



3

ANNA BLAMANSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 445.000 k.k.

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



Luisteren, Verbinden, Resultaat!



KENMERKEN

Bouwjaar
1998

Perceeloppervlakte
250 m²

Woonoppervlakte
101 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Inhoud
430 m³

Energie label
A

Gebouwgebonden buitenruimte
29 m²

IN HET KORT...

Speels ingedeelde patiobungalow!

Aan de rand van de gewilde wijk Antoniusveld, in een rustige en doodlopende straat, ligt deze geschakelde patiobungalow met inpandige berging. Alle vertrekken zijn georiënteerd op de verzorgd aangelegde patiotuin.

De woning beschikt over een ruime hal met toilet, een royale Z-vormige woonkamer van ca. 44 m², een aangrenzende keuken, een gang met toegang tot de badkamer en twee slaapkamers (met de mogelijkheid tot het creëren van een derde slaapkamer). De inpandige berging (ca. 18 m²) biedt niet alleen praktische bergruimte, maar is tevens geschikt voor het veilig stallen van een elektrische fiets. De onderhoudsvriendelijke patiotuin biedt volledige privacy en is voorzien van een aluminium terrasoverkapping, waardoor het ook bij minder weer prettig buiten vertoeven is.

De woning is goed onderhouden en voorzien van energielabel A. In 2022 zijn onder andere een nieuwe cv-ketel, airconditioning en 14 zonnepanelen geplaatst, wat bijdraagt aan een duurzaam en comfortabel woonklimaat. Gelegen op korte afstand van twee supermarkten en met het stadscentrum gemakkelijk per fiets bereikbaar, combineert deze bungalow een rustige ligging met alle benodigde voorzieningen in de buurt. De woning is volledig gelijkvloers en daarmee uitermate geschikt voor levensloopbestendig wonen.



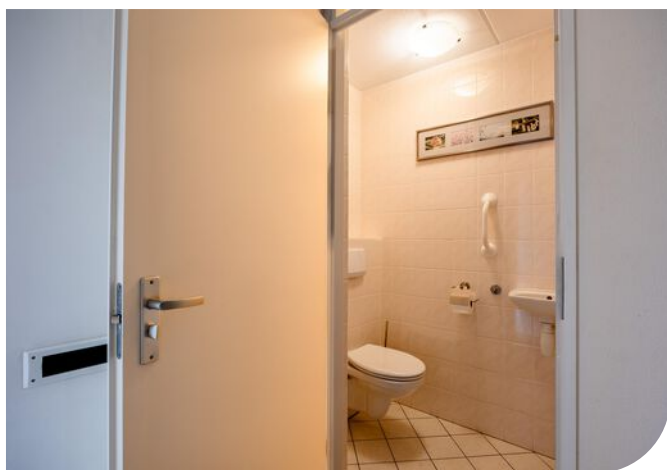
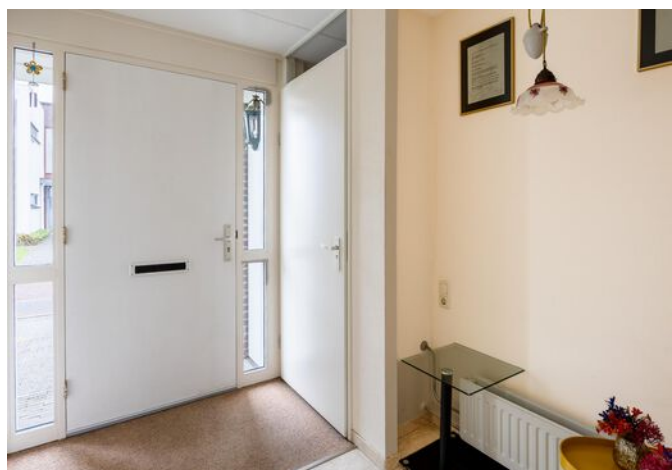


Middels de overdekte entree kom je in de ontvangsthal. Hier is ruimte voor een garderobe en toegang tot de meterkast, het toilet, de berging en de woonkamer. De gehele woning is afgewerkt met een travertin vloer, de wanden met stucwerk en de plafonds met spuitwerk.

De meterkast is ingericht met 8 groepen, één fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars. Het toilet is volledig betegeld en beschikt over een wandcloset en een fonteintje. Het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.

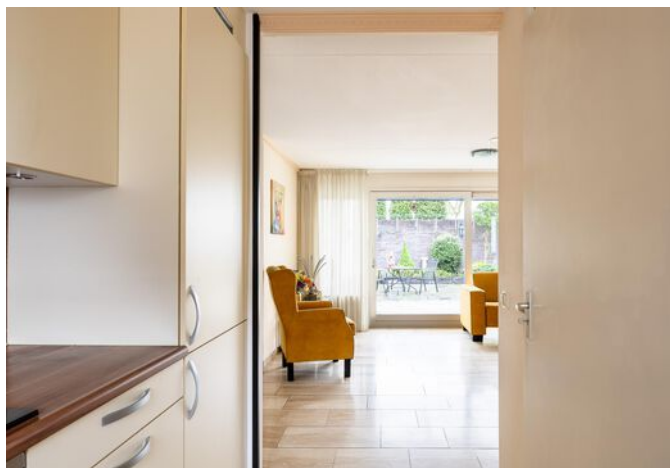
Vanuit de hal loop je door naar de Z-vormige woonkamer. Aan de voorzijde valt meteen de grote raampartij op, voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik. Aan de achterzijde zorgen een brede schuifpui en ramen aan weerszijden voor veel licht en een prachtig zicht op de patiotuin. Wanneer je de schuifpui opent, loopt de woonruimte naadloos over in het overdekte terras, wat het gevoel van binnen en buiten zijn versterkt. De woonkamer biedt zowel zicht op de straat als op de tuin en heeft een royaal oppervlak van ca. 44 vierkante meter. Het verhoogde dak aan de linkerzijde van de woning geeft het geheel een extra ruimtelijk karakter. Voor extra comfort is er een Mitsubishi airco geplaatst (circa 2022), waarmee je snel kunt verwarmen of koelen.

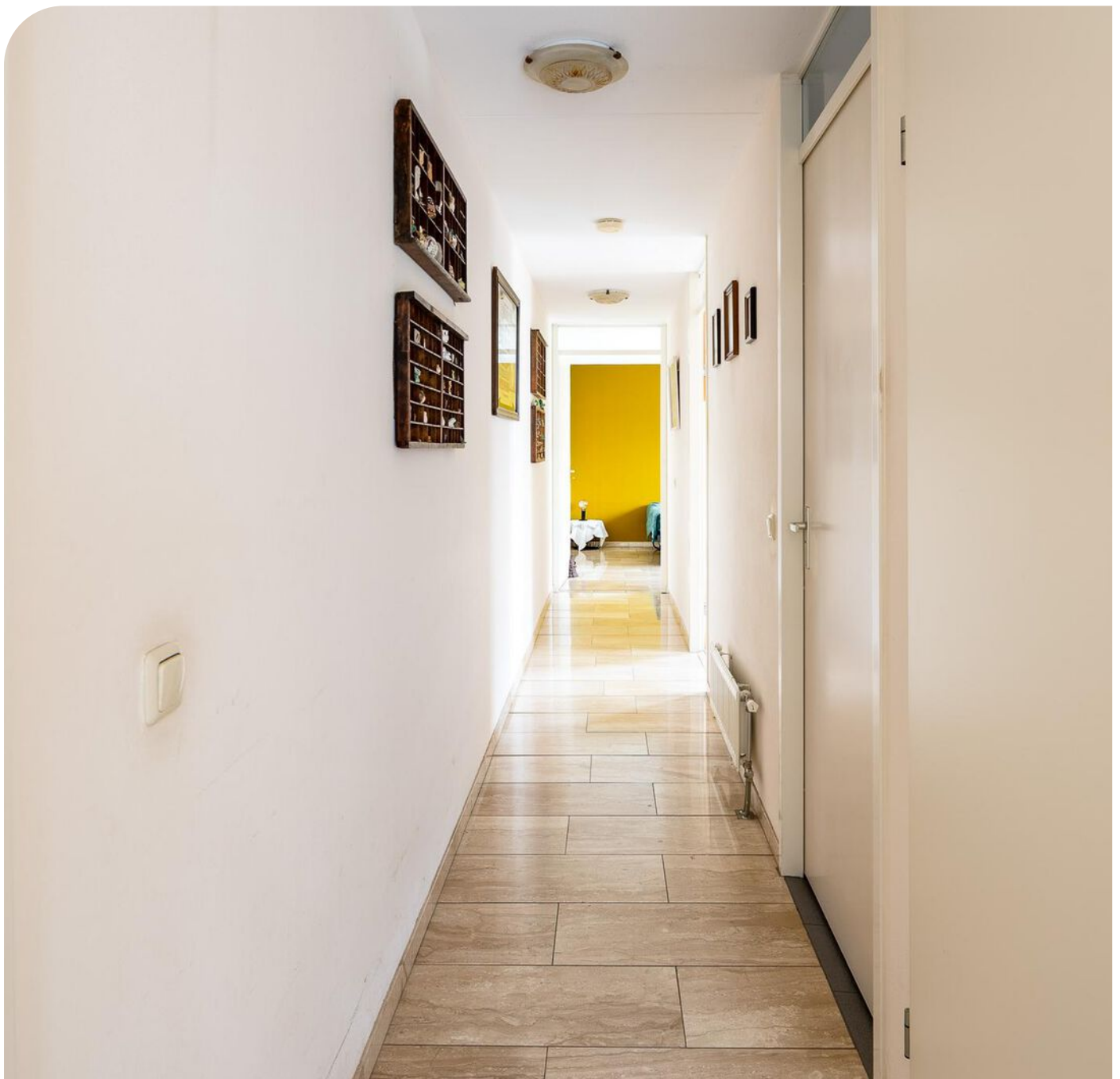
Grenzend aan het eetgedeelte ligt de keuken, ingericht in een praktische U-opstelling. Deze ruimte van ca. 7 m² biedt voldoende kastruimte en is voorzien van diverse inbouwapparatuur: een 4-pits keramische kookplaat, afzuigkap, koelkast, diepvries, oven en een vaatwasser. Het raam met rolluik biedt zicht op de straat en laat prettig daglicht binnen. Het werkblad wordt onderbroken door een enkele spoelunit. Tevens is er een praktische voorraadkast aanwezig met daarin de unit van de mechanische ventilatie.











Vanuit de woonkamer leidt een gang naar de 2 slaapkamers en de badkamer. Aan het begin van de gang is een vaste kast met daarin de Nefit cv-ketel uit 2020 (huur) en de 2e unit van de mechanische ventilatie. De badkamer is volledig vernieuwd in 2018 en uitgevoerd met een inloofdouche met thermostaatkraan, een brede wastafel met dubbele kraan, een hoge kast en een wandcloset. De badkamer heeft mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke lichtinval.

De woning beschikte oorspronkelijk over drie slaapkamers, maar deze zijn samengevoegd tot twee ruime kamers van ca. 14 en 12 m². Beide liggen aan patiotuin en de grootste slaapkamer heeft een loopdeur naar buiten. Wie behoefte heeft aan meer kamers, kan eenvoudig de tweede slaapkamer weer opdelen in twee volwaardige kamers van elk ca. 6 m², beide met een raam.







BERGING - OPRIT

De inpandige berging (ca. 18 m²) is goed geïsoleerd en afgewerkt met een betonvloer voorzien van tegels en een betondek met spuitwerk. De berging is niet alleen praktisch voor opslag, maar ook ideaal voor het veilig stallen van bijvoorbeeld een elektrische fiets.

Aan één wand zijn op werkhoogte aansluitingen voor wasmachine en droger geplaatst, netjes ingebouwd tussen kasten. Hier bevinden zich ook de omvormer van de 14 zonnepanelen (geplaatst in 2022), diverse bovenkasten, verwarming, elektra en verlichting. Via een loopdeur in de pui aan de voorzijde heb je directe toegang tot de oprit, terwijl aan de achterzijde een tuindeur toegang biedt tot de patiotuin.

Voor de garage is ruimte om een auto op eigen terrein te parkeren.





De patiotuin ligt op het noordoosten en is volledig ommuurd, waardoor je volop privacy hebt en geen inkijk. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met geheel verhard met plantenborders. Aan de woningzijde is in 2020 een aluminium terrasoverkapping geplaatst, voorzien van inbouwspots. Samen met het aangrenzende terras beslaat dit een oppervlakte van ca. 24 m², een ideale plek om op elk moment van de dag heerlijk buiten te zitten. Er is ook een buitenkraan en verlichting aanwezig.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de ramen in de voorgevel beschikken over rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen 415 Wp per paneel, in 2022 geplaatst.
Centrale verwarming	cv-ketel Nefit 2020, airco 2022.
Eigendom/huur CV-ketel	huur, € 39,35 per maand.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

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

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	407,- per jaar.
-------------------------	-----------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	4674
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 maart 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			



KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

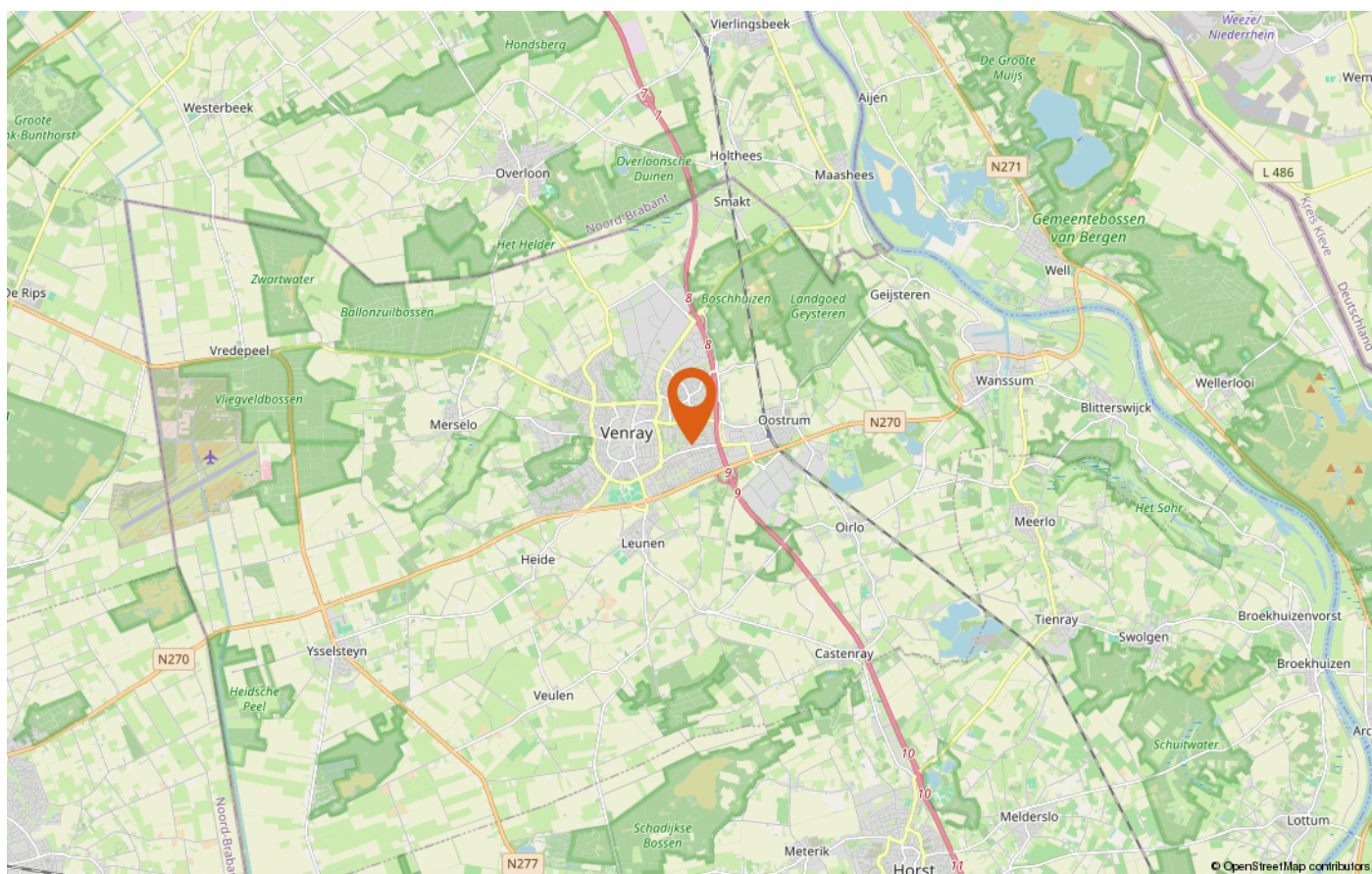
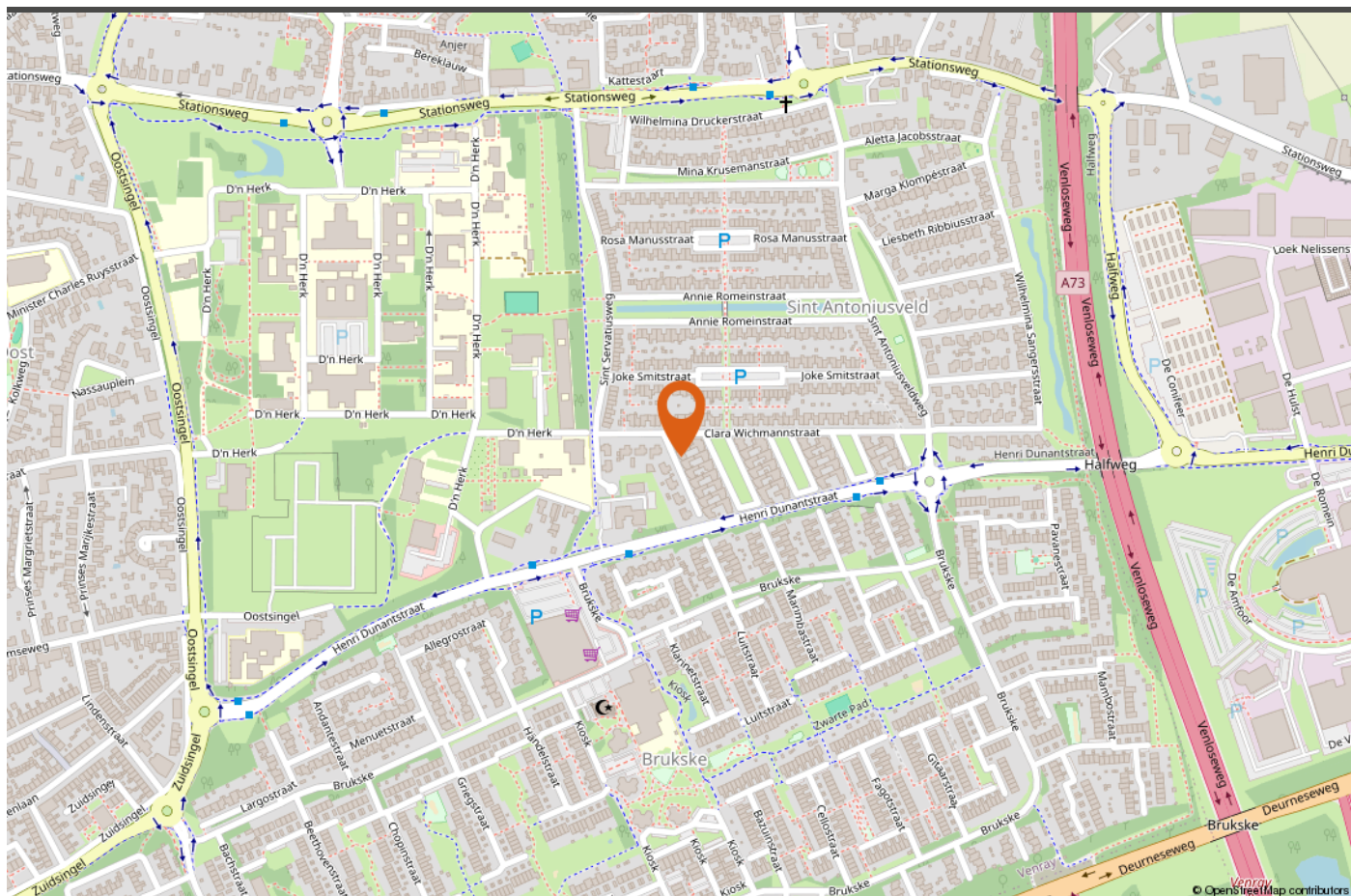
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Beplanting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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.

23



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!