



CHOPINSTRAAT 6 VENRAY

Vraagprijs € 279.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1972

Perceeloppervlakte
283 m²

Woonoppervlakte
116 m²

Externe bergruimte
19 m²

Inhoud
410 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Deze leuke hoekwoning is gelegen aan een rustige, doodlopende straat in Brukske en heeft alles wat een woning interessant maakt: vrij uitzicht aan de voorzijde, 4 slaapkamers verdeeld over de bovenste 2 verdiepingen, een vrijstaande garage, eigen parkeergelegenheid en een onderhoudsvriendelijke achtertuin met goede privacy.

Binnen geniet je van een lichte doorzonwoonkamer, een inbouwkeuken, drie slaapkamers en badkamer op de 1e verdieping en een vaste trap naar de 2e verdieping met ruimte cv-ruimte en een 4e slaapkamer. De sfeervolle houten vloer op de begane grond zorgt voor een warme en uitnodigende uitstraling, terwijl de airconditioning in de woonkamer bijdraagt aan extra comfort, zowel in de zomer als de winter..

De tuin op het noordwesten is een heerlijke plek om te ontspannen, met ruimte voor een loungeset, een eettafel en speelruimte voor kinderen. Bovendien behoort de groenstrook naast de woning tot het perceel, wat zorgt voor mogelijk extra buitenruimte met de vrijheid om de tuin verder te personaliseren en te benutten zoals jij dat wilt.

Dankzij de gunstige ligging in de wijk, heb je alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik, zoals een basisschool, supermarkten, speelvoorzieningen en ook de uitvalswegen zijn snel te bereiken.







De woning is prachtig gelegen tegenover een groenvoorziening, wat zorgt voor een rustige en prettige woonomgeving. De voortuin, garage en oprit bevinden zich voor de woning, waardoor er op natuurlijke wijze afstand ontstaat tussen de woning en de (doodlopende) straat. Dit geeft niet alleen een ruimtelijk gevoel, maar ook extra privacy.

Op de ruime oprit is plek voor maar liefst twee auto's op eigen terrein – ideaal voor gezinnen of bezoekers. Vanuit de oprit leidt een sfeervol pad je door de verzorgde voortuin naar de voordeur, waar je warm wordt verwelkomd in deze fijne woning.

Je opent de deur en stapt binnen in de hal. De houten vloer geeft direct een warme en uitnodigende sfeer. Hier hang je jouw jas aan de kapstok en berg je je schoenen netjes op in de handige trapkast. De hal is de verbinding tussen de vertrekken op de begane grond en de verdieping. Hier heb je toegang tot het toilet, de meterkast en de trapopgang naar boven. Aan het eind van de hal loop je de keuken in.

De doorgang vanuit de hal naar de keuken en vervolgens naar woonkamer en tuin maakt dat het geheel intiem en verbonden voelt. In deze keuken kook je met gemak de lekkerste gerechten. Met een 5-pits gasfornuis, koelkast, combimagnetron en vaatwasser is koken hier een feestje – en door de praktische indeling is alles binnen handbereik. Draai de achterdeur open en geniet van een zwoele zomeravond in je eigen onderhoudsvriendelijke tuin, waar de avondzon je terras verwarmt.

Vanuit de keuken loop je de naastgelegen woonkamer in: een typische doorzonkamer. De grote ramen laten het daglicht van beide kanten binnenstromen, waardoor de sfeer aangenaam en warm aanvoelt. Hier vind je ook genoeg ruimte voor het realiseren van een fijne eethoek, dichtbij de keuken én met zicht op de tuin. Plaats hier bijvoorbeeld tuindeuren en je geniet nog meer van het binnen én buitenleven. Een extra pluspunt van deze woonkamer is de aanwezige airconditioning. Of het nu een warme zomerdag is of een frisse winteravond, met één druk op de knop creëer je hier het perfecte binnenklimaat. Zo geniet je het hele jaar door van optimaal comfort, of je nu ontspant in de zithoek of gezellig dineert aan de eettafel.









VERDIEPING

Boven vind je drie ruime slaapkamers. Ruimte voor het hele gezin, waar iedereen zich rustig kan terugtrekken. De kamers zijn variërend in grootte maar allen met voldoende ruimte voor een bed, kledingkast en eventueel een bureau. De badkamer is compact maar compleet, met een douchecabine, wastafel en een zwevend toilet. Ook is hier de wasmachineaansluiting aanwezig. Een raam zorgt voor frisse lucht, een designradiator zorgt voor een warme handdoek en tevens voor een behaaglijk comfort. Hier start je de dag fris en ontspannen, met alles wat je nodig hebt.

Via de vaste trap naar de tweede verdieping kom je eerst op een kleine, maar functionele overloop. Hier heb je toegang tot een praktische bergkast, waar de cv-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie netjes zijn weggewerkt. Daarnaast biedt deze kast extra opbergruimte voor bijvoorbeeld seizoensspullen, schoonmaakbenodigdheden of andere items die je uit het zicht wilt houden. Zo blijft alles overzichtelijk en gemakkelijk bereikbaar. Vanuit de overloop stap je direct de verrassend ruime, multifunctionele kamer binnen. Of je hier nu een rustige thuiswerkplek, een creatieve hobbyruimte of een extra slaapkamer van maakt – de mogelijkheden zijn eindeloos! Dankzij het dakraam valt er veel natuurlijk licht naar binnen en de knieschotten zorgen ook hier voor extra opbergruimte.









TUIN & GARAGE

Ook buiten is het volop genieten. De tuin, gelegen op het noordwesten, biedt de perfecte balans tussen zon en schaduw, zodat je het hele jaar door van de buitenlucht kunt genieten. Dankzij de gunstige hoekligging heb je bovendien goede privacy. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd, zodat je meer tijd hebt om te ontspannen en te genieten van je buitenruimte. Naast de woning bevindt zich een praktische overkapping welke momenteel in gebruik als opslagruimte. Voor de overkapping ligt nog een groenstrook wat bij de woning hoort. Het biedt je de vrijheid om de tuin verder te personaliseren en te benutten zoals jij dat wilt. Met volop mogelijkheden om naar eigen wens in te richten, kun je het geheel aanpassen aan je persoonlijke stijl en behoeften.

De vrijstaande garage aan de voorzijde van het perceel is ook een fantastische toevoeging. Of je nu je gereedschap, fietsen of je motor veilig wilt stallen, deze garage biedt voldoende ruimte. Met verlichting en elektra is het ook uitermate geschikt als werkruimte, hobbyruimte of gewoon als opslagruimte. De garage is via een stalen kantelpoort aan de voorzijde toegankelijk, en aan de zijgevel is er een handige loopdeur voor gemakkelijk toegang. De beklinkerde oprit biedt plaats voor twee auto's, waardoor parkeren op eigen terrein nooit een probleem zal zijn. Kortom, deze tuin en garage bieden je het comfort en de ruimte die je zoekt!





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1972.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak met dakpannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van dubbel glas op de begane grond en enkele glas op de verdieping.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen (2022) met een capaciteit van 385 WP per paneel.
Centrale verwarming	middels de Remeha Avanta cv-ketel uit 2009.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer en keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	bij de koop is er een mechanische ventilatie aanwezig (dit wordt op korte termijn gerealiseerd).

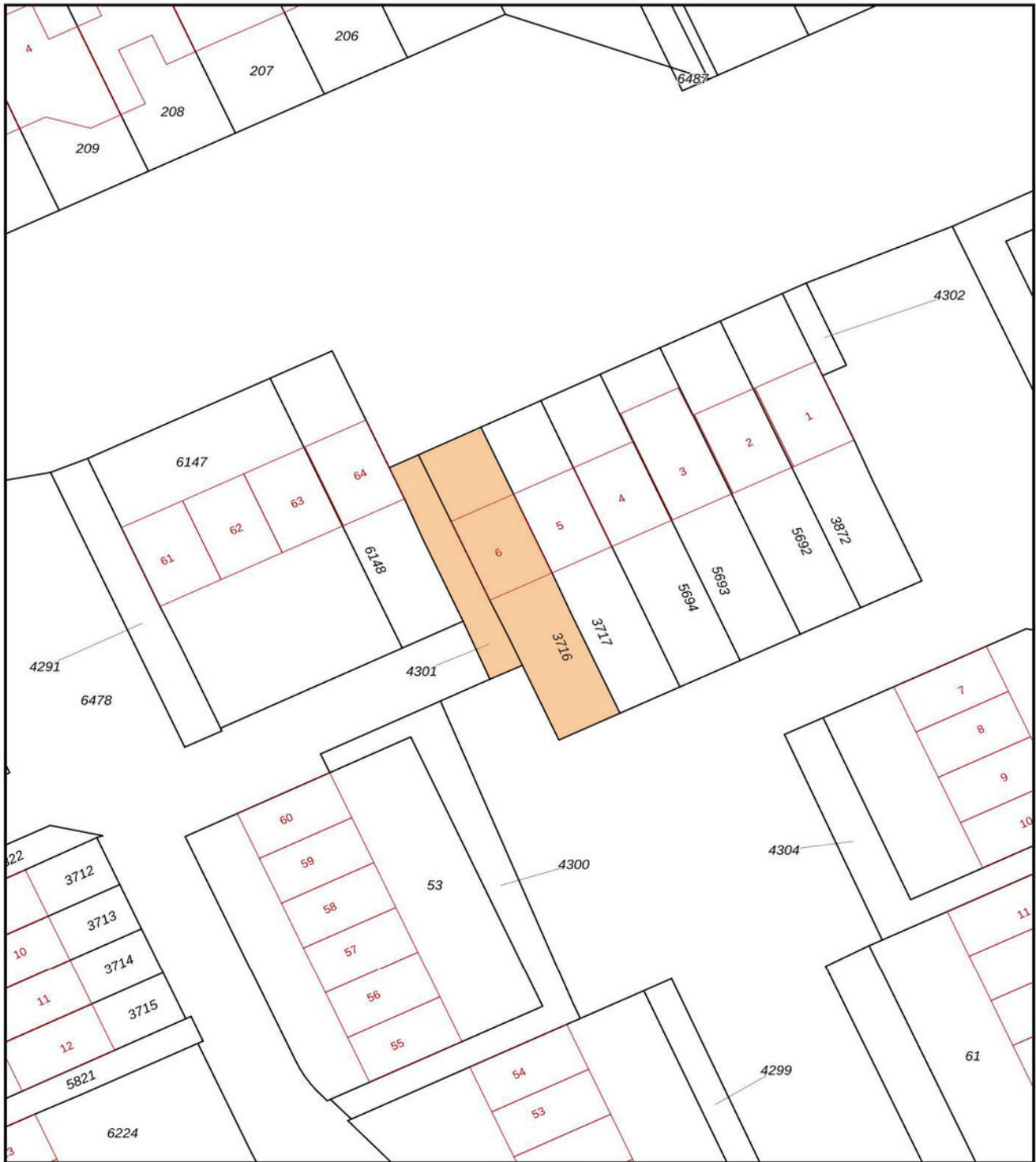
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Asbest	geen bekend, gezien het bouwjaar is dit niet geheel uit te sluiten.
Meterkast	dubbele groepenkast met 20 groepen en 6 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	de keukenopstelling in de kleine slaapkamer op de 1e verdieping kan in overleg worden verwijderd.

VASTE LASTEN

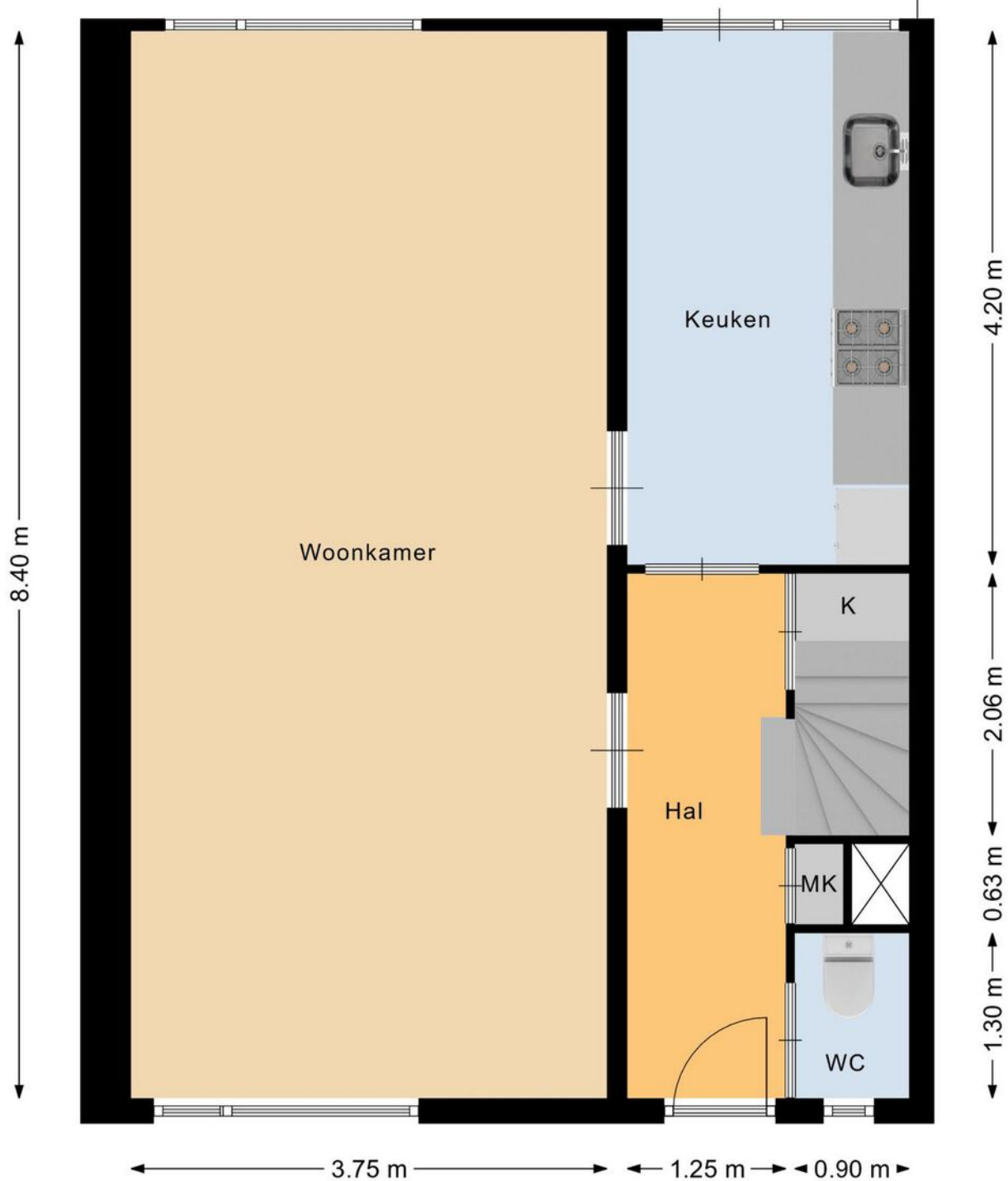
Onroerend zaakbelasting*	€ 372,72 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 220,- per maand (gas + stroom) stroomverbruik incl. teruglevering: 794 kWh per jaar.
* op basis van dit huishouden	gasverbruik: 1398 m ³ per jaar.

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 6 februari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 3716</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>	
--	--	---

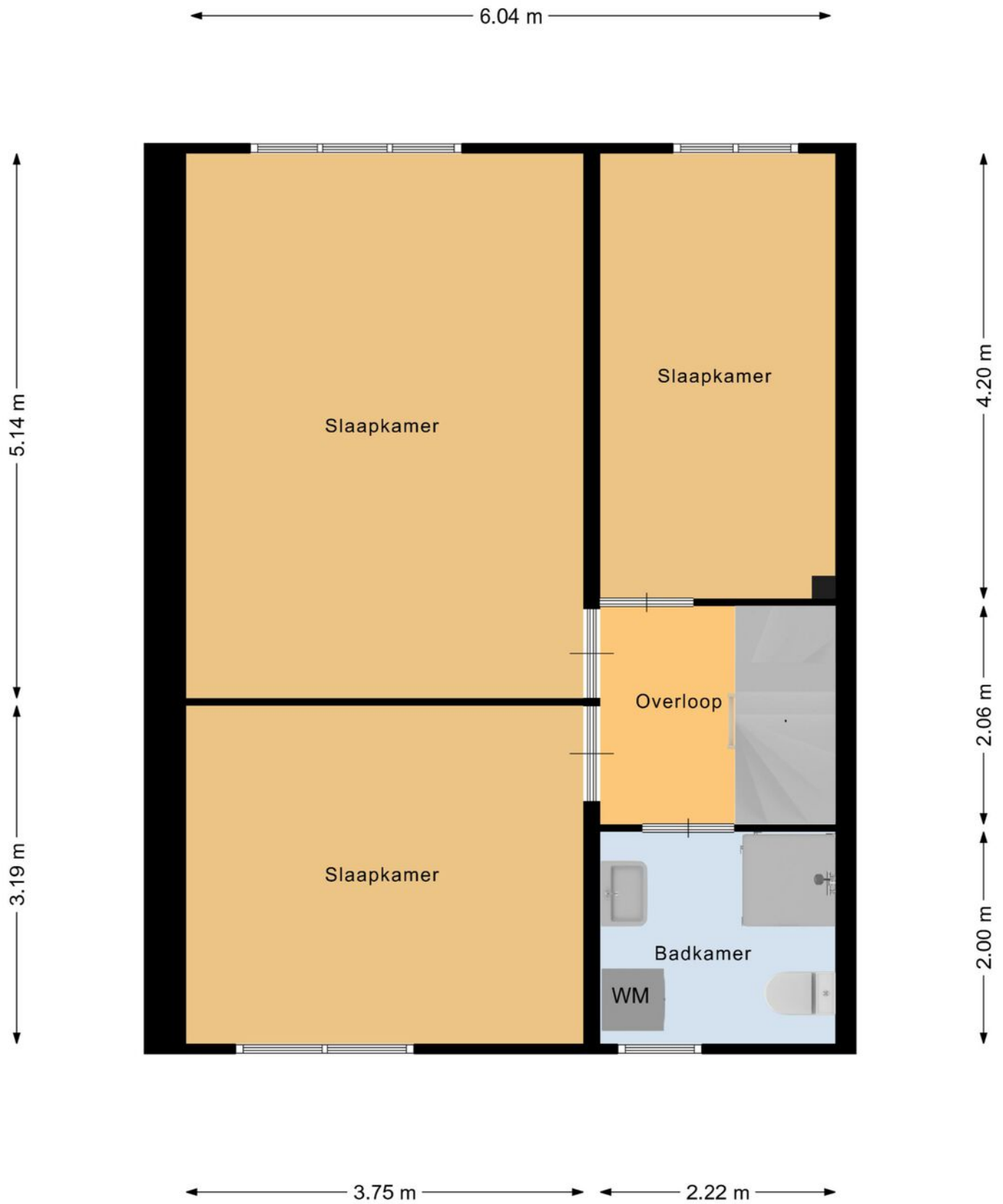
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

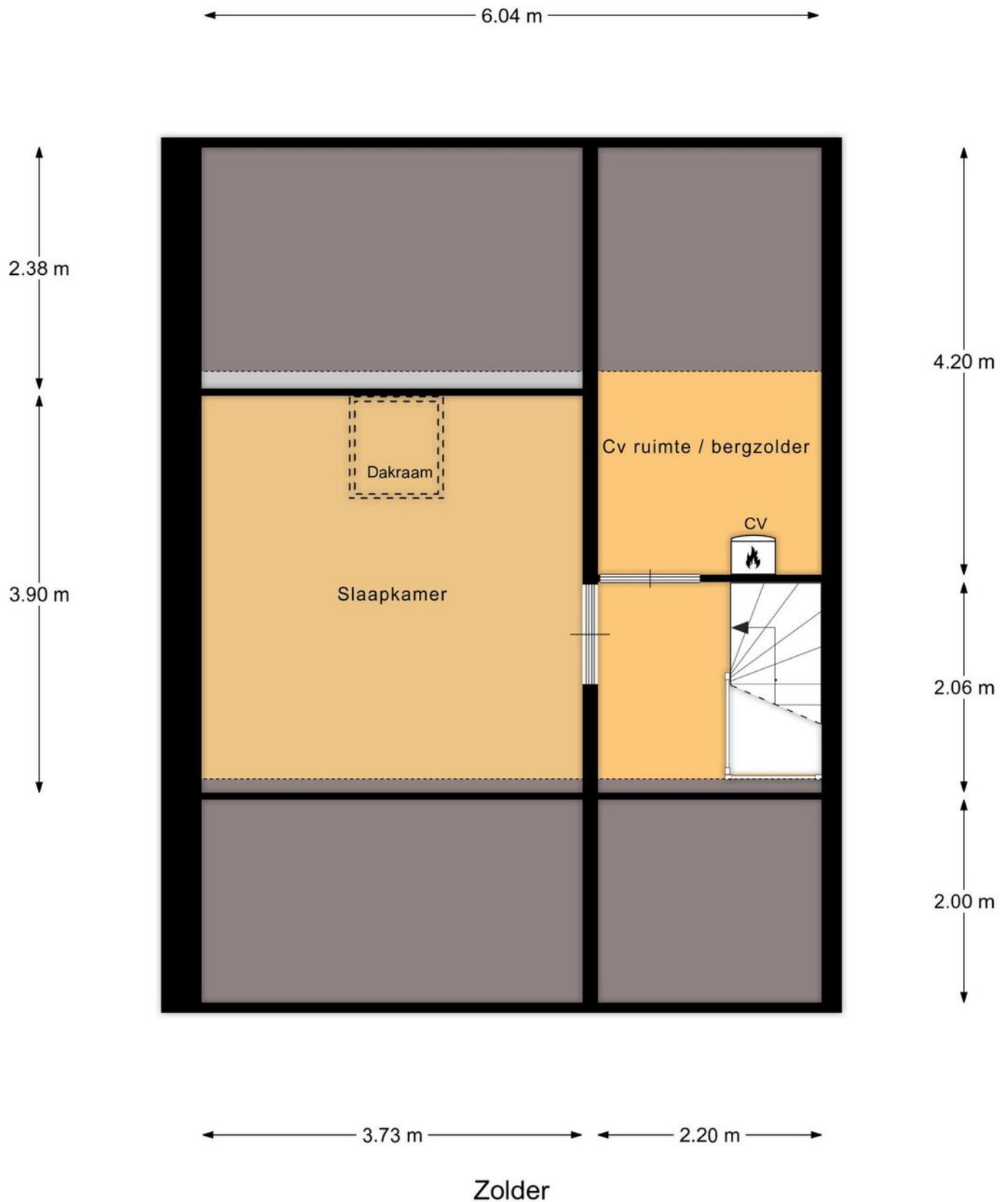
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

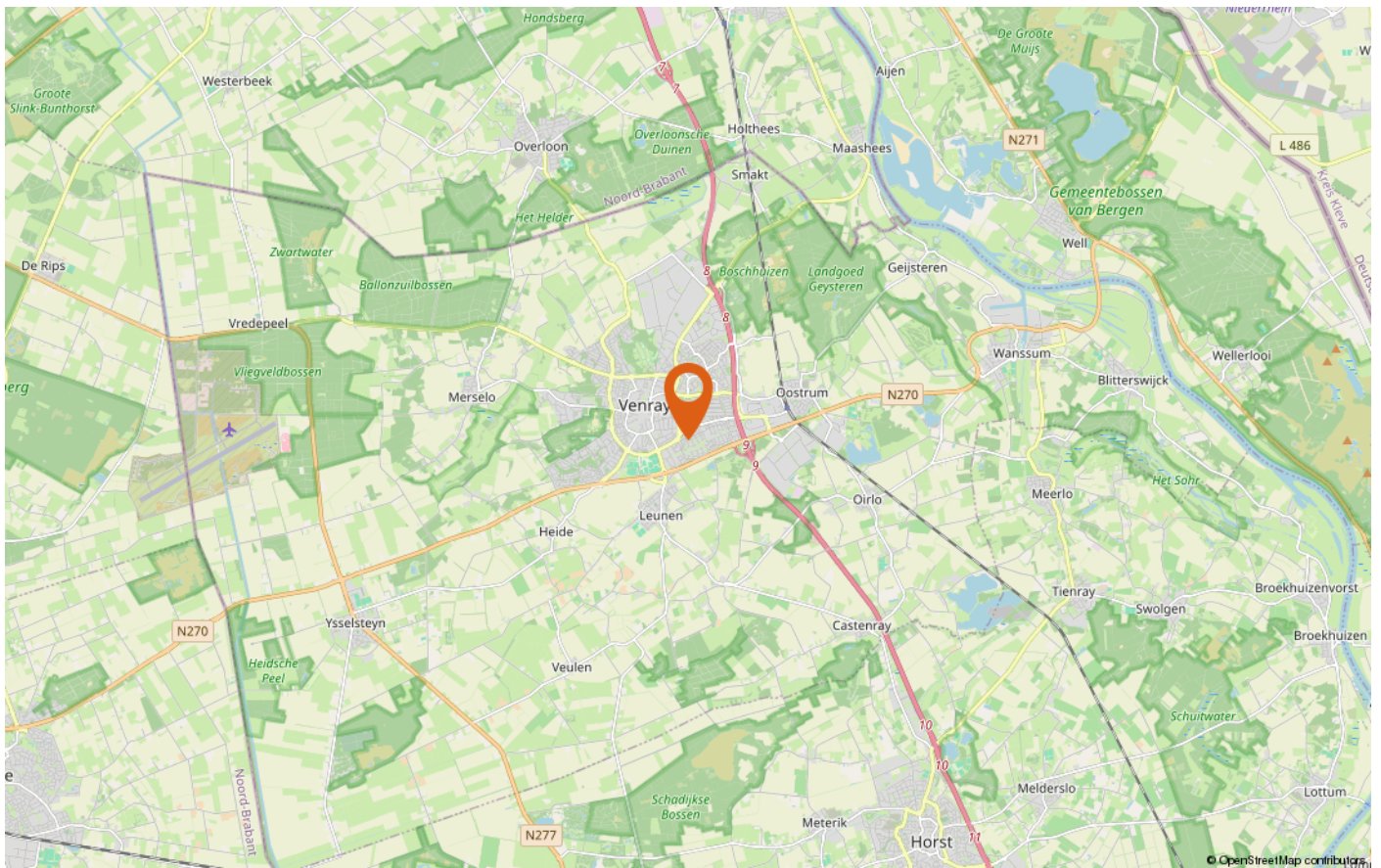
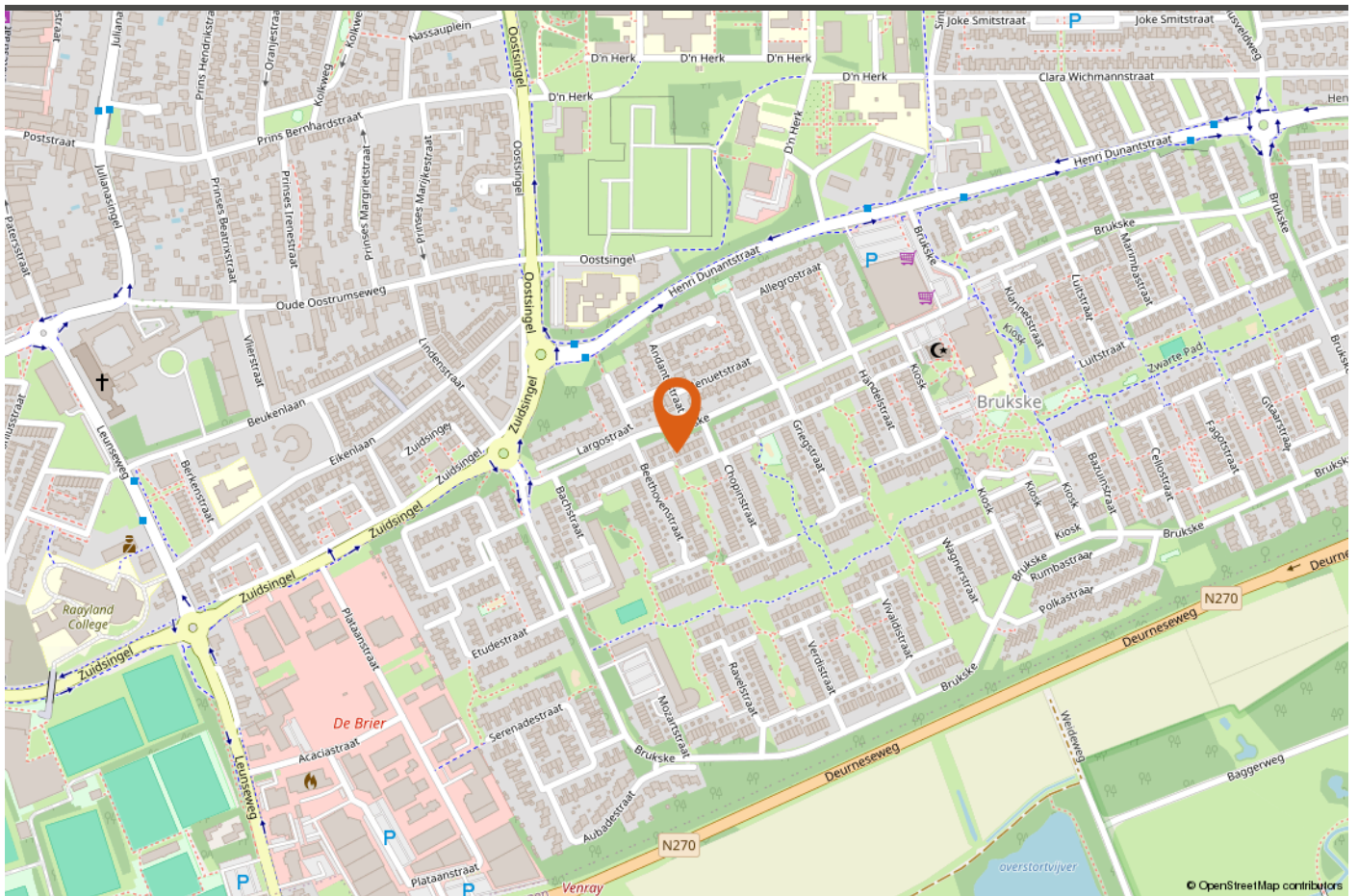
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 - info@peelrand.com
www.peelrand.com

