



# ST. JOZEFLAAN SMAKT

Vraagprijs € 675.000,- 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  
1971

Perceeloppervlakte  
3315 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
220 m<sup>2</sup>  
woning ca. 146 m<sup>2</sup>, bijgebouw ca. 74 m<sup>2</sup>

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

Externe bergruimte  
13 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
789 m<sup>3</sup>

Energie label  
A



## IN HET KORT...

Deze goed onderhouden vrijstaande woning biedt een unieke combinatie van ruimte, rust en vrijheid op een royaal perceel met prachtige vergezichten over het omliggende landschap. Vanuit vrijwel alle leefruimtes staat het uitzicht centraal en vormen het omliggende groen en de vrije ligging een voortdurend decor van het dagelijks leven.

De woning beschikt over een praktische en veelzijdige indeling met op de begane grond een extra slaap-/werkkamer en een badkamer, dat zorgt voor gelijkvloerse mogelijkheden. Op de verdieping zijn daarnaast nog drie slaapkamers en een tweede badkamer aanwezig, waardoor er volop ruimte is voor het hele gezin.

Een bijzonder pluspunt is het vrijstaande bijgebouw, dat is onderverdeeld in een ruime garage en een zelfstandig gastenverblijf. Hierdoor biedt het object tal van mogelijkheden voor mantelzorg, een praktijk aan huis of het combineren van wonen en werken.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde en uitstekend onderhouden tuin met onder andere een sfeervolle terrasoverkapping, veel groen en volop privacy. De aanwezige wijnranken geven het geheel een uniek karakter en versterken het landelijke gevoel dat deze locatie zo aantrekkelijk maakt. Een plek die je vooral moet beleven om de rust, ruimte en bijzondere sfeer volledig te ervaren.



Al bij aankomst ervaar je direct het bijzondere karakter van deze plek. De royale grindoprit aan de linkerkant van de woning biedt volop parkeergelegenheid voor meerdere auto's en leidt naar zowel de entree van de woning als het vrijstaande en zelfvoorzienend bijgebouw met ook de berging/garage. De oprit wordt stijlvol begeleid door een rij karaktervolle rode zuilbeuken, die een statige maar uitnodigende entree geven. In combinatie met de verzorgde voortuin en het vrije uitzicht over de omgeving ontstaat direct een gevoel van rust, ruimte en privacy. Een voorproefje van wat deze plek zo bijzonder maakt.

Middels de voordeur in de zijgevel stap je binnen in een lichte en overzichtelijke hal, die direct de praktische indeling van de woning laat zien. De travertinvloer en het prettige lichtinval zorgen voor een warm ontvangst. Centraal in de hal bevindt zich de trap naar de verdieping, waardoor een logische routing ontstaat tussen de functies en ruimtes die vanuit de hal bereikbaar zijn. Vanuit de hal heb je direct toegang tot de keuken en de multifunctionele slaap-/werkkamer op de begane grond. Daarnaast bevinden zich hier de ruime garderobe, een muurkast, de meterkast en het toilet met wandcloset en fonteintje. Onder de trap is optimaal gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte met een ruime verdiepte kelderkast, die tevens toegang biedt tot de kruipruimte.

De keuken vormt het centrale hart van de begane grond en staat in verbinding met zowel de woonkamer, hal als de bijkeuken. De praktische U-opstelling biedt volop werk- en bergruimte en ook hier geniet je tijdens het koken van een fraai uitzicht over het perceel met uitzicht. De keuken is compleet uitgerust met een inductiekookplaat, afzuigkap, vaatwasser, Quooker, koelkast met BioFresh-lade en een combi-stoomoven.

De sfeervolle woonkamer ligt aan de voorzijde van de woning, waar het uitzicht direct de aandacht trekt. Dankzij de grote raampartijen stroomt het daglicht rijklijk naar binnen en geniet je vanuit meerdere zijden van de woning van het prachtige omliggende landschap. De karaktervolle gespijkerde wengé houten vloer, de gestucte wanden en het plafond met sierlijsten en ornamenten zorgen voor een warme en stijlvolle uitstraling. De openslaande tuindeuren verbinden binnen moeiteloos met buiten en geven direct toegang tot het terras. Voor extra sfeer en comfort is de woonkamer voorzien van een elektrisch gestuurde houtkachel.













Achter de keuken bevindt zich de ruime bijkeuken, een uiterst praktische ruimte die in het dagelijks leven vaak als hoofdentree wordt gebruikt. Via de achterom vormt deze ruimte een logische verbinding tussen woning, tuin, oprit en bijgebouwen. Dankzij de maatwerkkasten blijft alles overzichtelijk en netjes opgeborgen. De witgoedaansluitingen zijn bovendien op comfortabele werkhoogte geplaatst, wat het gebruiksgemak aanzienlijk vergroot. Ook bevinden zich hier de cv-installatie en extra bergruimte.

Een bijzonder praktische toevoeging aan de woning is de extra kamer op de begane grond. Deze ruimte is momenteel in gebruik als werkkamer, maar leent zich dankzij de hoge plafonds en het lichtinval voor uiteenlopende doeleinden, zoals een slaap-, hobby- of praktijkruimte. Hierdoor vormt deze ruimte een flexibele aanvulling die zich eenvoudig laat aanpassen aan verschillende woonwensen en levensfasen.

Vanuit de bijkeuken is de badkamer op de begane grond bereikbaar. Deze in 2014 vernieuwde badkamer is volledig betegeld en uitgevoerd in een tijdloze kleurstelling. De ruimte beschikt over een comfortabele inloofdouche met thermostaatkraan en een praktisch wastafelmeubel met bergruimte. Dankzij de ligging op de begane grond vormt deze badkamer een waardevolle aanvulling op de woning en draagt zij bij aan de gelijkvloerse mogelijkheden.



# SLAAP-/WERKKAMER BEGANE GROND





De overloop vormt het centrale middelpunt van de verdieping en verbindt alle vertrekken op een logische wijze met elkaar. De combinatie van de laminaatvloer, authentieke jaren '30-paneeldeuren en het originele bakelieten deurbeslag onderstrepen het karakter van de woning en zorgen voor een sfeervolle uitstraling. Een van de grootste kwaliteiten van deze verdieping is het vrije uitzicht dat vanuit alle kamers wordt ervaren. Vanuit iedere ruimte kijk je uit over het omliggende landschap en het royale perceel, wat zorgt voor een ongekend gevoel van rust, privacy en ruimte.

Aan weerszijden van de woning bevinden zich twee royale slaapkamers. Dankzij hun ligging in de kopgevels profiteren deze kamers van een prachtige lichtinval, een indrukwekkend ruimtelijk gevoel en schitterende vergezichten. De zichtbare noklijn en de hoge plafonds versterken het karakter en de beleving van de ruimtes. Onder de schuine dakvlakken is optimaal gebruikgemaakt van de beschikbare ruimte met een praktische inloopkast aan de ene zijde en afgesloten bergruimte aan de andere zijde. De derde slaapkamer is iets compacter van formaat, maar voelt dankzij de aanwezige dakkapel verrassend ruim en licht aan. Hierdoor is deze kamer ideaal als kinder-, logeer- of werkkamer.

De badkamer op de verdieping is uitgevoerd in rustige, natuurlijke tinten en biedt alle comfort voor dagelijks gebruik. De ruimte beschikt over een ligbad, een separate douche en een wastafel. Dankzij de dakkapel valt ook hier veel daglicht binnen en geniet je van een fraai uitzicht over de omgeving. Het houten plafond met ingebouwde spots zorgt daarbij voor een warme en ontspannen sfeer. Tegenover de badkamer bevindt zich een opvallend ruim separaat toilet. Deze ruimte is gerealiseerd in de voormalige doucheruimte en biedt daardoor meer comfort en bewegingsvrijheid dan gebruikelijk. Het toilet is voorzien van een wandcloset en een wastafel.

Op de overloop bevindt zich daarnaast een ruime bergkast, waarbij de bergruimte doorloopt achter de trap onder het schuine dakvlak. De laminaatvloer zorgt ervoor dat deze ruimte netjes is afgewerkt en volledig onderdeel uitmaakt van de verdieping. Hier is tevens de omvormer van de zonnepanelen geplaatst. Volop ruimte voor het opbergen van huishoudelijke spullen, koffers en seizoensgebonden items. Vanuit de bergkast is bovendien via een mangat toegang tot de praktische vliering, ideaal voor het opbergen van zaken die je niet dagelijks nodig hebt.











# TUIN

De tuin rondom de woning vormt een prachtig verlengstuk van het landelijke wonen. Dankzij het royale perceel, het groene karakter en de vrije ligging geniet je hier op ieder moment van de dag van rust, ruimte en privacy. Aan de zijkant van de woning ligt een heerlijk zonneterras, direct bereikbaar vanuit de woonkamer. Hier kijk je uit over de vijver met pompinstallatie en het royale gazon. Verspreid over het perceel zijn meerdere zitplekken gecreëerd, zowel in de zon als in de schaduw, zodat er altijd een fijne plek te vinden is om van het buitenleven te genieten.

Voor liefhebbers van tuinieren of hobby's biedt het perceel nog extra verrassingen. Achter op het terrein bevinden zich diverse wijnranken, compleet met beregeningssysteem, druppelsslangen en aansluitpunten. Hier worden momenteel maar liefst zes verschillende witte druivensoorten geteeld, wat deze plek een uniek karakter geeft.

Achter het bijgebouw bevindt zich een sfeervolle overkapping met tegelvloer, houtkachel en deels glazen wanden. Een heerlijke, beschutte plek waar je vrijwel het hele jaar door kunt genieten van het buitenleven en het prachtige uitzicht. Daarnaast beschikt het perceel over een kippenren met binnenverblijf, een vrijstaande kas die momenteel dienst doet als comfortabele wintertuin die al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar te gebruiken is. Achter de kas bevinden zich bovendien nog een extra berging en een kleine overkapping.

















Een bijzonder pluspunt is het volledig uitgeruste bijgebouw, dat is opgedeeld in een garage en een zelfstandig gastenverblijf. Hierdoor biedt het gebouw een breed scala aan gebruiksmogelijkheden, variërend van hobby- en opslagruimte tot het ontvangen van familie en vrienden of het creëren van een comfortabele plek voor werken aan huis.

De garage beschikt over volop ruimte voor het stallen van een auto, fietsen en tuingereedschap en biedt daarnaast praktische opslagmogelijkheden. De vrijstaande garage is middels een tuindeur in de zijgevel als middels dubbele deuren aan de oprit / voorzijde bereikbaar en beschikt over een hoge nok, tegelvloer, glasvliesbehang, een keukenblok met spoelunit en de cv-ketel voor het bijgebouw. Daarnaast zijn hier diverse technische voorzieningen ondergebracht, waaronder de beregeningscomputer, grondwaterpomp, omvormers en een aparte groepenkast. Een speciale wijnopslag maakt het geheel compleet. Via de dubbele houten deuren aan de voorzijde is de ruimte uitstekend bereikbaar.

Het gastenverblijf is voorzien van alle benodigde voorzieningen. Middels een loopdeur vanuit de oprit zijde bereikbaar. De gehele ruimte is afgewerkt met een tegelvloeren en beschikt over een woonkamer met eenvoudige keukenopstelling voorzien van inductiekookplaat, afzuigkap en spoelunit. Via een vlizotrap is een bergzolder in de nok bereikbaar. Verder beschikt het bijgebouw over een badkamer met douche, wandcloset, wastafel en de witgoed aansluitingen. De badkamer is daarnaast ook de doorloop naar een comfortabele slaapkamer met zichtbare noklijn, raampartijen en dubbele tuindeuren naar buiten aan de achterzijde. Dit maakt het bijgebouw uitermate geschikt voor gastenverblijf, mantelzorg, praktijk aan huis, hobbyruimte of een combinatie hiervan.

## BIJGEBOUW (BERGING/GARAGE)





**BIJGEBOUW (GASTENVERBLIJF)**



# LIGGING





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1971, in 2005 is het bijgebouw gerenoveerd.
Vloeren	betonvloeren, in 2001 gedeelte met glaswol en 2024 overig met isopremium 50 mm rc 3.76 geïsoleerd
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2011 met EPS parels.
Dak	zadeldak met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen op enkele houten kozijnen na, allen voorzien van HR++ beglazing.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	21 zonnepanelen met een capaciteit van 250 Wp (11 panelen) en 435 Wp (10 panelen), geplaatst in 2012 en 2024.
Centrale verwarming	woonhuis middels de Vaillant Ecotec+ cv-ketel uit 2014 in combinatie met de houtkachel in de woonkamer. Het bijgebouw heeft een Vaillant HR solide cv-ketel uit 2008.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel, de keuken is voorzien van een Quooker.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.
Bijzonderheden	gedeeltelijk het hemelwater ontkoppeld, loopt in drainslangen onder gazon terug op perceel.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	rondom de woning.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	eterniet platen onderzijde dakoverstek.
Meterkast	8 groepen, 2 aardlekschakelaars, ecotap (laadpaal) en krachtaansluiting bij de kas.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 662 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas: ca. 1124 m <sup>3</sup> per jaar.

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — 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: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie A Perceel 2451</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](http://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

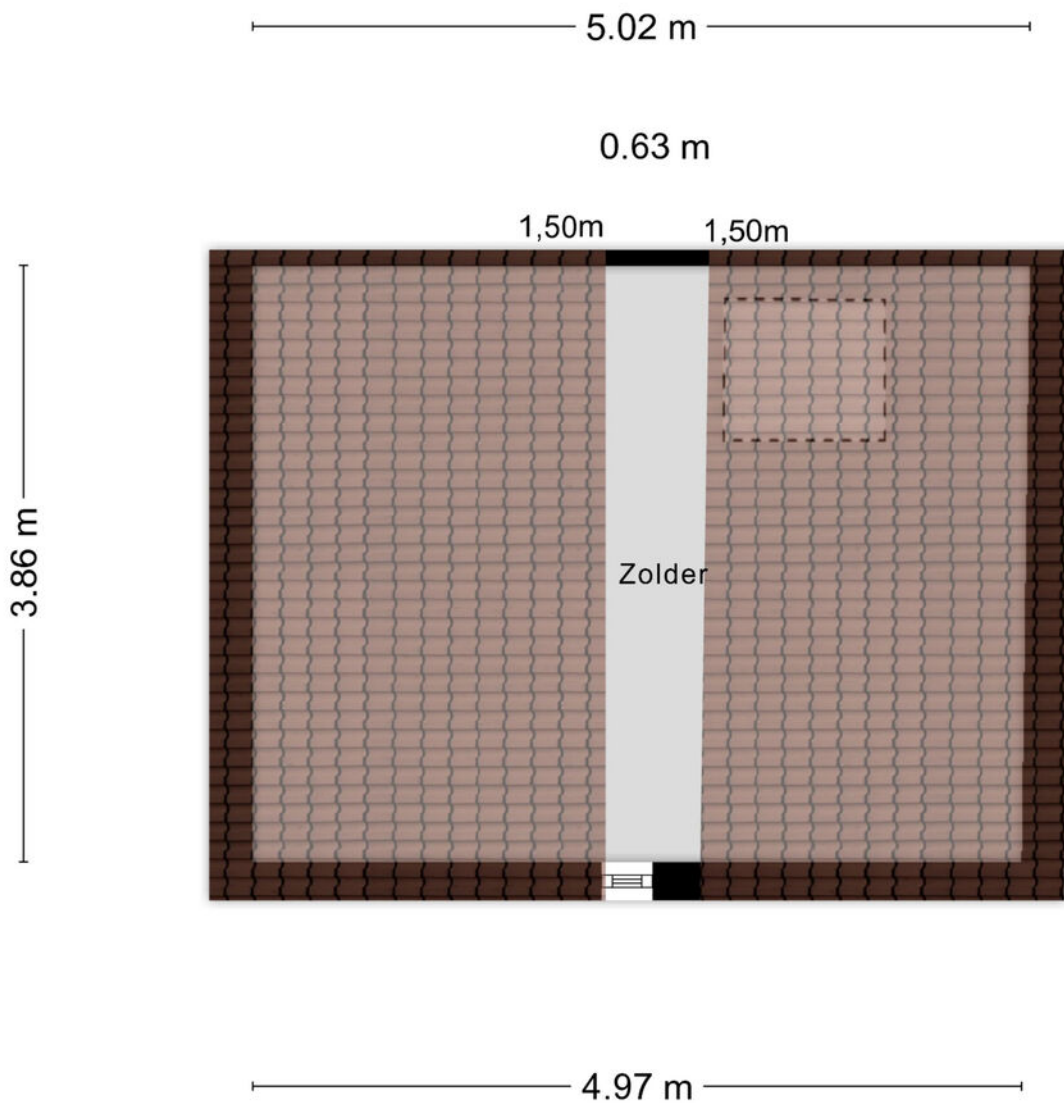
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
 Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.

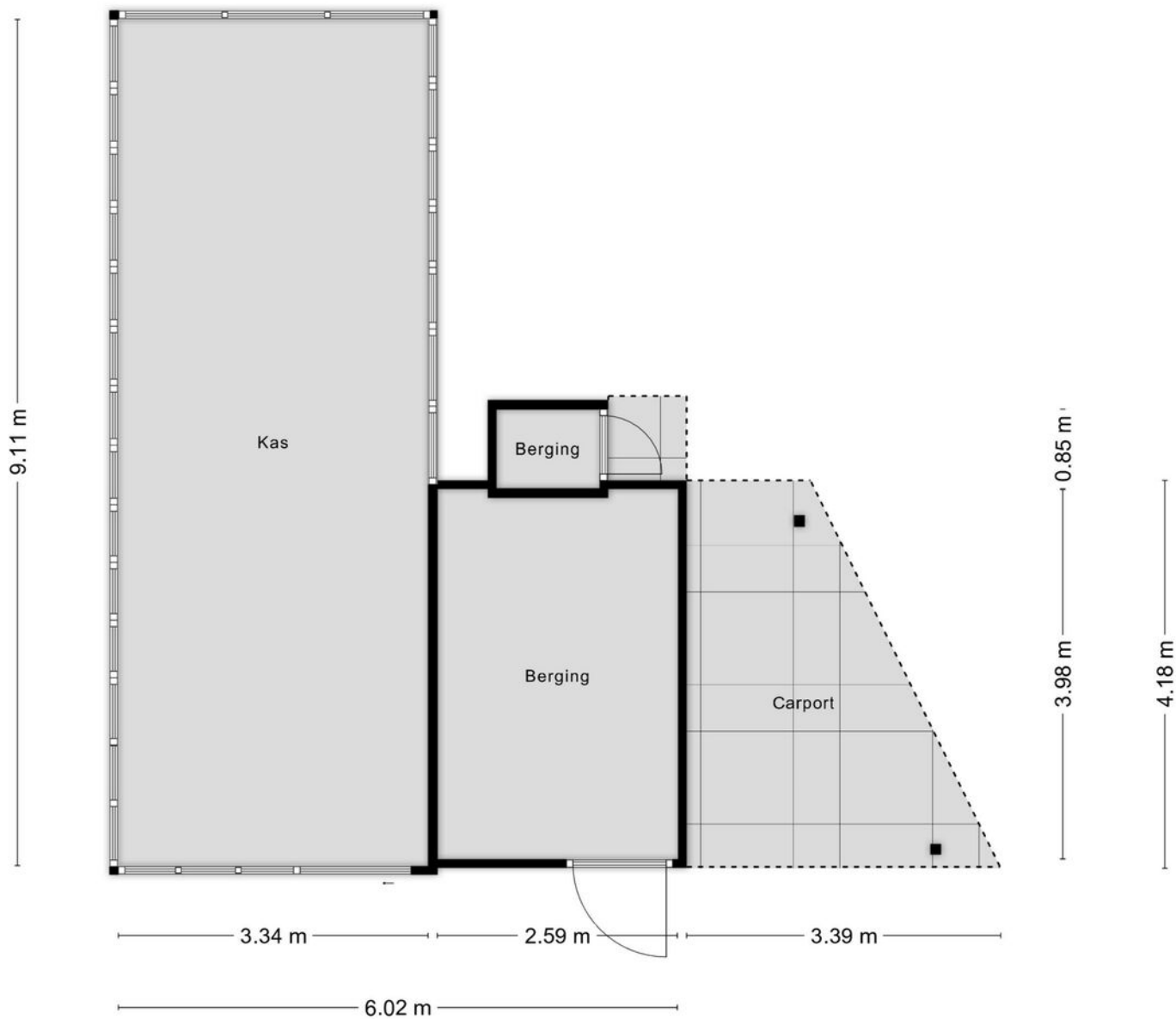


## Bijgebouw zolder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

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



## Bijgebouw

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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>			
Houtkachel			X
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Inloopkast en legplanken slaapkamer	X		
- Legplanken kelderkast, langs meterkast en kasten berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Berging: biofresh en vriezer			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/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel badkamer en toilet boven	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie			X

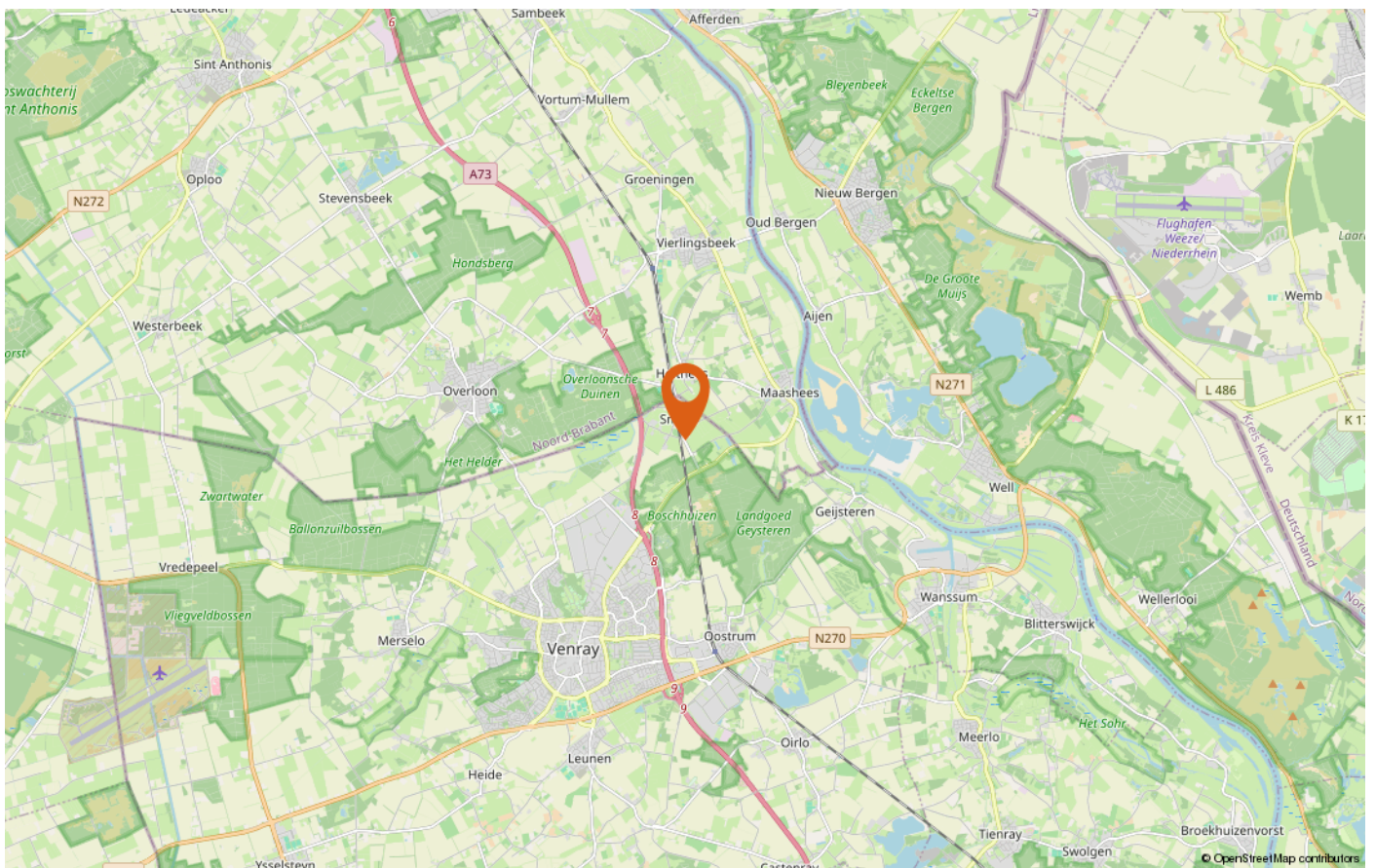
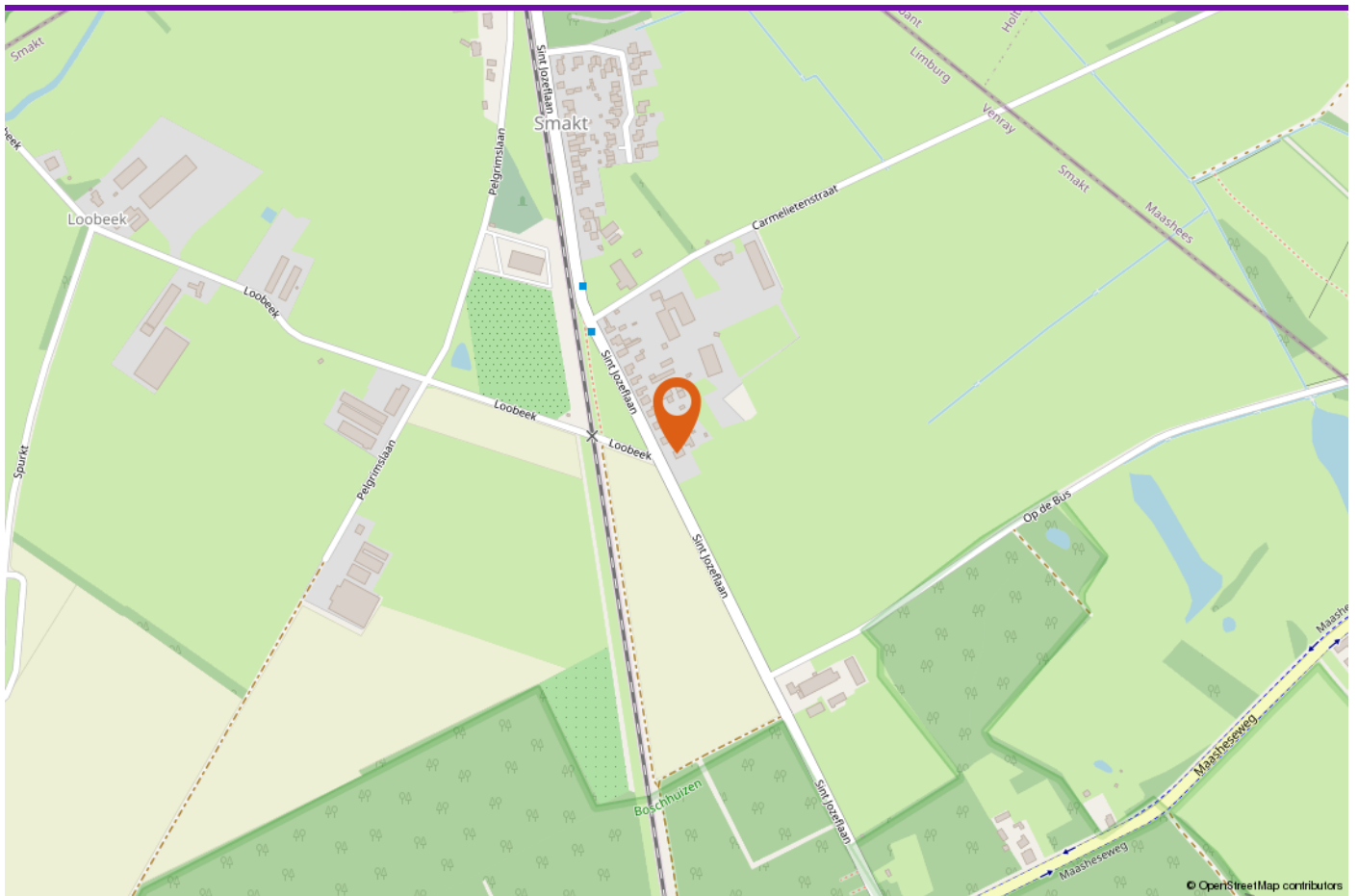
## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat			X
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/ radiatorfolie etc.), te weten			
- radiatorventilatoren	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
RVS pothouders		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
(Broei)kas	X		
Kippennachthok, buitentoilet, houtopslag overkapping, pomp en verlichting vijver	X		
Hout voorraad			X
<b>Tuin - Overig</b>			

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Pomp, beregeningscomputer, beregeningsinstallatie tuin			X
- Grasmaaier honda			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)

