



# WULP VENRAY

Vraagprijs € 750.000,- 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  
2018

Perceeloppervlakte  
434 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
177 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
719 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Deze instapklare vrijstaande woning combineert verrassend veel ruimte met een rustige ligging aan een kindvriendelijk woonhofje met speel- en groenvoorziening voor de deur. De combinatie van deze ligging, strakke afwerking en een comfortabele indeling zorgt hier voor een heerlijke woonplek met optimaal wooncomfort.

De eigentijdse architectuur valt op door de strakke belijningen, grote ramen en het materiaalgebruik. De donkere gevels van antracietkleurige baksteen met grove structuur, gecombineerd met lichtgrijs keimwerk, aluminium accenten, vlakke dakpannen en verholten goten, geven de woning een stijlvolle en luxe uitstraling.

Binnen beschikt de woning over een ruime en praktische indeling met een sfeervolle woonkamer, moderne woonkeuken, bijkeuken, multifunctionele speel-/werkkamer en een inpandig bereikbare garage. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, badkamer en een separaat toilet. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping met een extra slaapkamer en praktische wasruimte.

De zonnige achtertuin op het zuidwesten beschikt over een vrije achterom en een heerlijke terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen en je optimaal kunt genieten van het buitenleven.





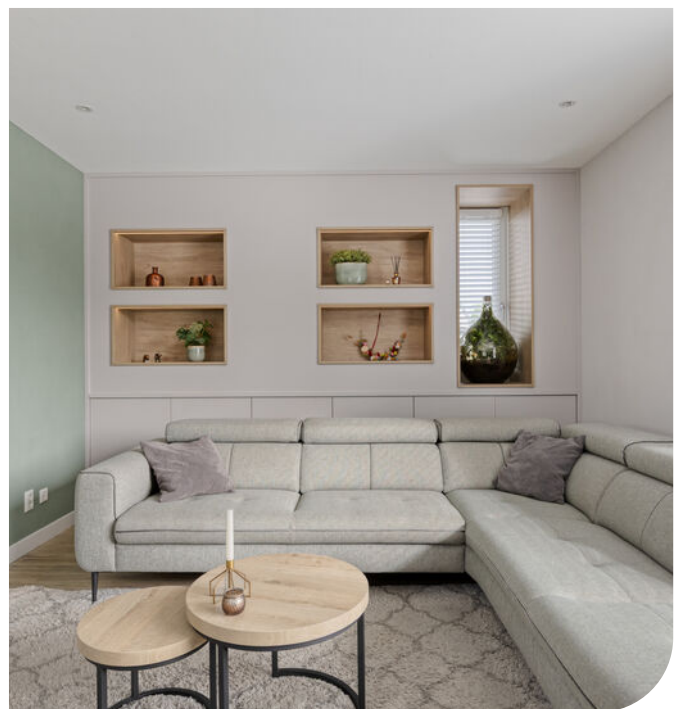
Aan de rechterzijde van de woning ligt de brede oprit met plaats voor twee tot vier auto's. Vanuit hier zijn zowel de garage als de entree bereikbaar. Bij binnenkomst in de hal valt direct de prettige lichtinval op dankzij het plafondhoge zijraam naast de voordeur. De hal heeft plek voor garderobe en biedt toegang tot de meterkast, trapopgang en het toilet. De gehele begane grond ademt comfort en luxe. Een fraaie houtlook PVC-vloer in combinatie met vloerverwarming, strak stucwerk, hoge houten binnendeuren en subtiele wandafwerking zorgen voor een warme, eigentijdse sfeer. De glazen deuren met melkglas versterken het open karakter en verbinden de leefruimtes op stijlvolle wijze met elkaar.

De woonkamer is heerlijk ruim en licht, met aan de voorzijde een gezellige zithoek en grote raampartijen die zorgen voor een fijne woonbeleving. De op maat gemaakte kastenwand met houten accenten vormt een echte blikvanger, terwijl het verlaagde plafond met geïntegreerde spots juist in de avonduren zorgt voor extra sfeer en warmte.

Aan de achterzijde bevindt zich de leefkeuken, dé plek waar koken, tafelen en samen zijn samenkomen. Het kookeiland heeft witte fronten met een lichtgrijs composiet werkblad en is voorzien van een Quooker, vaatwasser en inductiekookplaat. Boven het eiland is een strakke koof gerealiseerd waarin de afzuigkap subtiel is verwerkt, gecombineerd met stijlvolle inbouwspots voor een luxe uitstraling. De taupekleurige kastenwand herbergt twee combimagnetrons, een koelkast en volop praktische bergruimte. Naast de keuken is er ruimte voor het plaatsen van een eettafel waar grote raampartijen en dubbele tuindeuren zorgen voor een prachtige verbinding met de tuin.

Vanuit de keuken loop je door naar de in 2023 verlengde bijkeuken, een waardevolle uitbreiding van het wooncomfort en een centrale schakel binnen de woning. Deze ruimte vormt de verbindende schakel tussen de verschillende ruimtes. Vanuit hier bereik je zowel de terrasoverkapping in de tuin als de garage en de speel-/werkkamer. De bijkeuken beschikt over een extra keukenblok met spoelunit, koelkast en diepvries en een ruime provisiekast onder de trap. Dankzij de lichtkoepel is ook hier aangenaam veel daglicht aanwezig. Aangrenzend bevindt zich een multifunctionele speel-/werkkamer aan de achterzijde van de garage, ideaal als hobbyruimte, thuiswerkplek, slaapkamer of praktijk aan huis. Vanuit de bijkeuken is bovendien de inpandige garage bereikbaar.

















Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waaronder een royale ouderslaapkamer met een praktische walk-in closet. De twee overige slaapkamers liggen aan de achterzijde van de woning en profiteren, net als de rest van de verdieping, van grote raampartijen en veel natuurlijke lichtinval. Tussen de trapopgangen bevindt zich een separaat tweede toilet, modern afgewerkt met halfhoge betegeling en een wandcloset, ideaal voor extra comfort in het dagelijks gebruik.

De stijlvolle badkamer is volledig betegeld in neutrale wit- en bruintinten en voorzien van een ligbad met thermostaatkraan, een ruime inloopdouche, een dubbele wastafel en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht. Inbouwspots en een strak gestuct plafond zorgen voor een moderne uitstraling. De gehele verdieping is uitgerust met vloerverwarming, die per ruimte afzonderlijk regelbaar is.

De tweede verdieping, bereikbaar middels een vaste en afsluitbare trap, is in 2021 opnieuw ingedeeld en vormt een volwaardige extra woonlaag. Aan de voorzijde bevindt zich een ruime slaapkamer die dankzij de dakkapel aanzienlijk is vergroot. In combinatie met het dakraam aan de andere zijde ontstaat hier een heerlijk lichte en ruime kamer. In deze slaapkamer bevindt zich tevens een praktisch wasmeubel met warm en koud water.

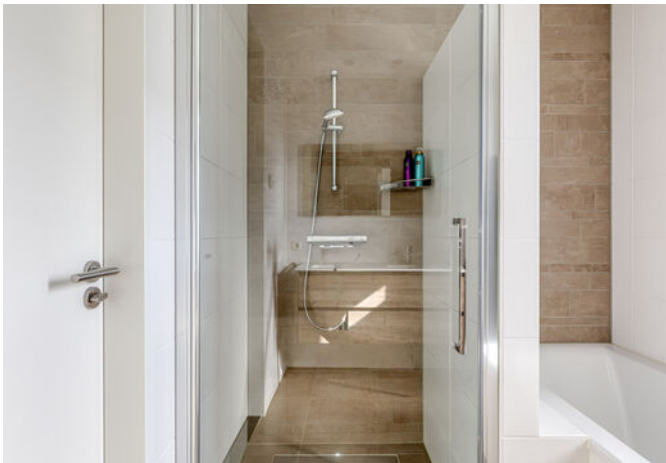
Daarnaast beschikt deze verdieping over een separate wasruimte met aansluitingen voor witgoed, de cv-installatie, mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen. Ook hier zorgt een dakraam voor prettig daglicht en extra ventilatiemogelijkheden.

Een groot pluspunt van deze verdieping is de bergruimte achter de knieschotten, die zich over één volledige zijde van de woning uitstrekt en bereikbaar is vanuit alle drie de ruimtes op deze verdieping. De aanwezige leidingen maken het bovendien mogelijk om verwarming toe te voegen.









## 2E VERDIEPING







Ook buiten is het hier heerlijk wonen. De zonnige achtertuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, groene plantenborders en meerdere fijne terrassen, waardoor er altijd wel een plek in de zon of schaduw te vinden is. De in 2019 gerealiseerde terrasoverkapping vormt een prachtig verlengstuk van de leefruimte en maakt het mogelijk om vrijwel het hele jaar door buiten te genieten. Dankzij de lichtkoepels, inbouwspots, elektra en gevelkraan is deze overkapping niet alleen sfeervol, maar ook bijzonder praktisch ingericht.

De tuin is daarnaast verrassend functioneel. Via de brede afsluitbare achterom aan de zijkant van de woning is er volop ruimte voor fietsen, containers en extra bergruimte. De klimop als erfafscheiding zorgt voor een groene en sfeervolle uitstraling. Aan de voorzijde van de woning, ter hoogte van de ingegraven trampoline, zorgt de lage haag juist voor een open karakter en een prettige doorkijk vanuit de eethoek naar de groen- en speelvoorziening in de straat, ideaal voor gezinnen met kinderen.

Ook de garage sluit perfect aan bij het praktische karakter van deze woning. Deze is zowel inpandig bereikbaar vanuit de bijkeuken als toegankelijk via de stalen kantelpoort aan de opritzijde. De garage is voorzien van verlichting en elektra en biedt volop mogelijkheden voor het stallen van een auto, fietsen, extra opslag of het inrichten van een hobbyruimte.





# STRAATBEELD / OMGEVING



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2018, 2019 overkapping geplaatst, 2021 dakkapel en extra dakramen geplaatst en in 2023 is de bijkeuken met speel-/werkkamer aangebouwd.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, antraciete baksteen die is voorzien van een bijzondere grove structuur en de overige gevels zijn lichtgrijs gekeimd en uitgevoerd met een plint van grijze baksteen.
Dak	zadeldak bedekt met een vlakke dakpan.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing, enkele het dakkapel is uitgevoerd in kunststof.
Overige voorzieningen	de speel-/werkkamer aan de achterzijde is voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	11 zonnepanelen met een capaciteit van 275 wp per paneel, geplaatst tijdens de bouw in 2018.
Centrale verwarming	middels de Intergas cv-ketel uit 2018 met vloerverwarming op de begane grond én 1e verdieping.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel (bij)keuken als badkamer wordt geleverd door gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

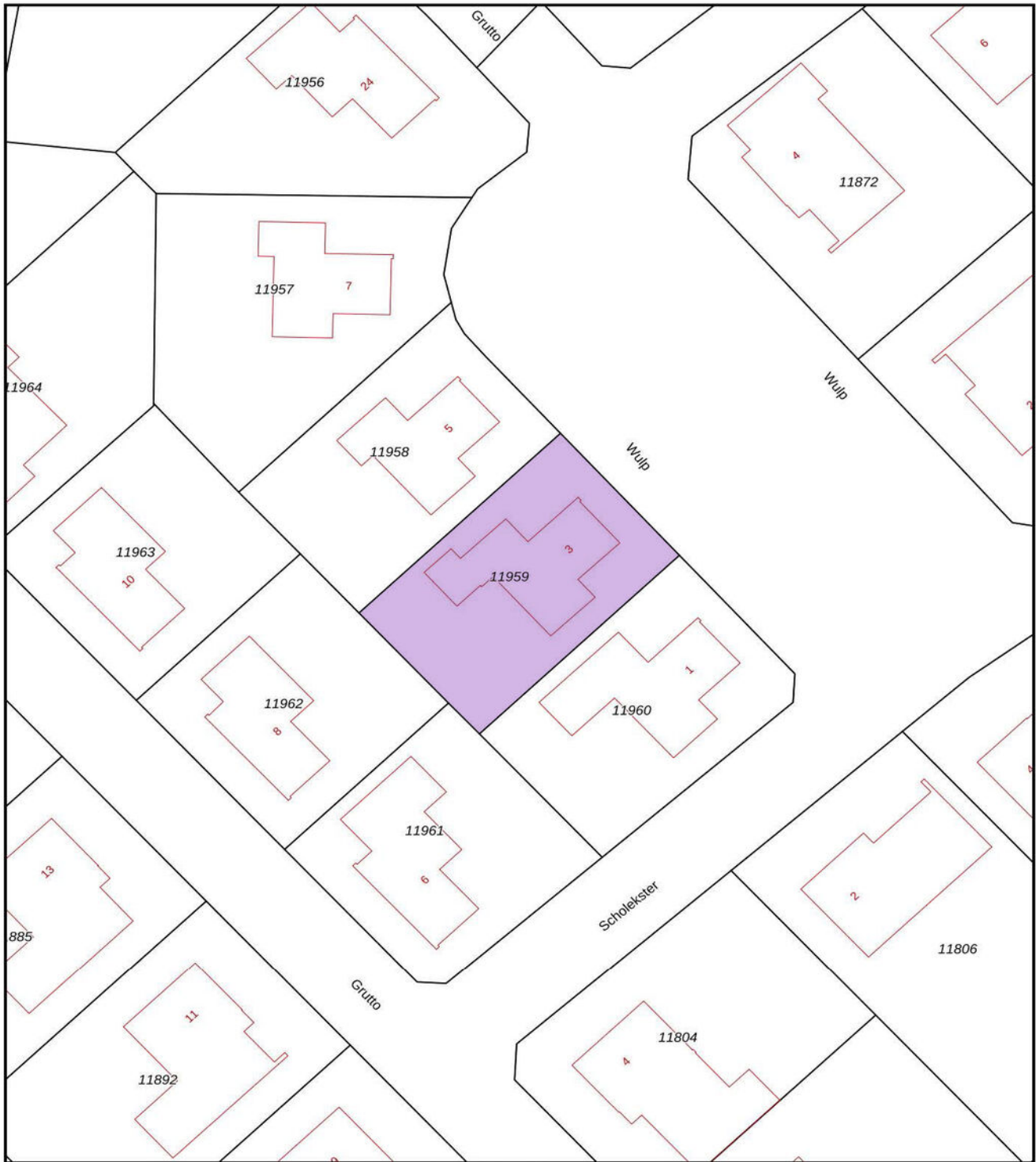
## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet van toepassing.
Asbest	niet van toepassing.
Meterkast	11 groepen 3 aardlekschakelaars en glasvezel

## VASTE LASTEN

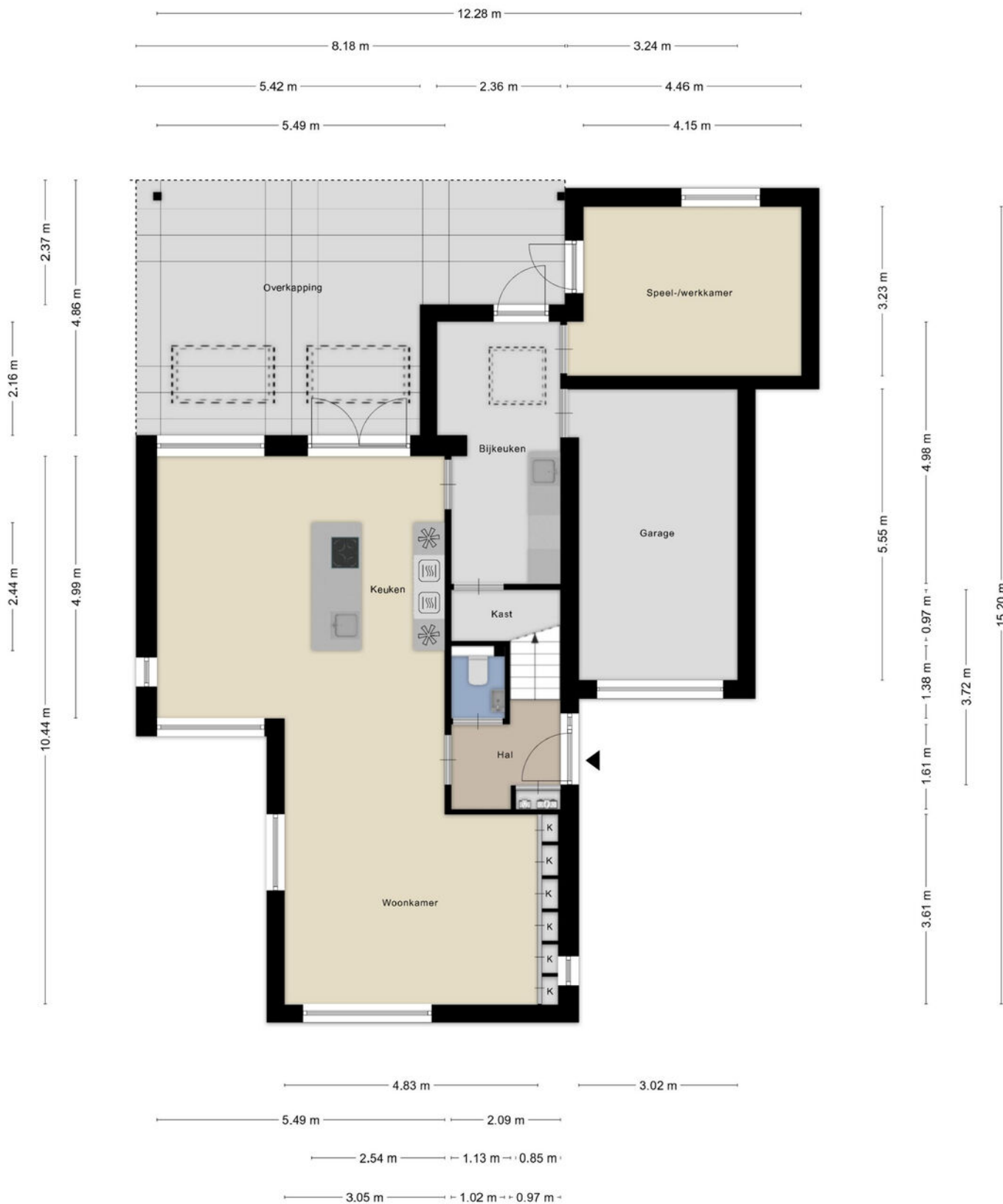
Onroerend zaakbelasting	€ 676,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1364 m <sup>3</sup> jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. -356 kWh per jaar.

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>Voorlopige kadastrale grens</p> <p>Administratieve kadastrale grens</p> <p>Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 11959</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

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber www.zibber.nl

# PLATTEGROND

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



### 1e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# 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		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast ouderslaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- jaloezieën			X
- Duettes			X
Vloerdecoratie, te weten			
- PVC begane grond	X		
- Vinyl	X		
Overig, te weten			
- Wandkast woonkamer	X		
- TV-meubel en kinderbureau woonkamer			X
- Opbergkast bijkeuken			X
- Wasmeubel met spiegel zolderkamer	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		

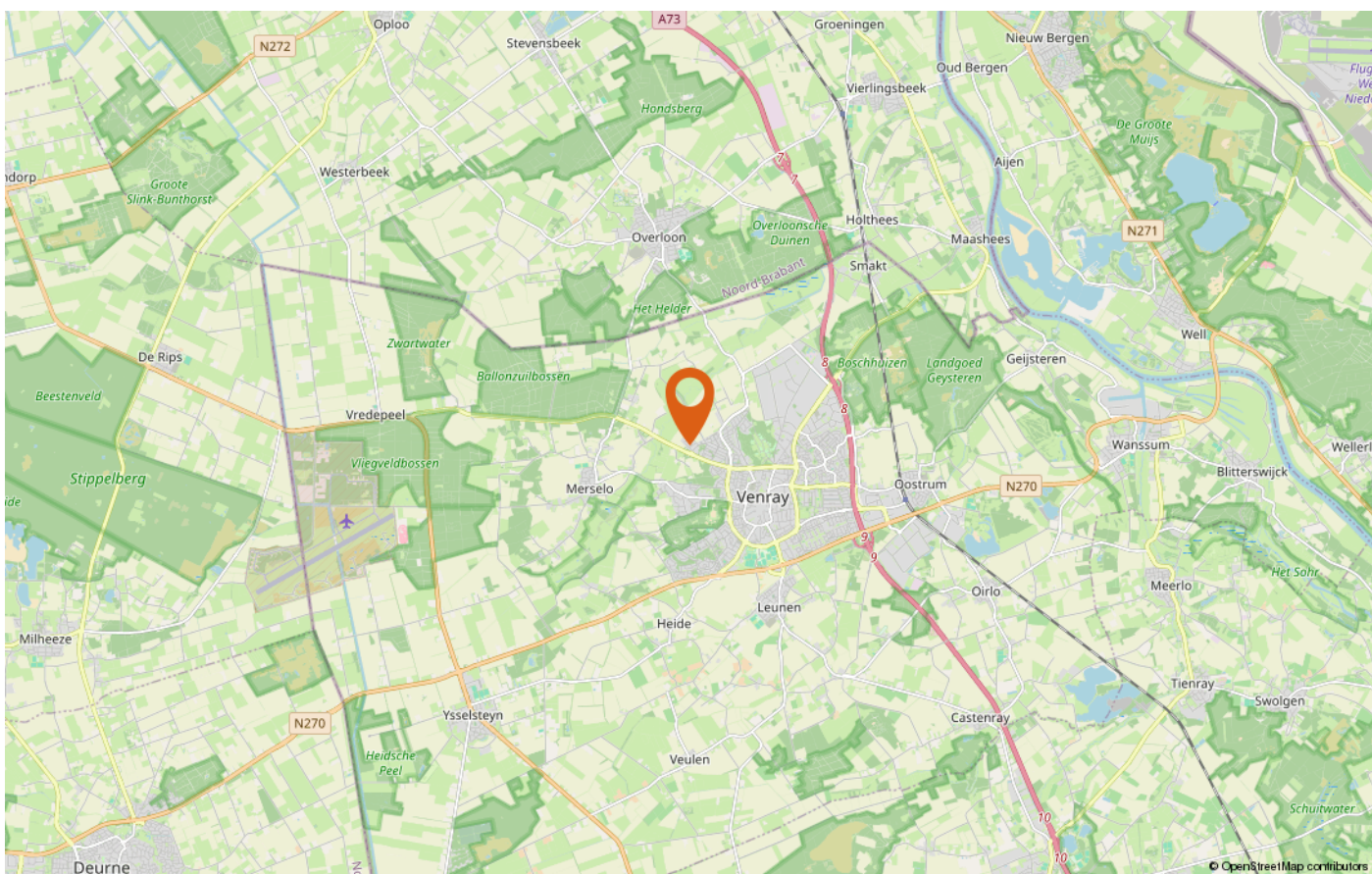
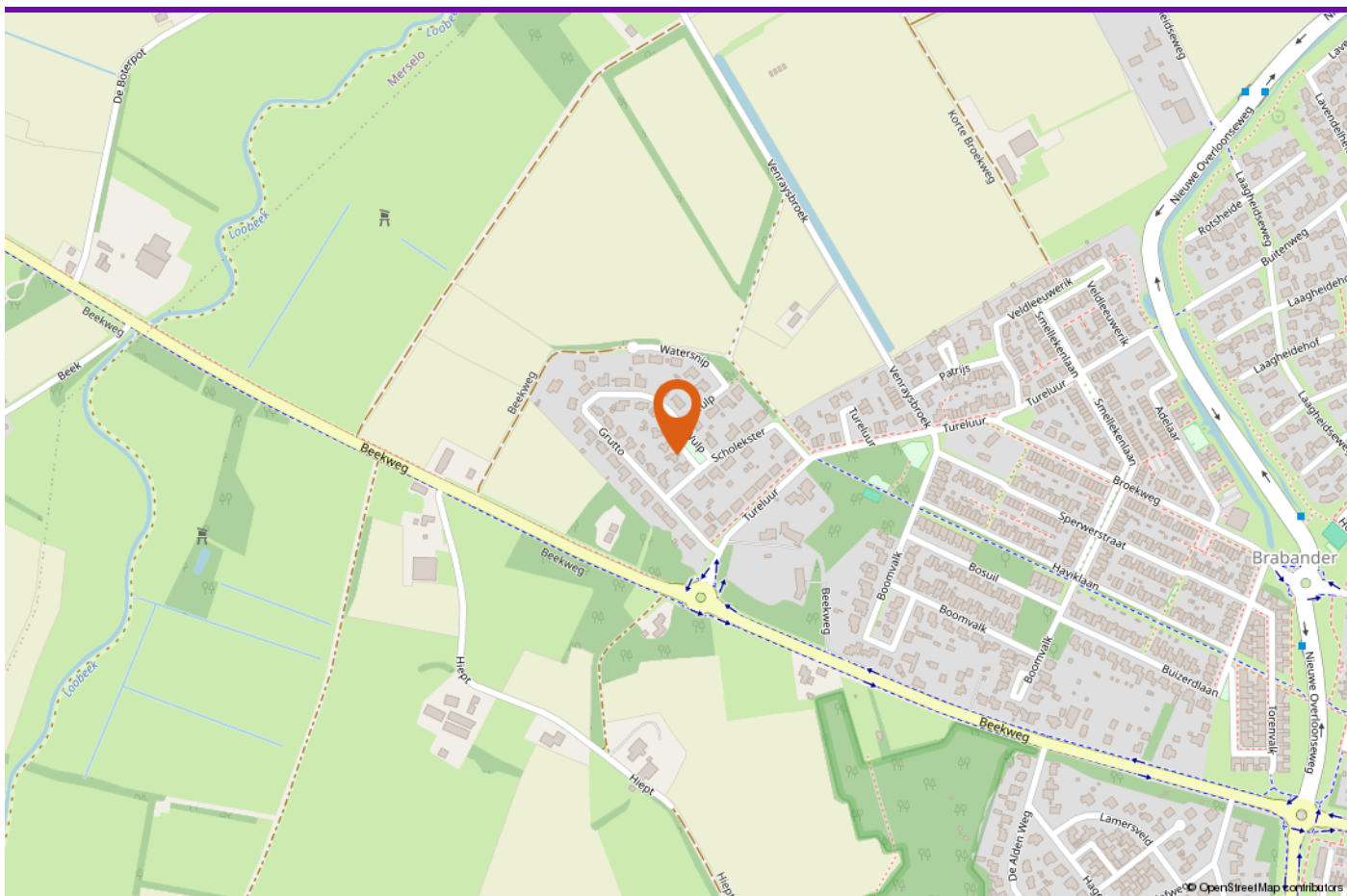
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- 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		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- toiletborstel(houder)		X	
- Spiegel badkamer	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- Trampoline en huisje met glijbaan + zandbak	X		
- Schommel en duikelrek		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)

