



# WEEGBREE VENRAY

Vraagprijs € 399.500,- 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  
1993

Perceeloppervlakte  
200 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
124 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
457 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Deze ruime 2-onder-1-kap woning aan de rand van Landweert voelt als een fijne, rustige thuishaven. Degelijk gebouwd in de jaren '90, volledig geïsoleerd en in 1999 verrijkt met een lichte, tuingerichte serre. De heerlijk ruime leefruimte met vloerverwarming, een halfopen keuken én een praktische berging, tevens de achterom, vormen samen een comfortabele benedenverdieping.

Boven bevinden zich twee royale slaapkamers, beide over de volle breedte van de woning, met grote raampartijen en rolluiken. De badkamer is volledig betegeld en compleet ingericht met ligbad én douche. De tweede verdieping biedt een extra kamer met dakraam en een handige overloop met opbergruimte, cv-ketel, omvormer en mechanische ventilatie. Het huis is netjes en verzorgd, maar nodigt tegelijkertijd uit om langzaam jouw eigen stijl erin te laten landen.

De onderhoudsvriendelijk aangelegde tuin op het zuidwesten biedt veel privacy dankzij de hoekligging. Achterin staat een ruime vrijstaande berging. Met 11 zonnepanelen (2016), eigen oprit, achterom en volop mogelijkheden om de woning naar eigen smaak te moderniseren vormt dit een ideale, energiezuinige basis om heerlijk te wonen.





Wanneer je de oprit opdraait, ontstaat een gevoel van rust en thuiskomen. De voordeur zit in de zijgevel, terwijl de praktische achterom via de berging meteen laat zien dat dit een woning is die is ingericht op gemak in het dagelijks leven. In de hal kom je terecht in een compacte maar verrassend functionele ruimte, waar de trapopgang, het toilet, de meterkast en de doorgang naar de leefruimte overzichtelijk samenkomen.

Enmaal binnen in de woonkamer ervaar je een ontspannen, warme sfeer. De vloerverwarming op de hele begane grond zorgt voor een constante, aangename temperatuur, waardoor deze verdieping het hele jaar door zo'n plek is waar je graag verblijft. Aan de voorzijde van het huis ligt de halfopen keuken. Een uitnodigende plek waar je gemakkelijk een praatje maakt terwijl iemand kookt. De keuken is uitgerust met een keramische kookplaat, afzuigkap, oven en vaatwasser. Daarmee is de basis solide en direct bruikbaar, maar biedt de ruimte ook mogelijkheden voor wie droomt van een strakke, moderne leefkeuken.

Centraal in de woonkamer vind je een praktische trapkast die stilletjes heel wat opbergruimte biedt. En dan volgt de serre. Een uitbreiding uit 1999 die het huis een fantastische extra dimensie geeft. Door de grote ramen, de prettige lichtinval en de schuifpui, met 4 te openen delen, richting de tuin ontstaat een plek die elk seizoen een eigen charme heeft. Koffie in de ochtend-/middag zon, een boek lezen op een regenachtige dag, lange avonden met vrienden of gewoon genieten van het uitzicht op de groene tuin, deze serre wordt al snel het hart van het huis.

Aan de leefruimte grenst de berging/bijkeuken, een ideale plek voor alle praktische dagelijkse handigheden. Een uitstortgootsteen, extra bergruimte, de tuindeur naar de oprit: het maakt de woning functioneel zonder dat het aan sfeer inboet.













## VERDIEPING

Op de eerste verdieping vind je twee royale slaapkamers, beide over de volledige breedte van het huis. De kamer aan de achterzijde beschikt over een grote kastenwand met schuifdeuren. De kamer aan de voorzijde heeft een eigen wastafel, ideaal voor het ochtendritueel. Door de brede ramen zijn beide kamers licht en aangenaam terwijl de handmatig bedienbare rolluiken net dat beetje extra comfort bieden voor een donkere, ontspannen nacht. De badkamer op deze verdieping is netjes onderhouden en volledig betegeld. Een douchecabine, wastafelmeubel en wandcloset bieden alles wat je nodig hebt. Functioneel, fris en vooral een uitstekende basis om naar eigen smaak te moderniseren.

De vaste trap naar de tweede verdieping brengt je naar een verrassend praktische en veelzijdige verdieping. De overloop biedt ruimte aan de cv-ketel, de omvormer van de zonnepanelen, de unit van de mechanische ventilatie en middels vlizotrap bereikbare vliering. Aan de voorzijde is een heerlijke extra kamer gerealiseerd, compleet met te openen dakraam, wastafel en laminaatvloer. Een rustige werkplek, een creatieve hobbykamer, een comfortabele logeerkamer, deze ruimte vormt zich moeiteloos naar jouw wensen.







## 2E VERDIEPING





# TUIN & BERGING

De tuin is een ware verrassing: onderhoudsvriendelijk aangelegd, sfeervol ingericht en perfect gelegen op het zuidwesten. Hierdoor geniet je van lange middagen zon, gezellige borrels en ontspannen tuinmomenten, terwijl de hoekligging zorgt voor extra privacy en een heerlijk vrij gevoel. Een afsluitbare poort biedt bovendien veiligheid en beschutting. Achterin de tuin staat een degelijk gebouwde, vrijstaande stenen berging. De ruimte is voorzien van plavuizen, verlichting en elektra, waardoor deze zich uitstekend leent voor het opbergen van tuingereedschap en tuinmeubelen, maar ook zeer geschikt is als werkplek of hobbyruimte. Aan deze berging grenst de dichte carport van ca. 15 m<sup>2</sup>, met mogelijkheden voor het droog en veilig parkeren van een auto, fietsen of motor. De combinatie van berging én carport maakt de tuin bijzonder functioneel en prettig in gebruik.

Dit huis vertelt een verhaal van comfort, rust en ruimte. Een plek waar je je direct thuis voelt, maar waar ook volop mogelijkheden zijn om eigen woonwensen en creatieve ideeën te realiseren. Met een solide basis, een lichte serre, veel leefruimte, een zonnige tuin en een fijne ligging in een woonwijk met alle voorzieningen dichtbij.





# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1993, serre is in 1999 aangebouwd.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk (ankerloze) spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas. Serre is geheel aluminium.
Overige voorzieningen	de 1e verdieping heeft handmatig bedienbare rolluiken. Elektrisch bedienbaar zonnescerm boven de serre.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	11 zonnepanelen met een capaciteit van 270 Wp per paneel, geplaatst in 2016.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Vaillant EcoTec Plus uit 2016. Begane grond, m.u.v. berging is voorzien van vloerverwarming.
Eigendom/huur cv-ketel	momenteel gehuurd van Feenstra, de ketel wordt 1-7-2026 afgekocht door de eigenaar.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, zowel voor keuken als badkamer.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

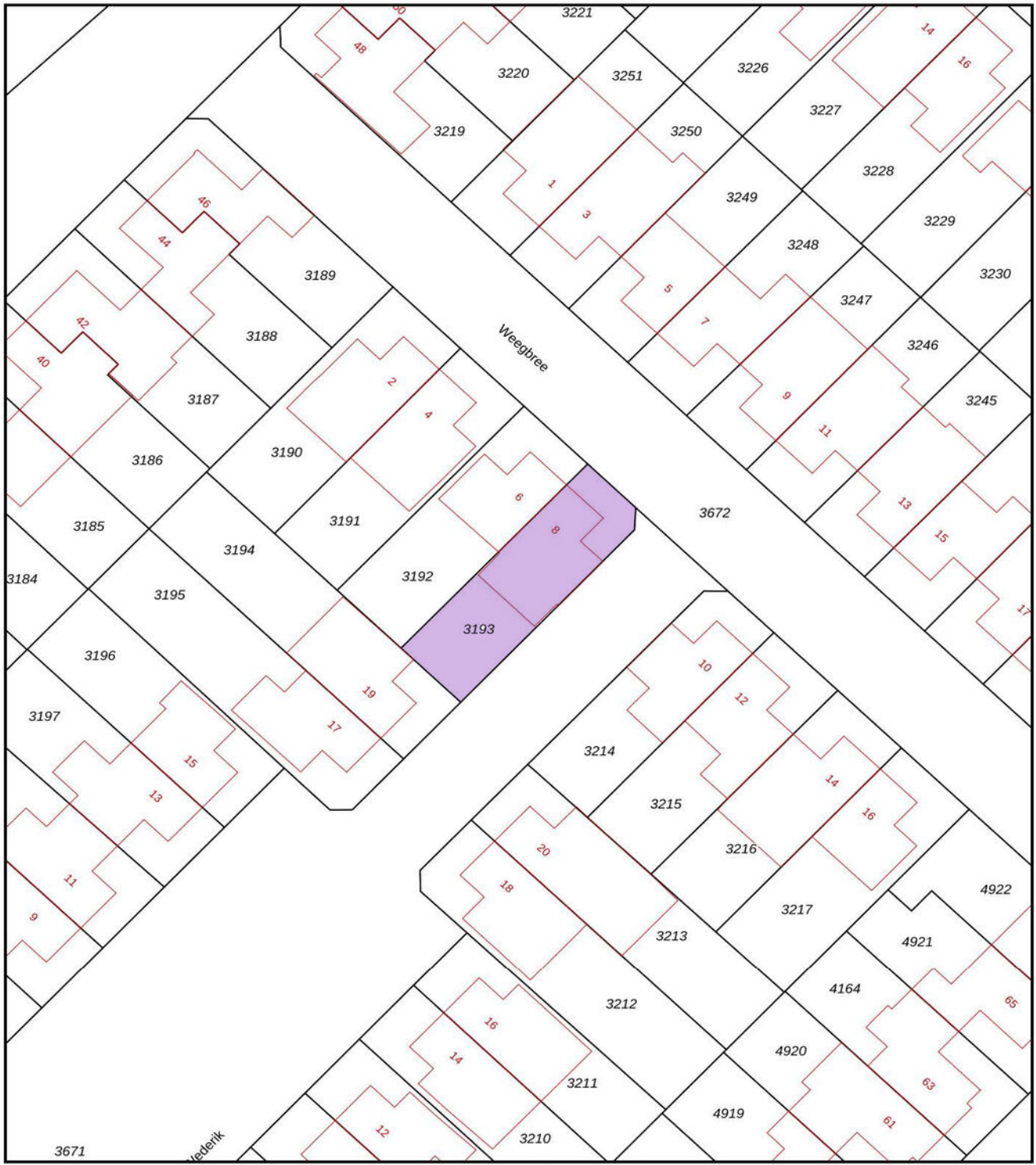
Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	6 groepen, krachtgroep, fornuisgroep en glasvezel.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 389,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: 883 m <sup>3</sup> per jaar.
* gemiddelde afgelopen 5 jaar	verbruik stroom: 2650 kWh per jaar, en een teruglevering van 1940 kWh per jaar.

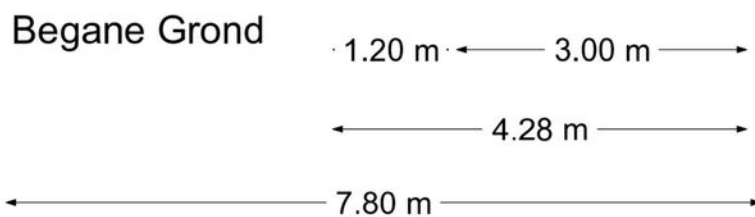
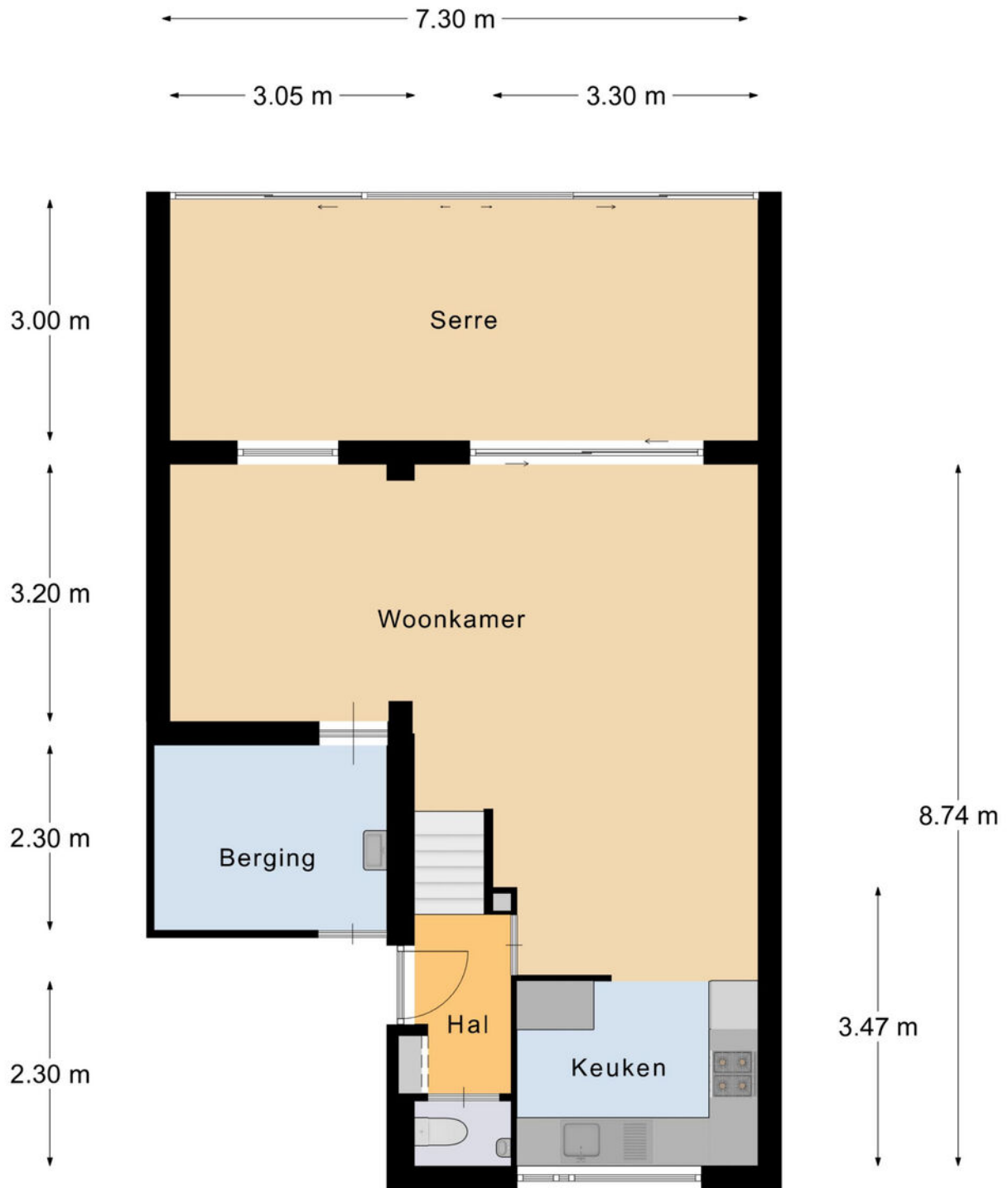
\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



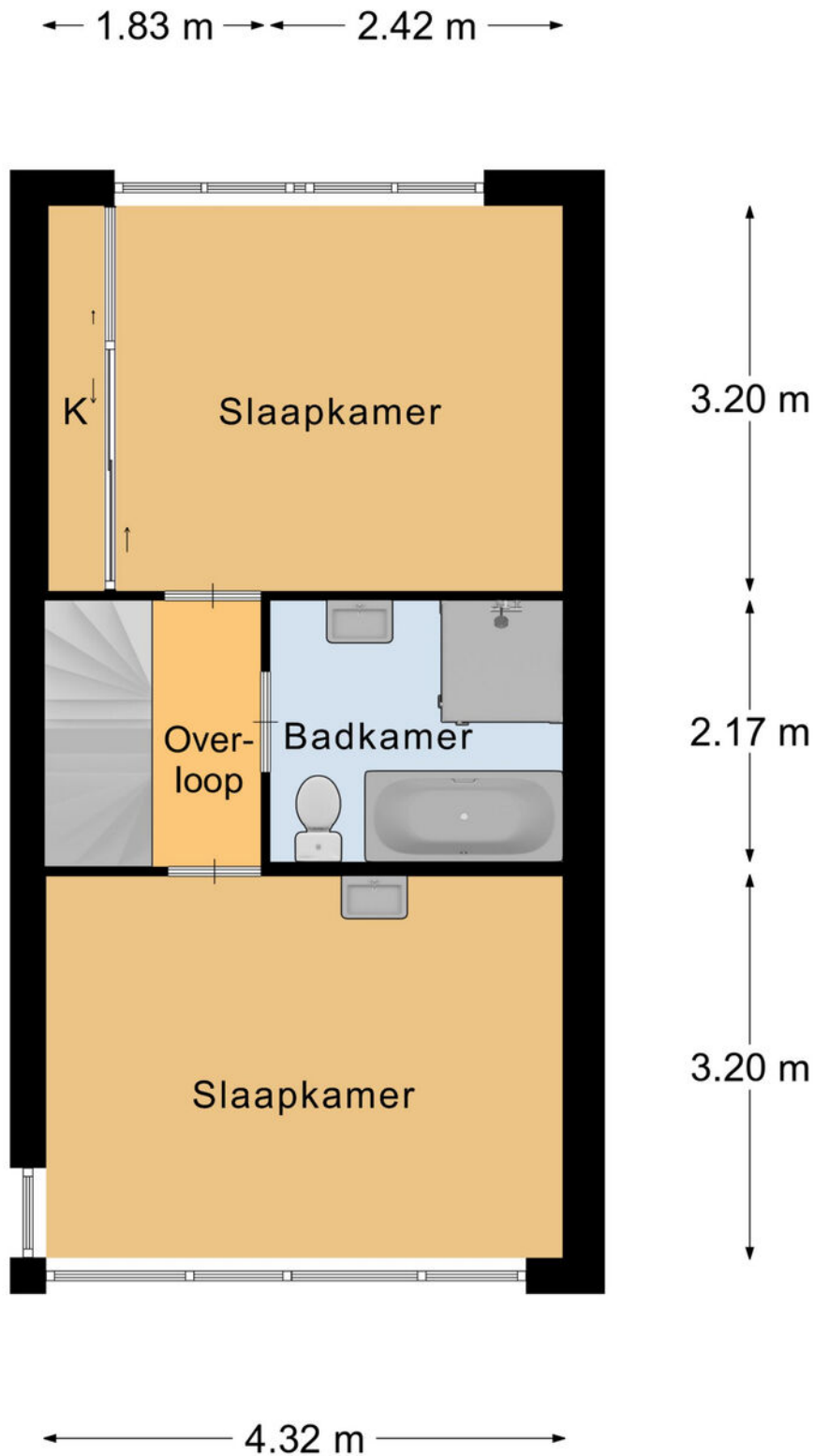
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 november 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 3193</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



# PLATTEGROND

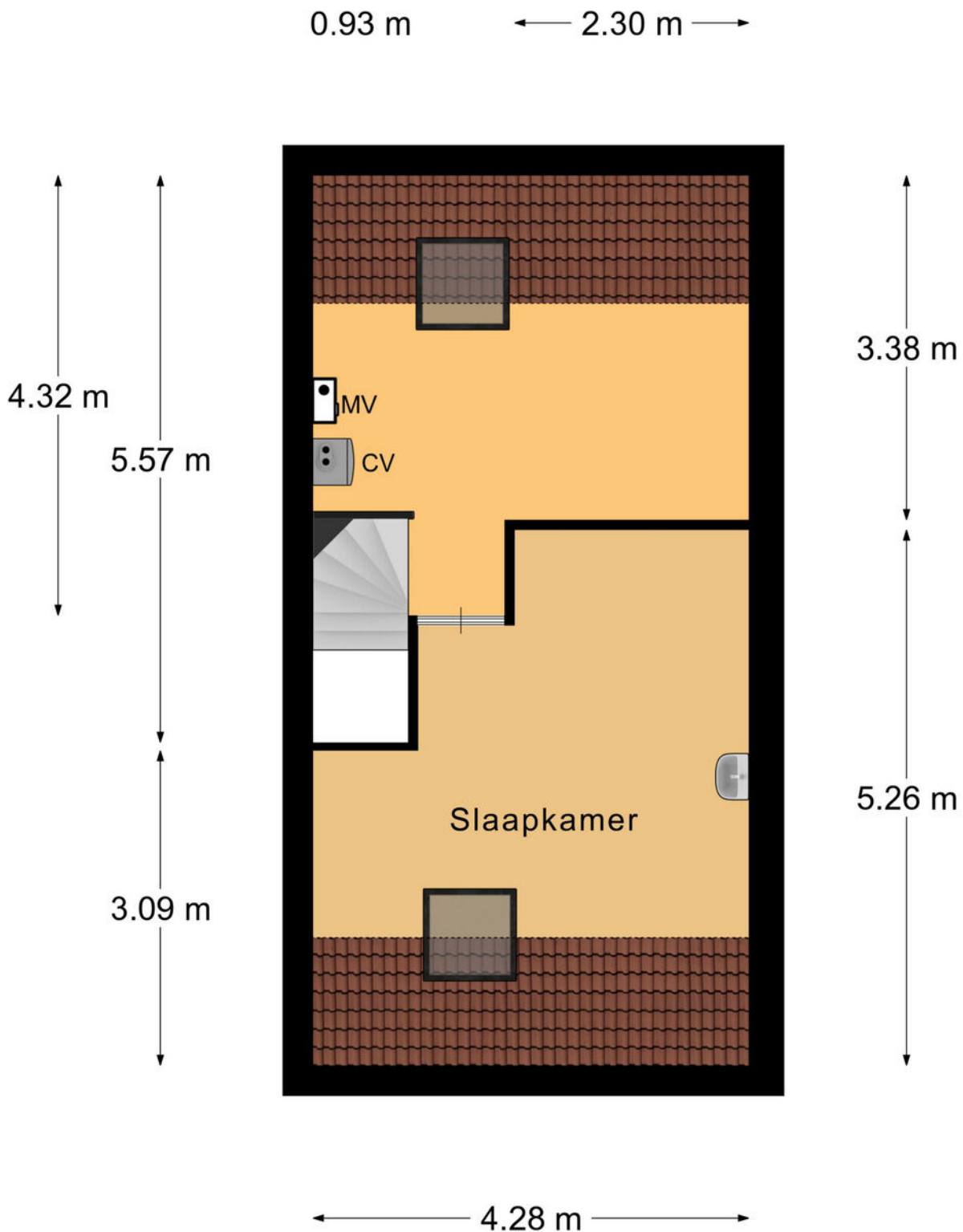
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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

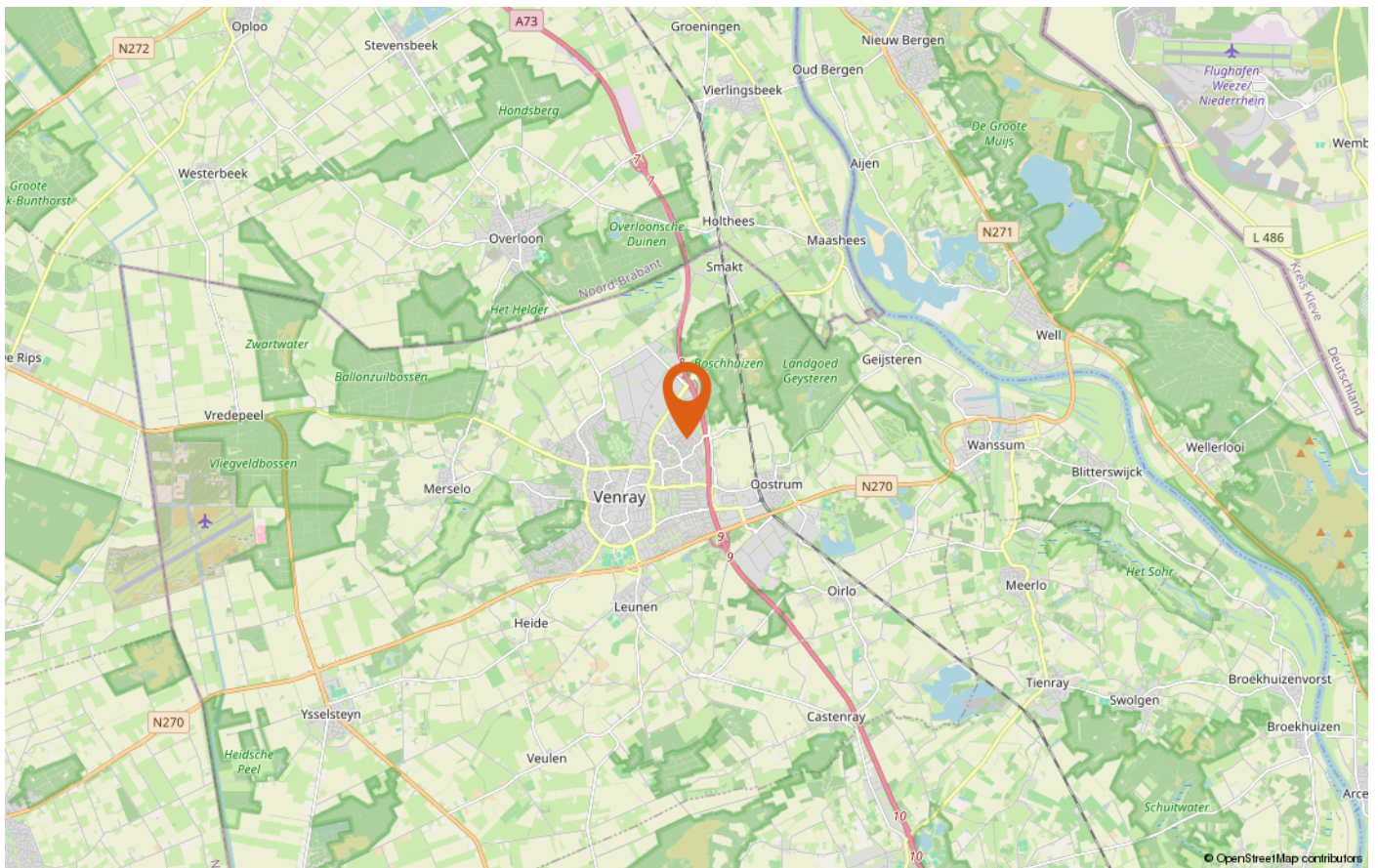
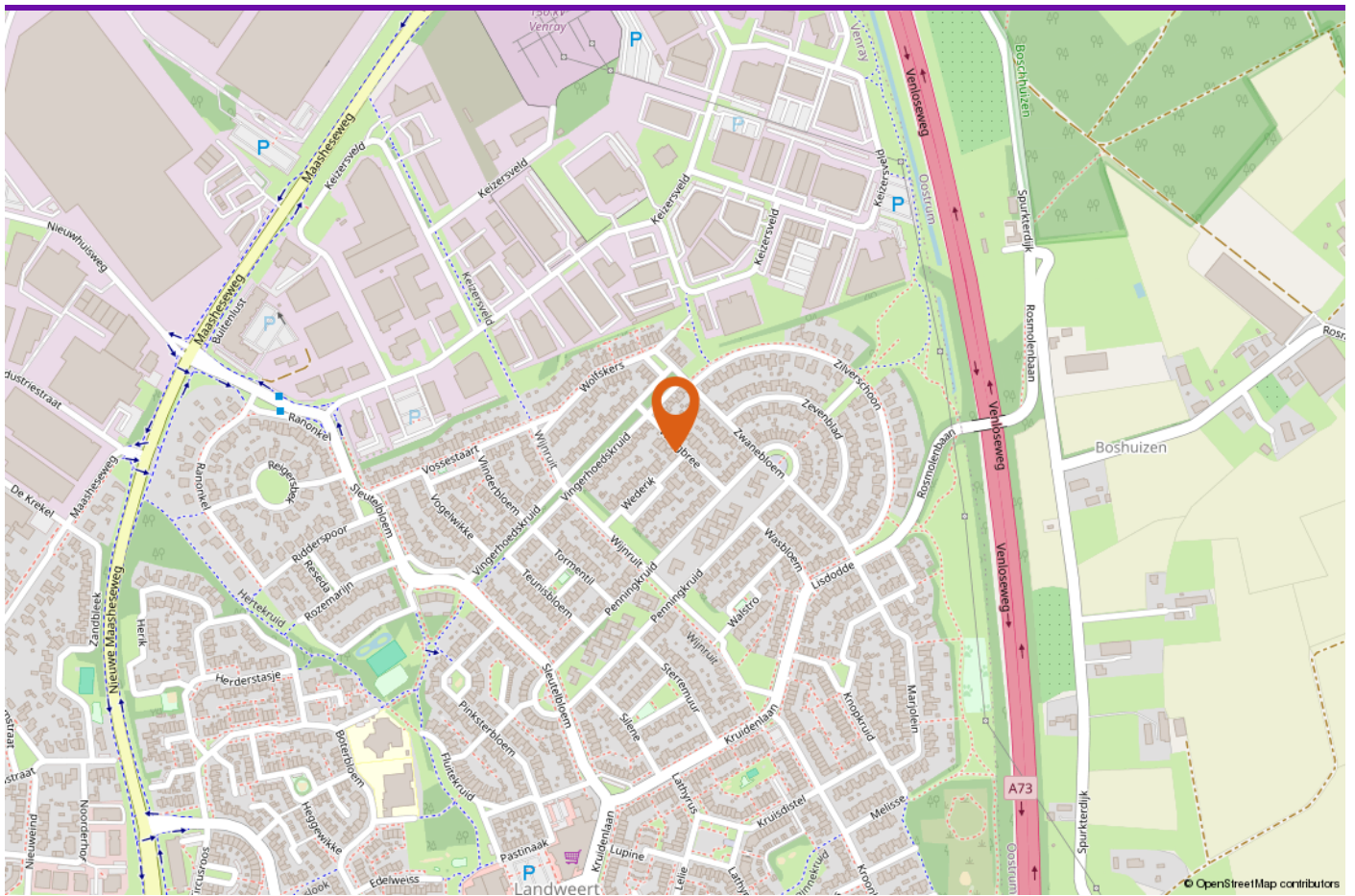
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- IKEA kasten 1e verdieping	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Verduisterend rolgordijn dakraam	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

## LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART

### **DE PARTNERS VAN PEELRAND**

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

### **DEZE BROCHURE**

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

### **DE NVM KOOPAKTE**

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte zijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

## **ALGEMENE INFORMATIE**





# 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)

