

PATERSLAAN 28
VENRAY

Vraagprijs € 449.000,- k.k.

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

peelrand



KENMERKEN

Bouwjaar
1935

Perceeloppervlakte
369 m²

Woonoppervlakte
255 m²

Overige inpandige ruimte
36 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
51 m²

Inhoud
979 m³

Energielabel
E



IN HET KORT...

Aan de Paterslaan, op een centrale locatie aan de rand van het centrum van Venray, staat deze karakteristieke woning uit 1935 Achter de sfeervolle gevel schuilt een verrassend ruim woonhuis met hoge plafonds, authentieke details en een veelzijdige indeling. Met meerdere leefruimtes op de begane grond, vijf slaapkamers op de eerste verdieping, een royale zolderverdieping met aanvullende kamers, twee kelders en diverse bergruimtes biedt deze woning aanzienlijk meer ruimte dan de buitenzijde doet vermoeden.

De woning heeft een solide basis en heeft veel van haar oorspronkelijke karakter behouden. De bestaande afwerking biedt volop mogelijkheden om het geheel naar eigen smaak en hedendaagse woonwensen aan te passen. Juist de combinatie van ruimte, karakter en indelingsmogelijkheden maakt dit een bijzonder interessant huis voor wie op zoek is naar een woning met potentie.

Ook de ligging is een groot pluspunt. Op slechts enkele minuten lopen ligt het centrum van Venray, met een uitgebreid aanbod aan winkels, supermarkten, horeca en culturele voorzieningen. Ook scholen bevinden zich op korte afstand. Daarnaast zorgen de nabijgelegen uitvalswegen richting Eindhoven, Nijmegen en Venlo voor een uitstekende bereikbaarheid.

Bijzonder interessant is bovendien de mogelijkheid om deze woning samen met de naastgelegen woning aan de Paterslaan 30 aan te kopen. Dit biedt extra perspectief voor wie op zoek is naar nog meer ruimte of bijzondere gebruiksmogelijkheden, uiteraard binnen de geldende kaders.



BEGANE GROND

Via de iets hoger gelegen, overdekte entree met karakteristieke tegelafwerking kom je binnen in de langgerekte ontvangsthal. De prominente houten trapopgang naar de eerste verdieping springt direct in het oog. Vanuit de hal zijn de verschillende vertrekken op de begane grond bereikbaar. Wat meteen opvalt, is de bijzondere hoogte van de ruimtes. Met plafonds van circa 2,93 meter, klassieke sierlijsten en authentieke details heeft de woning een ruimtelijke uitstraling die zo kenmerkend is voor deze bouwperiode.

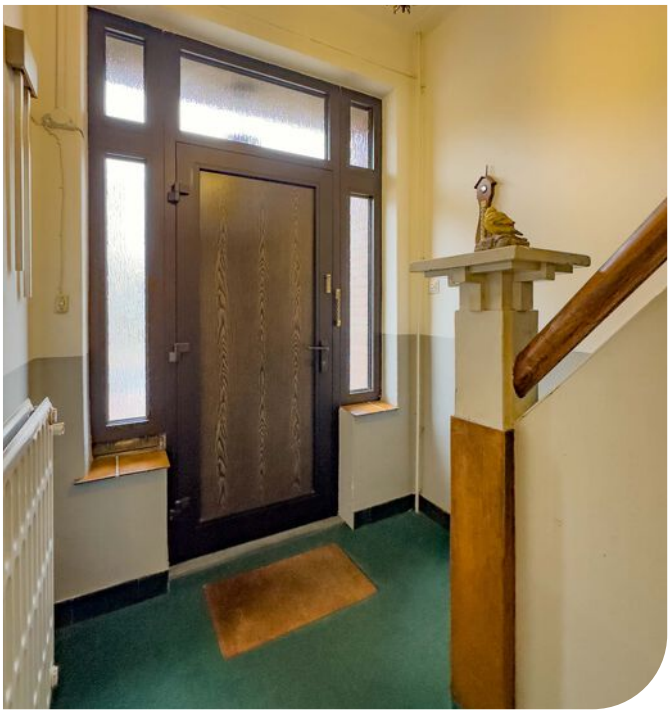
Aan de voorzijde bevindt zich de sfeervolle voorkamer, die vroeger wellicht dienstdeed als traditionele 'zondagse kamer'. De karakteristieke erker met kunststof kozijnen en deels elektrisch en deels handmatig bedienbare rolluiken biedt zicht op de Paterslaan en zorgt voor een prettige lichtinval. De kamer is afgewerkt met tapijttegels en behangen wanden, terwijl de betegelde schouw met authentieke houtkachel en het klassieke plafond met sierlijsten het oorspronkelijke karakter benadrukken. Een fijne ruimte die zich uitstekend leent als afzonderlijke zitkamer, eetkamer of bijvoorbeeld een rustige werkplek.

Via een gemetselde toog vanuit de voorkamer, of rechtstreeks vanuit de hal, bereik je de ruime leefkeuken. Deze is ingericht met een klassieke, landelijk uitgevoerde houten keuken in hoekopstelling, voorzien van boven- en onderkasten, een inductiekookplaat, afzuigkap, oven, koelkast en dubbele spoelunit. Boven het werkblad biedt een groot raam uitzicht op de achtertuin. De lichte plavuizen vloer en deels betegelde wanden zorgen voor een praktische afwerking. Dankzij de royale afmetingen blijft er bovendien voldoende ruimte over voor een gezellige eethoek. De open verbinding met de voorkamer geeft het geheel een speels karakter en biedt mogelijkheden om beide leefruimtes in de toekomst meer bij elkaar te betrekken.

Vanuit de keuken bereik je de tweede hal, die eveneens vanuit de ontvangsthal toegankelijk is via een deur met glas. Deze hal vormt de verbinding met de woonkamer, de toiletruimte, de kelder en de achterbouw. De toiletruimte is eenvoudig ingericht met een staand closet en fonteintje en is halfhoog betegeld.





















Aan de andere zijde van de woning bevindt zich de bijzonder royale woonkamer, die met afmetingen van circa 8,00 bij 3,77 meter volop ruimte biedt voor een comfortabele zithoek en een afzonderlijk eetgedeelte. Deze ruimte heeft in het verleden dienstgedaan als winkel en kantoor, maar is inmiddels ingericht als woonkamer. De langgerekte indeling en de hoge plafonds geven het vertrek een aangenaam ruimtelijk karakter. Aan de voorzijde zorgt een groot raam, voorzien van een elektrisch bedienbaar rolluik, voor een prettige lichtinval met een dynamisch beeld van de Paterslaan. Aan de achterzijde bieden twee grote ramen, met handbediende rolluiken, zicht op de terrasoverkapping in de tuin.
Ook in deze ruimte zijn diverse karakteristieke elementen behouden gebleven. Zo is het plafond aan de voorzijde voorzien van een sierlijk ornament met klassieke plafondlijsten, terwijl het achterste gedeelte wordt gekenmerkt door een fraaie houten balkconstructie met decoratieve afwerking. Deze vormt een natuurlijke overgang tussen het zit- en eetgedeelte en geeft de woonkamer een bijzondere uitstraling. De ruimte is momenteel afgewerkt met vloerbedekking en behangen wanden. Dankzij de royale afmetingen, de hoge plafonds en de authentieke details vormt deze voormalige winkel- en kantoorruimte een mooie basis voor een sfeervolle woonkamer, waarin het oorspronkelijke karakter uitstekend gecombineerd kan worden met een eigentijdse inrichting.







ACHTERBOUW

Vanuit de tweede hal is ook de eerste kelder bereikbaar. Deze meet circa 5,13 bij 1,89 meter en beschikt over een stahoogte van ongeveer 1,91 meter. Een koekoek aan de voorzijde zorgt voor enige natuurlijke lichtinval en ook de watermeter bevindt zich hier. Een praktische ruimte voor provisie, voorraad of bijvoorbeeld een wijncollectie.

Via een kleine niveauverlaging bereik je vanuit de tweede hal de achterbouw. Hier bevindt zich allereerst een praktische bijkeuken met een eenvoudige keukenopstelling, voorzien van onderkasten, een kunststof werkblad en een spoelunit. Ook zijn hier de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig. De vloer en de wand achter het werkblad zijn betegeld en brede ramen bieden uitzicht op de terrasoverkapping. Aansluitend ligt een afzonderlijke berging met een lichte plavuizen vloer, deels betegelde wanden, verlichting en elektra. Met een hoogte van circa 2,40 meter tot de onderzijde van de houten balken is ook dit een goed bruikbare ruimte. Via een karakteristieke houten schuurdeur is de terrasoverkapping rechtstreeks bereikbaar.













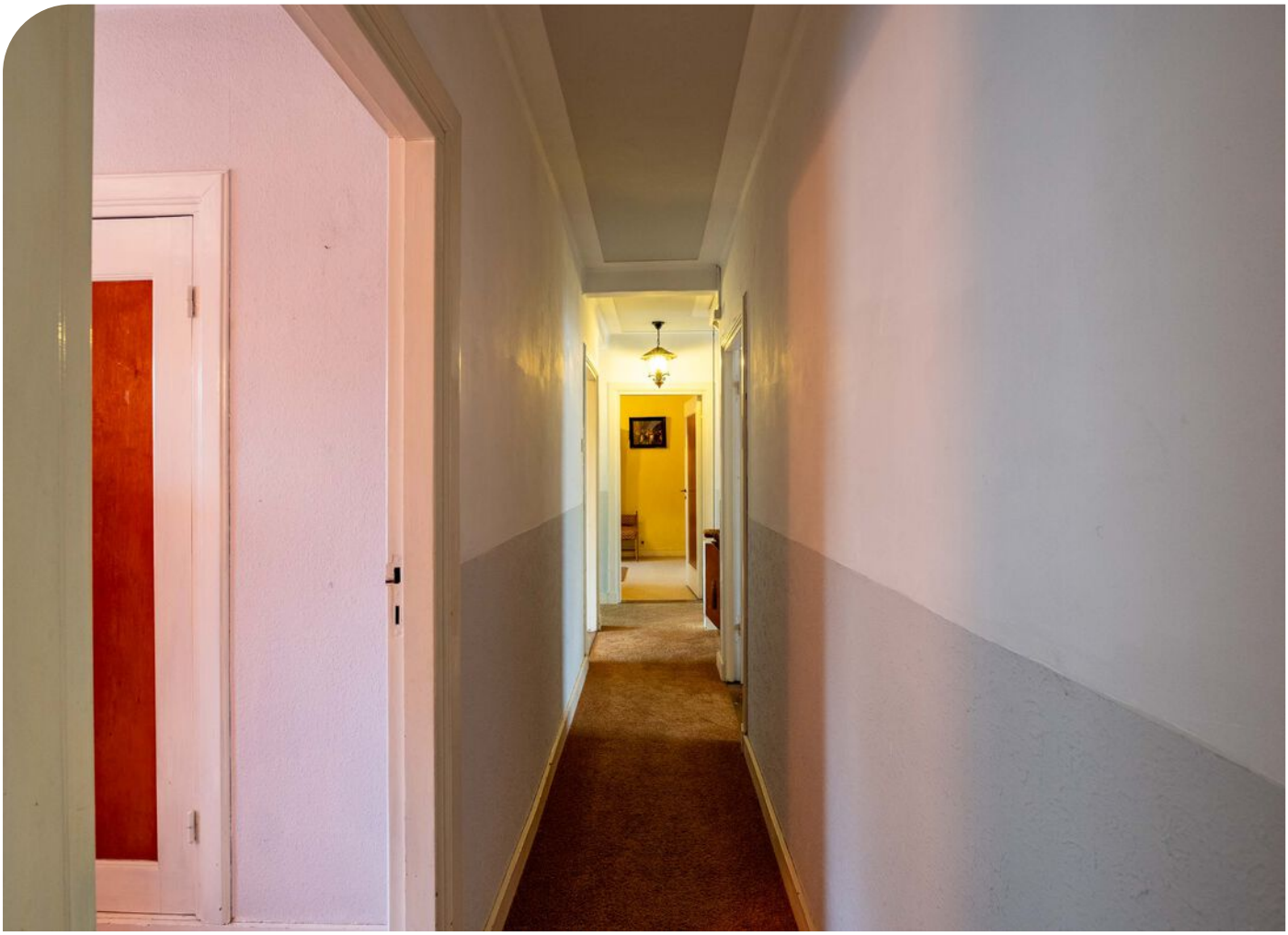
1E VERDIEPING

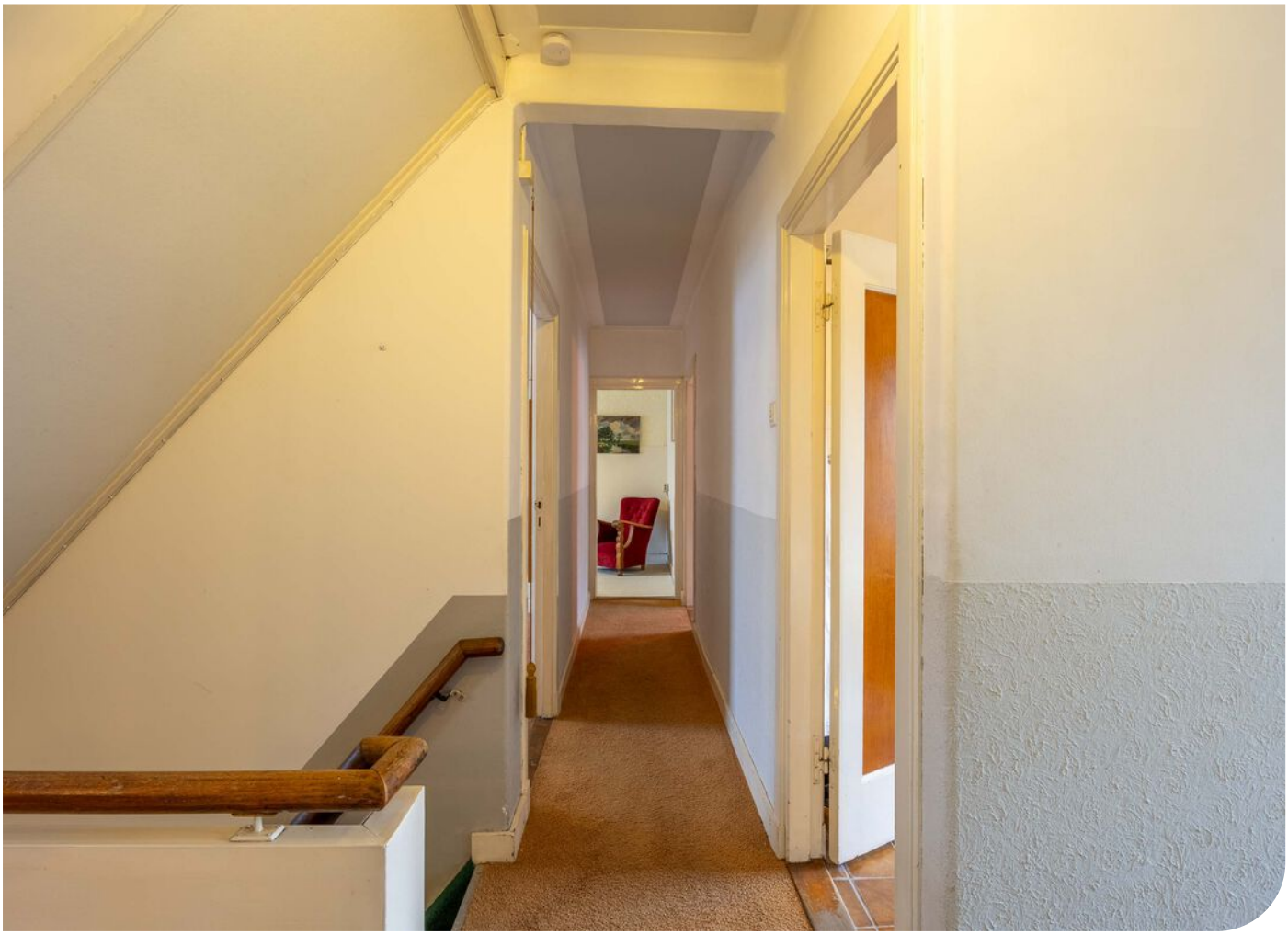
Terug in de ontvangsthal leidt de houten trapopgang naar de eerste verdieping, waar de bijzonder royale overloop direct de aandacht trekt. De gestucte en geschilderde lambrisering loopt vanuit de hal door langs de trap en over de gehele overloop, wat zorgt voor een mooi samenhangend geheel. Een groot raam aan de voorzijde en een glazen deur aan de achterzijde laten volop daglicht binnen. Vanuit deze centrale ruimte zijn maar liefst vijf slaapkamers, de badkamer, de vaste trap naar de tweede verdieping en het platte dak boven de achterbouw bereikbaar.

De vijf slaapkamers hebben stuk voor stuk goede afmetingen en zijn daardoor op verschillende manieren te gebruiken. De kamers zijn afgewerkt met diverse soorten vloerbedekking, behangen wanden en gestucte plafonds met karakteristieke sierlijsten. Een bijzonder praktisch detail is dat iedere slaapkamer beschikt over een ingebouwde muurkast, zoals je die vaker ziet in woningen uit deze bouwperiode. Twee kamers hebben zelfs twee muurkasten en één slaapkamer beschikt daarnaast over een eigen wastafel. De ramen zijn uitgevoerd met kunststof kozijnen en dubbele beglazing. Dankzij het grote aantal kamers biedt deze verdieping volop mogelijkheden voor een groter gezin, maar ook voor wie behoefte heeft aan een thuiswerkplek, hobbyruimte of logeerkamer.

De badkamer is met afmetingen van circa 2,98 bij 2,81 meter eveneens royaal van opzet. De ruimte is functioneel ingericht met een staand toilet, wastafel en een afzonderlijke douchehoek met gemetselde douchebak en thermostaatkraan. De wanden zijn halfhoog betegeld en er is verwarming aanwezig. Een groot raam aan de achterzijde, voorzien van dubbele beglazing met privacyglas, zorgt voor natuurlijk daglicht en ventilatie. De bestaande inrichting biedt volop mogelijkheden om hier een eigentijdse badkamer te realiseren.

Via een glazen deur met handbediend rolluik op de overloop is het platte dak boven de achterbouw bereikbaar. Met afmetingen van circa 9,11 bij 3 meter biedt dit dakgedeelte interessante mogelijkheden voor een dakterras, afhankelijk van de bouwkundige en geldende gebruiksmogelijkheden.



































2E VERDIEPING

Via de vaste trap met traploper bereik je de verrassend ruime tweede verdieping. Bovenaan de trap bevindt zich een afsluitbare overloop met dakraam, die toegang biedt tot drie afzonderlijke zolderruimtes. De afwerking is hier eenvoudiger, maar de royale afmetingen, zichtbare houten kapconstructie en aanwezige voorzieningen maken deze verdieping bijzonder veelzijdig.

Aan de rechterzijde ligt een grote zolderruimte met twee kleinere dakramen aan de voorzijde en twee grotere dakramen aan de achterzijde. De houten dakramen zijn aan vervanging toe. In deze ruimte bevinden zich een uitstortgootsteen met warm en koud water, een radiator en de Vaillant ecoTEC plus cv-ketel uit 2018. De ruimte wordt momenteel vooral gebruikt voor opslag en hobbydoeleinden, maar biedt door haar afmetingen ook mogelijkheden voor een andere indeling. Via een eenvoudige ladder bereik je bovendien de bovengelegen vliering met houten vloer en een nokhoogte van circa 2 meter. Hier is de houten dakconstructie zichtbaar en lijkt het dak aan de binnenzijde beperkt te zijn geïsoleerd.

Aan de linkerzijde van de overloop bevinden zich nog twee afzonderlijke kamers. De kamer aan de voorzijde is circa 6 meter breed en beschikt over een dakkapel met kunststof kozijnen en dubbele beglazing, aangevuld met twee kleinere houten dakramen. De zichtbare houten balken geven de ruimte karakter en met een hoogte van circa 2,20 meter onder de balken is er een prettige stahoogte aanwezig. Daarnaast beschikt deze kamer over een wastafel met warm en koud water en een radiator.

De tweede kamer aan de linkerzijde bevindt zich aan de achterzijde. Hier vormt de massieve gemetselde schoorsteen een opvallend onderdeel van de ruimte. Verder zijn een eenvoudige keukenopstelling met warm en koud water, een radiator en een dakraam aanwezig. Het plafond is afgewerkt met houtwolcementplaten. Beide kamers beschikken over daglicht en verwarming en bieden daarmee interessante mogelijkheden als aanvullende slaap-, werk- of hobbykamers. Deze tweede verdieping vormt dan ook een waardevolle aanvulling op de toch al royale indeling van de woning.










WATERSTAAT





TUIN & BERGING

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de royale terrasoverkapping, die met een diepte van circa 6 meter, een breedte van ongeveer 5,50 meter en een hoogte van circa 3,10 meter een heerlijke beschutte buitenruimte vormt. De aluminium constructie is voorzien van polycarbonaat dakplaten en inbouwspots. De achterzijde is gedeeltelijk open en deels uitgevoerd met een glazen pui die gedeeltelijk kan worden geopend. Hierdoor ontstaat een veelzijdige plek waar je vrijwel het hele buitenseizoen kunt genieten. Er is volop ruimte voor een grote eettafel, een comfortabele loungeset of een combinatie van beide.

Aansluitend aan de overkapping ligt de groene achtertuin, ingericht met een gazon en diverse volwassen beplanting langs de randen. Het aanwezige groen zorgt voor een natuurlijke uitstraling en biedt een aangename mate van beschutting en privacy. De combinatie van het royale overdekte terras en het open tuingedeelte maakt dit een fijne plek om te ontspannen, buiten te eten of gezellig samen te komen. Momenteel is er geen fysieke erfafscheiding aanwezig met het naastgelegen perceel, wat in combinatie met de mogelijkheid om beide woningen gezamenlijk aan te kopen interessante perspectieven biedt.

Een ander bijzonder onderdeel van het pand is de langgerekte berging die zich aan de zijkant bevindt en vanaf de voorgevel doorloopt richting de achtertuin. Aan de straatzijde herken je deze ruimte aan de karakteristieke halfronde gevelopening, die mogelijk oorspronkelijk als garage-entree heeft gefunctioneerd. Tegenwoordig is hier een kunststof pui met brede toegangsdeur aanwezig. De ruimte is eenvoudig afgewerkt met een betonvloer en betonnen plafond en beschikt over verlichting, elektra, verwarming en witgoedaansluitingen. Aan de voorzijde bedraagt de breedte circa 2,55 meter. Door de lengte en de rechtstreekse toegang vanaf de straat is dit een bijzonder praktische ruimte voor fietsen, gereedschap of andere opslag. Aan de achterzijde komt de berging uit onder de terrasoverkapping, waardoor een directe verbinding met de tuin ontstaat.
Vanuit deze berging is bovendien een tweede kelder bereikbaar. Deze meet circa 3,11 bij 3,11 meter en heeft een stahoogte van ongeveer 1,93 meter. Een uitstekende extra ruimte voor voorraad en opslag. Nabij de toegang tot deze kelder bevinden zich ook de gasmeter en de oudere groepenkast met zeven groepen en twee aardlekschakelaars.







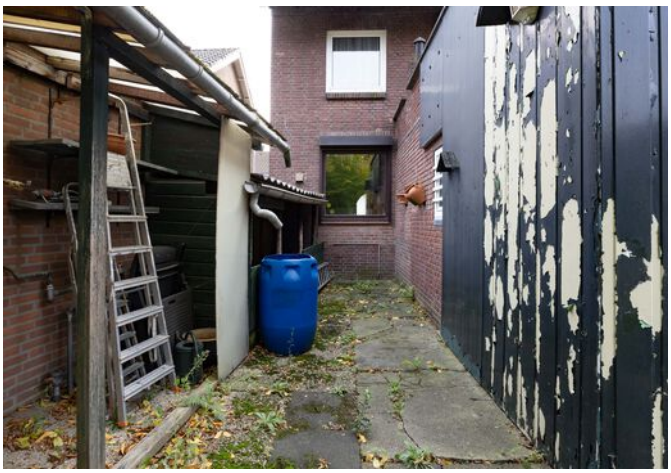














STRAATBEELD / OMGEVING





BOUWKUNDIGE KENMERKEN	
Bouwjaar	1935.
Vloeren	betonvloeren met uitzondering van de houten zoldervloer.
Gevels	traditioneel gebouwd in metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met keramiekpannen.
Kozijnen	grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Aan de achterzijde van de keuken, de achterdeur en de dakramen op zolder zijn nog houten kozijnen aanwezig.
Overige voorzieningen	de ramen aan de voorzijde van de woning zijn op de begane grond voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken. De overige rolluiken op de begane grond zijn handmatig bedienbaar. Op de verdieping is enkel de deur naar het balkon/ dakterras voorzien van een rolluik.
Isolatie	dakisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Vaillant Ecotec plus cv-ketel uit 2018.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	warm tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie middels ramen en/of roosters.

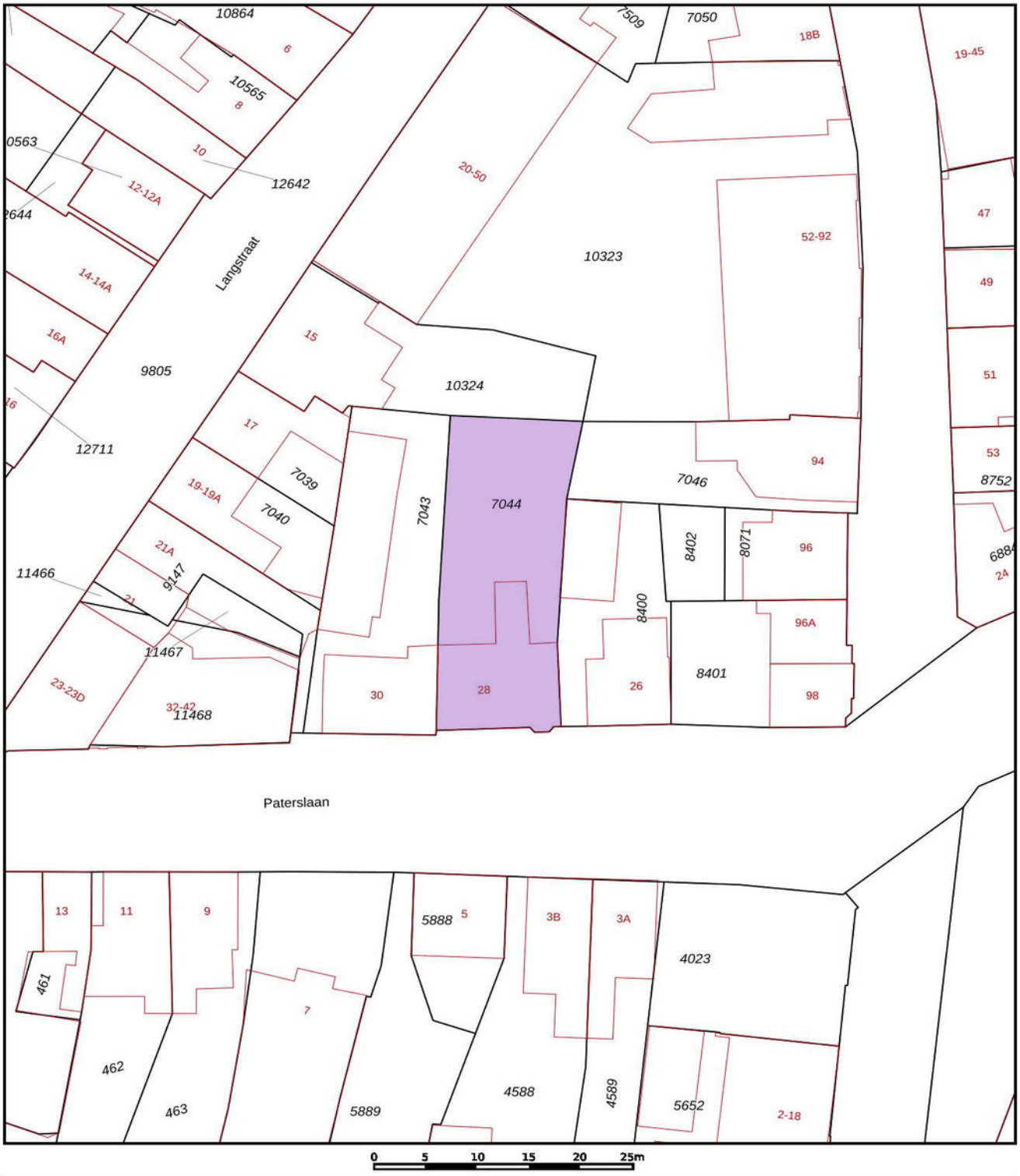
OVERIGE KENMERKEN	
Tuinligging	noorden.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	dakoverstek asbestverdacht materiaal, gezien bouwjaar is meer mogelijk.
Meterkast	6 groepen en 2 aardlekschakelaars.
Bijzonderheden	in de koopovereenkomst zal een niet zelfbewoningsclausule worden opgenomen.

VASTE LASTEN	
Onroerend zaakbelasting	€ 662,87 per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 22 oktober 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Venray
Sectie	C
Perceel	7044

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

PLATTEGROND

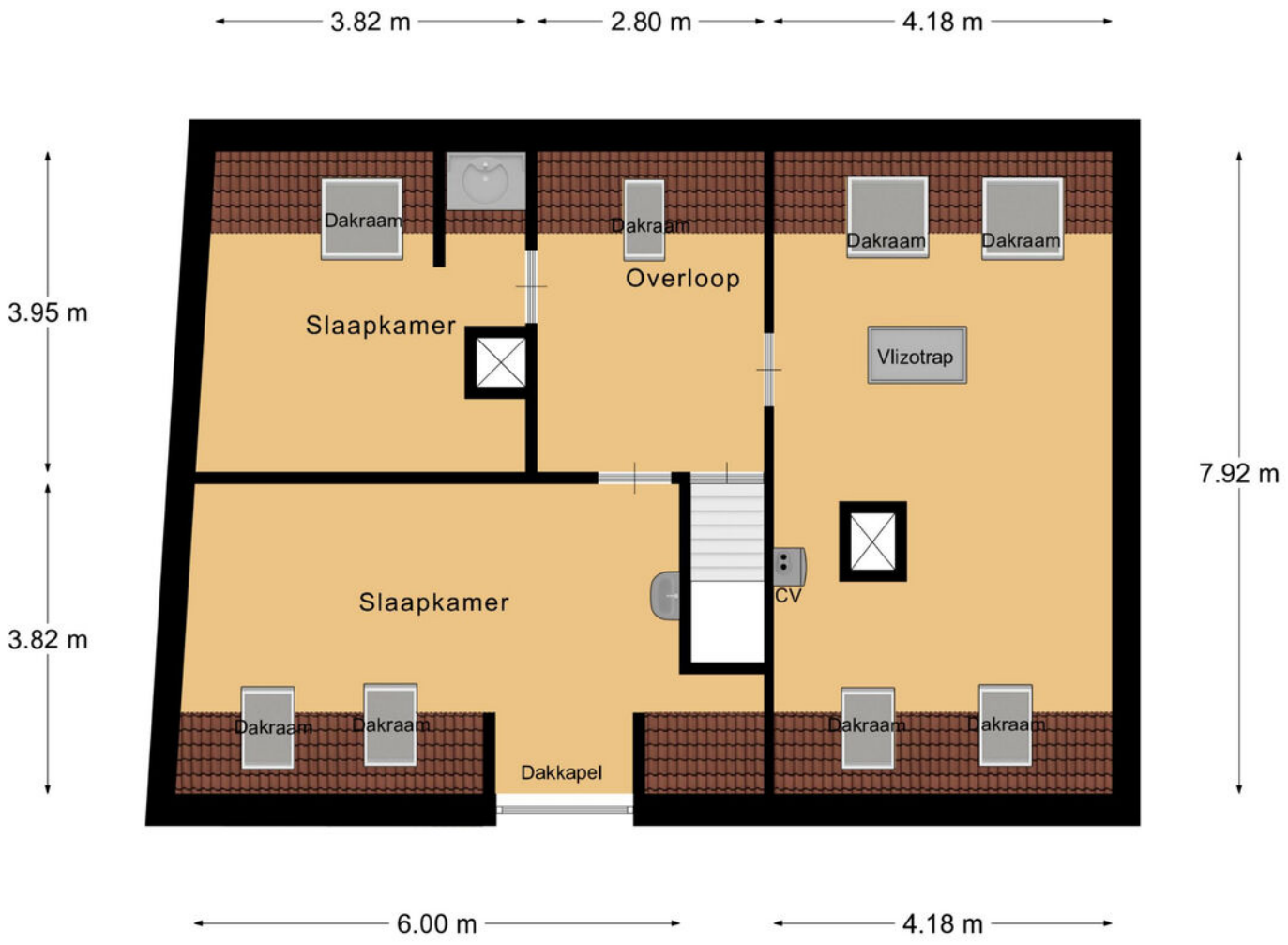
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

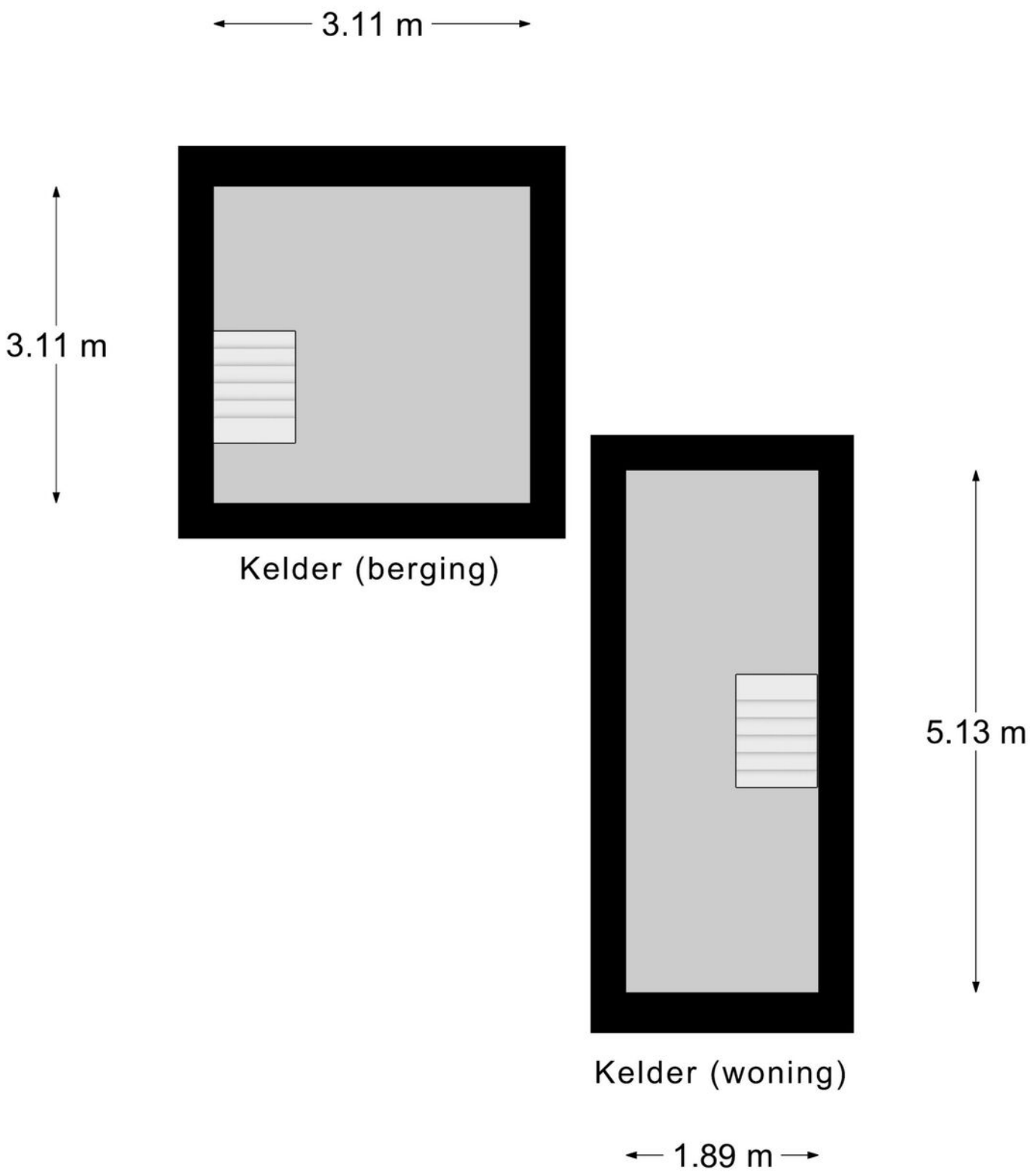
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e Verdieping

PLATTEGROND

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



Kelder

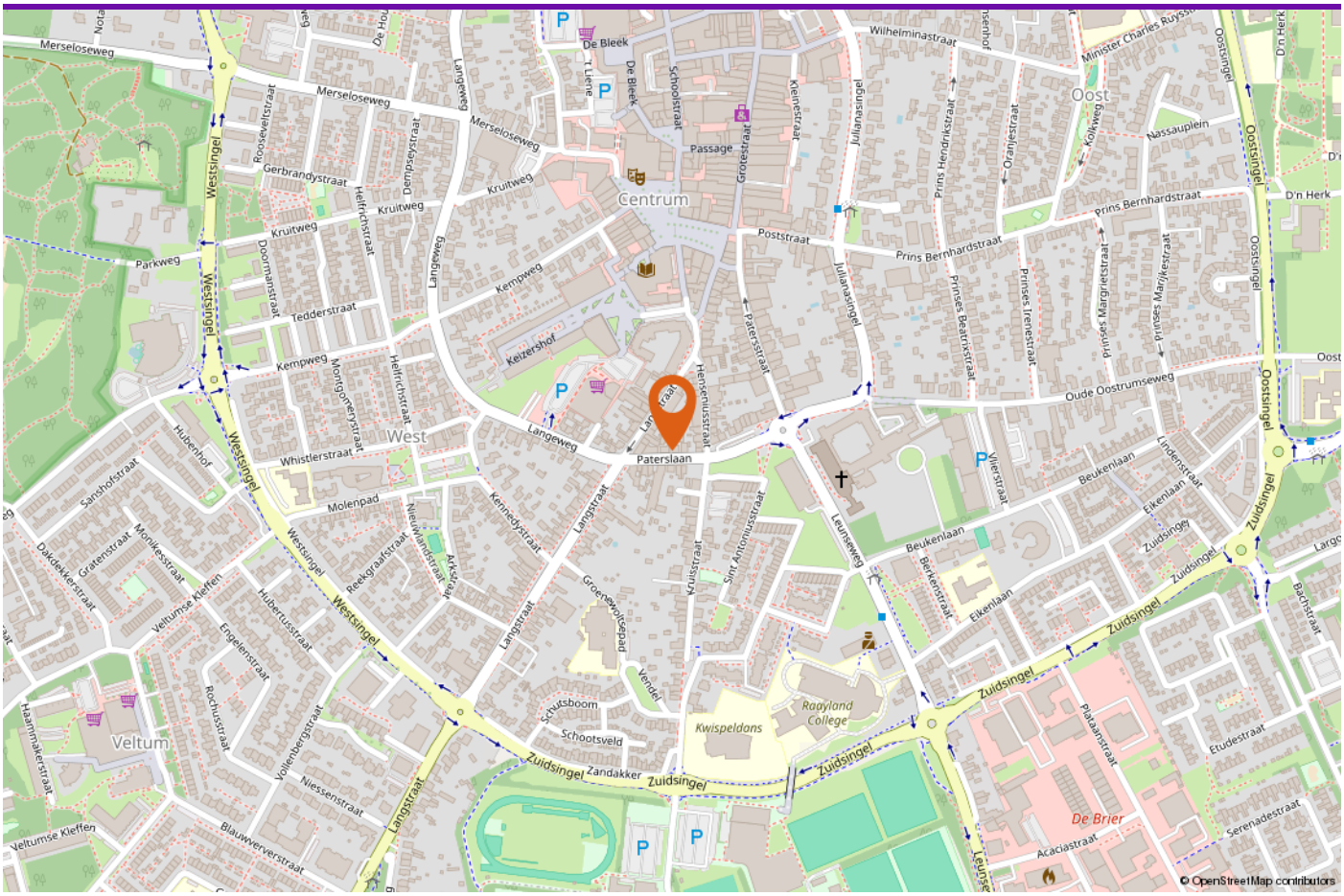
PLATTEGROND

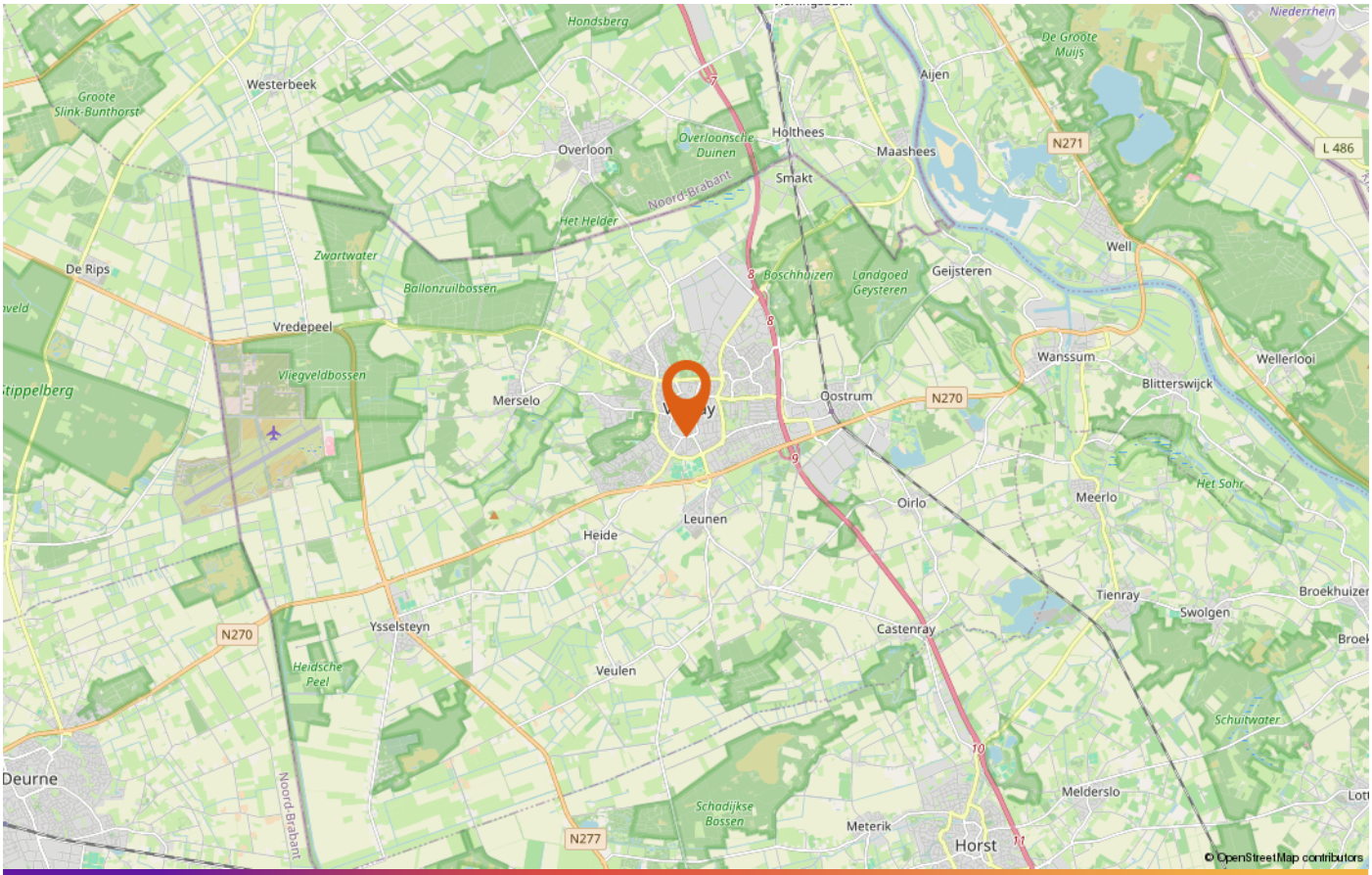
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Houtkachel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

LIJST VAN ZAKEN





LOCATIE OP DE KAART

DE PARTNERS VAN PEELRAND

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.

DEZE BROCHURE

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.

DE NVM KOOPAKTE

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 zijdens 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.

ALGEMENE INFORMATIE



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

peelrand