



# 4B

## KORTE DRILWEG VENRAY

Vraagprijs € 1.065.000,- 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**  
2008

**Perceeloppervlakte**  
4.087 m<sup>2</sup>

**Woonoppervlakte**  
237 m<sup>2</sup>

**Overige inpandige ruimte**  
318 m<sup>2</sup> (gemeenschappelijk)

**Externe bergruimte**  
32 m<sup>2</sup> (gemeenschappelijk)

**Gebouwgebonden buitenruimte**  
14 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
1.137 m<sup>3</sup>

**Energie label**  
A

## IN HET KORT...

Deze exclusieve beganegrondwoning belichaamt luxe wonen op het hoogste niveau, waarbij elk detail met zorg en visie is uitgevoerd. Vanaf het moment van binnenkomst wordt u omgeven door een sfeer van internationale allure: een verfijnde materiaalkeuze, rijk natuursteen, hoogwaardig maatwerk en subtiele designaccenten zorgen voor een stijlvolle en evenwichtige uitstraling.

De royale leefruimtes kenmerken zich door rust, licht en een elegante indeling. De tuingerichte woonkeuken vormt het kloppend hart van de woning en sluit harmonieus aan op de fijne living en overige praktische vertrekken. Twee ruime slaapkamers en een badkamer completeren deze woning.

Een bijzonder element is de privélift, die deze woning geheel levensloopbestendig maakt. Hier beschikt u over een eigen wijnkelder en toegang tot de gezamenlijke parkeergarage met 2 parkeerplaatsen en een privé berging. De verwarmde inrit verhoogt het comfort en maakt de woning in alle seizoenen optimaal toegankelijk.

Rondom de villa strekt zich een groene, onder architectuur aangelegde omgeving uit met een achtertuin op het westen. Het deels overdekte privé terras met geïntegreerde heaters vormt een natuurlijke verlenging van het interieur en biedt een fraai uitzicht op de parkachtige, gezamenlijke tuin.







Deze exclusieve villa is in 2025 met uiterste zorg, vakmanschap en oog voor detail gesplitst in drie royale, hoogwaardig afgewerkte woningen. Daarbij is niet alleen aandacht besteed aan een functionele indeling, maar vooral aan het creëren van drie zelfstandige woonconcepten waarin luxe, comfort en esthetiek samenkomen.

De rechter woning op de begane grond vormt zonder twijfel een verfijnd en luxueus woonconcept voor wie absolute kwaliteit, rust en privacy verlangt. Hier woont u in alle sereniteit, met het gevoel van een vrijstaande villa en het comfort van een nieuw gerealiseerde, perfect doordachte woning.

Via de overdekte entree met imposante tweevleugelige deuren, welke geflankeerd worden door speciaal voor deze villa ontworpen buitenverlichting en voordeurgrepen, wordt u verwelkomd in de gemeenschappelijke ontvangsthal van 35,7 m<sup>2</sup>, welke uitgevoerd is in exclusief Italiaans palissandromarmer.

De combinatie van hoge plafonds met een unieke eigentijdse kroonluchter in de vide en een harmonieus vormgegeven trapopgang completeren deze stijlvolle entree.

Het samenspel van symmetrie, rijke materialen, handgepatineerde wanden en subtiële details weerspiegelen de kwaliteit en allure die u achter de voordeur van deze woning zult aantreffen.

Dezelfde marmeren vloer is eveneens in de woning gebruikt, met uitzondering van de slaapvertrekken. Hier heeft u de mogelijkheid om zelf voor de gewenste afwerkvloer te kiezen. De tweede slaapkamer heeft evenwel een gedeeltelijk kader van marmeren vloertegels. Voorts is de gehele woning voorzien van comfortabele vloerverwarming, wat bijdraagt aan een aangenaam binnenklimaat.













Aan de rechterzijde van deze statige ontvangsthall bevindt zich de privé entree van de woning die de gehele rechterzijde van de villa beslaat. Bij binnenkomst opent zich een bijzonder royale leefomgeving waarin de living naadloos overgaat in de woonkeuken, een ruimte van formaat en allure.

De leefruimte is volledig georiënteerd op de tuin en vormt zo een directe verbinding met het buitenleven. Verdiepingshoge raampartijen zorgen voor een maximale lichtinval en bieden een weids uitzicht op de terrasoverkapping van de woning, met daarachter de parkachtige tuin als groen decor. De strakke wand- en plafondafwerking versterken het luxe karakter van de ruimte.

De woonkeuken is speciaal voor deze villa ontworpen en vormt zonder twijfel het kloppende hart van de woning. Direct bij binnenkomst bevindt zich aan de rechterzijde een inloopkast/garderobe, die aan de achterzijde aansluit op een separate koel- cq. provisieruimte. De keuken zelf biedt een indrukwekkende hoeveelheid werkruimte en is uitgerust met een zeer complete en hoogwaardige apparatuurset van Gaggenau. Een dubbele koelkast met ijsmachine, een geïntegreerde koffiemachine, een separate magnetron, oven en stoomoven met bijbehorende warmhoudlade zorgen voor een keuken die volledig is ingericht op het hoogste culinaire niveau. Aan de overzijde bevindt zich een vierpits inductiekookplaat met separate teppanyakiplaat, terwijl de dubbele spoelbak is voorzien van een Quooker-kraan. Centraal in de ruimte staat een vrijstaand werkeiland met een gemêleerd granieten blad en rondom onderkasten, waardoor functionaliteit en esthetiek hier op vanzelfsprekende wijze samenkomen.

Aan de tuinzijde vloeit de keuken, die bovendien is uitgerust met airconditioning, over in het eetgedeelte. Deze eethoek is gesitueerd in een halfronde erker en biedt een prachtig, breed uitzicht over de parkachtige tuin. Het plafond wordt hier bekroond door een ovale, gestucte koepel en in de marmeren vloer is een bijpassend patroon aangebracht, waardoor deze plek voelt als een intieme setting voor diners en ontvangsten.

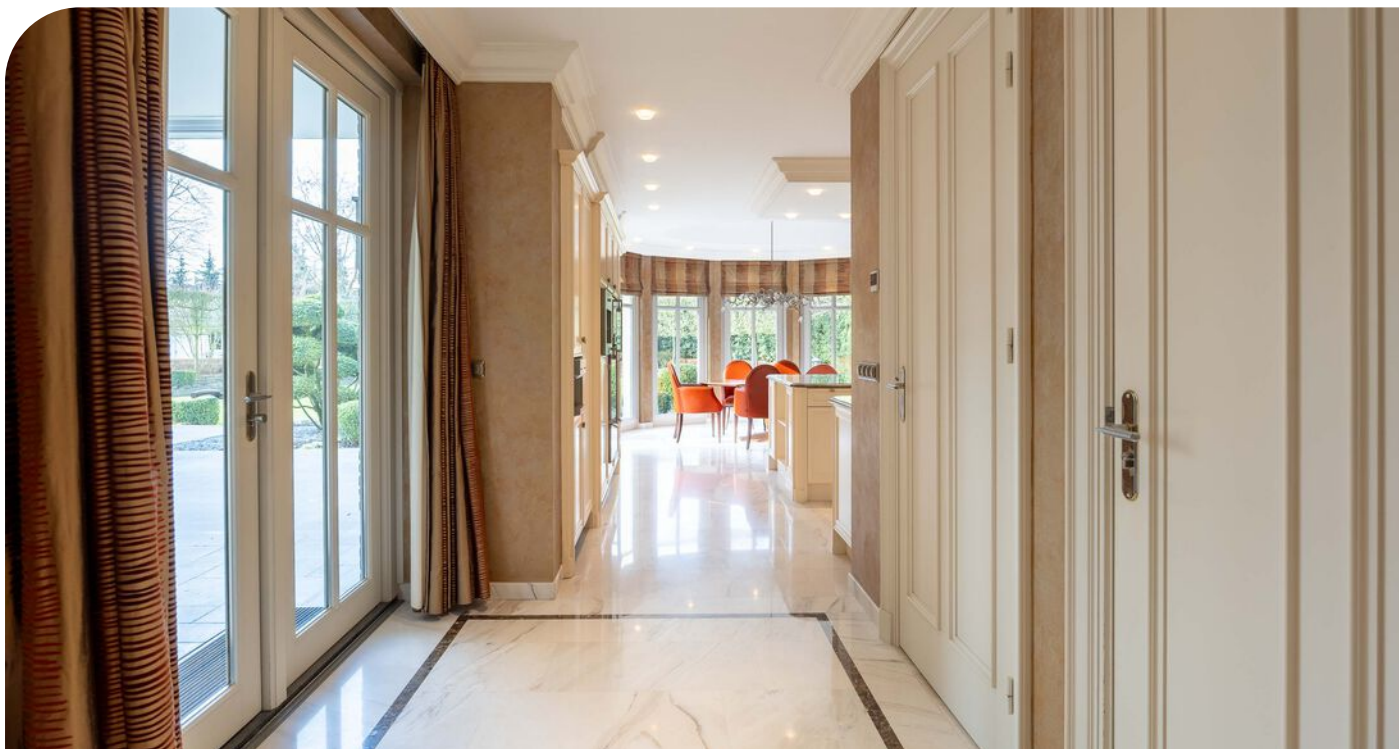












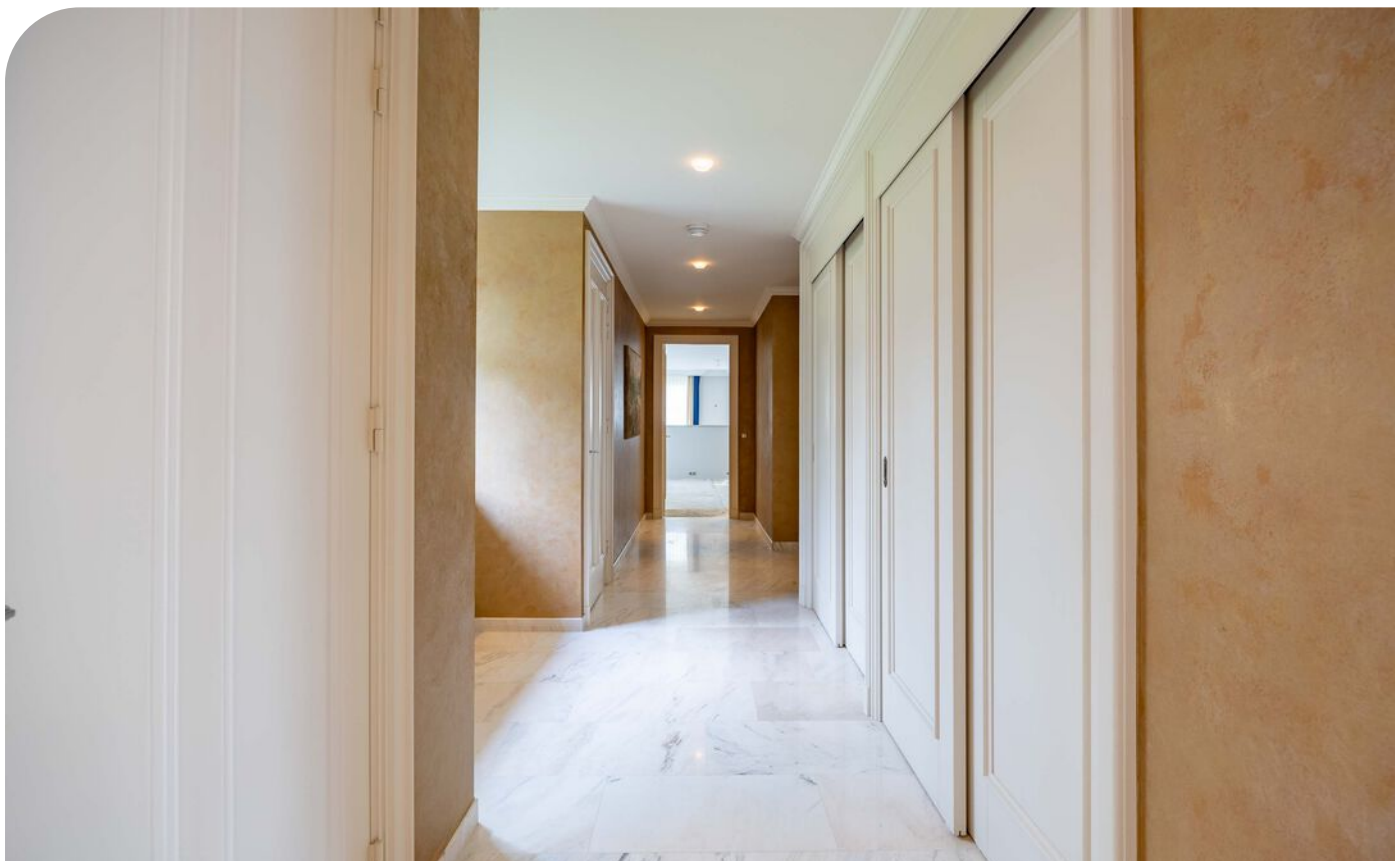










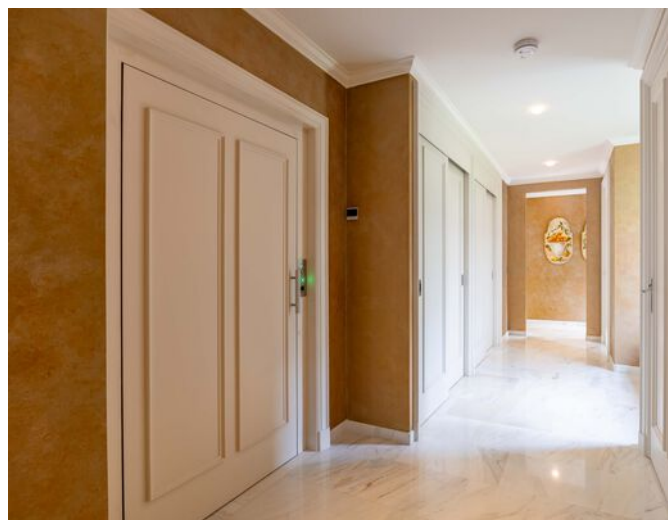


Naast de inloopkast/garderobe leidt een deur naar een portaal dat tevens fungeert als zij-entree van de woning via een loopdeur in de zijgevel. In dit portaal bevindt zich het gastentoilet. Het portaal loopt naadloos over in een praktische en luxe bijkeuken met een spoelgedeelte, granieten werkblad en onderkasten bij een raampartij. Aan de overzijde bevindt zich bergruimte achter vier schuifpanelen, waarin de witgoedaansluitingen ergonomisch verhoogd zijn geplaatst. Direct aansluitend liggen de liftpartij met tegenover de trappartij naar het souterrain.

Via de verbindingshal bereikt u aan de voorzijde de master bedroom van circa 37,1 m<sup>2</sup> met uitzicht op zowel de voor- als zijtuin. Deze kamer is deels rondom voorzien van een stijlvolle lambrisering, uitgevoerd in rustige, bijpassende tinten. Een halfhoge separatie maakt de ruimte intiemer zonder verlies van het binnenvallend licht en biedt ruimte voor bijvoorbeeld een afgeschermd werkhoek, toilettafel of bergkasten.

Vanuit deze kamer is de nieuw gerealiseerde badkamer bereikbaar. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een comfortabele inloopdouche met glazen wand, een wastafelmeubel en een wandcloset. Aan de andere zijde van deze badkamer ligt de tweede slaapkamer, die eveneens vanuit de woonkamer toegankelijk is. Hierdoor ontstaat een fraaie rondloop door de woning, waarbij alle vertrekken op natuurlijke wijze met elkaar zijn verbonden. Deze slaapkamer is eveneens aan de voorzijde gesitueerd en beschikt over raampartijen met zicht op de voortuin. Direct in het oog springend is een verdiepte lambrizing met plafondverlichting en nissen, die een sfeervol decor vormt voor de achterwand van het ledikant. Het geheel is ingekaderd met marmer en suggereert het gebruik van een tapijt in deze ruimte.







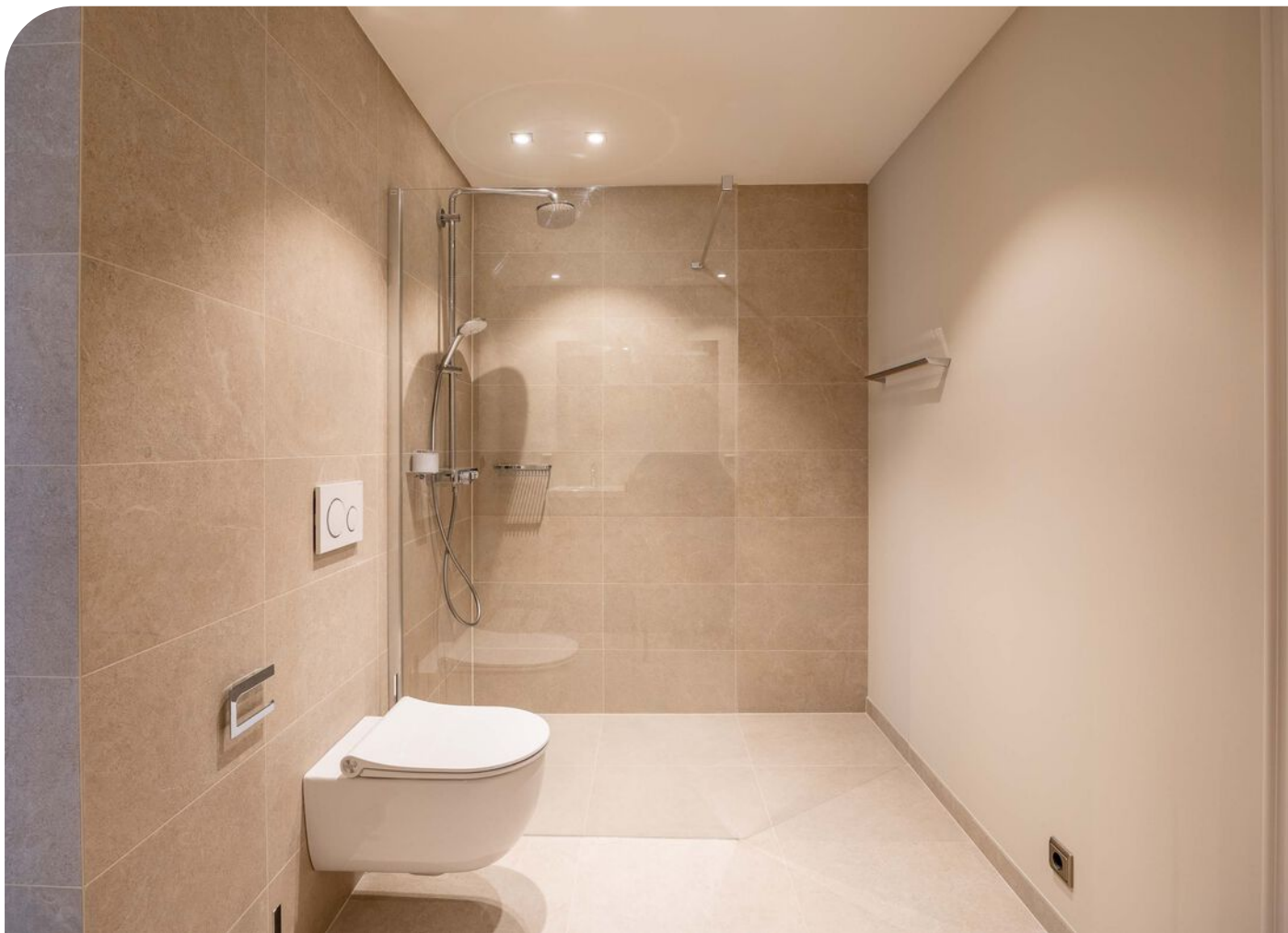




## MASTER BEDROOM









# SLAAPKAMER



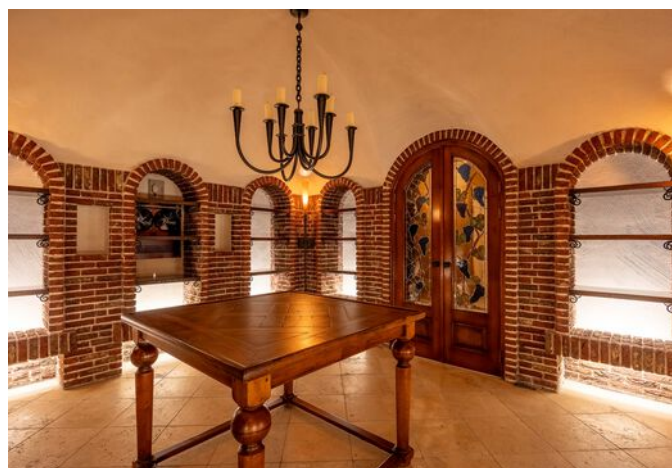
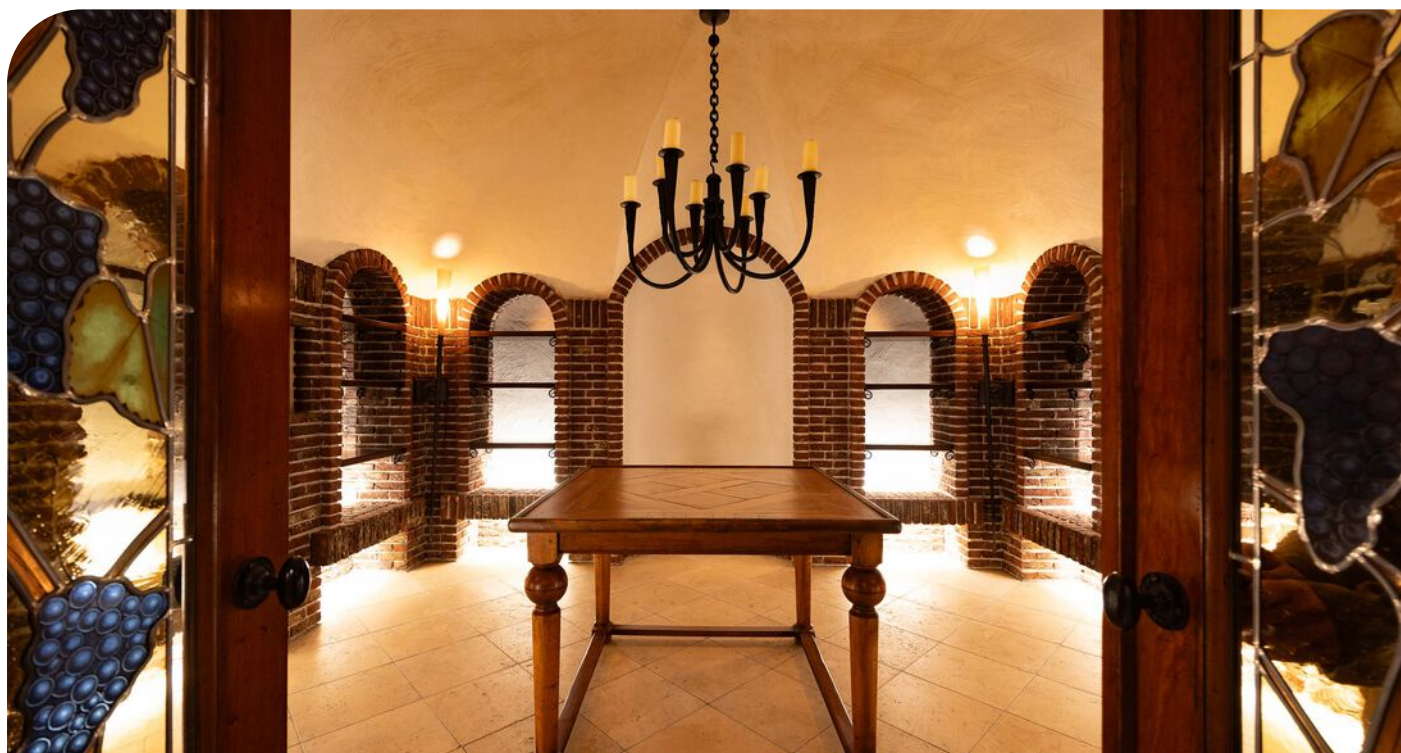




Met de lift of via de stijlvolle marmeren trap bereikt u het souterrain. Een belangrijk voordeel van de lift is dat uw boodschappen rechtstreeks naar de bijkeuken van deze woning kunnen worden gebracht. In het voorportaal, dat een bijzonder verzorgde uitstraling heeft, bevinden zich aan de ene zijde een praktische berging onder de trap en aan de overzijde via een dubbele, met glas in lood ingelegde toegangsdeur de indrukwekkende wijnkelder. Deze wijnkelder is voorzien van een keramische tegelvloer en indirect aangelichte rustieke nissen voor wijnopslag. Het plafond is uitgevoerd als een eigentijds, tulpvormig, door toortsen aangelicht kruisribgewelf wat de ruimte mede door de handgesmede kaarsenkroon een exclusieve sfeer geeft. Dit is een perfecte plek voor de meest verwende wijnliefhebber.

U bereikt de parkeergarage van ca. 265,3 m<sup>2</sup> niet alleen direct via de woning of lift, maar tevens via de centrale hal. De garage is afgewerkt met grote keramische tegels, voorzien van centrale afzuiging en hier beschikt u over 2 privé parkeerplaatsen en een bijbehorende extra privé berging. De elektrisch bedienbare Hörmann-garagepoort en een oprit met instelbare verwarming garanderen comfort, ook in de winter. Achterin de garage bevindt zich de technische ruimte van circa 16,4 m<sup>2</sup> met drie gasgestookte Vaillant verwarmingsinstallaties – één per woning en een elektrische Vaillant verwarmingsinstallatie voor de oprit – evenals een praktisch toilet, ideaal tijdens onderhouds- en tuinwerkzaamheden.







# PARKEERKELDER















Achter de villa bevindt zich een breed natuurstenen terras in Romeins verband, dat tevens het privé overdekte terras van de woning omvat. Dit terras is deels overdekt en voorzien van ingebouwde terrasverwarming en verlichting. Vanuit hier geniet u van uitzicht op de indrukwekkende, onder architectuur aangelegde gezamenlijke tuin. Een natuurstenen trap leidt naar het lager gelegen gazon, omringd door zorgvuldig aangelegde borders en op Japanse wijze gesnoeide sierheesters.

De tuin is opgezet volgens een doordacht privacyconcept: met metershoge blokbomen aan de voorzijde is de villa volledig aan het zicht onttrokken, terwijl de groene oase zich pas achter de toegangspoort openbaart.

De tuinverharding is stijlvol uitgevoerd met natuurstenen klinkers en strak gesnoeide, geometrische vakken. Discreet aan de rechterzijde ligt een ruime gastenparkeergelegenheid met aansluitend een zijtuin richting de achtertuin. De achtertuin biedt, net als de voor- en zijtuinen, optimale privacy dankzij een metershoge haag en hoogstam leibomen die samen één groen scherm vormen. Ronde lijnen in borders en snoeivormen versterken het parkachtige karakter. Met een beregeningsinstallatie op grondwater, uitgebreide tuinverlichting en middels een satelliet aangestuurde maairobot blijft het geheel in topconditie.

Links achterin de tuin staat een royaal tuinhuis van circa 32 m<sup>2</sup>, afgewerkt met keramische tegels en voorzien van een eigen grondwaterpomp.



















# ZOMERIMRPESSIE





## OMGEVING





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                        |                                                                                                             |
|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar               | 2008,<br>in 2025 is de villa gesplitst in 3 wooneenheden.                                                   |
| Constructievloer       | betonvloeren, geïsoleerd.                                                                                   |
| Gevels                 | metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.                                                                          |
| Dak                    | samengesteld dak met klassieke leien dakbedekking.                                                          |
| Kozijnen               | houten kozijnen.                                                                                            |
| Overige voorzieningen  | elektrisch bedienbare screens aan de tuinzijde en in de zijgevel van de keuken.                             |
| Isolatie               | volledig geïsoleerd.                                                                                        |
| Centrale verwarming    | middels de gasgestookte Vaillant cv-ketel uit 2025. De gehele begane grond is voorzien van vloerverwarming. |
| Eigendom/huur cv-ketel | eigendom.                                                                                                   |
| Airconditioning        | airco unit in de keuken.                                                                                    |
| Warmwatervoorziening   | het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.                                                  |
| Ventilatiesysteem      | permanent natuurlijk ventilatiesysteem door middel van dauerlüftung.                                        |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                                                                                       |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Tuinligging        | rondom de villa gelegen, de achtertuin is op het westen georiënteerd.                                 |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                                                                                       |
| Erfdienstbaarheden | recht van overpad ten behoeve van de splitsingsakte: gemeenschappelijk terrein, hal en parkeerkelder. |
| Meterkast          | 16 groepen, 2 aardlekautomaten, 4 aardlekschakelaars, Ziggo en KPN glasvezel.                         |

## VASTE LASTEN

|            |                    |
|------------|--------------------|
| VVE kosten | € 300,- per maand. |
|------------|--------------------|

# ALGEMENE KENMERKEN





|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                           |                     |        |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|--------|----------|
| 12345<br>25                                                                                                                                                                                                                          | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer | Schaal 1: 1000      |        | kadaster |
| —                                                                                                                                                                                                                                    | Vastgestelde kadastrale grens                             | Kadastrale gemeente | Venray |          |
| —                                                                                                                                                                                                                                    | Voorlopige kadastrale grens                               | Sectie              | B      |          |
| —                                                                                                                                                                                                                                    | Administratieve kadastrale grens                          | Perceel             | 4533   |          |
| —                                                                                                                                                                                                                                    | Bebouwing                                                 |                     |        |          |
| Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 januari 2025<br>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers                                                                                                               |                                                           |                     |        |          |
| Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele<br>eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht. |                                                           |                     |        |          |

# KADASTRALE KAART

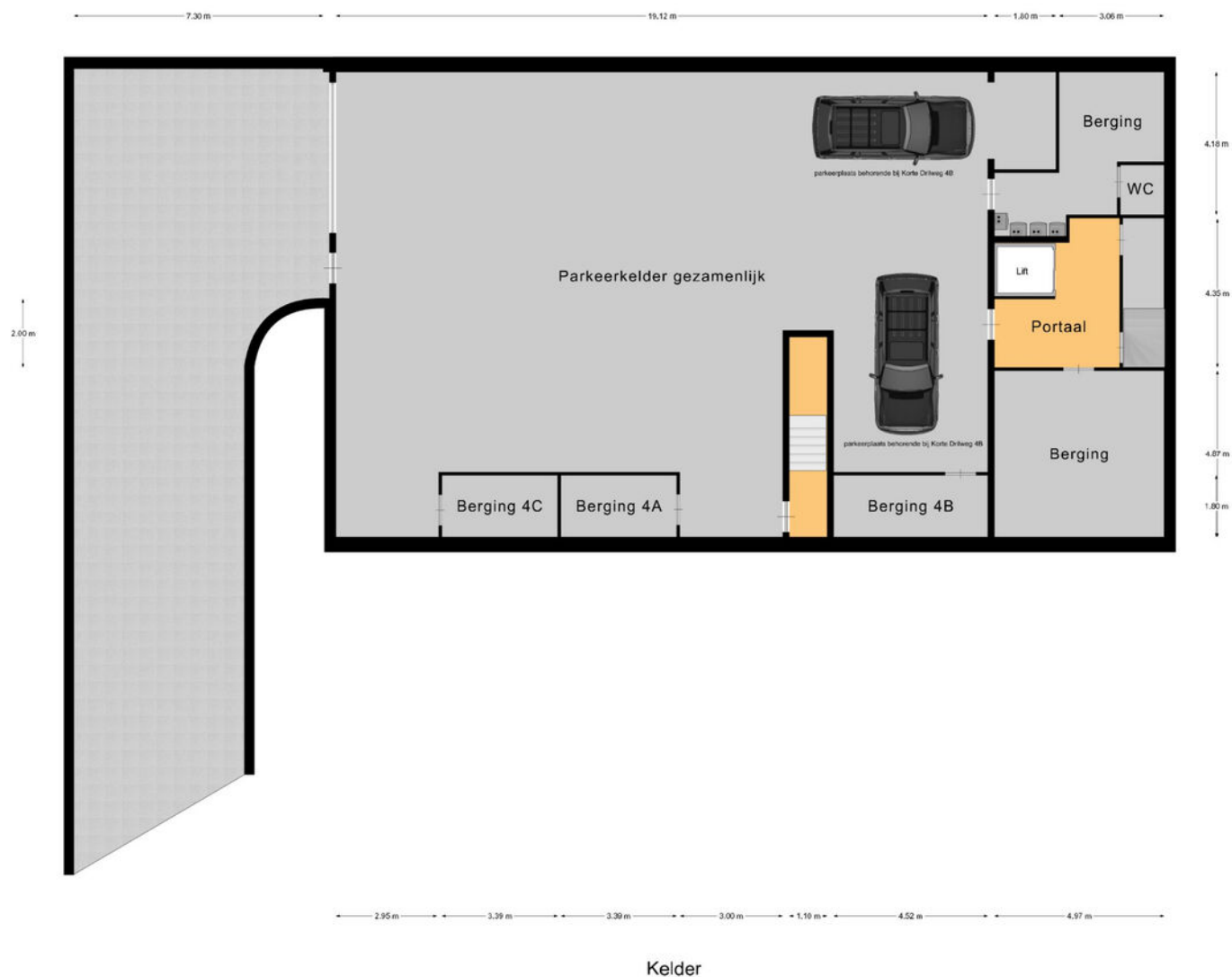




# PLATTEGROND

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



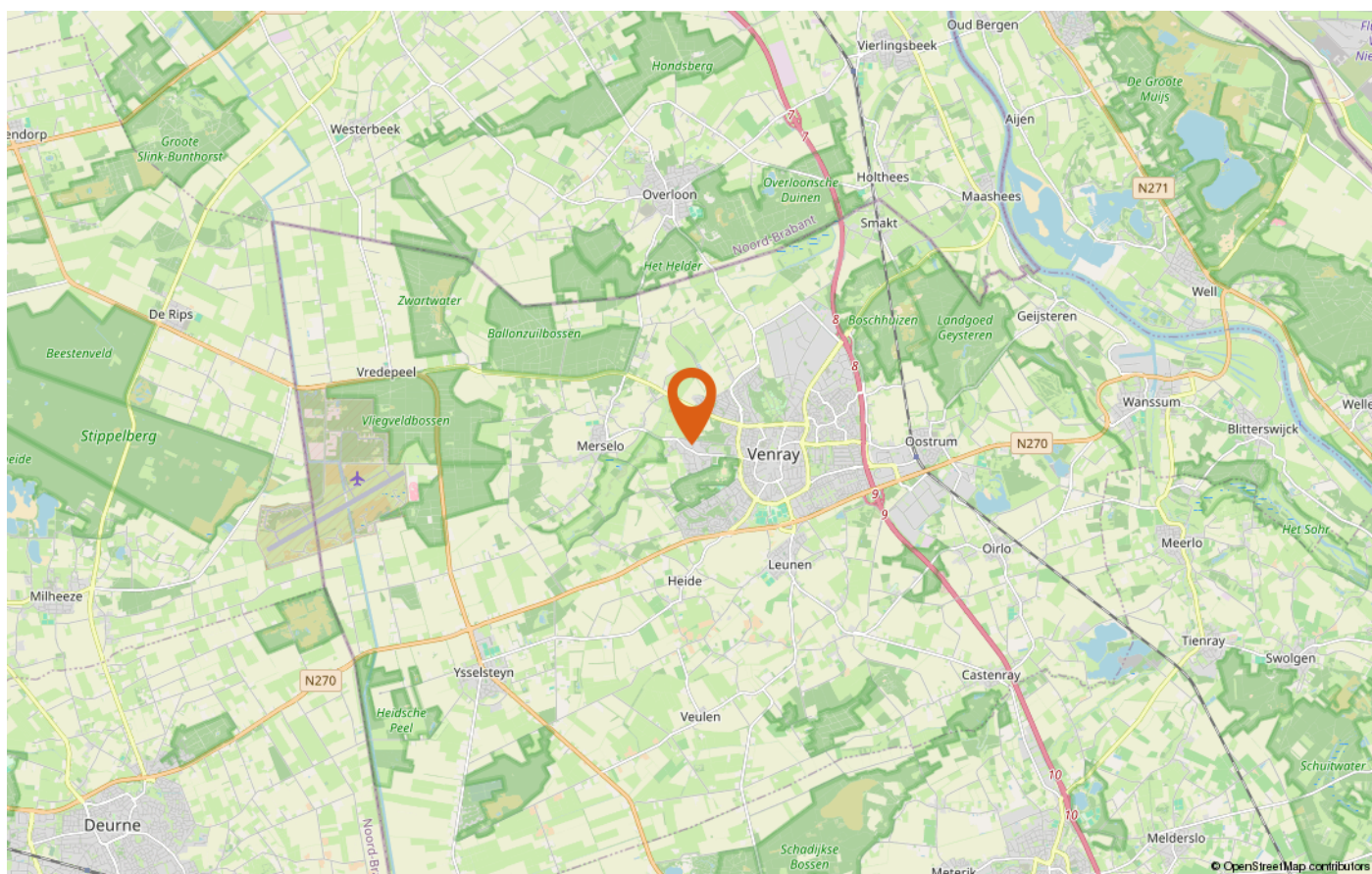
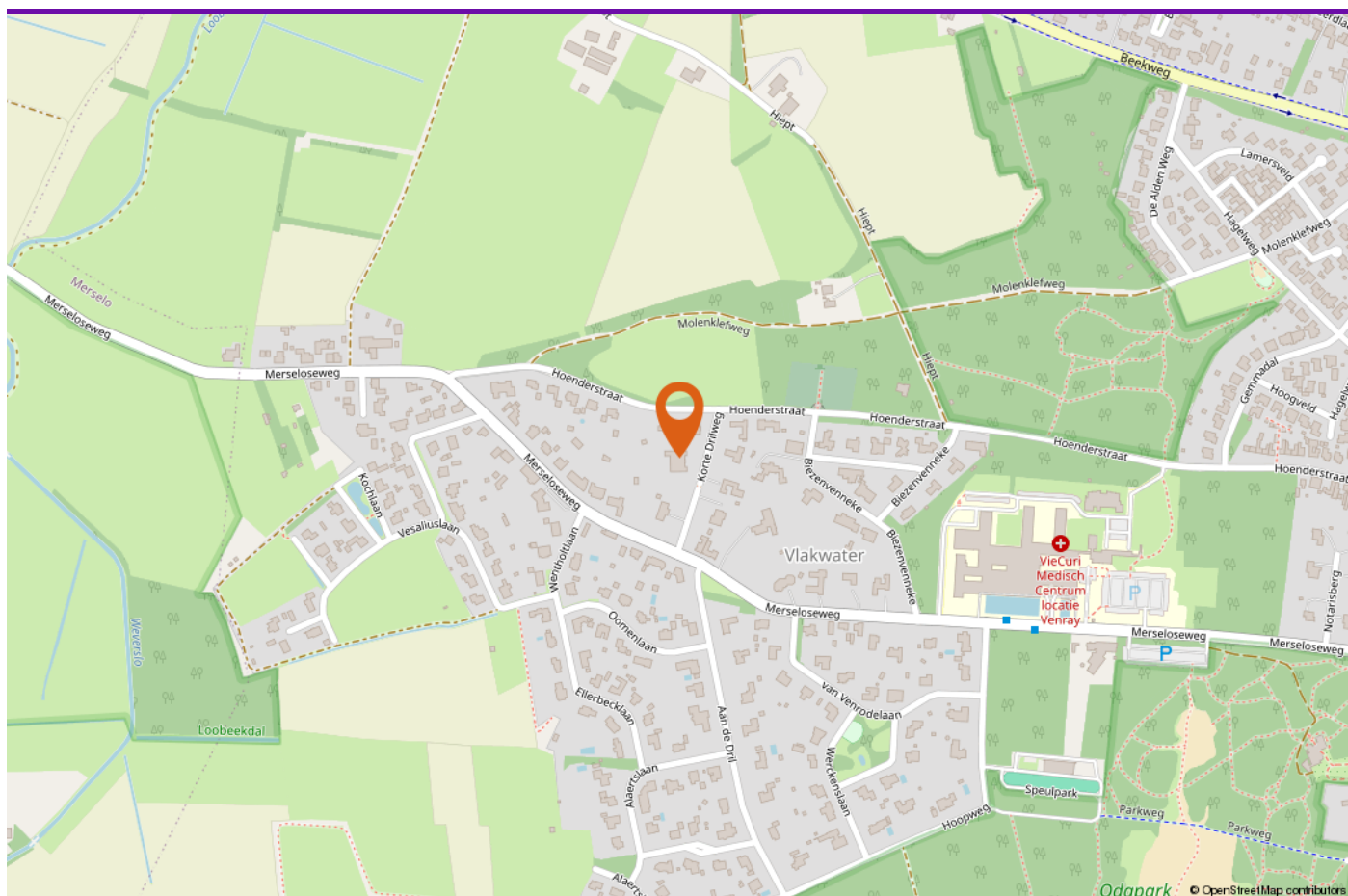


Kelder

# 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



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.

## 35





# 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)

