



GEMMADAL VENRAY

Vraagprijs € 589.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1970

Perceeloppervlakte
1015 m²

Woonoppervlakte
152 m²

Overige inpandige ruimte
34 m²

Externe bergruimte
4 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
5 m²

Inhoud
693 m³

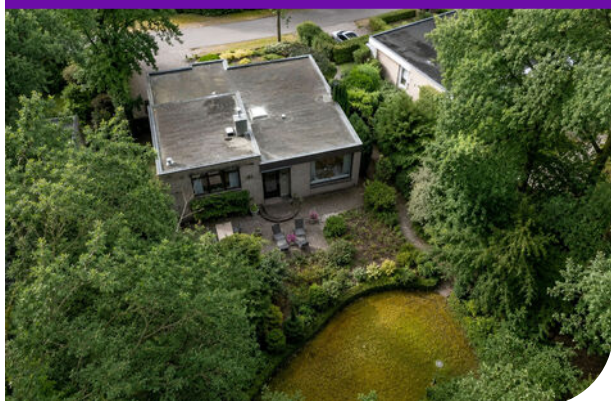
Energie label
D

IN HET KORT...

Sommige woningen onderscheiden zich door het totaalplaatje. Dit is er zo één. Een vrijstaande split-level bungalow op een unieke locatie in het groene Vlakwater, met het bos als achterbuur. Hier geniet je dagelijks van rust, ruimte en privacy, terwijl het centrum met alle dagelijkse voorzieningen én de uitvalswegen zich op slechts enkele minuten afstand bevinden.

Deze bungalow uit de jaren 70 biedt een solide basis voor wie zijn eigen woonwensen wil realiseren. De speelse split-level indeling geeft iedere woonlaag karakter en zorgt voor een verrassend ruimtelijk gevoel. De uitgebouwde leefruimte met centraal gelegen keuken vormt het hart van de woning. De zichtlijnen trekken je blik vanzelf naar de achtertuin en versterken de verbinding tussen binnen en buiten. Op de slaapverdieping bevinden zich twee slaapkamers en de badkamer. De volwaardige benedenverdieping biedt volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, werkruimte aan huis of hobbyruimte en staat bovendien in directe verbinding met de inpandig bereikbare garage.

De tuin maakt het geheel compleet. Het speelse niveauverschil zorgt voor een fraai overzicht over de tuin en versterkt de beleving van de groene omgeving. Een unieke plek waar de vogels fluiten, de seizoenen je uitzicht kleuren en waar privacy geen luxe is, maar vanzelfsprekend. Een plek waar je iedere dag het gevoel hebt dat je buiten woont.





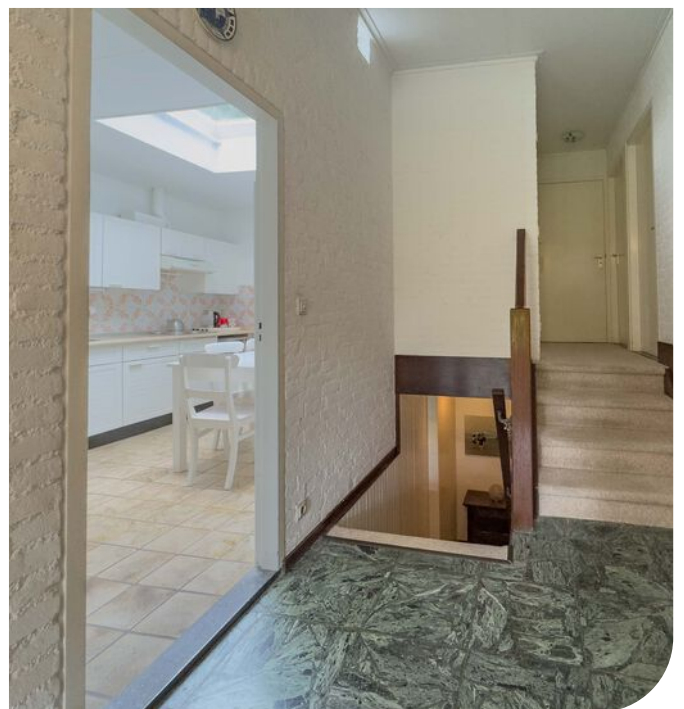
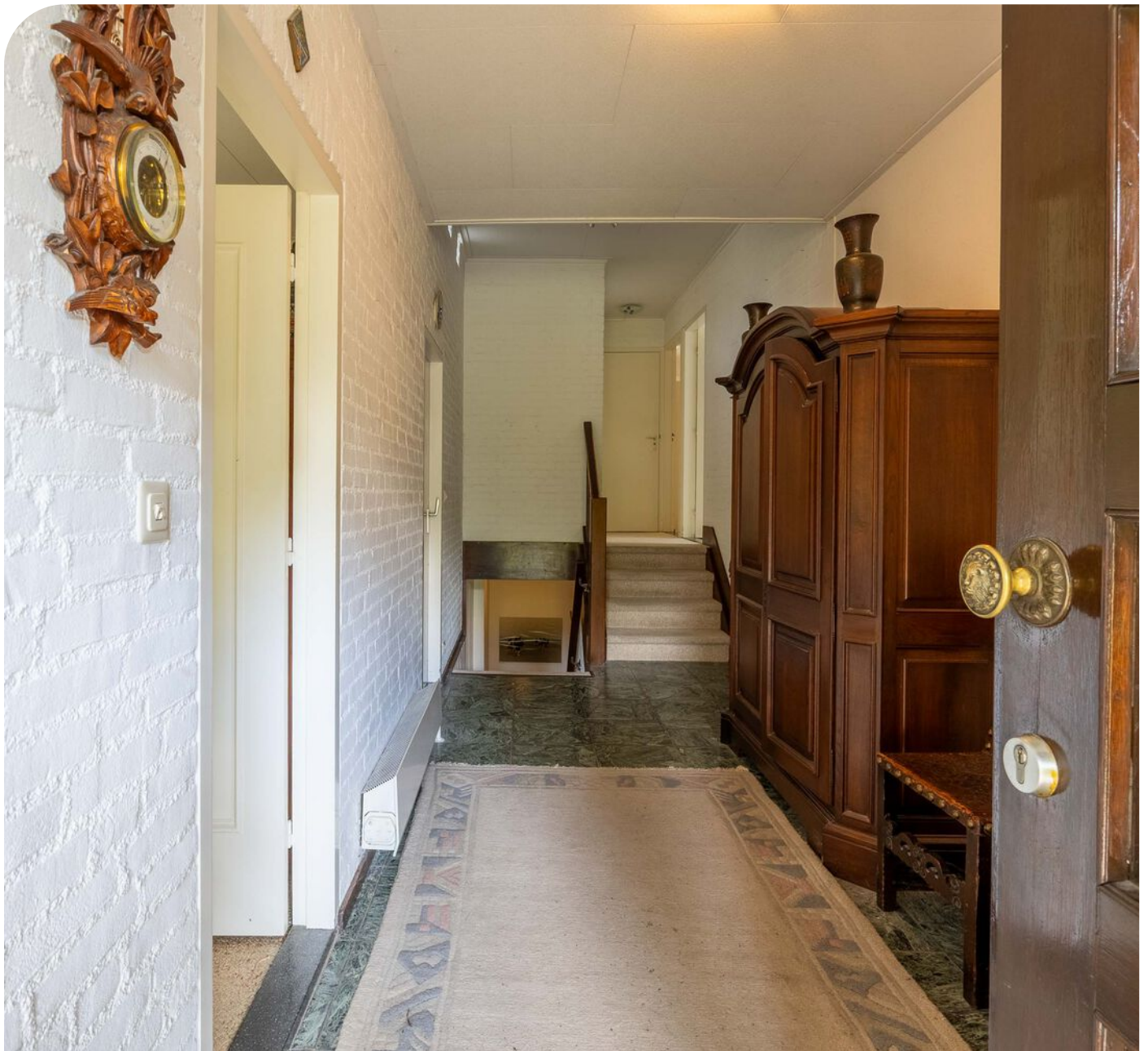
Al bij aankomst merk je dat deze woning iets bijzonders heeft. De brede oprit biedt plaats aan twee auto's en de voortuin zorgt voor een prettige afstand tot de straat. Achter de woning vormen de volwassen bomen direct een indrukwekkend groen decor, waardoor het voelt alsof de bungalow midden in het bos ligt. Via het pad door de voortuin bereik je de overdekte entree, die de voordeur op fraaie wijze accentueert.

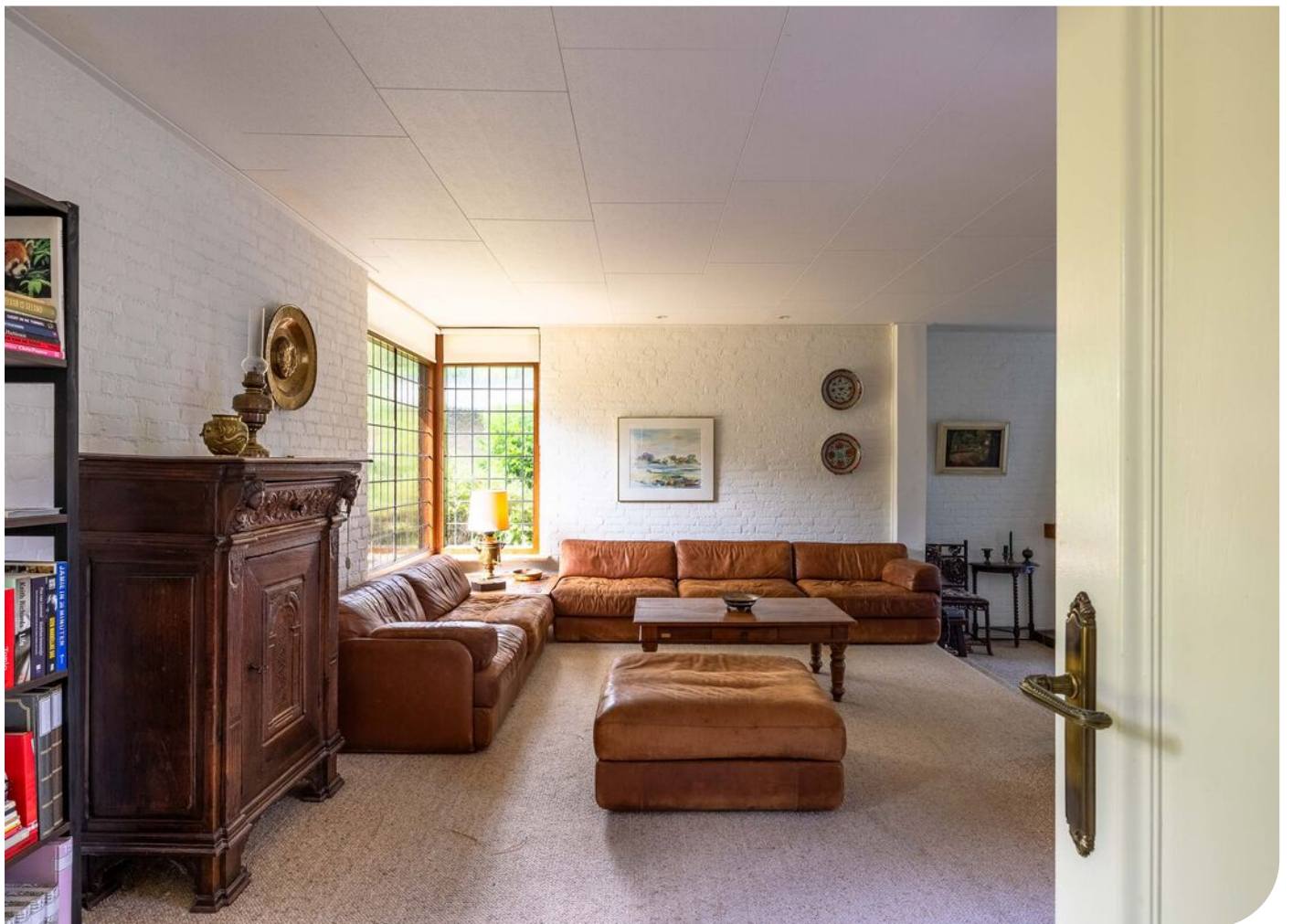
Eenmaal binnen kom je in de centrale hal, die alle woonlagen binnen de woning op een natuurlijke wijze met elkaar verbindt. De groene natuurstenen tegelvloer geeft direct karakter aan de entree, terwijl de meterkast en de ruimte voor een garderobe zorgen voor praktisch gemak. Hier ervaar je meteen het speelse split-level ontwerp. Enkele treden leiden naar zowel de boven- en benedenverdieping, terwijl je aan de linkerkant de woonkamer en keuken binnenstapt. Deze niveaus geven de woning een verrassende ruimtelijke beleving en onderstrepen het unieke karakter van deze bijzondere bungalow.

De woonkamer is verrassend ruim en kenmerkt zich door de open indeling en de zichtlijnen naar de groene achtertuin. Hierdoor voelt de leefruimte licht en ruim aan en is er volop plaats voor verschillende zit- en eethoeken. De open haard vormt een sfeervol middelpunt, terwijl het subtiel niveauverschil de ruimte op natuurlijke wijze indeelt en bijdraagt aan het karakter van de woning. Aan de voorzijde zorgen de karakteristieke glas-in-loodramen voor een aangename lichtinval, terwijl de inkijk vanaf de straat tot een minimum wordt beperkt.

Aan de achterzijde is de woonkamer uitgebouwd in 1983, waar het uitzicht de hoofdrol speelt. De grote raampartijen bieden een prachtig zicht op de groene achtertuin en de volwassen bomen daarachter. Het veranderende groen vormt hier ieder seizoen een levend decor, waardoor je het gevoel hebt midden in de natuur te wonen. Via de tuindeur stap je direct het terras op, waardoor de tuin een vanzelfsprekend verlengstuk van de woonkamer is.

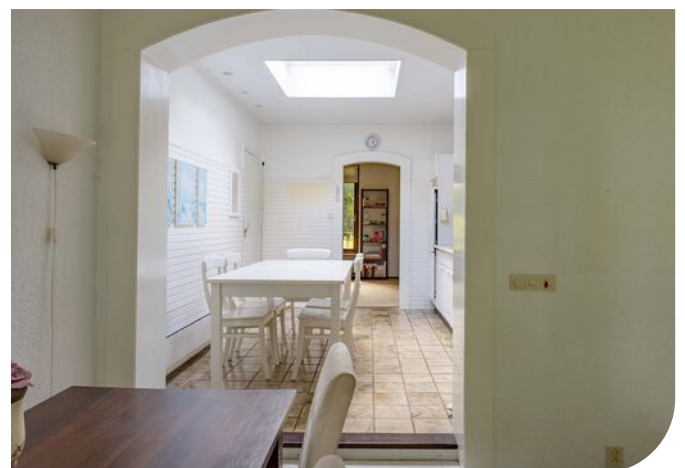
Centraal in de woonkamer ligt de keuken, waaromheen de verschillende leefruimtes zich op natuurlijke wijze onvouwen. De lichtkoepel en de open doorgangen aan zowel de voor- als achterzijde versterken het ruimtelijke gevoel en zorgen voor een aangename lichtinval. De rechte keukenopstelling is bescheiden, waardoor je blik ook hier ongehinderd naar de achtertuin wordt geleid en er ruimte overblijft voor een eethoek.





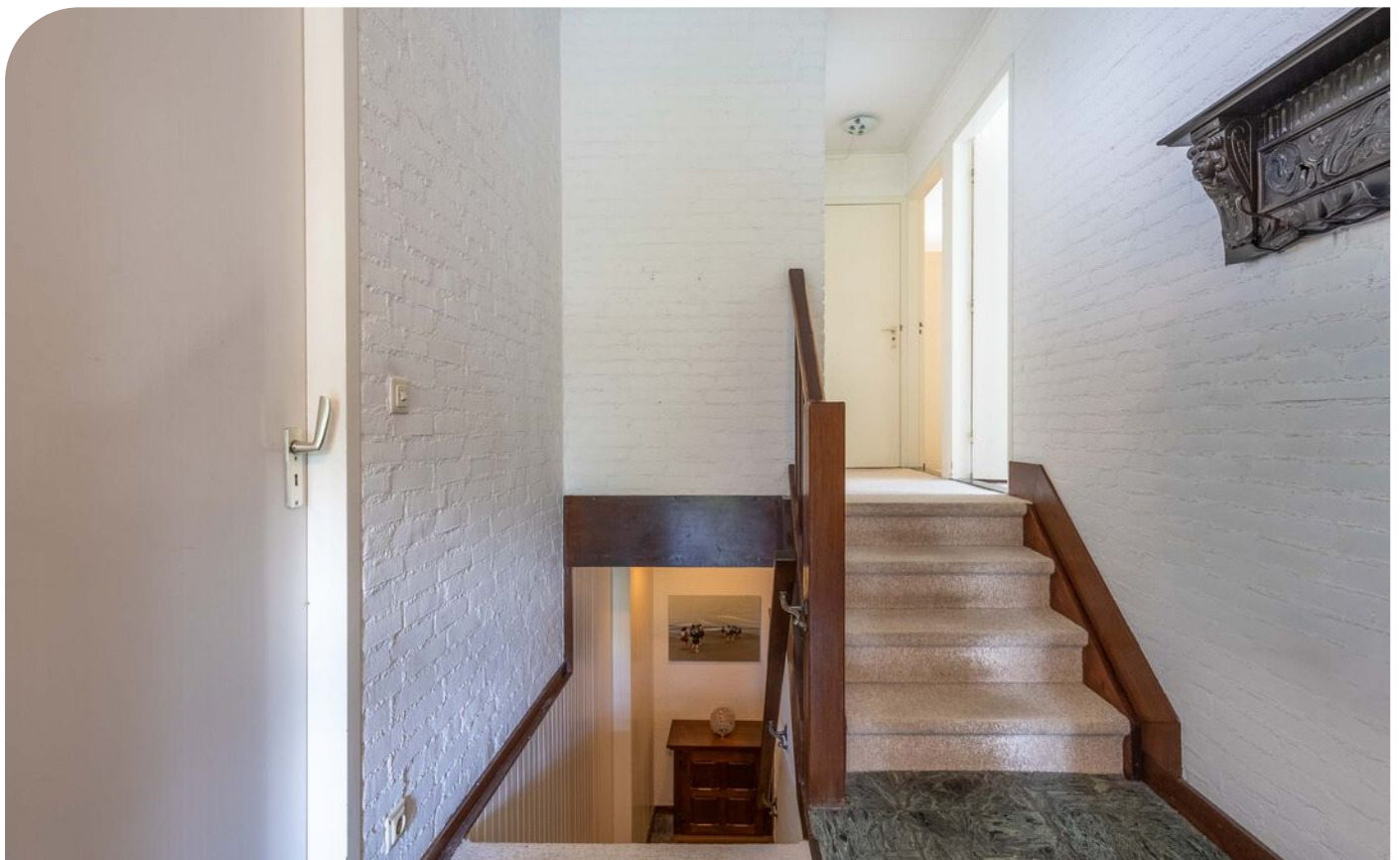












Een paar treden omhoog bereik je de bovenste woonlaag. Hier bevinden zich twee comfortabele slaapkamers, ruime bergkast met de cv-ketel en de badkamer. Beide slaapkamers beschikken over elektrische rolluiken, waardoor je eenvoudig zorgt voor extra comfort en verduistering. De grote slaapkamer is voorzien van een praktische, vaste kastenwand die volop bergruimte biedt. De lichte afwerking, met geschilderde houten schroten en vloerbedekking weerspiegelt de stijl van de woning..

De badkamer is praktisch en functioneel. Het oorspronkelijke ligbad heeft plaatsgemaakt voor een ruime inlopdouche. Verder beschikt de badkamer over een wastafel, toilet en verwarming. De vloertegels zijn vernieuwd, terwijl de wandtegels – zoals gebruikelijk in de bouwperiode tot circa twee derde van de wand aangebracht – nog aanwezig zijn. Het raam zorgt voor prettig daglicht en natuurlijke ventilatie.

Waar je enkele treden omhoog de slaapverdieping bereikt, leidt de trap vanuit de hal je ook naar de onderste woonlaag. Ook hier ervaar je weer het speelse karakter van de split-level indeling. Aan de hal ligt het separate toilet, ruim van opzet en praktisch gesitueerd onder de trap. Daarnaast bevindt zich een extra kamer met een wastafel, verwarming en daglichttoetreding; een ideale ruimte als logeerkamer, thuiswerkplek of hobbykamer.

Aansluitend kom je in de multifunctionele onderverdieping. Dankzij de comfortabele stahoogte, de daglichttoetreding en de verwarming voelt deze ruimte als een volwaardige woonlaag in plaats van een traditionele kelder. Daarmee biedt deze verdieping volop mogelijkheden; van een extra slaapkamer of thuiswerkplek tot een hobbyruimte, praktijk aan huis of speelkamer. De vaste kastenwand met schuifdeuren zorgt voor veel praktische bergruimte en ook hier zijn de ramen voorzien van rolluiken. Vanuit deze ruimte bereik je de praktische wasruimte met de witgoed aansluitingen. Aansluitend bevindt zich een afgeschermd kelder, ideaal voor het opbergen van provisie, seizoensspullen of wijn. De inpandige trap biedt bovendien een directe doorgang naar de garage, wat het comfort en gebruiksgemak in het dagelijks leven vergroot. Samen vormen deze ruimtes een functionele aanvulling op de woning en bieden ze volop mogelijkheden om de verdieping naar eigen wens in te richten.

NIVEAU +0.5

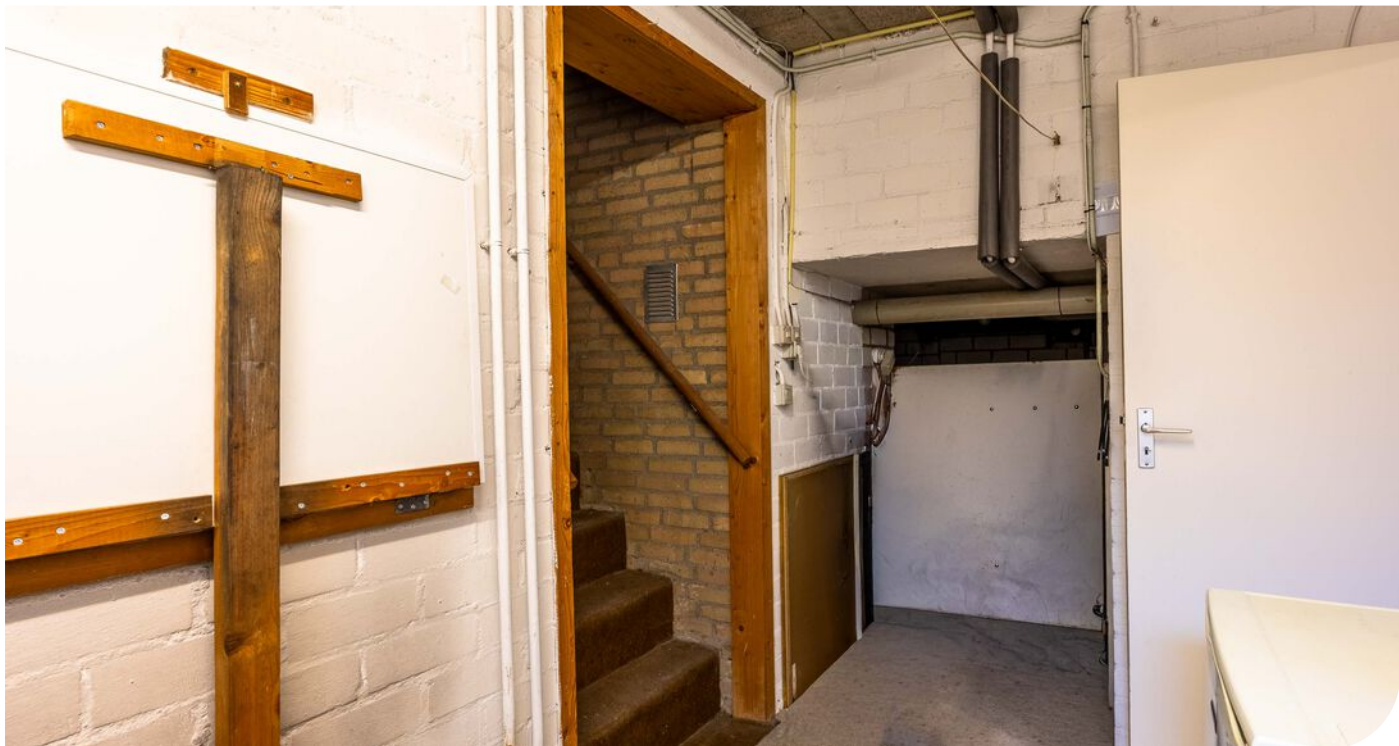








NIVEAU -0.5



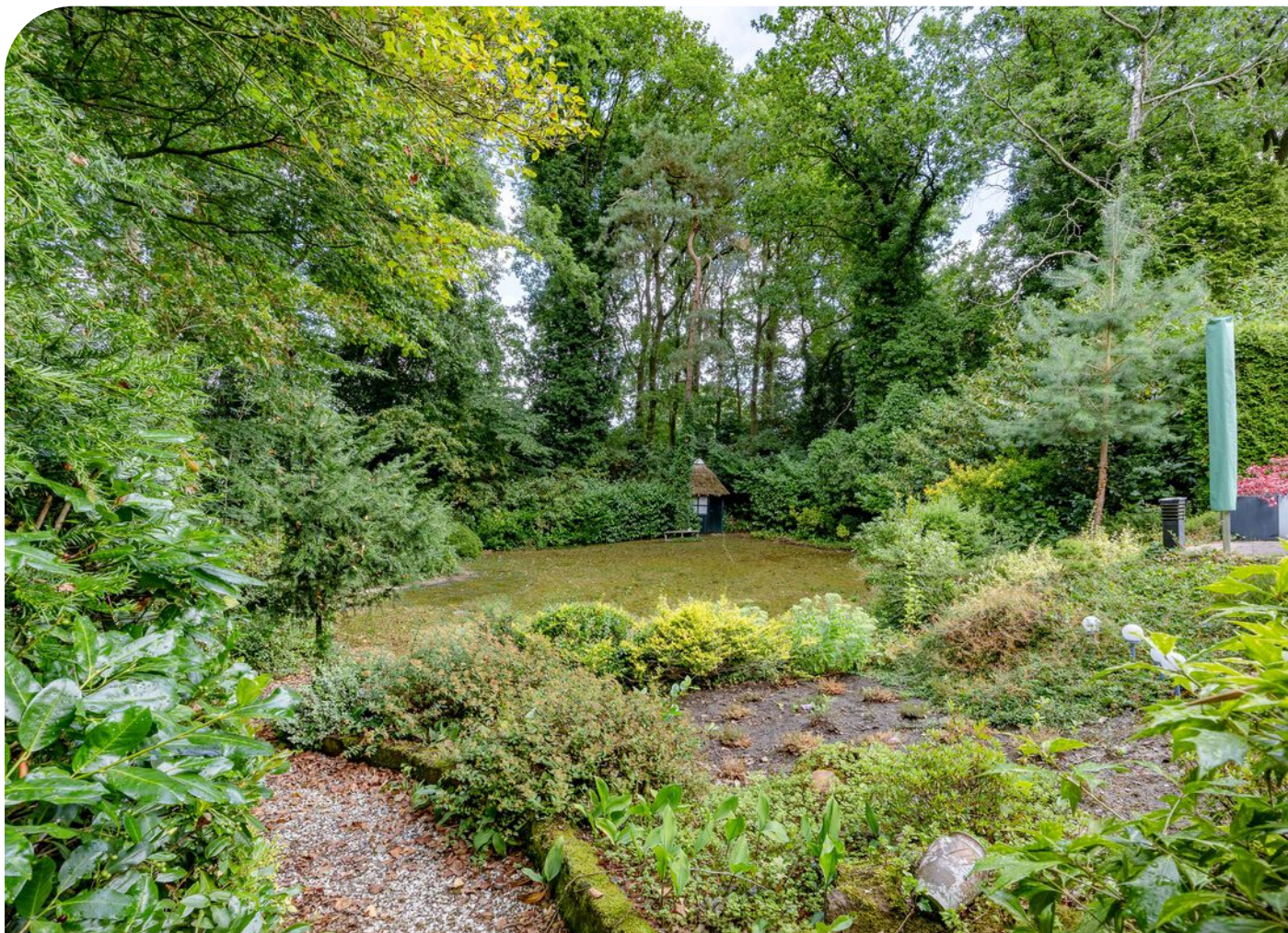


De inpandige garage vormt een praktische aanvulling op de woning. Dankzij de elektrisch bedienbare sectionaaldeur met afstandsbediening, de loopdeur naar de zijtuin en de directe inpandige verbinding met de benedenverdieping is deze ruimte bijzonder functioneel in het dagelijks gebruik. Naast het stallen van een auto biedt de garage plaats voor fietsen, (tuin) gereedschap en extra bergruimte. De garage is voorzien van verlichting en elektra.

De achtertuin is zonder twijfel één van de grootste pluspunten van deze woning. Omgeven door volwassen bomen, zonder directe achterburen geniet je hier van optimale rust, zon en volop privacy. De woning is hoger gelegen waar ook in de tuin het niveauverschil binnenkomt en zorgt voor zowel prachtig overzicht als uitzicht. Direct aan de woonkamer ligt een beschut terras, terwijl een trap van houten bielzen leidt naar het lager gelegen gazon. Het achthoekige tuinhuis met elektra en verlichting biedt achter in de tuin extra bergruimte, de grondwaterpomp en sproeipunten zorgt voor praktisch gemak. De volwassen beplanting, de bosrand en het voortdurend veranderende uitzicht zorgen ervoor dat de tuin ieder seizoen een eigen sfeer heeft. Een plek waar je geniet van de stilte, het groen en het gevoel van vrij wonen.

Ook rondom de woning is goed nagedacht over de indeling. Via het pad langs de garage of het paadje aan de linkerkzijde van de woning bereik je eenvoudig de achtertuin.







STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1970, de garage is in 1976 gebouwd en in 1983 is de woonkamer aan de achterzijde uitgebouwd.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	plat dak met bitumineuze dakbedekking, rond 1999 is het dak vernieuwd en geïsoleerd.
Kozijnen	houten kozijnen, grotendeels enkele beglazing.
Overige voorzieningen	de slaapkamers boven, als de multifunctionele ruimte beneden zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken.
Isolatie	dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas.
Centrale verwarming	de woning wordt verwarmd middels de Intergas HR Eco cv-ketel uit 2014 en een open haard in de woonkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	gehuurd, met mogelijkheid voor het afkopen voor een bedrag van € 46,08.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

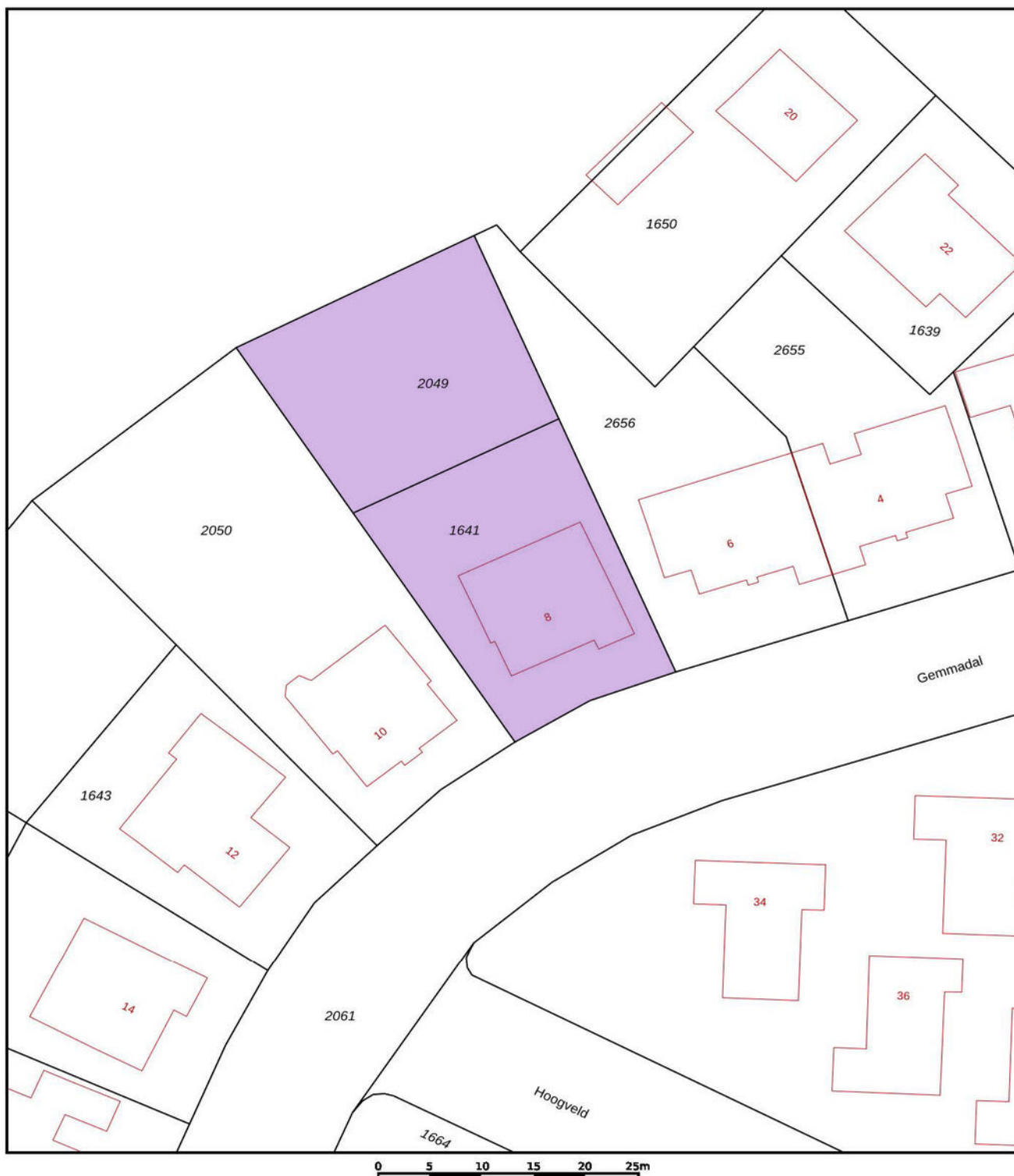
Tuinligging	rondom de woning, waar de achtertuin op het noordwesten is georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen, fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen dat de tekenbevoegde (recent) niet in de woning heeft gewoond.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 561,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.328 m ³ elektra ca. 2.190 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	1641
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 januari 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.



Souterrain

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© Zibber www.zibber.nl

PLATTEGROND

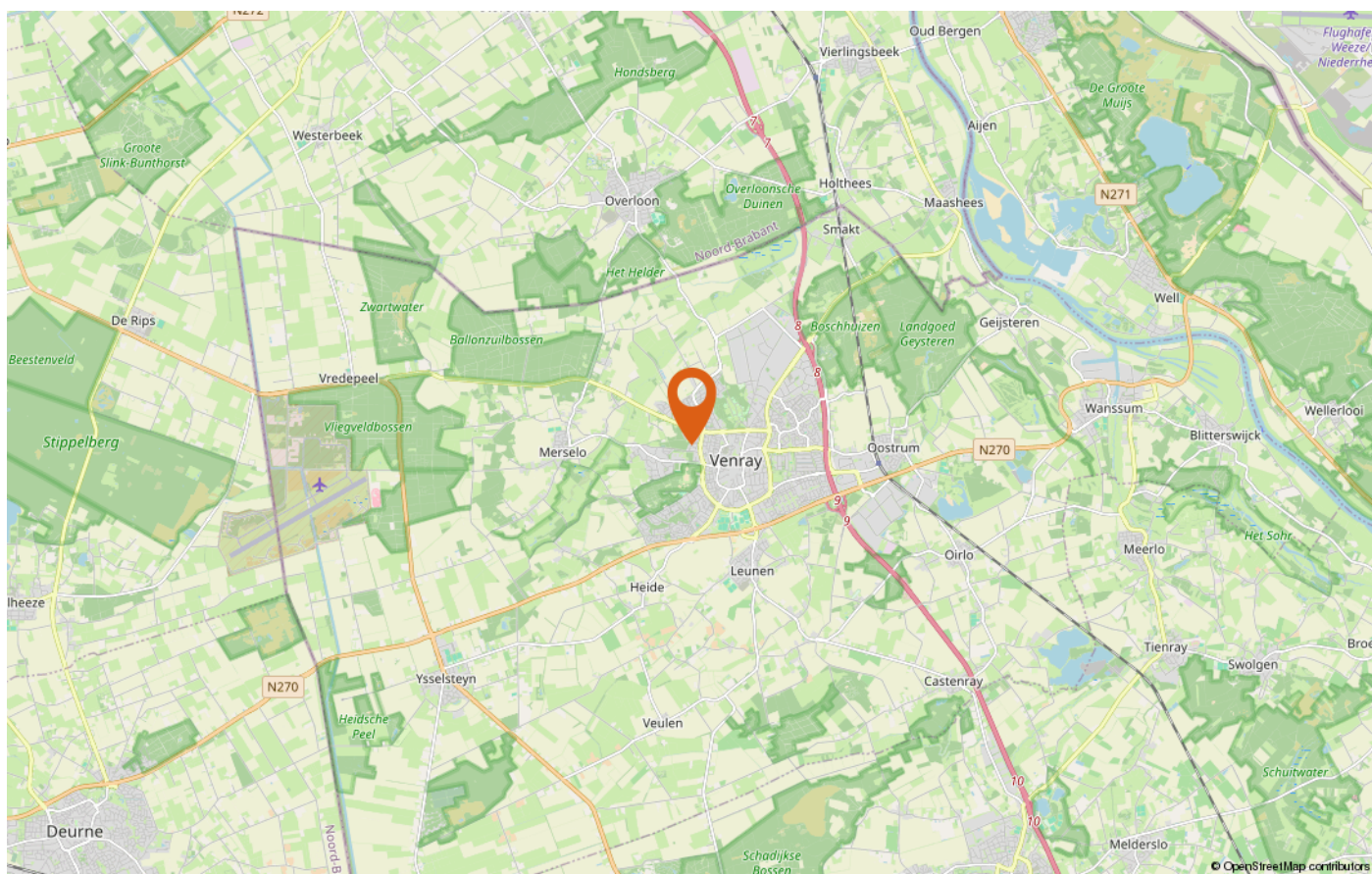
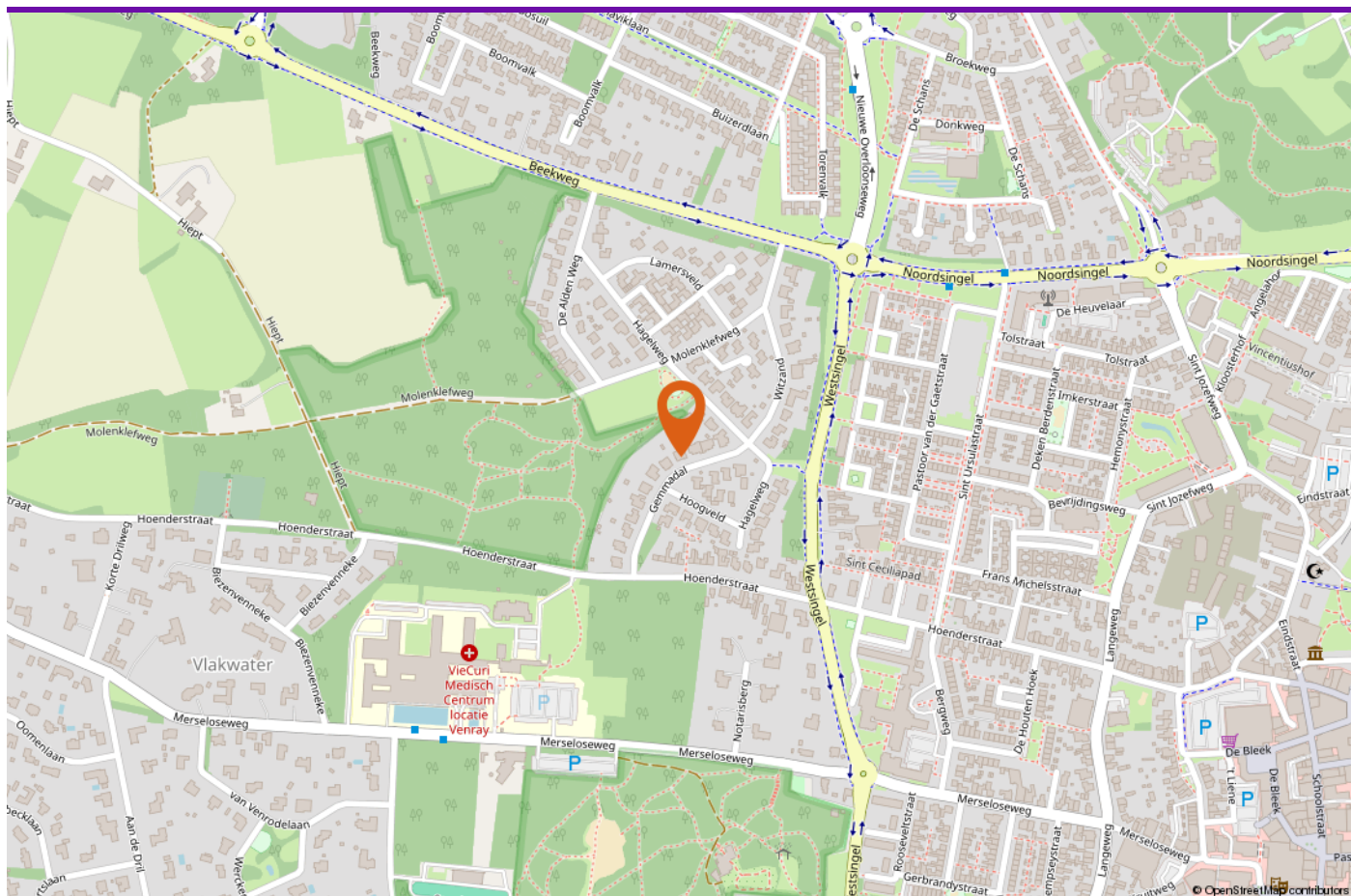
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- Voorzetramen voorzien de huis blijven achter.	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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.

31



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

