



WILHELMINA SANGERSSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 485.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2001

Perceeloppervlakte
210 m²

Woonoppervlakte
135 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
12 m²

Inhoud
526 m³

Energie label
A

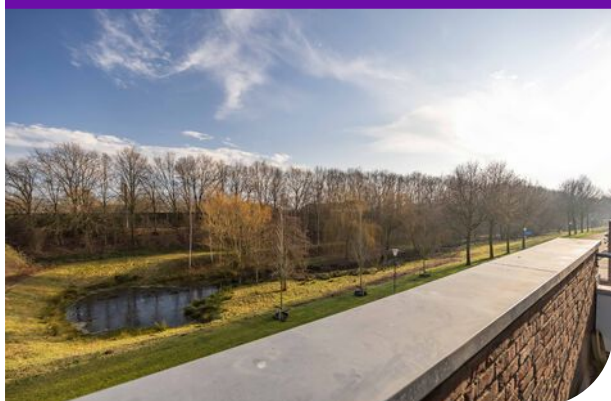
IN HET KORT...

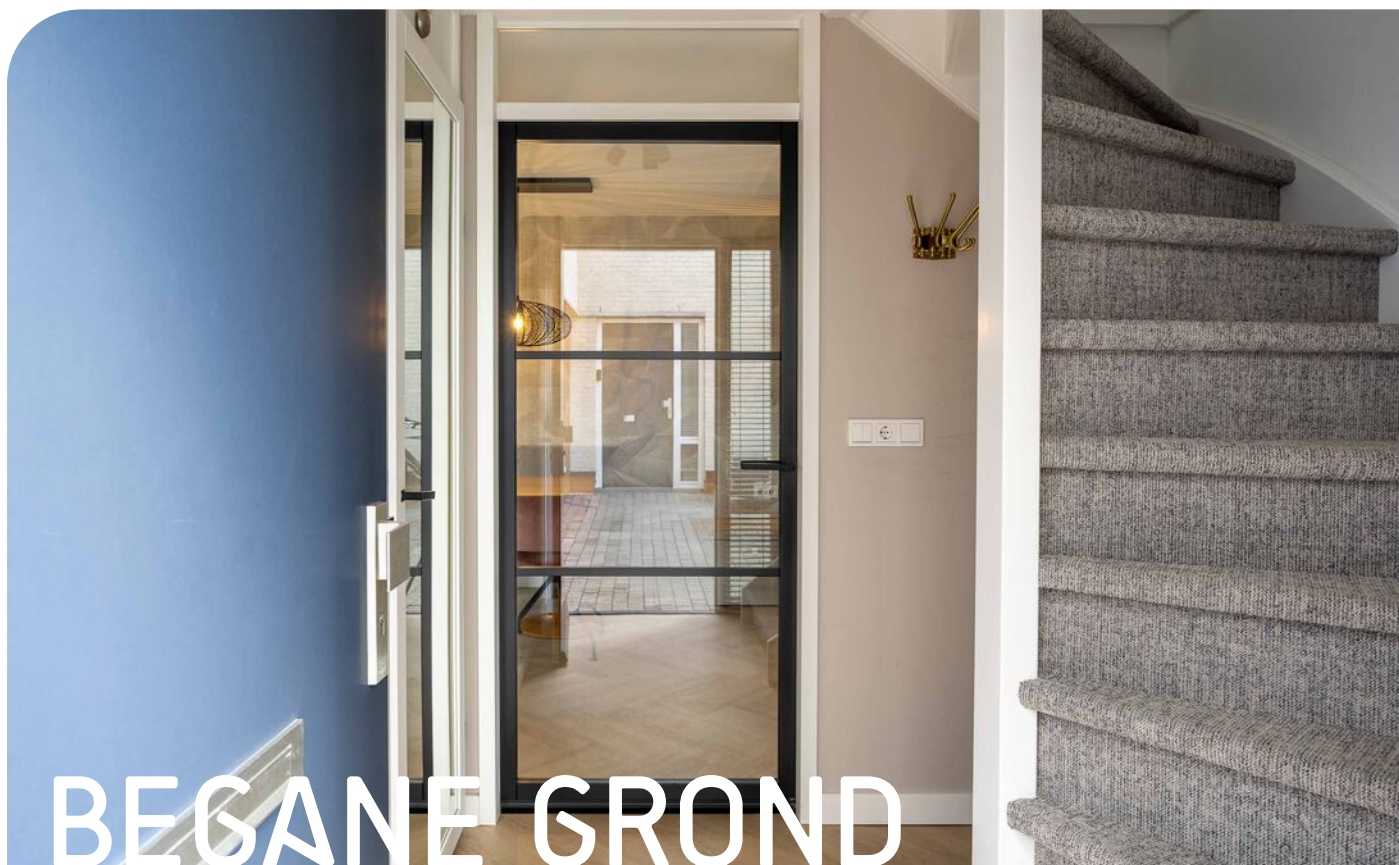
Aan de rand van de wijk Antoniusveld, in een rustige straat met groen voor de deur en dus geen directe overburen, staat deze ruime en moderne twee-onder-een-kapwoning. Een heerlijk huis met veel privacy, een eigen oprit, een aangebouwde garage met vliering en een zonnige tuin op het zuidwesten. Met maar liefst vijf slaapkamers is er volop ruimte voor een gezin, werken aan huis of hobby's.

De woning is praktisch ingedeeld en voelt lekker ruim aan. In 2023 is de hele begane grond vernieuwd, waardoor je hier zó in kunt. De woonkamer is licht en comfortabel en sluit mooi aan op de moderne inbouwkeuken uit 2023. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een complete badkamer te vinden. Op de tweede verdieping zijn dankzij een dakkapel uit 2025 twee royale (slaap)kamers ontstaan.

Ook qua energie zit je hier goed. De woning heeft energielabel A, 10 zonnepanelen (2024), vloerverwarming op de begane grond, airco beneden én boven en rolluiken. Dat betekent comfortabel wonen én lagere energielasten.

Alle voorzieningen zijn dichtbij en het centrum van Venray bereik je binnen een paar minuten fietsen. Kortom: een fijne, instapklare gezinswoning op een rustige en groene plek.





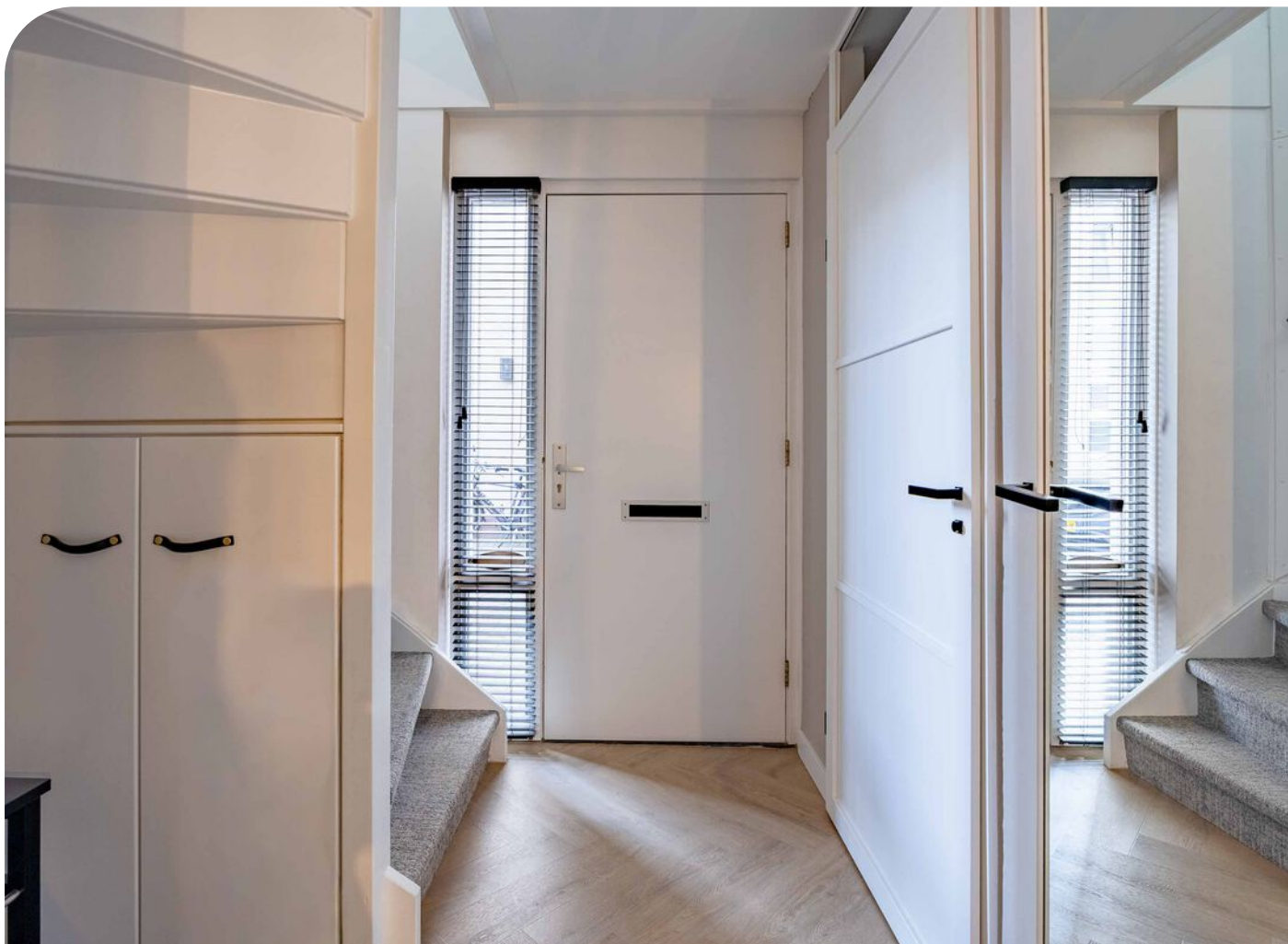
Je rijdt de oprit op, stapt af- of uit en nog vóórdat je de sleutel omdraait, voel je het al: dit is zo'n huis waar alles klopt. Via de voordeur in de zijgevel kom je binnen en meteen in de hal merk je het verschil. De afwerking is hoogwaardig, de sfeer warm en rustig, en het geheel voelt verrassend ruim aan. De houten taatslook deur naar de woonkamer geeft een mooie doorkijk en zorgt voor een open, licht effect dat je eigenlijk door de hele woning blijft ervaren.

In de hal is slim omgegaan met de ruimte. Er is een fijne garderobehoek, een praktische trapkast op maat gemaakt waarin ook de unit van de vloerverwarming is weggewerkt, de meterkast en het toilet. Dat toilet is allesbehalve standaard. De vloer van echte 5-centmunten, afgewerkt met een epoxylaag, is een detail dat je niet snel vergeet. In combinatie met het wandcloset, het fonteintje, de betegelde wanden en de mechanische ventilatie is dit een kleine ruimte met een groots karakter.

Wanneer je de woonkamer binnenloopt, voelt het alsof je een woonmagazine instapt. De sfeer is ontspannen, stijlvol en direct eigen. Aan de voorzijde ligt de zithoek, met prettig uitzicht en geen directe overburen, wat zorgt voor veel rust en privacy. Het op maat gemaakte tv-meubel past perfect in de ruimte. Richting de eethoek zorgt een roomdivider voor een speelse verdeling, terwijl het open karakter behouden blijft. Het is een plek waar geleefd mag worden, waar je thuiskomt na een lange dag en waar je met gemak vrienden en familie ontvangt.

De gehele begane grond is in 2023 volledig gerenoveerd. Er ligt een PVC visgraatvloer met vloerverwarming, de wanden en plafonds zijn strak gestuct en alle radiatoren zijn weggehaald om de ruimte optimaal te benutten. Dat zie je en dat voel je. De airconditioning maakt het comfort compleet, in elk seizoen.

De keuken sluit naadloos aan bij de sfeer van de woning en is in 2023 volledig vernieuwd. Alles is hier op maat gemaakt en tot in detail doordacht. De beige, greeploze fronten en het keramische marmerlook werkblad geven een rustige, luxe uitstraling. De eetbank met grote opberglade is in hetzelfde materiaal uitgevoerd, waardoor alles één geheel vormt. Koken wordt hier echt een beleving, mede dankzij de Quooker, de BORA inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, de koelkast en vaatwasser. Daarnaast is er een extra kastenwand in dezelfde stijl met volop bergruimte en een combi-oven. Alles klopt, niets is aan het toeval overgelaten.















VERDIEPING

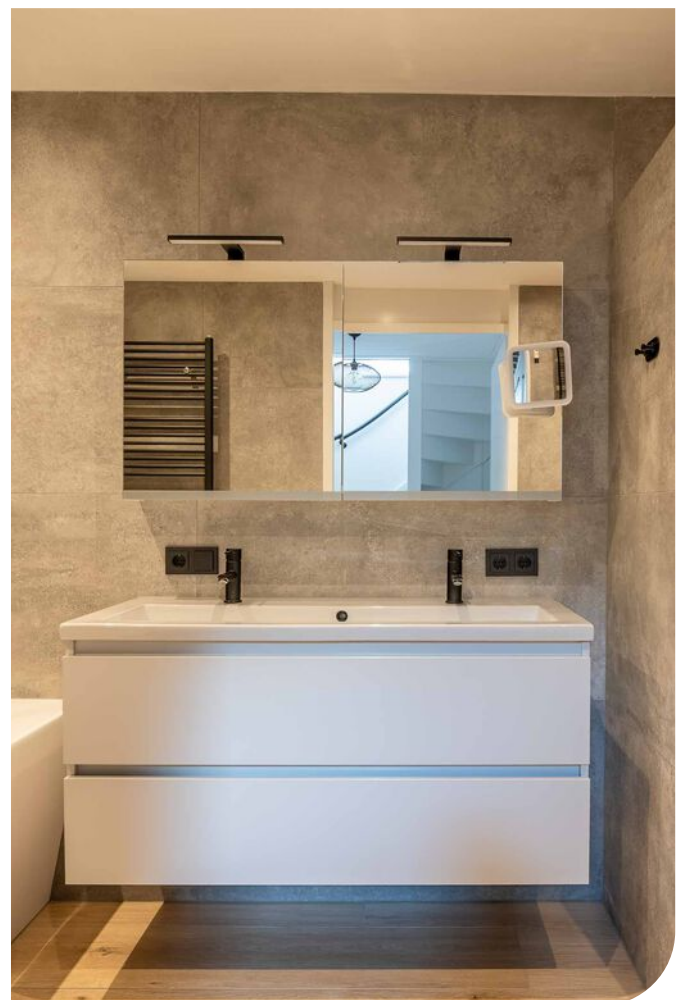
Op de eerste verdieping kom je op een overloop met toegang tot drie slaapkamers. Aan de voorzijde ligt een zeer ruime kamer voorzien van een grote maatwerk inbouw kledingkast, aan de achterzijde twee kleinere, maar prettig ingedeelde kamers. Alle ruimtes zijn afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer, strak stucwerk en draai-kiepramen met handmatig bedienbare rolluiken, wat zorgt voor comfort en rust.

De badkamer, vernieuwd in 2019, is een fijne plek om de dag te beginnen of juist af te sluiten. Deze is vergroot en vernieuwd en uitgevoerd in neutrale tinten die perfect passen bij de rest van de woning. Je vindt hier een ovaal ligbad, een ruime douche met regendouche en inbouwthermostaat, een dubbel wastafelmeubel met spiegelkast, een wandcloset en een designradiator. Zwarte kranen en garnituur geven het geheel een moderne, luxe uitstraling. De mechanische ventilatie is ook in 2019 vernieuwd en het plafond is strak afgewerkt met inbouwspots.

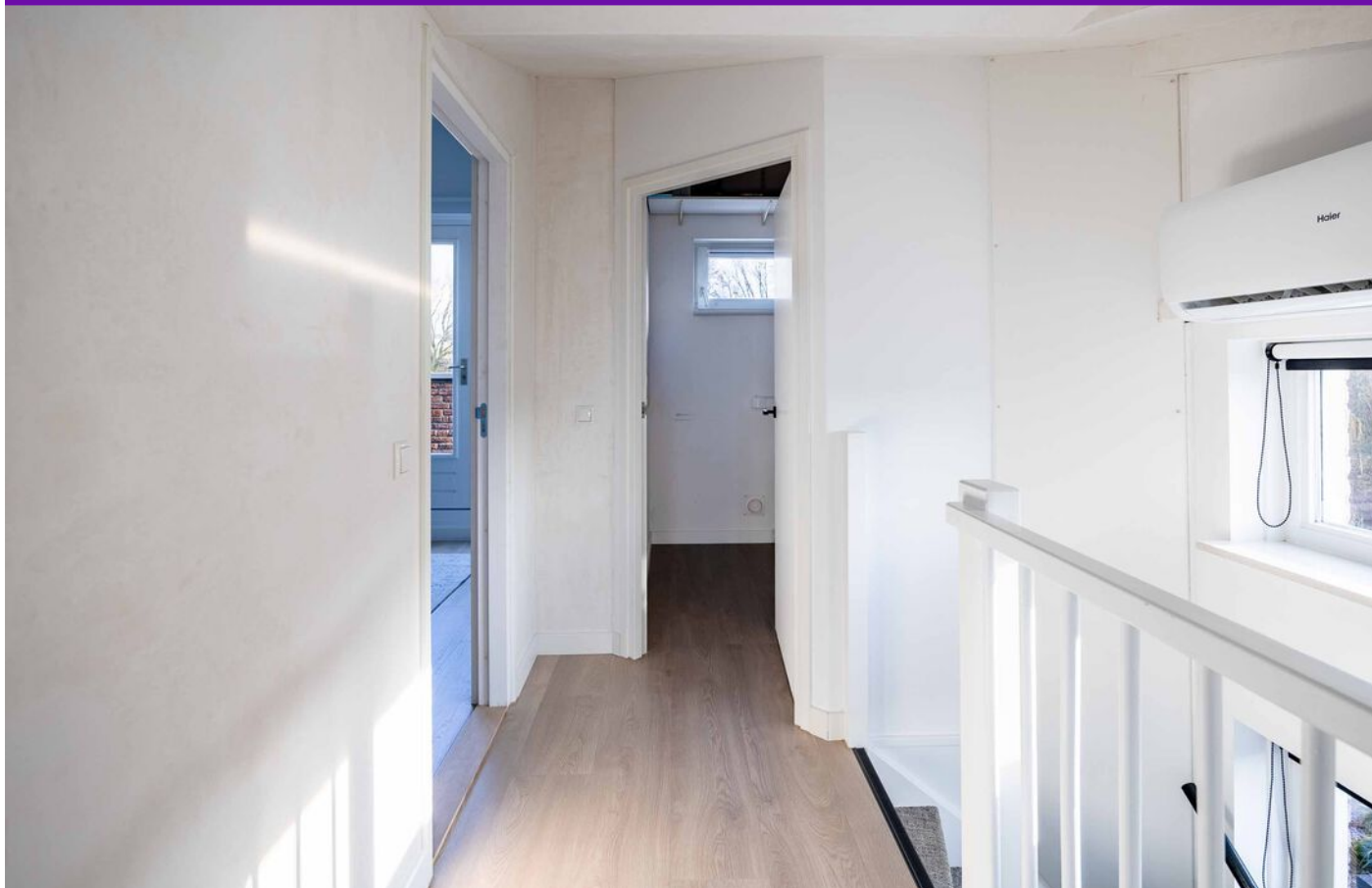
Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, en ook hier word je verrast. In 2025 is deze verdieping volledig aangepakt en voorzien van een woningbrede dakkapel aan de achterzijde. Hierdoor zijn er twee zeer ruime kamers ontstaan, met veel licht en volop mogelijkheden. Of je hier nu slaapkamers, een werkplek of een hobbyruimte van maakt, het voelt ruim en comfortabel. Ook de elektra is uitgebreid, wat het geheel helemaal van deze tijd maakt.



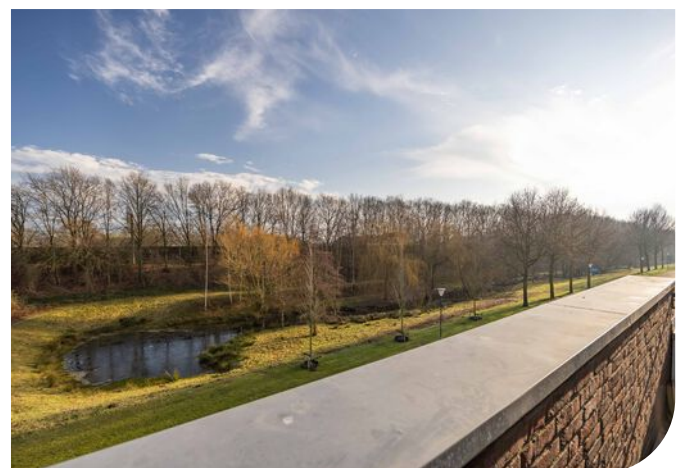
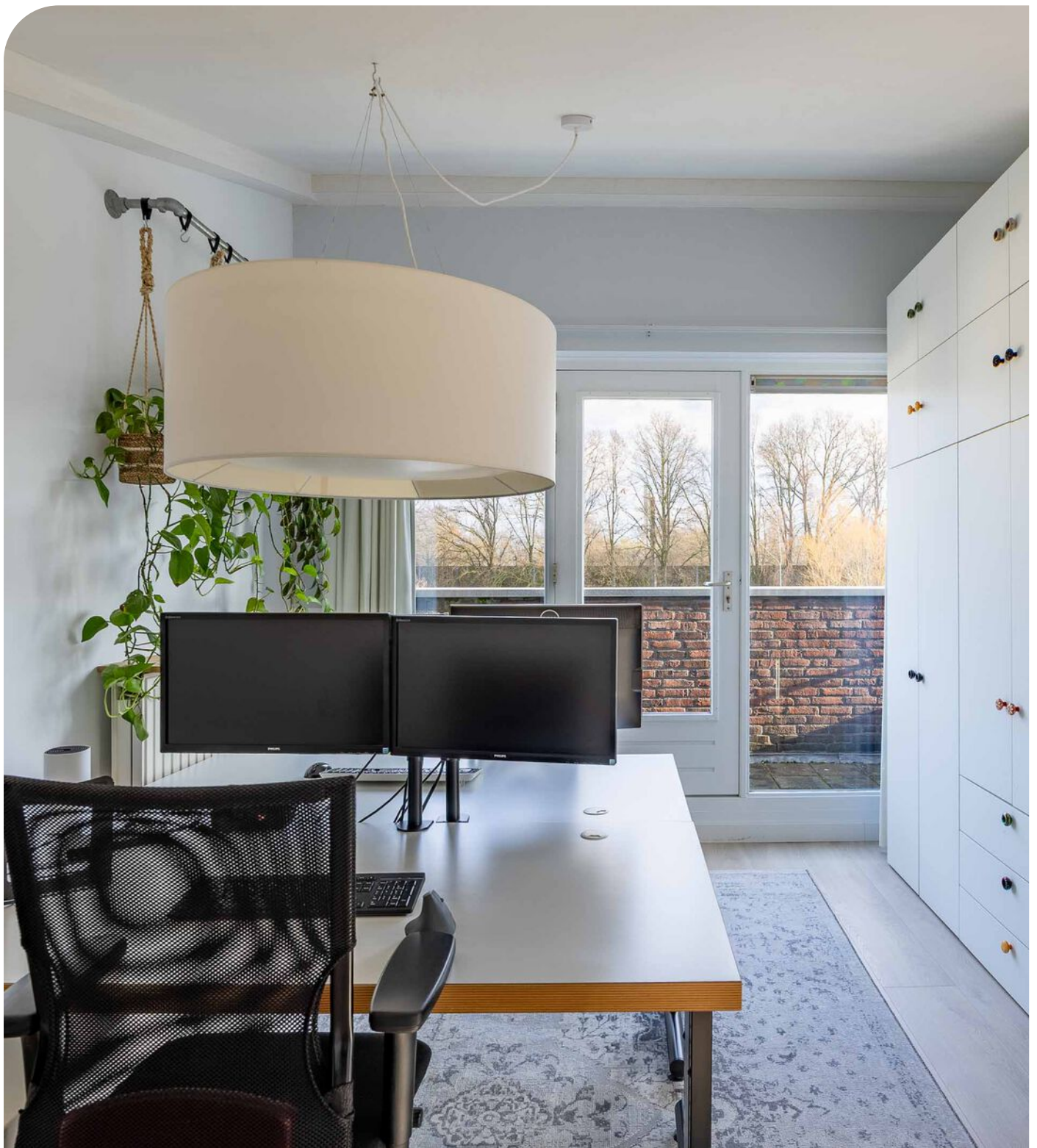




2E VERDIEPING





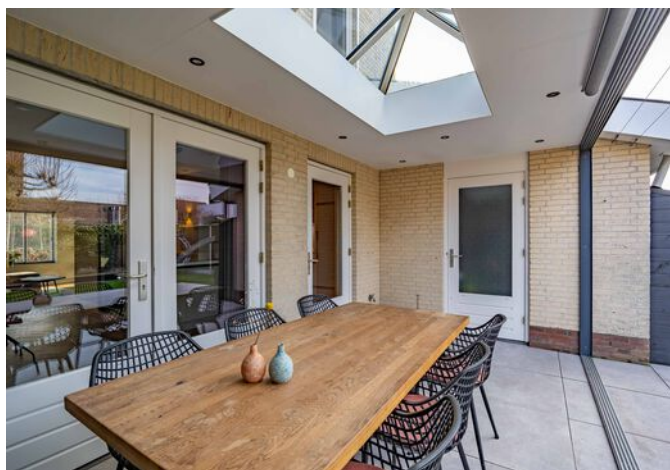


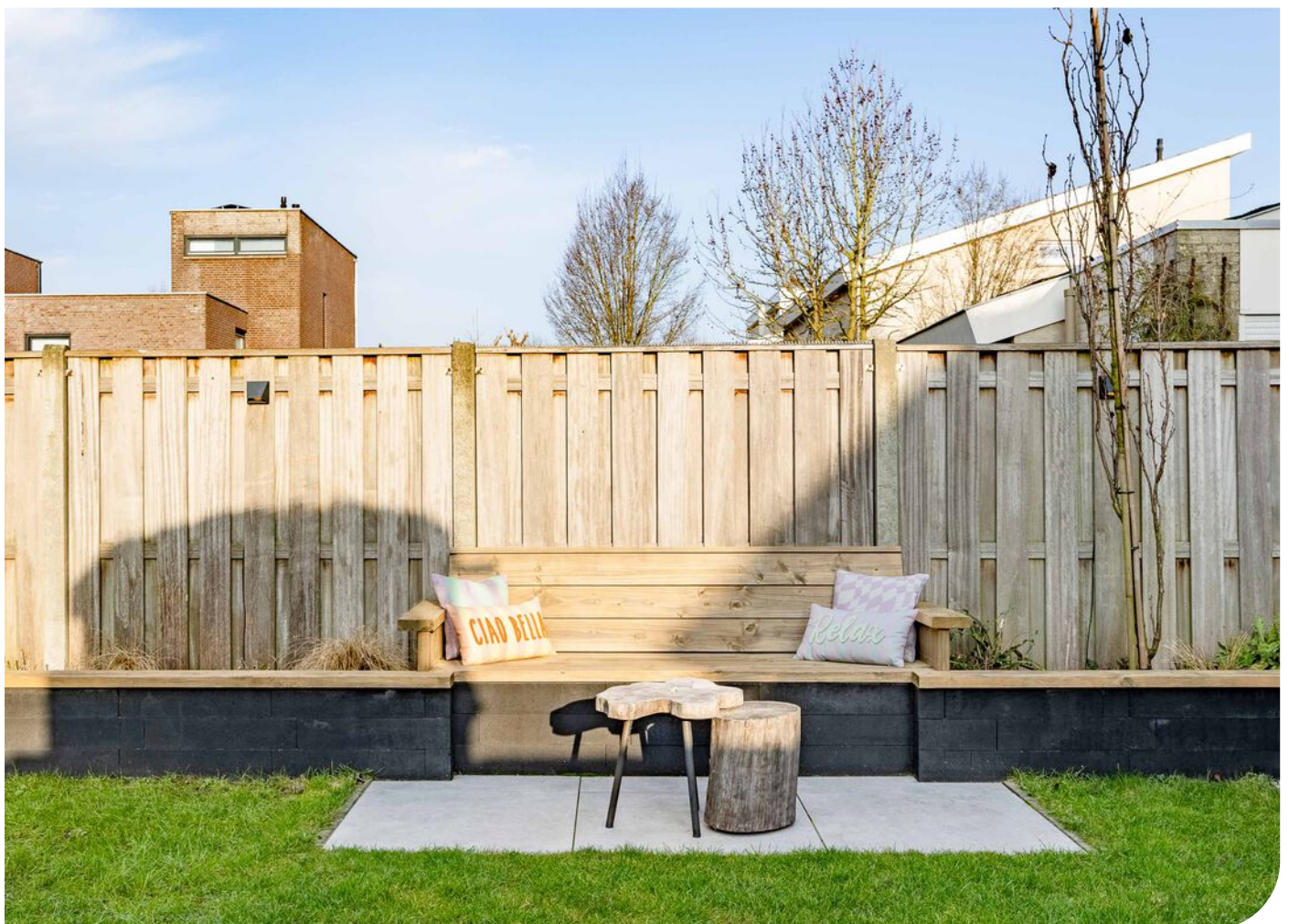


Je loopt vanuit de keuken zo de terrasoverkapping in, een fijne, logische overgang tussen binnen en buiten. Onder de terrasoverkapping, die later is voorzien van glazen schuifwanden, zit je beschut en comfortabel, vrijwel het hele jaar door. Deze overkapping vormt niet alleen een heerlijke plek om te zitten, maar ook de verbinding naar de garage, waardoor alles mooi in elkaar overloopt. Met de inbouwspots is het hier 's avonds minstens zo sfeervol, het zonnescherm zorgt op warme dagen voor aangename schaduw en de buitenkraan maakt het praktisch.

De tuin zelf is in 2021 met zorg en oog voor detail aangelegd en straalt rust en kwaliteit uit. Het gazon is uitnodigend, afgewisseld met strakke plantenborders die op een speelse manier doorlopen in een vast zitje met bank. Achterin geven twee leilindes extra groen en een gevoel van beschutting. Hier voelt buiten zijn echt als een verlengstuk van het wonen.

De garage maakt het geheel extra compleet. Een multifunctionele ruimte met volop mogelijkheden, of je hem nu gebruikt voor het stallen van fietsen, het opbergen van tuinmeubilair of als klus- of hobbyruimte. Aan de zijde van de oprit is de garage voorzien van een handmatig bedienbare sectionaaldeur met een aparte loopdeur. Binnen is alles aanwezig wat je wenst: verlichting, elektra, verwarming en zelfs een uitstortgootsteen met warm water. Dankzij de praktische vloering is er verrassend veel extra bergruimte.







OMGEVING



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2001.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	lessenaarskap bedekt met pannen. In 2025 is er dakfolie aangebracht onder de dakpannen. In datzelfde jaar is er een brede dakkapel geplaatst met een nieuwe zolderindeling. Ook zijn toen alle boeiboorden rondom de woning afgewerkt met plastisol zetwerk (onderhoudsvrij) en zijn er vogelpinnen op het dak geplaatst.
Kozijnen	houten kozijnen m.u.v. kunststof kozijnen in de dakkapel. Allen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	nagenoeg geheel voorzien van handbediende rolluiken, de woonkamer en de dakkapel hebben elektrische rolluiken.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen met een capaciteit van 440 Wp per paneel, geplaatst in 2024.
Centrale verwarming	middels de Vaillant EcoTEC plus VHR cv-ketel (eigendom) uit 2019. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, volledig nieuw aangebracht.
Airconditioning	Mitsubishi airco unit in de woonkamer, uit 2025, Haier Tundra airco op de zolder, uit 2021.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem, in 2019 is de ventilator vervangen.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	11 groepen, krachtgroep (laadpaal), 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

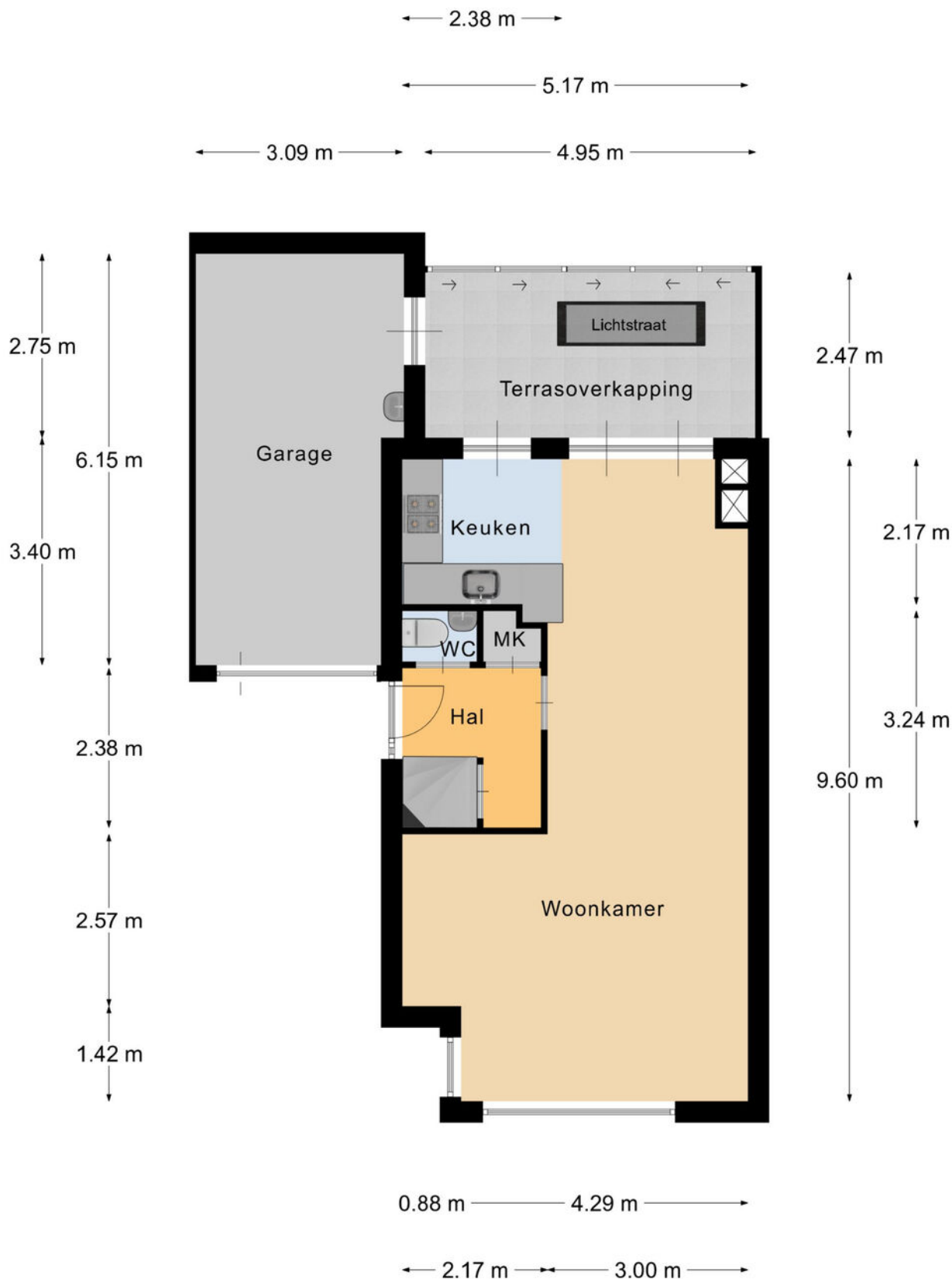
VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 415 ,- per jaar.
Verbruik	gas ca. 707 m ³ en elektra ca. 254 kWh per jaar na teruglevering.

ALGEMENE KENMERKEN



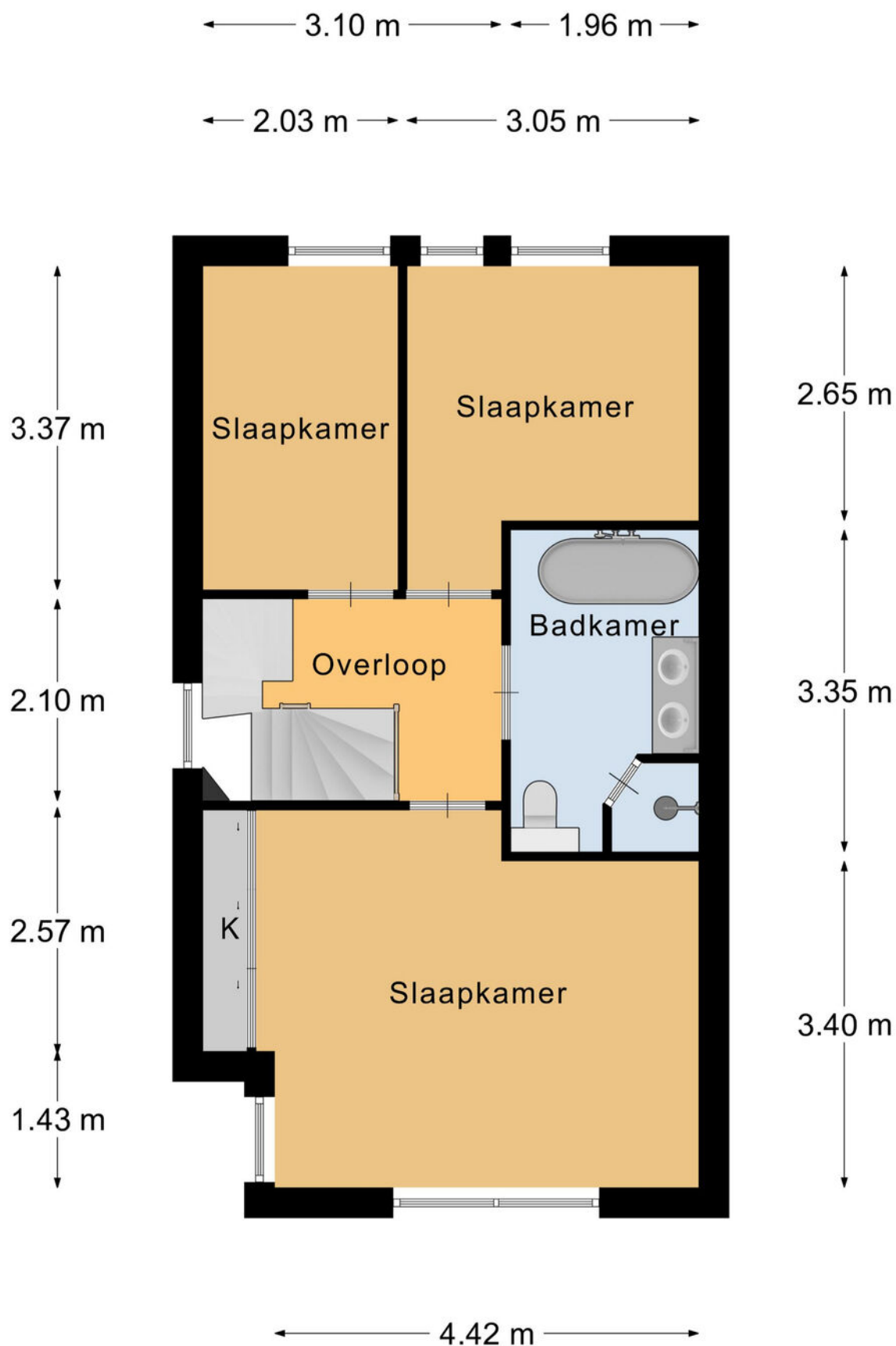
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

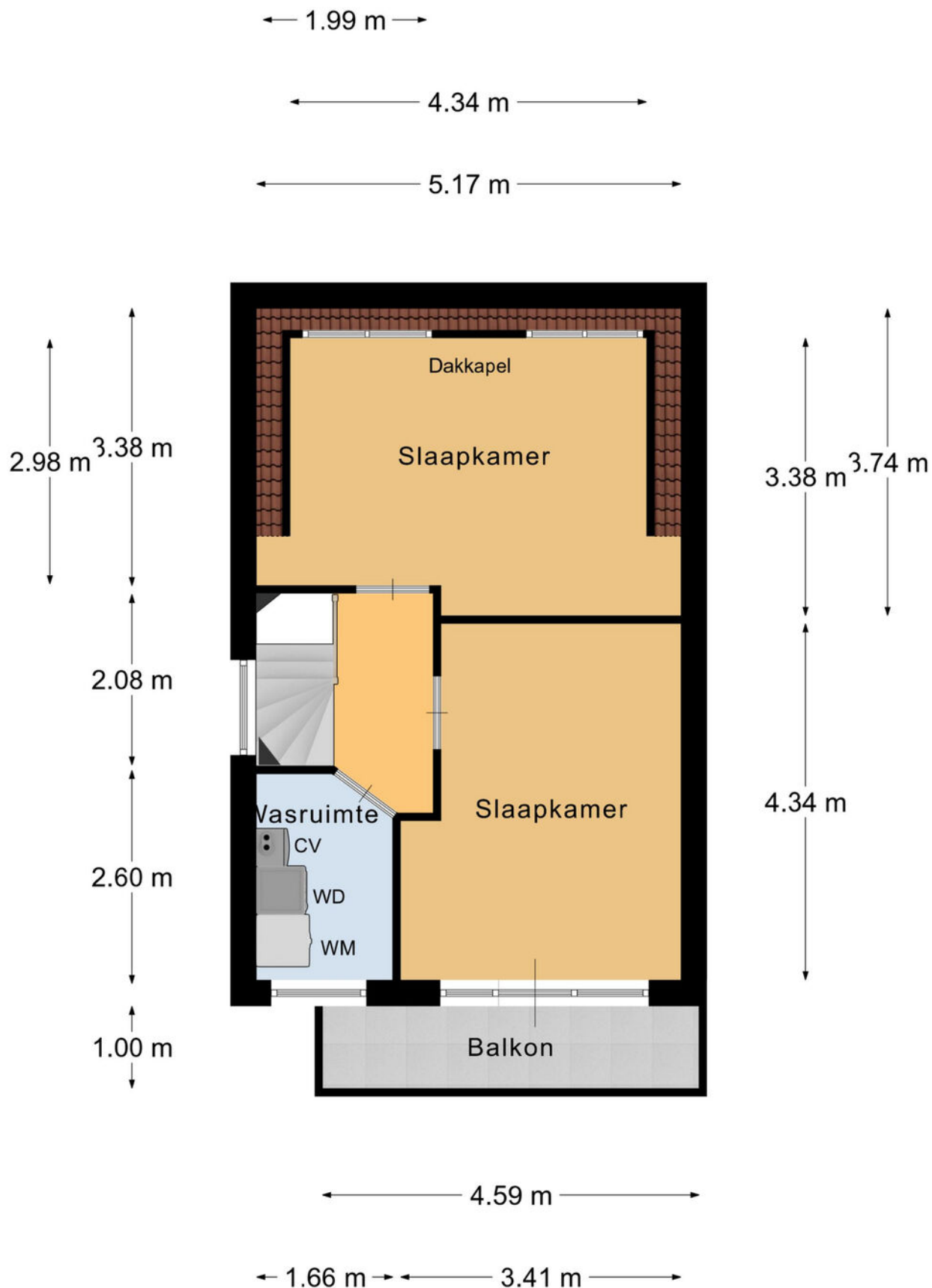
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



Zolder

PLATTEGROND

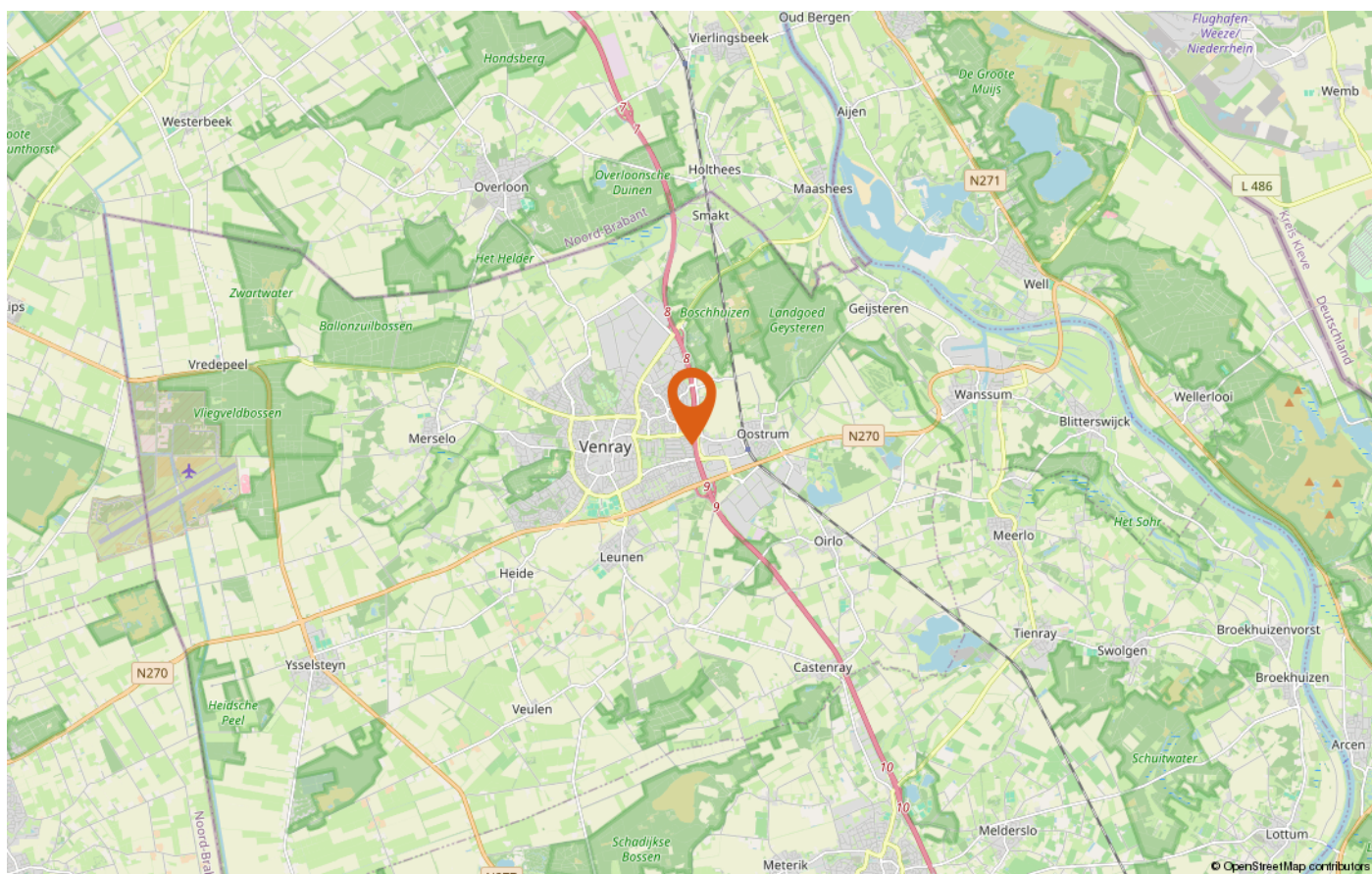
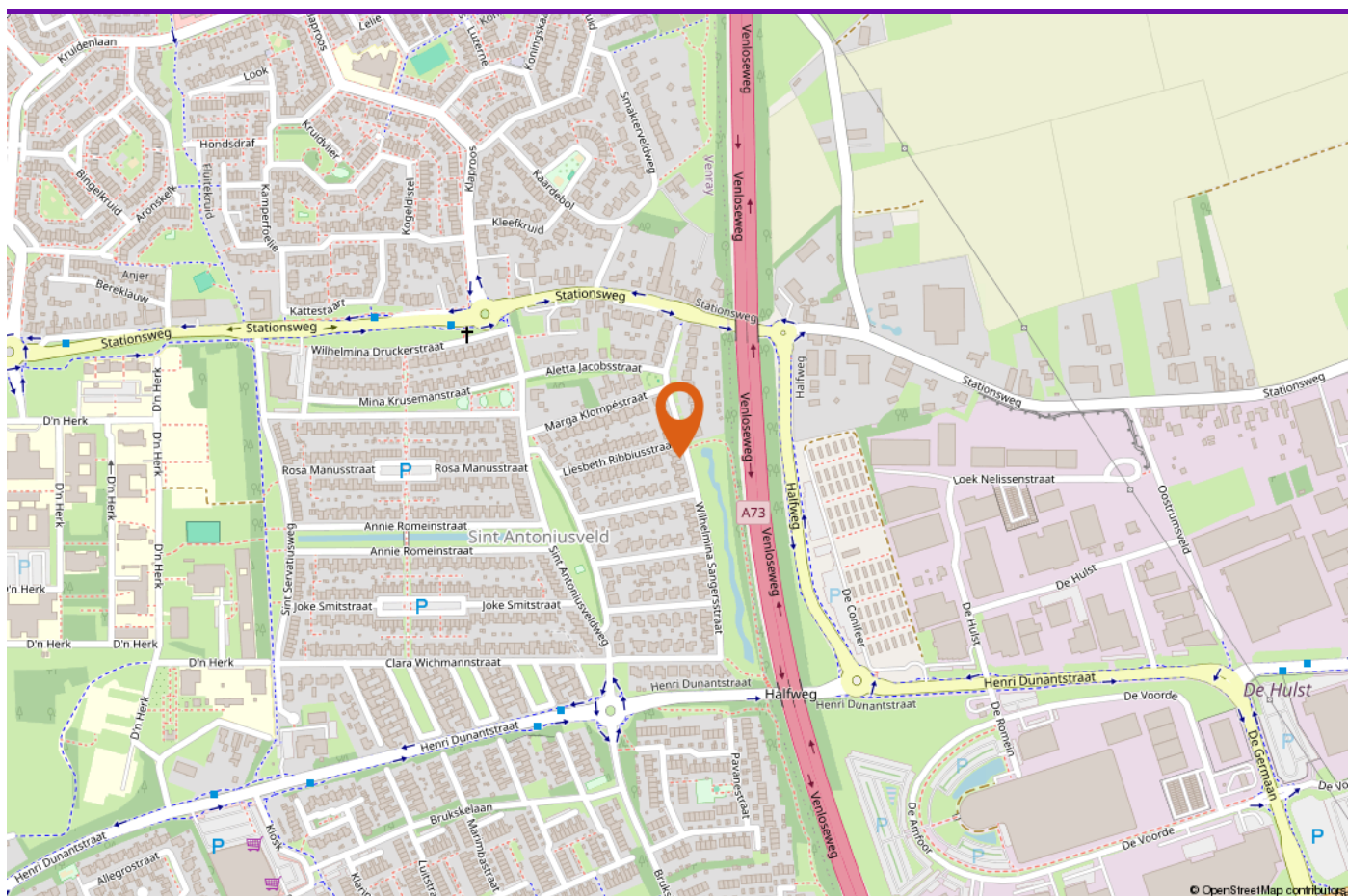
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Maatwerk tv meubel met led verlichting			X
- Hangkast + legplanken was-/cv-ruimte	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Maatwerk roomdivider			X
- Maatwerk eettafelbank	X		
- Maatwerk slaapkamerkast	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Glazen schuifwand overkapping (2022)	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.

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

