



# ZANDBLEEK 52

## 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  
1988

Perceeloppervlakte  
279 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
135 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
472 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Op een aantrekkelijke hoeklocatie ligt deze uitstekend onderhouden en instapklare woning met maar liefst 5 slaapkamers, een vrijstaande garage en een multifunctionele carport.

De woning biedt verrassend veel ruimte en comfort, verdeeld over meerdere verdiepingen. Er is een praktische provisiekelder en op de begane grond vind je een hal, vernieuwd toilet, lichte woonkamer met aanbouw en volop mogelijkheden voor bv. tuinkamer, speelruimte of thuiswerkplek. Tevens is er een complete keuken en een praktische bijkeuken aanwezig. Op de eerste verdieping zijn drie slaapkamers en een moderne badkamer gelegen. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar nog eens twee slaapkamers en extra bergruimte te vinden zijn. Ideaal voor grotere gezinnen of wie extra ruimte zoekt. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met een vijver, meerdere zitplekken en een buitenberging. De vrijstaande garage met vliering en de carport (momenteel in gebruik als terrasoverkapping) maken het geheel compleet en veelzijdig. De woning is bovendien comfortabel en energiezuinig, met vloerverwarming, volledige isolatie en 16 zonnepanelen, wat resulteert in energielabel A. De ligging is ideaal: een speeltuin schuin tegenover, op korte afstand van het centrum en met een snelle aansluiting op de A73. Een perfecte combinatie van ruimte, comfort en locatie!



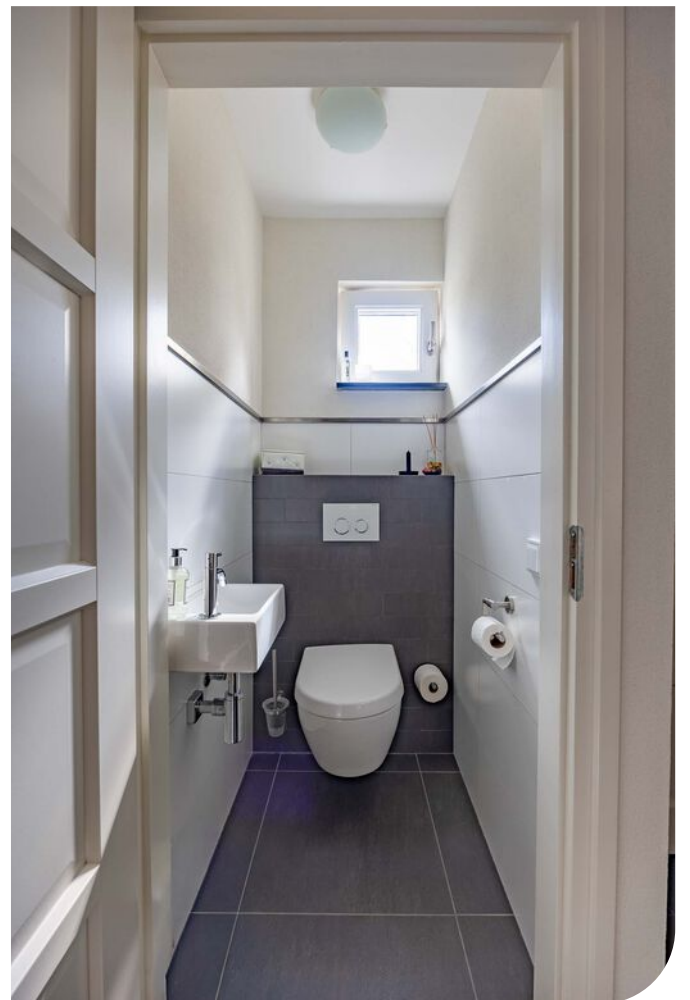


# BEGANE GROND

Via de overdekte entree kom je binnen in de hal, waar direct prettig daglicht naar binnen valt. De begane grond is netjes afgewerkt met een tegelvloer voorzien van vloerverwarming, spachtelputz wanden en strak gestucte plafonds. Vanuit de hal heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trap naar de eerste verdieping. De deuren zijn op de begane grond vernieuwd in fraai paneeldeuren. De meterkast is compleet uitgevoerd met 7 groepen, een fornuisgroep, 2 aardlekschakelaars en een aparte groep voor de 16 zonnepanelen (2019). Ook is de woning voorzien van glasvezel. Het toilet is in 2012 vernieuwd en uitgerust met een wandtoilet en fonteintje. De ruimte is deels betegeld en heeft een raam voor natuurlijke ventilatie.

De woonkamer (ca. 30 m<sup>2</sup>) is licht en ruim door de grote raampartijen aan de voorzijde. Hier is volop plek voor een gezellige zithoek, waar de brede elektrische inbouwhaard zorgt voor extra sfeer. De eethoek ligt centraal en verbindt de verschillende leefruimtes op de begane grond. Aansluitend vind je de in 2012 gerealiseerde aanbouw (ca. 12 m<sup>2</sup>), die zorgt voor extra leefruimte. Dankzij de grote schuifpui en lichtkoepel is dit een fijne, lichte plek. Ideaal als tuinkamer, speelkamer of thuiswerkplek. De aanbouw is voorzien van airco en de aansluitingen voor een gashaard of extra verwarming zijn al voorbereid. Het plafond is afgewerkt met schuurwerk en voorzien van inbouwspots.

De halfopen keuken is praktisch ingericht met twee keukendelen in dezelfde stijl, ontworpen door Harold Lenssen. Er is veel bergruimte en de keuken is uitgerust met onder andere een 5-pits inductiekookplaat, afzuigkap, combimagnetron, koelkast en vaatwasser. Het granieten werkblad is voorzien van een spoelunit. Ook is er een raam met screen aanwezig. Vanuit de keuken bereik je de kelder en de bijkeuken. De bijkeuken is slim ingedeeld met een op maat gemaakt meubel met bergruimte en een verhoogde opstelling voor de wasmachine en droger. Daarnaast is er een wastafel, een raam en een tuindeur aanwezig. Ook is hier de unit van de vloerverwarming netjes weggewerkt.





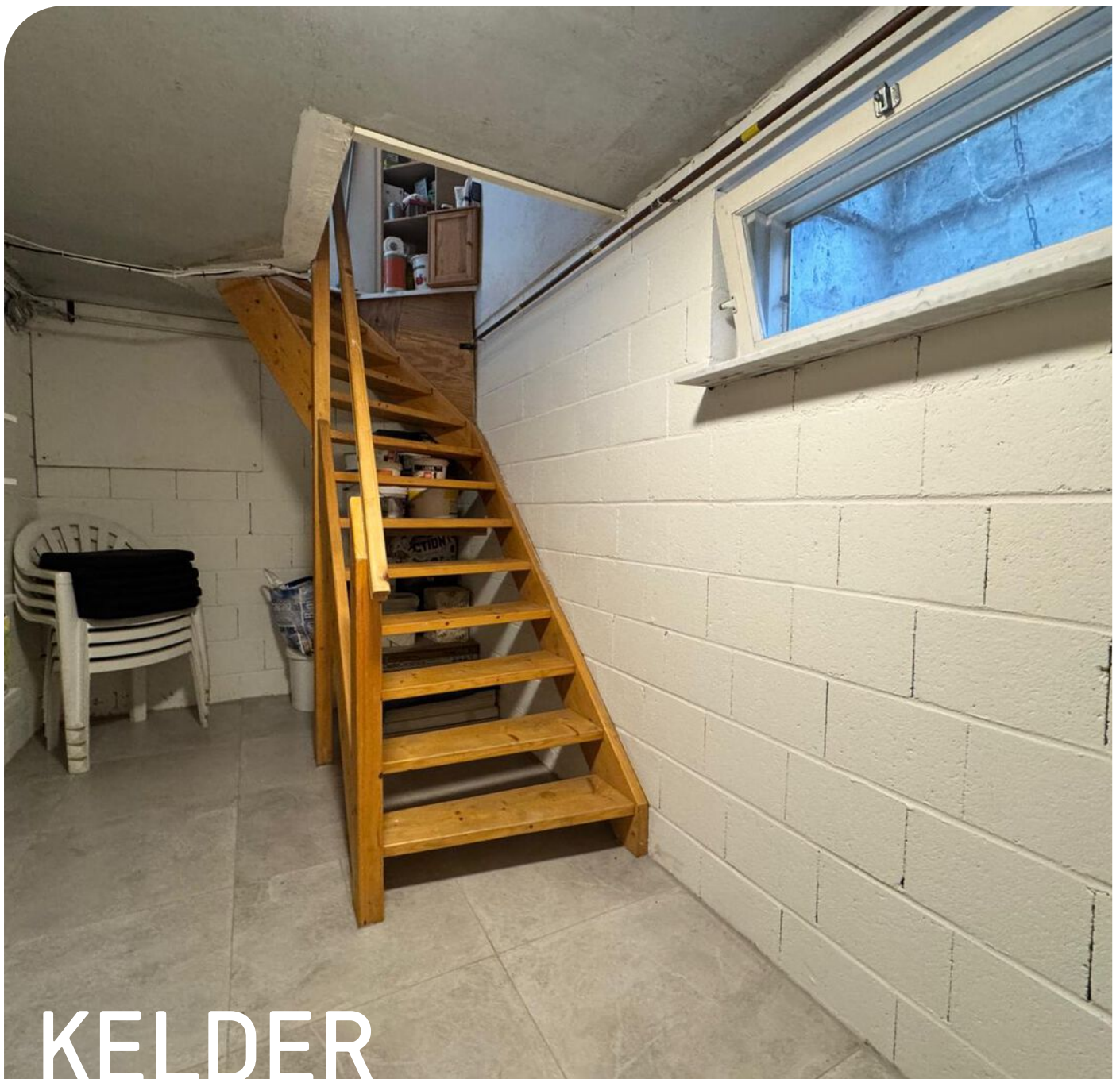












# KELDER

De kelder (ca. 10 m<sup>2</sup>) is een praktische ruimte, ideaal voor extra opslag of provisie. De ruimte is voorzien van een tegelvloer en beschikt over een koekoek voor daglicht en ventilatie. Er is een vaste kast aanwezig en vanuit hier heb je toegang tot de kruipruimte. De stahoogte bedraagt ca. 2,17 mtr.



## 1E VERDIEPING

De eerste verdieping is netjes afgewerkt met een Novilon vloer en biedt drie slaapkamers en een moderne badkamer.

Aan de voorzijde ligt een ruime slaapkamer van ca. 12.5 m<sup>2</sup> met een raam en een eigen wastafel. De slaapkamer aan de linker achterzijde (ca. 14 m<sup>2</sup>) is eveneens licht en comfortabel en beschikt daarnaast over airco, wat zorgt voor een aangenaam binnenklimaat, zowel in de zomer als in de winter. De derde slaapkamer aan de rechter achterzijde (ca. 7.5 m<sup>2</sup>) heeft twee ramen. Vanuit deze kamer is een praktische berg-/kastruimte bereikbaar, die ook goed te gebruiken is als inloopkast.

De badkamer is in 2012 vernieuwd en modern uitgevoerd. Deze is uitgerust met een ligbad met douchegelegenheid voorzien van een regendouche (uit het plafond), inbouwthermostaatkraan en een badklapwand. Daarnaast is er een breed wastafelmeubel met dubbele kraan, een wandtoilet en een designradiator aanwezig. De ruimte is volledig betegeld en uitgerust met vloerverwarming, mechanische ventilatie en een raam voor natuurlijke ventilatie.









## 2E VERDIEPING

De tweede verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer en biedt verrassend veel extra ruimte van ruim ca. 25 m<sup>2</sup> (gemeten boven 1,5 meter hoogte). Op de overloop zorgt een raam voor prettig daglicht.

Hier vind je twee extra slaapkamers, die netjes en identiek zijn afgewerkt. Beide kamers zijn voorzien van een dakvenster met een houten, schuifbare verduistering. Daarnaast is er aan zowel de voor- als achterzijde praktische bergruimte aanwezig. In één van deze ruimtes is de Intergas cv-ketel (2024) geplaatst, in de andere bevindt zich de omvormer van de zonnepanelen.





De vrijstaande garage ca. 19 m<sup>2</sup> is een praktische ruimte, ideaal voor het stallen van één auto of voor extra bergruimte. De opbouw met betonvloer, spouwmuren en een zadelkap met geïsoleerde dakplaten en pannen. De garage is voorzien van een tuindeur, een raam, verlichting, elektra en een afvoer. Aan de voorzijde kan de garage worden afgesloten met een rolluik. Door de opbouw van het zadeldak is er een vliering gecreëerd, bereikbaar met vlizotrap. Perfect voor extra opslag.

Voor de garage is een carport (ca. 15 m<sup>2</sup>) gerealiseerd, die momenteel wordt gebruikt als terrasoverkapping. De zijwand van de carport is eenvoudig te verwijderen, waardoor deze ruimte kunt omvormen tot een open overkapping met uitzicht op de tuin. Dankzij de geplaatste elektrische sectionaaldeur geniet je van privacy, terwijl het ook mogelijk blijft om de ruimte als carport te gebruiken, door de zijwand van de carport weer terug te plaatsen. Dit maakt het geheel flexibel en multifunctioneel.

De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met grote keramische tegels en biedt volop mogelijkheden om van het buitenleven te genieten. Aan de zijkant is de vijver met koikarpers en een waterloop een echte blikvanger. Alle technische voorzieningen, zoals de filterinstallatie en waterpomp, zijn aanwezig en netjes weggewerkt.

Verder is de tuin voorzien van een buitenkraan en een vrije achterom met afsluitbare poort. De ligging op het noorden zorgt voor een prettige balans tussen zon en schaduw. Naast de garage bevindt zich een kleine stenen berging met verlichting, ideaal voor extra opslag. De erfafscheiding bestaat uit houten schuttingen, gecombineerd met een muurtje en penanten, wat zorgt voor een verzorgd geheel.

De voortuin is eveneens strak en modern aangelegd met siergrind en beplante borders, en wordt afgesloten met een laag hekwerk. Daarnaast zijn er slangen verwerkt in de haag en in de voortuin, die eenvoudig aan te sluiten zijn op de buitenkraan voor bewatering.







## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1988. Carport ca. 1999. Aanbouw 2012.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met geïsoleerde dakplaten en pannen. Plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	deels hardhouten en deels grenen kozijnen bezet met dubbel glas en gedeeltelijk HR+ glas. De ramen zijn grotendeels vernieuwd vanaf 2014. De voordeur en koekoek zijn voorzien van enkel glas.
Overige voorzieningen	het keukenraam heeft een screen.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen geplaatst in 2019, 300 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas 2024. De begane grond en de badkamer heeft vloerverwarming. Elektrische haard in de woonkamer en er zijn twee airco's aanwezig.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

## OVERIGE KENMERKEN

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

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 463,90 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.056 m <sup>3</sup> en elektra ca. 2.981 kWh per jaar. Teruglevering ca. 3.442 kWh per jaar.

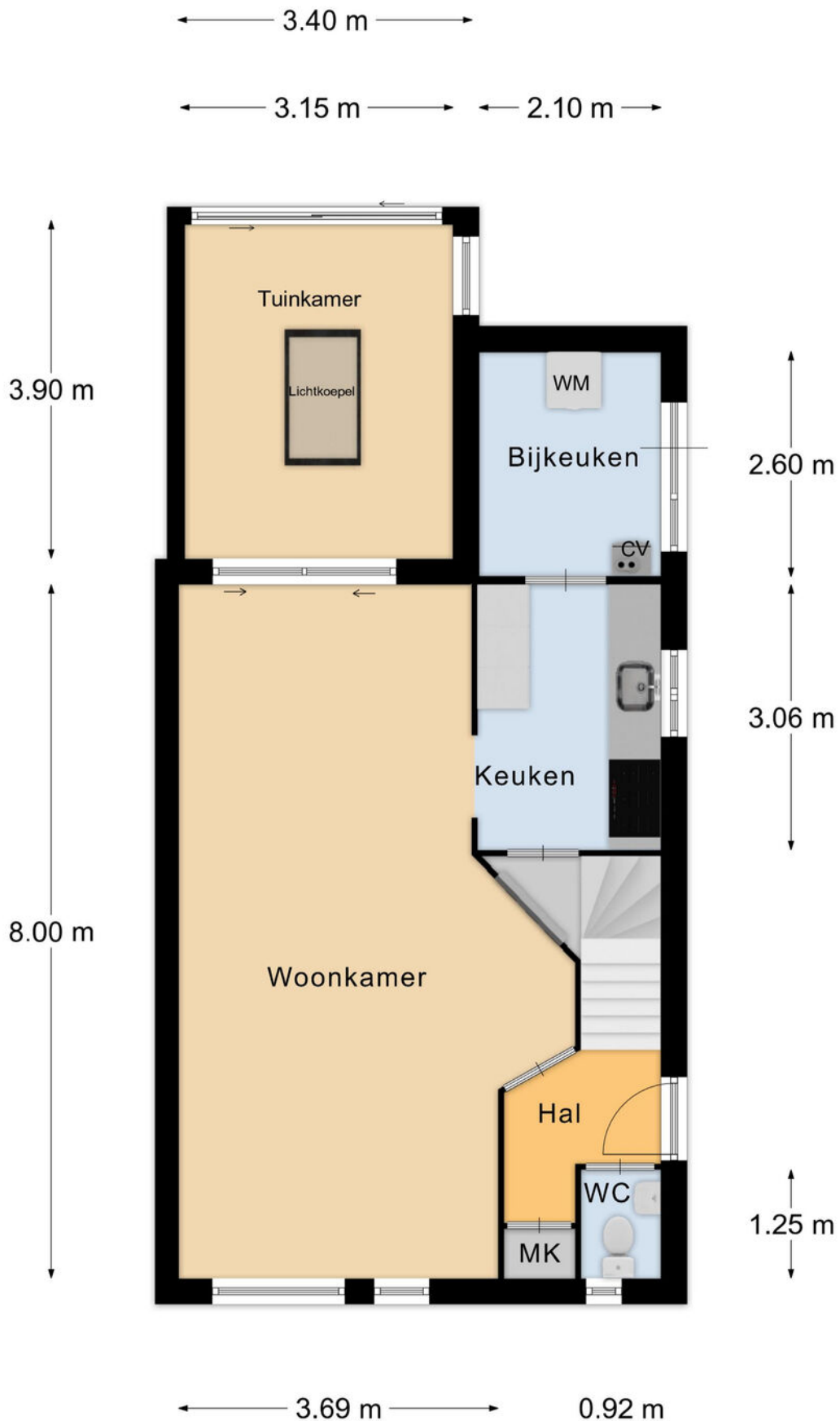
\* op basis van dit huishouden

# 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 20 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 2285</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>	
--	--	---

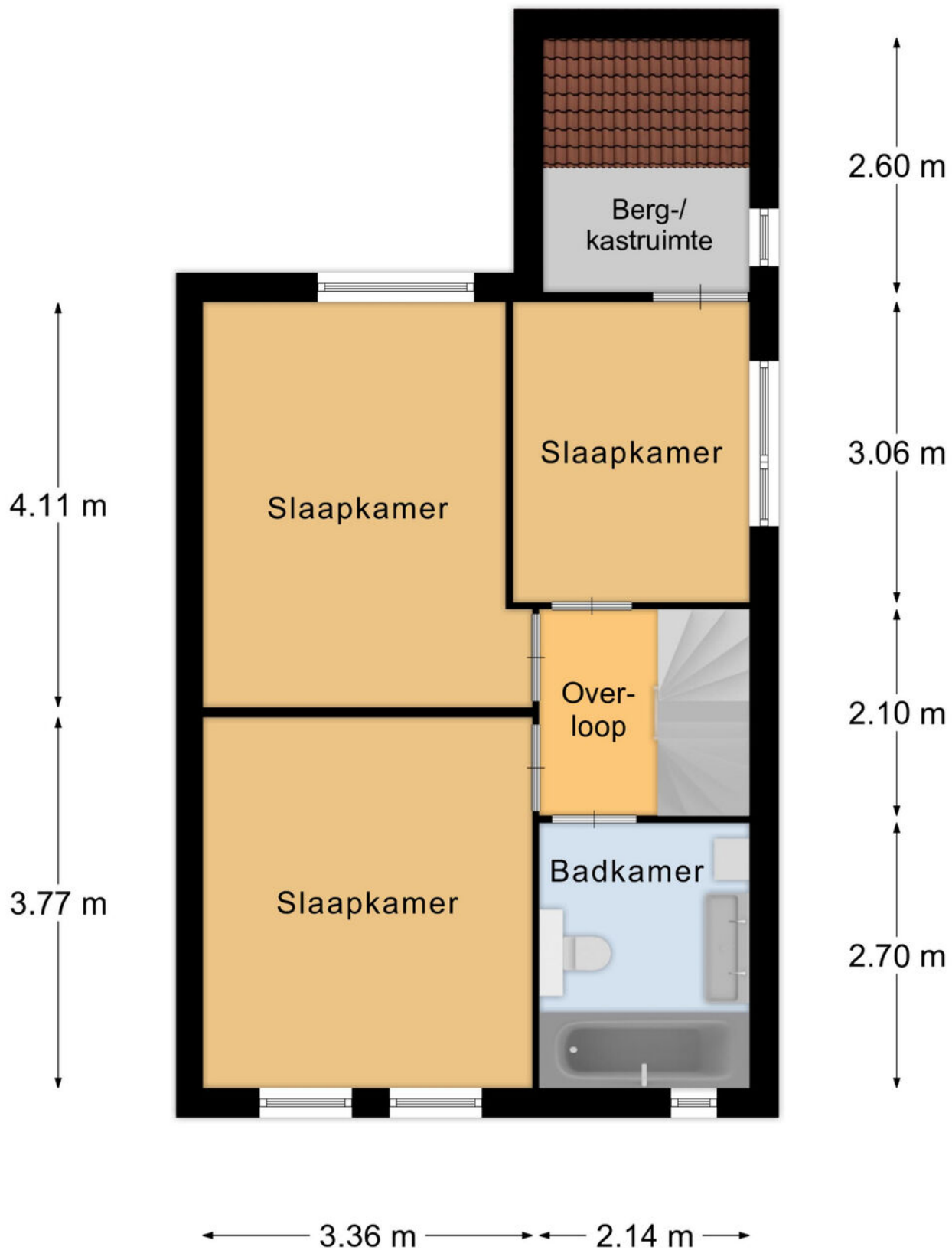
# KADASTRALE KAART



Begane Grond

# PLATTEGROND

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

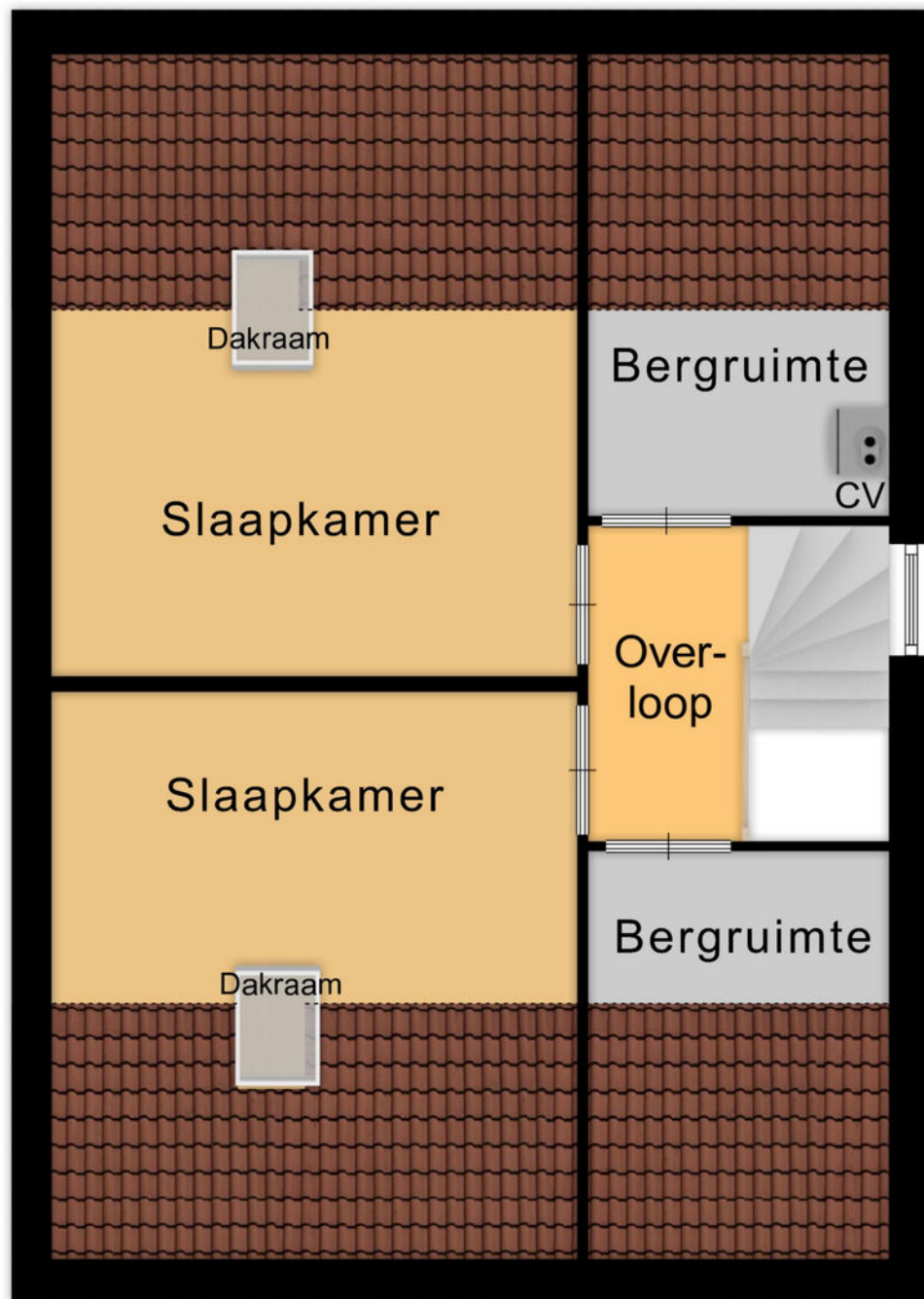


## 1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

4.60 m



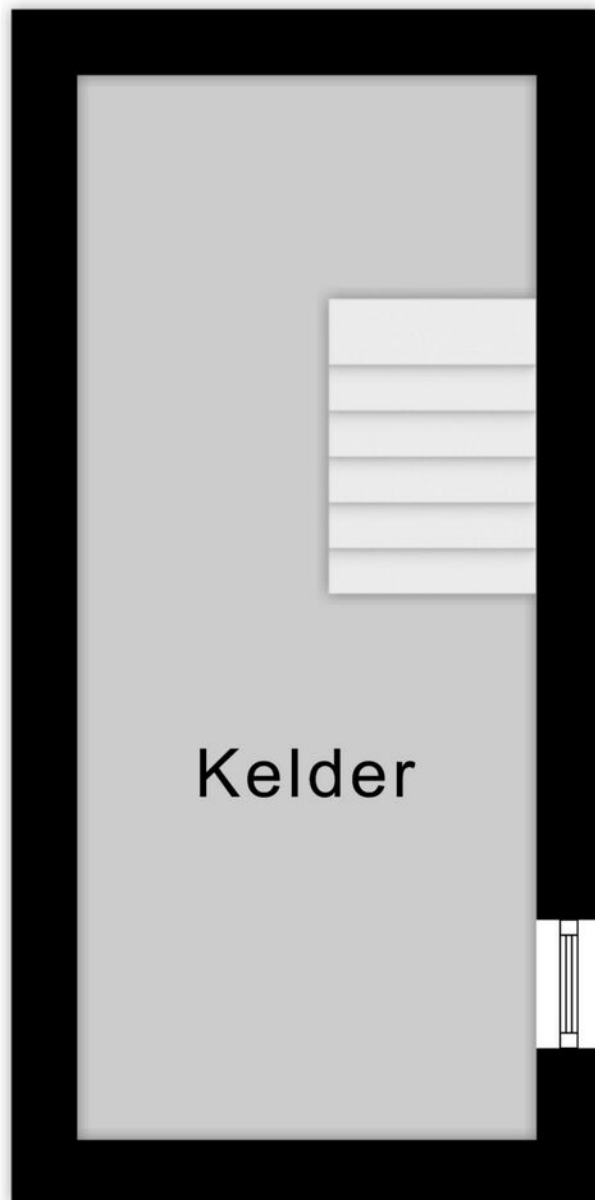
3.49 m 2.00 m

## 2e Verdieping

**PLATTEGROND**

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

← 2.10 m →

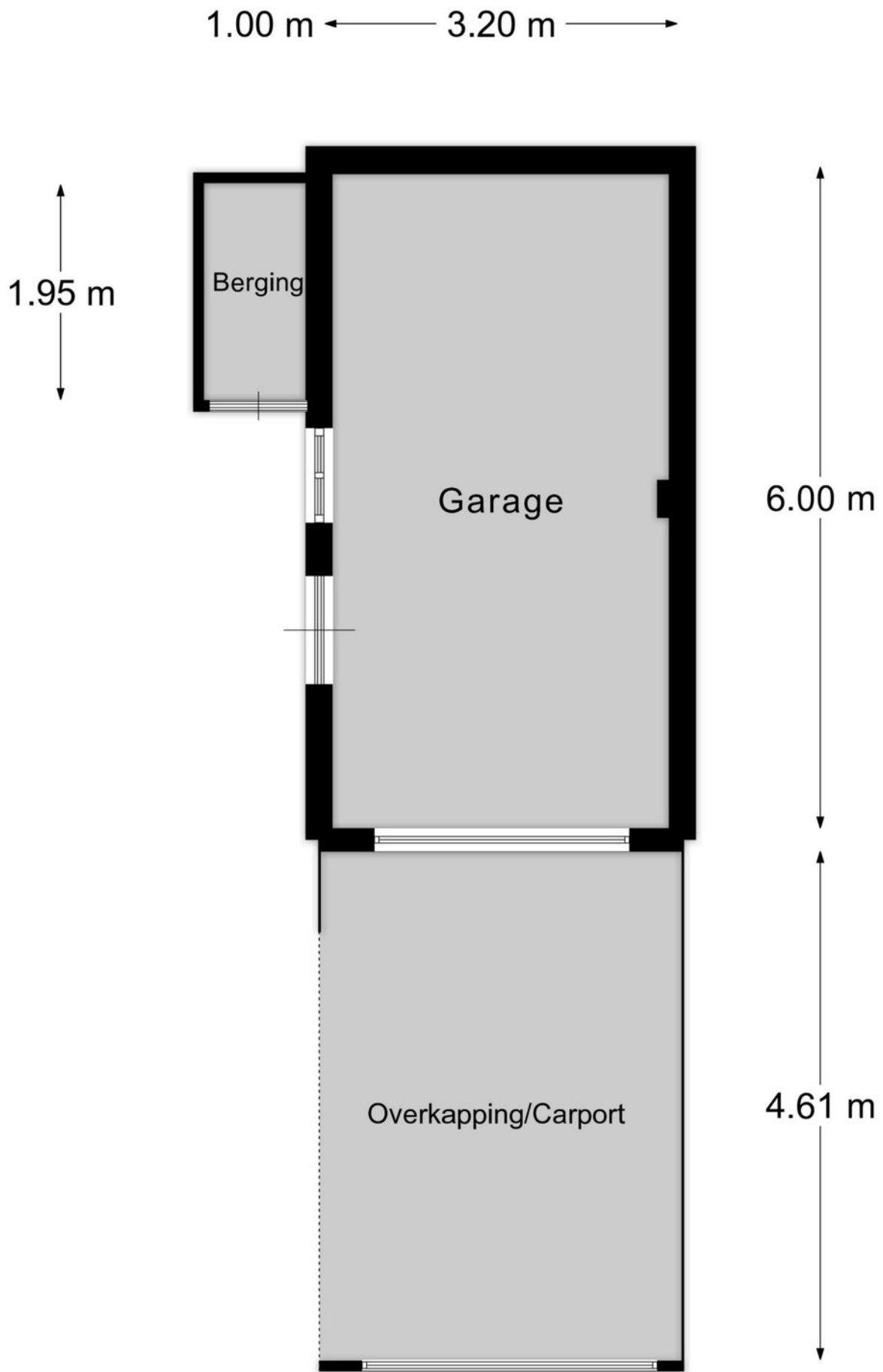


4.87 m

Kelder

**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			
- inbouwspots/dimmers	X		
- Plafond lampen kelder/woonkamer/toilet/hal/keuken/slp k3/slp k2/badkamer/slp k2 zolder		X	
- berging/garage/slp k1/gang1/gang2/slp k2 zolder/bergkasten/kelder boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- schuifkast kelder/inloopkast slp k3/dressoir slk 2 zolder/kast slp k1 zolder	X		
- kasten/nachtkastjes/achterwand slp k2/spiegelkast berging/spiegelkast slp k1/wastafel slp k1		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- elektrische kachel woonkamer	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- schappen kelder		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- fontein	X		
- reserve toiletrolhouder			X
- haakje handdoek			X
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)			X
- spiegelkast badkamer		X	

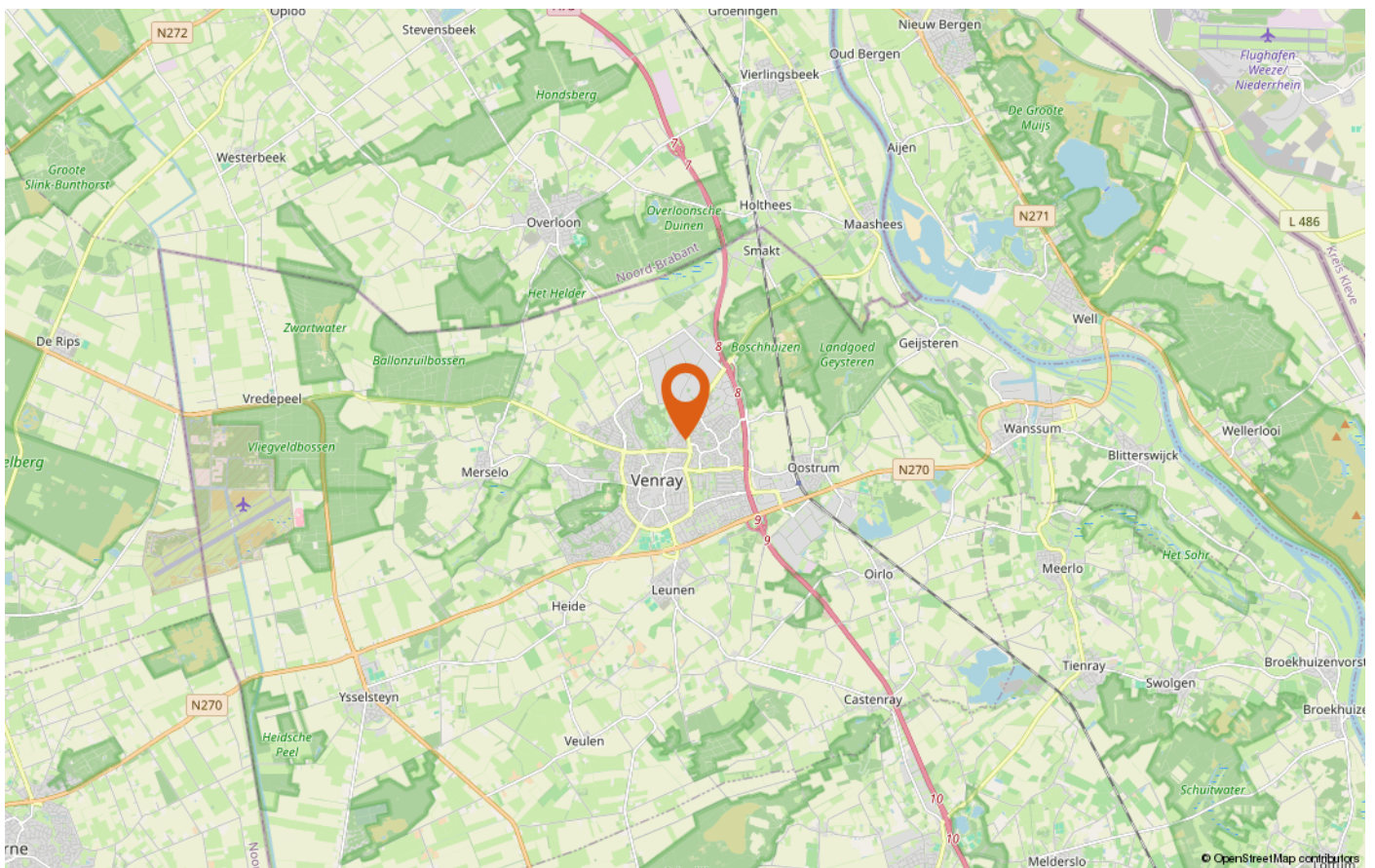
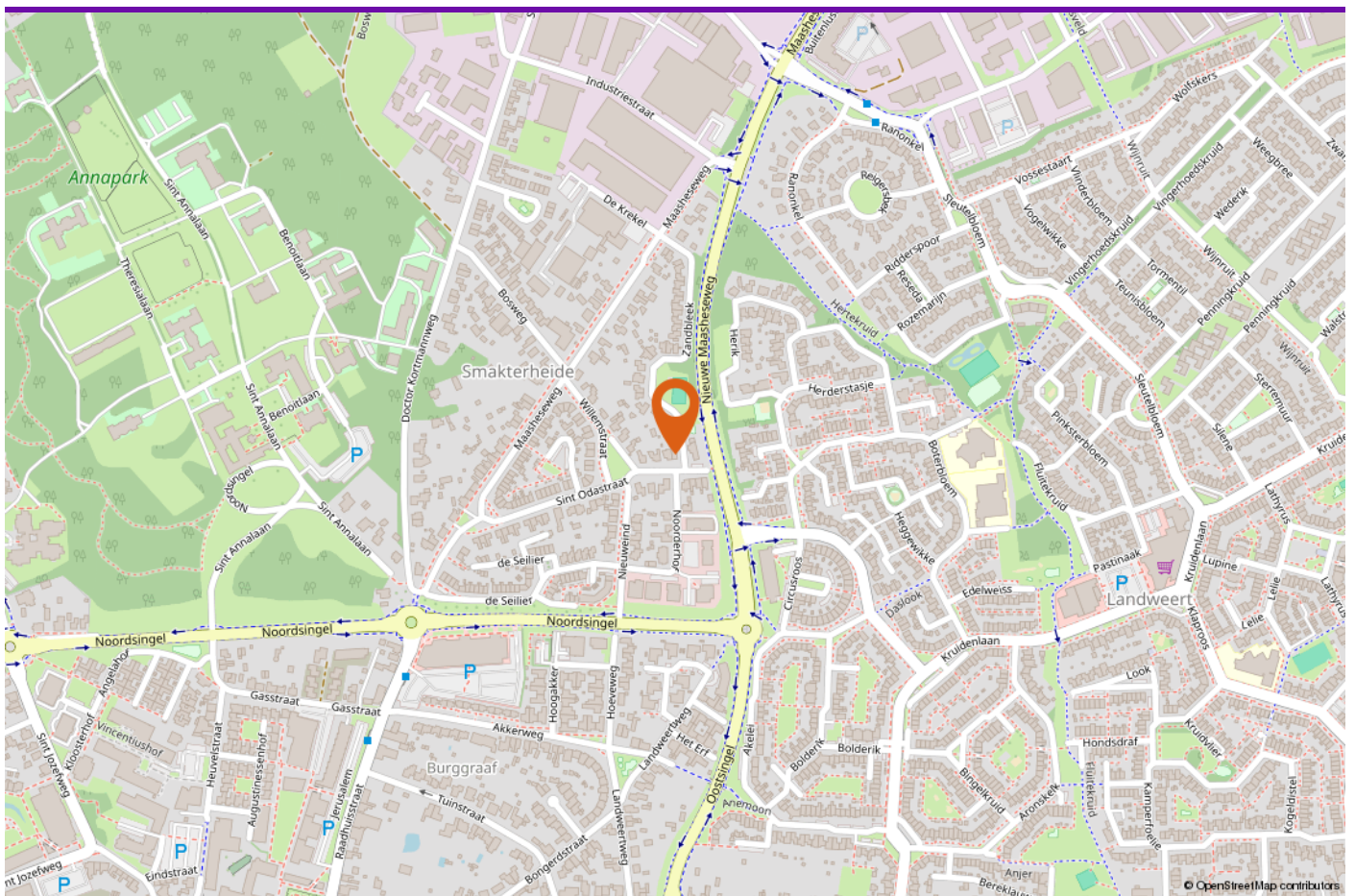
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(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		
beveiligingscamera boeiboord carpoort		X	
electrische kachel buiten		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Palm/olijfboom klein/olijfboom groot tuin voor kan worden over genomen		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Lamp bij palm en staande lamp vijver		X	
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	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)

