

15

WEDERIK

VENRAY

Vraagprijs € 375.000,- k.k.

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

peelrand



KENMERKEN

Bouwjaar
1993

Perceeloppervlakte
218 m²

Woonoppervlakte
105 m²

Overige inpandige ruimte
21 m²

Externe bergruimte
7 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
30 m²

Inhoud
382 m³

Energielabel
A



IN HET KORT...

Ruimte, mogelijkheden en een heerlijke gezinslocatie komen samen aan de Wederik 15 in Venray. Deze ruime twee-onder-een-kapwoning ligt aan een rustig en kindvriendelijk woonhofje met speelgelegenheid aan de rand van Landweert. Scholen, winkels, sportvoorzieningen en openbaar vervoer bevinden zich op korte afstand, terwijl ook de uitvalswegen richting onder andere de A73 snel bereikbaar zijn.

De woning beschikt over een lichte woonkamer, een open keuken aan de voorzijde, een in 2020 vernieuwde badkamer, twee royale slaapkamers op de eerste verdieping en een vaste trap naar de tweede verdieping. Hier zorgt een brede dakkapel voor een verrassend ruime en lichte derde slaapkamer.

Daarnaast beschikt de woning over een verlengde, volledig geïsoleerde garage, een eigen oprit met carport en een zonnige achtertuin op het noordwesten met een fijne terrasoverkapping aan de woningzijde.

De afwerking is verzorgd maar eenvoudig, waardoor je de woning geheel naar eigen smaak kunt moderniseren. Dankzij het ruime perceel zijn er bovendien uitstekende uitbreidingsmogelijkheden. Een woning met een solide basis, veel leefruimte én volop toekomstpotentie op een uitstekend bereikbare locatie.



BEGANE GROND

Via de overdekte entree - de carport - kom je binnen in de praktische hal. Hier bevinden zich de meterkast, de trapopgang naar de eerste verdieping en het toilet. Vanuit de hal is tevens de elektrische stalen kantelpoort van de garage te bedienen. Hierdoor open je de garage eenvoudig vanuit de woning, wat vooral praktisch is wanneer je met de auto thuiskomt of de garage gebruikt voor het stallen van fietsen of als hobbyruimte. In combinatie met de overdekte entree onder de carport zorgt dit voor een comfortabele en droge verbinding tussen de woning, de garage en de oprit.

Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de keuken. Deze staat in open verbinding met de woonkamer, maar wordt op natuurlijke wijze gescheiden door een praktische tussenwand, waardoor beide ruimtes hun eigen functie behouden. De keuken beschikt over een hoekopstelling met boven- en onderkasten, een kunststof werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een oven, magnetron, vaatwasser, inductiekookplaat en afzuigkap. Het grote raam aan de is voorzien van een elektrisch rolluik en geeft een leuk zicht op de straat met speelvoorziening.

De woonkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning en vormt een fijne leefruimte met volop daglicht en direct contact met de tuin. Tussen de keuken en de zithoek is ruimte voor een eethoek, terwijl aan de achterzijde een comfortabele zithoek kan worden ingericht met uitzicht op de achtertuin. Via de loopdeur stap je direct onder de terrasoverkapping, waardoor binnen en buiten op een natuurlijke manier met elkaar in verbinding staan. Praktisch is daarnaast de trapkast, die extra bergruimte biedt.
Wie op zoek is naar nóg meer leefruimte, vindt in deze woning volop mogelijkheden. Dankzij de gunstige situering is een uitbouw aan de achterzijde goed voorstelbaar. Zelfs wanneer de woonkamer wordt vergroot, blijft er nog altijd een ruime achtertuin over. Ook biedt de verlengde, volledig geïsoleerde garage interessante kansen. Zo kan deze – afhankelijk van de wensen – bij de woonruimte worden betrokken of via een interne doorgang met de woning worden verbonden. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om een bijzonder ruime leefkeuken, een multifunctionele woonruimte of een praktische bijkeuken te realiseren. Juist deze uitbreidingsmogelijkheden maken dat de woning niet alleen nu veel ruimte biedt, maar ook volop toekomstpotentie heeft.


15


















BOSCH





VERDIEPING

De overloop vormt het centrale punt van de eerste verdieping en geeft toegang tot twee ruime slaapkamers, de badkamer en de vaste trap naar de tweede verdieping. De vloer is afgewerkt met dezelfde antislip tegelvloer als in de badkamer, wat zorgt voor een nette en praktische uitstraling.
Wat direct opvalt, is dat beide slaapkamers nagenoeg identiek zijn qua afmetingen. Ze beslaan ieder de volledige breedte van de woning en bieden daardoor verrassend veel ruimte. Beide kamers zijn voorzien van een laminaatvloer, een spuitwerkplafond en een grote raampartij met handbediend rolluik, waardoor ze prettig licht zijn en eenvoudig te verduisteren.

Centraal tussen de slaapkamers ligt de badkamer, die in 2020 volledig is vernieuwd. De ruimte is modern uitgevoerd en voorzien van comfortabele elektrische vloerverwarming en een antislip tegelvloer. De badkamer beschikt over een ruime inloopdouche met glazen douchewand, thermostaatkraan, handdouche en een stortdouche. Verder is er een breed wastafelmeubel met spiegelkast en geïntegreerde verlichting, een wandcloset, een designradiator en mechanische ventilatie.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Bovenaan de trap is de verdieping afgesloten met een deur, waardoor de zolder echt als een volwaardige woonverdieping aanvoelt en geluid vanuit de onderliggende verdieping wordt beperkt.
Aan de achterzijde is een praktische bergruimte achter een houten scheidingswand gerealiseerd. Daarnaast bevinden zich aan deze zijde een kast met de cv-ketel en de unit voor de mechanische ventilatie. De ruime zolderkamer is een volwaardige derde slaapkamer en voelt dankzij een breed dakkapel aan de voorzijde heerlijk licht. De zichtbare kapconstructie en een nokhoogte van circa 3,40 meter geven de kamer een bijzonder ruimtelijk karakter. De kamer is afgewerkt met een laminaatvloer en beschikt bovendien over een wastafel met warm en koud water, waardoor de ruimte ook uitstekend geschikt is als logeerkamer, hobbyruimte of thuiswerkplek.

Net als de rest van de woning biedt ook deze verdieping mogelijkheden om geheel naar eigen wens in te richten. Dankzij de royale afmetingen en de praktische indeling is het een volwaardige aanvulling op de woonruimte.



















TUIN & GARAGE

De achtertuin is met circa 13 diep en circa 8 meter breed bijzonder royaal en ligt op het noordwesten. Dankzij de diepte van het perceel is er volop ruimte om van de zon én de schaduw te genieten. Direct achter de woning bevindt zich een fraaie aluminium terrasoverkapping van circa 3,4 meter diep (geplaatst in 2015), compleet met ingebouwde verlichting en een stormscreen dat uitstekende beschutting biedt tegen wind en regen. Achter de garage is bovendien een tweede, houten overkapping gerealiseerd, wat een prettig verlengstuk is van de overkapping achter de woning.
De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met bestrating en grind, volledig omheind met houten schuttingdelen en voorzien van een schrobput, buitenkraan, elektra en tuinverlichting. Achter in de tuin staat bovendien een vrijstaand tuinhuis met verlichting en elektra.

Een van de absolute pluspunten van deze woning is de royale, verlengde garage van circa 7,00 x 2,70 meter. De garage is volledig geïsoleerd (vloer, dubbele muren en plafondisolatie) en daardoor uitstekend geschikt als hobbyruimte, werkplaats of praktijk aan huis. De garage beschikt over een elektrische kantelpoort aan de opritzijde, verwarming, verlichting, meerdere elektrapunten, een eigen groepenkast en een keukenblok met witgoedaansluitingen. Via een loopdeur met rolluik is de tuin eenvoudig bereikbaar onder de terrasoverkapping.
Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit met carport. De carport is afgewerkt met kunststof schroten en ingebouwde spots en biedt een comfortabele, overdekte toegang tot zowel de woning als de garage.













STRAATBEELD





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1993.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens de bouw volgens de destijds geldende normen.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen voorzien van dubbel glas.
Overige voorzieningen	het raam in de keuken is voorzien van een elektrisch te bedienen rolluik, boven zijn de ramen voorzien van handbediende rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	11 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 3500 kWh per jaar, geplaatst in 2023.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas Kombi Kompakt HRE 28-24 A uit 2023.
Eigendom/huur cv-ketel	de gasgestookte cv-ketel is samen met de zonnepanelen gehuurd voor een bedrag van €90,- per maand met mogelijkheid tot afkoop.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging,

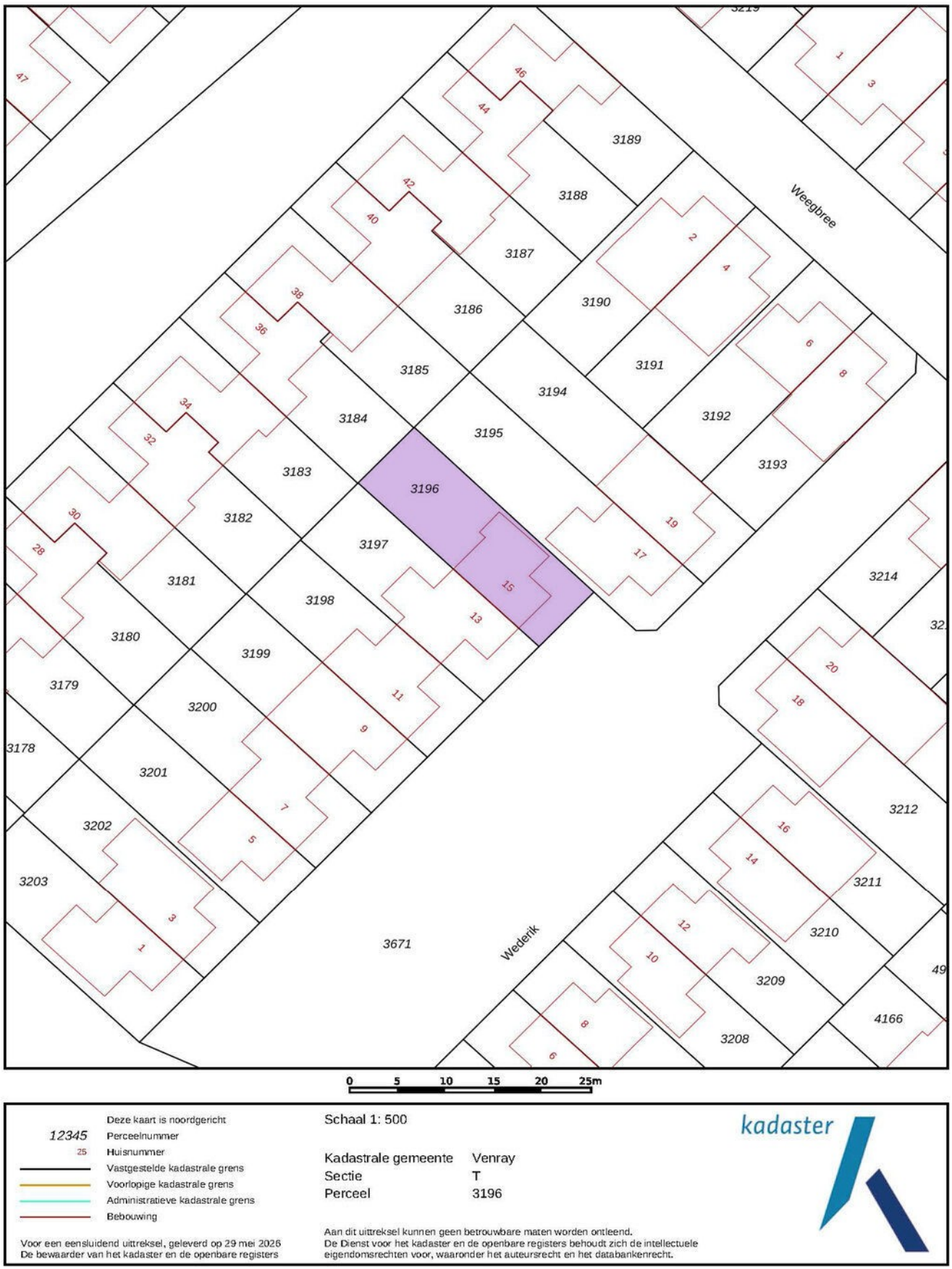
OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	niet bekend.
Asbest	niet bekend.
Meterkast	9 groepen 3 aardlekschakelaars en glasvezel.

ALGEMENE KENMERKEN

Kadastrale kaart

Uw referentie: Peelrand



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 29 mei 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

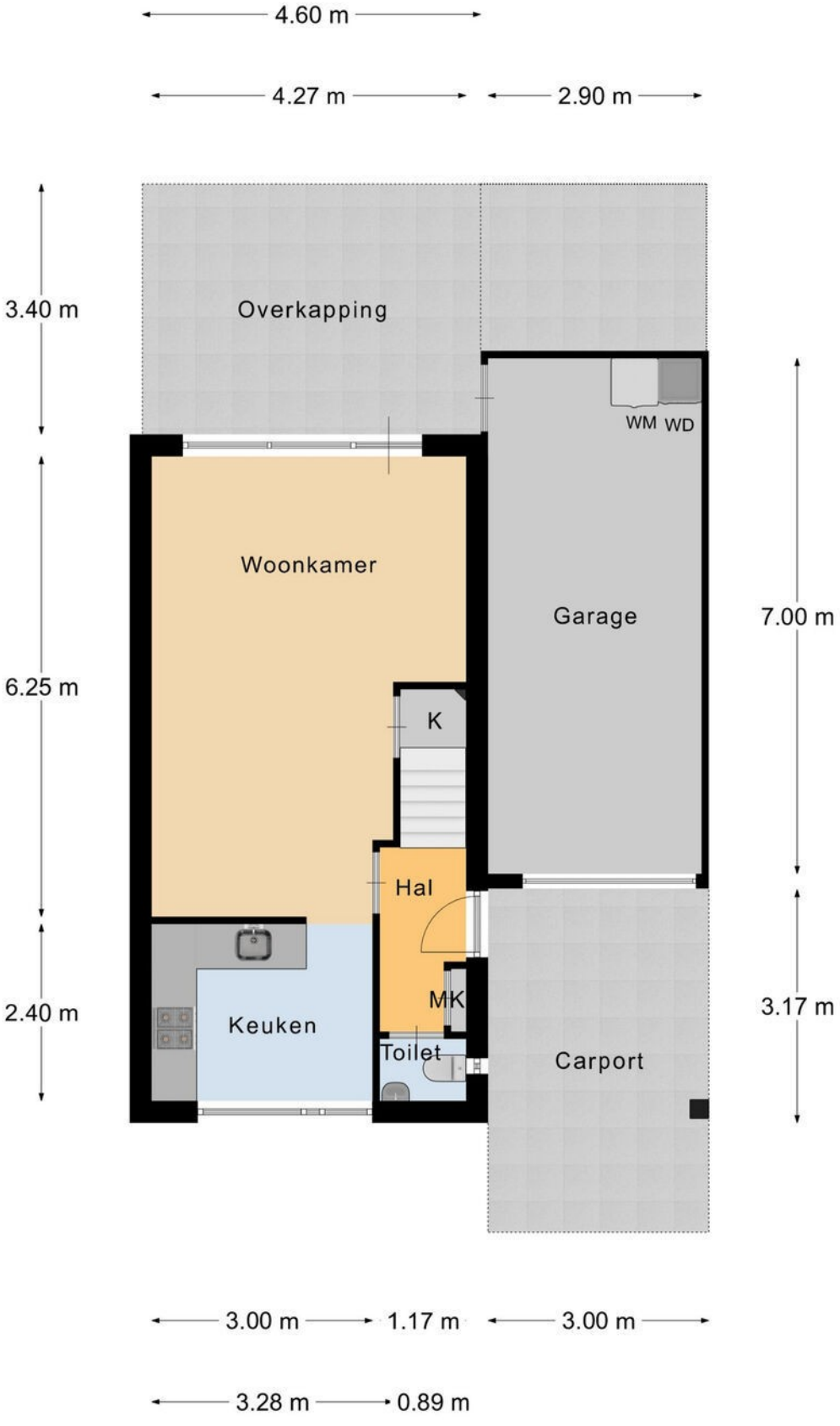
Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Venray
Sectie	T
Perceel	3196

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

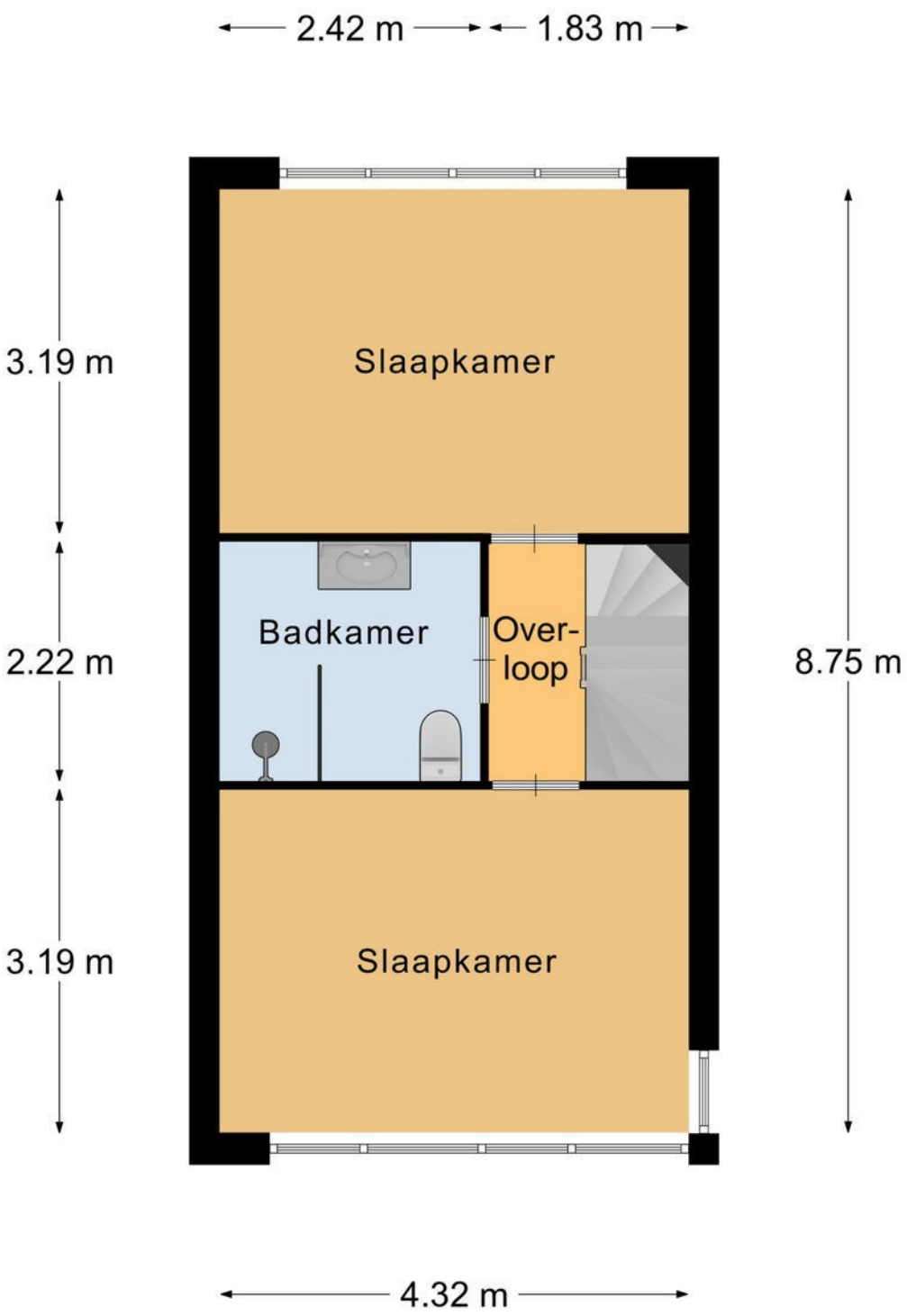
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

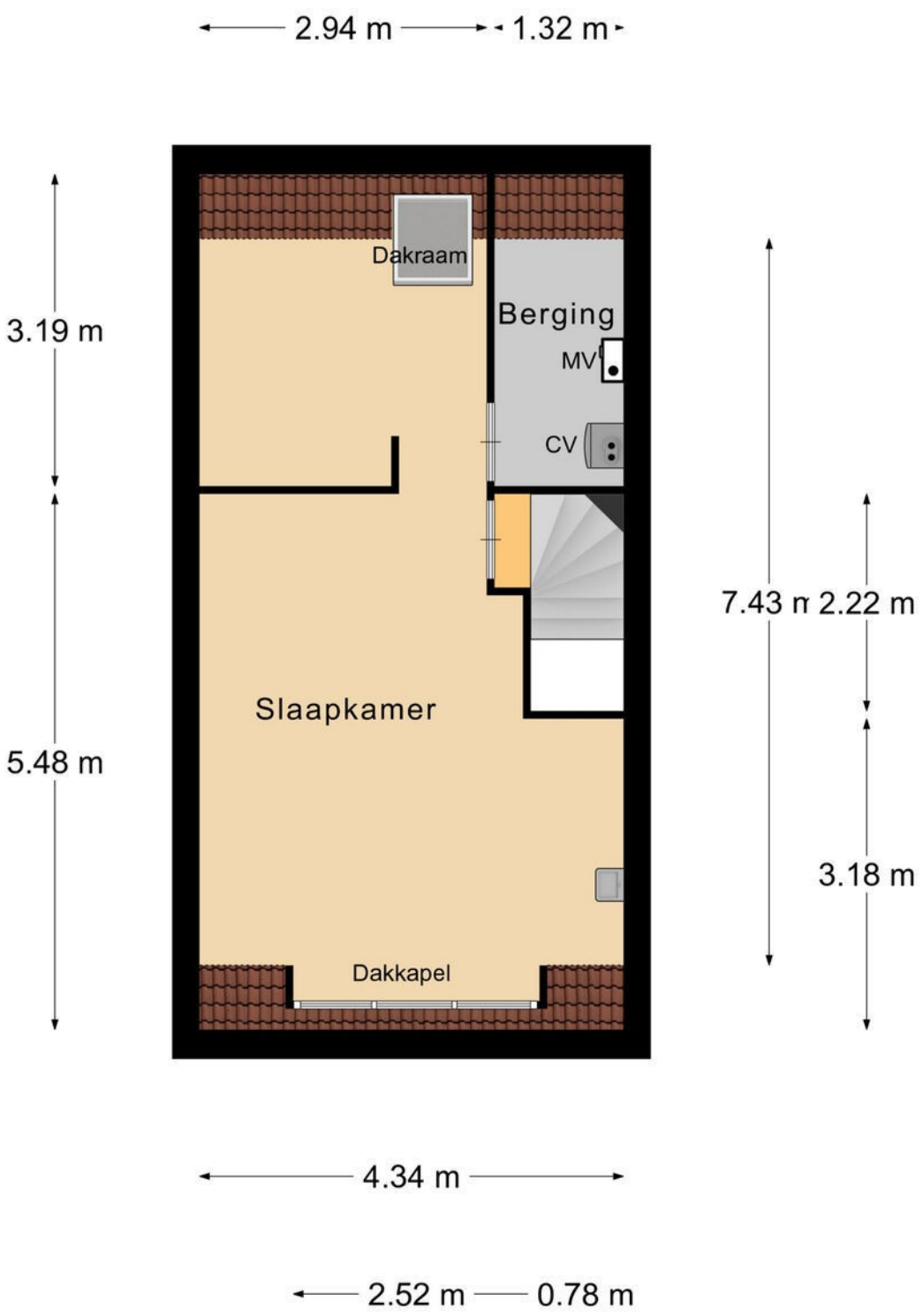
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



Zolder

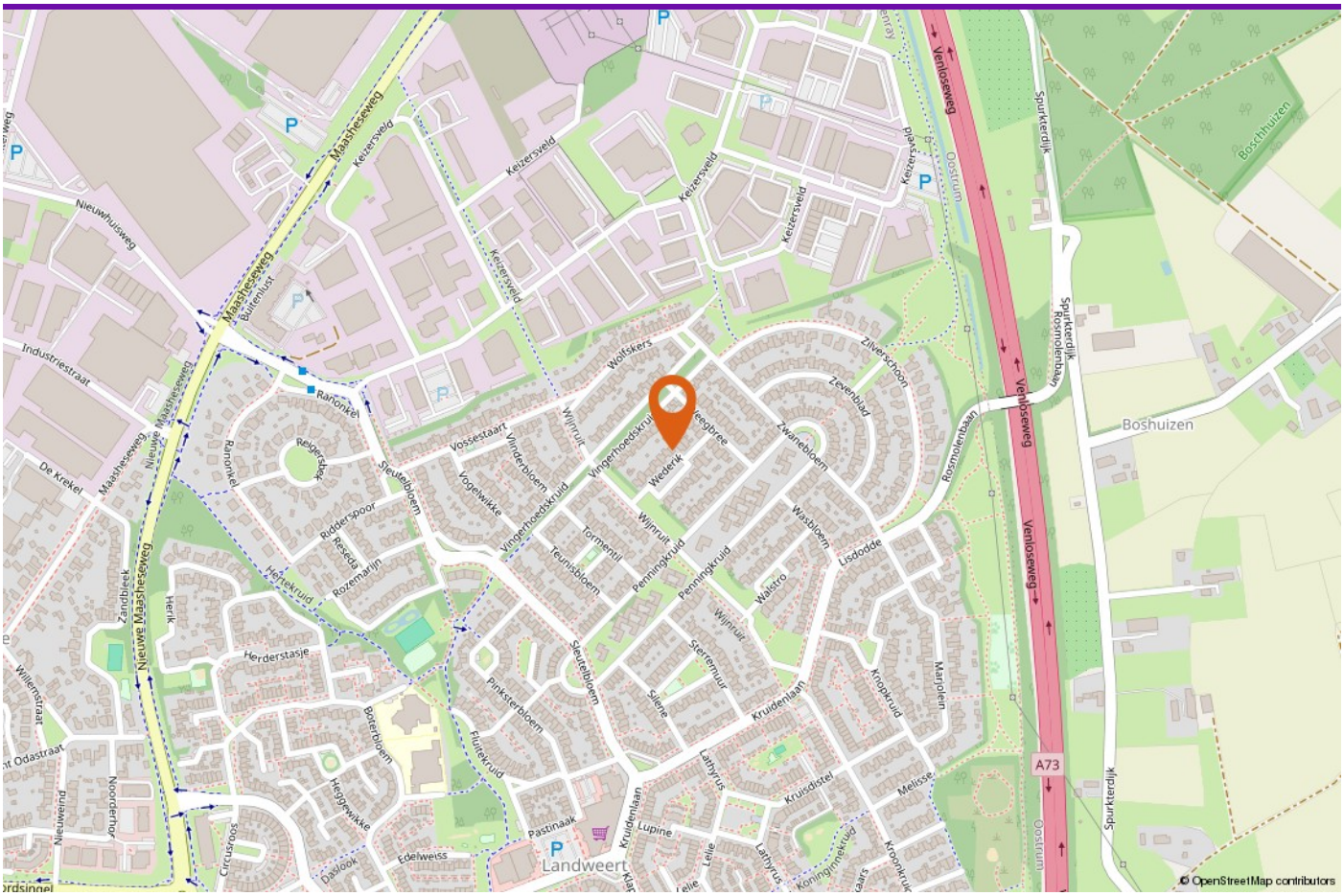
PLATTEGROND

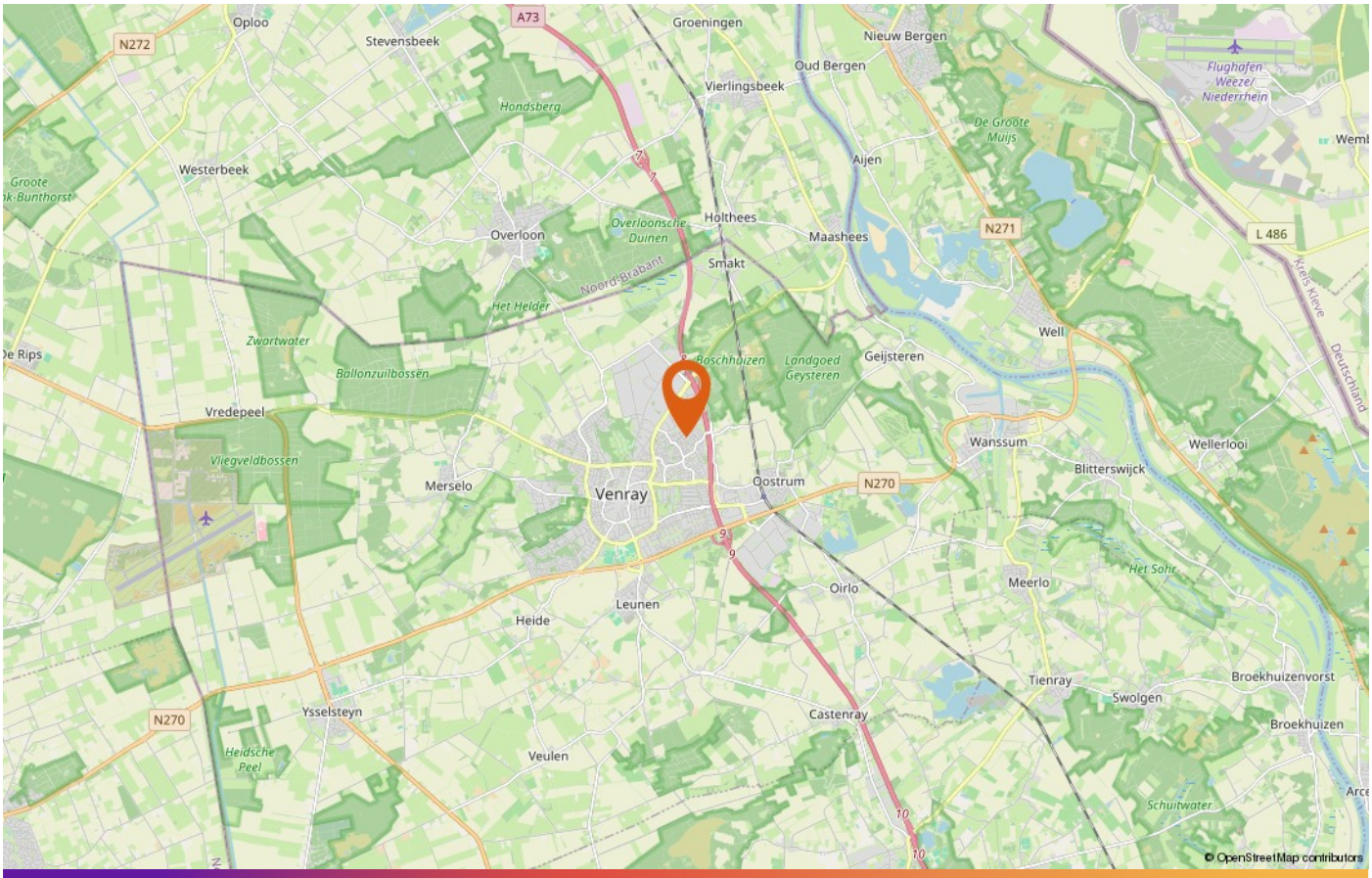
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Diverse kledingkasten			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- vitrages	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Overig, te weten			
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- koelkast			X

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vriezer			X
- koel-vriescombinatie			X
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
- Verwarming wc	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherm)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Stortdouche	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie			X
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig - Contracten			
CV: Moet worden overgenomen			
Zonnepanelen: Moet worden overgenomen			





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

AANTEKENINGEN



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