



CLARA WICHMANNSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 469.000,- 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  
1998

Perceeloppervlakte  
273 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
146 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
24 m<sup>2</sup>

Inhoud  
567 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Ruime, uitgebouwde woning met grote tuin en vergrote berging. Deze onder architectuur gebouwde woning kenmerkt zich door een speelse indeling en een verrassend ruime opzet. De schuine voorgevel zorgt voor extra ruimte en een prettig lichtinval in de leefruimte.

De begane grond biedt een woonkamer, keuken en een multifunctionele ruimte van ca. 55 m<sup>2</sup> aan de tuinzijde die met elkaar in verbinding staan. De lichtstraat en schuifpui zorgen voor een directe verbinding met de tuin. Daarnaast is er een praktische bijkeuken aanwezig. De begane grond is voorzien van vloerverwarming. Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping is ingedeeld met een vierde en vijfde slaapkamer met brede dakkapel en beschikt daarnaast over een vliering voor extra bergruimte. Wat een ruimte! De woning beschikt over een inpandige, vergrote berging (garage mogelijk), een eigen oprit met ruimte voor twee auto's en een fijne, ruime achtertuin. De tuin behoort tot de grotere tuinen in de straat. De woning is goed geïsoleerd en beschikt over energielabel A, mede dankzij 13 zonnepanelen (2019) en een zonneboiler. Gelegen aan de rand van de kindvriendelijke woonwijk Antoniusveld, op loopafstand van winkels en met een goede bereikbaarheid van uitvalswegen. Ook het centrum is op korte afstand gelegen.





## BEGANE GROND

Via de entree betreed je de hal, die toegang biedt tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. De gehele begane grond is afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming (m.u.v. de bijkeuken), gestucte wanden en gespoten plafonds. De meterkast is uitgevoerd met 8 groepen, een aparte groep voor de zonnepanelen, een aardlekschakelaar en een glasvezelaansluiting. Het toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Het vertrek heeft een raam en wordt mechanisch geventileerd.

De woonkamer (ca. 45 m<sup>2</sup> incl. keuken) kenmerkt zich door een lichte en ruime opzet, met grote raampartijen aan de voorzijde die zorgen voor een aangename daglichttoetreding. De schuine voorgevel draagt bij aan een ruimtelijk effect. De indeling biedt ruimte voor een comfortabele zithoek en een eethoek in directe verbinding met de keuken.

De open keuken sluit aan op de woonkamer en is uitgerust met een lichte inbouwkeuken die in de hoek is opgesteld. Er is diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Het werkblad wordt onderbroken door één spoelunit.

Tijdens de bouw is gekozen voor een royale aanbouw, die functioneel is ingedeeld met een multifunctionele ruimte en een bijkeuken. De multifunctionele ruimte (ca. 10 m<sup>2</sup>) is een lichte leefruimte met uitzicht op de tuin. Dankzij de schuifpui en lichtstraat is er een optimale lichtinval. Deze ruimte leent zich uitstekend als speelkamer, thuiswerkplek of leesruimte en is voorzien van airconditioning.

Via een deur naast de keuken is de tussenportaal bereikbaar, met toegang tot de bijkeuken, de berging en de trapopgang naar de eerste verdieping. De bijkeuken (ca. 5 m<sup>2</sup>) biedt ruimte voor wasmachine, droger en aanvullende apparatuur. De doorlopende lichtstraat zorgt voor extra daglicht en er zijn vier vaste kasten aanwezig voor praktische berging.



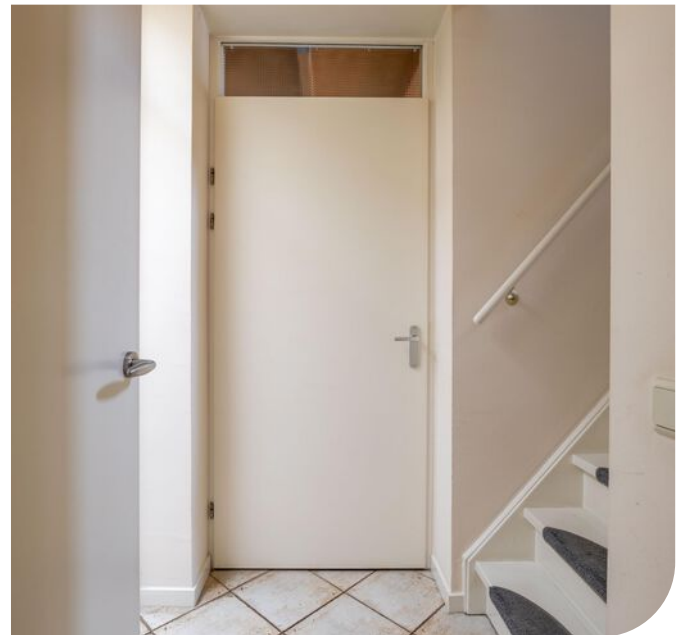














# 1E VERDIEPING

Via de fraaie trapopgang, met een doorkijk naar de tweede verdieping, bereik je de eerste verdieping. De ruime en lichte overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De gehele verdieping is afgewerkt met vloerbedekking, behangen wanden en gespoten plafonds.

De slaapkamers van ca. 9, 12 en 14.5 m<sup>2</sup> zijn voorzien van meerdere ramen en zijn door de ruime oppervlakte flexibel in te delen. De slaapkamer aan de rechter voorzijde beschikt over een vaste kast. De grootste slaapkamer aan de linker voorzijde is uitgerust met airconditioning.

De volledig betegelde badkamer is compleet uitgerust met een ligbad en een inloopdouche, beide met thermostaatkraan, een wastafel, een staand toilet en een designradiator. Het aanwezige raam zorgt voor prettig daglicht en de mechanische ventilatie voor een goede luchtcirculatie.









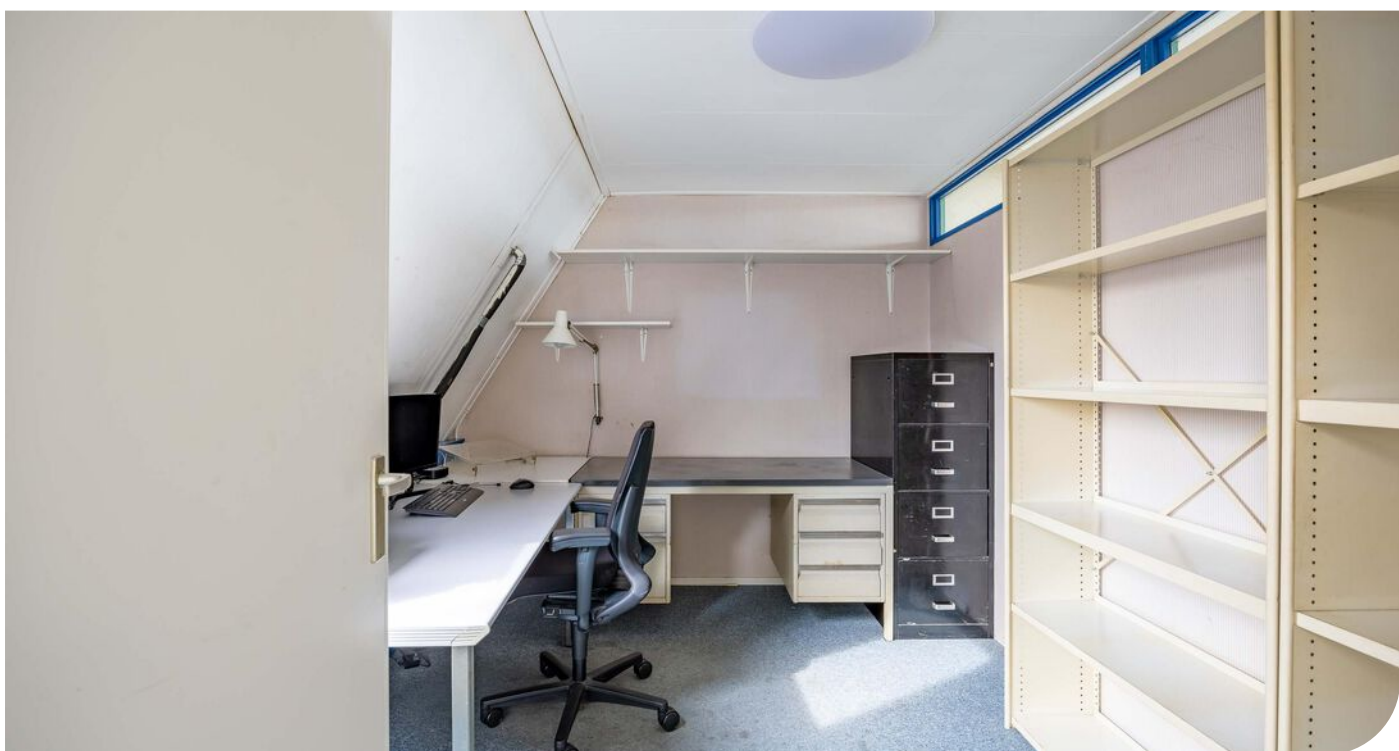
## 2E VERDIEPING

De riante tweede verdieping is praktisch ingedeeld met een vierde en vijfde slaapkamer en biedt ook mogelijkheden als werk- of hobbykamer. De afwerking is gelijk aan de eerste verdieping.

Op de overloop bevindt zich een mangat dat toegang biedt tot de vliering. De twee dakvensters aan de voorzijde en de royale dakkapel aan de achterzijde zorgen voor veel daglicht, wat deze verdieping extra prettig maakt. Achter de knieschotten is volop bergruimte aanwezig.

In de achterste slaapkamer bevinden zich in de knieschotten en in een kast naast bergruimte ook de technische installaties, waaronder de ATAG CV-ketel (2015), de zonneboiler (1998), de omvormer voor de 13 zonnepanelen (2019) en de unit voor de mechanische ventilatie.







# BERGING EN TUIN

De ruime inpandige berging (ca. 23.5 m<sup>2</sup>) is vergroot en multifunctioneel en ideaal voor het stallen van fietsen, tuinapparatuur of het inrichten van een hobbyruimte. De berging is voorzien van elektra, verlichting en hier bevindt zich tevens de unit van de vloerverwarming. Via twee aparte loopdeuren aan de voorzijde heb je toegang tot de oprit, waar ruimte is voor ca. twee auto's. Aan de achterzijde bevindt zich een extra deur naar de tuin.

De tuin is een fijne, groene buitenruimte met een gazon, beplanting en een groot terras aan de woningzijde. Een heerlijke plek om in de zomer te genieten van het buitenleven. De tuin is één van de grootste van de straat. Door de royale diepte is er, ondanks de noordelijke ligging, sprake van goede bezonning. Qua voorzieningen zijn er elektra, verlichting en een buitenkraan. Tevens is er samen met de burens een puls voor grondwater. Erfafscheiding vindt plaats middels met een houten schutting en grotendeels penanten.







## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen (geïsoleerd).
Kozijnen	houten (deels hardhout en deels vurenhout) kozijnen met dubbel glas.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	13 zonnepanelen (2019), 300 Wp per paneel en een Agpo zonneboiler (1998).
Centrale verwarming	middels cv-ketel Atag 2015. Er is vloerverwarming aanwezig op de begane grond m.u.v. de bijkeuken.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noord.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	er is een gezamenlijke pulspuit met de burens, voor het beregenen van de tuin. De puls is op het buurperceel geslagen en op dit perceel staat de pomp met automatische aan/uit regeling.
Asbest	geen bekend.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 501,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 650 m <sup>3</sup> en elektra ca. 4.802 kWh per jaar.

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN

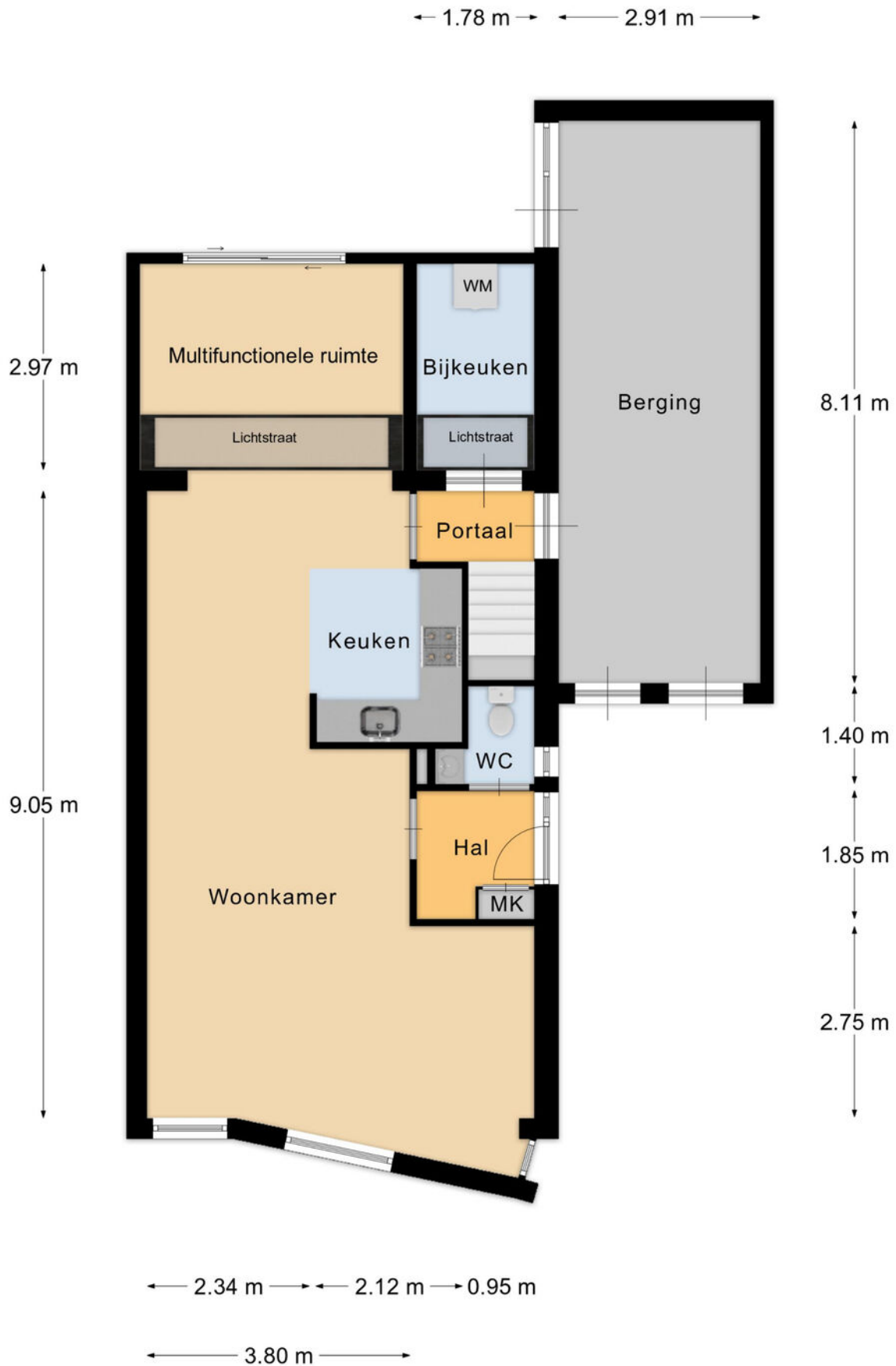


<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie T</p> <p>Perceel 4468</p>	<p><b>kadaster</b></p> 
---	--	--

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 november 2025  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.

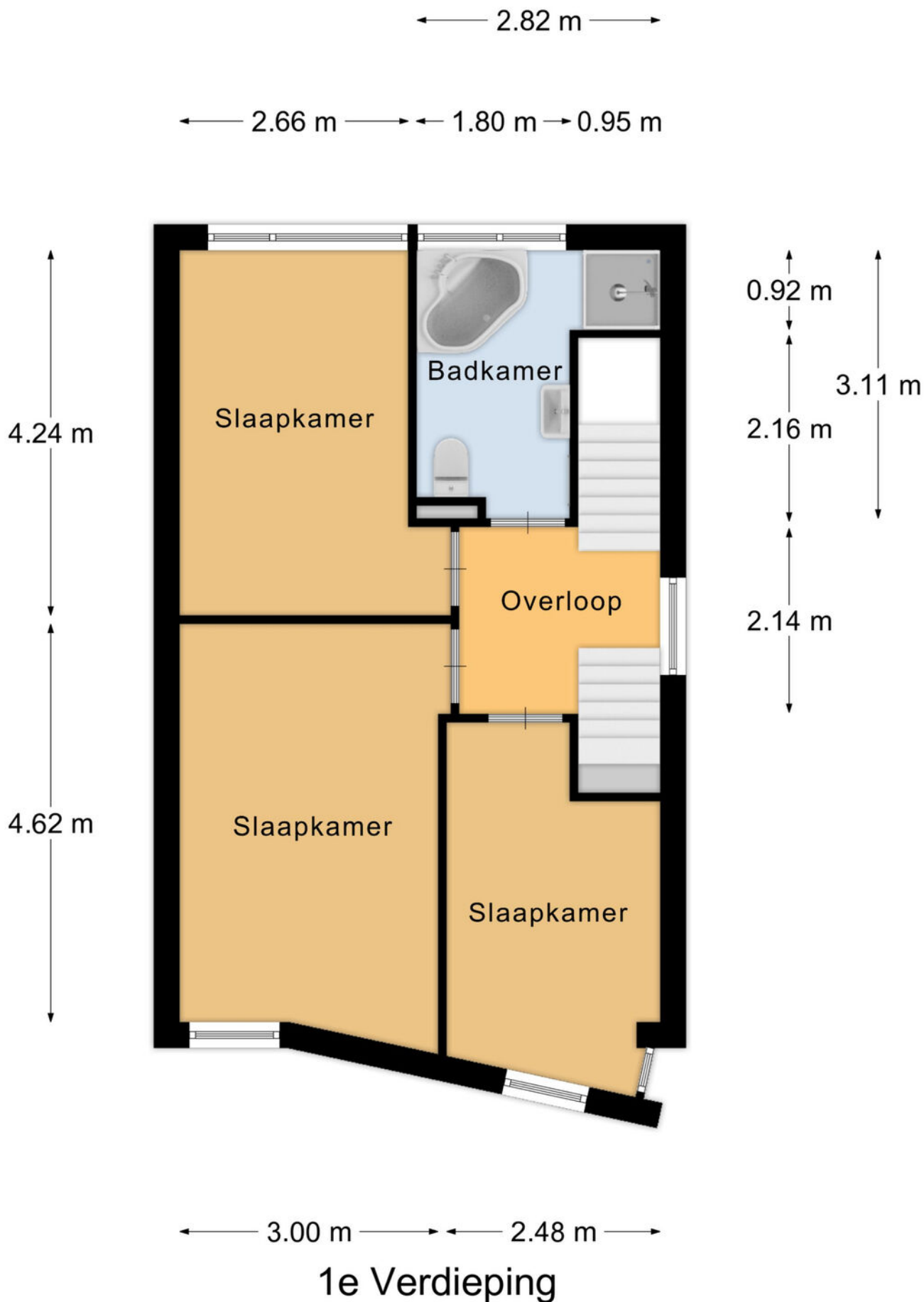
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

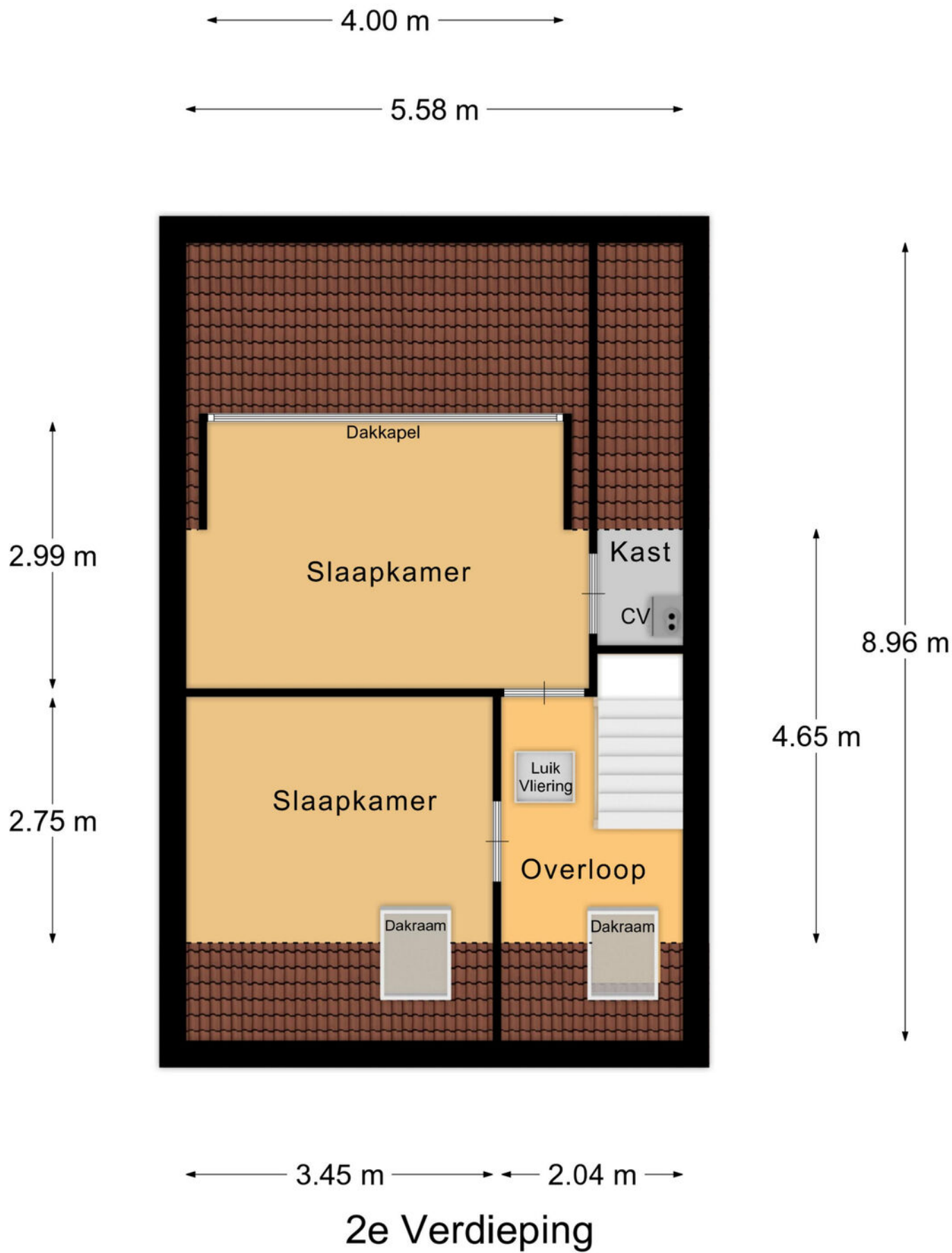
# PLATTEGROND

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



# 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Bruine kast tuinkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		

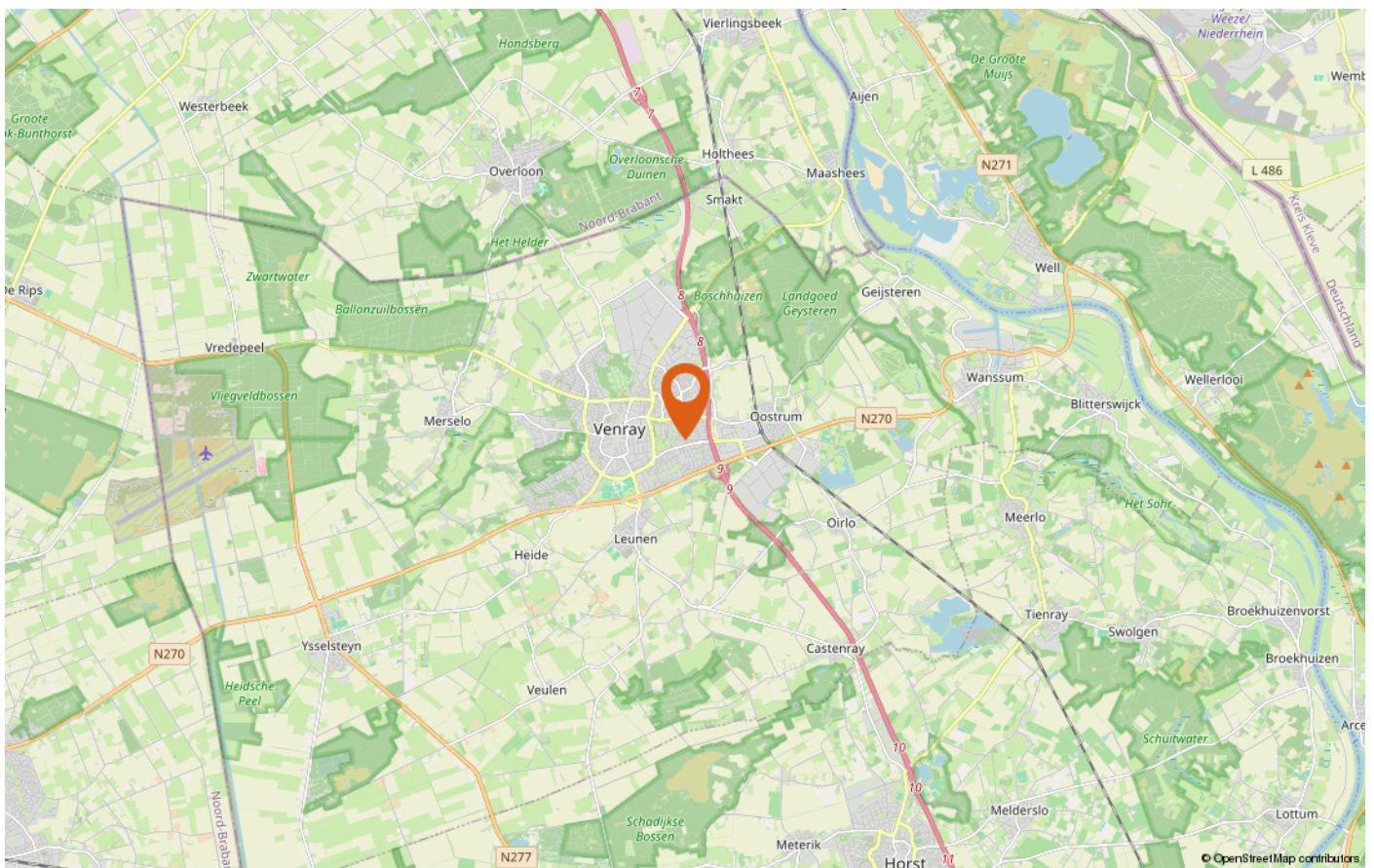
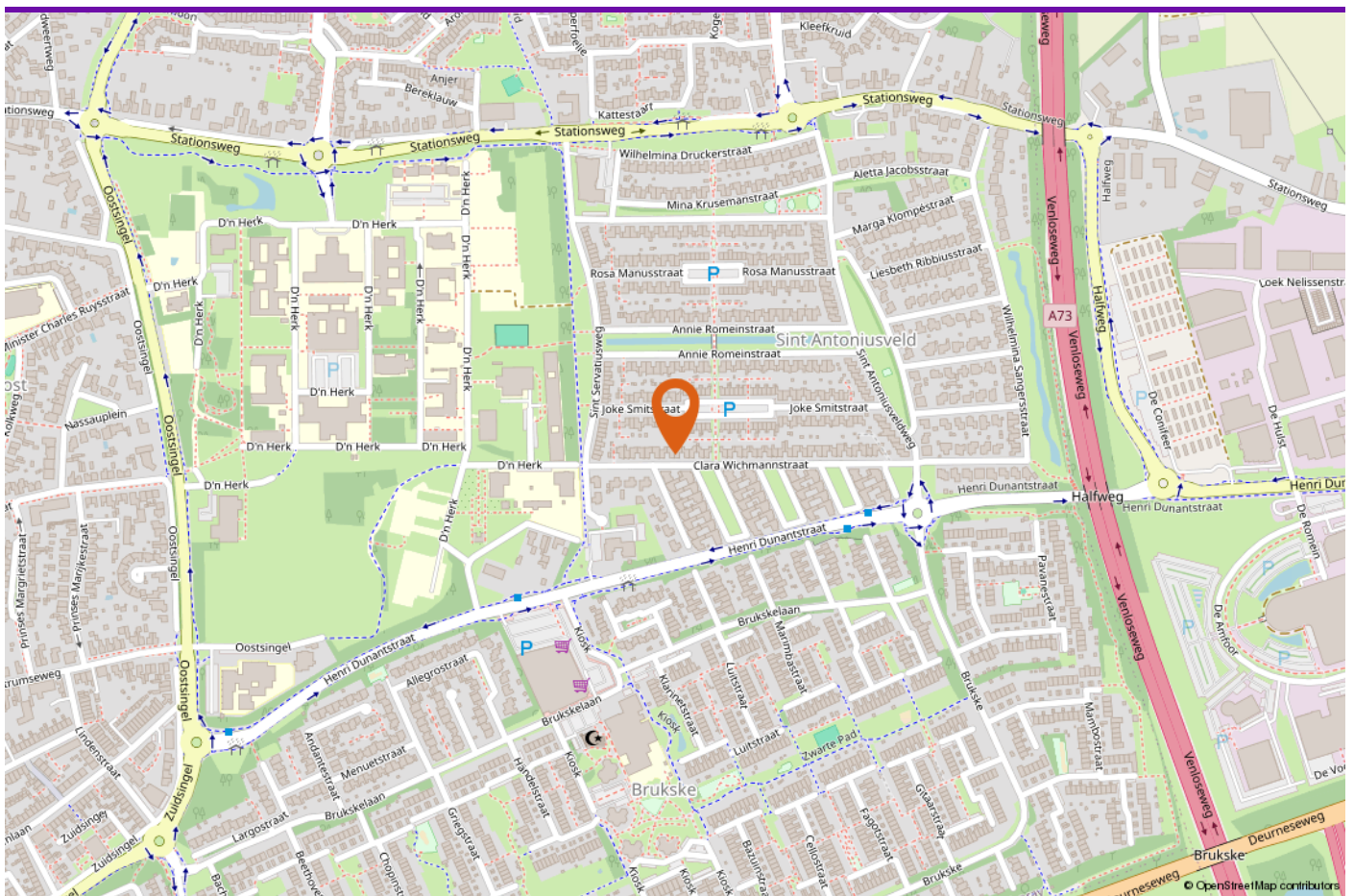
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele beplanting en alle potten met beplanting		X	

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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](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)

