



# SLEUTELBLOEM VENRAY

Vraagprijs € 389.500,- 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  
1992

Perceeloppervlakte  
208 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
107 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
24 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
41 m<sup>2</sup>

Inhoud  
375 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

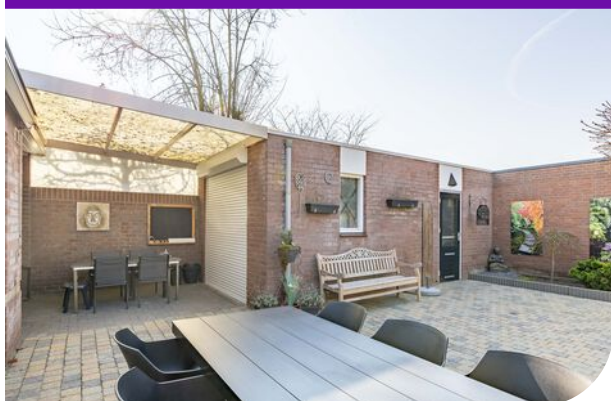
## IN HET KORT...

Deze verrassend ruime en verzorgd afgewerkte woning combineert comfort, licht en functionaliteit op een zeer prettige manier. Met een royale oprit en carport (afsluitbaar voor extra privacy), een uitgebouwde woonkamer met veel daglicht dankzij de schuifpui en lichtkoepel, en een moderne open keuken met praktische bijkeuken, is dit een huis waar je direct kunt wonen.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie volwaardige slaapkamers en een complete badkamer met ligbad, douche en vloerverwarming. De vaste trap naar de tweede verdieping biedt toegang tot een ruime zolder met volop mogelijkheden, bijvoorbeeld voor een extra slaap- of werkkamer.

De zonnige en onderhoudsvriendelijke achtertuin is op het zuidwesten gelegen. De overkapping en vrijstaande stenen berging zorgen voor een fijne buitenruimte met veel privacy en gebruiksgemak.

De woning is gelegen in Landweert, bekend om zijn kindvriendelijke karakter. Met een speeltuintje direct achter de woning, scholen, winkels en andere voorzieningen op korte afstand én een goede bereikbaarheid richting uitvalswegen, woon je hier gunstig en centraal.





Vanaf het moment dat je de ruime oprit oprijdt, ervaar je al de rust en privacy die deze woning te bieden heeft. De lange oprit loopt helemaal door tot aan de vrijstaande berging en biedt royaal plek voor meerdere auto's. Halverwege zorgt een houten poort met loopdeur voor een subtiele scheiding tussen buiten en privé, een slimme toevoeging die de tuin optisch verlengt en tegelijkertijd een beschutte sfeer creëert. Onder de carport, afgewerkt met inbouwspots, bevindt zich de entree van de woning.

Binnen word je verwelkomd in een compacte maar doordachte hal, waar alles logisch samenkomt. De strakke, stijlvolle deur met glas geeft alvast een voorproefje van wat volgt: een lichte, open leefruimte met karakter. De antraciet tegelvloer met vloerverwarming loopt naadloos door over de gehele begane grond en vormt een rustige, moderne basis. De woonkamer ademt ruimte. Aan de voorzijde een fijne zithoek, centraal de keuken en aan de achterzijde een verrassend lichte uitbouw. Hier zorgen een schuifpui en een lichtkoepel samen voor een prachtige inval van daglicht. Binnen en buiten lopen als vanzelf in elkaar over, precies zoals je dat wilt.

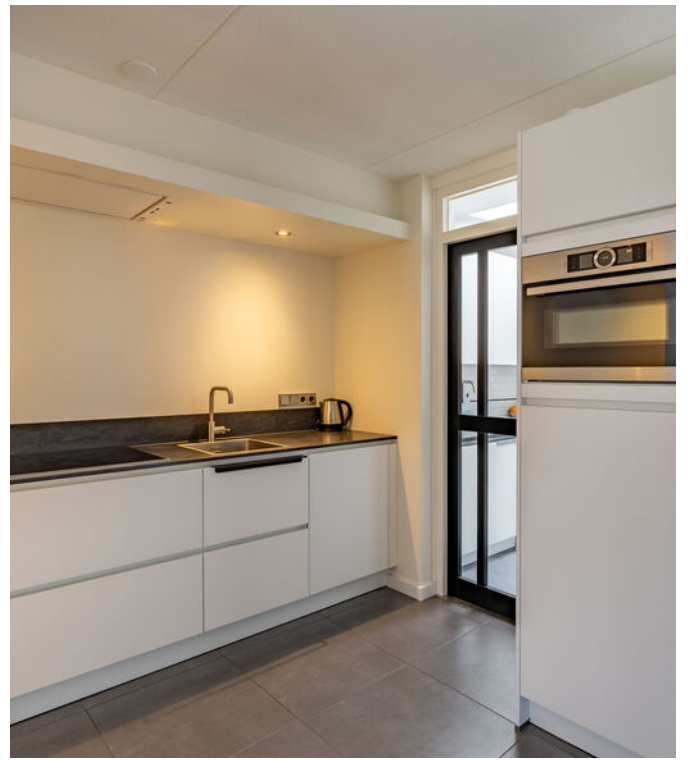
De keuken is tijdloos en praktisch ingericht, met witte fronten en een donker werkblad die samen een stijlvolle balans vormen. Alles wat je nodig hebt is aanwezig met een vaatwasser, inductiekookplaat met een afzuigkap, strak verwerkt in de koof met inbouwspots boven het werkblad. Extra kastruimte en apparatuur waaronder de combimagnetron en koelkast zijn slim ondergebracht in een aanvullend meubel.

Aansluitend bevindt zich de bijkeuken, een ruimte die iedereen kan waarderen. Praktisch ingedeeld en keurig afgewerkt, met een nette keukenopstelling voorzien van een spoelunit, bovenkastjes en een betegelde achterwand. Ook zijn hier de witgoed aansluitingen gesitueerd. Dankzij de tuindeur is deze ruimte ideaal als dagelijkse entree. De lichtkoepel en het glas in de achterdeur zorgen voor een rijke daglichtinval, waardoor de ruimte aangenaam licht en uitnodigend is. Bovendien profiteert ook de aangrenzende keuken van dit extra daglicht, wat bijdraagt aan een open en frisse sfeer in het geheel.













## VERDIEPING

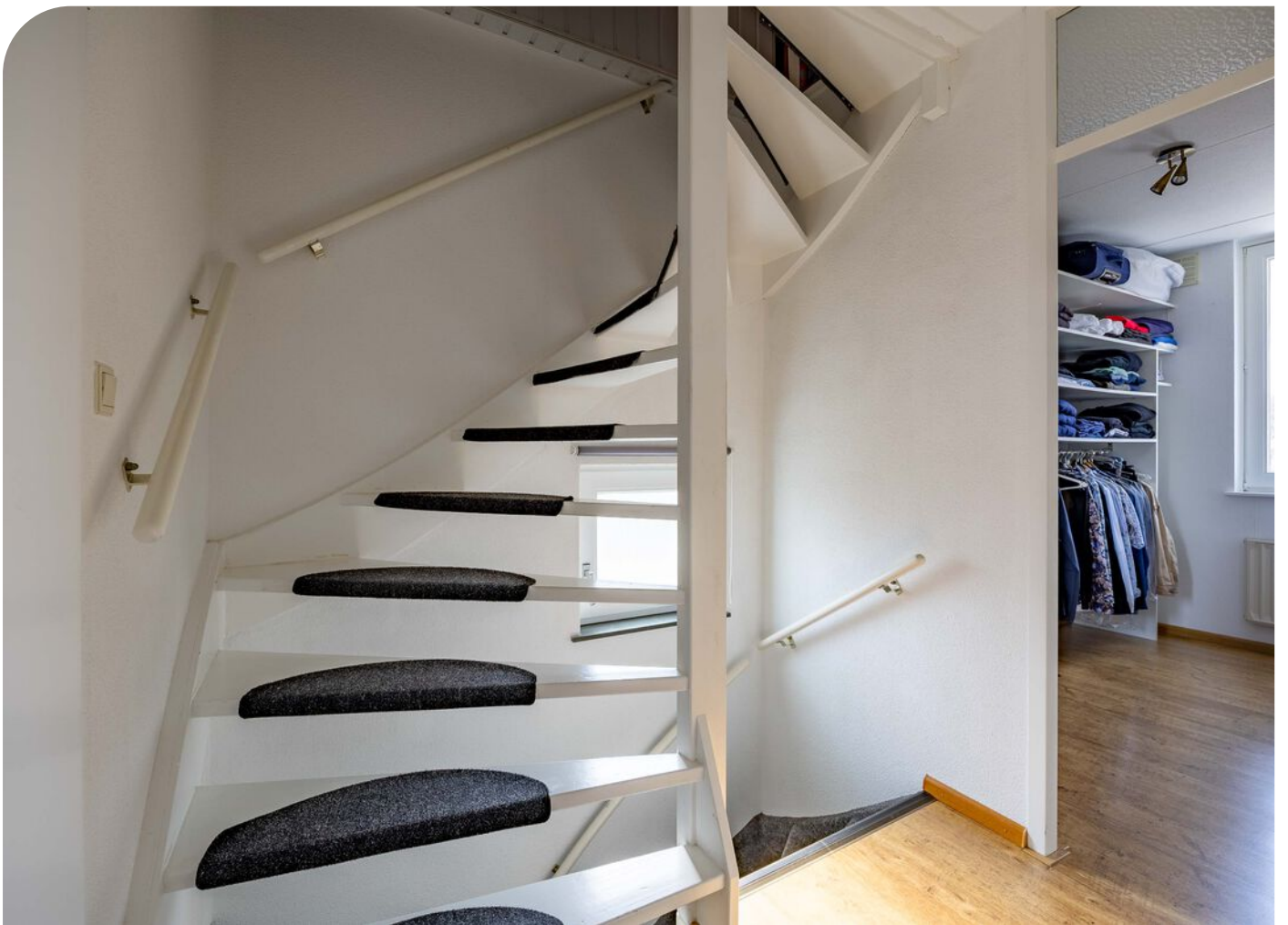
Op de eerste verdieping zet de woning zijn verzorgde lijn moeiteloos door. De overloop is licht dankzij het raam bij de trapopgang en vormt een centraal punt met toegang tot alle vertrekken. Drie volwaardige slaapkamers bieden ieder hun eigen mogelijkheden, van comfortabele ouderslaapkamer tot kinderkamer, werkkamer of inloopkast. De kamers zijn stuk voor stuk afgewerkt met laminaatvloeren, rustige wandafwerking en grote ramen die zorgen voor een prettige lichtinval. De aanwezige rolluiken dragen bij aan extra comfort. De badkamer is praktisch ingericht met een ligbad, een douchecabine en een modern wastafelmeubel met spiegelkast. De zwart-witte tegelstelling geeft de ruimte een tijdloze uitstraling. Dankzij het hooggeplaatste raam is er niet alleen daglicht, maar ook natuurlijke ventilatie mogelijk, aangevuld met mechanische ventilatie. De elektrische vloerverwarming maakt het comfort hier helemaal af.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping, een ruimte die nu functioneert als bergzolder, maar veel meer in zich heeft. Het daglicht dat binnenvalt via het raam bij de trapopgang en het dakvenster zorgt ervoor dat deze verdieping allesbehalve donker is. De knieschotten bieden praktische bergruimte, terwijl de open indeling volop kansen geeft om hier een extra slaap-, werk- of hobbykamer te realiseren.











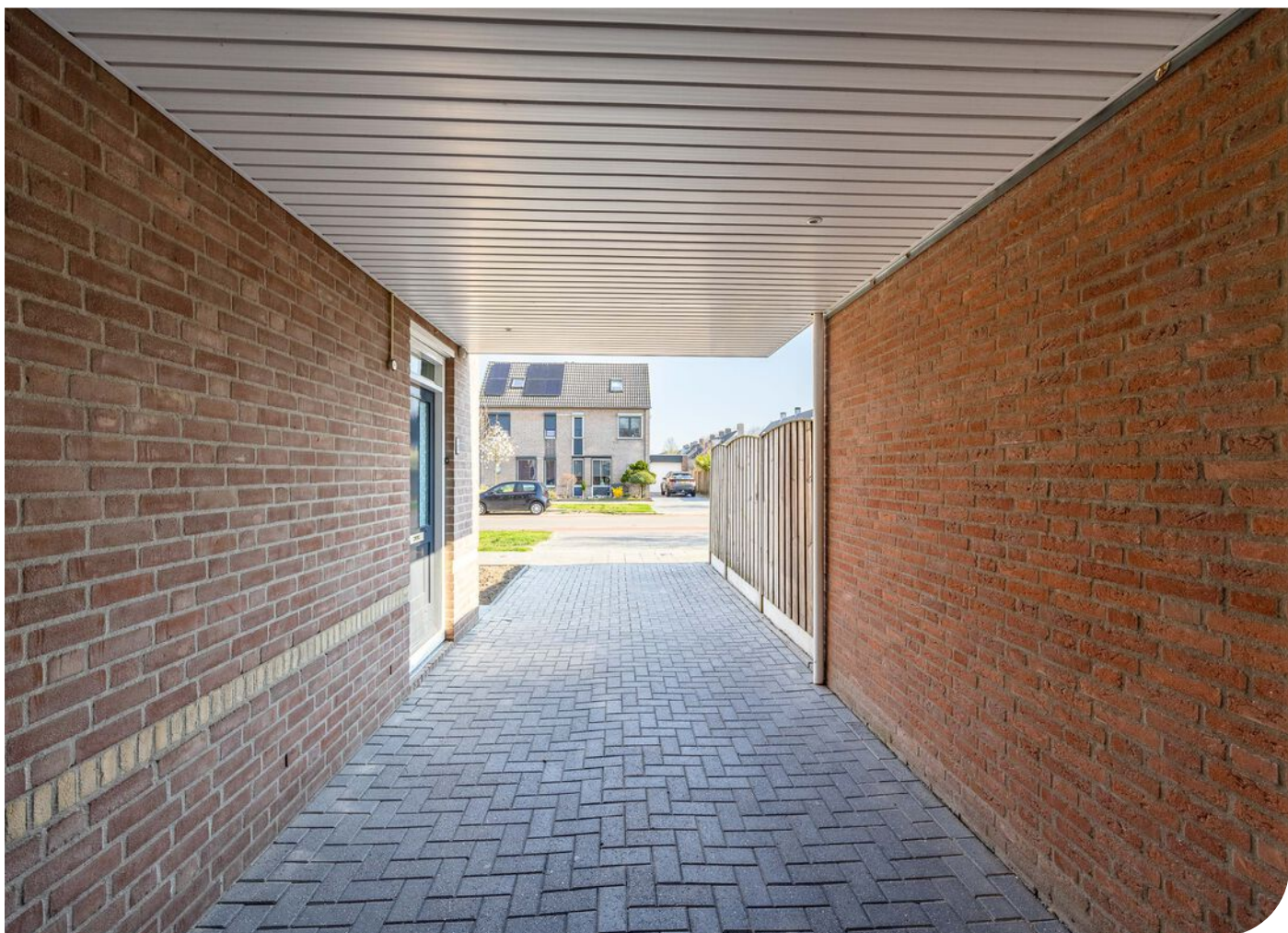
En dan de tuin, een plek waar het buitenleven net zo prettig aanvoelt als binnen. De zonnige ligging zorgt ervoor dat je hier de hele dag door kunt genieten. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating, afgewisseld met groene borders. Het handmatig bedienbare zonnescerm aan de achtergevel zorgt voor verkoeling op warme dagen.

Wat deze tuin extra bijzonder maakt, is de slimme indeling in combinatie met de carport en overkapping. Tussen de carport en de vrijstaande berging is een overdekte zone gecreëerd met lichtdoorlatende golfplaten, een fijne plek om beschut buiten te zitten, ongeacht het weer. Het achterste deel van de carport staat in open verbinding met de tuin, wat zorgt voor een verrassend ruimtelijk effect en een natuurlijke overgang tussen binnen, overkapping en buitenruimte. Hier creëer je moeiteloos een comfortabele zitplek, uit de wind en met volop privacy.

De tuin is volledig omheind en praktisch ingericht met verlichting, elektra, een gevelkraan en schrobputjes. Via de achterom bereik je direct het achtergelegen speeltuintje, een geliefd en kenmerkend onderdeel van de wijk, ideaal voor gezinnen met kinderen.

De vrijstaande berging vormt een waardevolle aanvulling: degelijk gebouwd met metselwerk spouwmuren, voorzien van een roldeur aan de oprit zijde, raam en aparte loopdeur in de zijgevel. Perfect voor opslag, hobby of als werkruimte.





# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1992.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met thermopane beglazing.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare. rolluiken in de woonkamer en het dakraam. Handbediende rolluiken op de 1e verdieping
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen, geplaatst in 2022.
Centrale verwarming	middels de AWB cv-ketel uit 2014. De begane grond is voorzien van vloerverwarming, evenals de elektrische vloerverwarming in de badkamer boven.
Eigendom/huur cv-ketel	huur.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor keuken en badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

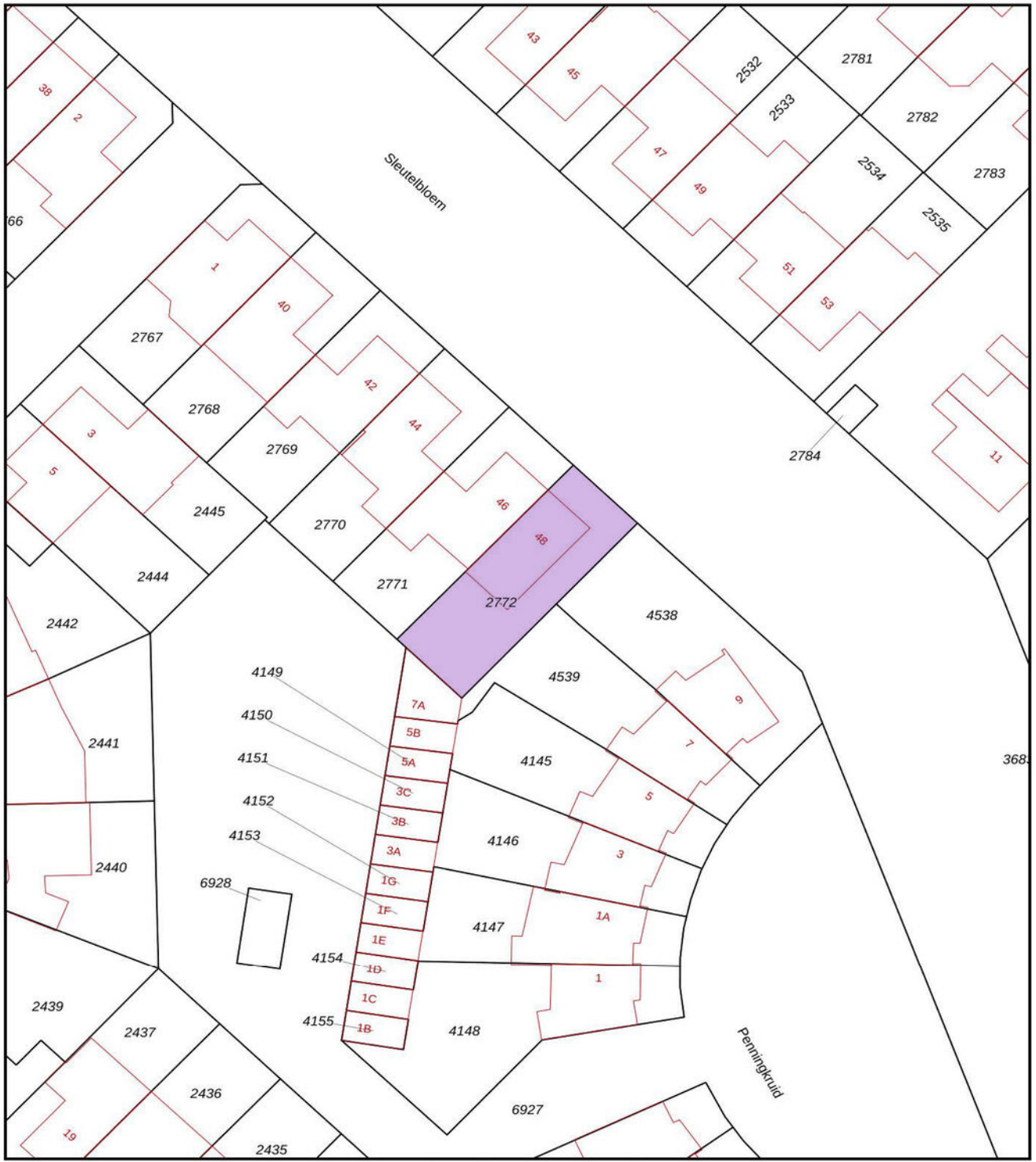
## OVERIGE KENMERKEN


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

## VASTE LASTEN

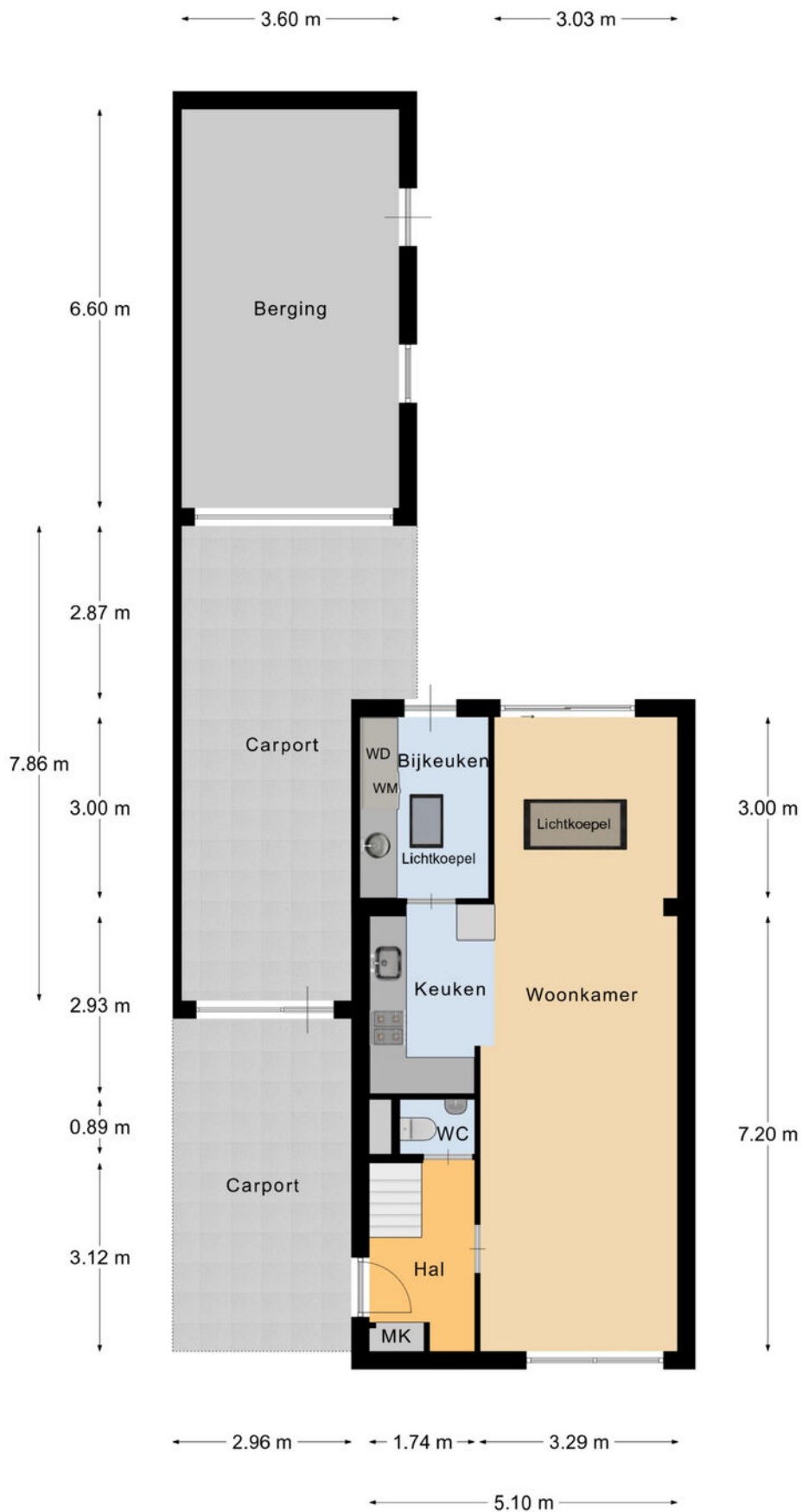
Onroerend zaakbelasting	€ ** ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. ** m <sup>3</sup> per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. ** kWh per jaar.

# 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 23 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 2772</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>	<p><b>kadaster</b></p> 
--	--	--

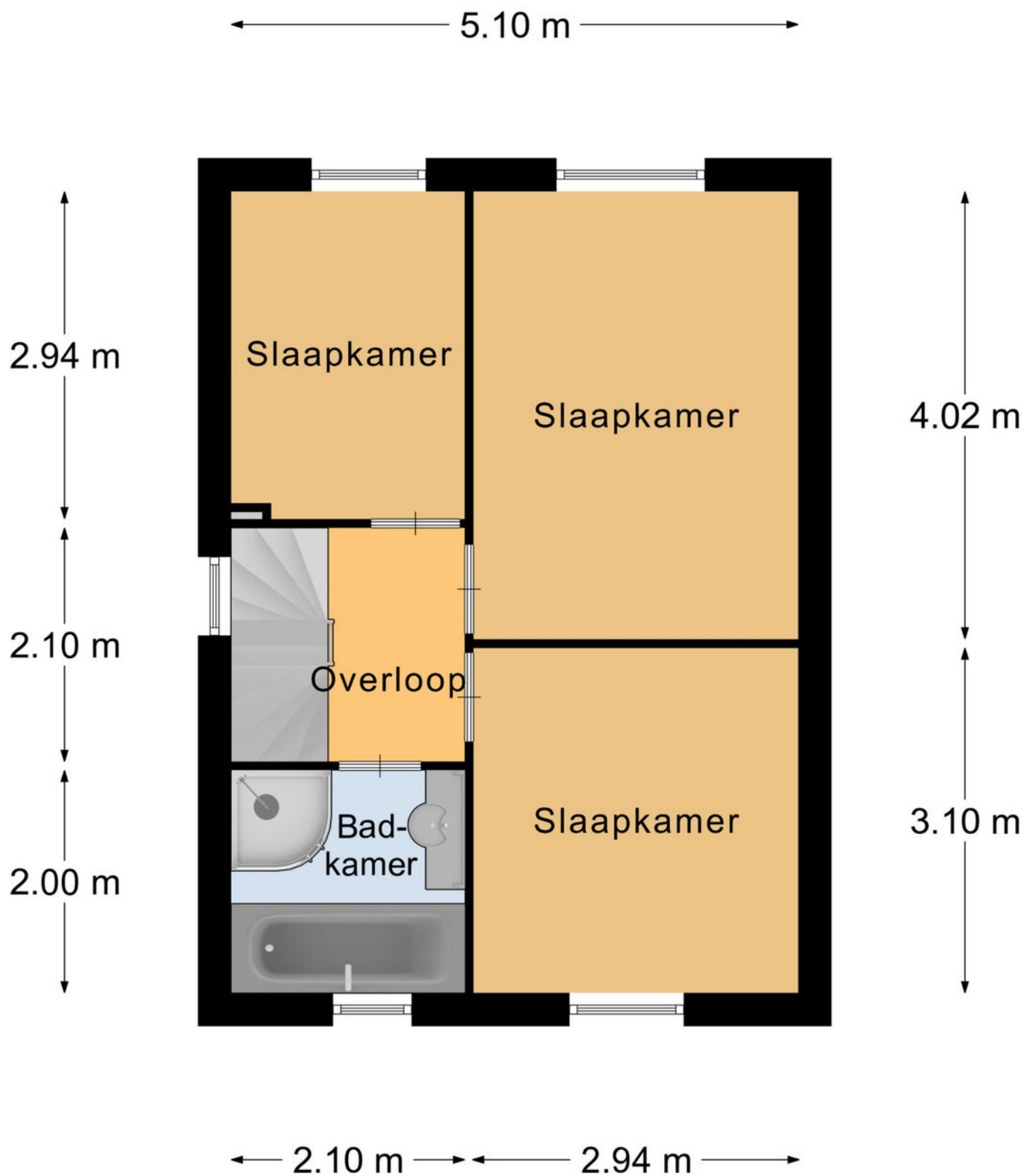
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

# PLATTEGROND

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

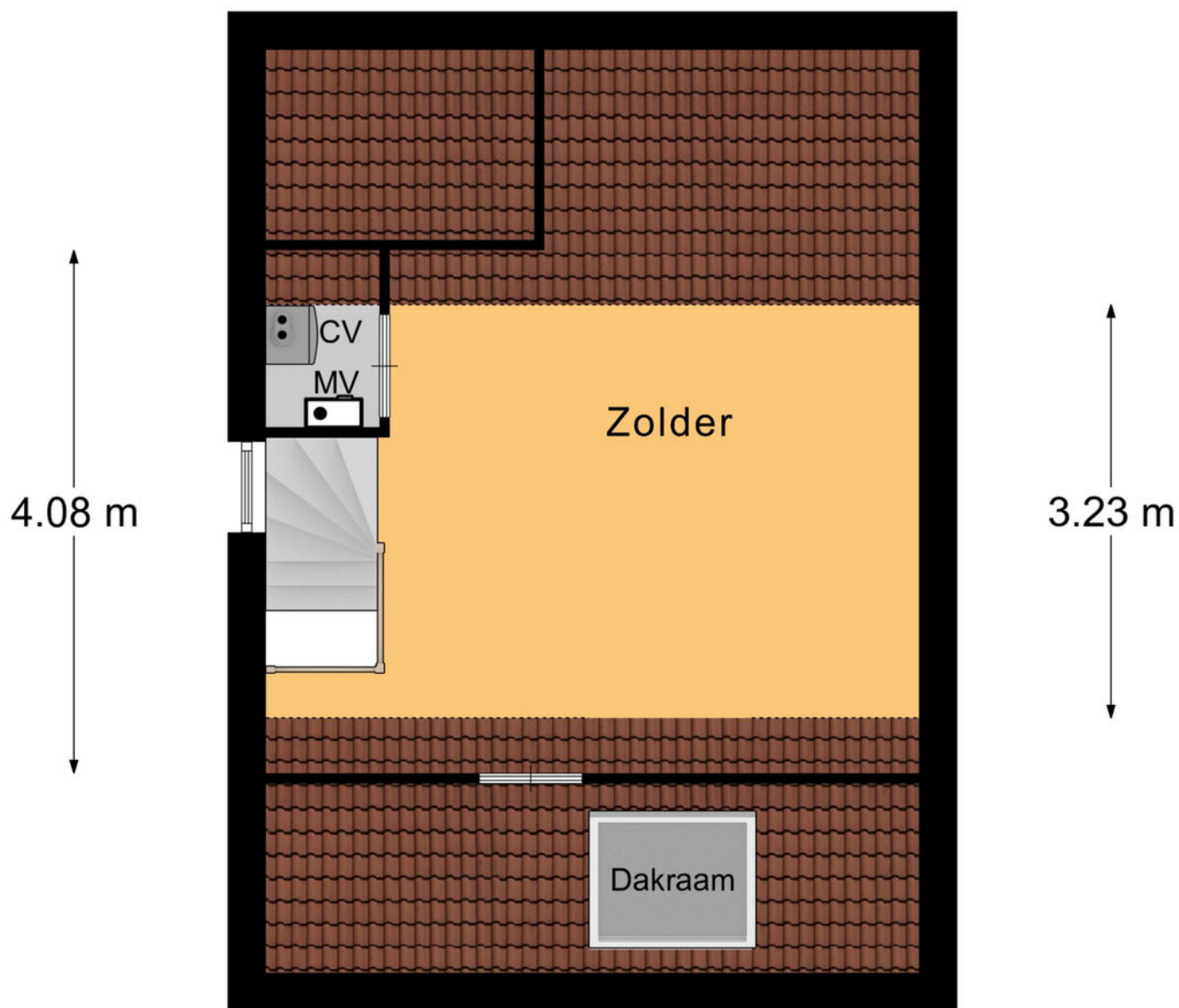


## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

0.89 m ← 4.13 m →



## 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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- combi-oven/combimagnetron	X		

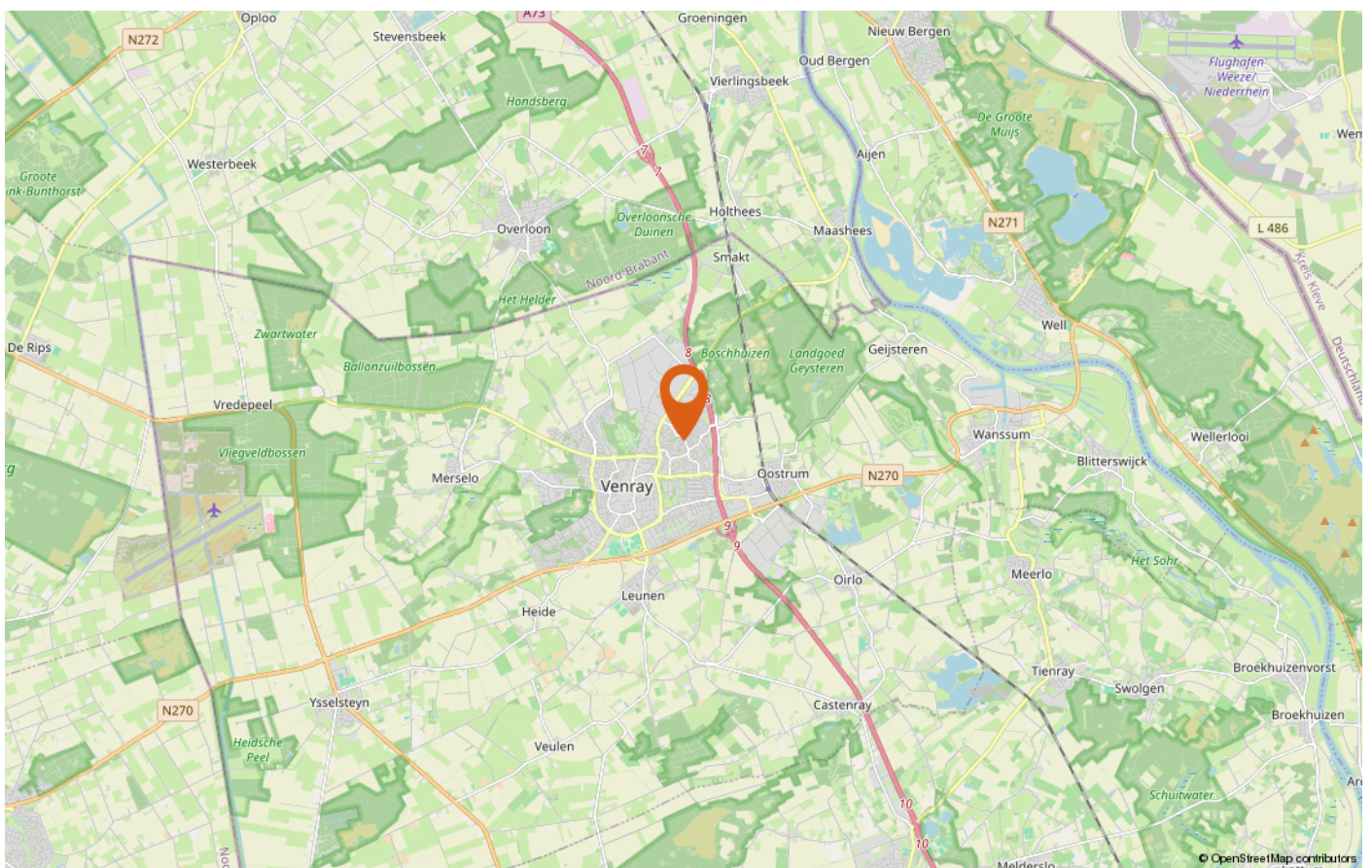
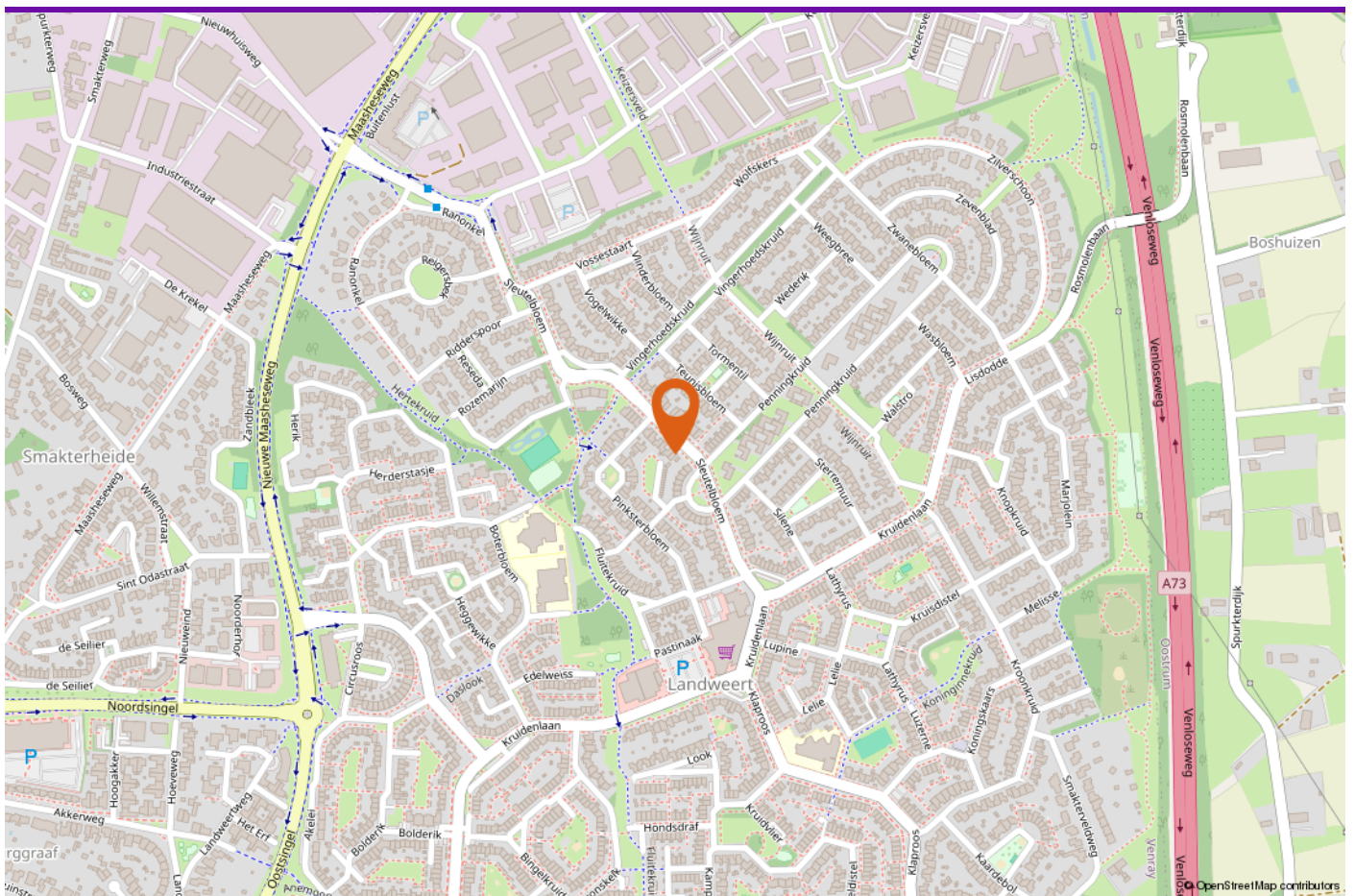
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- CV-installatie			X
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
<b>Overig - Contracten</b>			
CV: Ja			
Zonnepanelen: 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](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)

