



KLEEFKRUID 13

VENRAY

Vraagprijs € 479.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2000

Perceeloppervlakte
212 m²

Woonoppervlakte
139 m²

Overige inpandige ruimte
12 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
22 m²

Inhoud
526 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

In een rustig hofje in Landweert staat dit modern uitgevoerde, halfvrijstaande woonhuis dat je vanaf de eerste stap verrast. De woning is aan de achterzijde uitgebouwd en tot in de puntjes afgewerkt met hoogwaardige materialen en slimme details. Denk aan plafondhoge binnendeuren, verzonken scharnieren, een stalen taatsdeur, DALI-verlichting, weggewerkte wifi aansluiting en maatwerk kasten.

De royale en lichte woonkamer vormt het hart van het huis, met veel glas, een schuifpui en een lichtstraat die binnen en buiten naadloos met elkaar verbinden. De keuken aan de voorzijde is strak en praktisch ingericht met alles erop en eraan..

Boven vind je 2 ruime slaapkamers (voorheen 3 waaronder een luxe ouderslaapkamer met walk-in-closet, een 2e slaapkamer met toegang tot balkon, een stijlvolle en compleet uitgevoerde badkamer en een separaat toilet. De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte en geeft toegang tot een heerlijk dakterras.

De tuin is verzorgd en ondanks de uitbouw blijft er nog een fijn buitenverblijf over. De woning beschikt verder over een inpandige garage, bijkeuken, ruime oprit voor twee auto's én een vrije achterom.





Bij binnenkomst valt direct op hoeveel zorg en aandacht hier aan de afwerking is besteed. In de hal ligt een keramische vloertegel van 1,5 bij 1,5 meter, gecombineerd met strak stucwerk op wanden en plafonds. De plafondhoge, stompe binnendeuren met verzonken scharnieren, de dubbele deuren van de meterkast en zelfs de trapkast met ingebouwde verlichting dragen allemaal bij aan het strakke, doordachte geheel. Zelfs het toilet is bijzonder stijlvol, met een fonteintje in een schuine lijn en een kraan die elegant uit de muur steekt.

Een stalen taatsdeur leidt naar de uitgebouwde woonkamer, waar een kamerbreed raam met schuifpui én een lichtstraat zorgen voor een overvloed aan daglicht. De sfeer is warm, licht en uitnodigend. Ook op donkere dagen is het hier aangenaam: de wandverlichting is aangesloten op een DALI-verlichtingssysteem, waarmee je de verlichting nauwkeurig en sfeervol kunt regelen. Maatwerk inbouwkasten zorgen voor extra opbergruimte, zonder dat het de ruimtelijkheid verstoort. Deze leefruimte is perfect om te ontspannen, te leven en gasten te ontvangen.

De moderne keuken aan de voorzijde is strak en functioneel ingericht. De opstelling bestaat uit drie delen: een hoge kastenwand met oven en koelkast, een rechte opstelling met BORA inductiekookplaat (met geïntegreerd afzuigsysteem) en een hoekopstelling met veel werkruimte, kastruimte, spoelunit én een Quooker. De keuken is uitgevoerd in rustige wittinten. Koken was nog nooit zo comfortabel. En met een druk op de knop regel je via de app de jaloezieën in de erker. Buitenzonwering? Die werkt op solar. Slim en duurzaam.

De bijkeuken en garage bieden volop praktische ruimte en maken het dagelijks leven net even makkelijker. De in pandig bereikbare garage bevindt zich rechts van de hal met aan de voorzijde een kantelpoort en loopt over in de achterliggende bijkeuken met toegang tot de tuin. Over de bijkeuken is ook goed nagedacht. Hier zijn alvast voorbereidingen getroffen voor een keukenblok met afvoer, en de witgoed aansluitingen zijn op praktische hoogte geplaatst. Daardoor is het mogelijk om bijvoorbeeld een schuifwand / ombouwkast te plaatsen, zodat je wasmachine en droger netjes uit het zicht staan.





















Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, een separaat toilet en een luxe badkamer. Oorspronkelijk waren dit drie slaapkamers, maar er is gekozen voor extra comfort: een royale ouderslaapkamer aan de achterzijde met een walk-in-closet. Wat meteen opvalt, is hoe slim er is nagedacht over het gebruik van de ruimte. Zo zijn er ook veel wandcontactdozen geplaatst, precies waar je ze nodig hebt. Of het nu gaat om een wekker, telefoonoplader, nachtlampje of een elektrisch bed: aan alles is gedacht. Comfort en gebruiksgemak staan hier centraal, zonder concessies te doen aan uitstraling. De slaapkamer aan de voorzijde heeft een speels rond raam inclusief op maat gemaakte shutters, en toegang tot het balkon van circa 6 m².

De badkamer straalt rust en luxe uit. Deze royale ruimte is volledig betegeld in tijdloze, neutrale tinten en is tot in de puntjes afgewerkt. Dankzij de doordachte indeling en hoogwaardige materialen is het een plek waar je elke dag prettig begint – en ontspannen afsluit. Met een comfortabel ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en glazen wand, voorzien van strakke inbouw thermostaatkranen voor een minimalistische en stijlvolle uitstraling. De dubbele wastafel met meubel biedt volop ruimte, en ook hier is gekozen voor kwaliteit. Extra bergruimte is subtiel weggewerkt in een vaste kast die strak in de wand is geïntegreerd – functioneel en esthetisch tegelijk. De badkamer beschikt over vloerverwarming én een designradiator wat zorgt voor een aangename temperatuur én warme handdoek. Natuurlijk licht valt binnen via het raam, dat tevens voor natuurlijke ventilatie zorgt, naast de aanwezige mechanische afzuiging. Bij alle te openen ramen, ook in de badkamer, zijn uitneembare horren geplaatst – een praktische en comfortabele toevoeging die zeker in de lente- en zomermaanden het verschil maakt.

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en is afgesloten met een deur. Deze lichte ruimte, met grote raampartijen aan twee zijden en een deur naar het dakterras, biedt volop mogelijkheden: van extra slaapkamer tot werkkamer of hobbyruimte. Er is een aparte technische ruimte met cv-ketel, mechanische ventilatie, omvormer van de zonnepanelen én aansluitingen voor wasmachine en droger.









OVERLOOP / SEPARAAT TOILET



2E VERDIEPING



2E VERDIEPING



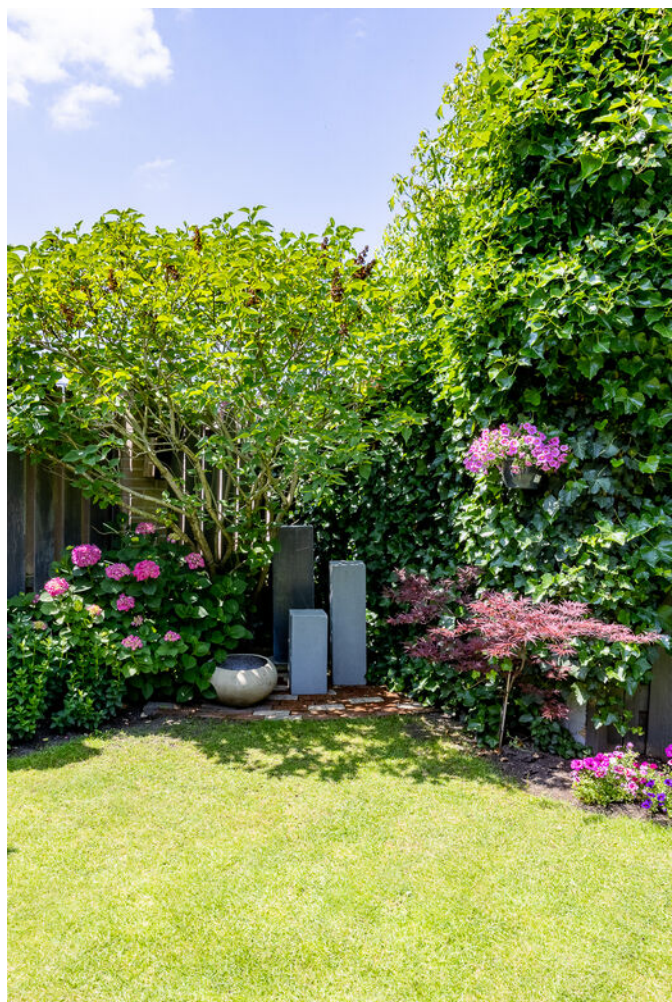
De achtertuin ligt op het noordwesten en is met zorg aangelegd. Door de uitbouw van de woonkamer is er een stukje tuin ingeleverd, maar er blijft evengoed een heerlijk plekje buiten over. De slimme indeling met sierbestrating, groene plantenborders en een strak gazon zorgt voor een fijne, overzichtelijke buitenruimte waar je nog steeds volop kunt genieten van het buitenleven.

Dankzij de ligging profiteer je hier van middag- en avondzon – perfect voor een ontspannen moment na het werk of een gezellige borrel met vrienden. Er is een buitenkraan, elektra en de voorbereidingen voor tuinverlichting zijn al getroffen.

De voortuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd waardoor er voldoende ruimte is voor het parkeren van twee á drie auto's.

Een huis waar stijl, comfort en functionaliteit samenkomen. Instapklaar, energiezuinig en met een afwerking die je zelden tegenkomt.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2000, in 2008 aangebouwd.
Vloeren	betonvloer, geïsoleerd tijdens bouw.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking, dakranden zijn vernieuwd bij het plaatsen van de zonnepanelen.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van isopane dubbel glas.
Overige voorzieningen	de erker heeft solar screens, de slaapkamers boven zijn allen voorzien van handmatig bedienbare rolluiken, op de 2e verdieping deels handmatig en deels elektrisch te bedienen.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van 327 Wp per paneel, geplaatst in 2016.
Centrale verwarming	middels de Nefit Proline cv-ketel uit 2009. Vloerverwarming in 2022 professioneel gelegd in de woonkamer, keuken, hal en toilet.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de badkamer als de keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

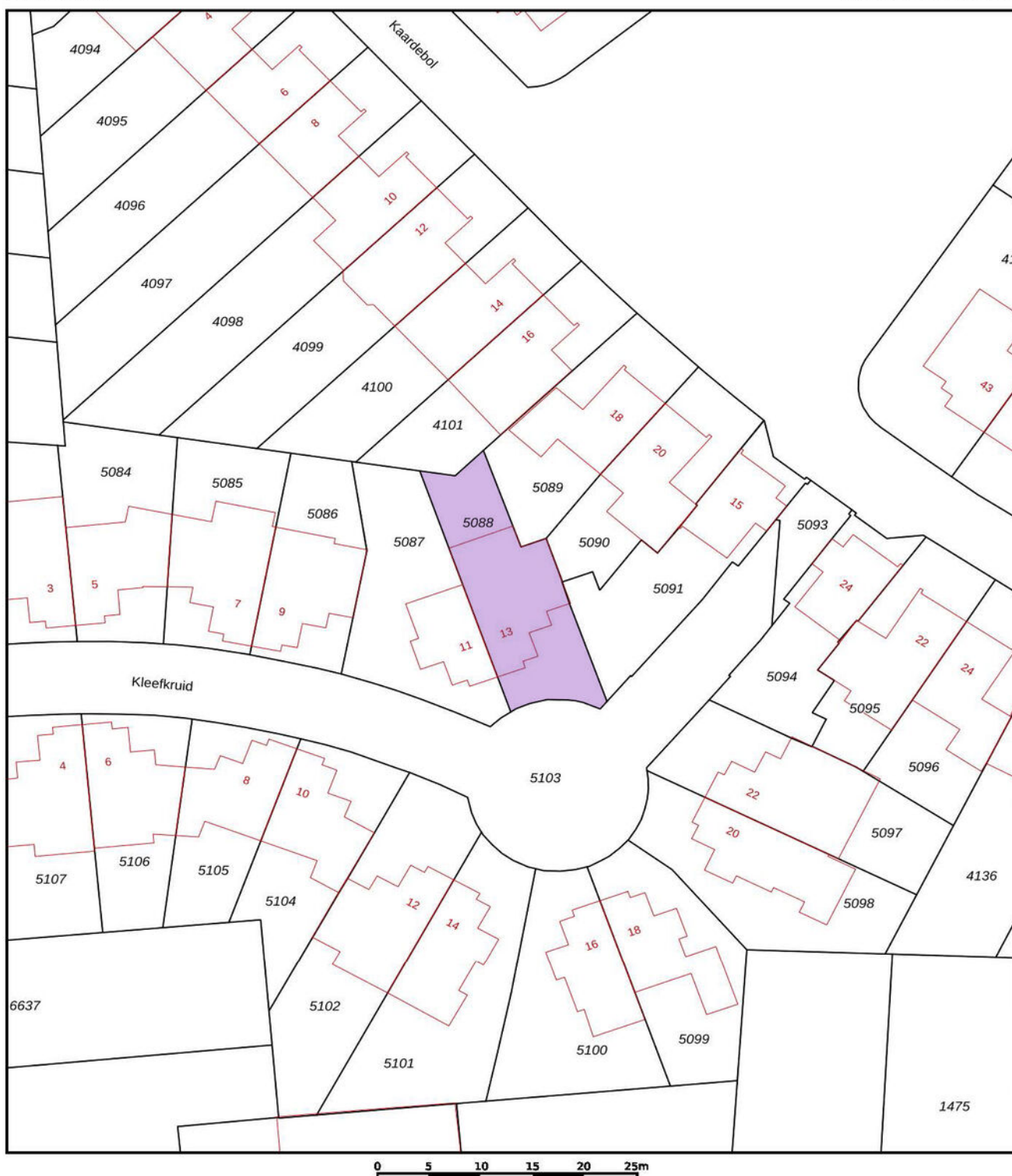
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	vernieuwd, opnieuw ingedeeld met 10 groepen en 3 aardlekschakelaars, een 3 fase voorbereiding in meterkast.

VASTE LASTEN

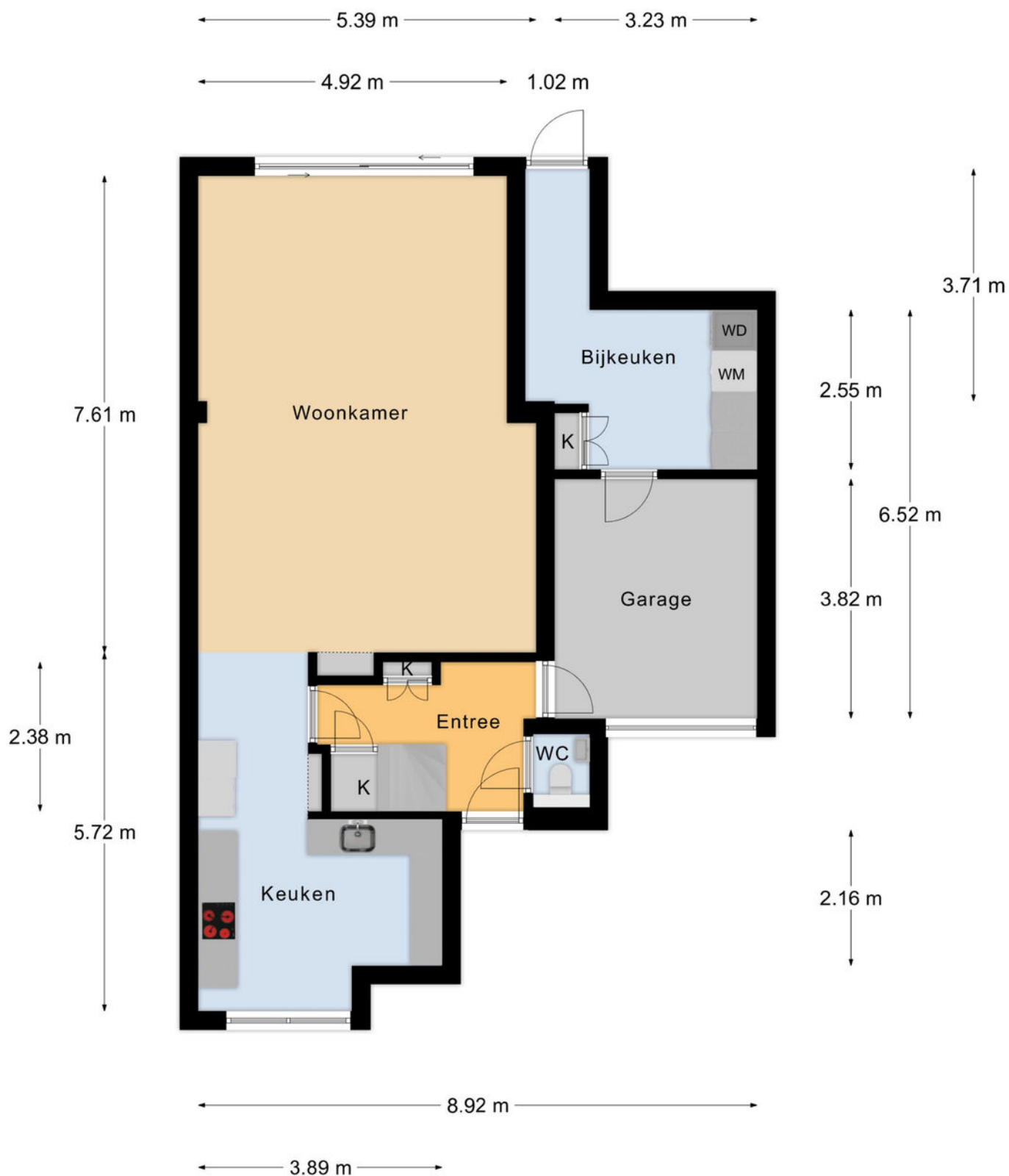
Onroerend zaakbelasting*	€ 455,67 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 125,- per maand.
	verbruik gas: 1340 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik stroom: 2163 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		kadaster
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	T	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	5088	
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 april 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.				

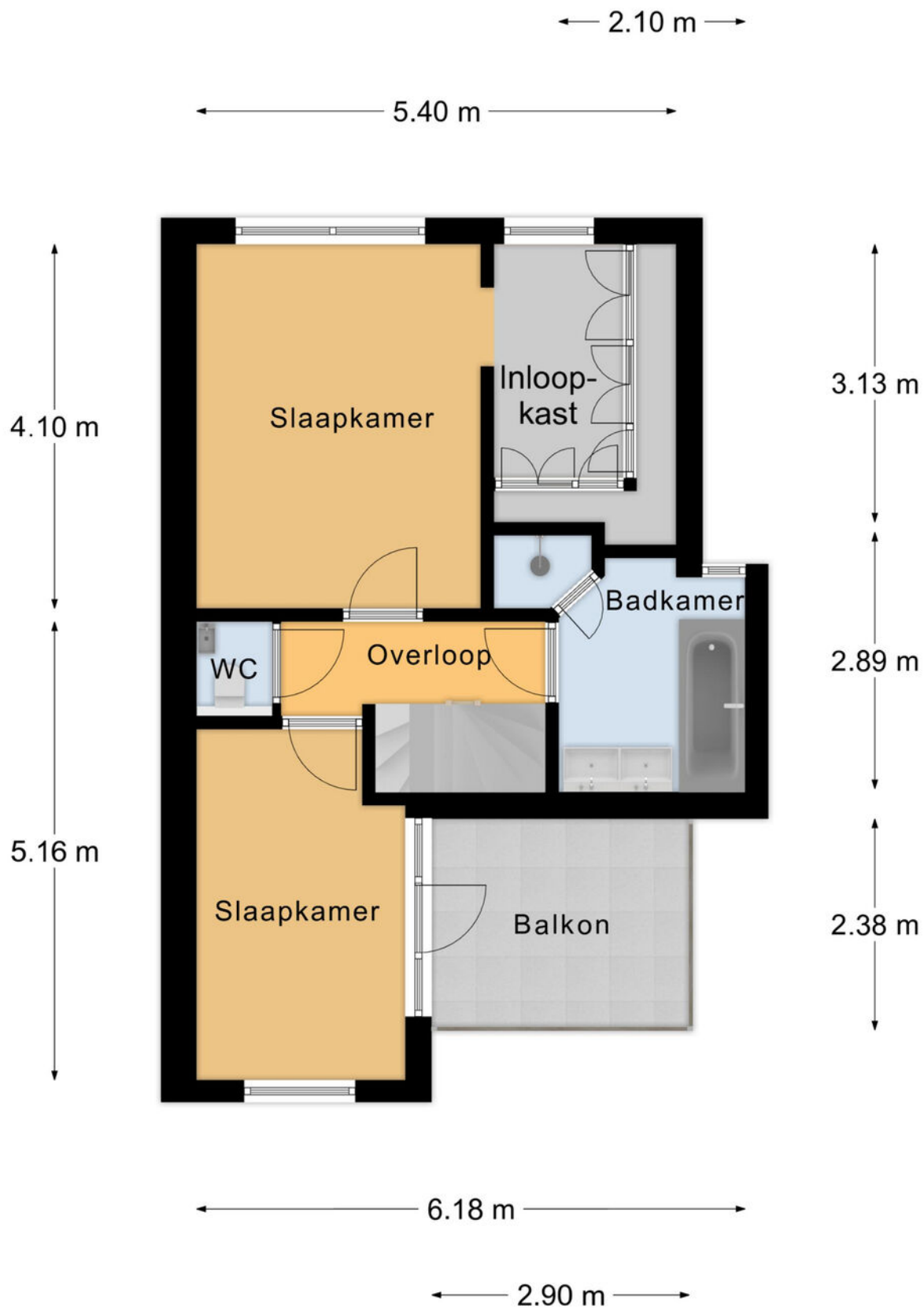
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

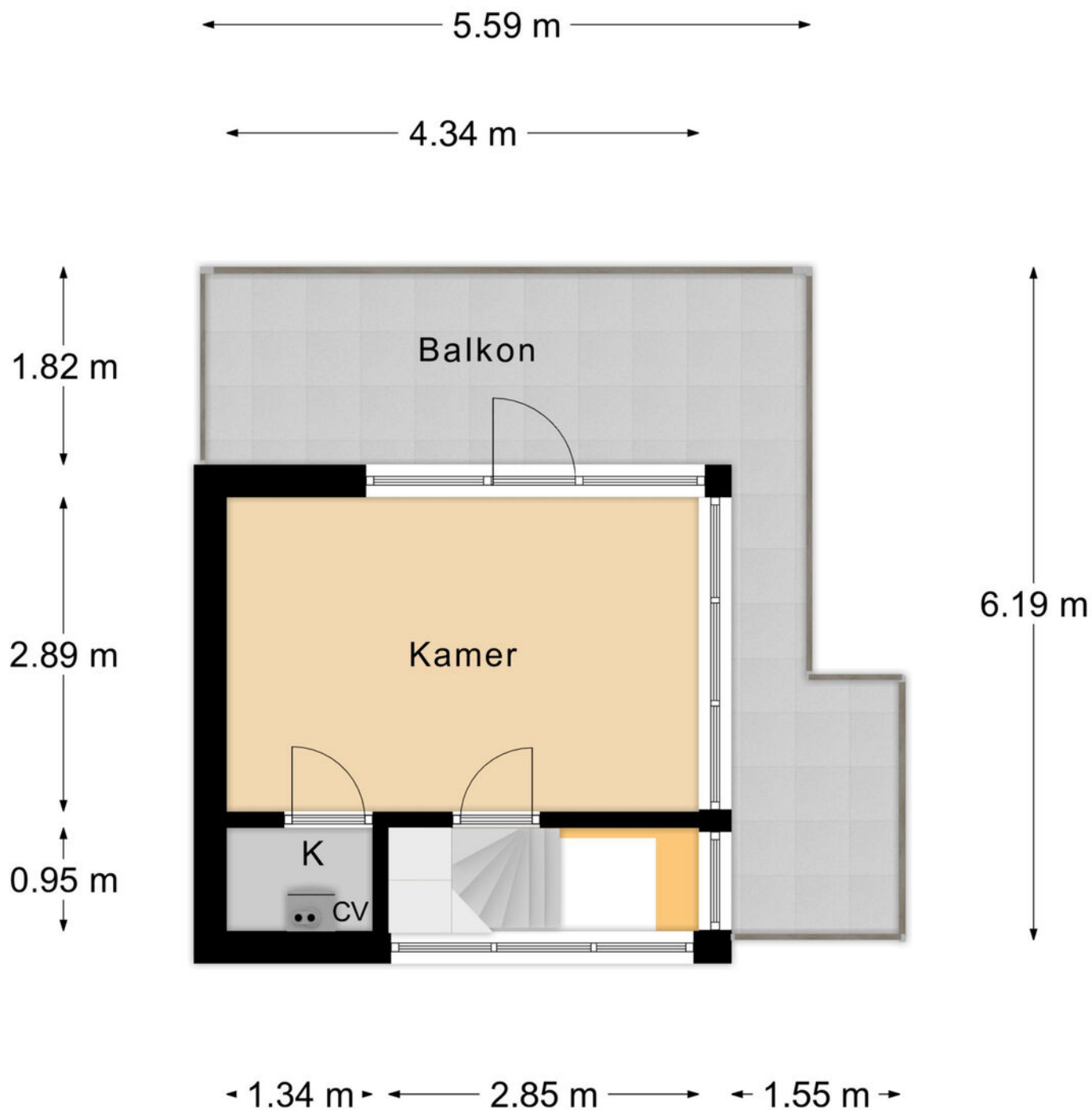
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e Verdieping

PLATTEGROND

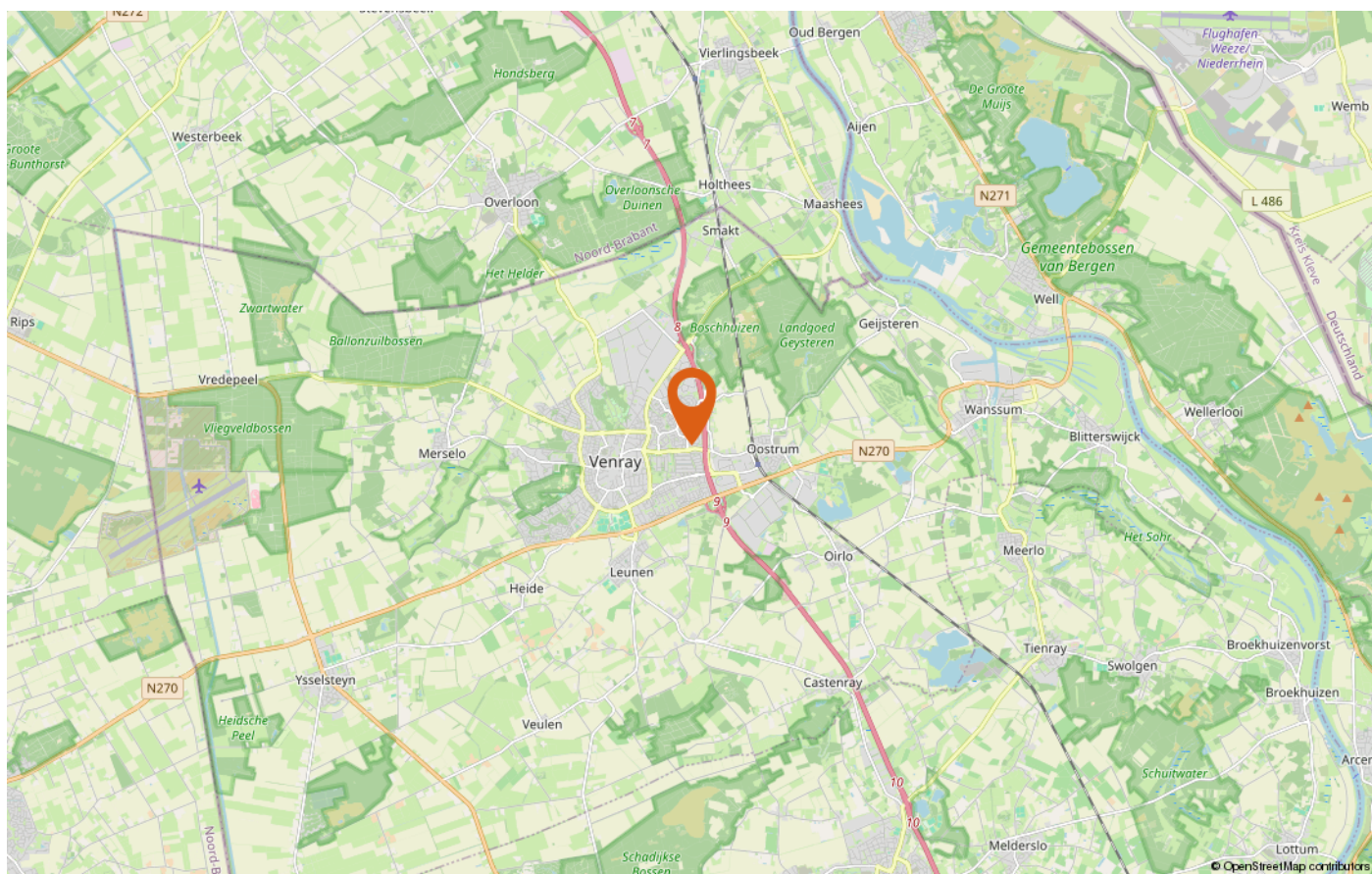
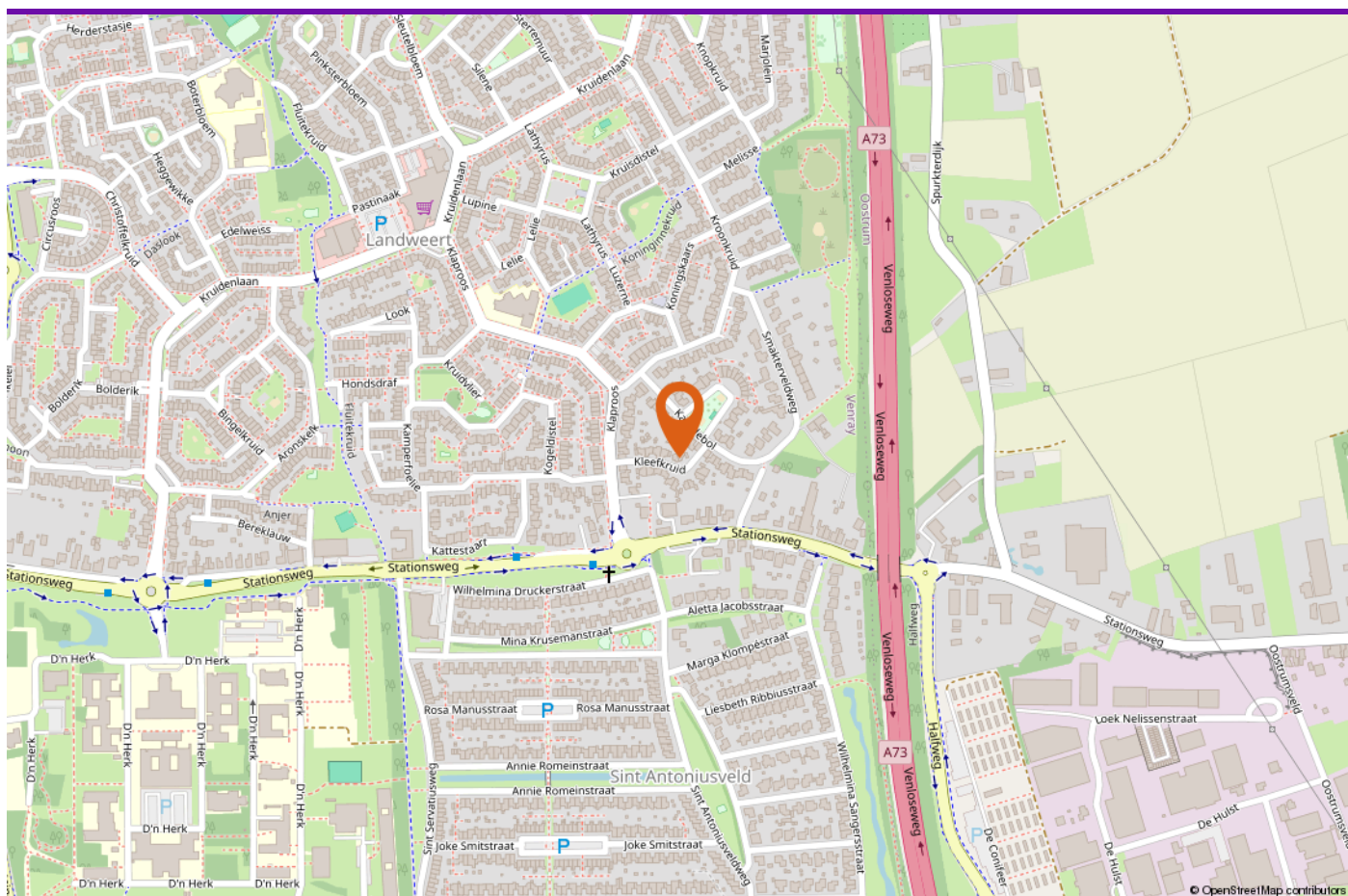
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- Eettafellamp		X	
- Lampen WC's, hal en overloop, wandlampen keuken, woon-en slaapkamer			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- VIPP planken keuken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- shutter werkkamer			X
Woning - Keuken			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keukenaccessoires, te weten			
- VIPP planken keuken			X
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
solar screen buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
stalen kasten 2x			X

LIJST VAN ZAKEN



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

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

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.

34

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

