



LANGSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 495.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Perceeloppervlakte
280 m²

Woonoppervlakte
164 m²

Overige inpandige ruimte
21 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
30 m²

Inhoud
585 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Op een uitstekend bereikbare locatie, op slechts enkele minuten lopen van het centrum van Venray, staat deze verrassend ruime vrijstaand geschakelde woning. Hier woon je verassend rustig en met veel privacy, terwijl scholen, sportvoorzieningen, winkels en uitvalswegen zich letterlijk om de hoek bevinden.

Deze bijzonder ruime woning beschikt over een praktische en comfortabele indeling, verdeeld over drie volwaardige woonlagen. Op de begane grond vormen de woonkamer, eetkamer en keuken samen een open en lichte leefruimte die perfect aansluit op het dagelijks gezinsleven. Daarnaast zorgen de serre en de inpandig bereikbare garage voor extra gebruiksgemak en flexibiliteit.

De eerste verdieping biedt ruimte aan drie slaapkamers en een luxe badkamer. Op de tweede verdieping bevindt zich een royale multifunctionele verdieping met een extra kamer en diverse gebruiksmogelijkheden. Hierdoor biedt de woning verrassend veel ruimte voor werken, logeren of opgroeiende kinderen.

Buiten beschikt de woning over een zonnige achtertuin op het zuidoosten, waar je dankzij de gunstige ligging vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. De tuin biedt volop privacy en beschikt over een sfeervolle terrasoverkapping. De praktische vrije achterom zorgt voor extra gemak.

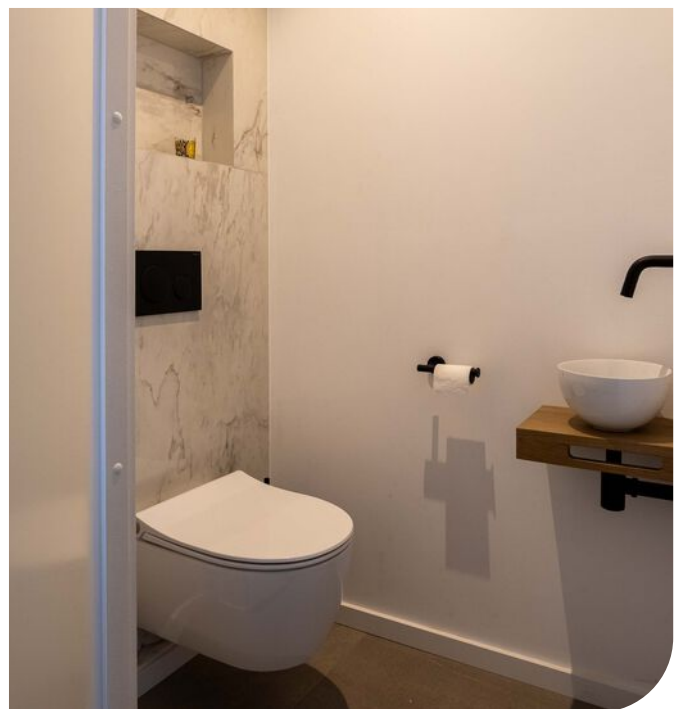




De woning beschikt over een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's. Het zadeldak boven de garage heeft een ruime overstek waardoor je hier geniet van een overdekte entree. Hier vind je niet alleen de voordeur, maar ook een tweede praktische toegang via de garage. Dankzij de vernieuwde dubbele houten deuren aan de voorzijde van de garage kun je hierdoor eenvoudig met boodschappen, fietsen of kindervagens binnendoor naar de woning. Een detail dat in het dagelijks gebruik verrassend prettig blijkt. Binnenkomst via de officiële weg, de voordeur, word je welkom geheten in de verzorgde hal. De stijlvolle stalen taatsdeur, geplaatst in 2024, trekt direct de aandacht, zorgt voor ruimte en geeft een mooie doorkijk naar de leefruimte. In de hal heb je ruimte voor een kleine garderobe en vind je ook de vernieuwde meterkast en de luxe uitgevoerde toiletruimte. Deze is in 2024 volledig vernieuwd en afgewerkt met fraaie marmerlook tegels, een wandcloset en een fonteintje. Ook de meterkast is recent volledig vervangen, wat bijdraagt aan het moderne en verzorgde karakter van de woning.

Wat vervolgens direct opvalt, is het open karakter van de leefruimte op de begane grond. De woonkamer, eetkamer en keuken vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over, terwijl iedere ruimte toch de eigen functie behoudt. Grote raampartijen aan voor- en achterzijde zorgen voor een fijne lichtinval en versterken het gevoel van ruimte. De woonkamer aan de voorzijde vormt een warme en gezellige plek bij de sfeervolle houtkachel. Het maatwerk houten meubel rondom de kachel vormt een praktisch en stijlvol accent. Aan de tuinzijde van de woning bevindt zich de open keuken waar de hoogglans witte fronten en het donkere werkblad de ruimte een eigentijdse uitstraling geven. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, vaatwasser, koelkast, combimagnetron en een afzuigkap die rechtstreeks naar buiten afvoert. Dankzij de praktische hoekopstelling blijft er volop bewegingsruimte over en is er plaats voor een grote eettafel waardoor koken, eten en samenzijn moeiteloos samenkomen op de begane grond.

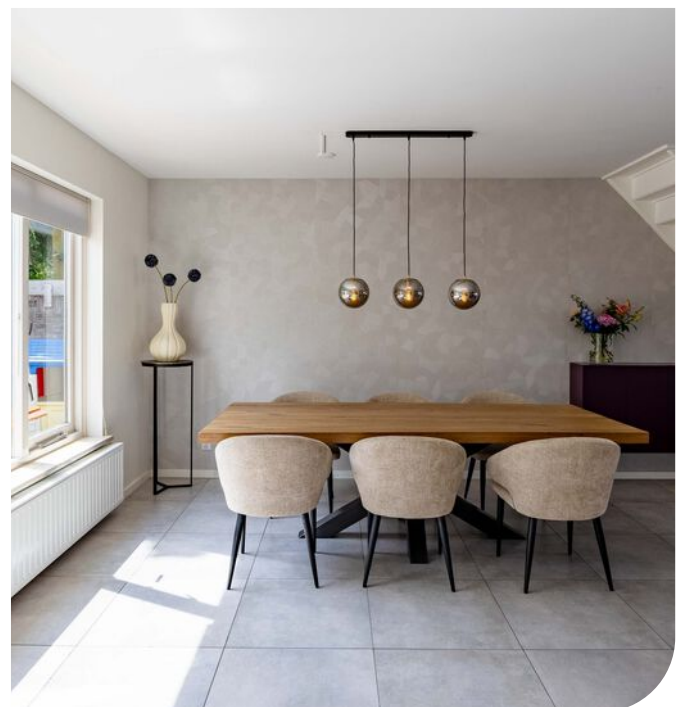
Vanuit de keuken loop je door naar de aluminium serre. Deze verwarmde ruimte vormt een comfortabele verbinding tussen woning, tuin en garage en wordt momenteel gebruikt als speelhoek. Dankzij de grote glaspartijen, de tuindeur en het te openen dakraam is dit een prettige aanvulling op het dagelijks gemak. Bovendien is de garage hierdoor inpandig bereikbaar.



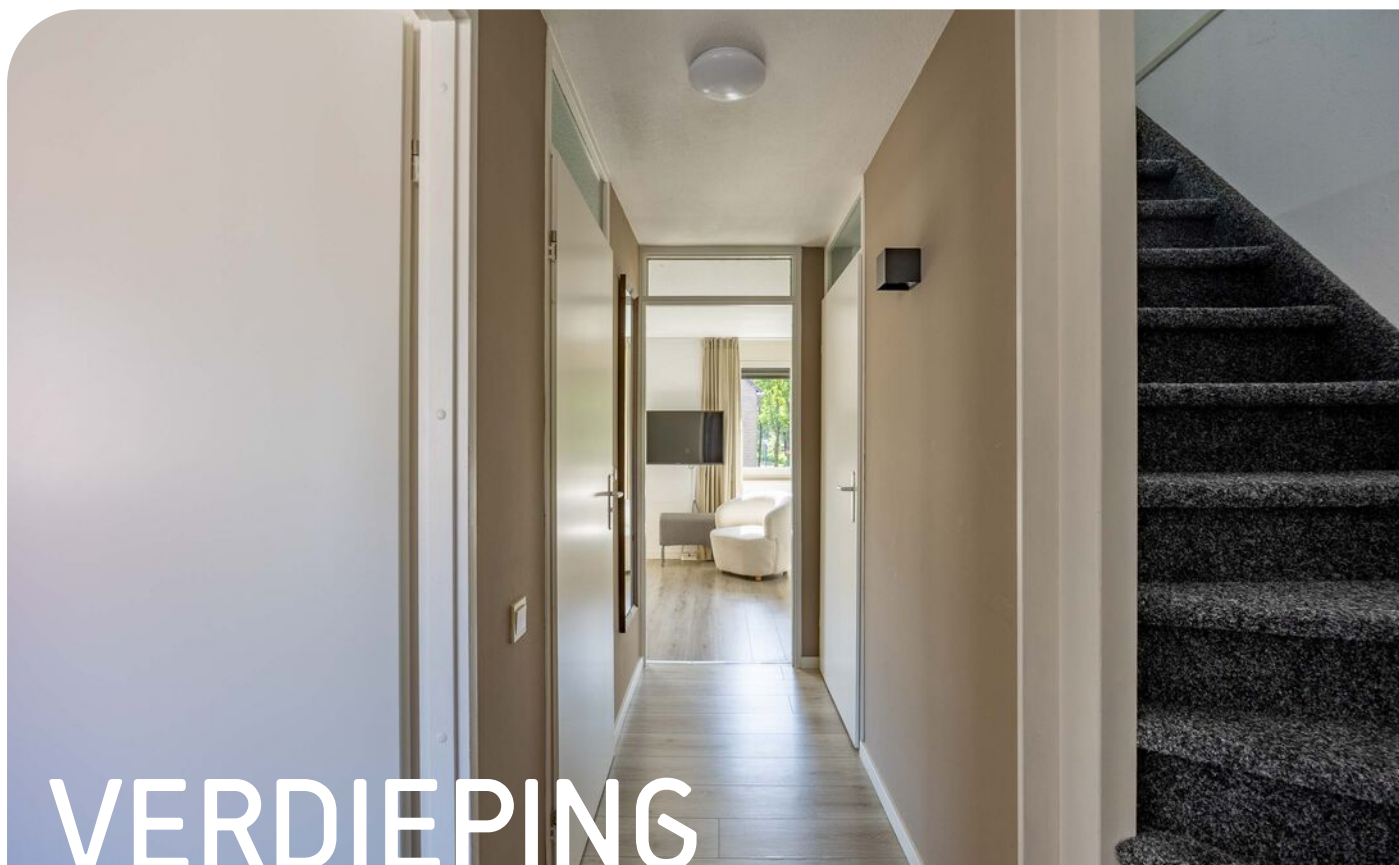












VERDIEPING

Via de open trapopgang in de leefruimte bereik je de eerste verdieping. Boven aangekomen is deze verdieping bovendien praktisch afsluitbaar met een deur, wat zorgt voor extra rust en privacy tussen het woon- en slaapgedeelte. De overloop geeft toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de vaste trapopgang naar de 2e verdieping.

De drie slaapkamers zorgen voor volop mogelijkheden voor een (groeïend) gezin, thuiswerken of hobby's. Alle kamers beschikken over draairamen met rolluiken, een verzorgde afwerking en een prettige hoeveelheid daglicht. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt bovendien over een eigen wastafel met warm en koud water. Een bijzonder pluspunt is de royale slaapkamer aan de achterzijde. Deze beslaat de volledige breedte van de woning en biedt via een houten schuifdeur toegang tot de volledig afgewerkte ruimte boven de garage. Dankzij het dakvenster, de zichtbare noklijn en de royale afmetingen is hier een prachtige kastenkamer ontstaan die een gevoel van luxe toevoegt aan het dagelijkse wooncomfort.

Daarnaast onderscheidt de badkamer zich door haar luxe uitstraling. De afwerking met marmerlook tegels, dimbare inbouwspots en stijlvol zwarte inbouwkransen creëert een sfeer die doet denken aan een luxe hotel. Je beschikt hier over een royale inloepdouche met smokeglas, een halfvrijstaand ligbad, een dubbel wastafelmeubel met verlichte en verwarmde organische spiegel, een designradiator en natuurlijke ventilatie via het recent geplaatste raam in de zijgevel.

Ook de tweede verdieping biedt verrassend veel ruimte. De royale overloop is een kamer op zich waar de nok zichtbaar is. Het dak is van binnenuit geïsoleerd en dient hier nog nader afgewerkt te worden. Een raam bij de trapopgang zorgt voor daglicht in deze ruimte. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en de cv-installatie, een veelzijdige ruimte die naar wens gebruikt kan worden. Vanuit hier heb je toegang tot een extra (slaap)kamer met hierboven een vliering die vanuit de overloop met een ladder bereikbaar is. Deze extra slaap-/werkkamer is een prettige ruimte, afgewerkt met laminaatvloer, raam in de zijgevel en een wastafel. De zichtbare balkconstructie, schuine daklijnen en zowel direct als indirect lichtinval geven deze ruimte veel karakter. Een ideale thuiswerkplek, tienerkamer of logeerkamer.









2E VERDIEPING







TUIN & GARAGE

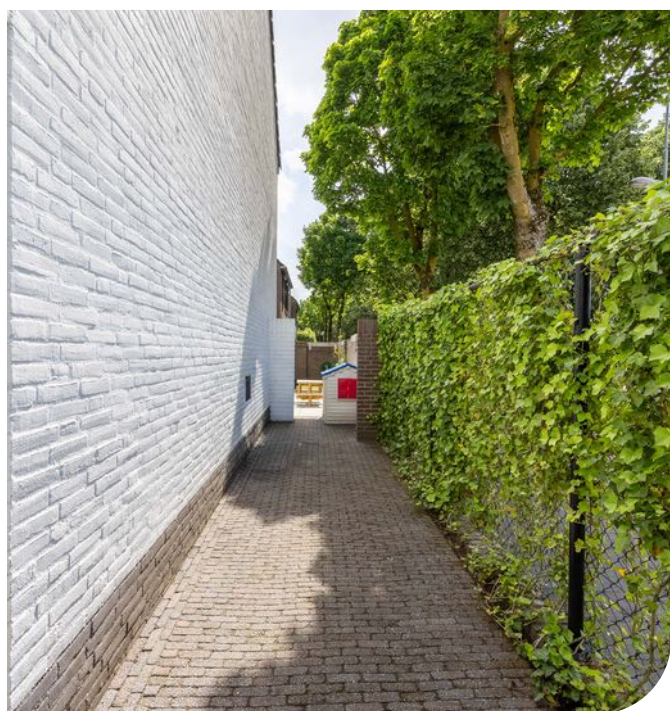
Buiten geniet je van een zonnige achtertuin op het zuidoosten, waar je dankzij de gunstige ligging vrijwel de hele dag van de zon kunt profiteren. De hoekligging zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel, terwijl de uitstekende privacy ervoor zorgt dat je hier in alle rust kunt ontspannen zonder inblik van achterliggende woningen.

Achter de garage bevindt zich een fraaie houten overkapping uit 2022, die als een natuurlijk verlengstuk van de leefruimte fungeert. Dit is een heerlijke plek om te ontspannen, te dineren of gezellig samen te komen, terwijl je tot laat op de dag van de zon kunt genieten. De verzorgde tuin is verder ingericht met een gazon, terras en een karakteristieke palmboom. Praktisch is ook de recent gerealiseerde, afsluitbare achterom met houten poort. Hierdoor kunnen containers en tuinmaterialen netjes uit het zicht worden geplaatst en blijft de tuin een verzorgde uitstraling behouden.

De geïsoleerde garage is voorzien van een betonnen vloer, spouwisolatie, een gevelkraan en de omvormer van de zonnepanelen. Hierdoor is deze ruimte niet alleen geschikt voor het stallen van een auto en/of fietsen, maar ook uitstekend te gebruiken als hobbyruimte, werkplaats of extra bergruimte.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1980.
Vloeren	betonvloeren, de kruipruimte is volledig geïsoleerd met Lcynene (gespoten pur schuimisolatie) in 2021.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak met aan een zijde wolfsend, bedekt met pannen en nageïsoleerd met Lcynene in 2021.
Kozijnen	houten kozijnen met uitzondering van de aluminium serre.
Overige voorzieningen	op de begane grond hebben de voor- en achterdeur van de woning elektrisch bedienbare rolluiken, op de verdieping hebben de slaapkamer ramen handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd met dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen met een capaciteit van 460 Wp per paneel, geplaatst in 2025.
Centrale verwarming	middels de Vaillant Ecotec plus cv-ketel uit 2019 en de houtkachel in de woonkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging.

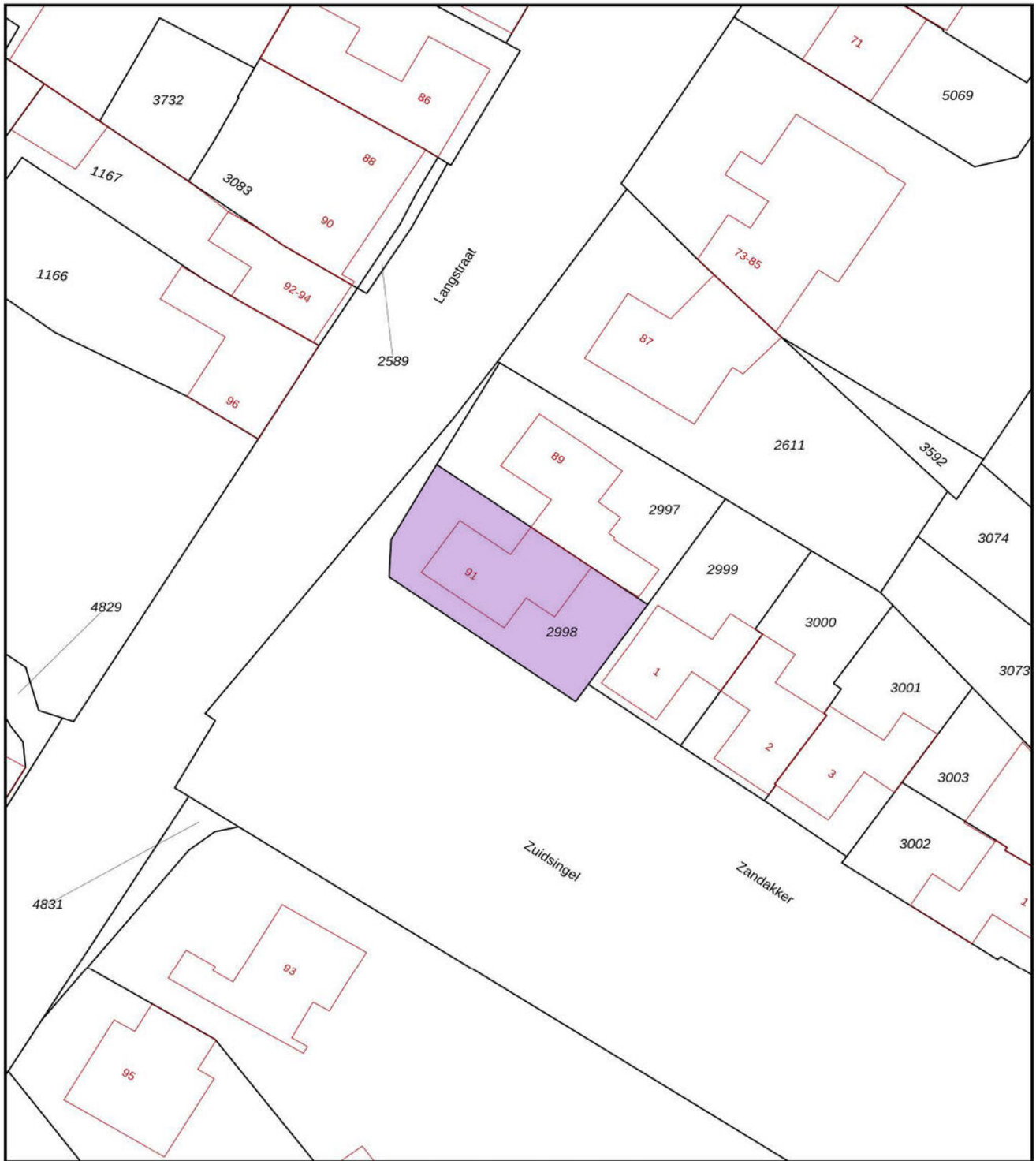
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	volledig nieuwe meterkast, geplaatst samen met de zonnepanelen in 2025 met in totaal 10 groepen, 1 pv groep, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 518 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1575 m ³ per jaar. verbruik elektra ca. 2865 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 24 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2998</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>	
--	--	--

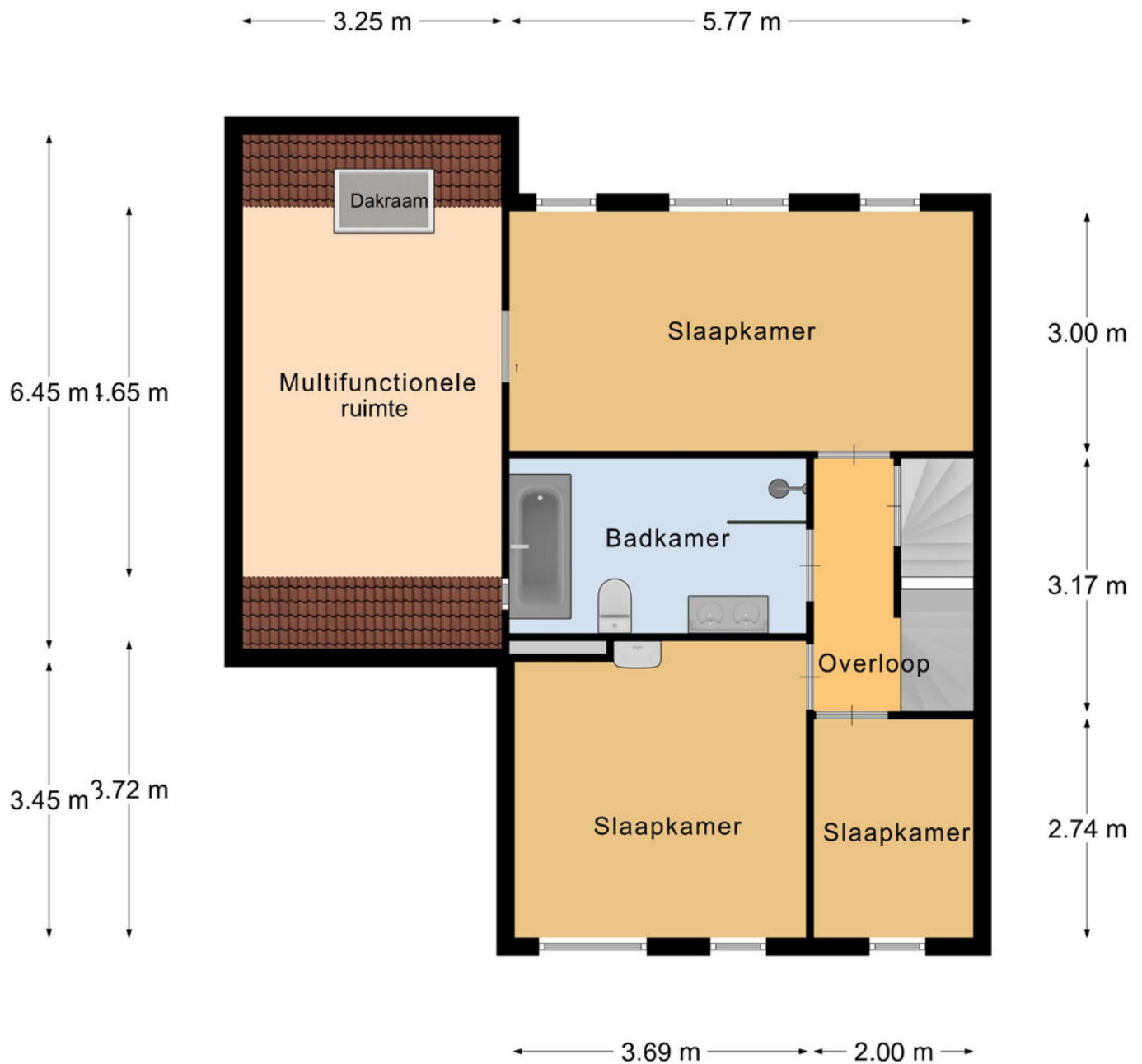
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

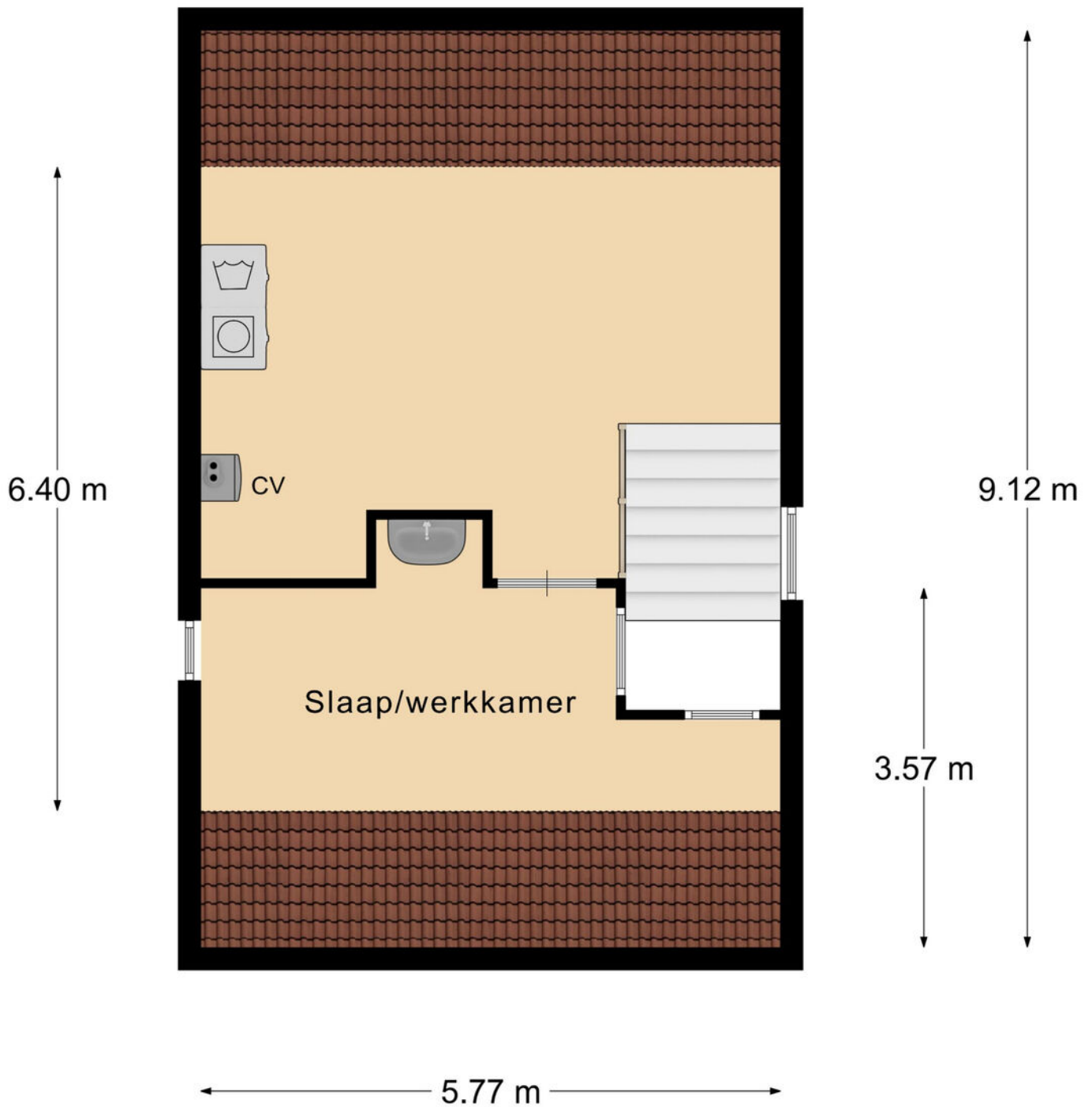
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e Verdieping

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		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
- Opbouwspots Serre en hanglamp kleedkamer	X		
- Hanglamp eettafel			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- TV meubel, wandkast (onder trap) en vitrinekast keuken			X
- Inbouw kledingkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Plisségordijnen woonkamer en keuken			X
- Plisségordijn slaapkamer en vlieggordijn serre	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Wijnrek			X
- Spiegel en lamp wastafel zolder	X		

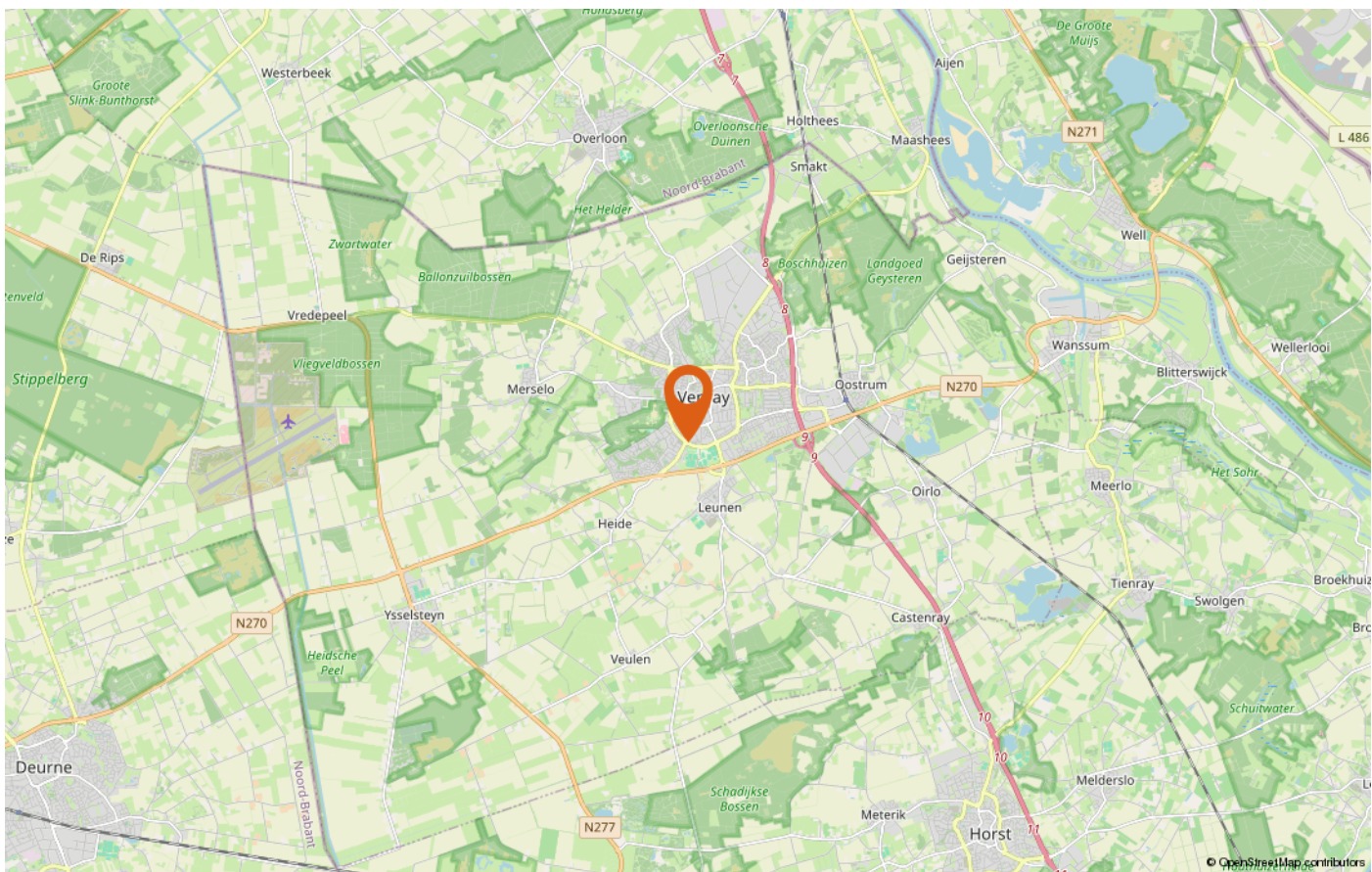
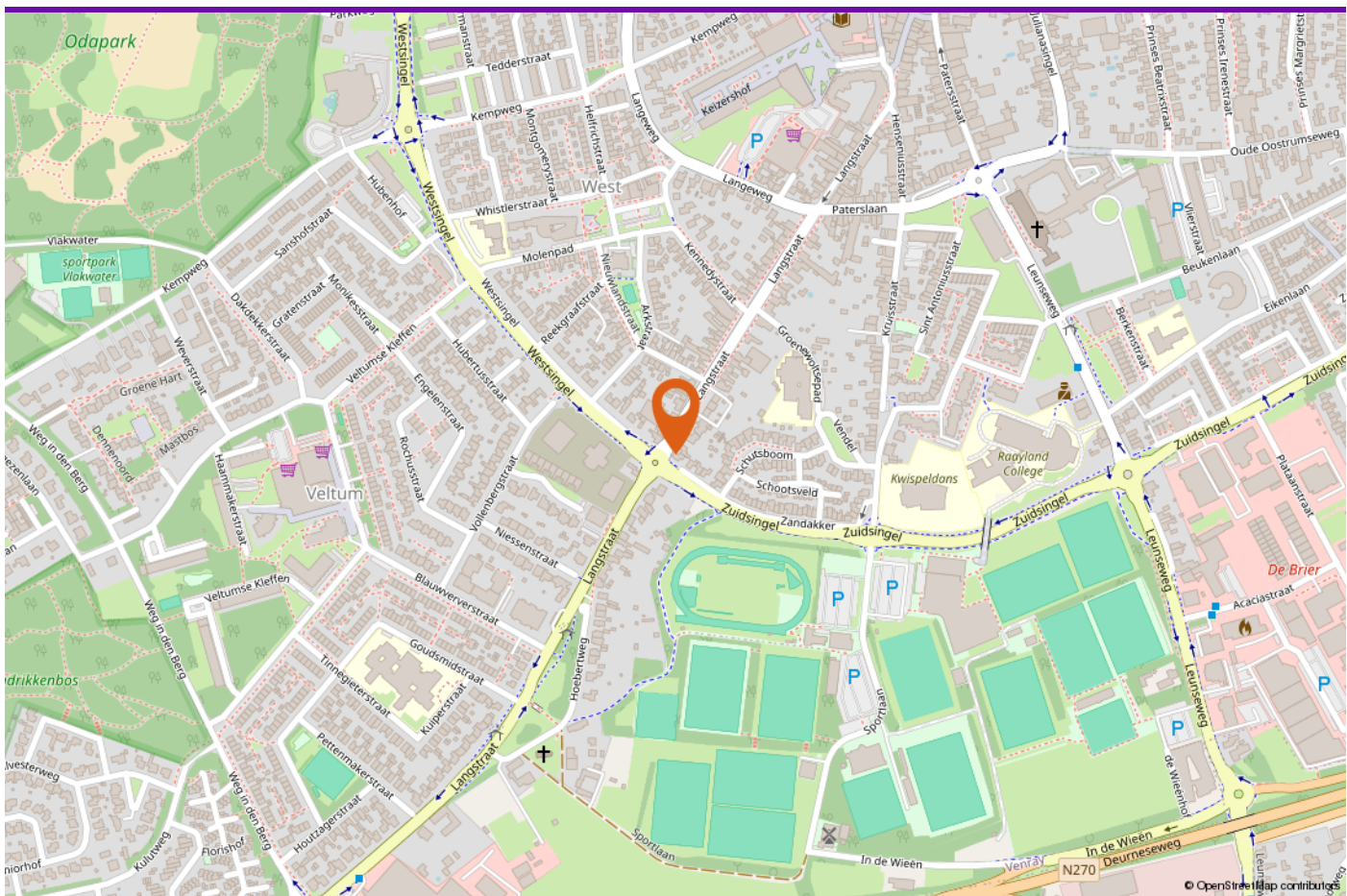
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten / beplanting		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Trampoline			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
www.peelrand.com

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

