



OOSTSINGEL VENRAY

Prijs op aanvraag

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1934

Perceeloppervlakte
2.318 m²

Woonoppervlakte
700 m²

Overige inpandige ruimte
89 m²

Externe bergruimte
14 m²

Gebouwbonden buitenruimte
53 m²

Inhoud
2.928 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Exclusief wonen, werken en ontspannen op een toplocatie in Venray!

Ontdek deze markante en volumineuze villa van circa 2.928 m³, gelegen op een van de mooiste locaties van Venray: de Oostsingel. Aan de rand van het centrum, in de geliefde Oranjebuurt, ligt deze bijzondere residentie op een royaal perceel van maar liefst 2.318 m². Ondanks de centrale ligging geniet je hier van rust, groen en een uitzonderlijke mate van privacy.

De villa valt direct op door haar fraaie hoofdvorm, karakteristieke uitstraling en indrukwekkende afmetingen. Achter de stijlvolle gevel gaat een uitzonderlijk compleet woonobject schuil, waar wonen, werken en ontspannen op hoog niveau samenkomen. Door de jaren heen is de woning uitgebreid, waarbij karakter, comfort en functionaliteit op harmonieuze wijze zijn gecombineerd.





De indeling is royaal en doordacht opgezet, verdeeld over vijf niveaus met een woonoppervlakte van circa 700 m². De villa beschikt onder meer over een ontvangsthall, riante woonkamer, woonkeuken, bijkeuken, dubbele inpandige garage. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich twee badkamers, een dakterras en zeven slaapkamers waaronder een master bedroom met inloopkast, balkon en badkamer en suite. Daarnaast is er een derde verdieping, bereikbaar via een vlizotrap en in gebruik als bergzolder. Boven de aanbouw aan de rechterzijde bevindt zich op de eerste verdieping bovendien een ruim kantoor met een extra bergzolder. Tot slot zijn er drie kelders aanwezig.

Een absoluut hoogtepunt is de aangrenzende wellnessruimte van circa 185 m². Deze exclusieve privé-oase beschikt onder andere over een verwarmd zwembad, whirlpool, sauna, bar, douche, kleedruimte en toilet. Een unieke ruimte waar ontspanning en comfort centraal staan.

Aan de linkerzijde bevindt zich een volledig zelfstandige praktijkruimte van circa 170 m² met een eigen oprit. De praktijk beschikt over een hal met toilet, royale ontvangst-/wachtruimte, vier (behandel)kamers, diverse ondersteunende ruimtes en een personeelsruimte met toilet. Daarmee biedt het object uitstekende mogelijkheden voor het combineren van wonen en werken aan huis.

Ook buiten is het genieten. De fraai aangelegde achtertuin op het westen vormt een groene oase van rust met een vijver, tuinberging, meerdere terrassen en een grote diversiteit aan volwassen beplanting. Dankzij de vrije ligging en optimale bezonning is dit een heerlijke plek om in alle privacy van het buitenleven te genieten. De tuin beschikt bovendien over een beregeningsinstallatie. De villa is uitstekend onderhouden, voorzien van maar liefst 96 zonnepanelen en met oog voor detail afgewerkt.

Een zeldzame kans voor wie op zoek is naar een onderscheidende villa met uitzonderlijk veel ruimte, privacy en mogelijkheden op een toplocatie in het centrum van Venray.



Gelegen in de geliefde en kindvriendelijke Oranjebuurt, aan een rustige doodlopende ventweg van de Oostsingel, biedt deze villa een uitstekende combinatie van rust, ruimte en bereikbaarheid. De woning beschikt over twee eigen opritten en daarnaast is er voldoende openbare parkeergelegenheid in de straat.

De ligging is bijzonder centraal. Op korte loopafstand bevindt zich het gezellige centrum van Venray met een gevarieerd aanbod aan winkels, horeca, cultuur en historische karakteristieken. Vanaf de singels wandel je eenvoudig naar een van de sfeervolle terrassen voor een hapje of een drankje. Ook voorzieningen, waaronder een supermarkt en een basisschool, bevinden zich op korte afstand.

Voor liefhebbers van natuur en recreatie ligt het Annabos nabij, een heerlijke plek om te wandelen en te ontspannen. Daarnaast is het treinstation van Venray op korte fietsafstand gelegen en bevindt de aansluiting op de A73 richting Nijmegen en Venlo zich op circa 3 kilometer afstand. Daarmee is niet alleen het centrum, maar ook de regio uitstekend bereikbaar.



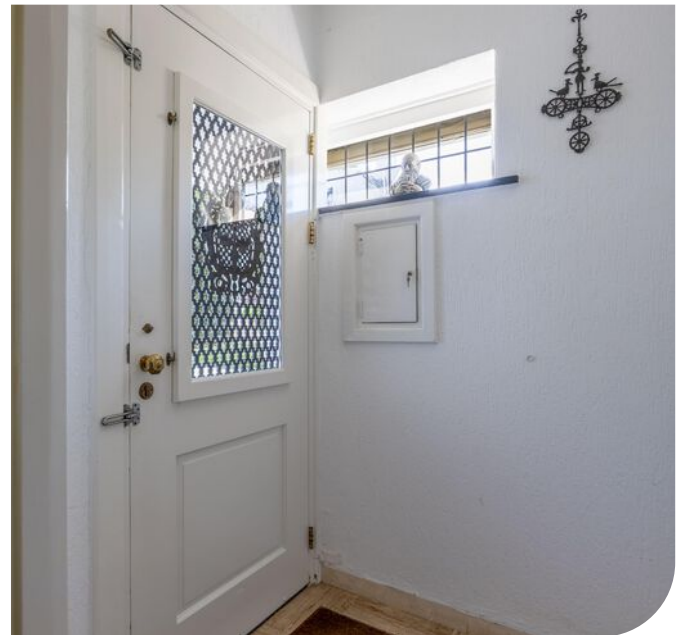


Via de overdekte entree is er toegang tot deze karakteristieke villa. Achter de voordeur bevindt zich een entreeportaal met meterkast. Deze hoofdmeterkast beschikt over meerdere groepen, krachtstroom, dubbele aardlekschakelaars en een glasvezelaansluiting. Het karakteristieke glas-in-loodraam geeft direct een eerste indruk van de sfeervolle details die door de gehele woning zijn doorgevoerd.

De ruime ontvangsthall vormt een representatieve verbinding tussen het woongedeelte en de praktijkruimte. Opvallend zijn de fraaie plafondhoogte, de elegante bordestrap naar de eerste verdieping en de openslaande deuren naar de woonkamer. De glas-in-loodramen en de brede garderobe dragen bij aan de warme en stijlvolle uitstraling.

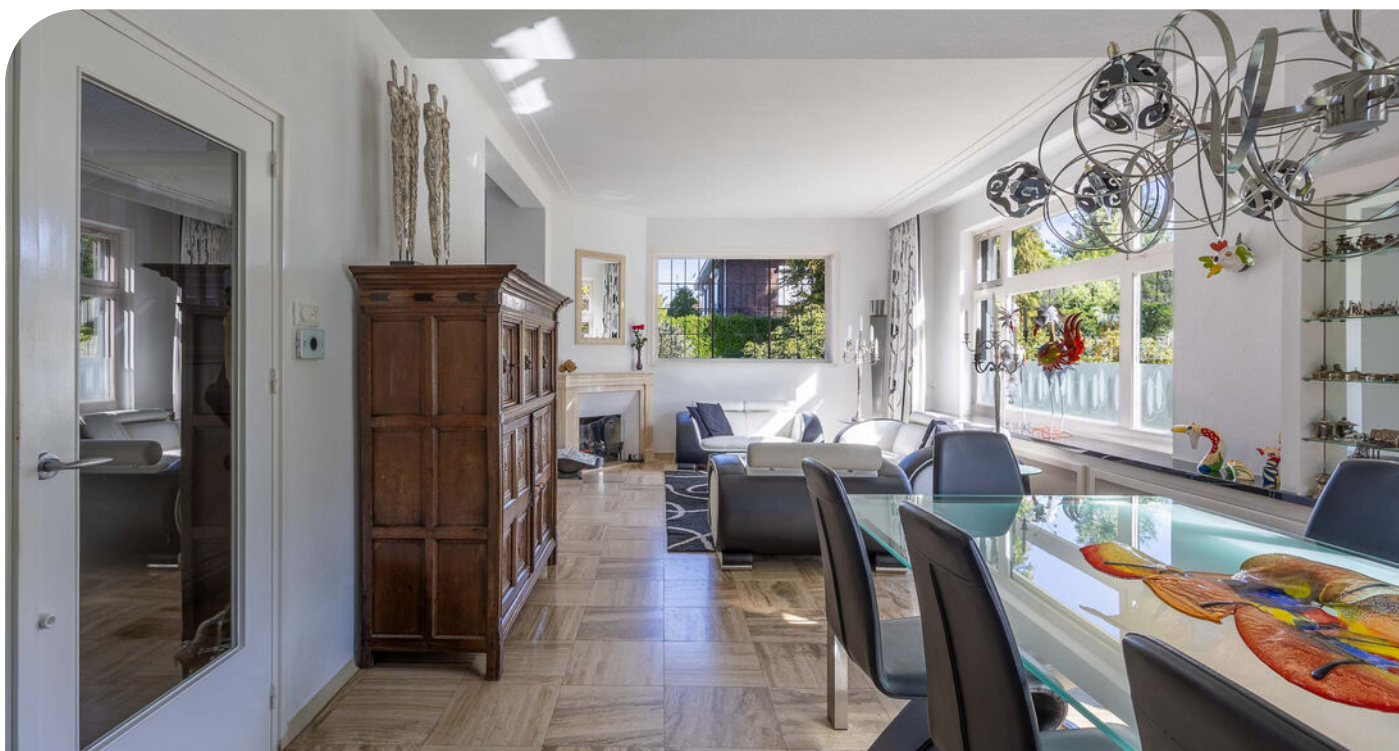
De afwerking van de begane grond is hoogwaardig, met een doorlopende travertinvloer, wanden afgewerkt in granol en spachtelputz en strak gestucte plafonds met sierlijke detaillering en diverse inbouwspots. Vrijwel alle ramen in de woning zijn voorzien van rolluiken, wat extra comfort en privacy biedt.

Vanuit de hal is tevens toegang tot het ruime gastentoilet. Deze volledig betegelde ruimte is uitgerust met een wandcloset, fonteintje en een karakteristiek glas-in-loodraam met rolluik.









Vanuit de ontvangsthall is er toegang tot de royale woonkamer van circa 71 m². De ruimte maakt direct indruk dankzij de grote raampartijen, fraaie lichtinval en stijlvolle afwerking. De woonkamer is op natuurlijke wijze verdeeld in meerdere leefgedeelten, met aan de voorzijde een royale eetkamer en comfortabele zithoek en aan de tuinzijde een extra zitgedeelte. De grote raampartijen met gordijnkoven en het karakteristieke glas-inloodraam in de zijgevel zorgen voor een sfeervolle uitstraling. De zithoek aan de voorzijde beschikt over een gashaard met fraaie schouw. Daarnaast geven details zoals een nis met glazen planchets, een ingebouwde servieskast en diverse maatwerkkasten de ruimte extra karakter. De radiatoren zijn netjes weggewerkt, waardoor brede massieve vensterbanken zijn ontstaan. Ook hier valt de indrukwekkende plafondhoogte van circa 3 meter direct op. Aan de tuinzijde bevindt zich, middels een subtiel niveauverschil van één traprede, een extra zithoek met aluminium uitschuifbare pui naar de tuin. Ook hier zijn de vensterbanken stijlvol doorgetrokken en de radiatoren subtiel weggewerkt. Daarnaast is een moderne gelhaard geplaatst met daarboven een nis geschikt voor een televisie van groot formaat.

Vanuit deze ruimte is tevens toegang tot de kelder. Bij de entree bevindt zich een praktische nis voor extra bergruimte. De kelder van circa 12 m² heeft een hoogte van circa 1,83 meter en is ideaal als provisie- of opslagruimte.







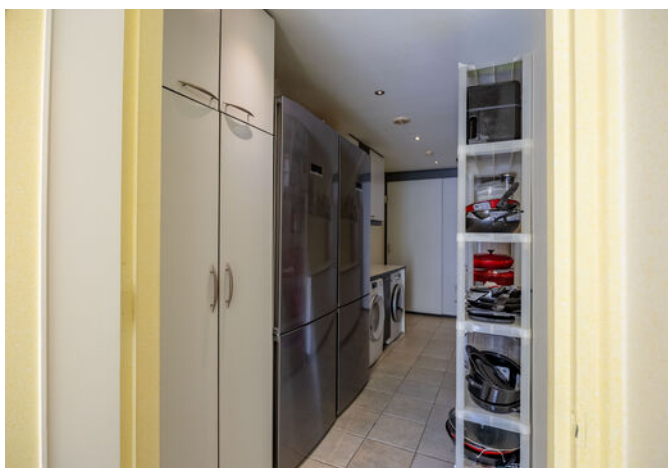


Via een glazen deur is er toegang tot de aangrenzende woonkeuken van circa 27 m². De keuken, geplaatst in 2010, is stijlvol ingericht en uitgevoerd in drie segmenten. Enerzijds is er een inbouwkeuken in hoekopstelling met veel bergruimte, waaronder praktische lades, boven- en onderkasten en drie apothekerskasten. Daarnaast is de keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, stoomoven, combimagnetron en vaatwasser. Het natuurstenen werkblad wordt onderbroken door 2,5 spoelunits met kraan voorzien van hoge uitloop en een stijlvolle spiegelachterwand. Centraal in de ruimte bevindt zich een kookeiland met 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, friteuse, wokbrander en warmtelade. Ook hier is volop opbergruimte aanwezig in de diverse lades.

Aan de rechterzijde is voldoende ruimte voor het plaatsen van een royale eettafel, waardoor koken en tafelen op natuurlijke wijze samenkomen. Daarnaast is een bijpassende servieskast met glazen bovenzijde aanwezig. Dankzij de raampartijen aan zowel de voor- als achterzijde geniet de keuken van veel natuurlijk daglicht en een prettig zicht op de omliggende tuin. De glasdelen aan de voorzijde zijn uitgevoerd met karakteristiek glas-in-lood. Tevens is er een loopdeur naar de oprit aanwezig. Opbouw- en inbouwspots zorgen voor sfeervolle verlichting en maken het geheel compleet.







Vanuit de keuken is er via een pui met raampartijen en een deur toegang tot het tussenportaal. Dit portaal vormt de verbinding tussen de wellnessruimte, kelder 2 en portaal 2. In deze ruimtes ligt een tegelvloer. De zijgevel, grenzend aan de tuin, bestaat uit een tuindeur en vier ramen reikend tot aan de vloer, wat zorgt voor veel daglicht en een prettig zicht op de tuin. Het portaal beschikt over een praktische kast met schuifdeuren en extra bergruimte, evenals een verdeler van de meterkast. Vanuit hier zijn de bijkeuken en een tussenruimte toegankelijk. De bijkeuken is praktisch ingericht met een vaste kast, ruimte voor extra apparatuur en de aansluitingen voor witgoed met daarboven een werkblad en bovenkasten. Aan de andere zijde bevindt zich eveneens een werkblad met daaronder was-mogelijkheden en daarnaast nog een vaste kast met twee schuifdeuren.

De tussenruimte biedt toegang tot de dubbele garage en de eerste verdieping van het aangebouwde gedeelte. Kelder 2 (circa 28 m²) heeft een hoogte van circa 2,12 meter en hier bevinden zich de technische installaties t.b.v. het zwembad, waaronder een warmtewisselaar, doseersysteem voor chloor en zwavelzuur, de vloerverwarmingsunit, installatie van de whirlpool, glasfilter, Dantherm ontvochtigingsinstallatie, buffervat en de Atag cv-ketel (2014). Tevens bevinden zich hier de grondwaterpomp voor de beregening van de tuin en een pompinstallatie voor waterafvoer.



WELLNESSRUIMTE

De aangrenzende wellnessruimte van in totaal circa 185 m² vormt een exclusieve privé-oase waar luxe, ontspanning en comfort op indrukwekkende wijze samenkomen. Deze hoogwaardige aanbouw is gerealiseerd in 1999 en biedt een unieke ruimtebeleving met volop licht, rust en direct contact met de omliggende tuin.

Centraal in de ruimte bevindt zich het verwarmde, volledig computergestuurde overloopzwembad van circa 10 x 6 meter met een diepte van ongeveer 1,80 meter. Dankzij het overloopsysteem staat het water exact gelijk aan de zwembadrand, waardoor een strak en luxe effect ontstaat. Het water stroomt subtiel over in een opvanggoot, wordt gefilterd en vervolgens opnieuw rondgepompt. Boven het zwembad is in het plafond een sfeervolle sterrenhemel (in de vorm van de sterrenbeelden) verwerkt, wat het exclusieve karakter van deze ruimte extra benadrukt. Het zwembad beschikt bovendien over een elektrisch bedienbaar oproldek dat volledig in de bodem verdwijnt.

Rondom het zwembad is volop ruimte voor meerdere zitgedeeltes met fraai zicht op de tuin. De ruimte wordt omgeven door vijf aluminium schuifpuien met HR+ beglazing, die zorgen voor maximale lichtinval en een optimale verbinding tussen binnen en buiten. Hierdoor ontstaat een heerlijk binnen-buitengevoel! De vloer is volledig betegeld, voorzien van comfortabele vloerverwarming en geïntegreerde roosters ten behoeve van de ontvochtiging.

Aan het zwembad bevindt zich een sfeervolle bar met zitgelegenheid, kastruimte, koelkast, vaatwasser en tapinstallatie. Dit is een ideale plek om te ontspannen of gasten te ontvangen. Daarnaast beschikt de wellnessruimte over een geïntegreerde muziekinstallatie en een aparte technische kast voor elektra en verlichting.

De ruimte is verder afgewerkt met diverse sfeervolle details, waaronder ingemetselde stenen accenten, geïntegreerde plantenborders met cactussen en een open gashaard. Hierdoor ontstaan meerdere comfortabele zithoeken.



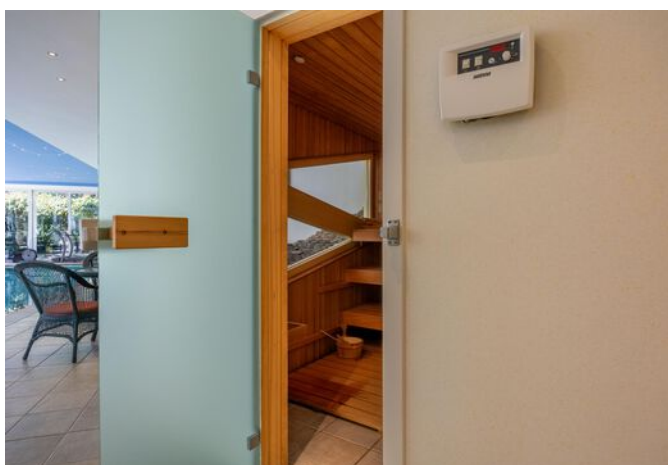






Ook aan wellnessvoorzieningen ontbreekt het hier niet. Zo is er een royale 6-persoons jacuzzi aanwezig, evenals een luxe Harvia sauna geschikt voor circa zes personen. Deze hybride sauna combineert de beleving van een traditionele sauna met infraroodpanelen in het plafond, die zowel afzonderlijk als gelijktijdig gebruikt kunnen worden. In de zijwand van de sauna is privacyglas verwerkt, wat zorgt voor een stijlvolle uitstraling en behoud van privacy. Verder beschikt de ruimte over een inloopdouche met thermostaatkraan, een koude stortdouche en een nis met spiegel en inbouwspots. Aansluitend bevindt zich de kleedruimte met inbouwkasten, een werkblad met spoelunit en spiegelwanden. Praktisch detail is het geïntegreerde wasluik dat rechtstreeks uitkomt in de bijkeuken bij de witgoedopstelling.

Daarnaast is er nog een separate ruimte aanwezig. Deze is momenteel ingericht met een kast, maar eveneens geschikt voor bijvoorbeeld een zonnebank of extra wellnessvoorziening. Nabij de entree bevindt zich een karakteristiek rond raam en een separaat, volledig betegeld toilet met wandcloset en fonteintje. Rondom het zwembad aan de buitenzijde bevindt zich een ronde overkapping met inbouwspots, een heerlijke plek om beschut van de tuin en de rust te genieten.









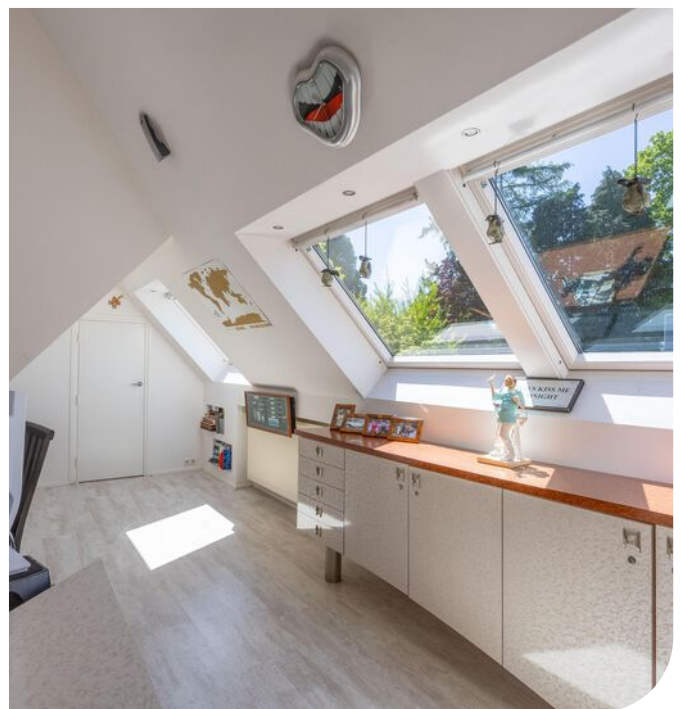
1E VERDIEPING AANBOUW

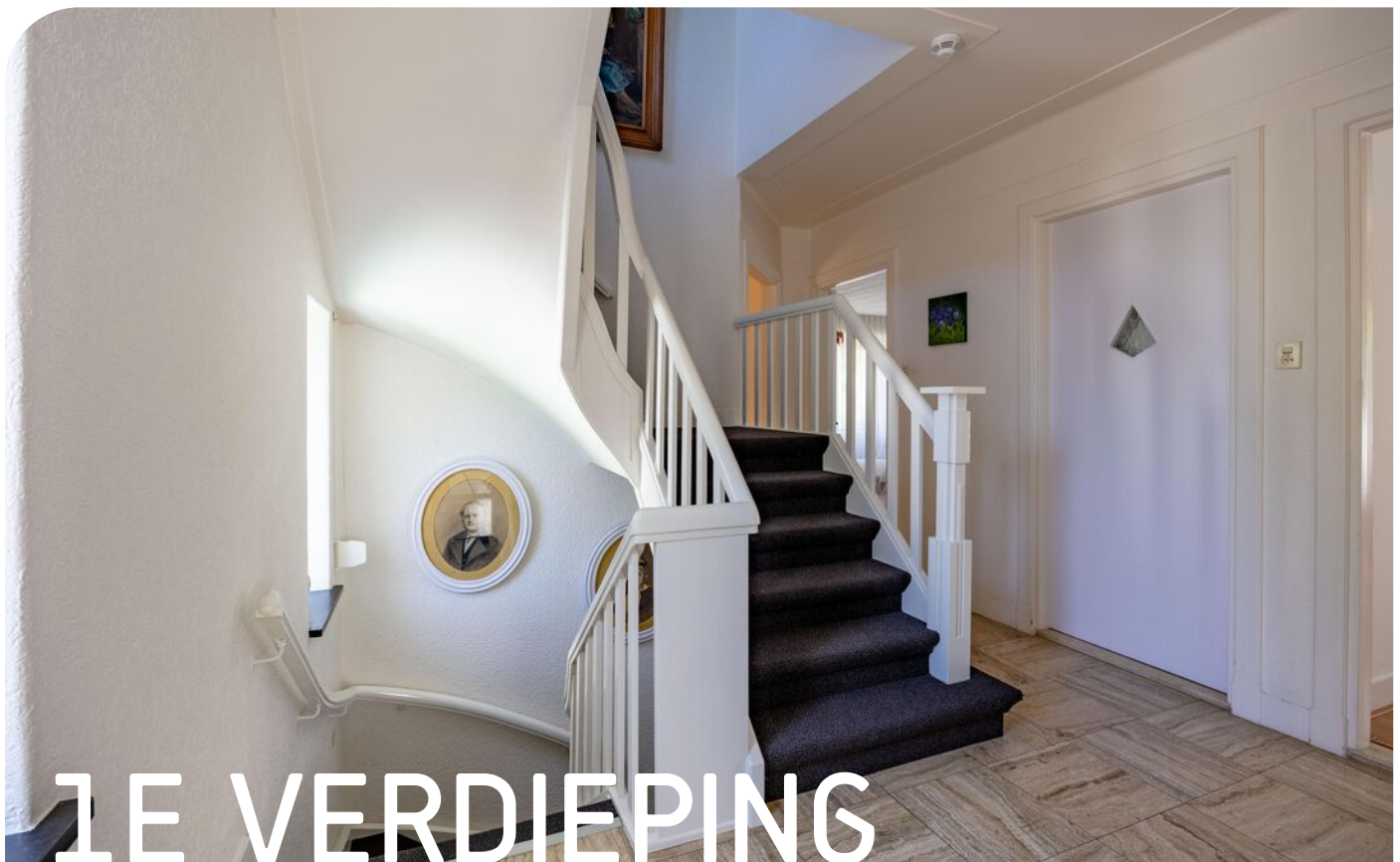
Deze verdieping, gelegen aan de rechterzijde van het aangebouwde gedeelte van de woning, is momenteel ingericht als royale kantoorruimte. Dankzij de zichtbare nokconstructie en de nokhoogte van circa 3,3 meter ontstaat een bijzonder ruimtelijk effect. De ruimte is verzorgd afgewerkt met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds. Daglicht treedt binnen via drie dakvensters aan de achterzijde voorzien van elektrisch bedienbare zonwering, aangevuld met diverse inbouwspots voor een sfeervolle verlichting. De kantoorruimte is volledig ingericht met maatwerkmeubilair, waaronder een groot bureau en diverse kasten in dezelfde stijlvolle uitvoering. Daarnaast zijn er meerdere ingebouwde kasten aanwezig. Voor extra comfort is de ruimte voorzien van verwarming en airconditioning, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden.

Vanuit deze verdieping is tevens toegang tot de praktische zolderruimte. Hier bedraagt de hoogte circa 2 meter, zijn de karakteristieke gebinten zichtbaar en is aan weerszijden extra bergruimte gecreëerd middels vaste schappen.

Geheel achterin bevindt zich een afgesloten technische kast met daarin de Nefit cv-ketel (2002) en een elektrische geiser.







1E VERDIEPING

De eerste verdieping is bereikbaar via de stijlvolle hardhouten bordestrap en komt uit op een ruime overloop met twee raampartijen. Vanuit hier is tevens middels een vaste trap toegang tot de tweede verdieping. Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, twee badkamers en een inloopkast. De afwerking bestaat uit een travertinvloer, granol wandafwerking en strak gestucte plafonds. De royale masterbedroom van circa 18 m² is gelegen aan de rechter voorzijde van de woning en beschikt over openslaande deuren naar het balkon van circa 3 m². Een brede raampartij zorgt voor veel lichtinval en sfeervolle gordijnkoven met geïntegreerde verlichting geven de ruimte een elegante uitstraling. Aansluitend bevinden zich de en suite badkamer en de inloopkastenkamer van circa 5 m² met maatwerkkasten en spiegelwanden, die volop ruimte bieden voor kleding en schoenen.

De en suite badkamer is luxe uitgevoerd met een inloopdouche (2025) voorzien van regendouche en ingebouwde thermostaatkraan, een dubbel wastafelmeubel, brede spiegel met verlichting, wandcloset en designradiator. Daarnaast zorgen een maatwerkkast en nis met glazen planchets voor extra comfort en uitstraling. De ruimte is volledig betegeld en voorzien van een panelenplafond met inbouwverlichting, mechanische ventilatie en een raam. De tweede badkamer beschikt over een douchehoek met thermostaatkraan, een extra breed wastafelmeubel met veel kastruimte, spiegels, verlichting en maatwerkmeubilair in dezelfde stijl. Ook deze badkamer is volledig betegeld en voorzien van een panelenplafond met inbouwspots, mechanische ventilatie en een raam.

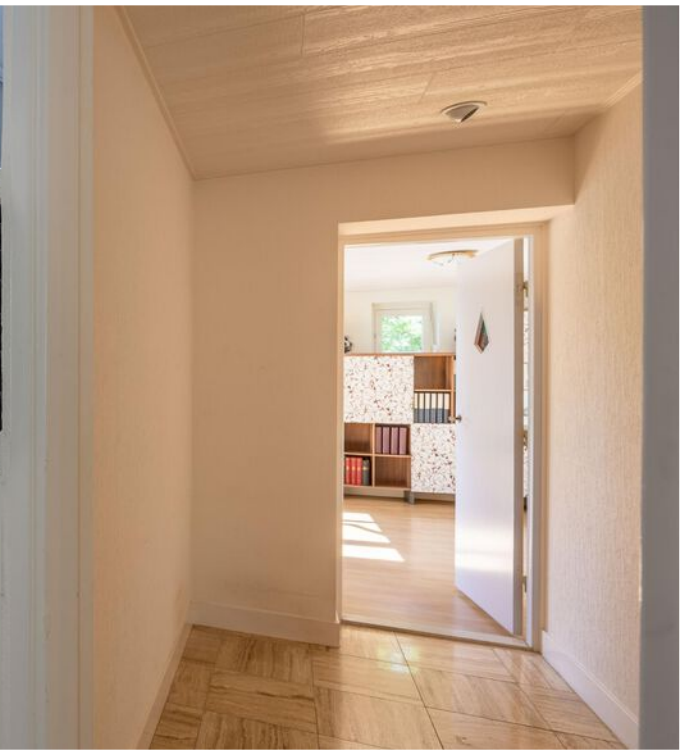
De slaapkamer aan de linker voorzijde heeft een oppervlakte van circa 13 m² en beschikt over een praktische muurkast en grote raampartijen. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en strak gestucte wanden en plafonds. Via een portaal is de derde slaapkamer bereikbaar. Deze kamer van circa 15 m² beschikt over een loopdeur en twee ramen in de zijgevel met toegang tot het dakterras van circa 7.5 m². Daarnaast zijn er een extra raam in de achtergevel en een wastafel aanwezig. Het dakterras vormt een fijne buitenruimte met een gunstige bezonning op het zuiden. Op het dak bevinden zich tevens de omvormers van de zonnepanelen.















2E VERDIEPING

De tweede verdieping is een volwaardige woonverdieping en beschikt over een overloop met maar liefst vier slaapkamers. Via een vlizotrap is daarnaast toegang tot een royale bergzolder. De overloop heeft een dakkapel aan de achterzijde. Deze verdieping is afgewerkt met laminaatvloeren, structuurverf wandafwerking en panelen plafonds.

De slaapkamer aan de rechter achterzijde beschikt over een Velux dakvenster en een wastafel. Een sfeervol detail is het zichtbare houten gebint, dat de ruimte extra karakter geeft. De slaapkamers aan de rechter voorzijde en linker voorzijde zijn beide voorzien van een dakkapel en een dakvenster. Ook hier zijn de authentieke houten gebinten zichtbaar. De slaapkamer aan de linker achterzijde heeft twee dakvensters met screens en eveneens houten gebinten.









BERGZOLDER

Via een vlizotrap is de royale bergzolder bereikbaar. Deze praktische ruimte leent zich uitstekend voor het opbergen van spullen en beschikt over een nokhoogte van circa 2,91 meter. Het dak is in 2008 volledig vernieuwd en geïsoleerd. Karakteristieke details zoals fraaie bakgoten, de forse overstek, de pannen en de sierlijke dakpijpen geven deze villa een authentieke en stijlvolle uitstraling.



De in pandig bereikbare dubbele garage van circa 29 m² is opgebouwd met een betonvloer voorzien van een coating. Aan de voorzijde bevinden zich twee elektrisch bedienbare sectionaalpoorten. Daarnaast zijn aan de linkerzijde diverse inbouwkasten gerealiseerd, wat zorgt voor volop praktische bergruimte.

De garage biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's en beschikt over elektra, verlichting en verwarming. Voor de garage ligt een lange oprit met voldoende parkeergelegenheid voor meerdere voertuigen. Deze is uitgevoerd in natuurstenen kasseien, gelegd in een meervoudig waaierverband. De oprit is afsluitbaar middels een dubbele elektrisch bedienbare toegangspoort.





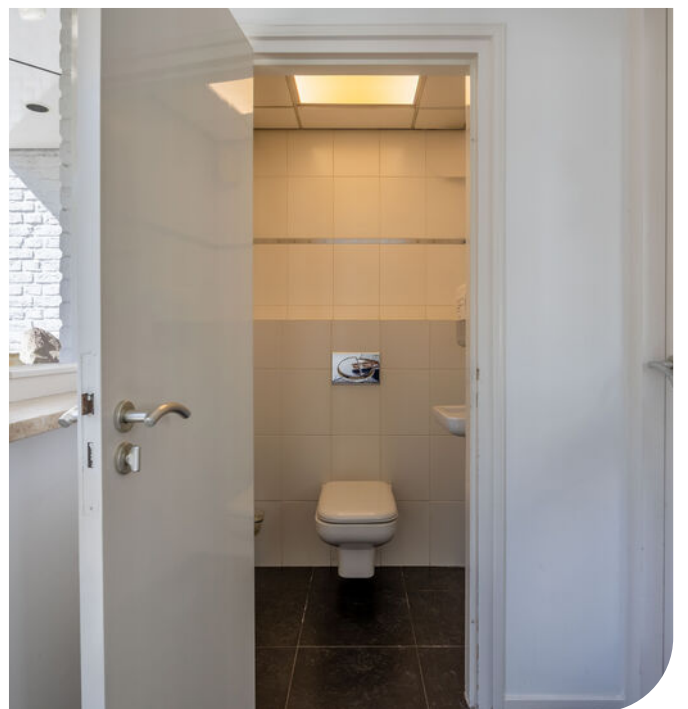
De praktijkruimte van circa 170 m² is toegankelijk via de oprit aan de linkerkzijde van het perceel, afsluitbaar middels een dubbele poort. In de straat is volop openbare parkeergelegenheid aanwezig en achter de poort bevindt zich een praktische fietsenstalling. De overdekte entree leidt naar een lichte ontvangsthal, die in verbinding staat met het toilet en de ruime wacht-/ontvangstruimte. Het toilet is volledig betegeld en uitgerust met een wandcloset, fonteintje en mechanische ventilatie.

De wacht-/ontvangstruimte van circa 47 m² kenmerkt zich door de royale opzet en representatieve uitstraling. De ruimte is in de loop der jaren meerdere malen gemoderniseerd en ingericht met een balie, vitrinekast en meerdere zitbanken voor cliënten en gasten. Dankzij drie raampartijen en een lichtkoepel is er een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht aanwezig. Nagenoeg alle ramen beschikken over screens. Bij de balie is ruime werk- en opbergruimte gecreëerd. Aan de andere zijde bevinden zich maatwerkkasten waarin onder andere de geluidsinstallatie voor de gehele praktijk is verwerkt. In alle ruimtes zijn muziekboxen aanwezig. Het klimaat wordt geregeld middels geïntegreerde plafondunits voor zowel koeling als verwarming, aangevuld met vaste verwarming in diverse vertrekken. De praktijk is afgewerkt met tegel- en travertinvloeren, strak gestucte wanden en systeemplafonds.

Vanuit de ontvangst-/wachtruimte zijn vier (behandel) kamers, de sterilisatieruimte en de voormalige röntgenruimte toegankelijk. De voormalige röntgenruimte beschikt over een deur met loodinleg en loodbescherming in de wanden.

De (behandel) kamers hebben oppervlaktes van circa 14, 17, 17 en 27 m² en beschikken allen over raampartijen met elektrisch bedienbare screens. Iedere kamer is ingericht met een brede werkunit met veel kastruimte, wateraansluitingen en techniek. Daarnaast zijn elektra- en waterpunten centraal in de vloer verwerkt.













De sterilisatieruimte van circa 9,5 m² is ingericht met vier apothekerskasten, een werkblad met spoelunit en veel kastruimte. De ruimte beschikt over een dubbele raampartij in de achtergevel.

Behandelkamer 1 is extra royaal uitgevoerd dankzij de aanwezigheid van een extra werkplek. Ook hier is veel kastruimte aanwezig en zorgen een schuifpui met elektrisch bedienbare zonwering en een extra raampartij voor daglicht en toegang tot de tuin. Vanuit deze ruimte is tevens toegang tot de personeelskamer en behandelkamer 2.





De personeelskamer (circa 18 m²) vormt de verbinding met het woonhuis en is voorzien van een tegelvloer met vloerverwarming, zes vaste kasten waarvan twee met lockers, en een compacte inbouwkeuken met spoelunit, vaatwasser en koelkast. Er is een praktische kast met schuifdeur gerealiseerd, waarin een uitstortgootsteen is geplaatst.

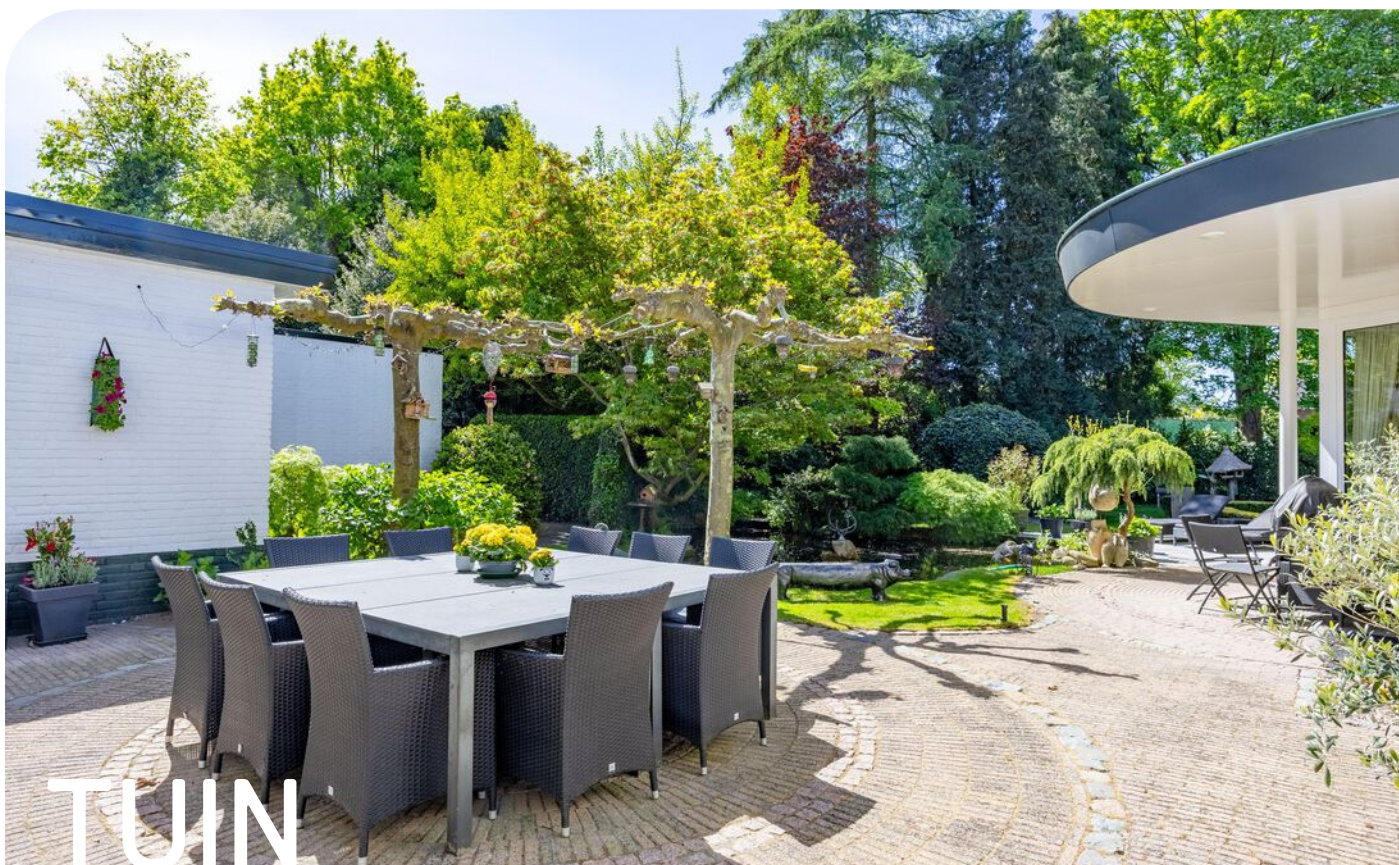
Via een tweede schuifdeur is een tussenruimte bereikbaar met garderobenis, toegang tot een tweede toilet en de uitgebreide meterkast ten behoeve van de praktijk. Ook dit toilet is volledig betegeld, wordt mechanisch geventileerd en is ingericht met een wandcloset en een fonteintje.





Vanuit de praktijk is er geen direct zicht op de tuin, zodat het privé karakter van het woonhuis behouden blijft. Alleen vanuit behandelkamer 1 is er zicht op en toegang tot de tuin middels een schuifpui. Achter de praktijk is een pad dat leidt naar een poort en dienst doet als vrije achterom. Vanuit hier is tevens kelder 3 toegankelijk. In deze kelder (1,32 meter hoog) bevindt zich een Daalderop boiler (10 liter), een compressor en er is elektra en verlichting aanwezig.





Bij deze villa ligt een prachtig aangelegde tuin, ontworpen met veel zorg en oog voor detail. Dankzij de gunstige ligging op het westen geniet je hier volop van de zon, terwijl het royale perceel altijd ruimte biedt voor een plek in de schaduw. De tuin ademt rust, privacy en vrijheid en vormt daarmee een ideale omgeving om volledig te ontspannen.

Direct aan de woning ligt een royaal terras met fraai uitzicht over de tuin. Daarnaast is er een sfeervolle vijver aangelegd met circulatiepomp, waterloop en vissen. De tuin is gevarieerd ingericht met een groot gazon, meerdere terrassen, charmante zitplekken en volwassen beplanting. Hagen, dakplatanen, bomen, rhododendrons en hortensia's zorgen voor een groene en natuurlijke uitstraling en serene sfeer.

Aan de achterzijde bevindt zich een pergola met fraaie begroeiing en verlichting, evenals een sfeer vol prieltje waar het heerlijk vertoeven is. Tevens is hier de tuinberging gelegen van circa 14,5 m², uitgevoerd in hout met zadeldak en een aangebouwde overkapping. De berging beschikt over een loopdeur, openslaande deuren, elektra, verlichting en een verdeler voor de beregeningsinstallatie en vijvervoorzieningen. De tuin is volledig omsloten door groen en deels voorzien van een houten erfafscheiding, wat niet alleen de privacy waarborgt, maar ook bijdraagt aan een beschutte uitstraling. Voor het onderhoudsgemak is de tuin uitgerust met een automatische beregeningsinstallatie met sproeipunten verspreid over het gehele perceel. Uiteraard is ook gedacht aan buitenverlichting, meerdere stroompunten en buitenkranen.

Ook de voortuin sluit naadloos aan bij de stijlvolle uitstraling van de villa. Dankzij de royale afstand tot de straatzijde geniet je ook hier van veel privacy. De voortuin is aan de voorzijde afgesloten met een sierlijk hekwerk, wat het representatieve karakter van het geheel versterkt.

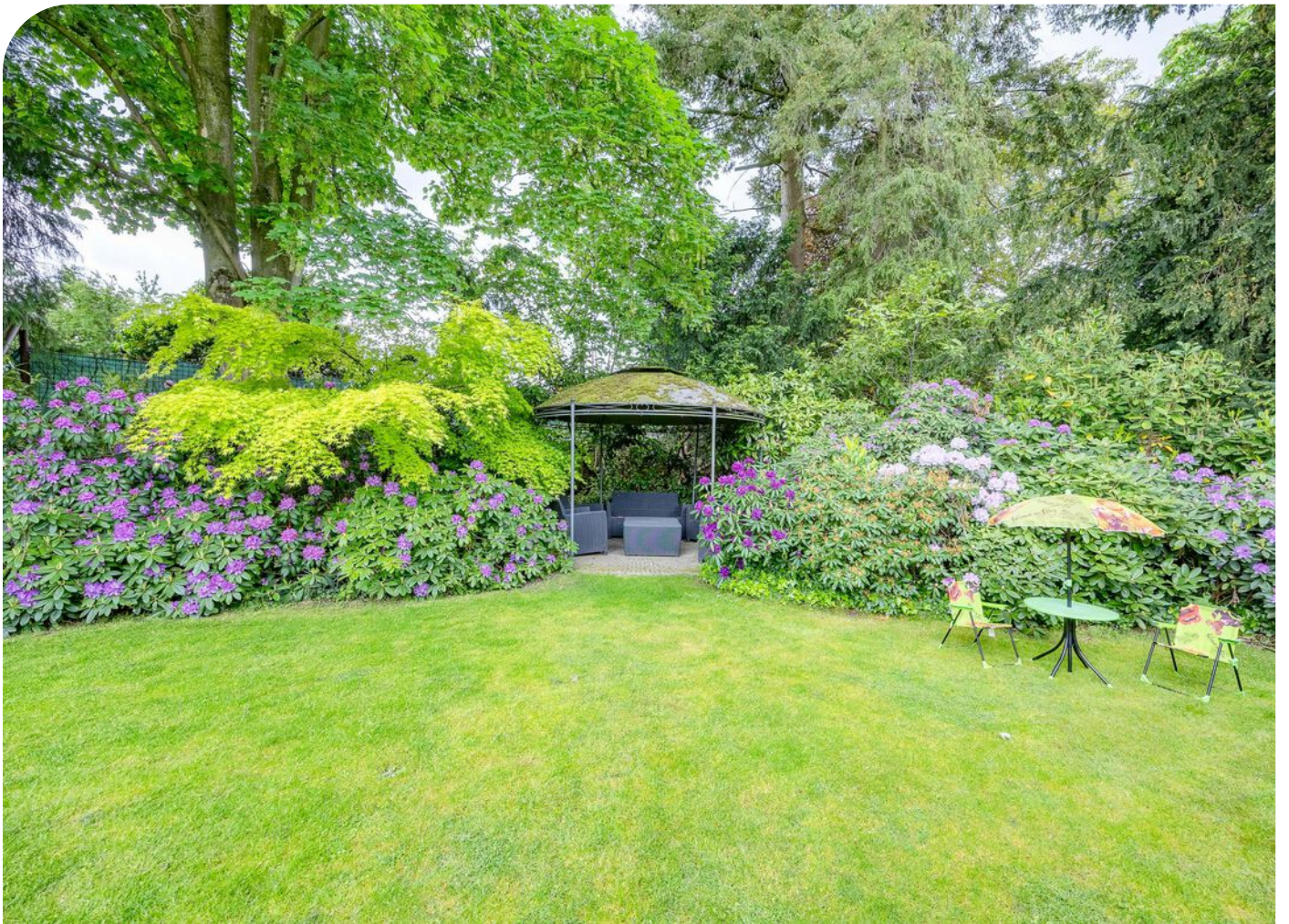
Kortom, een heerlijke oase van rust en privacy waar optimaal genoten kan worden van het buitenleven.



















BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	hoofdbouw 1934. Aanbouw en garage: 1960. Praktijk: 1985 en later nog uitgebreid. Wellnessruimte: 1999.
Vloeren	beton. De 2e verdiepingsvloer, de vloer van de aanbouw op de eerste verdieping en de vloer bij slaapkamer 3 zijn uitgevoerd in hout.
Gevels	hoofdbouw: steense muren. Aanbouw: metselwerk spouwmuren. Wellnessruimte en praktijk: metselwerk spouwmuren met isolatie.
Dak	schildkap bedekt met pannen waarbij het hoofddak geheel in 2008 is vernieuwd incl. de bakgoten en overstek. Het dak bij het kantoor is van binnenuit geïsoleerd. De platte daken zijn voorzien van bitumineuze dakbedekking. Bij het zwembad is deze vernieuwd in 2019.
Kozijnen	grotendeels over houten kozijnen met deels enkel glas en deels dubbel glas. Enkele ramen zijn uitgevoerd in staal. De wellnessruimte is voorzien van aluminium kozijnen met HR+ glas. Daarnaast is de pui in de woonkamer uitgevoerd in aluminium.
Overige voorzieningen	meerdere ramen beschikken over rolluiken en behandelkamer 4 over een elektrisch bedienbaar zonnescherm. De ramen in de praktijk zijn voorzien van screens.
Isolatie	deels glas-, muur-, dak- en vloerisolatie.
Energiebesparende maatregelen	68 zonnepanelen (20.000 kWh) in 2017 geplaatst en 36 zonnepanelen (15.000 kWh) in 2023 geplaatst. In 2025 opgewekt: 11.600 kWh.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Nefit 2002 (woning en praktijk) en de Atag cv-ketel 2014 (wellnessruimte). In de personeelskamer en in de wellnessruimte is vloerverwarming aanwezig. In de woonkamer is een gashaard en een gelhaard aanwezig. De wellnessruimte heeft ook een gashaard. De praktijk en het kantoor beschikt over airco's.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel. Ook is er een Sentry elektrische geiser aanwezig en een Daalderop 10 L boiler.

ALGEMENE KENMERKEN

OVERIGE KENMERKEN

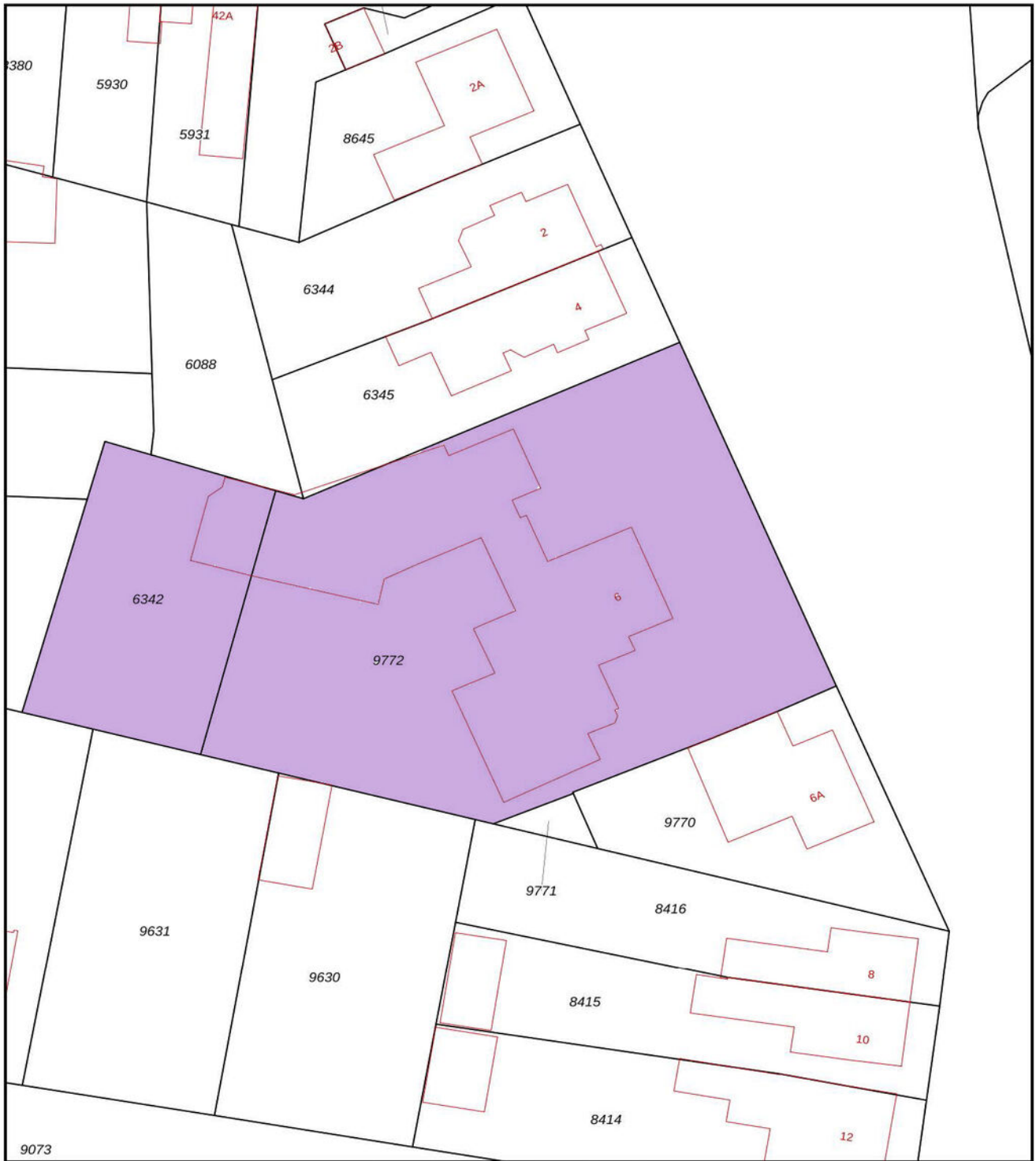
Tuinligging	rondom gelegen en achtertuin op het westen.
Bestemmingsplan	dienstverlening.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Energie label	woning: C. Praktijk: D.
Ventilatie	de badkamer en de wellnessruimte beschikt over mechanische ventilatie.
Elektra	de elektrische installatie is in diverse fases uitgebreid en vernieuwd.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting* € 1.291,69 per jaar.

* op basis van dit huishouden

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 26 augustus 2025 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 9772</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



1e verdieping

PLATTEGROND

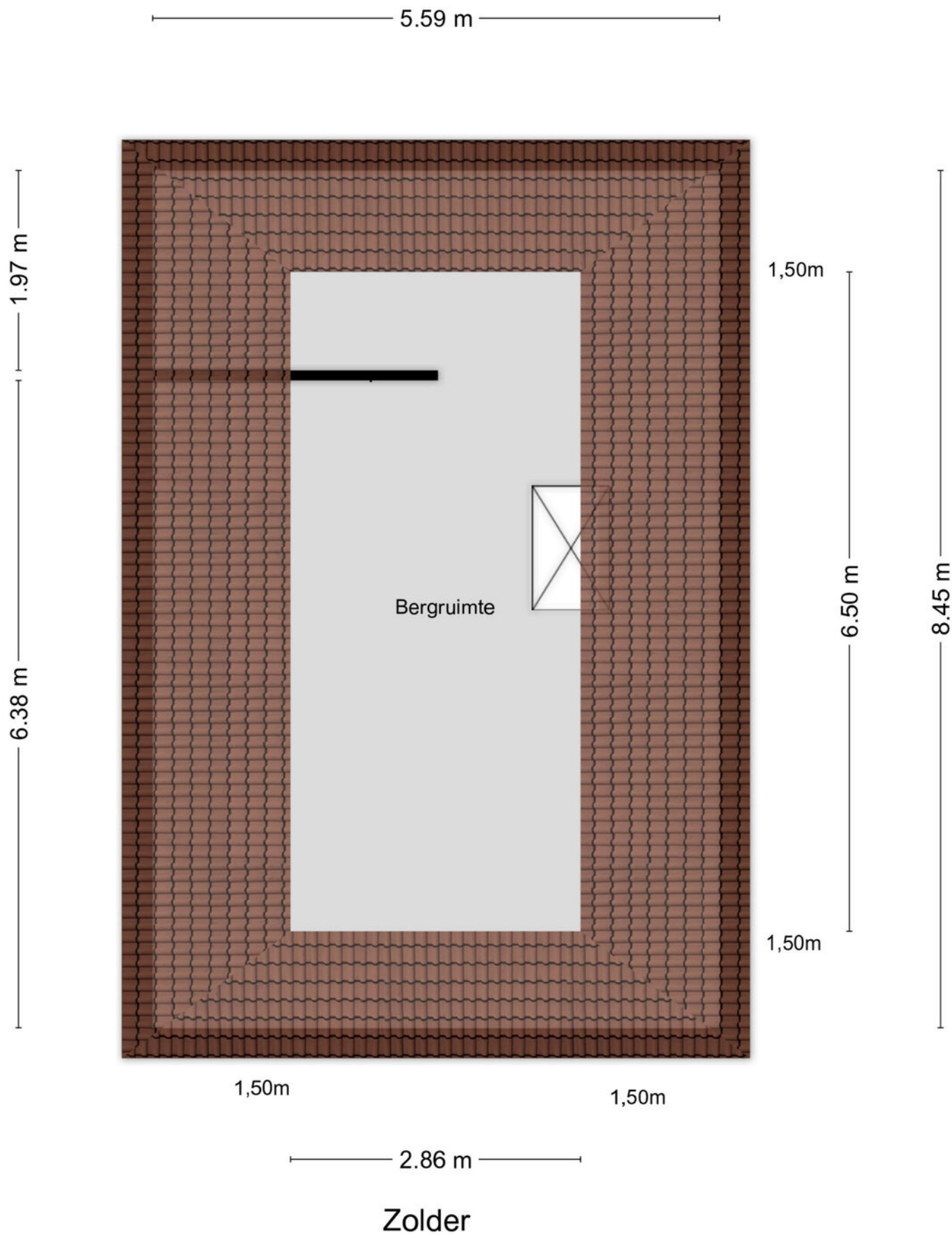
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e verdieping

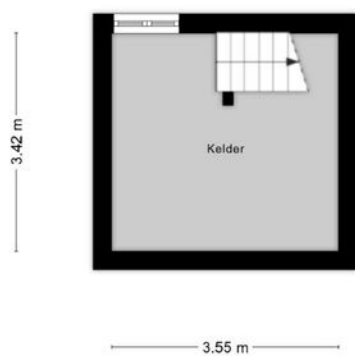
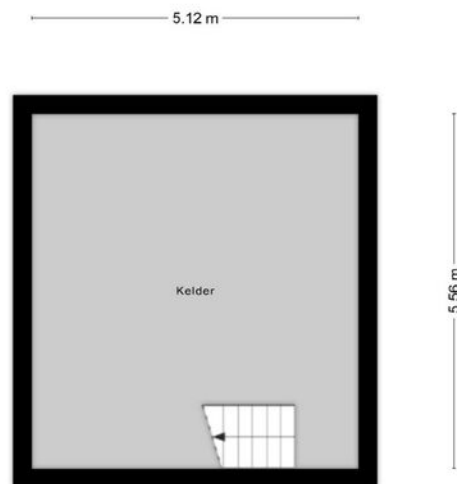
PLATTEGROND

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



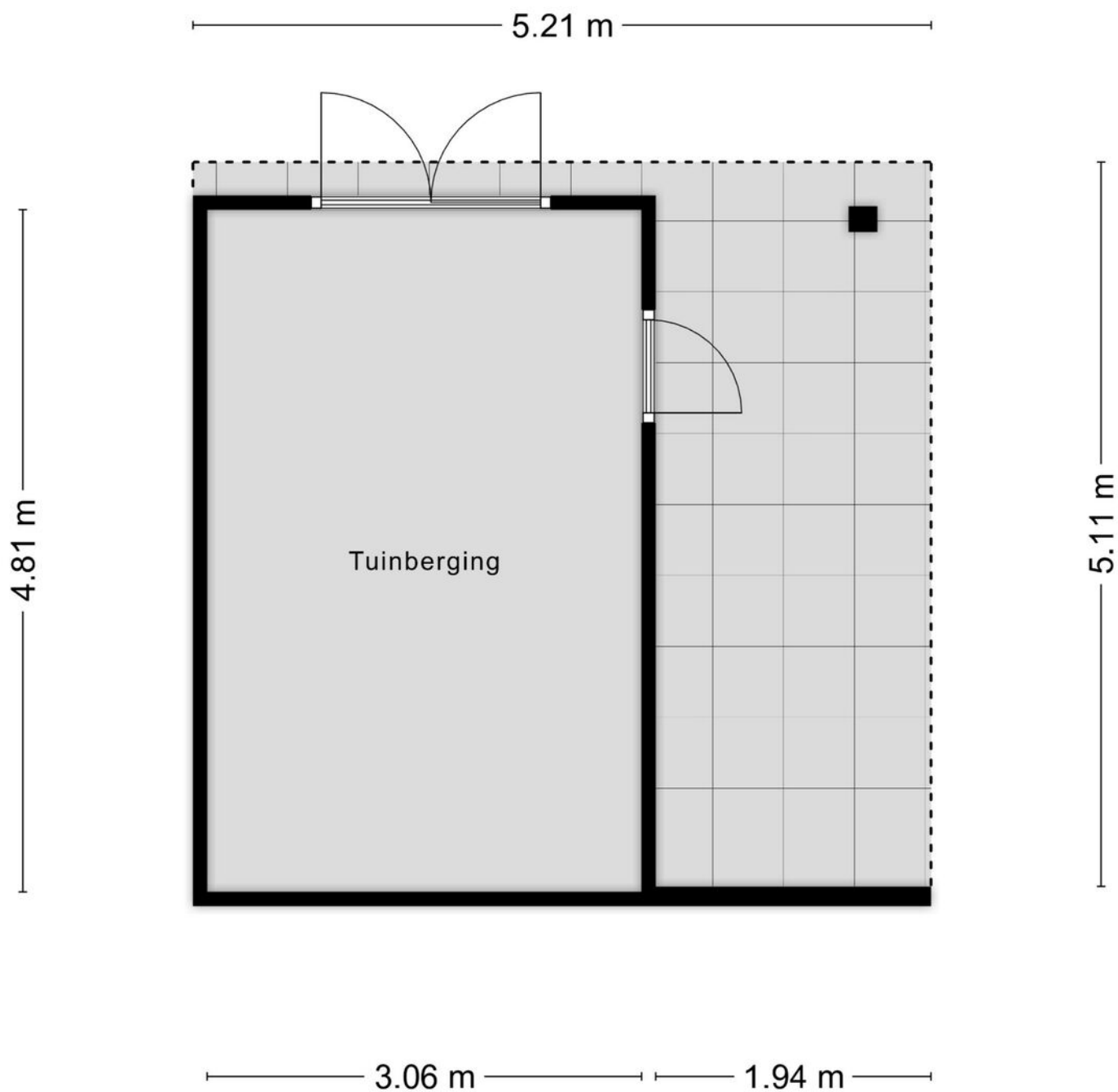
PLATTEGROND

* 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.



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			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Meubilair kantoor 1e verdieping	X		
- Tafel en 6 stoelen in de praktijk	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- Gelhaard	X		
- TV woonkamer achterzijde	X		
- Zwembad met toebehoren (technisch)	X		
- Meubilair wellnessruimte			X
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		

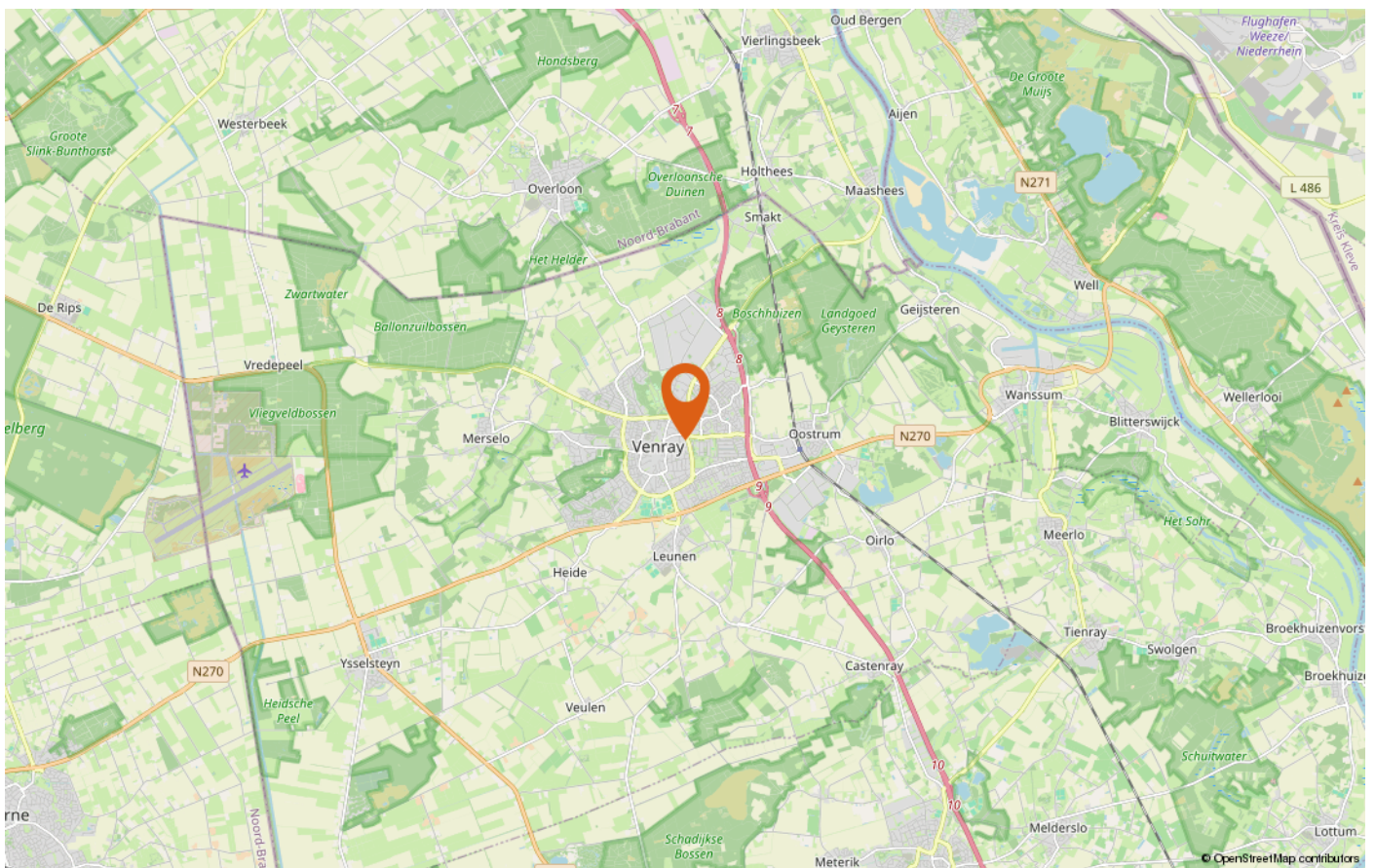
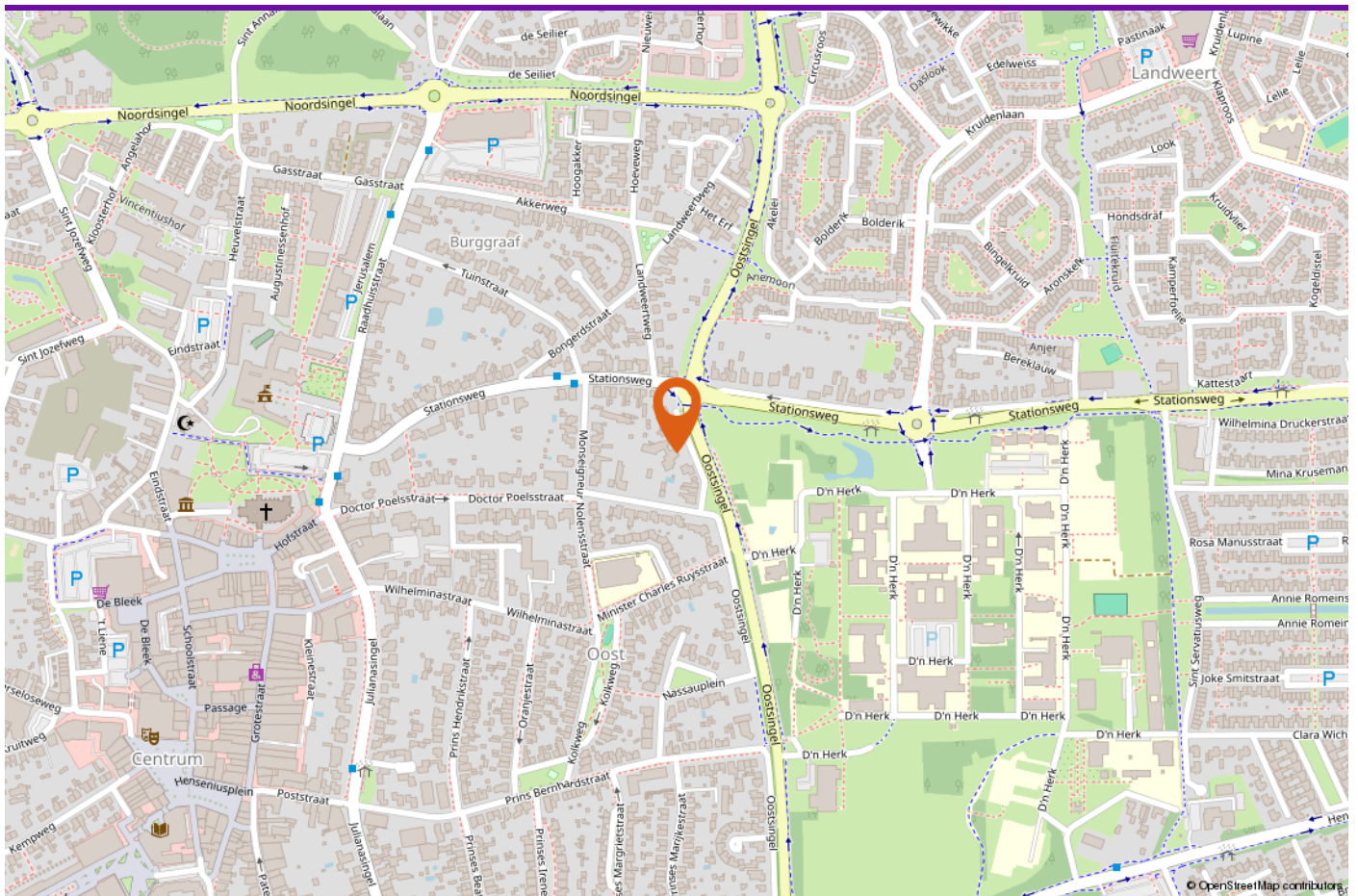
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	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			
- douche (cabine/scherf)	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		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Gehele inrichting in de praktijk	X		
Tafel met stoelen in de wachtruimte			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Apparatuur bijkeuken		X	

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Ornamenten en meubilair in de tuin		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Speeltoestel	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Grondwaterpomp en installaties	X		
- Oplaadpunt auto			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

