



WIJNRUIT 20 VENRAY

Vraagprijs € 425.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1995

Perceeloppervlakte
217 m²

Woonoppervlakte
149 m²

Overige inpandige ruimte
6 m²

Externe bergruimte
4 m²

Gebouwsgebonden buitenruimte
24 m²

Inhoud
587 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Deze gemoderniseerde twee-onder-een-kapwoning biedt het perfecte totaalplaatje voor wie op zoek is naar ruimte, stijl en comfort. Met een ruime woonkamer, een woonkeuken (2020), bijkeuken, 3 slaapkamers en een complete badkamer op de eerste verdieping en een vaste trap naar de tweede verdieping met een ruime 4e slaapkamer én bergzolder, is deze woning ideaal voor (groeierende) gezinnen.

De woning is van alle gemakken voorzien, zoals airconditioning voor zowel verwarming als koeling, een open haard voor sfeer en warmte en daarnaast vloerverwarming op de begane grond. Dankzij de hoogwaardige afwerking kun je zonder zorgen verhuizen. Bovendien draagt het energielabel B bij aan het wooncomfort. De zonnig gelegen tuin is misschien niet groot, maar je zult het niet missen. De overkapping biedt een knusse plek om te genieten van het buitenleven, terwijl de privacy je een gevoel van vrijheid geeft.

De gezinswoning ligt in een rustige, kindvriendelijke buurt met veel groen. Hier kijk je uit over een mooie groenvoorziening en speelvoorziening aan de Wederik. Een perfecte plek, niet alleen voor jou, maar ook voor kinderen en familiebezoek. Scholen, winkels en andere voorzieningen liggen op korte afstand. Hier ervaar je comfortabel wonen in een prettige omgeving!





Deze woning, gebouwd in de jaren '90, heeft alles wat je zoekt. Door de jaren heen is de woning uitgebouwd en hoogwaardig afgewerkt. Je voelt direct de liefde en zorg die in het huis is gestoken. Alles is tot in de puntjes verzorgd – je hoeft alleen nog maar je eigen spullen mee te nemen.

Wandelend door de overdekte voordeur word je verwelkomd in een centrale hal, die charme uitstraalt met zijn lichte wanden en leistenen vloer. Aan deze hal vind je alles wat je nodig hebt: de meterkast, de elegant naar boven leidende trap, een apart toilet en een handige trapkast wat ideaal is voor de garderobe. Via een stijlvolle schuifdeur stap je de woonkamer in. De leisteen vloer met vloerverwarming voelt heerlijk aan, terwijl de open haard zorgt voor een knusse sfeer. Grote ramen laten veel licht binnen en geven je een prachtig uitzicht op het groen en de speelvoorziening aan de overkant van de straat. Hier kun je elke dag genieten van de rust en ruimte om je heen.

De woonkamer loopt aan de achterzijde van de woning naadloos over in de ruime eethoek met open keuken. Via de schuifpui loop je vanuit deze eethoek zo de tuin in, ideaal voor gezellige avonden of zomerse diners buiten. Naast de eethoek vind je de luxe open keuken in een U-opstelling met schiereiland, vier jaar geleden volledig vernieuwd. De moderne keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur, zoals een magnetron, oven, grote koelkast, vaatwasser en een gasfornuis met afzuigkap. Kookliefhebbers kunnen zich in deze moderne keuken helemaal uitleven.

Grenzend aan de keuken vind je een tussenportaal dat de verbinding vormt tussen de keuken, tuin en bijkeuken. Dit portaal maakt het huis superpraktisch: je kunt hier bijvoorbeeld natte schoenen of vieze sportkleding achterlaten voordat je naar binnen gaat. Vanuit hier betreed je een multifunctionele bijkeuken, die momenteel functioneert als zowel bergruimte als wasruimte met aansluiting voor wasmachine en droger. Voorheen werd deze ruimte gebruikt als kantoorruimte en momenteel in gebruik als bijkeuken met veel bergruimte. Of je nu thuiswerkt, een hobbyruimte zoekt, of een eigen plek voor je kinderen wilt creëren – hier kun je alle kanten op.. Vanuit hier is ook de garage inpandig bereikbaar. Wanneer je je fiets binnen hebt gezet, kan je dus gemakkelijk binnendoor de leefruimte in.











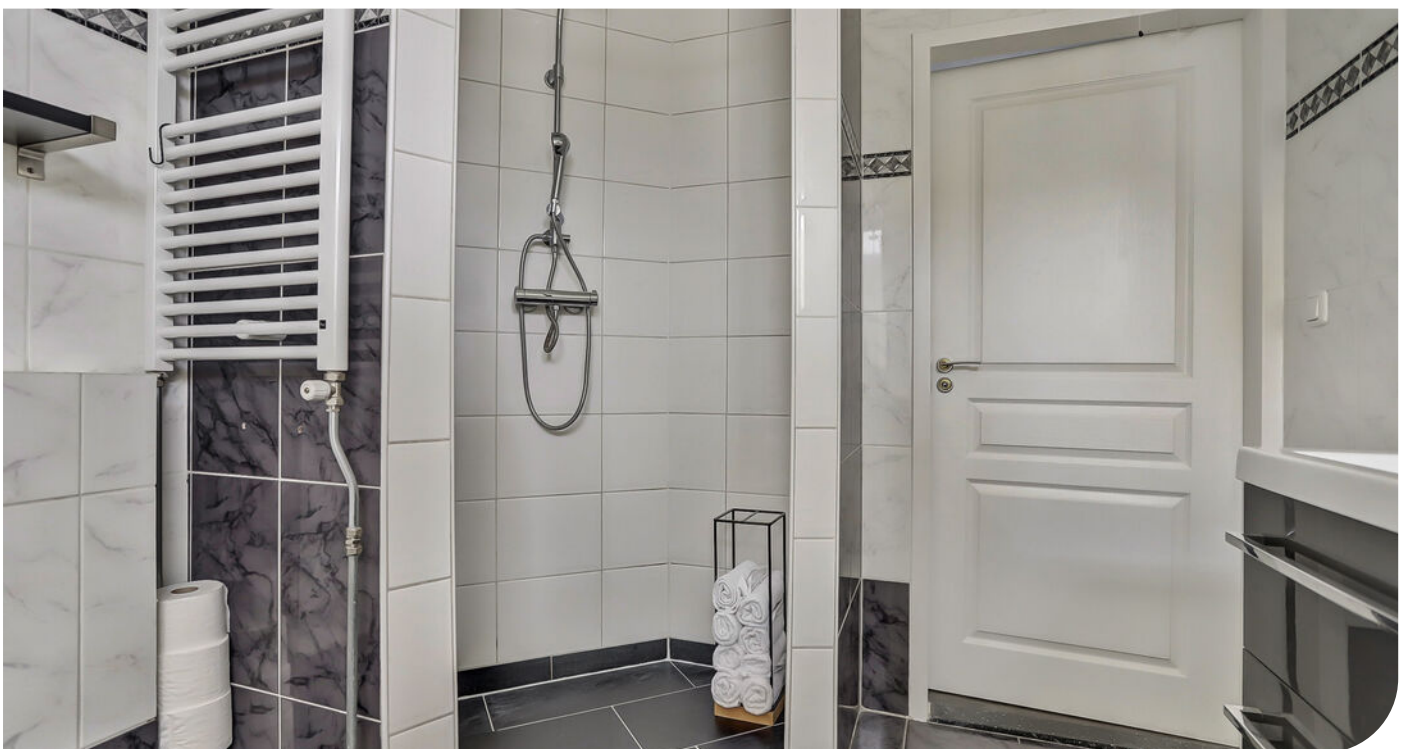


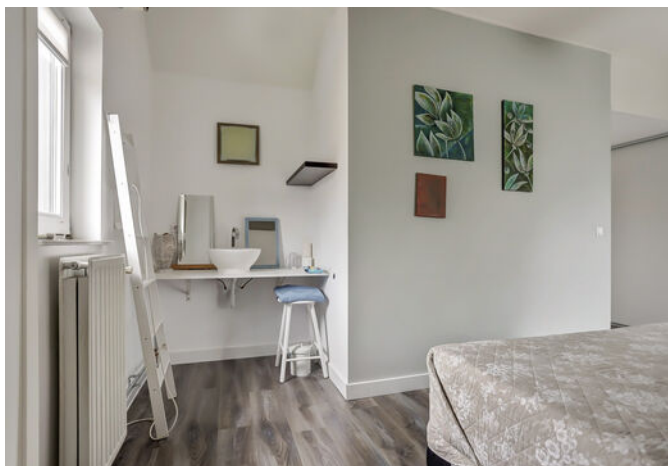
De trap vanuit de hal leidt naar de overloop op de eerste verdieping, waar je drie ruime slaapkamers vindt. Allen zijn met zorg afgewerkt en biedt volop mogelijkheden voor jou en je gezin. Twee grotere kamers en een kleine kamer die met een vaste kastenwand uitermate geschikt is als kledkamer of eventueel een werkkamer. De badkamer is volledig uitgerust: een inloopdouche, ligbad, wastafelmeubel en een toilet maken deze ruimte helemaal af.

De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping, waar een extra slaapkamer is gecreëerd. Een dakvenster en een raam in de kopgevel zorgen voor daglichttoetreding wat in combinatie met de zichtbare nok een licht kleurgebruik een ruimtelijk gevoel geeft. Een vaste kastenwand met schuifdeuren en een wasmeubel maakt deze verdieping tot een volwaardige (slaap-)kamer. Deze ruimte is ideaal voor jouw, jouw tiener, logees, of als extra werkkamer. Naast de slaapkamer is een handige berging gerealiseerd, perfect voor het opbergen van spullen die je niet dagelijks nodig hebt. Hier bevindt zich ook de CV-ketel, die met een leeftijd van circa tien jaar in goede staat verkeert. De airconditioning, die in de hele woning is aangelegd, zorgt ervoor dat ook op deze verdieping – net als de rest van het huis – altijd comfortabel is, zelfs op warme zomerdagen.









ZOLDER



De tuin is misschien niet groot, maar je zult het niet missen. Gelegen op het zuidwesten, profiteer je van de zon vanaf de middag tot in de late avond. De overkapping, direct aan de woning biedt een knusse plek om te genieten van een kop koffie of een glas wijn, terwijl de erfafscheiding zorgt voor goede privacy en dus een gevoel van vrijheid geeft. Met een afwisseling tussen bestrating en groen is dit een tuin om van het buitenleven te genieten, ongeacht de weersomstandigheden. Hier kunnen kinderen spelen maar is er voldoende ruimte om lekker te ontspannen. De houten tuinberging is ideaal voor jouw tuingereedschap. Deze tuin bewijst dat groot niet altijd beter is. Hier geniet je van rust, zon en comfort, precies zoals het hoort. Kom zelf kijken en laat je verrassen door de mogelijkheden!

Naast de woning vinden we een in pandig bereikbare garage. Hier vinden we de ruimte voor de stalling van fietsen of dergelijke spullen. De garage is in het verleden uitgebouwd en gesplitst met de multifunctionele ruimte aan de achterzijde maar heeft nog steeds een prima formaat. Voorzien van verlichting, elektra en verwarming. Voor de garage ligt een oprit voor het plaatsen van jouw auto, maar ook in de straat zijn voldoende parkeerplekken. Ideaal wanneer er bezoek komt.







STRAATBEELD

BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1995.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	handmatig bedienbare rolluik in de slaapkamer aan de achterzijde. De terrasoverkapping heeft een zonwering aan de onderzijde, handmatig.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen met micro omvormers, geplaatst in 2022. Opbrengt van 2,8 MHW in 2024.
Centrale verwarming	middels de Nefit Trendline cv-ketel uit 2015. vloerverwarming op de begane grond. open haard in de woonkamer.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als de badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.
Airco	unit in de woonkamer, een in de bijkeuken en een op de zolder.

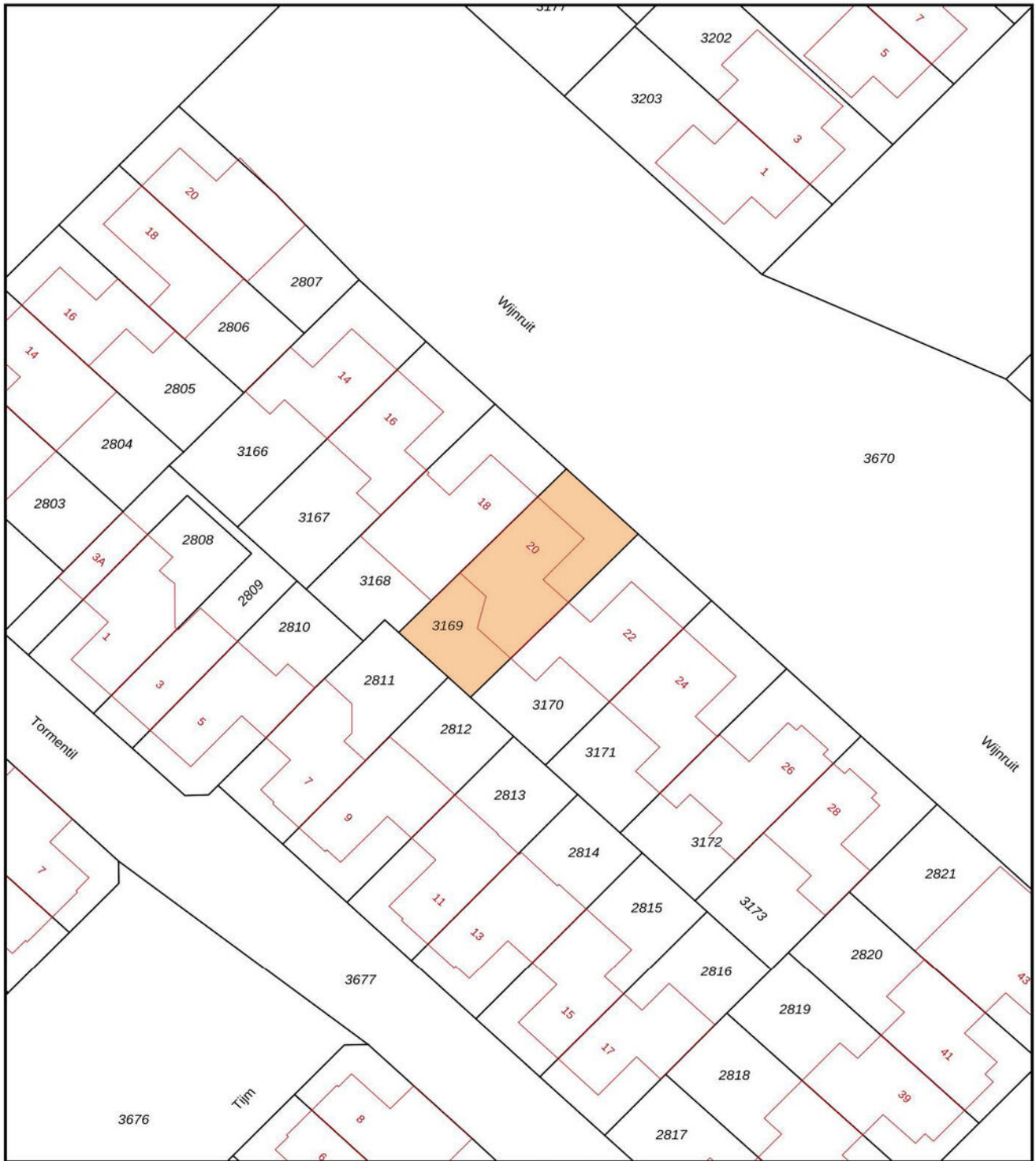
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	9 groepen en 3 aardlekschakelaars. Glasvezel aanwezig in de meterkast.

VASTE LASTEN

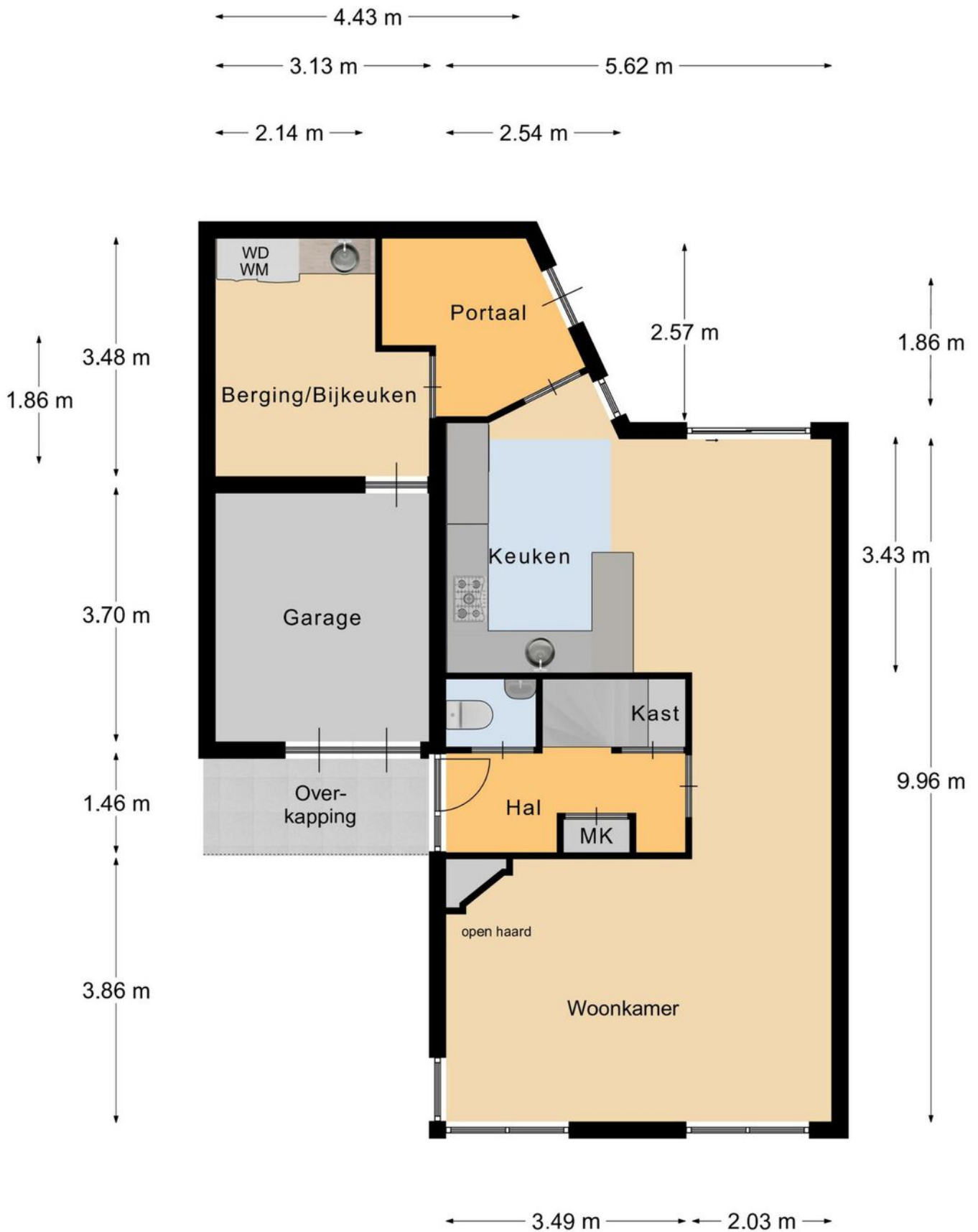
Onroerend zaakbelasting*	€ 418,4 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 144,- per maand. verbruik gas: 815 m ³ per jaar

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 2 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 3169</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>	
---	--	---

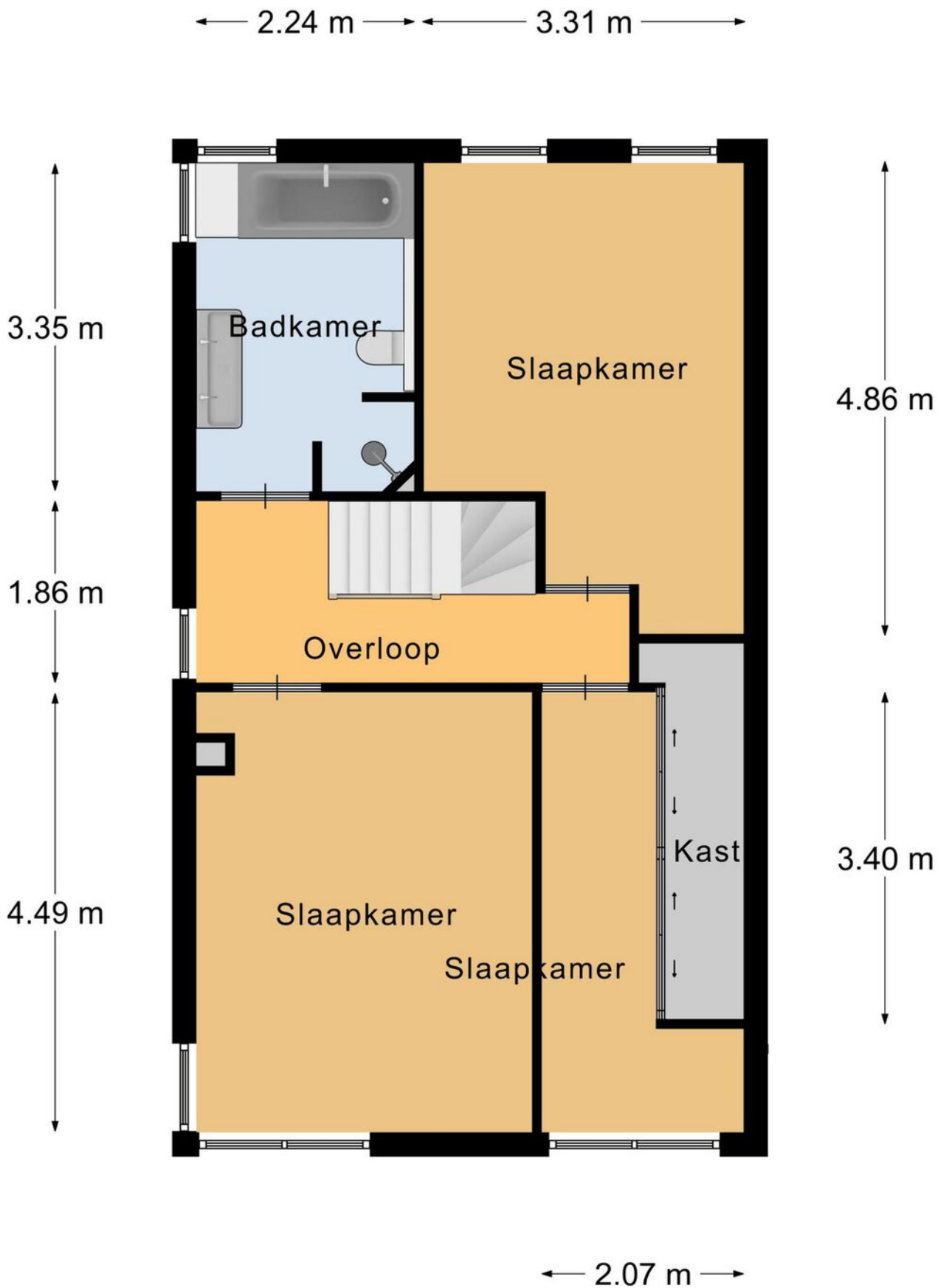
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



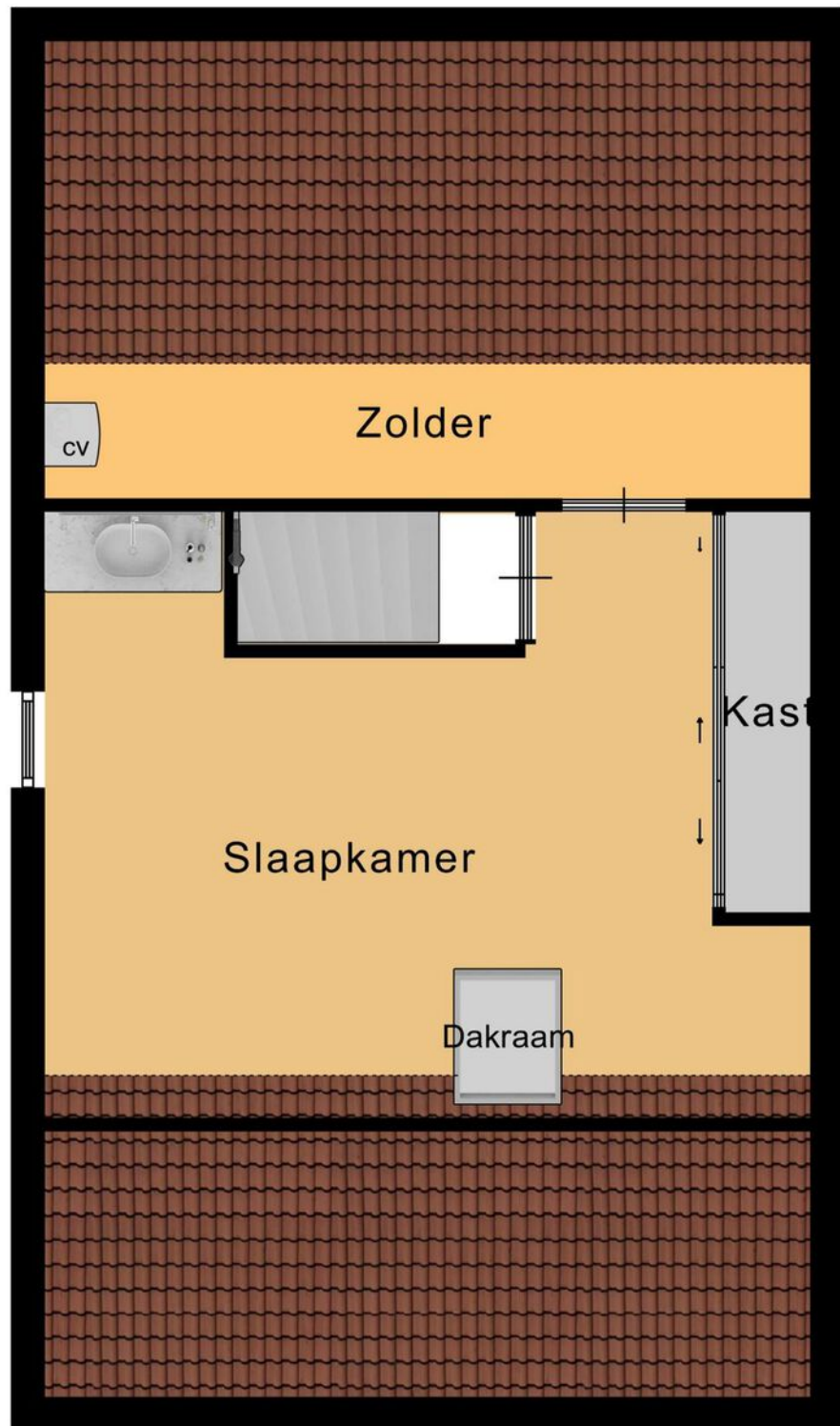
Eerste Verdieping

PLATTEGROND

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

3.35 m

4.44 m



5.69 m

Tweede Verdieping

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			
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	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		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- Leistenen vloer BG	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			

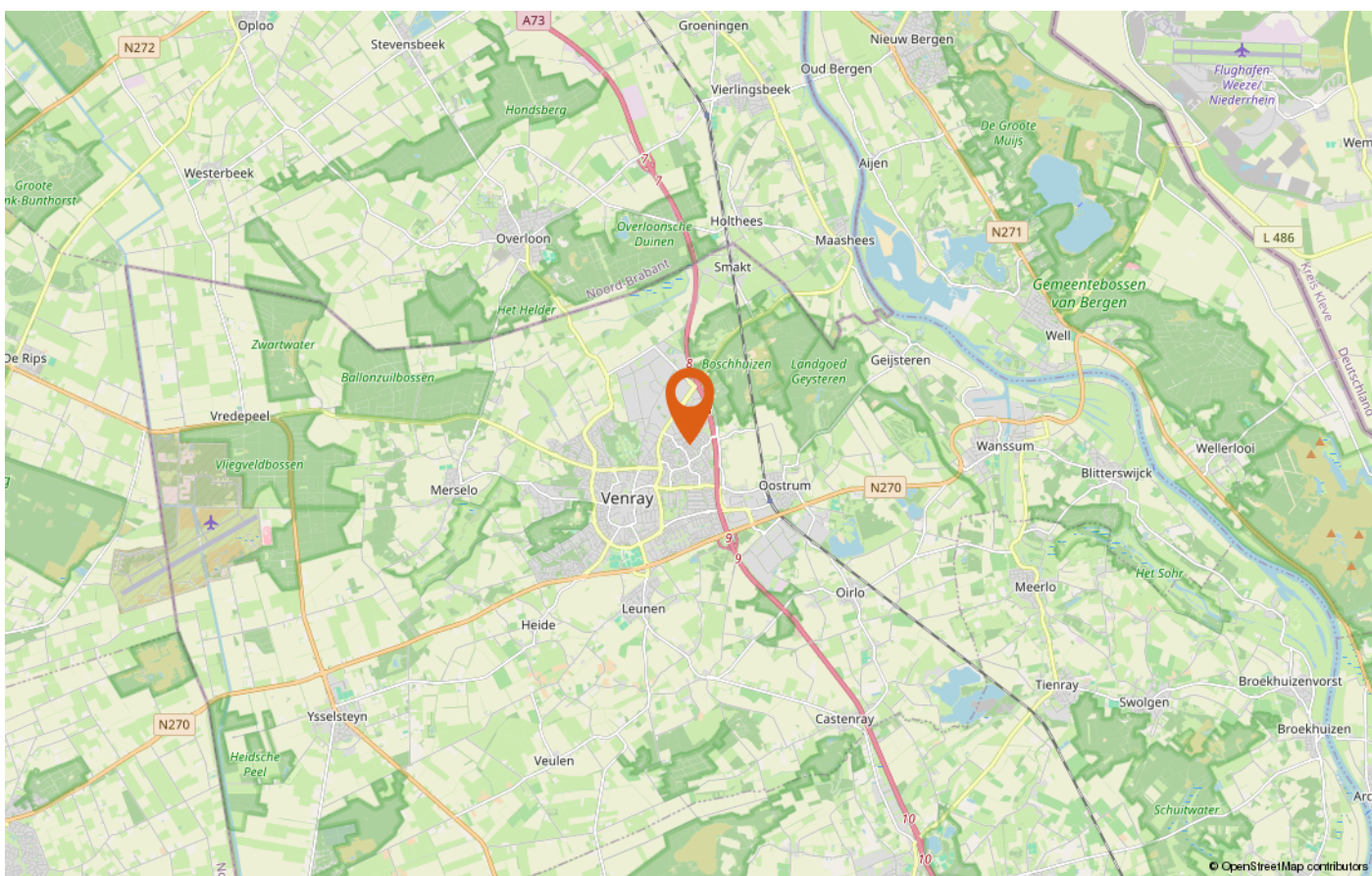
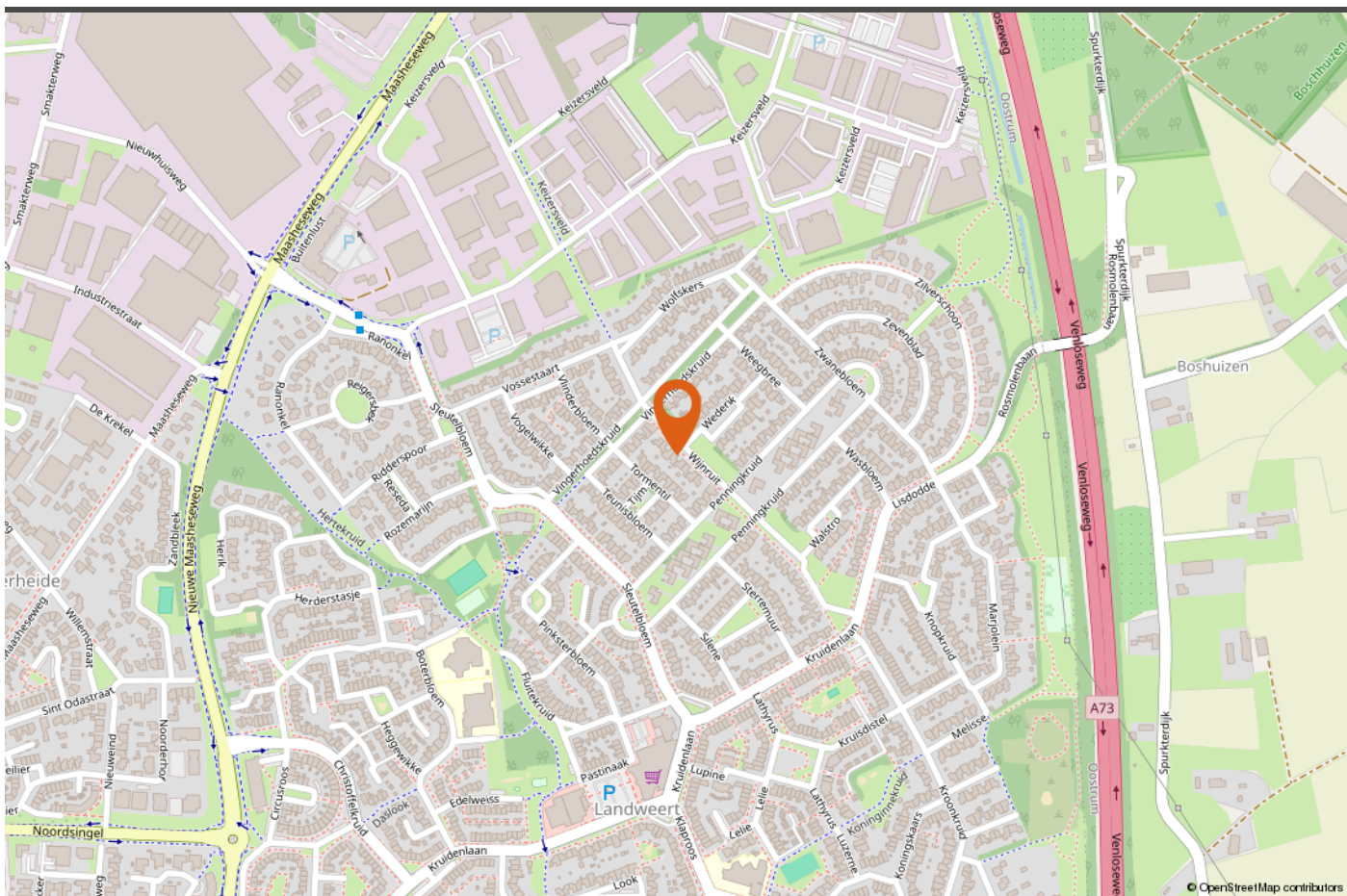
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Buitenverlichting	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

