



ADELAAR VENRAY

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2012

Perceeloppervlakte
225 m²

Woonoppervlakte
139 m²

Overige inpandige ruimte
19 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
31 m²

Inhoud
594 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Een verrassend ruime hoekwoning waar het gezinsleven moeiteloos zijn plek vindt, waar binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en waar je merkt dat er bij de bouw nét even verder is gedacht dan standaard. En dat alles op een rustige, kindvriendelijke plek in "De Brabander", met schuin tegenover de woning een speeltuintje waar kinderen zich eindeloos kunnen vermaken.

Het eerste wat opvalt, nog voordat je binnen bent, is de uitstraling van het huis. De architectuur knipoogt subtiel naar de jaren '30: warme, rood gemêleerde bakstenen, een donkerrode plint, grijze voegen en een zadeldak met keramische dakpannen. De houten voordeur maakt het plaatje compleet en past perfect bij het karakter van de straat.

Binnen biedt de woning verrassend veel ruimte met lichte leefruimtes, drie slaapkamers van goed formaat, een complete badkamer en een vaste trap naar de veelzijdige tweede verdieping, die eenvoudig kan worden ingericht als extra slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

Ook buiten is het volop genieten. De achtertuin ligt op het zuidwesten en is voorzien van een kavel breed terrasoverkapping. Daarnaast beschikt de woning over een garage en een eigen oprit, wat zorgt voor extra comfort en praktische bergruimte.





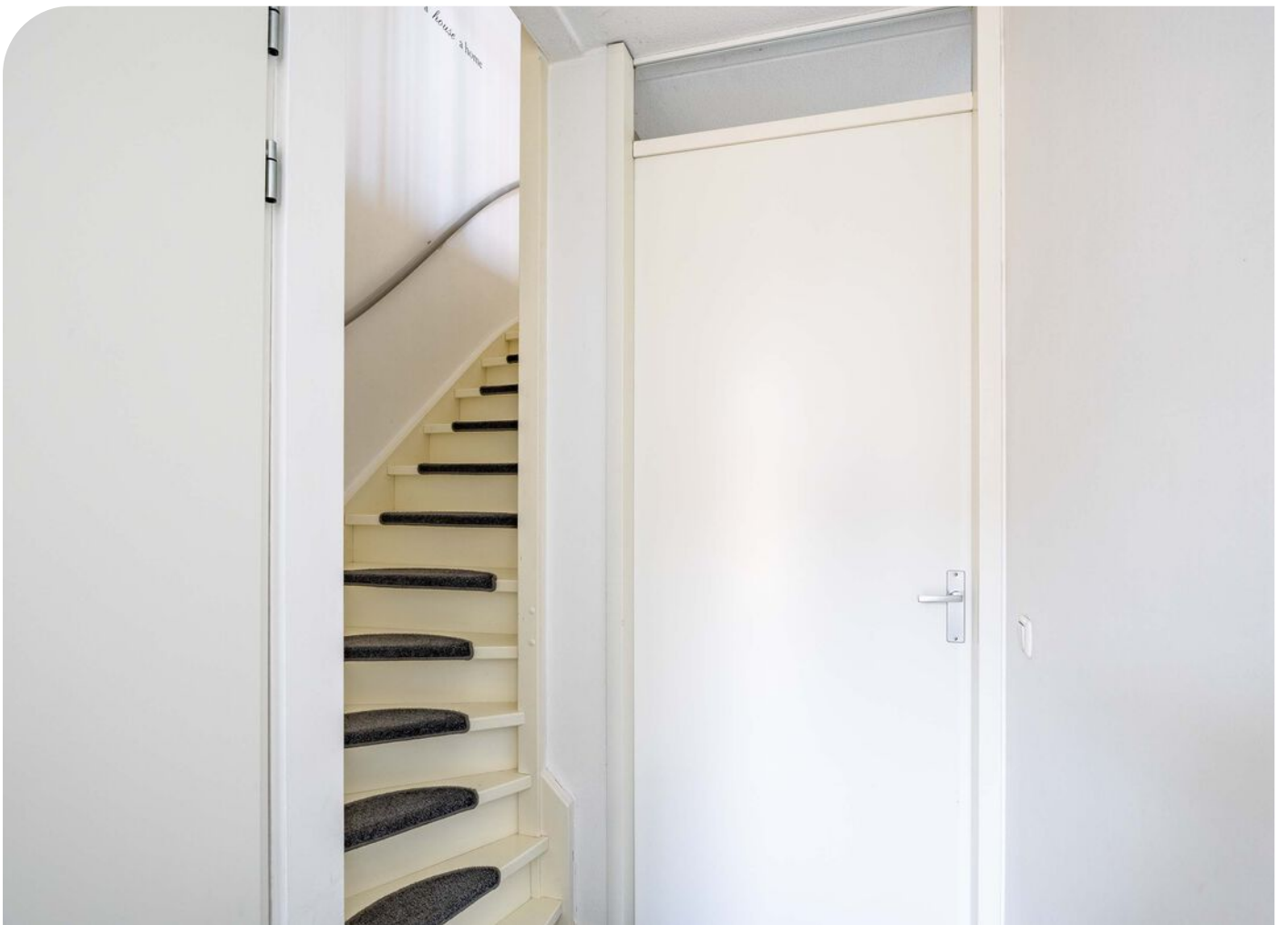
Parkeren hoeft hier overigens nooit een vraag te zijn. In de straat en direct voor de woning is voldoende parkeergelegenheid aanwezig, maar het prettige aan deze hoekwoning is dat je daarnaast ook beschikt over een eigen oprit. Even snel thuiskomen, boodschappen uitladen of de auto voor de deur zetten; het kan hier gewoon op je eigen plek.

Achter de houten voordeur, kenmerkend voor deze woningen in de straat, stap je de hal binnen. Een fijne binnenkomer waar meteen duidelijk wordt dat dit huis praktisch en doordacht is ingedeeld. Eenmaal binnen voelt het meteen ruim en licht. De hal verwelkomt je met een hoog zijraam dat voor prettig daglicht zorgt. Hier vind je een garderobehoek, de meterkast en een strak afgewerkt toilet met wandcloset en fonteintje. De trap naar boven is tijdens de bouw bewust in de hal geplaatst, een slimme keuze waardoor de woonkamer extra ruim en rustig aanvoelt.

En zodra je de woonkamer binnenloopt, merk je dat verschil. De ruimte is tuingericht, licht en verrassend groot, mede dankzij de aanbouw aan de achterzijde. Dubbele tuindeuren verbinden binnen met buiten, terwijl de strakke gashaard zorgt voor een warme, gezellige sfeer op koudere dagen. De diepe trapkast biedt precies die extra bergruimte die in een gezinshuis altijd welkom is.

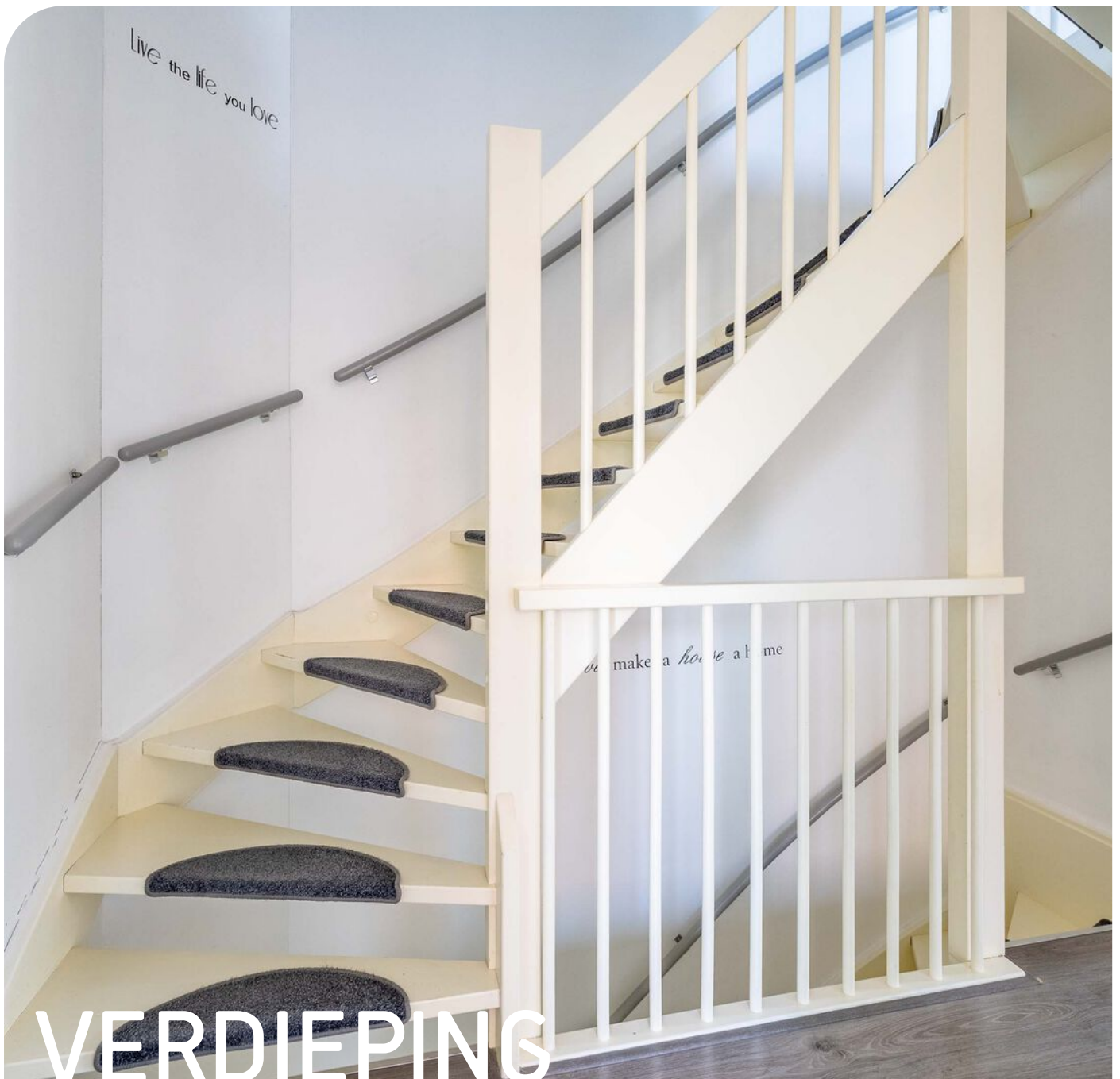
De keuken staat in open verbinding met de woonkamer, maar wordt subtiel gescheiden door een kookeiland. Hierdoor ontstaat een fijne balans: je kookt hier midden in het gezinsleven, zonder dat de ruimte zijn rust verliest. De keuken is in moderne zwart-wit tinten uitgevoerd met een composiet werkblad die overloopt in het eiland en een separate kastenwand in dezelfde stijl. De keuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een koelkast, vaatwasser, combimagnetron en een 5-pits inductiekookplaat, waardoor je hier van alle gemakken bent voorzien. Tijdens het koken heb je een prettig zicht naar buiten dankzij de grote raampartijen aan de voorzijde, die zorgen voor daglicht en een levendig straatbeeld. Daarnaast brengen de smalle, hoge ramen in de zijgevel extra licht binnen en zorgen ze voor een subtiële verbinding tussen de keuken en de woonkamer.











Boven zet het gevoel van ruimte zich gewoon voort. Op de eerste verdieping liggen drie slaapkamers, stuk voor stuk licht en prettig van formaat. Een doorlopende laminaatvloer zorgt voor eenheid. De grote kamers aan de voor- en achterzijde hebben niet alleen royale ramen, maar ook zijramen én een Frans balkon. Dat zorgt voor extra licht en een open gevoel. De grote slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over een praktische kastenwand met schuifdeuren.

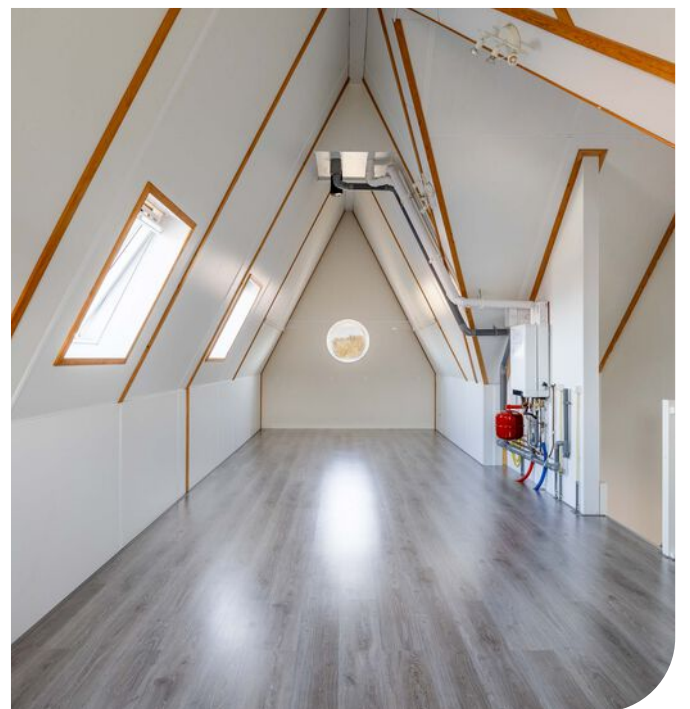
De badkamer is modern en compleet ingericht met een ligbad, inloopdouche, dubbele wastafel en een wandcloset. Het raam zorgt voor natuurlijk licht en ventilatie, terwijl de privacy volledig behouden blijft doordat het slim in het ontwerp van de woning is verwerkt.

En dan is er nog de tweede verdieping. Dit is zo'n plek waar je bovenkomt en even verrast bent door de hoogte en de ruimte. Met een nok van ongeveer vier meter, twee karakteristieke ronde ramen in de gevel en extra dakramen voelt deze verdieping groot, licht en veelzijdig. De ruimte is volledig afgewerkt en biedt alle vrijheid: extra slaapkamers, een werkplek, hobbyruimte of misschien wel een speelzolder. Ook vind je hier de cv-installatie, witgoedansluitingen en de mechanische ventilatie.











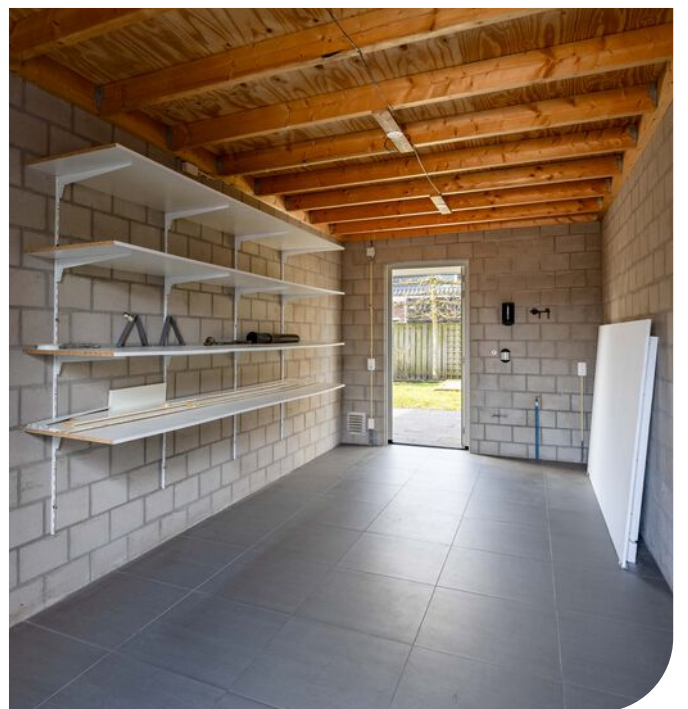
Buiten wacht nog een fijne verrassing. De achtertuin ligt op het zuidwesten, waardoor je hier volop van de zon kunt genieten. Direct aan de woning ligt een breed terras met een heerlijke overkapping over de volledige breedte van het perceel. Dankzij de lichtstraat en ingebouwde spots is dit een plek waar je zowel overdag als 's avonds graag zit. De glazen zijwand zorgt ervoor dat je beschermt zit zonder licht te verliezen. Kom je via de garage of achterom binnen, dan loop je bovendien droog naar binnen onder de overkapping van garage naar woonkamer.

De tuin zelf is verzorgd aangelegd met een gazon, plantenborders, leibomen aan de achterzijde en een extra zitplek achter in de tuin. Alles is netjes omheind met houten schuttingen, waardoor privacy en een rustige uitstraling gewaarborgd zijn.

De aangebouwde garage is een praktische en fijne toevoeging aan deze hoekwoning. De oprit is volledig beklemd en biedt ruimte voor één auto op eigen terrein. De garage zelf is netjes afgewerkt en voorzien van dezelfde tegelvloer, eveneens voorzien van vloerverwarming, als in de woning, wat zorgt voor een verzorgde uitstraling. Aan de opritzijde is de garage uitgerust met dubbele houten deuren, passend bij de stijl van de woning. Binnen vind je verlichting, elektra en een gevelkraan, waardoor de ruimte niet alleen geschikt is voor het stallen van een auto of fietsen, maar ook uitstekend dienst kan doen als hobbyruimte, klusplek of extra bergruimte. Kom je via de garage en dus 'achterom' binnen, dan loop je via de tuindeur aan de achterzijde overdekt en droog onder de terrasoverkapping zo de woning in.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2012, de overkapping in de tuin is in 2018 geplaatst.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak met grijze, keramische dakpannen.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd tijdens de bouw tegen de destijds geldende voorwaarden.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2012. Vloerverwarming op de gehele begane grond, ook in de garage. Gashaard in de woonkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	balansventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW), type Zehnder StorkAir.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen aanwezig.
Meterkast	8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 536,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 740 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 2804 kWh per jaar.

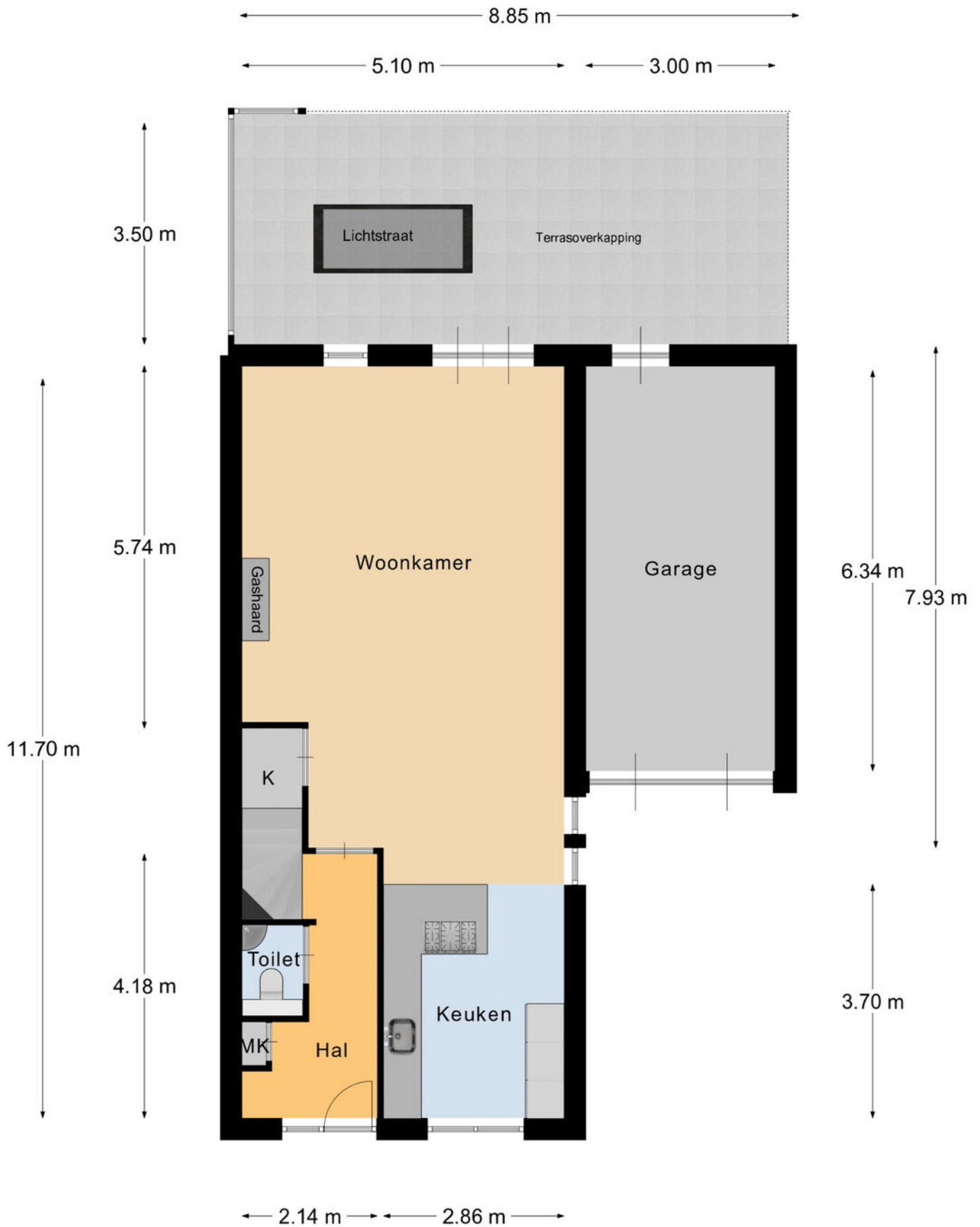
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>12345 25</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 11539</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>	
---	---	---

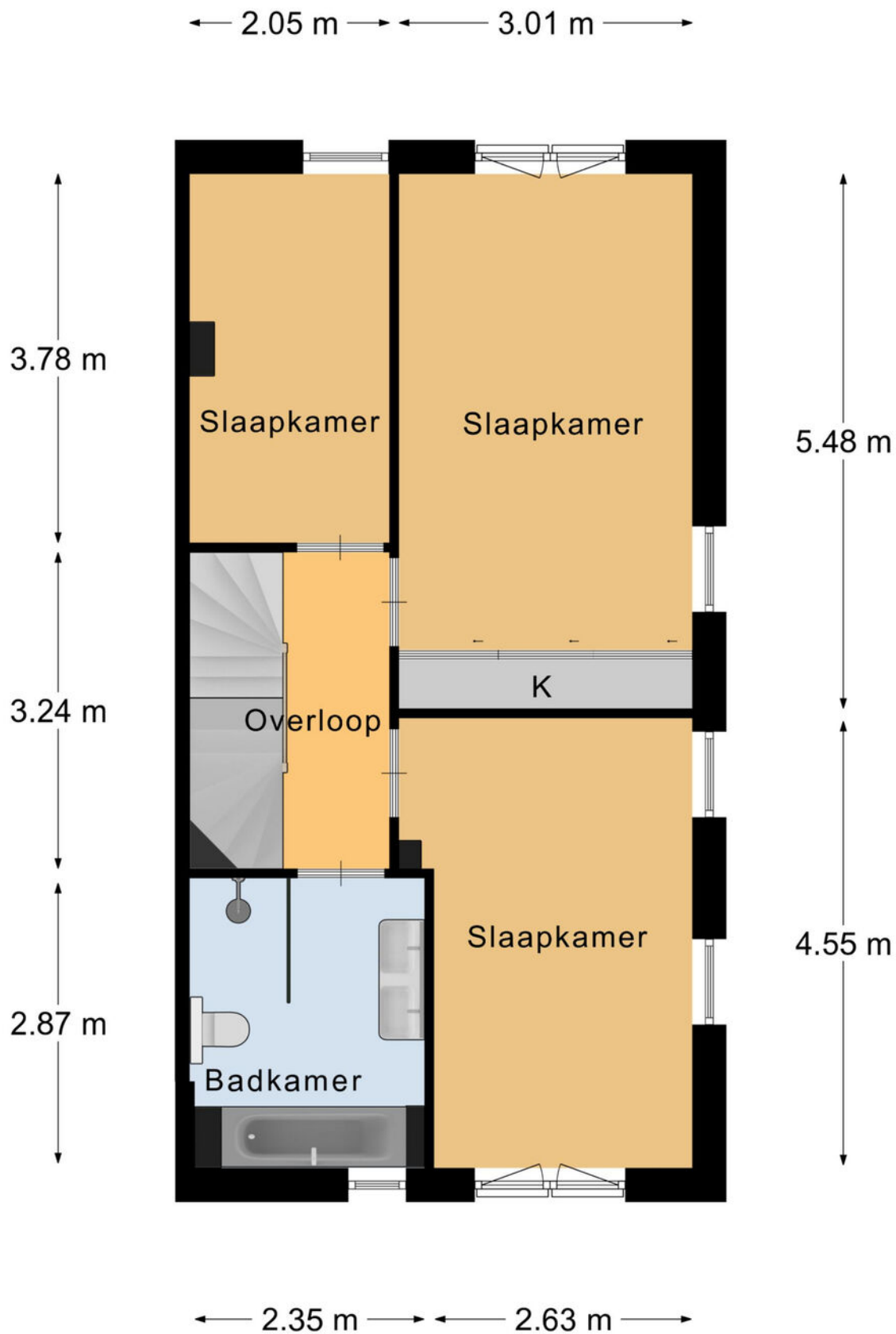
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

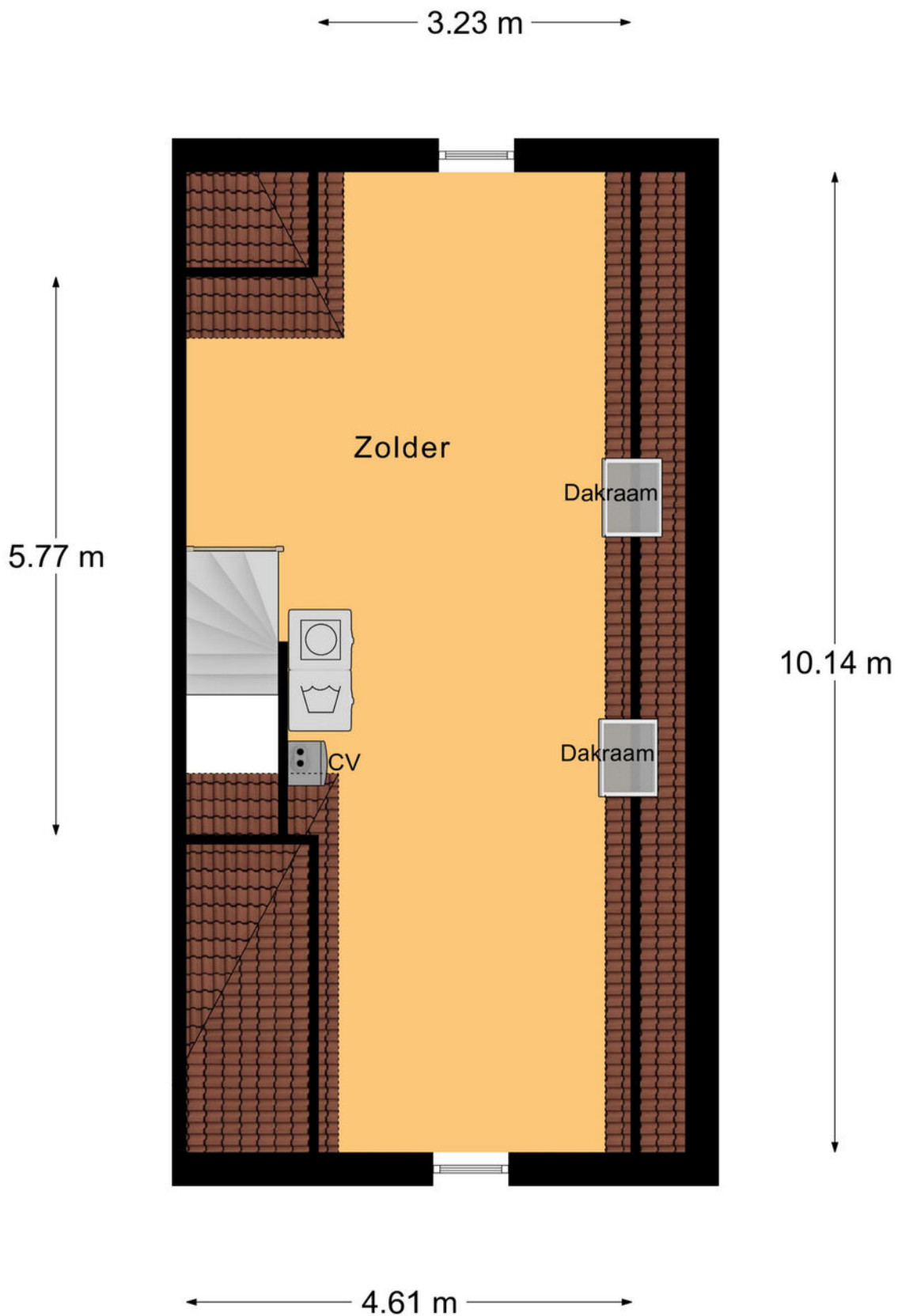
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e Verdieping

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			
Allesbrander	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen	X		
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

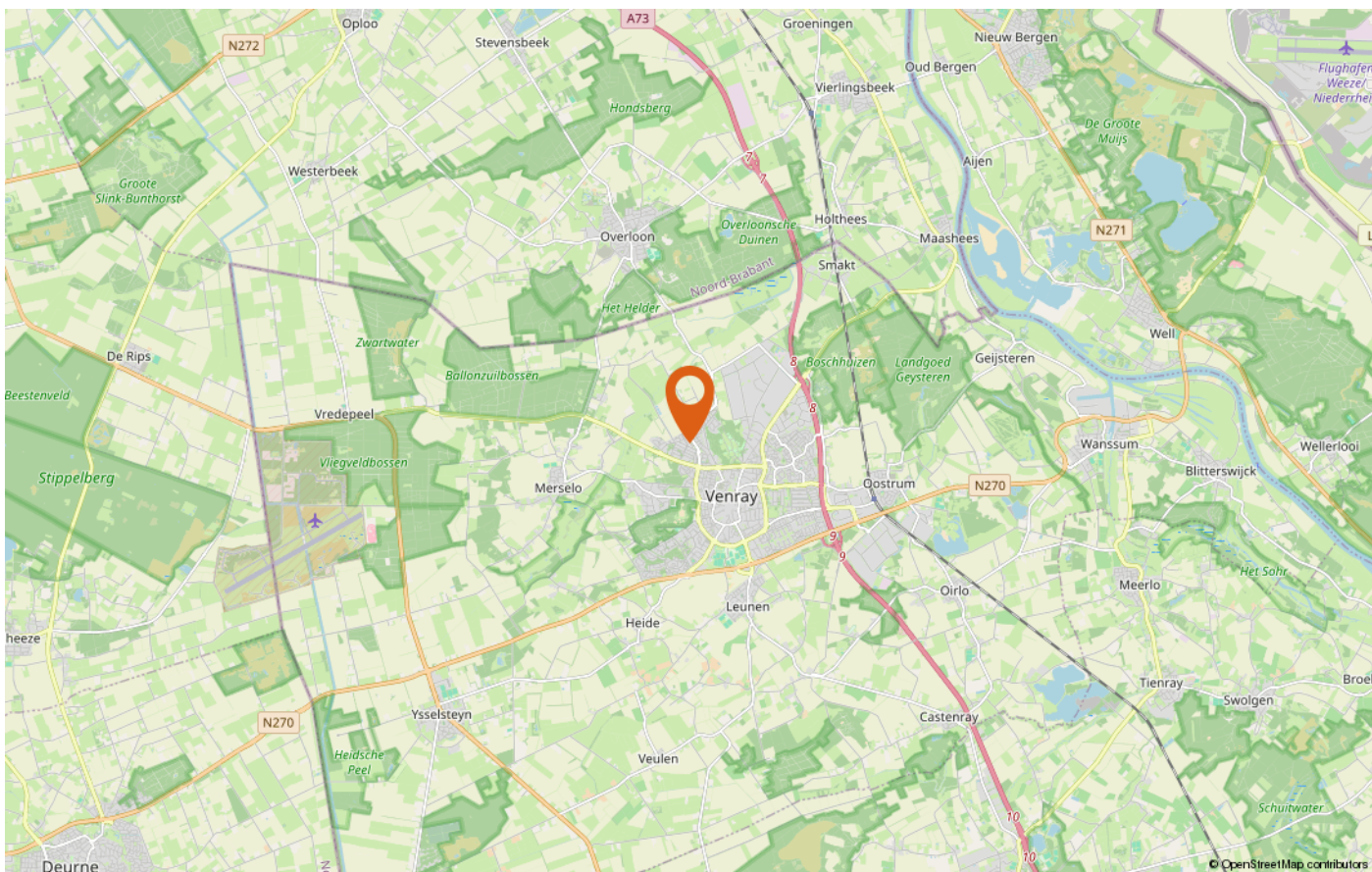
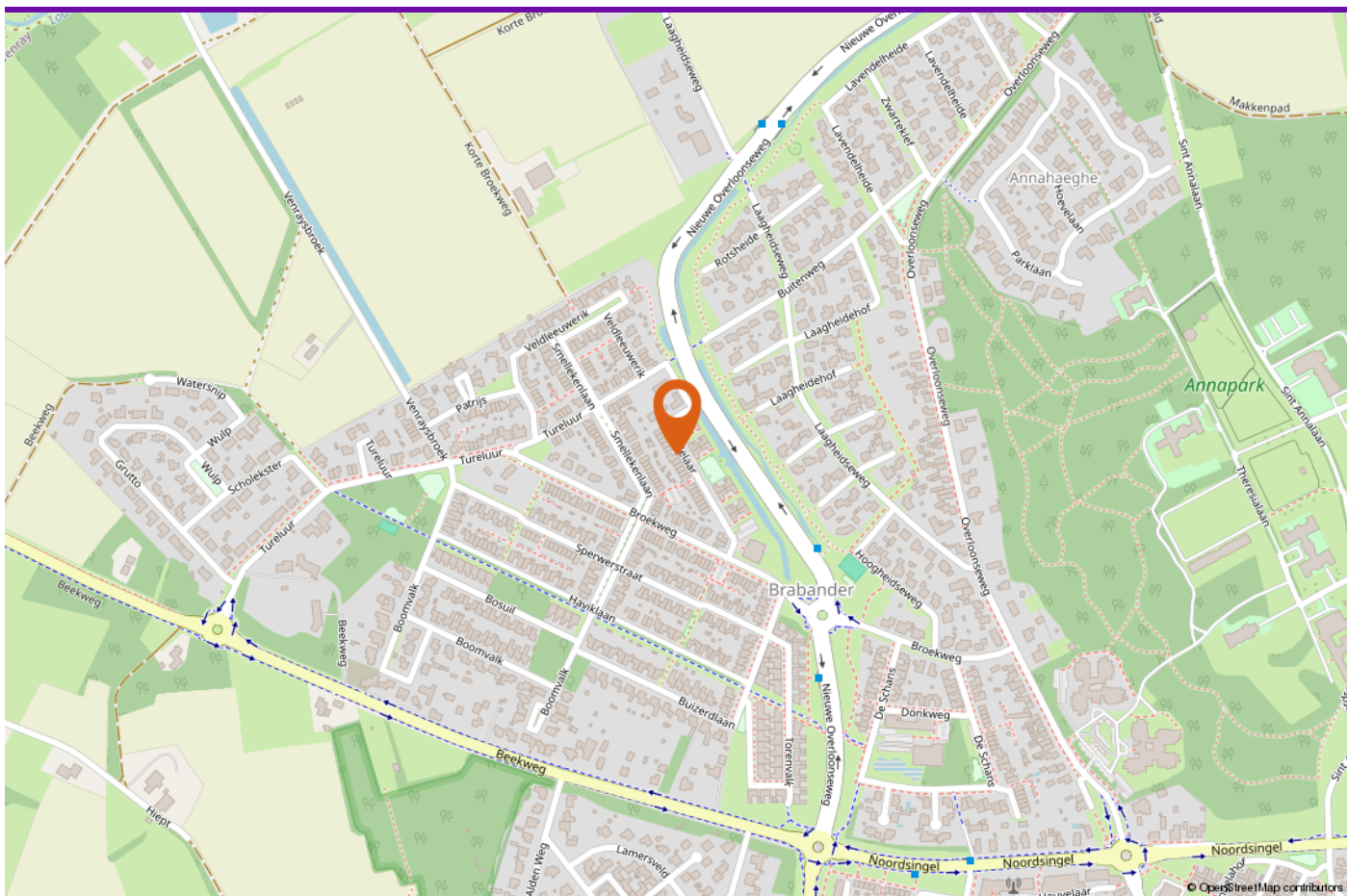
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN



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
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

