



LAVENDELHEIDE 25

VENRAY

Vraagprijs € 795.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2003

Perceeloppervlakte
459 m²

Woonoppervlakte
229 m²

Overige inpandige ruimte
8 m²

Externe bergruimte
18 m²

Inhoud
880 m³

Energie label
A

Gebouwgebonden buitenruimte
8 m²

IN HET KORT...

In de geliefde woonwijk De Brabander, direct nabij de St. Anna bossen, staat dit moderne en vrijstaande woonhuis op een ruime kavel. Met een inhoud van ca. 880 m³ en een woonoppervlak van ca. 229 m² biedt deze woning veel ruimte en comfort. De ligging is ideaal t.o.v. het centrum van Venray, het buitengebied en ook uitvalswegen naar Venlo en Nijmegen.

De woning is perfect voor wie royaal wil wonen. Dankzij de vijf slaapkamers en de flexibele indeling is dit huis uitermate geschikt voor een groot gezin en/of werken aan huis. De begane grond beschikt over een ontvangsthall, toilet, royale woonkamer met erker, een multifunctionele ruimte die ideaal is als kantoor of speelkamer, moderne leefkeuken, bijkeuken en een inpandige berging.

Op de 1e verdieping bevinden zich drie slaapkamers, ruime badkamer en een separaat toilet. De volwaardige 2e verdieping biedt nog twee slaapkamers en een royale overloop met was- en technische ruimte. Dankzij de hoge nok zijn hier tevens drie praktische vlieringen gerealiseerd.





Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met achterom. Hier geniet je van een verwarmd zwembad, een tuinkamer (2023) en een berging. De oprit biedt ruimte voor twee voertuigen en heeft een overkapt gedeelte. De woning is energiezuinig en volledig geïsoleerd (energielabel A) en voorzien van vloerverwarming, 27 zonnepanelen (2019), een hybride warmtepomp en HR++-glas. Tot slot is er een domoticsysteem aanwezig!

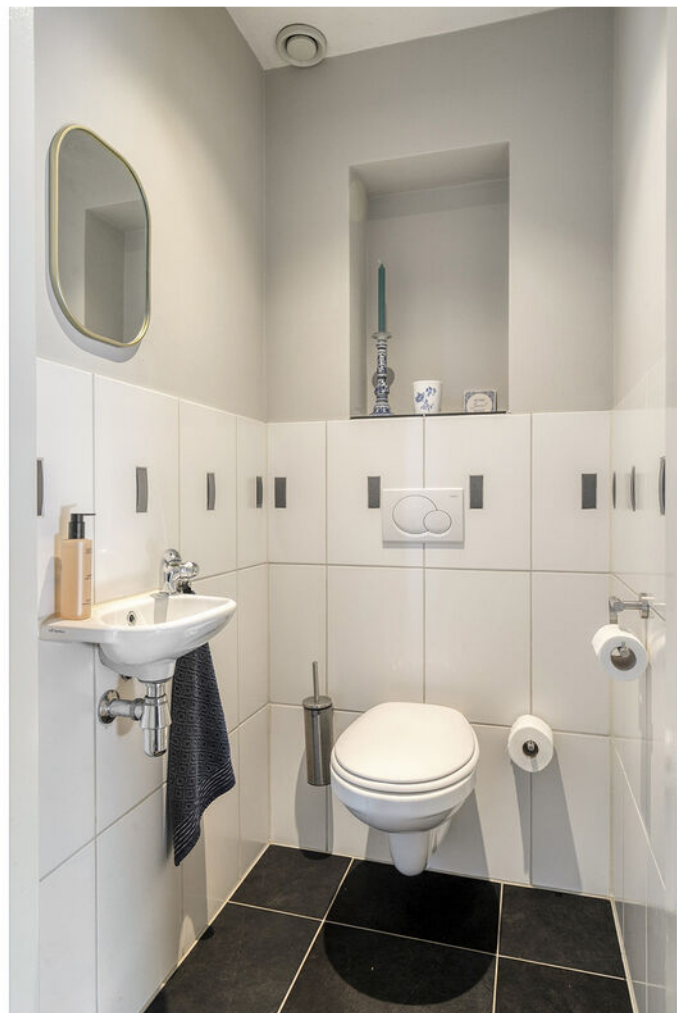
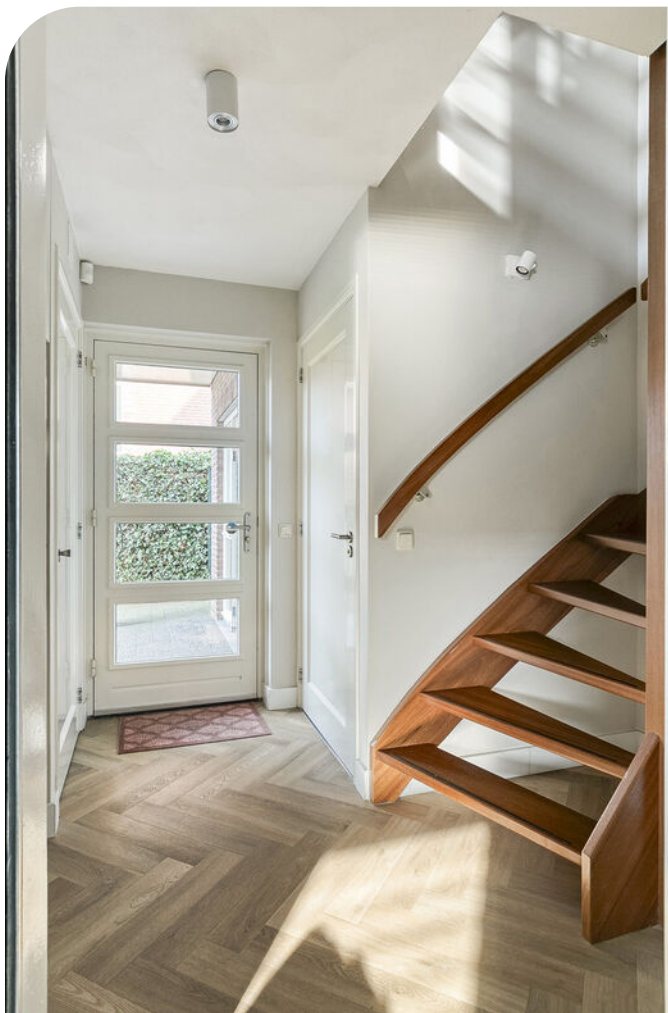
Kortom: een compleet en hoogwaardig woonhuis op een uitstekende locatie, waar comfort, ruimte en buitenleven perfect samenkomen.



Via de overdekte entree aan de linkerzijgevel betreed je de stijlvolle ontvangsthall van deze moderne en zeer ruime villa. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het toilet en via een glazen paneeldeur tot de woonkamer. Tevens bevindt zich hier de trapopgang naar de eerste verdieping. De hal beschikt over een praktische garderobenis met verlichting en maatwerkkasten, waardoor jassen en accessoires netjes en uit het zicht kunnen worden opgeborgen. De begane grond is hoogwaardig afgewerkt met een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief, gecombineerd met een grootformaat tegelvloer. Deze materialen zorgen samen voor een warme en luxe uitstraling. In de keuken, woonkamer en speel-/werkkamer is vloerverwarming aanwezig. De wanden zijn strak gestuct en de plafonds zijn afgewerkt met schuur- of stucwerk met op diverse plaatsen inbouwspots.

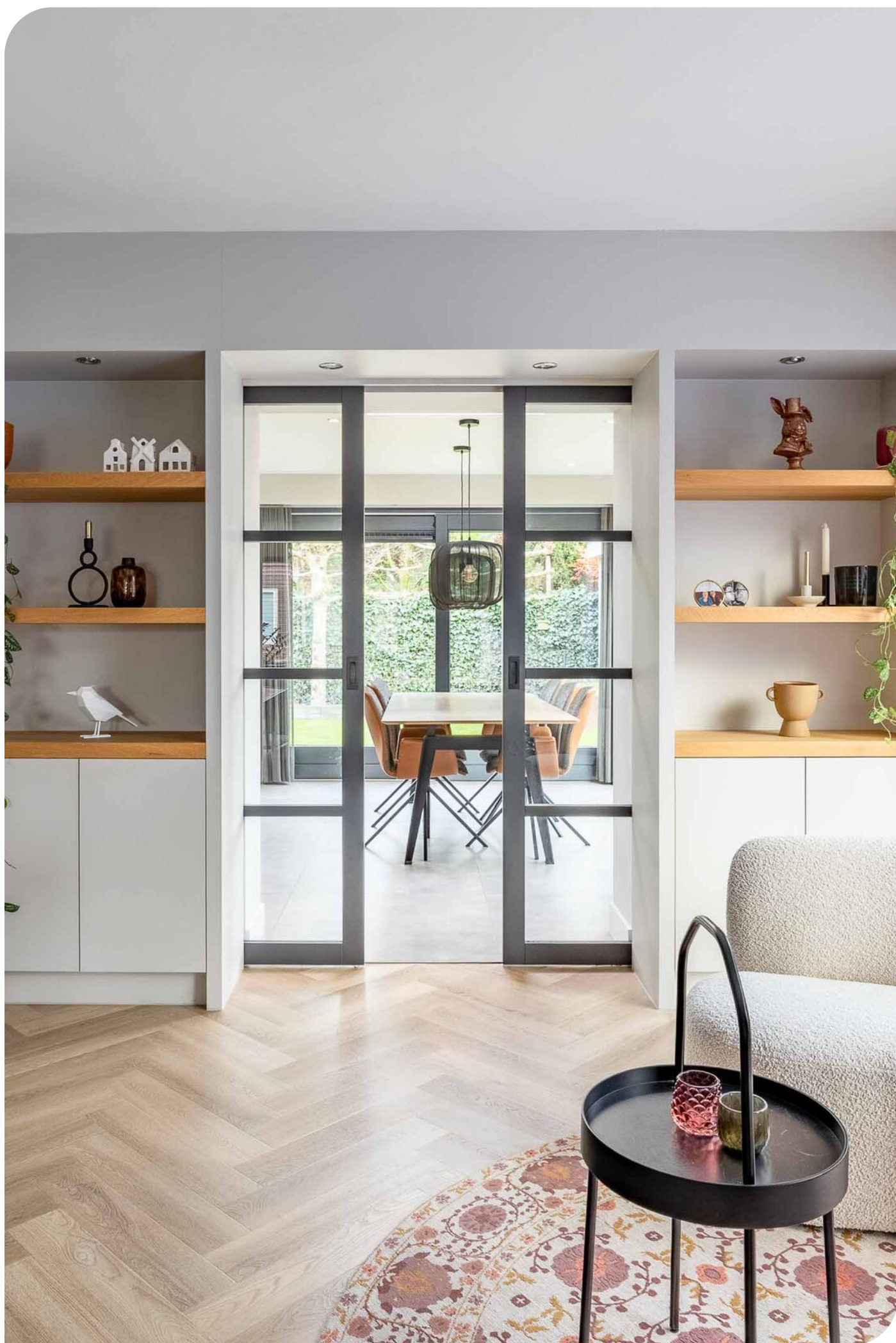
De meterkast is zeer compleet en toekomstbestendig uitgevoerd met 14 groepen, een krachtgroep, een fornuisgroep en 3 aardlekschakelaars. Glasvezel is aanwezig tot in de woning. Door de jaren heen is de installatie aangepast aan moderne voorzieningen, waaronder een tussenmeter voor de laadpaal (2015), aanpassingen voor de PV-installatie (2019), de warmtepomp (2023) en de verbouwing in 2019. Het toilet is uitgerust met een wandcloset en fonteintje, deels betegelde wanden en mechanische ventilatie.

Bij binnenkomst in de woonkamer wordt direct duidelijk hoe royaal deze leefruimte is: met een oppervlakte van ca. 47 m² biedt de woonkamer uitzonderlijk veel ruimte en comfort. De brede erker aan de voorzijde zorgt voor extra ruimte en een prachtige lichtinval. De gashaard (2008) is een sfeervolle blikvanger, terwijl vloerverwarming en airconditioning (2021) zorgen voor optimaal comfort in elk seizoen. De royale zithoek is gesitueerd aan de voorzijde van de woning, terwijl de eethoek zich in de aangrenzende keuken bevindt. Doordat de woonkamer volledig aan de rechterzijde is gelegen, geniet je van een vrij uitzicht op zowel de straat en oprit als op de tuin. Door de vele raampartijen, de erker en de glazen pui in de rechter zijgevel komt er prettig veel daglicht binnen. Bij deze pui is een extra, sfeervol zitje gerealiseerd. Via ensuite deuren met vaste kasten aan weerszijden is er een elegante scheiding met de keuken.











Grenzend aan de woonkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte van ca. 10.5 m², ideaal als thuiswerkplek, hobbyruimte of speelkamer. Momenteel is deze ingericht als kantoor. In een kast is de unit van de vloerverwarming geplaatst.

De royale leefkeuken van ca. 25 m² is een heerlijke plek om te koken en samen te komen. Meerdere schuifpuien in de zij- en achtergevel bieden directe toegang tot de tuin en zorgen voor een uitzonderlijke lichtinval. Elektrische jaloezieën aan de achterzijde zijn geïntegreerd in een domoticsysteem. Twee lichtkoepels zorgen voor extra licht en versterken het open en ruimtelijke gevoel, waarbij de overgang tussen binnen en buiten mooi in elkaar overloopt.

De keuken is luxe uitgevoerd en bestaat uit een kookeiland en een kastenwand in dezelfde stijlvolle afwerking. Het eiland is voorzien van een Bora 4-pits inductiekookplaat met interne afzuiging, een vaatwasser en ruime voorraadtrees aan beide zijden. Het composieten werkblad beschikt over een spoelunit met vernieuwde Quooker (2025). In de kastenwand zijn een koelkast met twee PerfectFresh-lades en twee combi-ovens geïntegreerd. Daarnaast is er volop provisieruimte en een praktische uitschuifbare plank voor bijvoorbeeld een koffieapparaat. De tegelvloer met vloerverwarming en de airconditioning maken het comfort compleet.







Aangrenzend aan de keuken ligt de in 2008 aangebouwde bijkeuken. Een zeer praktische ruimte voor extra apparatuur, een raam en een tuindeur. De tegelvloer is vanuit de keuken doorgelegd.

De inpandig bereikbare berging van ca. 17 m² is ruim, functioneel en keurig afgewerkt. Deze ruimte beschikt over een vaste kast, een keukenopstand met warm en koud water, verwarming, een wasmachineaansluiting en verlichting. Aan de voorzijde bevindt zich een loopdeur naar de oprit met aan weerszijden ramen, ideaal voor daglicht. De berging is uitermate geschikt voor extra opslag of het stallen van fietsen en is afgewerkt met een geëgaliseerde dekvloer met twee componenten coating en een plafond met Agnespanelen.

Voor de berging bevindt zich een praktische overkapping (ca. 5 m²). De ruime oprit biedt plaats aan twee auto's. Een extra luxe en comfortabel detail is de aanwezige laadpaal, geplaatst in 2015. Daarnaast zijn er op de oprit elektrapunten aanwezig.





1E VERDIEPING

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een separaat toilet en een badkamer. De ruime overloop is prettig licht dankzij een raam bij de trapopgang. De vloeren zijn afgewerkt met laminaat, de wanden met schuurwerk en de plafonds met fijn spuitwerk. Het separate toilet is voorzien van een wandcloset en fonteyntje, is deels betegeld en beschikt over mechanische ventilatie.

De grootste slaapkamer ligt aan de rechtervoorzijde van de woning en heeft een oppervlakte van ca. 16 m². Deze kamer beschikt over drie ramen en een aangrenzend deel dat is ingericht als inloopkast, ideaal voor het overzichtelijk opbergen van kleding en accessoires. De naastgelegen slaapkamer is ca. 12 m² groot en heeft een raam en een kiep-kanteldeur met toegang tot het balkon aan de voorzijde. Aan de rechterachterzijde bevindt zich de derde slaapkamer (ca 10.5 m²). Deze kamer is momenteel ingericht met een sauna (gaat mee) en beschikt daarnaast over een vast werkblad en drie raampartijen. Vrijwel alle ramen op deze verdieping zijn draai-kiep en voorzien van screens. Daarnaast heeft elke kamer een raam met vliegenhor.

De badkamer is royaal van formaat en ingericht met een duo-ligbad met thermostaatkraan, verdiept ingebouwd, een inloofdouche met douchedeur en thermostaatkraan. Daarnaast is er een breed wastafelmeubel met spiegelkast en 2 kranen, 2 lades en er is ook dubbele vaste kast aanwezig. De vloerverwarming zorgt voor optimaal comfort. De badkamer is volledig betegeld, heeft natuurlijke lichtinval via een raam en wordt mechanisch geventileerd.











Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Deze volwaardige verdieping is ingedeeld met een ruime overloop die fungeert als was- en technische ruimte en twee extra slaapkamers. Dankzij de hoge nok is er een praktische vliering gerealiseerd, bereikbaar via luiken in elke ruimte.

De centrale overloop is efficiënt ingericht met de technische installaties, waaronder de Intergas cv-ketel (2019), de Mitsubishi warmtepomp (2023, hybride opgesteld) en de unit van de balansventilatie. Daarnaast is er een vast werkblad met witgoed aansluitingen, twee vaste kasten, de omvormer van de 27 zonnepanelen en een wastafelmeubel met spiegelkast. Ook op deze verdieping is een airco aanwezig voor zowel verwarmen als koelen.

De vierde en vijfde slaapkamer hebben een oppervlakte van ca. 13 en 17 m² (gemeten boven 1,50 meter hoogte). De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een Velux dakraam, een raam, een luik naar de vliering en zeven vaste kasten. De slaapkamer aan de achterzijde heeft eveneens een dakraam, een draai-kiep raam, een luik naar de vliering en een vaste kastenwand met drie schuifdeuren. De afwerking is gelijk aan die van de eerste verdieping en in de plafonds zijn inbouwspots aangebracht.

De vliering heeft een nokhoogte van circa 1,68 meter en is zeer geschikt voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken.







De tuin is rondom de woning gelegen en biedt daardoor op elk moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De achtertuin is gesitueerd op het noordoosten. De tuin is verzorgd en sfeervol aangelegd met een ruim gazon, taxushagen, twee terrassen, diverse plantenborders, bestrating en leilindes die zorgen voor extra privacy.

Aan de rechterachterzijde is in 2023 een moderne, houten tuinkamer van ca. 14 m² gerealiseerd. Een heerlijke plek om het hele jaar door van de tuin te genieten. De tuinkamer beschikt over 7 glazen schuifpanelen die naar wens geopend kunnen worden, waardoor je ook bij minder weer comfortabel binnen zit. Daarnaast heeft de tuinkamer verlichting, elektra, een elektrische straalkachel en twee lichtkoepels.

Een echte eyecatcher is het verwarmde zwembad (2008) met een diepte van ca. 1,20 meter. Het zwembad is uitgerust met een pomp (2023), filterinstallatie, winterzeil, een in 2025 vernieuwd zomerzeil, een accu-gestuurde stofzuigrobot en verwarming middels een warmtepomp. In 2017 is bij het zwembad een aparte berging geplaatst voor het opbergen van zwembad- en tuinbenodigdheden. Aan de linkerzijde van de woning is de vrije achterom met poort gesitueerd. In de tuin zijn een buitenkraan, elektrapunten en tuinverlichting aanwezig. De achtertuin is bovendien uitgerust met een beregeningsinstallatie met vaste sproeipunten, waarbij de pomp uit het zicht is geplaatst.

De tuin is geheel omsloten door hekwerk dat is begroeid met hедера en deels door een haag, wat zorgt voor een groen en beschut geheel.







BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2003. Bijkeuken 2008, tuinberging 2017, keuken 2019, tuinkamer 2023.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd. De voorgevel is in 2015 gereinigd en daarna geïmpregneerd.
Dak	zadeldak gedekt met Unidek dakplaten en pannen. Het plat dak is v.v. van bitumineuze dakbedekking. (bijkeuken in 2012, tuinberging 2017 en tuinkamer 2023 vernieuwd). Er zijn zinken hemelwaterafvoeren aangebracht.
Kozijnen	meranti hardhouten kozijnen met HR++ beglazing en in de keuken is er een extra zonwerende laag toegepast.
Overige voorzieningen	gedeeltelijk voorzien van rolluiken, screens en ook horren. Deels elektrisch bedienbaar.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	Mitsubishi Econdan warmtepomp (eind 2023, hybride opstelling). 27 zonnepanelen, 250 Wp per paneel en in 2019 geïnstalleerd.
Centrale verwarming	cv-ketel Intergas 2019. Gedeeltelijk vloerverwarming. 3 airco's, een gashaard (2008) en radiatoren.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	balansventilatie met warmte-terug-win-unit.

ALGEMENE KENMERKEN

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen en de achtertuin ligt op het noordoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Bijzonderheden	Er is in 2015 een laadpaal geïnstalleerd. De meterkast is volledig aangepast op de laadpaal, zonnepanelen, warmtepomp en alle verbouwingen. Tevens is er sinds 2019 een Philips Hue domoticasysteem en Somfy Tahoma sinds 2020 aanwezig.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 835 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 700 m ³ en elektra ca. 7.670 kWh per jaar en teruglevering ca. 6.890 kWh. Totaal verbruik: 780 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25 — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Kadastrale gemeente Secție Perceel	Schaal 1: 500 Venray C 10736	kadaster 
---	--	--	---

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 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



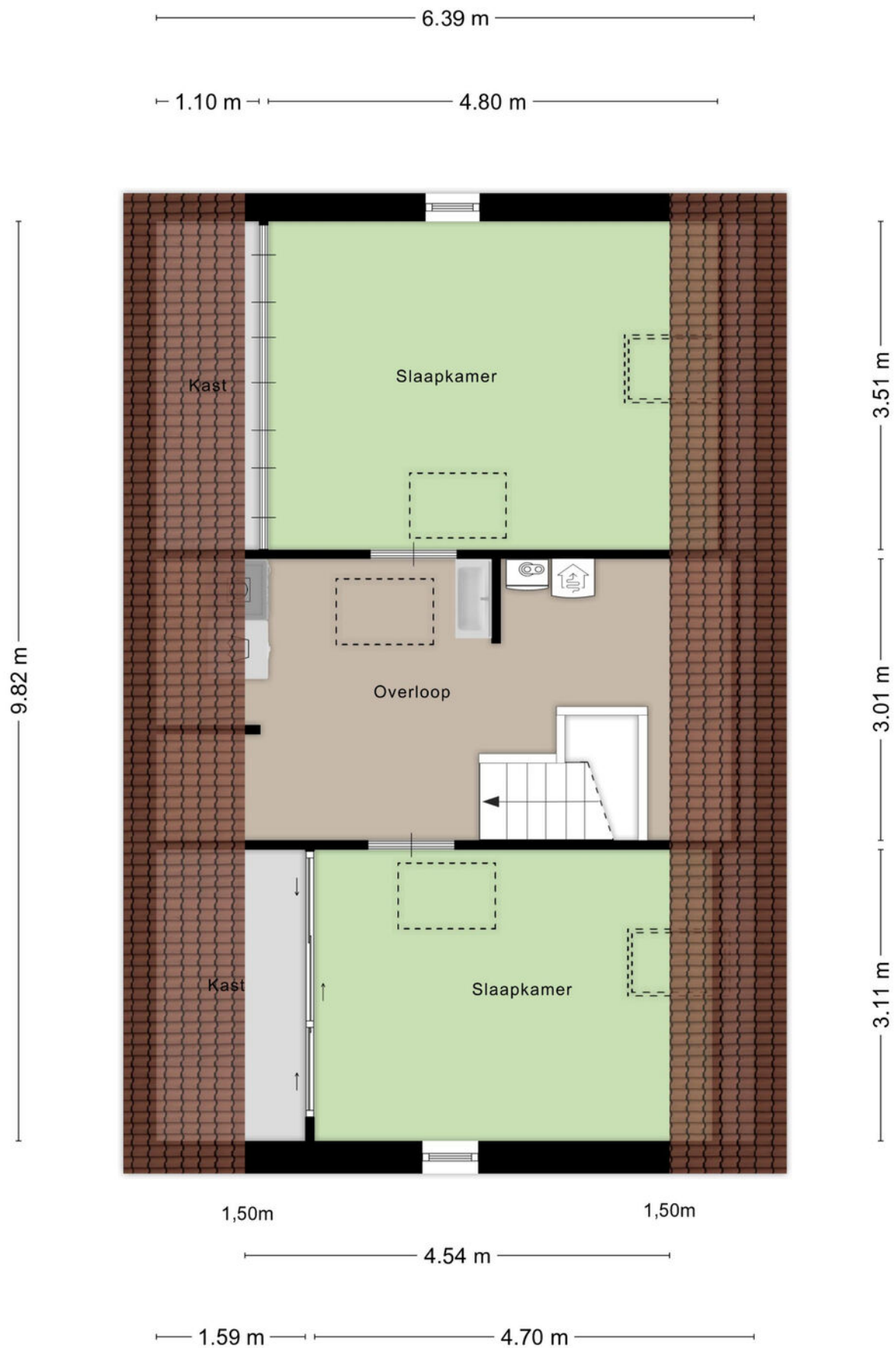
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

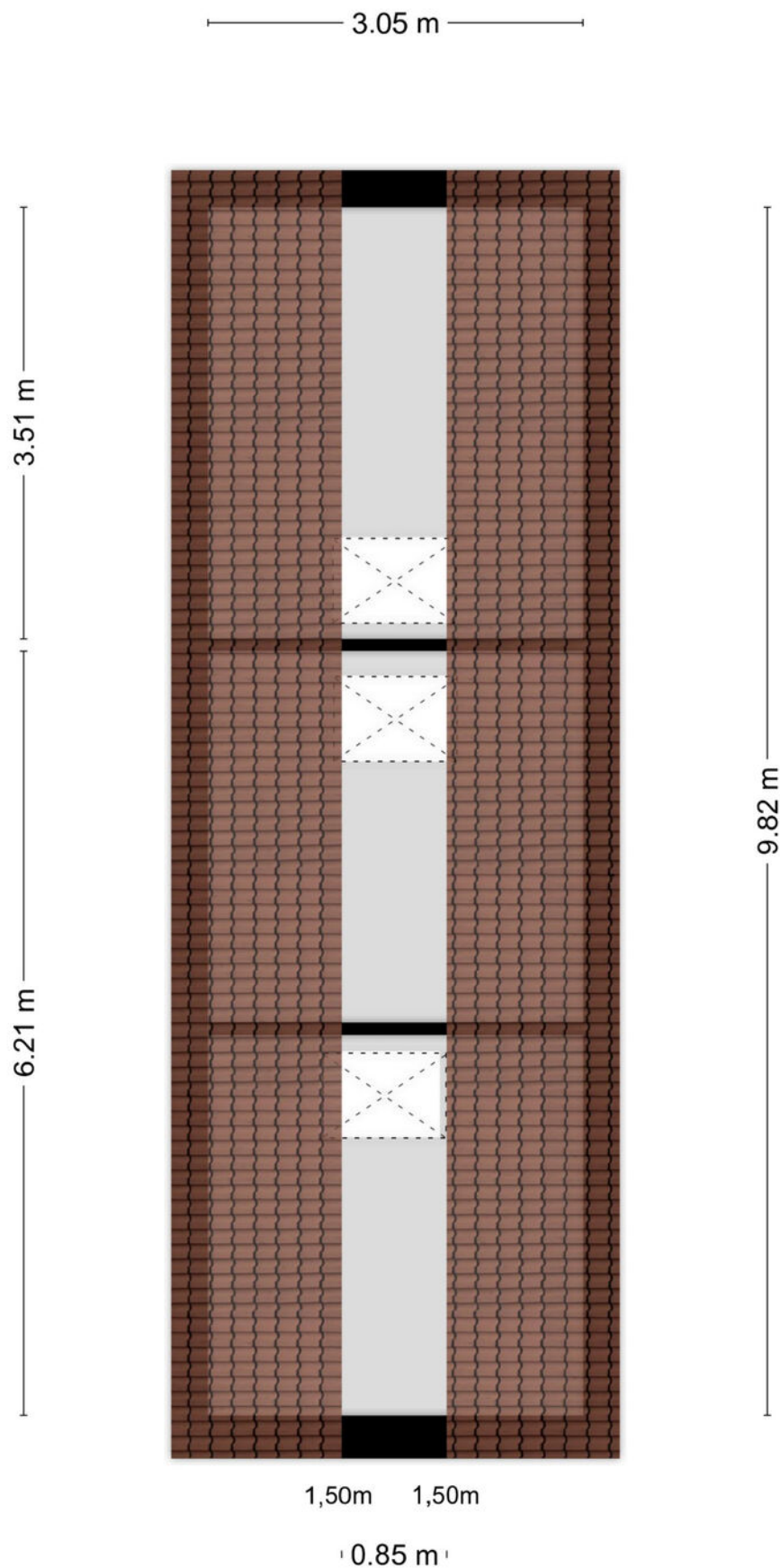
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

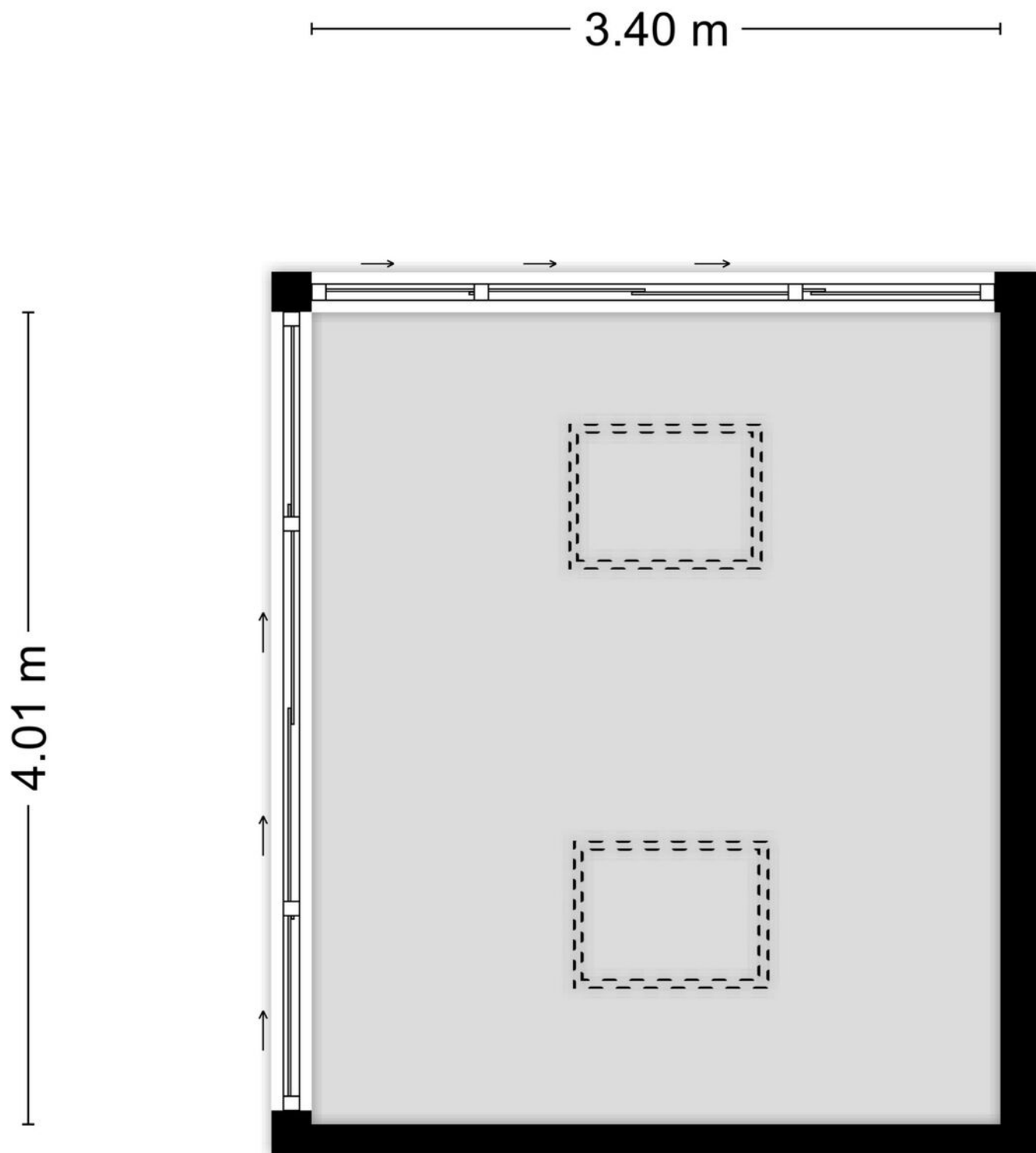
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Zolder

PLATTEGROND

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



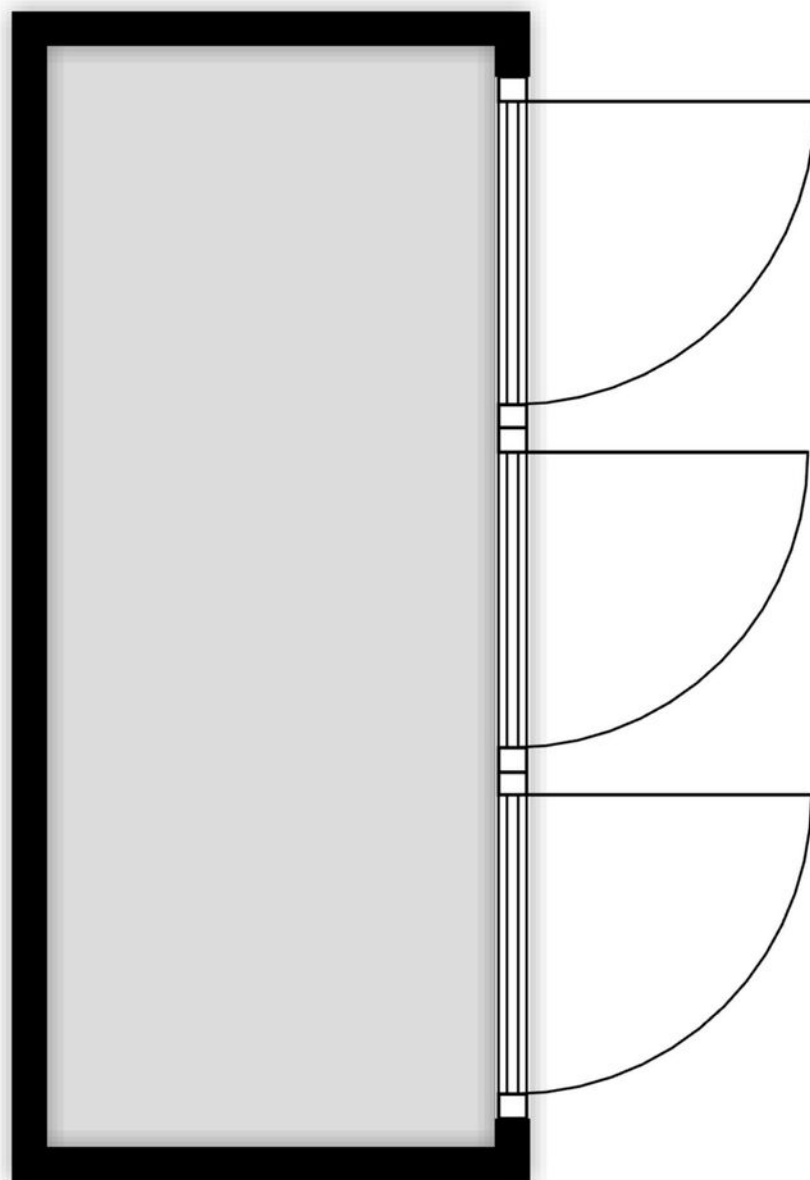
Tuinkamer

PLATTEGROND

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

— 1.28 m —

3.14 m



Tuinberging

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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting rondom de woning op schemerschakelaar	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast slaapkamer	X		
- TV meubel woonkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- PVC vloer begane grond	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Badkamermeubel en spiegelkast tweede verdieping	X		
- Kast en garderobe-roede in de hal	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat			X
- Vriezer bijkeuken		X	

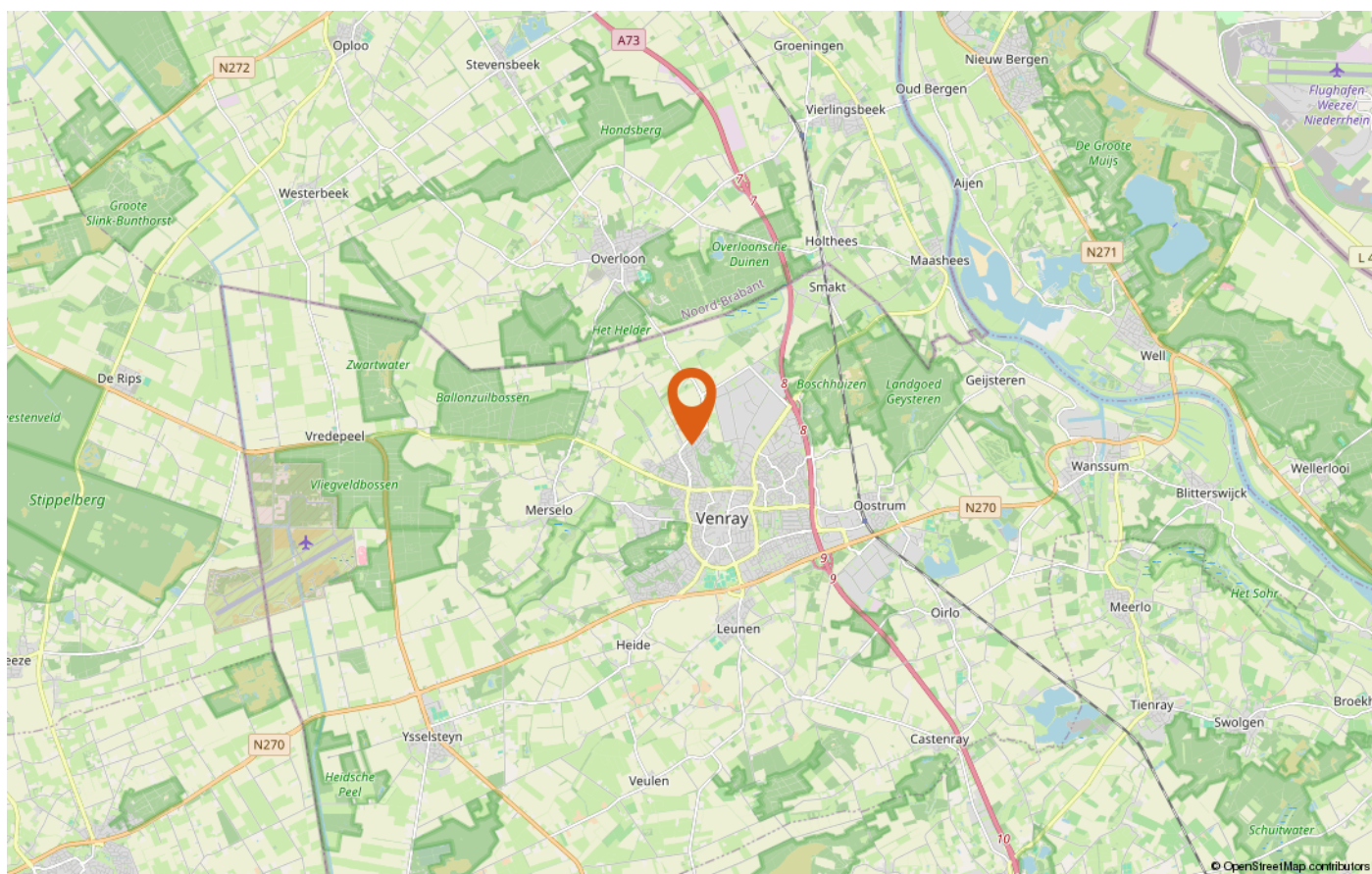
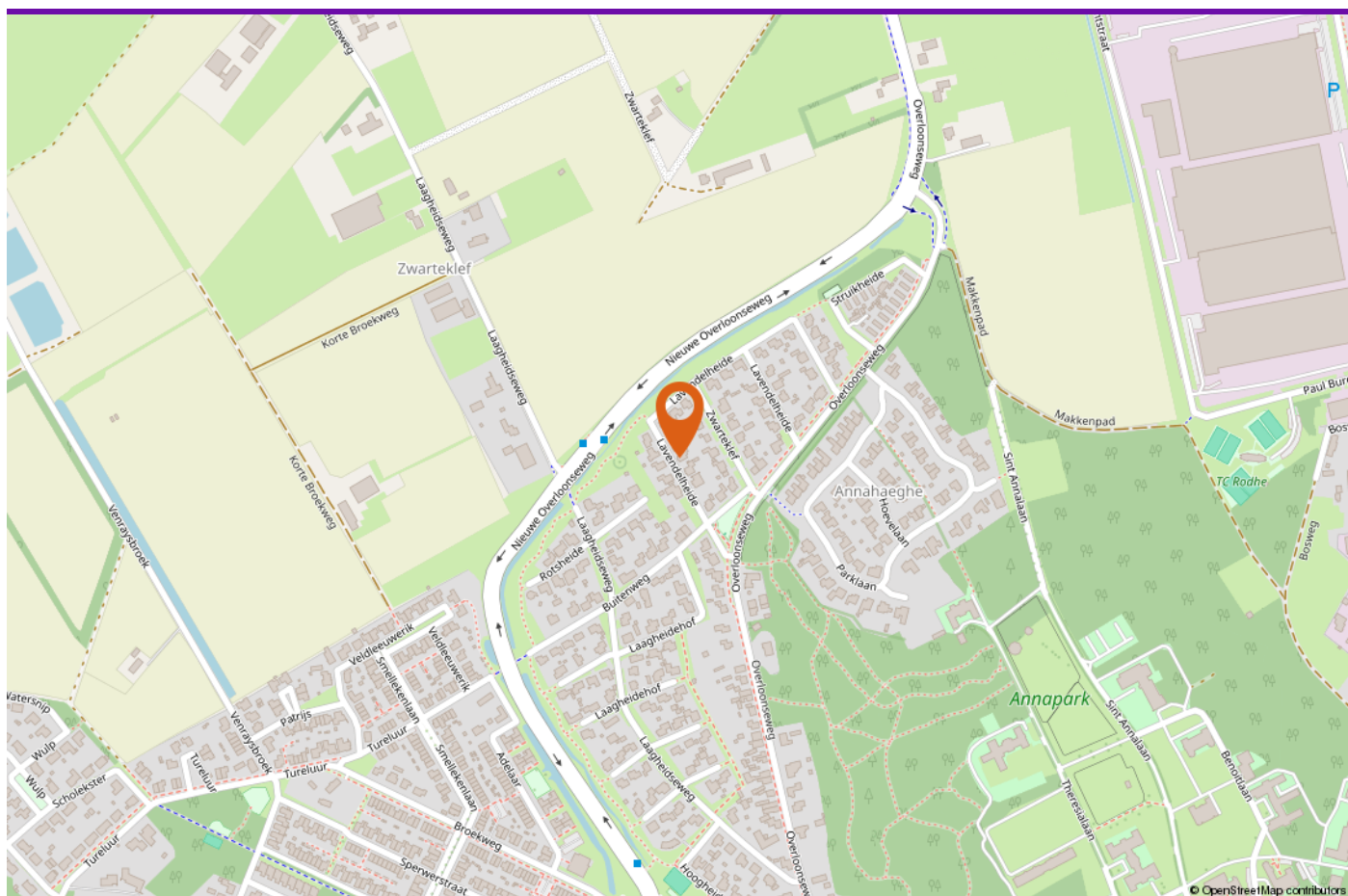
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Koelkast bijkeuken		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren		X	
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		
- planchet	X		
- Badkamerkast dubbel en spiegelkast eerste verdieping	X		
- Badkamermeubel en spiegelkast tweede verdieping	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Buiten jaloezieën keuken	X		
Somfy besturingskast in meterkast	X		
Zonwering overkapping (rolgordijnen)	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- Gasketel	X		
- Warmtepomp	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Zwembad, winterdekzeil, zomerdekzeil, filterinstallatie, stofzuigacc.	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Schemerschakelaar buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuinkamer met glazen wanden	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

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

