



# BELLE VAN ZUYLENSTRAAT VENRAY

**Vraagprijs € 449.000 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  
1998

Perceeloppervlakte  
371 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
101 m<sup>2</sup>

Overige inpanidige ruimte  
19 m<sup>2</sup>

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

Gebouwegebonden buitenruimte  
4 m<sup>2</sup>

Inhoud  
435 m<sup>3</sup>

Energie label  
B



## IN HET KORT...

In een rustige woonomgeving aan de rand van Antoniusveld aan het einde van een doodlopende woonstraat ligt op de hoek deze levensloopbestendige patiobungalow met 2 slaapkamers op een royaal perceel van 371 m<sup>2</sup>. De hoekligging biedt niet alleen extra privacy, maar ook een royale tuin, een ruime inpanidige garage en uitzicht op een groenvoorziening.

De bungalow biedt een functionele indeling met een ruime hal, toilet, royale woonkamer van ca. 44 m<sup>2</sup>, aangrenzende nette keuken, gang, complete badkamer en twee slaapkamers. De inpanidige garage is extra ruim, ideaal voor opslag of het stallen van een auto of elektrische fiets.

De patiotuin biedt volledige privacy en is ingericht om optimaal te genieten van de buitenruimte. Dankzij de hoekligging beschikt de woning over een extra royale tuin met een tuinhuis en een serre van 18 m<sup>2</sup>, waardoor ook buiten het tuinseizoen comfortabel gebruik kan worden gemaakt.

Deze woning is goed onderhouden en beschikt over energielabel B.

Dankzij de centrale ligging, met het centrum op fietsafstand en supermarkten op korte loopafstand, biedt deze woning een ideale basis voor comfortabel en onbezorgd wonen.



Centraal in de voorgevel bevindt zich de overdekte entree naar de woning. De hal heeft een garderobenis en biedt toegang tot de meterkast, het toilet en de woonkamer. Ramen naast de voordeur zorgen voor daglicht. Er ligt een tegelvloer, de wanden zijn afgewerkt met spuitwerk en het plafond met schuurwerk. De meterkast is uitgerust met 7 groepen, 1 fornuisgroep en 1 aardlekschakelaar. Het geheel betegelde toilet is ingericht met een wandcloset en een fonteintje. Het vertrek wordt op mechanische wijze geventileerd.

Vanuit de hal kom je in de ruime Z-vormige woonkamer (ca. 44 m<sup>2</sup>). Opvallend is de hoeveelheid daglicht en het verhoogde dak boven de zithoek, wat een ruimtelijk effect geeft. De raampartij met rolluik aan de voorzijde en de schuifpui aan de achterzijde zorgen voor daglicht en directe toegang tot de tuin. Bij de schuifpui is een deel overdekt terras gecreëerd en hier is een elektrisch bedienbaar zonnenscherm aanwezig. Voor de schuifpui ligt een convectorput. De woonkamer is identiek aan de hal afgewerkt.

De keuken (ca. 7 m<sup>2</sup>) is bij de eethoek gesitueerd en toch afgescheiden. Deze is uitgerust met een nette inbouwkeuken (ca. 2014 Peter Nellen) in een U-opstelling, welke zorgt voor veel opbergruimte. Qua apparatuur zijn er een 4-pits inductiekookplaat, afzuigkap, koelkast, vaatwasser en combi-magnetron aanwezig. Het granieten werkblad bevat een spoelunit en wordt gecombineerd met een achterwand van glas. Ook hier is de vloer afgewerkt met tegels. Het raam (met rolluik) geeft vrij zicht op de fraaie groenvoorziening aan de voorzijde! Voor extra provisieruimte is er een vaste kast aanwezig, waarin ook de unit van de mechanische ventilatie is geplaatst.









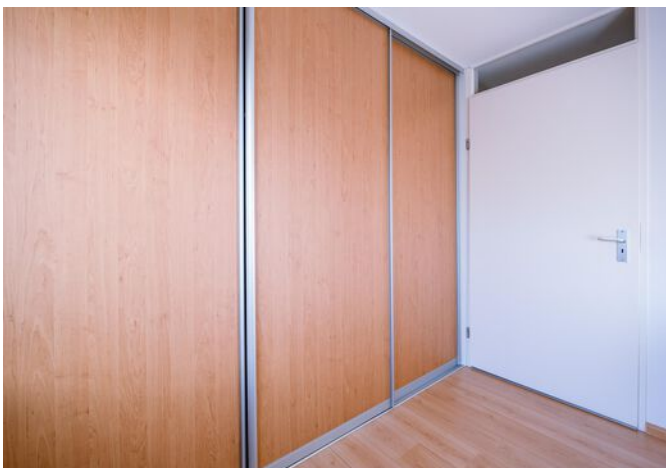






Vanuit de woonkamer is de gang toegankelijk waaraan de 2 slaapkamers, de cv-kast en de badkamer zijn gelegen. In de vaste kast bevinden zich de Nefit cv-ketel ('16) en de 2e unit van de mechanische ventilatie. De complete badkamer is uitgerust met een ligbad, douchehoek, beide met thermostaatkranen, designradiator, wand-closet en een dubbele wastafel met spots en een extra kast. De ruimte is geheel betegeld, wordt op mechanische wijze geventileerd en heeft daarnaast een raam.

De master bedroom, gelegen aan de achterzijde, ca. 20 m<sup>2</sup> en beschikt over twee ramen en een vaste kastenwand met drie schuifdeuren. De 2e slaapkamer, van ca. 7 m<sup>2</sup>, heeft eveneens een vaste kastenwand met drie schuifdeuren en een raam. Beide kamers zijn afgewerkt met een laminaatvloer. Oorspronkelijk bestond de grootste slaapkamer uit twee aparte kamers. Indien gewenst, kan dit worden teruggebracht, zodat er 3 slaapkamers ontstaan.







De inpandige garage heeft een taps toelopende vorm en biedt, door de hoekligging, extra ruimte met een oppervlakte van ca. 19 m<sup>2</sup>. De ruimte is goed geïsoleerd en netjes afgewerkt met een betonvloer met tegels, geschilderde wanden en een betondek. De garage is verwarmd en voorzien van een stalen kantelpoort met geïntegreerde loopdeur aan de voorzijde en een tuindeur aan de achterzijde.

Daarnaast is er een brede keukenopstelling aanwezig met een spoelunit en aansluitingen voor witgoed. Voor de garage is parkeergelegenheid op eigen terrein, maar er zijn ook parkeervakken in de straat.





De achtertuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met sierbestrating, een plataan en plantenborders met beplanting of grove keien.

Gelegen op het zuidwesten biedt de tuin optimale bezonning en veel privacy, zonder inblik. Er is altijd een plekje in de zon of schaduw te vinden. Qua voorzieningen zijn er een elektrisch bedienbaar zonnescherm aan de woningzijde, een buitenkraan met schrobutje en tuinverlichting aanwezig.

Achter op het perceel is in 2003 een serre gebouwd van ca. 18 m<sup>2</sup> en is ideaal om in alle rust van de tuin te genieten. De serre is ingericht met een tegelvloer en beschikt over een schuifpui, een raam reikend van vloer tot plafond, verlichting en elektrapunten.

Aan de linkerkant van de woning is extra ruimte beschikbaar die momenteel niet bij de tuin is betrokken, maar eenvoudig kan worden toegevoegd. Hier staat een tuinhuis van ca. 4 m<sup>2</sup> voor extra opslag. Ook de voortuin is keurig en onderhoudsvriendelijk aangelegd.











## ZOMERIMPRESSIE

## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1998. Serre ca. 2003.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking. De dakranden zijn in 2020 vernieuwd.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	de 2 ramen in de voorgevel zijn voorzien van elektrisch bedienbare rolluiken en er is een zonnescherm aanwezig bij de schuifpui.
Isolatie	Geheel geïsoleerd.
Centrale verwarming	cv-ketel Nefit 2016.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend,


## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 456,62 per jaar.
--------------------------	--------------------

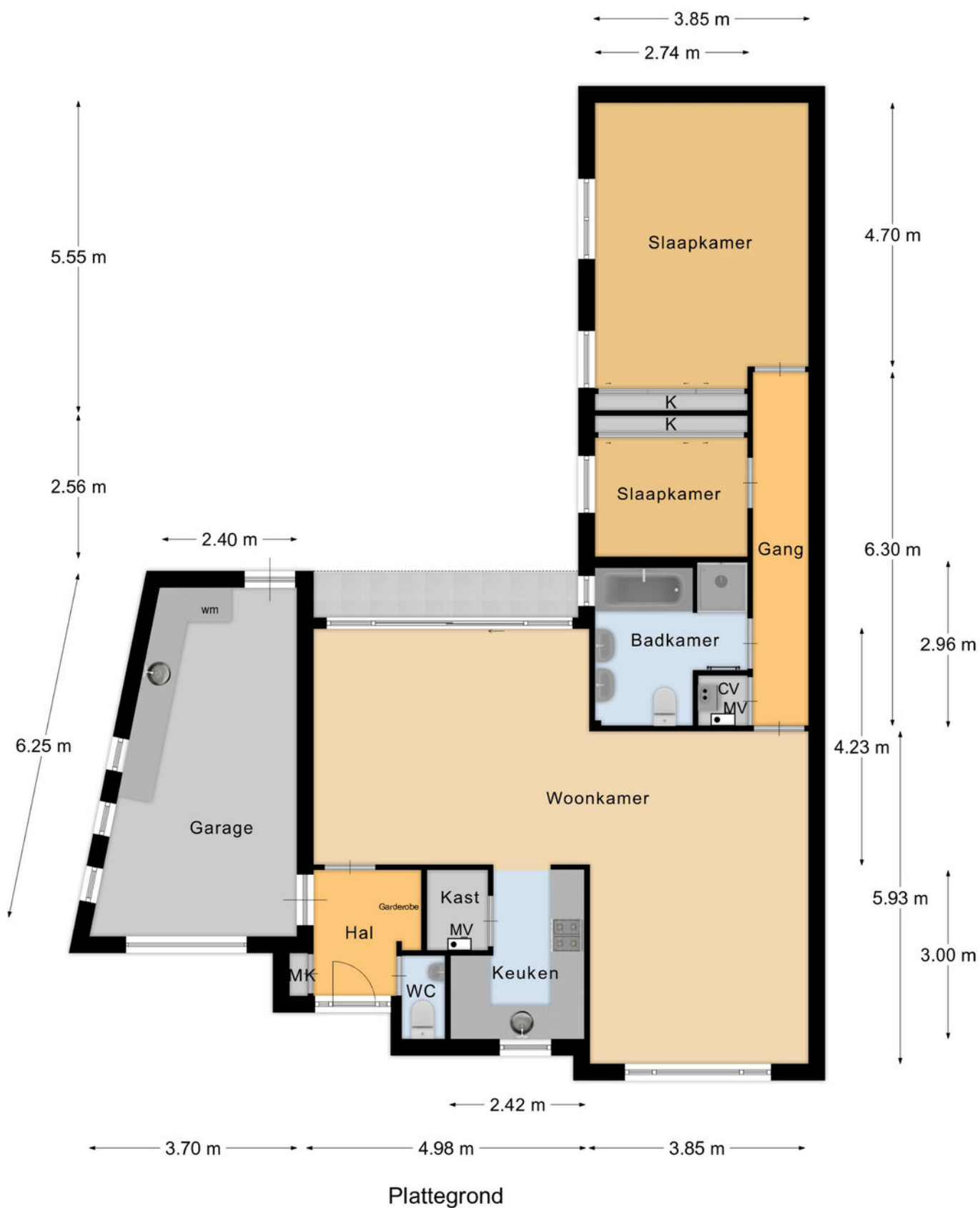
\* op basis van dit huishouden

# ALGEMENE KENMERKEN



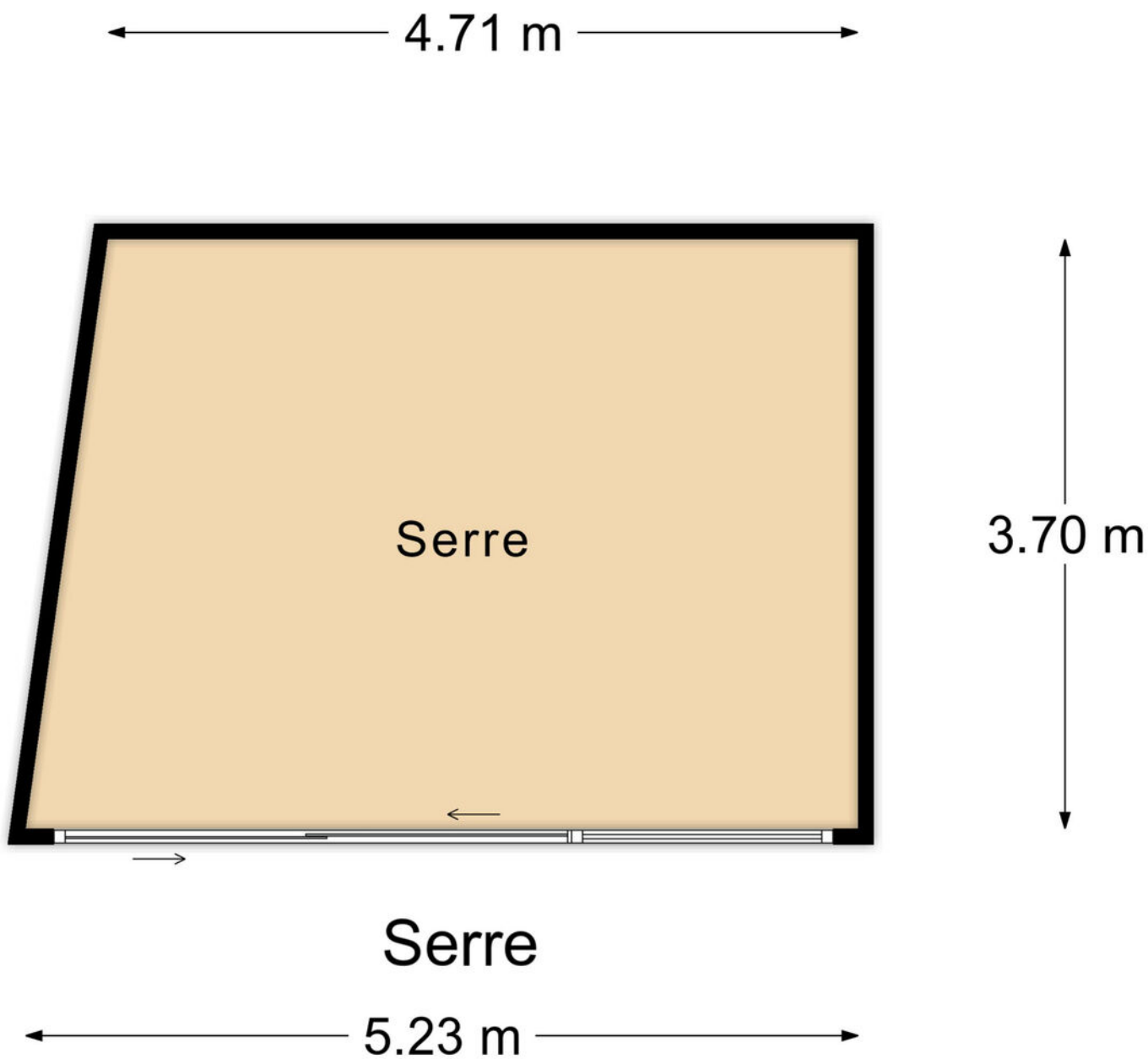
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 oktober 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht</p> <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie T Perceel 4717</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



# PLATTEGROND

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



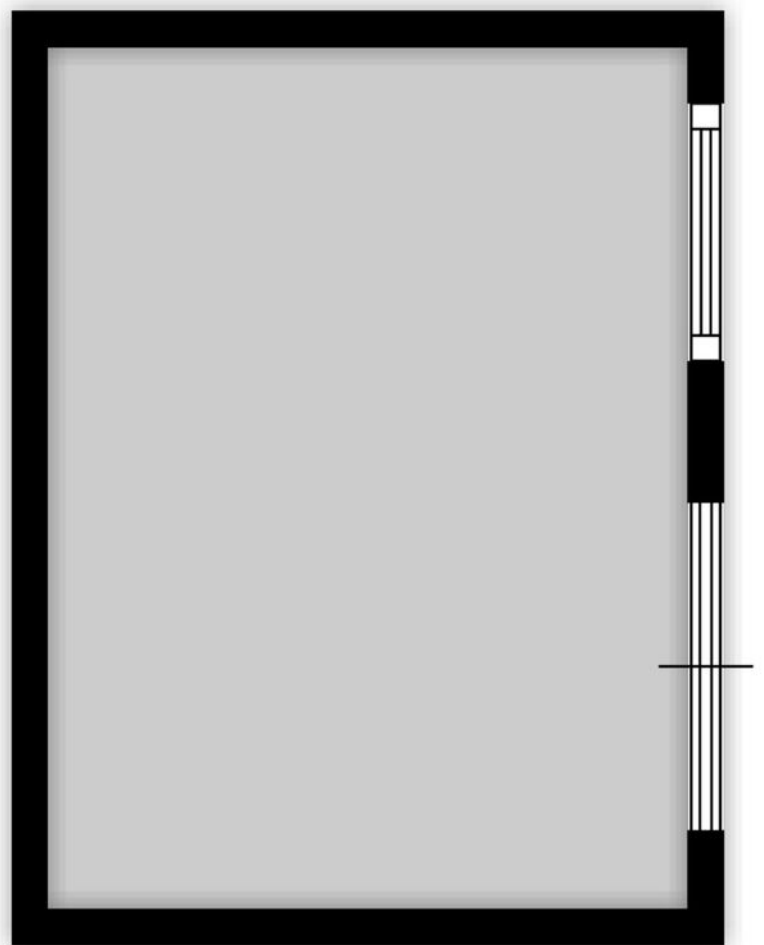
# PLATTEGROND

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

---

← 1.76 m →

2.37 m



# Tuinhuis

**PLATTEGROND**

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

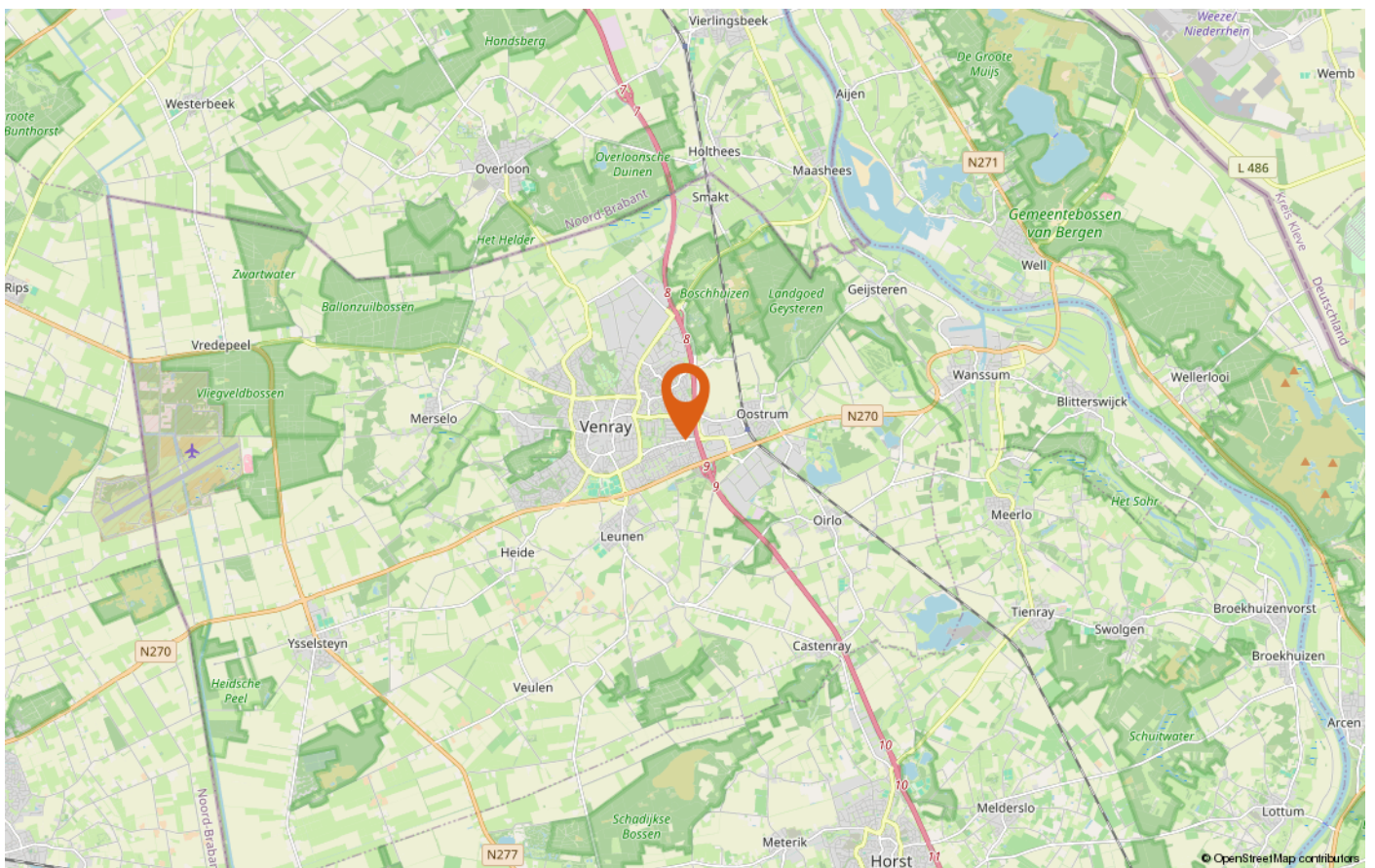
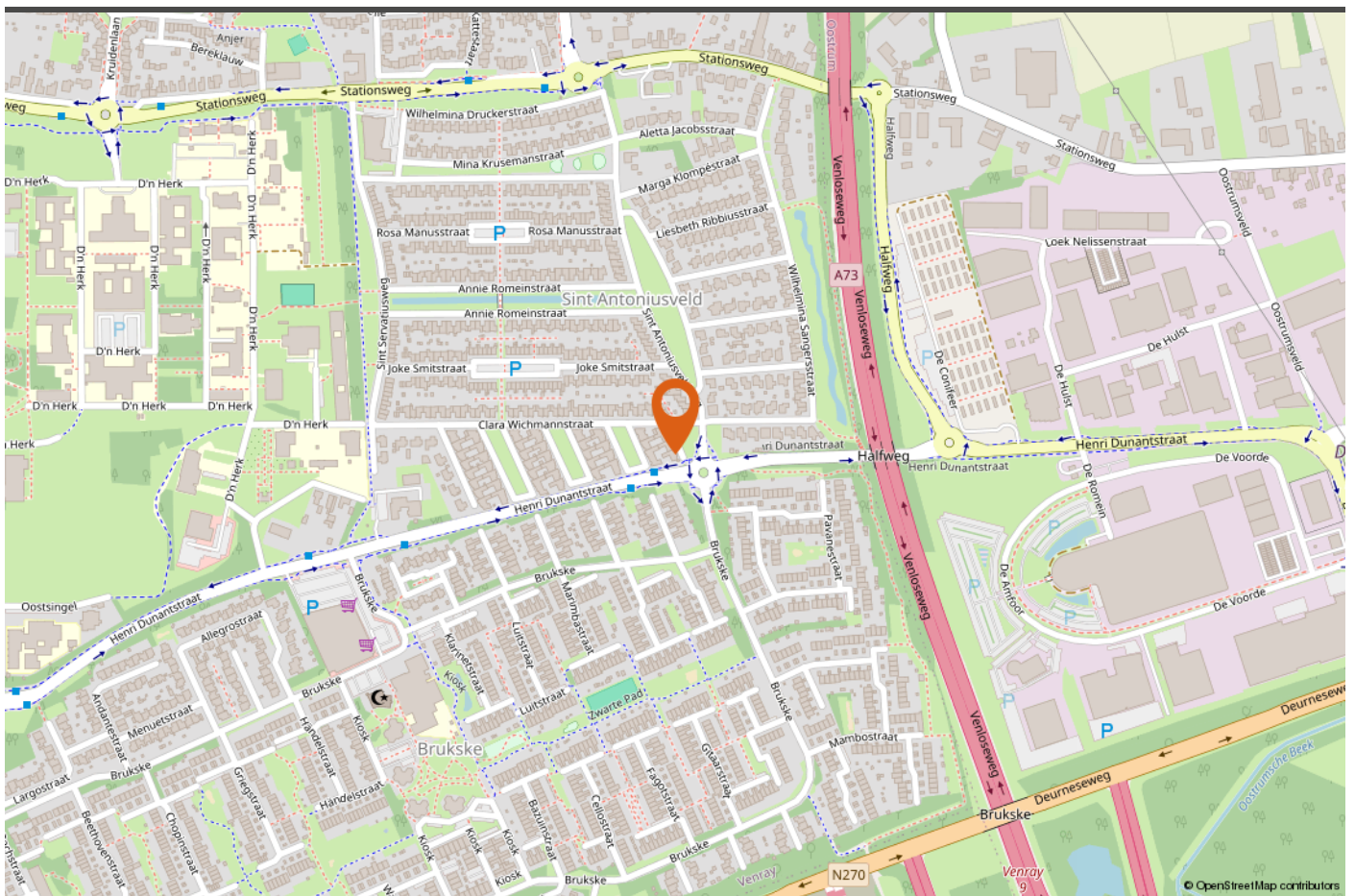
Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Schuifdeurenkast grote slaapkamer	X		
- Schuifdeurenkast kleine slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- laminaat	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		

# LIJST VAN ZAKEN



Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- geiser	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- 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!*