



# MARJOLEIN VENRAY

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1992

Perceeloppervlakte  
360 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
93 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
17 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
11 m<sup>2</sup>

Inhoud  
329 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Aan de rustige rand van Landweert, met alle voorzieningen op korte afstand, ligt deze fijne woning met een uitzonderlijk diepe achtertuin. Hier woon je prettig en vrij, met groen en ruimte om je heen, terwijl winkels, scholen en uitvalswegen snel bereikbaar zijn.

De woning beschikt over een lichte doorzonwoonkamer met open inbouwkeuken, vernieuwd in 2018, en een praktische berging met achterom. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. De zolder is bereikbaar via een vaste trap en biedt uitstekende mogelijkheden om, met bijvoorbeeld een dakkapel, een volwaardige extra verdieping te realiseren.

Naast de recent geïsoleerde spouwmuren en de 10 zonnepanelen (2022) is de circa 30 meter diepe achtertuin op het oosten een groot pluspunt. Dankzij de ligging aan een groenstrook en het ontbreken van directe achterburen geniet je hier van optimale privacy. De tuin is verzorgd aangelegd en voorzien van een vrije achterom en een vrijstaand houten tuinhuis van ca. 11 m<sup>2</sup>.

Ook aan parkeerruimte geen gebrek: een lange, volledig beklinterde oprit met carport en achterom biedt plaats aan meerdere auto's.





Via het pad door de onderhoudsvriendelijke voortuin loop je naar de overdekte entree, die je deelt met de burens. Een prettige binnenkomst, beschermt en uitnodigend. In de hal is ruimte voor de garderobe en vind je het toilet, netjes halfhoog betegeld en voorzien van een staand closet en fonteintje. Ook praktisch: de meterkast met glasvezelaansluiting, omvormer voor de zonnepanelen en een overzichtelijke groepenkast. Alles is hier logisch en verzorgd ingericht.

Aan de rechterzijde van de woning stap je de leefruimte binnen. De woonkamer aan de voorzijde loopt naadloos over in de keuken aan de achterzijde, waardoor een fijne, open woonruimte ontstaat. Er is volop plek voor een comfortabele zithoek en een gezellige eethoek waar je met familie en vrienden samenkomt. Grote ramen aan beide zijden zorgen voor een prettige lichtinval en geven uitzicht op zowel de voortuin als de diepe achtertuin. De parketvloer, strak afgewerkte wanden met structuurverf en het spuitwerk plafond zorgen voor een warme en verzorgde uitstraling. Centraal in de woonkamer bevindt zich de afsluitbare trapopgang naar boven, een speels en praktisch element in het geheel.

De keuken is in 2018 vernieuwd en uitgevoerd in donkerbruin hout, gecombineerd met een kunststof werkblad en achterwand. Een tijdloze uitstraling die past bij de rest van de woning. Uiteraard is de keuken compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast en combimagnetron. Hier kook je met plezier, terwijl je contact houdt met de rest van de leefruimte en zicht hebt op de tuin.

Direct naast de keuken ligt de bijkeuken. Een ideale ruimte voor extra apparatuur, voorraad of huishoudelijke zaken. Vanuit hier heb je toegang tot de achterom, wat deze ingang in de praktijk waarschijnlijk de meest gebruikte maakt. Dankzij het glas in de deur valt hier ook prettig daglicht naar binnen.











## VERDIEPING

De beklede trap brengt je naar de eerste verdieping. Op de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers, allemaal afgewerkt met vloerbedekking, structuurverf wanden en spuitwerk plafonds. De houten kozijnen geven de kamers een warme uitstraling. Een leuk en speels detail zijn de ramen bij de rechter slaapkamers, die door hun vorm doen denken aan een dakkapel en zorgen voor extra karakter en licht.

De badkamer is compleet en functioneel ingericht met een wasmeubel en spiegelkast, een douchecabine met thermostaatkraan en een tweede toilet. De wanden zijn betegeld en het raam in de voorgevel zorgt voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Daarnaast is er mechanische ventilatie aanwezig, wat het comfort vergroot.

Via een afsluitbare trap bereik je de zolderverdieping. Deze ruimte is nog niet afgewerkt, maar biedt volop potentie. De betonvloer, geïsoleerde plafondplaten, witgoed aansluitingen en de cv-installatie (Nefit Topline Compact) zijn al aanwezig. Met het plaatsen van een dakkapel is hier relatief eenvoudig een volwaardige extra verdieping te realiseren, bijvoorbeeld voor een extra slaapkamer, werkruimte of hobbykamer.







# ZOLDER





En dan de tuin, een absoluut pluspunt van deze woning.

De achtertuin ligt op het oosten en is maar liefst circa 30 meter diep. Een zeldzame luxe, die je volop ruimte en privacy biedt. Direct achter de woning ligt een terras waar je 's ochtends en overdag heerlijk van de zon geniet. Verderop in de tuin staat een vrijstaand houten tuinhuis met dubbele deuren, ideaal voor de fietsen, tuingereedschap, opslag van tuinmeubilair of zelfs als hobbyruimte. De tuin is fraai aangelegd met sierbestrating, groene plantenborders en een haag als omheining. Verlichting en een wateraansluiting zijn aanwezig. Je hebt hier geen achterburen. Er ligt een groenstrook en een geluidswal, wat zorgt voor een vrij gevoel. Bovendien zijn er toekomstplannen voor verbetering van de omgeving, wat het geheel nog aantrekkelijker maakt.

De voortuin is strak en onderhoudsvriendelijk aangelegd met siergrind en een pad naar de voordeur, wat zorgt voor een nette en verzorgde eerste indruk.

Ook aan parkeerruimte geen gebrek. De volledig beklinkerde oprit loopt vanaf de straat langs de woning door tot aan de carport en de vrije achterom met schuifpoort. Hier is plaats voor maar liefst drie auto's. Ideaal voor een gezin of voor bezoekers.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1992.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2022.
Dak	lessenaarskap bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen, beneden in de leefruimte voorzien van dubbel glas. Overige ruimtes, en de verdieping, hebben enkel glas.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	10 zonnepanelen, geplaatst in 2019.
Centrale verwarming	middels de Nefit Topline compact cv-ketel uit 2008.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

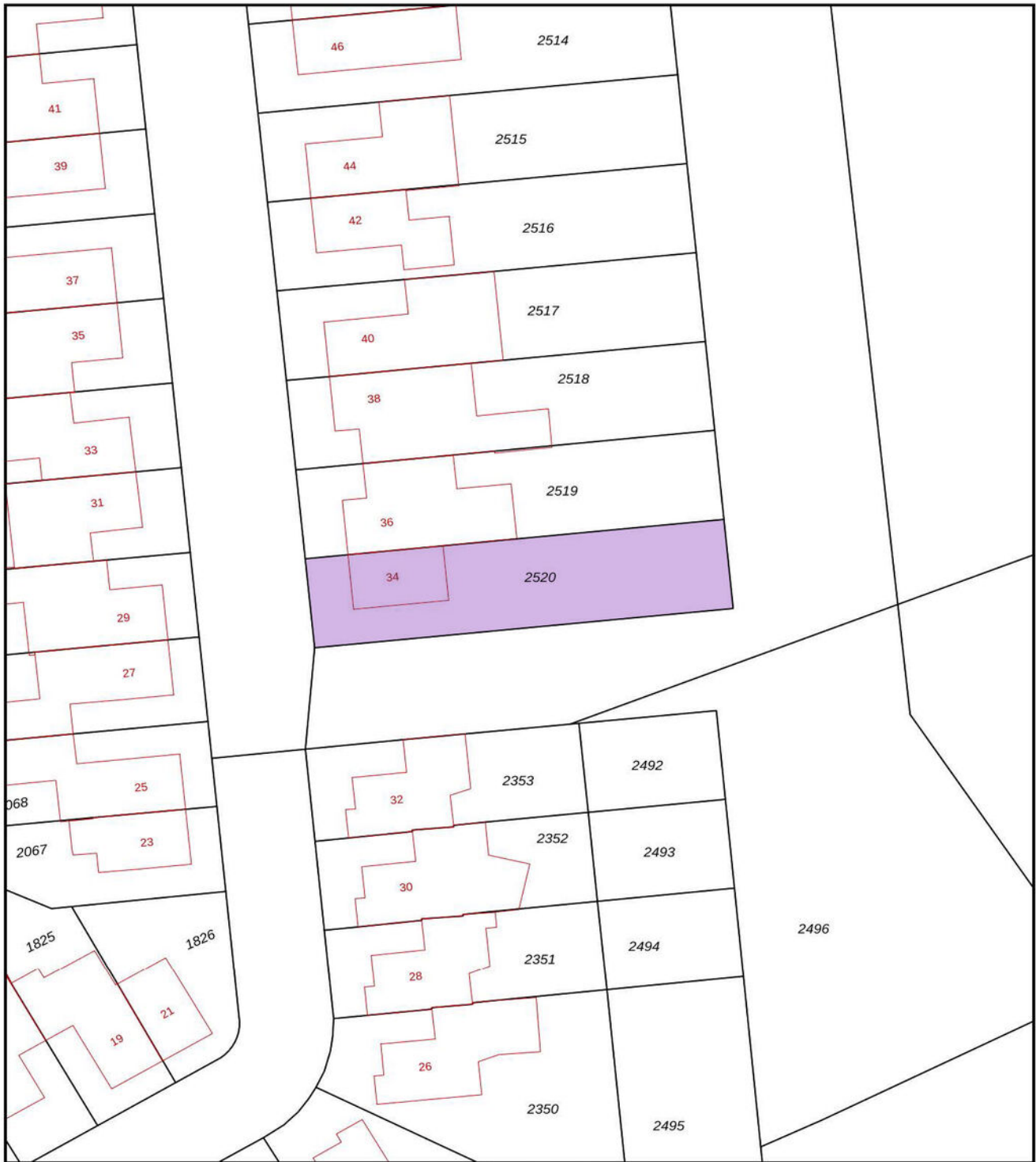
## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	oosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen waarvan 1 pv groep, 2 aardlekschakelaars, omvormer zonnepanelen en glasvezel.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelf bewoningsclausule worden opgenomen.

## VASTE LASTEN

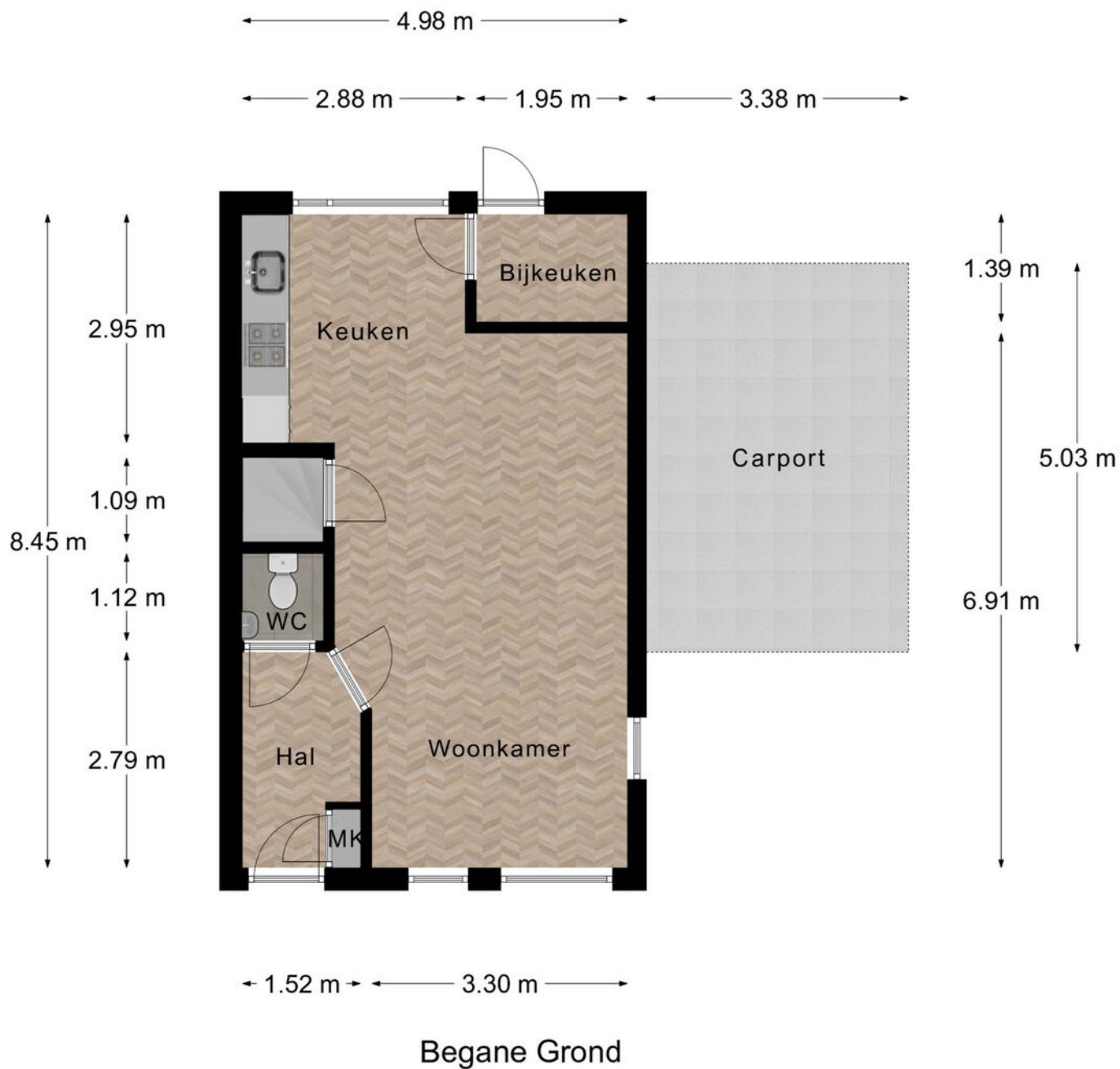
Onroerend zaakbelasting	€ 334 ,- per jaar.
-------------------------	--------------------

# ALGEMENE KENMERKEN



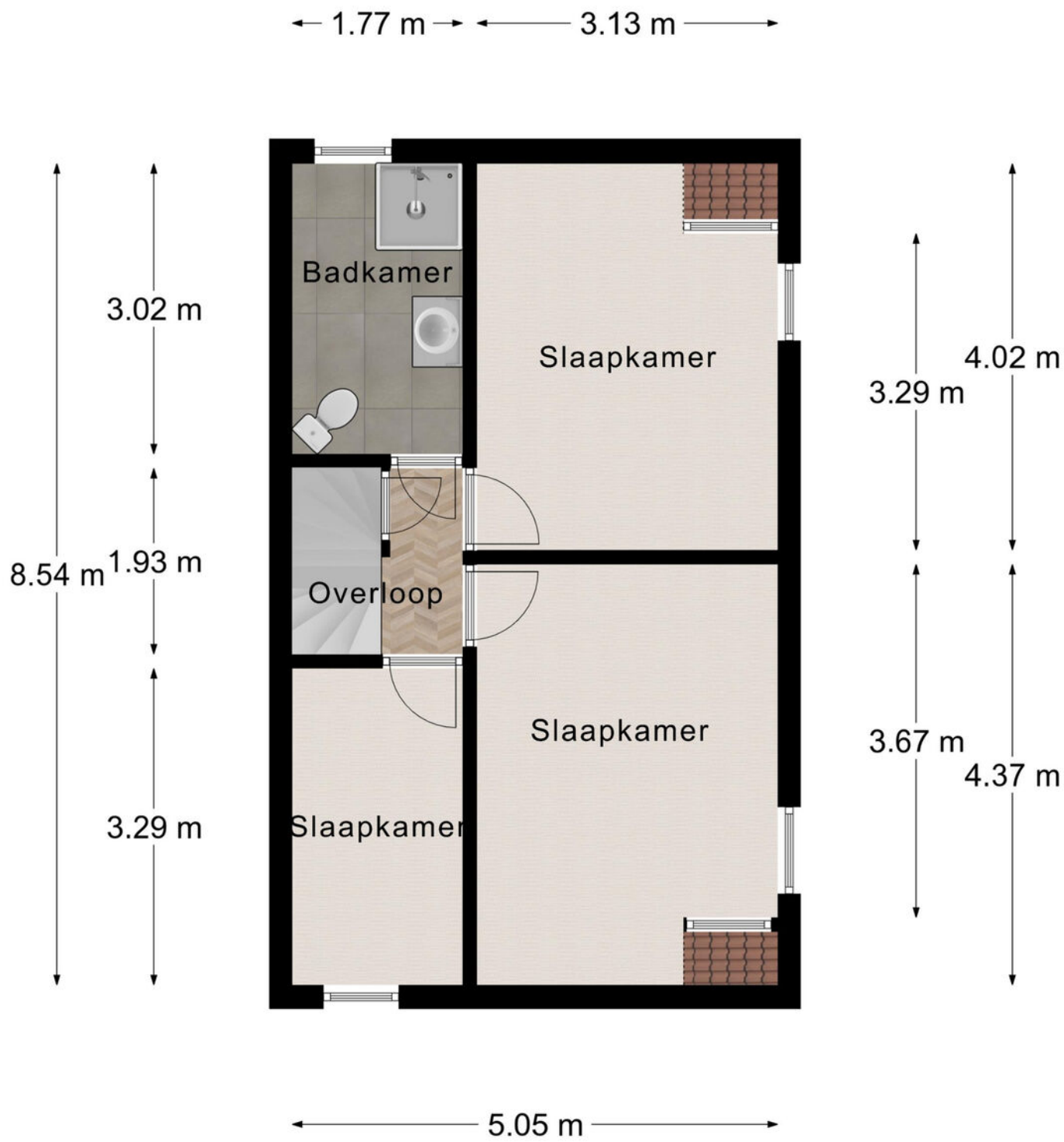
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 12 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 2520</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
---	--	---

# KADASTRALE KAART



# PLATTEGROND

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

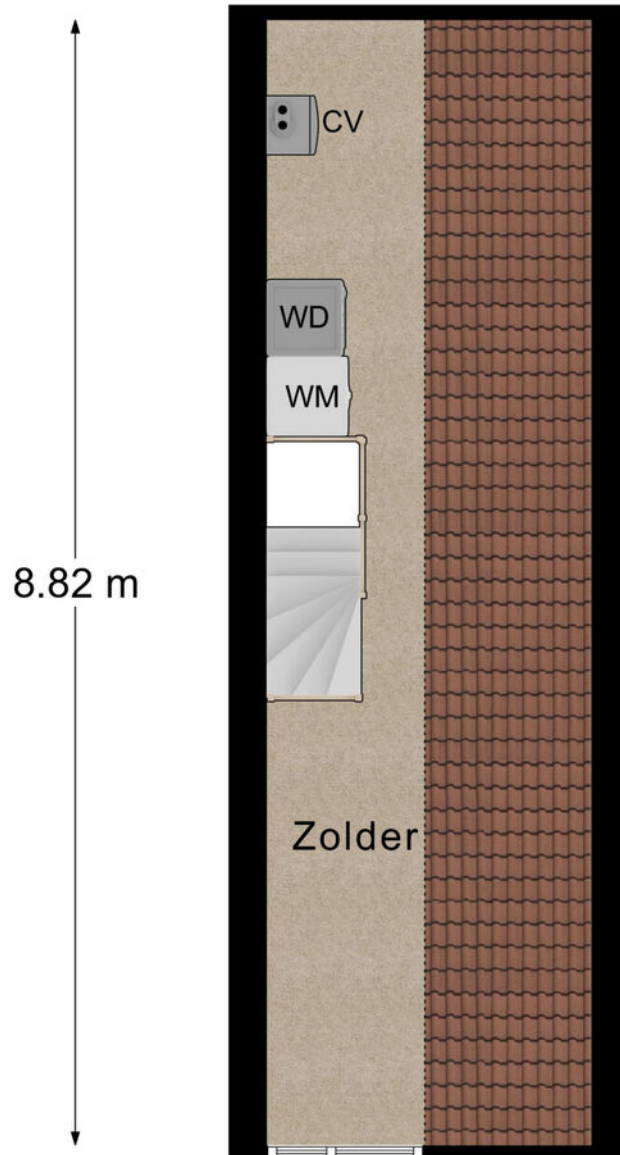


1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

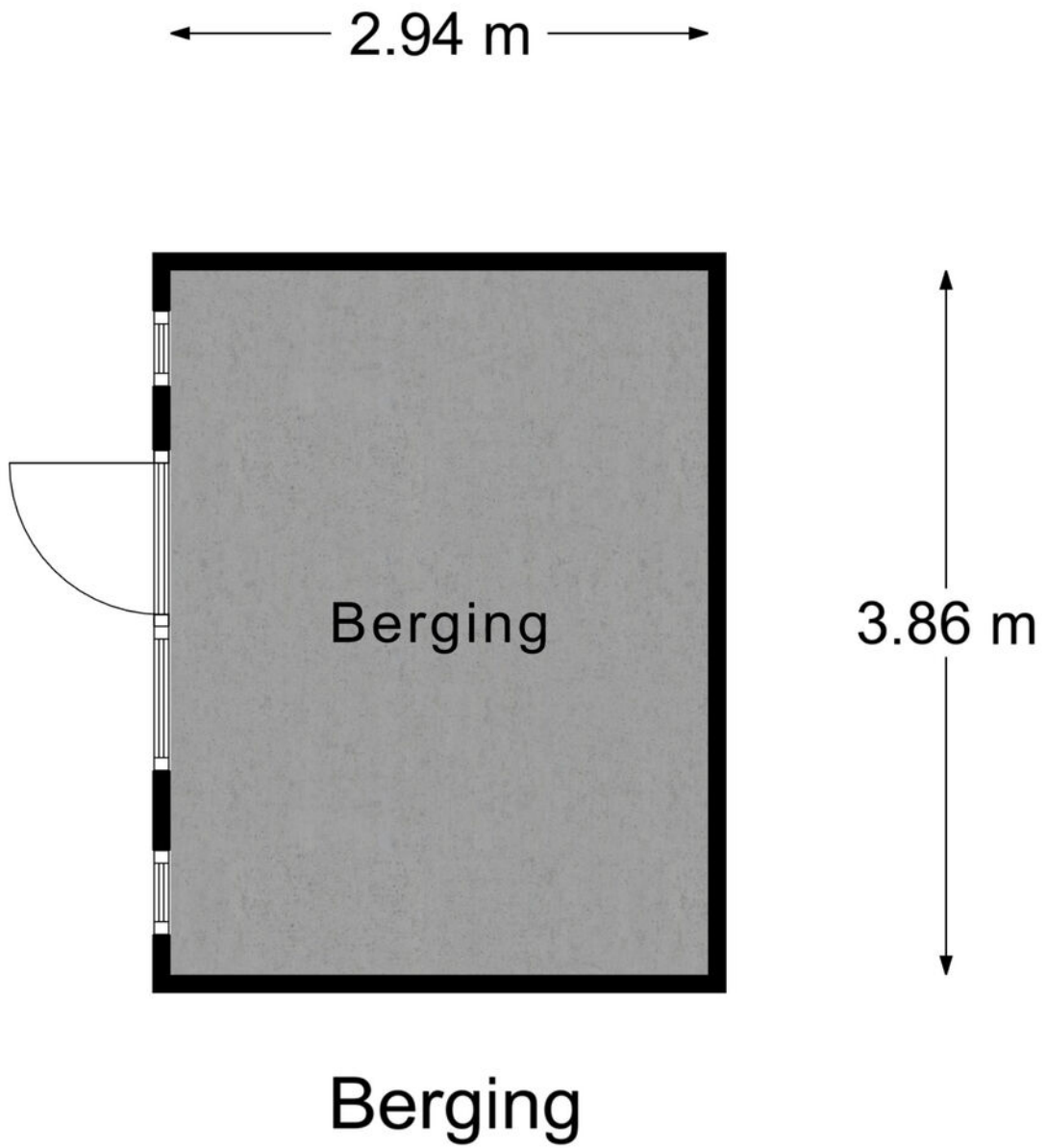
· 1.23 m ·



2e Verdieping

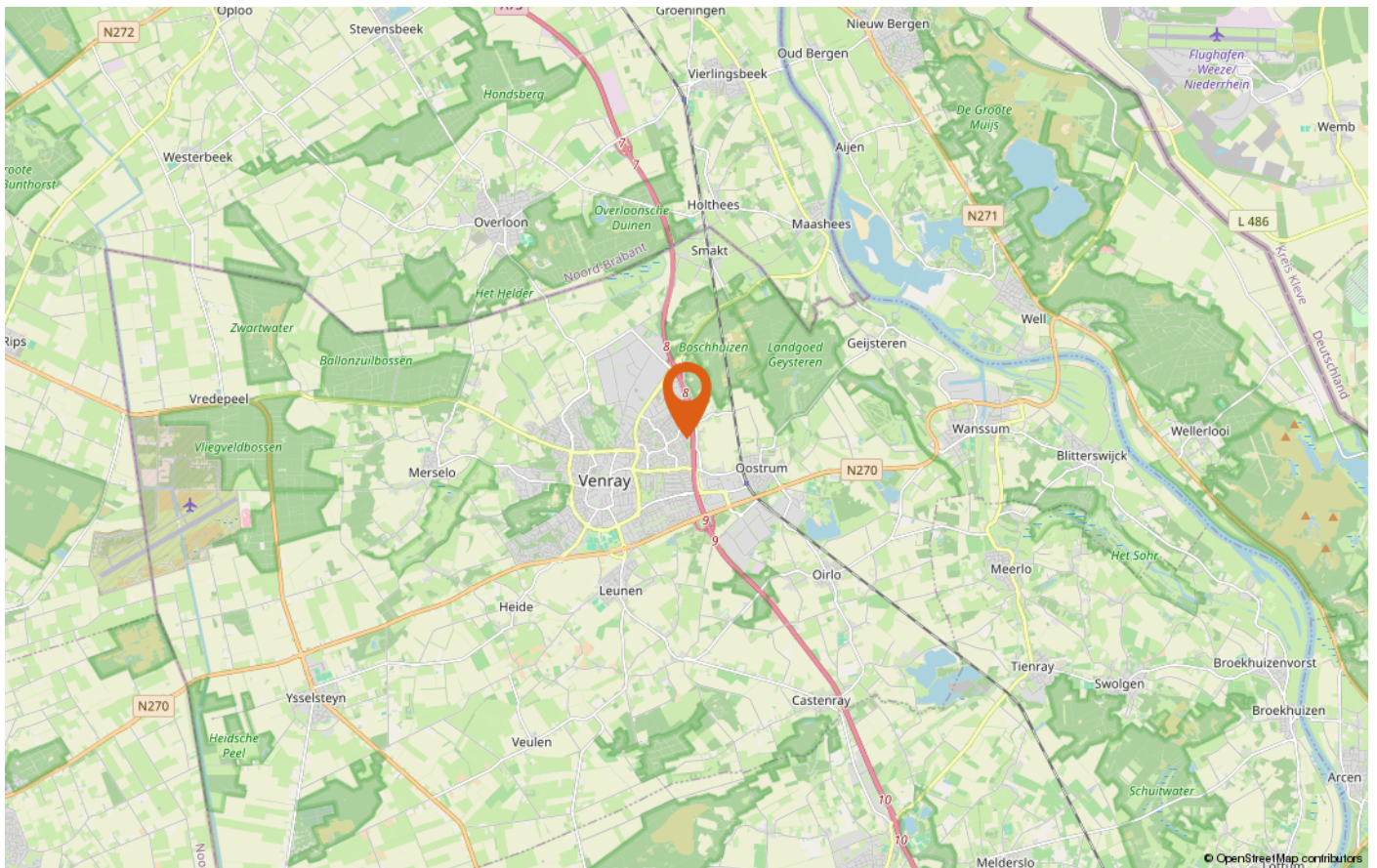
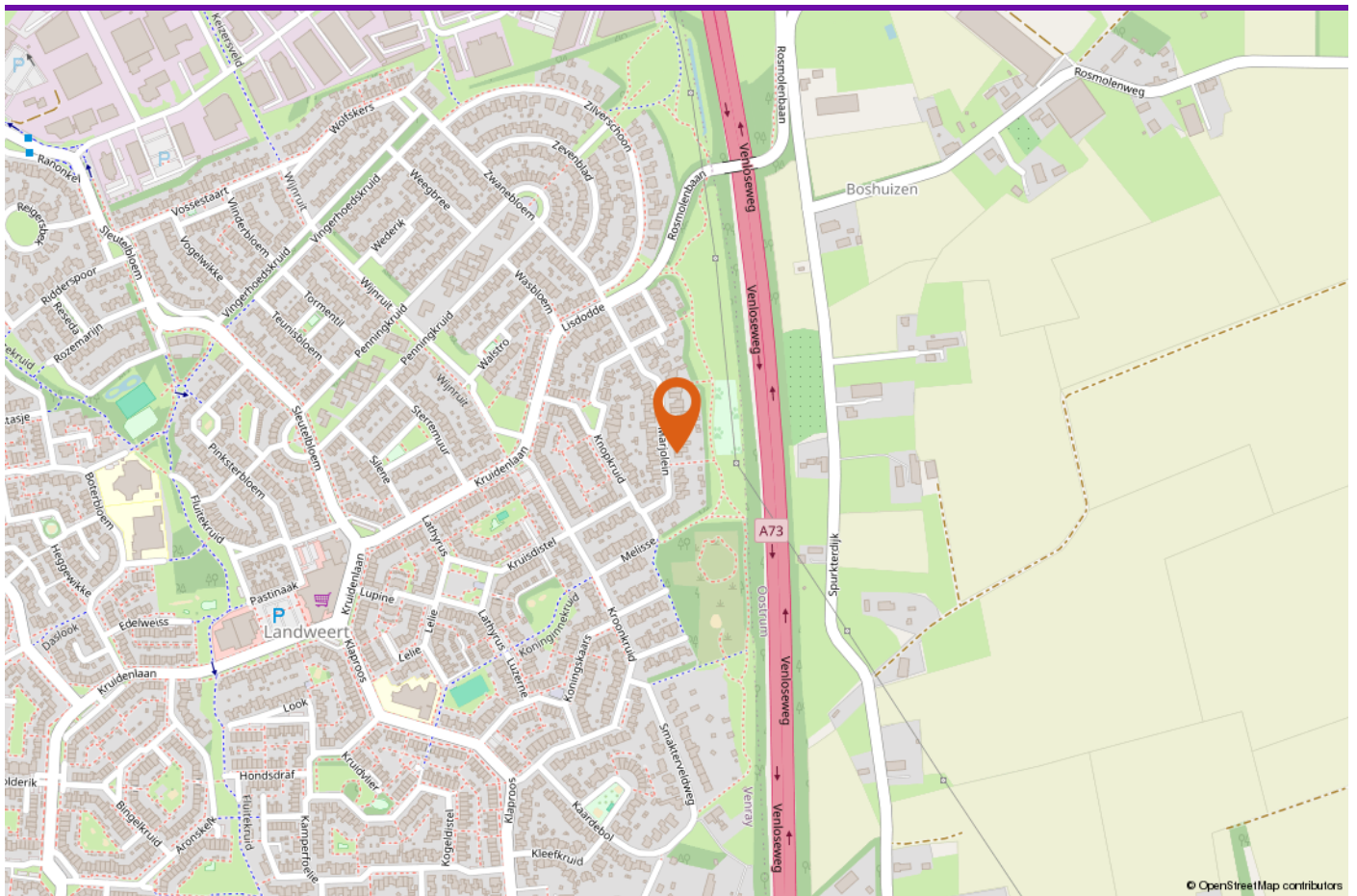
# PLATTEGROND

\* 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.



# LOCATIE OP DE KAART





# INTERESSE IN DEZE WONING?

## Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

