



30

# VELDLEEUWERIK VENRAY

€ 379.000 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!



## KENMERKEN

Bouwjaar  
2020

Perceeloppervlakte  
136 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
119 m<sup>2</sup>

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

Inhoud  
420 m<sup>3</sup>

Energie label  
A

## IN HET KORT...

Stap binnen in een heerlijke woning waar comfort en stijlvol wonen hand in hand gaan. Lichte kleurstellingen en duurzame materialen kenmerken deze jonge woning in de Brabander. De keuken is modern, functioneel en voorzien van de nodige inbouwapparatuur (en meer). Hier bereid je je favoriete gerechten in stijl, omgeven door de eerste zonnestralen van de dag. Met drie slaapkamers en een vaste trap naar de tweede verdieping biedt dit huis genoeg ruimte en rust voor iedereen. Ben je starter en wil je lekker de ruimte, heb je kinderen die zich af en toe graag terug willen trekken of ben je op zoek naar een thuiswerkplek, dit huis is geschikt voor diverse doelgroepen.

De achtertuin, gelegen op het zuidwesten, is verzorgd aangelegd en voorzien van diverse zitgedeeltes. Perfect voor zowel ontspanning als gezellige momenten met familie en vrienden. Of je nu wilt zonnebaden, een boek wilt lezen in de schaduw, of een barbecue wilt organiseren, er is altijd een heerlijk plekje te vinden.

Deze woning staat op een perceel van 136 m<sup>2</sup> en beschikt met de aanwezige zonnepanelen, warmtepomp en een goed isolatiepakket niet alleen over een zonnig perceel, maar ook over een zonnige energierekening! De combinatie van deze energiezuinige elementen met de locatie in de kindvriendelijke nieuwbouwwijk nabij het centrum en de groene omgeving van het Annapark en de Loobek maakt deze woning tot een niet te missen kans.

Hier geniet je van een nieuwbouwwoning zonder dat je hoeft te wachten op de bouw, hier kan je gelijk in!





Via een betegeld pad in de voortuin bereik je de entree van deze tussenwoning. Bij binnenkomst in de hal zorgt de stalen taatsdeur (look-a-like) dat je zicht door de woning naar buiten wordt getrokken wat een heerlijk gevoel van ruimte geeft. De hal geeft toegang tot het toilet, voorzien van wandcloset en fonteintje, de recent beklede trapopgang, de meterkast en toegang tot de woonkamer. De ruime en lichte woonkamer nodigt uit tot samenzijn, terwijl de dubbele openslaande deuren een naadloze overgang naar de tuin creëren. De brede houtlook laminaatvloer met vloerverwarming zorgt voor een aangename warmte onder je voeten, ongeacht het seizoen. Aan de voorzijde van de woning tref je de keukenruimte aan. Hier heb je een zee aan ruimte met een praktische opstelling van de keuken. Er is gekozen voor een opstelling in een U-vorm waardoor je lekker de ruimte hebt. Er is veel kastruimte aanwezig en het strakke werkblad zorgt ervoor dat je goed uit de voeten kunt. De moderne keuken nodigt uit tot het bereiden van smaakvolle gerechten terwijl je kinderen aan de keukentafel hun dag bespreken. De keuken is uitgerust met een 4-pits inductiekookplaat, wandschouw afzuigkap, combi magnetron, stoomoven, koffiezetapparaat, 2 koelkasten, vriezer en een vaatwasser. Hier heb je dus alles in huis voor het bereiden van smaakvolle gerechten. Grenzend aan de keuken is de eethoek gesitueerd die op zijn beurt weer aansluiting vindt bij de ruime, tuingerichte woonkamer. Bij de bouw is er, als meerwerk, gekozen voor een aanbouw om de woonkamer nóg een slag groter te maken. Je kunt hier dan ook gemakkelijk een ruime opstelling kwijt!











## VERDIEPING(EN)

De vaste trap, recent fraai bekleed, brengt je naar de overloop die toegang geeft tot de drie slaapkamers op deze verdieping. De slaapkamers variëren in afmetingen en zorgen stuk voor stuk voor comfortabele ruimtes voor een jong gezin. Op deze verdieping ligt dezelfde laminaatvloer met brede planken en ook hier zijn de wanden voorzien van strak stucwerk. Elke kamer is voorzien van een elektrische radiator en draai-/kiepramen. Op de ouderslaapkamer is een Toshiba airco gehangen welke zorgt voor een aangenaam klimaat. Deze beschikt daarnaast over voldoende capaciteit om zowel de verdieping als de begane grond te verkoelen. De moderne badkamer, met inloopdouche, wandcloset en wastafelmeubel met spiegelkast en separate kast, biedt een plek waar je de dag ontspannen kunt beginnen en kunt afsluiten. Deze ruimte is volledig betegeld in een neutrale kleurstelling. Een elektrische designradiator zorgt voor de verwarming en de ventilatie vindt op mechanische wijze plaats.

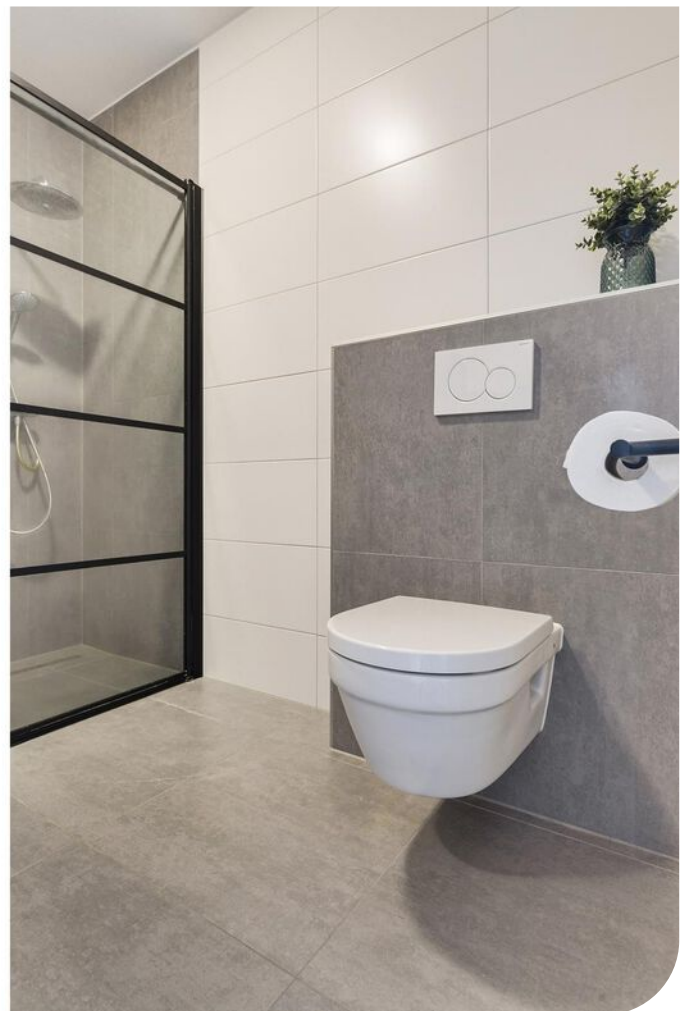
De tweede verdieping is een open ruimte met eindeloze mogelijkheden. Droom je van een thuiswerkplek, een speelkamer voor de kinderen of extra slaapkamers? Hier kun je al je woonwensen realiseren. De basis is al voor je gelegd met de laminaatvloer, witte plafondplaten en een Velux dakraam die zorgt voor de nodige daglichttoetreding. Met de praktische witgoedopstelling is ook aan het huishoudelijk gemak gedacht. Tevens zijn hier de de ventilatie warmtepomp en omvormer van de zonnepanelen gesitueerd. Net als de witgoed aansluitingen zijn de installaties praktisch aan de zijde van de trap gesitueerd waardoor je deze verdieping eenvoudig kan splitsen in een overloop met de technische installaties en een slaap-/werkkamer.













## 2E VERDIEPING



Via de openslaande tuindeuren in de woonkamer bereik je de onderhoudsarme tuin, een zonnig toevluchtsoord op het zuidwesten. Ontworpen voor minimale inspanning en maximaal genot! In de zomer of op een andere warme dag is het heerlijk om de tuindeuren even open te doen en de tuin bij de woonkamer te betrekken. Keurig aangelegd en ingericht met een terras aan de woningzijde, een (lounge) terras achter in de tuin, een gazon en een plantenborder. Hier geniet je de gehele dag van de Hollandse zonnestrallen. De tuin is voorzien van een buitenkraantje en tuinverlichting. Achterin de tuin is ook de houten berging te vinden van circa 6 m<sup>2</sup>. In deze berging kunnen diverse fietsen en eventueel tuingereedschap neergezet worden. De tuin, en dus ook de tuinberging, is achterom bereikbaar middels het mandelig pad (1/12 aandeel) die achter de woningen ligt.

De woning is ook uitgerust met 14 zonnepanelen, welke op het dakvlak aan de achterzijde liggen en een bijdrage levert aan een duurzame levensstijl.





## OMGEVING



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2020.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	het gevelmetselwerk van de woning en uitbouw zijn uitgevoerd met een waalformaat gevelsteen in wildverand. De spouwmuren zijn voorzien van een thermische spouwisolatie. Aan de voorzijde zijn accentvlakken toegepast voorzien van houten, geoliede gevelbekleding.
Dak	zadeldak bedekt met keramische dakpannen. Het platte dak van de uitbouw is voorzien van bitumineuze dakbedekking.
Kozijnen	kunststof kozijnen v.v. HR++ beglazing en zelfregulerende ventilatieroosters. Enkel de voordeur is in hardhout uitgevoerd.
Overige voorzieningen	Toshiba airco installatie, geplaatst in de ouderslaapkamer op de 1e verdieping. Voldoende capaciteit voor het verkoelen van de verdieping én begane grond.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	14 zonnepanelen.
Centrale verwarming	middels de warmtepomp (ventilatie unit, warmtepomp, 120 liter boiler en naverwarmer). De begane grond vloer is voorzien van vloerverwarming. De slaapkamers worden verwarmd middels elektrische radiatoren.
Ventilatiesysteem	een vraag gestuurd ventilatiesysteem met natuurlijke luchttoevoer via zelfregelende roosters in de gevel en afzuigventielen in keuken toilet, badkamer en zolder (opstelplaats wasmachine en wasdroger). De ventilatielucht wordt vanuit de afzuigventielen in de ruimtes afgevoerd naar de warmtepomp. Hier wordt de warmte uit de af te zuigen lucht gehaald en gebruikt voor het voorverwarmen van de verwarming- cq warmwatervoorziening. De ventilatielucht wordt vervolgens afgevoerd via een dak of gevel doorvoer.

## ALGEMENE KENMERKEN

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwesten.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	het een/twaalfde (1/12e) aandeel in het mandelig pad achter de tuin, ten behoeve van de vrije achterom.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	13 groepen en 3 aardlekschakelaars.

Woningborg	de woning is gebouwd onder Woningborg waarbij de bouwkwiteit wordt gegarandeerd (zekerheid dat gebreken onder garantie ook hersteld worden). De bouwondernemer garandeert de kwaliteit van de woning tot 6 jaar en 3 maanden na de oplevering.
------------	--

Verplichtingen/belangrijke eisen	de groenvoorziening (lage haag) tussen voortuin en de gemeente grond mag niet verwijderd worden en dient onderhouden te worden door de eigenaar van de woning.
----------------------------------	--

gescheiden rioleringsstelsel. Verticale HWA is aangesloten op de overstort op de erfgrans.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 357,- per jaar.
--------------------------	-------------------

Jaarverbruik*	elektra: 3892 kWh
---------------	-------------------

gas: 0 m<sup>3</sup>

water: 88 m<sup>3</sup>

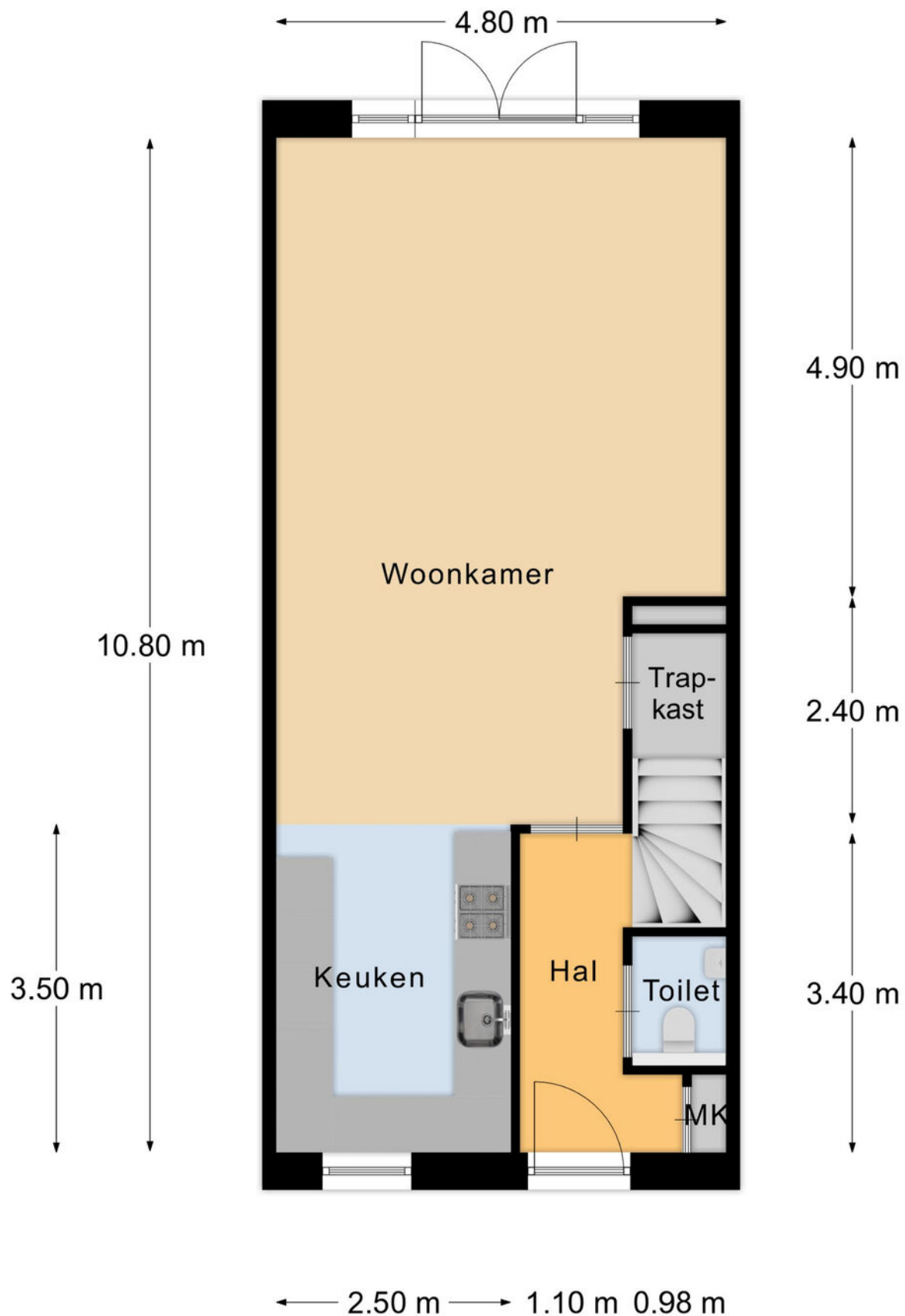
* op basis van dit huishouden	Door de zonnepanelen is deze woning energieneutraal. Jaarlijks berekend zijn de huidige eigenaren 0 euro kwijt aan elektra. In 2023 hebben ze onder de streep 30 euro betaald.
-------------------------------	--

# ALGEMENE KENMERKEN



<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 8 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie C</p> <p>Perceel 12290</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>	
---	---	---

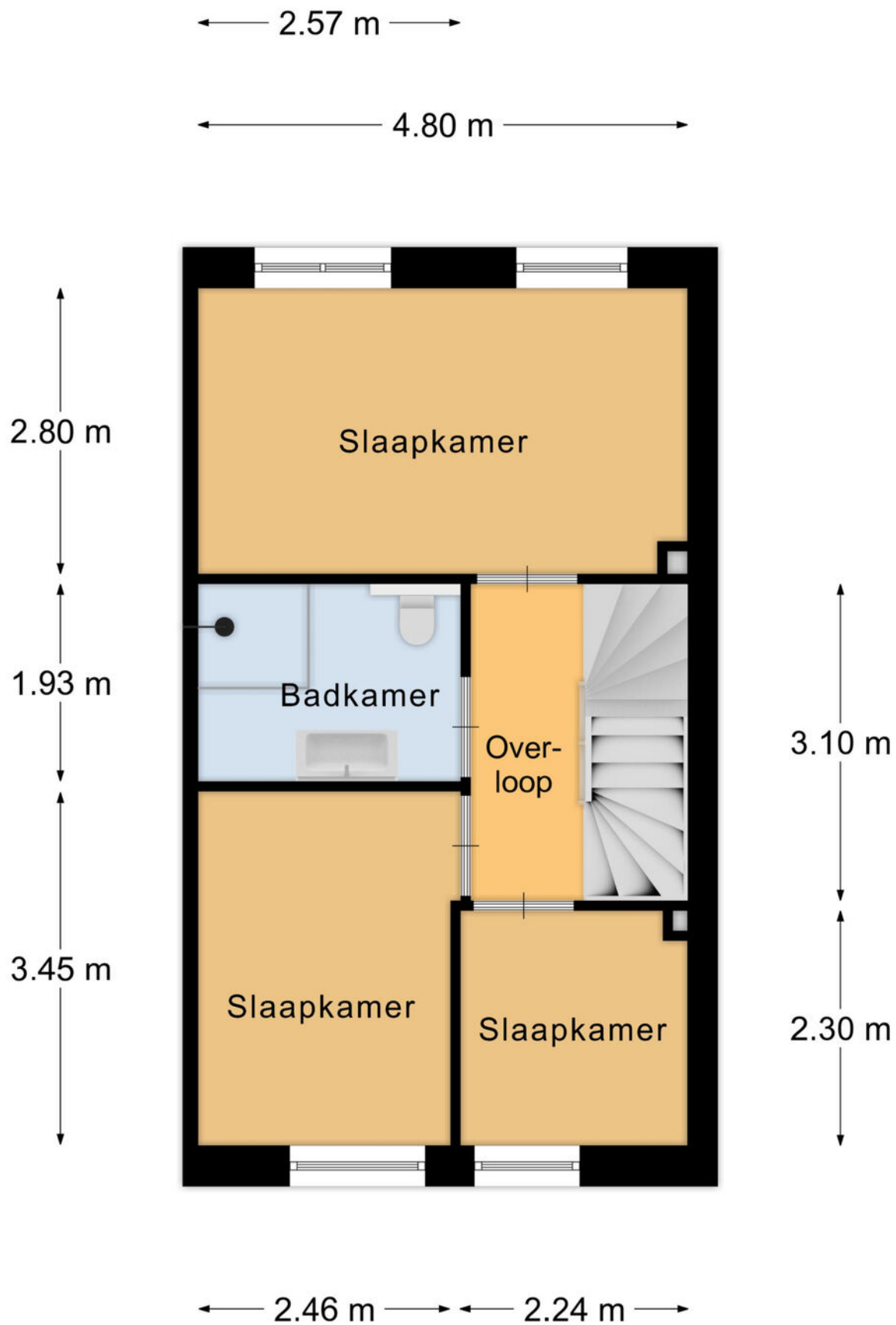
# KADASTRALE KAART



## Begane Grond

# PLATTEGROND

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

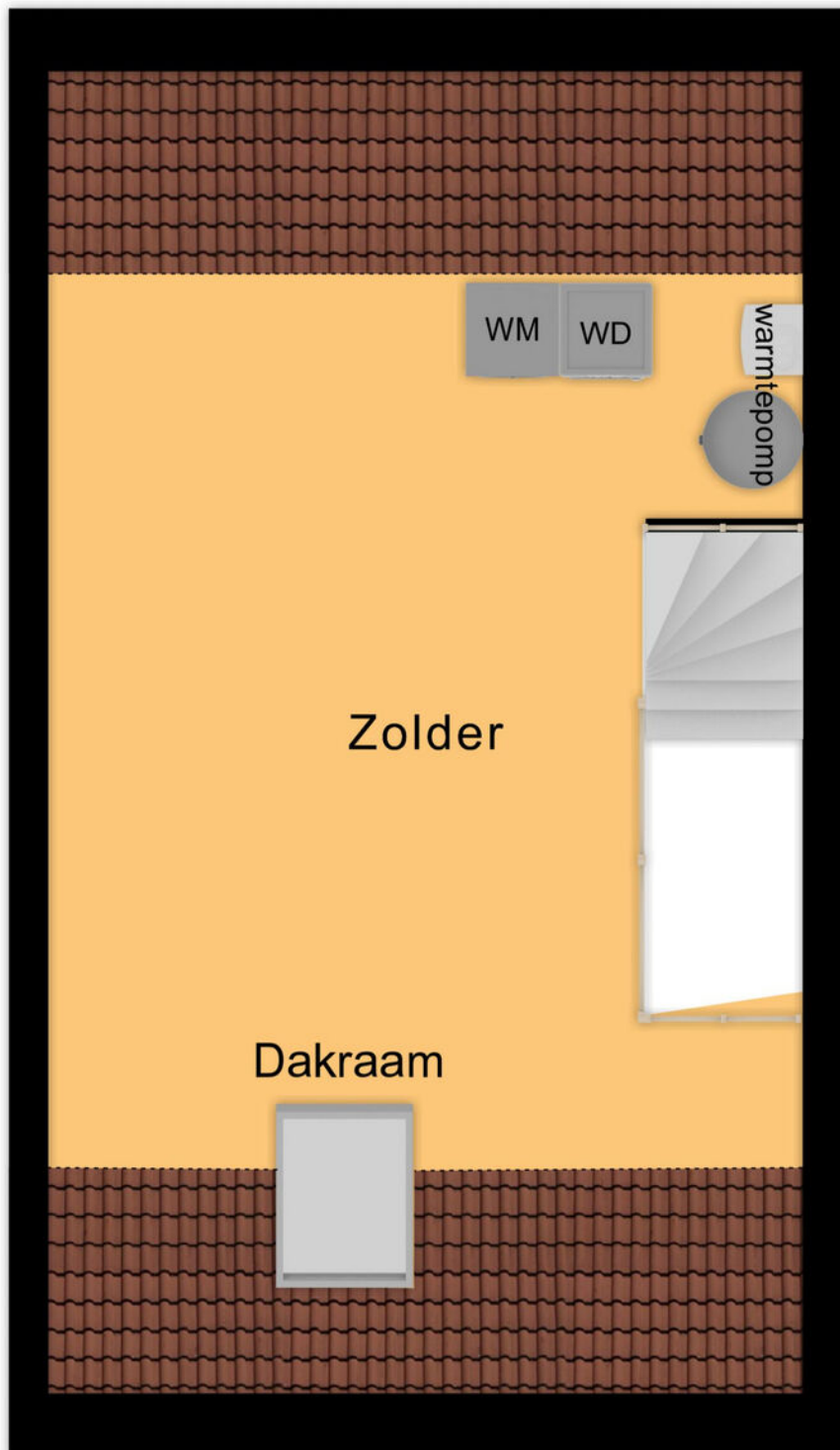


1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

4.80 m



Zolder

Dakraam

Zolder

**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
<b>Woning - Interieur</b>			
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
-			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Tv-kast	X		
- Kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- (losse) horren/rolhorren			X
- Plisse gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- Bank woonkamer			X
- Eettafel + 6 stoelen			X
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		

# LIJST VAN ZAKEN

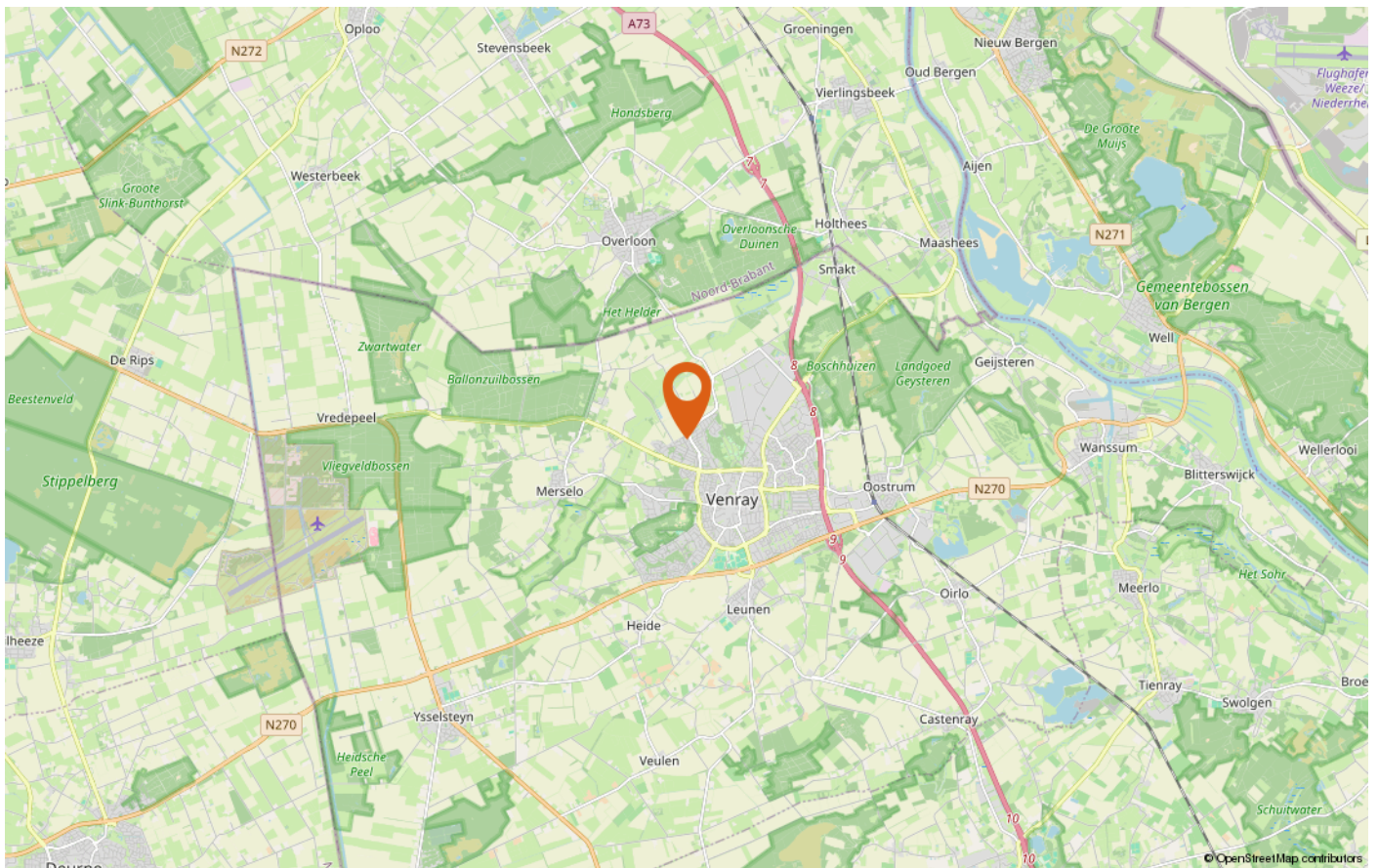
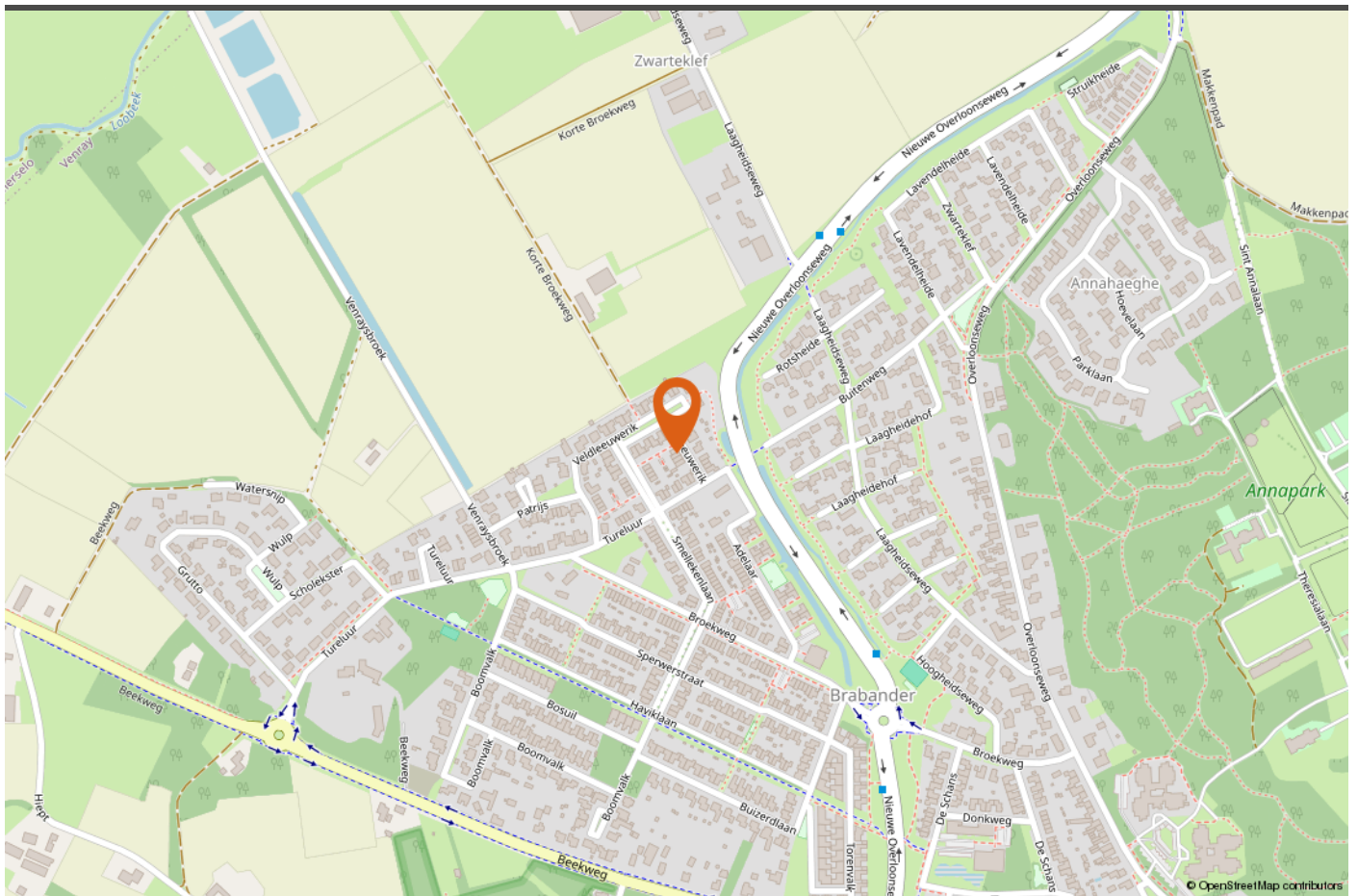
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer	X		
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder		X	
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel			X
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting			X
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		X	

## LIJST VAN ZAKEN



# LOCATIE OP DE KAART





# 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!*