



PINKSTERBLOEM 34 VENRAY

Vraagprijs € 329.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1991

Perceeloppervlakte
230 m²

Woonoppervlakte
81 m² excl. garage

Overige inpandige ruimte
21 m² (zolder)
Gebouwgebonden buitenruimte
27 m² (carport en balkon)
Externe bergruimte
27 m² (garage)

Inhoud
304 m³

Energie label
B



IN HET KORT...

Deze twee-onder-een-kap woning is ideaal gelegen op een goed bereikbare, kindvriendelijke locatie in de wijk Landweert, met alle denkbare voorzieningen binnen handbereik. De supermarkt ligt bovendien op slechts enkele meters afstand, wat zorgt voor extra gemak in het dagelijks leven.

Naast de woonkamer en open keuken op de begane grond vind je op de verdieping drie slaapkamers, een vernieuwde badkamer en een vlizotrap die toegang biedt tot de royale zolder. Wat je veel ziet bij deze woningen is dat de zolder bij het woonoppervlak wordt getrokken middels een vaste trap, ideaal voor een extra werk- of slaapkamer.

De verzorgd aangelegde achtertuin ligt op het zuidwesten, dat zorgt voor gegarandeerd veel zonuren. Daarnaast is er een praktische vrije achterom tussen de woning en de garage. Dankzij het ruime perceel biedt deze woning volop mogelijkheden voor uitbreiding, waardoor je de leefruimte verder kunt vergroten en evengoed een heerlijke tuin onderhoud. Ideaal voor (groeierende) gezinnen!

De vrijstaande garage is meer dan alleen een plek om een auto te stallen. Of je nu een handige klusser bent, extra ruimte zoekt voor auto's of motoren, of droomt van een eigen praktijk aan huis – deze garage biedt eindeloze mogelijkheden!



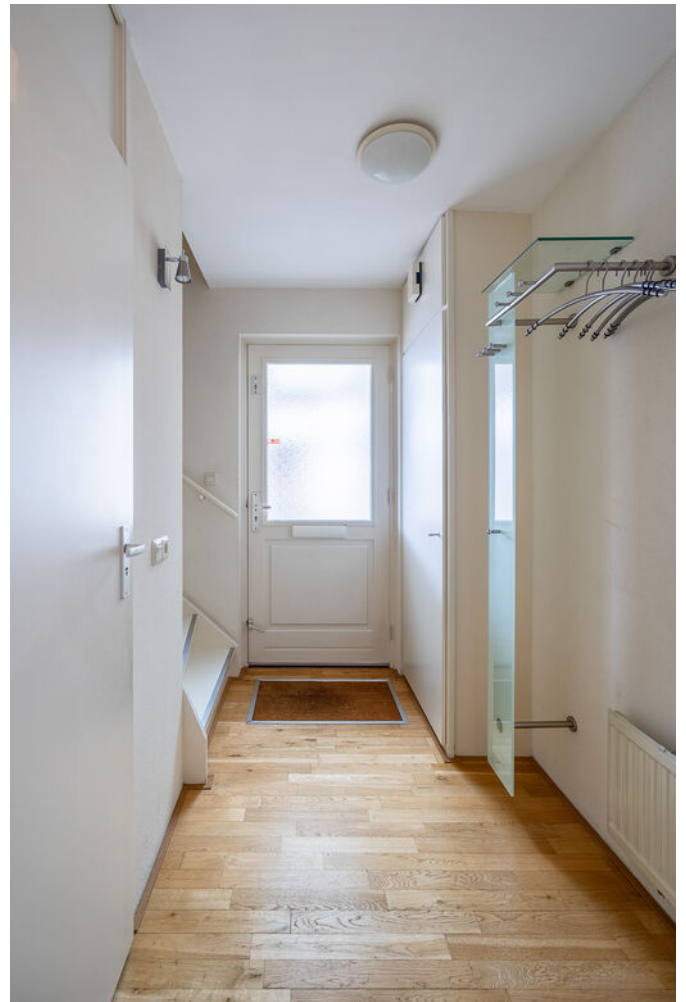
BEGANE GROND

Welkom in deze twee-onder-een-kap woning, een echt familiehuus dat door de jaren heen met zorg is bewoond en onderhouden. Links van de woning kan je de auto kwijt onder de carport of op een van de openbare parkeerplaatsen in de straat. Vervolgens heb je de mogelijkheid om de woning aan de voor- of achterzijde te betreden.

Laten we beginnen bij de voordeur: Je komt hier de woning binnen in de hal, vervolgens kom je langs de meterkast, de kapstok, het toilet ligt onder de trapopgang en uiteindelijk toegang naar de woonkamer.

Aan de voorzijde bevindt zich de lichte en gezellige woonkamer, een fijne plek om met het gezin te ontspannen. De parketvloer zorgt voor een warme sfeer in deze leefruimte. De raampartijen zorgen voor een natuurlijk samenspel van licht en ruimte. Vanuit de woonkamer loopt de ruimte naadloos door naar de eethoek aan de achterzijde en naast de keuken – een perfecte opstelling voor gezellige maaltijden en samenzijn.

Aan de achterzijde bevindt zich de keuken met een praktische indeling. Compleet uitgerust met een 4-pits gasfornuis, afzuigkap, combimagnetron en koelkast. De boven- en onderkastjes bieden voldoende opbergruimte. Vanuit de keuken stap je via de tuindeur zo de zonnige achtertuin, waar je volop kunt genieten van het buitenleven.









VERDIEPING

De woning beschikt over drie comfortabele slaapkamers en een vernieuwde, moderne badkamer op de 1e verdieping, allen bereikbaar vanaf de overloop. De ouderslaapkamer aan de voorzijde is ruim van opzet en biedt toegang tot het balkon. Wanneer je bij het ochtendgloren de deur open zet, geniet je van het gezang van de vogeltjes.

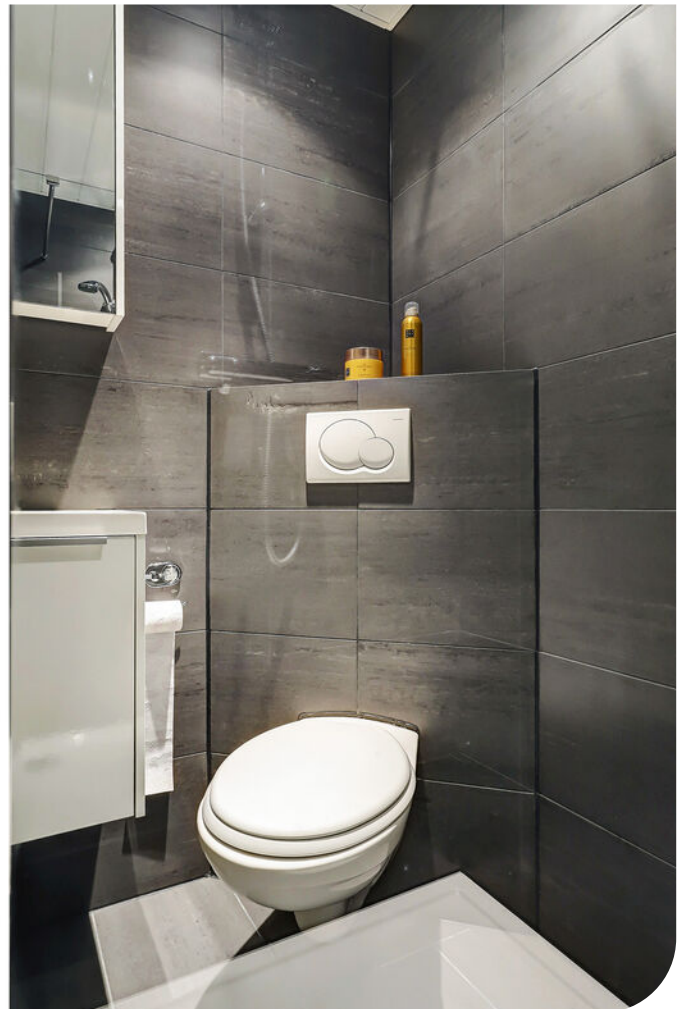
De vernieuwde badkamer is stijlvol en praktisch ingericht met een royale inloopdouche met thermostaatkraan, een wastafelmeubel met spiegelkast en een modern wandcloset. De ruimte is volledig betegeld, voorzien van inbouwspots in het plafond en uitgerust met een praktische designradiator. Daarnaast zorgt mechanische ventilatie voor een aangenaam binnenklimaat.

Via een vlizotrap vanuit een van de slaapkamers bereik je de ruime en hoge zolderverdieping. Momenteel wordt deze gebruikt als bergzolder, maar de mogelijkheden zijn eindeloos. Dankzij de royale afmetingen en hoogte leent deze verdieping zich uitstekend voor een extra slaapkamer, een thuishkantoor of een hobbyruimte. De cv-ketel is netjes weggewerkt in een kast, waardoor de ruimte optimaal benut kan worden. Met een vaste trap en een dakkapel zou je hier een volwaardige extra woonverdieping kunnen creëren, waardoor de woning nóg meer wooncomfort en functionaliteit biedt.

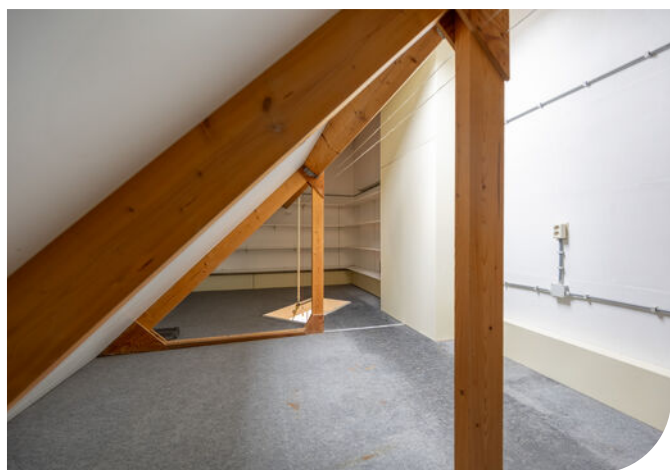
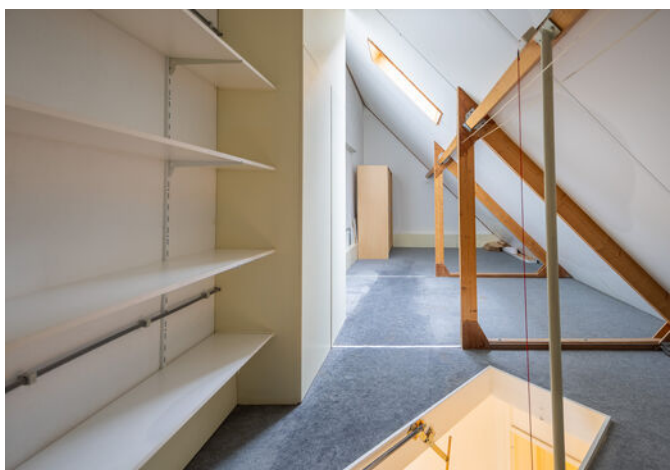








ZOLDER





De woning heeft een mooi aangelegde tuin met vrije achterom. Op het zuidwesten georiënteerd wat zorgt voor veel zonnige momenten, van 's ochtends tot 's avonds. De tuin biedt door de aanwezigheid van de dak platanen aan de achterzijde goede privacy en tevens een schaduwplekje in de zomer. Verder is de tuin verzorgd en netjes ingericht met bestrating, siergrind en groen. Of je nu houdt van een barbecue met vrienden, een goed boek in de zon, of tuinieren met uitzicht op de ondergaande zon – deze tuin biedt het allemaal. Een deur tussen de woning en de garage zorgt voor de vrije achterom, zeer praktisch voor de containers, fietsen of tuinonderhoud. Achter de garage is ook een praktische, houten opbergruimte gerealiseerd voor de containers, mooi uit het zicht. Bovendien heb je vanuit de tuin direct toegang tot de garage, een multifunctionele ruimte.

De tuin heeft een goed formaat wat ervoor zorgt dat wanneer je de woning gaat uitbreiden er nog een fijne tuin overblijft.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor een à twee auto's en loopt langs de woning, onder de carport door tot aan de vrijstaande garage. De ruime carport is voorzien van een lichtkoepel en inbouwspots waardoor je nooit in het donker thuiskomt.

Aan het einde van de oprit staat een vrijstaande, stenen garage. Hier vinden we de ruimte voor de stalling van jouw auto, fietsen of dergelijke spullen.

Volledig geïsoleerd en voorzien verlichting, elektra en water, is deze ruimte veel meer dan alleen een plek om je auto te stallen. De garage is in twee delen opgesplitst, waarbij het achterste en tevens kleinste deel is voorzien van een werkbank en een raam met zicht op de tuin. Voorheen heeft hier een gaskachel gestaan waar de aansluiting nog steeds aanwezig is. De ruimte aan de voorzijde is voorzien van een stalen kantelport aan de voorzijde, een tuindeur en een praktische keukenblok met diverse kastjes en een spoelunit. De garage is met alle voorzieningen en ruimte multifunctioneel inzetbaar en hierdoor voor diverse doeleinden geschikt. Ben jij een handige klusser en zoek je een ruime plek voor je auto's of motoren? Of droom je van een eigen praktijk aan huis? Deze garage biedt volop mogelijkheden!







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

| | |
|------------------------|---|
| Bouwjaar | woning is van 1991. de garage is in 1999 geïsoleerd en uitgebouwd. |
| Vloeren | betonvloeren. |
| Gevels | metselwerk spouwmuren, geïsoleerd met 60mm minerale wol. |
| Dak | de helft van een zadeldak, geïsoleerd (bouwjaar) en bedekt met pannen. Het platte dak van de garage is bedekt met bitumineuze dakbedekking. |
| Kozijnen | hardhouten kozijnen (Meranti) met dubbel glas op de begane grond en enkel glas op de verdieping. |
| Overige voorzieningen | handmatig bedienbaar zonnescerm aan de achtergevel. |
| Isolatie | dakisolatie, vloerisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas. |
| Centrale verwarming | middels de Vaillant Ecotec plus cv-ketel uit 2012. |
| Eigendom/huur CV-ketel | eigendom. |
| Warmwatervoorziening | het tapwater wordt geleverd door de cv-ketel, zowel voor de badkamer als de keuken. |
| Ventilatiesysteem | mechanische ventilatie met roosters in de kozijnen. |

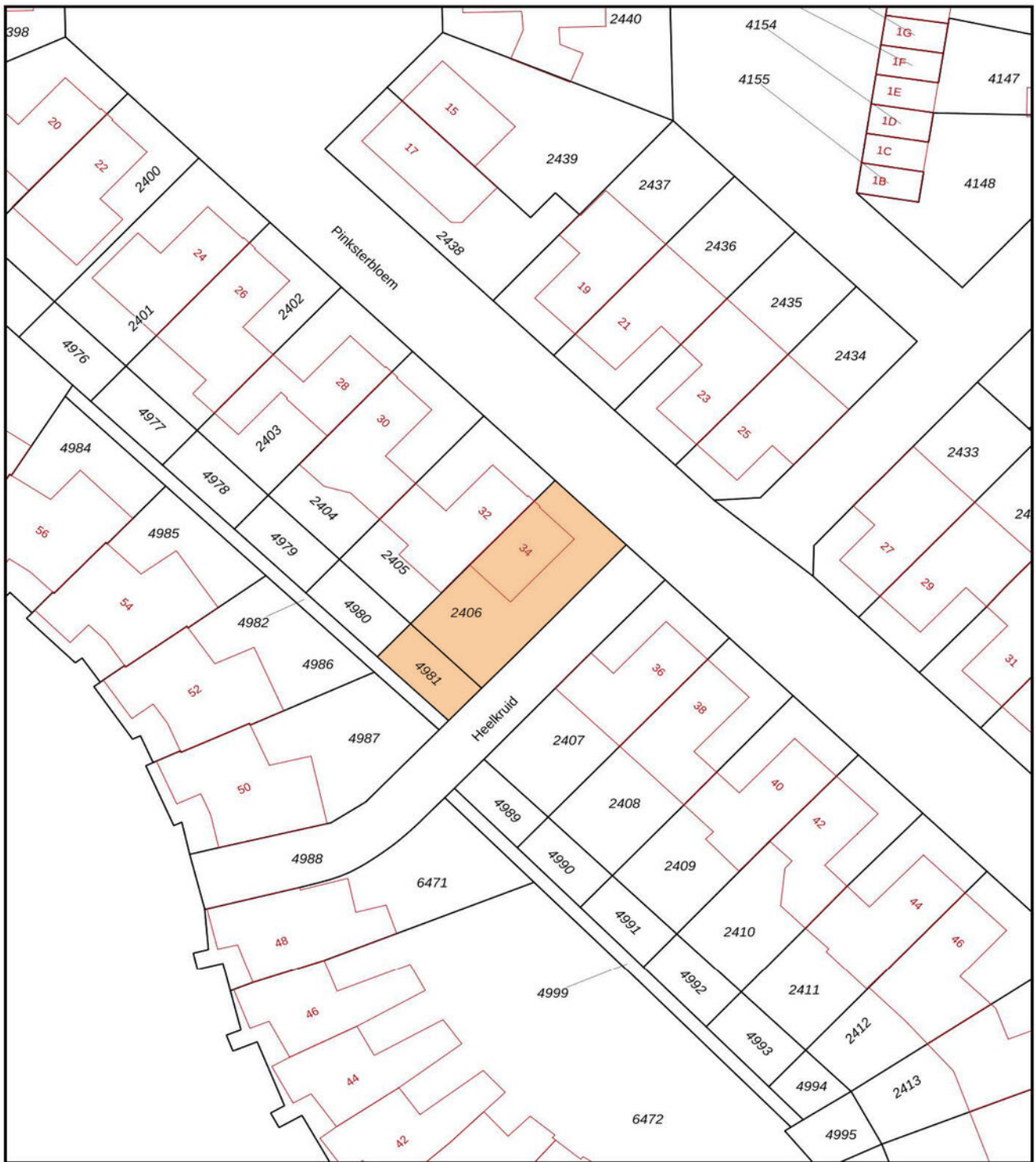
OVERIGE KENMERKEN

| | |
|--------------------|------------------------------------|
| Tuinligging | zuidwest. |
| Bestemmingsplan | woonbestemming. |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend. |
| Asbest | geen bekend. |
| Meterkast | 5 groepen en 2 aardlekschakelaars. |

VASTE LASTEN

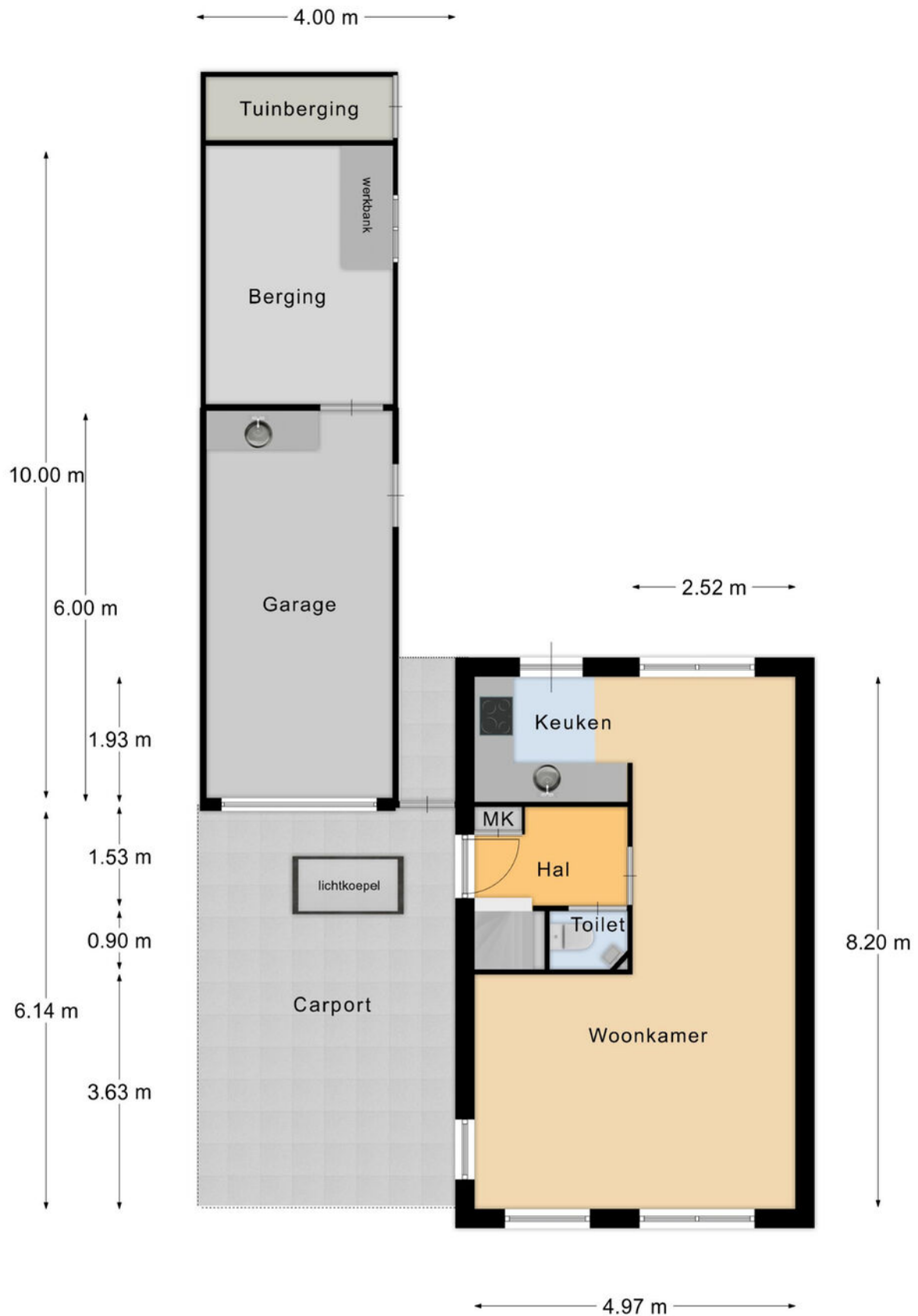
| | |
|--------------------------|--------------------|
| Onroerend zaakbelasting* | € 313,27 per jaar. |
|--------------------------|--------------------|

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 6 december 2024. De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 2406</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> |  |
|---|--|---|

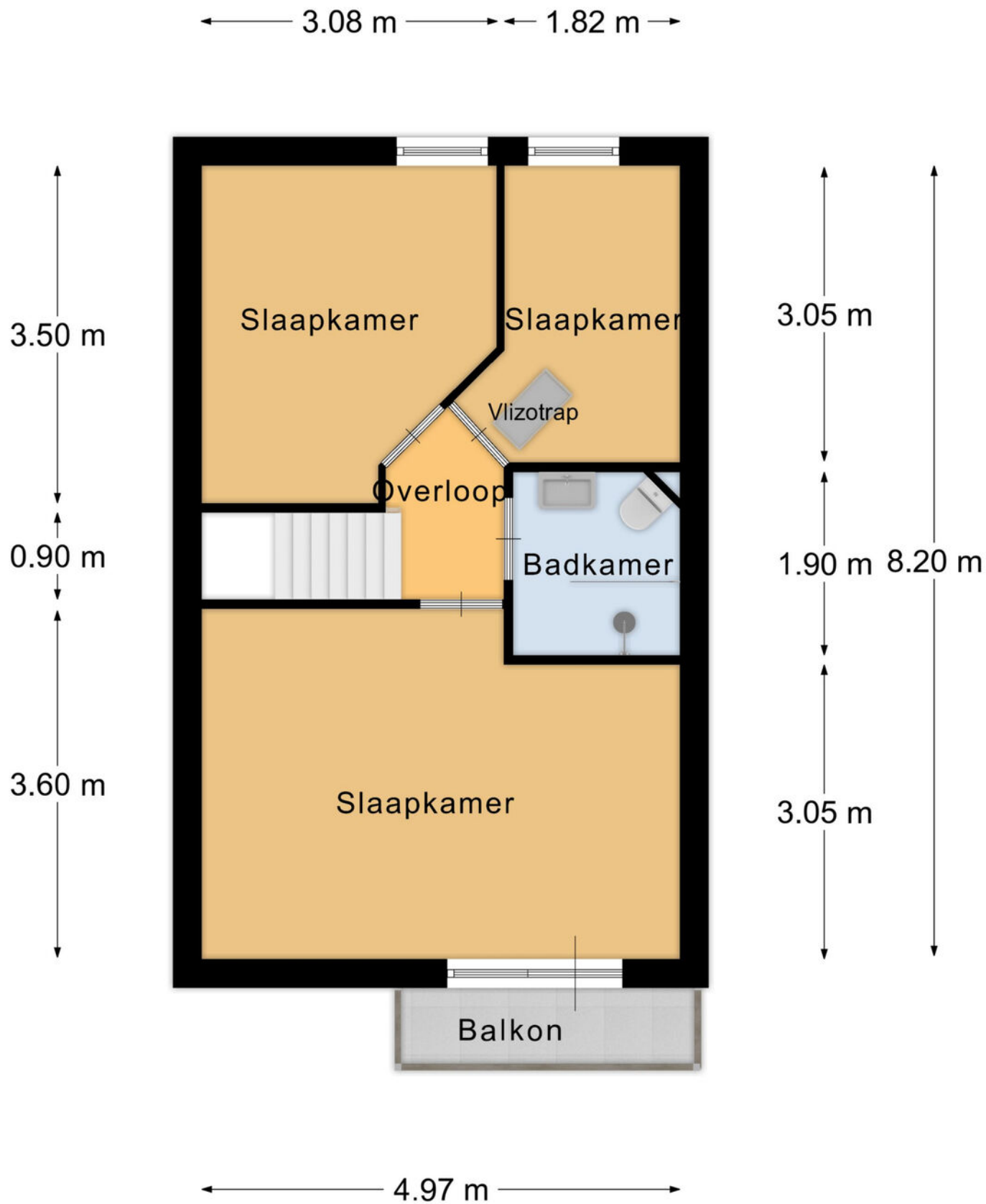
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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

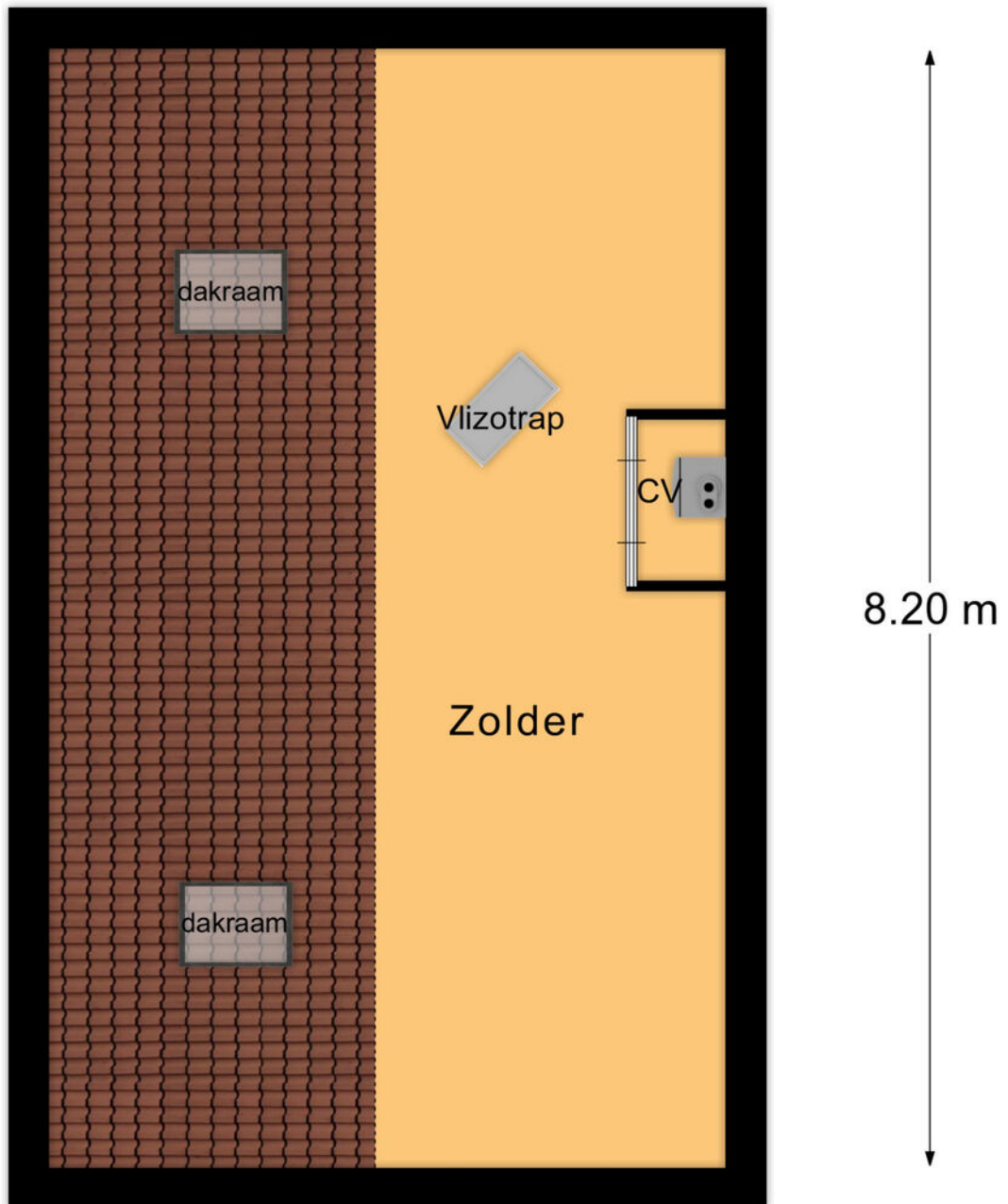


Verdieping

PLATTEGROND

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

← 2.57 m →



Zolder

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 | | |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten | | | |
| - Kast zolder en werkbank garage | X | | |
| - slaapkamerkast | X | | |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten | | | |
| - gordijnrails | X | | |
| - overgordijnen | | | X |
| - lamellen | X | | |
| - jaloezieën | X | | |
| - (losse) horren/rolhorren | X | | |
| Vloerdecoratie, te weten | | | |
| - houten vloer(delen) | X | | |
| - laminaat | X | | |
| - plavuizen | X | | |
| Woning - Keuken | | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | X | | |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten | | | |
| - kookplaat | X | | |
| - (gas)fornuis | X | | |
| - afzuigkap | X | | |
| - combi-oven/combimagnetron | X | | |
| - koelkast | X | | |

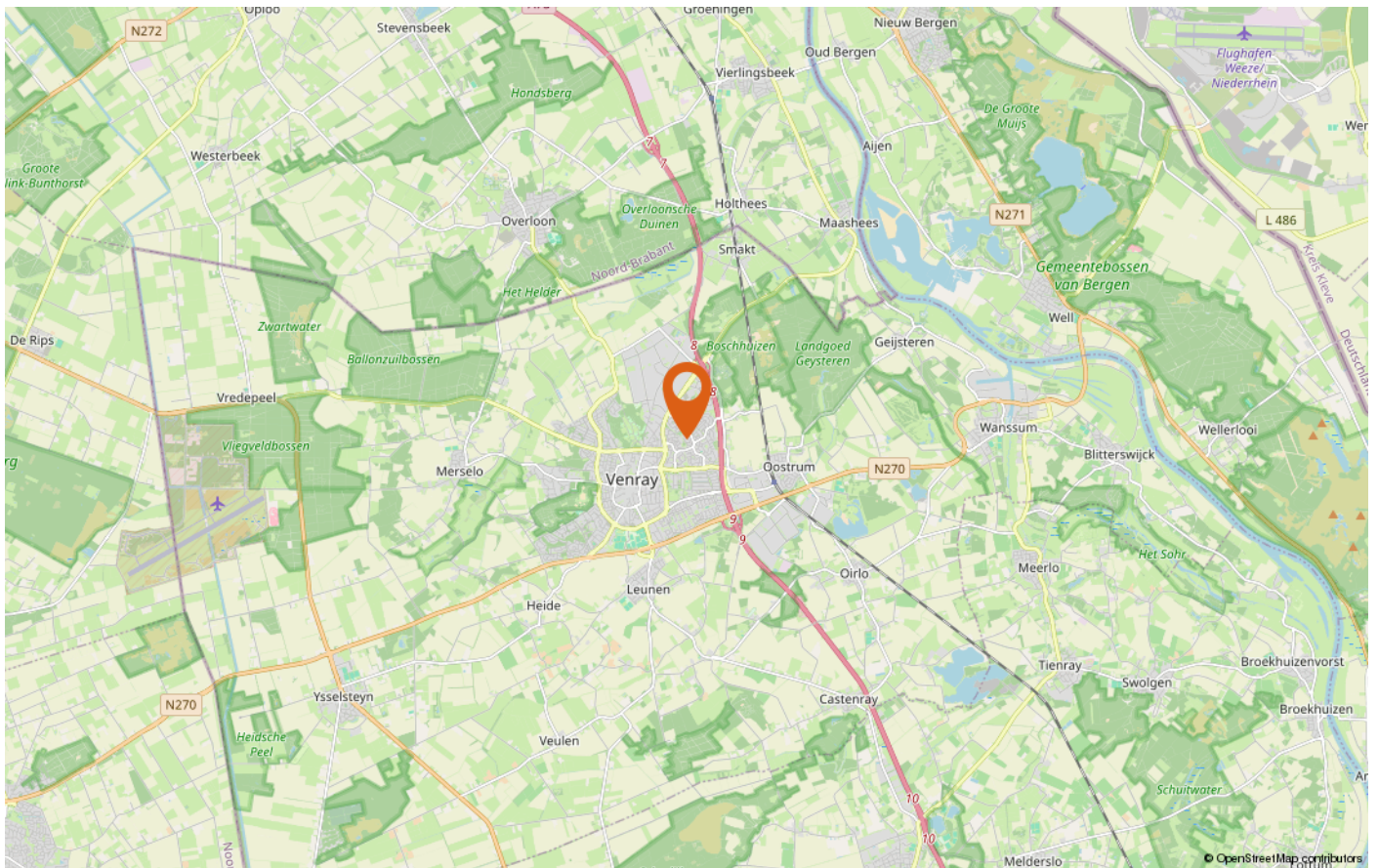
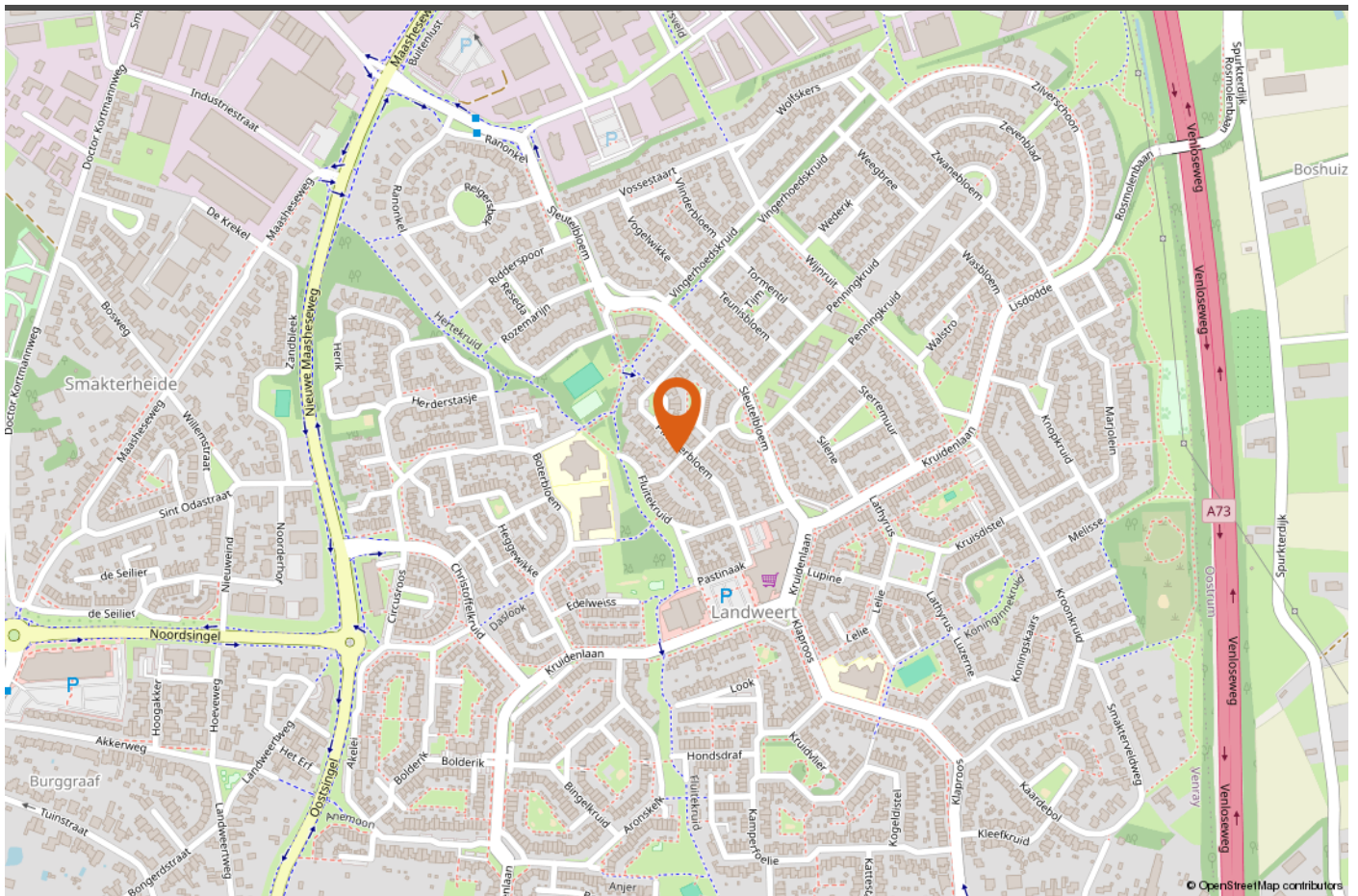
LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| Woning - Sanitair/sauna | | | |
| Toilet met de volgende toebehoren | | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| - fontein | X | | |
| Badkamer met de volgende toebehoren | | | |
| - douche (cabine/scherm) | X | | |
| - wastafel | X | | |
| - wastafelmeubel | X | | |
| - toilet | X | | |
| - toiletrolhouder | X | | |
| Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing | | | |
| (Voordeur)bel | X | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | X | | |
| (Klok)thermostaat | X | | |
| Zonwering buiten | X | | |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting | X | | |
| Warmwatervoorziening, te weten | | | |
| - CV-installatie | X | | |
| Tuin - Inrichting | | | |
| Tuinaanleg/bestrating | X | | |
| Beplanting | X | | |
| Tuin - Verlichting/installaties | | | |
| Buitenverlichting | X | | |
| Tuin - Bebouwing | | | |
| Tuinhuis/buitenberging | X | | |

LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---------------------------|---------------|----------|--------------|
| Kasten/werkbank in garage | X | | |
| Keukenblok in garage | 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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!