



BRENNERLAAN VENRAY

Vraagprijs € 649.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1980

Perceeloppervlakte
480 m²

Woonoppervlakte
191 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
43 m²

Inhoud
668 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Sommige woningen geven niet meteen al hun geheimen prijs. Dit is er zo één. Achter de jaren 80-gevel onthult zich een verrassend ruim woonhuis waar iedere ruimte nét iets meer biedt dan je verwacht. Van de royale leefruimtes en de sfeervolle woonkeuken tot vier volwaardige slaapkamers, een multifunctionele slaatzolder en een praktijkruimte met eigen entree; alles is erop ingericht om met jouw leven mee te bewegen. Van een fijn familiehuis, tot een praktijk aan huis, kantoor of plek voor opgroeiende kinderen. Hier hoeft je niet te kiezen, want de mogelijkheden zijn er al.

Ook buiten blijft de woning verrassen. De tuinkamer vormt een natuurlijke schakel tussen binnen en buiten en maakt van ieder seizoen een buitenseizoen. Daaromheen ligt een met zorg aangelegde tuin die rondom de woning alle ruimte krijgt. Hier zorgen het volwassen groen en de privacy ervoor dat de drukte van de dag vanzelf naar de achtergrond verdwijnt.

De ligging maakt het plaatje compleet. Aan de rand van Venray, in de groene woonwijk Veltum, woon je met alle rust om je heen zonder afstand te doen van het gemak. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en het centrum liggen binnen handbereik, terwijl je ook zo de natuur in wandelt of fietst. En dankzij de snelle verbindingen richting Venlo, Nijmegen en Eindhoven ben je ook daar in korte tijd.





BEGANE GROND

De oprit, met ruimte voor meerdere auto's, vormt de centrale toegang tot de woning en leidt niet alleen naar de voordeur, maar ook naar de separate entree van de praktijkruimte. Via de afsluitbare stalen poorten is bovendien de achtertuin aan beide zijden van de woning eenvoudig bereikbaar. Vanaf de oprit loop je naar de voordeur, waar je binnenkomt in een ruime hal. Deze vormt het centrale ontvangstpunt van de woning en biedt voldoende ruimte voor een garderobe. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, de meterkast en de trapopgang naar boven.

De woonkamer is een heerlijke leefruimte waar het daglicht dankzij de grote raampartijen rijkelijk naar binnen valt. De houten vloer geeft de ruimte een warme uitstraling, terwijl de royale afmetingen volop mogelijkheden bieden voor zowel een comfortabele zithoek aan de voorzijde als een grote eethoek aan de achterzijde. Een fijne plek waar het gezin samenkomt en waar je moeiteloos gasten ontvangt.

De woonkamer gaat geleidelijk over in de royale woonkeuken, die in 2008 is uitgebreid door een deel van de garage bij de woning te betrekken. Hierdoor is een ruime leefkeuken met een aparte eethoek ontstaan, waar koken, tafelen en samenzijn vanzelfsprekend samenkomen. Dankzij de ensuite deuren kun je beide ruimtes met elkaar verbinden of juist afzonderen, passend bij ieder moment van de dag.

De keuken is praktisch ingedeeld rondom een centraal werkeiland, dat niet alleen extra werkruimte biedt, maar ook volop bergruimte. De complete inrichting bestaat uit een 5-pits gaskookplaat, afzuigkap, combi stoomoven, oven, vaatwasser op werkhoogte en een koelkast. In de eethoek vormt een tweede keukenblok met extra kastruimte en een koelkast een praktische aanvulling, ideaal als koffiecorner. De sfeervolle gaskachel met ombouw en het dakraam geven deze ruimte bovendien extra warmte en karakter.

Vanuit de eethoek bereik je de in 2010 aangebouwde berging. Deze praktische ruimte beschikt over een vaste kastenwand, waarin onder meer de grondwaterpomp netjes is weggewerkt, en biedt het verder volop plaats voor provisie en extra opslag. Vanuit hier heb je bovendien directe toegang tot de praktijkruimte aan de voorzijde én de overkapping aan de zijkant van de woning.







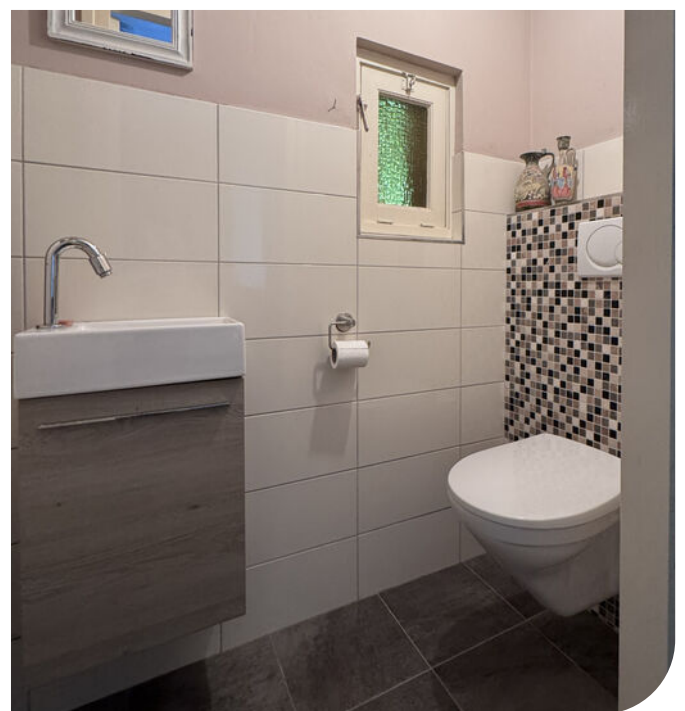






Direct aansluitend bevindt zich de volledig afgewerkte bijkeuken; een praktische ruimte die in ieder huishouden onmisbaar is. Hier is volop plaats voor witgoed, extra bergruimte en alle dagelijkse huishoudelijke voorzieningen. De bijkeuken is voorzien van twee op maat gemaakte kastenwanden. In één van de kasten zijn de vriezer, wasmachine en droger fraai geïntegreerd. De wasmachine en droger zijn op comfortabele werkhoogte geplaatst, met daartussen een praktische uittrekbare lade voor een wasmand. Centraal is bovendien een hanggedeelte gecreëerd, ideaal voor het drogen van kleding. De tegenoverliggende kastenwand biedt volop bergruimte dankzij de plafondhoge kasten en beschikt daarnaast over een praktische inloopkast die uitstekend dienst kan doen als garderobe of extra opbergruimte.

Vanuit de bijkeuken is het toilet bereikbaar, uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje met meubel. Zowel de keuken als de bijkeuken zijn afgewerkt met een tegelvloer, waarbij de keuken bovendien is voorzien van comfortabele vloerverwarming.



PRAKTIJKRUIMTE



Een onderscheidend pluspunt van deze woning is de volledig zelfstandige praktijkruimte. Dankzij de eigen entree vanaf de oprit kunnen bezoekers rechtstreeks naar binnen, zonder de privévertrekken van de woning te betreden. Dat zorgt voor een professionele ontvangst én behoudt tegelijkertijd de privacy van het gezin. De praktijk is daarnaast ook binnendoor bereikbaar via de berging, waardoor wonen en werken op een praktische manier met elkaar zijn verbonden.

Bij binnenkomst kom je in een eigen hal met toegang tot een toiletruimte, uitgevoerd met een wandcloset, fonteintje en natuurlijke ventilatie. De praktijkruimte zelf heeft een oppervlakte van circa 15 m² en is afgewerkt met een laminaatvloer. Een groot raampartij met draaikiepdeur zorgt voor een prettige hoeveelheid daglicht en een open, uitnodigende sfeer.

Aansluitend bevindt zich een afzonderlijk kantoor, dat middels een glazen deur van de praktijkruimte is gescheiden. Hier is volop ruimte voor een bureau en bergkasten, waardoor deze ruimte zich uitstekend leent voor administratieve werkzaamheden of als rustige werkplek. Uiteraard zijn de ruimtes ook voor andere doeleinden te gebruiken, zoals een salon, atelier, hobbyruimte of extra slaapkamer. Daarmee biedt deze praktijkruimte een flexibiliteit die je niet vaak tegenkomt en is zij een waardevolle aanvulling op het wooncomfort van de woning.



VERDIEPING

Via de hardhouten trap bereik je de eerste verdieping, waar de ruimte opnieuw centraal staat. De overloop geeft toegang tot vier volwaardige slaapkamers, de badkamer, het separate toilet en een praktische bergzolder. Dankzij de royale afmetingen, de nette afwerking en de grote raampartijen voelen alle slaapkamers heerlijk licht en ruim aan. Bovendien zijn de slaapkamers voorzien van rolluiken, wat zorgt voor extra comfort en privacy. De twee slaapkamers aan de achterzijde zijn afgewerkt met een blokparketvloer. Eén van deze kamers beschikt bovendien over een vaste kastenwand en een eigen wastafelmeubel, wat extra comfort biedt. De slaapkamers aan de voorzijde zijn, net als de overloop, voorzien van een laminaatvloer. Vanuit één van deze kamers bereik je via een steektrap de verrassend veelzijdige zolderverdieping, die extra mogelijkheden biedt als slaap-, werk- of hobbyruimte.

Centraal op de verdieping ligt de badkamer. Deze is uitgevoerd met een ligbad, een douchehoek, een dubbel wastafelmeubel met verlichte spiegelkast en een designradiator. Een raam zorgt voor zowel lichtinval als ventilatie. Daarnaast beschikt de verdieping over een separaat toilet met wandcloset en fonteinje, wat in een gezinssituatie voor extra comfort zorgt. De aangrenzende bergkast biedt bovendien praktische ruimte voor linnengoed, proviand of andere spullen die je graag binnen handbereik houdt.









Via de steektrap in de slaapkamer bereik je de verrassend veelzijdige zolderverdieping. Het trapgat is praktisch af te sluiten met een houten luik. De voorzijde is momenteel als slaapruijnte ingericht met een studie- of hobbyhoek. Dankzij de twee dakramen is het hier aangenaam licht. Vanuit hier heb je toegang tot de achtergelegen bergzolder. Hier is de cv-installatie opgesteld en beschik je over volop praktische bergruimte voor koffers, seizoensspullen en andere zaken die je niet dagelijks nodig hebt.



SLAAPZOLDER





Direct aan de woonkeuken grenst de in 2021 gerealiseerde terrasoverkapping. Dankzij de glazen schuifwanden, de lichtstraat, de heater en de sfeervolle houtkachel is deze veel meer dan een overkapping alleen. Het is, mede door de ligging aan de woonkeuken, een volwaardige tuinkamer waar je vrijwel het hele jaar door comfortabel kunt ontspannen, uitgebreid kunt tafelen of gezellig met familie en vrienden samen kunt zijn. De tuinkamer is iets hoger gelegen dan de rest van de tuin, wat zorgt voor een speels effect met leuk uitzicht op het groen rondom de woning. Via een afstapje loop je vanuit hier de tuin in, die rondom de woning is aangelegd en naadloos aansluit op de groene woonomgeving. Hoewel de achtertuin op het noordoosten is georiënteerd, zorgt de ligging rondom de woning ervoor dat de zon gedurende de hele dag met de tuin meedraait. Zo is er van 's ochtends vroeg tot in de avond altijd wel een zonnig of juist schaduwrijk plekje te vinden.

De afwisseling van gazon, terrassen, verzorgde borders en volwassen beplanting maakt de tuin veelzijdig en sfeervol. Direct naast de tuinkamer ligt een terras met volop ruimte voor een comfortabele loungeset. Aan de zijkant van de woning zorgen het onderhoudsvriendelijke kunstgazon, een groene haag en de karakteristieke druivenranken langs de gevel voor een beschutte en sfeervolle buitenruimte. Via de afsluitbare poort bereik je bovendien eenvoudig de voortuin en de oprit.

De tuin onderscheidt zich daarnaast door de combinatie van sier- en gebruiksgroen. Naast de verzorgde beplanting vind je hier diverse fruitbomen, een moestuin en verschillende groente- en kruidenplanten. Een heerlijke buitenruimte waar rust, privacy en het buitenleven centraal staan en waar je ieder seizoen opnieuw kunt genieten.













Aan de linkerkzijde van de woning bevindt zich een praktische overkapping, gerealiseerd in 2015. Deze is zowel vanuit de berging als vanuit de tuin bereikbaar en wordt momenteel gebruikt als overdekte fietsenstalling. Dankzij de lichtstraat valt ook hier prettig daglicht binnen en de aanwezige buitenkraan maakt deze ruimte extra praktisch in het dagelijks gebruik. Via de afsluitbare poort heb je bovendien een directe vrije achterom, waardoor de tuin en de berging eenvoudig bereikbaar zijn.



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	de woning is in 1980 gebouwd, in 2008 is de garage opgesplitst en een groot gedeelte bij de keuken getrokken. De berging is aangebouwd in 2010. De overkapping aan de westkant is in 2015 geplaatst en de overkapping bij de keuken in 2021.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	kunststof kozijnen met op de begane grond HR++ beglazing (2022) en op de verdieping incl. slaapzolder dubbel glas (2004).
Overige voorzieningen	aan de voorzijde handmatig bedienbare rolluiken met uitzondering van elektrische rolluiken in de woonkamer, eethoek en op de slaapkamer rechtsachter.
Isolatie	geïsoleerd tijdens de bouw in 1980 met de destijds geldende isolatievoorschriften.
Energiebesparende maatregelen	24 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 195 Wp per paneel, geplaatst in 2013.
Centrale verwarming	de hybride Intergas cv-ketel in combinatie met de Daikin Altherma lucht/water warmtepomp uit 2024 zorgt voor zowel verwarming als warmwater. Daarnaast is de keuken voorzien van vloerverwarming en een Dru gaskachel uit 2009.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie middels ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	de tuin is rondom de woning gelegen waarvan de achtertuin op het noordoosten is georiënteerd
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk klein asbesthoudende plaat bij de oude doorvoer van de ketel naar buiten.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 599,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.108 m ³ per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	3133
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.	

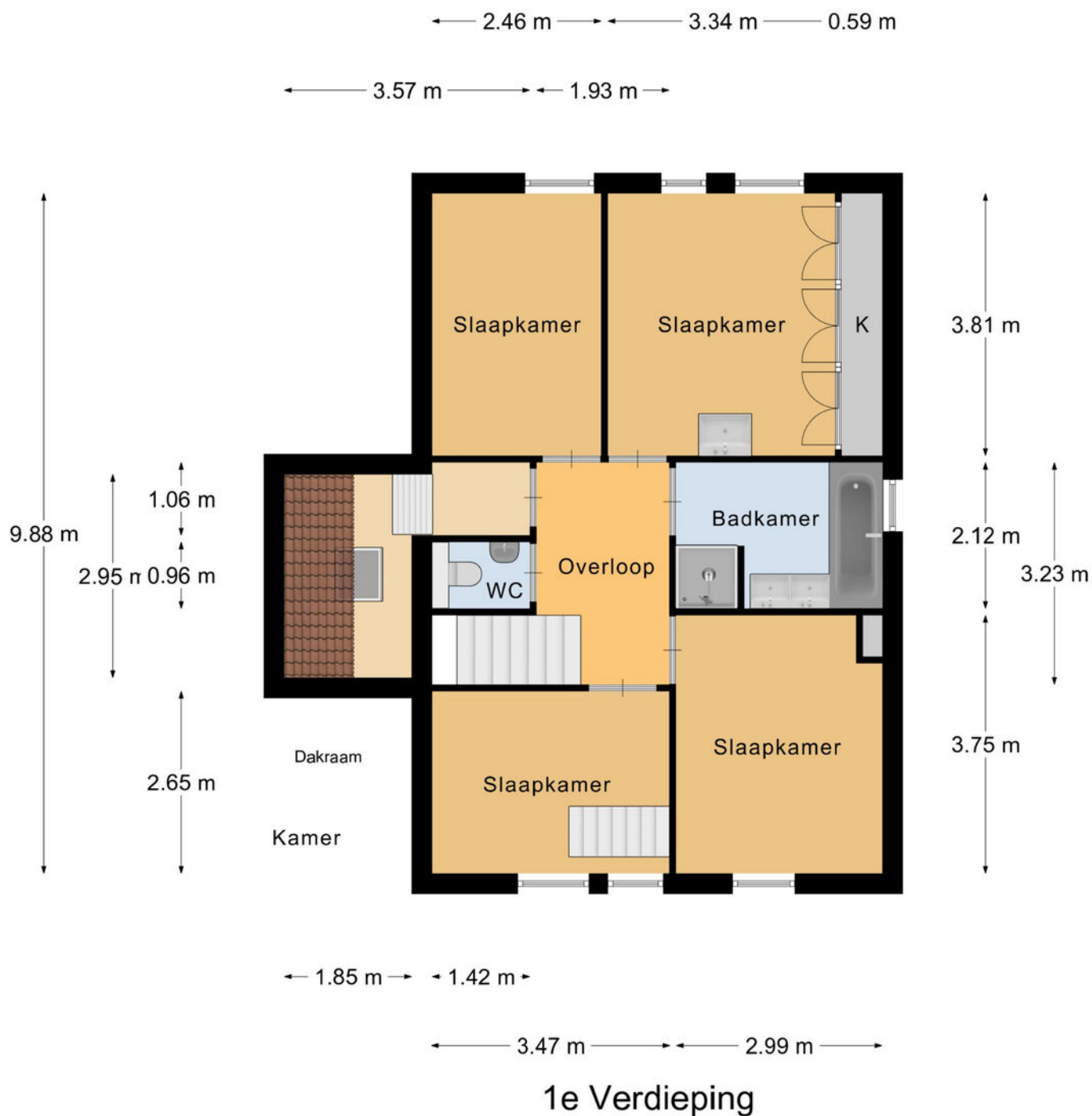


KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

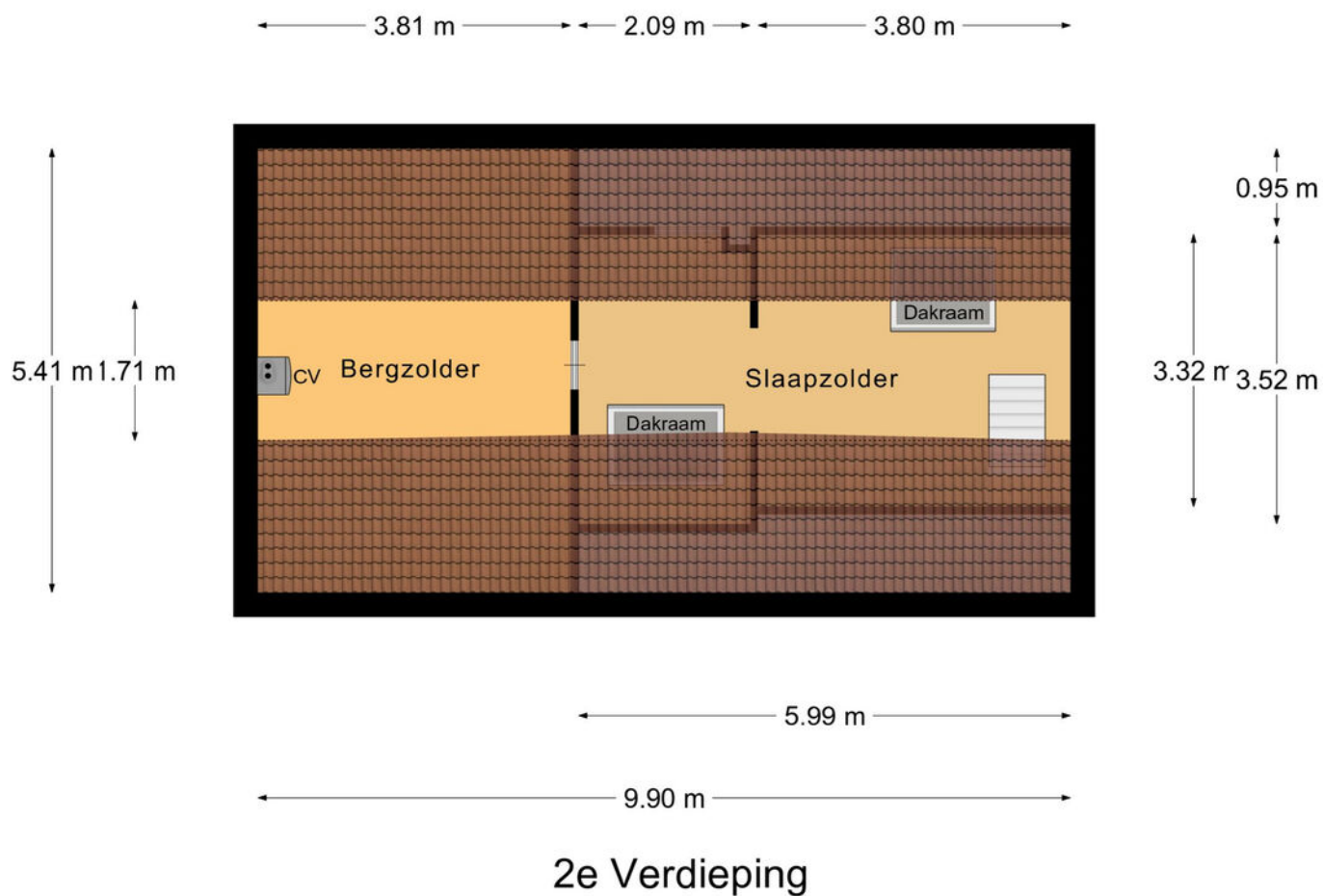
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

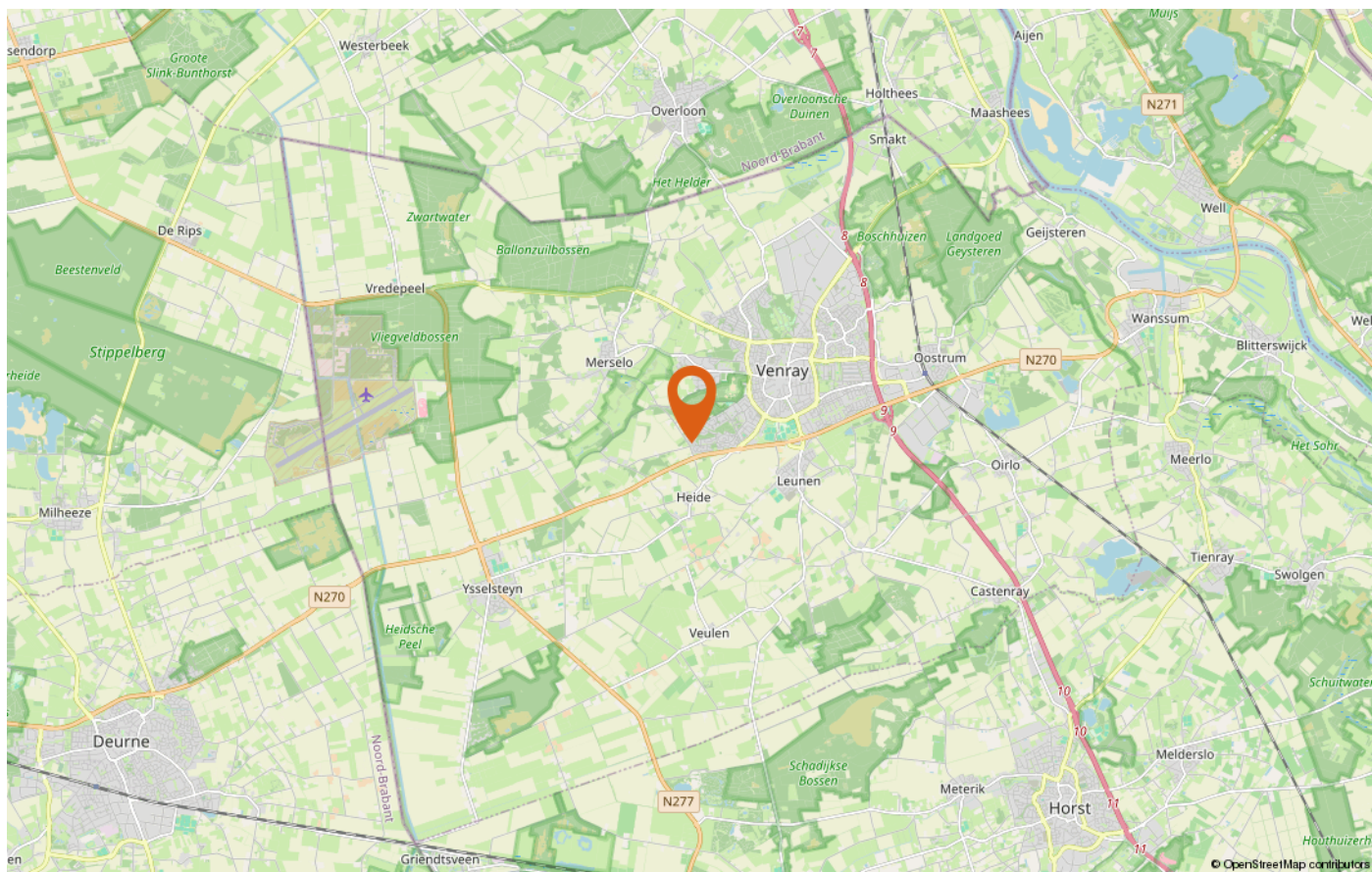
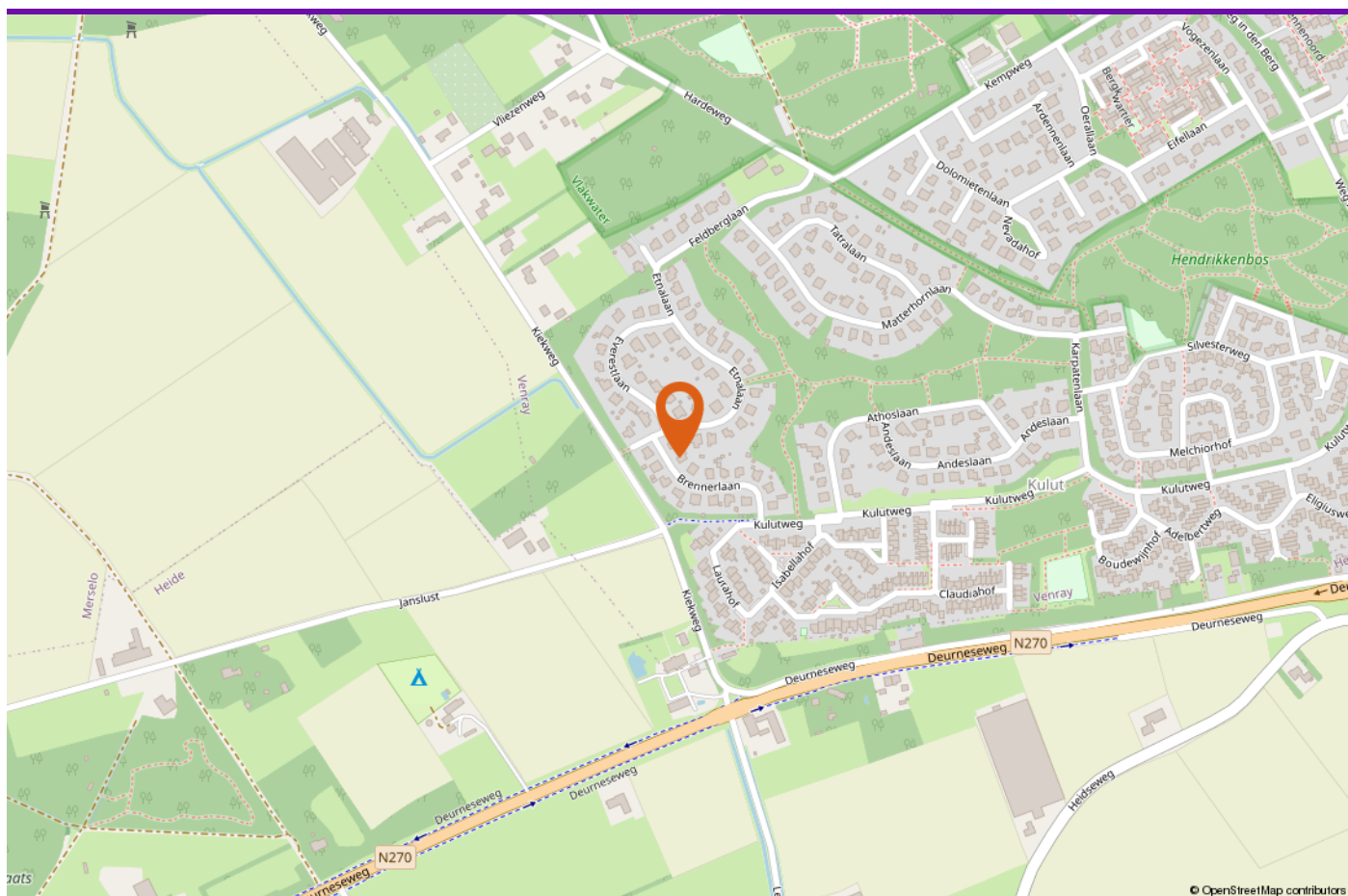
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel		X	
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Opbergkasten aan muur kantoortje		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Combi-Stoomoven	X		
- Wijnbewaarkast		X	
Keukenaccessoires, te weten			
- 2e Koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
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		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

Als makelaars hebben wij dagelijks te maken met kopers en verkopers. Deze mensen komen voor vele keuzes te staan op het gebied van financieringen, verbouwingen, renovaties, interieuradvies of woninginrichting. Wij ondersteunen daarbij graag! De Partners van Peelrand is een samenwerking met lokale bedrijven. Bedrijven waar wij u met een gerust hart naar toe willen sturen, u wordt daar op een vakkundige wijze geadviseerd.

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om in onderhandeling te treden. De informatie is met zorg samengesteld en uit ons inziens betrouwbare bron afkomstig. T.a.v. de juistheid ervan kunnen wij echter geen aansprakelijkheid aanvaarden. De tekeningen zijn ter indicatie en kunnen afwijken van de werkelijke situatie. Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven m.b.t. mogelijk aanwezige gebreken in de woning. De informatie die is vermeld is verkregen van de verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeling om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende

mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om een ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen.

Indien met betrekking tot deze woning onderhandelingen optreden, welke leiden tot het tot stand komen van een koopovereenkomst, zal door de makelaar een koopakte worden opgemaakt overeenkomstig het laatst uitgegeven model koopakte NVM, vastgesteld door de NVM, de consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Indien wenselijk kan in deze koopakte tijdens de koper een voorbehoud worden opgenomen ter verkrijging van een hypothecaire geldlening en/of nationale hypotheekgarantie (NHG). In ieder geval zal in de koopakte eveneens de standaard waarborgsom (een borg te storten bij de notaris) of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopprijs worden opgenomen. De kosten van een bankgarantie komen voor rekening van de koper.

34

[illegible]

AANTEKENINGEN



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

