



LAVENDELHEIDE VENRAY

Vraagprijs € 825.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 - info@peelrand.com - www.peelrand.com





KENMERKEN

Bouwjaar
2002

Perceeloppervlakte
670 m²

Woonoppervlakte
257 m²

Overige inpandige ruimte
18 m²

Externe bergruimte
40 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
77 m²

Inhoud
875 m³ excl. bijgebouwen

Energie label
A+++

IN HET KORT...

In de geliefde woonwijk De Brabander, direct nabij de St. Annabossen, staat deze volumineuze vrijstaande, gasloze woning op een ruime kavel van ca. 670 m². De woning is vanaf 2019 nagenoeg volledig vernieuwd en biedt met een inhoud van ca. 875 m³ en een woonoppervlakte van ca. 257 m² volop ruimte en comfort. De ligging is ideaal ten opzichte van het centrum van Venray, het buitengebied en de uitvalswegen richting Venlo en Nijmegen.

Deze woning is perfect voor wie royaal wil wonen. Dankzij de praktische en flexibele indeling is het huis uitstekend geschikt voor een groot gezin en/of werken aan huis. De begane grond beschikt over een ruime ontvangthal, toilet, royale woonkamer met erker, multifunctionele ruimte ideaal als kantoor of speelkamer, moderne leefkeuken, achterportaal en een aangebouwde berging.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers, waarvan één met balkon, een aparte inloopkastenkamer en een riante wellnessbadkamer.

De volwaardige tweede verdieping beschikt daarnaast over twee extra kamers, een ruime overloop en een royale bergzolder.





Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met optimale privacy. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten, waardoor je hier vrijwel de gehele dag van de zon kunt genieten. Daarnaast beschikt de tuin over een luxe terrasoverkapping, extra berging en meerdere overkappingen. De sfeervolle mancave / het buitencafé vormt hierbij een echte blikvanger en is dé plek om te ontspannen of gezellig samen te komen. De woning beschikt bovendien over twee opritten en een carport.

De woning is volledig gasloos, geïsoleerd en zeer energiezuinig uitgevoerd met energielabel A+++. Daarnaast is de woning voorzien van vloerverwarming, 45 zonnepanelen, een warmtepomp (2024) en HR++ beglazing.

Kortom: een compleet en hoogwaardig woonhuis op een uitstekende locatie, waar ruimte, comfort en buitenleven perfect samenkomen.



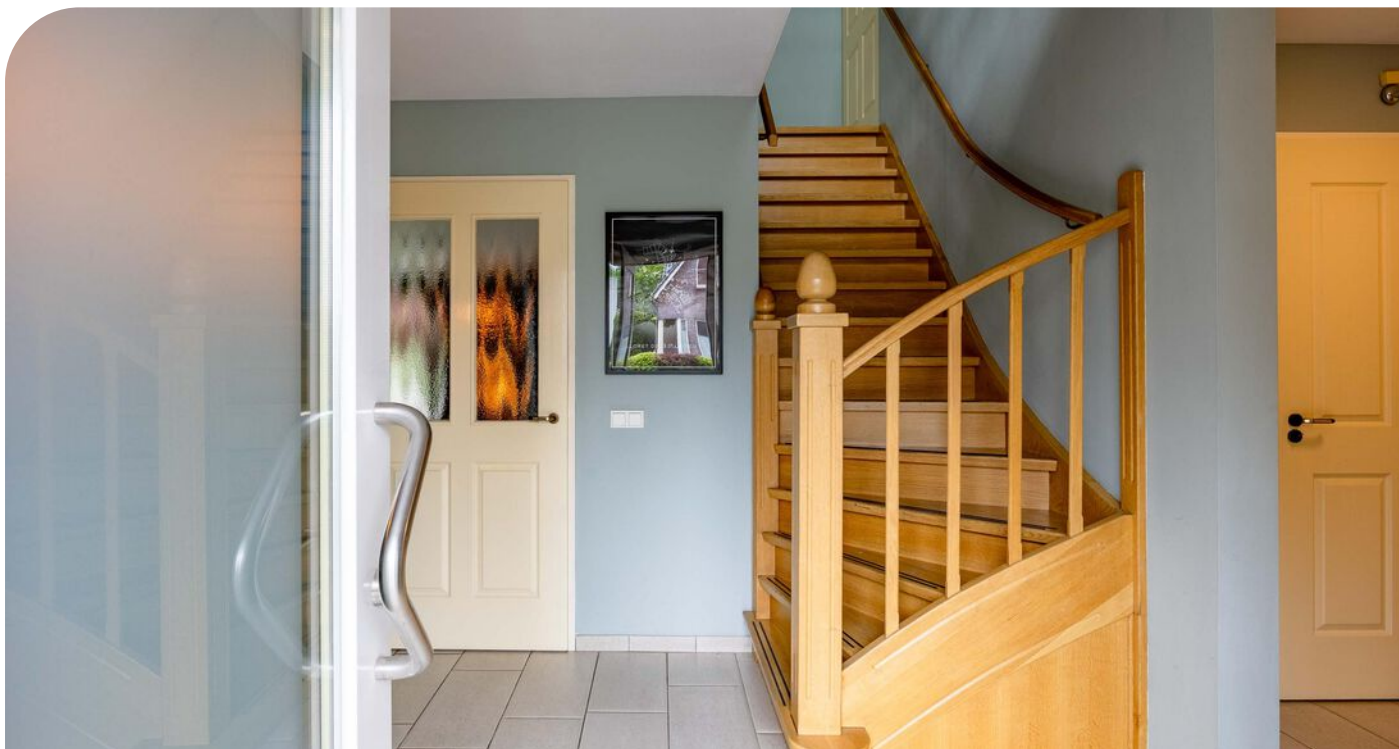
Via de overdekte entree betreed je de ruime ontvangsthal van deze royale villa. De hal vormt het centrale middelpunt van de woning en biedt toegang tot de keuken, het gastentoilet, de meterkast en de multifunctionele ruimte. De fraaie eikenhouten trapopgang leidt naar de eerste verdieping. Daarnaast is er een praktische garderobenis aanwezig, waardoor jassen netjes uit het zicht opgeborgen kunnen worden.

De gehele begane grond is voorzien van een tegelvloer met comfortabele vloerverwarming. De wanden en plafonds zijn strak gestuct en op diverse plaatsen afgewerkt met inbouwspots. Ook op technisch vlak is de woning compleet en toekomstbestendig uitgevoerd. De meterkast beschikt over meerdere groepen, een krachtgroep, fornuisgroep en aardlekschakelaars. Ook zijn voorzieningen aanwezig voor glasvezelinternet, zonnepanelen en elektrisch laden. Het gastentoilet is uitgevoerd met een wandcloset en fonteintje. De ruimte is volledig betegeld en beschikt over een raam voor natuurlijke lichtinval en mechanische ventilatie.

Bij binnenkomst in de woonkamer valt direct de royale opzet op. Met een oppervlakte van ca. 53 m² biedt deze leefruimte volop mogelijkheden voor een comfortabele indeling. De brede erker aan de zijkant zorgt voor extra ruimte en veel lichtinval. Momenteel is hier een werkplek ingericht, maar deze ruimte is ook ideaal als extra zithoek. Via de schuifpui is er direct toegang tot de tuin. De elektrische haard vormt een sfeervol element, terwijl vloerverwarming en airconditioning zorgen voor een aangenaam wooncomfort in ieder seizoen.

De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning bij het op maat gemaakte tv-meubel. Aan de achterzijde is ruimte voor een grote eettafel, ideaal voor gezellige avonden met familie en vrienden. Dankzij de grote raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de woonkamer van veel natuurlijke lichtinval en een prettig zicht op de tuin en de straatzijde.













De open leefkeuken van ca. 21 m² is ruim opgezet en vormt een fijne plek om te koken en samen te komen. De keuken is in 2024 vernieuwd en uitgevoerd in een moderne afwerking. De keuken beschikt over diverse Siemens inbouwapparatuur, waaronder een 5-zones kookplaat met afzuigkap een 90 cm brede brede oven, combimagnetron, koelkast, vriezer en een vaatwasser op hoogte. Daarnaast is er volop bergruimte aanwezig dankzij de vele kastjes, lades en de praktische apothekerskast. Het natuurstenen werkblad met spoelunit maakt het geheel compleet.

Vanuit de keuken is er zicht op de tuin en toegang tot de praktische trapkast, dat meer is dan een kast. Deze is volledig betegeld en heeft veel provisie- en opbergruimte. Aansluitend bevindt zich het achterportaal met een loopdeur naar de oprit en carport. Vanuit hier is ook de multifunctionele ruimte bereikbaar.

De multifunctionele ruimte aan de voorzijde van de woning is ca. 8 m² groot en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. Dankzij de eigen toegangsdeur naar de oprit is deze ruimte ideaal als kantoor aan huis, hobbyruimte of speelkamer. De ramen met melkglas zorgen voor prettig daglicht en voldoende privacy.







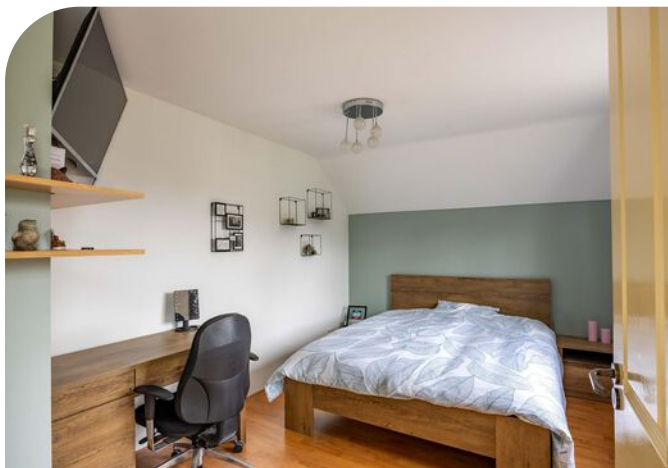
1E VERDIEPING

De eerste verdieping beschikt over drie ruime slaapkamers, een aparte inloopkastenkamer en een riante badkamer. Via de hardhouten trap met balustrade bereik je de 2e verdieping. De ruime overloop voelt licht en open aan dankzij de grote raampartijen en de loopdeur in de voorgevel. Op de vloer liggen tegels met vloerverwarming, wat zorgt voor extra comfort.

De slaapkamers van ca. 12, 13 en 24 m² zijn identiek afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. De grootste slaapkamer beschikt over een ruime inbouwkast met vier schuifdeuren, airconditioning (2024) en veel lichtinval door de aanwezigheid van vier ramen. Vanuit deze kamer is er tevens toegang tot het balkon. Centraal op de verdieping bevindt zich een extra kamer van ca. 9 m², momenteel ingericht als praktische inloopkastenkamer.









De badkamer, oftewel de wellnessruimte, is uitzonderlijk ruim te noemen. Met een oppervlakte van maar liefst ca. 25 m² is dit een formaat dat je niet vaak tegenkomt. De badkamer is uitgerust met een Cleopatra whirlpool, voorzien van een ingebouwde thermostaatkraan en stijlvol geplaatst op een verhoging. Daarnaast is er een CAI-aansluiting aanwezig voor het aansluiten van een televisie, zodat je heerlijk kunt ontspannen vanuit bad. Verder beschikt de ruimte over een wandcloset, een douchecabine (2024) met ingebouwde thermostaatkraan, twee wastafels met spiegels en diverse wandaccessoires. Het betegelde muurtje biedt extra praktische ruimte voor het plaatsen van toiletartikelen en accessoires. Als extra luxe is er een infraroodsauna aanwezig, ideaal om volledig tot rust te komen. Extra praktisch is het afgesloten gedeelte met de aansluitingen voor witgoed, netjes uit het zicht geplaatst. Daarnaast is er een extra vaste kast aanwezig voor aanvullende bergruimte. De vloerverwarming zorgt voor optimaal comfort en wordt aangevuld met een designradiator. De badkamer is volledig betegeld en afgewerkt met een plafond met inbouwspots. Dankzij het raam is er daglicht aanwezig en de ruimte wordt mechanisch geventileerd.





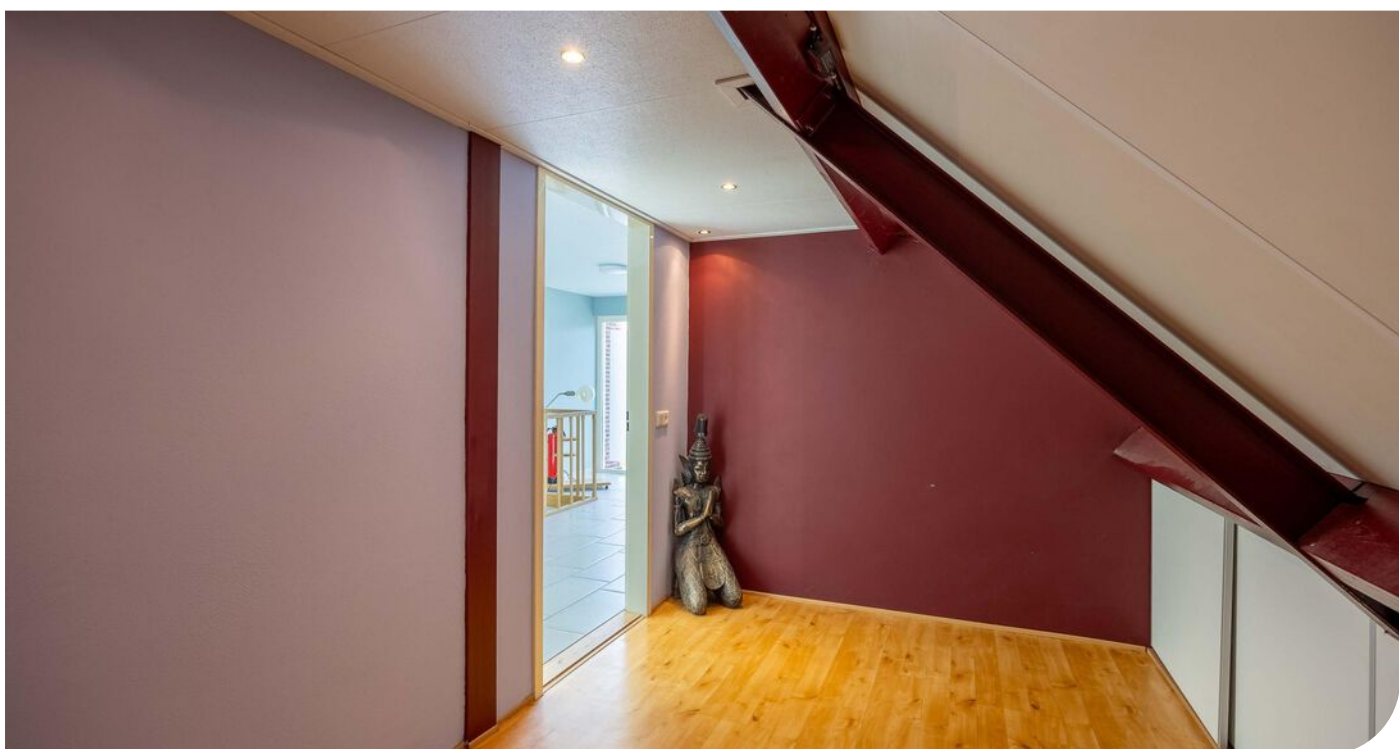


2E VERDIEPING

Via een vaste trap bereik je de volwaardige tweede verdieping. Deze verdieping bestaat uit een ruime overloop, twee extra kamers en een aparte bergzolder. Dankzij de grote glazen puien met meerdere ramen aan zowel de voor- als achterzijde is ook hier veel natuurlijke lichtinval aanwezig. De overloop is afgewerkt met een tegelvloer en een plafond met Agnes panelen.

De twee extra ruimtes (beide ca. 9 m² >1,5 mtr.) gelegen aan de linkerzijde van de woning zijn identiek afgewerkt met een vinylvloer en een Agnes panelen plafond met inbouwspots. Beide kamers beschikken over verwarming en praktische bergruimte achter de knieschotten, afgesloten met schuifdeuren. Door het plaatsen van een dakvenster zijn deze ruimtes eenvoudig te gebruiken als extra slaapkamer, werk- of hobbykamer.

De bergzolder (ca. 18 m² >1,5 mtr.) biedt volop praktische ruimte en herbergt de technische installaties van de woning, waaronder de WTW-unit van het balansventilatiesysteem en de in 2024 geplaatste Hitachi warmtepomp met 300 liter boiler. De leidingen richting de meterkast zijn hierbij volledig vernieuwd. Hierdoor is de woning geheel gasloos geworden. Ook deze ruimte is voorzien van verwarming.





De fraai aangelegde tuin ligt rondom de woning en biedt daardoor op ieder moment van de dag een fijne plek in de zon of juist in de schaduw. De achtertuin is gelegen op het zonnige zuidwesten en geniet volop van de zon. Vanaf 2021 is de tuin sfeervol ingericht met een combinatie van gazon, siergrind, rotspartijen, fraaie beplanting, ornamenten en leilindes die zorgen voor extra privacy. Ook aan het praktische aspect is gedacht met een Husqvarna robotmaaier en een beregeningsinstallatie.

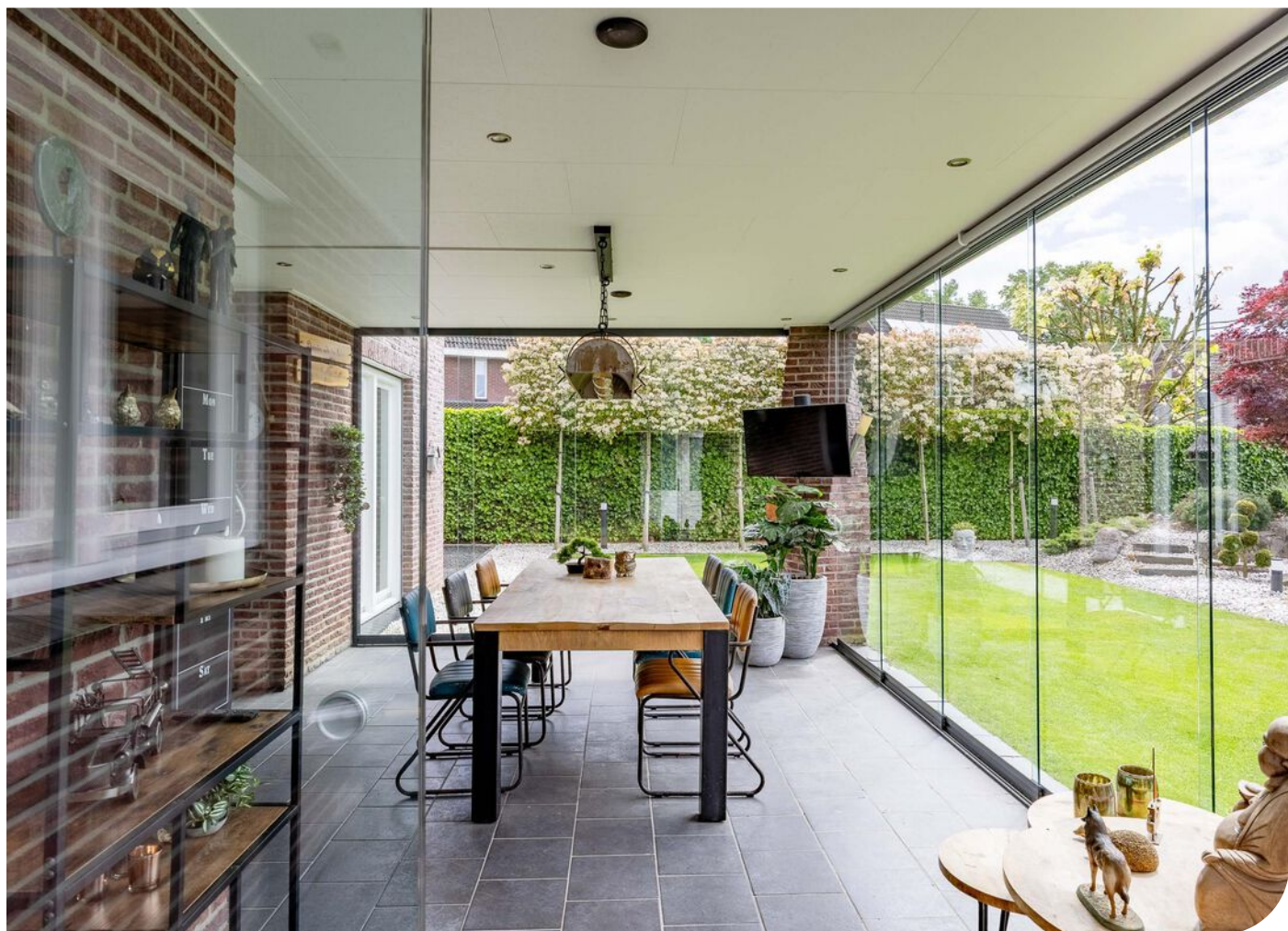
Direct aan de woning is in 2005 een terrasoverkapping van ca. 21 m² gerealiseerd. In 2022 is deze volledig afsluitbaar gemaakt met 12 glazen schuifwanden. De glazen wanden kunnen naar wens geopend worden. Hierdoor ontstaat een comfortabele tuinkamer waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven. De ruimte beschikt over een tegelvloer, een plafond met inbouwspots en in totaal twaalf glazen schuifpanelen die naar wens geopend kunnen worden.

Aansluitend loopt de overkapping aan de rechterzijde door over ca. 13 m². Hier is in 2026 het terras vernieuwd, identiek aan de oprit. Deze overkapping beschikt over een lichtkoepel, inbouwspots en hier is een buitenkraan aanwezig. Vanuit hier is er directe toegang tot zowel de carport als de berging. Achter de berging is bovendien een aparte overkapping gerealiseerd voor het netjes uit het zicht plaatsen van de containers.

De tuin is grotendeels omsloten door begroeid hekwerk met hederen en deels door een muur, wat zorgt voor veel privacy en een groen, beschermd karakter. Daarnaast is er diverse tuinverlichting aanwezig, momenteel geschakeld via een systeem.













Een echte blikvanger in de tuin is de sfeervolle mancave / het buitencafé, genaamd d'n Anbow van ca. 20 m². Deze ruimte is ideaal om te ontspannen of gezellig samen te komen met vrienden en familie. De ruimte is ingericht met een fraaie bar, tapinstallatie, koelkast en meubilair. Voor verwarming zijn drie heaters aanwezig en een Airrex dieselheater (ter overname), waarmee de ruimte snel op temperatuur gebracht kan worden. Aan de voorzijde van de mancave bevindt zich een terras met luxe maatwerk terrasdoeken en zes glazen schuifdeuren die volledig geopend of gesloten kunnen worden.

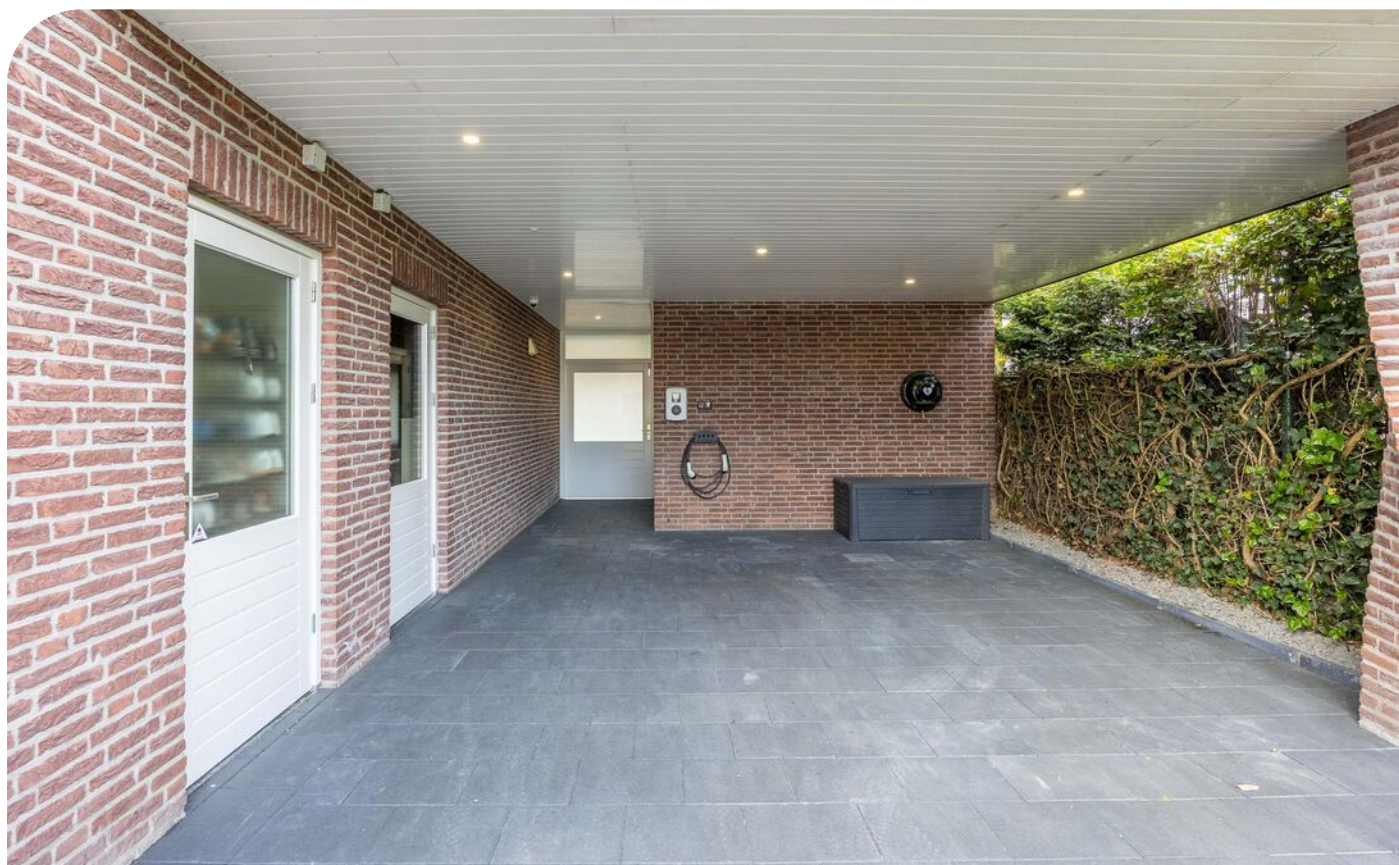
Als extra luxe beschikt de tuin over een ronde Kirami hottub voor zes personen, verwarmd middels een Rexener bioheater. Daarnaast is er een buitendouche aanwezig, wat het wellnessgevoel compleet maakt.

Achter de mancave bevindt zich nog een extra overkapping met een halfhoge houten berging voorzien van openslaande deuren. Hier is onder andere de grondwaterpomp voor de beregening geplaatst en daarnaast biedt deze ruimte extra opslagmogelijkheden.









De carport van ca. 35 m² is voorzien van diverse inbouwspots en biedt een praktische overdekte achterom. Tevens bevindt zich hier de laadpaal voor een elektrische auto.

De oprit is in 2026 vernieuwd en biedt samen met de carport plaats aan circa drie voertuigen. De extra brede deur naar de tuin is bovendien ideaal voor bijvoorbeeld een motor. Ook is er een buitenkraan aanwezig.

Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een tweede oprit met een dubbele, elektrisch bedienbare poort. Zowel voor als achter de poort is ruimte voor een voertuig. Deze oprit is geheel voorzien van siergrind.

De voortuin is netjes aangelegd met siergrind, twee plantenbakken met beplanting en hier is een extra elektrapunt aanwezig. Een laag beukenhaagje zorgt voor de afscheiding.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2002. Berging 2017.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	samengesteld dak bedekt met geïsoleerde dakplaten en pannen. Platte daken bedekt met bitumineuze dakbedekking. Plat dak mancave ca. 2020, terrasoverkapping en carport ca. 2005 en berging ca. 2017.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met HR++ beglazing. In 2025 allen geschilderd.
Overige voorzieningen	nagenoeg alle ramen zijn v.v. elektrisch bedienbare, ingebouwde rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	45 zonnepanelen in 2 fases gelegd, 2020 en 2022, 280 Wp per paneel. In 2024 zijn een warmtepomp en 2 airco's geplaatst.
Centrale verwarming	middels Hitachi lucht-water warmtepomp (2024). Buitenunit staat op het middelste gedeelte van het hoofddak. De begane grond heeft volledig vloerverwarming, evenals de overloop en de badkamer op de 1e verdieping. Twee airco's aanwezig voor koelen en verwarmen.
Eigendom/huur warmtepomp	eigendom.
Warmwatervoorziening	elektrische 300 Liter boiler.
Ventilatiesysteem	balansventilatie met warmte-terug-win unit.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom gelegen, achtertuin ligt op het zuidwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Bijzonderheden	alle verlichting is v.v. led-lampen. Er is een laadpaal voor de elektrische auto aanwezig.

VASTE LASTEN

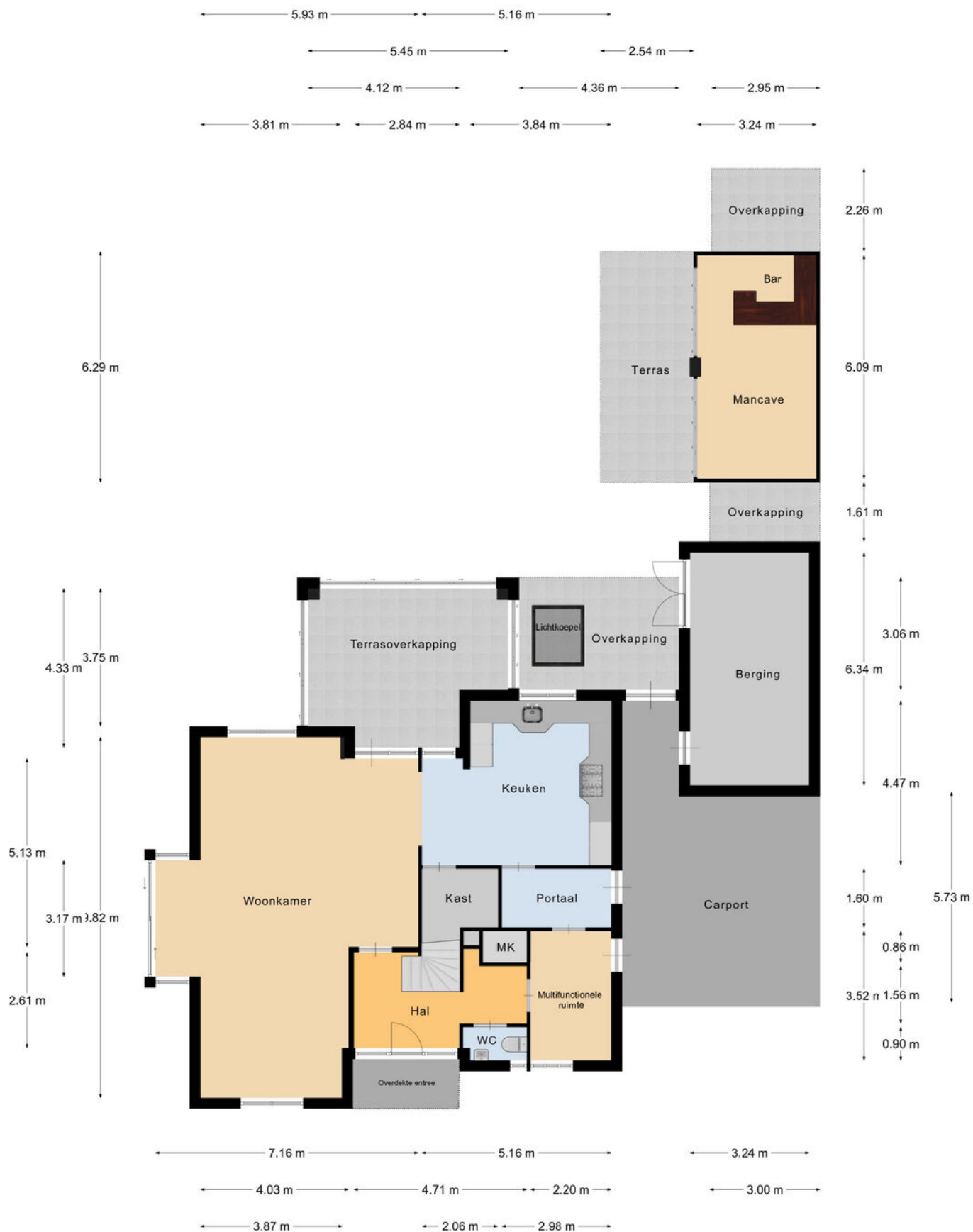
Onroerend zaakbelasting*	€ 713 ,- per jaar.
--------------------------	--------------------

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray	
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C	
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	10701	
	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers				
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.				

KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

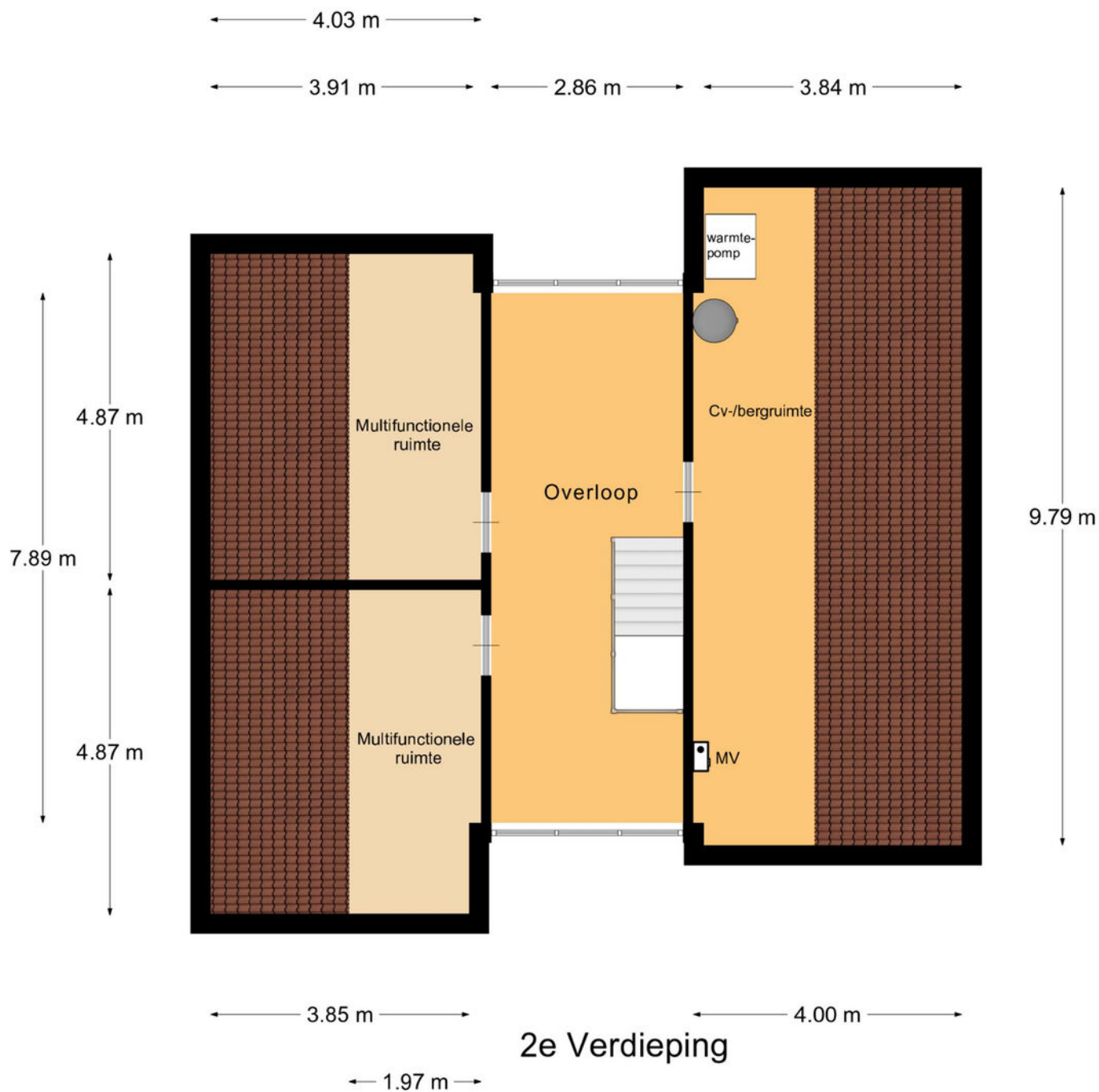
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel met verlichting	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	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			
- spiegelwanden	X		
- mancave: Flipperkast, Pacmen kast, reclameverlichting, schildjes en bordjes tegen de muur		X	
- Fietslift berging		X	
- AED met kast		X	
- BBQ		X	
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		

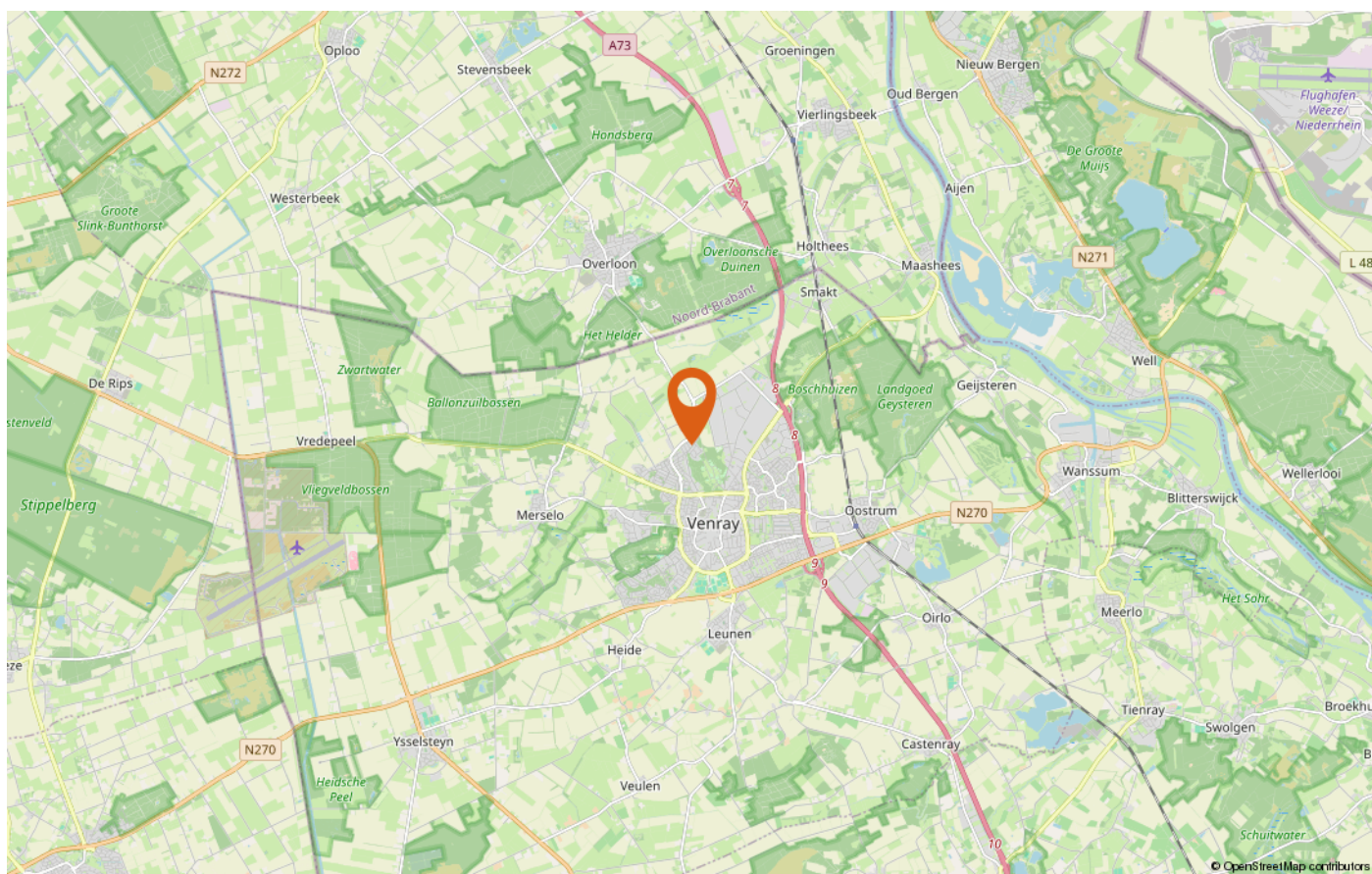
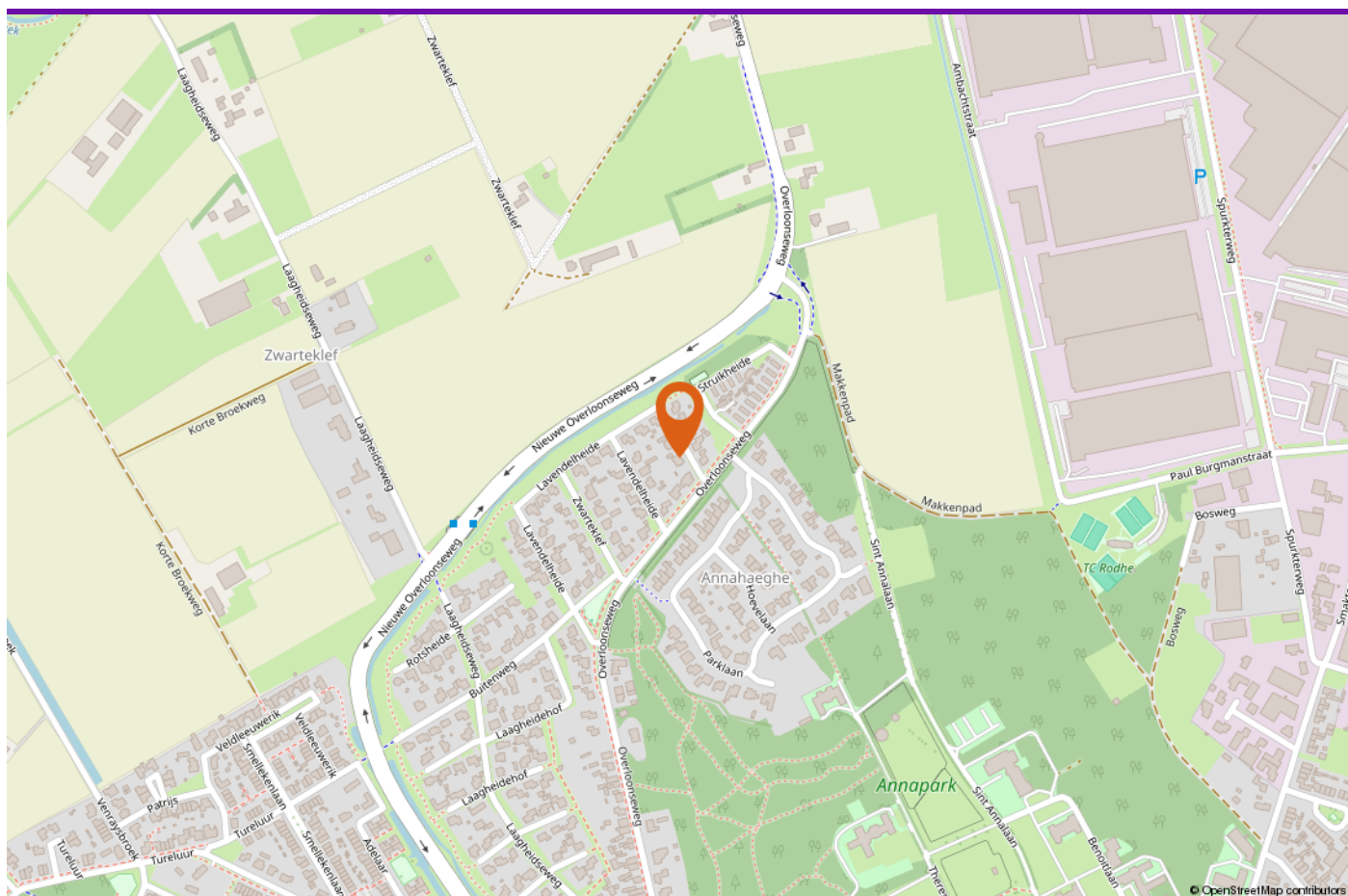
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Extra losse koelkast			X
Woning - Sanitair/sauna			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Camerasysteem			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
1 gezinsboompje en beeld de zwijger		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Diverse ruingereedschap en machines			X
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Mancave: inboedel zoals TV, koelkast, bar met tapinstallatie, heater, tafels, barkrukken etc.			X
6-persoons Hottub met dieselkachel			X
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Maairobot			X
- Stalen zuilen plantenbakken	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

43



INTERESSE IN DEZE WONING?

Neem vrijblijvend contact met ons op!

Peelrand Makelaardij Venray
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray
(0478) 568846 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

Peelrand Makelaardij Bergen
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen
(0485) 748008 -
info@peelrand.com
www.peelrand.com

