



# BENOITLAAN 12

## VENRAY

Vraagprijs € 429.500,- 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**  
1958, volledig gerenoveerd en  
opgeleverd in 2021

**Woonoppervlakte**  
89 m<sup>2</sup>

**Externe bergruimte**  
5 m<sup>2</sup>

**Inhoud**  
387 m<sup>3</sup>

**Energie label**  
A



## IN HET KORT...

Exclusief wonen in het groene Annapark. Op een unieke locatie, midden in het monumentale Annapark, ligt dit stijlvolle en gasloze appartement (2021) in Paviljoen Jozef. Omringd door statige lanen en volwassen groen geniet je hier dagelijks van rust, ruimte en een prachtig vrij uitzicht.

Het appartement is gelegen op de eerste verdieping en kenmerkt zich door twee Franse balkons en een vrij uitzicht aan drie zijden, wat zorgt voor een aangenaam gevoel van ruimte en licht. In 2021 is het appartementencomplex volledig gerenoveerd en opgeleverd, met zorg afgewerkt dat bijdraagt aan een neutrale, moderne en tegelijkertijd warme uitstraling. De indeling is praktisch en comfortabel, met een lichte woonkamer en een luxe open keuken, twee slaapkamers, een eigentijdse badkamer en zowel een interne als externe berging.

Comfort en duurzaamheid staan centraal dankzij vloerverwarming (die ook kan koelen), uitstekende isolatie, aluminium kozijnen met zonwerend, triple glas en een energiezuinige warmtepomp.

In een lommerrijke, rustige setting ontvouwt zich hier een woonomgeving waar ruimte, privacy en natuur samenkomen. Tegelijkertijd zijn voorzieningen nabij en is de bereikbaarheid uitstekend. Een zeldzame combinatie van exclusief wonen in het groen met een hoogwaardig niveau van bereikbaarheid en gemak.



Het Annapark is niet zomaar een park. Dit unieke gebied van maar liefst 47 hectare biedt volop ruimte voor ontspanning, met prachtige wandelroutes langs monumentale gebouwen, stuifduinen, het karakteristieke boogprieel (berceau) en zelfs de grootste treurbeuk van Venray.

Het Annapark ontwikkelt zich tot een veelzijdige leefomgeving waar wonen, werken, leren, zorg, kunst & cultuur en recreatie samenkomen. Het groene en historische karakter blijft daarbij volledig behouden. Dankzij de zorgvuldige restauratie van de monumentale gebouwen ontstaat een aantrekkelijke en levendige plek met een unieke uitstraling.

Paviljoen Jozef is een historisch waardevol gebouw, gunstig gelegen nabij de hoofdentree van het park. Hier zijn acht luxe appartementen gerealiseerd. Naast een eigen Frans balkon beschikt het gebouw over een gezamenlijke privétuin, omgeven door kastanjabomen, taxussen en rododendrons. Een heerlijke plek om in alle rust van de zon en natuur te genieten.

Het paviljoen is gebouwd in de karakteristieke stijl van de Delftse School, herkenbaar aan de ritmische gevelindeling, verfijnd metselwerk en Romaanse dakpannen. De hoogwaardige afwerking en stijlvolle uitstraling zijn direct zichtbaar bij binnenkomst, met brede gangen, hoge plafonds en lichte trappenhuisen.

De ligging is bovendien uitstekend: de A73 richting Venlo en Nijmegen bereik je binnen 6 autominuten. Het centrum van Venray ligt op slechts 5 fietsminuten en een supermarkt bevindt zich op loopafstand. Via de A73 ben je snel in plaatsen als Boxmeer, Venlo en binnen circa 35 minuten sta je in het centrum van Nijmegen. Ook het openbaar vervoer is goed geregeld via station Venray. Daarnaast zijn ook luchthavens uitstekend bereikbaar: zo ligt Airport Weeze op korte rijafstand en bereik je Eindhoven Airport eveneens vlot, ideaal voor zowel zakelijke als vakantievluchten.

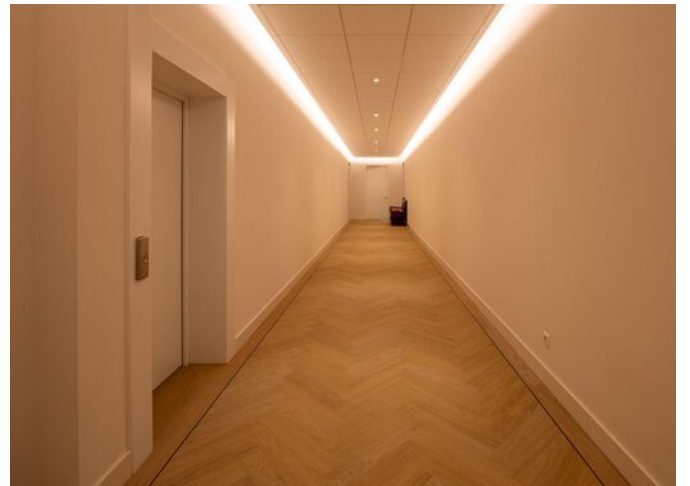






Paviljoen Jozef onderscheidt zich door een hoogwaardige en luxe afwerking, die direct zichtbaar is bij binnenkomst in de representatieve centrale entree. Hoge plafonds, strak gestucte wanden en elegante visgraatvloeren in de entree, gecombineerd met een moderne lift, zorgen voor een stijlvolle en indrukwekkende ontvangst die perfect aansluit bij de allure van het gebouw.

De statige hal is voorzien van een automatisch te openen voordeur. De brievenbussen bevinden zich praktisch bij de entree, aan de buitenzijde van het gebouw. Op de begane grond bevinden zich de privébergingen en een gezamenlijke fietsenruimte, welke tevens ook van buitenaf bereikbaar zijn. Via de lift of het trappenhuis bereik je de eerste verdieping en de voordeur van het appartement aan de Benoitlaan 12.





De ruime hal vormt het centrale hart van het appartement en biedt toegang tot alle vertrekken. Dankzij het aanwezige raam is dit een lichte en aangename entree. Het gehele appartement is hoogwaardig afgewerkt met een stijlvolle visgraat gelegde PVC-vloer met comfortabele vloerverwarming, strak gestucte wanden en plafonds. De vloerverwarming zorgt voor een behaaglijk binnenklimaat, die op de warmere dagen ook kan koelen. De uitgebreide meterkast is voorzien van voldoende groepen en aardlekschakelaars.

Het moderne gastentoilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De combinatie van tegelwerk en stucwerk zorgt voor een verzorgde uitstraling, terwijl mechanische ventilatie bijdraagt aan optimaal comfort.

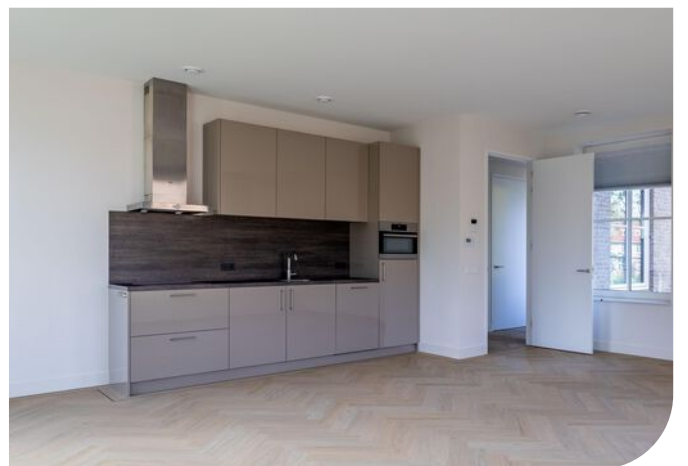
De royale woonkamer vormt het hart van het appartement. Met een royale oppervlakte van ca. 43 m<sup>2</sup> en grote raampartijen rondom, geniet je hier van een zee aan daglicht en een prachtig uitzicht op het omliggende park. Twee openslaande deuren met Franse balkons versterken het buitengevoel. De riante plafondhoogte van maar liefst ca. 2,91 meter geeft de ruimte een extra gevoel van luxe en ruimtelijkheid, terwijl de overige vertrekken eveneens comfortabel hoog zijn (ca. 2,75 meter). De vloer is ook hier uitgevoerd in visgraatmotief met een elegante bies. Daarnaast is de woning voorzien van een videfooninstallatie.

De open keuken sluit perfect aan op de leefruimte en is uitgevoerd met een hoogwaardige, op maat gemaakte inbouwkeuken van Claessens. Deze beschikt over alle gewenste inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron. De praktische indeling met spoelunit en voldoende werkruimte maakt dit de ideale plek om uitgebreid te koken en samen te genieten.





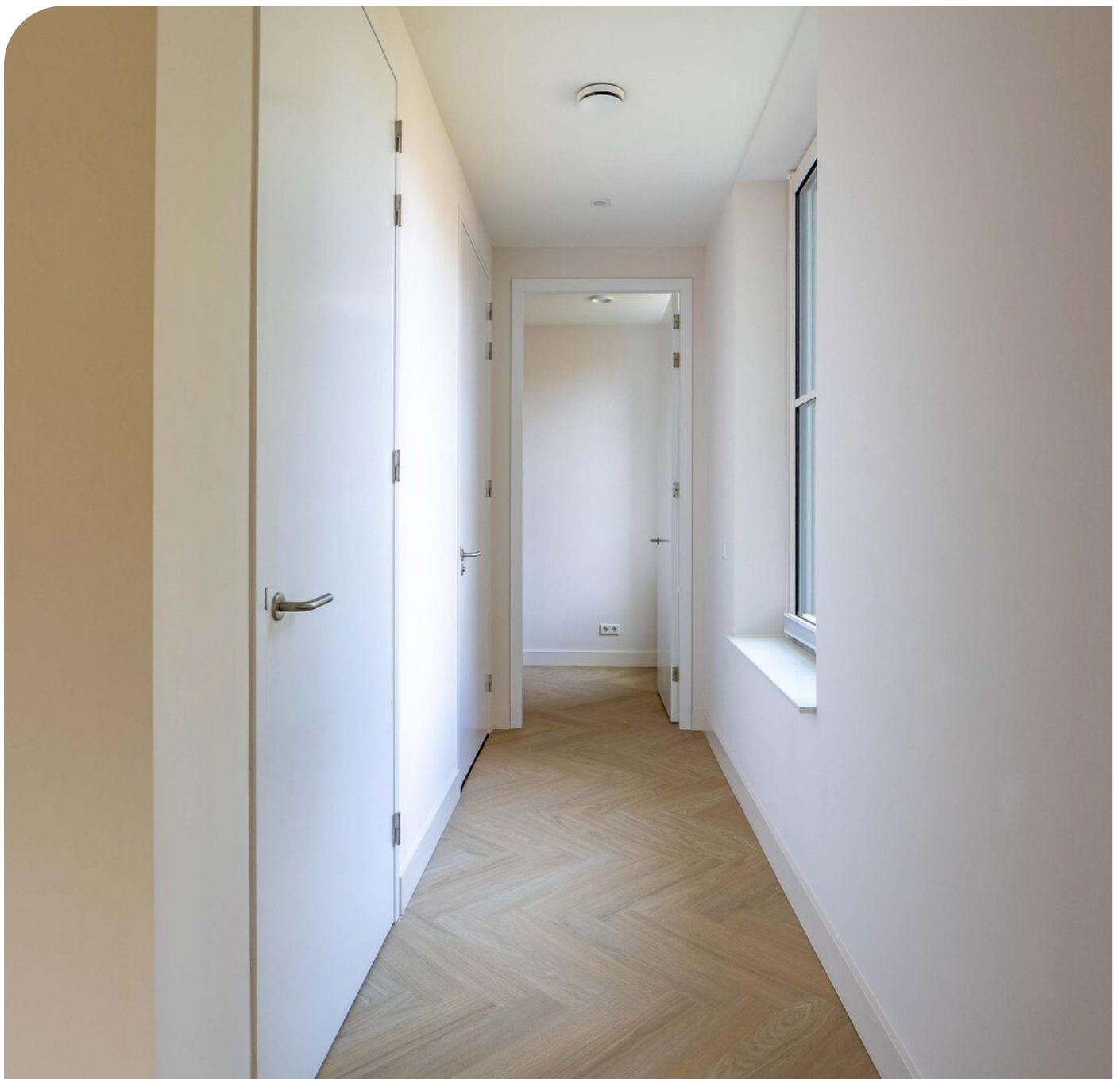






# SFEERIMPRESSIE





Het appartement beschikt over twee comfortabele slaapkamers van ca. 13 en 8 m<sup>2</sup>, beide voorzien van grote raampartijen die niet alleen zorgen voor een aangename lichtinval maar ook een fraai uitzicht bieden op het omliggende groen van het park. Hierdoor ervaar je in elke kamer een rustgevende en ruimtelijke sfeer.

De badkamer is stijlvol en ruim opgezet en ingericht met een ruime inloopdouche met een glazen wand en thermostaatkraan, een wandcloset en een breed wastafelmeubel. De combinatie van tegelwerk en strak stucwerk, aangevuld met inbouwspots en mechanische ventilatie, zorgt voor een moderne en verzorgde uitstraling.

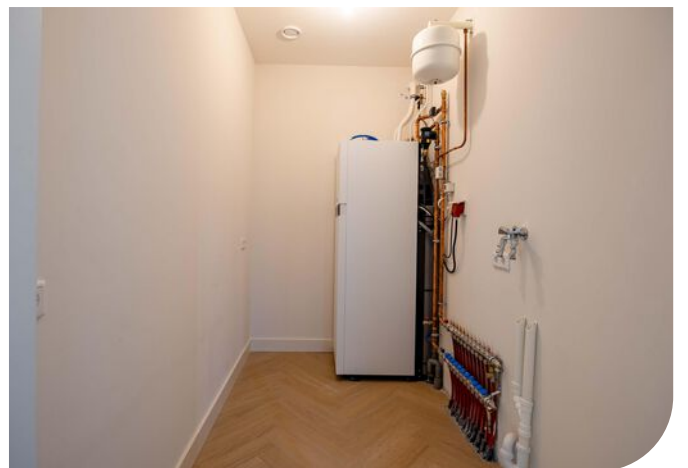
Daarnaast beschikt het appartement over een praktische interne berging met aansluitingen voor witgoed, de Viessmann warmtepomp en de vloerverwarmingsinstallatie. Ook is hier volop extra bergruimte aanwezig. De mechanische ventilatie met CO-sturing is netjes weggewerkt in een inspectieluik.



SFEERIMPRESSIE









Bij het appartement hoort een eigen parkeerplaats op het buitenterrein en bereikbaar via een slagboom. Een comfortabele en eenvoudig toegankelijke parkeervoorziening.

De privéberging op de begane grond (ca. 5 m<sup>2</sup>) is voorzien van elektra en biedt volop ruimte voor opslag of het stallen van fietsen. Daarnaast is er een gezamenlijke fietsenruimte beschikbaar.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1958, volledig gerenoveerd en opgeleverd in 2021.
Vloeren	betonvloeren met beton balken. Hierop is een tackerplaat aangebracht waar de vloerverwarmingslangen op zijn aangebracht en afgewerkt met een (zwevende) cementdekvloer.
Gevels	gevelmetselwerk met spouw en een binnenblad van metselwerk. De spouw is gevuld met isolatie korrels (naïsolatie).
Binnenmuren	deels bestaand metselwerk, halfsteens en steens metselwerk. Niet dragende wanden zijn metalstud wanden, 2 zijdig voorzien van 2 platen (12,5mm) gipsplaat en tussenin 60mm glaswol.
Dak	het dak is bedekt met pannen. T.p.v. de zoldervloer is een horizontale isolatie laag aangebracht van 450mm.
Buitenkozijnen	aluminium kozijnen met zonwerende triple beglazing.
Binnenkozijnen	hardhouten binnenkozijnen met stompe tubespaan deuren, voordeur is brandwerend.
Warmteopwekking	het appartement is voorzien van een warmtepomp die geplaatst is op het dak. In het appartement staat het binnen deel met een buffervat van 220L voor de warmwatervoorziening. Viessmann warmtepomp (lucht/water) . Geheel voorzien van vloerverwarming / koeling.
Ventilatie	mechanisch ventilatiesysteem met CO2 sturing die de aanvoer via de gevel d.m.v. geïsoleerde kanalen boven het plafond van nieuwe lucht voorziet.
Meterkast	het appartement heeft een eigen meterkast op de verdieping, die voorzien is van 3x25 ampère aansluiting vanuit de netbeheerder. Er is een krachtgroep voor de warmtepomp (binnendeel). Beltrafo, 2x220 groep voor de kookplaat en nog 9 overige groepen. De meterkast heeft vanuit KPN een glasvezelverbinding en vanuit de Ziggo een coax aansluiting voor internet en televisie.

## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

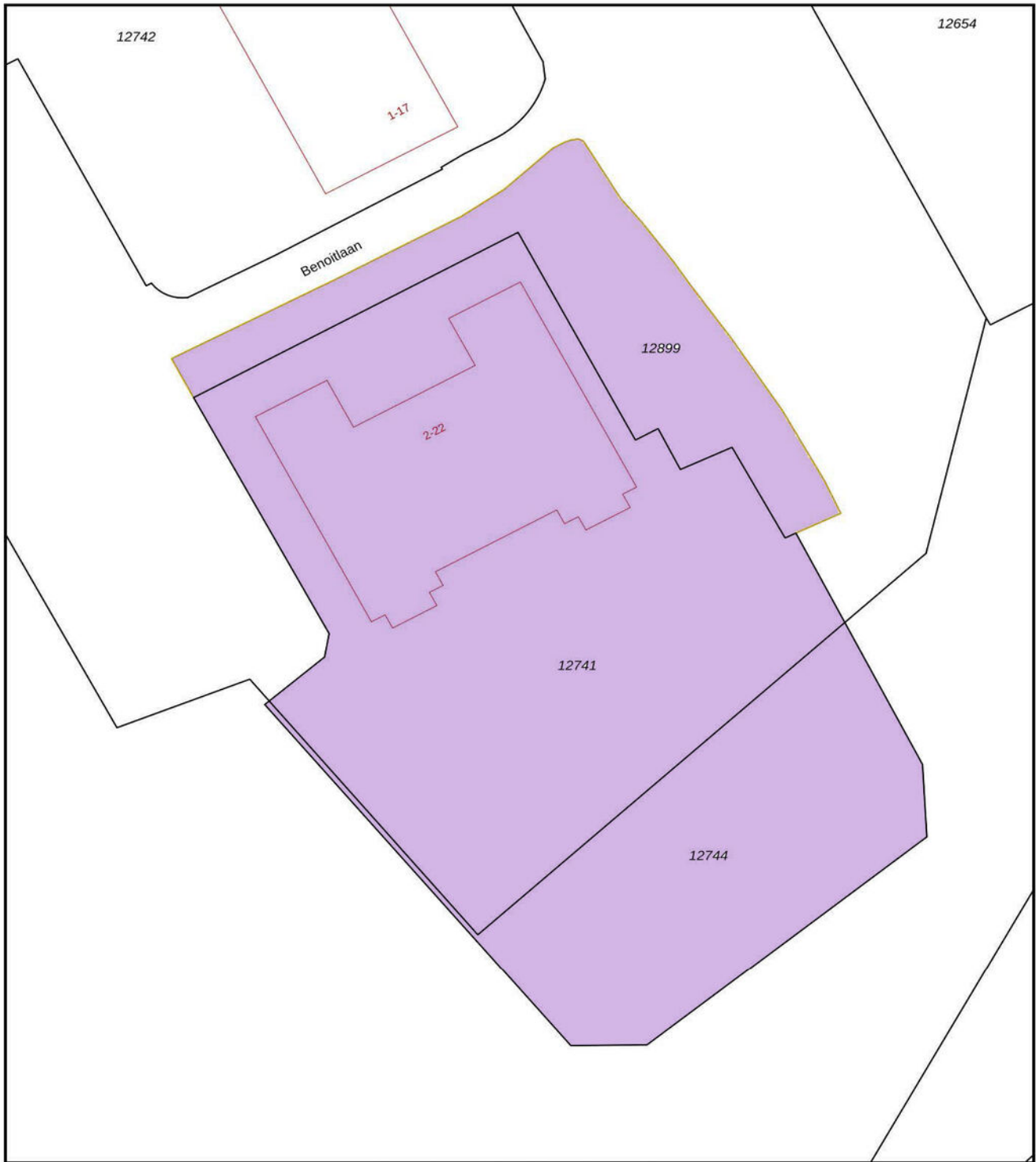
## OVERIGE KENMERKEN


Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	onder andere het park en de algemene delen in het gebouw.
Asbest	niet bekend.
Bijzonderheden	diverse bepalingen/verplichtingen zoals o.a. zelfbewoningsplicht en reglement Annapark in acht nemen.

## VASTE LASTEN

VVE kosten	voorschot ca. € 335,- per maand incl. parkmanagement kosten: Het parkmanagement op het Annapark zorgt voor beheer en behoud van het park, mede op basis van het parkreglement dat voor deze bijzondere plek is opgesteld.
------------	---

# OVERIGE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie C Perceel 12741</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



Appartement

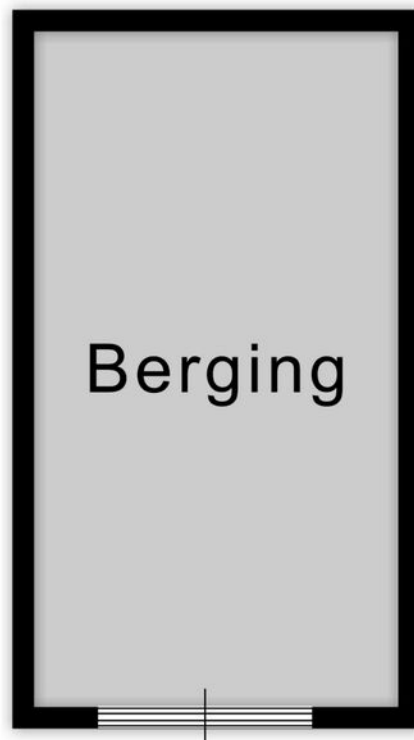
# PLATTEGROND

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

---

← 1.66 m →

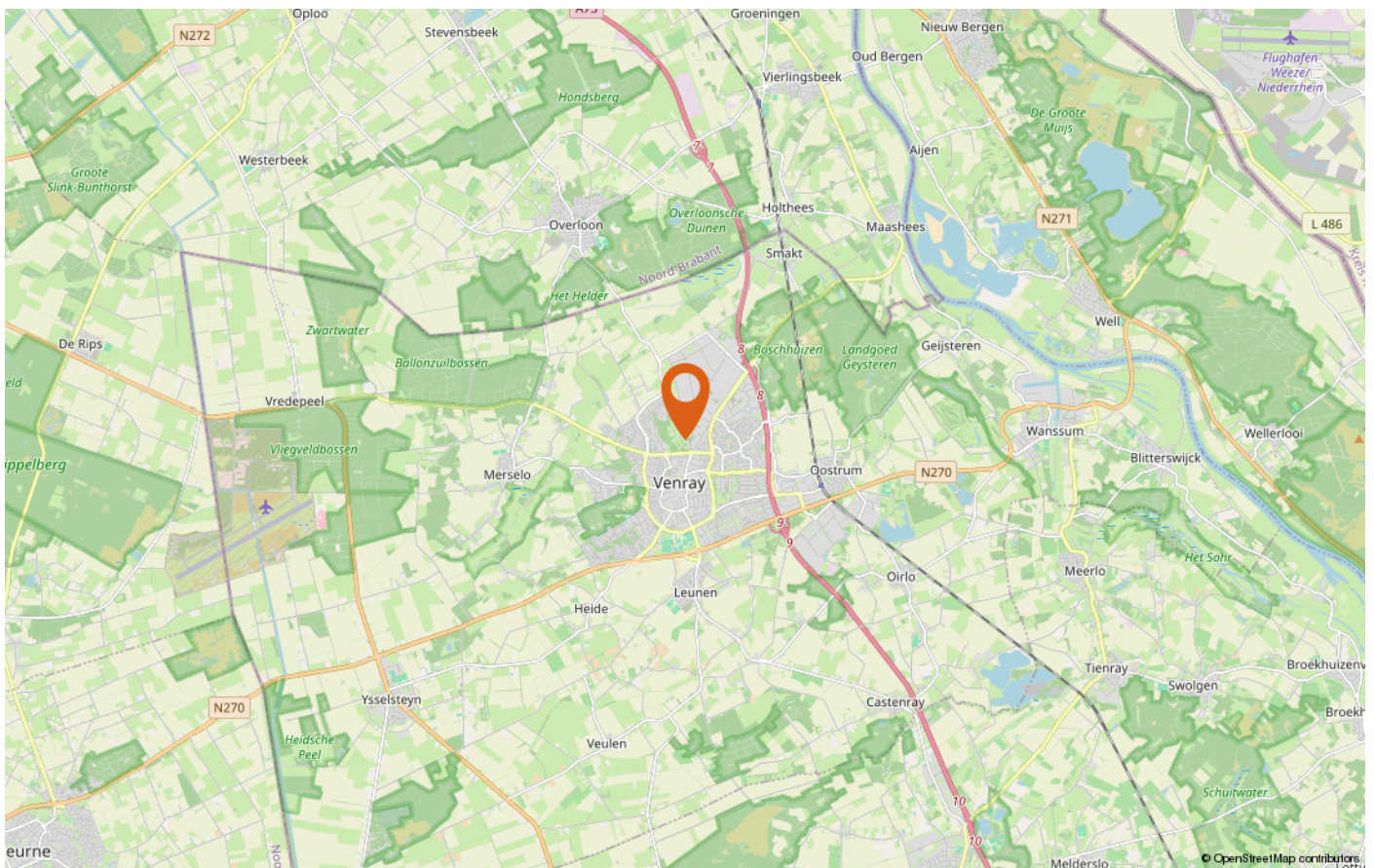
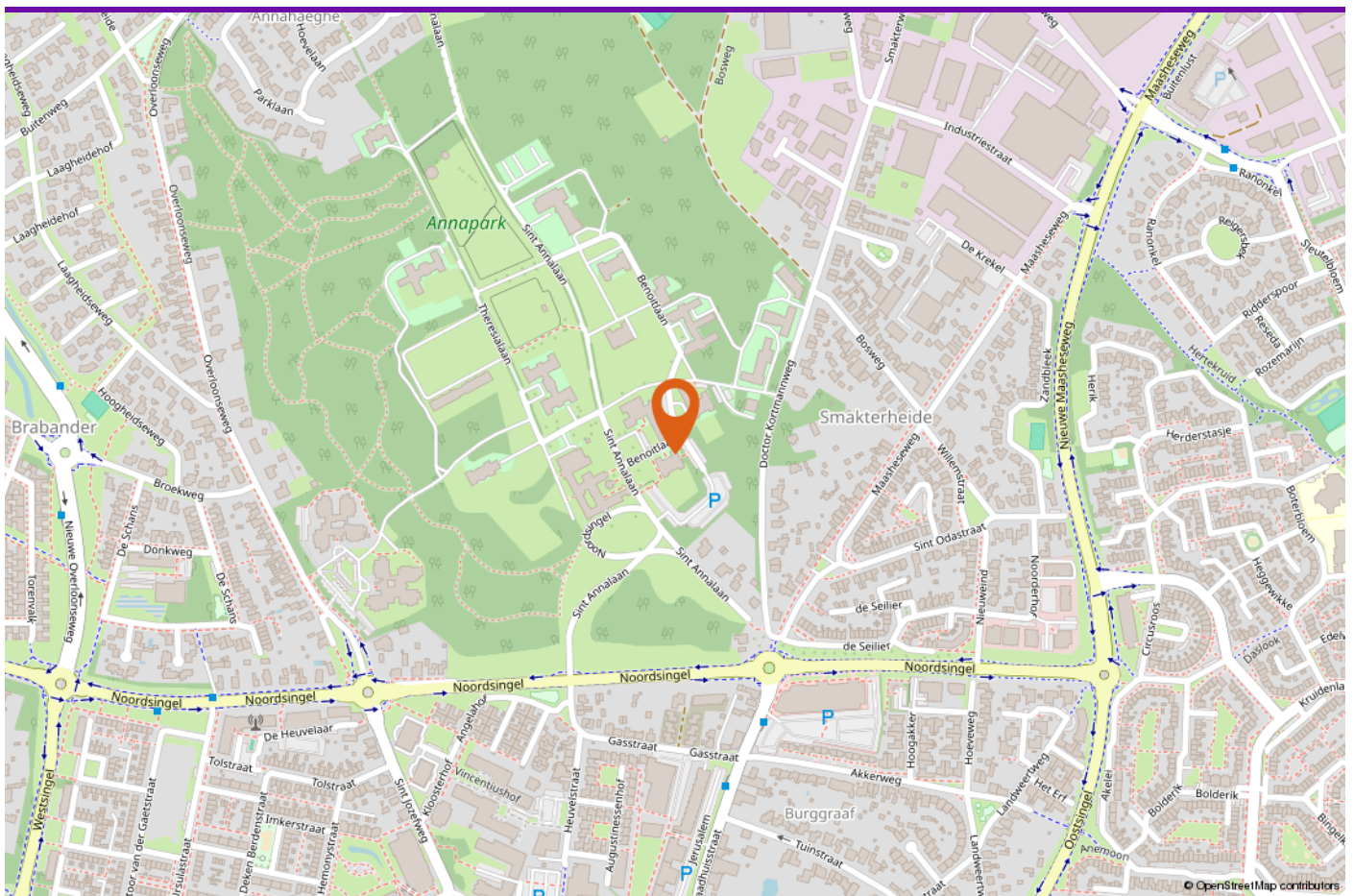
3.10 m



Berging

**PLATTEGROND**

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



# LOCATIE OP DE KAART





# INTERESSE?

## 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)

