



LANGSTRAAT VENRAY

Vraagprijs € 639.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1969

Perceeloppervlakte
396 m²

Woonoppervlakte
182 m²

Overige inpandige ruimte
28 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
50 m²

Inhoud
780 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Wat je vanaf de voorzijde niet direct vermoedt, ontvouwt zich zodra je binnenstapt: een royaal uitgebouwde woning met een slimme indeling en een moderne, hoogwaardige afwerking. Strakke lijnen, eigentijdse materialen en een sfeervol geheel zorgen ervoor dat iedere ruimte naadloos op elkaar aansluit. Een woning die je niet alleen verrast door haar afmetingen, maar ook door het comfort en de kwaliteit waarmee ze is afgewerkt.

Het hart van de woning wordt gevormd door de royale leefruimte met stijlvolle woonkeuken. Via de praktische bijkeuken, die de verbinding vormt tussen de woning, de tuin en de multifunctionele ruimte, is ook deze extra kamer een vanzelfsprekend onderdeel van het geheel. Met drie slaapkamers op de eerste verdieping en een volwaardige tweede verdieping dankzij de dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde, biedt de woning alle ruimte om met jouw woonwensen mee te groeien.

Ook buiten ontbreekt het aan niets. De verzorgd en onderhoudsvriendelijk aangelegde achtertuin op het noordwesten met goede privacy, een terrasoverkapping, vrije achterom en een gezellige buitenbar.

Daar komt de ligging nog bij. Je woont op een uitstekend bereikbare locatie, aan een van de toegangswegen richting het centrum van Venray. Winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen bevinden zich op korte afstand. Een woning die je verrast door zijn ruimte, uitblinkt in comfort en klaar is voor de toekomst.





De entree vormt een prettige binnenkomer en zet direct de toon voor de rest van de woning. De ruime hal biedt volop gelegenheid om gasten te ontvangen en laat meteen de hoogwaardige afwerking zien die je door de hele woning terugvindt. De grote PVC-vloertegels, die nauwelijks van echte tegels zijn te onderscheiden, vormen samen met de strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots een rustige en eigentijdse basis. De open trapopgang met een stijlvolle RVS-leuning en de glasstenen zorgen voor een speels architectonisch accent. De zwarte binnendeuren versterken de moderne uitstraling, terwijl de stijlvolle glazen deur naar de leefruimte bij binnenkomst direct de aandacht trekt en je blik als vanzelf verder de woning in leidt. Vanuit de hal zijn tevens de toiletruimte en de meterkast bereikbaar.

Eenmaal in de woonkamer ervaar je direct wat deze woning zo bijzonder maakt. Met een oppervlakte van circa 65 m² biedt de woonkamer een indrukwekkende hoeveelheid leefruimte. De woonkamer is ontworpen rondom licht, ruimte en contact met buiten. Aan de voorzijde vormt de woonkeuken een levendige plek waar koken, eten en samenzijn centraal staan. De eethoek verbindt de verschillende leefruimtes met elkaar, waarna de woning zich richting de tuin opent in de uitgebouwde zithoek. Hier markeren de sfeervolle gashaard en de royale lichtstraat op subtiële wijze de overgang naar de aanbouw. De brede schuifpui over vrijwel de volledige achtergevel versterkt het gevoel van ruimte en zorgt ervoor dat de tuin als vanzelf onderdeel wordt van het interieur. Vloerverwarming, airconditioning en de hoogwaardige afwerking maken het comfort compleet, terwijl de open indeling ervoor zorgt dat iedere leefzone met elkaar verbonden blijft.

De woonkeuken is een plek waar de dag begint met een kop koffie en eindigt met lange avonden aan tafel. Het royale kookeiland vormt letterlijk en figuurlijk het middelpunt van deze ruimte. Terwijl je staat te koken, houd je moeiteloos contact met familie of gasten aan de eettafel én kijk je uit op de levendigheid van de straat. Het kookeiland is uitgerust met een inductiekookplaat, een RVS afzuigkap, een spoelunit en een geïntegreerde vaatwasser, waardoor alles binnen handbereik is. De keuken is uitgevoerd in een tijdloze, greeploze opstelling met witte fronten, een natuurstenen werkblad en een ingebouwde kastenwand waarin onder meer twee combi-ovens en een koelkast zitten. Dankzij de open verbinding met de leefruimte voelt de keuken als een vanzelfsprekend onderdeel van het dagelijks leven; een plek waar koken, ontmoeten en genieten moeiteloos samenkomen.













Aansluitend aan de woonkamer bevindt zich de bijkeuken, een praktische ruimte die de verbinding vormt tussen de woning, de tuin en de voormalige garage. Juist deze logische indeling zorgt voor veel gebruiksgemak in het dagelijks leven. De bijkeuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met spoelunit, een vaste opstelling voor de wasapparatuur met een werkblad erboven en ruimte voor een extra koelkast of vriezer. Via de tuindeur loop je bovendien rechtstreeks de achtertuin in.

De voormalige inpandige garage is volledig geïsoleerd en getransformeerd tot een volwaardige multifunctionele ruimte. De oorspronkelijke garagedeur heeft plaatsgemaakt voor een grote raampartij, waardoor de kamer profiteert van veel natuurlijk daglicht en een open uitstraling. Het middelste raam is uitgevoerd als draai-/kiepraam en zou desgewenst kunnen functioneren als een eigen entree. In combinatie met de verwarming, de hoogwaardige afwerking en dezelfde vloer als in de woonkamer voelt deze ruimte als een vanzelfsprekend onderdeel van de woning. Of je nu een speelkamer, een rustige thuiswerkplek, hobbyruimte of een kantoor of praktijk aan huis zoekt, deze kamer past zich moeiteloos aan jouw woonwensen aan. Dankzij de praktische verbinding via de bijkeuken blijft wonen en werken bovendien prettig van elkaar gescheiden.



SPEEL-/WERKKAMER



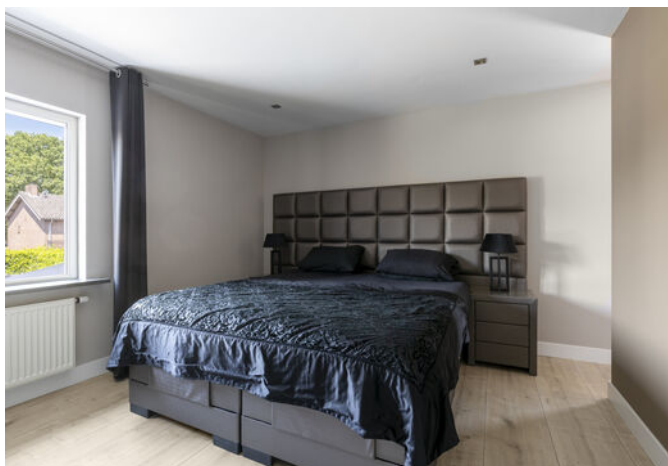


Ook op de eerste verdieping ervaar je dezelfde hoogwaardige afwerking en ruimtelijkheid als beneden. Vanaf de centrale overloop zijn drie volwaardige slaapkamers en de badkamer bereikbaar. De verdieping is afgewerkt met een brede laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots. De airconditioning op de overloop zorgt voor een aangenaam binnenklimaat op de gehele verdieping. Alle slaapkamers zijn voorzien van handbediende rolluiken, wat bijdraagt aan extra comfort en privacy. De grootste slaapkamer onderscheidt zich bovendien door een praktische inloopkast, een fijne toevoeging die zorgt voor extra opbergruimte en een opgeruimde uitstraling.

De badkamer is ontworpen met oog voor comfort en ontspanning. Het ligbad vormt het middelpunt en wordt aan weerszijden geflankeerd door de inloofdouche en een wandcloset. Hierdoor is een speelse indeling ontstaan waarbij de verschillende functies op natuurlijke wijze van elkaar zijn gescheiden. De ruime inloofdouche is voorzien van een stortdouche, een inbouwthermostaatkraan en een praktische nis voor toiletartikelen. Samen met de dubbele wastafel, de neutrale kleuren, het stucplafond met inbouwspots en het raam voor daglicht en natuurlijke ventilatie ontstaat een badkamer die zowel stijlvol als tijdloos is.

Via de vaste trap bereik je tweede verdieping die bovenaan af te sluiten is. De in 2018 geplaatste dakkapellen aan zowel de voor- als achterzijde hebben gezorgd voor een verrassend ruime woonlaag. Met een stahoogte van bijna 2 meter biedt deze ruimte meer mogelijkheden dan een traditionele zolder. Ook deze verdieping is afgewerkt in dezelfde moderne stijl als de beneden, met een laminaatvloer, strak gestucte wanden en plafonds met inbouwspots. Achter de trap bevindt zich een praktische, afsluitbare berging. Het dak is in 2024 vernieuwd en voorzien van fraaie platte gebakken dakpannen, waarmee ook dit onderdeel van de woning helemaal up-to-date is.















De op het noordwesten gelegen achtertuin is strak aangelegd, uitstekend onderhouden en ingericht om optimaal van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een ruim terras dat naadloos overgaat in de royale terrasoverkapping. Hiermee wordt het buitenseizoen moeiteloos verlengd. De overkapping is sfeervol afgewerkt met wit geschilderde houten balken, gestucte wanden en inbouwverlichting, waardoor het een heerlijke plek is om al vroeg in het voorjaar of tot laat in het najaar buiten te zitten.

Het gazon van onderhoudsvriendelijk kunstgras, de verzorgde plantenborders en de ruime terrassen geven de tuin een rustige en eigentijdse uitstraling. Daarnaast is al een verzwaarde elektrische aansluiting voorbereid voor het plaatsen van een jacuzzi, zodat ook ontspannen in eigen tuin tot de mogelijkheden behoort.

Praktisch is de tuin eveneens. Via de afsluitbare achterom aan de rechterzijde bereik je een overdekte ruimte waar fietsen en containers netjes uit het zicht kunnen worden geplaatst. Als verrassende afsluiting is achterin de tuin bovendien een gezellige, overdekte buitenbar gerealiseerd. Voorzien van elektra, verlichting en een sfeervolle bamboe afwerking vormt dit de perfecte plek om vrienden en familie te ontvangen of samen lange zomeravonden af te sluiten.









STRAATBEELD





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1969.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, vervangen eind 2024. De aanbouw heeft een plat dak met bitumineuze dakbedekking 2014, de (voormalige) garage 2017 en overkapping buiten 2022.
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de kozijnen op de 1e verdieping en tevens de dakkapellen op de 2e verdieping zijn voorzien van handbediende rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 400Wp per paneel, geplaatst in 2022.
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2018, gecombineerd met vloerverwarming op de begane grond én op de badkamer, daarnaast nog een gashaard in de woonkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken wordt geleverd door een plint boiler, voor de badkamer wordt het geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

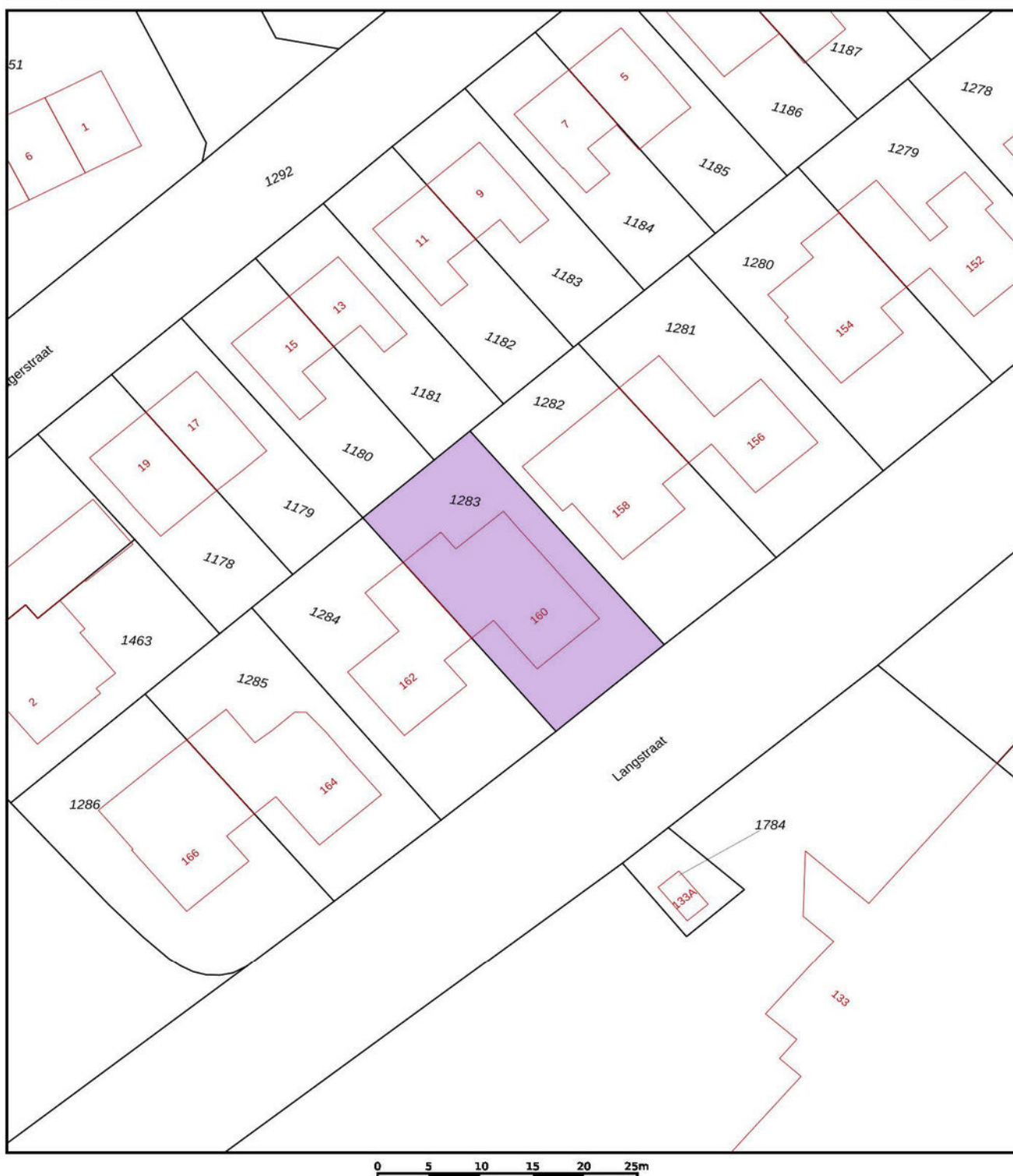
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	14 groepen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

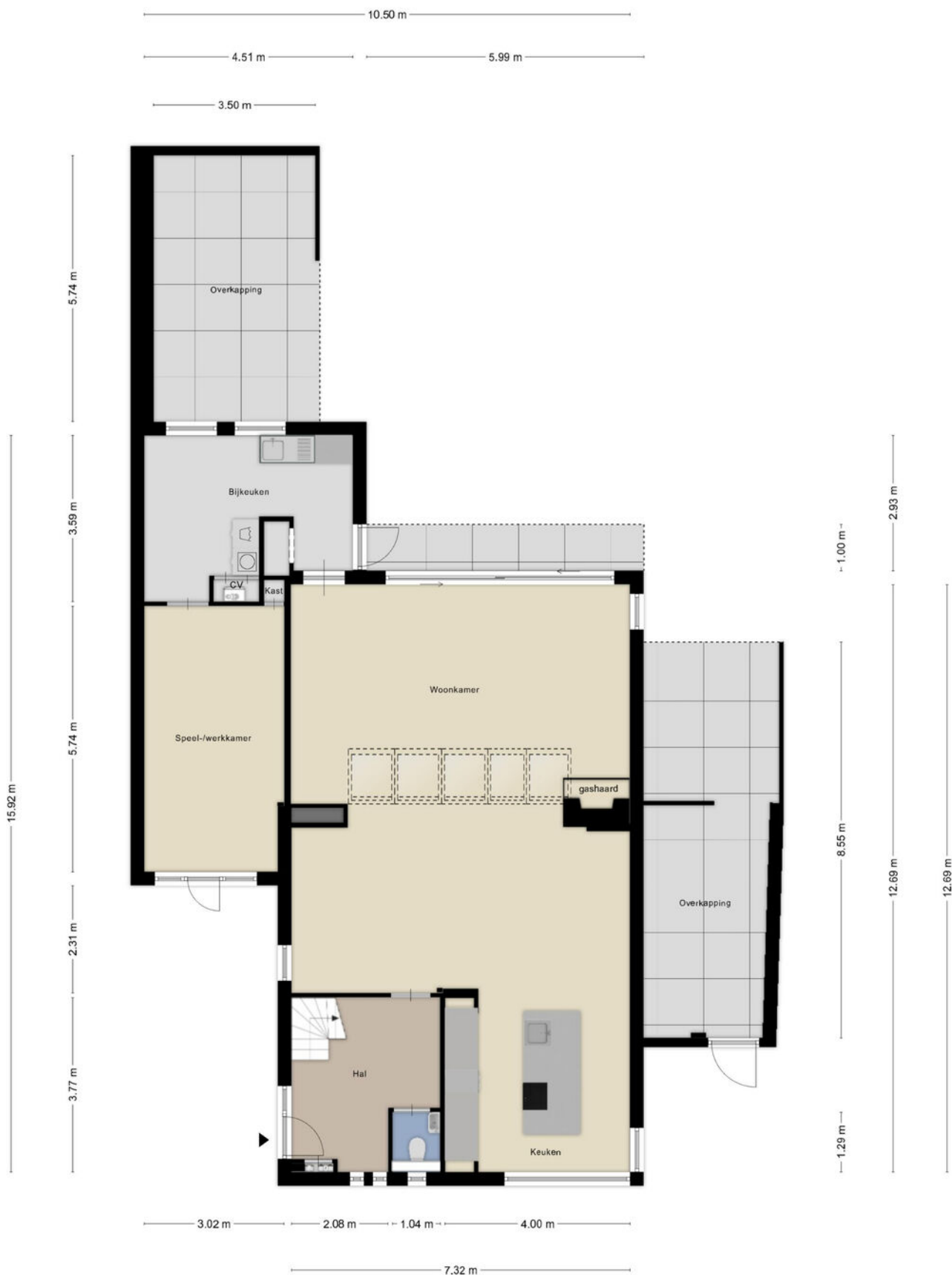
Onroerend zaakbelasting	€ 556 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1309 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 228 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



Deze kaart is noordgericht 12345 Perceelnummer 25 Huisnummer — Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 juni 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Venray Sectie L Perceel 1283 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.	kadaster 
--	---	---

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.

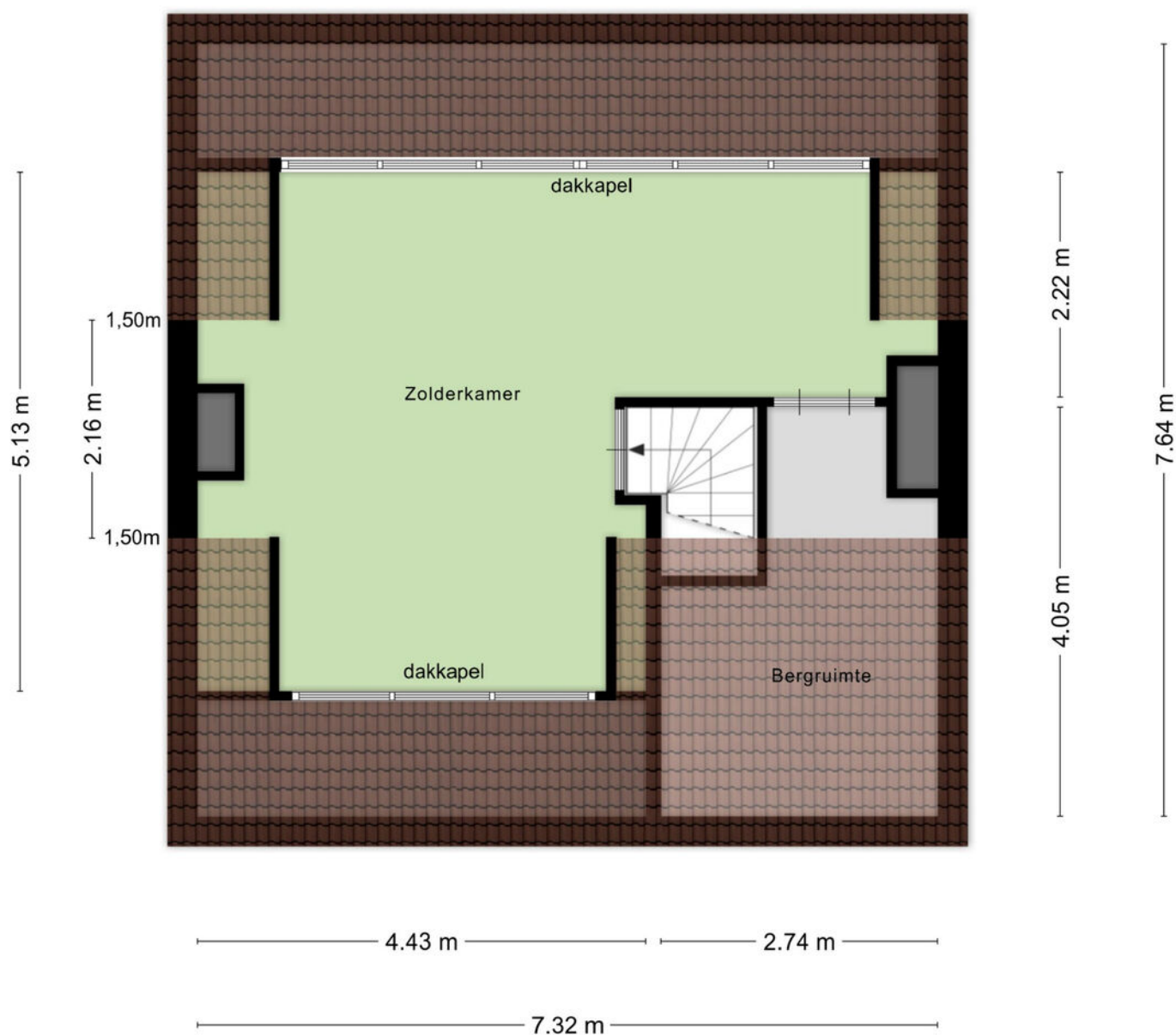


1e verdieping

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.



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.

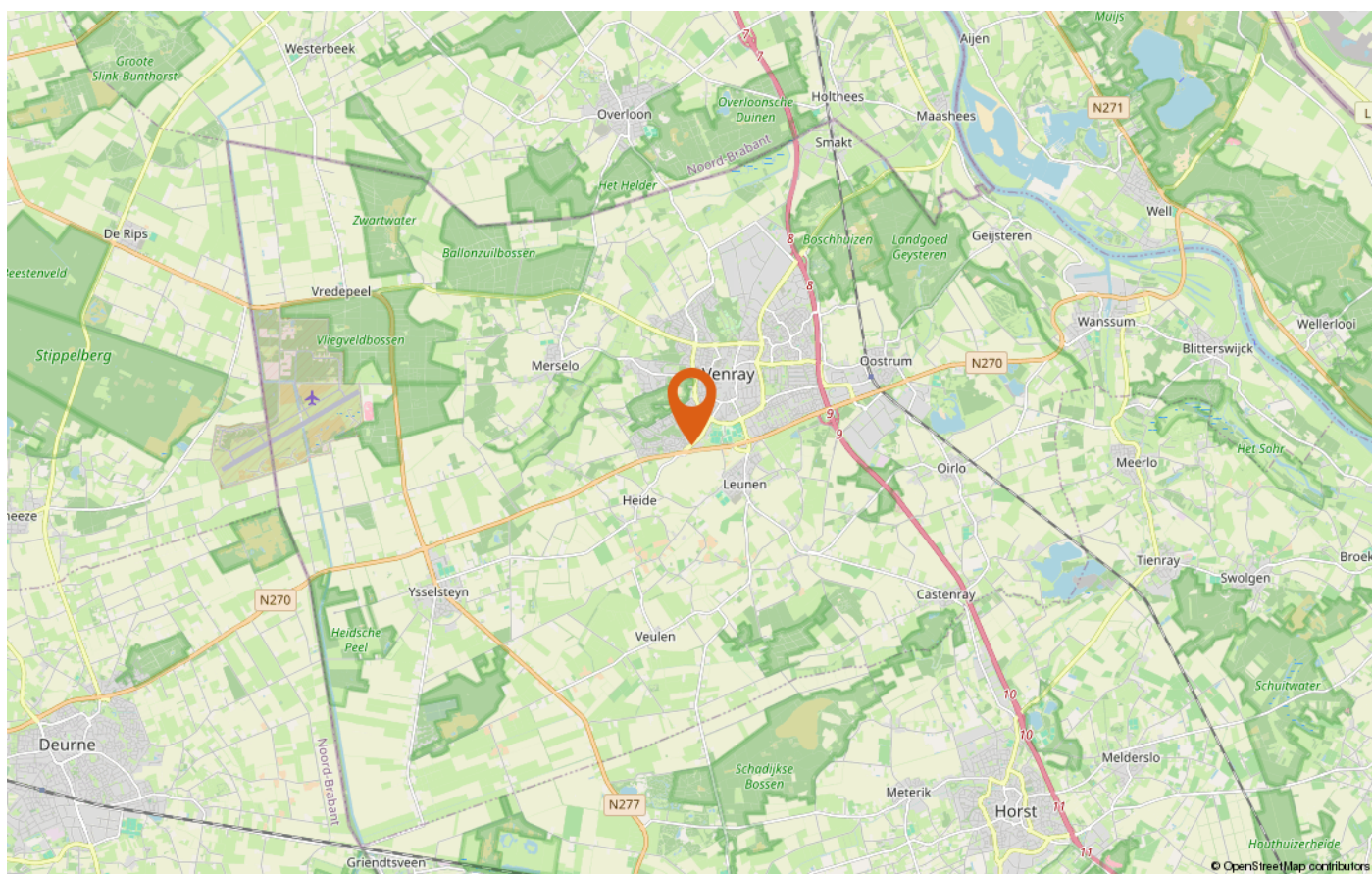
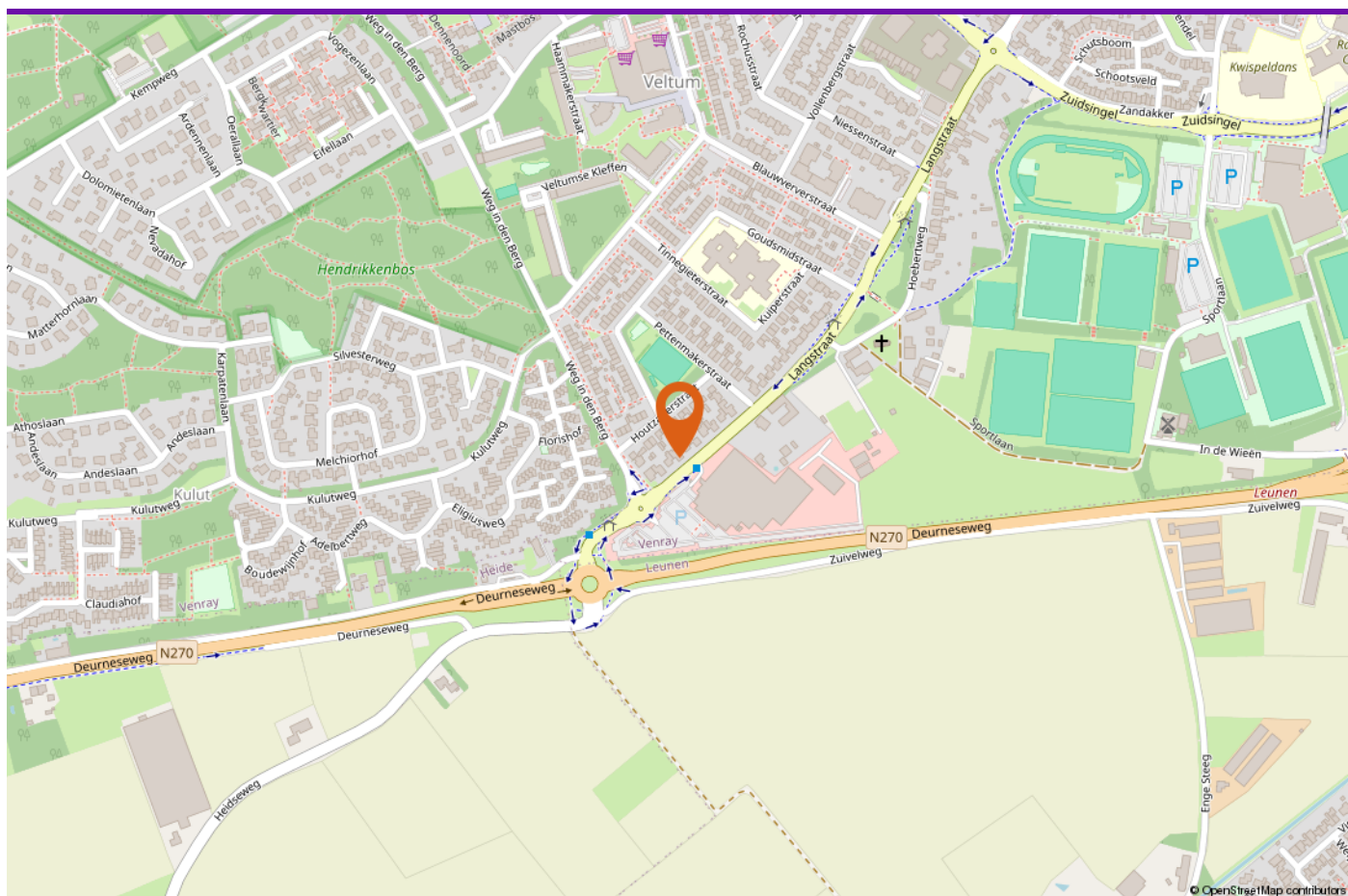
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kast in de berging.	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- In de Berging koelvries combinatie en diepvries gaan mee.		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		

LIJST VAN ZAKEN

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.

35



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

