



HIEPT 1A VENRAY

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1959

Perceeloppervlakte
12275 m²

Woonoppervlakte
348 m²

Overige inpandige ruimte
61 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
20 m²

Inhoud
1520 m³

Energie label
F

IN HET KORT...

Sommige huizen laten zich niet vangen in een lijstje met vierkante meters en aantallen kamers. Dit is zo'n woning. Hier woon je midden in het groen, waar rust, ruimte en privacy samenkomen op een werkelijk unieke locatie. Omringd door een volwassen bostuin, met het historische Engelse kerkhof als stille buur en het centrum van Venray op enkele minuten afstand, geniet je hier iedere dag van het gevoel buiten te wonen.

De architectuur onderscheidt zich door de speelse verspringingen in de gevels, waardoor de woning vanaf de straat verrassend bescheiden oogt, terwijl zij zich eenmaal binnen ontplooft tot een royaal familie huis. Bijzondere metselwerkdetails, de decoratieve siervlakken in de gevel, royale dakoverstekken en grote raampartijen geven de woning een geheel eigen karakter. Vanuit vrijwel iedere ruimte vormt het omliggende groen een levend decor.

De woning heeft door haar verhoogde ligging direct een bijzondere uitstraling. Vanaf de straat vormt de overdekte entree een uitnodigend geheel. De combinatie van de ligging en de architectuur geeft de woning een statige uitstraling en maakt bij aankomst direct nieuwsgierig naar wat er binnen te ontdekken valt.



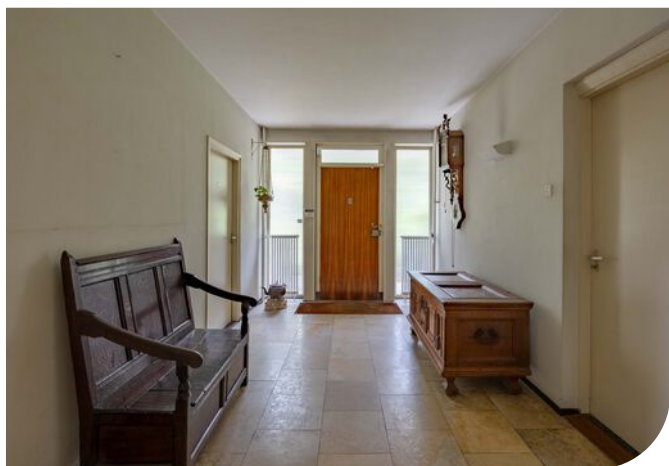
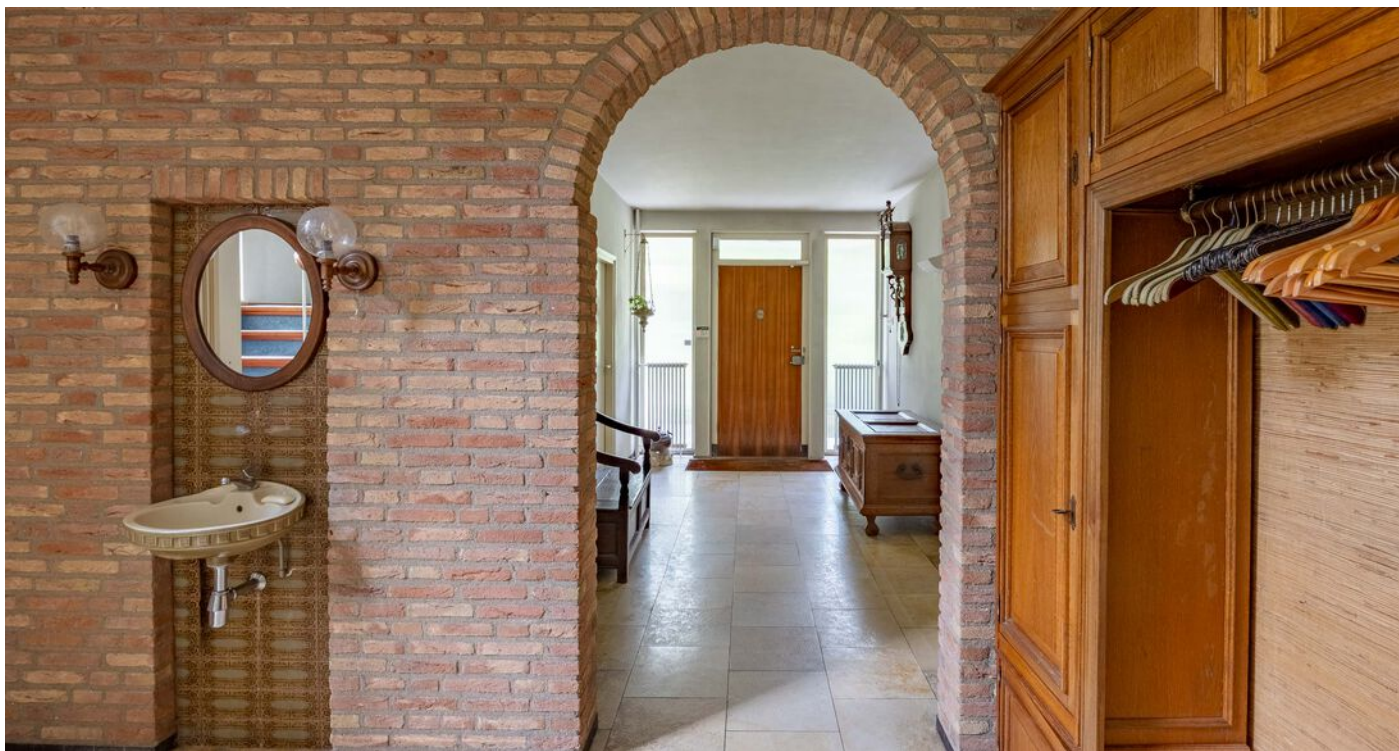


Via de oprijlaan ontvouwt de woning zich stap voor stap. Rechts van de entree bevindt zich een parkeerhaven, de oprijlaan leidt vervolgens verder naar de garage in het souterrain en loopt langs de woning door richting de achterom. Aan de voorzijde zorgen de verhoogde ligging en de brede trap naar de entree voor een statige aanblik. Doordat de woning hoger ligt dan het straatniveau en verder op het perceel is gesitueerd, geniet je hier van een gevoel van rust, privacy én allure. De woning is ontworpen door architect A. Vermeulen. In zijn ontwerp is veel aandacht besteed aan de bijzondere vormgeving, hoogteverschillen en karakteristieke details die op verschillende plekken in de woning terugkomen. Onder de overdekte entree bevindt zich de massieve houten voordeur, voorzien van een karakteristiek kijkluikje. Aan weerszijden benadrukken plafondhoge zijlichten de entree, terwijl de privacy behouden blijft. Nog voordat je de woning volledig betreedt, voel je dat dit geen alledaags huis is, maar een woning die met oog voor detail en architectuur is ontworpen.

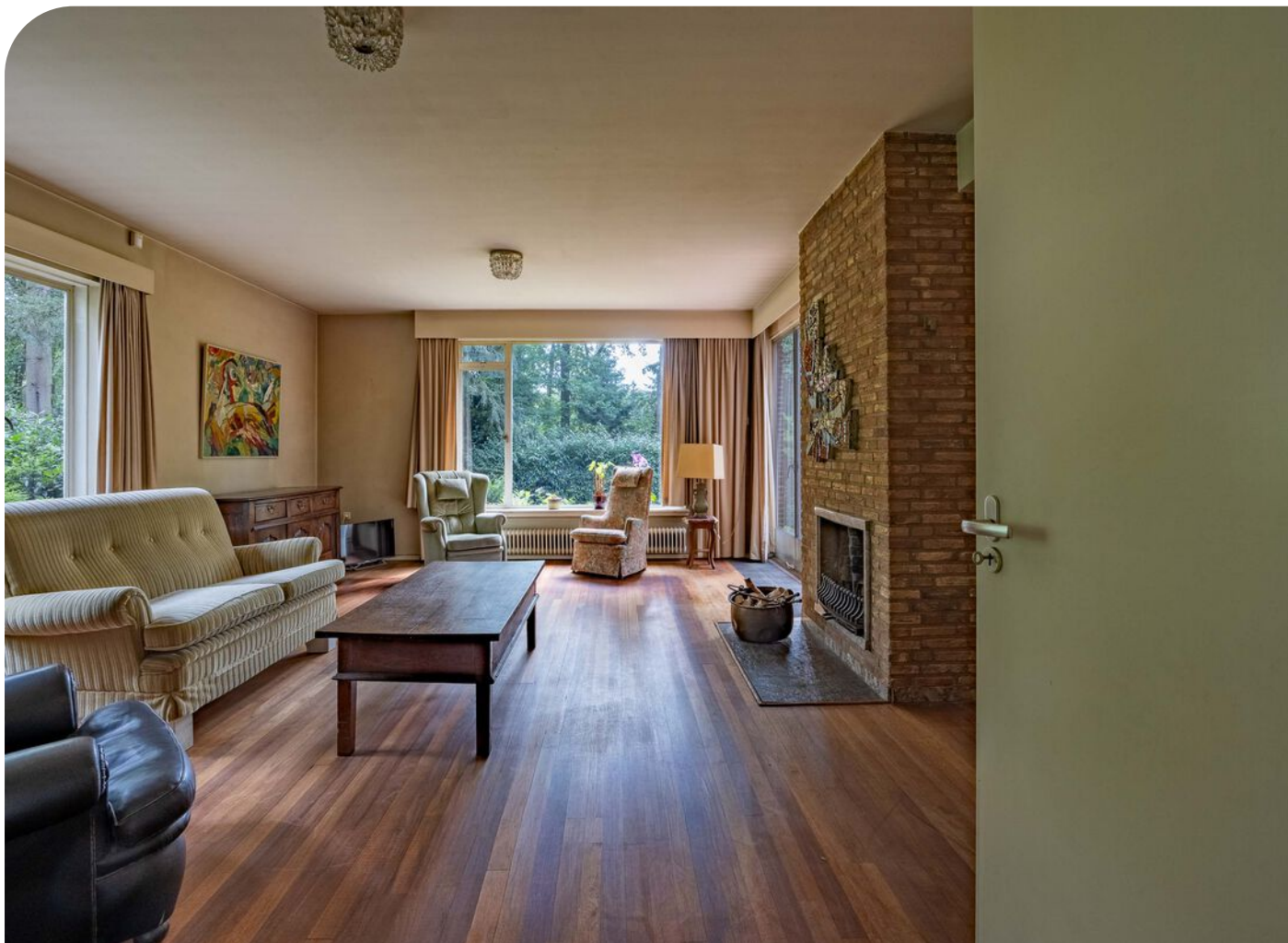
De royale ontvangstshal maakt die eerste indruk moeiteloos waar. Het oppervlak en de afwerking met de travertinvloer zorgen voor een indrukwekkende binnenkomst. Direct naast de entree bevindt zich de voormalige spreekkamer van de arts waarvoor de woning destijds werd gebouwd. Dit is een veelzijdige ruimte die zich uitstekend leent als thuiswerkplek, praktijkruimte of slaapkamer. Hier zorgen de grote raampartijen voor een prachtige verbinding met het omliggende groen. Achter de gemetselde toeg in de hal ontvouwt zich het tweede deel van de hal met het originele trappenhuis als absolute blikvanger. Het verdiepingshoge kozijn met karakteristieke raamverdeling laat het daglicht rijkelijk binnenvallen en geeft de ruimte een bijna monumentale uitstraling. Hier bevinden zich ook het toilet én een wastafel in de hal.

De woonkamer verrast direct door haar indrukwekkende afmetingen. De L-vormige indeling biedt volop mogelijkheden voor meerdere zithoeken en een royale eethoek. De grote raampartijen, gecombineerd met een deur naar het terras, laten het groen als het ware onderdeel worden van het interieur. In elk seizoen verandert het uitzicht als een levend schilderij. Centraal in de woonkamer staat de gemetselde schouw met open haard. Daarboven bevindt zich een bijzonder kunstwerk, ontworpen door Jean Nies. De warme parketvloer en de convactorput langs de pui versterken het comfortabele woongevoel.











WERKKAMER





.Aan het einde van de hal bereik je de keuken, het kloppend hart van de woning. De eikenhouten keuken is uitgevoerd in een praktische hoekopstelling met een RVS werkblad en wandtegels met geometrisch reliëf. De penny-round tegelvloer vormt nog een sfeervolle knipoog naar de bouwperiode. Boven de spoelbak zorgt een groot raam niet alleen voor veel daglicht, maar ook voor een prachtig uitzicht op de omliggende bostuin, waardoor de natuur ook hier altijd dichtbij voelt. De keuken beschikt over een koelkast, vriezer, elektrische kookplaat, vaatwasser, afzuigkap en een dubbele oven. Er is bovendien voldoende ruimte voor een gezellige ontbijt- of koffietafel, zodat dit niet alleen een praktische werkruimte is, maar ook een fijne plek om de dag rustig te beginnen. Dankzij de centrale ligging vormt de keuken het verbindende hart van het huis. Vanuit hier heb je toegang tot de woonkamer, de speel- of tuinkamer, de bijkeuken, het souterrain én de hal, waardoor alle leefruimtes op een natuurlijke manier met elkaar verbonden zijn.

Achter de woonkamer ligt een extra kamer die oorspronkelijk als speelkamer is ontworpen en later dienst deed als tuinkamer. Dankzij de openslaande deuren vormt ook deze ruimte een natuurlijke verbinding met het terras en de tuin en is zij eenvoudig naar eigen wens in te richten.

Praktisch is ook de naastgelegen bijkeuken. Hier bevinden zich de witgoed aansluitingen en de cv-ketel. Daarnaast beschikt de ruimte over een uitstortgootsteen en een ruime muurkast met voldoende opbergruimte voor huishoud- en tuinspullen. De achterdeur, voorzien van een speels rond glasvenster, brengt niet alleen extra daglicht naar binnen, maar geeft ook toegang tot de achterom. Hier loopt de oprijlaan door langs de woning, waardoor je eenvoudig met boodschappen of tuingereedschap naar binnen stapt. Een detail dat het dagelijks gebruik van de woning praktisch maakt. Buiten bevinden zich bovendien een gevelkraan en een schroputje.





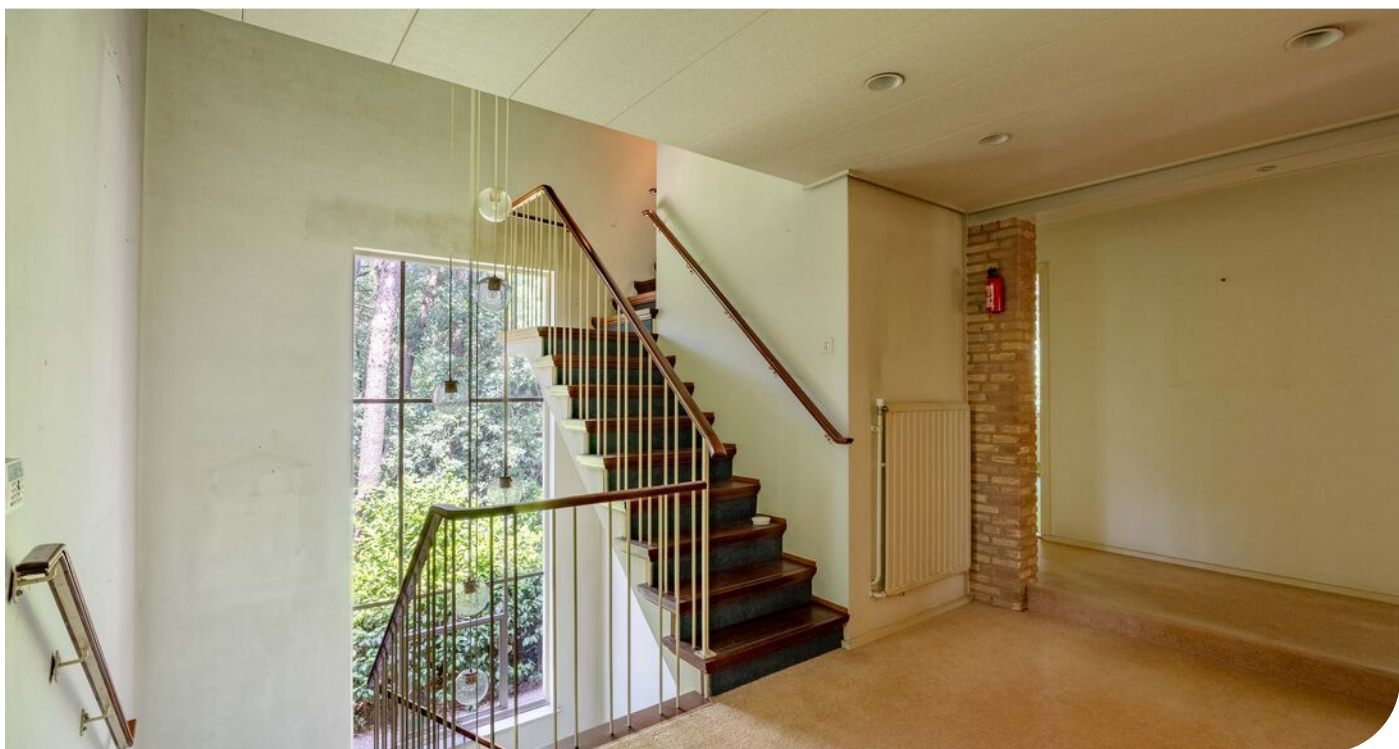
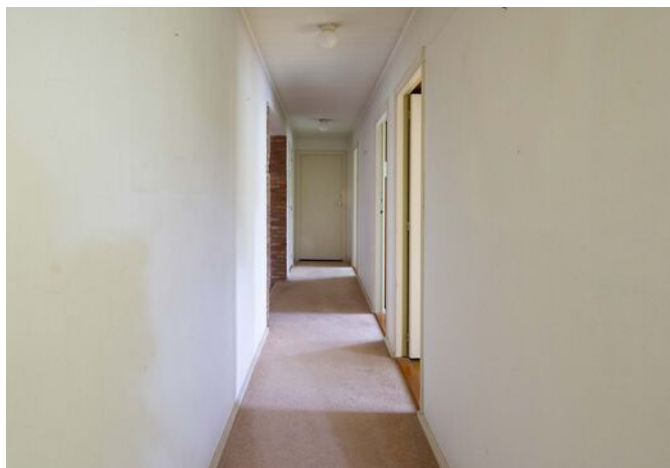




.Via de imposante trap bereik je de royale overloop, waar opnieuw de bijzondere ruimtelijkheid van het ontwerp direct opvalt. De hoofdslaapkamer ligt aan de rustige achterzijde van de woning en beschikt over dubbele deuren naar het balkon op de zonzijde. Grote ramen zorgen ook hier voor een prachtig uitzicht op het omliggende groen. De kamer is voorzien van een op maat gemaakte kastenwand, een geïntegreerde kaptafel en een houten bedombouw. Vanuit de hoofdslaapkamer heb je directe toegang tot de badkamer. Ook deze ruimte is royaal van opzet. De lichtgroene wandtegels en de gemêleerde vloertegels vormen samen een tijdsbeeld van de architectuur uit die jaren. De badkamer is ingericht met een ligbad met douchegelegenheid, dubbele wastafel en is bovendien ook rechtstreeks bereikbaar vanaf de overloop. Aansluitend bevindt zich een ruime inloopkamer met daglicht. Een uitzonderlijk luxe voorziening voor die tijd, die laat zien hoe vooruitstrevend deze woning destijds is ontworpen. Dankzij het grote raam voelt ook deze ruimte licht en ruim aan en kijk je uit op het omliggende groen.

Aan de voorzijde van de woning bevinden zich nog vier slaapkamers. Alle kamers zijn ruim van formaat, voorzien van grote ramen met uitzicht op de bosrijke omgeving en beschikken over praktische vaste kasten en een eigen wastafel. De slaapkamer grenzend aan het balkon, vroeger de babykamer, heeft warm en koud water; de overige kamers beschikken over koud water. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping nog een separate doucheruimte met douchebak, karakteristieke tegelvloer en daglicht via een raam, evenals een apart toilet, eveneens uitgevoerd met de originele tegelafwerking.

Onderweg naar de tweede verdieping trekt de vide de aandacht; wederom een fraai architectonisch detail dat de verschillende woonlagen op een elegante manier met elkaar verbindt. Ook de bovenste verdieping verrast door haar royale afmetingen. De eerste zolderruimte laat de fraaie houten dakconstructie volledig zien. De robuuste houten spanten, de schuine kap en de drie karakteristieke raampjes geven deze verdieping een warme, authentieke uitstraling. Met een lengte van ruim 13 meter en een maximale stahoogte van circa 2,40 meter biedt deze ruimte volop mogelijkheden. Vanuit hier bereik je bovendien een tweede en zelfs derde bergzolder.















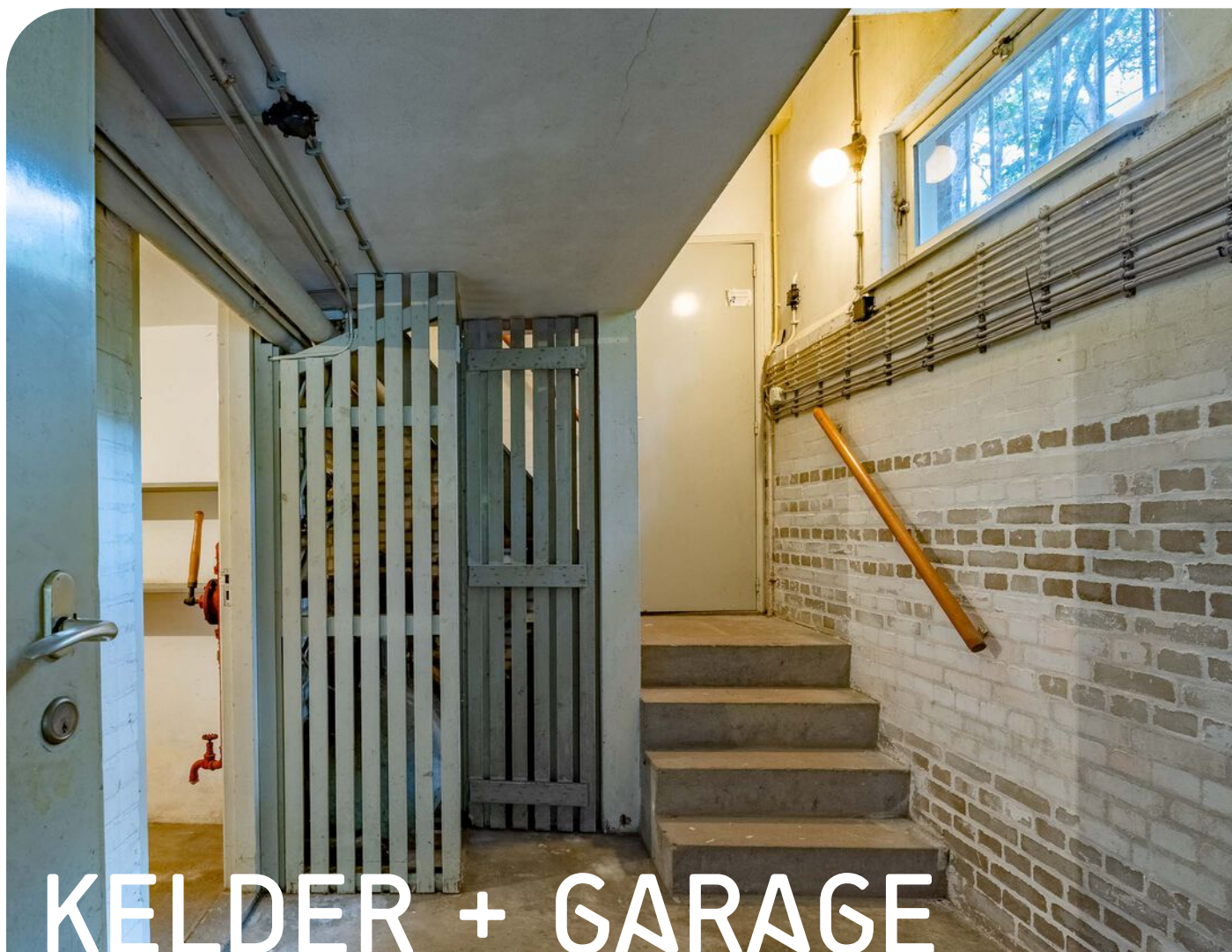






ZOLDERVERDIEPING





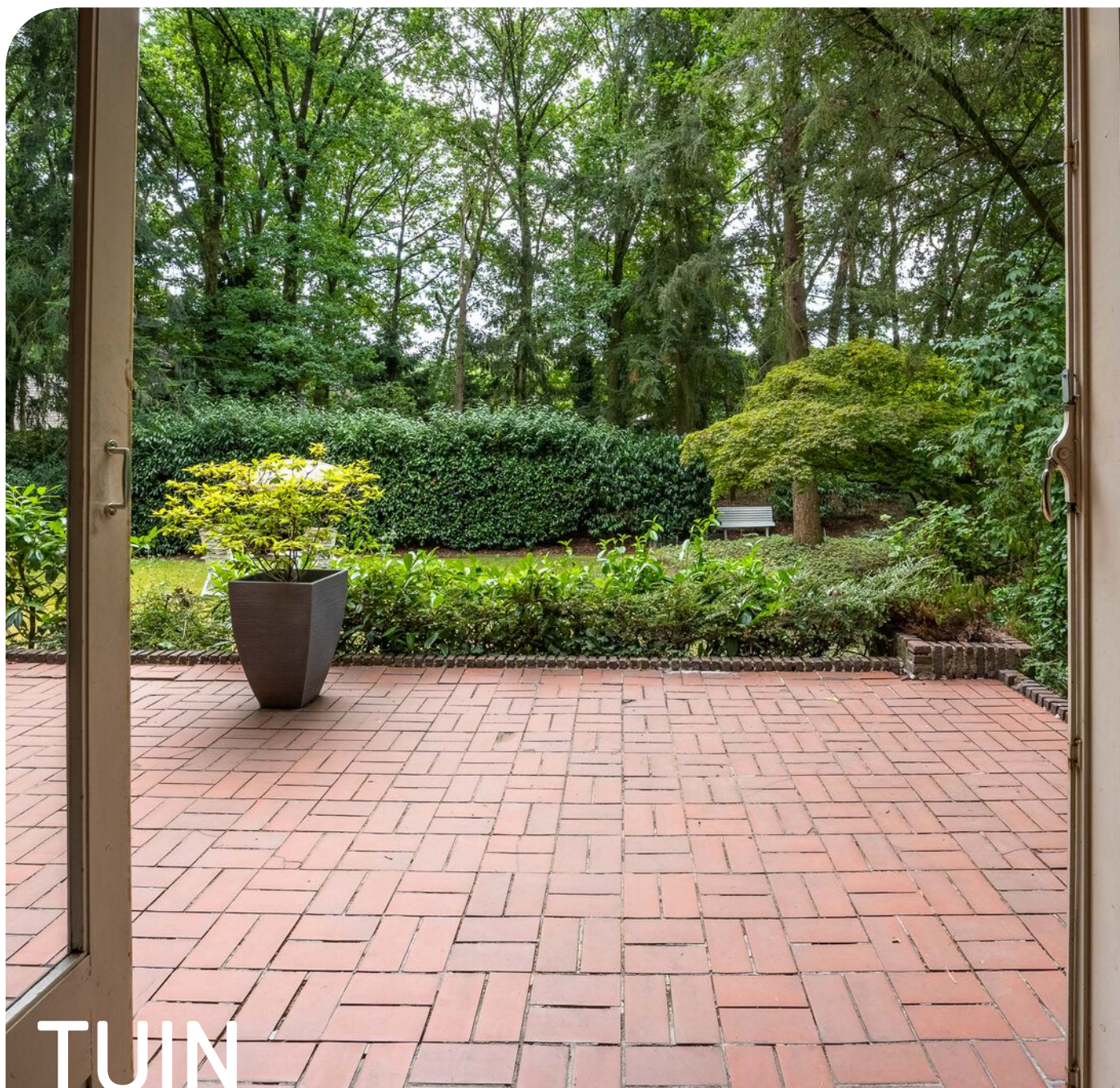
KELDER + GARAGE

Halverwege de trap bevindt zich het voormalige kolenhok. Via de koekoek werden vroeger de kolen naar binnen gebracht, waarna deze werden opgeslagen in de nog altijd aanwezige gemetselde kolenopslag. Later maakte deze ruimte plaats voor een olie gestookte cv-installatie. De bijbehorende olietank buiten is inmiddels gesaneerd en met zand gevuld, waarvoor een KIWA-certificaat aanwezig is. Tegenwoordig is de woning aangesloten op het gasnet, waarbij de cv-installatie is verplaatst naar de bijkeuken op de begane grond. Zo vertelt deze ruimte op bijzondere wijze de geschiedenis van de woning en de ontwikkeling van haar installaties door de jaren heen. Tegenwoordig biedt het voormalige kolenhok volop mogelijkheden voor extra bergruimte of het realiseren van duurzame installaties. Verderop kom je in een hal waar nog de originele watertank aanwezig is uit de tijd dat de woning nog niet was aangesloten op het waterleidingnet. Vanuit hier bereik je de authentieke voorraad-/wijnkelder en de royale garage.

Het souterrain wordt compleet gemaakt met de inpandige garage, voorzien van verwarming, elektra en verlichting. Met dubbele houten garagedeuren die uitkomen op de hellingbaan richting de oprijlaan. Met een vrije hoogte van circa 2 meter onder de balken is de garage geschikt voor het stallen van een auto en biedt zij daarnaast volop ruimte voor hobby's of opslag. Verder bevinden zich hier een luik naar de kruipruimte en de meterkast met de bestaande groepenkast. Aan de buitenzijde is bovendien een gevelkraan aanwezig.







Ook buiten laat deze woning zich niet in standaardwoorden omschrijven. De tuin is geen aangelegde siertuin, maar een natuurlijk landschap dat volledig opgaat in de bosrijke omgeving van Vlakwater. Direct aan de woonkamer en de tuinkamer ligt een verhoogd terras op de zonzijde van de woning. Doordat het terras iets terugligt ten opzichte van de voorgevel en deels wordt overdekt door de balkons op de verdieping, ontstaat een aangenaam beschutte buitenruimte. Vanaf deze verhoogde positie kijk je uit over het gazon, dat geleidelijk overgaat in de volwassen bostuin. Een heerlijke plek om in alle rust te genieten van de zon, de vogels en het voortdurend veranderende uitzicht op het omliggende groen.

Een slingerend pad voert je rondom de woning, langs imposante eiken, statige dennen, kleurrijke rododendrons en hulst. De seizoenen volgen elkaar hier vanzelf op. In het voorjaar kleurt het groen fris en levendig, terwijl in de herfst het bladerdek een warm palet vormt. Het gezang van vogels en het ruisen van de bomen vormen hier de soundtrack van iedere dag.

Een deel van het perceel heeft bovendien een agrarische- en bosbestemming, waardoor het natuurlijke karakter van deze unieke plek behouden blijft. Aan de achterzijde grenst de bostuin direct aan het historische Engelse Oorlogskerkhof van Vlakwater. Een bijzondere buur die rust en ruimte waarborgt en bijdraagt aan het exclusieve karakter van deze locatie











WINTERIMPRESSIE



STRAATBEELD



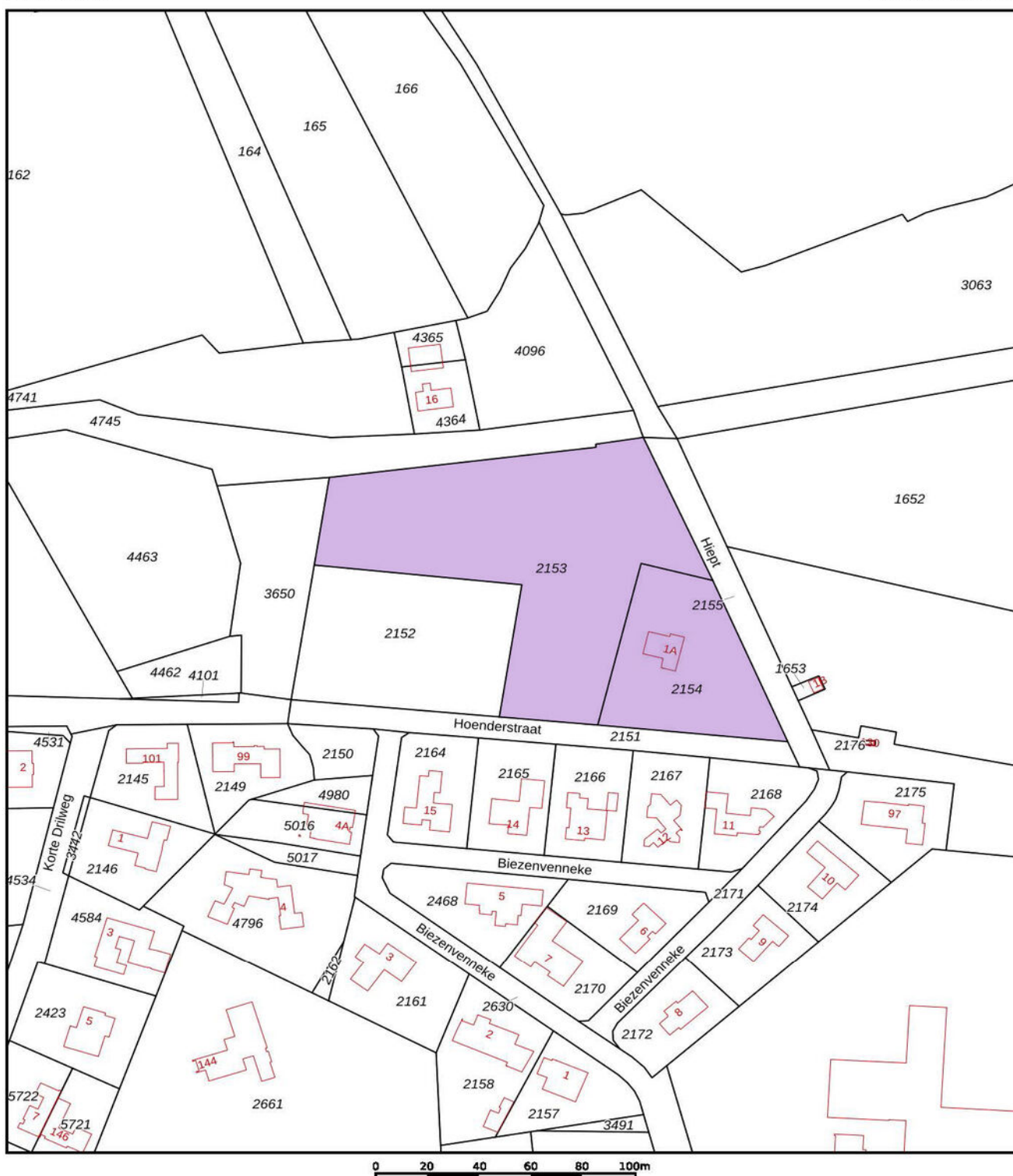
BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1959.
Vloeren	houten woonkamer vloer, overige vloeren zijn van beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	samengesteld zadeldak bedekt met keramische pannen.
Kozijnen	houten en stalen kozijnen met enkel glas. De woon- en werkkamer zijn deels voorzien van dubbelglas uit het bouwjaar.
Overige voorzieningen	handbediend zonneschermen in de woonkamer en bij het terras aan de zuidzijde. De ramen/deuren met toegang tot het balkon zijn voorzien van authentieke houten buitenpersiennes
Isolatie	geen isolatie aanwezig.
Centrale verwarming	middels de Remeha calenta cv-ketel uit 2016.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
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	de tuin is rondom de woning gelegen waar het terras met gazon op het zuiden is georiënteerd.
Bestemmingsplan	woonbestemming, deel van het perceel heeft een agrarische/bos bestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	er is een asbestrapport opgesteld.
Meterkast	het betreft nog een oude groepen kast met een aardschakelaar en 21 groepen.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een clause worden opgenomen dat de tekenbevoegde (recent) niet in de woning heeft gewoond.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 2000	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	L
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2153
—	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 30 juli 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



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

PLATTEGROND

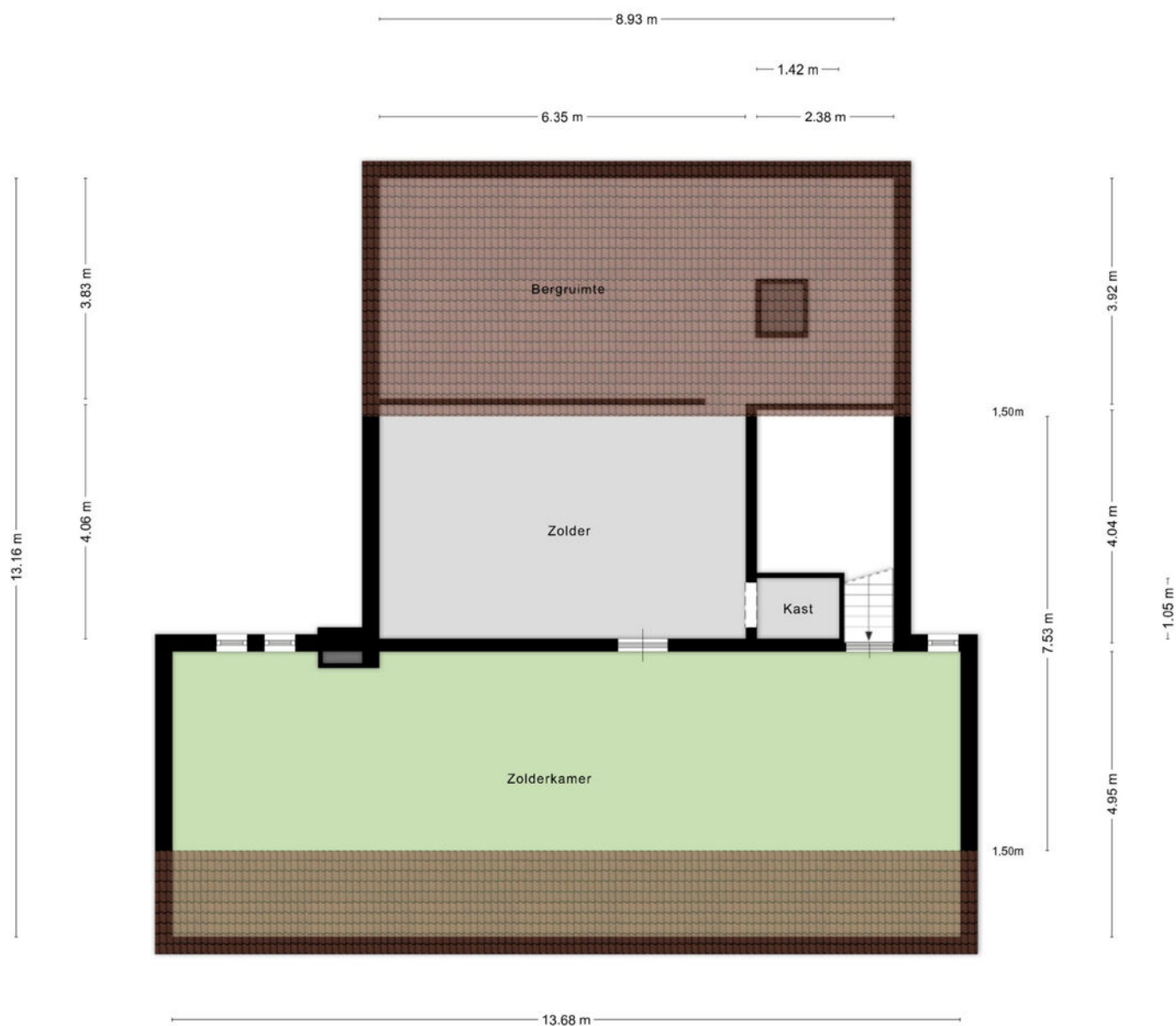
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.

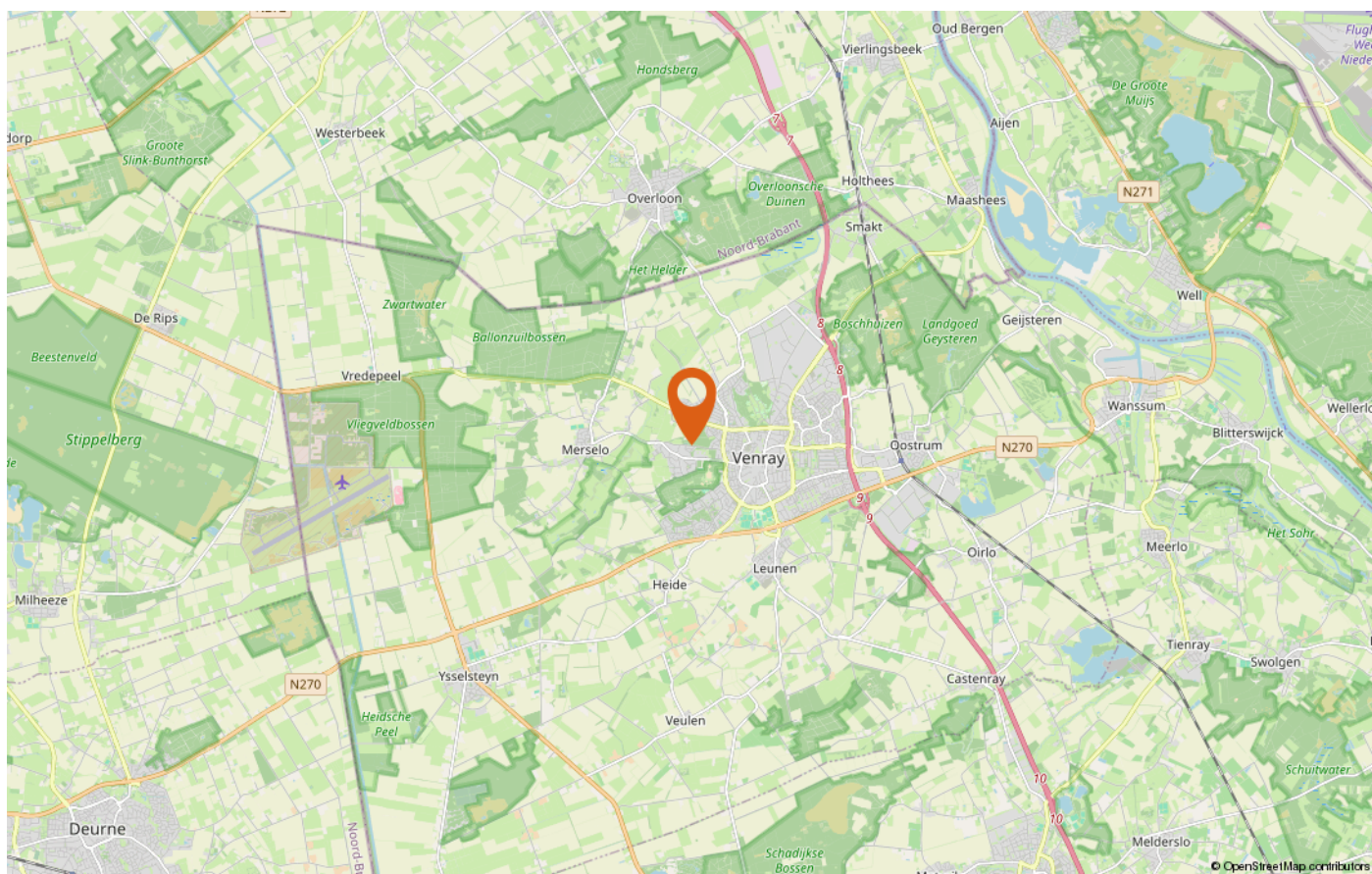
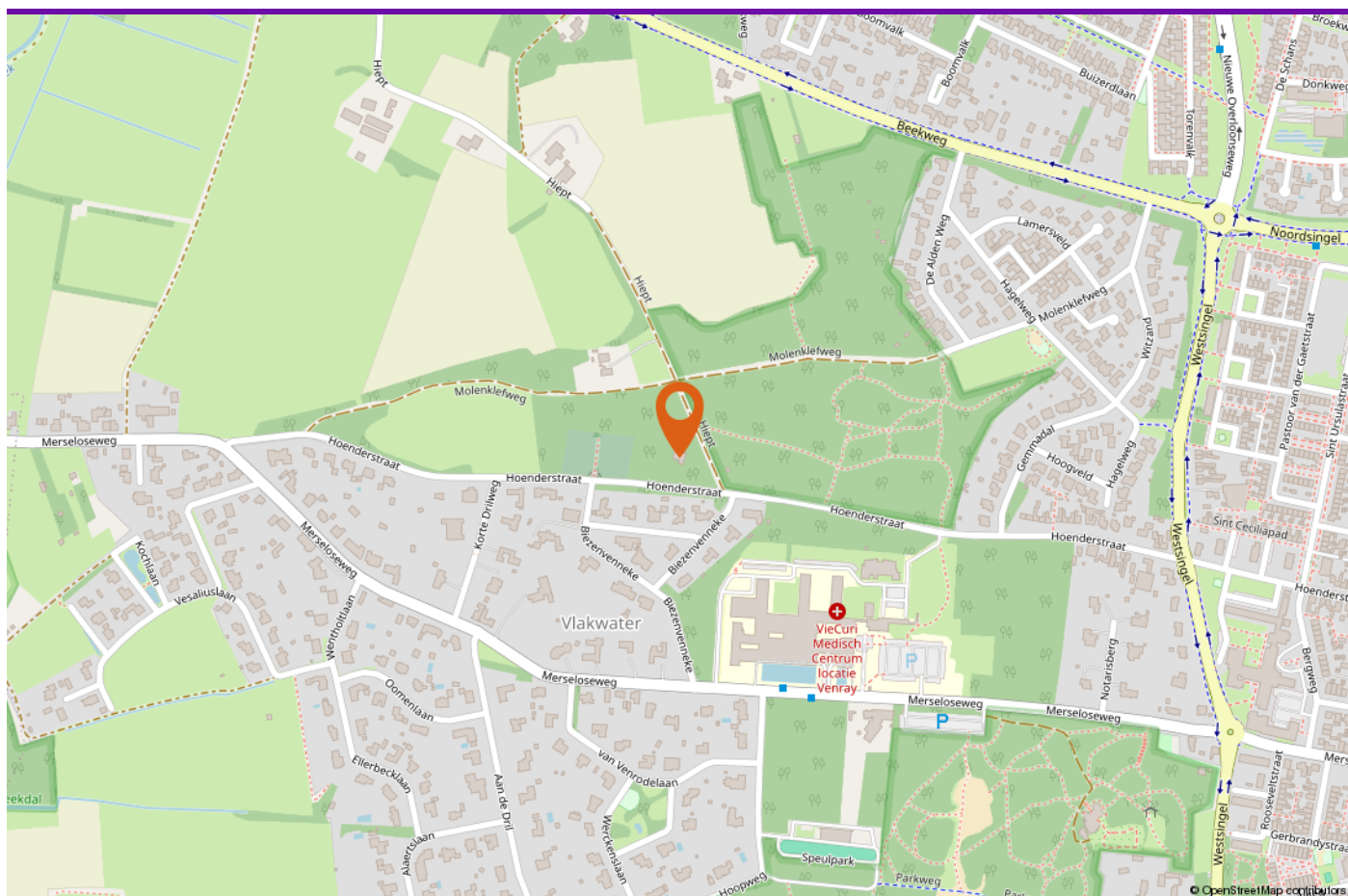


PLATTEGROND

* 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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	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.

47



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

