



# 43

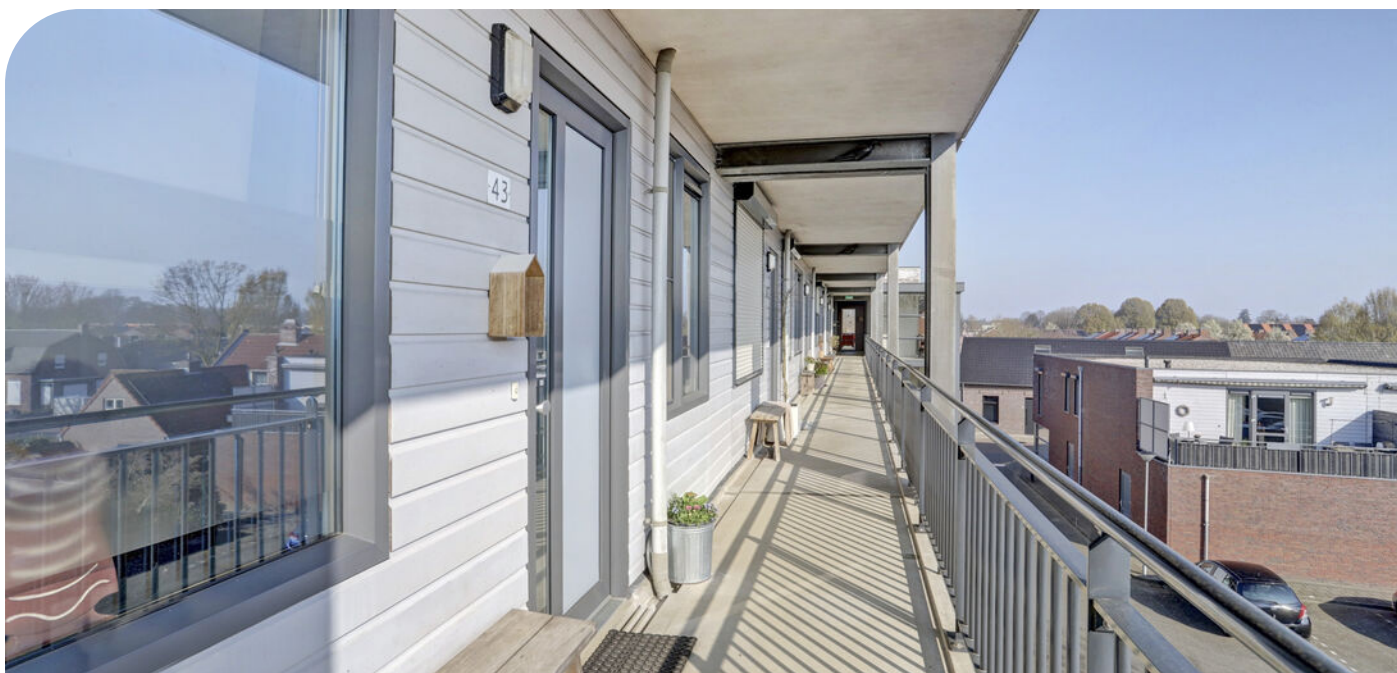
## VLIERSTRAAT VENRAY

**Vraagprijs € 279.000 k.k.**

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



**Peelrand**  
Makelaardij  
*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## KENMERKEN

Bouwjaar  
2005

Woonoppervlakte  
76 m<sup>2</sup>

Gebouwbonden buitenruimte  
2 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
4 m<sup>2</sup>

Inhoud  
249 m<sup>3</sup>

Energie label  
B

## IN HET KORT...

Dit instapklare 3-kamer appartement, gelegen op de 2e verdieping van het appartementencomplex "Hof van Heden", biedt een ideale woonlocatie op slechts een paar minuten loopafstand van het centrum van Venray. Dankzij de nabijheid van diverse scholen en snelle toegang tot de uitvalswegen, is het appartement bijzonder goed gelegen voor zowel werk als privé.

Het appartement biedt veel natuurlijke lichtinval wat zorgt voor een ruimtelijke uitstraling. De woonkamer met open (vernieuwde) keuken vormt het hart van het appartement, en de 2 slaapkamers zorgen voor voldoende rust en privacy. Daarnaast is er een praktische cv-/wasruimte en een moderne badkamer aanwezig. Het balkon biedt een fijne buitenruimte waar je heerlijk kunt genieten van een kopje koffie, ook al is het niet groot.

Een ander groot voordeel van dit appartement is de extra opslagruimte in de berging én een eigen parkeerplaats, beide gelegen op het afgesloten binnenterrein, dat alleen toegankelijk is voor bewoners.

Het complex zelf, gebouwd in 2005, is goed toegankelijk dankzij twee centrale ingangen aan weerszijden van de galerij, beide met een ruim en licht trappenhuis en dus ook twee liften. Al met al biedt dit appartement een perfecte combinatie van comfort, moderniteit en een uitstekende ligging.





De centrale, gemeenschappelijke entree is toegankelijk middels een afgesloten toegangsdeur aan de Oude Oostrumseweg. Hier bevindt zich tevens het bellentableau (video intercom) en de brievenbus. Middels de trap of lift kom je op de galerij van de 2e verdieping met entree tot het appartement. Bij binnenkomst biedt de hal toegang tot alle vertrekken in het appartement.

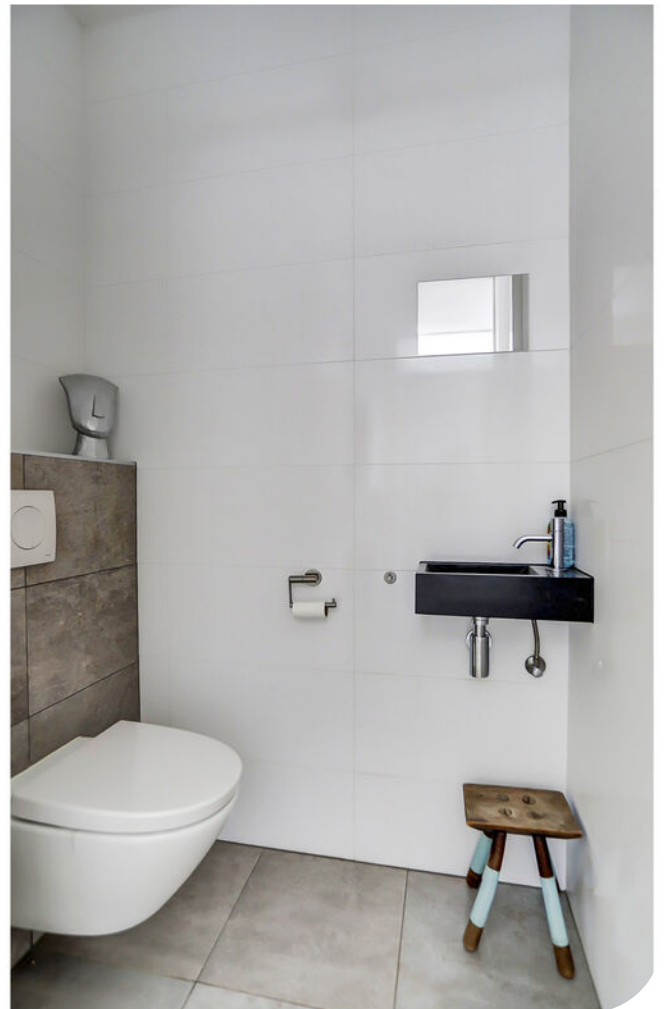
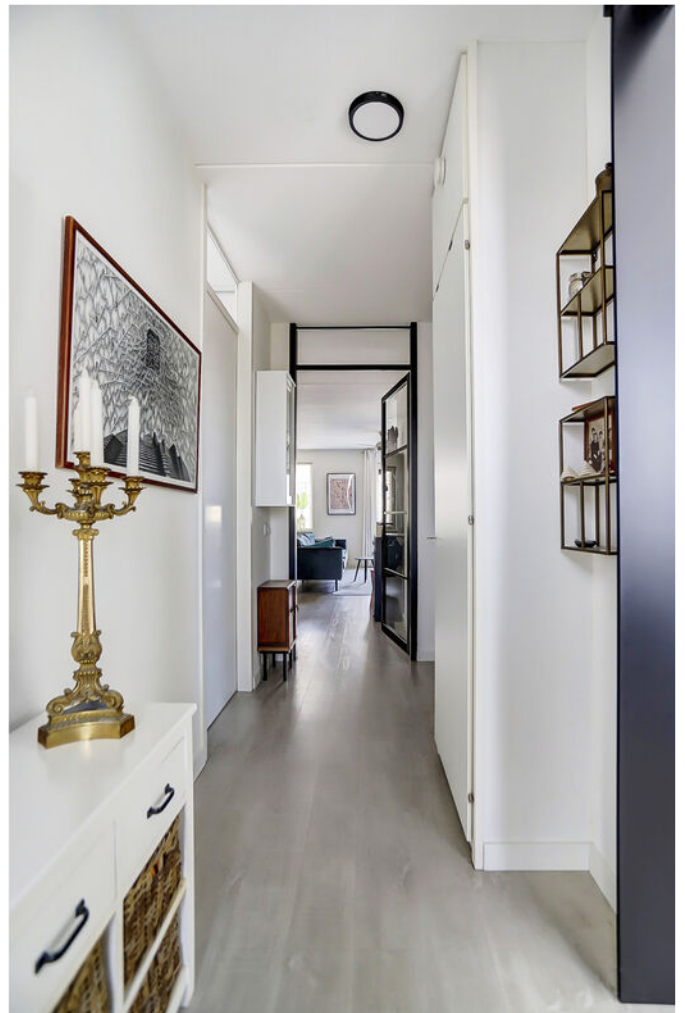
Vanuit de hal valt je blik gelijk op de glazen deur die je leidt naar de woonkamer, waar de hoge ramen het natuurlijk licht prettig binnen laten stromen wat dus bij de voordeur al voelbaar is. Je ervaart dus direct een lichte en luchtige sfeer. In de woonkamer is plaats voor een ruime zithoek bij de op maat gemaakte tv kast en een aparte eethoek bij de keuken. En dan is er vanuit hier ook middels dubbele deuren toegang tot het balkon: een klein maar heerlijk plekje om te genieten van de zon, een boek te lezen of een kopje koffie te drinken in de buitenlucht.

De open keuken is perfect voor culinaire avonturen en sluit naadloos aan op de woonkamer, wat zorgt voor een fijne, sociale omgeving. In 2016 vernieuwd met een tijdloos, modern keukenblok. compleet met een 4-pits inductiekookplaat, oven, afzuigkap, koelkast, vriezer en een vaatwasser. Vanuit de keuken is een inpandige berging c.q. technische ruimte toegankelijk. Naast de witgoedaansluitingen is hier de cv-ketel (2005) afgehangen alsmede de unit voor mechanische ventilatie. De praktische schappen aan de wand zorgen voor veel opbergmogelijkheden.

De master bedroom heeft een oppervlakte van ca. 13 m<sup>2</sup> met voldoende ruimte voor een tweepersoonsbed. Hier is een zeer handige, plafondhoge kastenwand met schuifdeuren geplaatst. De tweede slaapkamer kent een oppervlakte van ca. 5 m<sup>2</sup>. Om de ruimte optimaal te benutten is de kamer middels een schuifdeur toegankelijk. Dit is dan ook een ideale werk- of kinderkamer!

De badkamer is geheel betegeld en uitgevoerd in neutrale tinten. Ingericht met een ruimte inloopdouche met thermostaatkraan én een breed wastafelmeubel. Deze ruimte wordt op mechanische wijze geventileerd. Het separaat toilet is in dezelfde, neutrale stijl afgewerkt en ingericht met een wandcloset en een fonteintje.

























# BERGING + PARKEREN

Het appartement beschikt over een eigen parkeerplaats op het afgesloten binnenterrein, exclusief voor appartementseigenaren. De parkeerplaats, achter een slagboom, is bereikbaar via de Oude Oostrumseweg. Daarnaast behoort er ook een externe berging van ca. 4 m<sup>2</sup> bij het appartement, eveneens gelegen op het binnenterrein. Toegang iter hoogte van de slagboom. ideaal voor het stallen van (elektrische) fietsen en extra opslag van bijvoorbeeld seizoensgebonden spullen..

Het moderne en representatieve appartementencomplex "Hof van Heden", gebouwd in 2005, beschikt over twee centrale ingangen, aan de Oude Oostrumseweg en aan de Beukenlaan. Beide ingangen bieden toegang tot een ruim, lichte trappartij wat zorgt voor een open karakter wat het prettig maakt als je in het donker thuiskomt. Ook beschikken beide ingangen over een lift, aan weerszijden van de galerij. Dit maakt het complex voor iedereen goed toegankelijk.



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| Bouwjaar                      | 2005.  |
| Vloeren                       | betonvloer.  |
| Gevels                        | de buitenwanden zijn spouwmuurconstructies, opgebouwd uit geïsoleerde houtskeletbouw aan de vooren achterzijde van het gebouw en aan de galerijzijde voorzien van een houten delen bezette wand. |
| Dak                           | plat dakconstructie van de is uitgevoerd door middel van een geprefabriceerde betonnen plaatvloer voorzien van dakbedekking en isolatie.   |
| Kozijnen                      | kunststof kozijnen.  |
| Isolatie                      | volledig geïsoleerd.   |
| Energiebesparende maatregelen | het appartementencomplex is voorzien van zonnepanelen, gebruik voor de algemene ruimtes en stroom in de berging.   |
| Centrale verwarming           | middels de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel 2005.   |
| Eigendom/huur CV-ketel        | eigendom.  |
| Warmwatervoorziening          | het tapwater wordt geleverd middels de gasgestookte cv-ketel, zowel voor de keuken als voor de badkamer.   |
| Ventilatiesysteem             | mechanisch ventilatiesysteem.  |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |   |
|--------------------|---|
| Tuinligging        | zuidwesten.                                 |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                             |
| Erfdienstbaarheden | geen bekend.                                |
| Asbest             | geen bekend.                                |
| Meterkast          | 4 groepen en 2 aardlekschakelaars.          |
| Bijzonderheden     | toegankelijk voor ouderen en mindervaliden. |

## VASTE LASTEN

|                          |                                     |
|--------------------------|-------------------------------------|
| Onroerend zaakbelasting* | € 299,72 per jaar.                  |
| VVE kosten               | € 155,- per maand.                  |
| Nutsvoorzieningen*       | € 65,- per maand.                   |
|                          | verbruik stroom: 1181 kWh per jaar. |

\* op basis van dit huishouden verbruik gas: 149,6 m<sup>3</sup> per jaar.

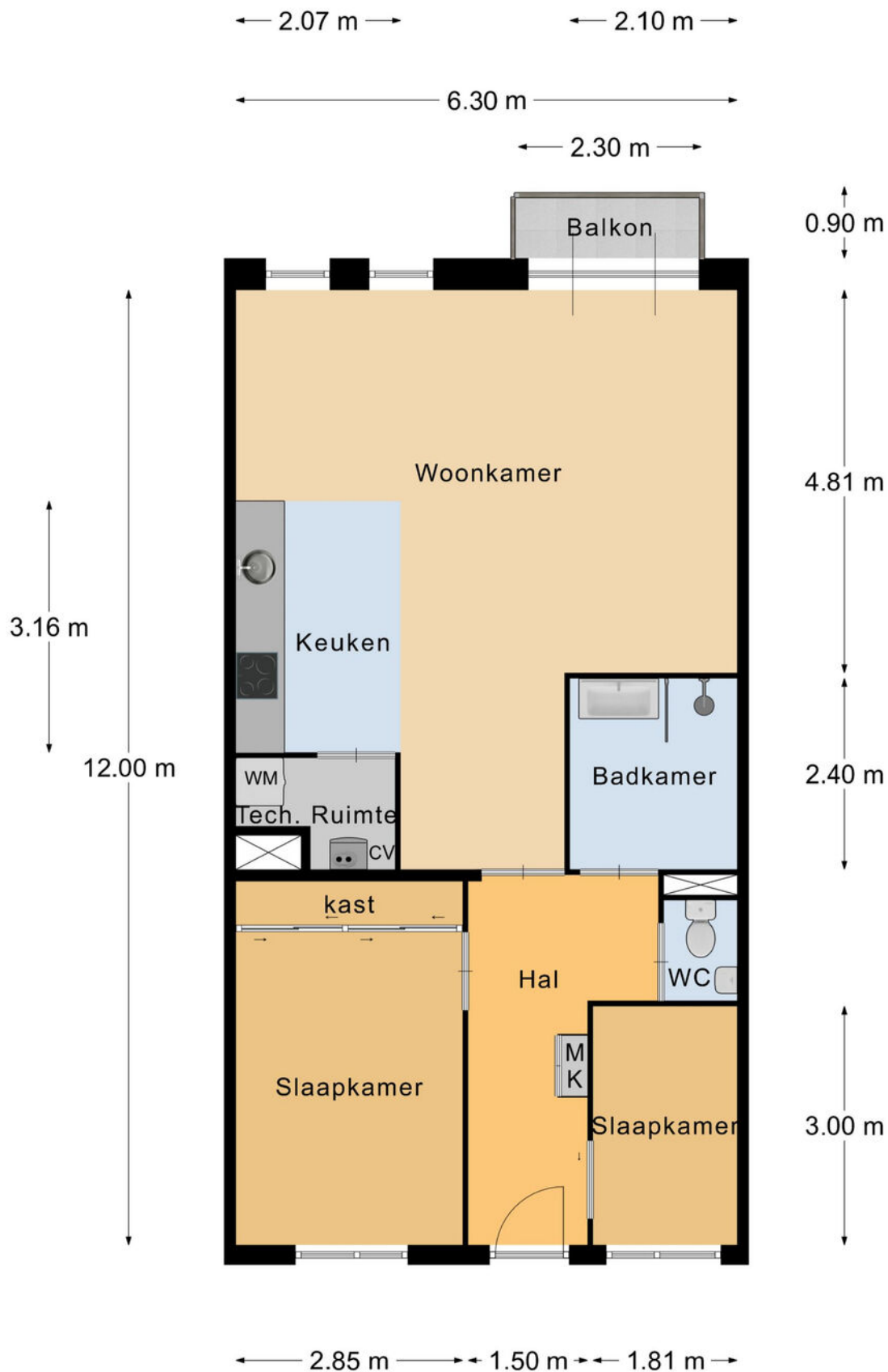
# ALGEMENE KENMERKEN





|  |   |   |
|--|---|---|
| <p>12345<br/>25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens<br/>— Voorlopige kadastrale grens<br/>— Administratieve kadastrale grens<br/>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 maart 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Venray<br/>Sectie L<br/>Perceel 4635</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|--|---|---|

# KADASTRALE KAART



## Appartement

# PLATTEGROND

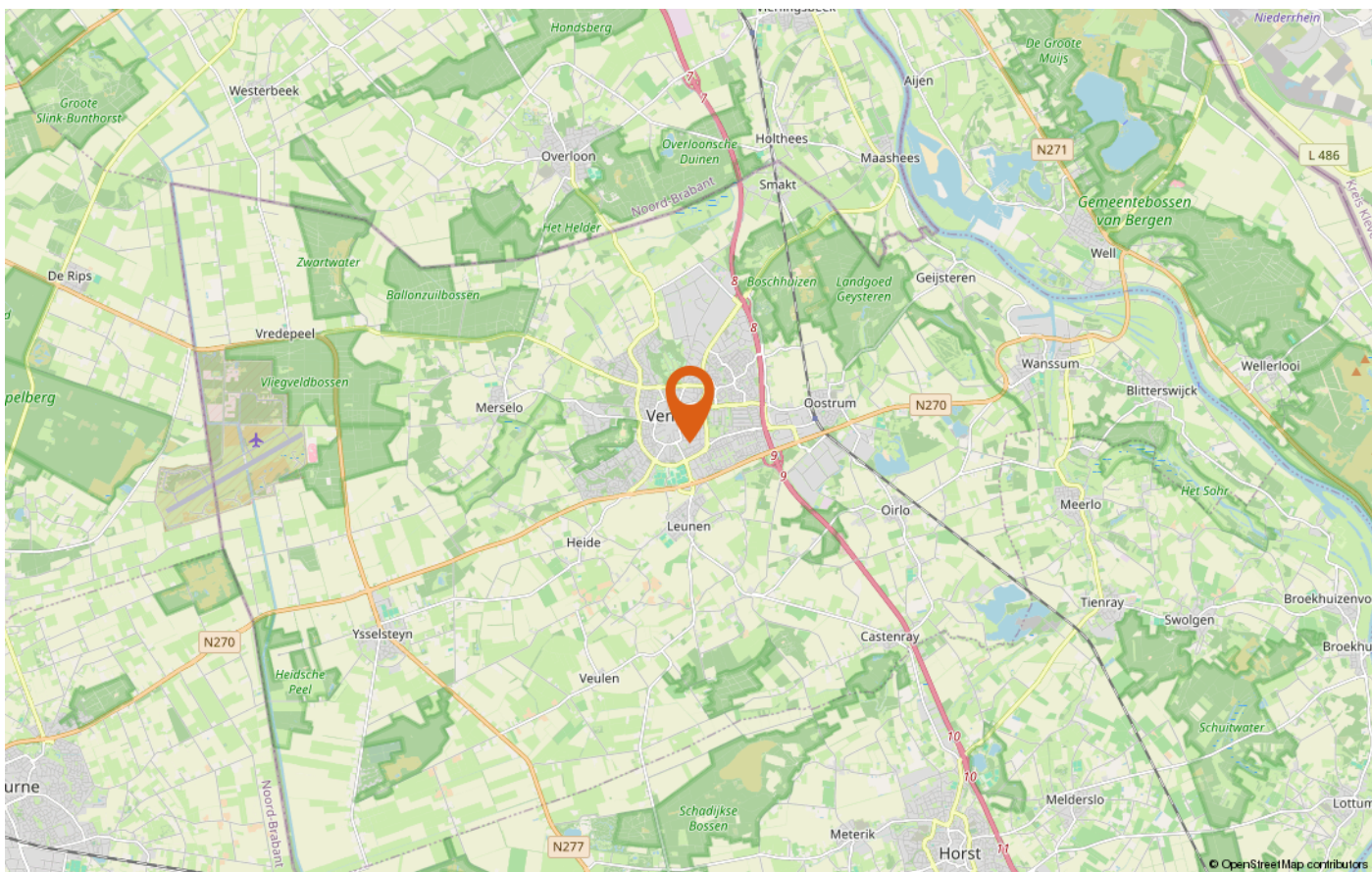
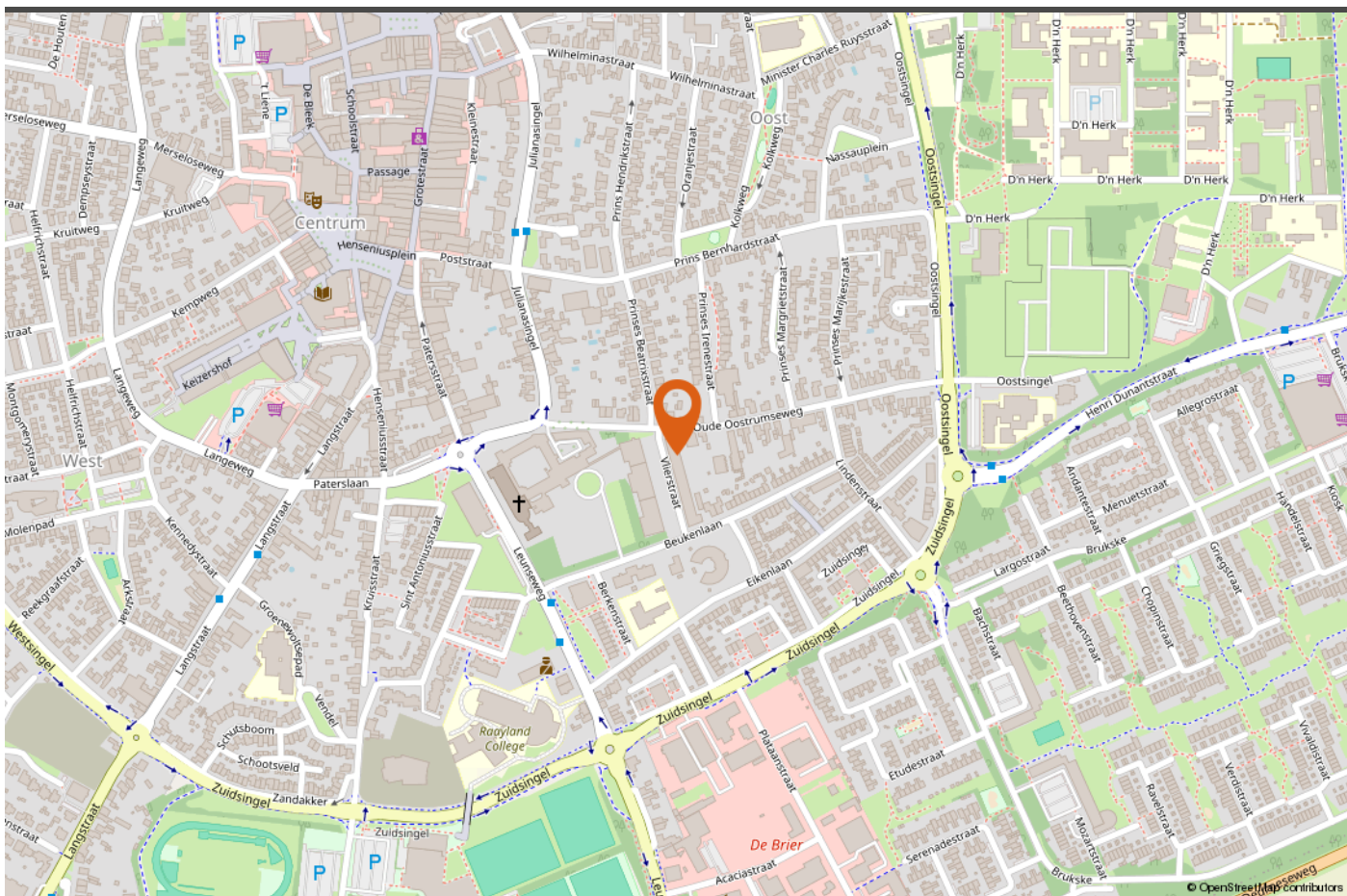
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

| Omschrijving                                 | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Interieur</b>                    |               |          |              |
| Designradiator(en)                           | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                        |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                        | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers       |               | X        |              |
| - losse (hang)lampen                         |               | X        |              |
|  |               |          |              |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten          |               |          |              |
| - Inbouwkasten slaapkamer, tv kast woonkamer | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten     |               |          |              |
| - gordijnrails                               | X             |          |              |
| - gordijnen                                  | X             |          |              |
| - overgordijnen                              | X             |          |              |
| - jaloezieën                                 | X             |          |              |
| - (losse) horren/rolhorren                   | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| Vloerdecoratie, te weten                     |               |          |              |
| - PVC vloer                                  | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| Overig, te weten                             |               |          |              |
| - schilderij ophangstelsel                   | X             |          |              |
|  |               |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                       |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                 | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten          |               |          |              |
| - kookplaat                                  | X             |          |              |
| - afzuigkap                                  | X             |          |              |
| - oven                                       | X             |          |              |
| - koelkast                                   | X             |          |              |
| - vriezer                                    | X             |          |              |
| - vaatwasser                                 | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|---------------|----------|--------------|
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                      |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                   |               |          |              |
| - toilet  | X             |          |              |
| - toiletrolhouder   | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)   |               | X        |              |
| - fontein   | X             |          |              |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                          |               |          |              |
| - douche (cabine/scherm)  | X             |          |              |
| - wastafel  | X             |          |              |
| - wastafelmeubel  | X             |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b> |               |          |              |
| Brievenbus  | X             |          |              |
| (Voordeur)bel   | X             |          |              |
| Rookmelders   | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat   | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                      |               |          |              |
| - CV-installatie  | 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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

