



10

CIRCUSROOS VENRAY

Vraagprijs € 325.000 k.k.

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



Peelrand



Makelaardij

Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
2011

Perceeloppervlakte
100 m²

Woonoppervlakte
104 m²

Externe bergruimte
6 m²

Inhoud
356 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Gelegen in een sfeervol woonhofje met voldoende parkeergelegenheid, op loopafstand van talloze voorzieningen, biedt deze twee-onder-één-kap woning alles wat je nodig hebt. De woning met energielabel A biedt een comfortabele leefruimte op de begane grond, waaronder een tuingerichte woonkamer en een nette, open inbouwkeuken. Boven vind je drie slaapkamers, een functionele badkamer en een praktische cv-/wasruimte.

Buiten geniet je van een onderhoudsvriendelijke tuin op het zuiden, perfect om te ontspannen en van de zon te genieten. De tuin is voorzien van een houten tuinhuis en biedt een vrije achterom, wat extra gemak en privacy biedt.

De Circusroos ligt in de kindvriendelijke woonwijk Landweert en heeft een unieke locatie: enerzijds ligt het centrum van Venray op enkele minuten afstand, anderzijds heb je alle voorzieningen van de wijk op steenworp afstand. Dankzij de goede verbinding naar de uitvalswegen (N270 en A73 Venlo - Nijmegen) ben je ook zo in de omliggende dorpen / steden. Landweert heeft daarnaast een gezellige en kindvriendelijke sfeer met basisscholen, kinderopvang en diverse speeltuinen waarvan er een voor de deur!





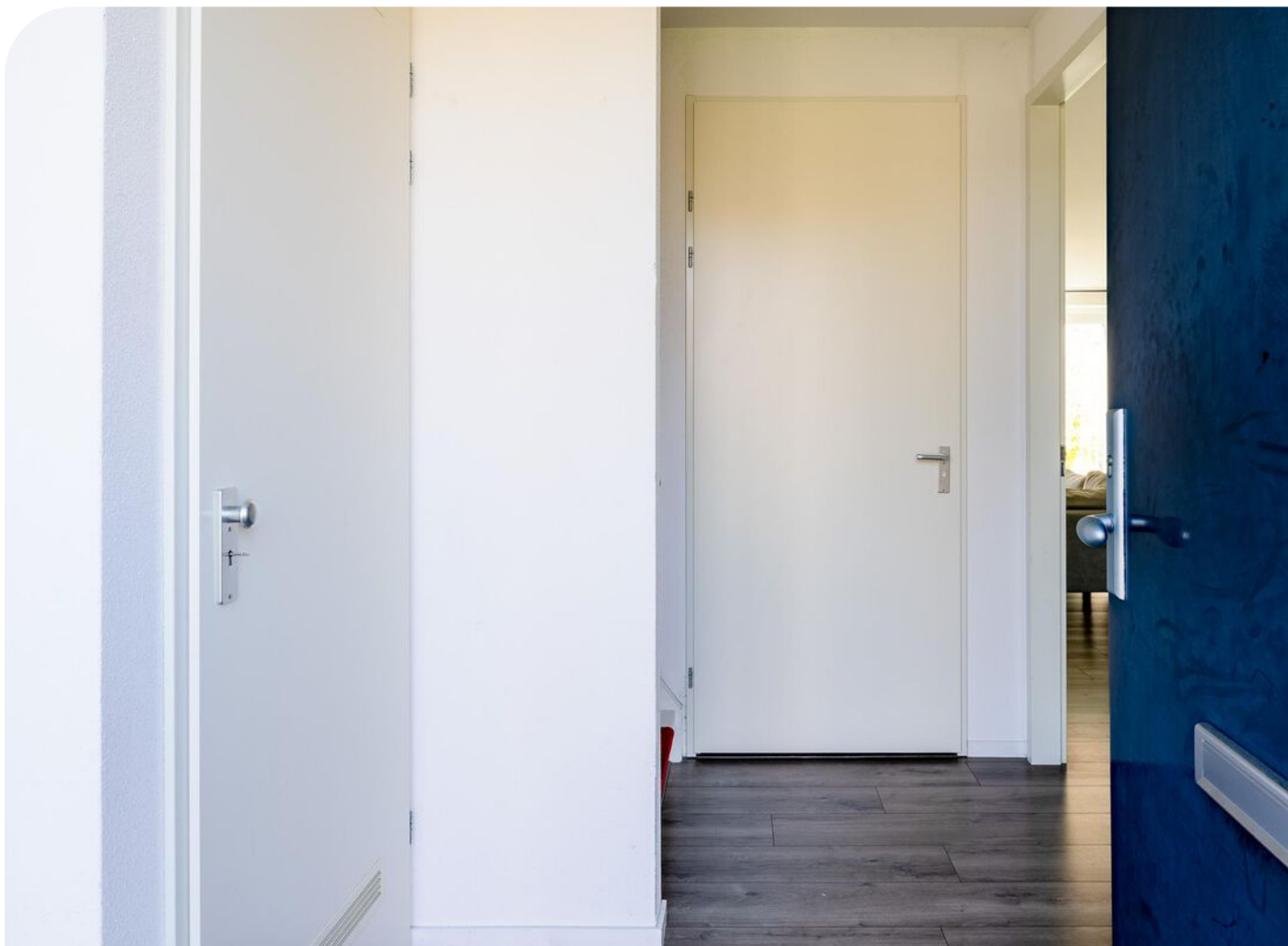
De woning is gelegen in een kindvriendelijk woonhofje met een speeltuin direct voor de deur. Parkeren is eenvoudig; je kunt je auto kwijt op een van de openbare parkeerplaatsen in de straat, op slechts enkele meters van de voordeur. Via de overdekte entree betreed je de ruime hal, waar een plafondhoog raam zorgt voor veel natuurlijk licht.

Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast (6 groepen en 2 aardlekschakelaars), het toilet, de woonkamer met open keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. Het toilet is voorzien van een staand closet en een fonteintje.

De leefruimte op de begane grond combineert comfort, licht en een open indeling en is samen met de keuken ca. 40 m² groot. De grote raampartij in de voorgevel en de brede schuifpui in de achtergevel zorgen voor een prettige lichtinval gedurende de hele dag. De schuifpui aan de achterzijde biedt niet alleen direct toegang tot de tuin, maar versterkt ook het contact met buiten, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen.

De zithoek is aan de achterzijde van de woning gesitueerd, met een mooi uitzicht op de tuin. Dit is een ideale plek om te ontspannen, of je nu geniet van een goed boek, een filmavond of gezellig samenzijn met familie en vrienden. Een praktische trapkast in de woonkamer biedt extra opbergruimte, perfect voor huishoudelijke spullen of voorraad.

De open keuken bevindt zich centraal in de leefruimte en vormt een natuurlijke scheiding tussen de eet- en zithoek. Dankzij de rechte opstelling is de keuken ruimtelijk en efficiënt ingedeeld. Uitgerust met een 4-pits gaskookplaat, een RVS schouwafzuigkap, een koelkast en een combimagnetron, biedt deze keuken alle gemakken om heerlijke maaltijden te bereiden. Door de open verbinding met de eet- en woonkamer blijf je altijd in contact met je gezelschap, wat zorgt voor een gezellige sfeer. De gehele leefruimte is afgewerkt met een vanuit de hal doorlopende laminaatvloer en spuitwerk wanden en plafonds, wat bijdraagt aan een moderne en frisse uitstraling.







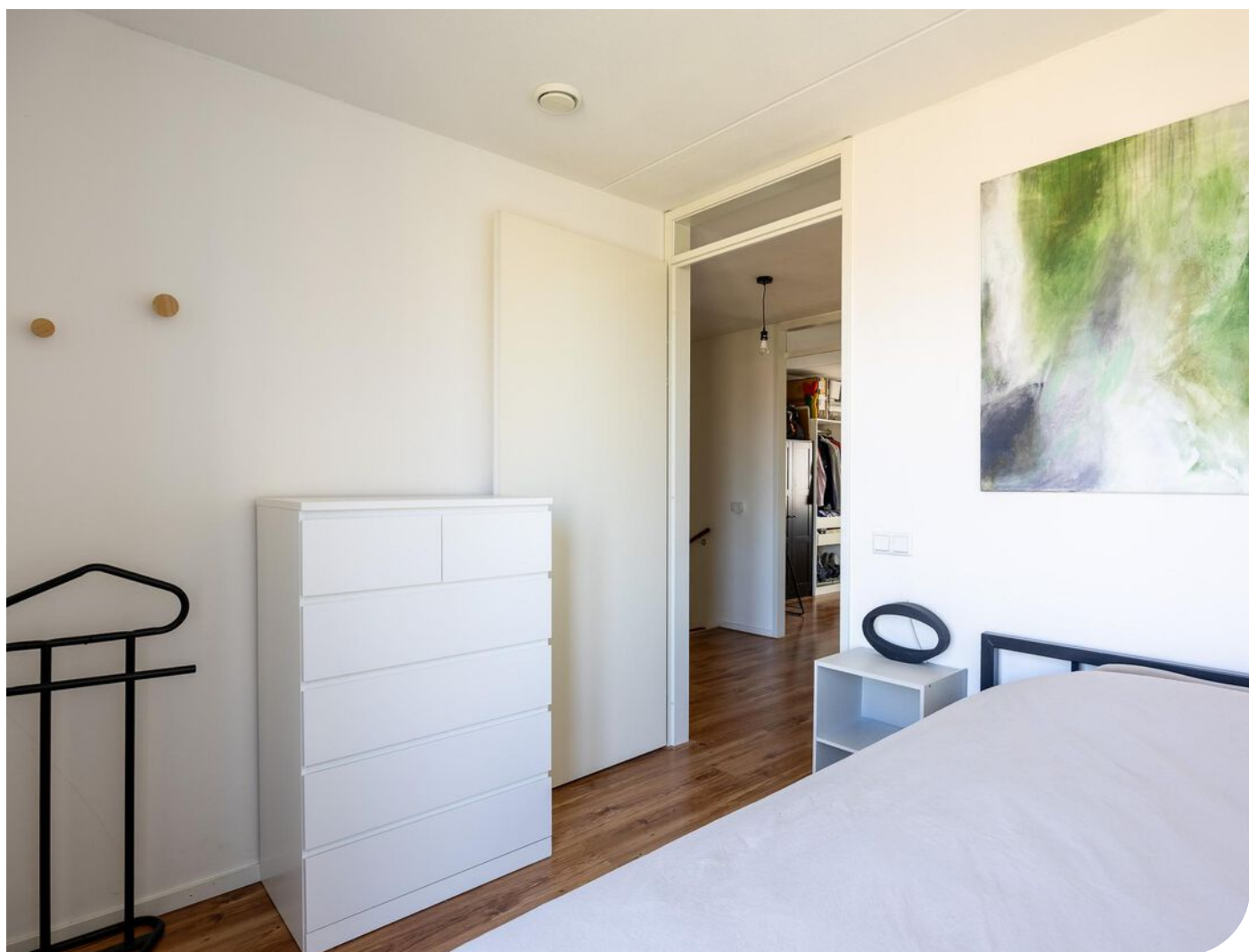


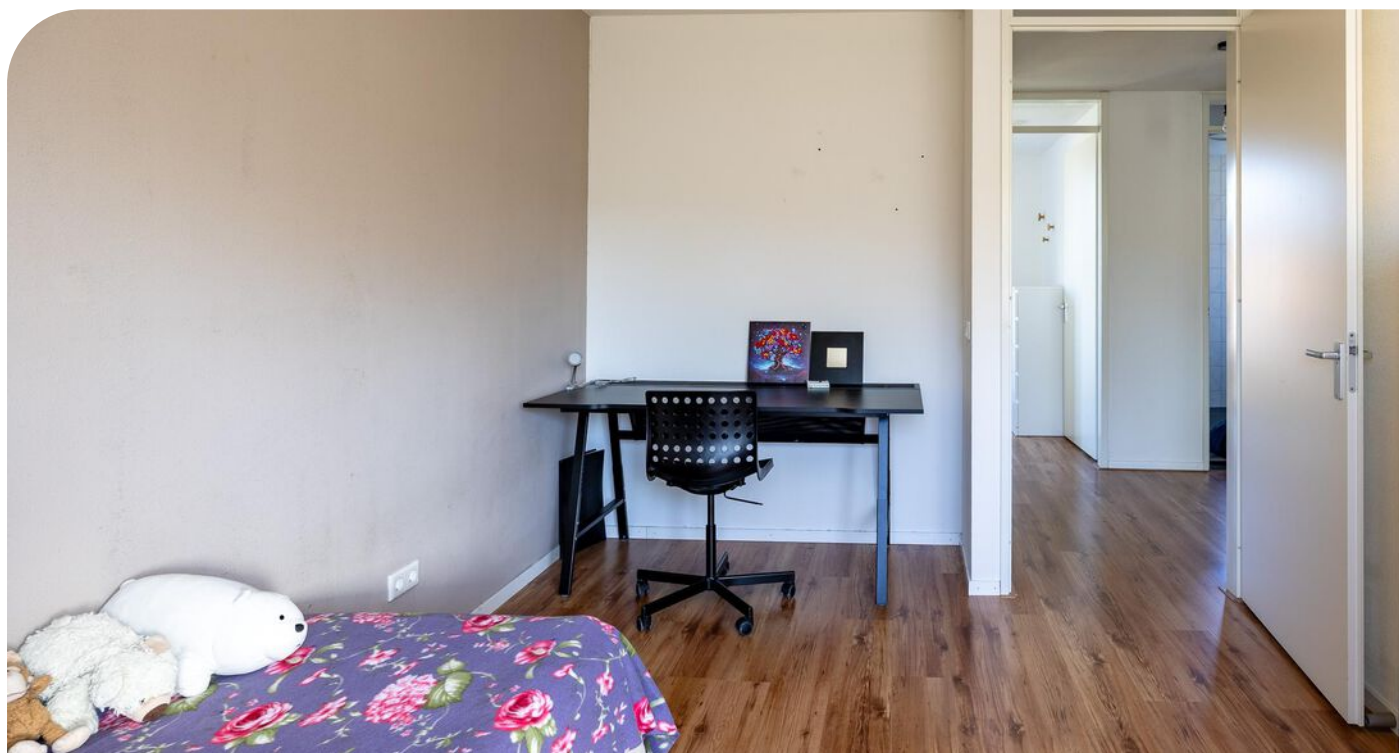
De ruime overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en biedt toegang tot de drie slaapkamers, de badkamer en de cv-/wasruimte. De indeling zorgt voor een logische en efficiënte verbinding tussen de verschillende ruimtes.

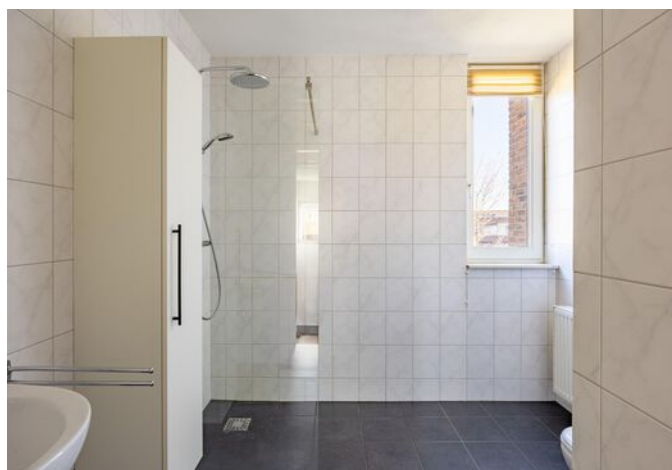
De slaapkamers variëren in afmeting (ca. 8, 10 en 13.5 m²), en bieden voldoende plek voor een bed, kast en eventueel een bureau. Dankzij de grote raampartijen met draai-/kiepramen profiteert elke kamer van veel natuurlijk licht en een prettig binnenklimaat. De slaapkamers zijn stijlvol afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, wat zorgt voor een moderne en uniforme uitstraling.

De badkamer is praktisch ingericht met een inloepdouche voorzien van thermostaatkraan en glazen spatwand, een wastafel en een staand toilet. De badkamer is volledig betegeld in een neutrale en tijdloze kleurstelling, waardoor deze eenvoudig te personaliseren is naar jouw smaak. De combinatie van mechanische en natuurlijke ventilatie via het raam zorgt ervoor dat de ruimte altijd fris blijft.

In de separate cv-/wasruimte bevinden zich de AWB cv-ketel (2011), een AWB zonneboiler, de unit van de balansventilatie en de aansluitingen voor de wasmachine. Daarnaast is er voldoende bergruimte beschikbaar.









De onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin is een heerlijke plek om te ontspannen en te genieten van de zon, dankzij de gunstige ligging op het zuiden. Met een mix van bestrating en beplanting is er ruimte voor zowel kinderen als volwassenen. De tuin beschikt over een buitenkraan, verlichting en een vrije achterom aan de achterzijde. De vrijstaande houten berging (ca. 6 m²) met verlichting en elektra is ideaal voor het opbergen van (elektrische) fietsen en tuingereedschap.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2011.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	AWB cv-ketel 2011.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel en zonneboiler.
Ventilatiesysteem	gebalanceerd ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

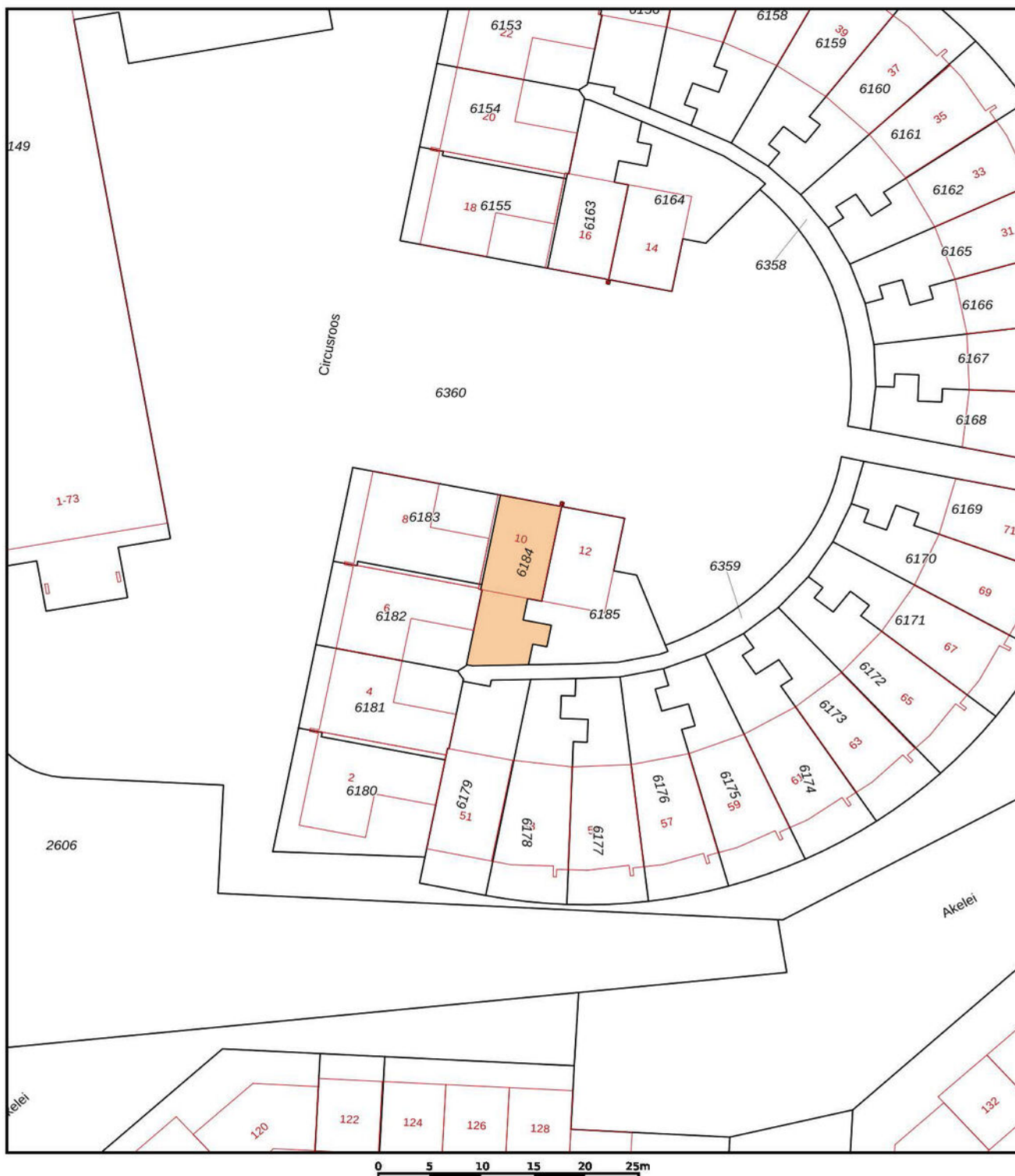
Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

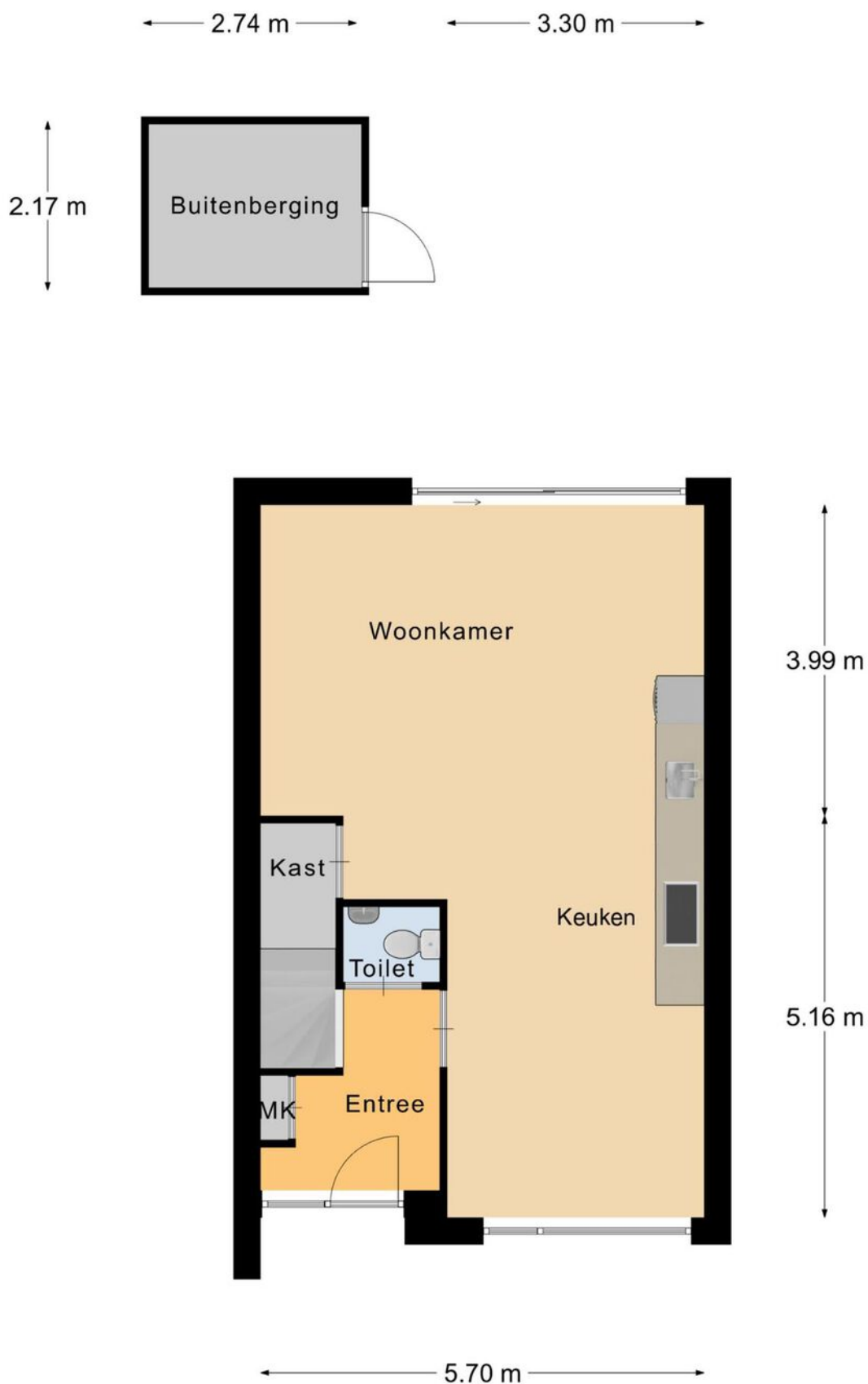
Onroerend zaakbelasting*	€316,31 per jaar.
--------------------------	-------------------

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



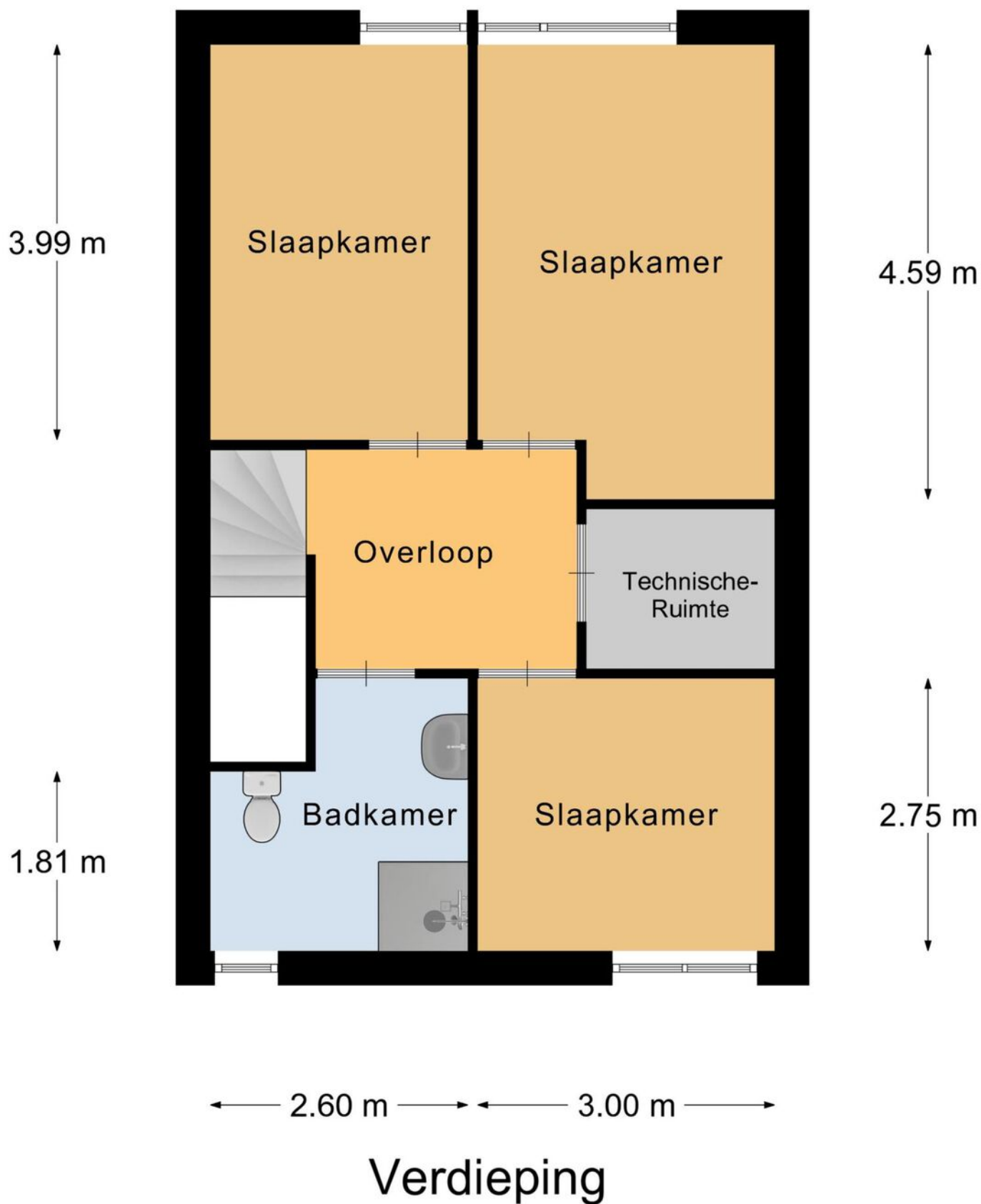
KADASTRALE KAART



Begane Grond

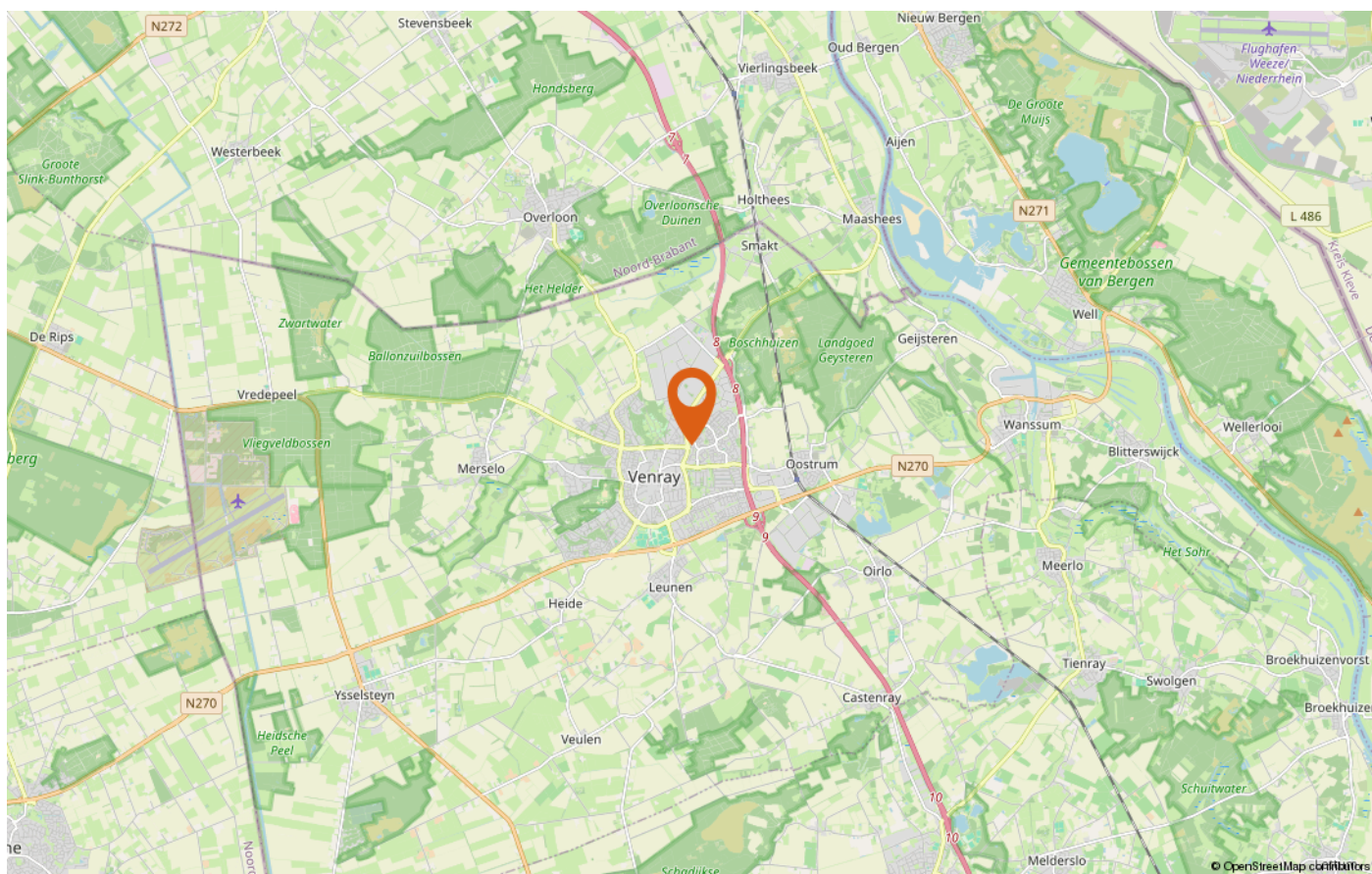
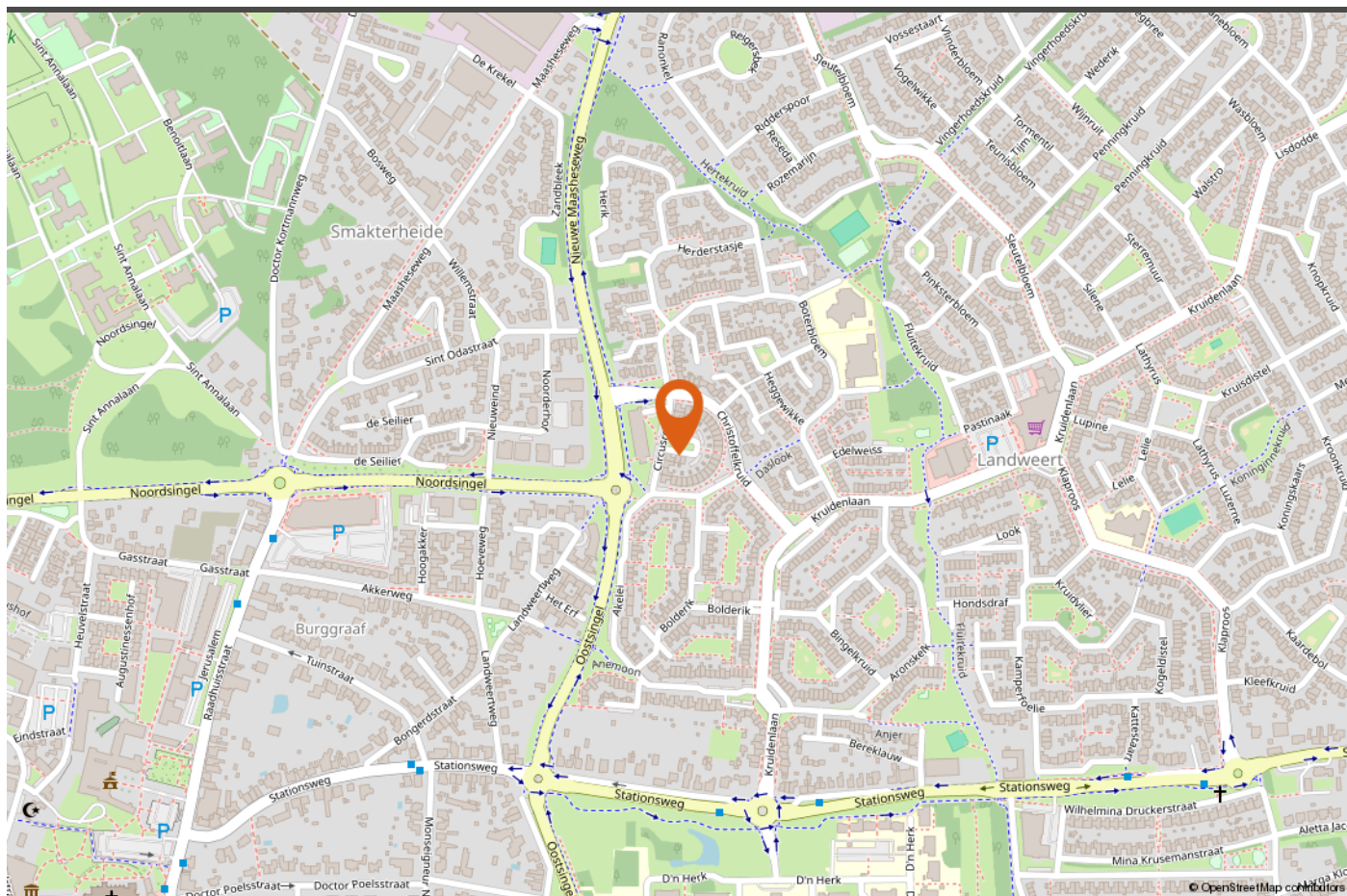
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

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



LOCATIE OP DE KAART

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!