



# VOSSESTAART VENRAY

Vraagprijs € 425.000,- 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  
1993

Perceeloppervlakte  
280 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
116 m<sup>2</sup>

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

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

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

Inhoud  
453 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Deze ruime hoekwoning combineert comfort, ruimte en een aantrekkelijke ligging op een ideale manier. Met een eigen oprit, inpandige garage, uitgebouwde woonkamer en maar liefst vier volwaardige slaapkamers is dit een instapklare gezinswoning waar je je direct thuis voelt.

De woning heeft een lichte en aangename sfeer, met op de begane grond een royale leefruimte die volop mogelijkheden biedt. Op de verdiepingen bevinden zich meerdere slaapkamers en een complete badkamer, terwijl de tweede verdieping extra ruimte toevoegt met een volwaardige vierde kamer.

De achtertuin ligt op het noordwesten en biedt dankzij het ontbreken van directe achterburen veel zon en privacy. Onder de sfeervolle terrasoverkapping met glazen schuifwanden kun je bovendien extra lang en comfortabel buiten zitten.

Daarnaast is de woning energiezuinig (energielabel A), volledig geïsoleerd en voorzien van rolluiken en 15 zonnepanelen, wat zorgt voor een aangenaam wooncomfort en lagere energielasten.

Gelegen in de kindvriendelijke wijk Landweert, met speeltuin in de straat en de dagelijkse voorzieningen in de directe omgeving. Bovendien bevinden het centrum van Venray en de A73 zich op korte afstand, waardoor je hier rustig én centraal woont



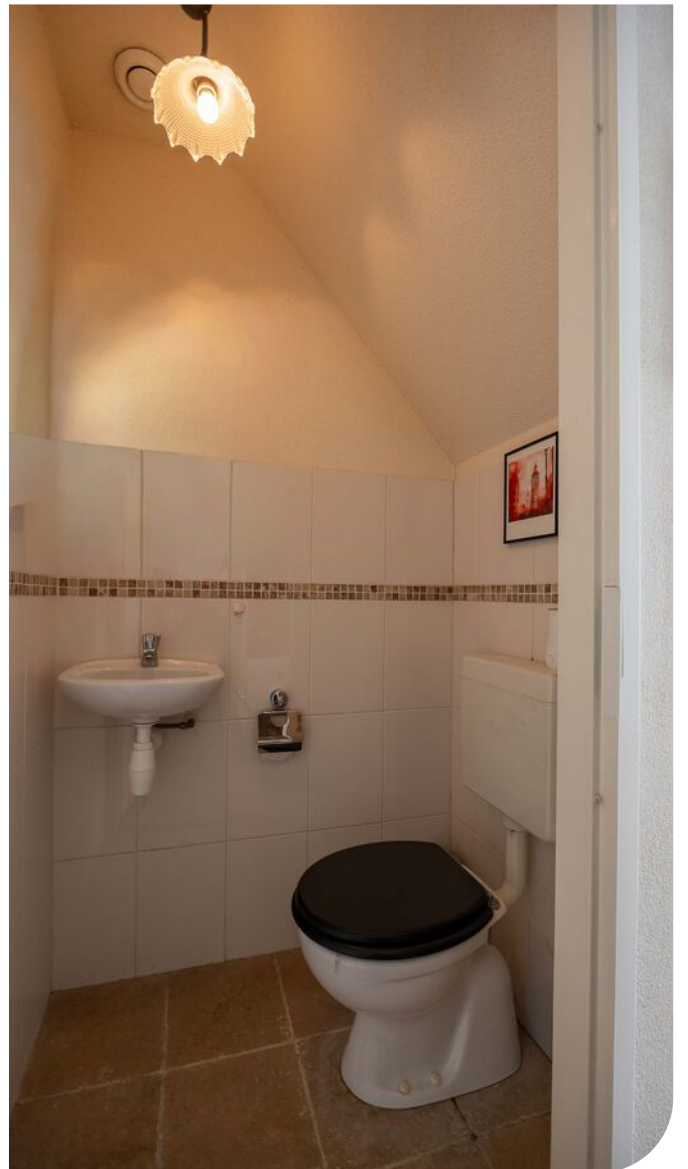
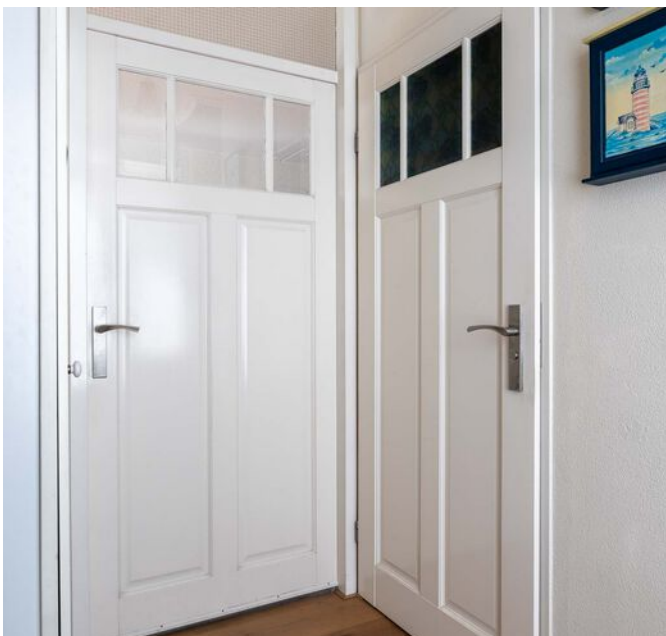


## BEGANE GROND

Via je eigen oprit, met parkeergelegenheid op eigen terrein, bereik je de woning. De entree bevindt zich aan de zijkant en is overdekt, maar je kunt ook gemakkelijk naar binnen via de praktische loopdeur in de garage, ideaal voor het dagelijks gemak. Bij binnenkomst in de woning proef je direct de fijne sfeer. Het daglicht dat via de voordeur en het zijraam naar binnen valt, in combinatie met de lichte wanden en plafonds, de karakteristieke paneeldeuren én de warme houten vloer, zorgt meteen voor een uitnodigend en verzorgd geheel. In de hal vind je het toilet, de meterkast, een garderoberuimte en de trap naar de eerste verdieping. Zodra je de deur naar de woonkamer opent, ontvouwt zich direct de ruime leefruimte, een fijne, open plek waar licht en ruimte samenkomen en waar je je meteen thuis voelt.

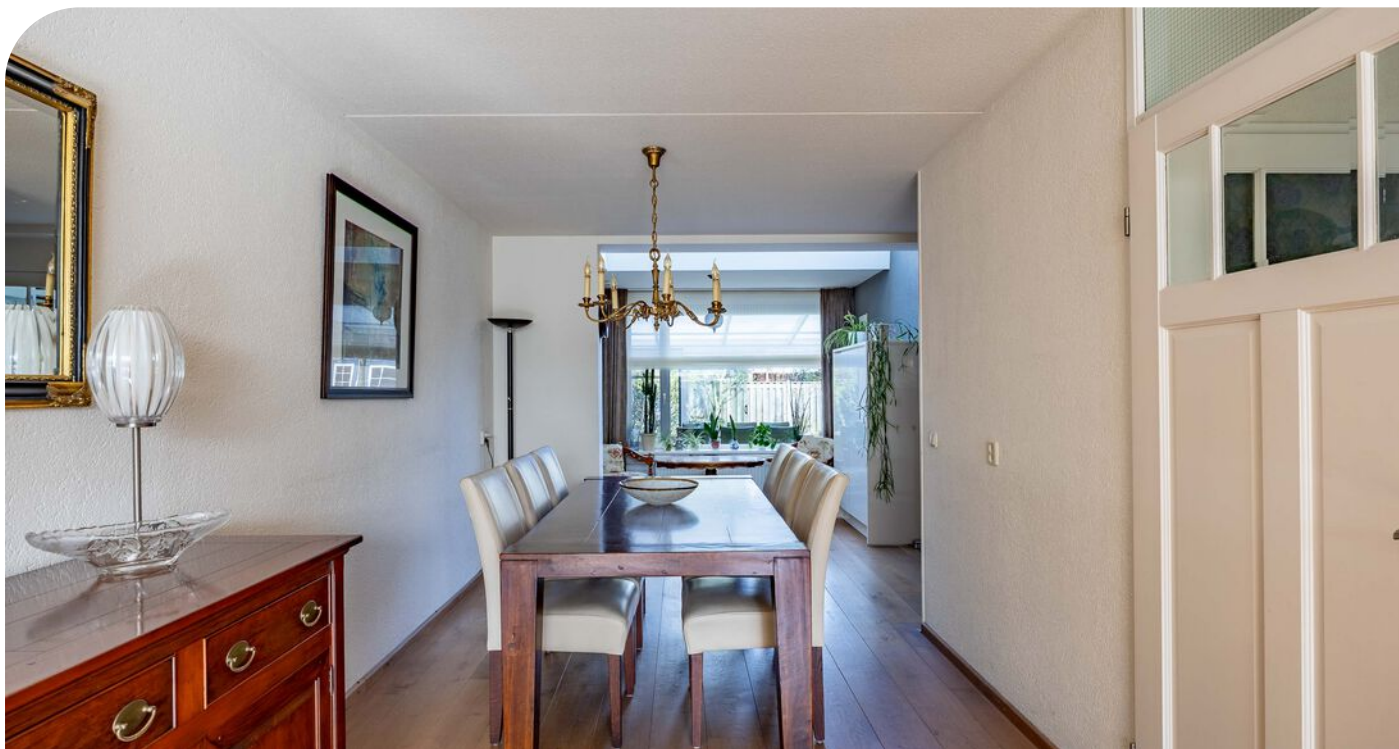
Aan de voorzijde bevindt zich de zithoek met uitzicht op de straat. Hier is tevens airconditioning aanwezig, wat zorgt voor extra comfort, het hele jaar door. De woning is bij de bouw aan de achterzijde uitgebouwd ten opzichte van het origineel, waardoor de extra ruimte naadloos onderdeel is van het geheel. De indeling is doordacht, met een natuurlijke scheiding tussen de zithoek, de centrale leefruimte en de eethoek. Zo ervaar je een open en verbonden ruimte, die tegelijkertijd overzichtelijk en prettig ingedeeld is. De uitbouw is een veelzijdige ruimte die je helemaal naar eigen wens kunt invullen, denk aan een extra zithoek, een fijne werkplek, een speelruimte voor kinderen of juist een eethoek. De lichtstraat in de uitbouw zorgt voor een extra ruimtelijk effect en een mooie verspreiding van daglicht in het hart van de woning.

De keuken is verdekt opgesteld, waardoor deze subtiel onderdeel uitmaakt van de leefruimte zonder direct in het zicht te liggen. Tegelijkertijd sluit de keuken naadloos aan bij het open karakter van de woning, waardoor er prettig contact blijft met de eethoek en de rest van de leefruimte. Zo kook je in alle rust, maar blijf je toch verbonden met het geheel. De keuken is uitgevoerd in een moderne, neutrale stijl met lichte fronten en een betonlook werkblad. Praktische hoekopstelling met diverse inbouwapparatuur, zoals een vaatwasser, inductiekookplaat, RVS afzuigkap, koelkast en combimagnetron. Aansluitend bevindt zich het tussenportaal, een praktische schakel tussen woning, tuin en garage. Deze ruimte verbindt alle functies op een slimme manier en is ingericht met witgoedaansluitingen, waardoor het een waardevolle toevoeging is in het dagelijks gebruik. Doordat de lichtstraat vanuit de uitbouw hier in doorloopt, voelt deze compacte ruimte bovendien verrassend licht en aangenaam aan.

















# VERDIEPING

Op de eerste verdieping kom je uit op een verrassend ruime overloop met een open en prettige uitstraling. Het raam in de zijgevel zorgt voor veel daglicht en geeft de verdieping een ruimtelijk en aangenaam karakter. Vanaf hier heb je toegang tot drie goed bemeten slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn netjes afgewerkt en hebben een rustige, prettige sfeer. Dankzij de praktische indeling zijn ze eenvoudig en flexibel in te richten als slaap-, werk- of kleedkamer.

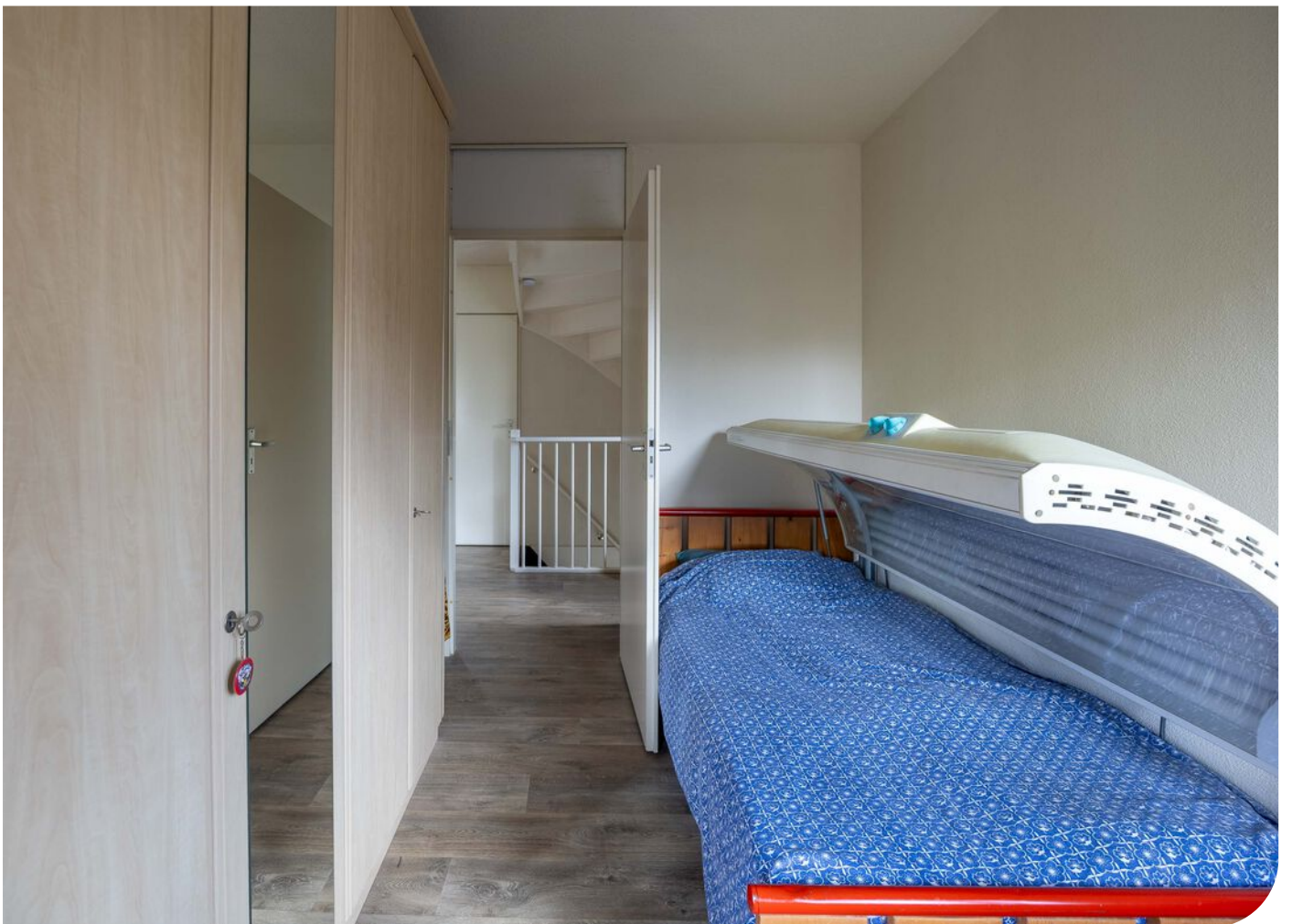
De badkamer is compleet en verzorgd uitgevoerd en voorzien van een ligbad, een separate douche, wastafelmeubel en toilet. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie, aangevuld met mechanische ventilatie. Inbouwspots in het plafond zorgen voor een moderne en sfeervolle verlichting.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar je uitkomt op een praktische en verrassend lichte overloop. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en dankzij het raam in de zijgevel valt er prettig daglicht naar binnen. De zichtbare noklijn geeft deze ruimte bovendien een extra ruimtelijk en open gevoel.

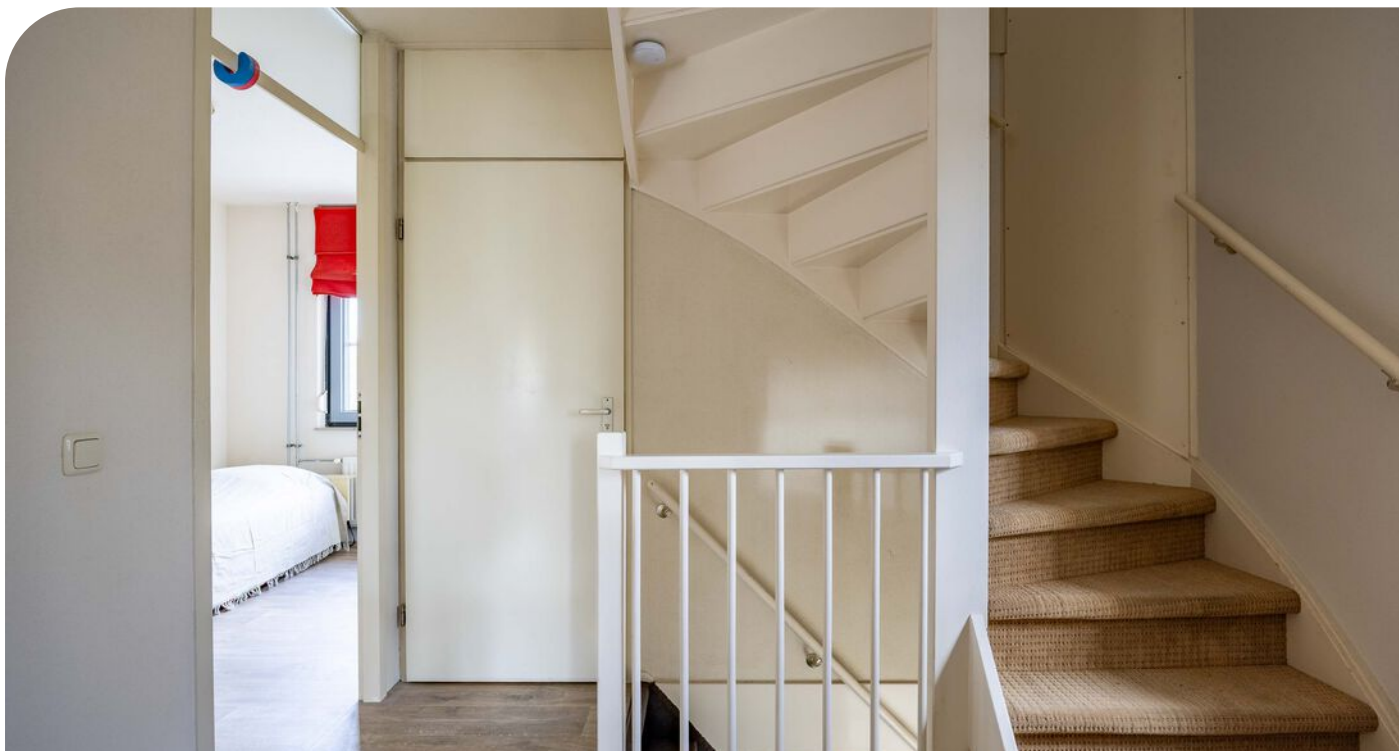
Op de overloop is een afsluitbare berging aanwezig, waar de cv-ketel netjes uit het zicht is geplaatst en waar je daarnaast volop extra bergruimte hebt. Aansluitend heb je toegang tot de vierde slaapkamer. Deze kamer is een volwaardige en aangename ruimte, voorzien van een dakraam dat zorgt voor veel lichtinval. De zichtbare noklijn versterkt ook hier het ruimtelijke karakter, waardoor de kamer groter en lichter aanvoelt en zich uitstekend leent als slaapkamer, werkplek of hobbyruimte











## 2E VERDIEPING



De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt een prettige combinatie van groen en bestrating. Met een gazon, sfeervolle plantenborders en een houten tuinhuis is het een fijne plek om te ontspannen en te genieten van het buitenleven. De tuin ligt op het noordwesten en dankzij het ontbreken van directe achterburen draait de zon gedurende de dag mooi door de tuin. Bovendien beschikt de tuin over een vrije achterom, wat extra praktisch is in het dagelijks gebruik.

Direct aan de woning is een sfeervolle terrasoverkapping gerealiseerd. Deze is voorzien van een tegelvloer, glazen schuifwanden en inbouwspots, waardoor je hier beschut en comfortabel kunt genieten van het buitenleven, van het vroege voorjaar tot ver in het najaar.

De inpandige garage is een veelzijdige ruimte en voorzien van elektra, water en verwarming, waardoor deze voor meerdere doeleinden geschikt is. Aan de oprit zijde is de garage toegankelijk via een stalen kantelpoort met een aparte loopdeur. Daarnaast bereik je via het tussenportaal binnendoor eenvoudig de woning, met directe verbinding naar de keuken en de tuin.

Extra praktisch is de aanwezige grondwaterpomp, waarmee zowel de voor- als achtertuin eenvoudig te besproeien zijn. Zowel in de garage als in de achtertuin is een wateraansluiting aanwezig.







## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1993.
Vloeren	betonvloeren
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	hoofdbouw heeft een zadeldak met pannen, aanbouw en garage hebben een plat dak met bitumineuze dakbedekking. Het platte dak, de goten en windveren zijn in 2024 vernieuwd
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	handmatige rolluiken op de 1e verdieping met uitzondering van de grote slaapkamer waar de rolluiken, net als in de woonkamer, elektrisch te bedienen zijn.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	15 zonnepanelen, geplaatst in 2016.
Centrale verwarming	middels de Remeha cv-ketel uit 2017.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

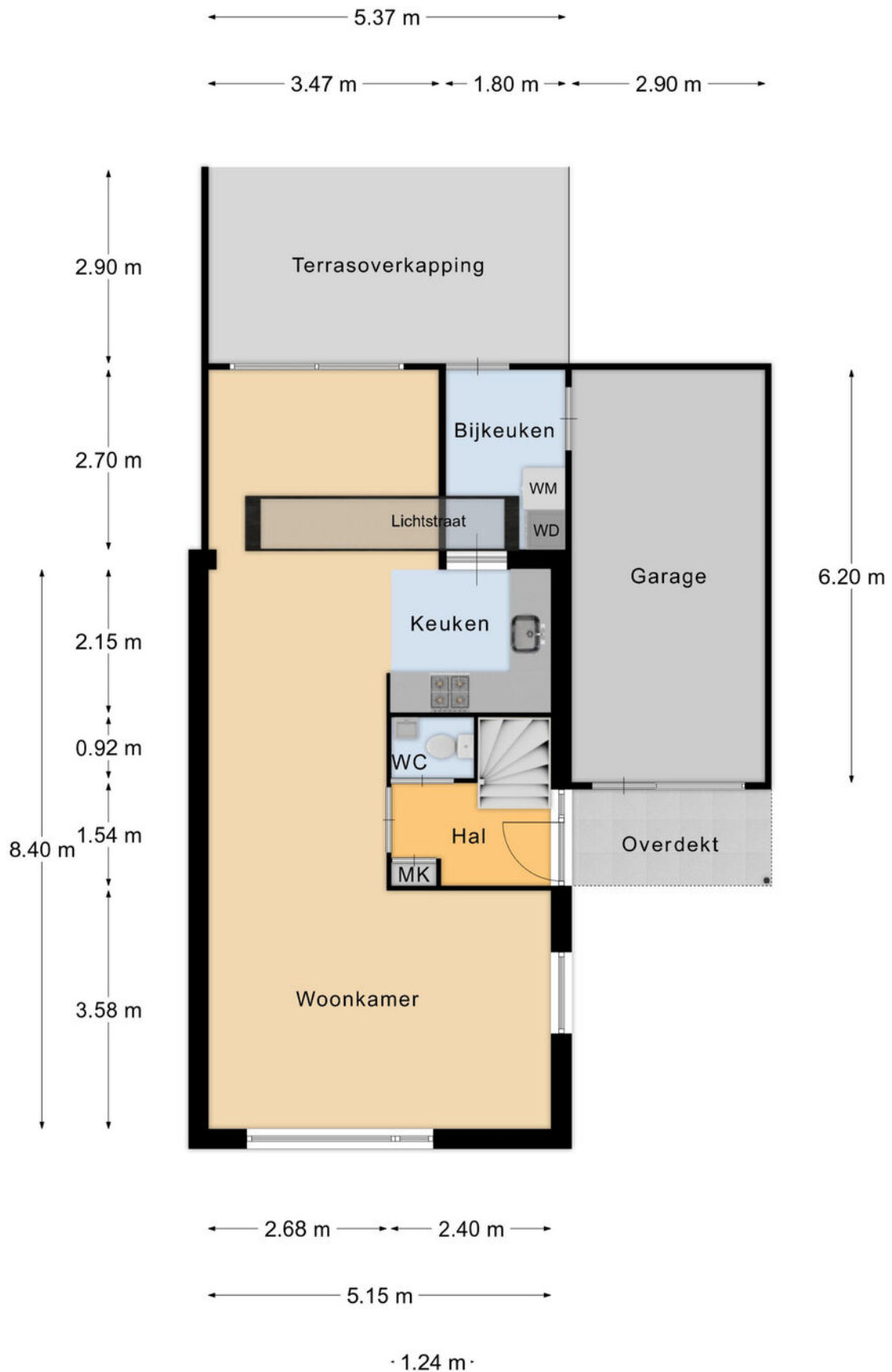
Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	recht van overpad voetpad achterzijde tuin. Electrakabel loopt hieronder door, in gebruik door burens.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, 2 aardlekschakelaars en glasvezel.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 443 ,- 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

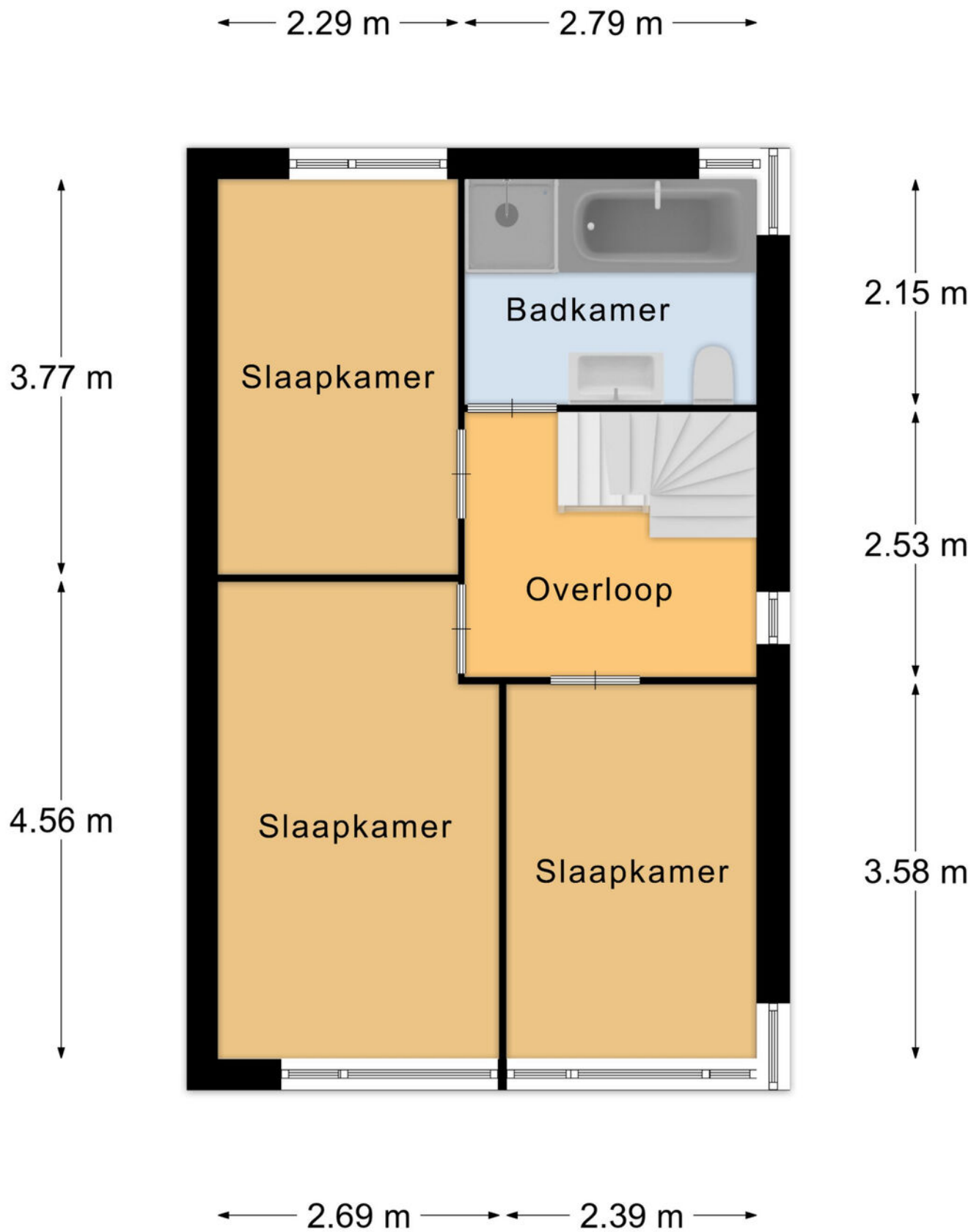




Begane Grond

# PLATTEGROND

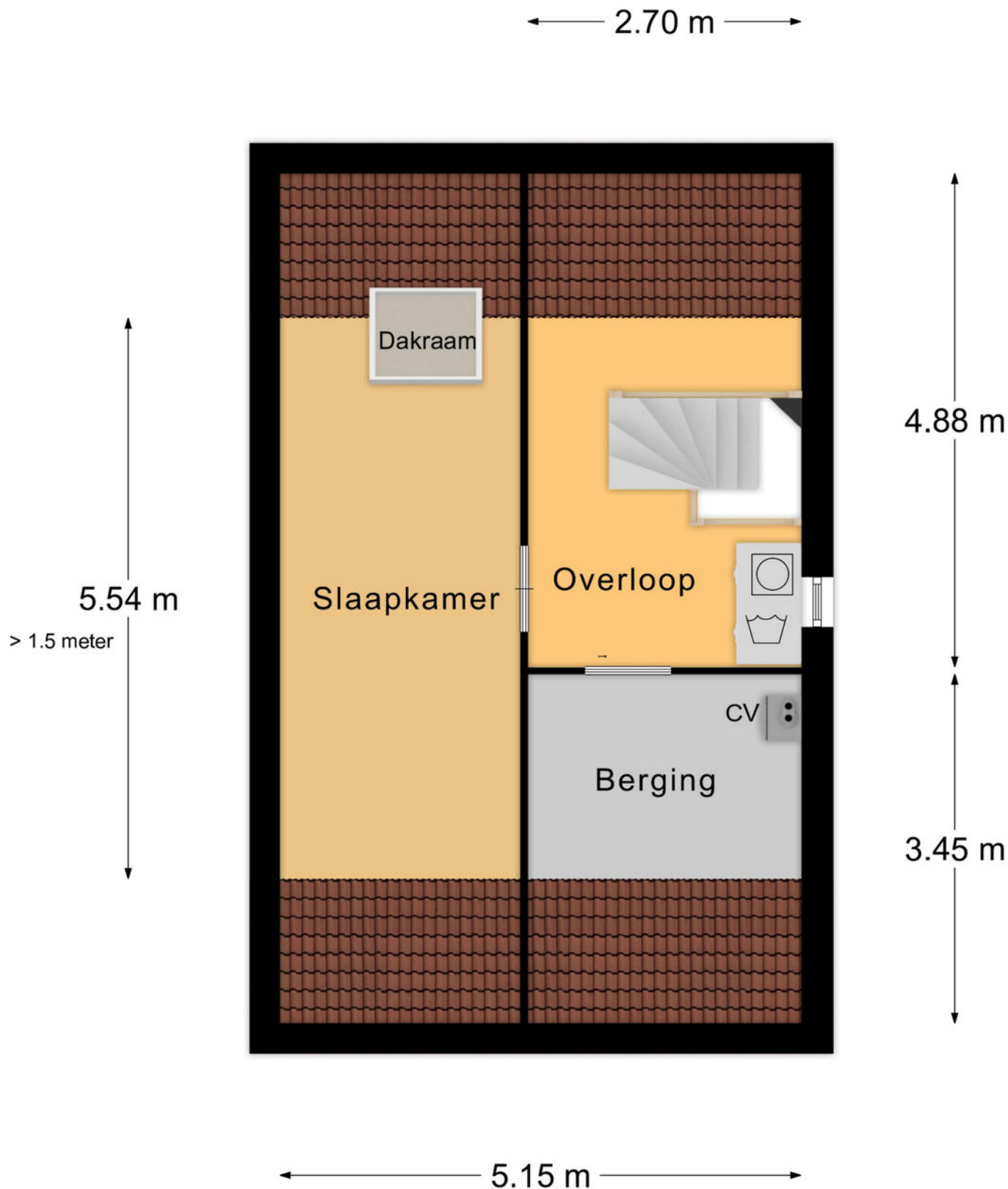
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



## Verdieping

# PLATTEGROND

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



## Zolder

# 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		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- Plafonniere	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	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		
- koffiezetapparaat		X	

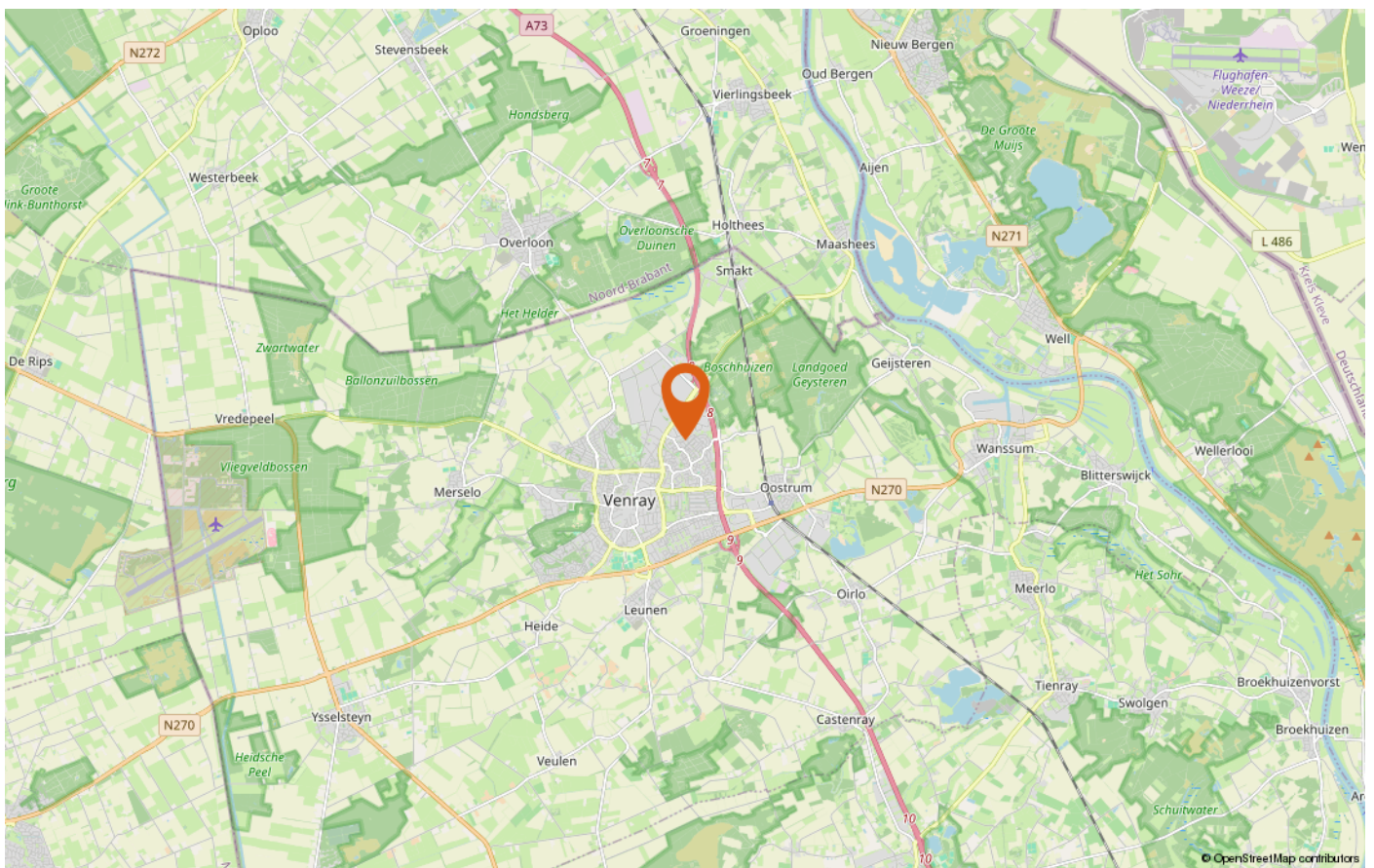
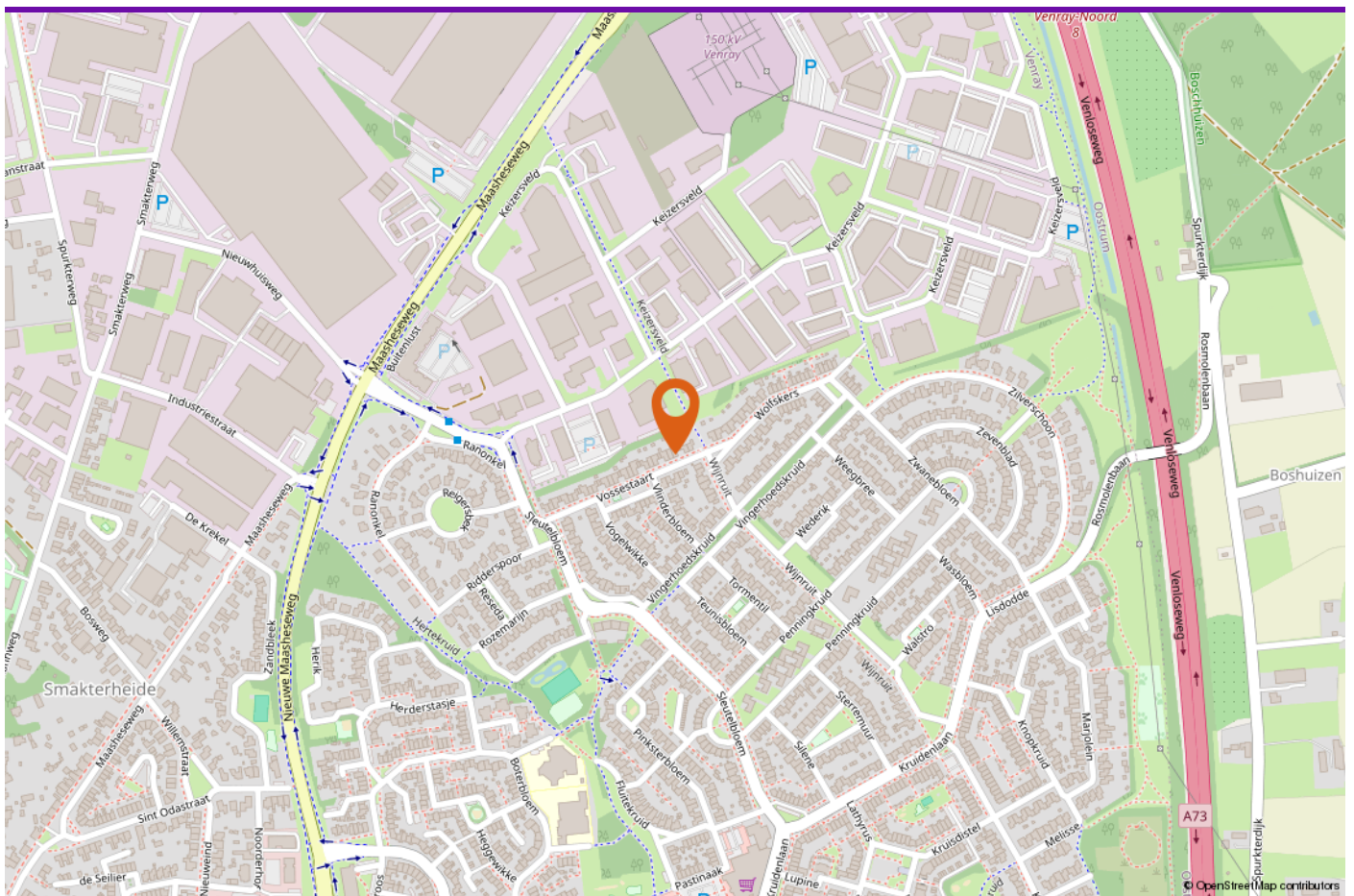
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
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	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Bepanting	X		
Olijvenboom voortuin.		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Vlag.	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)

