminaatvloer.

De badkamer is volledig betegeld en uitgerust met een douchehoek met thermostaatkraan, een stand closet en een wastafelmeubel met twee kranen en een hoge kast. De ruimte wordt mechanisch geventileerd en heeft bovendien een raam voor natuurlijke ventilatie.











De diepe tuin (16 meter) ligt op het noordoosten en biedt zowel een goede bezonning als veel privacy. In 2022 is een ruime terrasoverkapping geplaatst (ca. 18.5 m<sup>2</sup>), evenals een houten tuinhuis achter op het perceel. De terrasoverkapping is een ideale plek om in de schaduw van de tuin te genieten en is voorzien van elektrapunten, inbouwspots en een buitenkraan.

Het tuinhuis (ca. 10 m<sup>2</sup>) is uitgerust met een loopdeur, twee ramen, verlichting, elektra en een op maat gemaakte open kast. De tuin is verder aangelegd met een groot gazon, een terras bij het tuinhuis en een brede achterom met toegang tot drie richtingen. De erfafscheiding bestaat uit een houten schutting, waarvan de gehele rechterzijde inclusief poort in 2018 is vernieuwd.

De carport aan de voorzijde is ca. 12.5 m<sup>2</sup> groot en biedt ruimte voor één auto.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1982.
Vloeren	beton; in maart 2021, 14 cm Icynene schuim aan onderkant tegen gehele begane grond vloer laten spuiten.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas. De kozijnen in de achtergevel op de 1e verdieping zijn bezet met HR++ in 2022 en de voorzijde met dubbel glas in 2004.
Overige voorzieningen	de verdieping beschikt over rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Atag 2017.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Asbest	geen bekend.
Energielabel	Label C is opgemaakt voor vervangen naar een energie zuinige ketel, isoleren van de vloer en het vervangen van enkel glas naar HR ++.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 332,90 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 921 m <sup>3</sup> en elektra ca. 1.870 kWh per jaar.

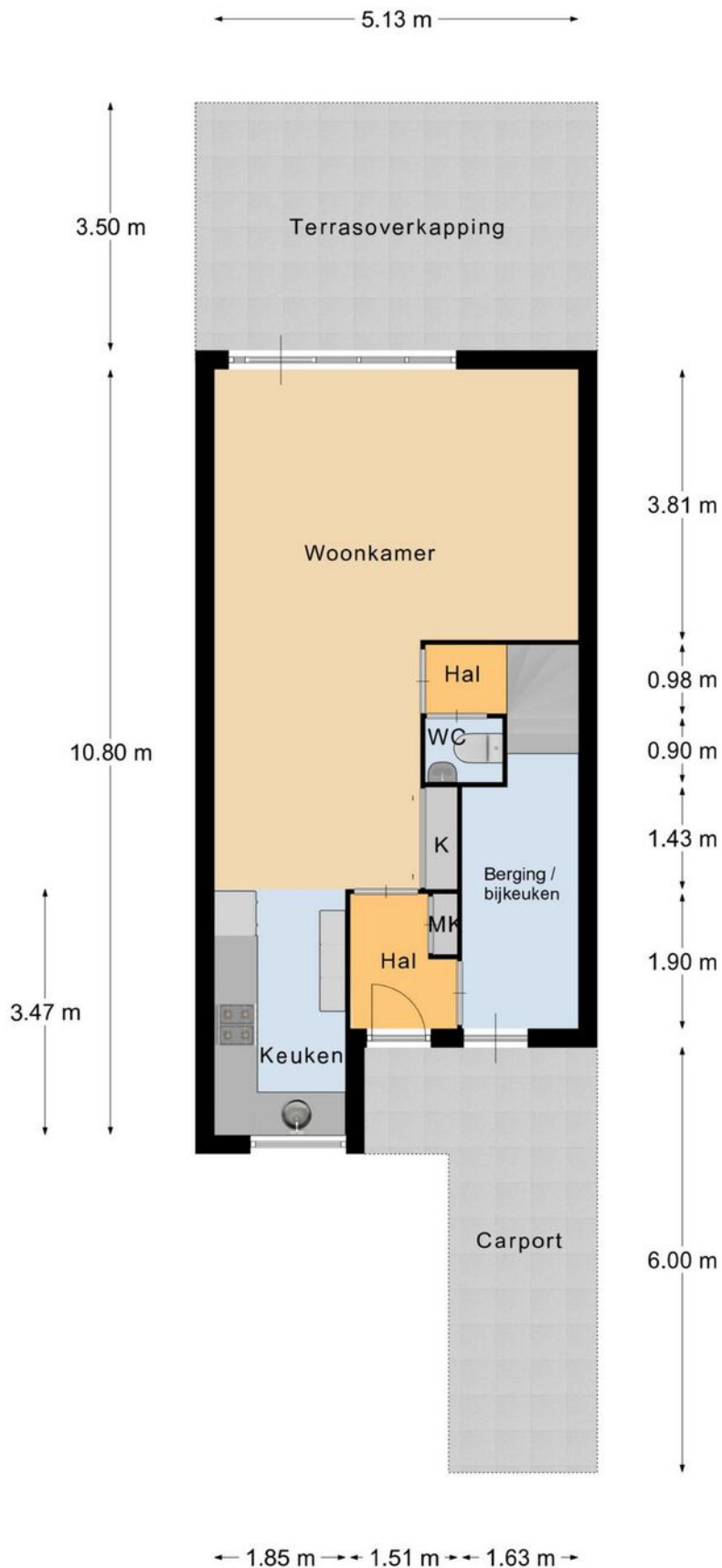
\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25 Perceelnummer Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 5749</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

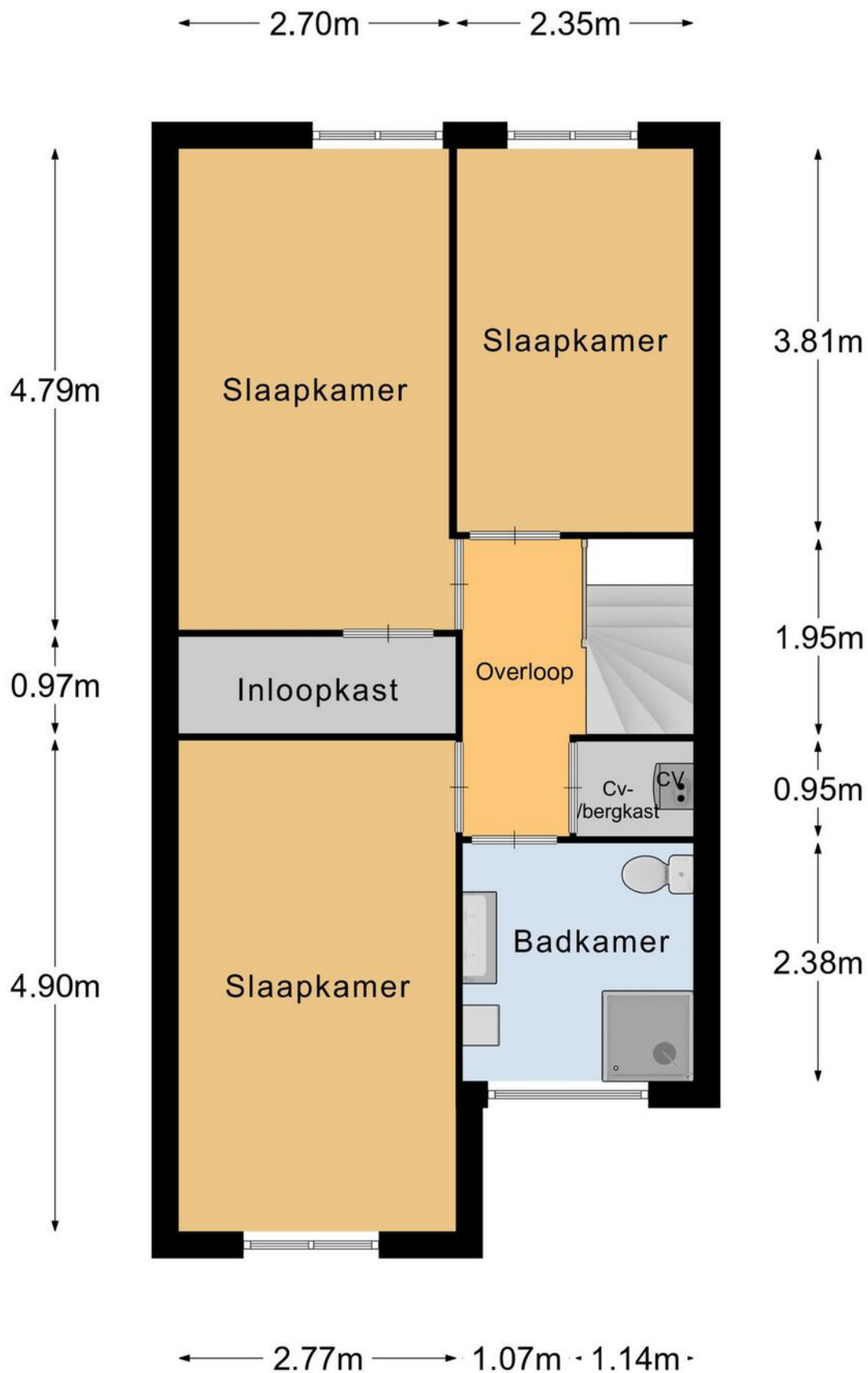


Begane Grond

# PLATTEGROND

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

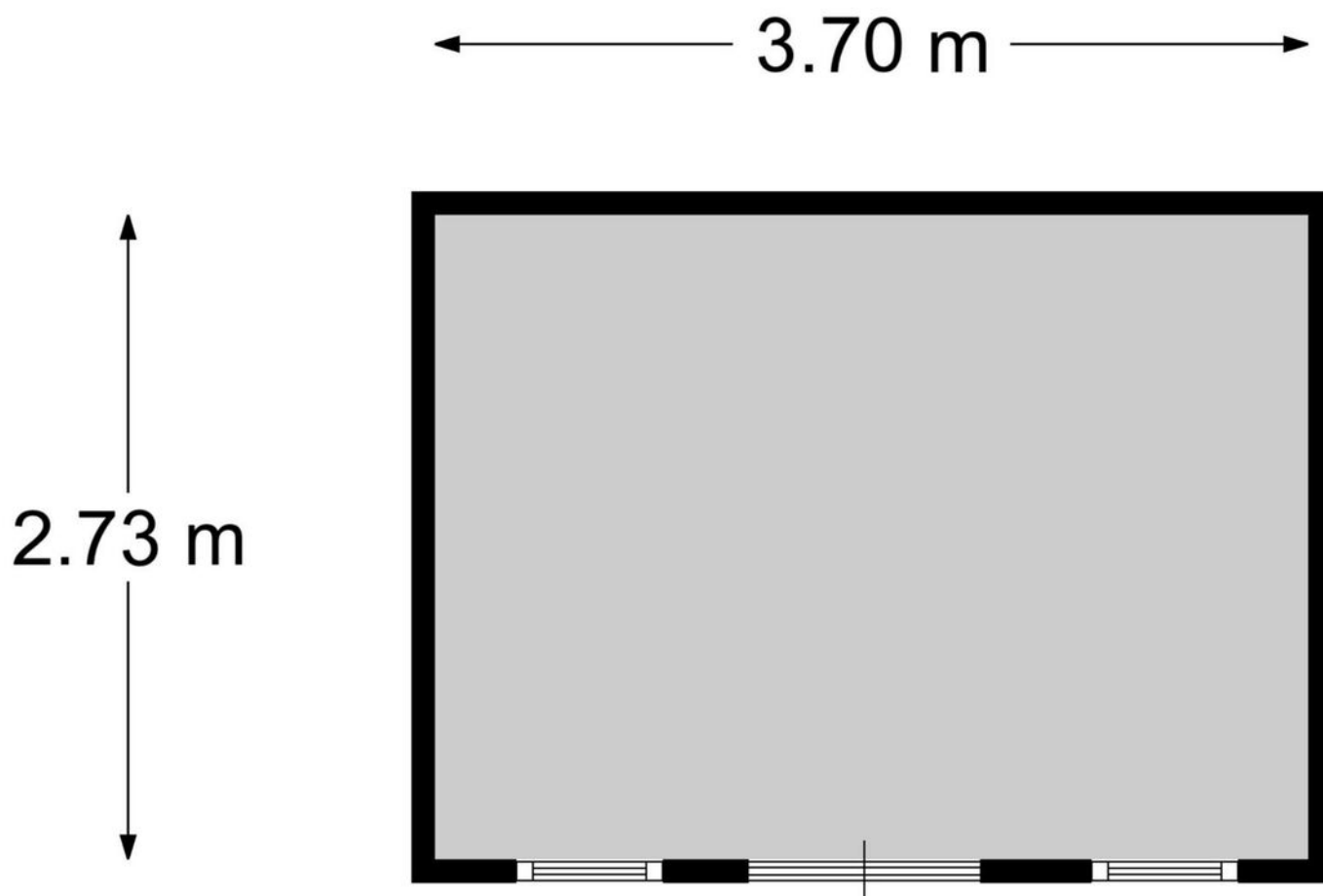




## Verdieping

# PLATTEGROND

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



Tuinhuis

# PLATTEGROND

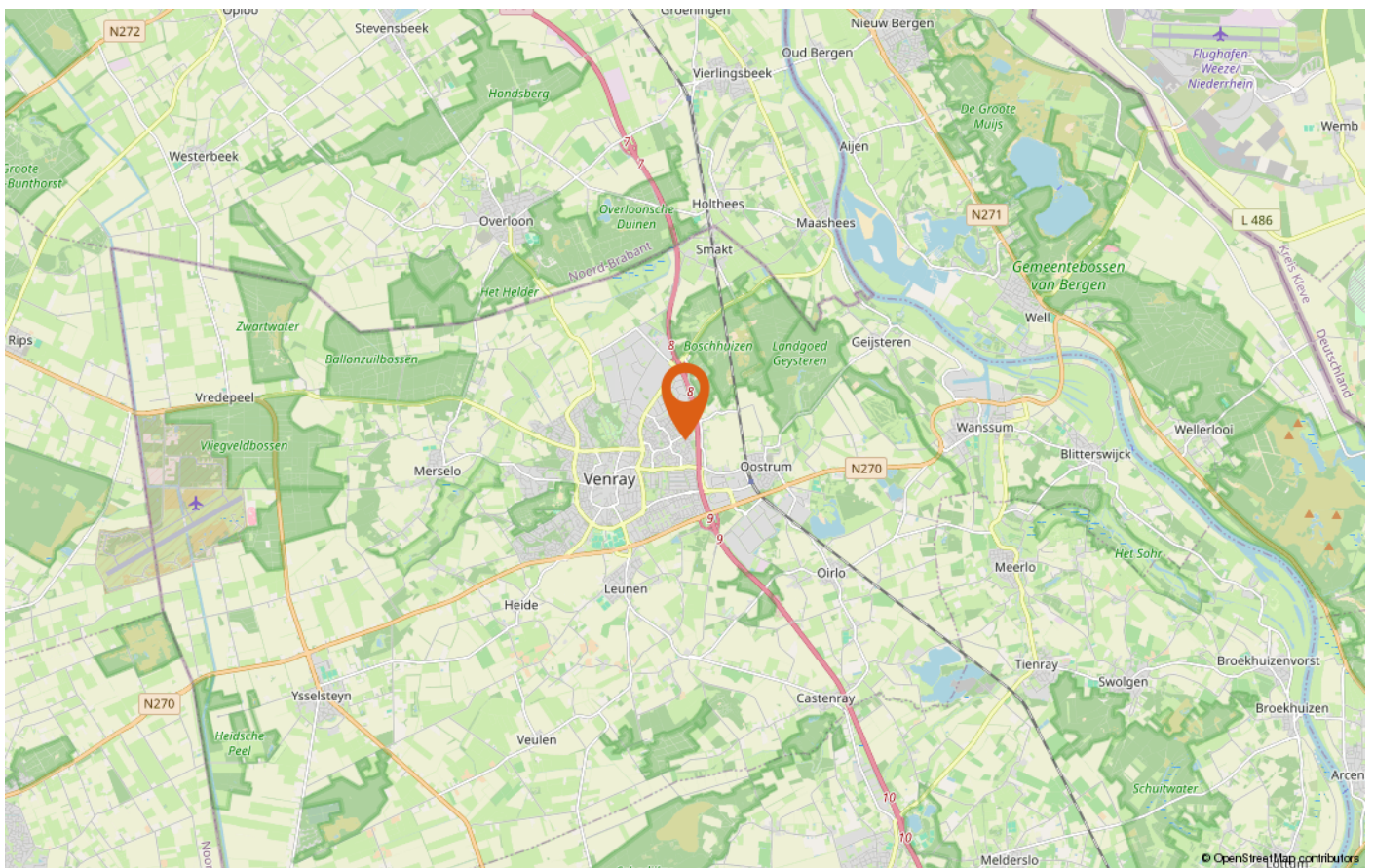
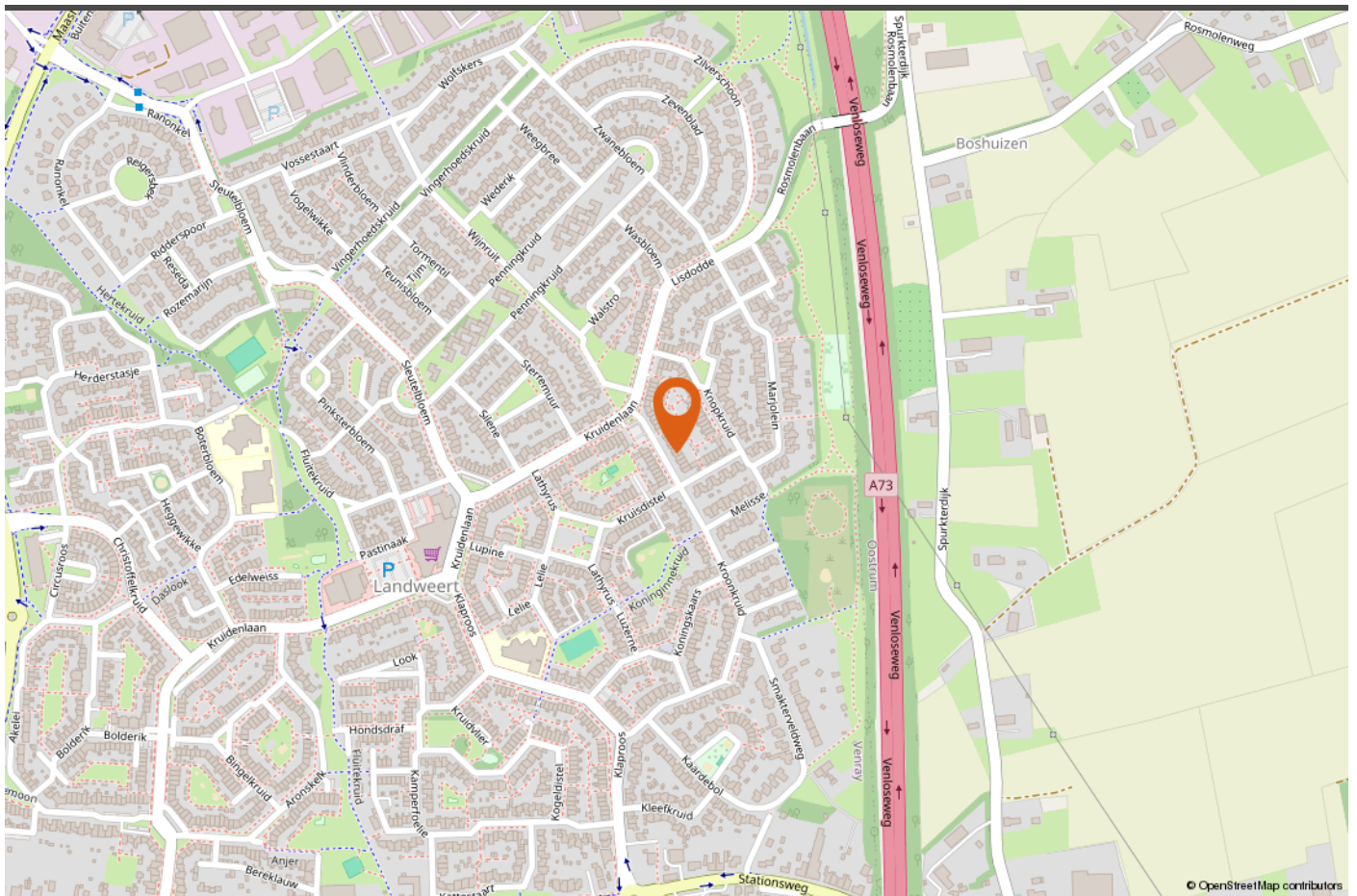
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenlampen, tuinhuis verlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Legplanken ketel kast, inloopkast hoofdslaapkamer, grijze kast slaapkamer voorzijde , kast tuinhuis	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

