



# OVERLOONSEWEG 55

# VENRAY

***Vraagprijs € 399.000 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  
1931

Perceeloppervlakte  
323 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
132 m<sup>2</sup>

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

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

Inhoud  
483 m<sup>3</sup>

Energie label  
C



## IN HET KORT...

Deze prachtige twee-onder-een-kapwoning is gelegen in de De Brabander. Deze charmante woning is perfect onderhouden en recentelijk gemoderniseerd. In 2020 is de eerste verdieping volledig vernieuwd. Denk hierbij aan een luxe badkamer, hardhouten kozijnen met HR++ glas, isolatie van vloer en dak, nieuwe vloeren en strak afgewerkte muren en plafonds. De woning is met veel zorg gerenoveerd waarbij de authentieke details behouden zijn gebleven.

De jaren '30 woning heeft een woonoppervlak van 132 m<sup>2</sup>. Op de begane grond word je verwelkomd door een ruime en sfeervolle woonkamer, uitgerust met een gezellige gashaard en een op maat gemaakt wand-/tv-meubel. De sfeervolle keuken is voorzien van hoogwaardige apparatuur. Aangrenzend vind je een praktische bijkeuken en een luxe badkamer met uitzicht op de tuin. Tevens is er een kelder die extra proviandruimte biedt. Op de 1e verdieping bevinden zich 3 royale slaapkamers, een moderne badkamer en een multifunctionele ruimte die als thuiswerkplek of kleedruimte kan dienen. De fraai aangelegde achtertuin, gelegen op het noordwesten biedt optimale privacy. Ideaal voor kinderen om te spelen of voor ontspanning na een lange dag. De royale tuinberging biedt tal van mogelijkheden en is ideaal als hobby- en opslagruimte.

De locatie is perfect: op loopafstand van het bruisende centrum van Venray en dicht bij de uitvalswegen.

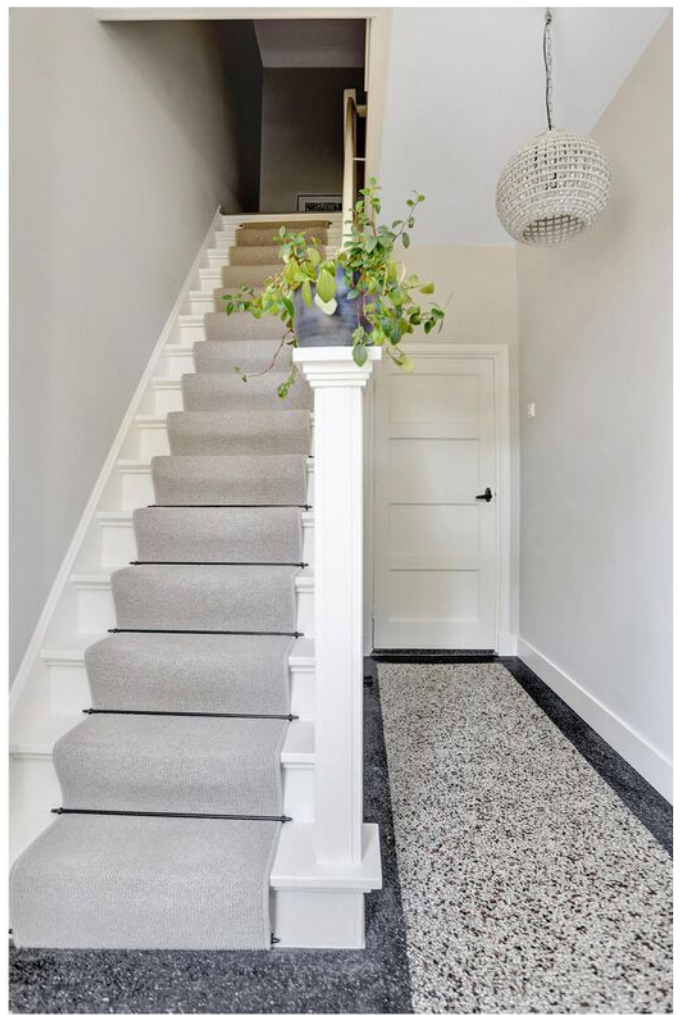
Kortom, een stijlvolle woning, klaar om direct te bewonen. Mis deze kans niet!



Via de entree aan de voorzijde van de woning heb je toegang tot de ruime ontvangsthal met de originele terrazzo vloer. De maatwerk voordeur en raampartij zijn in 2021 geheel vernieuwd en voorzien van HR++ glas. De ontvangsthal biedt toegang tot de woonkamer, de trapopgang naar de eerste verdieping (in 2021 v.v. van een stijlvolle traploper) en de meterkast met zes groepen waarvan één fornuisgroep, twee aardlekschakelaars en de glasvezelaansluiting.

De royale sfeervolle woonkamer heeft een oppervlak van maar liefst ca. 35 m<sup>2</sup> en is ingericht met een zithoek aan de voorzijde en een ruime eethoek aan de achterzijde van de woning. Een echte eyecatcher is het kamerhoge, op maat gemaakte wandmeubel met praktische opbergruimte en plek voor de tv. In het hart van de woning staat een sfeervolle (gas)haard. Daarnaast is vanuit de woonkamer de keuken en de kelder (met extra proviand ruimte) bereikbaar. De neutrale sfeervolle raambekleding (ter overname) zorgt voor privacy en een luxe uitstraling. Op de vloer in de woonkamer ligt een leistenen tegelvloer. De wanden zijn afgewerkt met stucwerk en het plafond is voorzien van sierlijsten en rozetten.

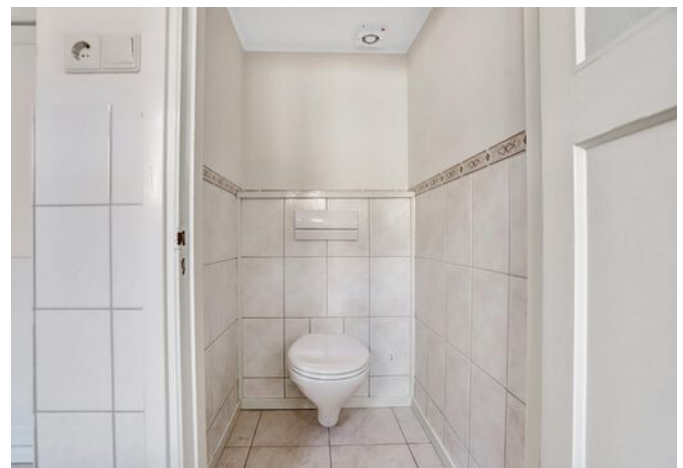
De landelijke keuken, met een oppervlakte van circa 11 m<sup>2</sup>, biedt een uitnodigende sfeer. De keuken is praktisch ingedeeld met twee opstellingen en voorzien van hoogwaardige apparatuur. Zo is er een Miele - inductiefornuis met vier kookzones en een geïntegreerde oven. De afzuigkap is weggewerkt in een stijlvolle schouw. Daarnaast is de keuken voorzien van een Miele vaatwasser uit 2017. Het werkblad, gemaakt van Belgisch hardsteen wordt onderbroken door een spoelunit. Een groot raam biedt uitzicht op de tuin en zorgt voor lichtinval. Via een loopdeur is de tuin toegankelijk. Er is voldoende ruimte voor een gezellige eethoek in de keuken, perfect voor dagelijkse maaltijden. De originele terrazzo vloer voegt een authentiek karakter toe aan de ruimte.







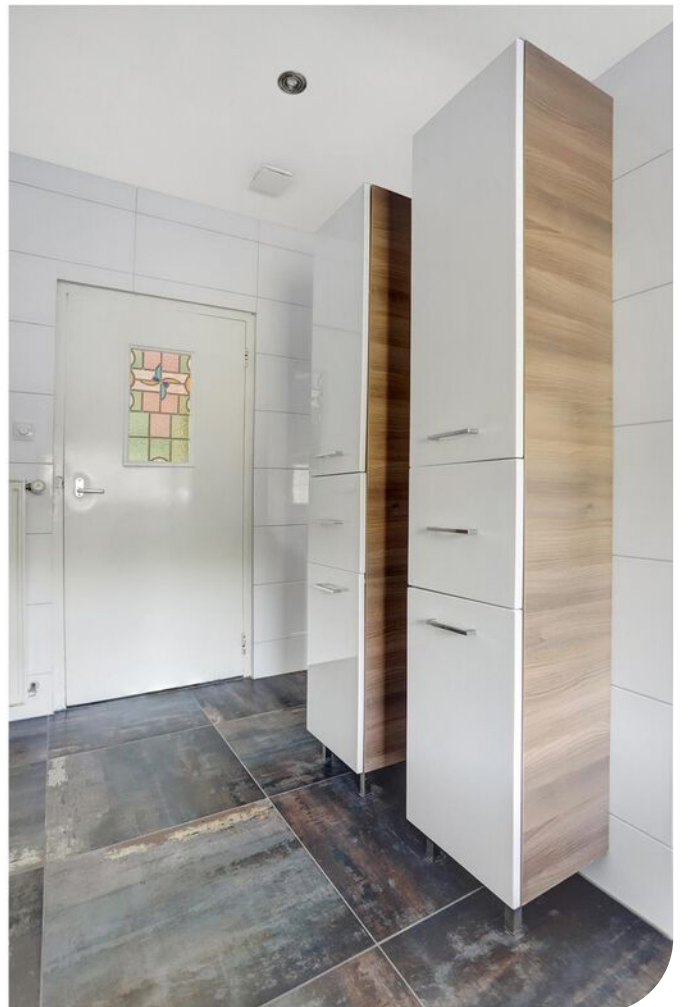




Via de keuken kom je in de praktische bijkeuken (ca. 7 m<sup>2</sup>) met de witgoedaansluitingen en plek voor een extra koelkast of diepvries. Tevens is er een wandkast met een schuifdeuren gesitueerd. In de bijkeuken heb je toegang tot een separaat toilet met een wandcloset.

De luxe, geheel betegelde badkamer is bereikbaar via de bijkeuken. Deze ruimte met een oppervlak van ca. 10 m<sup>2</sup> is zeer efficiënt ingedeeld met een ruime inloepdouche voorzien van een regen- en handdouche. Ook is er een duobad waar je heerlijk kunt ontspannen en genieten van het uitzicht op de tuin. Zowel het duobad als de inloepdouche zijn voorzien van inbouwthermostaatkranen. Een praktisch badmeubel heeft een dubbele wasbak. De spiegel boven de wastafel heeft inbouwverlichting wat zorgt voor extra comfort. Wandkasten, vervaardigd uit hetzelfde materiaal als het badmeubel, zorgen voor opbergruimte. Voor privacy en zonwering zijn er jaloezieën in het raam verwerkt; daarnaast is het raam voorzien van insectenwering.









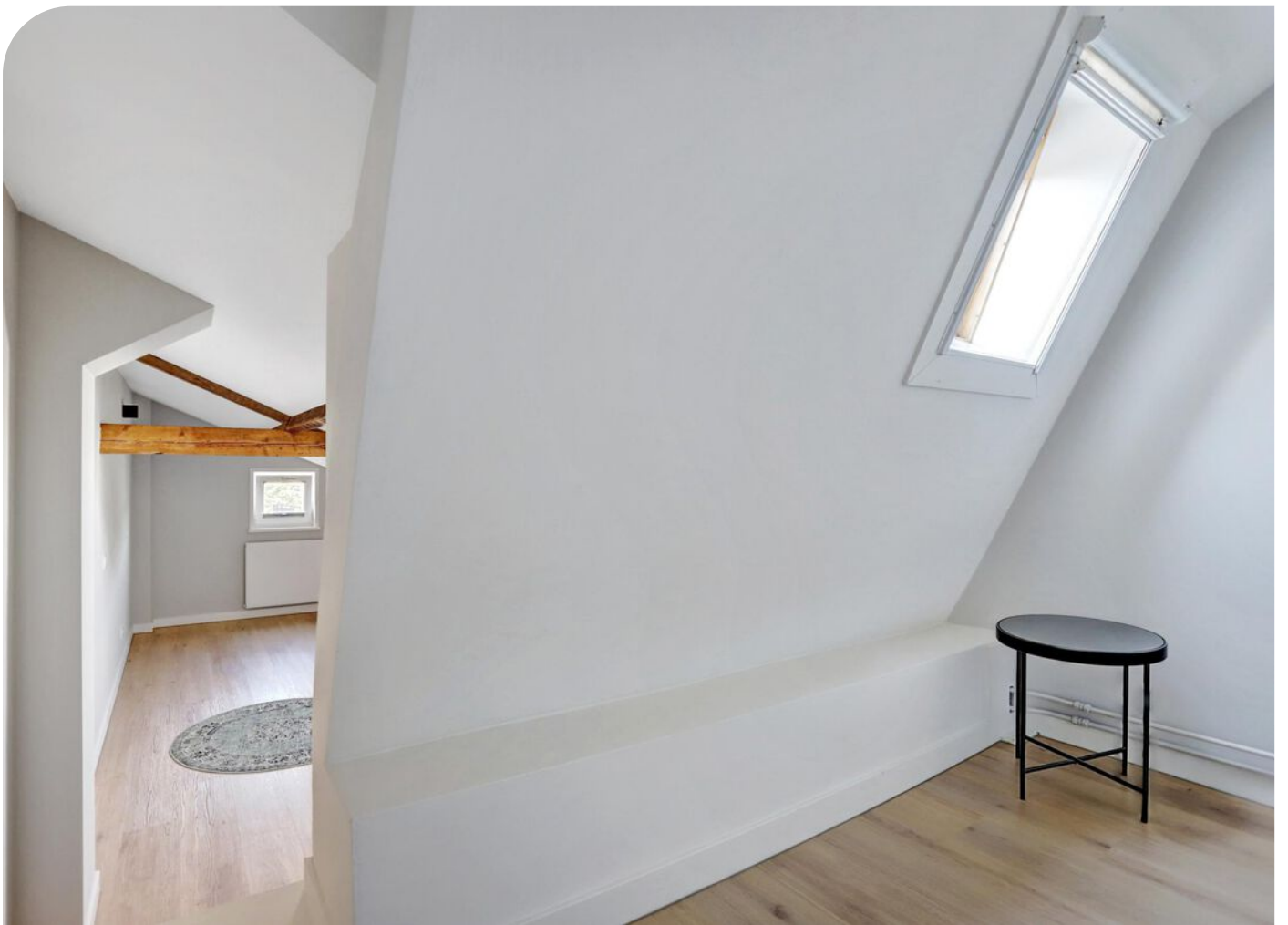
Op de 1e verdieping is een ruime overloop welke toegang biedt tot de 2 slaapkamers (11 en 11 m<sup>2</sup>) en een multifunctionele ruimte (ca. 7 m<sup>2</sup>), vanwaar de 3e slaapkamer toegankelijk is. De slaapkamer aan de rechtervoorzijde is voorzien van een kamerhoge kastenwand. De multifunctionele ruimte is op dit moment in gebruik als kleedruimte maar is ook ideaal als werkkamer. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning (ca. 17 m<sup>2</sup>) is voorzien van mooie authentieke balken. Tevens bevindt zich hier de Atag cv-ketel uit 2018.

In 2020 is deze verdieping volledig vernieuwd. De muren en plafonds zijn gerenoveerd en strak afgewerkt wat een frisse en moderne uitstraling geeft. De vloeren zijn geïsoleerd en voorzien van een nieuwe doorlopende PVC-vloer. Alle kozijnen zijn vervangen door hardhouten kozijnen met HR ++ glas. De ramen zijn uitgerust met verduisterende duetten en insectenwering (blijven beide achter). Bovendien zijn alle schuine daken geïsoleerd. Al deze aanpassingen resulteren in een comfortabele en geluidsarme leefomgeving.

Er is een nieuwe badkamer (ca. 6 m<sup>2</sup>) gerealiseerd, compleet met een gerenoveerde dakkapel die voor extra lichtinval en ruimte zorgt. De badkamer is ingericht met een wandcloset en een inloopdouche met een hand- en regendouche, uitgerust met een thermostaatkraan. Daarnaast een op maat gemaakt badmeubel met een enkele wastafel en praktische diepe lades voor het opbergen van je toiletartikelen. Een nis in de wand geeft een speels effect. De ruimte wordt mechanische geventileerd.











## GARAGE & TUIN

De tuinberging is opgebouwd uit een betonvloer, halfsteense muren en een balkenlaag plafond. In 2021 is het dak vernieuwd met bitumineuze dakbedekking. De dubbele houten garagedeuren zorgen voor gemakkelijke toegang bij het in- en uitrijden met je fiets of motor. Qua voorzieningen zijn er elektra en verlichting aanwezig. Een raam laat daglicht binnen en een loopdeur biedt toegang tot de achtertuin.

De ruime achtertuin, met een royaal oppervlak van ca. 145 m<sup>2</sup> is gelegen op het noordwesten, fraai en onderhoudsvriendelijk aangelegd. Aan de achterzijde zorgen volwassen leilindes voor optimale privacy. De tuin is gemakkelijk bereikbaar via een vrije achterom, zowel vanaf de voorzijde als via een poort die uitkomt op een pad achter de tuin. De achtertuin is fraai ingericht met looppaden beklemd met gebakken klinkers. Je vindt hier 2 zonneterrassen aan zowel de voor- als achterzijde van de tuin, ideaal om op elk moment van de dag van de zon te genieten. 1 van de 2 zonneterrassen is voorzien van een houten pergola met zonwering, een perfecte plek om te ontspannen in de schaduw. Daarnaast beschikt de tuin over een mooi gazon waar de kinderen heerlijk kunnen spelen. Qua voorzieningen zijn er elektra, verlichting en een buitenkraan aanwezig.

Zowel het pad naar de voordeur als het looppad naast de woning zijn volledig beklemd met gebakken klinkers. Een ideale tuin om te genieten van rust en privacy. De voortuin is ingericht als siertuin.





## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

|                        |                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bouwjaar               | 1931.                                                                                                                                                                                                                          |
| Vloeren                | betonnenvloeren.                                                                                                                                                                                                               |
| Gevels                 | metselwerk spouwmuren nagenoeg geheel geïsoleerd.                                                                                                                                                                              |
| Dak                    | zadeldak woning is bedekt met pannen geïsoleerd m.u.v. vliering. Plat dak van de garage is bedekt met bitumineuze dakbedekking (2021).                                                                                         |
| Kozijnen               | de hardhouten kozijnen op de begane grond zijn grotendeels voorzien van HR++-glas. De overige kozijnen zijn uitgerust met enkel glas of dubbel glas. Op de 1e verdieping zijn alle hardhouten kozijnen voorzien van HR++ glas. |
| Overige voorzieningen  | de begane grond beschikt over rolluiken.                                                                                                                                                                                       |
| Isolatie               | dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie 1e verdieping, vloerisolatie in de woonkamer op de begane grond, gedeeltelijk dubbel glas en gedeeltelijk HR++ glas.                                                                  |
| Centrale verwarming    | middels cv-ketel Atag 2018.                                                                                                                                                                                                    |
| Eigendom/huur cv-ketel | eigendom.                                                                                                                                                                                                                      |
| Warmwatervoorziening   | middels cv-ketel.                                                                                                                                                                                                              |
| Ventilatiesysteem      | mechanisch ventilatiesysteem op de badkamers en het toilet.                                                                                                                                                                    |

## OVERIGE KENMERKEN

|                    |                                                                                  |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| Tuinligging        | zuidwesten.                                                                      |
| Bestemmingsplan    | woonbestemming.                                                                  |
| Erfdienstbaarheden | recht van overpad, gedeeld pad met de bureu.                                     |
| Asbest             | geen bekend.                                                                     |
| Meterkast          | 6 groepen waarvan 1 fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars, glasvezelsaansluiting. |


## VASTE LASTEN

|                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| Onroerend zaakbelasting* | € 397,- per jaar. |
|--------------------------|-------------------|

\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>12345<br/>25</p> <p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2024<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray</p> <p>Sectie L</p> <p>Perceel 255</p> <p>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</p> |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|

# KADASTRALE KAART

3.61 m

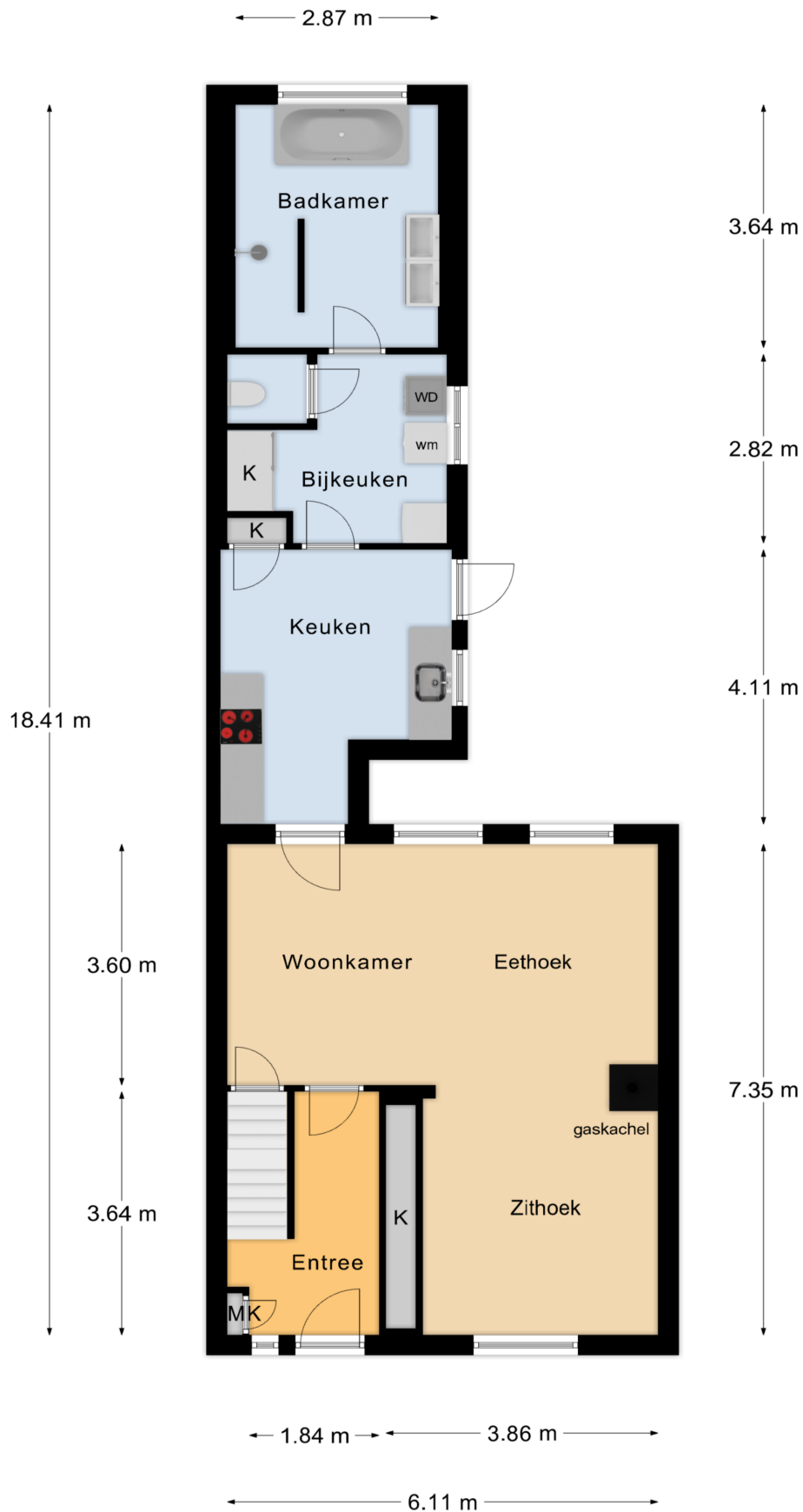


2.07 m

Kelder

**PLATTEGROND**

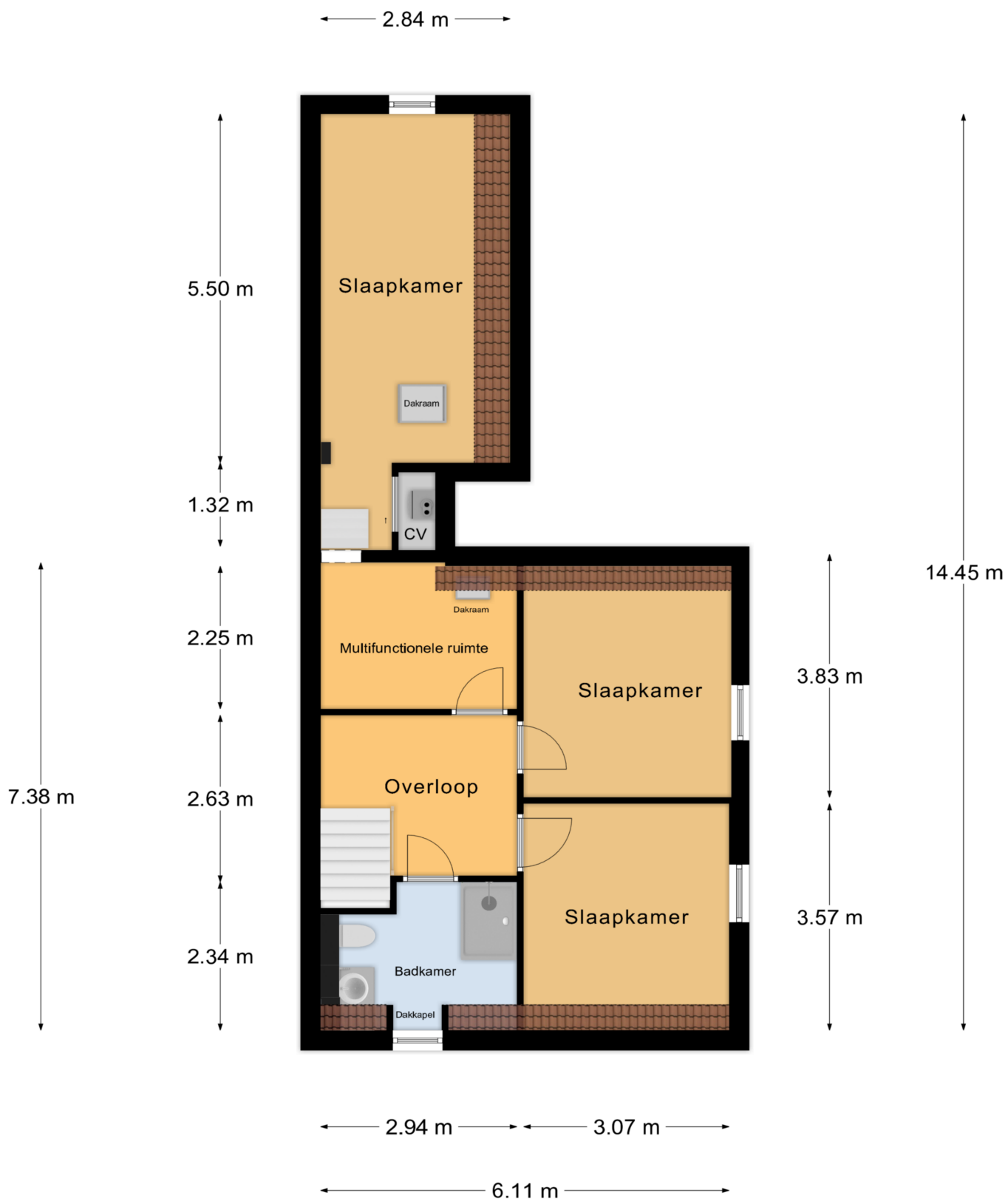
\* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden  
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



Begane Grond

# PLATTEGROND

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

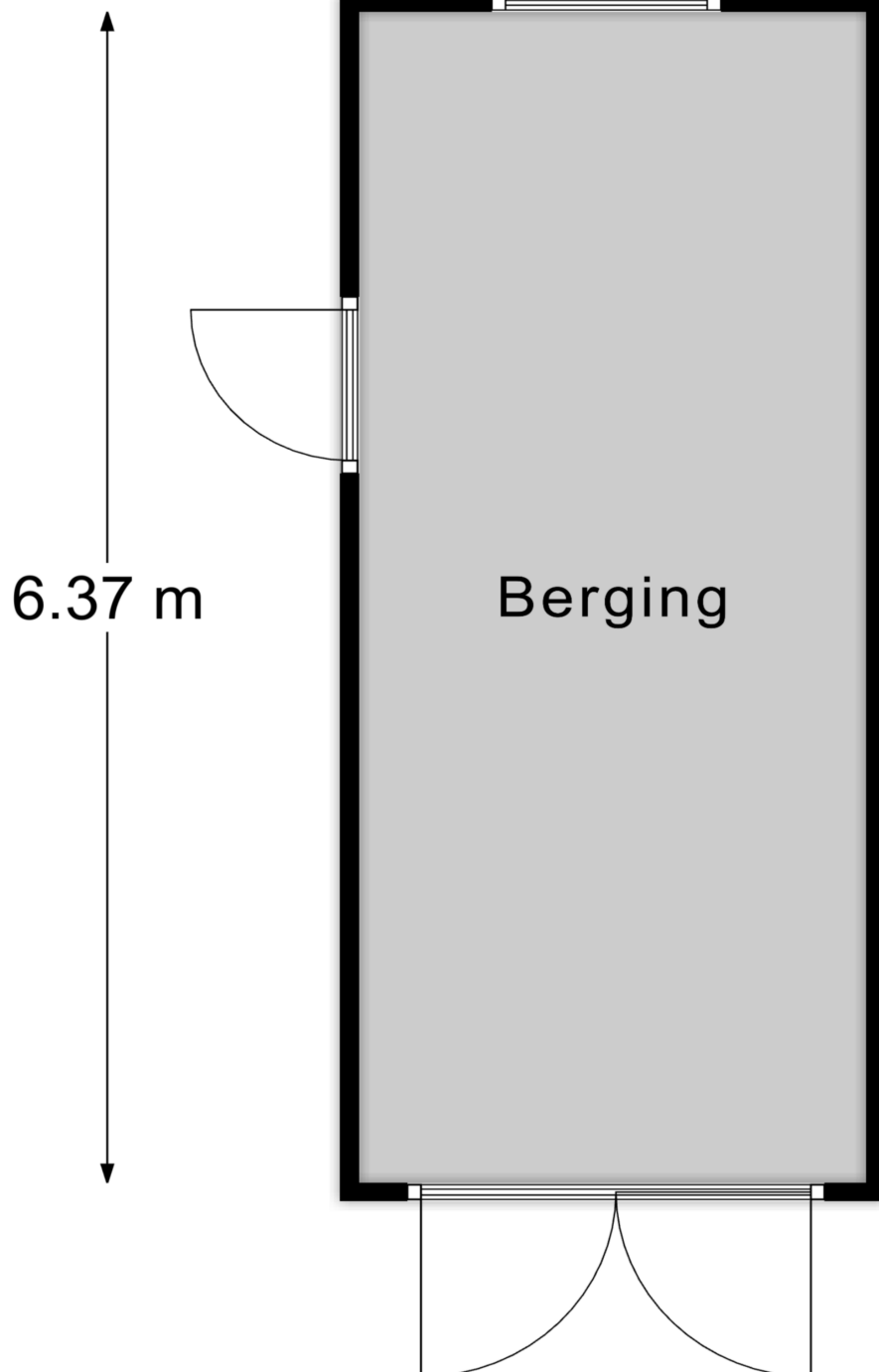


1e Verdieping

# PLATTEGROND

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

← 2.61 m →



6.37 m

Berging

Berging

**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>                                               |               |          |              |
| (Gas)kachels                                                            | X             |          |              |
| Verlichting, te weten                                                   |               |          |              |
| - inbouwspots/dimmers                                                   | X             |          |              |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                                  |               |          | X            |
| - losse (hang)lampen                                                    |               |          | X            |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten                                     |               |          |              |
| - Vrijwel alle meubels kunnen overgenomen worden (voor de juiste prijs) |               |          | X            |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten                                |               |          |              |
| - vitrages                                                              |               |          | X            |
| - rolgordijnen                                                          |               |          | X            |
| - (losse) horren/rolhorren                                              |               |          | X            |
| - Plisseegordijnen                                                      |               |          | X            |
| Overig, te weten                                                        |               |          |              |
| - Maatwerk wandmeubel woonkamer                                         | X             |          |              |
| - Maatwerk wandmeubel badkamer                                          | X             |          |              |
| <b>Woning - Keuken</b>                                                  |               |          |              |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                            | X             |          |              |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten                                     |               |          |              |
| - kookplaat                                                             | X             |          |              |
| - (gas)fornuis                                                          | X             |          |              |
| - afzuigkap                                                             | X             |          |              |
| - magnetron                                                             |               | X        |              |
| - oven                                                                  | X             |          |              |
| - koel-vriescombinatie                                                  |               | X        |              |
| - vaatwasser                                                            | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN



| Omschrijving                                                       | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| Keukenaccessoires, te weten                                        |               |          |              |
| - Zithoekje in keuken (meubels: bankje, 2x kruk en tafel)          |               |          | X            |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>                                     |               |          |              |
| Toilet met de volgende toebehoren                                  |               |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
| - toiletborstel(houder)                                            |               | X        |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Badkamer met de volgende toebehoren                                |               |          |              |
| - ligbad                                                           | X             |          |              |
| - douche (cabine/scherm)                                           | X             |          |              |
| - wastafel                                                         | X             |          |              |
| - wastafelmeubel                                                   | X             |          |              |
| - toilet                                                           | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |
| (Voordeur)bel                                                      |               | X        |              |
| Rookmelders                                                        | X             |          |              |
| (Klok)thermostaat                                                  | X             |          |              |
| Rolluiken                                                          | X             |          |              |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |          |              |
| Warmwatervoorziening, te weten                                     |               |          |              |
| - CV-installatie                                                   | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten  |               |          |              |
| - Radiatorfolie                                                    | X             |          |              |
|                                                                    |               |          |              |
| <b>Tuin - Inrichting</b>                                           |               |          |              |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X             |          |              |
| Beplanting                                                         | X             |          |              |

## LIJST VAN ZAKEN

| Omschrijving                           | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------------|---------------|----------|--------------|
| <b>Tuin - Verlichting/installaties</b> |               |          |              |
| Buitenverlichting                      | X             |          |              |
| <b>Tuin - Bebouwing</b>                |               |          |              |
| Tuinhuis/buitenberging                 | X             |          |              |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging    |               |          | 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!*