



MIN. CHARLES RUYSSSTRAAT

VENRAY

Vraagprijs € 940.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1935

Perceeloppervlakte
920 m²

Woonoppervlakte
224 m²

Overige inpandige ruimte
61 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
13 m²

Inhoud
1059 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

Aan de oostzijde van Venray staat deze verrassend ruime, vrijstaande woning. Achter de charmante gevel uit 1935 schuilt een eigentijdse gezinswoning die in 2011/2012 ingrijpend is gemoderniseerd.

De indeling is doordacht en heeft een open karakter, met de mogelijkheid om ruimtes van elkaar af te sluiten. De zichtlijnen vormen een bijzonder element in het ontwerp. Je wordt als vanzelf naar het licht geleid, met steeds weer een doorkijk naar buiten. Ze versterken niet alleen het ruimtelijke gevoel, maar zorgen ook voor een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefruimtes en het buitenleven. Het kloppend hart van de woning is zonder twijfel de royale woonkeuken, die naadloos overgaat in de onder architectuur aangelegde tuin op het zuiden. Binnen en buiten vloeien hier op natuurlijke wijze in elkaar over, waardoor dit een fantastische leefruimte is voor elk seizoen. Ook praktisch laat deze woning niets te wensen over. Zo is er een grote, hoge en inpandige garage, een provisiekelder, een bijkeuken met wasruimte, een douche op de begane grond, een multifunctionele speel- of werkkamer, vier slaapkamers, een complete badkamer en een ruime bergzolder. Een woning die niet alleen karakter heeft, maar ook alle ruimte biedt om jarenlang comfortabel te wonen.

De ligging maakt het plaatje compleet. In een rustige woonomgeving met het centrum, scholen, winkels, horeca, sportvoorzieningen en openbaar vervoer binnen handbereik. Ook het NS-station ligt op korte fietsafstand en via de A73 zijn Nijmegen, Venlo en Eindhoven uitstekend bereikbaar.





Zodra je de woning binnenstapt, valt direct de zorgvuldige balans op tussen karakter en eigentijds wooncomfort. De royale ontvangsthall, met een plafondhoogte van circa 2,80 meter, originele paneeldeuren, strak gestucte wanden en een stijlvolle tegelvloer, vormt een uitnodigende entree. De dubbele glazen deuren trekken de blik direct naar achteren. De lange zichtlijnen, die zowel op de begane grond als op de verdieping een terugkerend element zijn, leiden je naar het daglicht en de groene achtertuin. Ze geven de woning een verrassende ruimtelijkheid en zorgen voor een natuurlijke verbinding tussen de verschillende leefruimtes.

De woonkamer heeft een speelse Z-vorm en voelt tegelijkertijd ruim en geborgen. Aan de voorzijde bevindt zich de gezellige zithoek met houtkachel, waar het grote raam zorgt voor veel natuurlijk licht en uitzicht op de straat. De warme houten parketvloer, de strak vormgegeven schouw en de openslaande deuren naar de tuin versterken de prettige sfeer. Vanuit de woonkamer is bovendien de praktische provisiekelder bereikbaar. Aan de achterzijde opent de woning zich volledig. De overgang van de oorspronkelijke woning naar de moderne uitbreiding is zorgvuldig ontworpen en voelt vanzelfsprekend aan. Een fijne toevoeging is het akoestische plafond dat vanaf dit gedeelte van de woonkamer naadloos doorloopt naar achter. Gesprekken blijven prettig verstaanbaar en het geluid wordt op subtiele wijze gedempt; een waardevolle kwaliteitsverbetering die dagelijks merkbaar is en bijdraagt aan het wooncomfort.

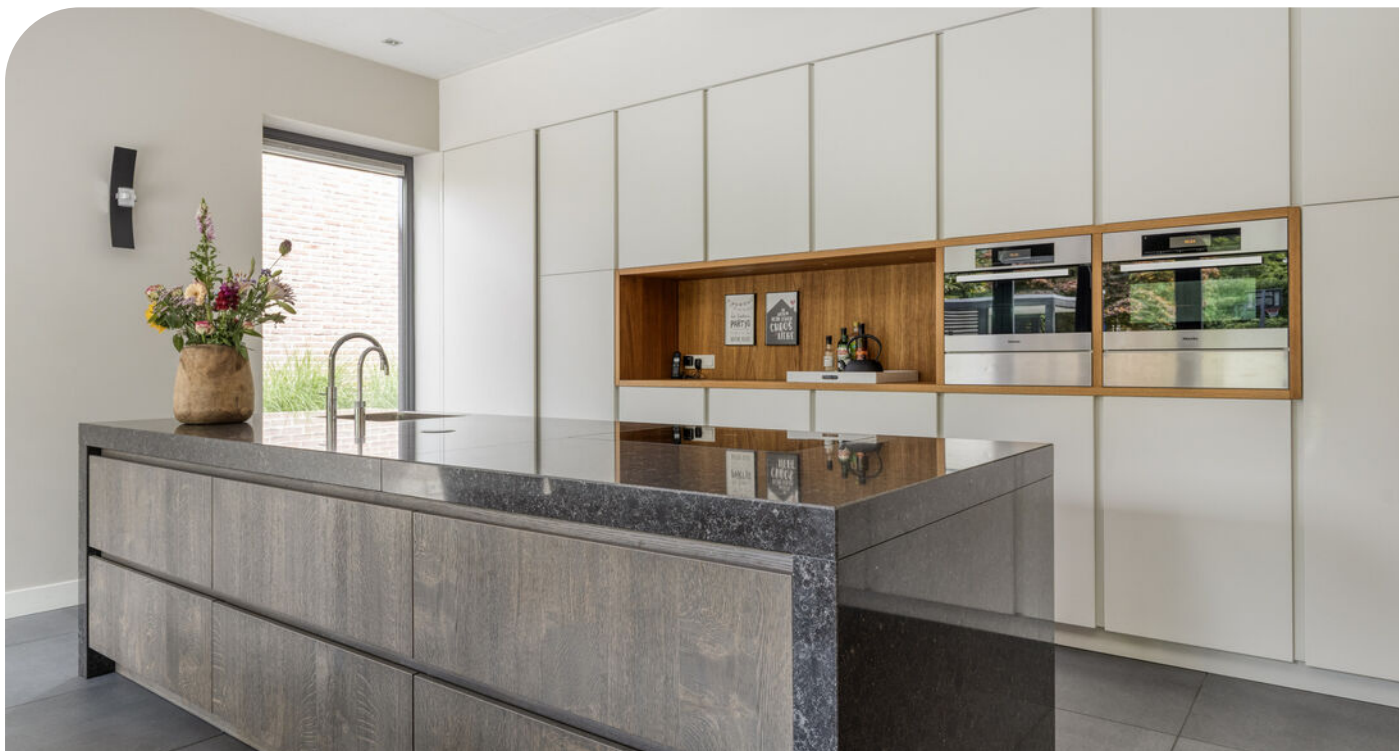
De woonkeuken is zonder twijfel het hart van het huis. Dankzij de plafondhoogte van ruim drie meter, de grote glaspartijen en de directe relatie met de tuin voelt deze ruimte uitzonderlijk licht en ruim aan. De harmonica-tuindeuren kunnen vrijwel volledig worden geopend, waardoor het terras op mooie dagen onderdeel wordt van de leefruimte en binnen en buiten naadloos in elkaar overlopen. Het royale kookeiland vormt het centrale punt van de keuken en is uitgevoerd met een natuurstenen werkblad, een Quooker, een inductiekookplaat en een afzuigkap. De maatwerk kastenwand met greeploze fronten en warme houten accenten biedt volop bergruimte en is voorzien van Miele-inbouwapparatuur, waaronder twee combi-ovens, een koelkast en een vriezer. De combinatie van hoogwaardige materialen, bijzonder veel opberg- en werkruimte, de slimme indeling én de verbinding met de tuin maakt dit een plek waar dagelijks wordt geleefd.

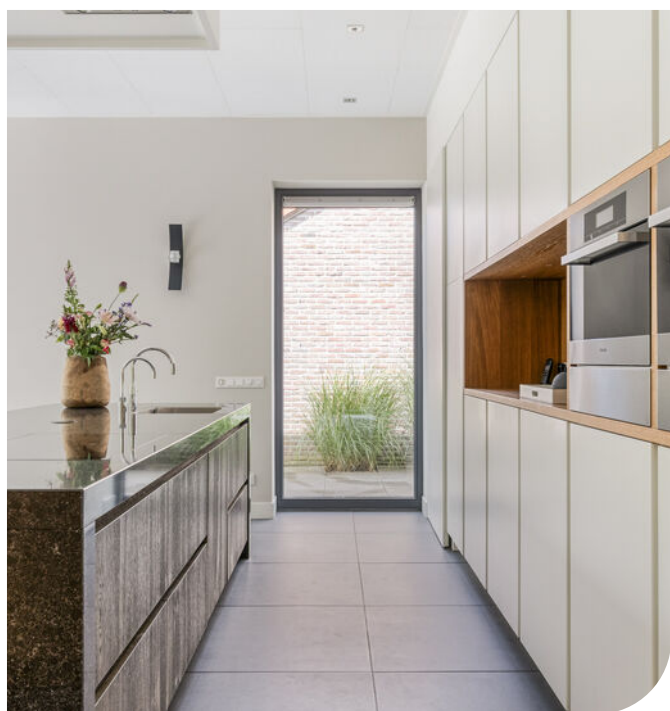






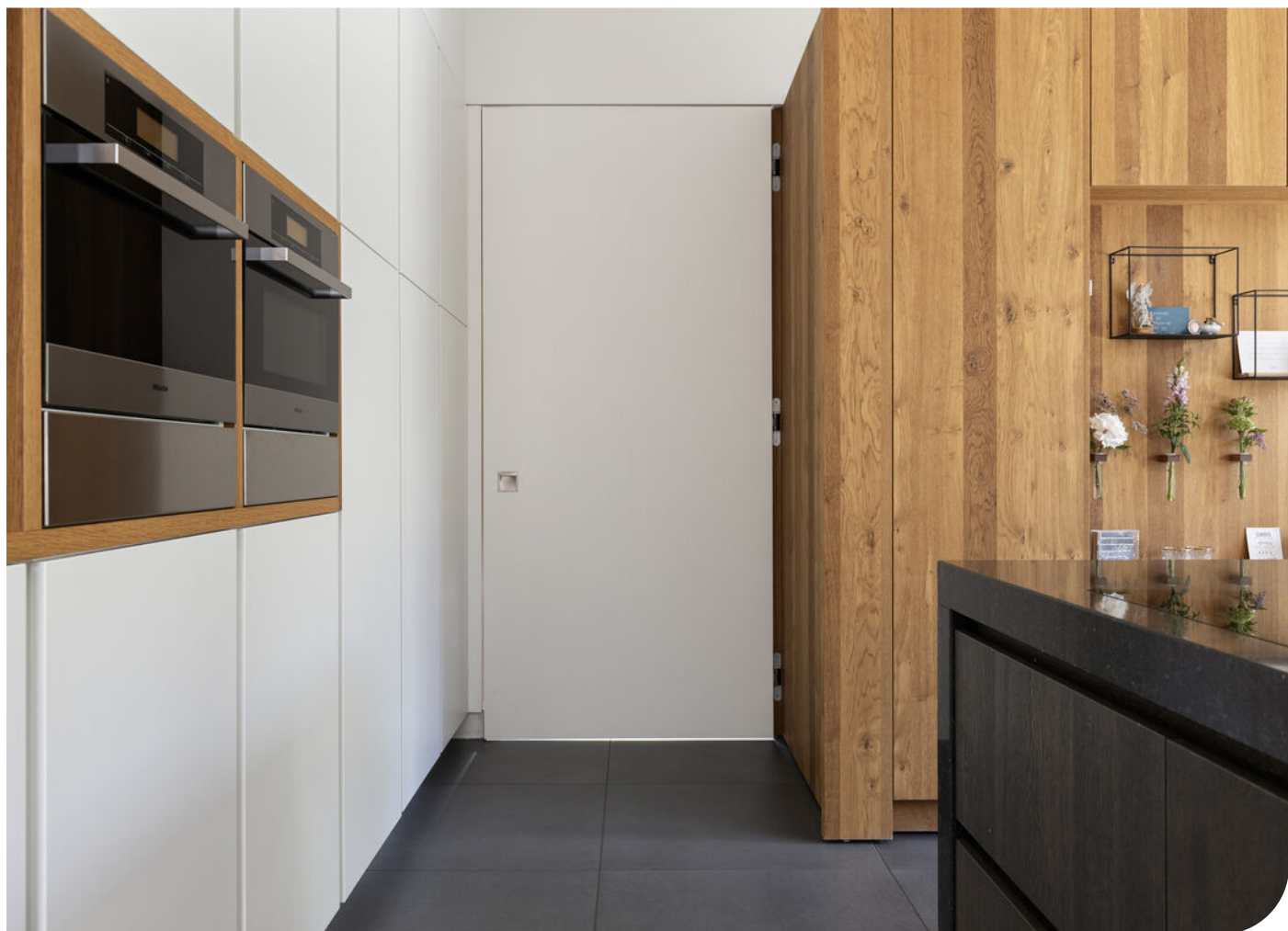














De bijkeuken fungeert bovendien als een elegante roomdivider tussen de woonkeuken en de aangrenzende ruimtes. Hierdoor blijft de openheid en de lange zichtlijn naar de tuin behouden, terwijl de leefruimtes indien gewenst eenvoudig van elkaar kunnen worden gescheiden. Een slimme oplossing die vrijheid biedt: open en verbonden tijdens het dagelijks leven of juist besloten wanneer rust, privacy of concentratie gewenst is. De deuren zijn vrijwel onzichtbaar opgenomen in het ontwerp; aanwezig wanneer je ze nodig hebt, maar visueel volledig ondergeschikt aan de rustige uitstraling van het interieur. Juist deze verfijnde detaillering laat zien hoeveel aandacht is besteed aan zowel esthetiek als dagelijks gebruik.

Ook functioneel is deze ruimte een absolute meerwaarde. Een goed ingerichte bijkeuken is een voorziening die in een gezinswoning nauwelijks kan worden gemist. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger, een praktische uitstortgootsteen, een royaal werkblad en volop maatwerk kastruimte voor voorraad, schoonmaakbenodigdheden, huishoudelijke apparatuur en andere dagelijkse spullen. Alles krijgt hier een eigen plek, waardoor de woonkeuken haar rustige en opgeruimde uitstraling behoudt.

Rondom de bijkeuken ontstaat een natuurlijke looproute, waardoor de woning een speelse en dynamische plattegrond krijgt. Achter de bijkeuken bevindt zich een multifunctionele kamer, die zowel vanuit de woonkamer als vanuit de woonkeuken bereikbaar is. Je loopt als het ware rondom de bijkeuken, wat niet alleen praktisch is, maar ook bijdraagt aan de ruimtelijke beleving en de vloeiende verbinding tussen de verschillende leefruimtes. Deze ruimte laat zich moeiteloos aanpassen aan de woonwensen van de bewoners. Of het nu gaat om een rustige thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen of een hobbyruimte; de mogelijkheden zijn volop aanwezig.

Via een eveneens subtiel geïntegreerde deur bereik je vanuit de keuken het achterportaal. Hier bevinden zich een tweede toiletruimte, een comfortabele inloopdouche en de directe verbinding met zowel de achtertuin als de grote inpandige garage. Een praktische indeling die zich dagelijks bewijst; ideaal na het tuinieren, een sportieve activiteit of een lange zomerdag buiten, zonder eerst door de woonruimtes te hoeven lopen. Het zijn juist deze zorgvuldig ontworpen details die de woning niet alleen bijzonder maken om naar te kijken, maar vooral uitzonderlijk prettig maken om in te wonen.







De lange zichtlijnen, die zo kenmerkend zijn voor de woning, keren ook hier terug en laten het licht ook centraal staan op de verdieping. De combinatie van lichte wand- en plafondafwerking met de warme houten vloeren zorgt voor een rustige, warme basis in alle vertrekken.

In de oorspronkelijke hoofdbouw bevinden zich drie comfortabele slaapkamers, die dankzij de grote ramen, de warme houten vloeren en de lichte wand- en plafondafwerking een prettige en rustige uitstraling hebben. De kleinste slaapkamer is bovendien voorzien van een praktische inbouwkast, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut.

Vanuit de overloop, die is uitgerust met een airconditioning voor extra comfort op warme dagen, loopt de verdieping geleidelijk over naar de achterzijde van de woning. Hier bevinden zich achtereenvolgens een separaat toilet, de complete badkamer en als afsluiting van de verdieping de hoofdslaapkamer. De hoofdslaapkamer is een heerlijke ruimte met een rustige ligging en uitzicht op de onder architectuur aangelegde achtertuin. De kamer beschikt over een op maat gemaakte kastenwand, een eigen airconditioning, een elektrisch bedienbaar rolluik en openslaande deuren naar het balkon. Hierdoor vormt deze kamer een comfortabele en sfeervolle plek om de dag te beginnen en af te sluiten.

Centraal op de verdieping bevindt zich de complete badkamer. Ook hier is gekozen voor comfort en kwaliteit. De ruimte is uitgerust met een ligbad, een royale inlopdouche met ingebouwde regendouche, een dubbel wastafelmeubel, een designradiator en elektrische vloerverwarming. De grote, elektrisch te openen lichtkoepel zorgt voor volop daglicht en natuurlijke ventilatie, waardoor de centraal gelegen badkamer licht, fris en ruim aanvoelt. Net als het separaat toilet volledig betegeld in tijdloze zwart/wit tinten.

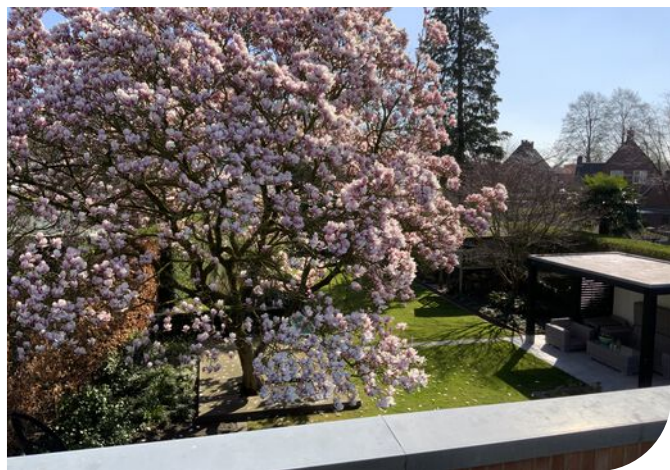
Via een vlizotrap is de geïsoleerde bergzolder bereikbaar. Deze biedt volop bergruimte voor seizoensspullen en archief, maar de aanwezige hoogte en constructie bieden tegelijkertijd interessante mogelijkheden voor wie in de toekomst extra woonruimte wil realiseren. Daarmee beschikt de woning niet alleen over comfortabele leefruimte voor vandaag, maar ook over flexibiliteit voor de toekomst.



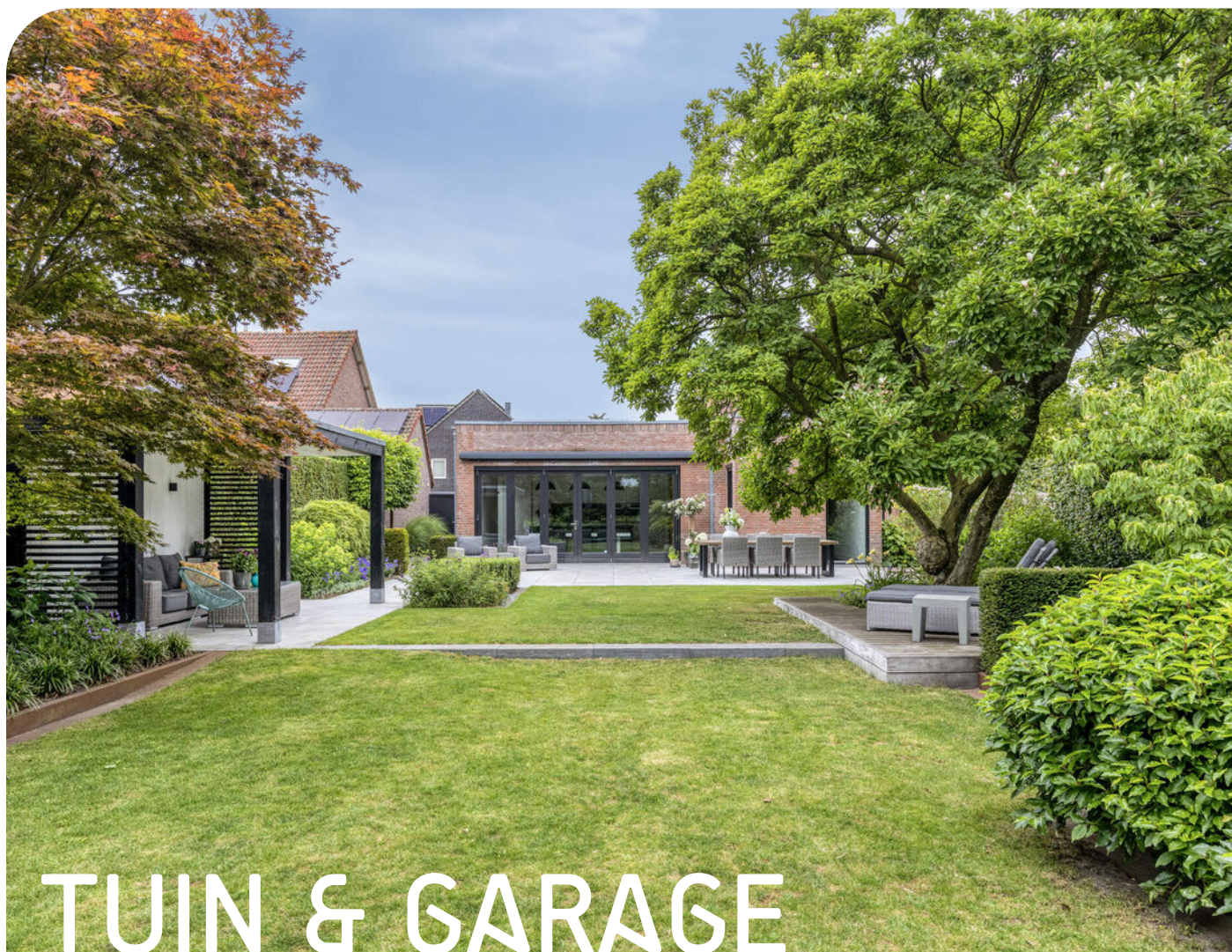












TUIN & GARAGE

De tuin vormt een vanzelfsprekend verlengstuk van de woning. In 2020 is de tuin, inclusief de terrassen en de complete buitenbeleving, ontworpen door Anne Laansma Ontwerpburo voor Tuinen BV en vervolgens met veel vakmanschap aangelegd. Het resultaat is een volwassen tuin die in elk seizoen aantrekkelijk is. Ook in de winter behoudt de tuin haar groene karakter en vanaf het vroege voorjaar tot ver in de zomer volgt de bloei elkaar op, waardoor er altijd kleur en beleving aanwezig zijn. De zorgvuldig gekozen beplanting, in combinatie met de volwassen bomen, zorgt voor een natuurlijke balans tussen openheid en beschutting.

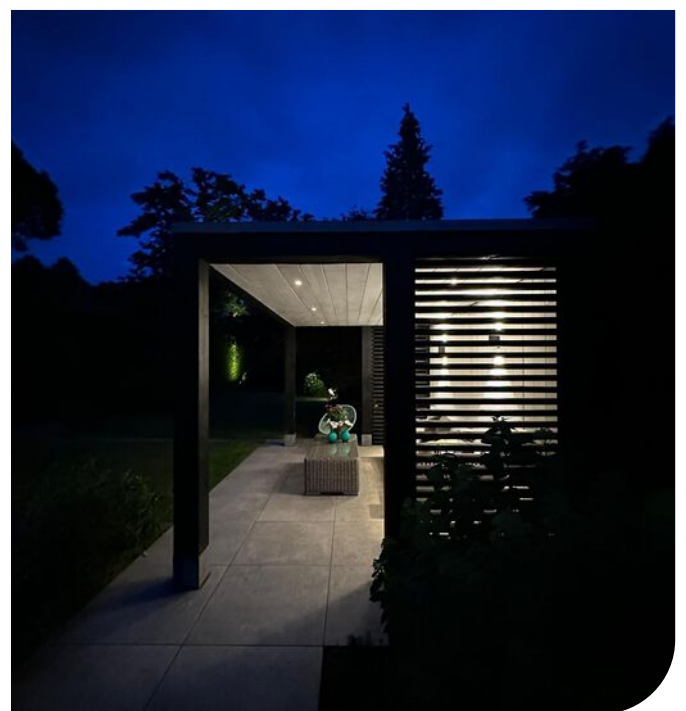
De tuin biedt volledige privacy en is zo ingericht dat er gedurende de hele dag altijd een aangename plek te vinden is. De zonnige ligging op het zuiden wordt optimaal benut, terwijl de grote bomen juist op warme dagen voor verkoelende schaduw zorgen. De verschillende terrassen en sfeervolle overkappingen maken het mogelijk om op ieder moment van de dag een passende plek te kiezen, of dat nu is om uitgebreid te dineren, te ontspannen met een boek of in alle rust van het groen te genieten.

Direct aan de woonkeuken ligt een royaal terras dat de leefruimte op natuurlijke wijze naar buiten verlengt. De afmetingen zijn dusdanig royaal dat de huidige bewoners hier tijdens warme zomers zelfs een groot zwembad plaatsten, terwijl er tegelijkertijd voldoende ruimte overbleef voor een comfortabele zit- en eethoek. Het onderstreept niet alleen de royale opzet van de tuin, maar laat ook zien hoe veelzijdig deze buitenruimte is ingericht voor zowel ontspanning als samenzijn.

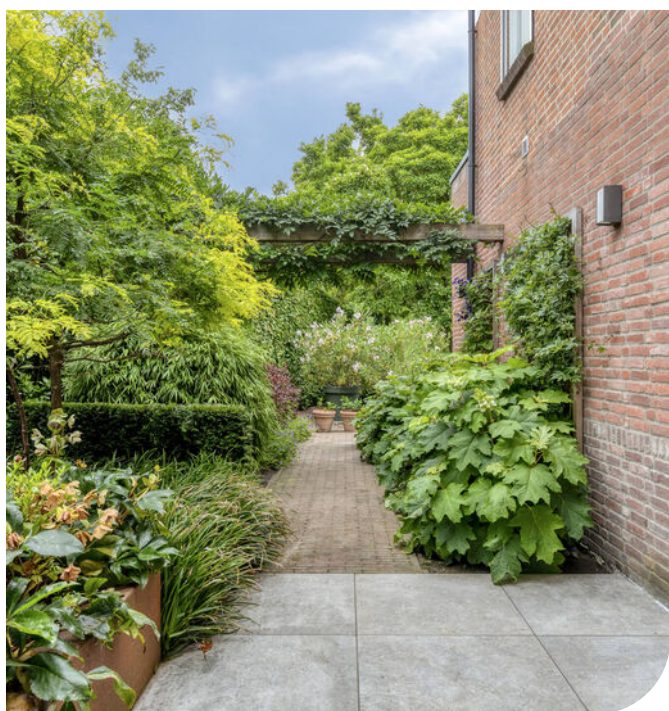
Ook op praktisch vlak is de tuin uitstekend uitgerust. Dankzij de eigen grondwaterpomp met instelbare beregeningsinstallatie blijft het groen efficiënt en duurzaam in topconditie. Het achterblijvende robotmaaiersysteem neemt bovendien het gazononderhoud uit handen, waardoor het onderhoud tot een minimum beperkt blijft.

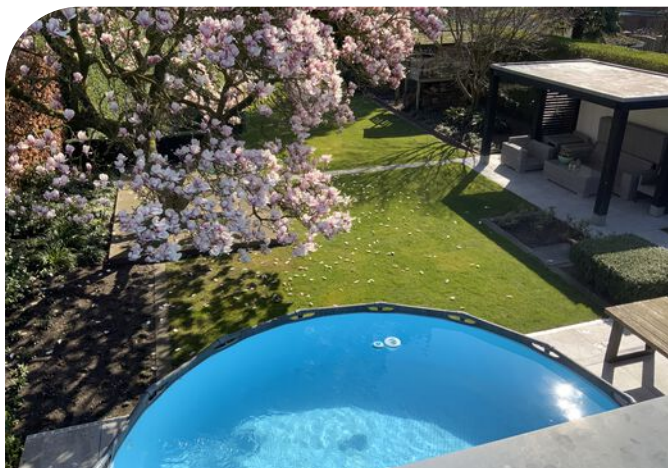




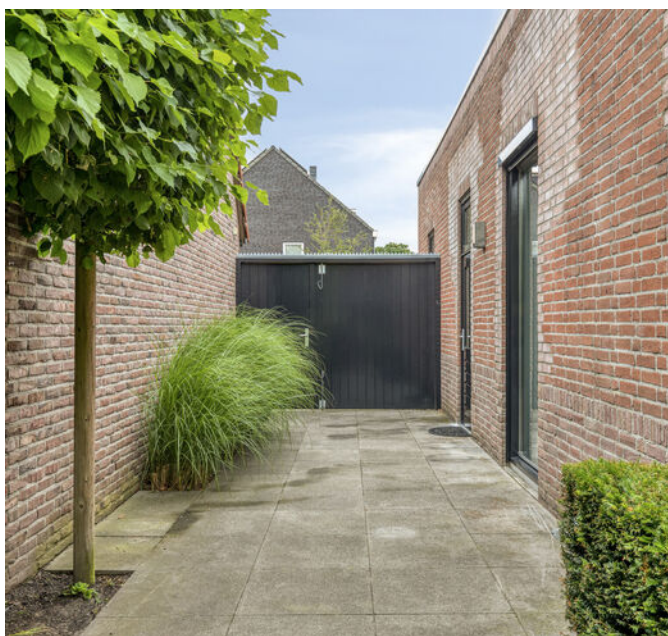








SFEERIMPRESSIE



Een ander belangrijk pluspunt van de woning is de uitzonderlijk ruime, inpandige garage. Dankzij de royale afmetingen en de comfortabele plafondhoogte is deze ruimte voor veel meer geschikt dan alleen het stallen van een auto. Er is volop plaats voor fietsen, motoren, een werkbank, hobby's of extra opslag, zonder dat dit ten koste gaat van de bewegingsruimte.

Ook qua voorzieningen is de garage compleet uitgevoerd. Zo beschikt de ruimte over elektra, water, verwarming en een praktische uitstortgootsteen, waardoor de garage zich uitstekend leent als hobbyruimte, klusruimte of werkplaats. Aan de voorzijde is de garage toegankelijk via een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een separate loopdeur aan de zijkant. De woning beschikt over twee opritten op eigen terrein. Rechter oprit geeft toegang tot de ruime inpandige garage die is voorzien van een elektrisch bedienbare sectionaaldeur en een separate loopdeur, maar ook dubbele poort naar de achtertuin. Daarnaast bevindt zich links naast de woning een tweede oprit met extra parkeergelegenheid. De garage is bovendien binnendoor bereikbaar via het achterportaal en vormt daarmee een praktische en veelzijdige ruimte die dagelijks veel comfort en gebruiksgemak biedt



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1935, volledig verbouwd in 2011/2012.
Vloeren	betonvloer en houten verdiepingsvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd tijdens de verbouwing met Platinum ISOtech-parels.
Dak	mansardekap bedekt met pannen, in 2011 gereinigd, deels vernieuwd en geïsoleerd. platte daken met bitumineuze dakbedekking vernieuwd en geïsoleerd in 2011.
Kozijnen	houten kozijnen, omdat de woning op verschillende tijdspannes gerenoveerd is, verschilt het per ruimte en soms per raam, welk HR glas er gebruikt is. Voordeur heeft enkel nog enkelglas.
Overige voorzieningen	handbediende rolluiken op de overloop en de slaapkamers achterzijde, schuifpui balkon voorzien van elektrische rolluik.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Energiebesparende maatregelen	24 zonnepanelen met een capaciteit van 6,86 MWh, geplaatst in 2019.
Centrale verwarming	Ghostview Daalderop Comfortclassic cv-ketel uit 2013, vloerverwarming nieuwbouw (achter) en deels in de garage. Elektrische vloerverwarming in de badkamer.
Koeling	Daikin airco op de hoofdslaapkamer achterzijde woning en een Daikin airco op de overloop, beide uit 2023.
Ventilatiesysteem	natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging. Unit boven zolder 2008, beneden 2012.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoosten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	2 meterkasten, bij de hoofdingang 2009 en in de bijkeuken 2012 met in totaal 25 groepen en 8 aardlekschakelaars.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	C
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	6354
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 16 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



Begane Grond

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.

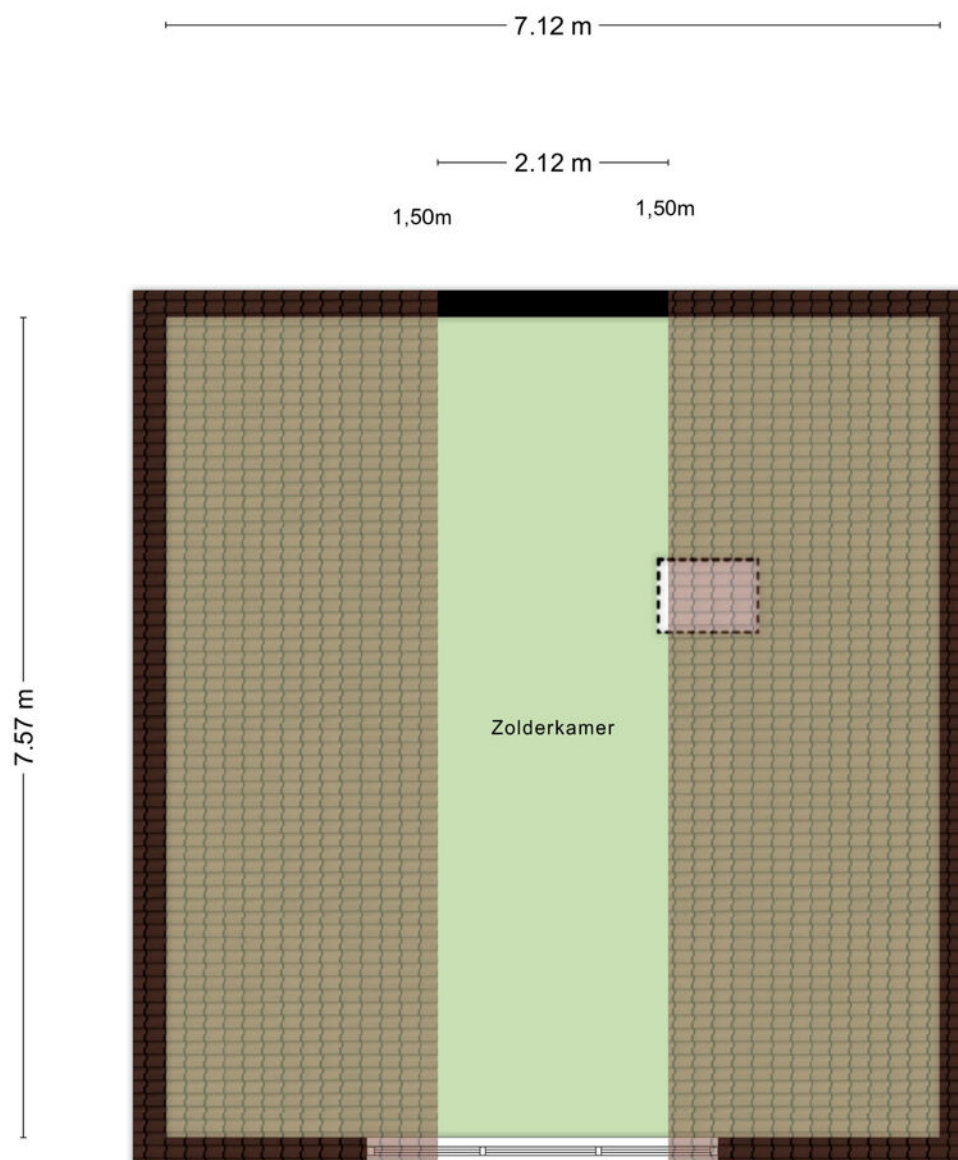


Eerste Verdieping

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.

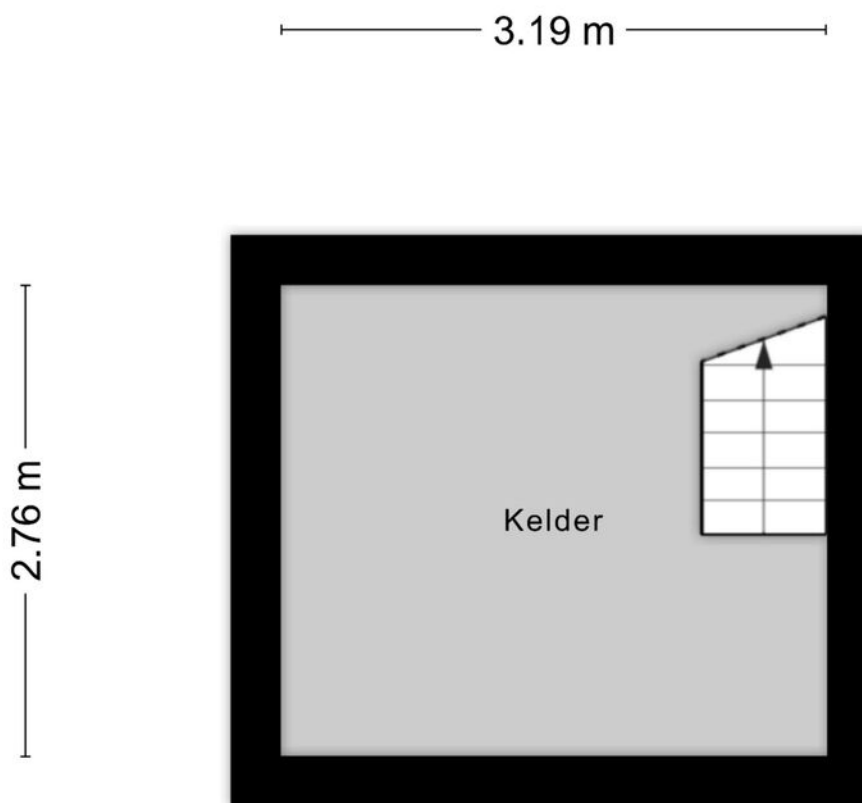


Zolder

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
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- In - Lite tuinverlichting	X		
- Spots buitenmuren	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Zwarte grote vitrinekast woonkamer. (Glas linksboven beschadigd)			X
- Indien gewenst stellingkasten kelder, witte grote kast garage.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Wood&Washi raamdecoratie van CorPaint kunnen blijven hangen. Indien niet gewenst, nemen we ze zelf mee.			X
- Verduisterende rolgordijnen en verduisterend gordijn slaapkamers boven.		X	
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- Indien gewenst groot op maat gemaakt hoogpolig vloerkleed zwart, wit, grijstinten (Cor Paint) zou achter mogen blijven. Ligt op zolder.			X
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
- Interieur washok	X		
- Waslijn washok indien gewenst.	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- combi stoom-oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		

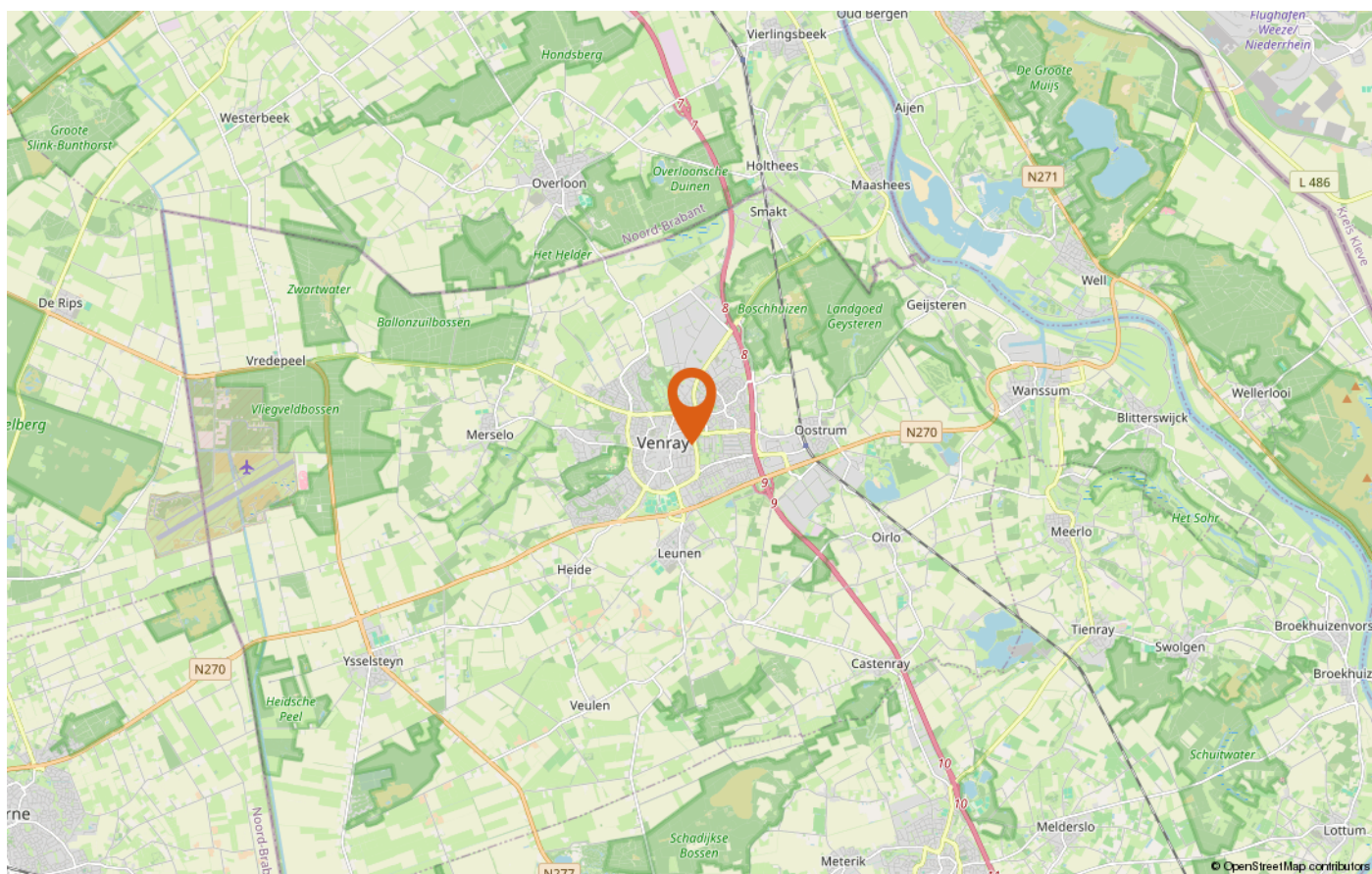
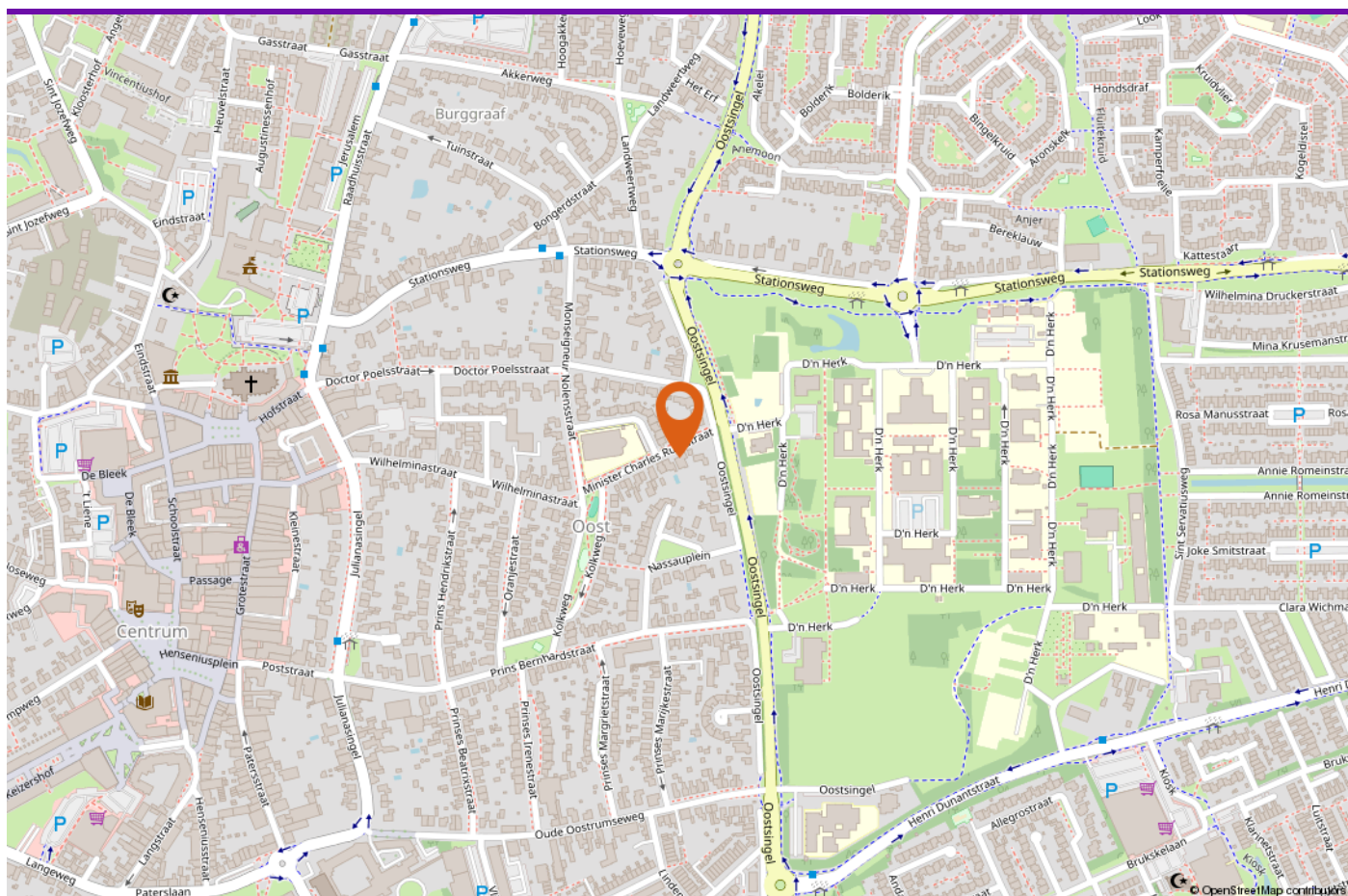
LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Brustor Zonnescherm achterpui	X		
Grondwaterpomp in garage	X		
reserve terrastegels / reserve badkamertegels	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Paar kleine plantjes waar herinnering aan zit, gaan mee. Niet bepalend voor tuinbeeld.		X	
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
2 Infiltratiekratten onder gras bij Magnoliaboom om regenwater snel af te voeren en op te vangen.	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Robotmaaier Stihl incl. systeem Rienties	X		
RainBird programmeerbaar beregeningssysteem volledige tuin	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	X		
- ingegraven trampoline	X		
- grondwaterpomp / speelhuisje / zandbak / houtvoorraad openhaard	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.

43



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

