



# 15

## AAN DE DRIL VENRAY

**Vraagprijs € 1.095.000 k.k.**

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*



## IN HET KORT...

In 1999 kochten de verkopers deze witgeschilderde villa in een van de mooiste wijken van Venray. De rustige en groene ligging en de ruimte in en om het huis sprak hen meteen aan. Het feit dat de scholen en de voorzieningen in het centrum op fietsafstand liggen, maakte deze locatie voor hen nog aantrekkelijker.

Na de koop zijn er vernieuwingen doorgevoerd. Zo is de houten gevelbetimmering vervangen door onderhoudsarm Keralit, zijn de ramen voorzien van isolerende beglazing en is de inrichting van de keuken gemoderniseerd.

In 2011 is de eetkeuken uitgebouwd tot een echte leefkeuken met rondom raampartijen reikend van vloer tot plafond, zodat je een prachtig uitzicht op de tuin hebt. Er is een degelijke, opgemetselde berging gebouwd, een groot gezin brengt immers ook veel spullen met zich mee. Op de zolder van de garage is toen ook nog een prachtige studeerkamer gerealiseerd samen met een luxe en ruime badkamer, grenzend aan de ouderslaapkamer.

Tenslotte zijn in 2015 dakkapellen geplaatst en is het sanitair bij de slaapkamers voor de kinderen vernieuwd.

Een nieuwe eigenaar krijgt een heerlijk en zeer ruim woonhuis op een fantastische plek en na een schilderbeurt binnenshuis kan de verhuiswagen komen!



## KENMERKEN

Bouwjaar  
1974, renovaties in 1999, 2011 en 2015

Perceeloppervlakte  
2.765 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
403 m<sup>2</sup>

Overige inpandige ruimte  
46 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
24 m<sup>2</sup>

Inhoud  
1.632 m<sup>3</sup>

Energie label  
C



## INDELING

Begane grond:

Entree via de voordeur in de zijgevel. Binnenkomst in de zeer ruime hal met open trap naar de verdieping en vide. Trap naar het souterrain. Garderobe, gastentoilet, kantoor. Deur naar de woonkamer met lager gelegen zitkamer. Deur naar de leefkeuken met aansluitend de bijkeuken, tweede toilet en dubbele garage. Meterkast.

1e Verdieping:

Op de eerste verdieping is een ruime overloop met rechts de deuren van 4 slaapkamers, de doucheruimte en het separaat toilet.

Links van de overloop liggen de ouderslaapkamer met een luxe badkamer, inloopkast en een fantastische werkkamer.

Souterrain

Onder een deel van de villa bevindt zich een souterrain met een provisiekelder, een wijnkelder en een speelkamer. Er is een luik naar de kruipruimte die zich onder een ander deel van het woonhuis bevindt.

Buiten

De tuin is rondom prachtig aangelegd met volop groen.

Een losstaand, compleet geïsoleerde berging, gebouwd geheel in stijl van het woonhuis, dient als opbergruimte voor bijvoorbeeld de fietsen, tuinmeubels en het gereedschap voor de tuin.



De villa ligt in de groene en rustige wijk Vlakwater, ten westen van het centrum van Venray, op de weg naar het kerkdorp Merselo. In deze wijk liggen alleen vrijstaande villa's op zeer ruime percelen. Deze kant van Aan de Dril vormde in de jaren zeventig de buitenrand van de eerste verkaveling van Vlakwater. In de jaren 80 en later is de wijk langzaam verder naar het westen uitgebouwd waarbij nog steeds sprake is van onder architectuur gebouwde, vrijstaande panden, gelegen op royale kavels. Er staan nauwelijks auto's langs de lanen omdat men op eigen erf kan parkeren en ook dat gegeven biedt deze wijk een aangenaam en rustig aanzien.

Maar ontegenzeggelijk is toch het eerste deel van Vlakwater het mooist omdat hier de begroeiing en de bomen tot volle wasdom zijn gekomen.

Het centrum van Venray en de scholen liggen op korte fietsafstand. De oprit naar de A73 richting Nijmegen en Venlo ligt op 10 autominuten.



### Entree en hal

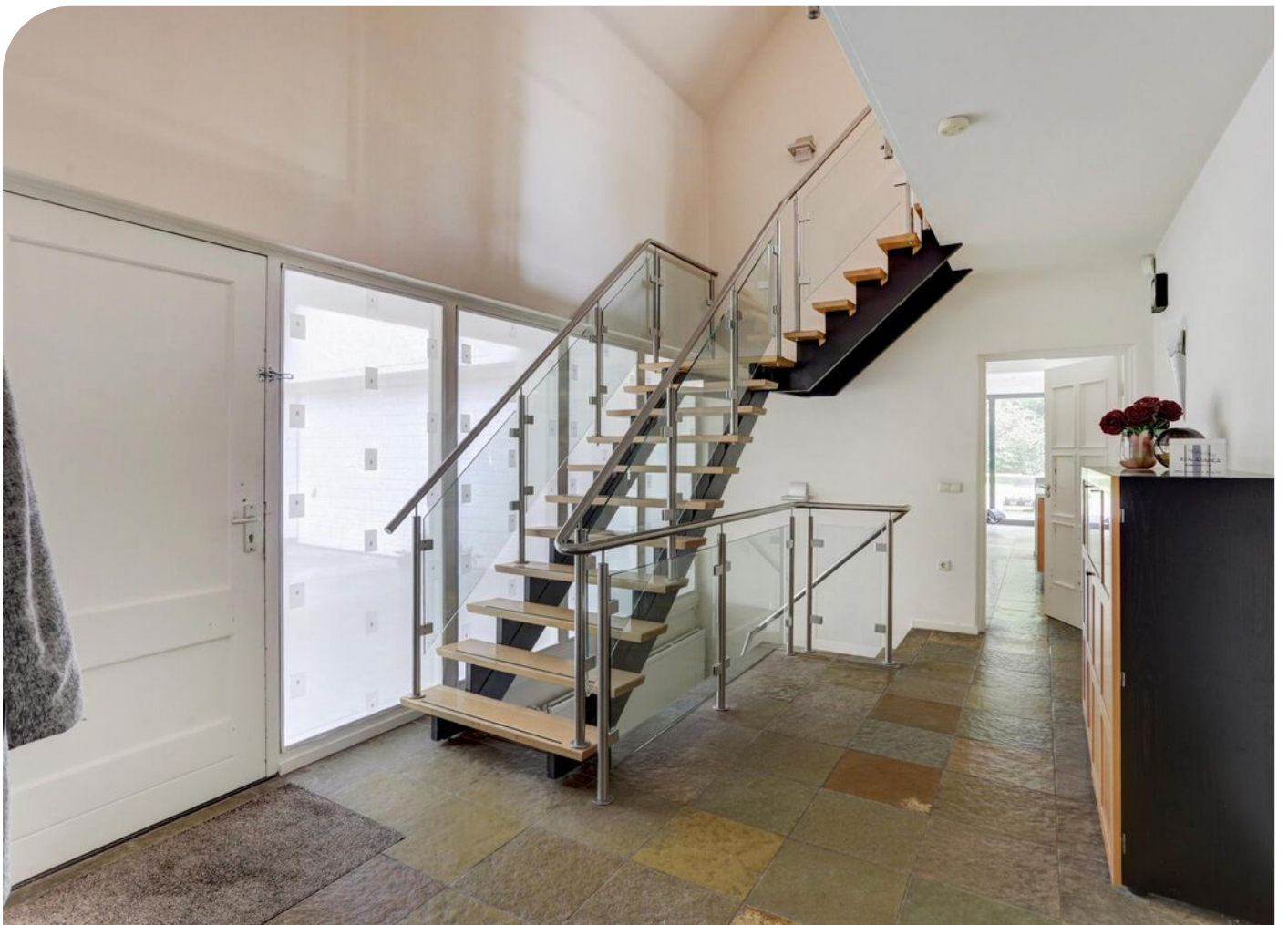
De overdekte entree bevindt zich aan de zijgevel van de villa en komt uit in een lichte en verrassend ruime hal (15 m<sup>2</sup>). De ramen in de gevel naast de voordeur laten daglicht naar binnen vallen. Omdat de trap naar de verdieping open is en de balustrade op de overloop uit glasplaten bestaat, heb je een vrije blik op de vide. Rechts is de garderobe en loop je door naar het gastentoilet en een kantoor. Tegenover de voordeur is de deur naar de woonkamer en de zitkamer. Aan de linkerkant is de deur naar de leefkeuken. Onder de opgang naar de verdieping is de trap naar het souterrain. Op de vloer liggen, net als in de meeste vertrekken op de begane grond, leisteen tegels. De wanden zijn evenals het plafond gestuct. Het gastentoilet is ingericht met een staand toilet met reservoir, geheel betegeld en voorzien van een wastafeltje.

### Kantoor

Een aan de voorkant van het huis gelegen plek om rustig te werken en om mensen te ontvangen. Ooit ontving de huisarts hier zijn patiënten wanneer hij weekenddienst had. Zij konden rechtstreeks vanuit de hal naar zijn spreekkamer lopen, zonder door de privé vertrekken te gaan. Dit kantoor van ruim 18 m<sup>2</sup> is ingericht met een op maat gemaakt bureau dat samen met de bijpassende kasten voor onder andere boeken en dossiers, een fijne werkplek vormt. Het vertrek kent een L-vorm en heeft een groot raam dat uitkijkt op de oprit naast de villa en een tweede raam, dat uitkijkt op de entree. In het gestucte plafond zijn spotjes verwerkt en op de vloer liggen leisteen tegels.

### Woon- en zitkamer

De woonkamer is 26 m<sup>2</sup> groot en staat in open verbinding met de zitkamer. Een schuifpui in de zuidgevel komt uit op het overdekte terras. De grote ramen in deze pui laten veel daglicht naar binnen vallen en bieden een fijn uitzicht op de tuin. Er is een deur naar de leefkeuken. De zitkamer ligt twee treden lager aan de voorkant van het huis. Dit is een gezellige kamer van ongeveer 37 m<sup>2</sup>, met een manshoog raam in de voorgevel en een raam dat uitkijkt op het overdekte terras. De gasgestookte open haard zorgt voor extra warmte en gezelligheid wanneer deze 's-avonds wordt aangestoken. Op de vloer van de woon- en zitkamer liggen leisteen tegels en in het gestucte plafond zijn spotjes aangebracht. Een convectorput zorgt voor de verwarming van de woonkamer.





De leefkeuken ligt aan de achterkant van de villa en is gesitueerd op de zuidoost hoek.

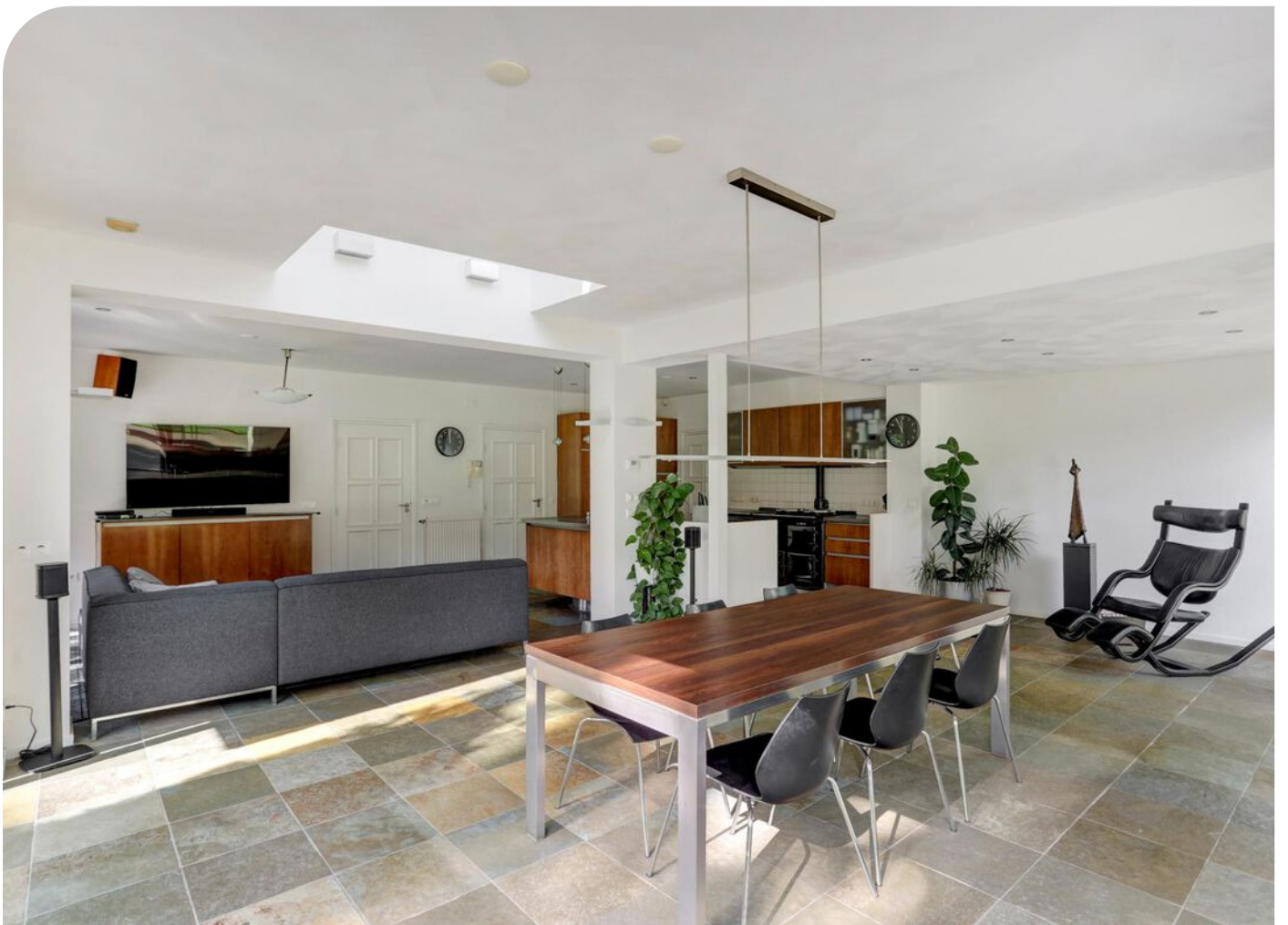
In 2011 is de bestaande keuken uitgebreid waardoor de oppervlakte vergroot werd van 26 m<sup>2</sup> naar 60 m<sup>2</sup>. Men besloot om de twee buitengevels van de uitbouw uit te voeren in glazen schuifpuien zodat het zicht op de tuin optimaal zou zijn. In de schuifpuien zitten namelijk manshoge ramen. Men slaagde erin om dezelfde soort leisteen tegels te vinden zodat de overgang van bestaand naar nieuw niet zichtbaar is. Overigens ligt er vloerverwarming onder het nieuwe deel.

De leefkeuken is als volgt ingedeeld: de hoek waar de keukeninrichting staat, een TV-hoek en een grote eethoek. De bijzondere en ruime keukeninrichting is opgesteld aan twee wanden en als schiereiland tussen de keuken- en de TV-hoek.

Deze keuken is op maat gemaakt en uitgevoerd in hout en RVS. Er zijn zowel kasten als lades en bovendien herbergt deze keuken iets heel bijzonders: een extra breed AGA fornuis met 2 kookringen van resp. 200 graden en 400 graden en 4 ovens van resp. 220, 180, 100 en 60 graden. Een AGA fornuis is "a way of life", de verkopers kunnen dit met enthousiasme beamen en toelichten. Dit fornuis zorgt bij gebruik voor een aangename warmte in de hele leefkeuken. Verder vind je in de keuken een schouw boven het fornuis met een brede afzuiging, een magnetron, een vaatwasser, een RVS aanrecht met twee ronde RVS spoelbakken en een nis voor het koffiezetapparaat.

In de TV-hoek hangt de televisie boven een kast die tegelijk met de keuken en in dezelfde stijl is gemaakt. Er is hier ruimte genoeg voor een fijne zitbank en fauteuils. De grote eettafel staat zo opgesteld dat het uitzicht op de tuin optimaal is en biedt ruimte voor heel veel mensen rond een gezellig gedekte tafel, met gerechten uit het AGA fornuis. De vier schuifpuien komen uit onder de overdekte terrassen aan de zuid- en oostgevel. In de leefkeuken zijn verder de deuren naar de woonkamer, de hal en de bijkeuken.

De bijkeuken ligt langs de keuken en biedt plaats aan wasmachine, droger en koel- en vrieskast. De wanden en de vloer zijn betegeld. Er is een buitendeur aan de voorkant die uitkomt onder de overdekte entree. Verder is er een tweede toilet, heel gemakkelijk te bereiken wanneer je buiten in de tuin aan het werk bent. Vanuit de bijkeuken is binnendoor ook de garage te bereiken.





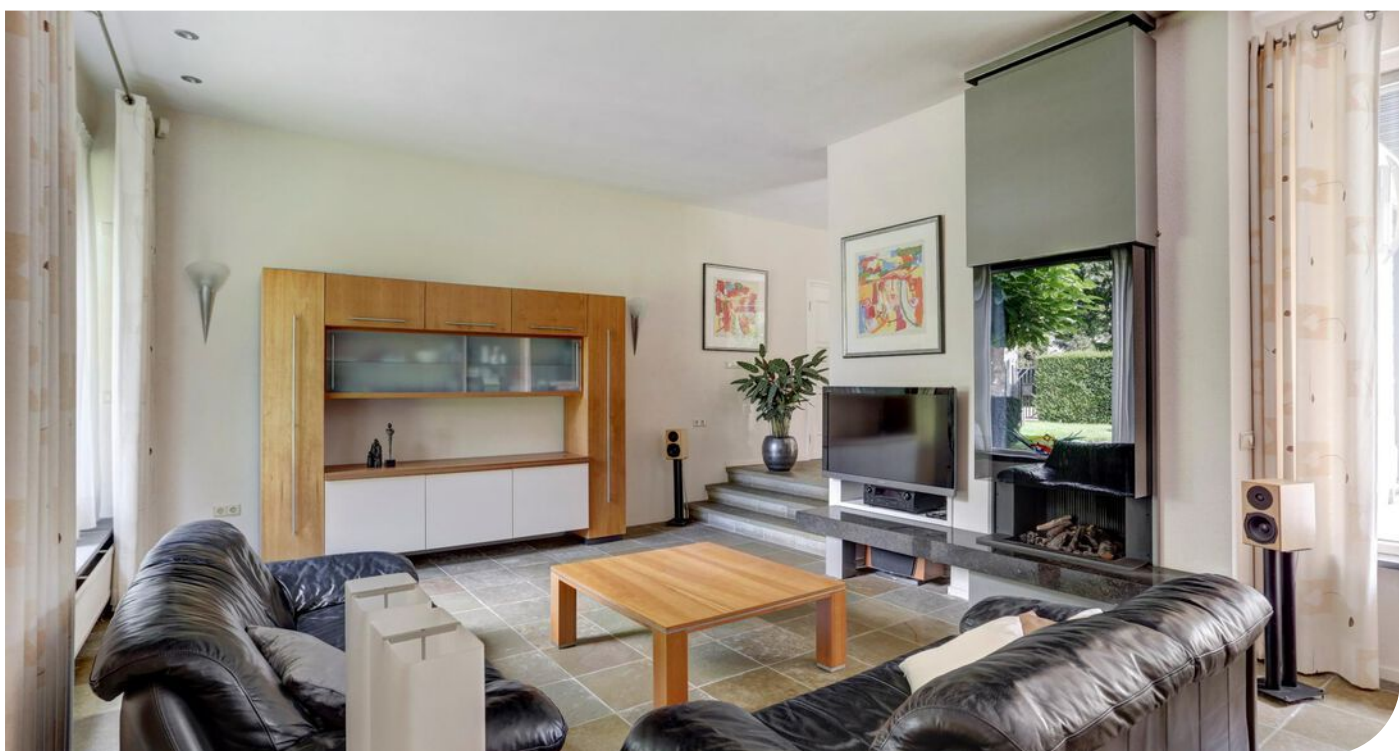




















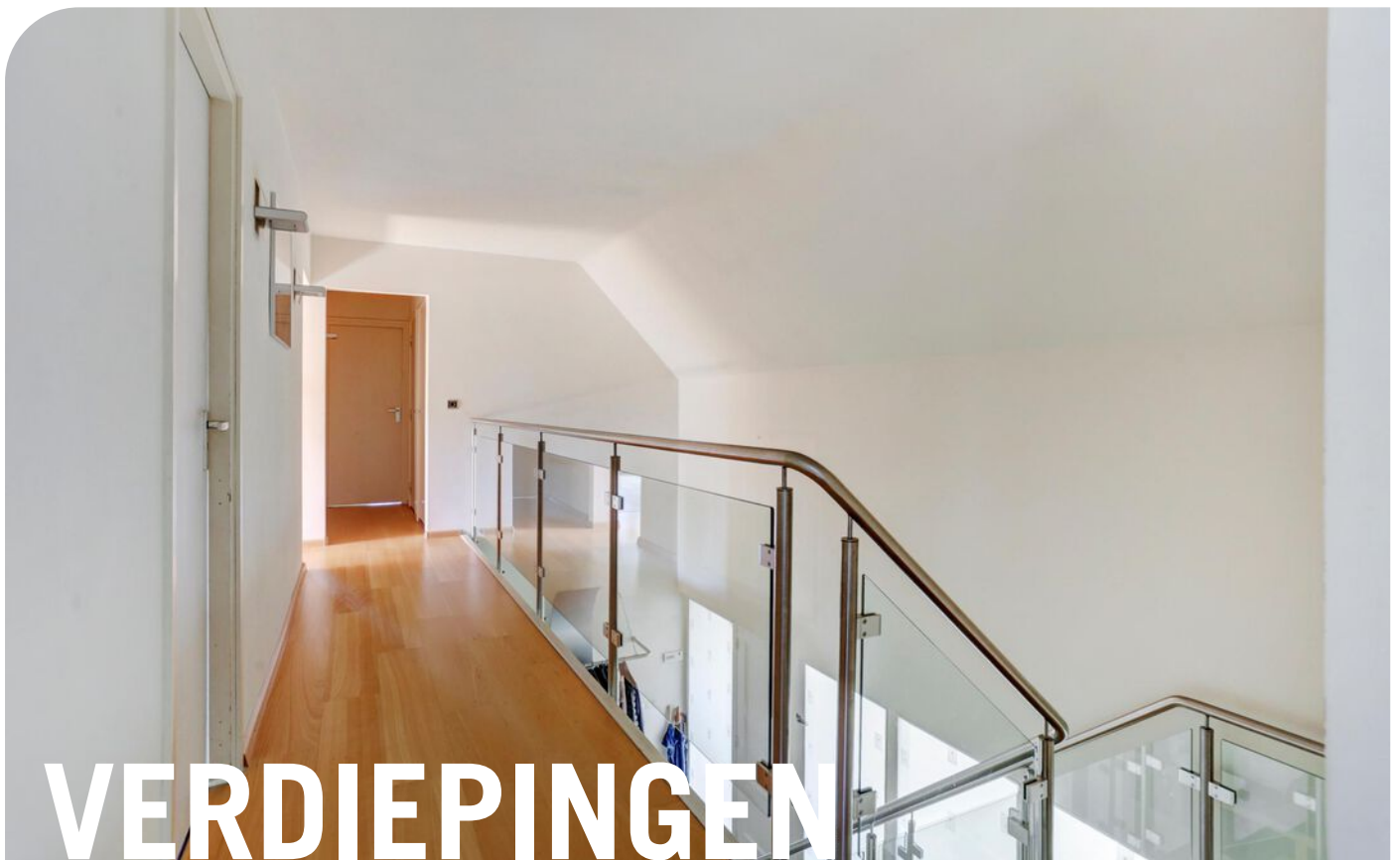
# SOUTERRAIN

In de hal bij de voordeur is de trap naar het souterrain onder een deel van de woning.

Deze droge ruimte met stahoogte is netjes afgewerkt en als volgt ingedeeld:

Gang met links de provisiekelder (9 m<sup>2</sup>) en de wijnkelder. In de provisiekelder bevindt zich het luik naar de kruipruimte. Aan het eind van de gang is de deur naar een speel- of hobbykamer (21 m<sup>2</sup>) met een inloopkast en op maat gemaakte kasten. In de gang en de kelders liggen tegels op de vloer. In de speelruimte ligt laminaat.





De vertrekken op de eerste verdieping van de villa liggen boven het oorspronkelijke woonhuis en sinds 2011 ook boven de dubbele garage met een verbinding naar het woonhuis. Een dergelijke royale bovenverdieping biedt dus ook alle ruimte voor een groot gezin én hun gasten.

Er zijn vijf ruime slaapkamers, waarvan 3 met wastafel. Aan de voorkant is een doucheruimte en een apart toilet (2015) en naast de ouderslaapkamer is een royale en meer dan complete badkamer voor de ouders. En niet te vergeten: de prachtige studeerkamer. Meerdere airco-units zorgen voor koelte in een warme zomer.

De overloop bevindt zich op de vide, bovenaan de trap vanuit de hal. Door de glazen balustrade kijk je uit op de ruime hal met de voordeur. Op de vloer ligt laminaat.

Aan deze overloop grenzen de deuren van de 5 slaapkamers, de douche en het toilet.

Richting de achterkant van de villa loopt de overloop nu door, haaks op de bestaande overloop.

Dit deel van de overloop verbindt de bestaande verdieping met de nieuwbouw uit 2011 en hier komen de deur op uit van de badkamer, de studeerkamer en een inloopkast.

#### Slaapkamer ouders

Een ruime en lichte kamer van ruim 16 m<sup>2</sup> met een raam in de Oostgevel en een loopdeur naar het platte dak boven de uitgebouwde keuken. Er hangt een airco en op de vloer ligt laminaat. Direct naast de slaapkamer ligt de badkamer uit 2011.

#### Badkamer

Royale badkamer van 12 m<sup>2</sup> die ingericht is met alle luxe die je kunt wensen: een ligbad, dubbele wastafel combinatie met ladekasten eronder en bergkasten ernaast, een inloofdouche, een toilet én een meerpersoons infrarood sauna. Er is gekozen voor degelijke kwaliteit kasten en keramische kranen.

Moderne en strakke betegeling van de wanden en de vloer met vloerverwarming. Het sanitair uitgevoerd in offwhite en de betegeling in antracietkleur. Ventilatie is mogelijk via het raam in de achtergevel en de mechanische afzuiging.









#### De 4 overige slaapkamers

In 2015 zijn dakkapellen geplaatst aan de Zuidgevel, waardoor de slaapkamers aan deze kant van het huis extra (sta-)ruimte hebben en er fijn veel daglicht binnenvalt. Om een aangenaam klimaat te garanderen in de zomer, zijn airco's opgehangen. Drie slaapkamers hebben een betegelde nis waarin een wastafel met warm en koud water hangt. Op een van de kamers is een deur naar de CV-ruimte. Op de vloeren ligt laminaat. Drie slaapkamers zijn ruim 11.5 m<sup>2</sup> groot en een slaapkamer heeft een oppervlakte van 16.5 m<sup>2</sup>.

#### Douche en apart toilet

Bij deze 4 slaapkamers hoort een geheel betegelde doucheruimte met mechanische afzuiging en een apart toilet. Keramische kraan voor in de douche. Douche en toilet zijn in 2015 vernieuwd.

#### Werk-/studeerkamer

Tot slot een beschrijving van de studeerkamer die in 2011 is gerealiseerd op de zolder boven de dubbele garage. Men heeft de architect gevraagd om op deze rustige plek in het huis een ideale, lichte en luchtige studieruimte te maken met uitzicht op de tuin, veel lichtinval, ruimte voor boekenkasten en een groot bureau. En de uitkomst hiervan is zeer zeker geslaagd! Zo kijk je door de grote ramen uit op de zij- en achterkant van de fantastische tuin. De kamer krijgt een extra ruimtelijk effect doordat je tot in de nok van het dak kijkt. Het vloeroppervlak van 30 m<sup>2</sup> is meer dan voldoende voor een uitgekende opstelling van het bureau met aan de hoge wand grote boekenkasten. Wij zijn ervan overtuigd dat iemand zich hier met plezier terugtrekt, om te werken, te studeren of muziek te luisteren, maar zeker ook om zo nu en dan heerlijk weg te dromen.

#### 2e verdieping

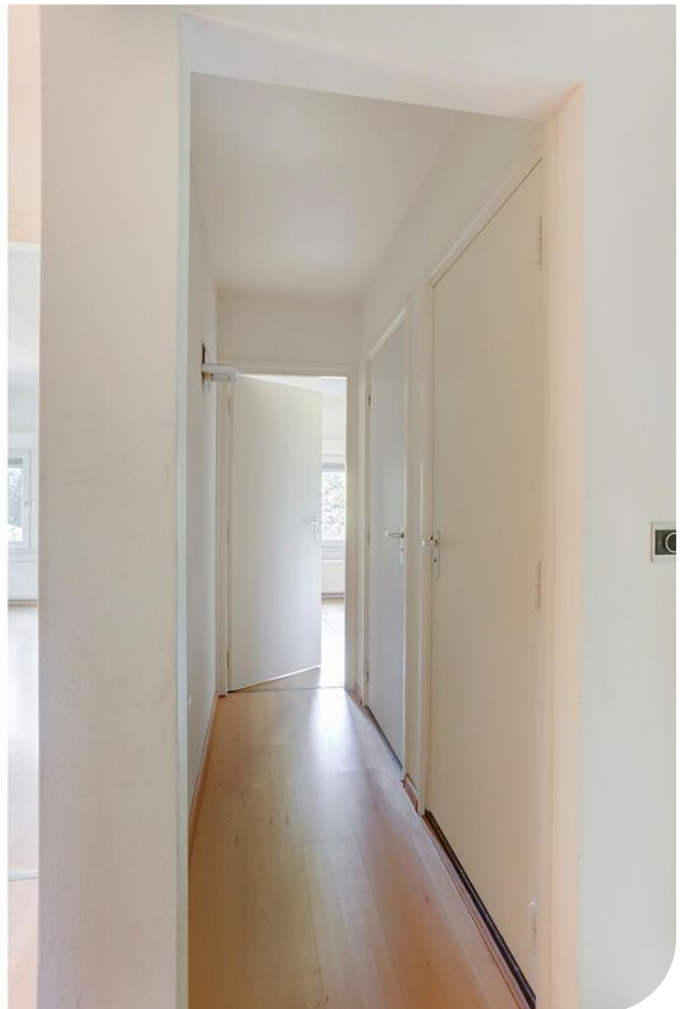
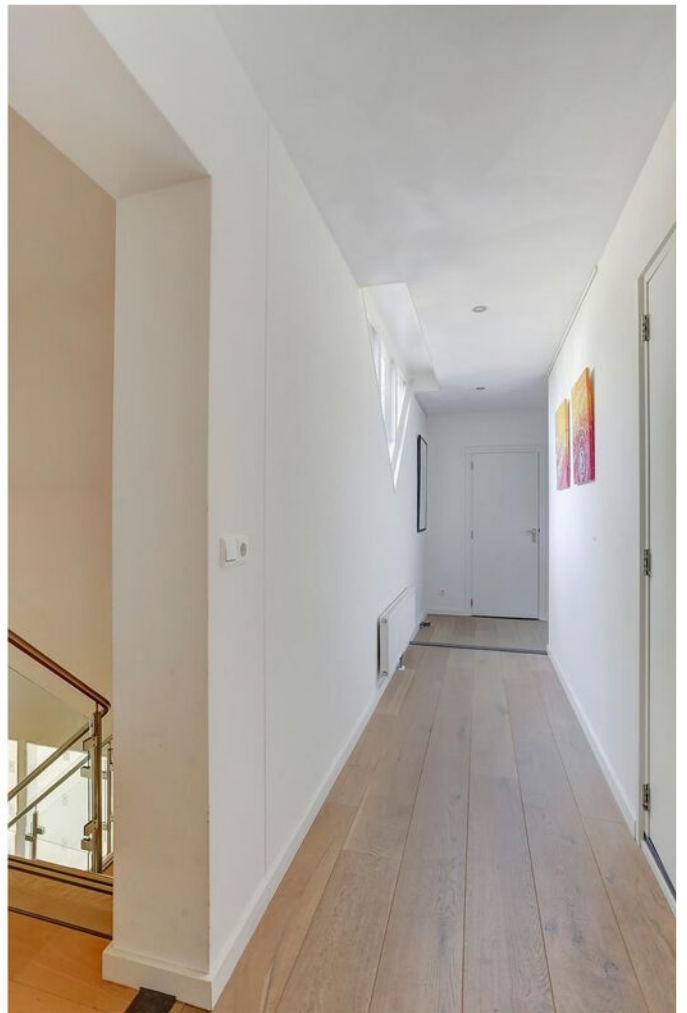
Via een vaste trap, kom je op een grote zolder met ruim stahoogte. Dit is een plek waar spullen bewaard kunnen worden die later van pas komen en waar je bovendien gemakkelijk bij kunt. Er zou hier nog een extra (logeer-)kamer in gebruik genomen kunnen worden, wanneer de kamers op de eerste verdieping niet toereikend zouden zijn.

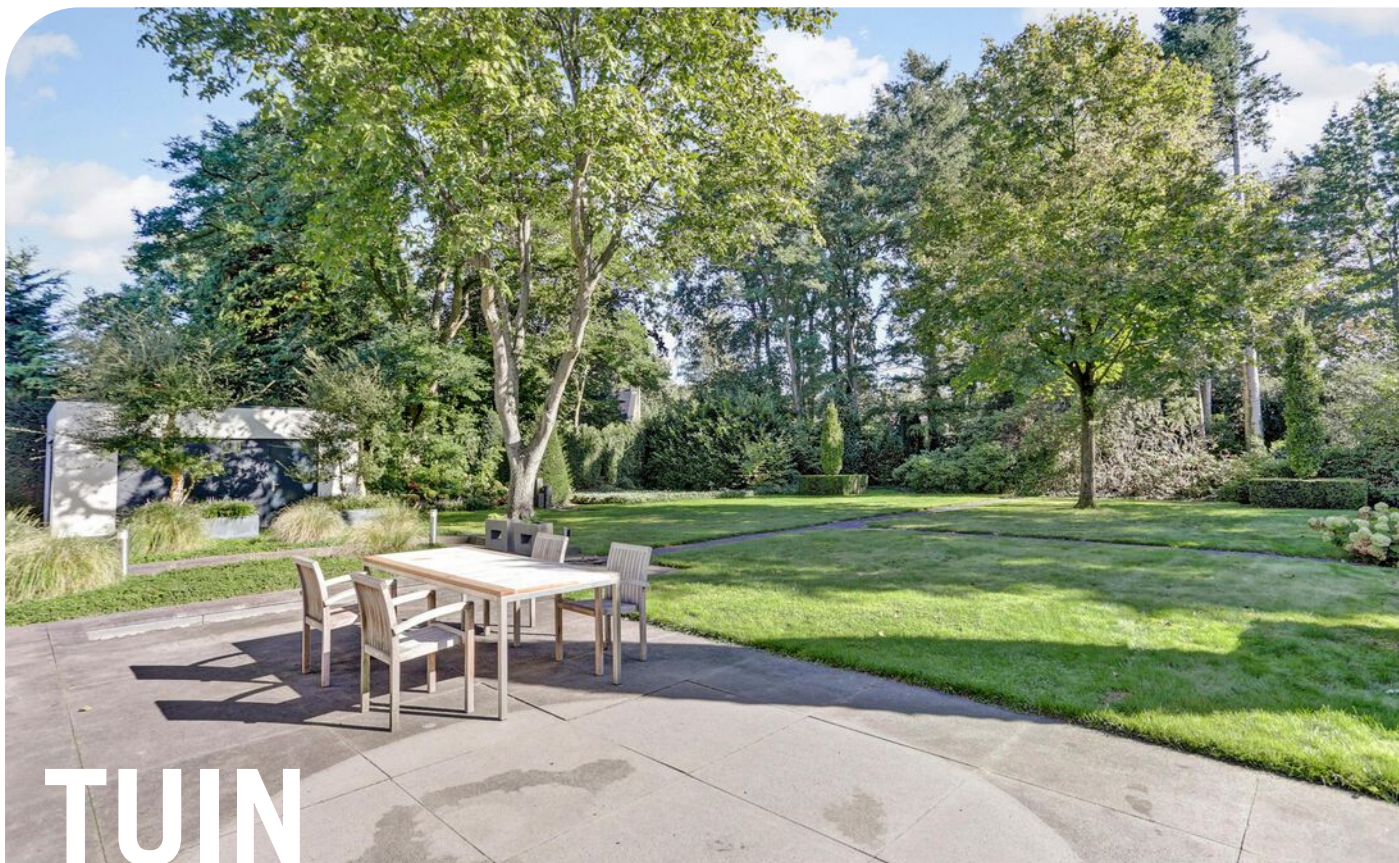












De villa ligt volledig in het groen en ruim op de kavel van 2.765 m<sup>2</sup>, zodat rondom de beschutting van de royale en omheinde tuin is. Bovendien biedt de tuin optimale privacy; er is geen inkijk mogelijk. Het perceel is helemaal omheind en aan de kant van de oprit is een op afstand bedienbare stalen schuifpoort geplaatst, zodat de kavel afgesloten kan worden.

De ligging is ideaal want de zon kan ongehinderd in de tuin schijnen. De achtertuin ligt op het Oosten en deze is gemiddeld 20 meter lang. Aan de zuidkant is de tuin ruim 8 m diep en de voortuin is 6 m diep.

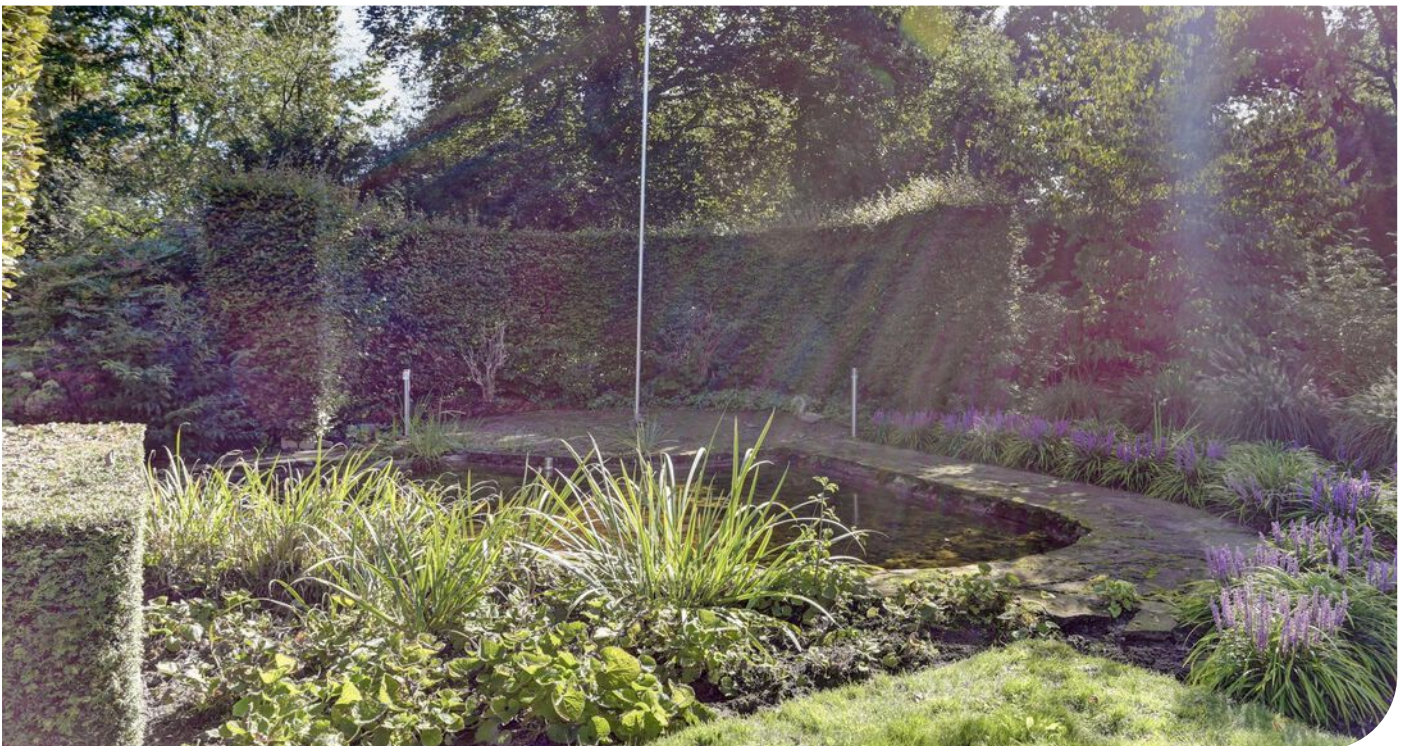
De terrassen, grenzend aan de Oost- en zuidgevel zijn overdekt en direct vanuit de leefruimtes via de schuifpuien te bereiken. Aan de noordzijde van kavel ligt de royale, beklinkerde oprit naar de dubbele garage. Buiten zijn meerdere plekken om de auto's naast elkaar te parkeren.

In de tuin, een stukje achter de garage is in 2011 een in spouwmuren opgemetselde berging gebouwd van 4.40 m x 5.50 m. In dit bijbouw kunnen o.m. het tuingereedschap en de tuinmeubels opgeruimd worden. Deze compleet geïsoleerde berging met plat dak is, net als het woonhuis, van buiten witgeschilderd en de onderhoudsarme gevelbeplating en 2 loopdeuren zijn uitgevoerd in donker antraciet, zodat het gebouw helemaal in harmonie is met de villa.

De tuin is ingericht met gazons omzoomd door borders vol struiken. Daartussen staan grote bomen die voor schaduw zorgen want de tuin ligt pal op het oosten en ook de middagzon uit het zuiden schijnt ongehinderd de tuin in. De grens met de buurpercelen wordt gevormd door beukenhagen en groenblijvende hagen.

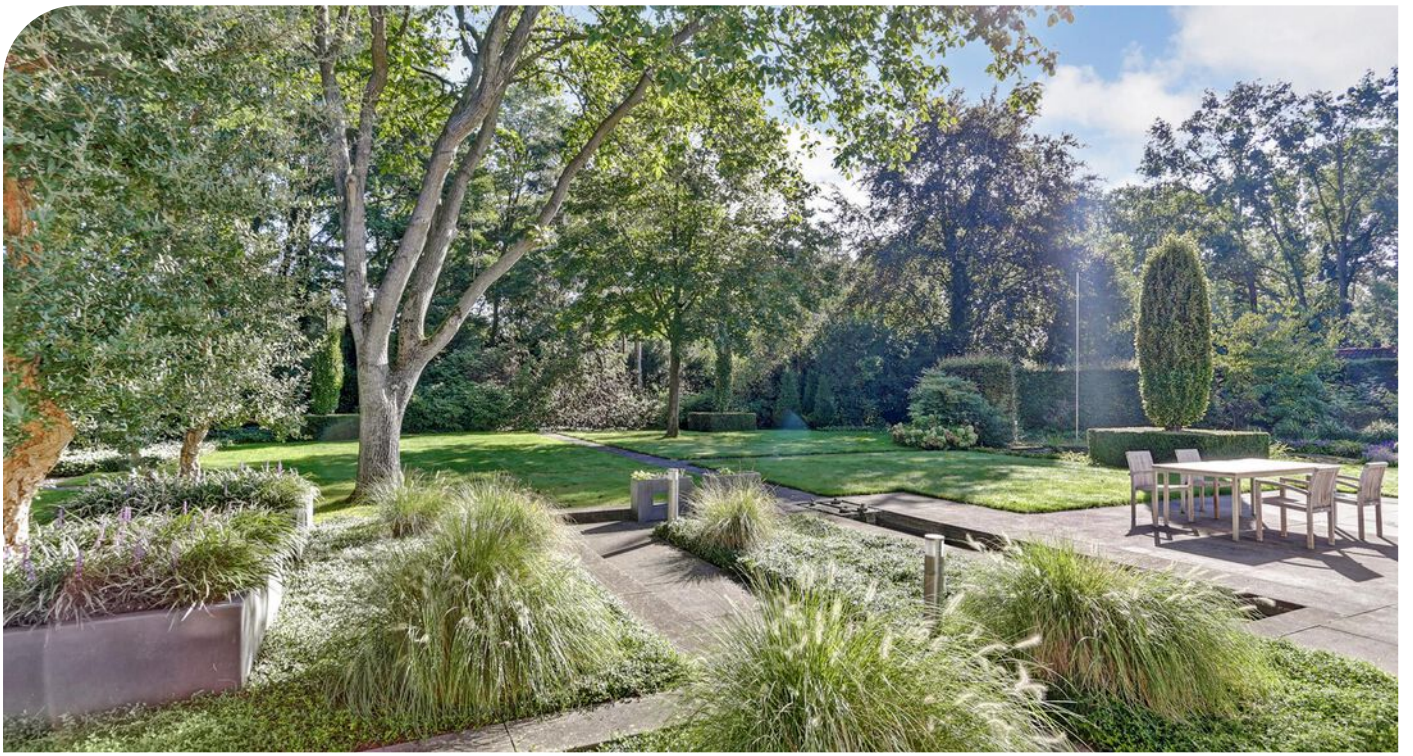


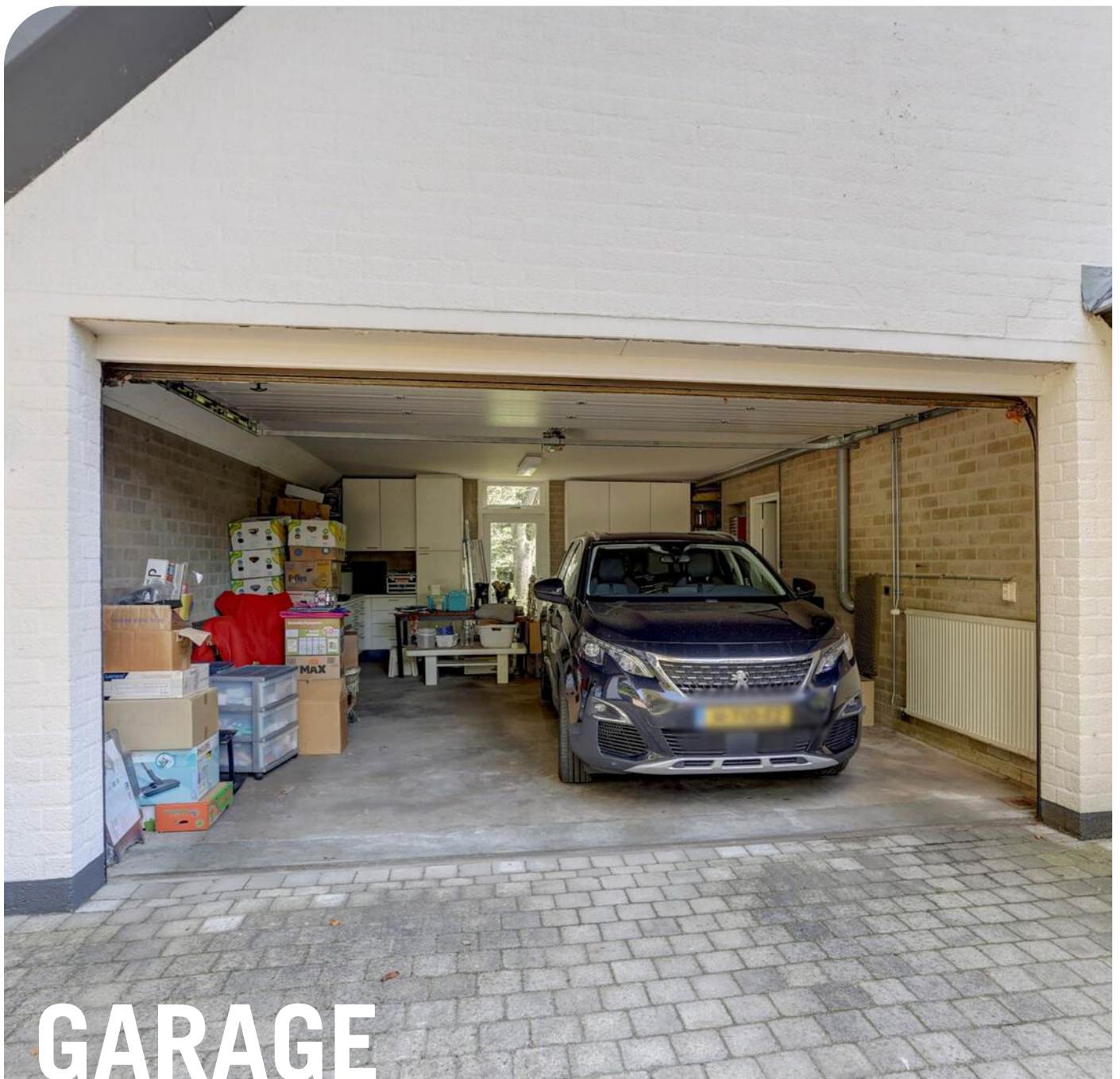












De inpandige garage is breed genoeg voor twee auto's naast elkaar (5.5 m) en biedt verder nog ruimte voor o.a. de in L-vorm opgestelde voormalige keukenkasten. De garage is, net als de woning opgetrokken, in spouwmuren en aan de voorzijde is de ingang via een extra brede, op afstand bedienbare rolpoort. In de achtergevel zit een buitendeur. De vloer is van beton en de wanden zijn uitgevoerd in schoonmetselwerk. Er hangt een CV-radiator en een spoelbak met warm en koud water.



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1974. Renovaties in 1999, 2011 en 2015.
Vloeren	begane grond en 1e verdieping zijn betonnen vloeren. 2e verdieping is een houten vloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, originele bouw niet geïsoleerd, aanbouw wel.
Dak	zadeldak bedekt met eternietenlesteen. Deels plat dak, met bitumineuze dakbedekking. Beide geïsoleerd.
Kozijnen	houten en kunststof kozijnen, in antraciet kleuren.
Isolatie	de gehele nieuwbouw is geïsoleerd. Daarnaast zijn van de basisbouw het dak en glas (na-)geïsoleerd.
Centrale verwarming	Nefit cv-ketel, 2014.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	diverse manieren, namelijk via; vloerverwarming, AGA-fornuis en de reguliere cv-installatie.
Ventilatiesysteem	mechanische en natuurlijke ventilatie.

## OVERIGE KENMERKEN

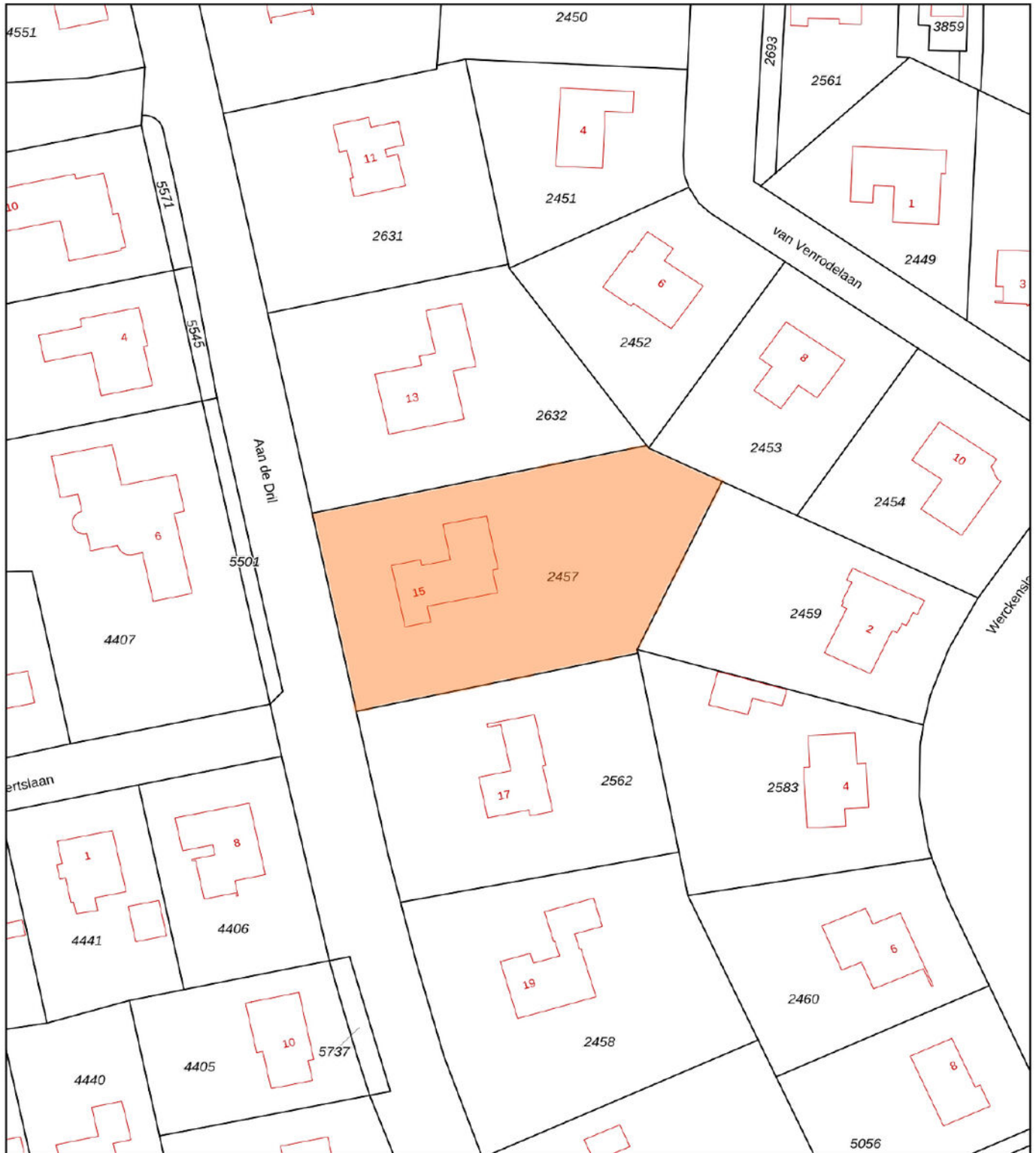
Tuinligging	rondom.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	aanwezig, op de woning ligt een eternietleien dak.
Meterkast	royaal aantal groepen en aardlekschakelaars.
Overige voorzieningen	het overdekte terras aan de rechterzijde heeft een zonnesherm.


## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 916 ,- per jaar.
Afvalstoffenheffing*	€ 174 ,- per jaar.
Waterschapslasten*	€ 443 ,- per jaar.
Rioolheffing*	€ 221 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	8.047 kWh en 3.784 m <sup>3</sup> gas per jaar.

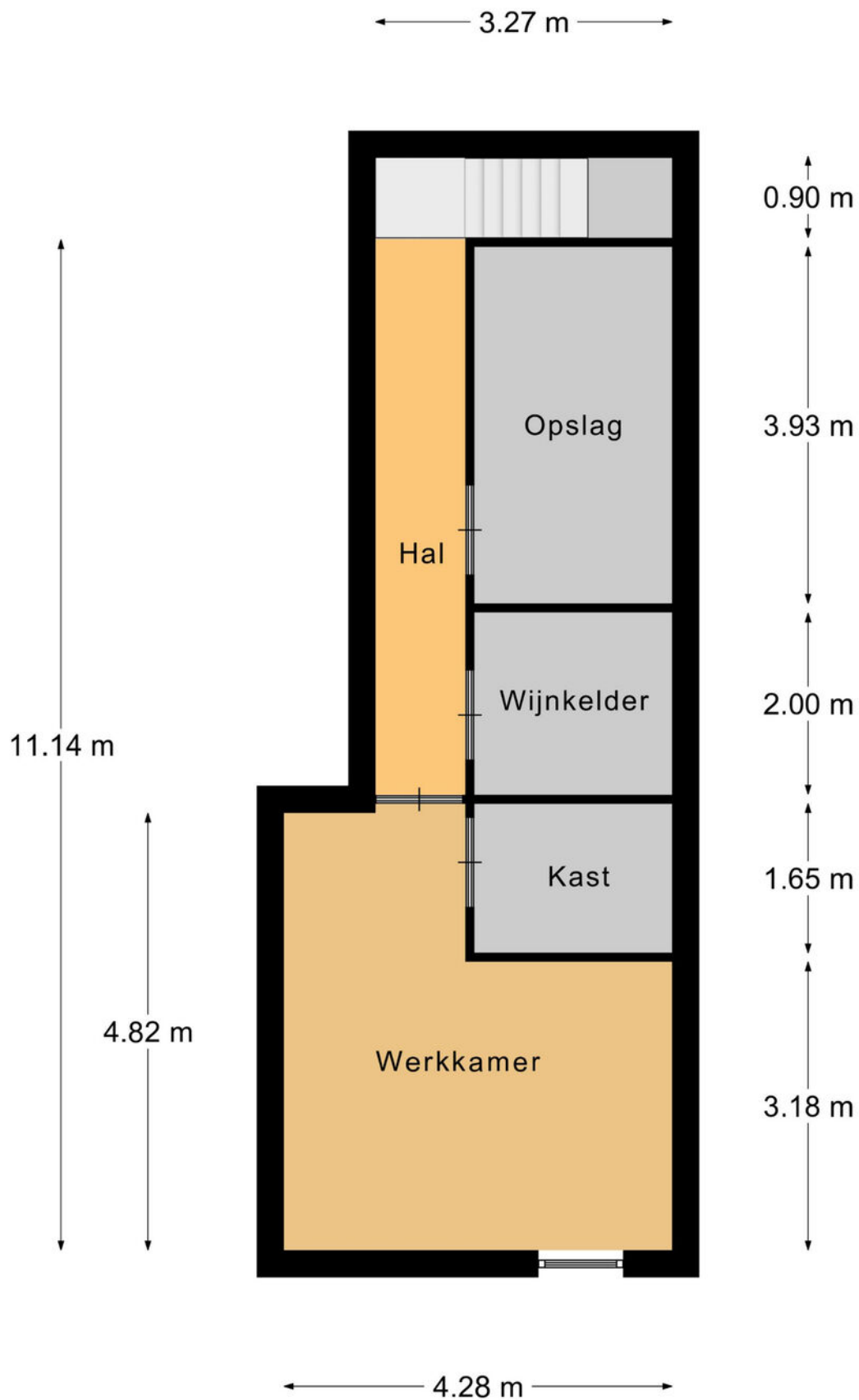
\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 17 augustus 2022 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 2457</p> <p>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.</p>	
--	---	---

# KADASTRALE KAART



## Souterrain

# PLATTEGROND

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



# PLATTEGROND

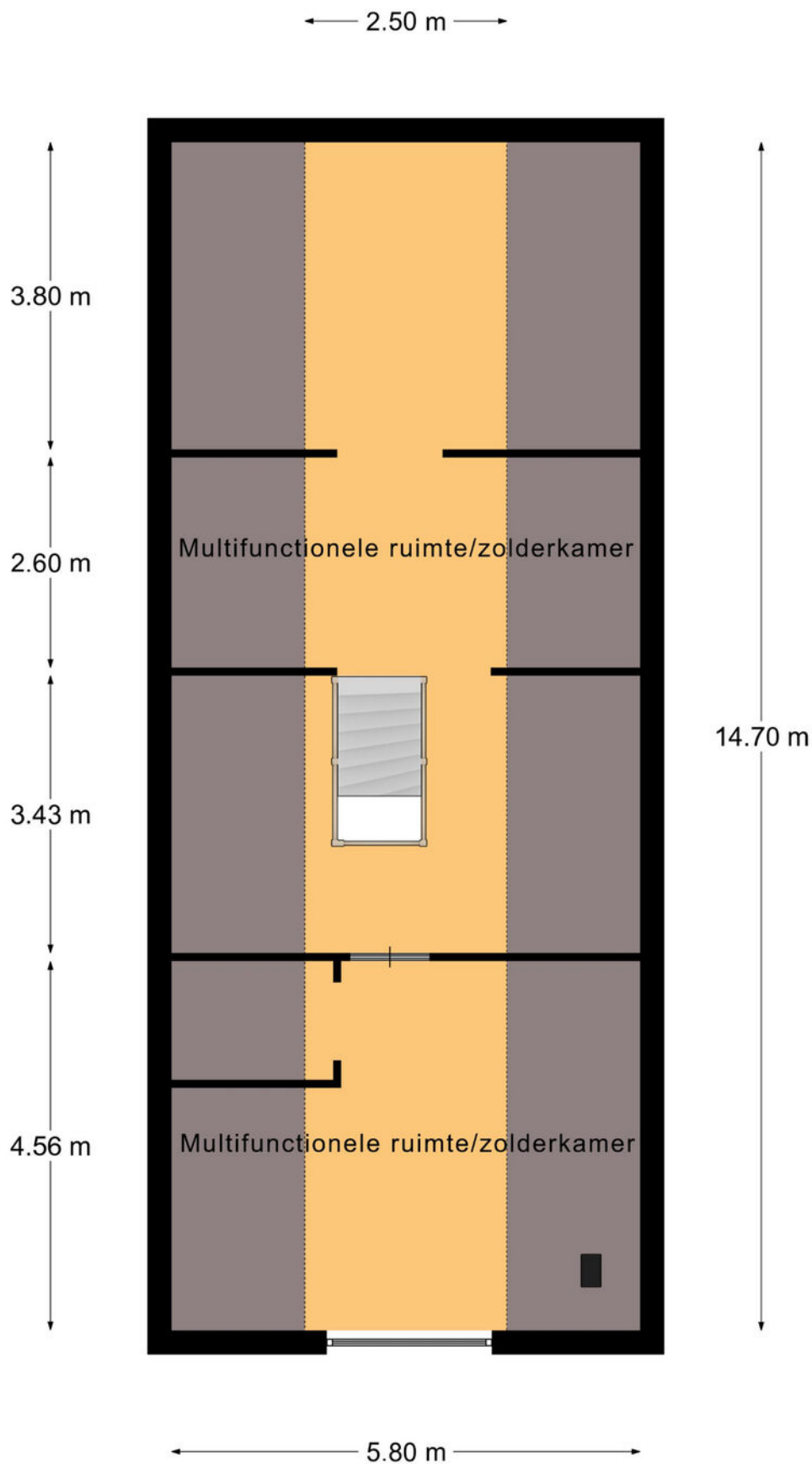
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



# PLATTEGROND

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



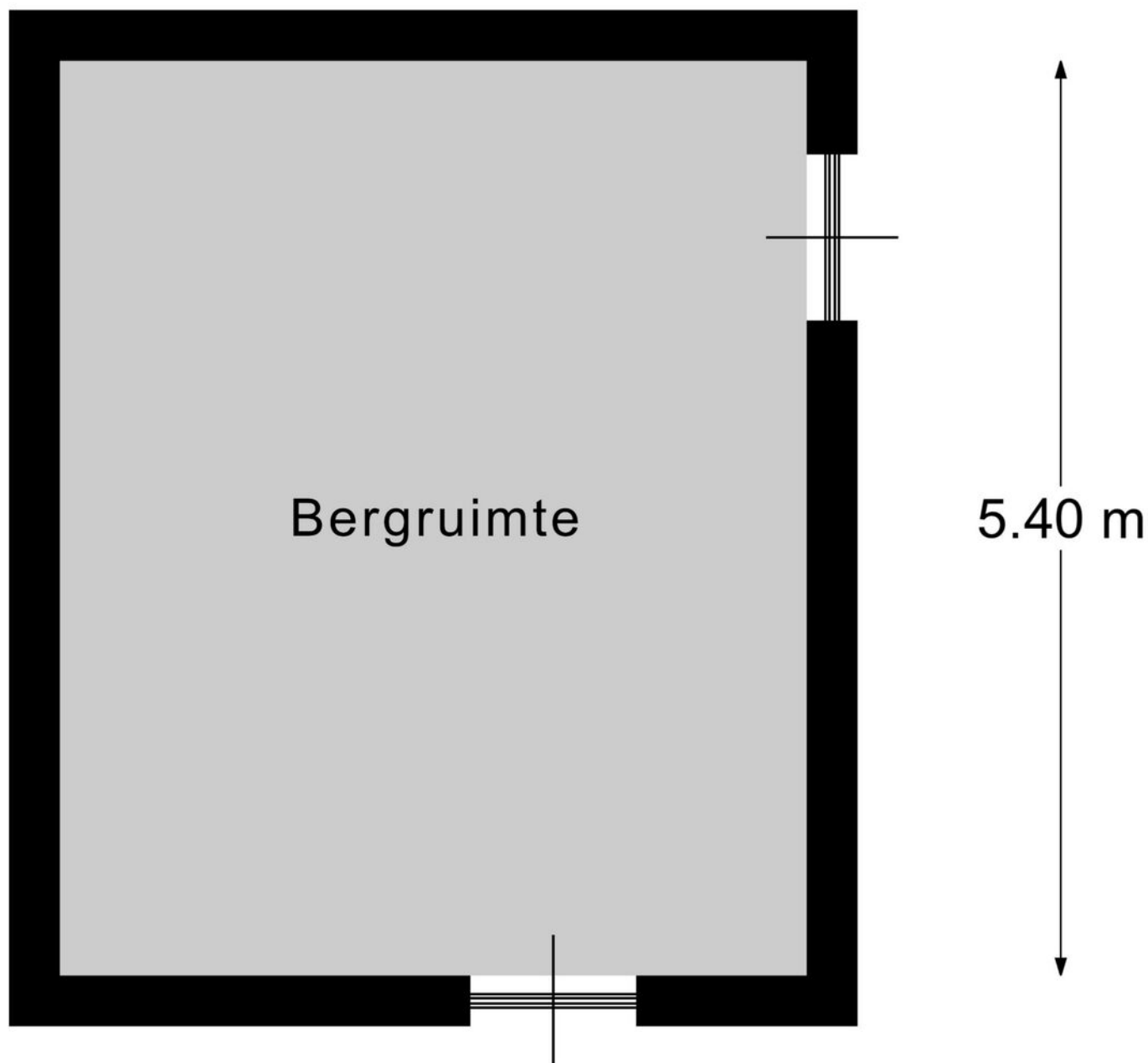


## 2e Verdieping

# PLATTEGROND

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

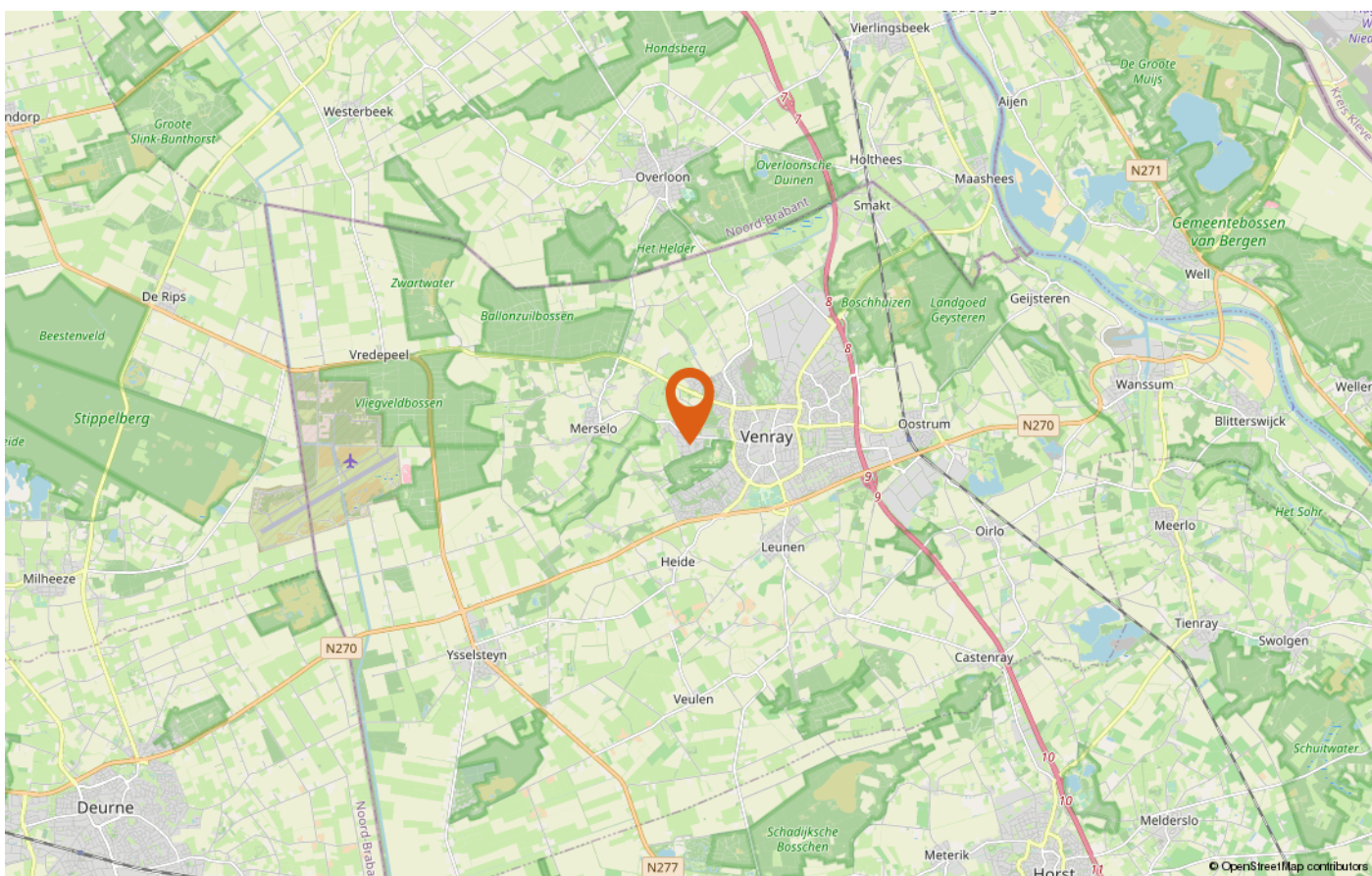
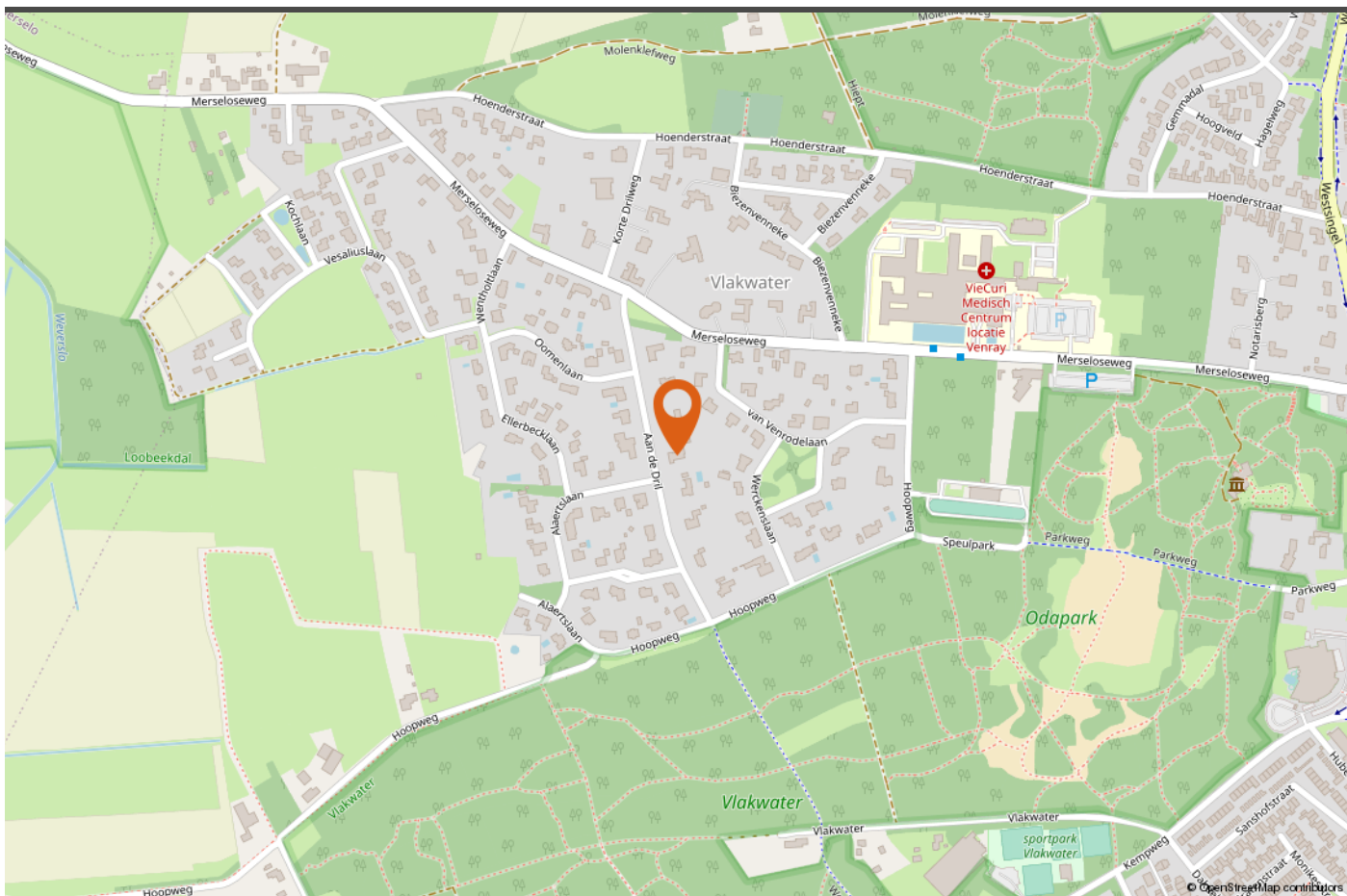
← 4.41 m →



## Vrijstaande berging

**PLATTEGROND**

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



# LOCATIE OP DE KAART

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 3 passende kasten in woonkamer ( door interieurbouwer gemaakt) kunnen overgenomen worden			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
Vloerdecoratie, te weten			
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Sauna met toebehoren			X
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- fontein	X		
<b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>			
- ligbad	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Alarminstallatie			X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			X
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			

# LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		

## LIJST VAN ZAKEN





# INTERESSE IN DEZE WONING?

*Neem vrijblijvend contact met ons op!*

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)



*Luisteren, Verbinden, Resultaat!*