



DR. KORTMANNWEG VENRAY

Vraagprijs € 1.150.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1996

Perceeloppervlakte
1491 m²

Woonoppervlakte
332 m²

Overige inpandige ruimte
54 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
59 m²

Inhoud
1432 m³

Energie label
B

IN HET KORT...

Met aan de voorzijde het groene en historische Annapark, ligt deze vrijstaande woning op een locatie die maar zelden beschikbaar komt. Hier woon je in alle rust en privacy, omringd door volwassen bomen en een parkachtige omgeving, terwijl de voorzieningen van Venray binnen handbereik liggen.

De woning werd in 1996 gebouwd en kenmerkt zich door een traditioneel vormgegeven architectuur met karakteristieke details. De architectuur van het oorspronkelijke pand, in de stijl van de Amsterdamse School, was het uitgangspunt voor architect Colsen bij het nieuwe ontwerp. De dominante kap, brede dakoverstekken, verticale raamverdelingen, gemetselde rollagen en fraaie zichtlijnen zorgen voor een warm en stijlvol geheel. De voortuin en de royale oprit vormt een passend welkom. Ook binnen wordt direct duidelijk dat hier gekozen is voor kwaliteit. De royale ontvangsthall zet meteen de toon met hoge plafonds, strak gestucte wanden en plafonds, houten stompe binnendeuren met architraven, glas-in-looddetails en een verlijmde houten parketvloer die doorloopt naar de leefruimtes. Alles voelt ruim, verzorgd en tijdloos aan met een sfeervolle woonkamer die overgaat in een verwarmde terrasoverkapping, een leefkeuken, totaal 5 slaapkamers, 2 badkamers. Een praktische tussenbouw met eigen entree verbindt de woning met de royale garage, voorzien van een multifunctionele verdieping. De schitterend aangelegde parkachtige tuin biedt deze woning een unieke combinatie van ruimte, comfort en woonkwaliteit op een prachtige locatie in Venray.





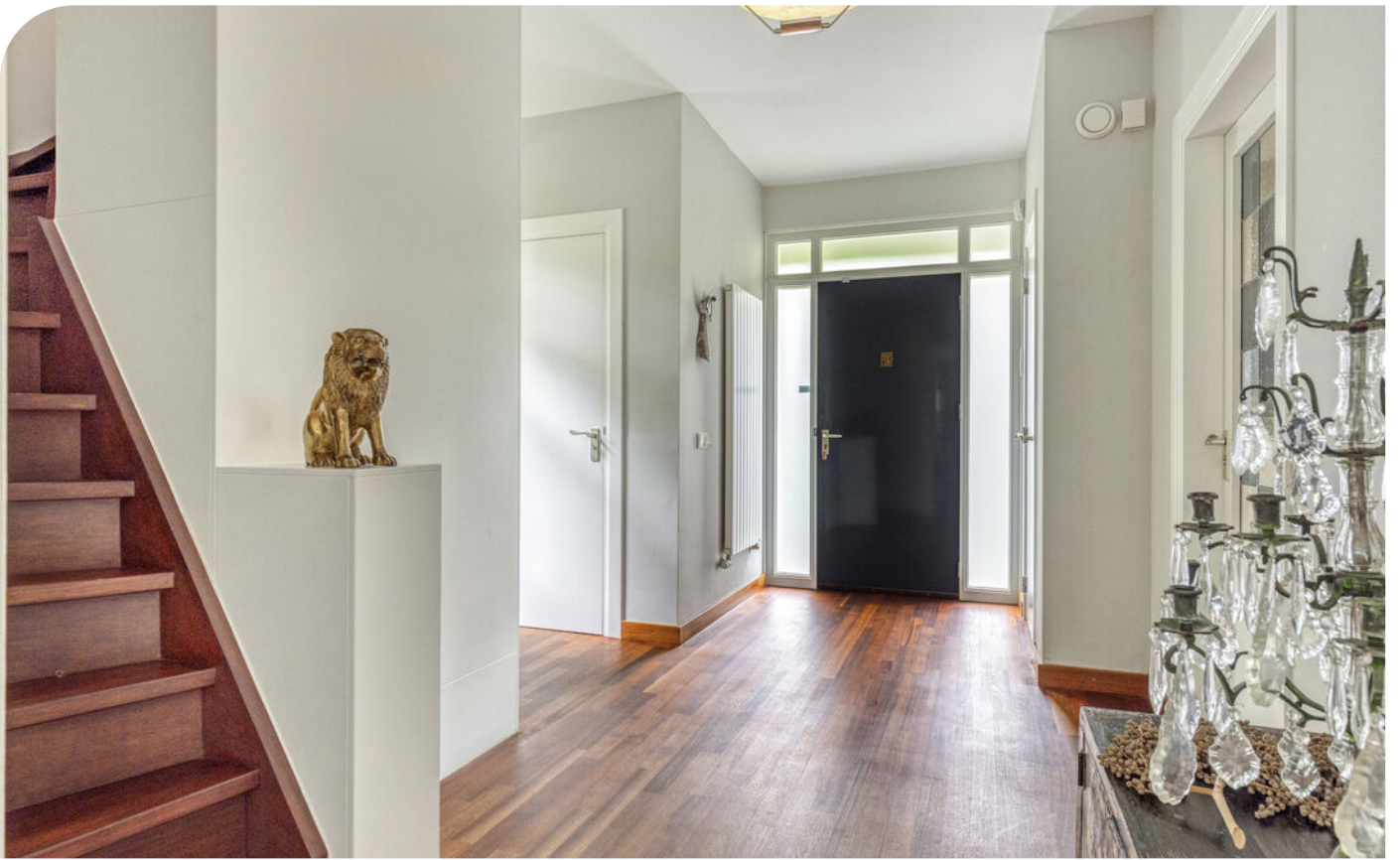
Via een sfeervol tuinpad, omringd door hortensia's, leibomen en volwassen beplanting, bereik je de karakteristieke houten voordeur. Het kijkluikje en de betonnen luifel versterken de karaktervolle uitstraling van de entree. Achter de voordeur ontvouwt zich een royale ontvangsthal met garderobe, gastentoilet en trapopgang. Direct valt de hoogwaardige afwerking op die als een rode draad door de gehele woning loopt. De glas-in-looddetails in de deuren naar de werkkamer en woonkamer onderstrepen daarbij het karakter en de aandacht voor detail.

Links van de hal ligt een multifunctionele kamer, momenteel ingericht als werkkamer. Dankzij de grote raampartijen geniet deze ruimte van veel daglicht en een prachtig uitzicht op het groene Annapark. Hierdoor is het een ideale werk-, speel-, hobby- of slaapkamer.

Achter de hal opent zich het hart van de woning: een royale leefruimte met veel daglicht, lange zichtlijnen en een prachtige verbinding met de tuin, waardoor het omliggend groen altijd aanwezig is. De woonkamer biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een grote eettafel, terwijl de houtkachel op sfeervolle wijze de verschillende leefzones verbindt. Aan de achterzijde versterken de lange zichtlijnen naar de tuin het gevoel van ruimte. Via de schuifpui bereik je de royale terrasoverkapping, voorzien van vloerverwarming, heaters, inbouwverlichting en elektra. Deze comfortabele buitenkamer vormt een volwaardig verlengstuk van de leefruimte en biedt het hele jaar door een aangename beschutte verblijfsplek. De glazen zijwand, royale hoogte en fraaie zichtlijnen naar de tuin zorgen voor een perfecte balans tussen comfort en het gevoel van vrijheid.

De woonkeuken sluit naadloos aan op het leefgedeelte en staat dankzij de vrijwel volledig glazen achtergevel voortdurend in contact met de tuin. De keuken is uitgevoerd in een royale U-opstelling met schiereiland en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, combimagnetron, koelkast en hoog geplaatste vaatwasser.

De in 2007 gerealiseerde tussenbouw met een tweede entree aan de opritzijde vormt een praktische verbinding tussen de woning, tuin en garage. Juist de combinatie van deze separate entree, de royale garage en de multifunctionele verdieping daarboven creëert volop mogelijkheden voor uiteenlopend gebruik, zoals een kantoor aan huis, praktijkruimte, hobbyruimte, gastenverblijf of een combinatie hiervan.















VERBINDING WONING - GARAGE





Via de comfortabele hardhouten trap bereik je de eerste verdieping. Onderweg naar boven zorgt een glas-in-loodraam voor een sfeervolle lichtinval. Op de verdieping valt direct de ruime en overzichtelijke maatvoering op. Vanaf de ruime overloop zijn drie slaapkamers, een separate toiletruimte en een badkamer bereikbaar. De zichtbare daklijnen, dakkapellen en houten shutters geven de verdieping veel karakter, terwijl de slaapkamers met hun verzorgde afwerking en vloerbedekking een warme en comfortabele sfeer uitstralen.

De badkamer aan de voorzijde is ruim opgezet en voorzien van een royale inloopdouche met regen- en handdouche, een breed wastafelmeubel, elektrische vloerverwarming, een designradiator en twee te openen ramen die zorgen voor veel daglicht en natuurlijke ventilatie.

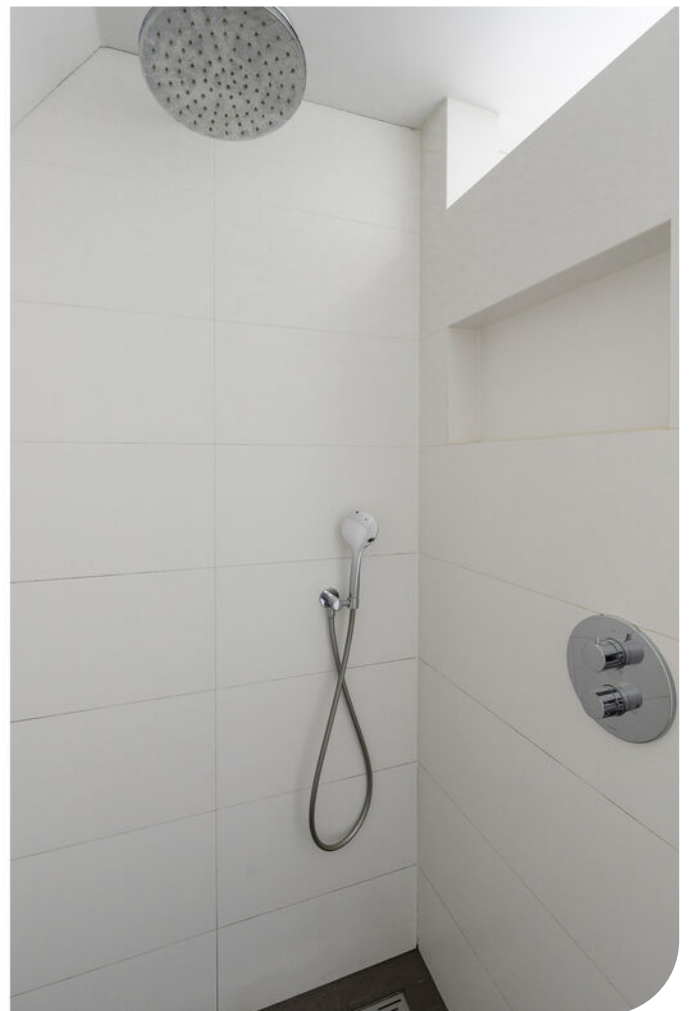
De hoofdslaapkamer aan de achterzijde vormt zonder twijfel het pronkstuk van deze verdieping. Met haar royale afmetingen biedt deze ruimte een uitzonderlijk wooncomfort en volop vrijheid in de indeling. Naast een groot tweepersoonsbed is er moeiteloos plaats voor een zithoek, werkplek of andere woonfunctie. De stijlvolle schouw met gasgestookte haard vormt een sfeerol middelpunt en versterkt het luxe karakter van de kamer. Aansluitend bevindt zich een kleedkamer, gesitueerd boven de terrasoverkapping. De zichtbare daklijnen, het raam dat zorgt voor prettig daglicht en een fraaie zichtlijn op de tuin, gecombineerd met de maatwerkkasten, geven deze ruimte veel sfeer. Daarbij is de beschikbare oppervlakte optimaal benut.

De badkamer en suite maakt de hoofdslaapkamer tot een volwaardige master suite. De hoogwaardige afwerking, het vrijstaande ligbad, het dubbele wastafelmeubel met inbouwkransen, de royale spiegelkast, elektrische vloerverwarming, designradiator en het separate toiletgedeelte zorgen voor een luxe hotelwaardige uitstraling en optimaal comfort.

Als absolute finishing touch beschikt de hoofdslaapkamer over directe toegang tot een royaal dakterras. Met zijn groene uitzicht, uitstekende bezonning en hoge mate van privacy vormt dit een unieke buitenruimte die perfect aansluit op het luxe karakter van de master suite. Daarnaast creëert het dakterras een praktische verbinding met de multifunctionele verdieping boven de garage, waardoor beide bouwdelen ook op deze verdieping met elkaar zijn verbonden.















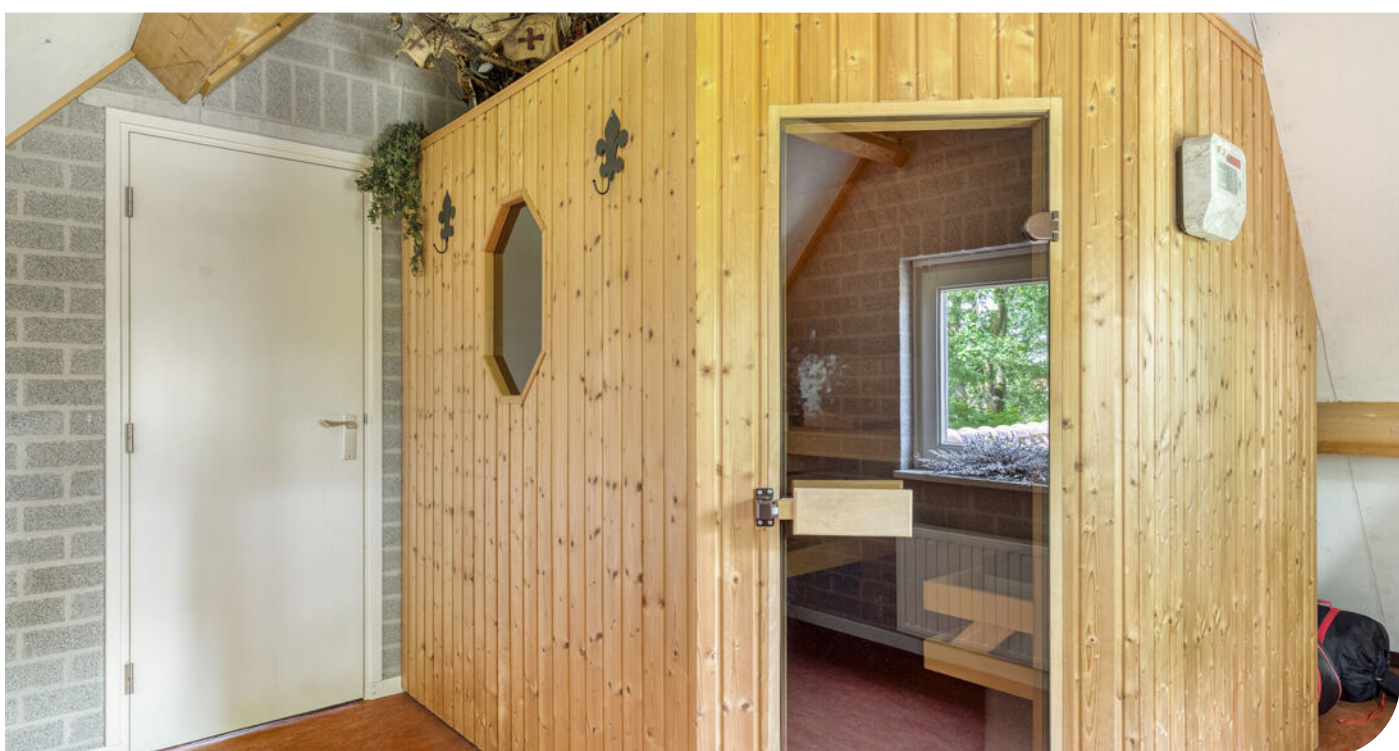
Achter een afsluitbare deur op de overloop bevindt zich de vaste trap naar de tweede verdieping. Een verdieping die verrassend veel ruimte biedt. Door de markante kapvorm van de woning verwacht je hier niet direct de hoeveelheid bruikbare woonoppervlakte die daadwerkelijk aanwezig is. Dankzij de royale nokhoogte van ruim 3,3 meter zijn hier twee volwaardige kamers gerealiseerd met een aangenaam ruimtelijk gevoel.

Eén van de kamers is momenteel ingericht als wellnessruimte met een Finse sauna voor drie personen. De sauna is fraai onder de schuine kap geplaatst, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. Vanuit de sauna geniet je bovendien van een prachtig uitzicht over de groene achtertuin, wat bijdraagt aan de ontspannen sfeer.

De twee kamers bieden volop flexibiliteit en kunnen naar wens verder worden afgewerkt en ingericht. Hierdoor leent deze verdieping zich uitstekend voor uiteenlopende doeleinden, zoals extra slaapkamers, een hobbyruimte, fitnessruimte, atelier of werkplek aan huis.

Vanaf de overloop zijn daarnaast diverse praktische bergruimtes bereikbaar, ideaal voor het opbergen van seizoensgebonden spullen en huishoudelijke zaken. Ook bevindt zich op deze verdieping de cv-installatie.

Daarmee vormt ook de tweede verdieping, met een betonnen verdiepingsvloer, een volwaardig onderdeel van het woonprogramma, waarbij de royale kapconstructie niet alleen zorgt voor de karakteristieke uitstraling van de woning, maar ook verrassend veel extra leefruimte creëert.





De royale oprit, uitgevoerd in gebakken klinkers, biedt ruim plaats aan meerdere auto's. Dankzij de breedte kunnen auto's zowel naast als achter elkaar worden geparkeerd. Naast de garage bevindt zich een dubbele ijzeren poort die op stijlvolle wijze toegang biedt tot de achtertuin. Dit maakt het mogelijk om ook grotere voertuigen, een caravan of aanhanger eenvoudig op het achterterrein te plaatsen. De groene omheining zorgt daarbij voor optimale privacy en een verzorgde uitstraling.

Een van de onderscheidende elementen van deze woning is de royale garage met multifunctionele verdieping. Met afmetingen van circa negen meter diep en zes meter breed biedt de garage uitzonderlijk veel ruimte. Twee elektrisch bedienbare Hörmann sectionaaldeuren, de plafondhoogte en diverse raampartijen zorgen voor een prettige combinatie van comfort, licht en gebruiksgemak. Daarnaast bevinden zich hier de witgoedaansluitingen, de verdeler van de vloerverwarming, een separate groepenkast en de computergestuurde beregeningsinstallatie van de achtertuin.

Via een vaste trap bereik je de verdieping boven de garage. Op de overloop bevinden zich een praktische bergruimte en de toegang tot de multifunctionele ruimte. De glas-in-looddetails zorgt ook hier voor een sfeervolle en verzorgde uitstraling. De multifunctionele ruimte zelf is opvallend licht dankzij de grote raampartijen en beschikt bovendien over een loopdeur naar het aangrenzende dakterras. In combinatie met de royale nokhoogte, de houten afwerking en de prettige lichtinval ontstaat hier een bijzonder aangename ruimte die zich uitstekend leent voor gebruik als kantoor aan huis, praktijkruimte, atelier, hobbyruimte of gastenverblijf. De verbinding met het dakterras versterkt daarbij het gevoel van ruimte en comfort.





VERDIEPING GARAGE





De achtertuin behoort zonder twijfel tot de absolute hoogtepunten van deze woning. Zodra je naar buiten stapt, ervaar je direct de uitzonderlijke rust, ruimte en privacy die deze buitenruimte te bieden heeft. Door de omvang, de volwassen beplanting en de doordachte aanleg ontstaat een sfeer die doet denken aan een park of bosrijke omgeving. Het is moeilijk voor te stellen dat je hier nog gewoon in een woonwijk bevindt. De tuin is met veel zorg ontworpen en aangelegd. Volwassen bomen, fruitbomen, rijke borders met zorgvuldig geselecteerde beplanting, gemetselde plantenbakken en fraaie zichtlijnen vormen samen een groen decor dat ieder seizoen tot zijn recht komt. De afwisseling tussen het groene gazon, leuke doorkijkjes en beschutte plekken geeft de tuin een natuurlijke diepte en een voortdurend gevoel van ruimte.

Het overdekt terras gaat naadloos over in een zonneterras die uiteindelijk enkele treden naar het hoger gelegen gazon leiden, waardoor een speelse indeling met hoogteverschillen ontstaat.

Hoewel het perceel in de toekomst nog kadastraal zal worden gesplitst, blijft het karakter van deze bijzondere tuin behouden. De volwassen groenstructuren, de royale opzet en de parkachtige uitstraling blijven onderdeel van het perceel dat bij de woning hoort. Daarmee blijven juist de kwaliteiten die deze buitenruimte zo aantrekkelijk maken volledig intact.

De woning beschikt aan zowel de linker- als rechterzijde over een vrije achterom. Beide doorgangen zijn afsluitbaar, waarbij aan de opritzijde een dubbele ijzeren poort toegang geeft tot de achtertuin. Dit zorgt niet alleen voor extra privacy en veiligheid, maar biedt ook veel praktisch gemak voor het bereiken van de tuin, ook met auto en/of aanhanger.

Deze tuin is veel meer dan een buitenruimte; het is een vanzelfsprekend verlengstuk van het wonen en een essentieel onderdeel van de totale woonbeleving. De combinatie van volwassen beplanting, optimale privacy en een rijke groenbeleving creëert een unieke plek waar rust en natuur dagelijks centraal staan. Hierdoor ontstaat een parkachtige omgeving die eerder doet denken aan een privélandgoed dan aan een traditionele achtertuin.



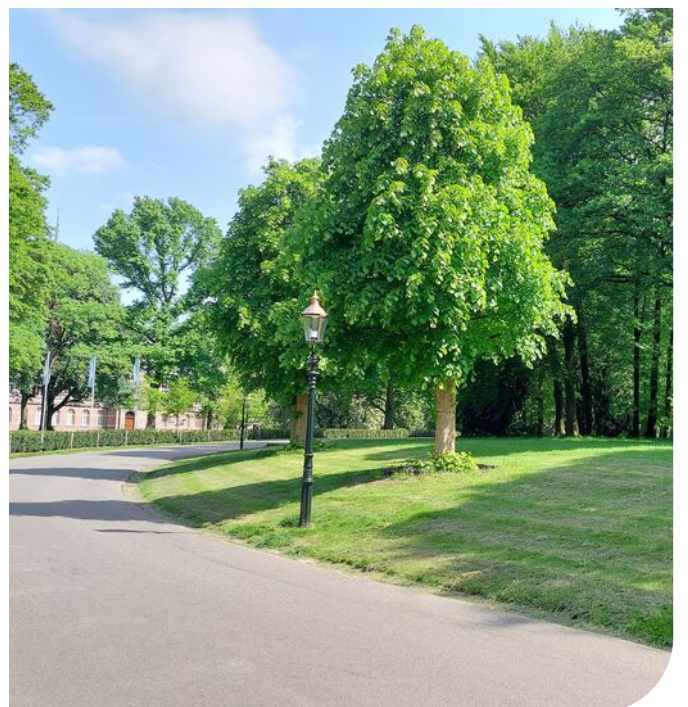












BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	woning en garage 1996, uitbreiding en verbinding tussen woning en garage in 2007 en renovatie van de bovenverdieping én sanitaire ruimtes in 2020.
Vloeren	betonvloeren, geen kruipruimte aanwezig maar de vloer is wel geïsoleerd
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw.
Dak	zadeldak met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR 1,4 beglazing, de uitbreiding van 2007 heeft HR++ beglazing.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels de Vailant ecoTEC plus cv-ketel 2018. Doorkijk houtkachel in de woonkamer. en een gashaard in de hoofdslaapkamer. Vloerverwarming ligt in het toilet, keuken, buiten terras (onder de overkapping), achterportaal en sanitaire ruimtes op de verdieping.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	in de keuken middels een boiler en in de badkamer(s) via de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

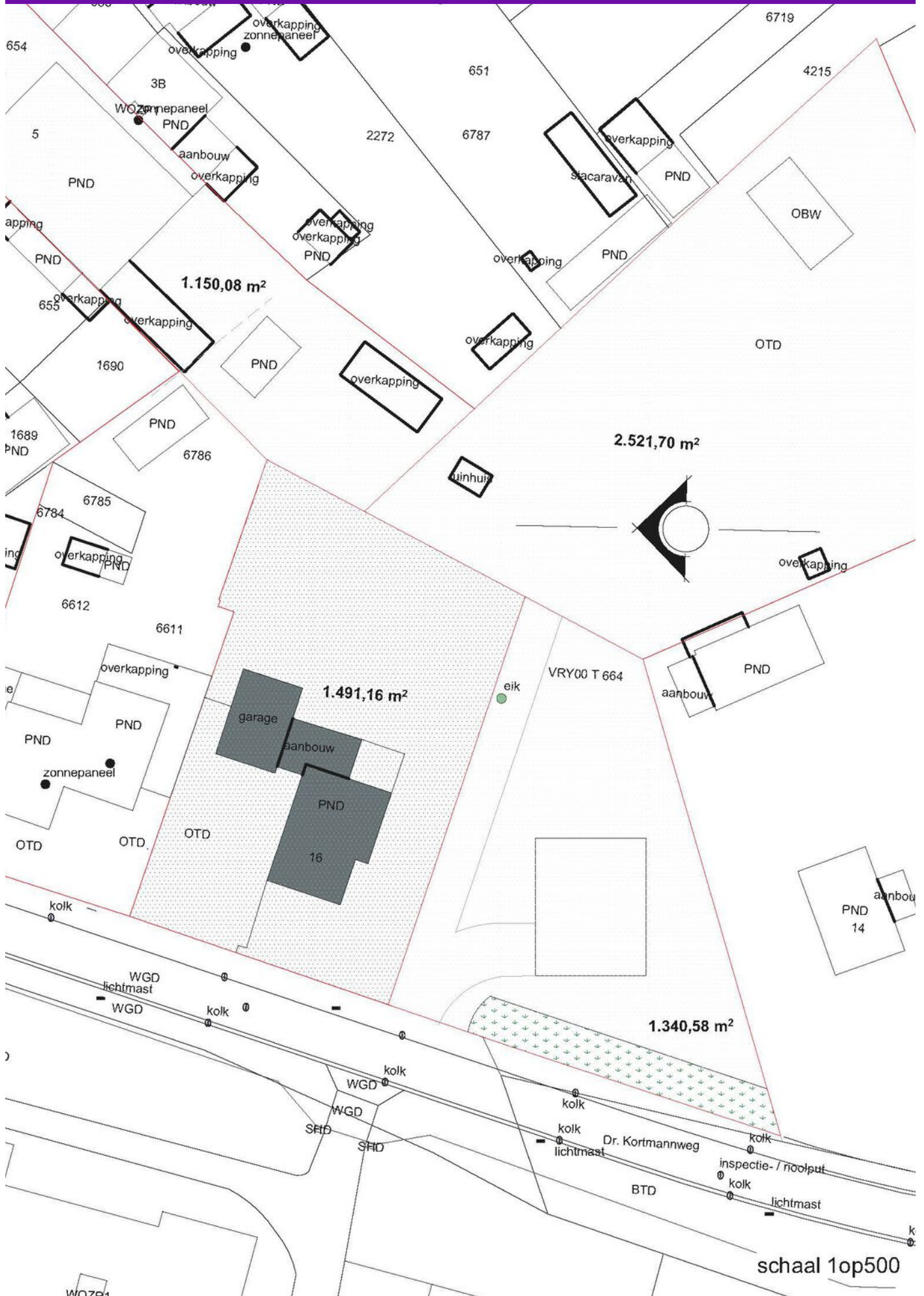
Tuinligging	de tuin is rondom de woning gelegen, de hoofdtuin aan de achterzijde is op het zuidoosten georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen.
Asbest	niet aanwezig.
Meterkast	20 groepen, 4 aardlekschakelaars en glasvezel.
Bijzonderheden	het perceel van ca. 1490 m ² wordt nog kadastraal ingemeten, zij bijgevoegd kadastrale tekening.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 962 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 2998 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 6282 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN

KADASTRALE KAART





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.

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.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

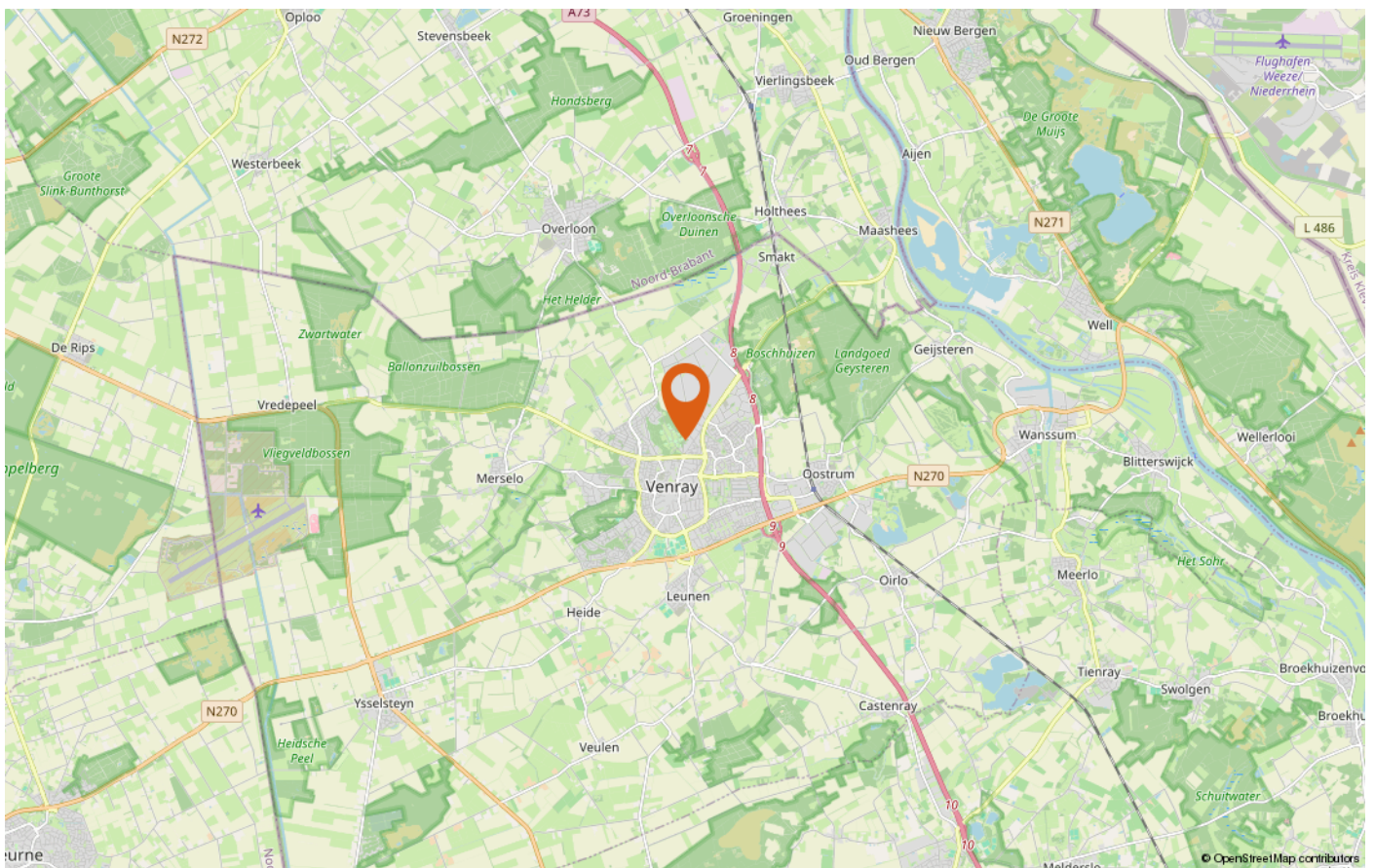
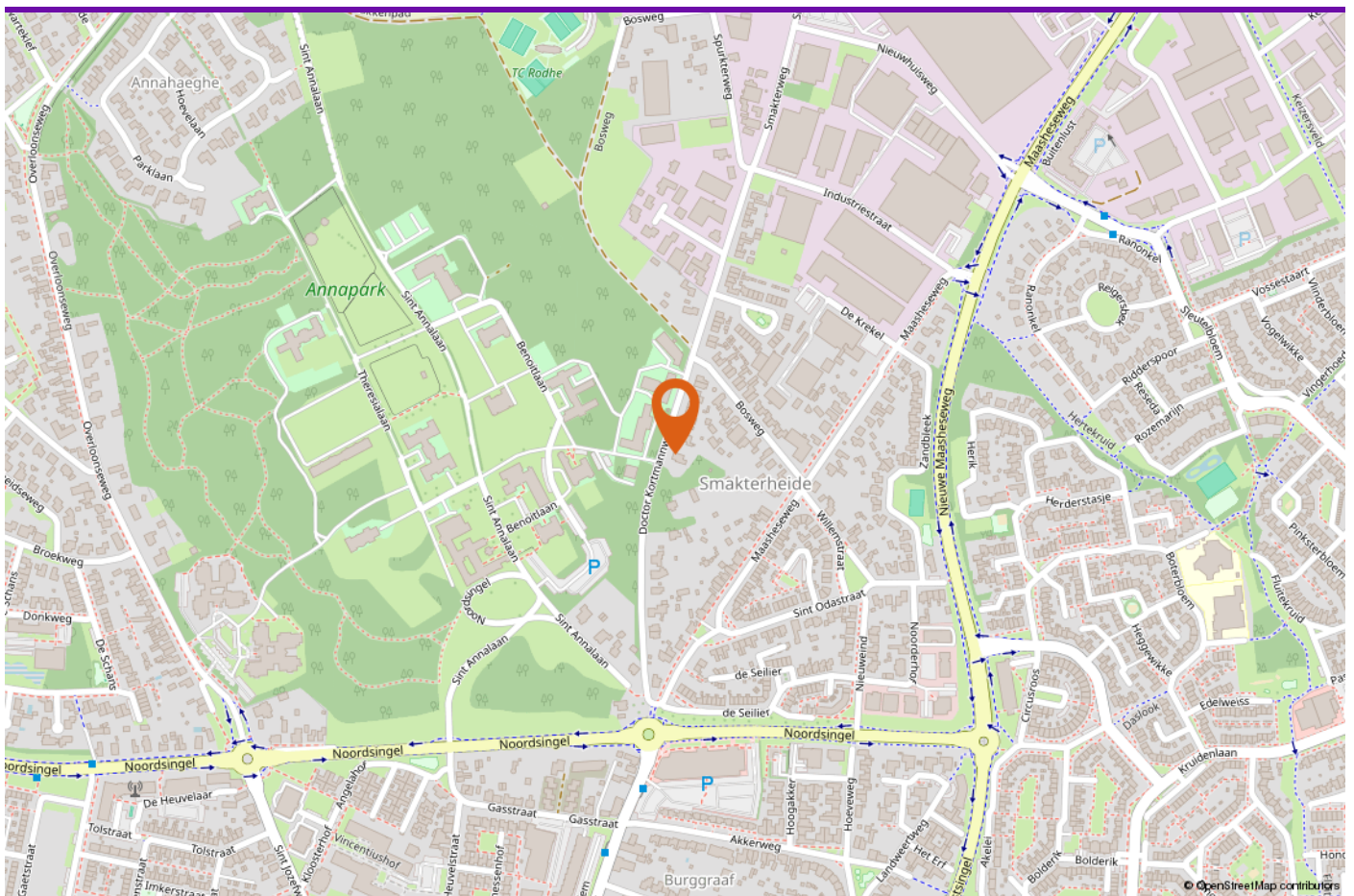
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten			
- Keuken wandmeubel			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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Keukenboiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vrijstaande lantarenpaal		X	
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)		X	
- Afrastering & toegangspoorten	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

