



KOLKWEG VENRAY

Vraagprijs € 409.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1959

Perceeloppervlakte
300 m²

Woonoppervlakte
122 m²

Overige inpandige ruimte
13 m²

Externe bergruimte
24 m²

Gebouwegebonden buitenruimte
2 m²

Inhoud
460 m³

Energie label
C



IN HET KORT...

Instapklare tweekapper op toplocatie in de Oranjebuurt!

Op een prachtige locatie aan een groenvoorziening met speelruimte ligt deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning. Met een royaal perceel van 300 m² op het zonnige westen en een vrijstaande garage biedt deze woning volop ruimte en comfort.

Door de uitbouw heeft de begane grond een vernieuwde indeling gekregen met een sfeervolle kamer en suite, een moderne keuken (2021), een praktische bijkeuken en vernieuwd toilet. Daarnaast biedt de kelder extra opslagruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers waarvan één kamer met balkon, een separaat toilet en een complete badkamer. Via een vlizotrap is de vliering bereikbaar, ideaal voor extra bergruimte.

De vrijstaande garage is (ca. 24 m²) is ruim opgezet en perfect geschikt voor een hobbyist. De achtertuin van 23 meter diep is verzorgd aangelegd, biedt volop privacy en beschikt over een vrije achterom. De woning is na 2021 grotendeels gemoderniseerd en voorzien van 12 zonnepanelen, wat bijdraagt aan een energiezuinig wooncomfort.

Gelegen in het centrum van Venray, zijn alle voorzieningen op loopafstand, waardoor deze woning niet alleen sfeervol en comfortabel is, maar ook bijzonder praktisch qua ligging.



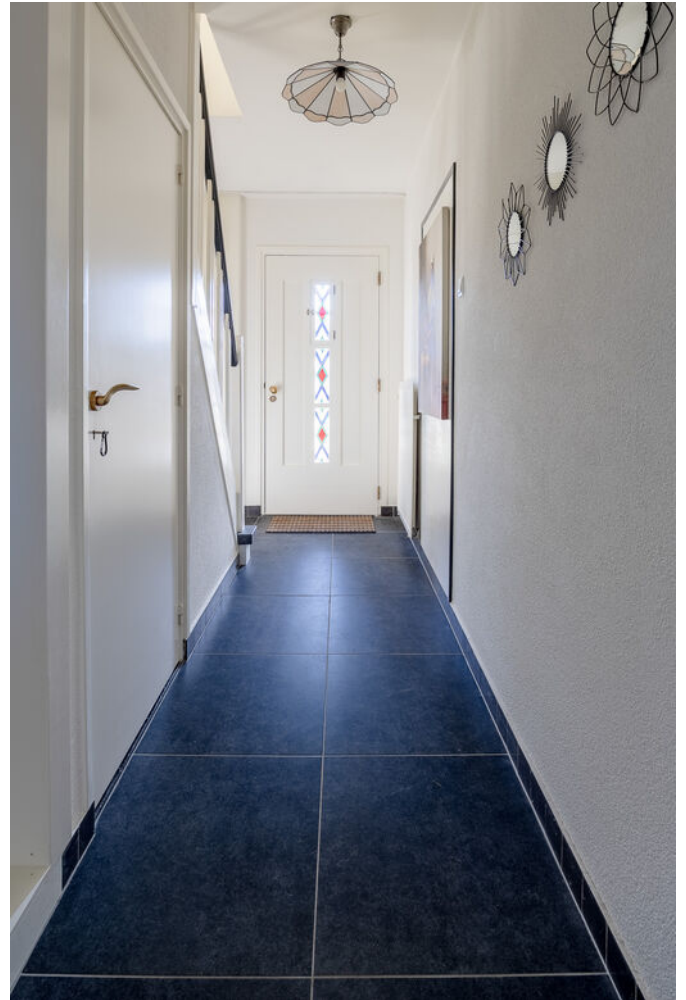
In de voorgevel bevindt zich de voordeur, voorzien van glas-in-lood, die toegang biedt tot de woning. De hal is afgewerkt met een vernieuwde tegelvloer (2021), spachtelputz op de wanden en een gestuct plafond. Vanuit de hal zijn de kelder, meterkast, woonkamer en eerste verdieping bereikbaar via de vernieuwde trapopgang. De meterkast is in 2021 gemoderniseerd en ingericht met 11 groepen, 3 aardlekschakelaars en een krachtgroep.

De kelder (ca. 6 m²) biedt extra bergruimte en heeft een hoogte van ca. 1,84 m. Hier bevinden zich een koekoek en de watermeter.

De woonkamer en suite heeft een oppervlakte van ca. 37.5 m² en is sfeervol ingericht met een eikenhouten vloer. De wanden en het plafond zijn keurig gestuct. De zithoek aan de voorzijde biedt uitzicht op een brede groenstrook met speelgelegenheid. De eethoek bevindt zich aan de tuinzijde, dichtbij de keuken. Tussen de zit- en eethoek zijn schuifdeuren met glas-in-lood geplaatst, waarmee de ruimtes van elkaar kunnen worden gescheiden.

De gesloten keuken (ca. 12 m²) is gelegen in de uitbouw (ca. 1993) en in 2021 uitgerust met een nieuwe inbouwkeuken in U-opstelling met een apart keukensegment in dezelfde stijl. Dit segment bevat in het midden een oven en een magnetron, met aan beide zijden een koelkast en vriezer. De keuken biedt veel opbergruimte en beschikt qua apparatuur over een 4-pits Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, een vaatwasser en een close-in boiler. Het natuurstenen werkblad is voorzien van een 1,5 spoelunit. In de keuken ligt een tegelvloer, de wanden zijn gestuct, evenals het plafond waarin ook spots zijn ingebouwd (afwerking 2021).

Via een tussenportaal zijn de bijkeuken en de tuin bereikbaar. In de praktische bijkeuken bevinden zich onder een werkblad de aansluitingen voor witgoed en er is ruimte voor extra apparatuur. Daarnaast is er een raam en toegang tot het toilet. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en een fonteintje. Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn grotendeels gestuct en het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.















VERDIEPINGEN

Op de eerste verdieping zijn 3 slaapkamers, de badkamer en het separaat toilet gelegen.

De 3 slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 14, 13 en 7,5 m² en allen voorzien van een laminaatvloer. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een raam (met elektrisch bedienbaar screen) en biedt toegang tot het balkon, dat uitkijkt over het speelveld. De slaapkamer aan de rechter achterzijde beschikt over een vaste kast.

De badkamer is uitgerust met een royaal ligbad, een aparte douche, een designradiator en een wastafelmeubel. De badkamer is volledig betegeld en wordt zowel op mechanische als op natuurlijke wijze geventileerd via het raam. Het separate toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje en is eveneens volledig betegeld.

De zolder is bereikbaar via een vlizotrap en biedt praktische bergruimte. Hier bevindt zich de Nefit cv-ketel (2019). Twee kleine dakvensters zorgen voor natuurlijke lichtinval. De nokhoogte bedraagt ca. 1.68 meter.









GARAGE

De vrijstaande garage (ca. 1994) is met ca. 24 m² zeer royaal en solide gebouwd met een betonvloer, spouwmuren en een plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. De garage is voorzien van elektra, verlichting en de omvormer van de 12 zonnepanelen (geplaatst in 2022). Aan de voorzijde bevinden zich dubbele houten deuren, en daarnaast beschikt de garage over drie ramen met dubbel glas en een tuindeur.

De volledig beklinkerde oprit wordt gedeeld met de burens.



TUIN

De diepe achtertuintuin (ca. 23 meter) is gelegen op het westen, waardoor er optimaal genoten kan worden van de middag- en avondzon. De tuin is verzorgd ingericht met een terras onder de platanen, een tweede terras aan de achterzijde, een gedeelte met kunstgras, grind, en bij de achtergevel is een keurig beklinterd gedeelte. Aan de linkerzijde bevindt zich een vrije achterom.

De erfafscheiding bestaat uit penanten met een houten schutting en aan de achterzijde een haag. Ook de voortuin is netjes aangelegd.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1959. Aanbouw 1993. Garage 1994.
Vloeren	bgg: beton en een klein gedeelte is van hout. 1e verdieping: beton. 2e verdieping: hout.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, na-geïsoleerd. Het plat dak is bedekt met bitumineuze dakbedekking (ca. 2016 vervangen).
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	een elektrisch screen aan de voorzijde op de 1e verdieping.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen, aangebracht in 2022.
Centrale verwarming	cv-ketel Nefit Topline 2019.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en een close-in boiler eigendom.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	west.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	De oprit is smal, dus er zijn mondelinge afspraken met de burens gemaakt.
Asbest	aanwezig in de dakoverstek aan de achterzijde. Mogelijk in de vensterbanken op de 1e verdieping.
Bijzonderheden	Het energielabel C werd vastgesteld voordat de zonnepanelen waren geïnstalleerd.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 455,46 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	per 5 maanden in 2024: verbruik gas ca. 44 m ³ en elektra ca. 885 kWh en teruglevering ca. 1.069 kWh.

* 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 22 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie C Perceel 8014</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>	<p>kadaster</p> 
--	--	---

KADASTRALE KAART

← 1.83 m →

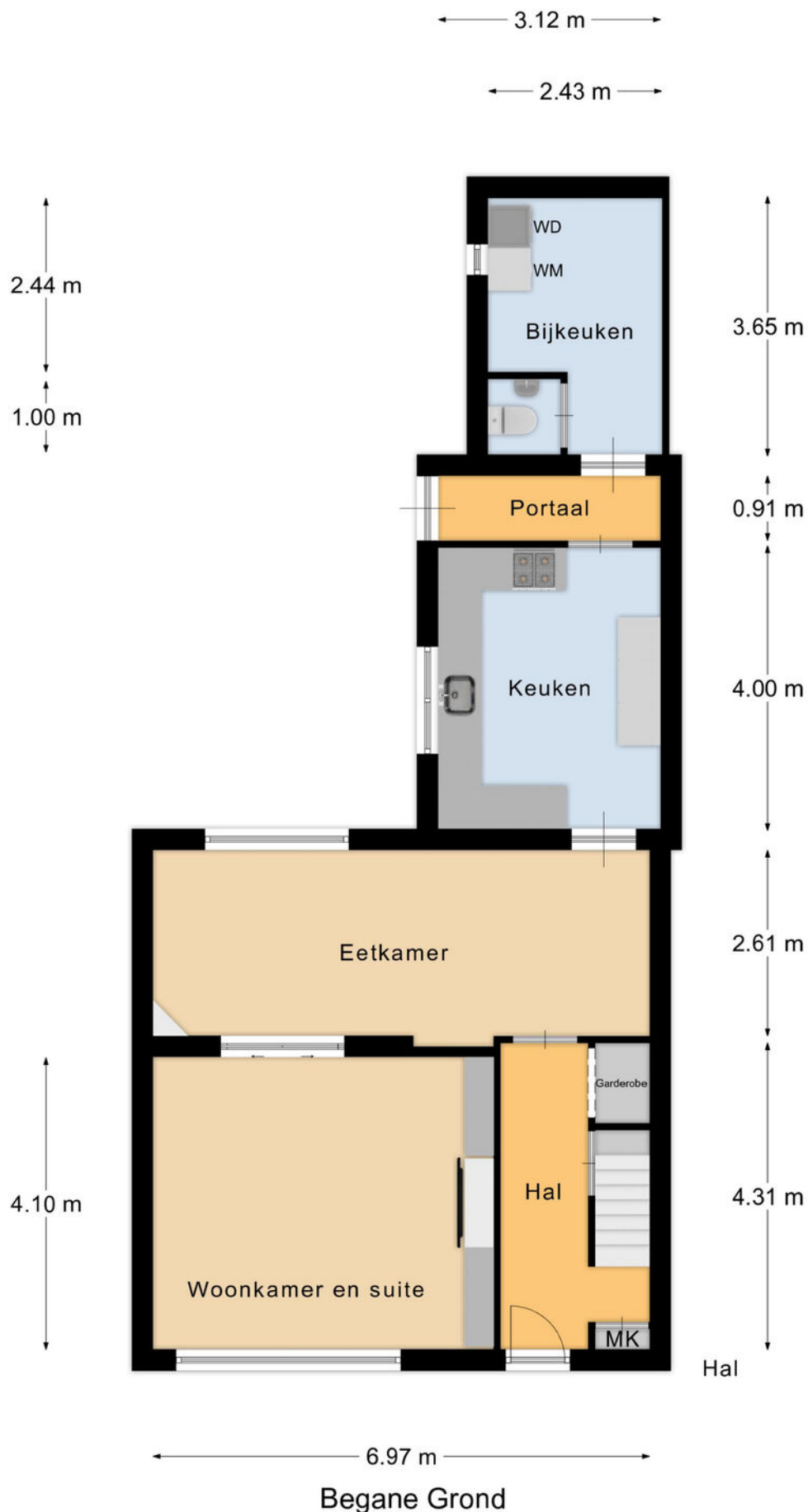


3.21 m

Kelder

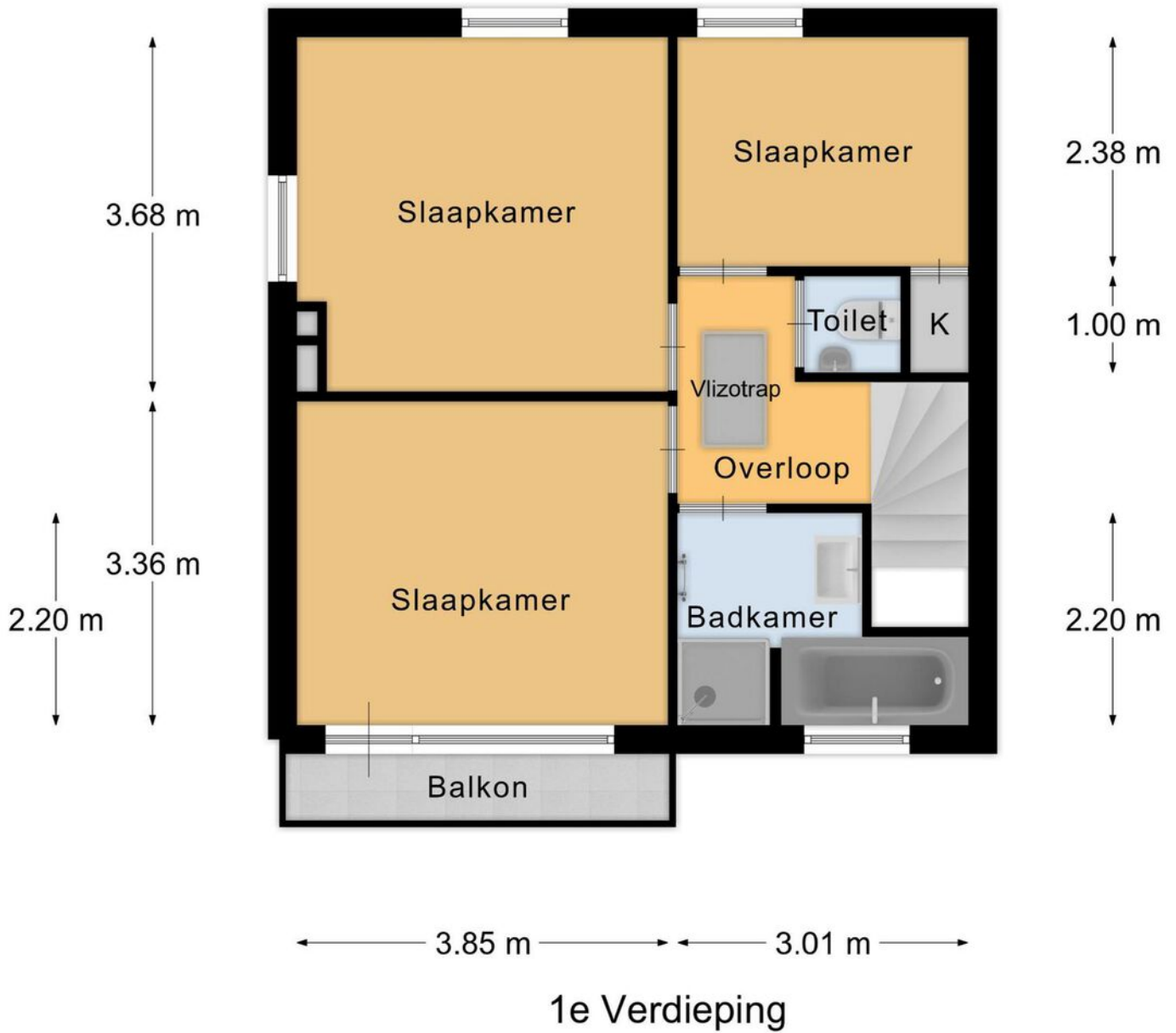
PLATTEGROND

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



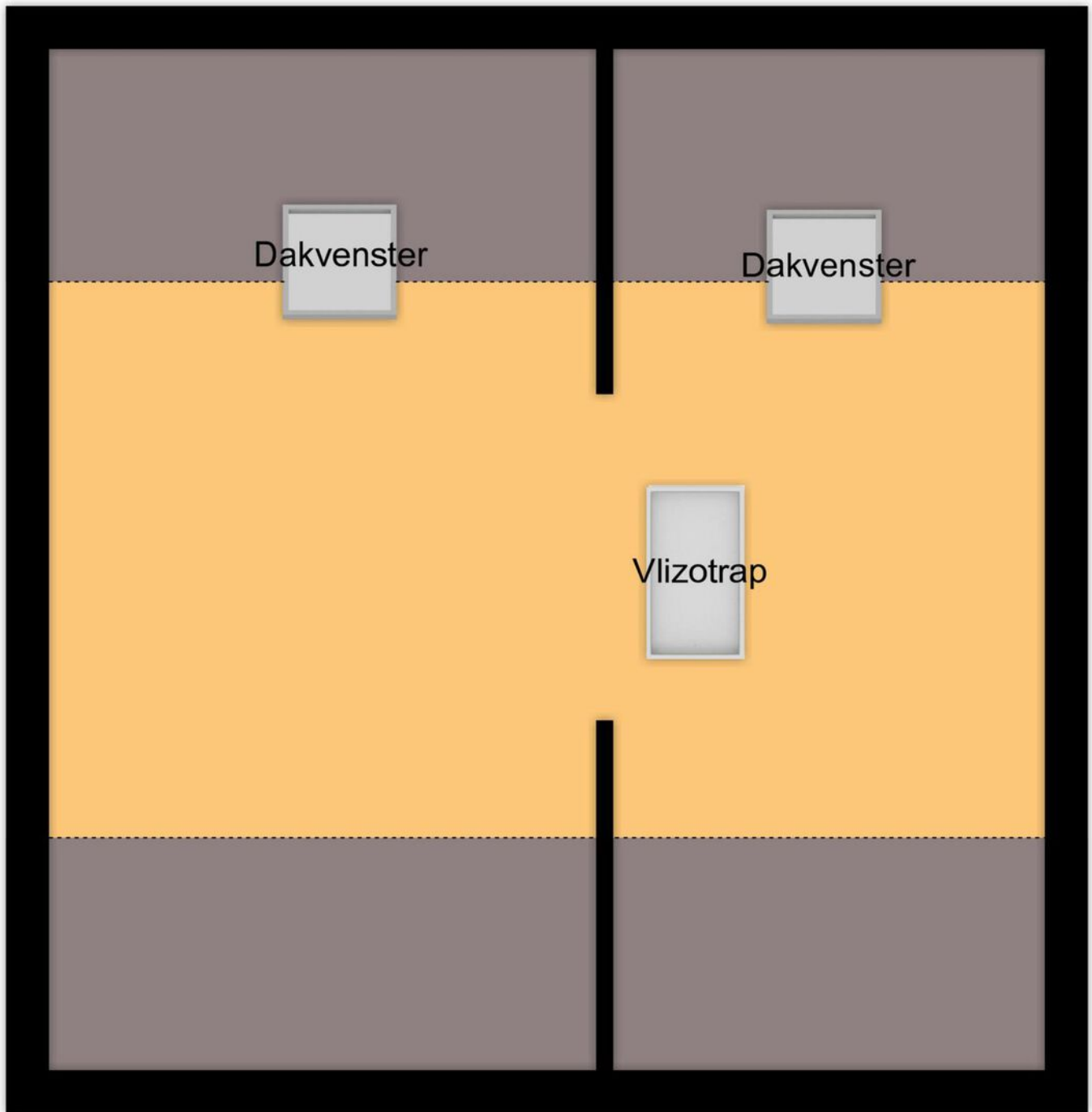
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

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

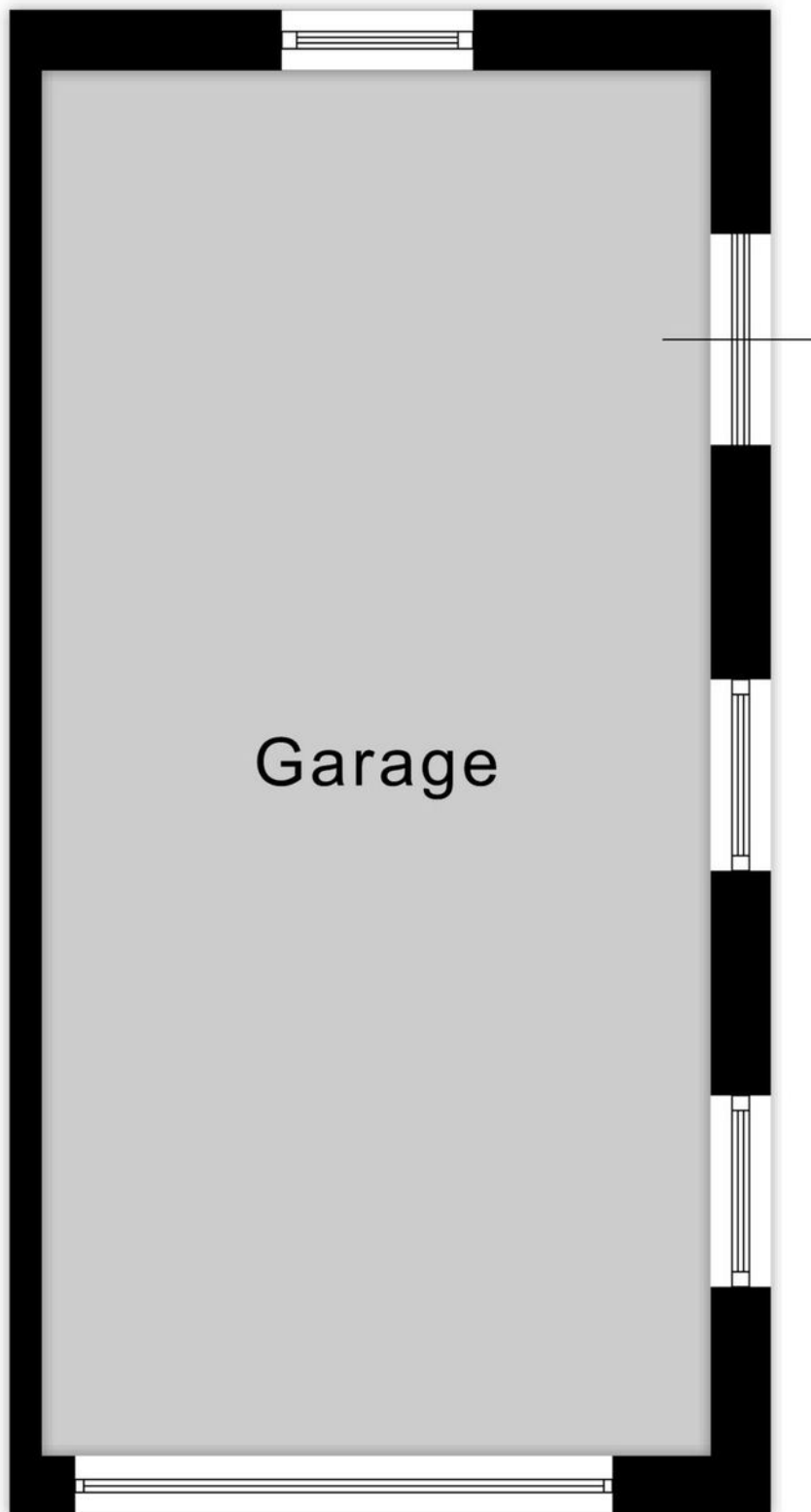


Vliering

PLATTEGROND

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

7.00 m



Garage

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			
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		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	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		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		

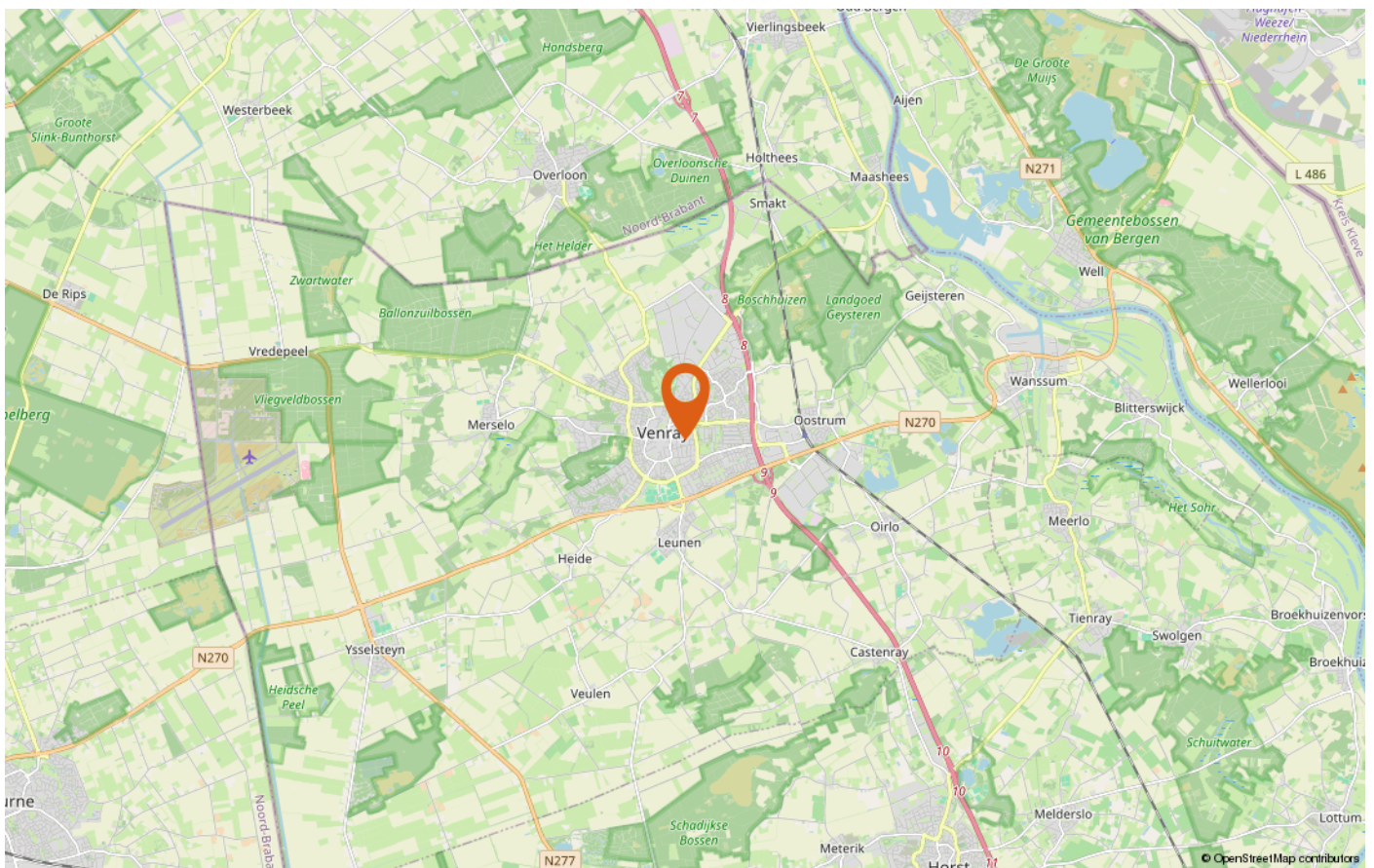
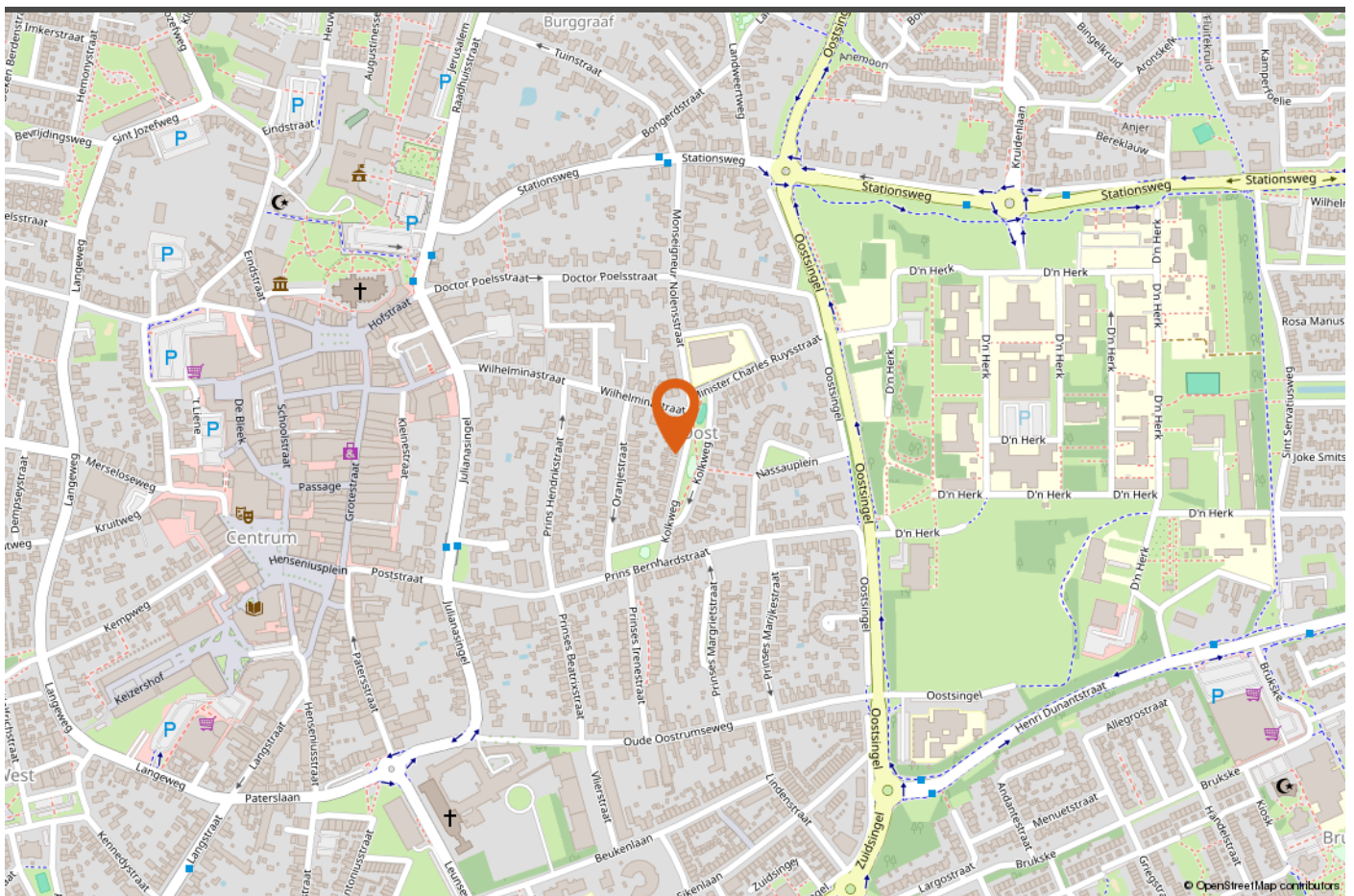
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

DEZE BROCHURE

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

DE NVM KOOPAKTE

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

ALGEMENE INFORMATIE



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

