



# GRUTTO VENRAY

Vraagprijs € 915.000,- 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  
2017

Perceeloppervlakte  
871 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
195 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
796 m<sup>3</sup>

Energie label  
A++

## IN HET KORT...

Aan de rand van de Brabander, op een heerlijk vrije hoeklocatie en met volledige privacy aan de achterzijde, staat deze uitzonderlijk stijlvolle vrijstaande woning. Een woning die direct indruk maakt door haar moderne architectuur, hoogwaardige afwerking en bijzondere harmonie tussen binnen en buiten. Hier woon je in alle rust, terwijl het centrum van Venray, scholen, voorzieningen en uitvalswegen zich op slechts enkele minuten afstand bevinden.

Vanaf het eerste moment voel je dat deze woning met zorg, aandacht en gevoel voor detail is ontworpen, afgewerkt en onderhouden. De strakke lijnen, en de verzorgde, onder architectuur aangelegde buitenruimte vormen samen een perfect visitekaartje voor wat je binnen mag verwachten. Zelfs de bijzondere, majestueuze bonsaiboom in de voortuin onderstreept het exclusieve karakter.

De woning combineert levensloopbestendig wonen met volop extra leefruimte. Zo beschikt het huis over een luxe master bedroom met badkamer ensuite op de begane grond, terwijl zich op de verdieping nog meerdere slaapkamers en een tweede complete badkamer bevinden. De voormalige inpandige garage is bovendien op stijlvolle wijze getransformeerd tot een volwaardige extra leefruimte met talloze gebruiksmogelijkheden.



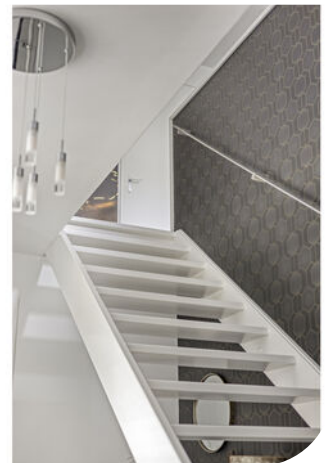
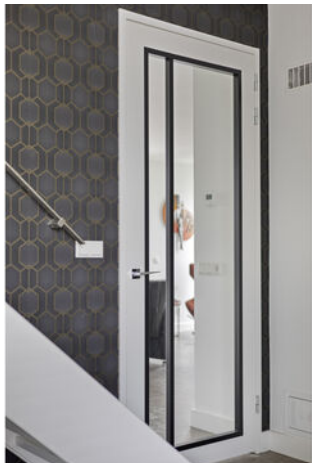


Via de overdekte entree met inbouwspots kom je binnen in een royale ontvangsthal waar direct de hoogwaardige afwerking zichtbaar én voelbaar is. Het vele daglicht, de hoge witte stompe deuren met zwarte accenten, het strakke stucwerk en de rustige kleurstelling zorgen direct voor een warme, luxe sfeer. Zelfs het gastentoilet is uitgevoerd als een designruimte, volledig betegeld met grootformaat tegels, indirecte verlichting, een wandcloset en een bijzonder stijlvol fonteintje.

De leefruimte vormt zonder twijfel het hart van de woning. Grote raampartijen zorgen hier voor een overvloed aan natuurlijk licht en creëren een prachtig zicht op de tuin. De open indeling versterkt het ruimtelijke gevoel, terwijl de zorgvuldig gekozen materialen juist warmte en sfeer toevoegen. De hoogwaardige PVC-vloer met keramische slijpsel heeft de uitstraling van een luxe tegelvloer en loopt naadloos door over vrijwel de gehele begane grond, gecombineerd met comfortabele vloerverwarming.

Centraal in de leefruimte bevindt zich de exclusieve leefkeuken met een royaal kookeiland van circa drie meter lang. De combinatie van hoogglans witte fronten, zwarte accenten en een 'zwevend' werkblad van Nero Assoluto graniet geeft de keuken een tijdloze en luxueuze uitstraling. Uiteraard is de keuken uitgerust met hoogwaardige apparatuur, waaronder een Miele combi-oven en koffiezetapparaat, Liebherr koel- en vriesapparatuur, een Quooker met 8 liter reservoir en een design afzuigstelsel van Wave dat de lucht volledig gezuiverd terug de ruimte in blaast. Hier komen design, functionaliteit en comfort op perfecte wijze samen.

De keuken loopt vloeiend over in de eethoek en sfeervolle zithoek aan de voorzijde van de woning. Een maatwerkkast met geïntegreerde gashaard vormt hier het warme middelpunt van de ruimte. De combinatie van hoge plafonds, subtiele inbouwspots, stijlvolle sierlijsten en zachte wandafwerkingen creëert een sfeer die tegelijkertijd modern, warm en hotel-chique aanvoelt.













Vanuit de keuken bereik je de royale master bedroom op de begane grond. Ook hier ervaar je direct de rust en luxe die de woning kenmerkt. De slaapkamer beschikt over maatwerkkasten, grote raampartijen en een directe verbinding met de tuin en terrasoverkapping. Vanuit bed kijk je rechtstreeks uit op de luxe badkamer ensuite, die op stijlvolle wijze is geïntegreerd in de ruimte.

De badkamer ensuite is uitgevoerd met hoogwaardige materialen in lichte marmerlook tinten en beschikt over een royale inloopdouche, luxe Geberit douchetoilet, maatwerk wastafelmeubel en bijzondere mozaïektegels in de douche. De glazen scheidingswand tussen slaapkamer en badkamer versterkt het open en luxe karakter van deze privésuite.

De voormalige garage is volledig verbouwd tot een multifunctionele extra leefruimte met een luxe uitstraling. Dankzij de grote glazen pui aan de voorzijde en vloerverwarming voelt deze ruimte als een volwaardig onderdeel van de woning. Een verdekt opgestelde pantry met de witgoedaansluitingen en maatwerkkasten draagt bij aan het dagelijks gemak. Ideaal als gastenverblijf, praktijkruimte, werkkamer, hobbyruimte of mantelzorgvoorziening. Aansluitend bevindt zich nog een royale aangebouwde berging met extra hoge plafonds, dubbele toegangen en volop praktische bergruimte.







# BERGING





# VERDIEPING

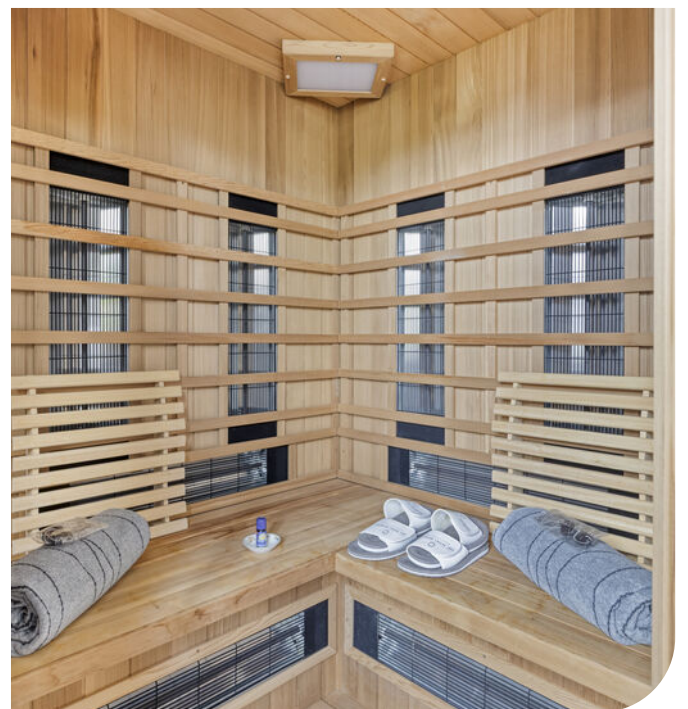
Via de stijlvolle open trapopgang bereik je de eerste verdieping, waar direct opnieuw het lichte en ruimtelijke karakter van de woning opvalt. De verdieping is afgewerkt in dezelfde hoogwaardige stijl als beneden, met een strakke betonlook vloer, hoge witte binnendeuren en een rustige kleurstelling die zorgt voor een moderne en warme uitstraling. Dankzij het raam op de overloop geniet ook deze verdieping van prettig daglicht.

De overloop biedt toegang tot drie ruime slaapkamers, een separate toiletruimte, de technische ruimte en de tweede badkamer. Alle slaapkamers beschikken over grote draai-/kiepramen die zorgen voor veel lichtinval en een ruimtelijk gevoel. Eén van de kamers is bovendien voorzien van een royale hoekopgestelde kastenwand. De vloerverwarming is per ruimte afzonderlijk regelbaar, wat bijdraagt aan een optimaal wooncomfort.

Ook de badkamer is stijlvol en compleet uitgevoerd. De combinatie van warme grijs- en bruintinten met lichte wandtegels geeft de ruimte een luxe en ontspannen sfeer. Hier vind je een dubbel wastafelmeubel met zwarte designkranen, een ruime inloofdouche, een comfortabel ligbad en vloerverwarming. Het grote raam zorgt voor aangenaam daglicht en natuurlijke ventilatie, terwijl de sfeervolle verlichting het wellnessgevoel compleet maakt.













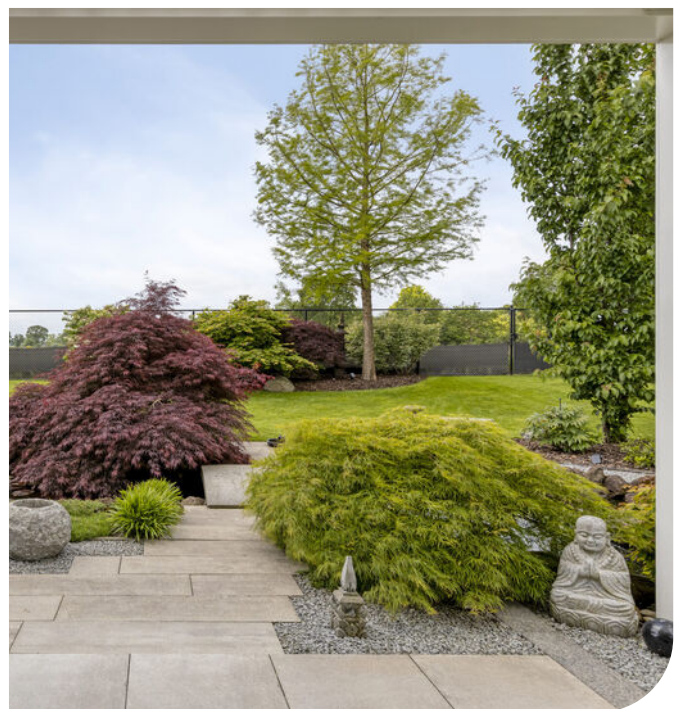
Een absoluut hoogtepunt van deze woning is de fenomenale achtertuin. De onder architectuur aangelegde tuin in Japanse stijl ademt rust, kwaliteit en harmonie en vormt een exclusieve plek waar privacy en ontspanning centraal staan. Siergrind, volwassen bomen, waterpartijen, strak gazon en zorgvuldig vormgegeven borders vloeien op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor een serene buitenomgeving is ontstaan die in elk seizoen een gevoel van balans en luxe biedt.

De royale terrasoverkapping vormt een stijlvol verlengstuk van de woning en is ontworpen met oog voor comfort en hoogwaardige afwerking. Glazen panelen, een elegante lichtstraat, geïntegreerde screens, inbouwspots en elektrisch verstelbare lamellen zorgen ervoor dat deze buitenruimte het hele jaar door optimaal te gebruiken is. De sfeervolle wand met geïntegreerde elektrische haard versterkt het warme loungegevoel en maakt het een plek waar rust en comfort moeiteloos samenkomen.

Ook de tuin is technisch en praktisch op hoog niveau uitgevoerd. Zo beschikt deze over een computergestuurde beregeningsinstallatie via een eigen grondwaterput van maar liefst negentien meter diep, waardoor het groen het gehele seizoen optimaal onderhouden blijft. De doordachte aanleg en perfecte balans tussen beplanting, verlichting en functionaliteit maken deze buitenruimte tot een duurzame en exclusieve plek waar rust en kwaliteit centraal staan.

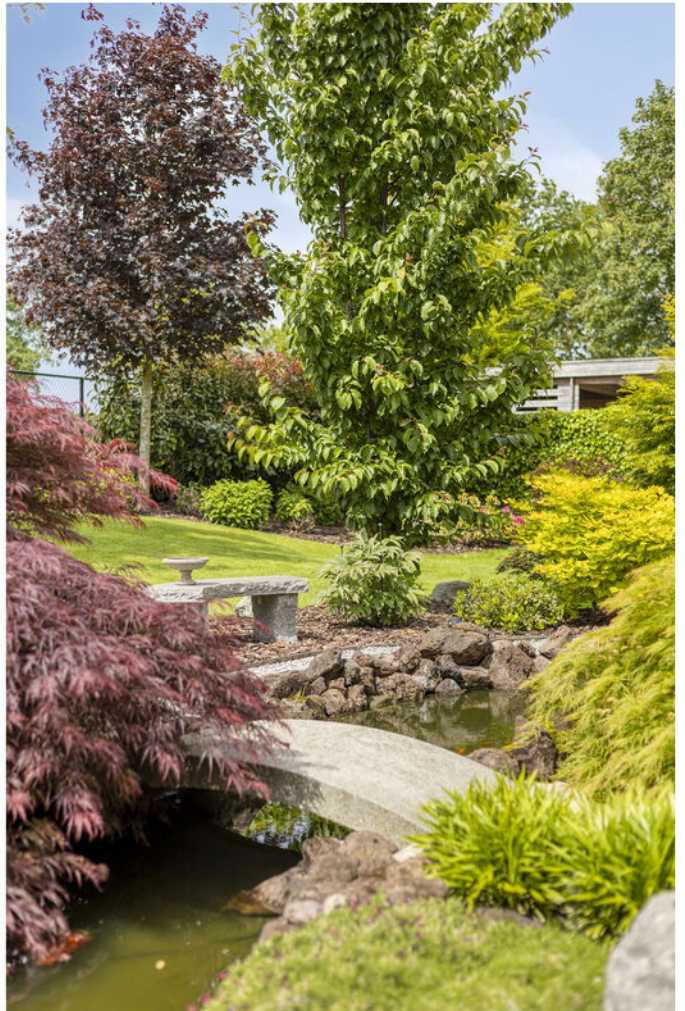














# VOORTUIN





OMGEVING

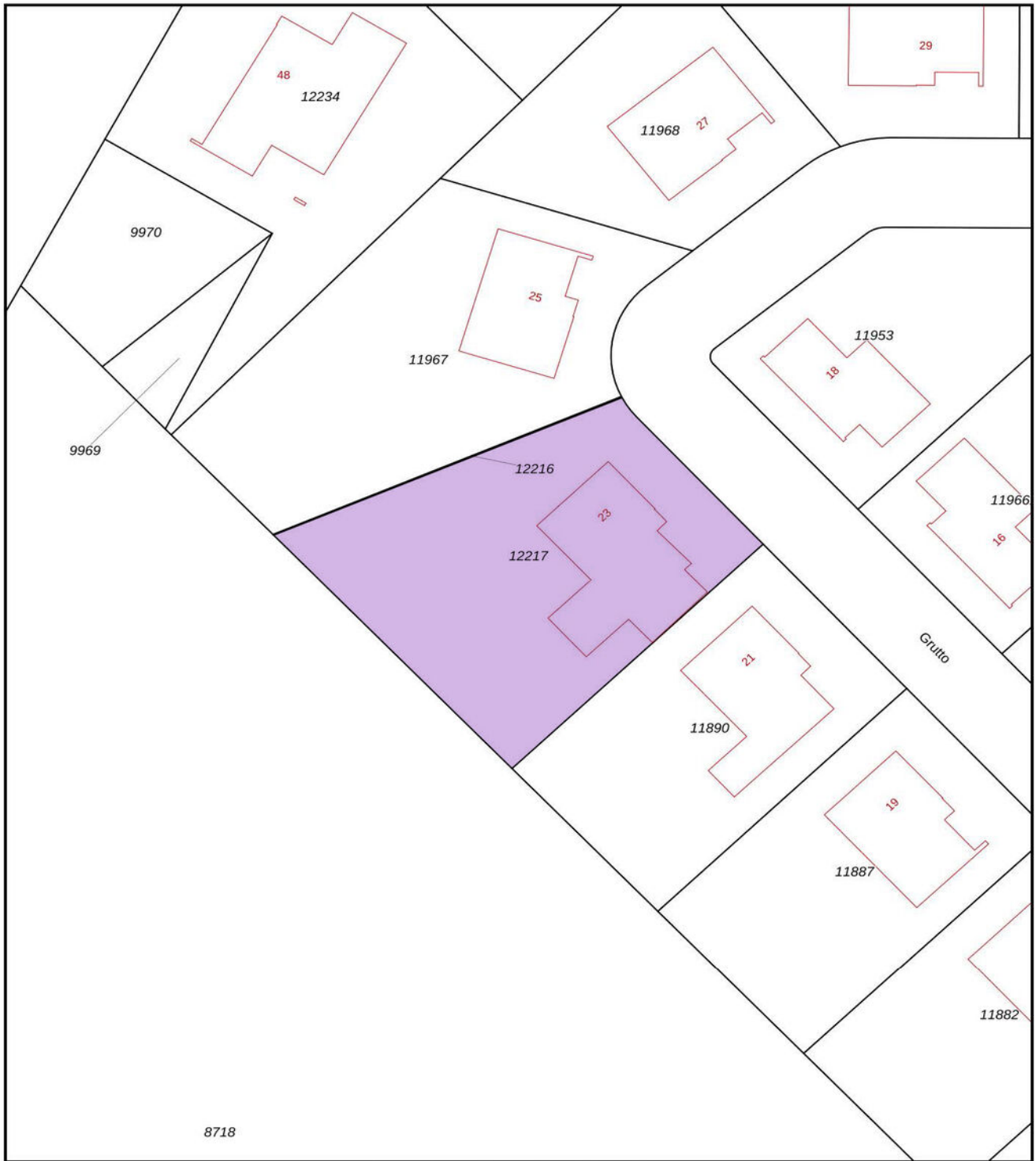
## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2017.
Vloeren	betonvloer, in de hal en woonkamer voorzien van Betonvezel.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plattendakconstructie bestaat uit een betonnen systeenvloer, isolatie en een bitumineuze dakbedekking waarop een laag grind is aangebracht.
Kozijnen	hardhouten (Meranti) kozijnen voorzien van HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	zonwering onder de terrasoverkapping, handmatig en een vraaggestuurd systeem.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	16 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 4400 Wp, geplaatst in 2017.
Centrale verwarming	vloerverwarming als hoofdverwarming (m.u.v. de aangebouwde berging), aangestuurd door een Intergas HRE cv-ketel uit 2017. Voor extra sfeer en comfort beschikt de woonkamer daarnaast over een ingebouwde gashaard. Iedere verblijfsruimte is voorzien van een afzonderlijk regelbare thermostaat.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	tapwater voor zowel keuken als badkamer(s) wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel. De keuken heeft een warmwaterkraan (Quooker) met een 8 liter reservoir.
Ventilatiesysteem	ventilatiewarmtepomp zonder buitenunit die warmte terugwint uit afgevoerde ventilatielucht.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet aanwezig.
Meterkast	11 groepen, 1 fornuisgroep, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

# 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 17 april 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 12217</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



# PLATTEGROND

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



## 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>			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Lamp in grote slaapkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 stuks rekken in berging + Ketel kast.	X		
- Schuifkasten in waskamer, schoenenkast in de hal en maatwerkkasten in de grote slaapkamer.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Schuifhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- Vloerkleed in slaapkamer BG			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		

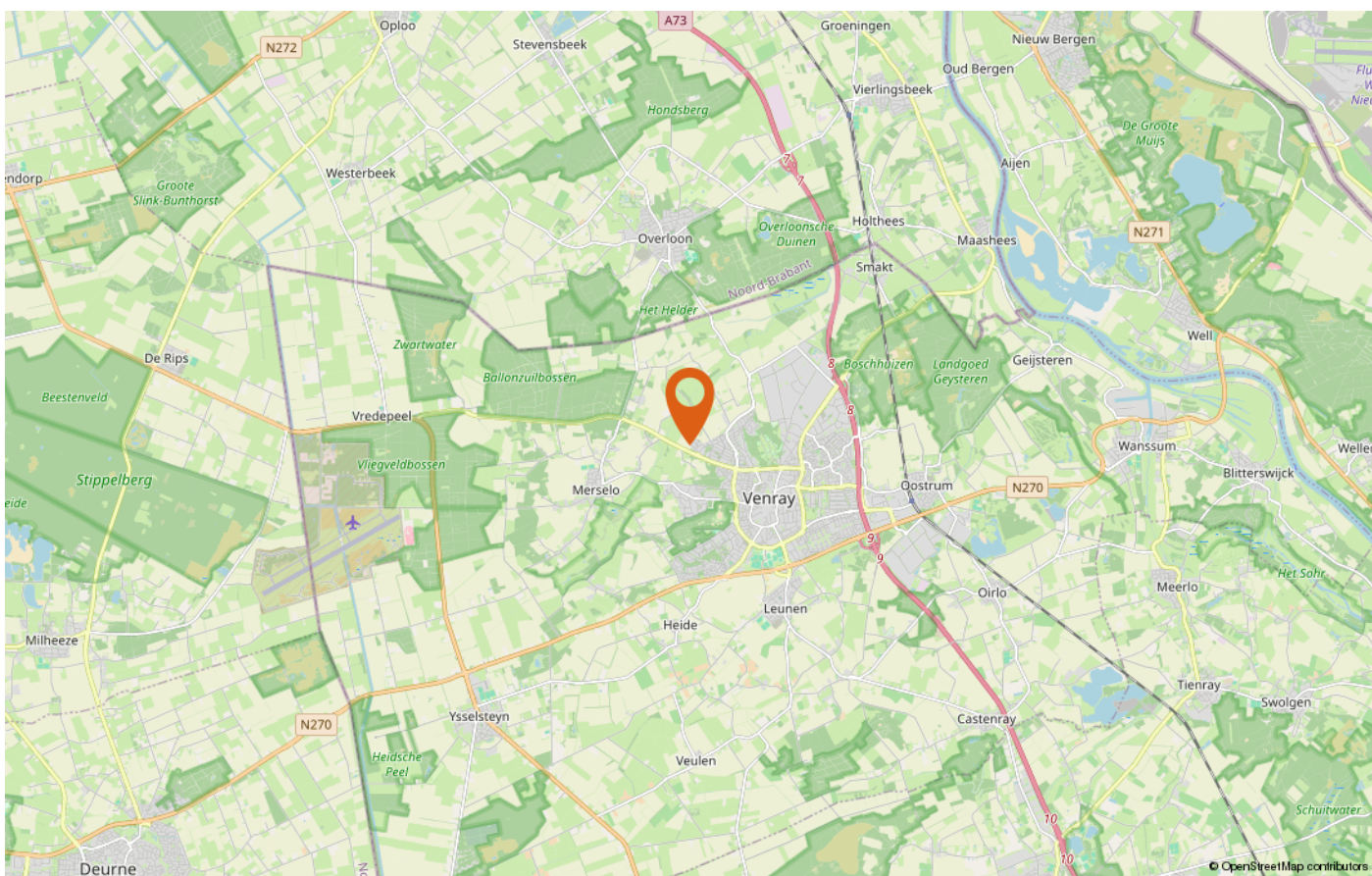
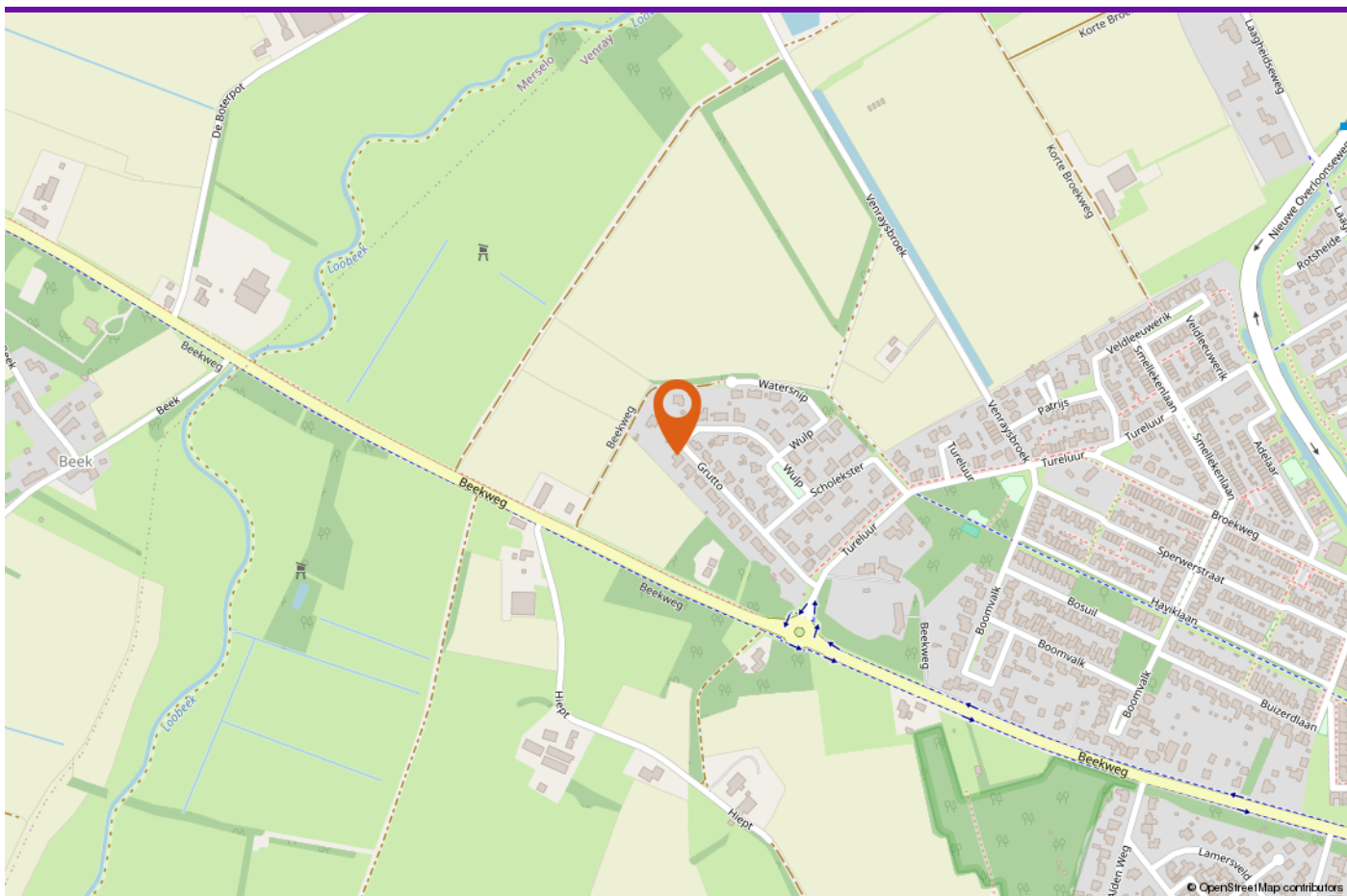
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren	X		
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
- Spiegel	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
- WTW systeem	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Enkele lantaarns + Boedha		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- Robot maaier			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)

