



WOLFSKERS VENRAY

Vraagprijs € 459.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1994

Perceeloppervlakte
326 m²

Woonoppervlakte
149 m²

Externe bergruimte
15 m²

Inhoud
519 m³

Energie label
A+

IN HET KORT...

Op een rustige, kindvriendelijke plek in de wijk Landweert staat deze verrassend ruime gezinswoning. Door de hoekligging woon je hier lekker vrij, met veel licht en ruimte rondom de woning. Binnen beschikt de woning over een lichte, uitgebouwde leefruimte, vier volwaardige slaapkamers en een multifunctionele ruimte aan de voorzijde met een eigen entree, ideaal voor werken aan huis, een hobbyruimte of extra leefruimte.

Ook buiten is het hier heel fijn wonen. De achtertuin ligt op het noordoosten, maar dankzij de gunstige ligging en de hoekpositie is er altijd wel een zonnig plekje te vinden en heb je bovendien geen directe achterburen. De tuin is verzorgd aangelegd en beschikt over een royale overkapping, een berging en een praktische vrije achterom.

Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen en sportvoorzieningen liggen op korte afstand. Ook het centrum ligt prettig dichtbij en is eenvoudig bereikbaar. Daarnaast woon je hier ideaal ten opzichte van de uitvalswegen; binnen enkele minuten zit je op de belangrijkste verbindingroutes richting de omliggende dorpen en steden en ben je snel op de snelweg. Een heerlijke, complete woning op een fijne plek waar ruimte, comfort en ligging perfect samenkomen.





Je parkeert op je eigen oprit en loopt langs de zijkant van de woning via de overdekte entree naar binnen. Hier bevindt zich zowel de voordeur als een extra entree naar de multifunctionele ruimte aan de voorzijde van het huis. Dit was ooit onderdeel van de garage maar is nu een volwaardige, verwarmde kamer die perfect dienstdoet als atelier, werkruimte of praktijk aan huis. Naast deze entrees loopt de vrije achterom langs de woning, afgesloten met een dubbele poort. Ideaal om met de fiets of met de containers achter het huis te komen.

Voor het verhaal lopen we eerst naar de officiële voordeur. Je stapt binnen in een lichte en verzorgde hal, waar meteen de rustige afwerking opvalt. De kast waarin de unit van de vloerverwarming is weggewerkt, doet slim dienst als schoenenkast. Het toilet is modern afgewerkt, volledig betegeld en voorzien van een wandcloset en fonteintje. Door de lichte kleuren, de opdekdeuren met klassieke belijning en het glas in de voordeur en het zijlicht voelt de hal prettig fris en open aan. De trap naar boven is strak afgewerkt en sluit mooi aan bij de rest van het huis.

Vanuit de hal loop je door naar de leefruimte. Aan de voorzijde ligt de gezellige zithoek met grote ramen en fijn uitzicht naar buiten. Dit gedeelte loopt heel natuurlijk over in de eethoek en de keuken aan de achterzijde. Hier is in de aanbouw een fijne plek gecreëerd. De keuken staat in een U-opstelling en is slim in de ruimte geplaatst. Het werkblad loopt deels door langs de wand tussen de eet- en zithoek, waardoor er een klein barretje ontstaat. Zo heb je een duidelijke scheiding tussen de ruimtes, maar blijft alles wel één geheel.

De keuken heeft houtlook fronten, een composiet werkblad en is compleet uitgerust met onder andere een inductiekookplaat met RVS afzuigkap, spoelunit en vaatwasser. Hoge kasten met de koelkast, combimagnetron, oven en nis voor het koffiezetapparaat is in de aanbouw geplaatst, wat zorgt voor eenheid in de woonruimte. De aanbouw zelf is heerlijk licht en sfeervol dankzij de lichtstraat en de inbouwspots. De achterpui bestaat bijna volledig uit glas en heeft een aparte loopdeur naar de tuin. Dit is echt zo'n plek waar binnen en buiten vanzelf in elkaar overlopen.











Direct naast de keuken ligt de praktische bijkeuken. Hier vind je een handige garderobe, een keukenblok en volop kastruimte voor extra bergruimte en het plaatsen van extra apparatuur. Dit is niet alleen een praktische bijkeuken, maar ook meteen de fijne achterom vanuit de tuin. Vanuit hier loop je dus zo de tuin in, maar ook binnendoor verder het huis in.

En juist dat binnendoor maakt deze woning extra bijzonder, want vanuit de bijkeuken schuif je zo door naar de multifunctionele ruimte aan de voorzijde. Deze ruimte was ooit, samen met de bijkeuken, de garage, maar is nu volledig omgetoverd tot een comfortabele, verwarmde kamer. Wat meteen opvalt is het fijne daglicht, dankzij het grote raam en het raam in de deur. Aan de opritzijde beschikt deze ruimte over een eigen, overdekte entree, waardoor hij ook perfect zelfstandig te gebruiken is. Ideaal dus als atelier, kantoor aan huis, praktijkruimte of bijvoorbeeld een rustige speel- of chillkamer voor de kinderen.

De ruimte is praktisch ingericht met een keukenblok met spoelunit en warm en koud water en een vaste kastenwand. Daarnaast is er een airco aanwezig waarmee je zowel kunt koelen als verwarmen. Juist die combinatie van een eigen entree, daglicht, comfort en de directe verbinding met de rest van de woning maakt deze ruimte ontzettend veelzijdig en echt een waardevolle toevoeging aan het huis.



We gaan weer terug naar de hal en nemen de trap naar boven. De overloop is licht en overzichtelijk dankzij het raam in de zijgevel. Hier vind je twee slaapkamers en de badkamer. De grote slaapkamer aan de voorzijde strekt zich uit over de volledige breedte van de woning en voelt heerlijk ruim aan. De tweede slaapkamer ligt aan de achterzijde en beschikt over een vaste kastenwand met schuifdeuren. De afwerking is overal gelijk: een doorlopende laminaatvloer, strak afgewerkte wanden en nette plafonds. De draai-kiepramen zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.

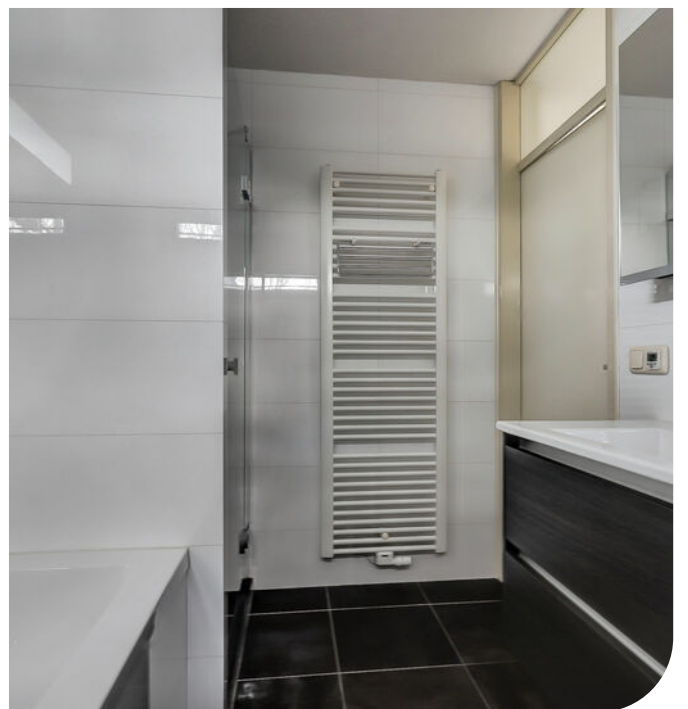
De badkamer sluit qua stijl perfect aan bij het toilet beneden. Alles is volledig betegeld en compleet ingericht met een ligbad, douchehoek, wandcloset en een wastafelmeubel met spiegelkast. Er is vloerverwarming, een designradiator en prettig daglicht via de glasstenen aan de achterzijde en een te openen kiepraam in de zijgevel.

Vanaf de overloop leidt de trap naar de tweede verdieping. Dit is een volwaardige verdieping en absoluut geen standaard zolder. Op de overloop is een prachtig ingebouwde wasruimte gemaakt met kasten, lades en een spoelunit. Hier hangen ook de Intergas cv-ketel en de omvormer van de zonnepanelen. Dankzij het kiepraam in de zijgevel is er niet alleen daglicht, maar ook fijne ventilatie. De hele verdieping is strak afgewerkt met een pvc vloer, stucwanden en een gipsplaten plafond. Doordat de noklijn zichtbaar is, voelt deze verdieping verrassend ruim en speels.

Er zijn hier twee extra (slaap)kamers gerealiseerd, één aan de voorzijde met een groot dakraam en één aan de achterzijde met een dakkapel en elektrisch bedienbare rolluiken. Beide kamers hebben bergruimte in de knieschotten en doordat de plafonds in de kamers iets zijn verlaagd, is er vanaf de overloop nog een handige vliering bereikbaar.







2E VERDIEPING







Dan is het tijd om naar buiten te gaan, want de achtertuin maakt deze woning echt compleet. De tuin ligt op het noordoosten, maar door de gunstige ligging en de open hoekpositie van de woning is er eigenlijk altijd wel een fijn zonnig plekje te vinden. Of je nu 's ochtends rustig met een kop koffie buiten zit of later op de dag nog even wilt genieten, er is altijd wel ergens zon.

Door de hoekligging en de groenvoorziening achter de tuin heb je bovendien geen directe achterburen, wat zorgt voor een heerlijk vrij en rustig gevoel. De tuin is fraai en verzorgd aangelegd met een terras direct aan de woning, een pad door het gazon met plantenborder. Achter op het perceel staat een royale, houten overkapping met berging; samen beslaan ze de volledige breedte van de tuin. De overkapping is voorzien van elektra en verlichting en is een heerlijke plek om ook bij minder weer buiten te zitten. In de berging zijn eveneens verlichting en elektra aanwezig, net als een grondwaterpomp.

De huidige bewoners hebben een kippenhok met ren geplaatst, wat perfect past bij het groene en kindvriendelijke karakter van deze plek. De tuin is volledig omheind met houten schuttingen en beschikt over waterpunten, elektra en tuinverlichting. Via de afsluitbare dubbele poort links van de woning loop je zo achterom, wat vooral met fietsen en spelende kinderen ontzettend praktisch is.



STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1994, aanbouw ca. 1998.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	geïsoleerd zadeldak bedekt met pannen, dakkapel geplaatst in 2018.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas, met uitzondering van de HR++ beglazing in de pui van de multifunctionele ruimte, bijkeuken, en lichtstraat.
Overige voorzieningen	nagenoeg geheel voorzien van rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	28 zonnepanelen, voorzijde geplaatst in 2020 met een capaciteit van 330Wp per paneel en op het afdak in 2023 geplaatst met een capaciteit van 410 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels de Intergas hre cv-ketel uit 2026. Op de (voormalige) garage na, is de begane grond geheel voorzien van vloerverwarming. De badkamer heeft elektrische vloerverwarming.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Koeling	Daikin single split airconditioning uit 2023, unit hangt in de multifunctionele ruimte.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

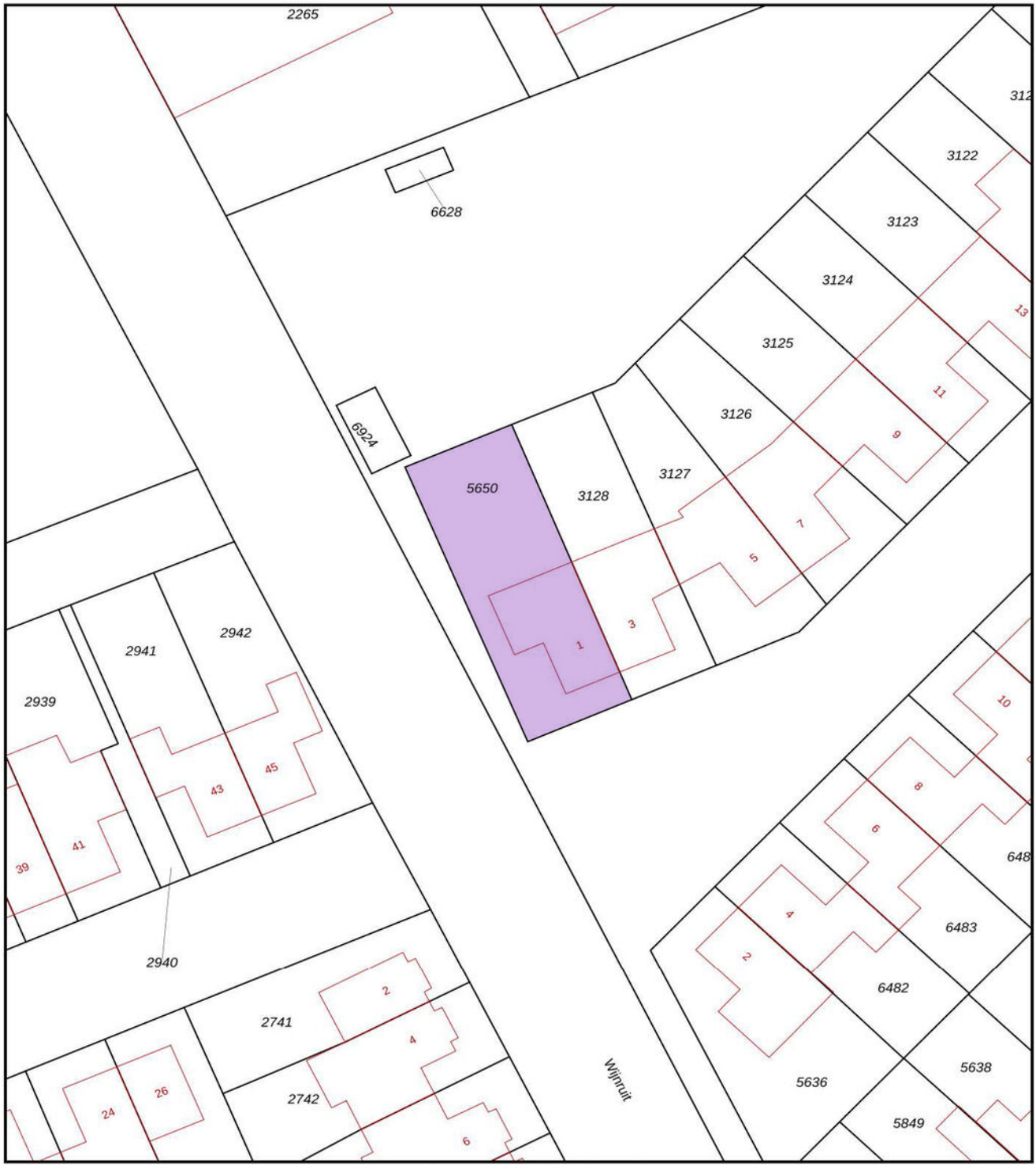
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	12 groepen, fornuisgroep, pv groep, 4 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 493,69 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1036 m ³ en elektra ca. -1888 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



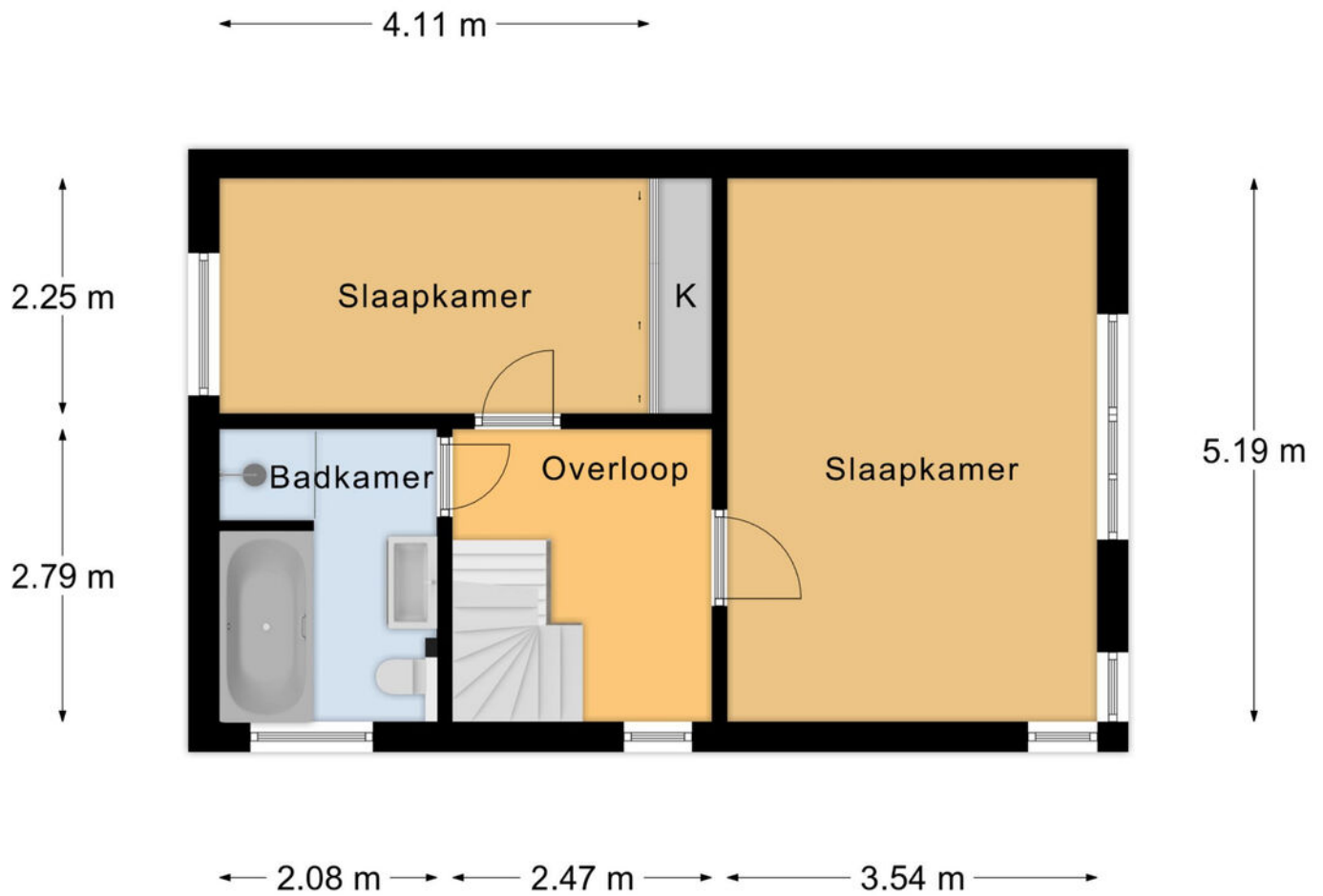
<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 5650</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

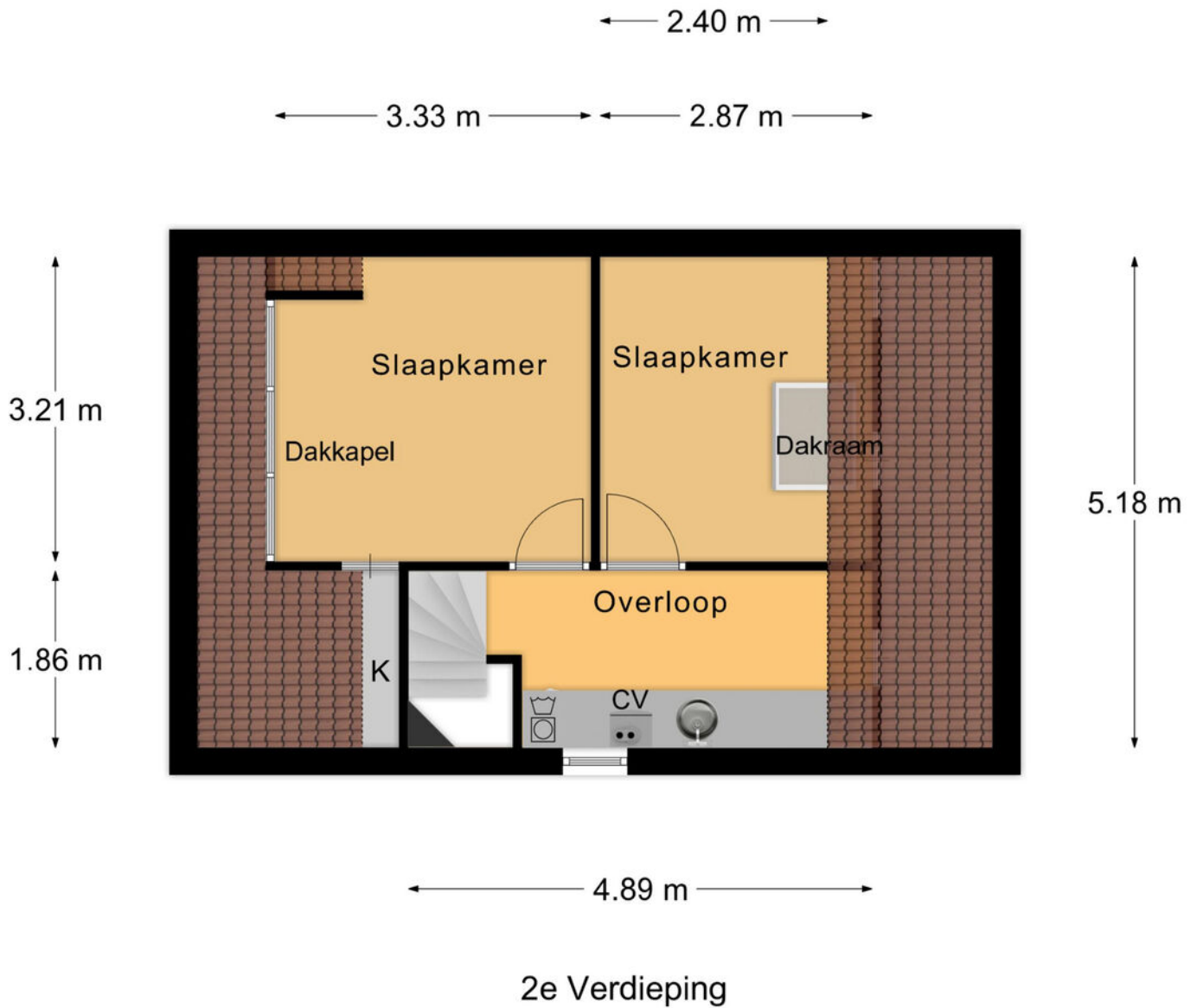
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e 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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Buitenverlichting	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast slaapkamer (groot)			X
- Kledingkast zolder (hartje)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- PVC-vloer beneden	X		
- Vloer zolder	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
- Stellingkasten en kast fietsenhok			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		

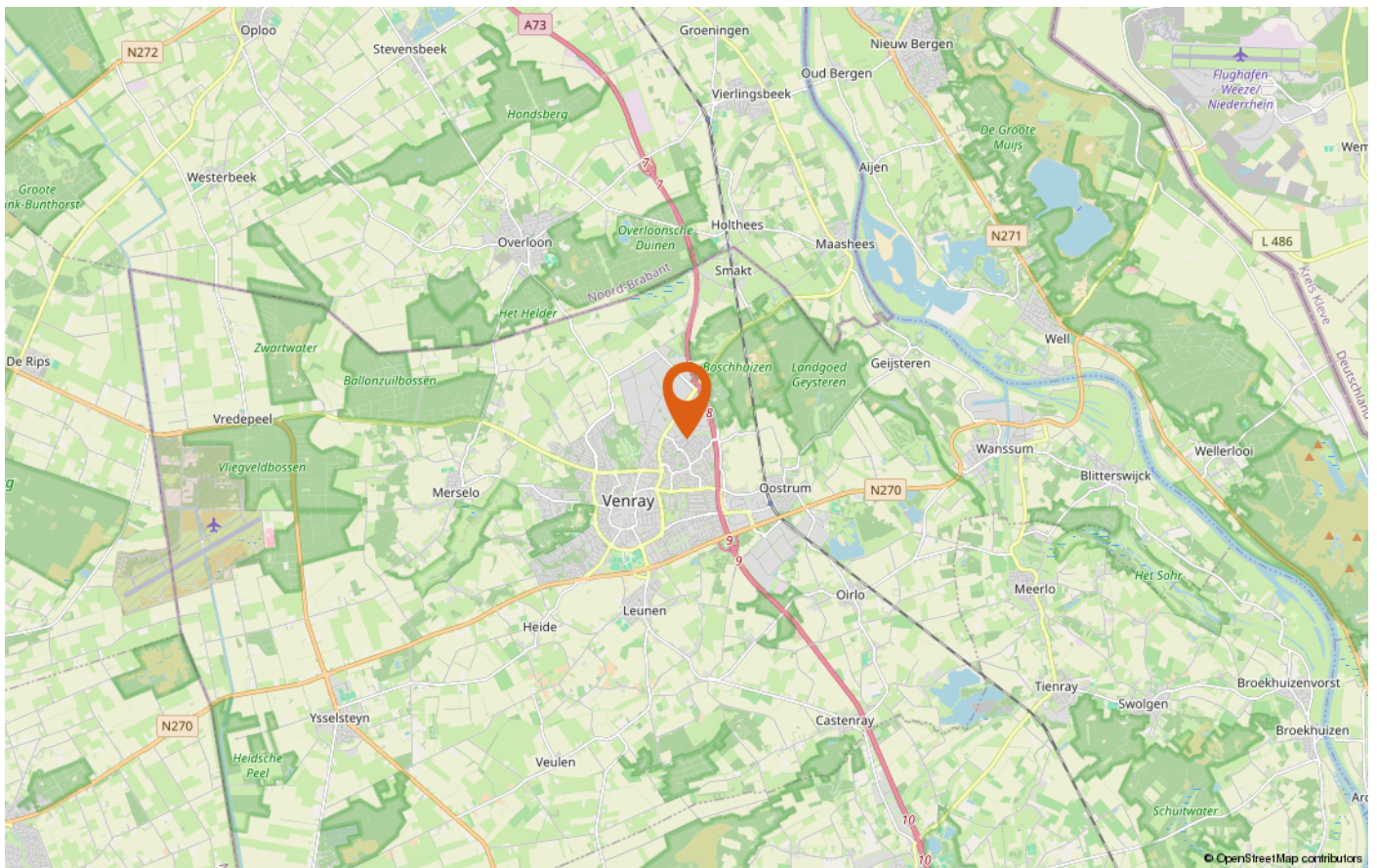
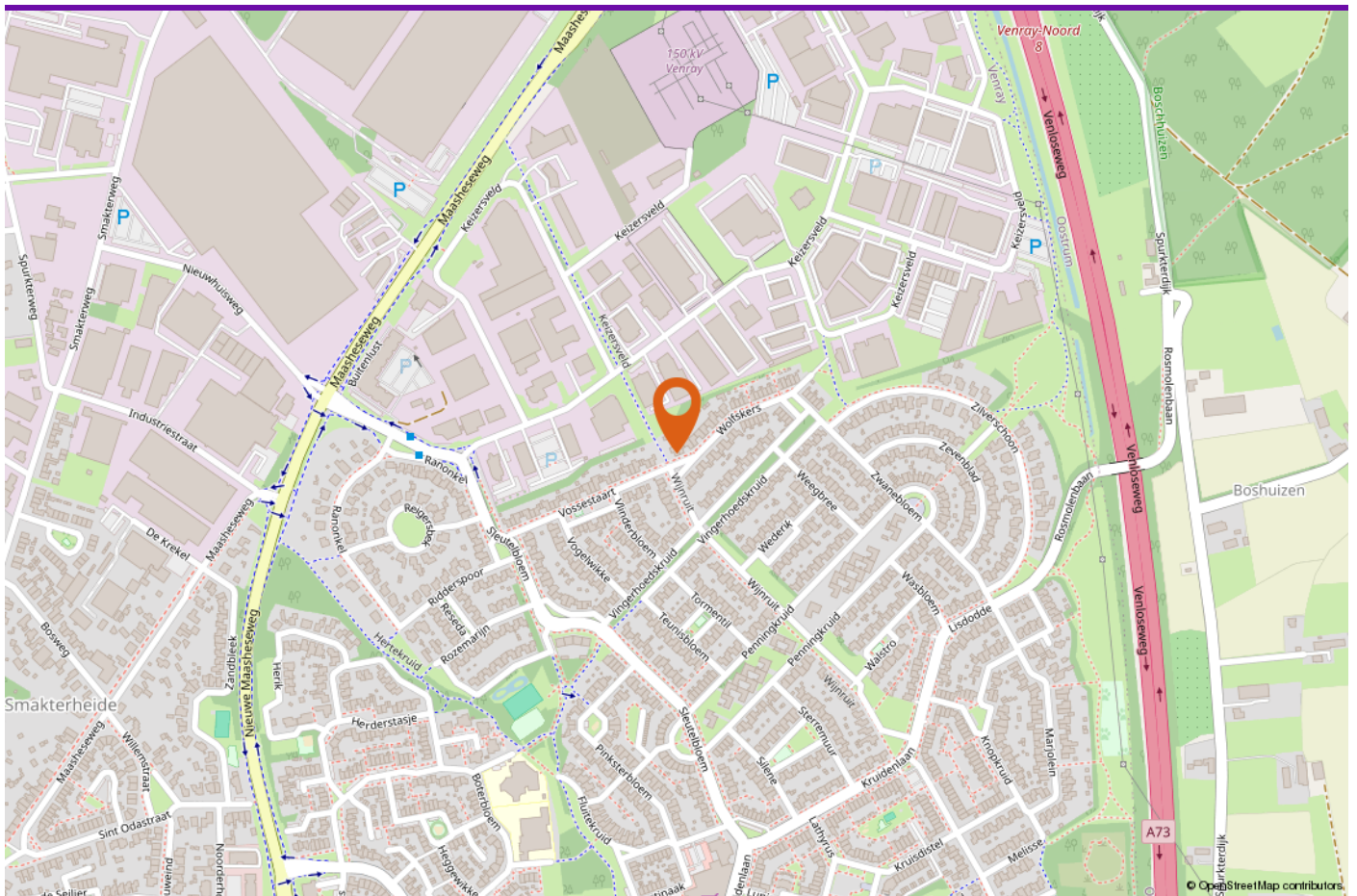
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer			X
- vaatwasser	X		
- Koelkast bijkeuken		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/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	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		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Speelhuis kinderen met rekstok	X		
Overig - Contracten			
Alarmsysteem circa 64 euro per maand tot mei 2027. (1 maand opzegtermijn)	Moet worden overgenomen		

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

