



OVERLOONSEWEG VENRAY

Vraagprijs € 525.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1952

Perceeloppervlakte
6156 m²

Woonoppervlakte
136 m²

Overige inpandige ruimte
45 m²

Externe bergruimte
15 m²

Inhoud
672 m³

Energie label
F

IN HET KORT...

Deze verrassend ruime twee-onder-een-kapwoning met karakteristieke uitstraling ligt net buiten de bebouwde kom van Venray, in een prachtige bosrijke omgeving. De woning is oorspronkelijk gebouwd in de jaren '50, maar door de jaren heen gemoderniseerd, waardoor deze voldoet aan de woonwensen van nu.

De woning beschikt over een compleet woonprogramma op de begane grond, met daarnaast een extra verdieping met een royale slaapkamer en de mogelijkheid om hier twee kamers te realiseren. Hierdoor is gelijkvloers wonen mogelijk, terwijl je toch over extra ruimte beschikt.

Naast en achter de woning ligt een ruim en veelzijdig perceel van maar liefst 6.156 m², ideaal voor mensen die paarden of andere dieren aan huis willen houden. Diverse perceelsopties zijn in overleg bespreekbaar. Het erf is vanaf de voorzijde bereikbaar via een elektrisch bedienbare poort, maar ook aan de linkerkant, naast het perceel van de buurman. De tuin is volledig omheind met daarachter een gedeelte dat momenteel in gebruik is als hondenverblijf met meerdere kennels. Het achterste deel van het perceel is ingericht als weide en biedt volop mogelijkheden voor het houden van dieren, maar kan natuurlijk ook voor andere doeleinden worden benut.

De ligging is bovendien heerlijk rustig; midden in de natuur en ideaal voor liefhebbers van wandelen en buitenleven. Ook Overloon ligt op korte afstand en biedt een breed scala aan voorzieningen.







Nagenoeg de gehele begane grond is voorzien van een fraaie tegelvloer met vloerverwarming. De kozijnen zijn uitgevoerd in kunststof (m.u.v. de voordeur) en voorzien van dubbele beglazing. Daarnaast zijn alle kozijnen uitgerust met rolluiken. Aan de voorzijde bevindt zich de voordeur met toegang tot de woning. Vanuit de hal is er een trapopgang naar de eerste verdieping en een loopdeur naar de woonkamer. De hal heeft een hoog plafond van ca. 3 meter en is afgewerkt met een laminaatvloer.

De gezellige woonkamer (ca. 30 m²) beschikt over een sfeervolle schouw en een muurkast. Drie raampartijen zorgen voor veel lichtinval en uitzicht op de zijtuin en bieden bovendien vrij uitzicht. De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz, het plafond is gestuct en voorzien van sierlijsten. In de hoek van de woonkamer bevinden zich de vloerverwarmingsunit en de watermeter. In de muurkast bevindt zich de meterkast met een luik naar de kelder (hoogte ca. 1.40 m). De meterkast is vernieuwd ('93) en uitgerust met 9 groepen, 2 aardlekschakelaars en een fornuisgroep.

Het portaal vormt de verbinding tussen de woonkamer en de keuken en biedt tevens toegang tot de serre, het toilet en een extra kast. Deze kast, voorheen het toilet, is volledig betegeld en biedt praktische bergruimte. De toiletruimte is ruim, vernieuwd rond 2022 en ingericht met een wandcloset en fonteintje. De ruimte is volledig betegeld en wordt mechanisch geventileerd. In het portaal bevindt zich nog een muurkast voor extra bergruimte. De aangebouwde serre (2010) is ca. 20 m² en ingericht met een natuursteenvloer en een brede dubbele schuifpui naar de tuin. De ruimte is zeer licht en biedt prachtig uitzicht. Het dak heeft inbouwspots en er zijn elektrapunten, een uitstortgootsteen en een heater aanwezig. De woonkeuken (ca. 11 m²) is ingericht met een keukenblok met authentieke schouw en afzuigkap, een brede 5-pits inductiekookplaat, vaatwasser en koelkast. Het werkblad bevat een spoelunit, de wanden zijn deels betegeld en het plafond is gestuct met inbouwspots. Twee ramen boven het aanrecht bieden uitzicht op de zijtuin. In de keuken is ruimte voor een eettafel. Vanuit hier is er toegang tot het tussenportaal, dat de verbinding vormt tussen het woon- en slaapgedeelte. Hier is tevens een vaste muurkast aanwezig voor extra provisieruimte. Hierdoor is gelijkvloers wonen mogelijk!











De slaapkamer is (ca. 15.5 m²) ruim en heeft veel lichtinval door de raampartij. Ook hier ligt een tegelvloer met vloerverwarming. De wanden en het plafond zijn gestuct en inbouwspots. Er is bovendien een airco-unit die zowel kan koelen als verwarmen.

De badkamer is in 2020 vernieuwd en uitgerust met een zeer ruime inloofdouche met regendouche, handdouche en thermostaatkraan. Daarnaast zijn er een wandcloset, een wastafelmeubel met dubbele wastafel en een 3-delige spiegelkast aanwezig. De ruimte is volledig betegeld, heeft vloerverwarming, mechanische ventilatie en een gestuct plafond met inbouwspots. Een solatube zorgt voor daglicht.

Achter de badkamer bevindt zich de technische-/wasruimte. Hier zijn de aansluitingen voor wasmachine en droger aanwezig, evenals de combiketel (Intergas, 2022) en de tweede vloerverwarmingsunit. Er is eveneens ruimte voor extra apparatuur. De tegelvloer loopt door, er is een afvoer aanwezig, de wanden zijn betegeld en de ruimte wordt mechanisch geventileerd. Vanuit deze ruimte is er toegang tot een extra ruimte momenteel in gebruik als berging. Deze ruimte kan worden omgevormd tot een extra kamer; hiervoor is het plaatsen van een raam noodzakelijk. Op de vloer ligt Novilon.





De kozijnen op de eerste verdieping zijn uitgevoerd in hout met enkele beglazing en uitgerust met rolluiken.

Via de vaste trap is de ruime eerste verdieping bereikbaar, die momenteel is ingericht als slaapkamer. De ruimte is ca. 29 m² (gemeten boven 1.50 mtr.). Er bestaat de mogelijkheid om hier twee kamers te creëren. Ook is deze verdieping ideaal te gebruiken als kantoorruimte. Er is een vaste kast aanwezig. De gehele verdieping is enkele jaren geleden vernieuwd en afgewerkt met een laminaatvloer, gestucte wanden en een gestuct plafond.





De garage is ruim van opzet met 25 m² en biedt ruimte voor het plaatsen van een auto en daarnaast voor klusactiviteiten. De ruimte is bereikbaar via een stalen kantelpoort. De garage is gebouwd met een betonvloer, halfsteens muren en een zadeldak met pannen. Gedeeltelijk is er een vliering aanwezig. De nokhoogte bedraagt ca. 5 meter. Qua voorzieningen is er elektra en verlichting aanwezig.



Vanaf de voorzijde is het perceel bereikbaar via een elektrisch bedienbare poort met aparte looppoort. De tuin aan huis, aan de voorzijde van het perceel, is volledig omheind en beklinderd. Het voorste gedeelte is volledig beklinderd en biedt parkeergelegenheid. Via een dubbele poort met aparte looppoort is de achtertuin bereikbaar, die divers is ingericht. Aan de linkerkzijde, naast het perceel van de buurman, bevindt zich een extra oprit die toegang biedt tot de achterzijde van het perceel.

Een deel van het perceel is ingericht voor honden en voorzien van meerdere opstallen met hondenkennels (deze worden ter overname aangeboden). De berging aan de garage is eveneens ingericht met drie hondenhokken en beschikt over een loopdeur en verlichting.

Achter dit gedeelte ligt een stuk tuin met gras en enkele bomen, ook hier voorzien van meerdere hondenkennels. Vanuit deze zone is er toegang tot de oprit aan de linkerkzijde, waar een brede rolpoort aanwezig is. Het achterste deel van het perceel is ingericht als weide en volledig omheind. Ideaal voor het houden van paarden of andere dieren aan huis. Paardenboxen kunnen hier eenvoudig worden geplaatst (dit was voorheen ook het geval), maar een andere bestemming voor dit stuk grond is uiteraard ook mogelijk.

De tuin beschikt over een grondwaterpomp met aansluitpunt, meerdere elektrapunten en verlichting. Aan de woningzijde is daarnaast een buitenkraan aanwezig.











BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1952. Serre ca. 2010. Uitbouw achterzijde 1996.
Vloeren	beton en de 1e verdieping is een houten balklaag.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Plat dak is in 1999 vernieuwd.
Kozijnen	grotendeels kunststof kozijnen met dubbel glas m.u.v. de 1e verdieping en de voordeur. Deze zijn van hout met enkel glas.
Overige voorzieningen	nagenoeg geheel v.v. rolluiken.
Isolatie	deels glasisolatie en de aanbouw is geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas 2022. Vloerverwarming: woonkamer, keuken, badkamer, hal en toilet.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

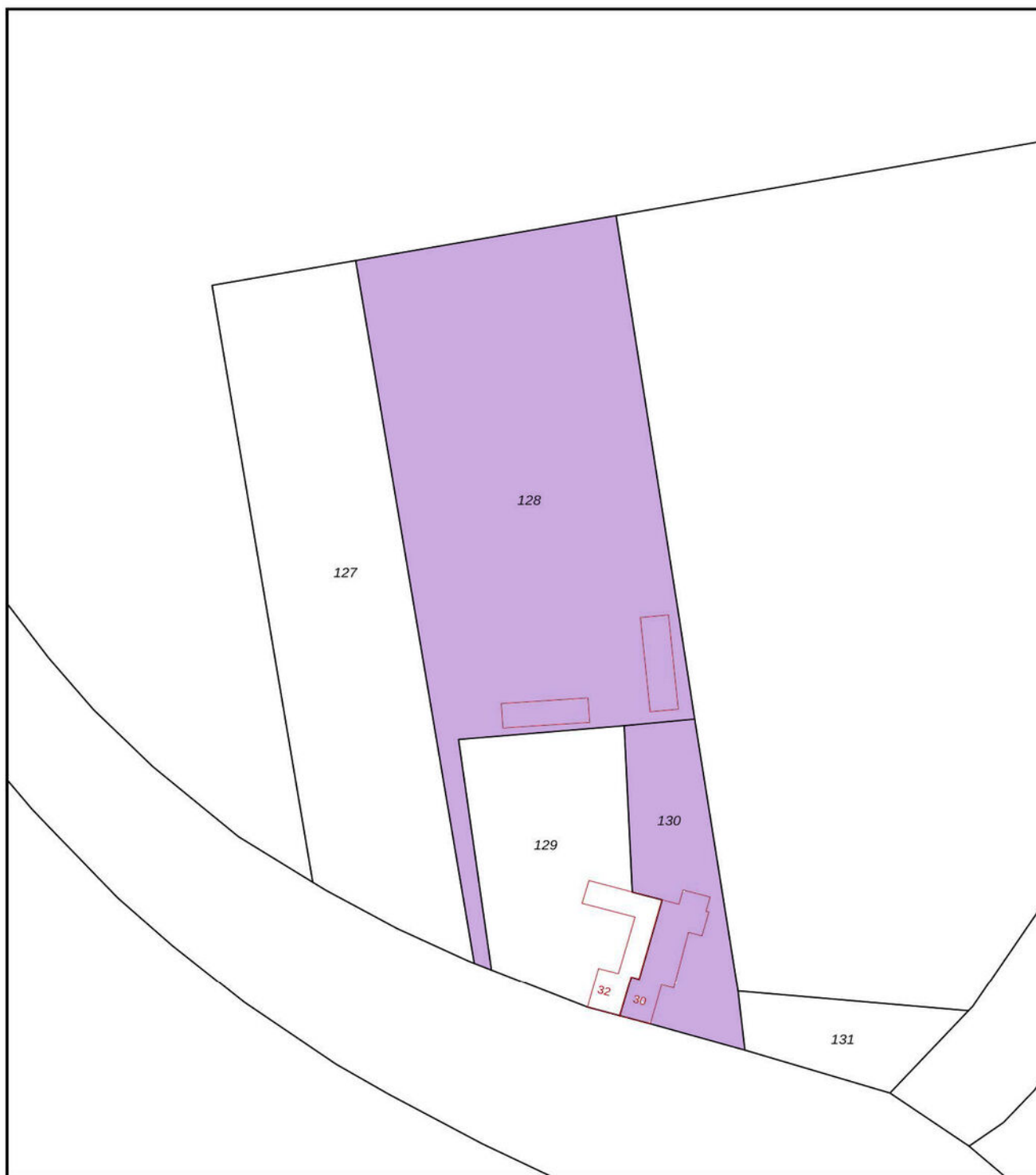
Tuinligging	noorden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Bijzonderheden	er is schotel aanwezig. In 1993 is de elektrische installatie vernieuwd, bedrading en groepenkast. Tevens is de woning aangesloten op het drukriool (vernieuwd in PVC). Tenslotte is er een Butaan gas tank (bovengronds) aanwezig, maar niet in gebruik.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 461,- per jaar.
--------------------------	-------------------

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



0 10 20 30 40 50m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Schaal 1: 1000

Kadastrale gemeente Venray
Sectie U
Perceel 128

kadaster



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 18 november 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.

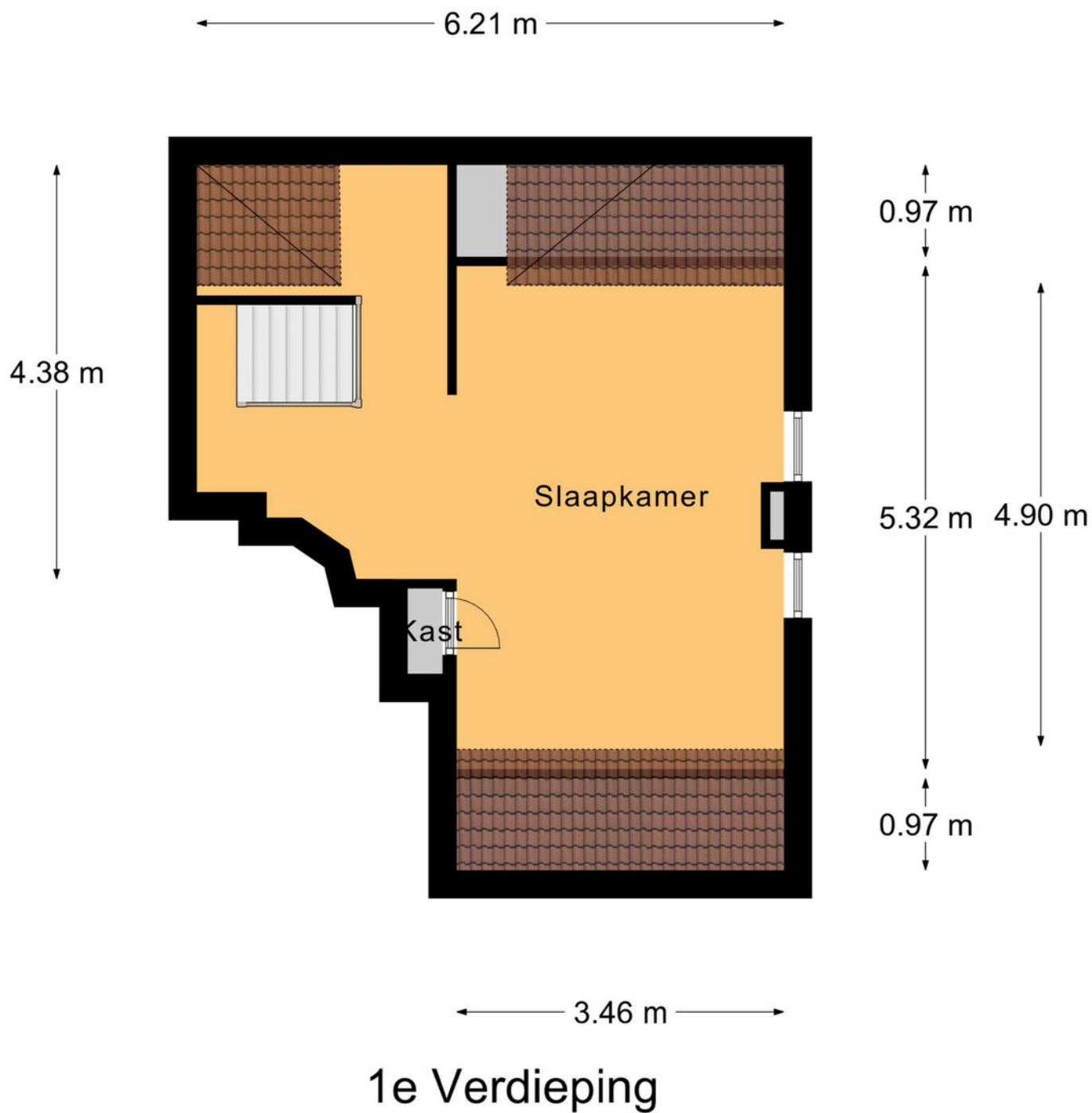
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

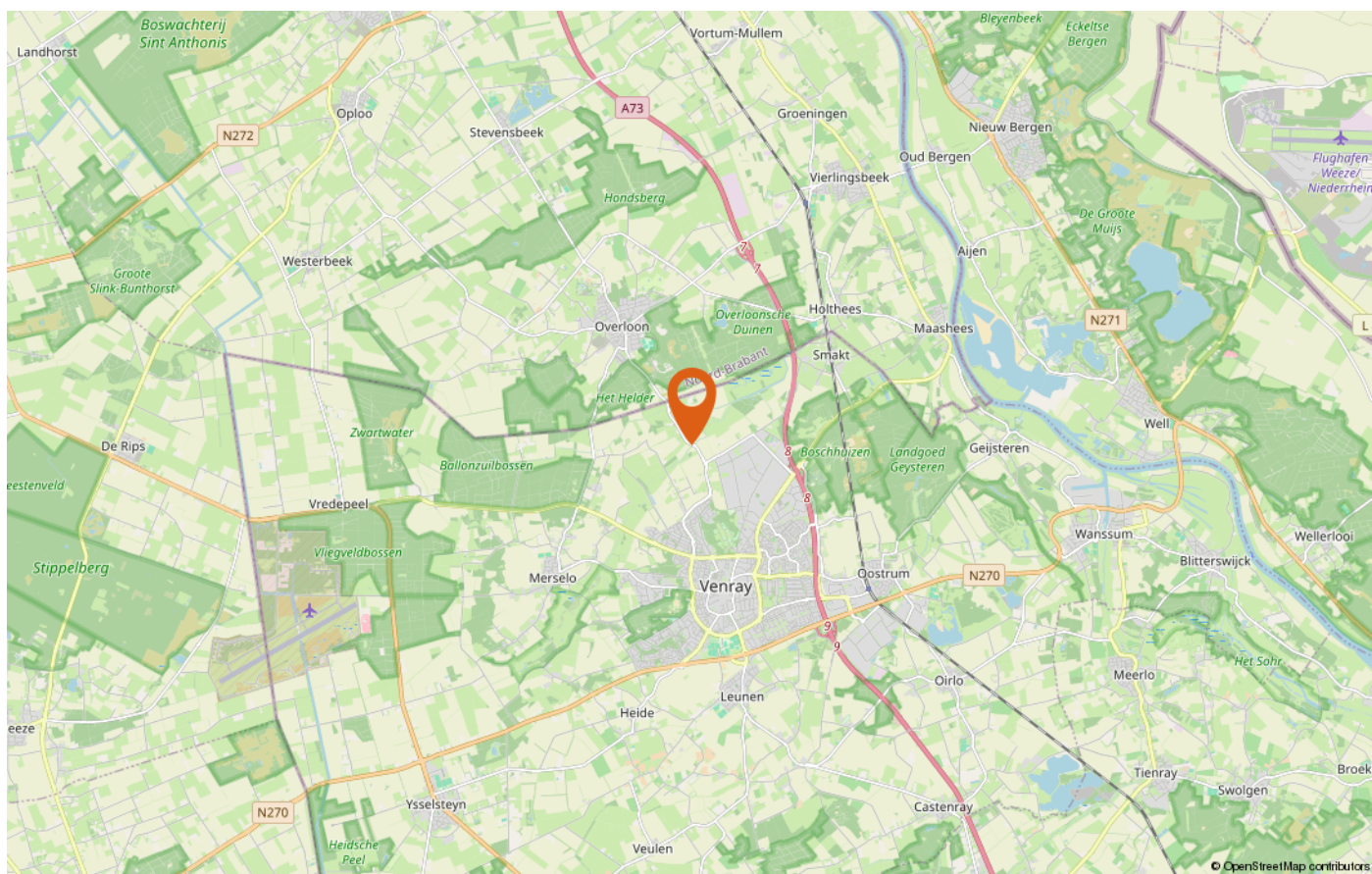
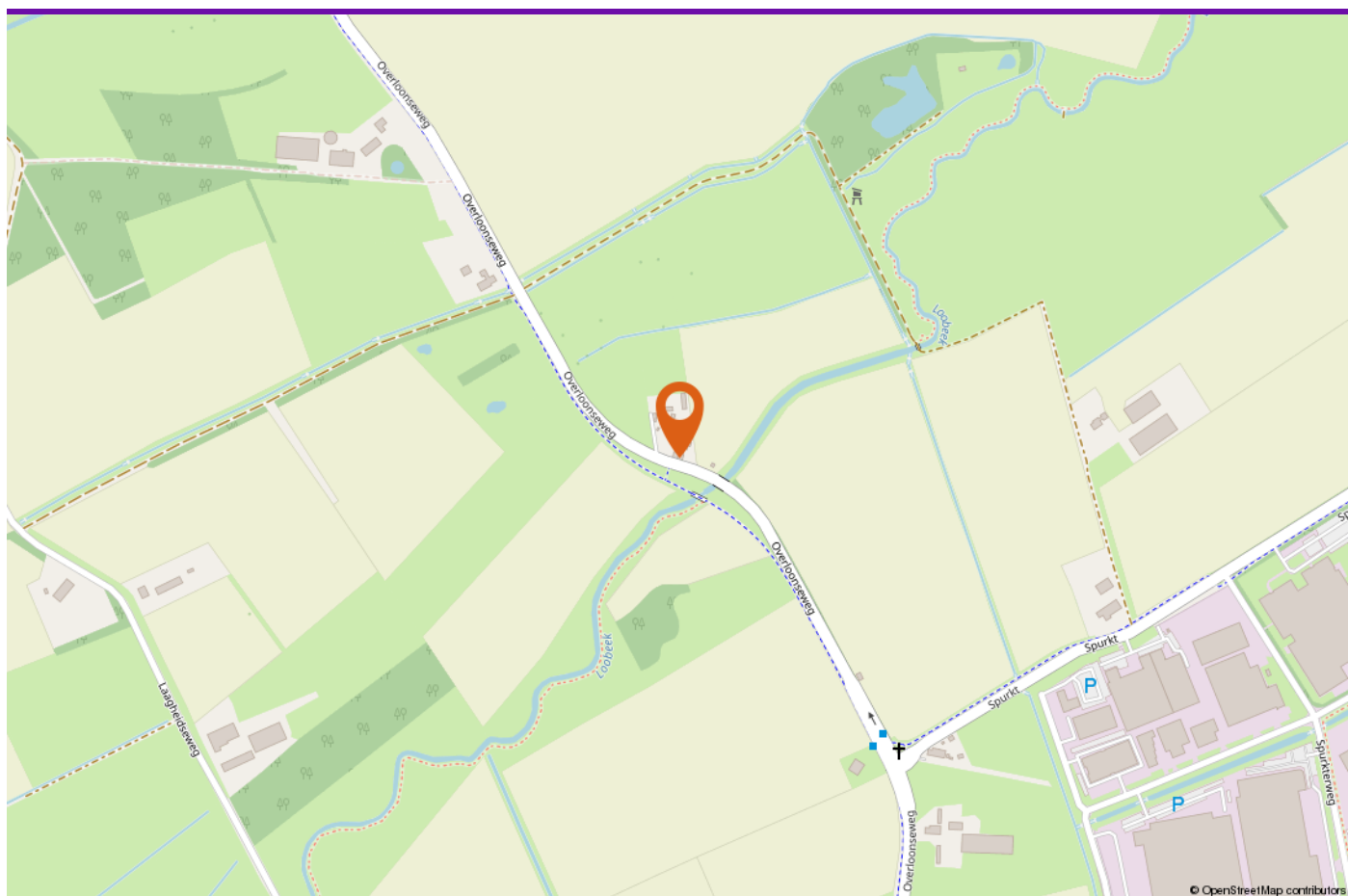
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
Alarminstallatie			X
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Hondenkennels			X
Stallen			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Hekwerk los			X
Overig - Contracten			
Alarmsysteem		Moet worden overgenomen	

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

