



KRUIDENLAAN VENRAY

Vraagprijs € 325.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1982

Perceeloppervlakte
148 m²

Woonoppervlakte
103 m²

Externe bergruimte
9 m²

Inhoud
320 m³

Energielabel
komt zsm

Gebouwgebonden buitenruimte
1 m²

IN HET KORT...

Deze ruime hoekwoning bevindt zich in de wijk Landweert, een rustige en gewilde woonomgeving met vele voorzieningen binnen handbereik.

Op de begane grond beschik je over een tuingerichte woonkamer met openslaande deuren naar de tuin, een open keuken, toilet en een inpandige bijkeuken met een eigen entree aan de voorzijde van de woning. Op de eerste verdieping vind je drie royale slaapkamers, waaronder één met een inloopkast én een ruime, luxe badkamer.

De zijtuin is gunstig gelegen en biedt zon van 's ochtends vroeg tot in de avond. Dankzij de houten overkapping en de brede, vrije achterom is er volop ruimte voor ontspanning of het parkeren van een auto of aanhanger op eigen terrein.

De woning is volledig voorzien van rolluiken. Met basisscholen, winkels en andere voorzieningen op korte afstand én een goede bereikbaarheid van het centrum van Venray en de A73, woon je hier op een centrale locatie.

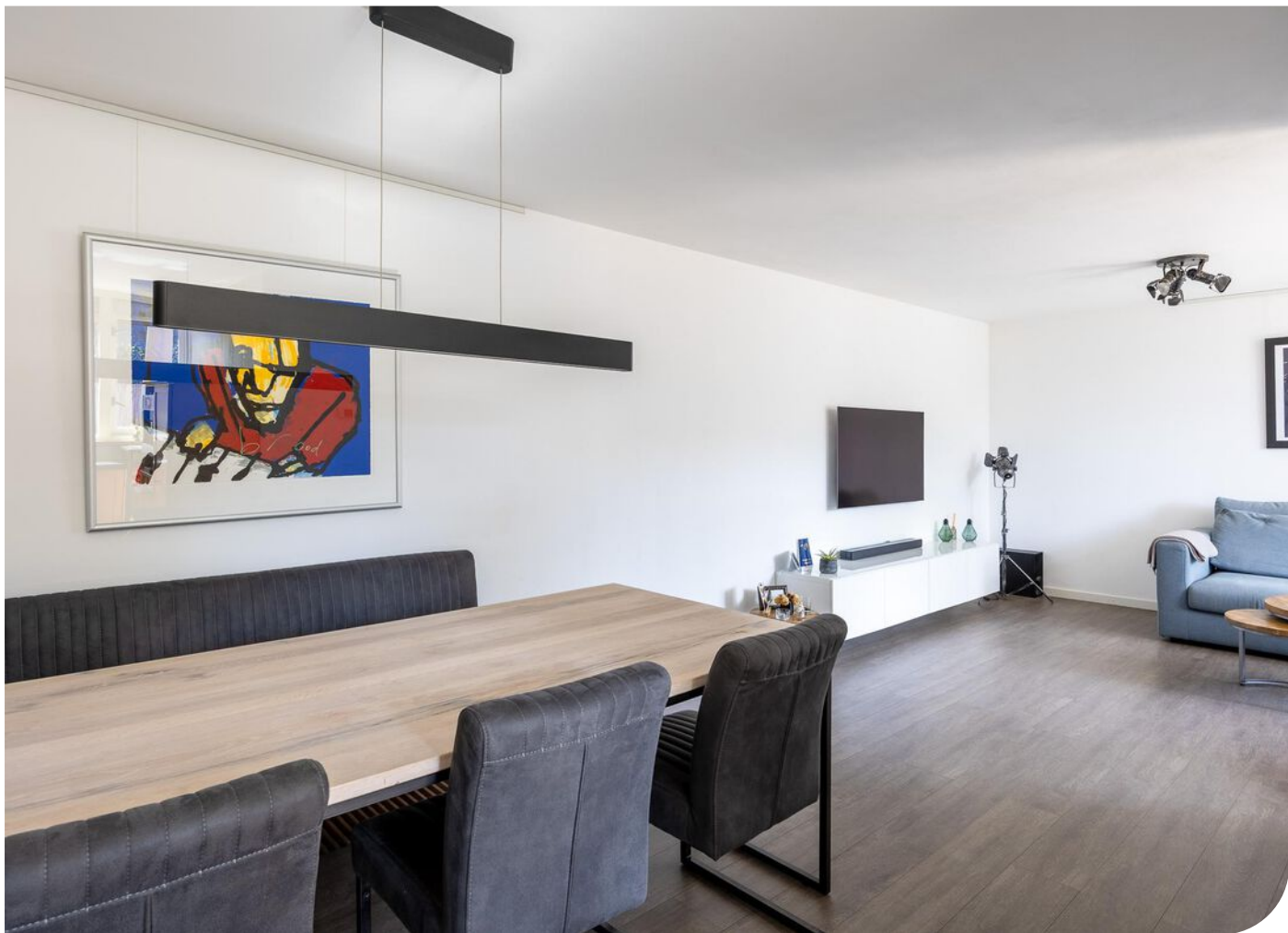


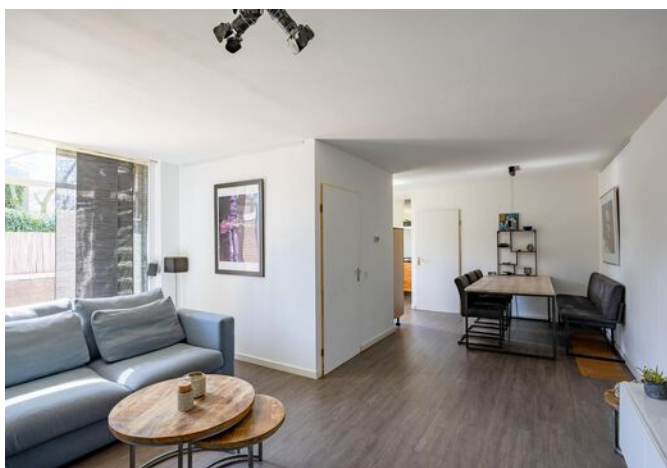


Via de overdekte entree kom je de woning binnen. De gehele begane grond is afgewerkt met een laminaatvloer. In de hal is er ruimte voor een garderobe en bevindt zich de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars). Ook is hier via een luik toegang tot de kruipruimte. Vanuit de hal bereik je de bijkeuken, die inmiddels bij de woning is betrokken. Deze ruimte is deels voorzien van een laminaatvloer en deels betegeld. Er is een afvoer aanwezig en er is voldoende plek om extra apparatuur te plaatsen. Praktisch is dat de bijkeuken nu inpandig toegankelijk is. Via een aparte toegangsdeur heb je direct toegang tot de voorzijde van de woning.

De woonkamer (ca. 37 m² incl. keuken) bevindt zich aan de achterzijde en biedt voldoende ruimte voor een comfortabele zithoek én een eethoek, dichtbij de keuken aan de voorzijde. Dankzij een breed raam met dubbele tuindeuren en ramen aan beide zijden (voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken) profiteer je van veel daglicht. De ruimte beschikt over twee convectorputten. Centraal in de woonkamer bevindt zich het tussenportaal met de trap naar de eerste verdieping en het toilet. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en fonteintje, volledig betegeld en mechanisch geventileerd.

Aan de voorzijde ligt de open keuken in een L-vormige opstelling met een extra segment in dezelfde stijl. De keuken is voorzien van een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi-oven, koelkast, vaatwasser en een ingebouwd Miele koffiezetapparaat (momenteel defect). Het granieten werkblad beschikt over een dubbele spoelunit. Het raam aan de voorzijde biedt uitzicht op de straat en het zijraam kijkt uit op de tuin.







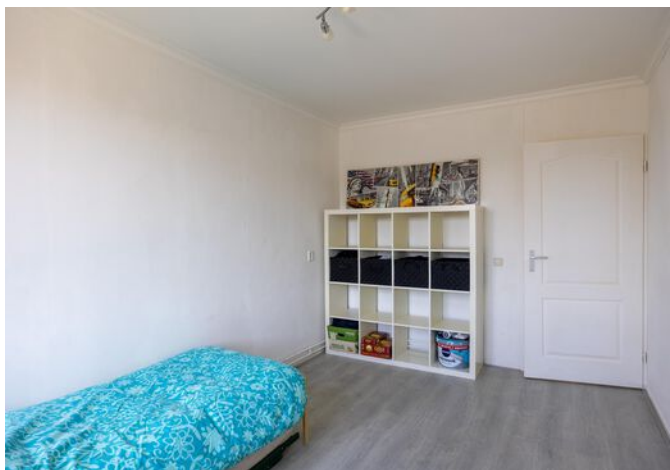


De eerste verdieping is ruim opgezet en ingedeeld met drie slaapkamers, een badkamer en een praktische kast. In deze kast bevinden zich de Intergas cv-ketel (2020), de unit voor mechanische ventilatie en de aansluitingen voor witgoed. Dankzij de lange raampartij in de zijgevel bij de trapopgang valt er veel natuurlijk licht op de overloop.

De drie slaapkamers zijn ruim van formaat, met oppervlaktes van ca. 8.5, 12 en 15 m². De grootste kamer, gelegen aan de achterzijde van de woning, beschikt over een inloopkast met twee schuifdeuren — een fraai en functioneel detail. Alle slaapkamers hebben een raam met rolluik.

De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wanden en plafonds met spuitwerk en sierlijsten.

De badkamer (2016) is volledig betegeld en vergroot, waardoor er ruimte is ontstaan voor een comfortabel, rond ligbad met inbouwkraan (jets momenteel defect), een inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, een designradiator en een wastafelmeubel met opbergkast. Bij het bad is een ingebouwde tv geplaatst. De badkamer beschikt over inbouwspots en speakers in het plafond (aangesloten op de tv) en wordt mechanisch geventileerd.







De diepe tuin ligt aan de rechterzijde van de woning en biedt een uitstekende bezonning: van de ochtend tot de avond geniet je hier van de zon. Wil je liever in de schaduw zitten, dan zorgt het elektrisch bedienbare zonnenscherm voor het nodige comfort.

De tuin is volledig bestraat en daarmee zeer onderhoudsvriendelijk. Onder de houten overkapping van circa 9 m², die is uitgerust met elektra en verlichting, kun je comfortabel en beschermd zitten. Net als de huidige eigenaar kun je er ook voor kiezen om hier een jacuzzi te plaatsen. Aan de rechterzijde is een brede poort geplaatst, waardoor je eenvoudig met een auto of aanhanger de tuin kunt betreden.

De tuin is praktisch ingericht met voorzieningen zoals elektra, een buitenkraan, een schrobputje en tuinverlichting. De erfafscheiding bestaat uit een houten schutting, gecombineerd met een lage muur aan de binnenzijde, afgewerkt met rieten matten voor een natuurlijke uitstraling.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1982.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking (vernieuwd 2010).
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas m.u.v. de voorgevel, zijgevel op de 1e verdieping en de loopdeur in de bijkeuken.
Overige voorzieningen	nagenoeg overal rolluiken (twee zijn elektrisch bedienbaar) en er is een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, grotendeels dubbel glas.
Centrale verwarming	cv-ketel Intergas 2020.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

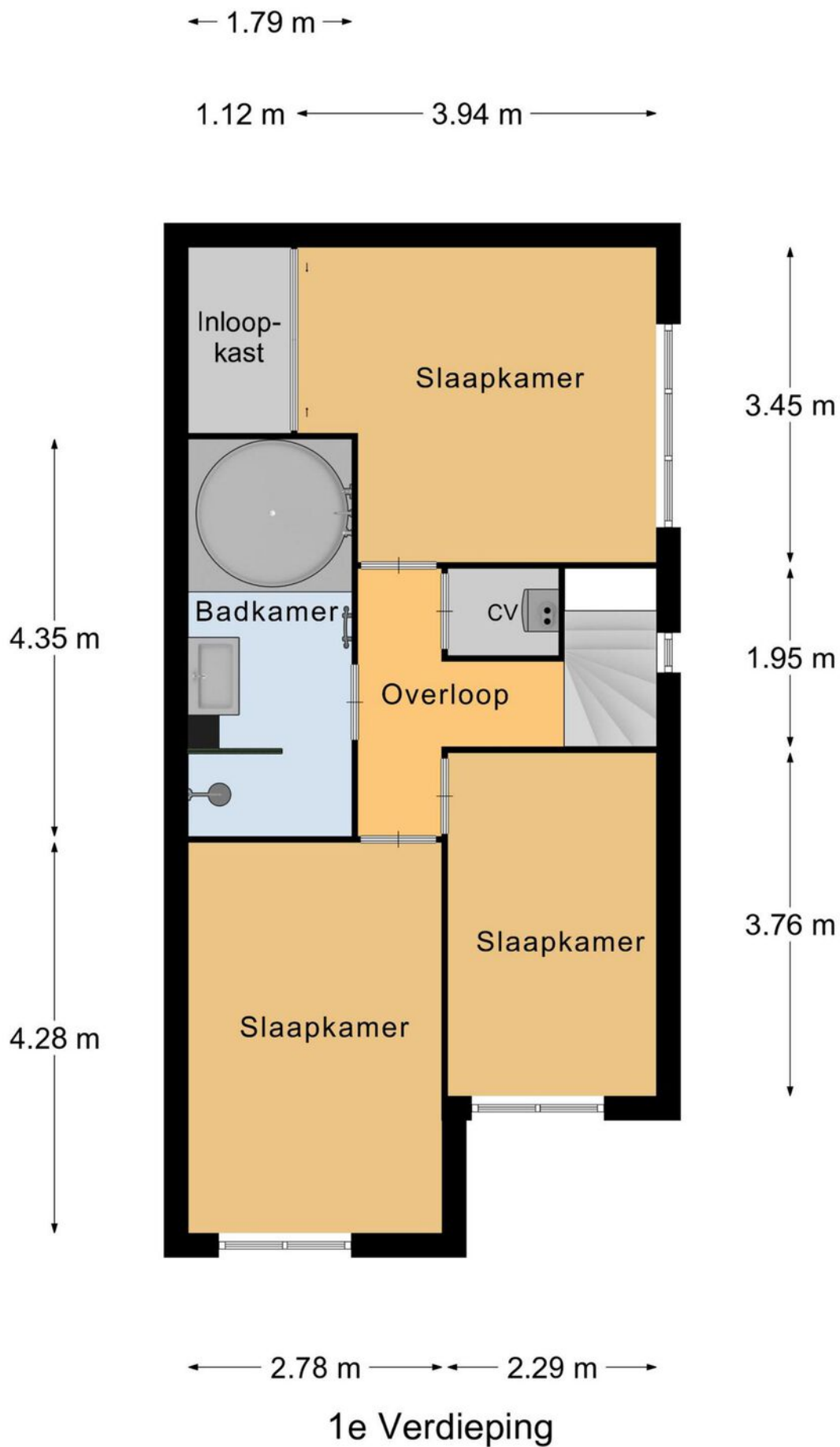
Onroerend zaakbelasting	€ 307,46 per jaar.
-------------------------	--------------------

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



KADASTRALE KAART



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			
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermbord)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

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.

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

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.

19



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



Peelrand
50
NUM Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!