

www.arvalis.nl

BuitenGewoon

Exclusief wonen in het groene Vlakwater



Bouwkavel te koop!
Nabij Vesaliuslaan Venray

Vraagprijs: € 299.500,- k.k.

arvalis



085-0642155

info@arvalis.nl





Wonen in het groen, aan de rand van Venray!

Aan de westzijde van Venray verrijst Vlakwater II: een exclusieve, groene woonwijk waar ruimte, rust en kwaliteit centraal staan. In het nieuwste deelgebied, gelegen ten zuiden van de Vesaliuslaan, ontstaat een sfeervolle buurt met vrijstaande woningen op royale kavels en luxe projectmatige woningen, omgeven door groen en grenzend aan het prachtige beekdal van de Loobeek.

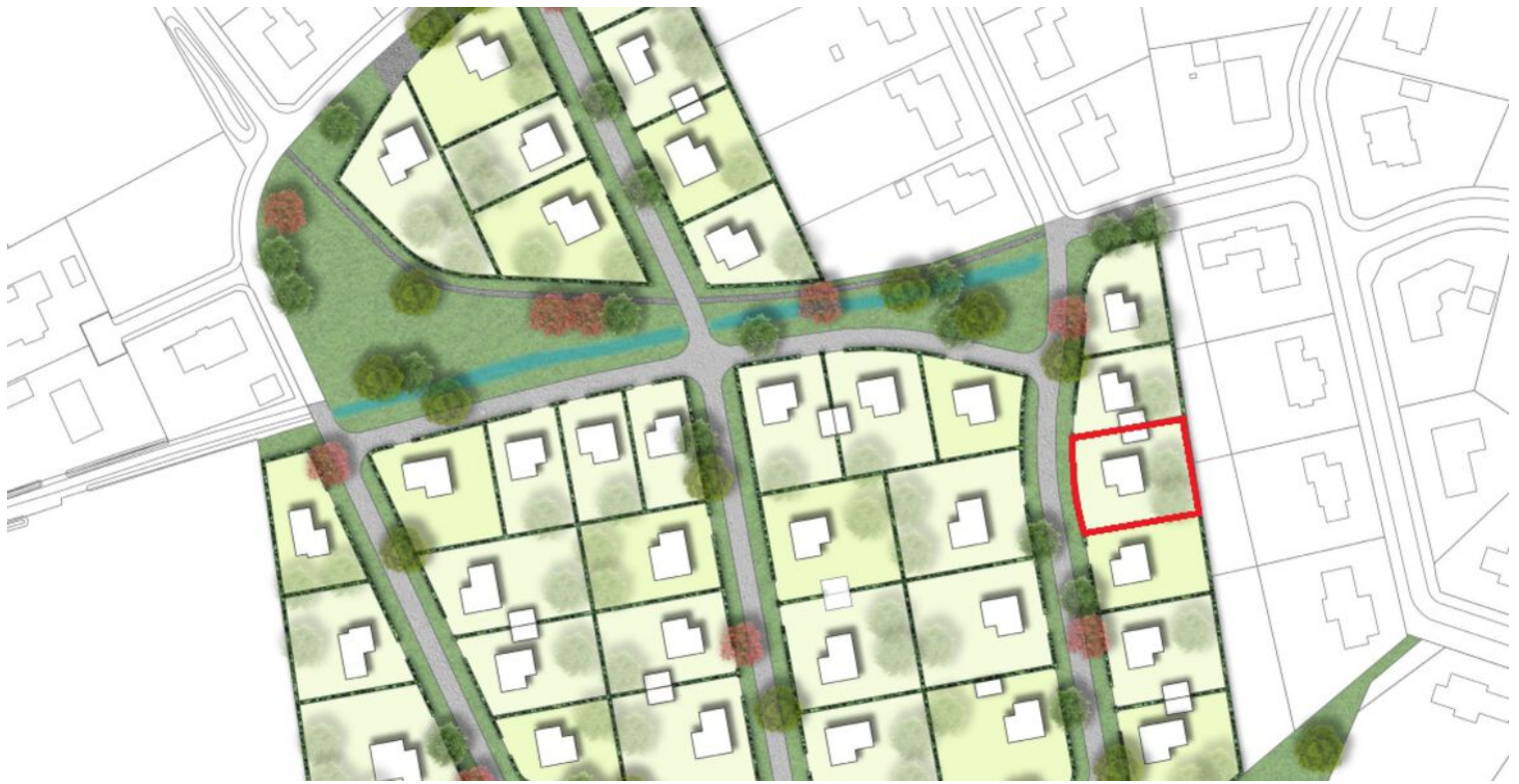
De opzet van de wijk sluit naadloos aan bij het karakter van wonen aan de stadsrand. Hier krijgt u de unieke mogelijkheid om een woning te realiseren die aansluit bij uw eigen woonwensen en levensstijl. De ruime kavels, hoogwaardige inrichting van de openbare ruimte en zorgvuldig vastgelegde beeldkwaliteit zorgen samen voor een harmonieuze en karaktervolle woonomgeving.

Wij bieden hier een bouwkaavel van maar liefst 788 m², gelegen op een prachtige locatie. Deze kavel biedt u de perfecte kans om uw droomwoning naar eigen wens te realiseren. Dankzij de gunstige ligging geniet u van een combinatie van privacy en een mooie, vrije situering, terwijl u tegelijkertijd profiteert van de nabijheid van het centrum van Venray.

Alle dagelijkse voorzieningen zoals winkels, scholen, horeca en sportfaciliteiten bevinden zich op korte afstand. Ook de uitstekende bereikbaarheid maakt deze locatie extra aantrekkelijk.

Kortom: een unieke kans om te bouwen op een mooie plek, in een rustige omgeving, maar toch dicht bij alle voorzieningen die Venray te bieden heeft.

Benieuwd naar de mogelijkheden? Wij denken graag met je mee!



Beeldkwaliteitsplan

Om de hoogwaardige kwaliteit en uitstraling van Vlakwater te waarborgen, is voor deze ontwikkeling een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn de landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten vastgelegd die zorgen voor een groene, harmonieuze en karaktervolle woonomgeving.

Vlakwater staat voor exclusief wonen in het groen. De wijk wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op royale kavels en luxe projectmatige woningen, omgeven door bomen, hagen, waterpartijen en wandelroutes. Het beeldkwaliteitsplan biedt daarbij veel ruimte voor individuele architectuur en persoonlijke woonwensen, terwijl de groene inrichting zorgt voor een rustige en samenhangende uitstraling van de buurt.

Zo ontstaat een hoogwaardige woonomgeving waar natuur, privacy, vrijheid en wooncomfort op een vanzelfsprekende manier samenkomen. De ontwerpcriteria en referentiebeelden vormen daarbij een inspirerend kader voor de verdere invulling van uw droomwoning.

Naast het beeldkwaliteitsplan geldt het juridisch bindende bestemmingsplan, waarin de bouwmogelijkheden en maatvoering van de kavels zijn vastgelegd.

Beide documenten zijn op aanvraag beschikbaar via de makelaar.



Kenmerken

Overdracht:

Vraagprijs
Overdrachtsbelasting
Aanvaarding

€ 299.500,- kosten koper
10,4% (2026)
in overleg en nadat de infrastructuur is
aangelegd

Oppervlaktes en inhoud:

Perceeloppervlakte
Afmetingen

788 m²
Frontbreedte: circa 25,4 meter
Diepte: circa 31,3 meter

Locatie:

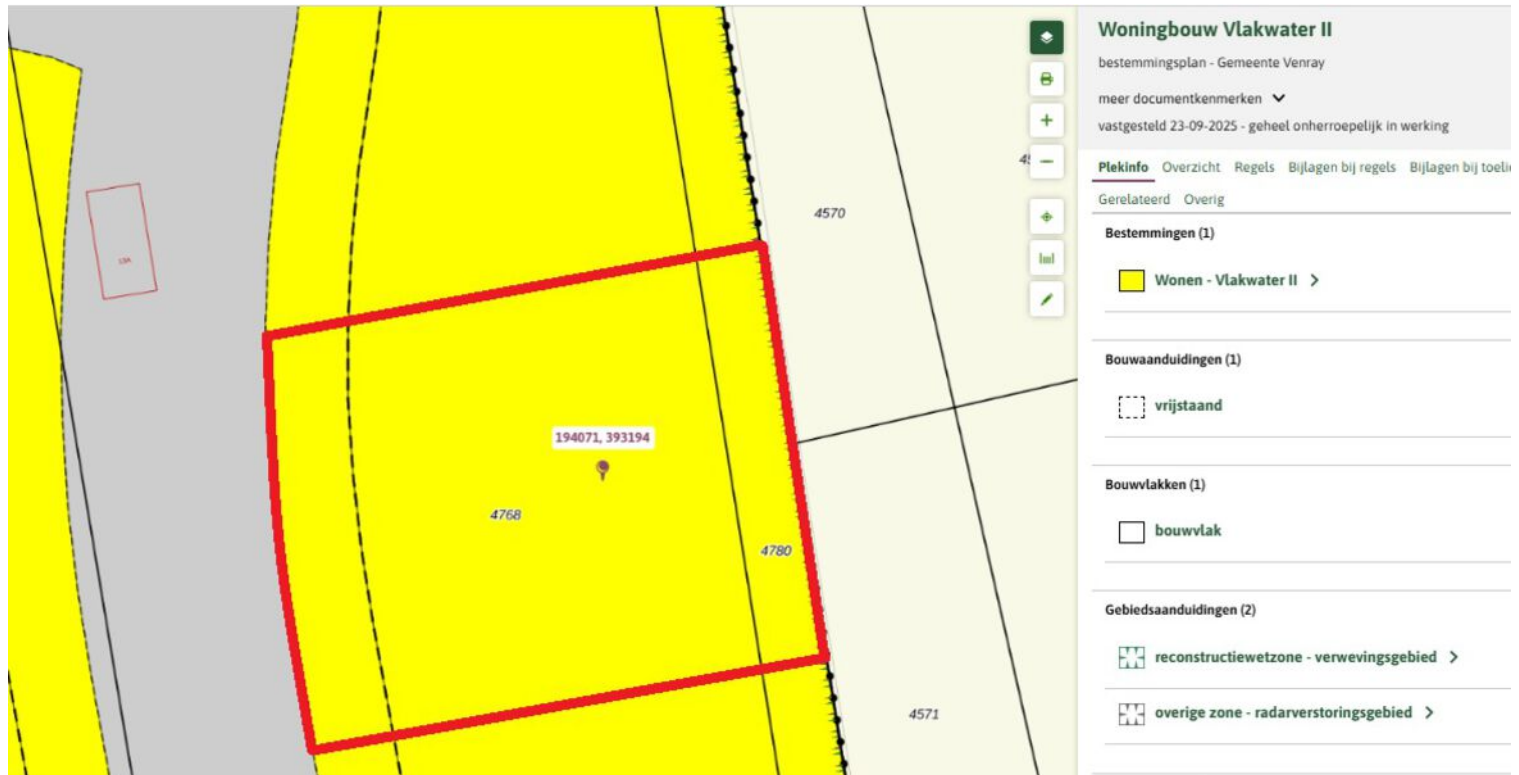
Ligging

Nabij centrum, nieuwbouwwijk

Tuin:

Oriëntatie
Staat

Achtertuint op het oosten
Aan rustige weg, in woonwijk



Bestemmingsplan

De bouwkaavel is gelegen binnen het Bestemmingsplan 'Woningbouw Vlakwater II', Gemeente Venray, vastgesteld 23-09-2025 - geheel onherroepelijk in werking - en heeft de volgende kenmerken:

Bestemming: Wonen - Vlakwater II

Bouwaanduidingen: vrijstaand

Gebiedsaanduidingen:

- reconstructiewetzone - verwevingsgebied
- overige zone - radarverstoringsgebied

Maatvoeringen:

- Maximum goothoogte (m): 6
- Maximum bouwhoogte (m): 10

Bijzonderheden



- ✓ Exclusief woonmilieu met vrijstaande woningen
- ✓ Veel architectonische vrijheid
- ✓ Groene woonomgeving
- ✓ Grenzend aan het landschap van de Loobeek
- ✓ Geen dominante schuttingen, maar groene erfafscheidingen met hagen
- ✓ Groene wandel- en ontmoetingsruimten binnen de wijk
- ✓ Ruime opzet van de woningen, met voldoende afstand tussen de gebouwen en een open karakter



Omgeving

De bouwkaavel is gelegen aan de westzijde van Venray. Het centrum van Venray met zijn winkels, horeca, scholen en sportvoorzieningen ligt op korte afstand.

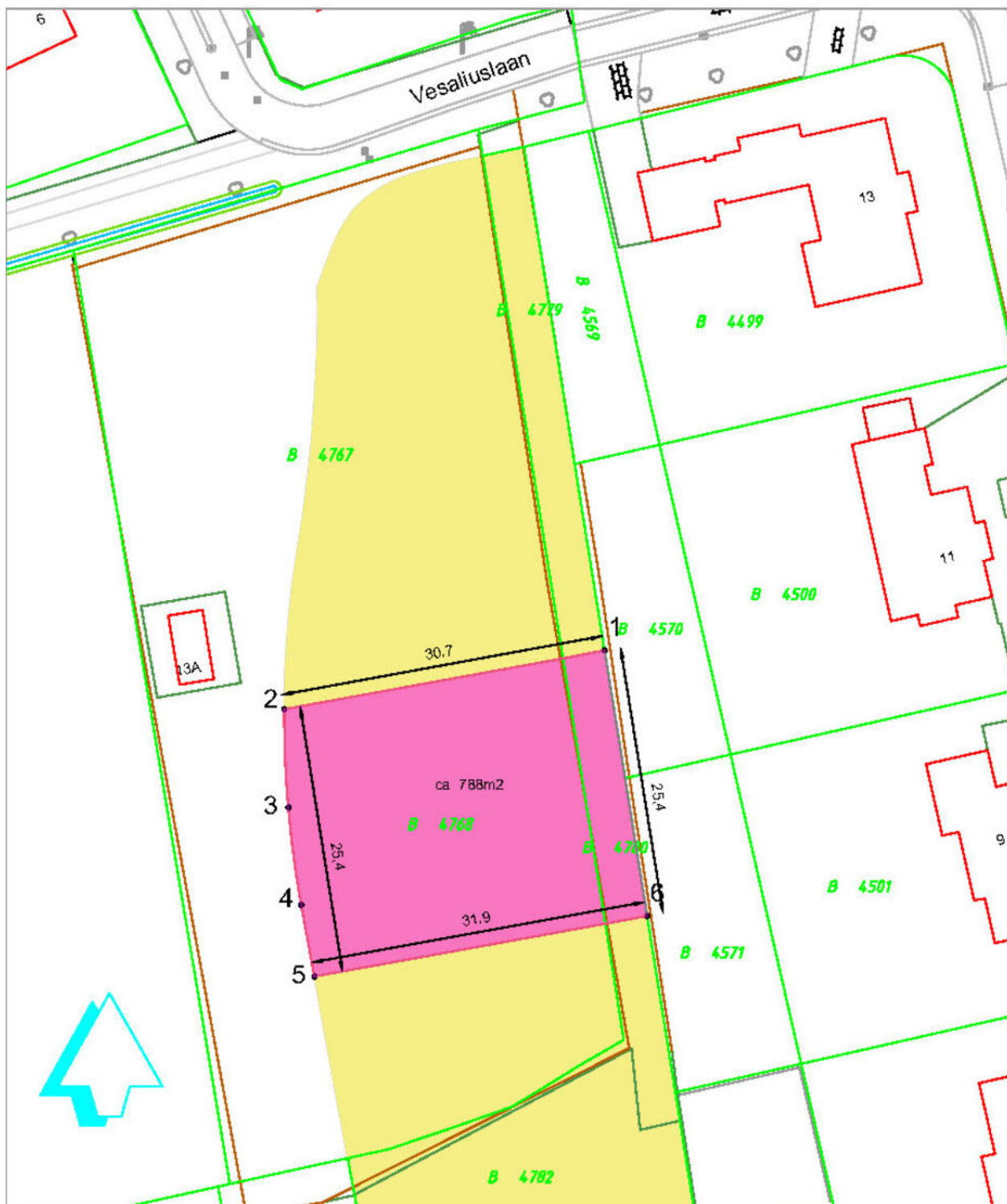
Ook de bereikbaarheid is uitstekend. Via de nabijgelegen A73 zijn Venlo, Nijmegen en overige bestemmingen in de regio snel bereikbaar.

Daarnaast ligt het NS-station van Venray op korte afstand.

Voor ontspanning en recreatie bevinden het Vlakwatergebied, de omliggende bossen en het beekdal van de Loobeek zich letterlijk om de hoek.



Ligging en afmetingen kavel



Frontbreedte: circa 25,4 meter

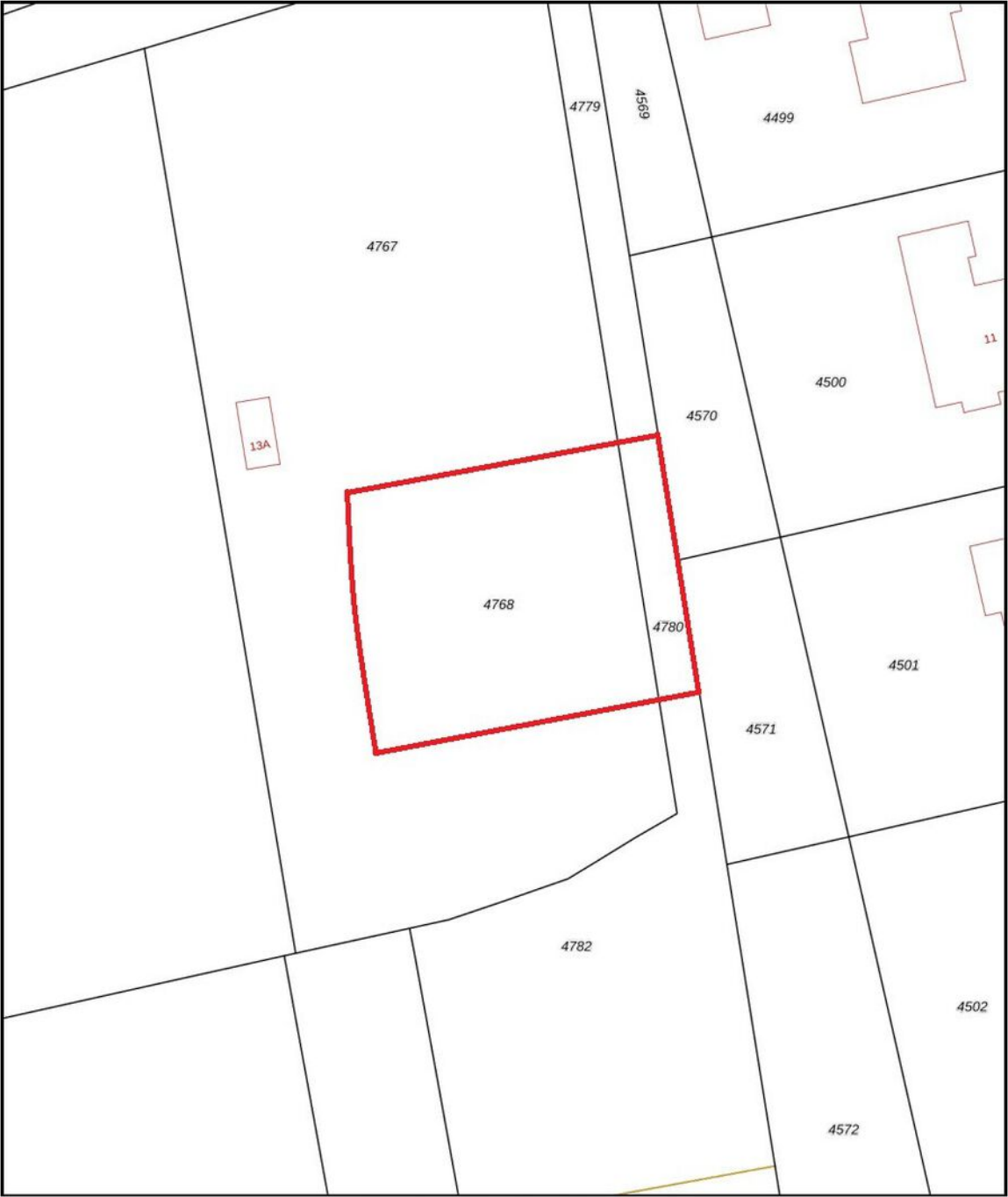
Diepte noordzijde: circa 30,7 meter

Diepte zuidzijde: circa 31,9 meter

Kadaster

Kadastrale kaart

Uw referentie: Venlo FS



0 5 10 15 20 25m

12345
23

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

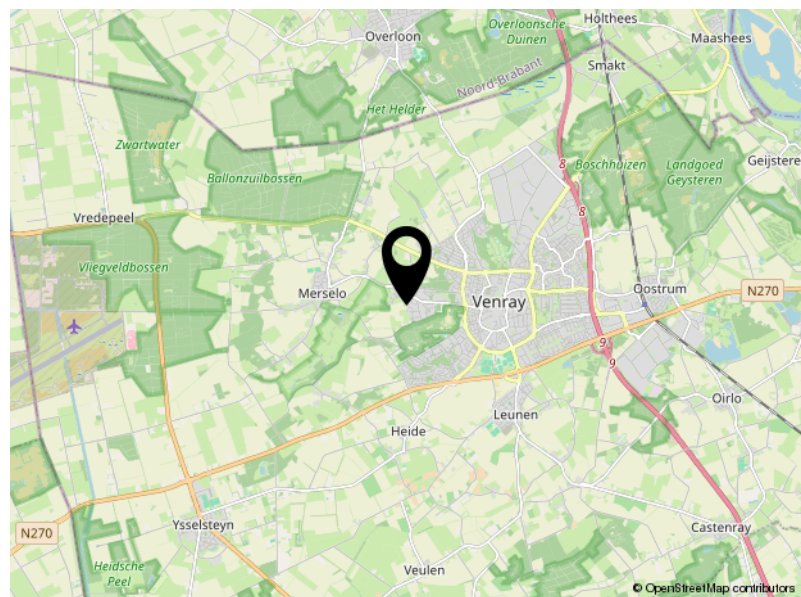
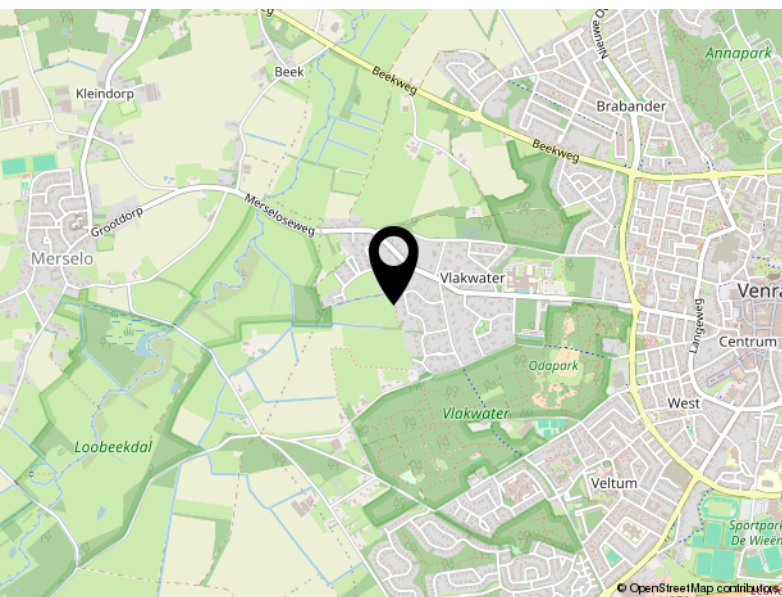
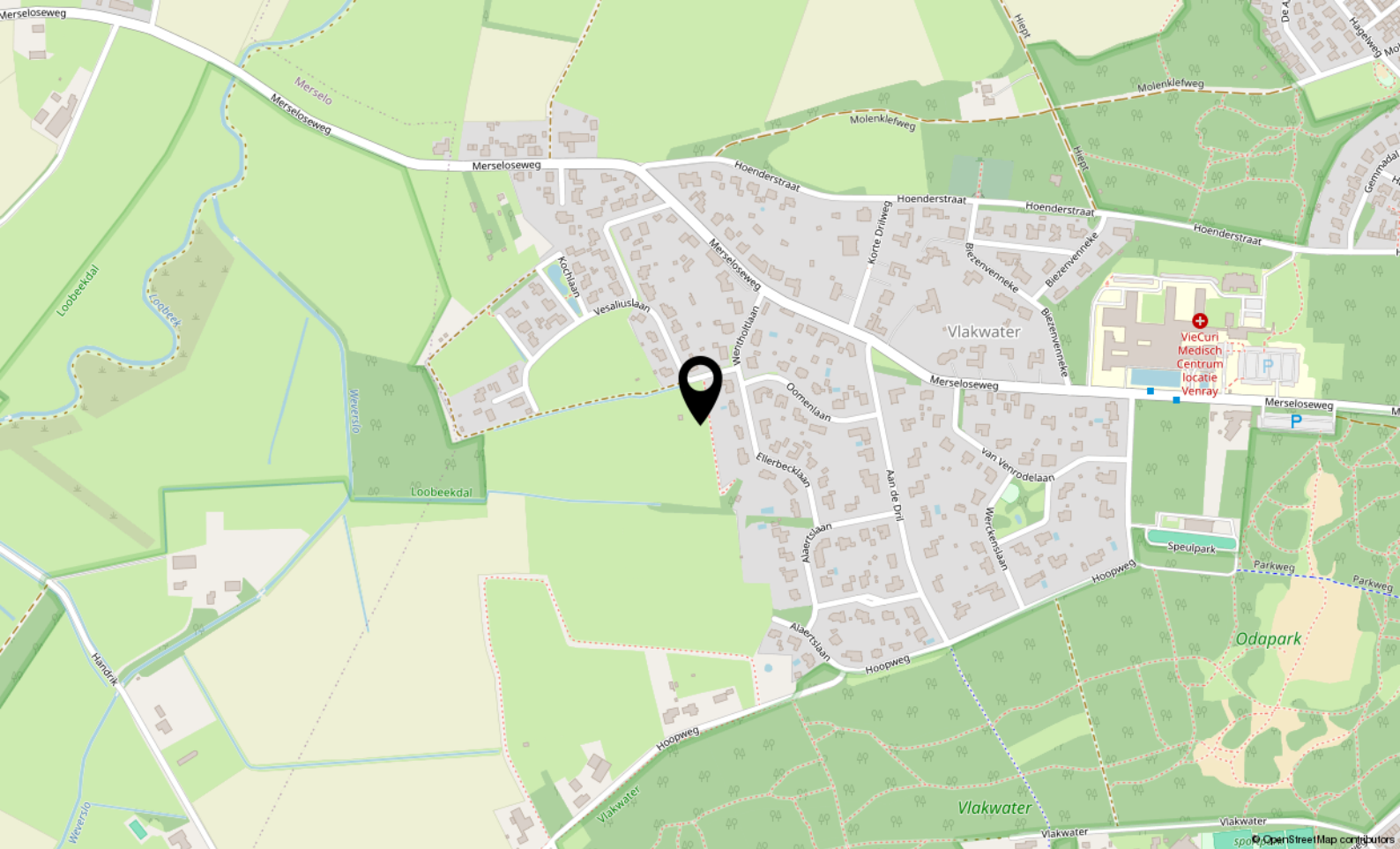
Kadastrale gemeente Venray

Sectie B

Perceel 4768 en 4780

kadaster

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.



Locatie

VESALIUSLAAN ONG

Venray



De makelaars van Arvalis

Deskundig, eerlijk en resultaatgericht. Daarmee onderscheiden de makelaars van Arvalis zich in de markt. Ze bieden maatwerk, geven een eerlijk advies, gaan voor maximale waardevermeerdering en ontzorgen. Van een bespreking bij je thuis, een goede inspectie, een reële waardebepaling waarbij mogelijkheden tot waardevermeerdering maximaal benut worden, advies over presentatiemiddelen en het inzetten van marketingmiddelen tot het onderzoeken van de bouwkundige en juridische aspecten en waar nodig de inzet van een verkoopstylist.

Wij houden van persoonlijk contact met korte lijnen, bieden een aantrekkelijk courtage, leveren professionele presentaties, gaan resultaatgericht te werk en ontzorgen gedurende het hele traject.

De makelaars van Arvalis maken BuitenGewoon wonen en werken in het buitengebied mogelijk in heel Zuid-Nederland. Iedere makelaar heeft zijn eigen kennis, ervaring en netwerk. Samen met de andere makelaars en de adviseurs van Arvalis wordt het maximale resultaat bereikt.



Uw makelaars

Frank Sijbers

06 2052 2634

fsijbers@arvalis.nl



Arvalis Makelaars, BuitenGewoon Goed in onroerend goed

In Zuid-Nederland doen we als Arvalis Makelaars al meer dan 15 jaar waar we goed in zijn: wonen en werken in het buitengebied mogelijk maken.

Ben jij op zoek naar een landelijke woning? Arvalis heeft het grootste aanbod in de regio. Heb je de woning van je dromen gevonden maar moet er nog het een en ander aan gebeuren? Dan helpen de collega's van ontwerp- en bouwadvies je graag verder.

Heb jij een woning in het buitengebied en ben je op zoek naar iets kleineres? Arvalis realiseert maximale waardevermeerdering bij verkoop door bijvoorbeeld de bestemming te wijzigen, de woning te splitsen of door een extra bouwkvael te realiseren. Door onze uitgebreide database met woningzoekenden weten wij bovendien welke woningen op korte termijn beschikbaar komen.

Ben jij (agrarisch) ondernemer en klaar voor de volgende stap in je ondernemerschap? Arvalis helpt je graag bij het aankopen van een nieuwe locatie of het verkopen van je huidige locatie. Onze makelaars hebben de kennis en ervaring in huis die nodig is om dit soort complexe processen tot een goed einde te brengen.

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne

Arvalis 's-Hertogenbosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's-Hertogenbosch

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat

Contactgegevens

085-0642155
info@arvalis.nl

Disclaimer

Wij stellen het op prijs als u ons naar aanleiding van de brochure en bezichtiging op de hoogte brengt van uw bevindingen zodat wij onze opdrachtgever kunnen informeren.

Deze brochure geeft u een indruk van het object en vormt slechts de uitnodiging tot het doen van een bieding.

De plattegronden in deze brochure zijn ter indicatie en gemaakt voor promotionele doeleinden. Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wij proberen u zo goed mogelijk te informeren over dit object. Echter als koper heeft u op grond van het burgerlijk wetboek bij de aankoop een onderzoeksplicht en bent u hier zelf voor verantwoordelijk. U kunt zich laten bijstaan door een makelaar.

Indien er met betrekking tot dit object onderhandelingen optreden die leiden tot een koopovereenkomst, zal door Arvalis een koopakte worden opgesteld overeenkomstig het laatst uitgegeven model vastgesteld door VastgoedPRO.

Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken.

De koop door een natuurlijk persoon, die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, is pas rechtsgeldig als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend (schriftelijkheidsvereiste).

Tot zekerheid van de nakoming door koper zal in de koopovereenkomst standaard worden opgenomen dat koper een waarborgsom of een bankgarantie ter grootte van 10% van de koopsom verschuldigd is. De waarborgsom wordt gestort c.q. de bankgarantie wordt gesteld bij de notaris.



Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport

085 - 064 2155
info@arvalis.nl
www.arvalis.nl