



KLEEFKRUID 11 VENRAY

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2000

Perceeloppervlakte
250 m²

Woonoppervlakte
106 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
25 m²

Externe bergruimte
18 m²

Inhoud
375 m³

Energie label
A+

IN HET KORT...

Gelegen aan de rand van de geliefde wijk Landweert, in een rustige en kindvriendelijke woonstraat, staat deze bijzonder vormgegeven halfvrijstaande woning met vrijstaande garage. De woning is gelegen op loopafstand van diverse voorzieningen.

De woning onderscheidt zich door haar unieke architectuur, ruime opzet en eigen identiteit. De afwerking is modern en smaakvol; de begane grond is in 2022 volledig vernieuwd. Daarnaast is de woning volledig geïsoleerd, voorzien van 20 zonnepanelen en beschikt zij over energielabel A+, wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen. De lichte woonkamer staat in directe verbinding met de fraai aangelegde tuin en vormt samen met de vernieuwde keuken (2024) een prettige leefruimte. In totaal beschikt de woning over vier slaapkamers en over dakterrassen op zowel de eerste als tweede verdieping, een bijzonder element dat perfect aansluit bij de architectuur van de woning. De vrijstaande garage wordt gecompleteerd door een ruime oprit met laadpaal. De tuin is ruim opgezet en beschikt over een vrije achterom aan de linkerzijde met een afsluitbare dubbele poort.

Kortom: een complete, energiezuinige gezinswoning met een eigen karakter, gelegen op een rustige en aantrekkelijke locatie.





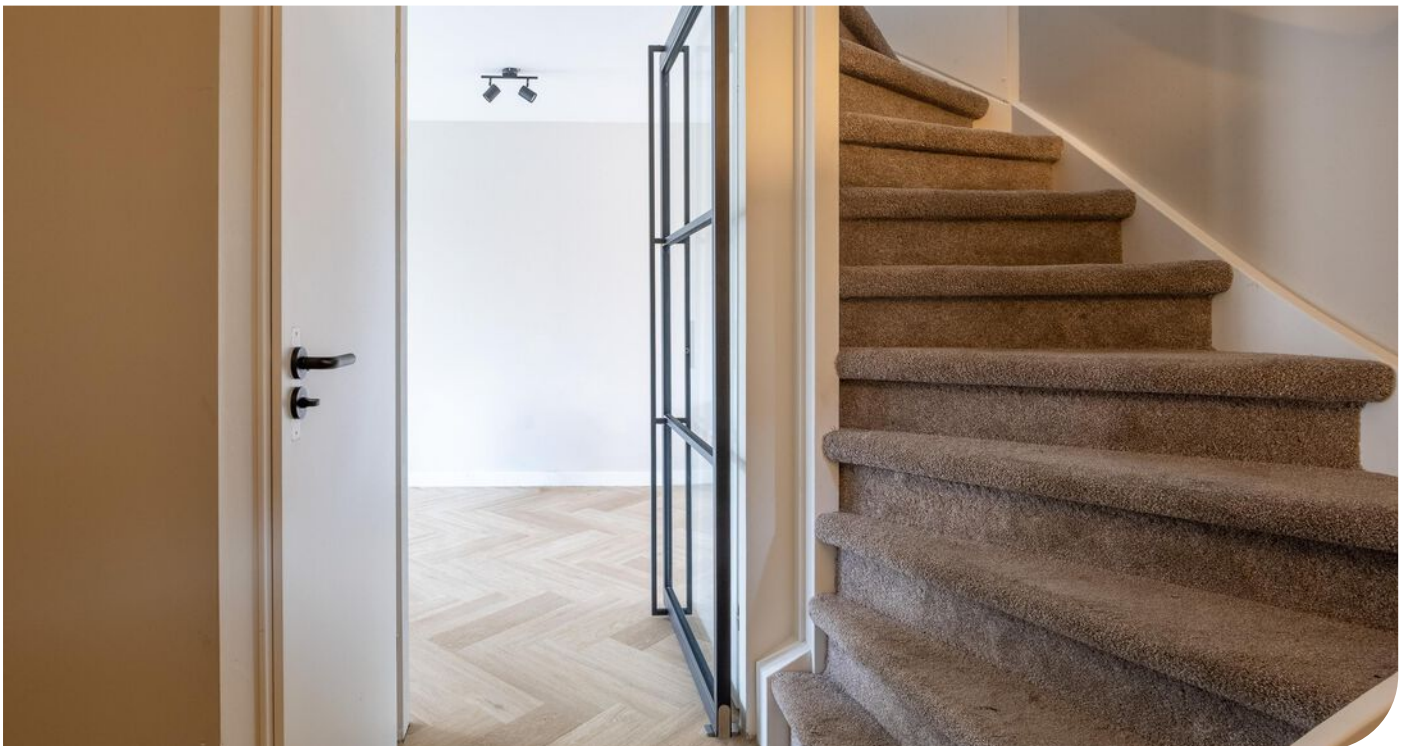
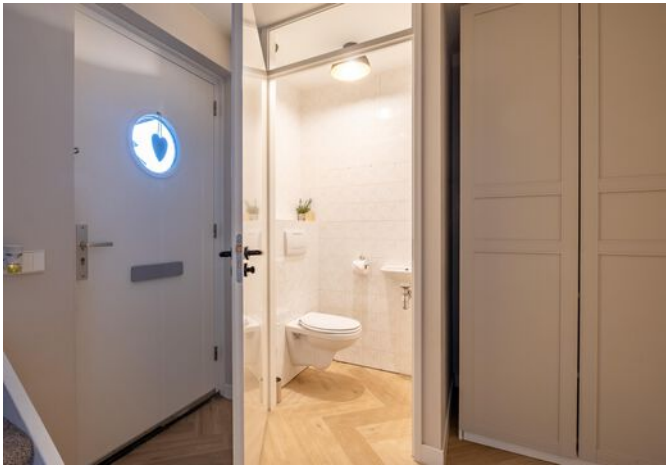
BEGANE GROND

Je betreedt de woning via de overdekte entree. In de hal bevinden zich de meterkast, een toiletruimte en de beklede trap naar de eerste verdieping. Vanuit de hal heb je via een stalen deur (2022) toegang tot de woonkamer. De begane grond is in 2022 voorzien van een nieuwe PVC-vloer met volledige vloerverwarming. De wanden zijn strak gestuct en plafonds zijn afgewerkt met spuitwerk.

De toiletruimte is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Het vertrek is geheel betegeld en wordt mechanisch geventileerd. De meterkast is volledig vernieuwd en uitgerust met meerdere groepen, 3-fase aansluiting, aardlekschakelaars en een fornuisgroep.

De ruime woonkamer is ca. 28 m² en geheel aan de tuinzijde gesitueerd. De openslaande deuren en het raam biedt uitzicht op de tuin. Onder de trap is functionele bergruimte gerealiseerd met daarin een slimme kast; hier bevindt zich tevens de unit van de vloerverwarming.

De keuken, met een oppervlakte van ca. 11 m², is aan de straatzijde gesitueerd en verdekt opgesteld. In 2024 is de keuken vernieuwd en voorzien van een lichte hoekopstelling met geïntegreerde verlichting. Je beschikt hier over een 4-pits inductiekookplaat met interne afzuiging, afzuigkap, vaatwasser, koelkast en combi-oven. Het werkblad is uitgevoerd in composiet en heeft een spoelunit met Quooker. Middels de mooie hoek raampartijen aan de voorzijde is er zicht op de straatzijde.











1E VERDIEPING

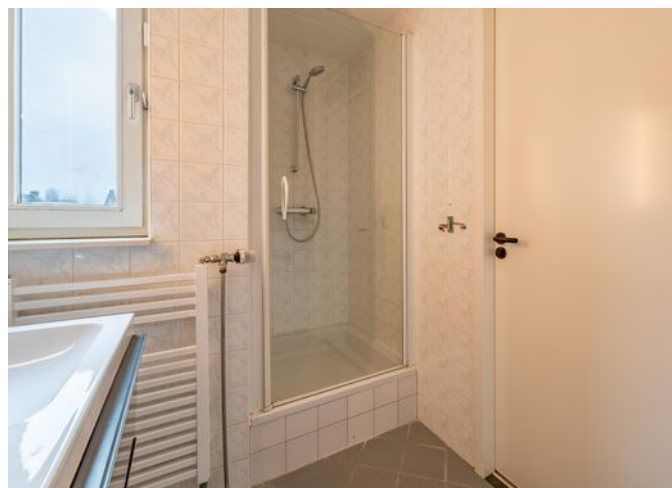
Op de eerste verdieping kom je op de overloop met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en een separate toiletruimte. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. De slaapkamers zijn ca. 13, 9 en 7.5 m² groot en zijn allen voorzien van rolluiken. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een karakteristiek rond raam en toegang tot een dakterras van ca. 7 m². Een leuk detail van deze woning. De gehele verdieping is afgewerkt met PVC-vloeren, gestucte wanden en spuitwerk plafonds.

De badkamer is verzorgd uitgevoerd en ingericht met een ligbad, separate douche en een wastafelmeubel met dubbele wastafel, spiegelkast en verlichting. De badkamervloer is voorzien van vloerverwarming en de wanden zijn tot het plafond betegeld. Daarnaast is er een separate toiletruimte met wandcloset en fonteintje, eveneens plafondhoog betegeld en wordt mechanisch geventileerd.











2E VERDIEPING

De tweede verdieping is bereikbaar via een vaste trap en bestaat uit een open multifunctionele ruimte van ca. 17 m², grotendeels omgeven door raampartijen. Aan de zijkant bevinden zich de opstelling van de Remeha cv-ketel (2020), de mechanische ventilatie-unit, aansluitingen voor witgoed en de omvormer van de zonnepanelen.

Via een loopdeur is er toegang tot een royaal dakterras van ca. 15 m², passend bij de bijzondere architectuur van de woning. De vloer is afgewerkt met een PVC-vloer en de grote raampartijen zorgen voor een aangename lichtinval.





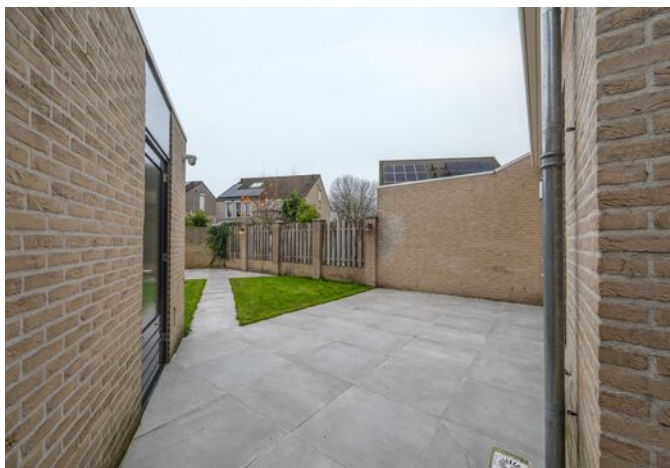


De vrijstaande garage van ca. 18 m² beschikt over een stalen kanteldeur aan de voorzijde en een loopdeur in de zijgevel. Daarnaast zijn er elektra, verlichting en een vernieuwde tweede meterkast aanwezig. Bij de garage is tevens een laadpaal aanwezig. De beklinkerde oprit biedt parkeergelegenheid voor twee auto's.



De achtertuin is bereikbaar via een afsluitbare dubbele poort aan de linkerkzijde van de woning. De tuin is recent volledig opnieuw aangelegd en gelegen op het noorden. De inrichting bestaat uit een ruim terras direct aan de woning, een gazon en een tweede terras achter in de tuin. Voorzieningen zoals verlichting, elektra, een schrobput met buitenkraan en een zonnenscherm (momenteel niet aangesloten) zijn aanwezig. De erfafscheiding bestaat uit een combinatie van houten schutting met penanten en een muur.

De voortuin is verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegd.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2000.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking en grind.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ glas.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping beschikt over rolluiken. Op de begane grond is een zonnescherm aanwezig, momenteel niet elektrisch bedienbaar.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	20 zonnepanelen, geplaatst in 2021 en 2024, met een capaciteit van 430 Wp.
Centrale verwarming	cv-ketel Remeha 2020. Vloerverwarming begane grond geheel en de badkamer op de 1e verdieping.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

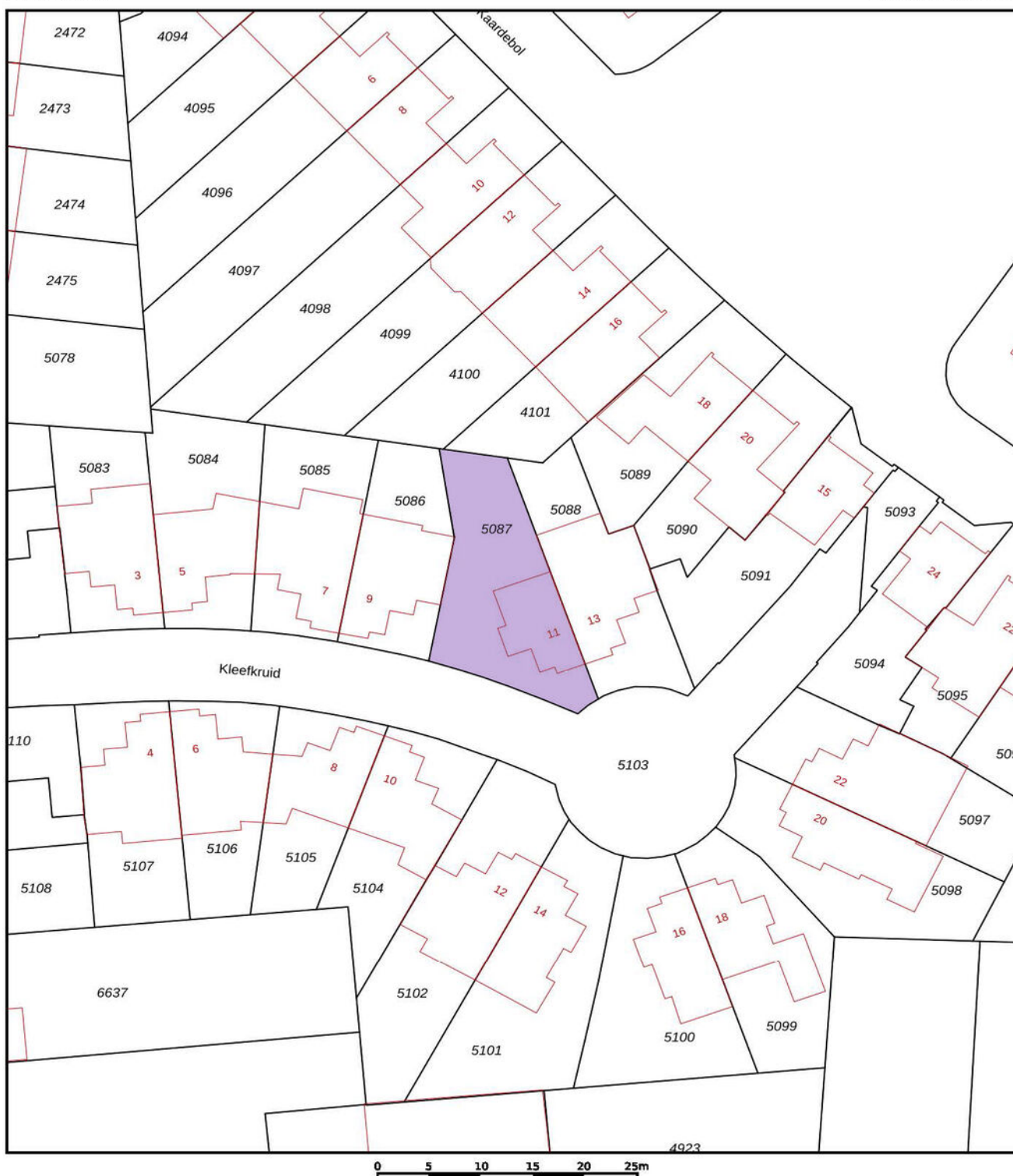
Tuinligging	noord.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 462,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.150 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 2.400 kWh per jaar (excl. teruglevering).

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN

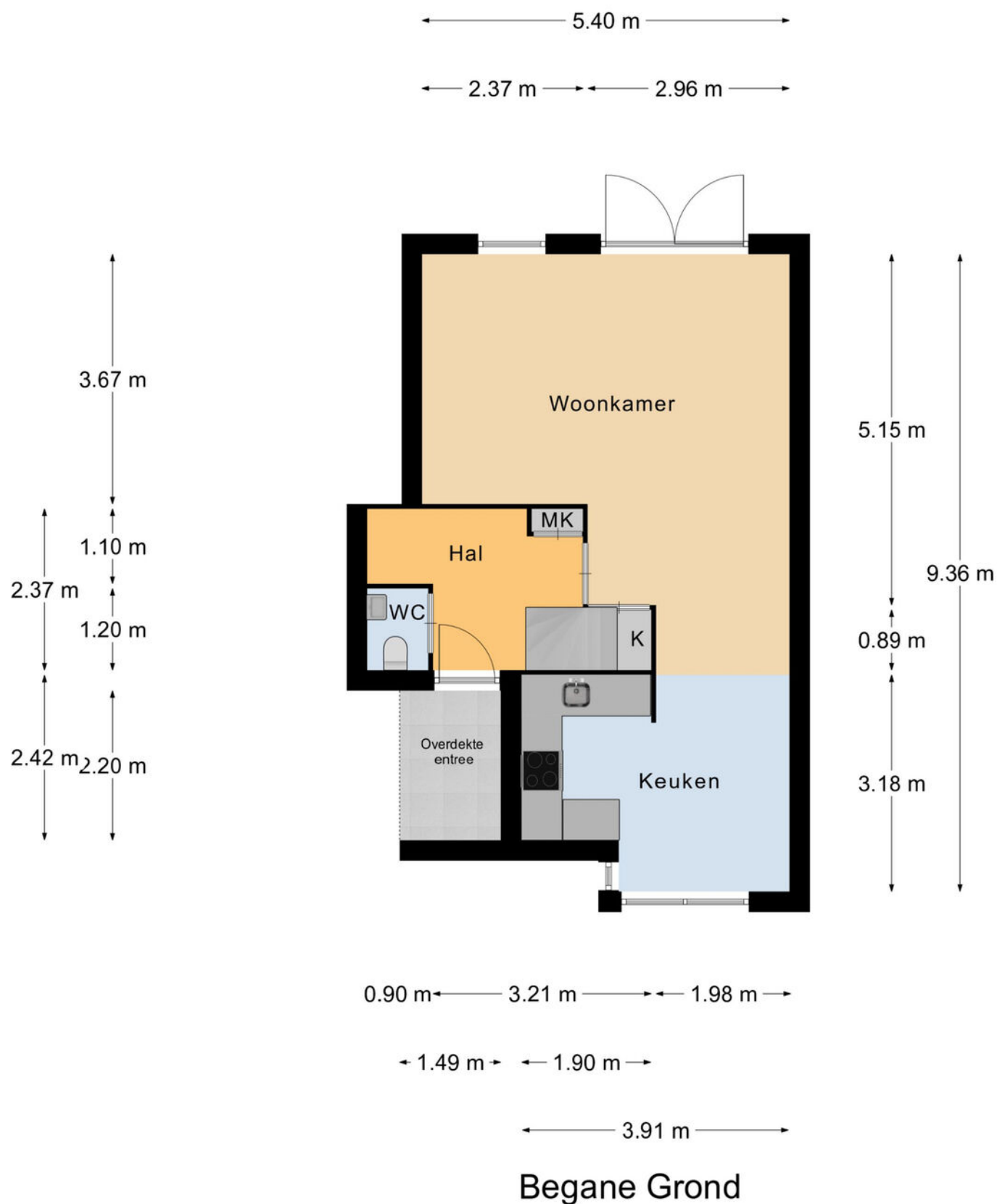


12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 5087	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 oktober 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

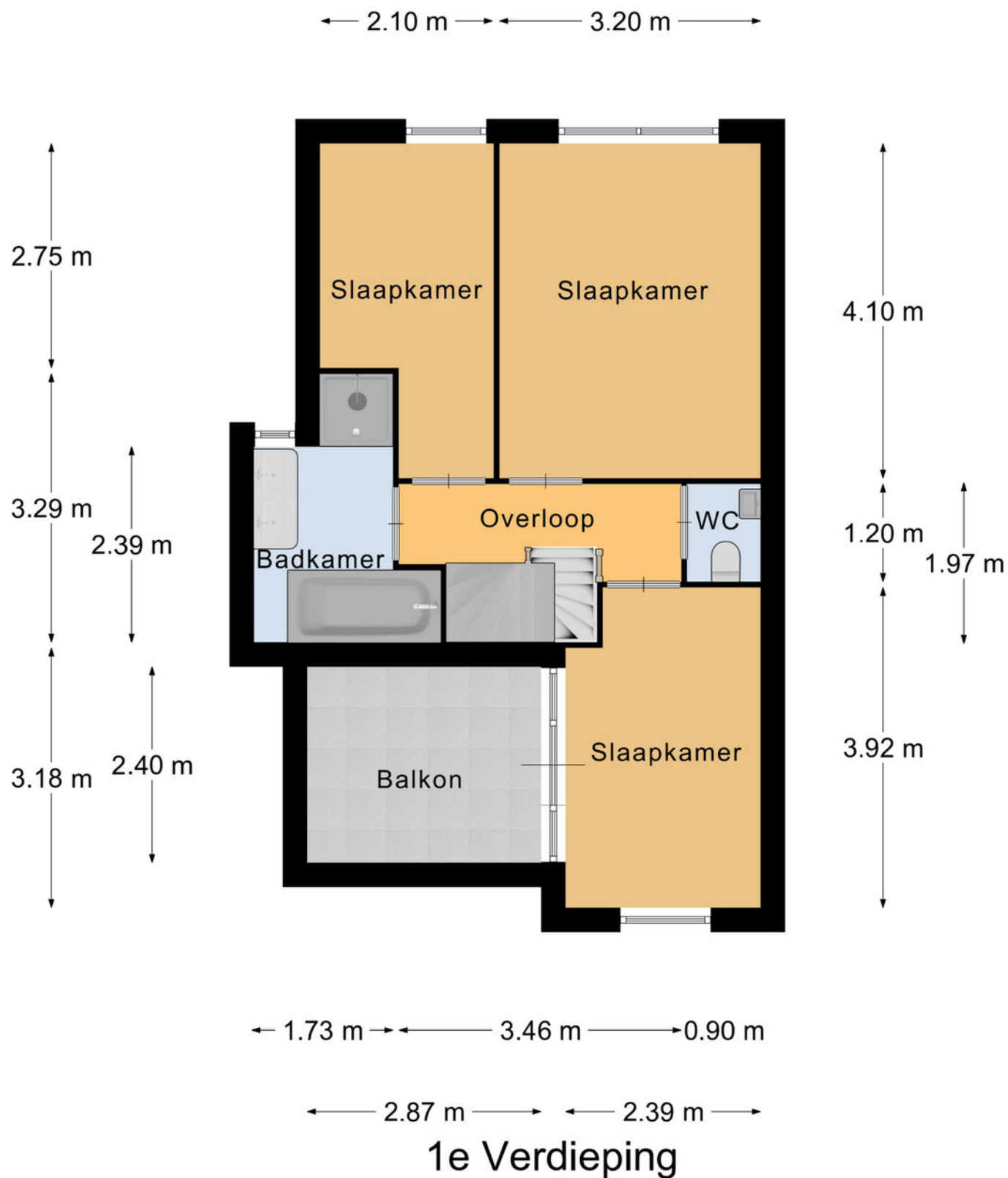
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

KADASTRALE KAART



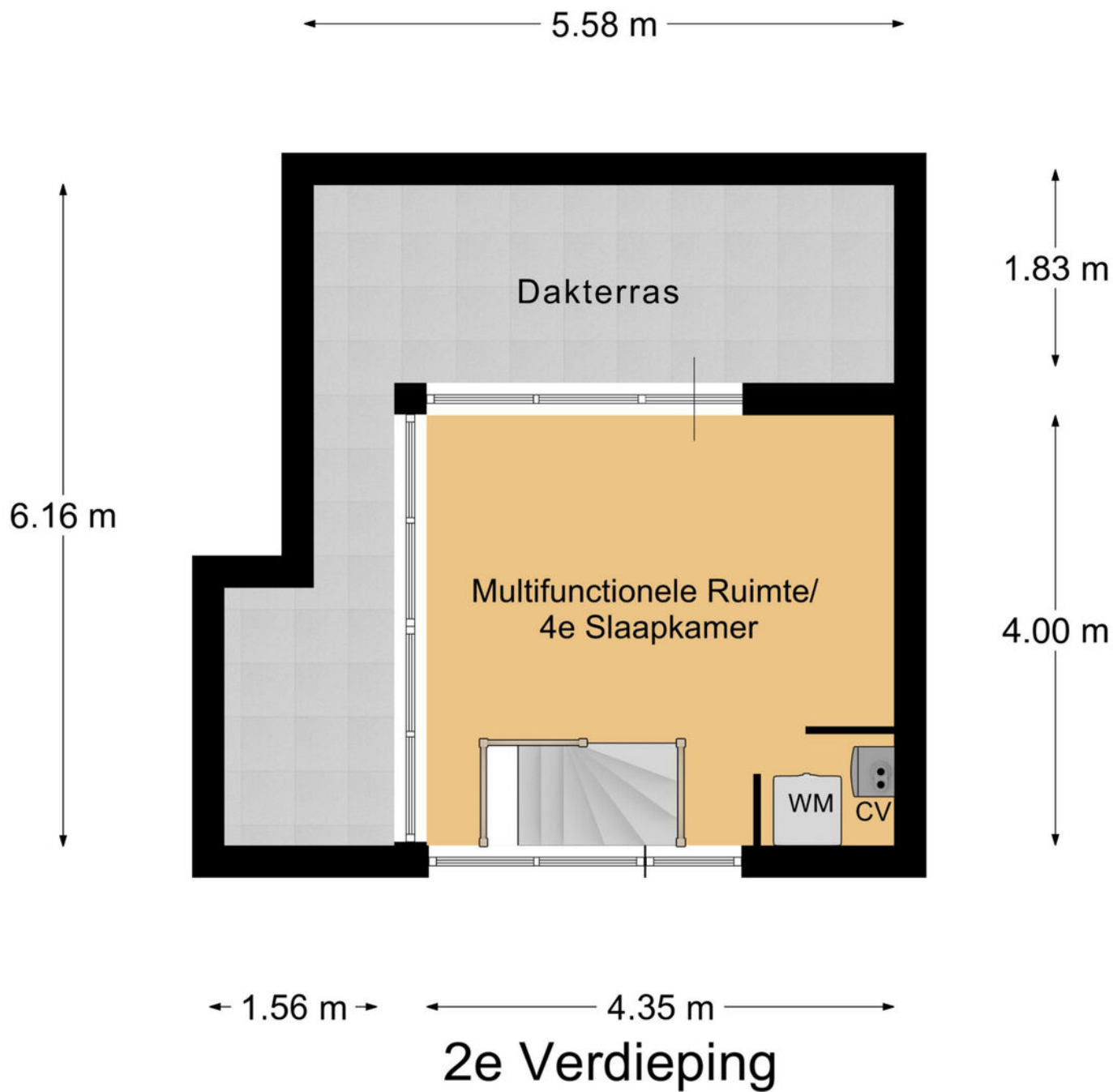
PLATTEGROND

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



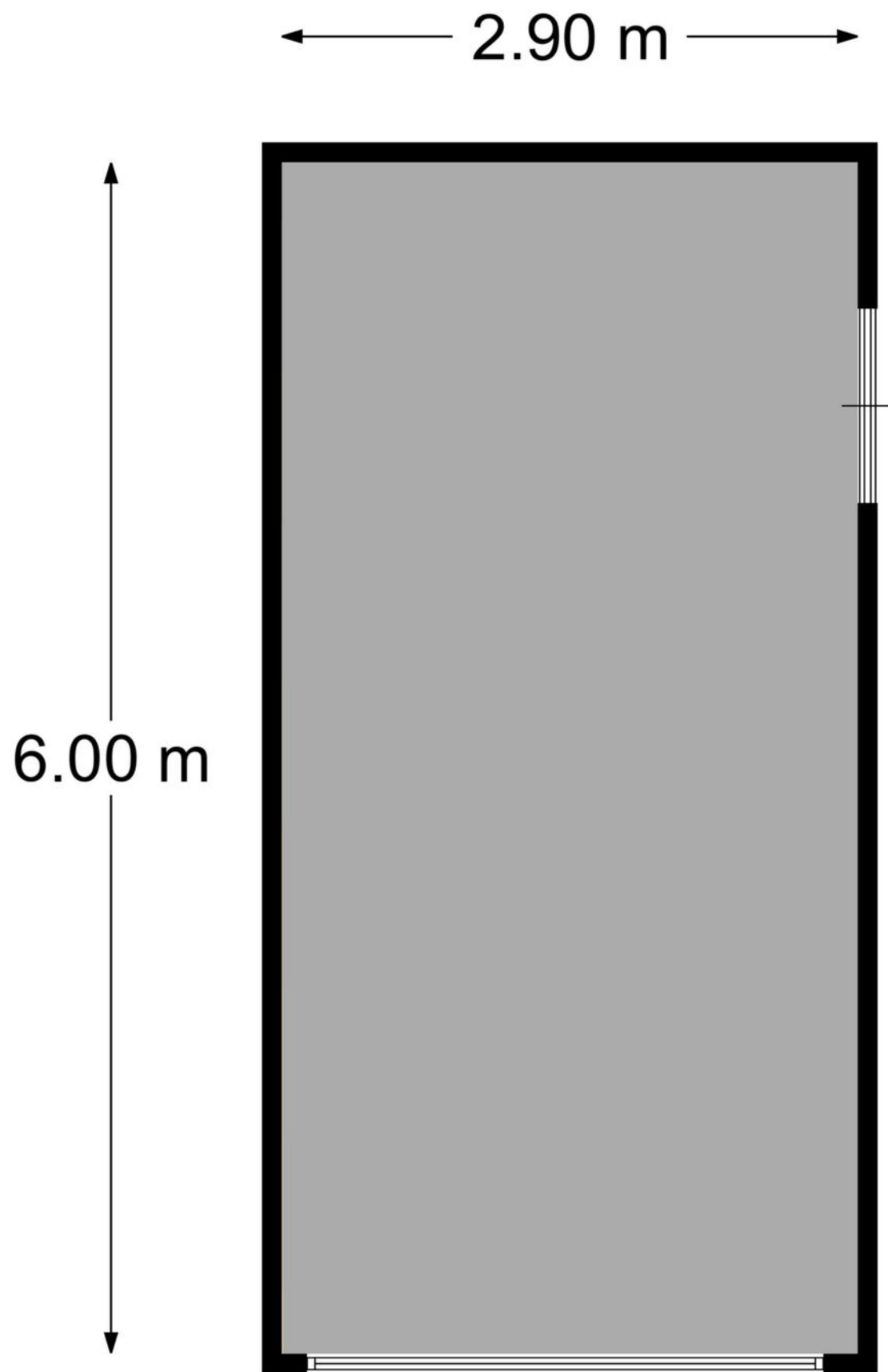
PLATTEGROND

* 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.



Garage

PLATTEGROND

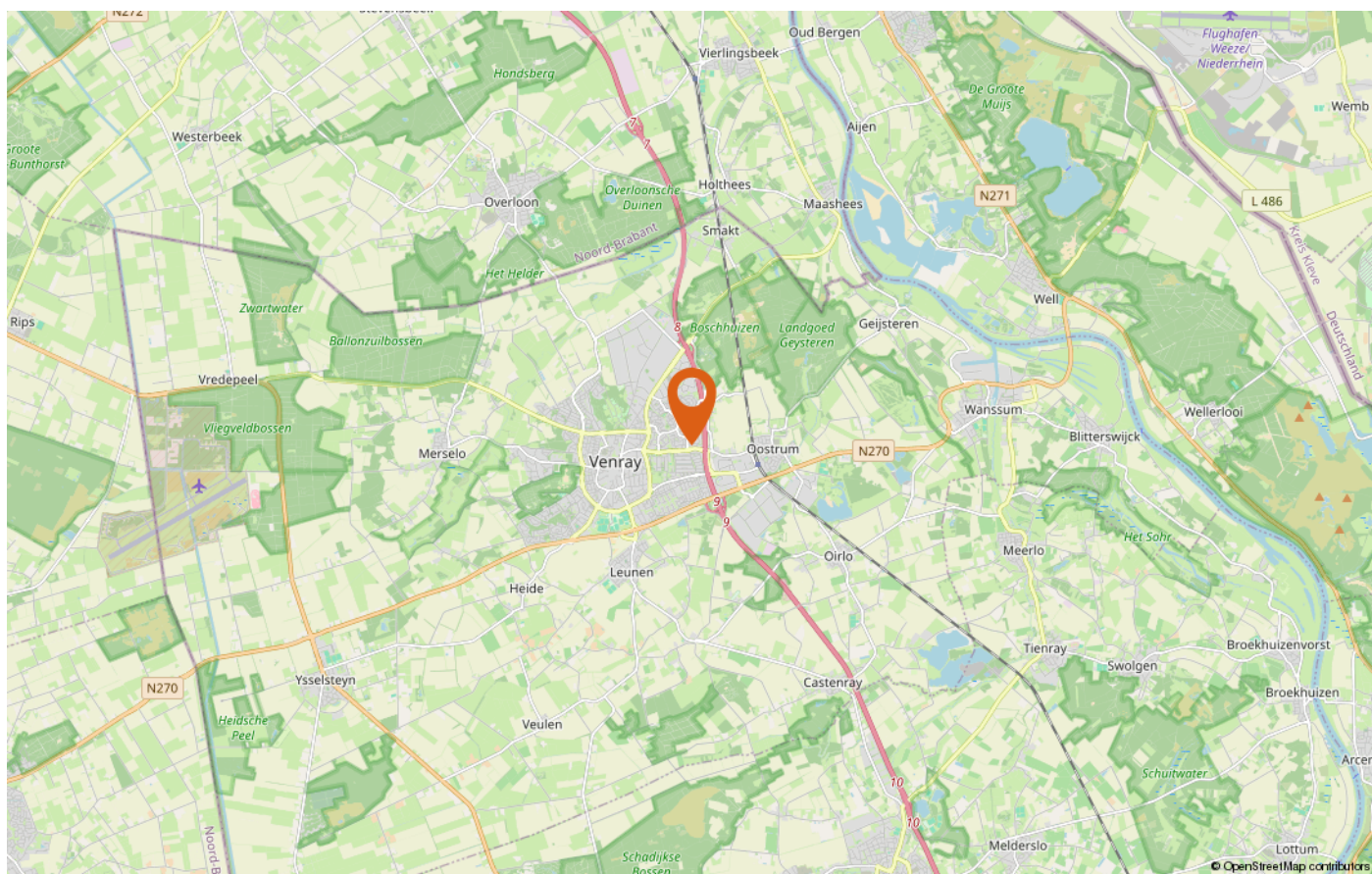
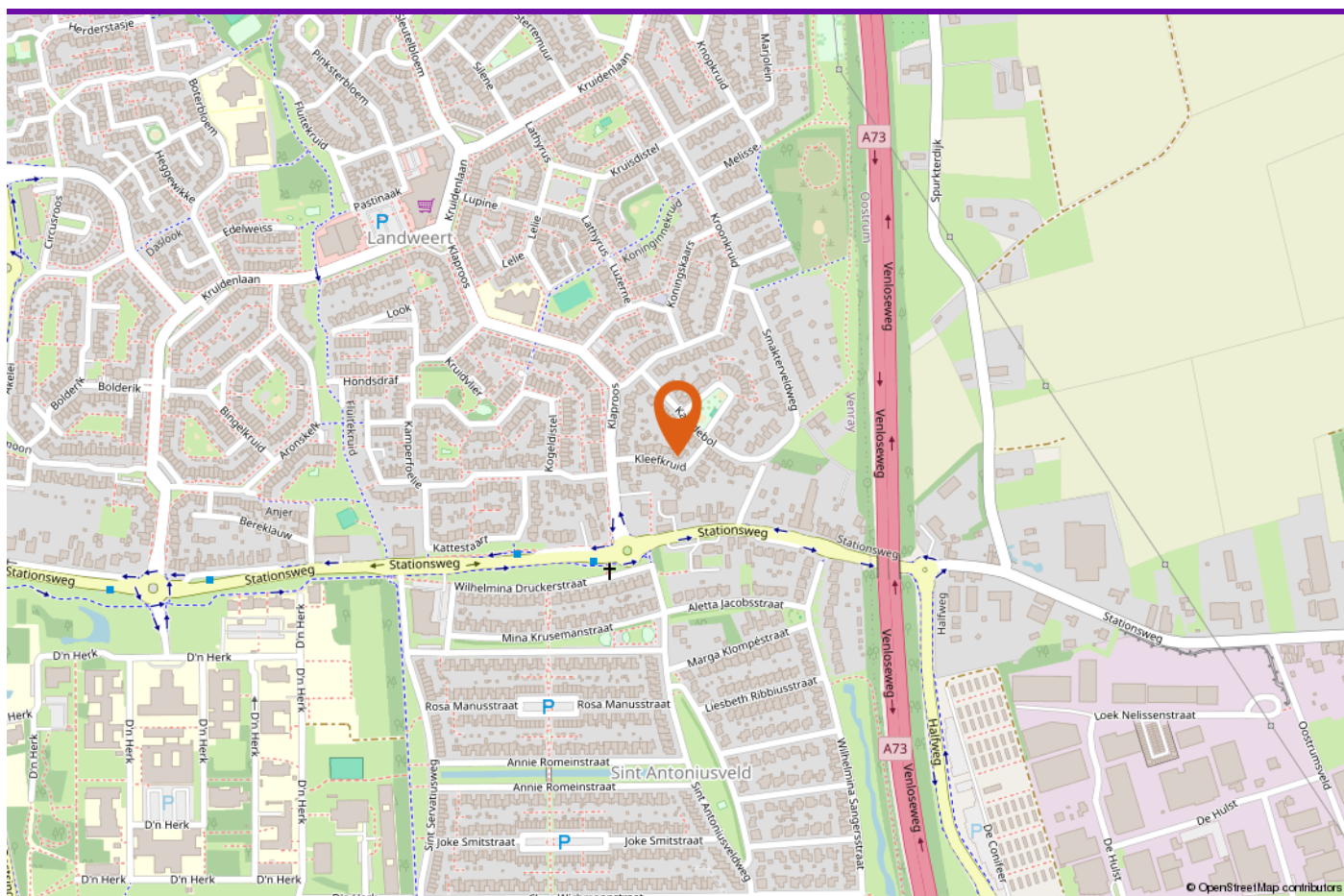
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/schermb)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

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

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.

31



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

