



## Korte Drilweg 4 // Venray

Koopsom € 2.350.000 k.k.



VAN CROMVOIRT

MAKELAARS

# Korte Drilweg 4 // Venray

## Koopsom € 2.350.000 k.k.

In de bosrijke villawijk Vlakwater in Venray bevindt zich deze vrijstaande villa die in opdracht van haar huidige eigenaren concessieloos is ontworpen en uitgevoerd. Het object heeft op de begane grond een grote L-vormige living met optimaal tuincontact, een van alle gemakken voorziene woonkeuken met eetgedeelte, een bijtarkamer en kantoor, en een luxe slaapkamer met aanliggende dressing, badkamer en wasruimte.

Voor de afwerking van het interieur is gebruik gemaakt van diverse hoogwaardige marmersoorten voor zowel de vloeren, de trappartij als de inrichting van de hoofdbadkamer. Op de eerste verdieping is deze kwaliteitsnorm onverminderd voortgezet. Hier telt zij drie slaapkamers, een comfortabele badkamer en een grote fitnessruimte met twee separate sauna's.

Het souterrain, dat ook per lift bereikbaar is, huisvest naast een grote wijnkelder tevens een parkeerkelder met stallingsmogelijkheid voor meerdere auto's. De omliggende tuin is onder architectuur aangelegd en kent op elke locatie een hoge mate van privacy – zonder ongewenste inkijk. Het bouwjaar is 2008, de inhoud bedraagt 3.403 m<sup>3</sup> en het perceeloppervlak meet 4.077 m<sup>2</sup>.

## Kenmerken

<b>Soort</b>	: villa	<b>Type</b>	: vrijstaande woning
<b>Inhoud</b>	: 3403 m <sup>3</sup>	<b>Bouwjaar/-periode</b>	: 2008
<b>Perceeloppervlakte</b>	: 4087 m <sup>2</sup>	<b>Ligging</b>	: aan rustige weg, beschutte ligging, in bosrijke omgeving
<b>Woonoppervlakte</b>	: 589 m <sup>2</sup>	<b>Aantal kamers</b>	: 10 (4 slaapkamers)
<b>Tuin</b>	: rondom	<b>Verwarming</b>	: c.v.-ketel, open haard
<b>Isolatie</b>	: volledig geïsoleerd	<b>Vloerverwarming</b>	: gehele begane grond
<b>Parkeren</b>	: op eigen terrein		
<b>Alarm</b>	: ja		

### ALGEMEEN

- Marmervloeren met vloerverwarming in alle woonruimten op de begane grond;
- Grote L-vormige living met bijzonder tuincontact;
- Separate kantoorruimte en bijtarkamer op de begane grond;
- Grote fitnessruimte op de eerste verdieping met twee separate sauna's;
- Verwarmde parkeerkelder (via huislift bereikbaar) met stallingsmogelijkheid voor meerdere auto's;
- Onder architectuur aangelegde tuin rondom met een hoge mate van privacy;
- Het winkelcentrum van Venray, met een rijk geschakeerd aanbod van voorzieningen, bevindt zich op korte rijafstand.





## BEGANE GROND

### Ontvangsthal

Aan de voorzijde is met een tweevleugelige deur overdekt toegang tot de ontvangsthal. Bij de entree zien we meteen al het perfectionisme, dat de gehele villa uitstraalt. De grepen op de voordeur en de buitenverlichting zijn speciaal voor deze villa ontworpen in stijl van de architectuur. Achter deze entree treffen we een majestueuze en imponerende hal (35,7 m<sup>2</sup>) aan, welke tot in het laatste detail harmonieus gestyled is. Deze heeft een vloerafwerking van Italiaans Palissandro-marmar en loopt drempelloos door in de woonruimten op de begane grond waar zij geheel voorzien is van vloerverwarming. Aan de linker- en rechterzijde van de entree bevinden zich twee kastruimten met aansluitingen van de nutsvoorzieningen en de glasvezelverbinding (tot aan de voordeur). In het halfronde maatwerkvloerkleed in de hal komen de lijnen van de balustrade bij de trapopgang in geometrische vertaling terug.



#### Boogdoorgang naar verbindingshal

In de ontvangthal is aan de linkerkzijde via een boogdoorgang toegang tot een verbindingshal (2,1 m<sup>2</sup>) die naar de hoofdslaapkamer en -badkamer leidt. Aan de linkerkzijde in de verbindingshal bevindt zich het gastentoilet waar marmere vloer drempelloos in doorloopt. De inrichting bestaat uit een wastafelmeubel met marmere blad en een vrijhangend toilet en urinoir van Villeroy & Boch. Karakteristiek detail in deze ruimte zijn twee verlichte symbolische 'ramen' aangebracht die de suggestie opwekken van binnenvallend daglicht.





### L-vormige living

Vanuit de ontvangsthall is met twee geëtste, hardglazen deuren toegang tot de living (110,3 m<sup>2</sup>). Ondanks de riante grootte van 110 m<sup>2</sup> blijft deze living door zijn doordachte indeling intiem en gezellig. De L-vormig living heeft een functionele indeling met aan de voorzijde rechts een TV hoek. Aan de achterzijde rechts een eetgedeelte, welke gemarkeerd wordt met een door gemarmerde zuilen gedragen verlaagd plafond. Aan de linkerzijde is een haardhoek met als pronkstuk een designhaard ontworpen door fabrikant Boley, met een vuurplaats en bronzen omranding, geflankeerd door twee open nissen ten behoeve van bijvoorbeeld kunstwerken. Openslaande tuindeuren, in een brede wand met verdiepingshoge raampartijen, leiden aan de achterzijde naar een overdekt terras met uitzicht over de tuinpartijen.













### Woonkeuken met eetgedeelte

De living staat in verbinding met de gesloten woonkeuken (38,8 m<sup>2</sup>), bij binnenkomst bevindt zich aan de rechterzijde een inloop-provisiekast (2,0 m<sup>2</sup>) die aan de achterzijde aansluit op een koelcel (2,0 m<sup>2</sup>). De keuken, welke speciaal voor deze villa ontworpen werd, biedt een zee aan werkruimte en is voorzien van alle mogelijke luxe apparatuur van het merk Gaggenau. De inrichting van de keuken bestaat uit een dubbeldeurs koelkast met ijsmachine, koffiemachine, separate magnetron, oven en stoomoven met een aparte warmhoudlade. Aan de overzijde is een vierpits inductiekookplaat met separate teppanyaki-plaat. De keuken is verder voorzien van een dubbele spoelbak met Quooker kraan. Centraal, en vrijstaand in het midden, bevindt zich een werkeiland met gemêleerd granieten bovenblad en onderkasten rondom.

Aan de zijde van de achtertuin gaat de keuken (met airconditioning) over in het eetgedeelte. Het eetgedeelte in de halfronde erker heeft een prachtig uitzicht op de tuin en wordt gemarkeerd door een ovale in het plafond aangebrachte gestucte koepel en een kunstzinnig ingelegd patroon in de marmeren vloer.

### Bijkeuken en toegang tot lift

Naast voornoemde inloop-provisiekast in de keuken leidt een deur naar een portaal (3,3 m<sup>2</sup>). Hier bevindt zich een toiletruimte met vrijhangend sanitair en is toegang tot de bijkeuken (totaal 17,1 m<sup>2</sup>) met een spoelgedeelte met granieten werkblad en onderkasten bij een raampartij. Aan de overzijde ervan is bergruimte achter vier schuif(paneel)deuren die niet direct benodigde zaken aan direct zicht onttrekken. Daarnaast is toegang tot de liftpartij en trappartij die naar het souterrain voeren en bevindt zich een ruime berging (3,8m<sup>2</sup>) waar in aansluitingen voor een eventueel gewenste, extra badkamer reeds is voorzien.



### Biljartkamer/herenkamer

De verbindingshal leidt aan de voorzijde naar een biljartkamer (37,1 m<sup>2</sup>) met uitzicht op de voor- en rechterzijtuin. De biljartkamer heeft een mahoniehouten lambrisering rondom en de vloer is gestoffeerd afgewerkt. Deze ruimte kan multifunctioneel worden ingezet, bijvoorbeeld als praktijk of kantoor aan huis, mede dankzij de separate ingang in de rechterzijgevel.





### Kantoorruimte

In de ontvangsthal bevindt zich aan de linkerkant een op de voorzijde georiënteerde kantoorruimte (19,4 m<sup>2</sup>). Deze is gestoffeerd, voorzien van airconditioning (Panasonic), ingebouwde halogeen plafondspots en heeft aan de achterzijde toegang tot een archiefkamer (4,3 m<sup>2</sup>). Het kersenhouten meubilair is op maat vervaardigd voor deze kantoorruimte.



### Hoofdslaapkamer & dressingroom

De hoofdslaapkamer (28,5 m<sup>2</sup>) is georiënteerd op de voorzijde, heeft raampartijen in de voor- en linkerzijgevel en is ruimtelijk van opzet. De slaapkamer is gestoffeerd met een tweekleurige vloerbekleding waarbij het contrasterende middendeel als een soort 'eiland' het slaapgedeelte omringt en beschikt eveneens over airconditioning. Vóór de hoofdslaapkamer bevindt zich een dressingroom (19,0 m<sup>2</sup>) met maatwerk kastenwanden rondom en een vrijstaand afleggedeelte in het midden.





### Hoofdbadkamer

Aan de andere zijde van de garderobekamer is via geëtste hardglazen deuren toegang tot de hoofdbadkamer (22,6 m<sup>2</sup>) met in marmer afgewerkte vloeren en wanden. Let ook op het aangelichte ingelegde mozaïek kader, hetgeen de badkamer extra allure geeft. De marmerspecialist heeft speciaal voor deze ruimte een massief blok marmer in Italië aangekocht en de marmeren wandbekleding vaktechnisch als een 'open boek' uitgevoerd opdat het geaderde motief in de panelen visueel doorloopt.

De inrichting bestaat uit een met marmer omkleed ligbad met indirecte ledverlichting op vloerniveau waardoor het bad als het ware 'zweeft' boven de vloer, een ruime inlooptdouche met verzonken afvoer en een separaat toiletgedeelte (inrichting van Villeroy & Boch) met vrijhangend toilet en urinoir waar de geaderde marmerafwerking van de wand eveneens in doorloopt. De badkamer heeft tevens twee royale ovale badkamermeubels, speciaal voor deze badkamer ontworpen en completeren het geheel.





### Wasruimte

De hoofdbadkamer staat aan de achterzijde in verbinding met een wasruimte/bijkeuken (13,4 m<sup>2</sup>) waar de marmervloer eveneens in doorloopt en de wasmachine en -droger op een verhoging zijn geplaatst. Rechts ernaast bevindt zich een spoelgedeelte met onderkasten en een gemêleerd granieten werkblad. Vanuit deze ruimte is rechtstreeks toegang tot de volledige tuin die de villa omringt.



## VERDIEPING

### 3 Slaapkamers

Vanuit de ontvangthal leidt een marmeren trap naar een eveneens met een marmeren vloer afgewerkte overloop. Deze biedt toegang tot drie gestoffeerde slaapkamers (van 21,9 m<sup>2</sup>, 21,9 m<sup>2</sup> en 11,0 m<sup>2</sup>) waarvan de beide grootste zich respectievelijk in de linker- en rechterzijgevel, c.q. voorgevel bevinden. Zij hebben een L-vormig grondplan, zijn voorzien van bergruimten onder de dakhelling en beschikken over eigen wasgelegenheid in een maatwerk-kastenwand.

## BERGZOLDER

Vanuit de berging (2,6 m<sup>2</sup>) op de overloop is met een vlizotrap de bergzolder bereikbaar. In deze ruimte bevinden zich drie eenheden van de WtW-installatie (WarmteterugWin-installatie).



In de rechtervoorgevel is deze slaapkamer gesitueerd waar in een muurkast de techniek van het audiosysteem van Bang & Olufsen met Beolink in huis is ondergebracht.

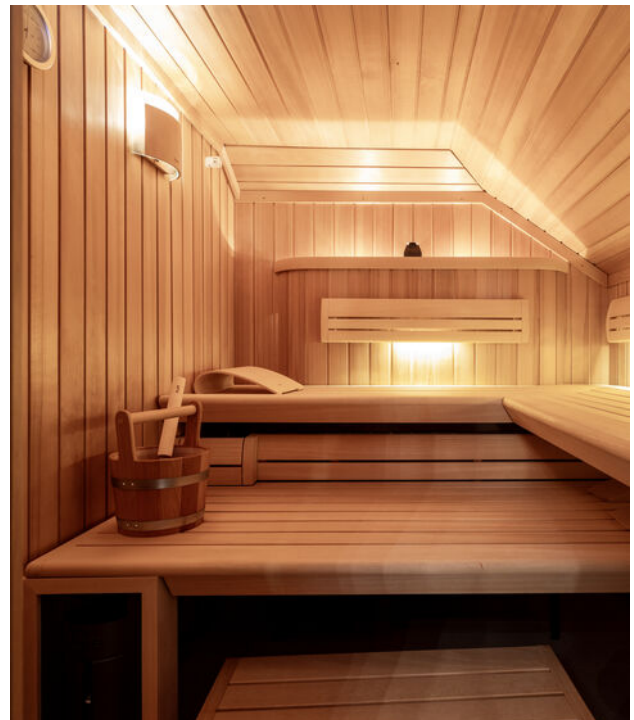






### Fitnessruimte

In het midden van de overloop bevindt zich een fitnessruimte (50,2 m<sup>2</sup>) met toegang tot een breed balkon (9,0 m<sup>2</sup>) waar uitzicht is op de achtertuin. De vloer van de fitnessruimte is afgewerkt met exclusief bamboe-parket en er bevinden zich eveneens twee separate sauna's waarvan er een is uitgevoerd als tweepersoons infrarood-sauna en de andere in traditionele, Finse uitvoering.





### Gastenbadkamer

De gastenbadkamer (13,9 m<sup>2</sup>) bevindt zich achter de slaapkamer in de linkervleugel en heeft een inrichting met een inloopdouche met designdouchekop en een wandafwerking van terra mozaïektegeltjes, een separaat toilet en een wastafelmeubel met ovalen waskom in een blad van exclusief terra kleurig gaderd marmer. De badkamer is tevens voorzien van een waskoker naar de begane grond.





**SOUTERRAIN**  
**Wijnkelder**

Tegenover de lift, die op de begane grond naar het souterrain leidt, is toegang tot een marmeren trappartij die eveneens naar deze kelderverdieping voert. Het voorportaal (16,3 m<sup>2</sup>) biedt aan de ene zijde toegang tot een berging en aan de overzijde tot een wijnkelder (16,5 m<sup>2</sup>) met keramische tegelvloer en een klimaatbeheersingssysteem. In rustieke nissen is ruimte voor wijnopslag gecreëerd en het plafond van deze wijnkelder is uitgevoerd als een eigentijds tulpvormig kruisribgewelf.





### Parkeergarage & Technische ruimte

Vanuit het voorportaal is toegang tot een grote, verwarmde garage (265,3 m<sup>2</sup>). Deze heeft een keramische tegelvloer (60/60), centrale afzuiging en biedt aan één zijde stallingsmogelijkheid voor vier naast elkaar geplaatste auto's. De garagepoort is elektrisch en op afstand bedienbaar (Hörmann) en de olopende oprit is voorzien van instelbare verwarming voor vorstvrije toegang op winterse dagen. Praktisch detail: dankzij de toegang tot de lift in het voorportaal kunnen boodschappen rechtstreeks worden overgebracht naar de bovengelegen bijkeuken. Naast een nisruimte voor stalling van rijwielen is aan de achterzijde in de parkeerkelder toegang tot een technische ruimte (16,4 m<sup>2</sup>) waar de keramische tegelvloer drempelloos in doorloopt. Hier zijn van Atag de verwarmingsketel en een 300-liter warmwaterboiler geplaatst. Achter in deze ruimte bevindt zich de techniek van het centrale stofzuigersysteem in huis.







### TUIN MET UITZONDERLIJKE PRIVACY

De omliggende tuin is ontworpen door tuinarchitect Jacques van Leuken en aangelegd volgens een specifiek privacyverhogend principe: de inrichting met metershoge blokbomen aan de voorzijde onttrekt de villa aan directe inblik van passanten, doch achter de tweevleugelige toegangspoort 'opent' zij zich pas voor de eigenaren en hun gasten. Om deze reden is gekozen voor gebruik van merendeels volgroeide bomen die bij aanplant al voor de gewenste, groene uitstraling zorgen.

Het voorste gedeelte heeft een bestrating van natuurstenen klinkertjes waarin geometrisch gesnoeide cassettes eveneens geometrisch gemodelleerde sierheesters omsluiten. Aan de rechterzijde bevindt zich een verscholen parkeerplaats voor auto's van bezoekende gasten waar deze aansluit op een zijtuin met gazon die naar de achterzijde leidt. Aan de linkerzijde voert de bestrating van de voortuin naar de parkeerkelder en met tuinpad van klinkertjes naar de achtertuin.







De achtertuin heeft aan de woningzijde een breed natuurstenen terras in Romeins legverband. Het is aan de zijde van de villa overdekt met dragende pilaren en is voorzien van elektrisch bedienbare zonneluifels, terrasverwarming, het Beo-link systeem en een televisie-aansluiting. Vanaf het terras leidt een brede natuurstenen trap met tussentreden naar de achtertuin. Aan de linker- en rechterzijde ervan zijn borders aangelegd met een variëteit van bloem- en struiksoorten in diverse tinten en twee op Japanse wijze gesnoeide, hoge sierheesters op terrasniveau.





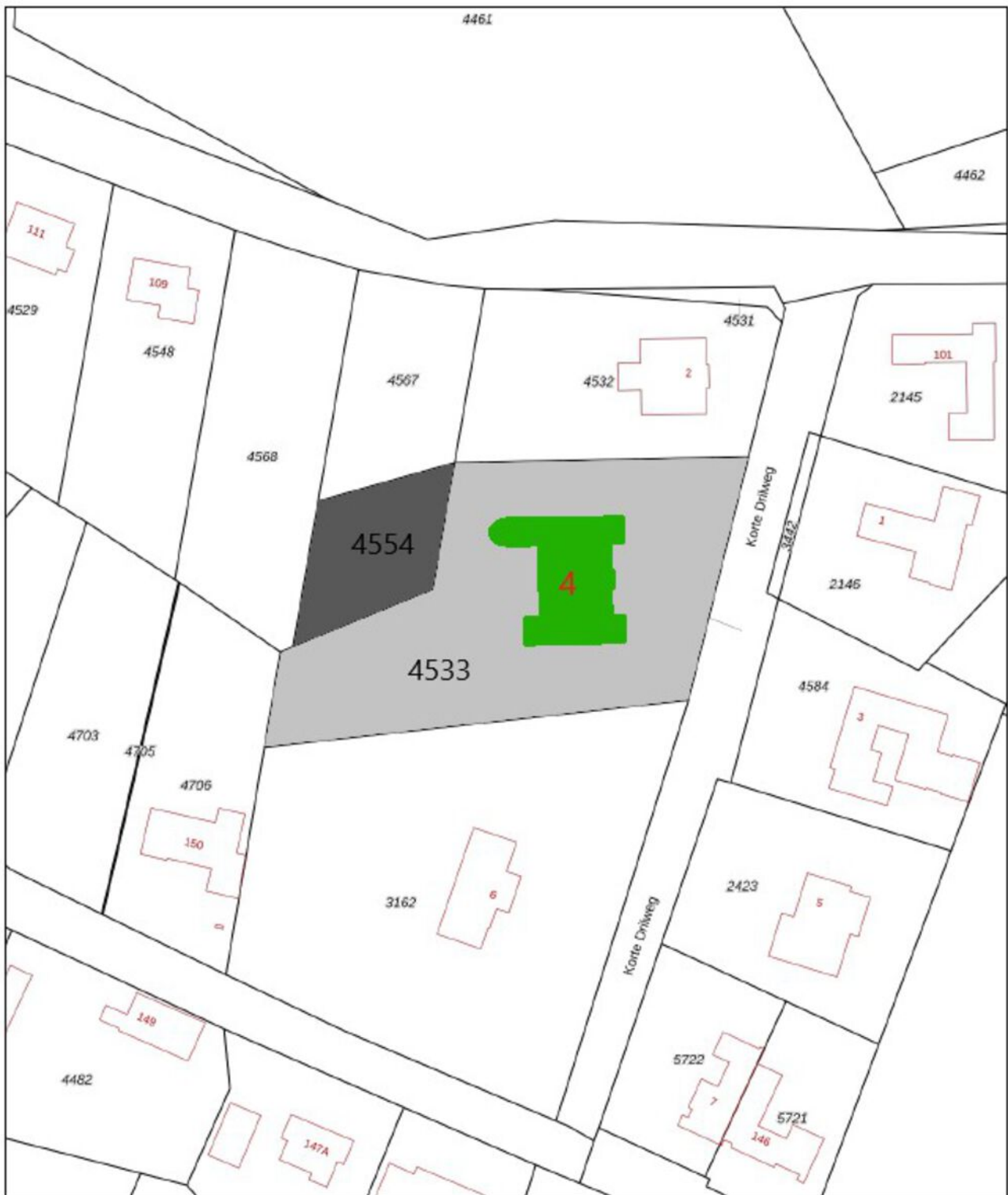
De achtertuin kent, evenals de voortuin en de beide zijtuinen, een hoge mate van privacy omdat elke ongewenste inkijk ontbreekt. De achtertuin heeft een groot en centraal gelegen gazon dat aan de achterzijde wordt begrensd door een metershoge, strakgesnoeide haag met natuurstenen terras en hoogstam leibomen waarvan de kruinen één groen geheel vormen. De halfronde cirkelvorm van de achterborders wordt doorgezet in de snoeivorm van hoogstambomen en die van de metershoge begroeiing op de achterste erfgrans. De tuin beschikt over een beregeningsinstallatie (via grondwaterpomp), is voorzien van tuinverlichting en een maairobot kan het gazon dagelijks in perfecte conditie houden.




#### Tuinhuis

Aan de linkerachterzijde in de tuin bevindt zich een tuinhuis (31,9 m<sup>2</sup>) dat een vloerafwerking heeft van keramische tegels. De ruimte beschikt over een grondwaterpomp en is ideaal geschikt voor het stallen van tuinmaterieel en dergelijke.

# Kadastrale kaart



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 1000	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venray	
—	Huisnummer	Sectie B	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4533	
—	Voorlopige kadastrale grens		

# Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibet www.zibet.nl

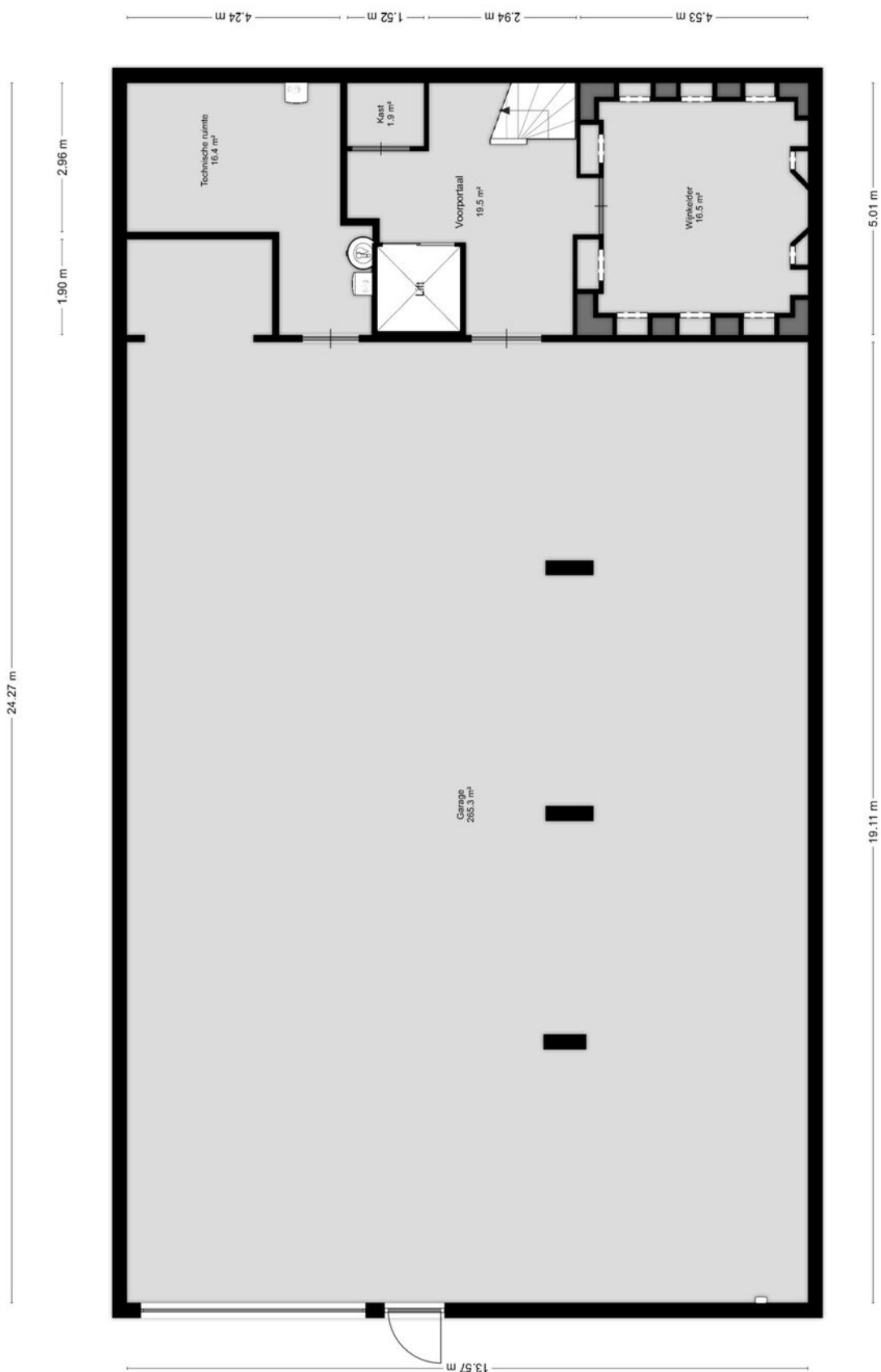
# Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

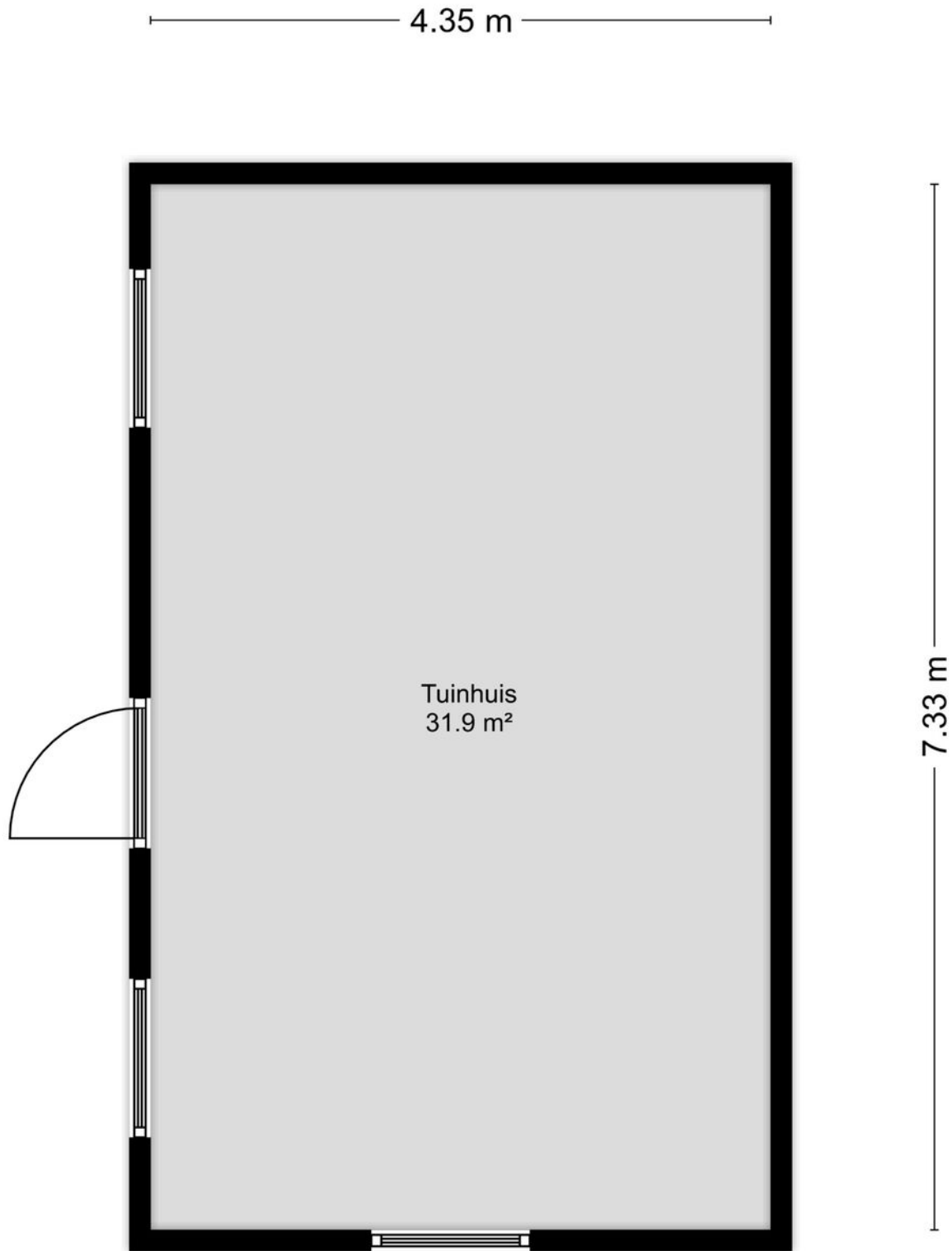


# Kelder



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl

# Tuinhuis



### Brochure

Hoewel de grootst mogelijke zorgvuldigheid bij de samenstelling van deze informatie is betracht, aanvaarden wij geen aansprakelijkheid voor de juistheid van de vermelde gegevens.

De gegevens (bedragen, jaartallen, beschrijvingen, etc.) zijn soms verkregen door mondelinge informatie, soms zijn ze vanuit het geheugen opgediept. Aan eventuele afwijkingen op de gegeven informatie en tekeningen kunnen geen rechten worden ontleend.

### Onderzoeksplicht

Hoewel er gestreefd wordt naar een zo nauwkeurig mogelijke inventarisatie van de beschikbare gegevens, moet er van uitgegaan worden dat de verstrekte gegevens (brochure) echter indicatief zijn. De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn en kan zich nimmer beroepen op onbekendheid met feiten die hij zelf had kunnen of had behoren waar te nemen of die kenbaar waren via openbare registers of instanties. Het staat een koper vrij om deskundigen in te schakelen (denk aan bijvoorbeeld een aankoopmakelaar of bouwkundige).

### Bezichtiging

Een bezichtiging is geheel vrijblijvend en wordt alleen gepland via ons kantoor of de makelaar.

Wij maken hier graag voldoende tijd voor vrij. Een bezichtiging is ook voor de verkoper een spannende aangelegenheid.

Wij stellen het daarom, mede namens de verkoper, zeer op prijs als u uw bevindingen (zowel positief als negatief) binnen een week na bezichtiging aan ons kenbaar maakt.

### Uitnodiging

Deze informatie wordt aan meerdere personen verstrekt en is niet meer dan een uitnodiging tot het doen van een bod. Het kopen of verkopen van een woning is voor beide partijen een serieuze aangelegenheid, waaraan belangrijke consequenties zijn verbonden.

Verkoper mag gelijktijdig van meerdere partijen biedingen ontvangen ook al bent u de eerste partij die de informatie heeft ontvangen/ bezichtigd of bent u de eerste partij die reageert. U bent pas in onderhandeling als u een tegenvoorstel krijgt van de verkoper. Met meerdere partijen gelijktijdig onderhandelen is toegestaan mits de makelaar u hiervan op de hoogte heeft gebracht. De verkoper beslist met welke partij hij wenst te onderhandelen, hij heeft het recht van gunning, zelfs al biedt u de vraagprijs. Bij het uitbrengen van een bieding is het van belang dat alle voorwaarden goed worden aangegeven. Naast de prijs zijn eveneens de opleveringsdatum en ontbindende en aanvullende voorwaarden van belang. Tijdens het onderhandelingsproces mag de verkoper doorgaan met bezichtigingen.

### Procedure bij bieding

De verkoper is niet verplicht om zijn woning aan u te verkopen wanneer u de vraagprijs heeft geboden en hij mag ook besluiten de vraagprijs tussentijds te verhogen of te verlagen. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – in overleg met zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een verkoop bij inschrijving. Bij een inschrijving krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen.

De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

### Overeenkomst

Koper kan aan een mondelinge overeenkomst geen rechten ontleen, verkoper behoudt zich tot dat er tussen partijen een schriftelijke overeenkomst tot stand is gekomen alle rechten voor. Verkoper is pas gehouden aan de overeenkomst nadat de koopovereenkomst door beide partijen is getekend. De verkopende NVM-makelaar legt die afspraken vast in de model koopovereenkomst.

Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels zoals deze voorkomen in de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis. Eventueel door de koper te maken voorbehouden worden alleen opgenomen als deze in de onderhandelingen zijn afgesproken. De koop komt pas definitief tot stand als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend.

### Waarborgsom/bankgarantie

Bij het sluiten van een koopovereenkomst verplicht de koper zich binnen 1 week na het verlopen van alle ontbindende voorwaarden van de koper zoals gesteld in de getekende koopovereenkomst tot het stellen van een bankgarantie/waarborgsom, welke 10% van de koopsom bedraagt.

### Bedenktijd koper

De koper die een natuurlijk persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de tussen partijen opgemaakte koopakte (in kopie) aan de koper ter hand is gesteld. Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is. De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin tenminste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Na deze bedenktijd is de koop definitief rond, tenzij er ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### Aankoopmakelaar

Vaak is het verstandig om u te laten vertegenwoordigen door een collega (NVM-) makelaar die uw belangen in het aankoopproces behartigt. Als verkopend makelaar behartigen wij immers primair de belangen van de verkoper. Uiteraard zullen wij u naar behoren informeren, maar in de onderhandelingen zijn wij uw tegenpartij.

### NVM

Van Cromvoirt Makelaars is lid van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM).



**Van Cromvoirt Makelaars**  
Minderbroederssingel 669  
6041 KH Roermond

(0475) 33 35 33  
info@vancromvoirt.nl  
www.vancromvoirt.nl

  
**VAN CROMVOIRT**  
MAKELAARS