



## Henseniusstraat 13 A

5801 AW, Venray

**Vraagprijs € 695.000 k.k.**

**Geïnteresseerd of wilt u meer informatie? Neem contact met ons op.**  
venray@boek-offermans.nl | 0478- 63 69 22



# Omschrijving

## Algemeen

Dit royale en karakteristieke herenhuis is gebouwd in 1955 en ligt midden in het centrum van Venray. Met een ruim woonoppervlak van 247 m<sup>2</sup> biedt deze woning veel mogelijkheden voor o.a. een combinatie van wonen en werken, alsook mantelzorg wonen.

De woning heeft een functionele indeling met veel lichtinval dankzij de grote raampartijen aan de voor-en achterzijde. De ligging in het centrum zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid van diverse voorzieningen, zoals winkels, restaurants en openbaar vervoer, allemaal op loopafstand.

Bijzonderheden:

- Fantastische ligging met het centrum direct om de hoek
- Achtertuin op het oosten
- Lichtkoepel en 2 lichtstraten in de woonkamer
- 2 garages

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst in de woning wordt u verwelkomd in een ruime, stijlvolle hal met een prachtige, donkere natuurstenen vloer en glazen deur naar de tweede hal. Vanuit deze hal heeft u toegang tot diverse vertrekken op de begane grond, waaronder twee aparte toiletten, een slaap-/werkkamer en de eetkamer. Via de eerste hal komt u in de bijkeuken, die is voorzien van een wastafel en witgoed aansluitingen.

# Indeling

De slaap-/werkkamer bevindt zich links aan de achterzijde van de woning. Deze kamer beschikt over een eigen badkamer met douche en wastafelmeubel wat deze woning levensloopbestendig maakt. Deze kamer is momenteel in gebruik als ruime werkkamer.

De sfeervolle eetkamer is het hart van de woning en biedt directe toegang tot zowel de hal als de woonkamer en de keuken. Daarnaast geeft de eetkamer toegang tot de tuin waardoor u op mooie dagen eenvoudig buiten kunt dineren. Vanuit de eetkamer komt u via schuifdeuren in de keuken, die is voorzien van een centraal groot werkblok met veel kastruimte en een inbouwkeuken opgesteld tegen 2 wanden voorzien van een gaskookplaat, afzuigkap, oven, magnetron, Quooker en vaatwasser. Het geheel is afgewerkt met een natuurstenen blad. In de keuken ligt linoleum.

De woonkamer is ruim en licht, voorzien van een mooie marmeren vloer die de ruimte een luxe uitstraling geeft. Centraal in de kamer staat een sfeervolle gashaard. De lichtkoepel in het plafond zorgt voor extra lichtinval, alsook de grote ramen en de openslaande deuren die toegang geven tot de tuin.

Vanuit de woonkamer is er toegang tot een 2e bijkeuken, die leidt naar de garage. De 2e garage is toegankelijk vanuit de tuin.

## 1e verdieping:

De grote trappartij in de hal brengt u naar de overloop op de 1e verdieping. Vanuit de overloop kunt u de 3 ruime slaapkamers en doucheruimte met toilet betreden. De master bedroom (35 m<sup>2</sup>!) loopt over de gehele lengte van de verdieping en bevat grote dubbele ramen, waardoor ook hier veel lichtinval is, een airco en beschikt over een inbouwkast. Aangrenzend aan deze slaapkamer vindt u de volledig betegelde badkamer die voorzien is van een comfortabel ligbad, een wastafelmeubel, inbouwspots en dubbelglas. Deze badkamer is ook toegankelijk vanaf de overloop.

Daarnaast zijn er nog twee extra slaapkamers (beiden maar liefst 17 m<sup>2</sup>) op deze verdieping, elk met voldoende ruimte en lichtinval.

## 2e verdieping:

Via het luik op de overloop is de bergzolder te bereiken.

## Tuin:

De verzorgde achtertuin is gelegen op het oosten en biedt een groene oase van rust en privacy. Er zijn 2 terrassen waar u heerlijk kunt zitten en buiten kunt dineren.

## Garage:

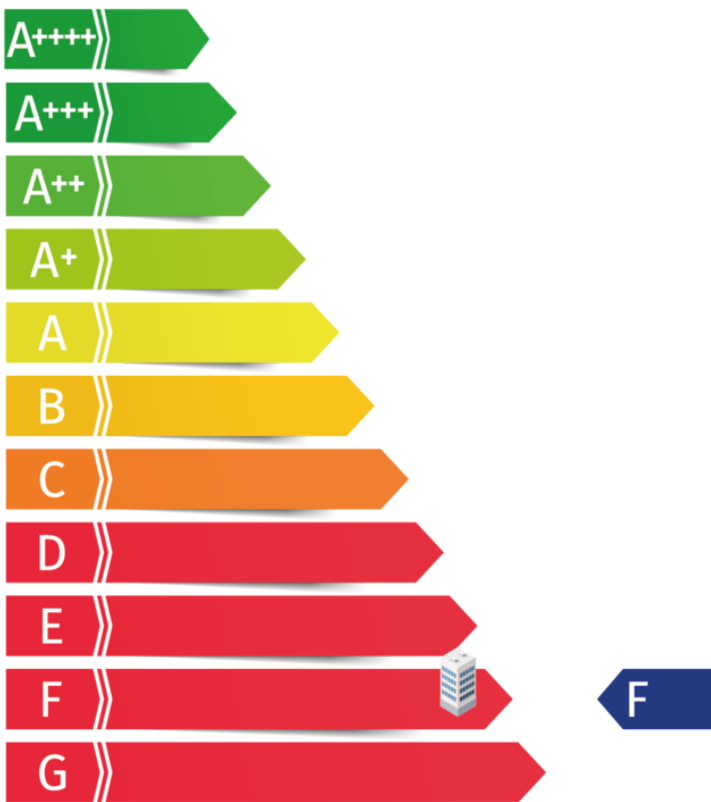
Deze woning beschikt over 2 garages. De grootste garage ligt aangrenzend aan de woonkamer en beschikt over een elektrische deur, bedienbaar met een afstandsbediening en een loopdeur. Beide garages bieden plek voor één auto. De andere garage bevindt zich aan de achterzijde die vanuit de tuin bereikbaar is. Deze garage is ook voorzien van een elektrische deur.

## Kelder:

Via de trap in de hal kunt u naar de kelder. Deze is voorzien van een lange hal en beschikt over elektra, watervoorzieningen en 2 kamers.

# Kenmerken

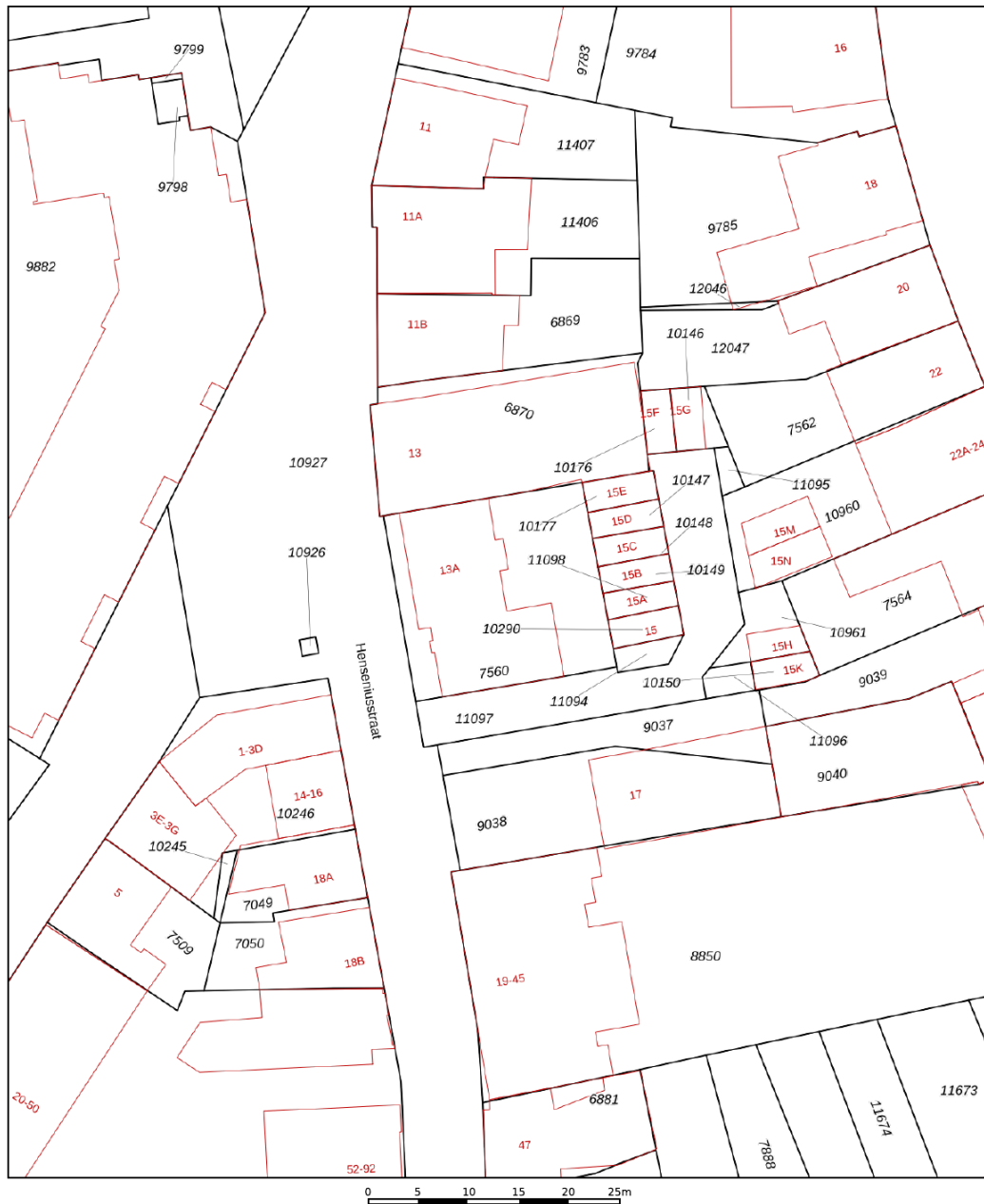
<b>Vraagprijs</b>	€ 695.000 k.k.	<b>Tuin</b>	achtertuin
<b>Soort</b>	eengezinswoning	<b>Garage</b>	2 garages
<b>Type</b>	vrijstaande woning	<b>Verwarming</b>	c.v.-ketel
<b>Kamers</b>	10	<b>Isolatie</b>	gedeeltelijk dubbel glas
<b>Slaapkamers</b>	4	<b>Woonoppervlakte</b>	247 m <sup>2</sup>
<b>Bouwjaar</b>	1955	<b>Perceeloppervlakte</b>	366 m <sup>2</sup>
<b>Overige inpandigte ruimte</b>	54 m <sup>2</sup>	<b>Inhoud</b>	1114 m <sup>3</sup>




# Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: TBV, bemiddeling



12345 Perceelnummer	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25 Huisnummer			
— Vastgestelde kadastrale grens		Kadastrale gemeente Venray	
— Voorlopige kadastrale grens		Sectie C	
— Administratieve kadastrale grens		Perceel 7560	
— Bebauwing			
<small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small>		<small>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.</small>	

**Adres:**  
Henseniusstraat 13 A & 15

**Gemeente:**  
Venray

**Soort:**  
eengezinswoning

**Postcode / Plaats:**  
5801 AW, Venray

**Perceelgrootte**  
366 m<sup>2</sup>

# Plattegronden



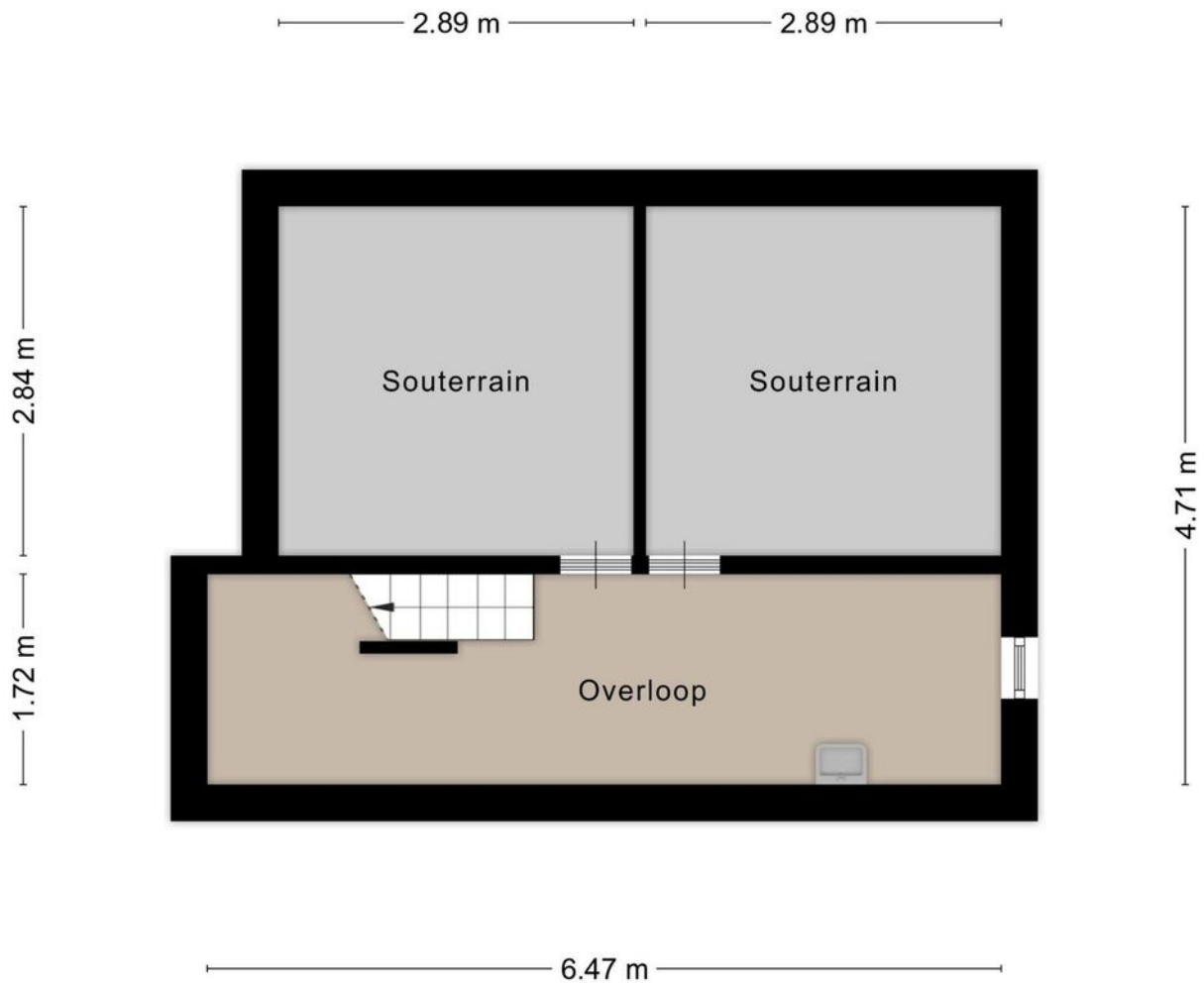
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

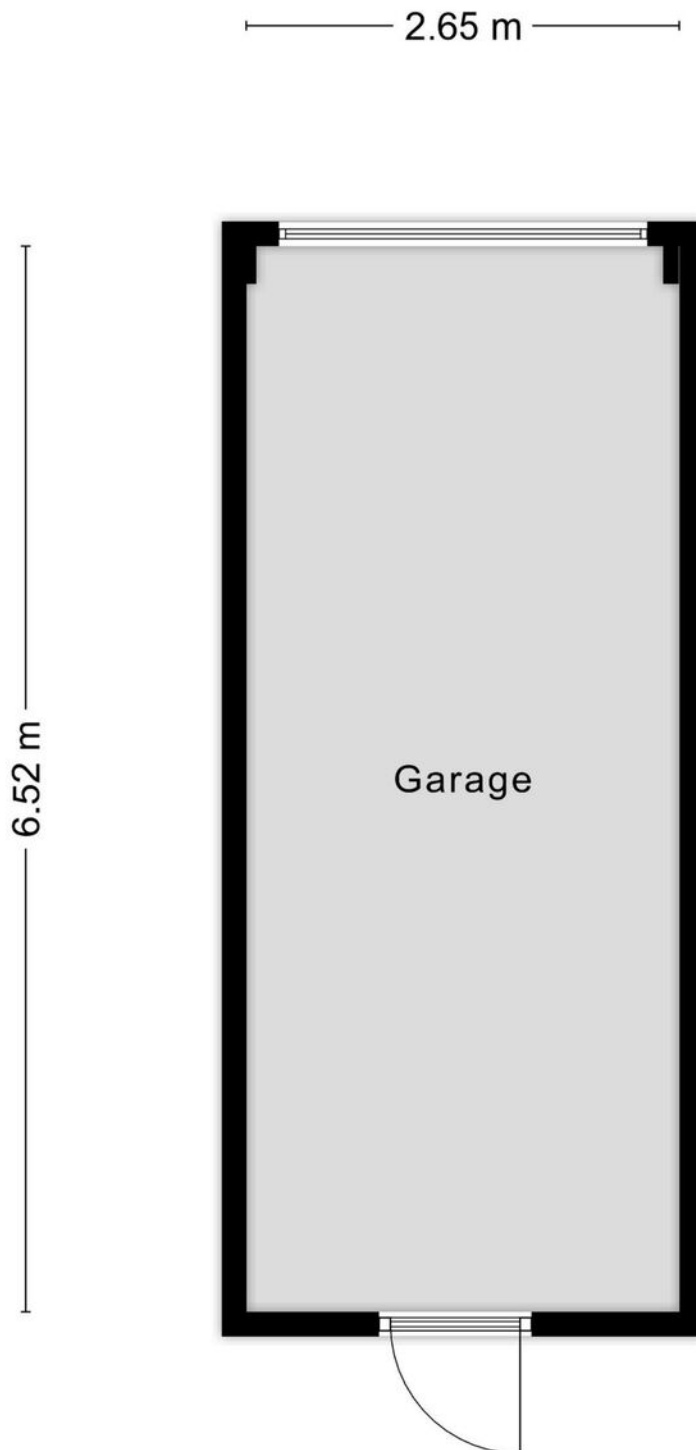
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



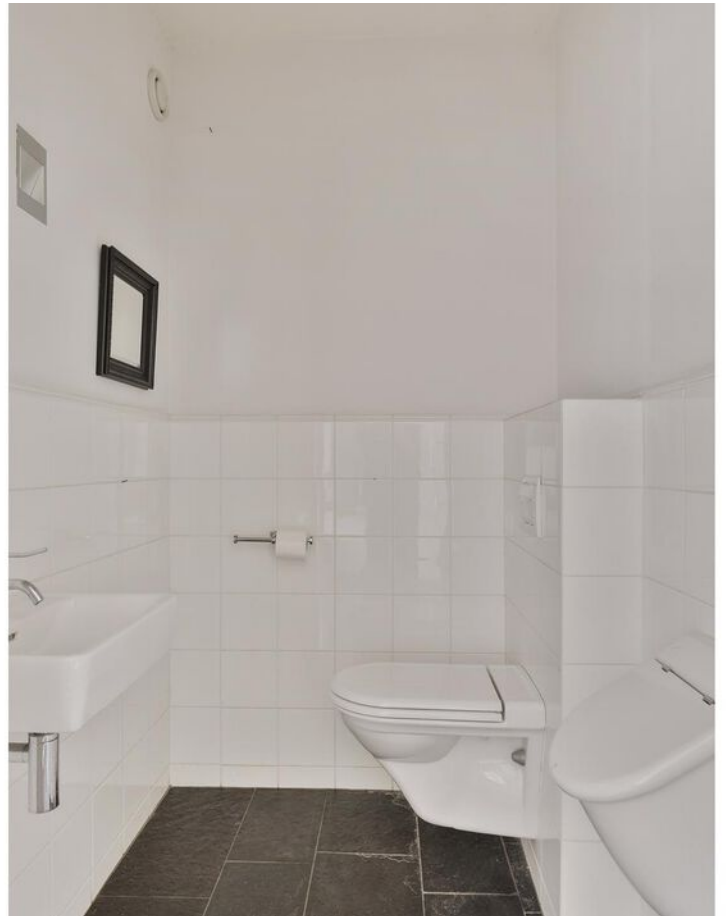
# Plattegronden



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

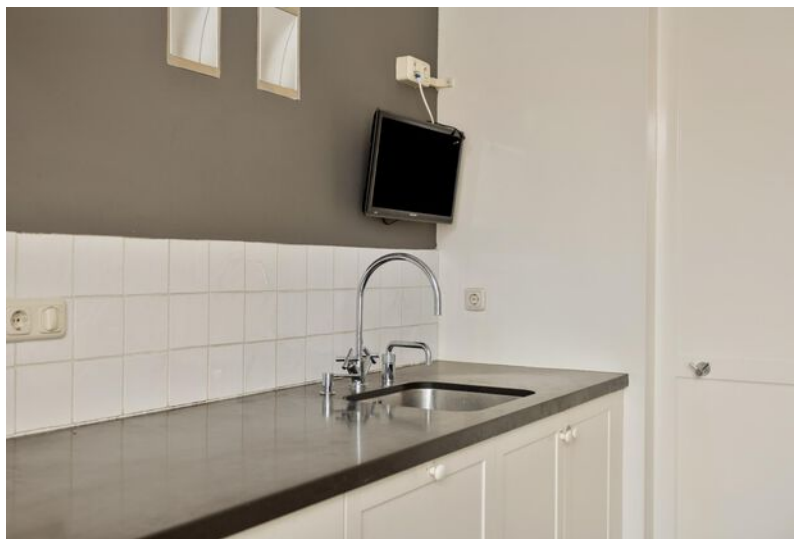








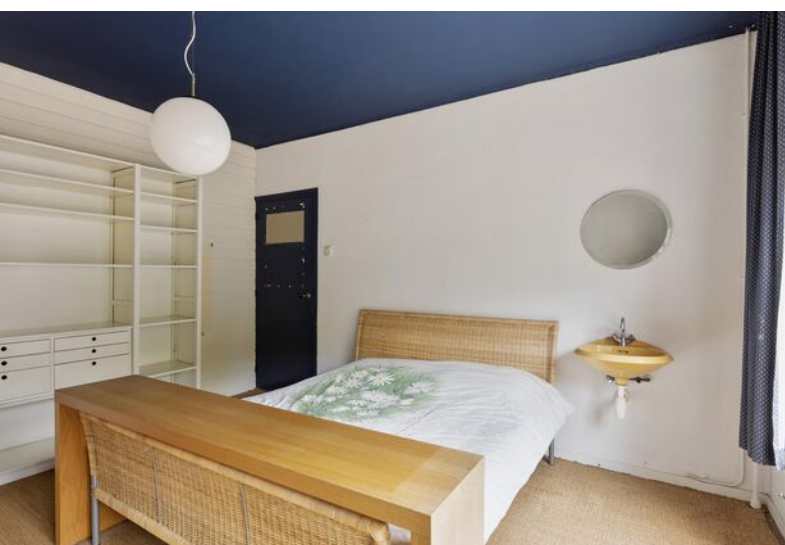








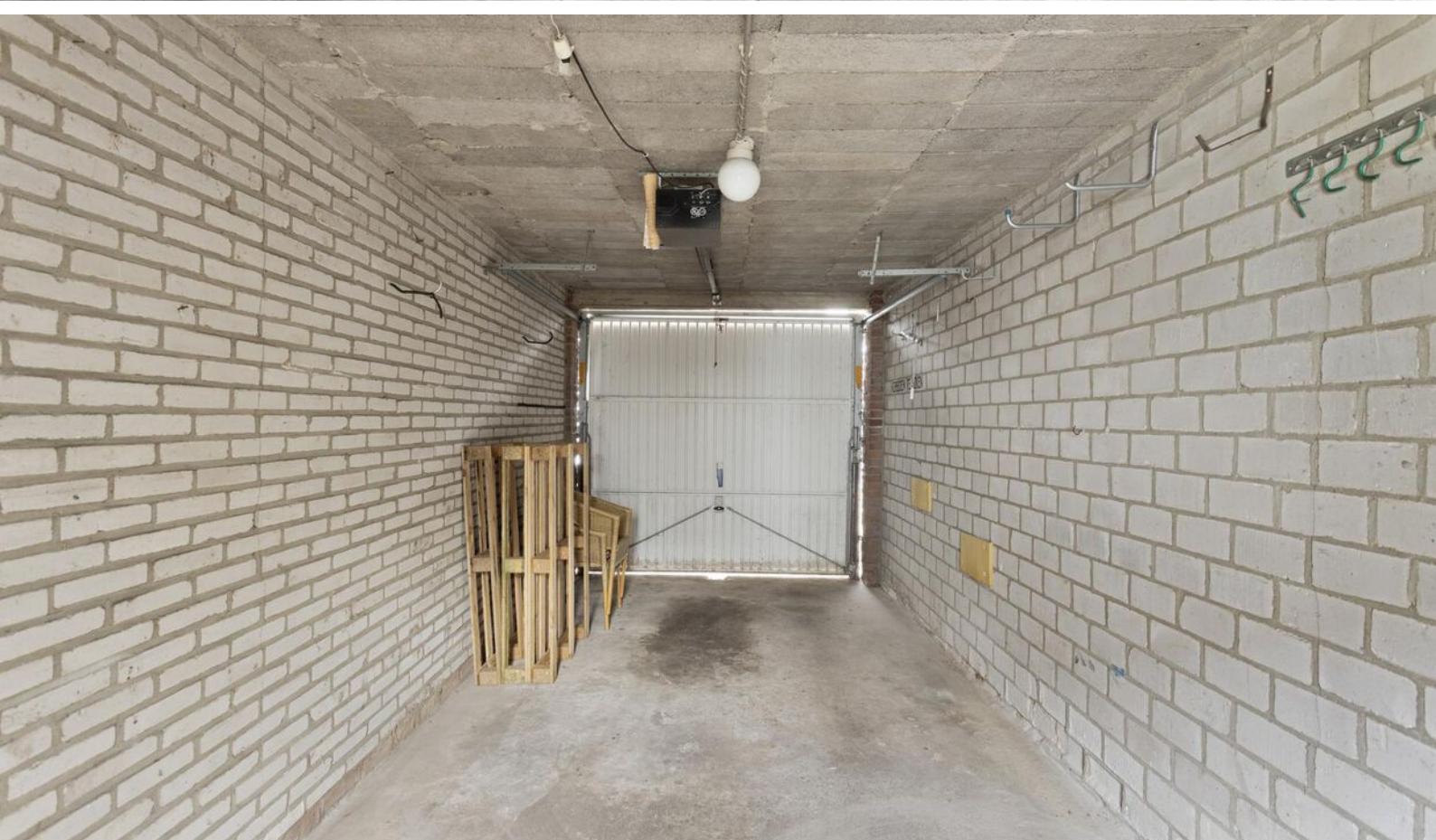














## Gemeente Venray

Venray is gelegen in Noord-Limburg en telt samen met Horst ruim 88.000 inwoners. Venray is een plattelands gemeente met een oppervlakte van 146 km<sup>2</sup> en 13 dorpskernen en is na Venlo de tweede stedelijke kern van Noord-Limburg. Bovendien speelt de plaats een vooraanstaande rol in de regio.



## Ondernemend Venray

Inmiddels is Venray vanwege de goede snelwegverbindingen een echte logistieke hotspot geworden. Dit zorgt voor veel werkgelegenheid in de regio. Venlo-Venray heeft al 7 keer de prijs 'Logistieke Hotspot' gewonnen.





# Even voorstellen

## **Uw makelaar in Limburg**

Met zes vestigingen in Limburg (Heerlen, Maastricht, Sittard, Valkenburg, Venlo en Venray) en meer dan 40 jaar ervaring op de vastgoedmarkt bieden wij persoonlijke service en leveren optimale kwaliteit.

## **Full-service**

De professionele medewerkers vormen het fundament van ons bedrijf, stuk voor stuk gecertificeerde specialisten. Wij zijn een full-service kantoor met woningmakelaars, bedrijfsmakelaars, recreatiemakelaars, taxateurs en consultants. Onze gezamenlijke kennis, onze passie voor het vak en ons sterke netwerk maken ons een betrouwbare partner voor al uw vastgoed vraagstukken.

## **Partner in Dynamis**

Dynamis is een samenwerkingsverband van 14 regionale makelaars met 52 vestigingen, verspreid door heel Nederland. De Dynamis partners zijn vooraanstaande makelaars en bieden full-service dienstverlening aan.



# Waarom Boek & Offermans?



Gratis waardebeoordeling van de huidige woning.



Boek & Offermans Makelaars verzorgt de verkoop van je huidige woning.



De beste presentatie op internet.



Boek & Offermans Makelaars begeleidt je bij de aankoop van je nieuwe woning.



Boek & Offermans Makelaars vraagt een eerlijke courtage.



Boek & Offermans helpt je graag bij een eventuele woningtaxatie.

Klanten beoordelen ons gemiddeld met een

**9,6**

Op basis van **142** beoordelingen.

## Je huis verkopen met Boek & Offermans Makelaars?

- ✓ Altijd No cure, No Pay!
- ✓ Toonaangevend op internet
- ✓ Groot zoekersbestand (6 vestigingen)
- ✓ NVM Makelaar
- ✓ Eerlijke courtage
- ✓ Professionele woningpresentatie
- ✓ Vertrouwde zekerheid en kwaliteit sinds 1975

**Uw makelaar in Limburg!**

# Hypothek nodig?

Ben je op zoek naar een betrouwbare **hypothekadviseur in Limburg**? Zoek niet verder!

Boek & Offermans financieel adviseurs staat klaar om jouw wensen en dromen om te zetten in concrete financiële plannen. Onze hypothekadviseurs begrijpen als geen ander dat het regelen van een hypothek een belangrijke stap in je leven is. Daarom begeleiden wij je om het hypothekproces zo soepel mogelijk te laten verlopen.

Onze hypothekadviseurs staan voor je klaar. **Hoe kunnen we jou helpen?**



**40 +**

Geldverstrekkers  
beschikbaar

**1e**

Adviesgesprek is  
vrijblijvend

**100%**

Onafhankelijk

# Interesse of meer informatie?

## Heeft deze woning je interesse gewekt?

Wij hopen dat deze prachtige woning je net zo enthousiast heeft gemaakt als wij zijn! Stel je voor hoe het zou zijn om hier je nieuwe thuis te maken – een plek waar je kan genieten van comfort, stijl en een geweldige locatie.

## Laat deze kans niet aan je voorbijgaan!

Neem vandaag nog contact met ons op voor meer informatie of om een bezichtiging te plannen. Onze makelaar staat klaar om alle vragen te beantwoorden en je te helpen bij elke stap van het proces. Wij kijken ernaar uit om je te verwelkomen en je de woning van jouw dromen te laten zien!



## Jouw Makelaar

**Mike de Crom K-RMT**

mikedecrom@boek-offermans.nl

06-48 08 68 81 | 0478-63 69 22

Woningmakelaar

# Meest gestelde vragen...

## Over het kopen en verkopen van een woning

### Wanneer ben ik in onderhandeling?

Je bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op je bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

Je bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij je bod met de verkoper zal bespreken.

### Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat je als koper zonder opgaaf van redenen de koop binnen deze 3 dagen kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de, door koper, getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld.

### Mag een makelaar doorgaan met bezichtigingen als er al een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk nog niet tot een verkoop te leiden. Bovendien kan het zijn dat we graag willen weten of er meer belangstelling is. Dat is zinvol voor de onderhandelingen.

Overigens mag ook met meer dan één gegadigde tegelijk worden onderhandeld. De makelaar moet dit wel duidelijk melden. Wij vertellen de belangstellenden dan dat de woning, 'onder bod' is.

### Valt de makelaarscourtage onder de 'kosten koper'?

Nee, de courtage zit er niet in. Onder 'Kosten Koper' vallen:

- Overdrachtsbelasting.
- Notariskosten, onder andere voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven ervan in het kadaster.

Naast bovengenoemde kosten kunnen er notaris-kosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

### Heeft mijn woning een 'energielabel' nodig en hoe vraag ik deze aan?

Ja, deze is nodig voor de verkoop van de woning. Het energielabel voor woningen geeft met klassen (A++ tot en met G) en kleuren (donkergroen tot en met rood) aan hoe energiezuinig een woning is, in vergelijking met soortgelijke woningen.

Het energielabel kan je eenvoudig aanvragen via [www.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl)

### Wanneer de vraagprijs geboden wordt, moet ik de woning dan verkopen?

Nee, de Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als de vraagprijs geboden wordt, kan je als verkoper dus nog beslissen of je het bod aanvaardt of niet, of dat je makelaar een tegenbod moet doen.

**Meer informatie?**

Vraag je Boek & Offermans makelaar!



# Disclaimer

## **Aansprakelijkheid**

De informatie in deze brochure is slechts een globale omschrijving van een object. De informatie berust deels op door derden aan onze kantoren verstrekte gegevens. Met de meeste zorg hebben wij deze informatie verwerkt doch kunnen ten aanzien van de juistheid van deze gegevens geen aansprakelijkheid aanvaarden. Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

## **Ontbinding**

De termijn die wordt opgenomen voor eventuele (overeengekomen) ontbindende voorwaarden (b.v. financiering) is in de regel circa 4 weken na het sluiten van de mondelinge wilsovereenkomst.

## **Zekerheidsstelling**

De waarborgsom/bankgarantie is 10% van de koopsom. De koper dient deze binnen 7 dagen na definitieve overeenkomst bij de desbetreffende notaris te deponeren.

## **Onderzoeksplicht van de koper**

Koper is te allen tijde gerechtigd voor eigen rekening een bouwkundige keuring te (laten) verrichten dan wel andere adviseurs te raadplegen teneinde een goed inzicht te verkrijgen in de staat van onderhoud.

**Boek & Offermans Venray**

Poststraat 9  
5801 BC Venray  
0478 63 69 22  
venray@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Venlo**

Straelseweg 234  
5914 AV Venlo  
077 398 12 60  
venlo@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Sittard**

Wilhelminastraat 9A  
6131 KK Sittard  
046 420 44 00  
sittard@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Heerlen**

Akerstraat 39-41  
6411 GW Heerlen  
045 574 32 33  
heerlen@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Maastricht**

Scharnerweg 116B  
6224 JK Maastricht  
043 367 15 22  
maastricht@boek-offermans.nl

**Boek & Offermans Valkenburg**

Geneindestraat 7  
6301 HC Valkenburg aan de Geul  
043 601 40 10  
valkenburg@boek-offermans.nl