



SPERWERSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 525.000 k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2011

Perceeloppervlakte
237 m²

Woonoppervlakte
154 m²

Overige inpandige ruimte
7 m²

Inhoud
574 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Ben je op zoek naar een instapklare woning met veel comfort? Dan is deze zeer nette uitgebouwde twee-onder-één-kapwoning precies wat je zoekt!

Gelegen in de jonge en populaire wijk De Brabander, biedt deze woning alles wat je van een moderne gezinswoning mag verwachten. De woning is in 2016 aan de achterzijde uitgebouwd, waardoor een royale leefkeuken met fraaie lichtstraat is ontstaan. De begane grond biedt daarnaast een ruime woonkamer, een praktische speel-/werkkamer en een inpandige berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De ruime tweede verdieping beschikt over een vierde slaapkamer, een royale overloop met was- en technische ruimte en een praktische vliering. Buiten geniet je van een fraai aangelegde achtertuin op het zuidwesten met een overdekt terras. Op de oprit is plaats voor twee auto's op eigen terrein.

De woning is volledig geïsoleerd, voorzien van hardhouten kozijnen met HR++ glas en 9 zonnepanelen (2022) en beschikt over energielabel A. De locatie is perfect in de jonge wijk de Brabander met op korte afstand diverse speelveldjes, het Sint Annabos en het centrum van Venray met alle voorzieningen!





De woning is toegankelijk via de entree in de zijgevel. De hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Op de begane grond ligt een fraaie PVC-vloer in visgraatmotief (2023). De wanden zijn afgewerkt met spachtelputz en de plafonds met strak spuitwerk. Op diverse plaatsen zijn inbouwspots aangebracht. De meterkast is uitgebreid en uitgerust met 8 groepen, 1 fornuisgroep en 2 aardlekschakelaar. Tevens is er glasvezel aanwezig. Het toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Er ligt een tegelvloer en de wanden zijn deels betegeld. Het vertrek wordt mechanisch geventileerd.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de royale maatvoering en de prettige lichtinval op. Aan de voorzijde, bij het brede raampartij dat doorloopt tot aan de vloer, is een comfortabele zithoek van ca. 25 m² gerealiseerd. Dankzij de uitbouw aan de achterzijde (2016) is de eethoek bij de keuken gesitueerd, waardoor een sfeervolle en ruime leefkeuken is ontstaan. De totale woonoppervlakte van woonkamer en keuken samen bedraagt maar liefst circa 58 m². Centraal in de ruimte bevindt zich de trapopgang, die op een natuurlijke manier een scheiding vormt tussen de zit- en eethoek. Onder de trap zijn praktische, op maat gemaakte inbouwkasten gerealiseerd.

De keuken is in 2014 vernieuwd en uitgevoerd met een moderne inbouwkeuken in een U-opstelling. De neutrale en eigentijdse afwerking sluit moeiteloos aan bij diverse interieurstijlen. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast, vriezer, combi-oven en een vaatwasser (2025). Het werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. De royale leefkeuken van ca. 33 m² vormt het hart van het huis: een heerlijke plek om te koken, te eten en samen te zijn. Dankzij de uitbouw is een fraaie lichtstraat gerealiseerd, die samen met de brede raampartij van vloer tot plafond en de tuindeur zorgt voor een overvloed aan daglicht en een mooie verbinding met de tuin. Vanuit hier is er direct toegang tot de tuin. Bij de eethoek is een sfeervolle Faber gashaard (2016) geplaatst. Aan de andere zijde van de ruimte is een praktische koffi corner ingericht en bevindt zich een airconditioning (2023) die zowel kan koelen als verwarmen.









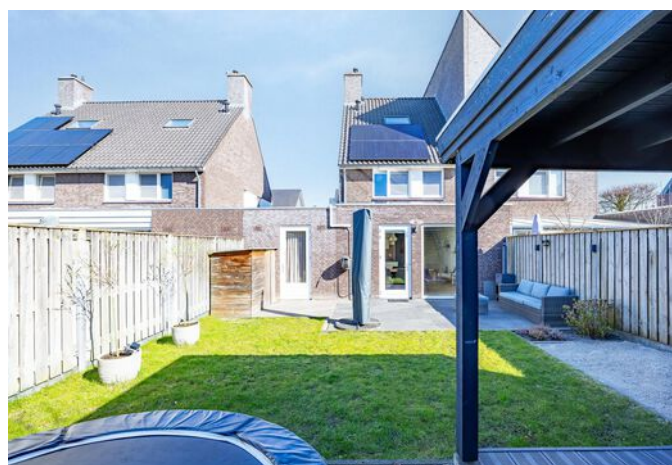




Aangrenzend aan de keuken bevindt zich een extra ruimte van ca. 9.5 m², bereikbaar via een houten deur met glas (2023). Dankzij de tuindeur en het zicht op de tuin is dit een lichte en aangename ruimte. Deze ruimte is uitstekend geschikt als thuishkantoor, hobbyruimte of speelkamer. De vloer is afgewerkt met vinyl.

Vanuit deze ruimte is tevens de inpandige berging (ca. 7.5 m²) bereikbaar. Aan de voorzijde bevindt zich een kantelpoort, ideaal voor het stallen van fietsen en het opbergen van extra spullen.

De volledig beklinkerde oprit, gelegen voor de berging, biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.





1E VERDIEPING

De ruime overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers hebben een oppervlakte van ca 6,5, 8,5 en 17,5 m². Alle kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer, spachtelputz wandafwerking en de plafonds met spuitwerk.

De royale ouderslaapkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en strekt zich uit over de volledige breedte van het huis. Dankzij maar liefst vier raampartijen is deze kamer heerlijk licht en bijzonder ruim.

De badkamer is compleet uitgevoerd en uitgerust met een ligbad, douchehoek met thermostaatkraan, wandtoilet en een wastafelmeubel met extra hoge kast. De ruimte is vrijwel geheel betegeld in neutrale tinten en kan zowel mechanisch als natuurlijk worden geventileerd via het aanwezige raam.







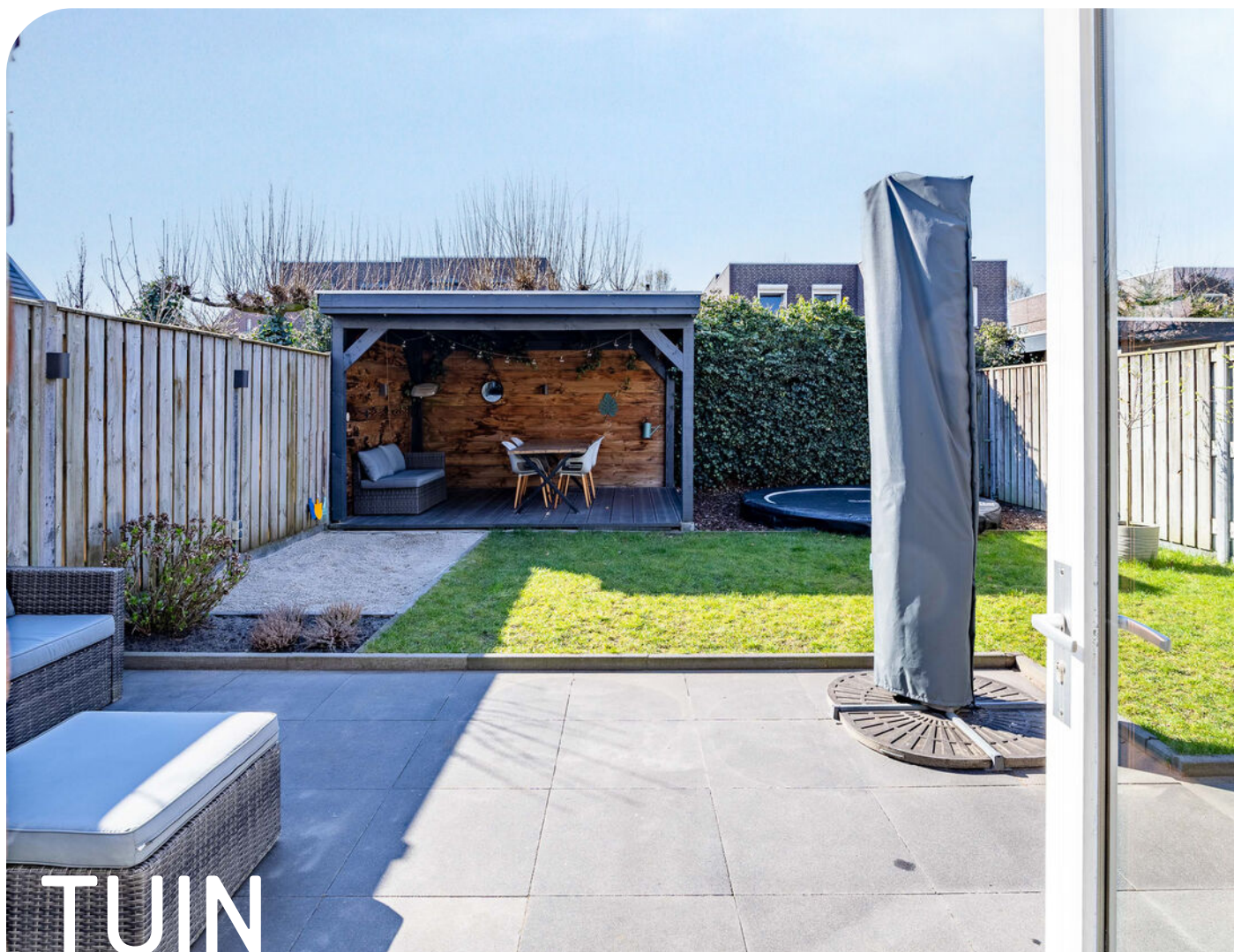


Via een vaste trap is de ruime tweede verdieping bereikbaar. Deze verdieping (ca. 28.5 m² > 1.5 mtr.) is ingedeeld met een royale overloop die fungeert als was- en technische ruimte en een ruime vierde slaapkamer.

De overloop biedt plaats aan de witgoedaansluitingen en de omvormer van de 9 zonnepanelen (2022). Daarnaast is er over de gehele breedte praktische bergruimte gerealiseerd in de knieschotten, netjes afgesloten met schuifdeuren. Op de vloer ligt laminaat en een gedeelte van de plafonds is afgewerkt met Agnes panelen. Ook op deze verdieping is een airconditioning (2023) aanwezig die zowel kan koelen als verwarmen. Dankzij de hoge nok is bovendien een praktische vliering gerealiseerd, bereikbaar via een luik. Deze ruimte is ideaal voor het opbergen van seizoensspullen en andere zaken.

De vierde slaapkamer is zeer royaal en beschikt over een Velux dakraam en extra bergruimte in de knieschotten met schuifdeuren. In een kast bevinden zich de Intergas cv-ketel (2025) en de unit voor de balansventilatie.





De achtertuin is gunstig gelegen op het zuidwesten, waardoor er vrijwel de hele dag een zonnig plekje te vinden is. De tuin is verzorgd aangelegd met een terras direct aan de woning, een gazon en diverse speelmogelijkheden zoals een zandbak en trampoline.

Achter in de tuin bevindt zich een terrasoverkapping (ca. 12 m²) die in 2018 is geplaatst en is uitgevoerd met kunststof vlonders. Deze overkapping is voorzien van elektra en verlichting. Daarnaast is er een praktische tuinberging van ca. 2 m² aanwezig.

De tuin beschikt verder over diverse voorzieningen zoals tuinverlichting, elektra, een buitenkraan en een schroputje en wordt rondom afgesloten met een houten schutting.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2011. Aanbouw 2016.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd (m.u.v. de berging).
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Het plat dak is gedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	hardhouten kozijnen v.v. HR++ glas. De tuindeur in de speelkamer heeft enkel glas.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	9 zonnepanelen van 415 Wp per paneel. en geplaatst in 2022.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas 2025. Tevens zijn er een gashaard en twee Daikin airco's (2023) aanwezig.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	gebalanceerd ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 550,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 629 m ³ en elektra ca. 3.163 kWh per jaar. Teruglevering ca. 2.137 kWh per jaar. Netto verbruik: ca. 1.026 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



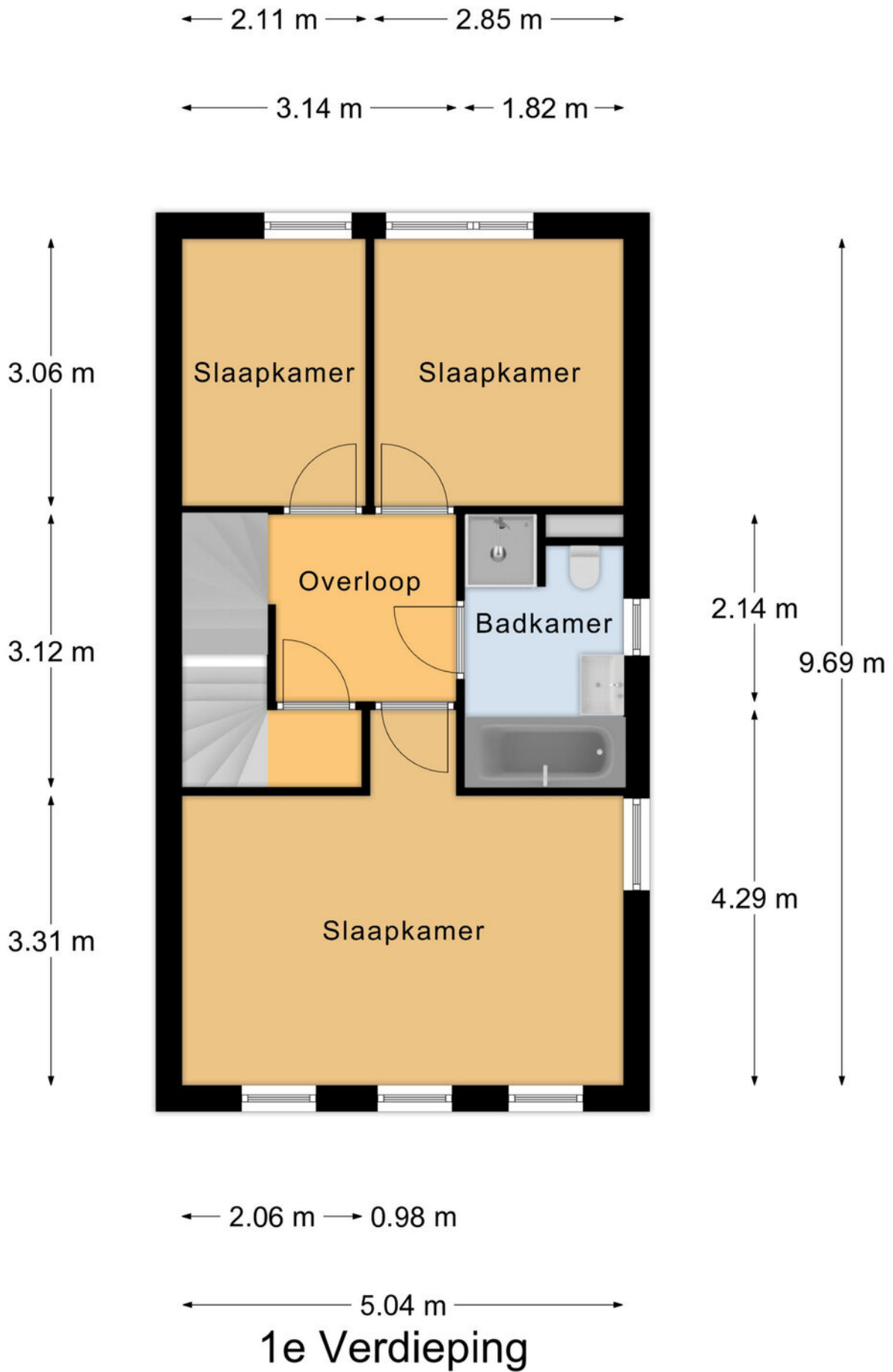
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 maart 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie C Perceel 11249</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



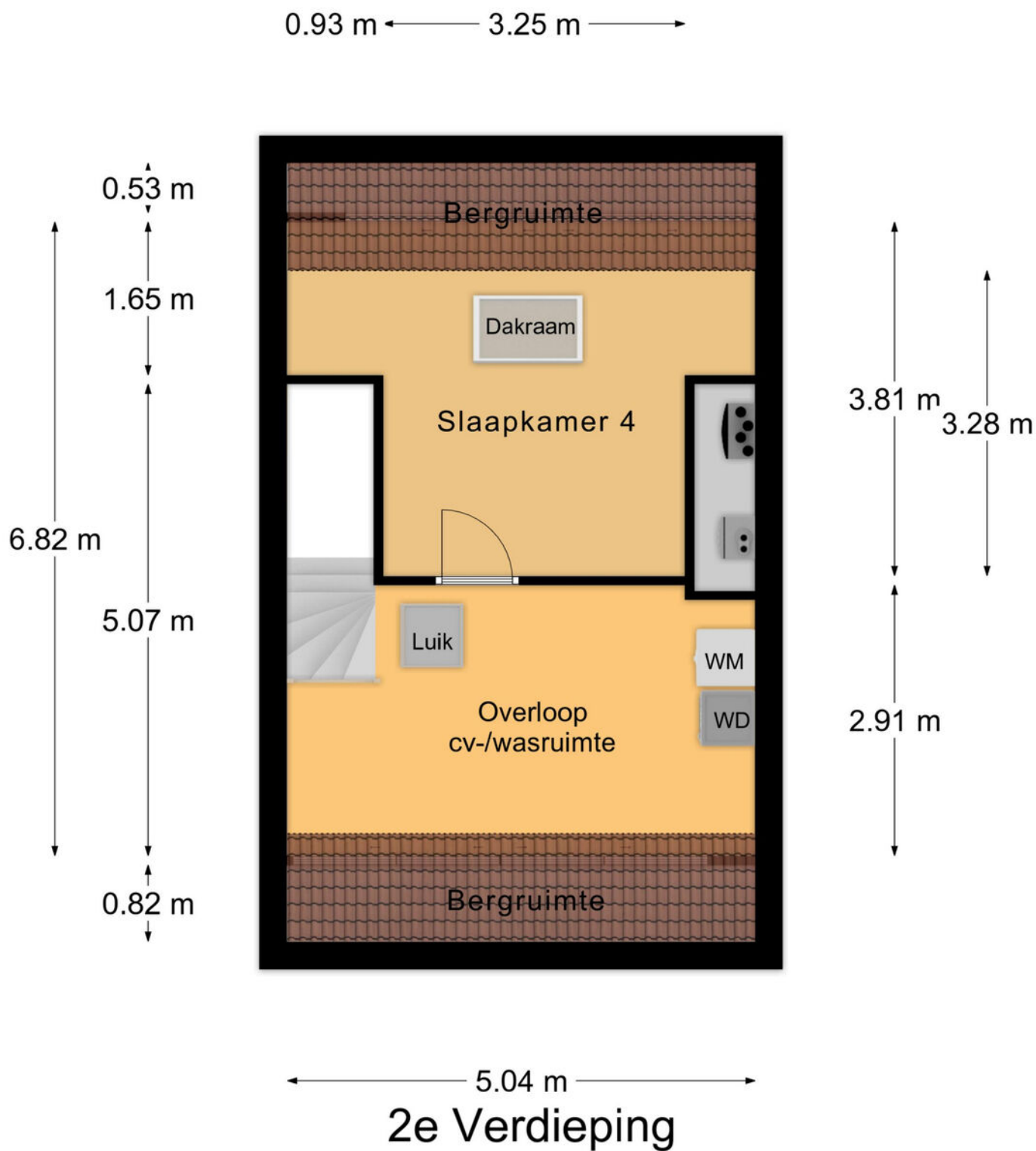
PLATTEGROND

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



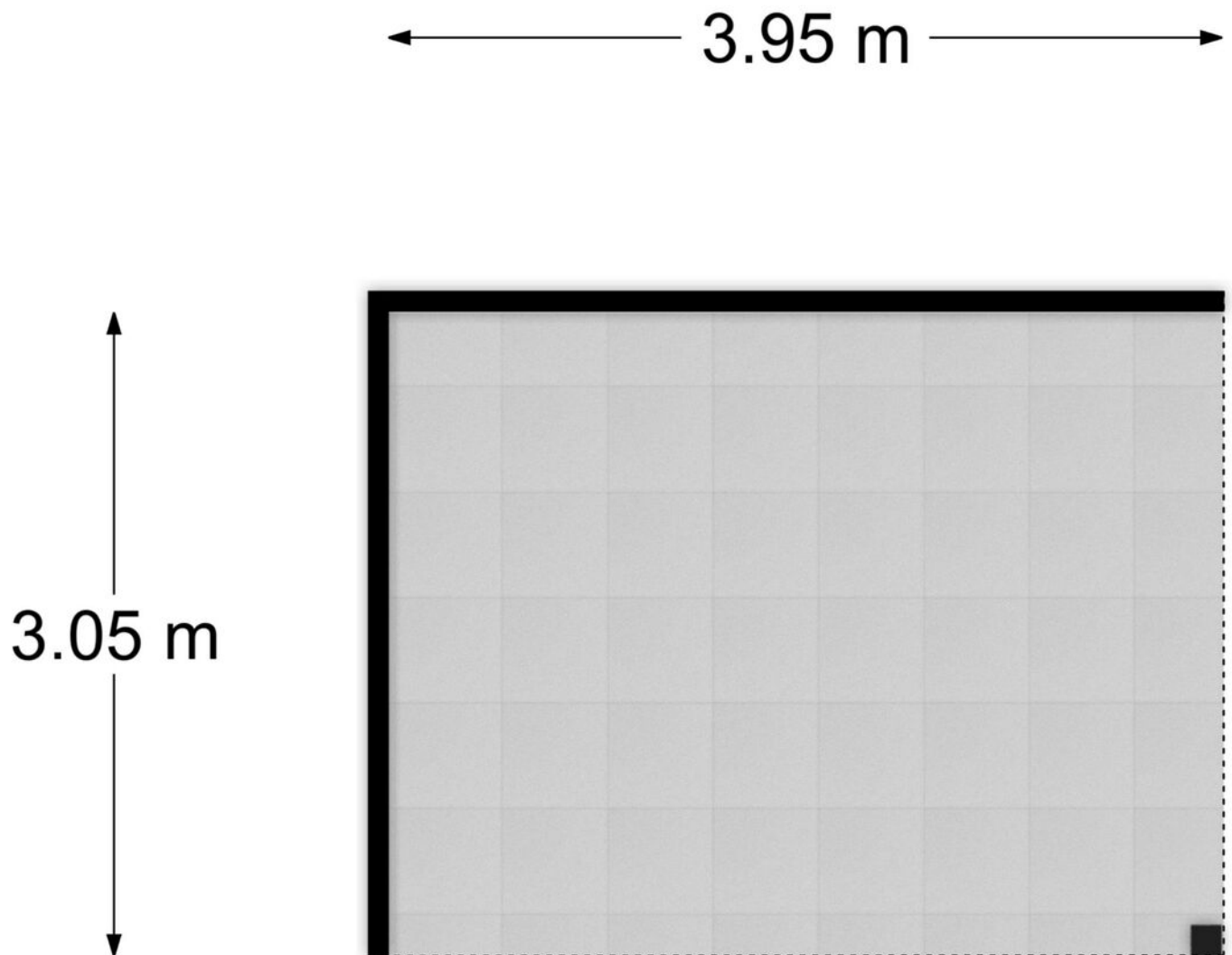
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

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



Terrasoverkapping

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		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv meubel	X		
- Kast in koffiehok	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Kledingkast grote slaapkamer	X		
- Kasten speelkamer		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

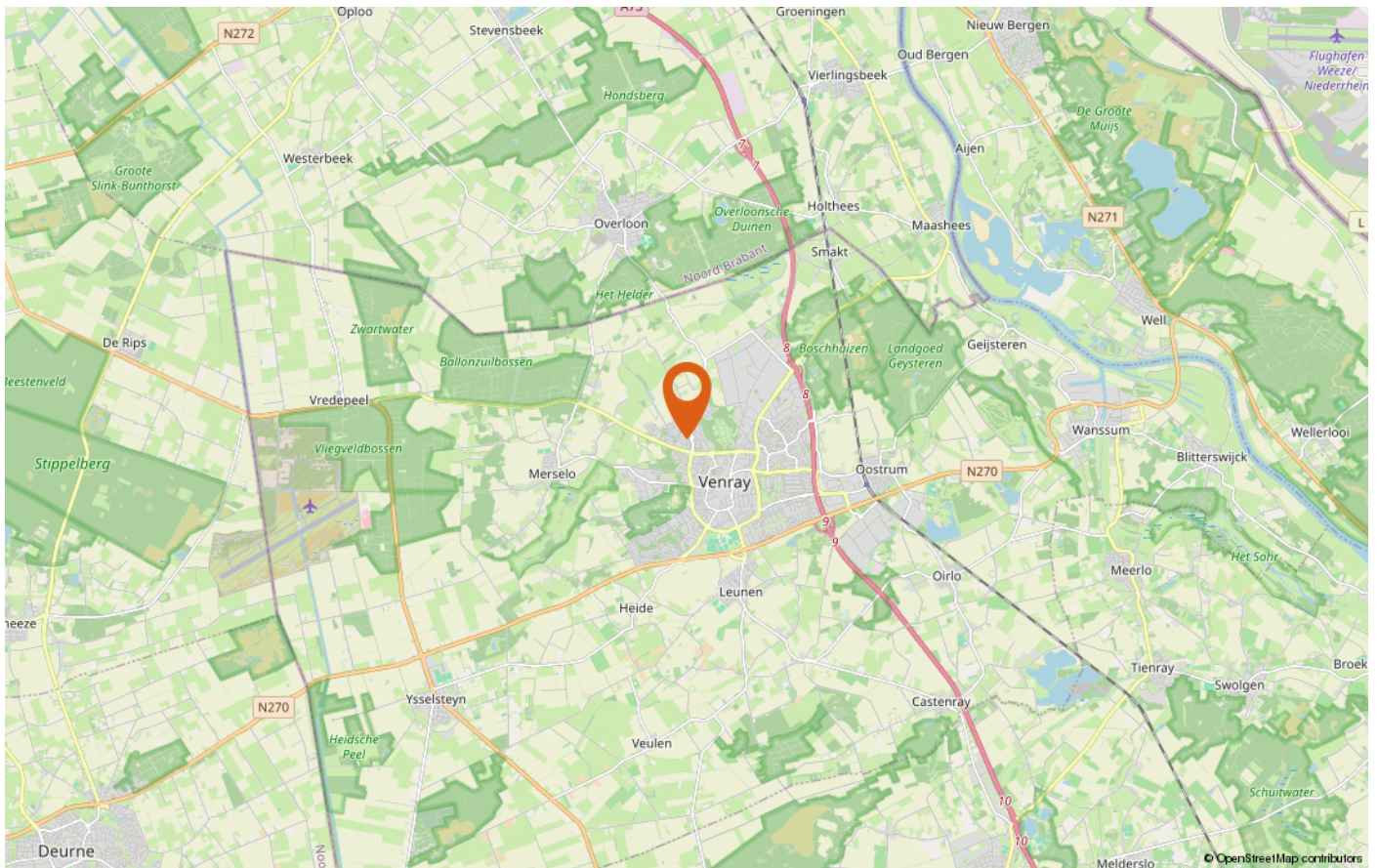
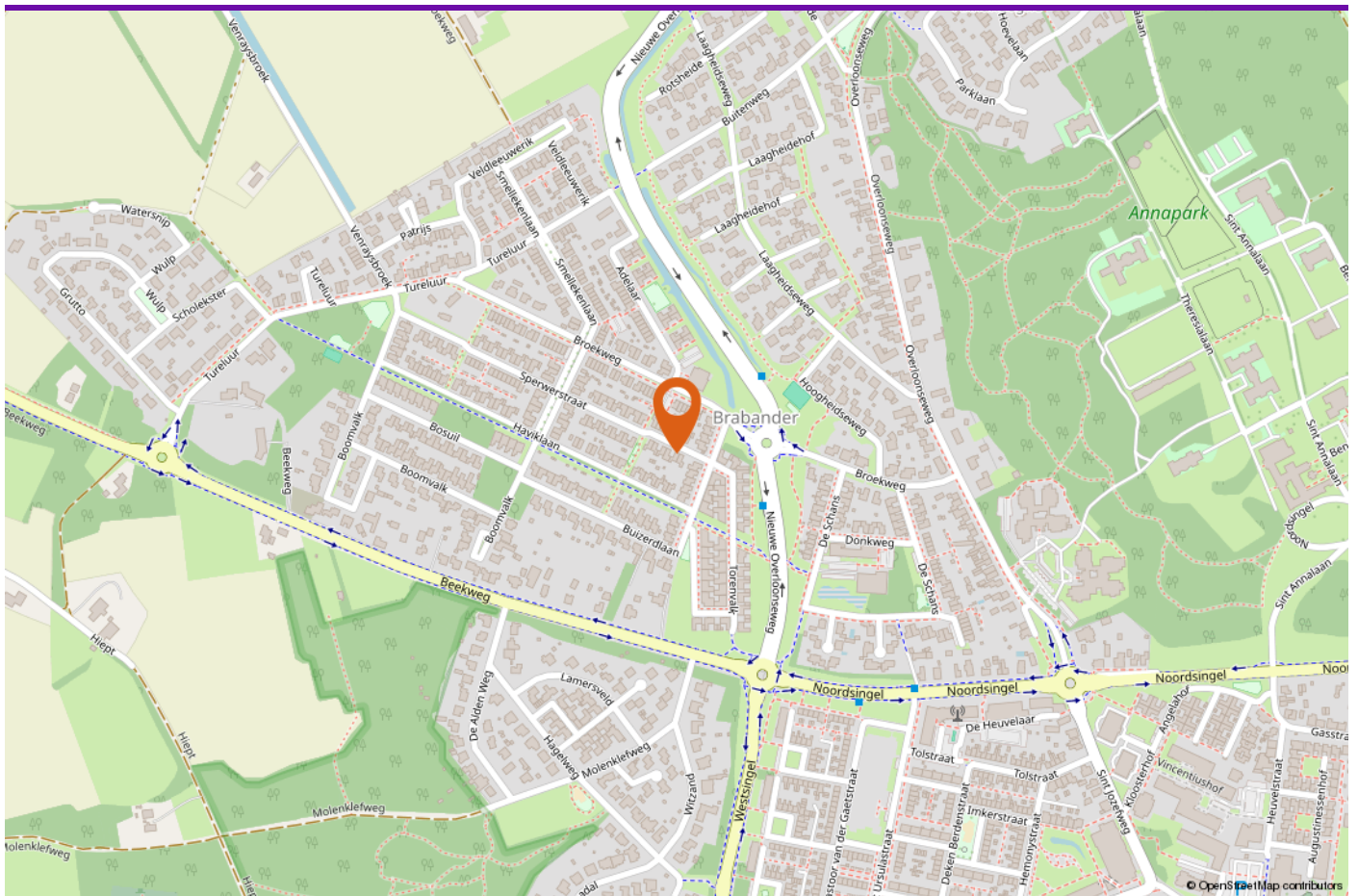
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Koel-vriescombinatie in de garage		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		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Raamhorren op elke slaapkamer	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Trampoline	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

