



WILHELMINA STRAAT VENRAY

Vraagprijs € 1.100.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1934

Perceeloppervlakte
992 m²

Woonoppervlakte
419 m²

Overige inpandige ruimte
51 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
37 m²

Inhoud
1749 m³

Energie label
D

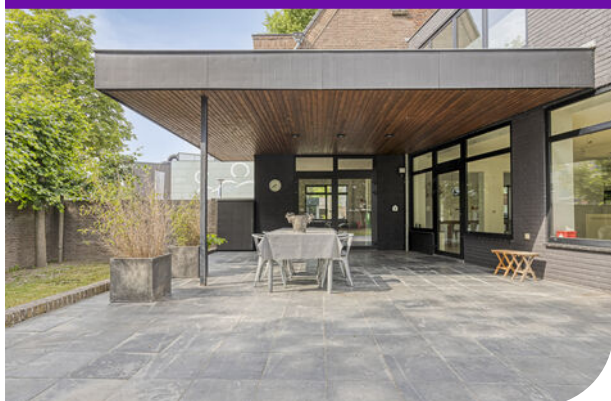
IN HET KORT...

Wonen, werken, dubbele bewoning of een combinatie hierin; achter deze karakteristieke jaren '30-gevel schuilt een verrassend veelzijdig object met ongekend veel ruimte en mogelijkheden.

Gelegen op de hoek van de Wilhelminastraat en de Julianasingel, woon je hier in een groene, centrale omgeving met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Supermarkten, scholen, horeca, cultuur en uitvalswegen bevinden zich letterlijk om de hoek.

De woning werd in 1934 gebouwd naar ontwerp van architect Piet van Bergen. In de decennia daarna vonden diverse uitbreidingen en aanpassingen plaats onder begeleiding van architect G. de Vries. Nadat het pand eind jaren negentig grondig werd gerenoveerd, kreeg het opnieuw een woon-werkfunctie. Inmiddels is een bijzonder object ontstaan waarin een karakteristieke woning aan de voorzijde wordt gecombineerd met een royale tweede woon-/werkunit aan de achterzijde.

Doordat de woning niet direct aan de straat is gesitueerd, beschikt het perceel over een verrassend ruime voortuin die in gebruik is als riante oprit die doorloopt langs de woning richting de achterbouw en garage. Ook aan de achterzijde word je aangenaam verrast met een verrassend ruime achtertuin op het zuiden, waar zon, privacy en buitenleven centraal staan.





De originele entree bevindt zich aan de voorzijde van het pand. Direct bij binnenkomst word je verwelkomd door diverse authentieke details die verwijzen naar de bouwperiode, waaronder de karakteristieke wandtegels, glas-in-loodramen en de fraaie houten bordestrap.

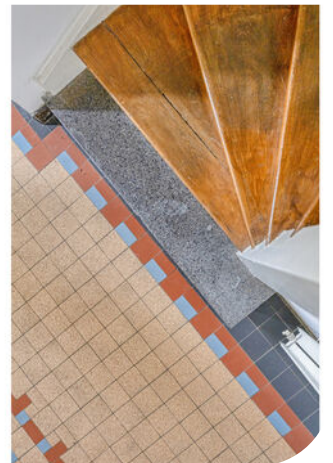
Achter de royale hal ontvouwt zich een verrassend ruime leefruimte waarin licht, zichtlijnen en openheid centraal staan. Grote raampartijen rondom zorgen voor een aangename hoeveelheid daglicht en een voortdurende verbinding met de tuin. De combinatie van lichte afwerkingen, zwarte kozijnen en warme materialen geeft de woning een eigentijdse uitstraling, terwijl karakteristieke elementen zoals de houten paneeldeuren behouden zijn gebleven.

Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle woonkamer met een fraaie parketvloer en grote raampartijen rondom. Dubbele tuindeuren bieden directe toegang tot de terrasoverkapping en de achtertuin. De woonkamer loopt naadloos over in de royale eetkamer, waardoor een prettige leefruimte ontstaat waar wonen, eten en ontmoeten vanzelfsprekend samenkomen.

Vanuit de eetkamer is tevens de praktische kelder bereikbaar. Deze beschikt over een stahoogte van circa 1,91 meter en is verdeeld in twee afzonderlijke ruimtes. Hier bevinden zich onder meer de meterkast van het woonhuis, de glasvezelaansluiting en de omvormer van de zonnepanelen.

De moderne leefkeuken vormt het centrale hart van de woning. De volledig witte keuken is uitgevoerd met een kookeiland voorzien van inductiekookplaat en afzuiging. Langs de zijgevel bevindt zich een extra diep werkblad met spoelunit onder het raam, geflankeerd door twee hoge apparatenwanden met onder andere een combi-oven, koffieapparaat en vaatwasser. De royale verkeersruimte rondom de keuken versterkt het ruimtelijke gevoel en maakt deze ruimte bijzonder prettig in gebruik. Dankzij de grote raampartijen en directe toegang tot de terrasoverkapping staat ook hier de verbinding met buiten centraal.

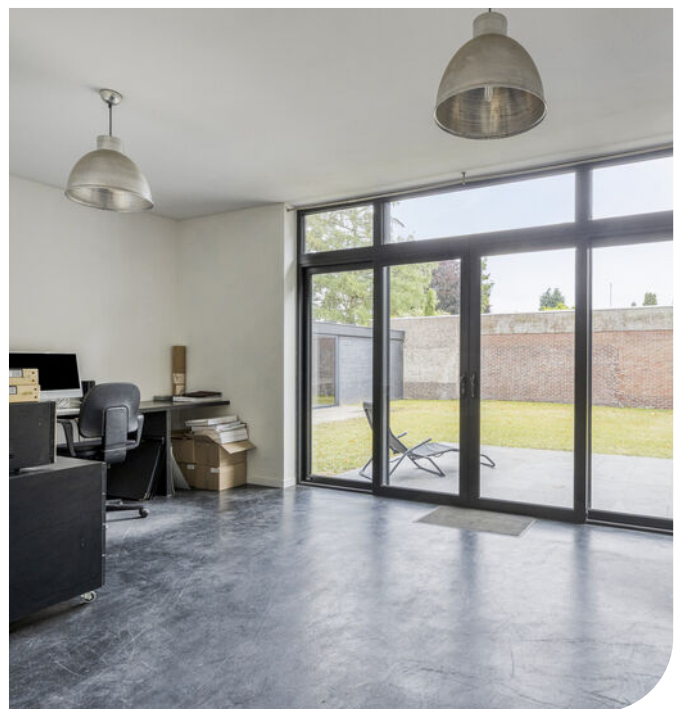
Achter de keuken bevindt zich een open werkruimte die momenteel dienst doet als kantoor, maar zich eveneens uitstekend leent als speelkamer, tweede zithoek of hobbyruimte. Grote raampartijen en een schuifpui naar de tuin zorgen ook hier voor veel licht en een aangename woonbeleving.













VERDIEPING

Via de fraaie houten bordestrap bereik je de eerste verdieping. Onderweg naar boven wordt je begeleid door een glas-in-loodraam in de zijgevel, waarin onder andere het Venrayse schild is verwerkt. Samen met de houten vloer op de overloop en de authentieke paneeldeuren vormt dit een sfeervol geheel dat op subtiële wijze verwijst naar de bouwperiode van de woning.

De overloop biedt toegang tot drie slaapkamers, een praktische was-/doucheruimte en de afsluitbare trapopgang naar de tweede verdieping. De volledig betegelde wasruimte is multifunctioneel ingericht en beschikt naast de witgoedaansluitingen over een douche, toilet en een raam in de voorgevel dat zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Ook de slaapkamers ademen nog de sfeer van vroeger. De oorspronkelijke muurkasten zijn behouden gebleven en bieden praktische bergruimte, terwijl de grote raampartijen, lichte kleurstellingen en vloerbedekking zorgen voor comfortabele en aangename kamers. Iedere slaapkamer heeft een eigen karakter, maar stuk voor stuk profiteren ze van een prettige maatvoering en veel daglicht.

De slaapkamer aan de achterzijde beschikt bovendien over directe toegang tot een balkon op het oosten, waar je in alle rust kunt genieten van de ochtendzon. Vanuit deze kamer bereik je een tussenruimte met praktische inbouwkasten, die vervolgens toegang biedt tot de tweede badkamer.

Deze badkamer is volledig betegeld in een tijdloze zwart-wit uitvoering. De ruimte is ingericht met een bad-/douchecombinatie, een gemetseld en betegeld wastafelmeubel met twee waskommen, een wandcloset, een designradiator en fraaie inbouwkransen. Een praktische muurkast biedt extra bergruimte, terwijl het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie. Hierdoor vormt deze badkamer een comfortabele en complete gezinsbadkamer die perfect aansluit bij de indeling van de verdieping.

De tweede verdieping is op dit moment één open ruimte, waardoor de mogelijkheden direct zichtbaar worden. Dankzij ramen in iedere gevel profiteert de verdieping van veel daglicht en een prettige ruimtelijke beleving. De twee cv-ketels zijn netjes ondergebracht in een afgesloten kast, waardoor techniek uit het zicht blijft en de beschikbare ruimte optimaal benut kan worden.









2E VERDIEPING





Een belangrijk onderscheidend element van deze woning is de royale achterbouw. Oorspronkelijk ingericht als kantoorruimte en later verbouwd tot zelfstandige woonruimte, biedt dit gedeelte ongekend veel mogelijkheden. Dankzij de gemengde bestemming, de separate entree, aparte groepenkast en de praktische indeling is deze ruimte uitermate geschikt voor dubbele bewoning, mantelzorg, praktijk aan huis of een combinatie van wonen en werken. Tussen de oorspronkelijke woning en de achterbouw bevindt zich een verbindend portaal. Vanuit de oprit is daarnaast een eigen entree aanwezig, waardoor beide delen desgewenst onafhankelijk van elkaar gebruikt kunnen worden. Vanuit de verbindende hal heb je toegang tot een toiletruimte, trapopgang en bereik je de leefruimte van de achterbouw. Grote raampartijen aan de tuinzijde zorgen voor veel lichtinval en een prettig uitzicht op het groen. De ruimte biedt volop plaats aan een comfortabele zit- en eethoek en beschikt over een nette open keuken in rechte opstelling, voorzien van een vaatwasser, oven, inductiekookplaat met afzuiging en een anderhalve spoelunit. Aansluitend bevindt zich een portaal met toegang tot de volledig betegelde badkamer, voorzien van een douche en toilet. De badkamer is efficiënt onder de trap gesitueerd, waardoor optimaal gebruik is gemaakt van de beschikbare ruimte.

Via de eigen trapopgang in de hal bereik je de verdieping van de achterbouw. Hier komt de veelzijdigheid van dit gedeelte pas echt tot uiting. Rondom de centrale trap zijn meerdere ruimtes gegroepeerd, waarbij de oorspronkelijke kantoorfunctie nog subtiel herkenbaar is in de royale maatvoering en verbinding tussen de ruimtes.

Vanuit een kamer is zowel de overloop bereikbaar als de aangrenzende ruimte die momenteel gekoppeld is aan het voorste woonhuis. De huidige indeling creëert een speelse rondloop rondom de trapkern en zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel. Tegelijkertijd biedt deze opzet uitstekende mogelijkheden om ruimtes opnieuw af te scheiden of anders in te delen. Hierdoor kan de verdieping eenvoudig worden aangepast aan uiteenlopende woon- en gebruikswensen, zoals extra slaapkamers, een zelfstandig appartement, een praktijk- of kantoorruimte aan huis, mantelzorg of een combinatie van wonen en werken. Juist deze flexibiliteit maakt de achterbouw tot een bijzonder waardevolle aanvulling op het geheel.





VERDIEPING









Ook buiten word je aangenaam verrast. Achter de karakteristieke voorgevel ontvouwt zich een verrassend ruime achtertuin op het zuiden, waar zon, privacy en buitenleven centraal staan. Doordat de woning in de loop der jaren voornamelijk aan de achterzijde is uitgebreid, is een buitenruimte ontstaan die je vanaf de straatzijde nauwelijks zou verwachten.

Direct grenzend aan de woning bevindt zich een royale terrasoverkapping, bereikbaar vanuit zowel de woonkamer als de keuken. Met het houten plafond, de geïntegreerde verlichting en de beschutte ligging vormt deze ruimte een vanzelfsprekend verlengstuk van het wonen. Een heerlijke plek om al vroeg in het voorjaar en tot ver in het najaar comfortabel buiten te verblijven.

De tuin is verzorgd aangelegd met een combinatie van gazon, meerdere terrassen en volwassen beplanting. Langs de Julianasingel zorgen leibomen voor extra groen en beschutting, terwijl de volledig ommuurde perceelgrenzen bijdragen aan een uitzonderlijke mate van privacy. Het resultaat is een tuin waarin rust, ruimte en beschutting op natuurlijke wijze samenkomen.

Links van de woning bevindt zich de vrijstaande garage, toegankelijk vanuit de tuin en voorzien van een elektrische rolpoort, wateraansluiting, elektra en verlichting. In het verlengde van de garage is een multifunctionele terrasoverkapping gerealiseerd die door middel van twee grote schuifpuien volledig kan worden geopend naar de tuin. Hierdoor ontstaat een bijzondere overgang tussen binnen en buiten en zijn de gebruiksmogelijkheden vrijwel eindeloos. Of je nu op zoek bent naar een hobbyruimte, atelier, mancave, wintertuin, berging of een overdekte plek om met familie en vrienden samen te komen, deze ruimte laat zich moeiteloos aanpassen aan jouw wensen. Samen met de royale oprit, de garage, de multifunctionele achterruimte en de zonnige tuin vormt het buitenterrein een waardevolle aanvulling op de veelzijdigheid van deze bijzondere woning.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1934 gebouwd, in 1960 en 1998 verbouwd.
Vloeren	betonvloer en houten verdieping vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, zowel het huis aan de voorzijde als het nieuwe deel aan de achterzijde.
Dak	het originele woonhuis aan de voorzijde heeft een zadeldak met pannen, geïsoleerd omstreeks 2010. De achterbouw heeft een plat dak met bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	aluminium kozijnen met uitzondering van de houten voordeur en zijlicht. Allen met dubbel glas uit 1998.
Overige voorzieningen	elektrisch bedienbare rolluiken aan de achterzijde op de begane grond én op de grote slaapkamer in de hoofdwoning.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen, geplaatst in 2024 en hebben een capaciteit van ca. 4095 Wp per jaar.
Centrale verwarming	middels een tweetal Intergas kombi compact cv-ketels, uit 2024 en 2026.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	indirect gestookte boilers.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatiemogelijkheden, aangevuld met mechanische ventilatie in 2 badkamers.

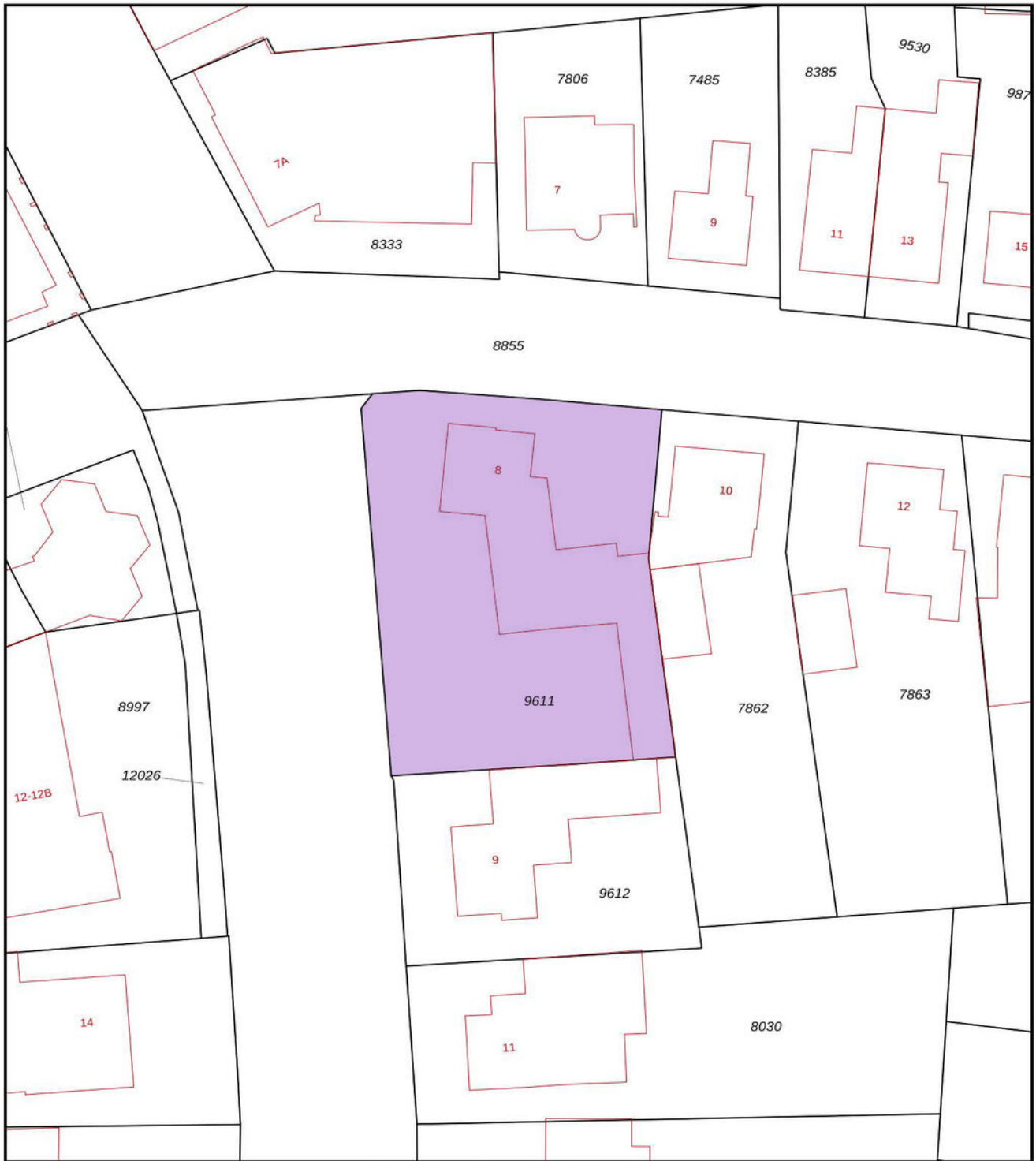
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de tuin is op het zuiden georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	9 groepen en 2 aardlekschakelaars. De aanbouw aan de achterzijde heeft een aparte groepenkast.
Bijzonderheden	bestemmingsplan - Gemeente Venray - Gemengd - vastgesteld 19-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

VASTE LASTEN

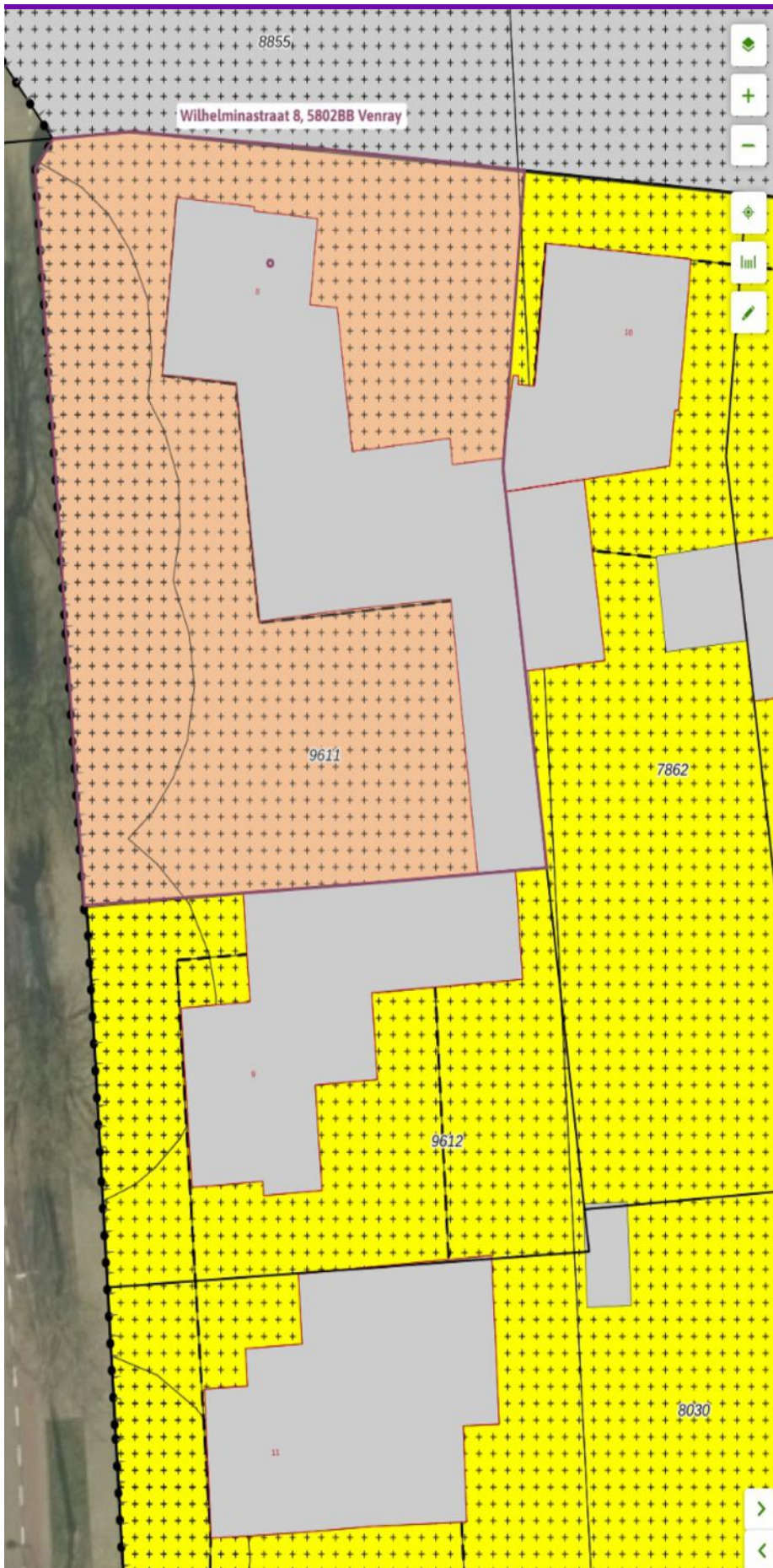
Onroerend zaakbelasting	€ 653,29 per jaar.
-------------------------	--------------------

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 20 maart 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 9611</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



Venray

bestemmingsplan - Gemeente Venray

meer documentkenmerken ▾

vastgesteld 19-09-2017 - geheel onherroepelijk in werking

Plekinfo [Overzicht](#) [Regels](#) [Bijlagen bij regels](#) [Bijlagen](#)

[Gerelateerd](#) [Overig](#) [Toelichting](#)

Bestemmingen (5)

Waarde - Boom >

Waarde - Archeologie 2 >

Wonen >

Gemengd >

Waarde - Archeologie 5 >

Bouwvlakken (1)

bouwvlak

Gebiedsaanduidingen (1)

overige zone - radarverstoringsgebied >

Maatvoeringen (1)

▾ Maximum goothoogte (m) (1)

Maximum goothoogte (m): 6

KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

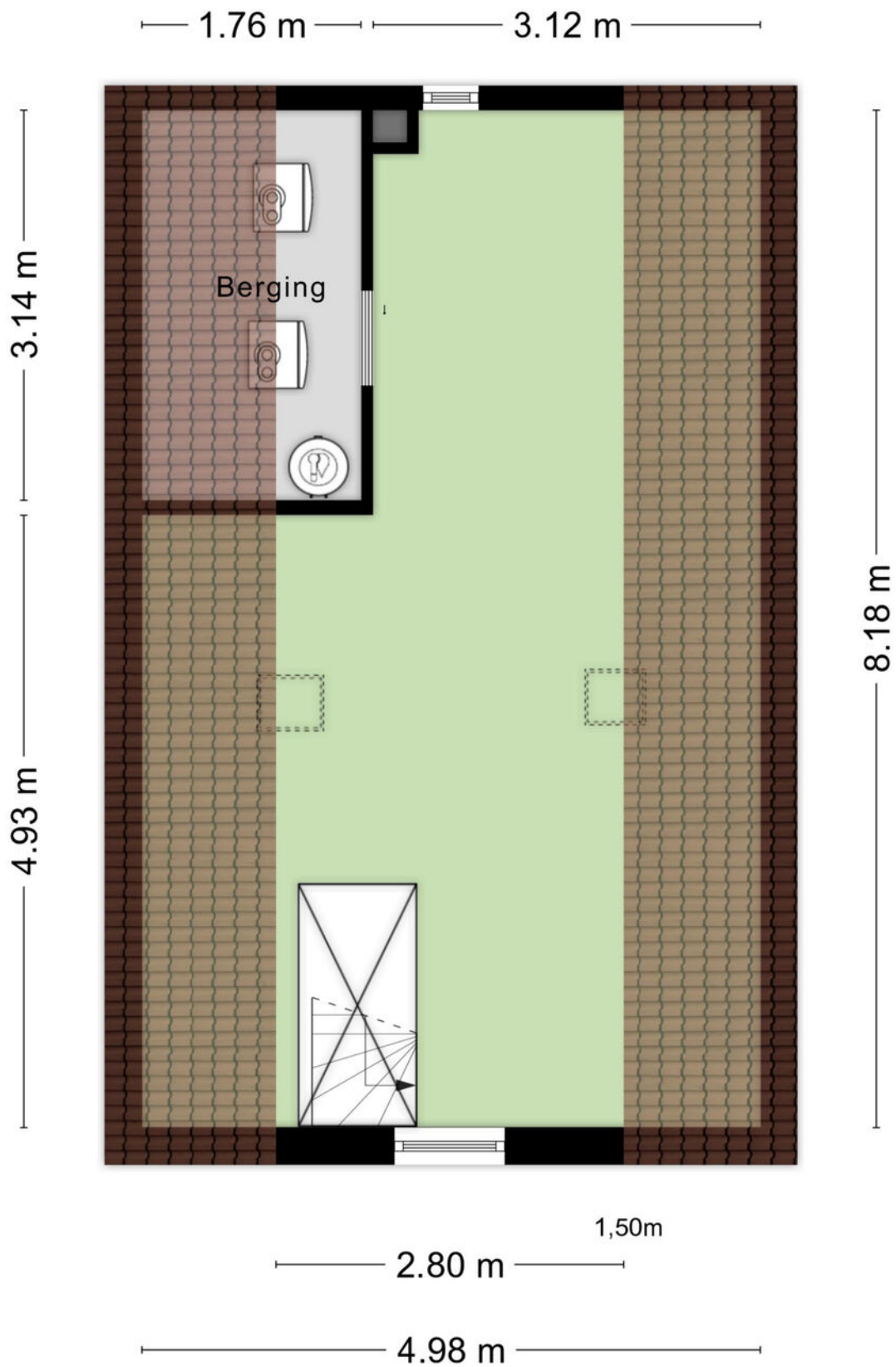
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.

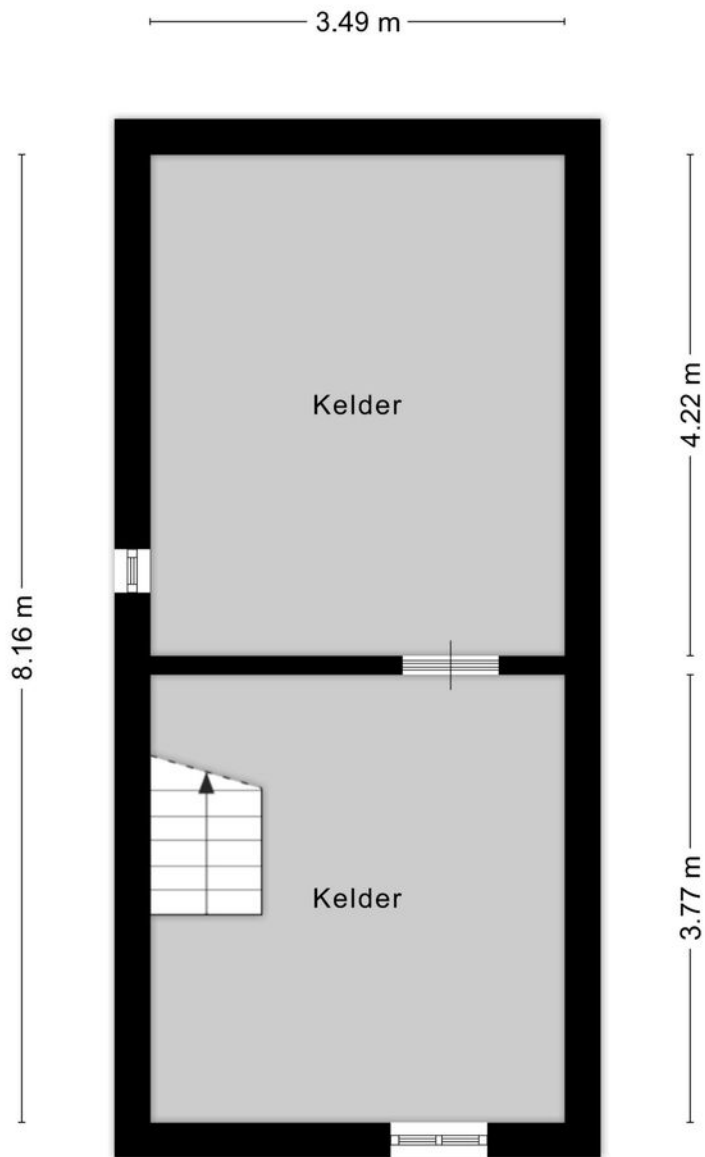


2e verdieping

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.



Kelder

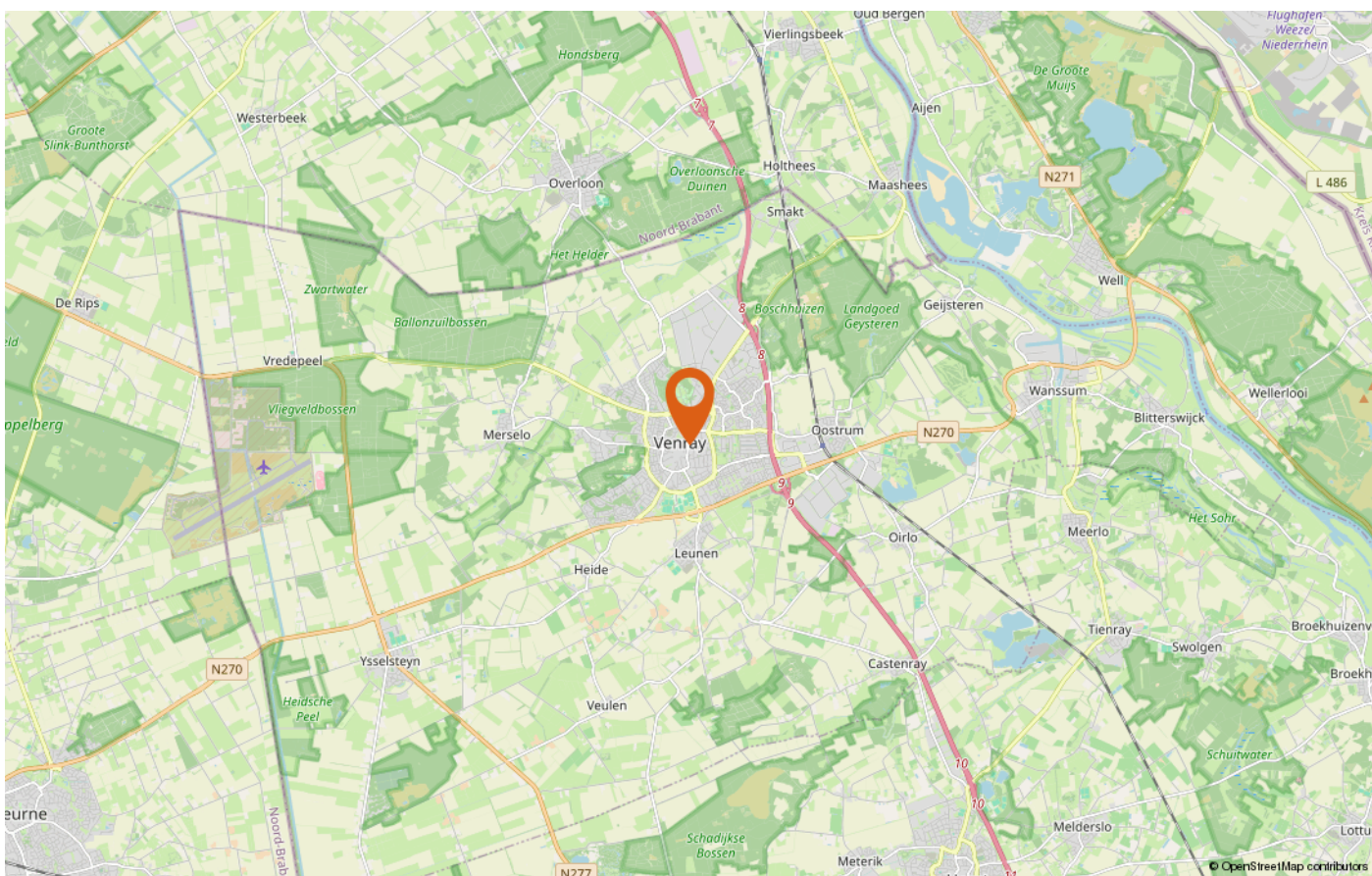
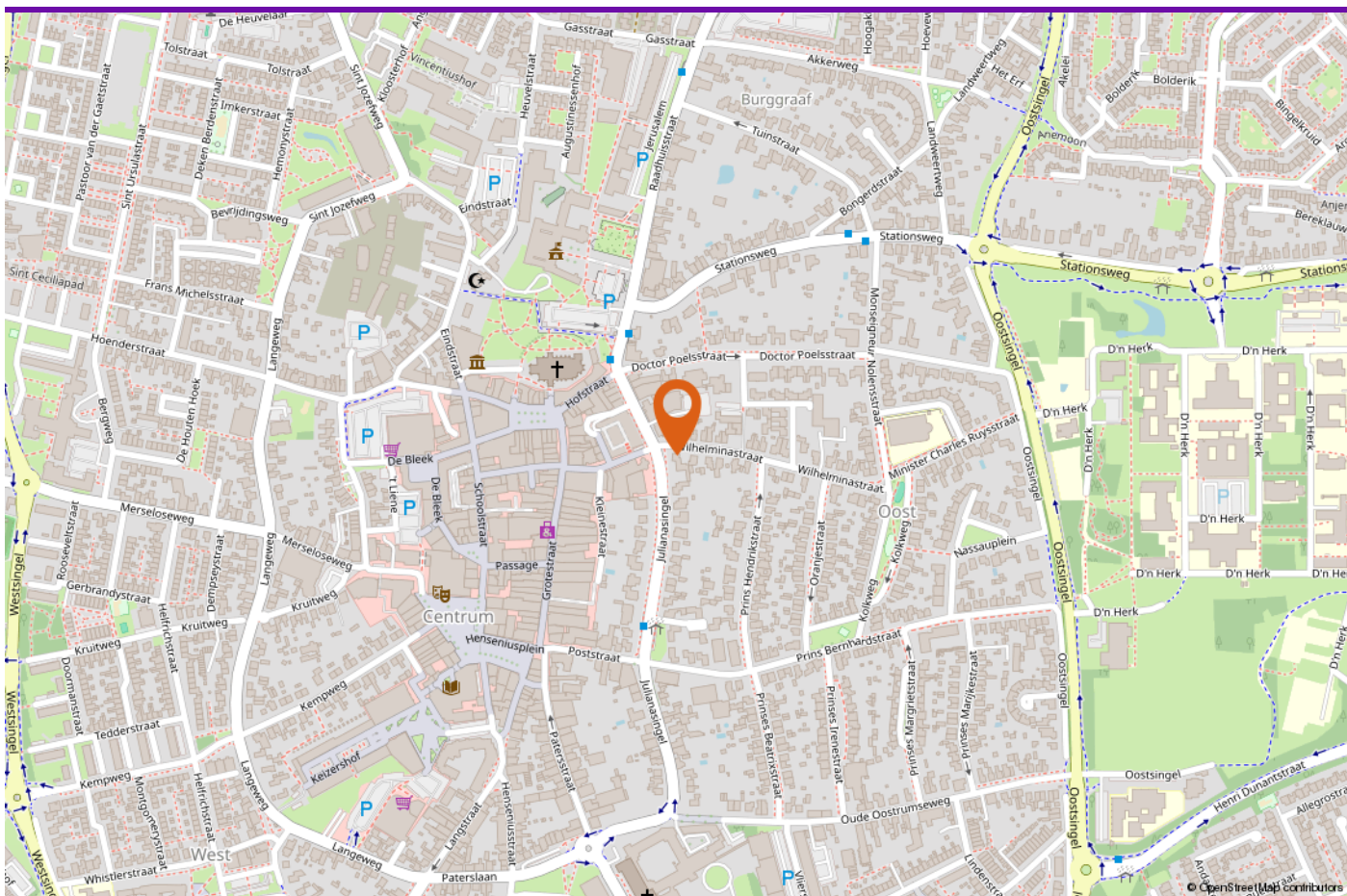
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

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

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

