



RANONKEL VENRAY

Vraagprijs € 469.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1993

Perceeloppervlakte
294 m²

Woonoppervlakte
167 m²

Overige inpandige ruimte
3 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
15 m²

Inhoud
601 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Aan de rand van Landweert staat deze royale en veelzijdige gezinswoning. Dankzij de ventweg aan de voorzijde woon je hier prettig en rustig, terwijl scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen allemaal binnen handbereik zijn.

Binnen word je verrast door de hoeveelheid leefruimte. De begane grond beschikt over een royale woonkamer met open keuken, een praktische bijkeuken en een aparte werkkamer. De extra zijvleugel met diverse bergingen en kasten biedt volop mogelijkheden voor thuiswerken, hobby's of extra opslag. De overkappingen zorgen bovendien voor een mooie verbinding tussen binnen en buiten. Ook boven is er aan ruimte geen gebrek. Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers, waarvan één met een eigen walk-in-closet. De royale badkamer is compleet uitgevoerd met ligbad, douche, dubbele wastafel en toilet. Op de tweede verdieping zijn nog eens twee slaapkamers en volop praktische bergruimte onder de schuine kap aanwezig. Buiten is het eveneens goed toeven. De zonnige achtertuin op het zuiden nodigt uit tot lange dagen buiten, waarbij de terrasoverkapping voor een heerlijke beschutte plek zorgt. Met daarnaast een ruime inpandige garage, tuinberging en parkeerplaats op eigen terrein is het plaatje compleet.





Via de overdekte entree stap je binnen in de hal. Hier bevinden zich een garderobe, de meterkast en de trapopgang naar de eerste verdieping. De fraaie melkglazen taatsdeur geeft toegang tot de woonkamer. De lichte wanden en de warme eikenhouten vloer lopen vanuit de hal door in de leefruimte en zorgen voor een rustige en tijdloze uitstraling.

Eenmaal in de woonkamer valt direct op hoeveel daglicht hier naar binnen valt. De zithoek bevindt zich aan de voorzijde van de woning, en loopt op natuurlijke wijze over in de eethoek aan de achterzijde. Hier is volop ruimte voor een grote eettafel. Via de dubbele openslaande deuren staat de leefruimte direct in verbinding met de overkapping en achtertuin. Vanuit de eethoek bereik je ook de ruime keuken, die dankzij de grote raampartijen heerlijk licht is. De keuken is uitgevoerd met hoogglans witte fronten en een donker werkblad. Qua apparatuur is de keuken voorzien van een 6-pits Boretti gasfornuis met bakplaat en 90 cm oven, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Er is bovendien voldoende ruimte voor het plaatsen van een eettafel, wat de keuken tot een fijne woonkeuken maakt. Een vaste kast biedt aanvullende ruimte voor voorraad en andere keukenbenodigdheden. Via een loopdeur vanuit de keuken is de praktische bijkeuken bereikbaar. De bijkeuken is voorzien van een eenvoudig keukenblok met spoelunit voorzien van warm en koud water. De bijkeuken vormt een praktische interne verbinding en geeft toegang tot het toilet, de provisiekast, de kantoorruimte en de inpandige garage. Daarnaast geeft een aparte loopdeur rechtstreeks toegang tot de tuin. Het toilet is uitgevoerd met een wandtoilet en fonteintje. Deze ruimte is volledig betegeld en wordt mechanisch geventileerd. De kantoorruimte is dankzij de grote raampartij aan de voorzijde aangenaam licht. De ruimte leent zich uitstekend als thuiswerkplek, maar kan ook worden ingericht als speel-, hobby- of studeerkamer. Een vaste kast zorgt voor extra bergruimte. De indeling op de begane grond biedt bovendien mogelijkheden om deze aan te passen voor gelijkvloers wonen, bijvoorbeeld door het realiseren van een slaapkamer en badkamer.











SFEERIMPRESSIE







Via de beklede trapopgang bereik je de eerste verdieping. De overloop is afgewerkt met vloerbedekking en geeft toegang tot twee slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. Aan de rechtervoorzijde bevindt zich de eerste slaapkamer, afgewerkt met een laminaatvloer. Momenteel is deze ruimte ingericht als kantoor, maar door het volwaardige formaat kan deze uitstekend als slaapkamer worden gebruikt. In 2003 heeft op deze verdieping een verbouwing plaatsgevonden, waarbij zowel de tweede slaapkamer als de badkamer zijn vergroot. De slaapkamer is afgewerkt met vloerbedekking en beschikt over een eigen inloopkast met praktische hang- en legruimte. Dankzij de schuifdeuren kan de inloopkast netjes worden afgesloten. Beide slaapkamers zijn voorzien van een raampartij met handmatig bedienbare rolluiken.

Ook de badkamer is nu royaal van opzet. Ingericht met twee wastafels, een ligbad, een douchehoek met massagejets en een wandtoilet. De ingebouwde kast biedt alle ruimte voor het opbergen van handdoeken en toiletartikelen. De ruimte is volledig betegeld, voorzien van elektrische vloerverwarming en wordt mechanisch geventileerd. De ramen zorgen daarnaast voor natuurlijk lichtinval en bieden de mogelijkheid om de badkamer extra te ventileren.









De vaste trap brengt je naar de tweede verdieping. Boven het trapgat is extra bergruimte gecreëerd in de knieschotten en op de overloop bevinden zich twee vaste kasten, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut. In deze kasten zijn tevens de witgoedaansluitingen, de unit van de mechanische ventilatie en de omvormer van de zonnepanelen te vinden. Vanuit de overloop heb je toegang tot twee slaapkamers. Zowel de overloop als de slaapkamers zijn afgewerkt met vloerbedekking.

De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een dakvenster, voorzien van verduistering en een hor. Ook beschikt deze kamer over bergruimte in de knieschotten. De slaapkamer aan de achterzijde beschikt over twee grote dakramen, die eveneens zijn voorzien van horren en een handmatig bedienbaar rolluik. Naast een diepe vaste kast met schuifdeuren beschikt ook deze kamer over extra bergruimte in de knieschotten. Beide slaapkamers op deze verdieping worden verlicht door inbouwspots. Met in totaal vier slaapkamers is dit de perfect gezinswoning!





BERGING



Ook de in pandige berging biedt verrassend veel praktische ruimte en is momenteel door middel van een tussenwand opgedeeld in twee ruimtes. Het voorste gedeelte leent zich uitstekend voor het stallen van fietsen en het opbergen van overige spullen. Hier bevindt zich tevens een vaste kast waarin de cv-ketel is opgesteld. Via de openslaande deuren aan de voorzijde bereik je de oprit, waar plaats is voor circa één auto. In het tussstuk bevinden zich een inbouwkast en de aansluitingen voor het witgoed, met daarnaast ruimte voor extra apparatuur. De aanwezige lichtstraat brengt daglicht naar binnen. Verder is de berging voorzien van een gevelkraan en is, net als de keuken en bijkeuken, afgewerkt met een tegelvloer. Door de tussenwand te verwijderen, kan de berging desgewenst als één royale ruimte worden gebruikt, waardoor ook het stallen van een auto mogelijk wordt.

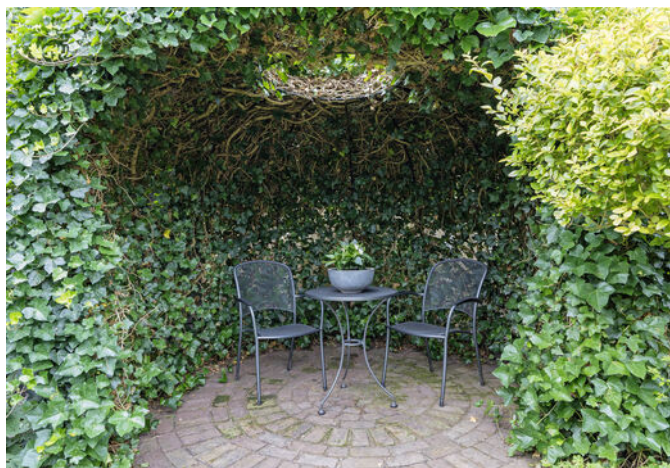


Vanuit de eethoek stap je via de openslaande deuren direct onder de overkapping, waar volop ruimte is voor een loungehoek. De lichtstraat zorgt voor voldoende daglicht, waardoor ook de eethoek prettig licht blijft, terwijl de inbouwspots in de avonduren voor sfeervolle verlichting zorgen. Vanuit de overkapping loop je rechtstreeks de tuin in. De tuin is daarnaast ook vanuit de bijkeuken bereikbaar.

De achtertuin is gunstig gelegen op het zuiden en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Direct aan de woning ligt een betegeld terras, waar voldoende plek is voor een royale eettafel. Verder is de tuin verzorgd aangelegd met een combinatie van kunstgazon en plantenborders. Achter in de tuin bevindt zich een groen prieeltje met ruimte voor een bistroset, waardoor er meerdere plekken zijn om buiten te zitten. De tuin is omheind met een schutting, die circa twee jaar geleden is geplaatst.

Direct aan de bijkeuken bevindt zich een praktische berging, voorzien van verlichting en een gevelkraan. Hier is voldoende ruimte voor het opbergen van tuingereedschap, containers en overige spullen.





STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1993.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met op de begane grond en eerste verdieping dubbele beglazing. Op de tweede verdieping is het dakraam aan de voorzijde voorzien van HR+++ glas en het dakraam aan de achterzijde van HR+ glas.
Overige voorzieningen	de slaapkamers op de 1e verdieping en het dakvenster aan de achterzijde op de 2e verdieping zijn voorzien van handmatig bedienbare rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen geplaatst in 2018.
Centrale verwarming	middels de Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2024 (eigendom) en de elektrische vloerverwarming in de badkamer.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

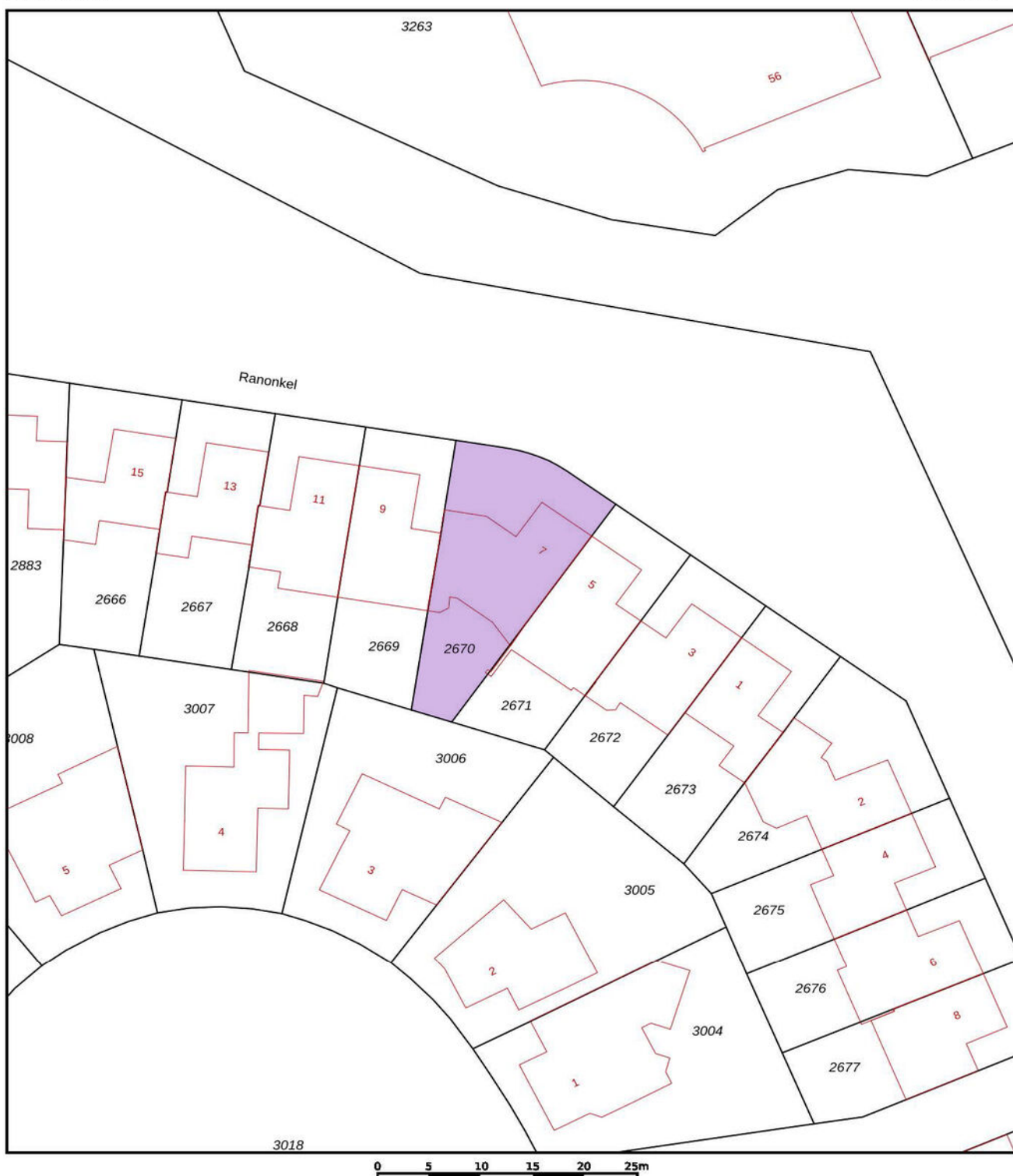
Tuinligging	zuid.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	11 groepen, 1 aparte groep voor de zonnepanelen, 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 547,57 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.600 m ³ per jaar. elektra ca. 390 kWh per jaar. (incl teruglevering van de zonnepanelen)

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Huisnummer	Sectie	T
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2670
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 31 augustus 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



KADASTRALE KAART



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

PLATTEGROND

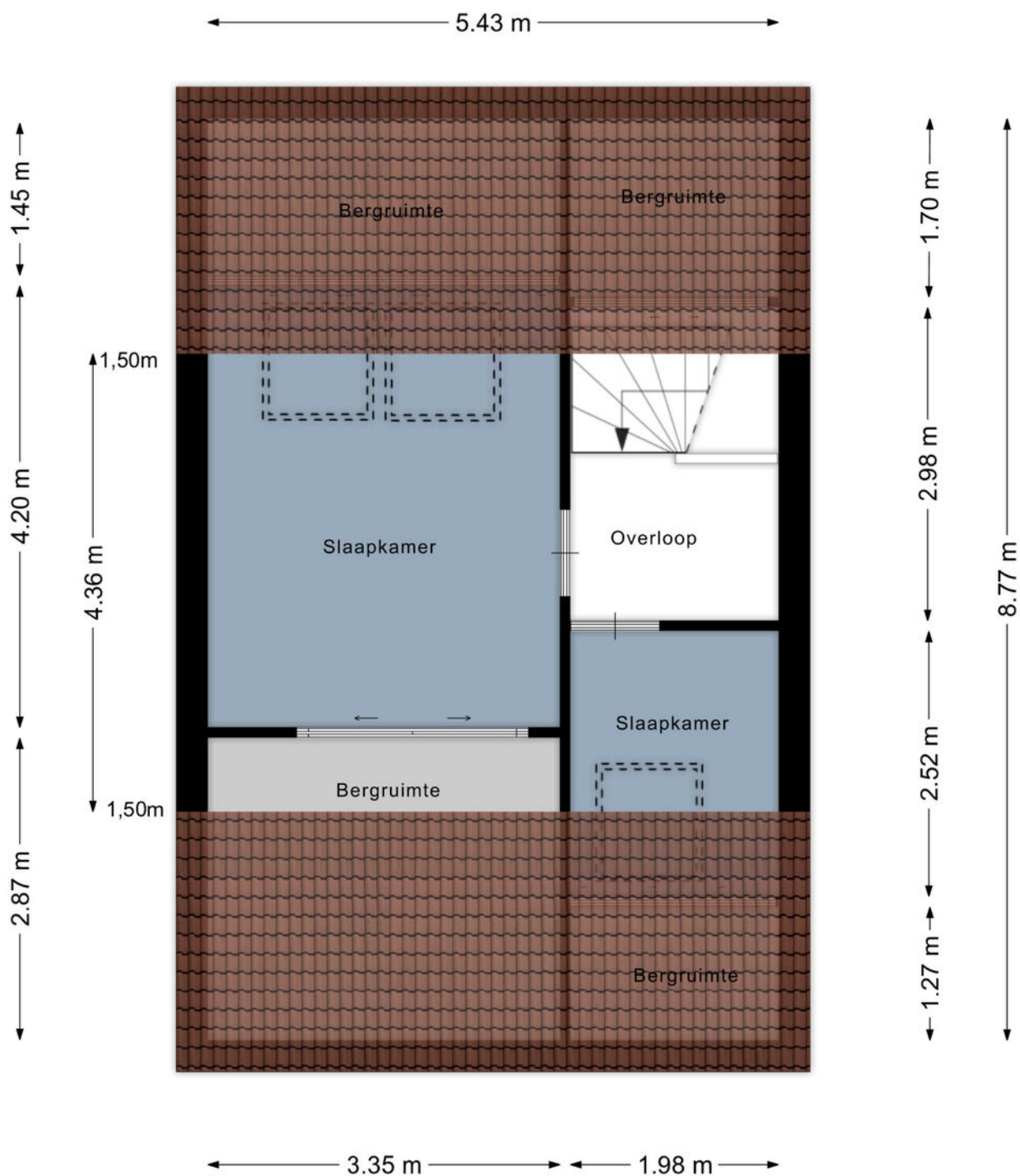
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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.



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			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- koffiezetapparaat		X	
- Keukenblok in de bijkeuken	X		
- Wasdroger AEG			X
Keukenaccessoires, te weten			
- Koel-vriescombinatie in de bijkeuken			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		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

LIJST VAN ZAKEN

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

