



# PATRIJS VENRAY

Vraagprijs € 695.000,- 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  
2022

Perceeloppervlakte  
433 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
173 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
687 m<sup>3</sup>

Energie label  
A+++

## IN HET KORT...

Ben je op zoek naar een instapklare woning met veel comfort en een hoogwaardige afwerking? Dan is deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning uit 2022 precies wat je zoekt. De woning is volledig gasloos en tot in de puntjes afgewerkt: hier kun je zó in! En dat gelegen op een ruime kavel van ca. 433 m<sup>2</sup> in de jonge en populaire wijk De Brabander.

Dankzij de uitbouw aan de achterzijde is een royale en sfeervolle leefkeuken ontstaan, die samen met de woonkamer een heerlijke leefruimte vormt. De begane grond beschikt daarnaast over een inpandig bereikbare garage. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, chique badkamer en een separaat toilet. De tweede verdieping is royaal met een nokhoogte van ca. 4 meter, en biedt volop mogelijkheden voor een 4e slaapkamer. Ook buiten is het genieten: de fraai aangelegde achtertuin op het oosten beschikt over meerdere zitplekken, een berging met overkapping en een vrije achterom met dubbele poort. Op de oprit is ruimte voor twee auto's op eigen terrein. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van een warmtepomp, kunststof kozijnen met HR++ glas en 16 zonnepanelen (2022), wat resulteert in energielabel A+++.

De woning ligt op een uitstekende locatie: op korte fietsafstand van het centrum met diverse speelveldjes in de wijk en het Annapark of Loobekdal op korte afstand, waar je heerlijk kan wandelen!





Via de entree aan de linkerzijgevel stap je binnen in de ontvangsthal van deze moderne woning. Bij binnenkomst word je direct verwelkomd in de hal, waar de visgraat PVC-vloer zorgt voor een moderne en warme uitstraling. De vloer loopt door over vrijwel de gehele begane grond en is voorzien van comfortabele vloerverwarming (met uitzondering van het toilet en de garage). De unit van de vloerverwarming is netjes uit het zicht weggewerkt in een kast in de hal.

De wanden zijn afgewerkt met strak stucwerk en de plafonds met spuitwerk. In de hal is voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De meterkast is uitgerust met 11 groepen, een fornuisgroep, een aparte groep voor de zonnepanelen, drie aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting.

Het toilet is netjes uitgevoerd met een wandtoilet en een wastafelmeubel met opbouwfonteyntje. Er ligt een tegelvloer en de achterwand is geheel betegeld, Dit vertrek wordt mechanisch geventileerd.

De woonkamer (ca. 26 m<sup>2</sup>) voelt meteen als thuis: een open en lichte leefruimte waar de grote raampartij aan de voorzijde zorgt voor veel daglicht en uitzicht op het woonhofje. Alle ramen in de woning zijn voorzien van elektrische rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy. Hier is volop ruimte voor een gezellige zithoek. In open verbinding bevindt zich de leefkeuken.









De leefkeuken aan de achterzijde is ca. 36 m<sup>2</sup> groot en vormt samen met de woonkamer een indrukwekkende leefruimte van circa 62 m<sup>2</sup>. Dankzij de aanbouw die tijdens de bouw is gerealiseerd, is hier een verrassend ruime en gezellige plek ontstaan. De keuken vormt echt het hart van het huis: een heerlijke ruimte om te koken, te eten en samen te zijn. De keuken is ingedeeld in drie segmenten in dezelfde moderne stijl: een wandopstelling, een kookeiland en een apart kastgedeelte. Er is veel bergruimte en de keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits Bora inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging, twee combi-magnetrons, een koelkast, diepvries en een vaatwasser. Het werkblad beschikt over een spoelunit en een Quooker voor direct kokend water.

Er is volop ruimte voor een grote eettafel, dé plek om samen te komen met familie en vrienden. Dankzij de openslaande tuindeuren, de grote raampartij tot aan de vloer en een aparte loopdeur is er een mooie lichtinval en een fijne verbinding met de tuin. Aangrenzend bevindt zich de garage.







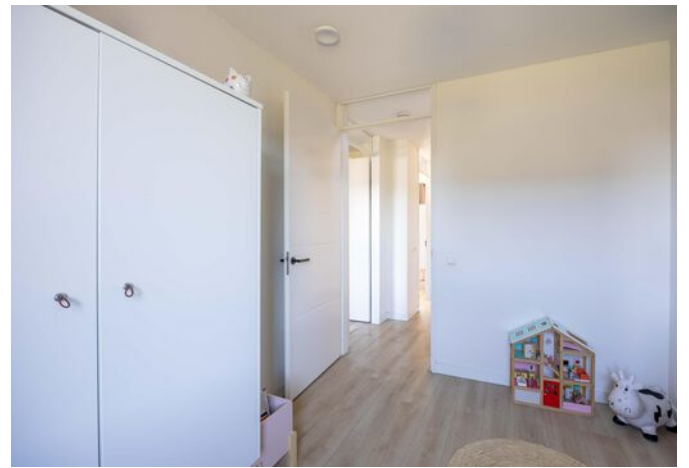
De ruime overloop vormt het centrale punt van deze verdieping en biedt toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping.

De drie slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 10,5 m<sup>2</sup>, 14 m<sup>2</sup> en 17,5 m<sup>2</sup>. Alle kamers zijn netjes afgewerkt met een laminaatvloer, stucwerk wanden en spuitwerk plafonds. Dankzij de raampartijen met rolluiken zijn alle kamers prettig licht. De slaapkamer aan de voorzijde springt er extra uit door het raam dat doorloopt tot aan de vloer, wat zorgt voor een speels en ruimtelijk effect.

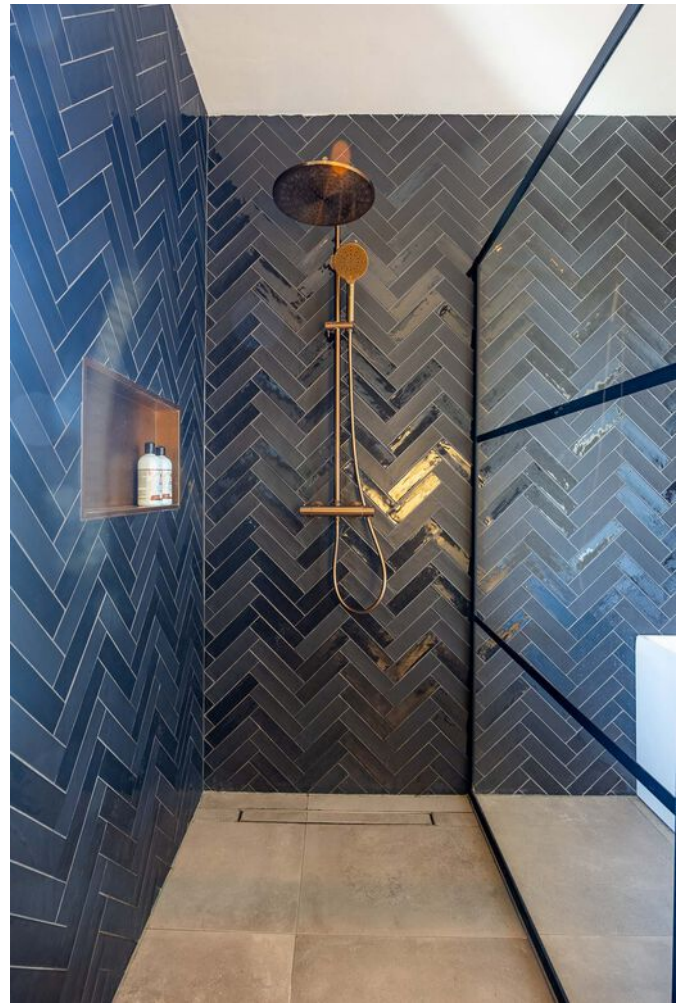
De badkamer is compleet en straalt comfort en luxe uit. Deze is ingericht met een duo ligbad met thermostaatkraan, een ruime inloopdouche met glazen wand, regendouche en thermostaatkraan. Daarnaast is er een wastafelmeubel met twee opbouw wastafels en een spiegel met geïntegreerde verwarming en verlichting. De combinatie van tegelwerk, stucwerk en ingebouwde nisjes zorgt voor een moderne en rustige uitstraling. In het plafond zijn inbouwspots verwerkt en de ruimte wordt mechanisch geventileerd. Ook is er een raam aanwezig voor extra daglicht.

Op de overloop bevindt zich bovendien een separaat toilet, uitgevoerd met een wandtoilet. Deze ruimte is deels betegeld en eveneens voorzien van mechanische ventilatie.











## 2E VERDIEPING

Met een indrukwekkende nokhoogte van ca. 4 meter word je direct verrast door het ruimtelijke gevoel op deze verdieping. De ruimte is afgewerkt met dezelfde laminaatvloer als op de eerste verdieping, wat zorgt voor een mooi en rustig geheel. Dankzij het langwerpige raam in de zijgevel en het dakvenster is er een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht aanwezig.

Op deze verdieping bevinden zich tevens de Mitsubishi Ecodan warmtepomp, de WTW-installatie en de aansluitingen voor witgoed. Ook de omvormer van de 16 zonnepanelen is hier geplaatst.

De ruimte is veelzijdig in te delen en biedt volop mogelijkheden. Denk aan het realiseren van een vierde slaapkamer, maar ook een speelkamer, thuishantoor of hobbyruimte behoort tot de opties. Daarnaast is het mogelijk om hier nog een extra vliering te creëren.





De inpandige garage is ideaal inpandig te bereiken. De garage is gebouwd met betonvloer, halfsteensmuren en een plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. De vloer is afgewerkt met een Novilon vloer. Na de bouw zijn de wanden en het plafond extra geïsoleerd en afgewerkt met OSB-platen, wat zorgt voor extra comfort en maakt de ruimte geschikt voor meerdere doeleinden. Aan de voorzijde beschikt de garage over dubbele openslaande deuren en aan de achterzijde is een loopdeur naar de tuin aanwezig. Daarnaast is de garage voorzien van inbouwspots en elektra.

De volledig beklinterde oprit voor de garage biedt parkeergelegenheid voor twee auto's op eigen terrein.



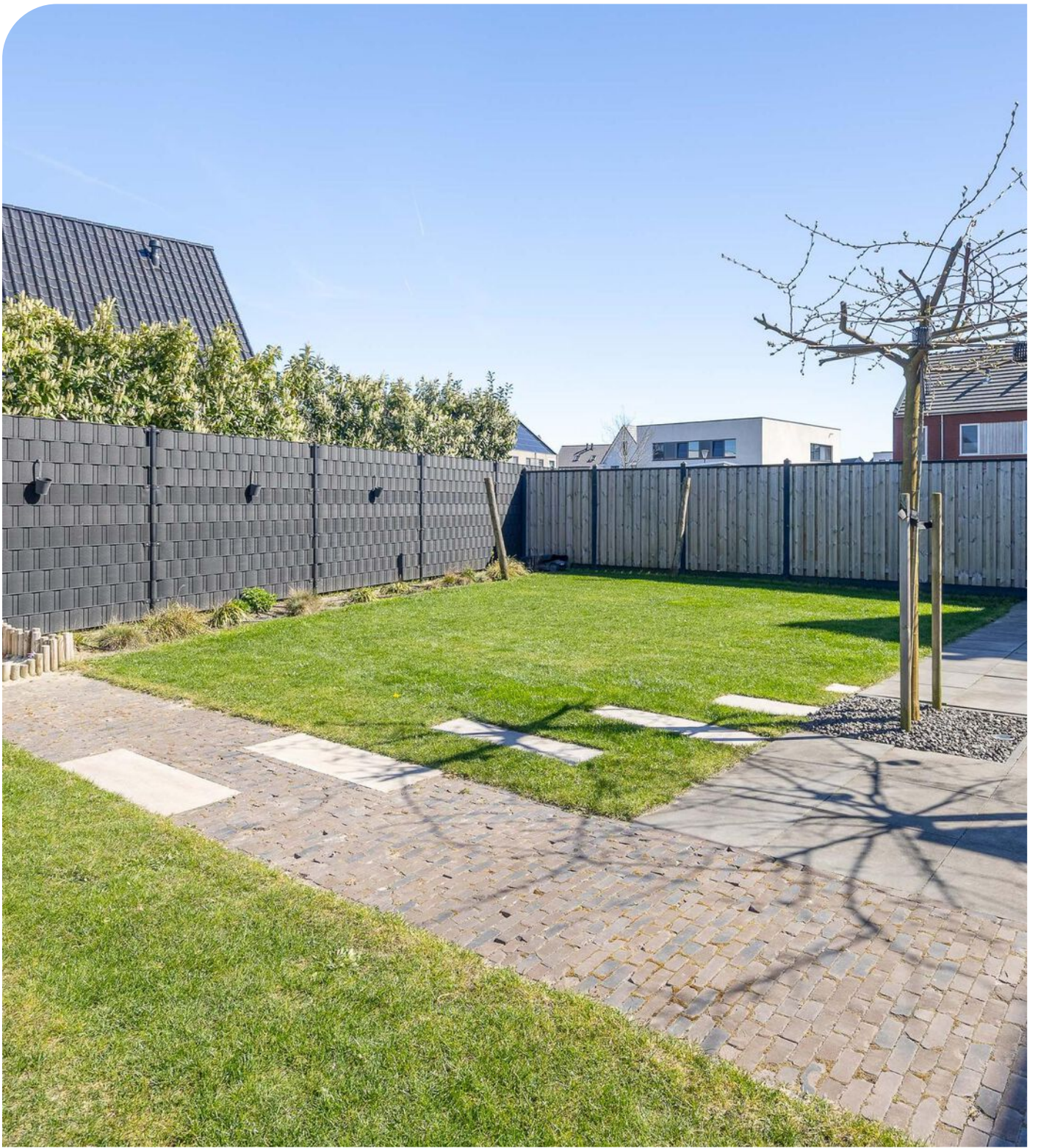
De tuin op het oosten is een heerlijke plek om te ontspannen en van het buitenleven te genieten. Dankzij de grootte van de tuin is er altijd wel een plekje in de zon of juist in de schaduw te vinden. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van gazon met grondspots, bestrating, twee dakplatanen en een zandbak. Daarnaast is er ruimte voor meerdere terrassen, waardoor je op elk moment van de dag een fijne zitplek hebt. Er is een buitenkraan aanwezig. Direct hieronder bevinden zich ondergrondse aansluitingen voor een druppelslang en grondsproeiers, waarmee het beregenen van de tuin in combinatie met een sproeicomputer volledig te automatiseren is. Ook vind je hier tuinverlichting, meerdere elektrapunten en de buitenunit van de warmtepomp. Het gazon wordt netjes onderhouden met een robotmaaier.

Aan de linkerzijde bevindt zich een houten tuinberging met een doorlopende overkapping. Het tuinhuis (ca. 4 m<sup>2</sup>) is voorzien van dubbele deuren, elektra en verlichting en is ideaal als hobbyruimte of extra opslag. De overkapping (ca. 5.5 m<sup>2</sup>) is een fijne plek om beschermd te zitten en te ontspannen.

De tuin is bovendien praktisch ingericht met een vrije achterom aan de linkerzijde en een afsluitbare dubbele poort. Het geheel wordt netjes omsloten door een schutting en hekwerk met privacy-vlechtband, waardoor je hier in alle rust en met veel privacy kunt genieten.







# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2022.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met keramische pannen. Het plat dak is gedekt met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	de voordeur, tuindeur in de garage en het dakvenster is uitgevoerd in hardhout. De overige raamkozijnen zijn van kunststof met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	nagenoeg de gehele woning beschikt over elektrisch bedienbare rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	warmte-terugwin-installatie en 16 indak zonnepanelen, 320 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels de Mitsubishi lucht/water warmtepomp. De begane grond beschikt over vloerverwarming m.u.v. het toilet en de garage.
Eigendom/huur warmtepomp	2022.
Warmwatervoorziening	middels de boiler in de warmtepomp.
Ventilatiesysteem	voorzien van een ventilatiesysteem met mechanische toe- en afvoer, het zogenaamde WTW, "Warmte Terug Win" systeem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen aanwezig.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 634.14 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik elektra ca. 3.776 kWh per jaar. Oplevering ca. 4671 kWh per jaar.

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



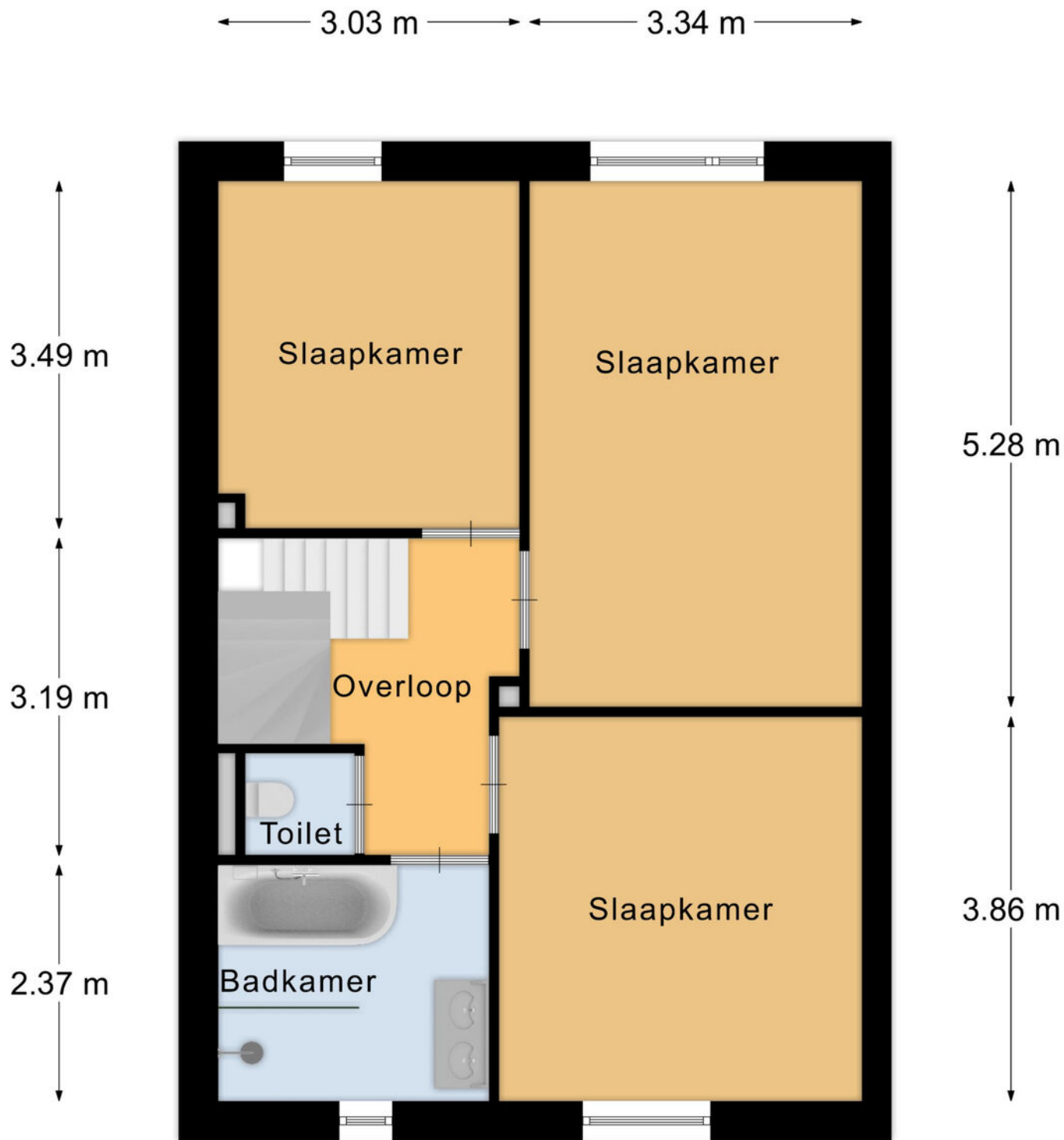
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 7 januari 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie C Perceel 12536</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>kadaster</p> 
---	---	---

# KADASTRALE KAART



# PLATTEGROND

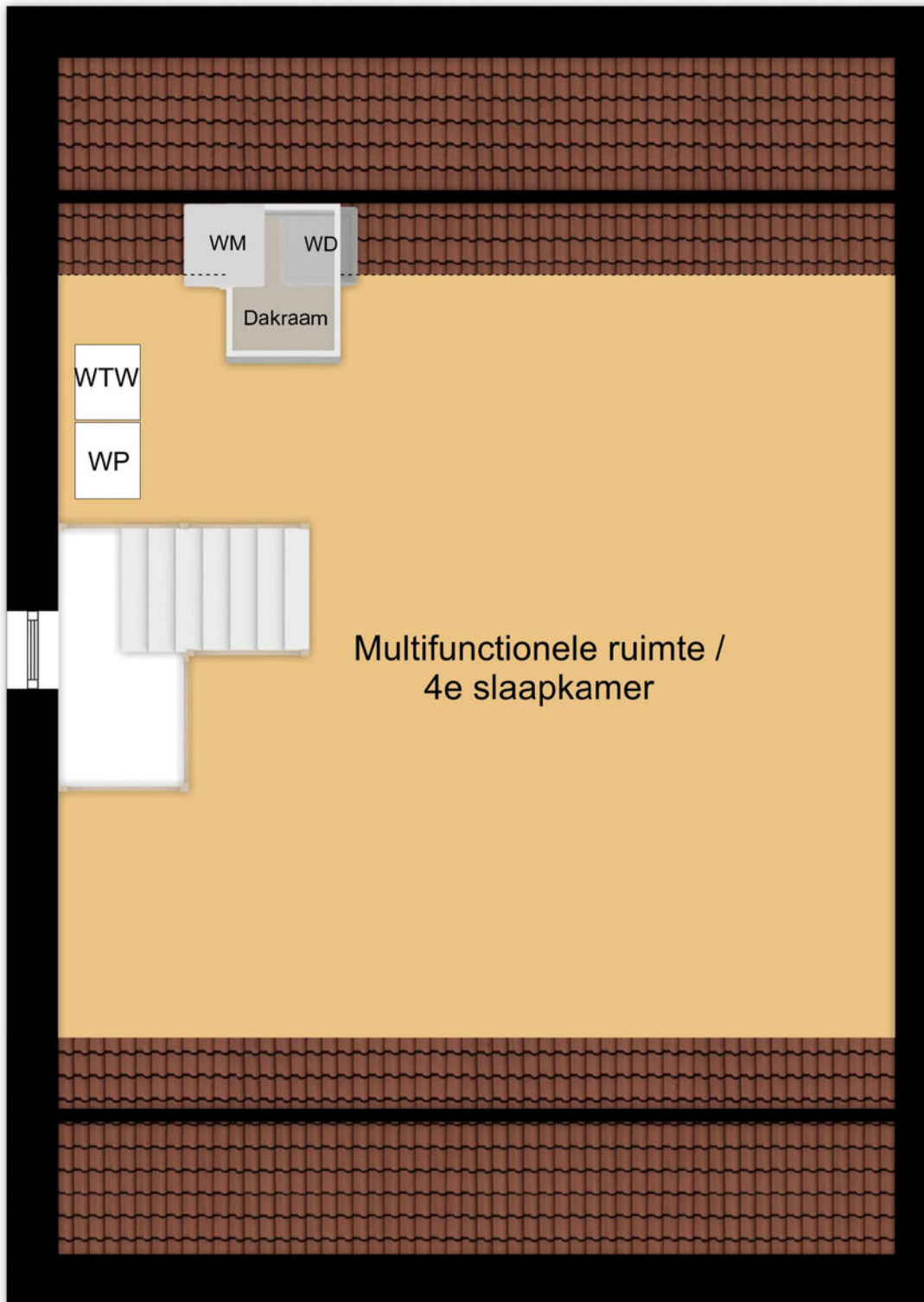
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

# PLATTEGROND

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



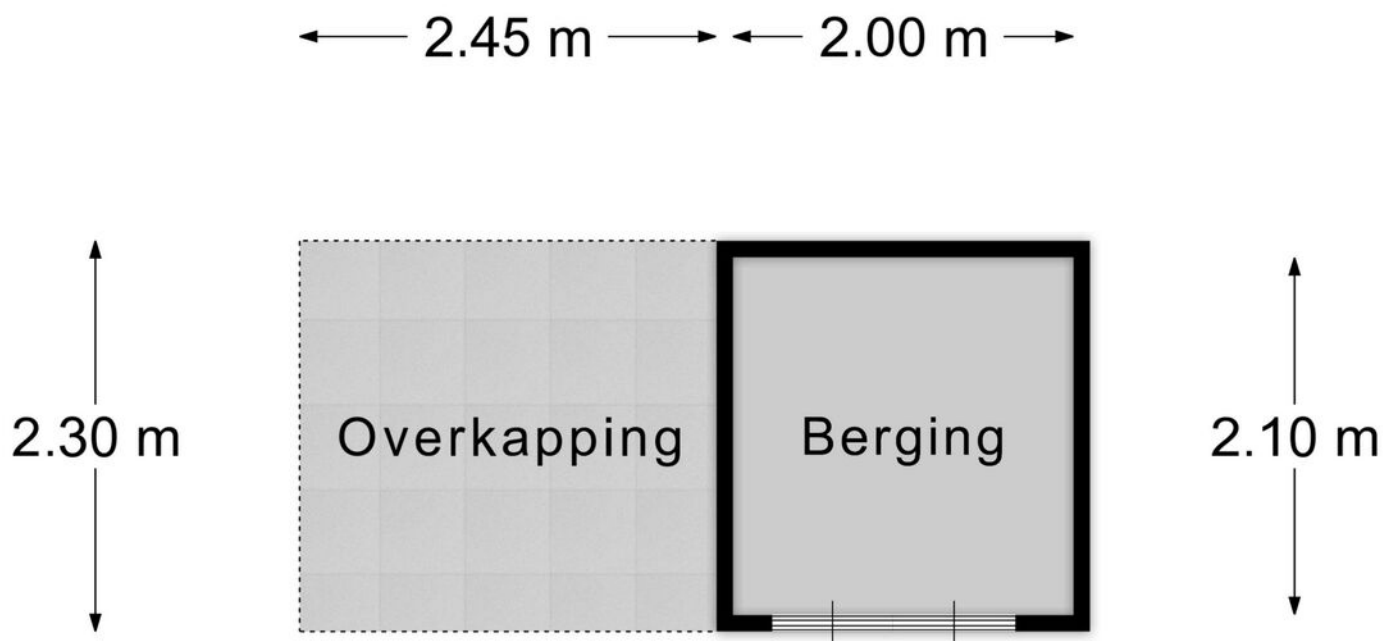
7.01 m

6.47 m

2e Verdieping

PLATTEGROND

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



Tuinberging

# PLATTEGROND

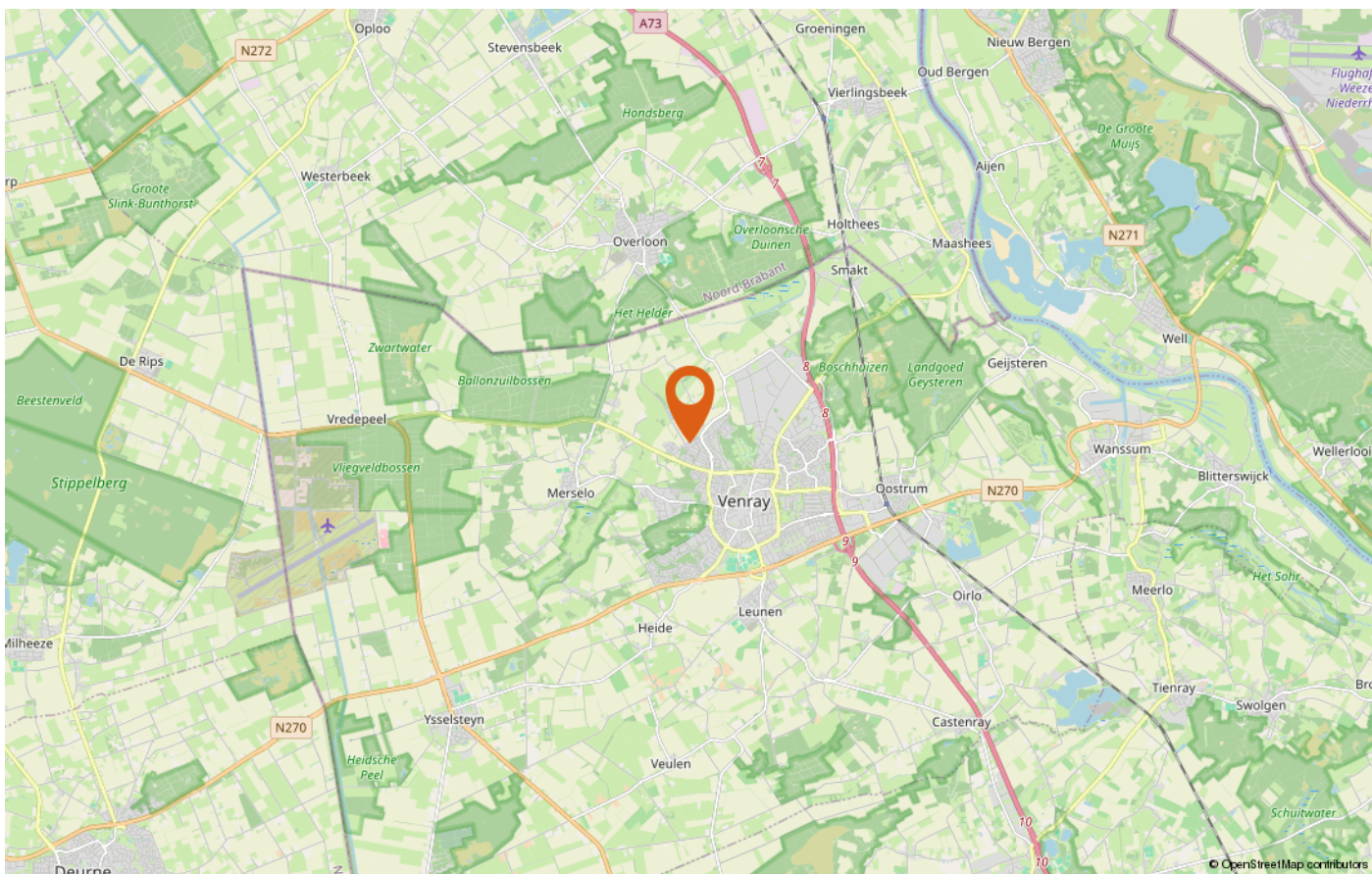
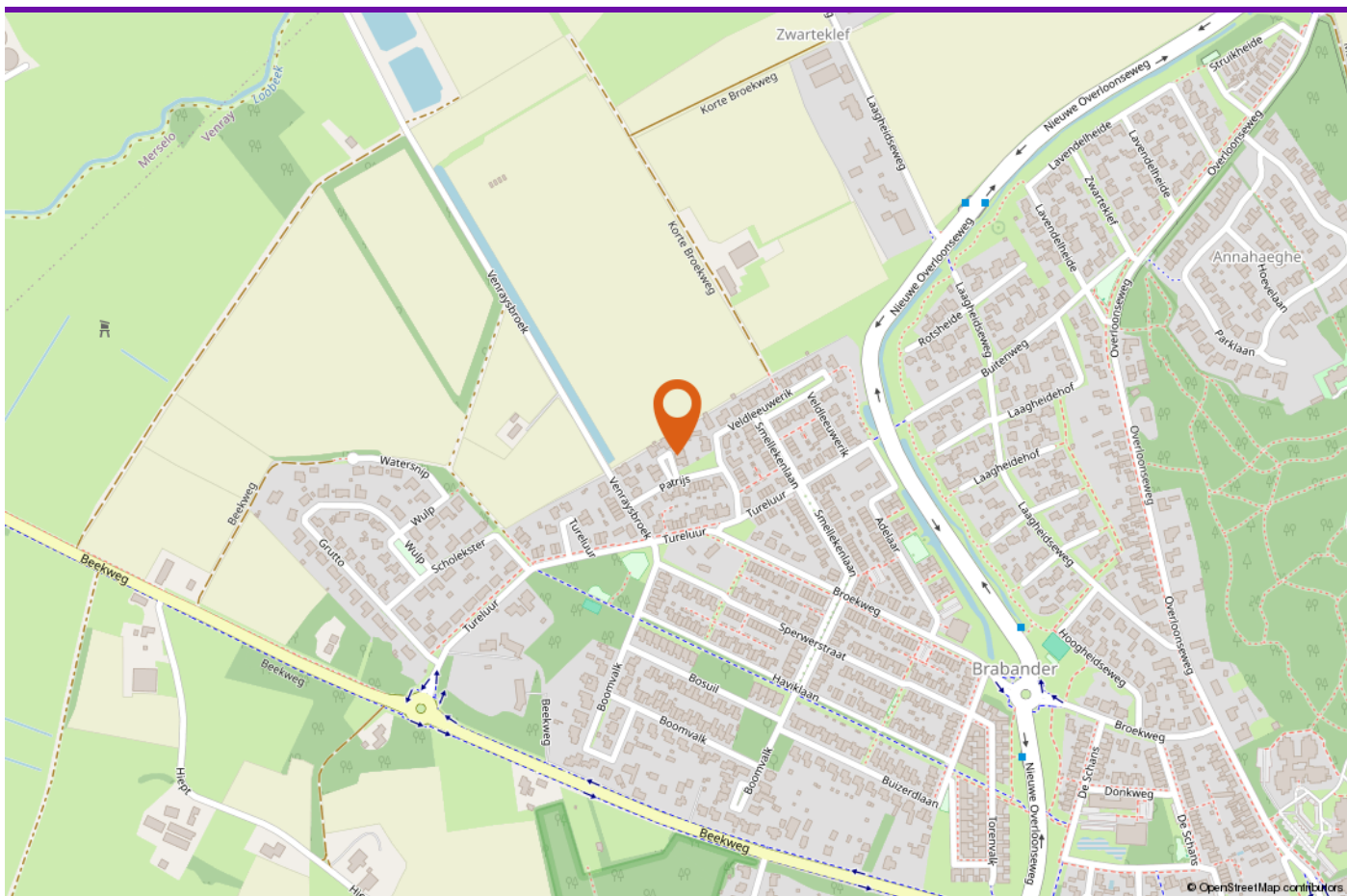
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- hanglamp zolder	X		
- badkamer & wc's hanglampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- wijnrek in keuken			X
- radiator garage		X	
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- reserve rolhouder			X

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	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		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting			X
Trampoline		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Sproei-installatie en druppelslang	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Zandbak	X		
Robotmaaiër		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)

