



PASCHERHOF LEUNEN

Vraagprijs € 625.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2006

Perceeloppervlakte
336 m²

Woonoppervlakte
179 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Inhoud
724 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

Een ruime, comfortabele woning met een fijne sfeer en volop licht. Dan is de Pascherhof 44 in een notendop. Deze modern ontworpen gezinswoning ligt op een prachtige plek in de gezellige en kindvriendelijke wijk De Korenmolen, aan de rand van Leunen met een rijk verenigingsleven. Het centrum van Venray ligt op slechts 1,5 kilometer zo fiets je snel naar winkels, terrasjes en overige voorzieningen, terwijl je thuis juist geniet van rust, ruimte en een vrij uitzicht aan de voorzijde.

Deze ruime en lichte gezinswoning heeft een fijne woonkamer met veel tuincontact én airco, een moderne open keuken waar je met plezier kookt, drie royale slaapkamers (twee met airco!) en nog een hele extra verdieping die je naar wens kunt inrichten – van vierde slaapkamer tot werk- of speelzolder.

Ook de inpandige garage hoort echt bij het wooncomfort. Deze is netjes betegeld, voorzien van elektra en verlichting. In de praktijk in gebruik als 'achterom' maar perfect als berging, klusruimte of hobbyruimte.

De tuin is een plek om van te genieten: onderhoudsvriendelijk aan de voorzijde, zonnig en groen aan de achterzijde, mét volop privacy.



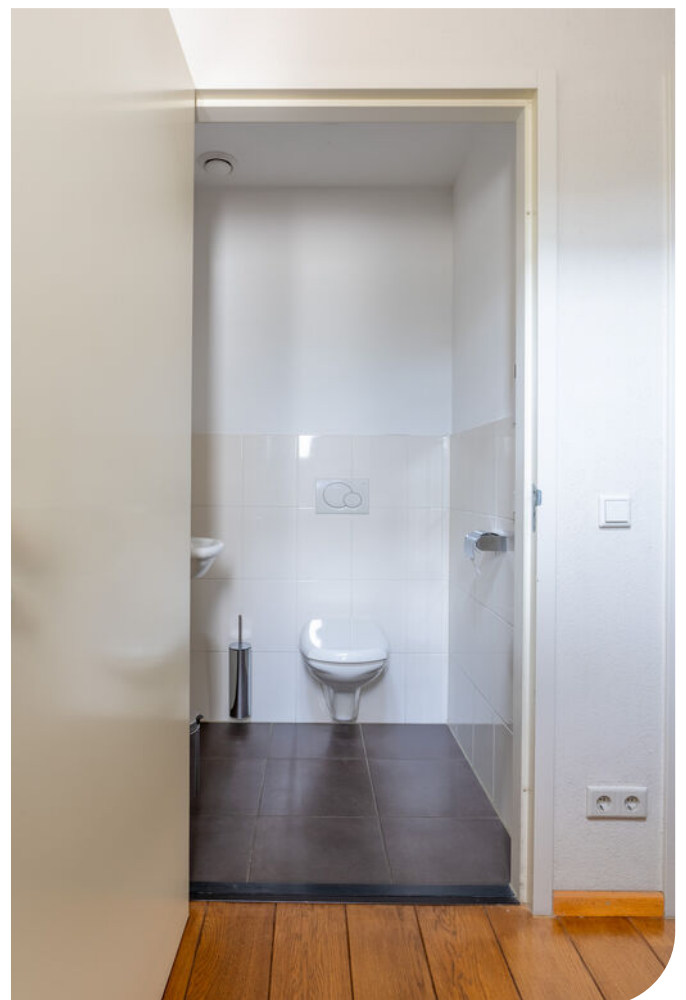


Via de overdekte entree stap je binnen in de hal, en daar begint het meteen: de vide tot aan het dak geeft je dat wow-gevoel van hoogte en licht. Het ruimtelijke karakter van deze woning laat zich vanaf de eerste seconde zien. De hal is praktisch ingericht met een garderobe en biedt toegang tot de begane grond én de hardhouten trap naar de verdieping. Ook het toilet is hier in de hal te vinden.

De woonkamer is royaal van formaat en ingedeeld in verschillende zones die vloeiend in elkaar overlopen: een gezellige zithoek, een leefgedeelte en een eethoek. Wat meteen opvalt, zijn de grote raampartijen rondom. Die zorgen niet alleen voor een overvloed aan natuurlijk licht, maar geven ook een prachtig zicht op de tuin en de omgeving. Extra fijn: de woonkamer is voorzien van een airco, zodat je hier het hele jaar door een aangenaam binnenklimaat hebt. Dankzij de schuifpui en aparte tuindeur staat de woonkamer in directe verbinding met de achtertuin. Op zomerse dagen zet je alles open en lopen binnen en buiten naadloos in elkaar over. Zo wordt de tuin een verlengstuk van je woonkamer, ideaal voor lange avonden met vrienden of een relaxmomentje na een drukke dag.

Aan de achterzijde ligt de keuken, een lichte en praktische plek die volledig is ingericht voor kookliefhebbers. Er is een 4-pits gasfornuis, een combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een moderne RVS afzuigkap. Het contrasterende stenen werkblad en de slimme indeling met veel kastruimte (boven- en onderkasten én diepe lades) maken de keuken niet alleen mooi, maar ook heel gebruiksvriendelijk. Onder de kastjes zijn spots aangebracht, die zorgen voor een warme en sfeervolle verlichting.

De begane grond is afgewerkt met een fraaie eikenhouten vloer die warmte en klasse uitstraalt. De lichte wanden en plafonds versterken het gevoel van ruimte en licht nog meer.











Op de eerste verdieping vind je drie ruime slaapkamers van ca. 19, 16,5 en 15,5 m². Ideaal dus voor een gezin, maar ook geschikt om een werk- of hobbykamer te realiseren. De slaapkamers aan de voorzijde hebben hoge plafonds door de schuine daklijnen, wat zorgt voor een speels en extra ruimtelijk effect. Beide kamers zijn bovendien uitgerust met airconditioning, zodat je ook in warme zomers altijd heerlijk koel kunt slapen.

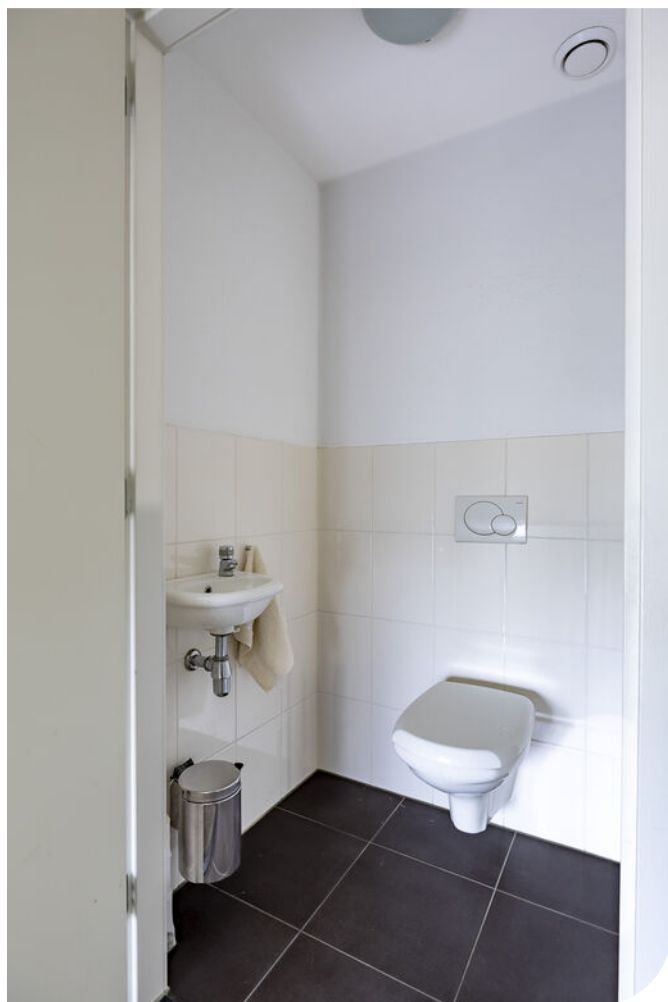
De badkamer is compleet ingericht met een ligbad, douchehoek en een dubbele wastafel. Zowel natuurlijk daglicht via het raam als mechanische ventilatie zorgen hier voor een frisse atmosfeer. Op de overloop vind je ook een separaat tweede toilet – heel praktisch voor een gezin of als je gasten hebt.

De tweede verdieping is met bijna 40 m² verrassend ruim en multifunctioneel. Dankzij de hellende kap en het raam dat tot op de vloer reikt, heeft deze ruimte een bijzondere uitstraling. Je kunt hier met gemak een vierde slaapkamer realiseren, maar het kan ook een perfecte plek zijn voor een kantoor, een speelzolder of een creatieve studio. Daarnaast vind je hier de aansluitingen voor wasmachine en droger, de cv-ketel (2009) en de unit van de mechanische ventilatie met WTW.











2E VERDIEPING

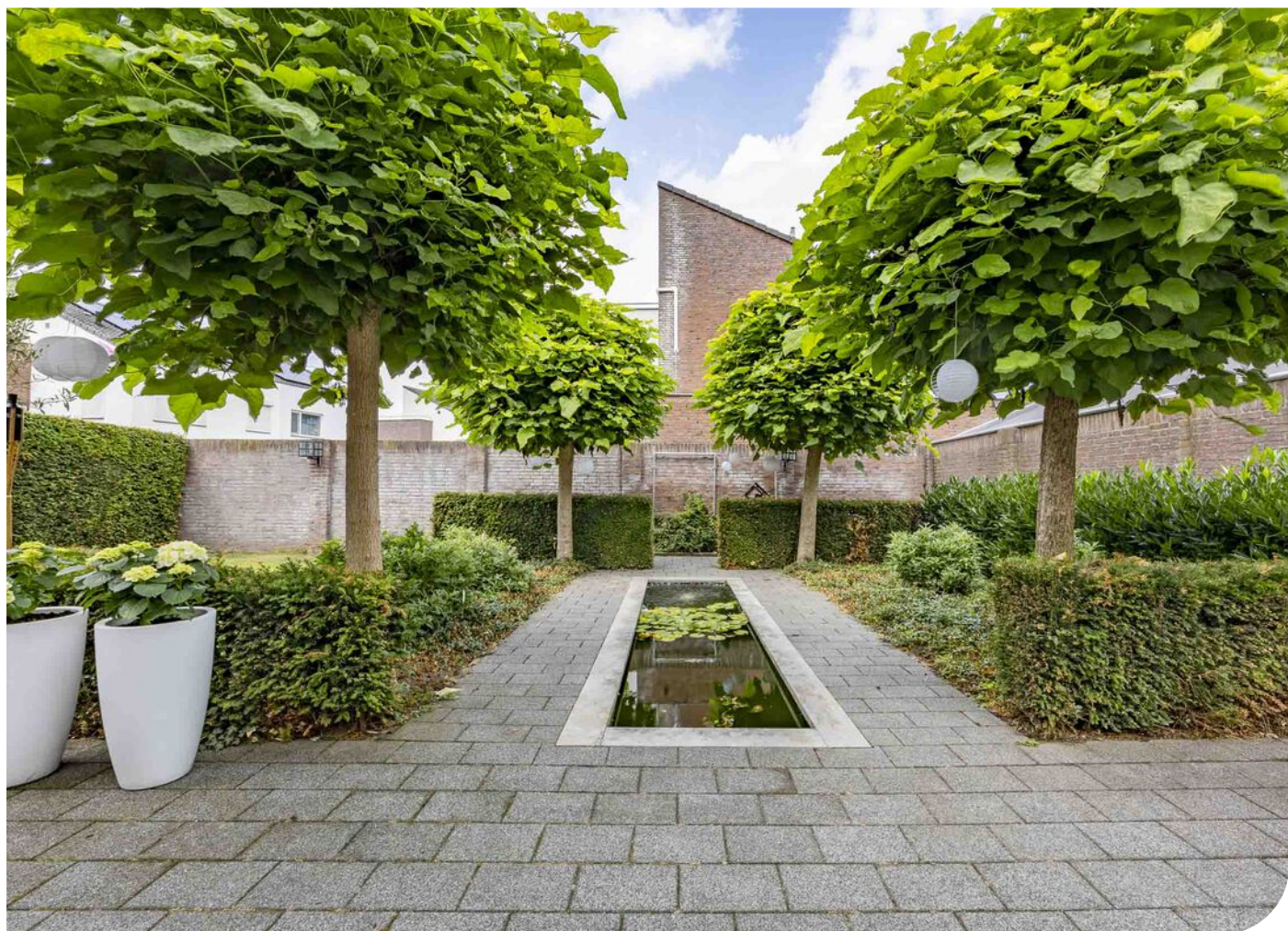


De tuin ligt gunstig op het noordwesten en door de hoekligging geniet je hier van veel privacy. Overdag pak je de zon, en in de avond kun je tot laat genieten van een zwoele zomeravond. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, een gazon, kleurrijke plantenborders, boompjes én een sfeervolle waterpartij.

Direct bij de woning ligt een ruim terras, ideaal voor een loungehoek of grote eettafel. Verlichting, elektra en een buitenkraan zijn al aanwezig. Via de afsluitbare achterom aan de rechterzijde kom je gemakkelijk naar voren.

De garage (ca. 20 m²) is inpandig bereikbaar en net als de woning gebouwd in spouw. Dit maakt de ruimte praktisch en bruikbaar voor meer dan alleen de fietsen, auto of opslag. De vloer is betegeld en er zijn voorzieningen zoals elektra en elektra. In de praktijk is de garage, door de inpandige doorgang, dan ook een praktische 'achterom'.

De geïsoleerde stalen kantelpoort aan de voorzijde is voorzien van een aparte loopdeur, en aan de achterzijde bevindt zich een tuindeur. Voor de garage ligt een oprit met plek voor één auto. Daarnaast is er in de straat altijd voldoende parkeergelegenheid.













STRAATBEELD



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2006.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd tijdens bouw.
Dak	lessenaarskap bedekt met pannen.
Kozijnen	hardhouten kozijnen voorzien van isolatieglas.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Centrale verwarming	middels de cv-ketel uit 2006.
Eigendom/huur CV-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel de keuken als de badkamer wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem met warmte-terugwin installatie.

OVERIGE KENMERKEN

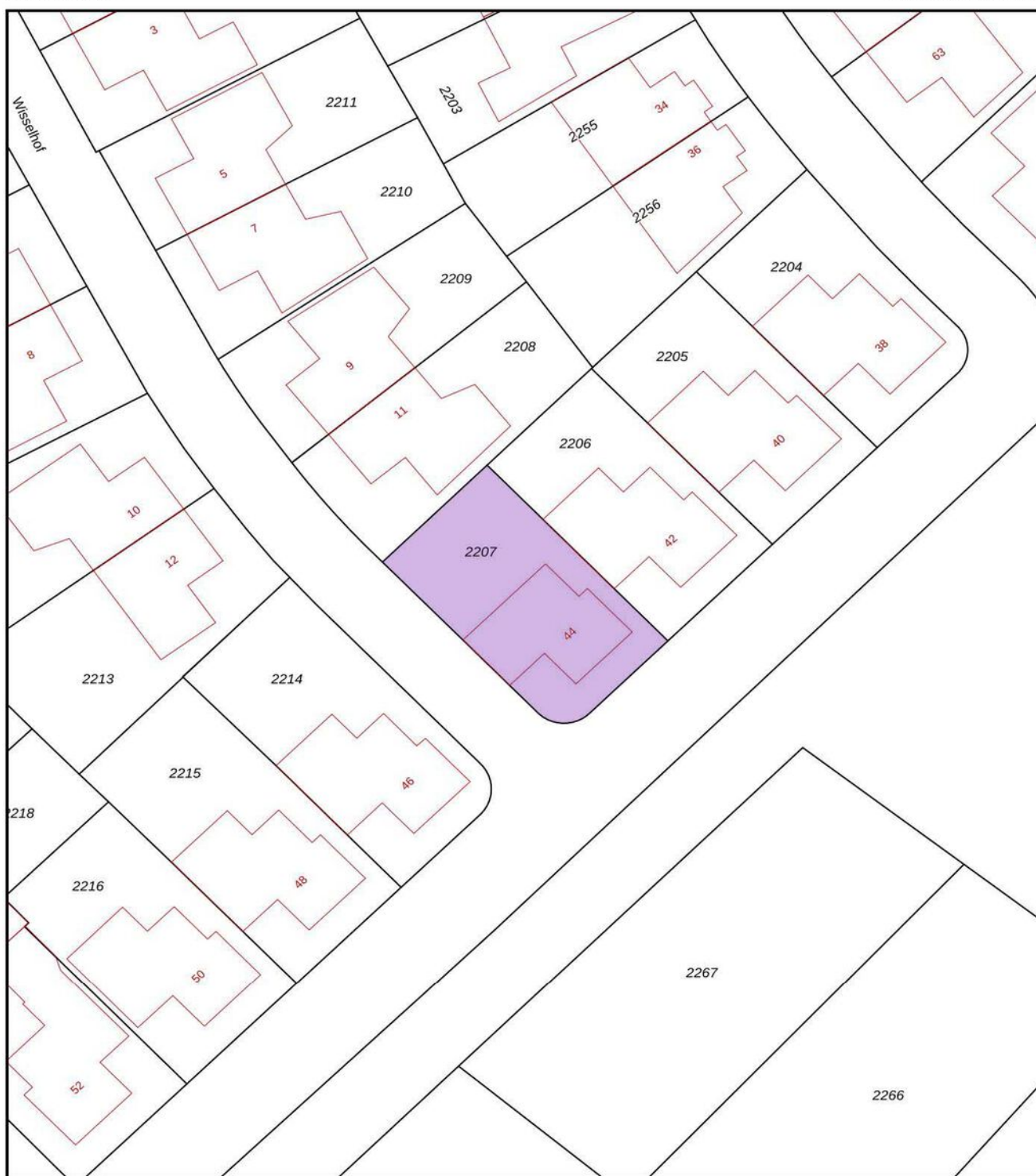
Tuinligging	noordwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	12 groepen en 4 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 566,27 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	€ 280 ,- per maand.

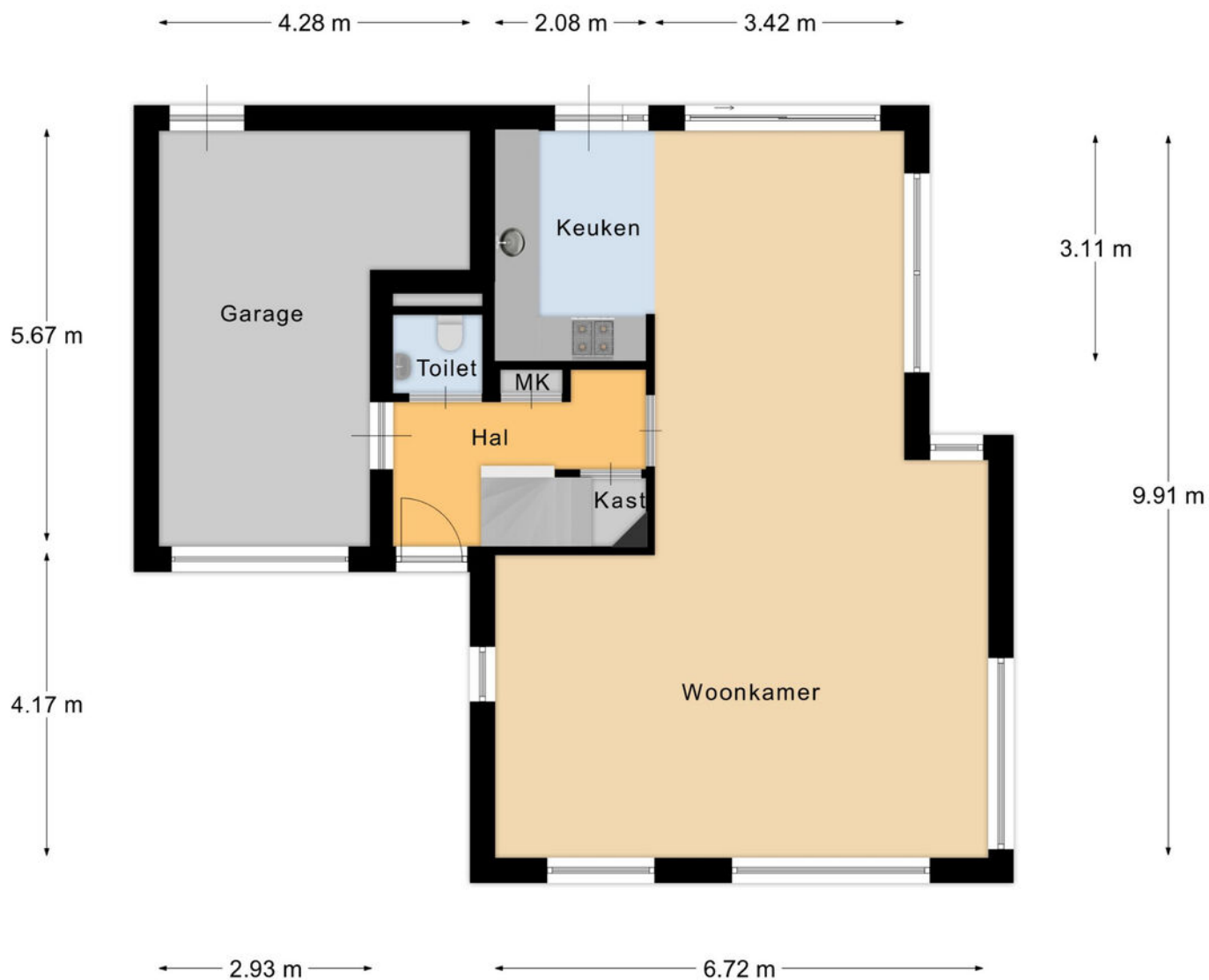
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Venray	
	Huisnummer	Sectie N	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 2207	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 mei 2025			
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			
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.			

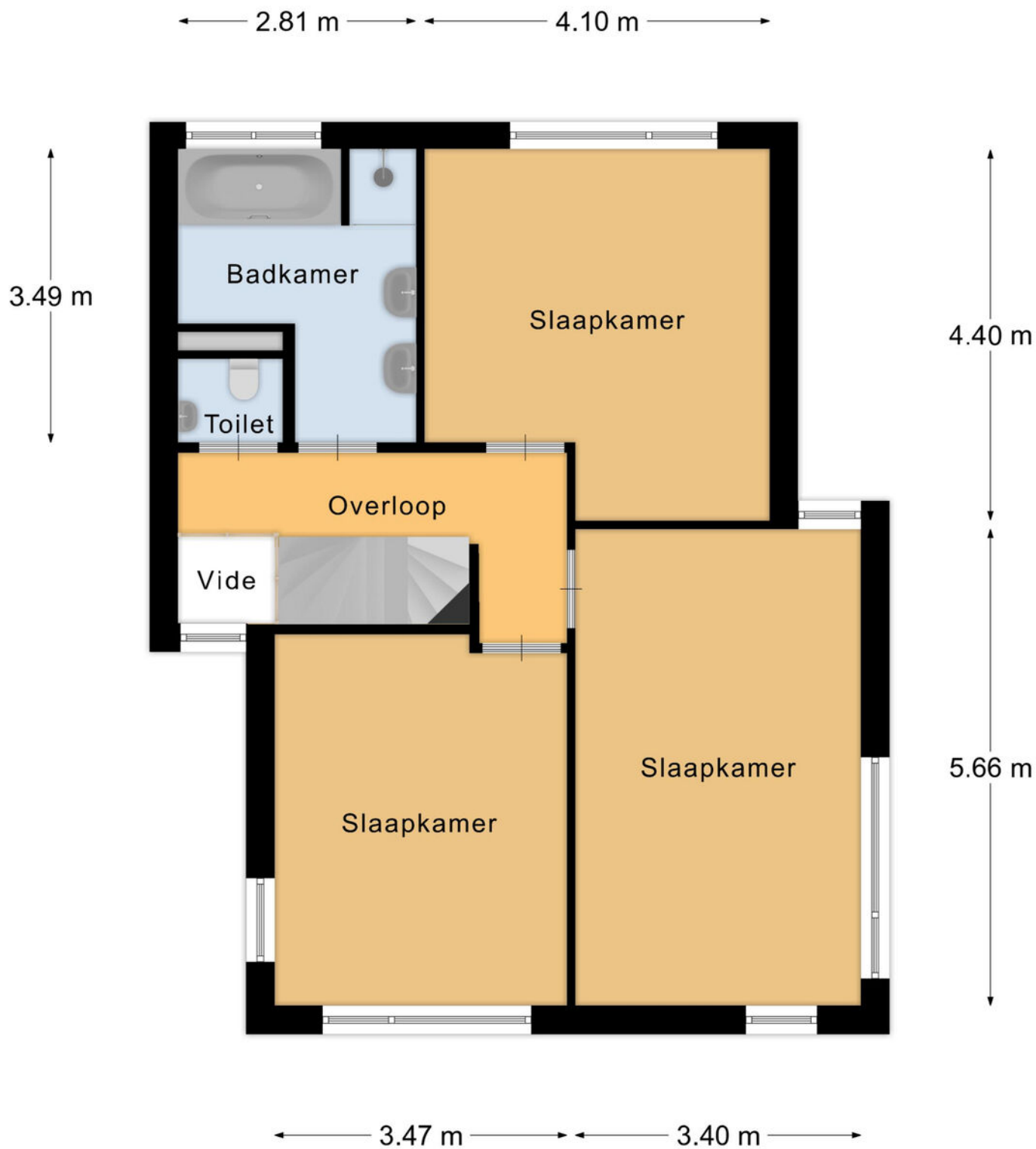
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

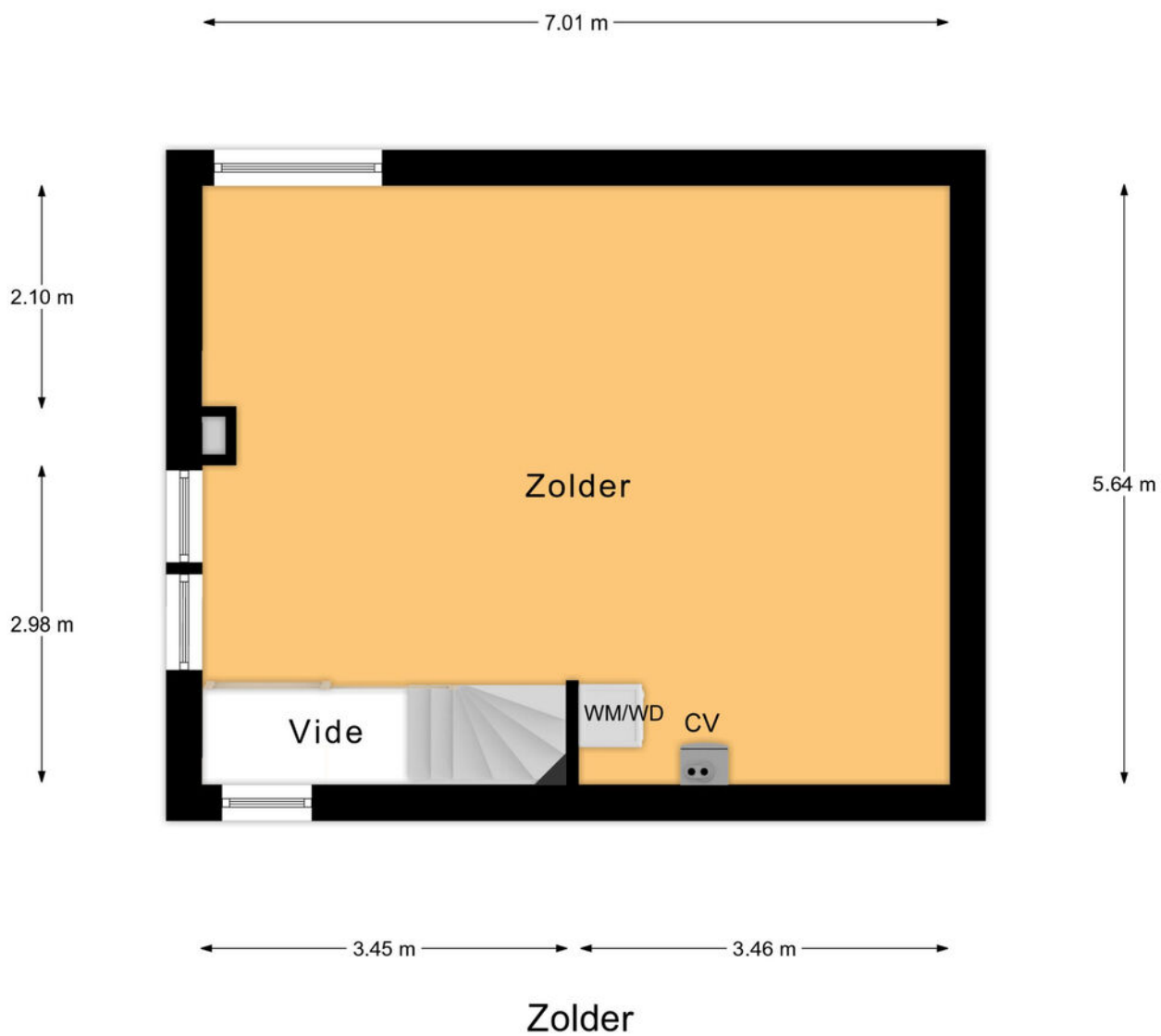
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

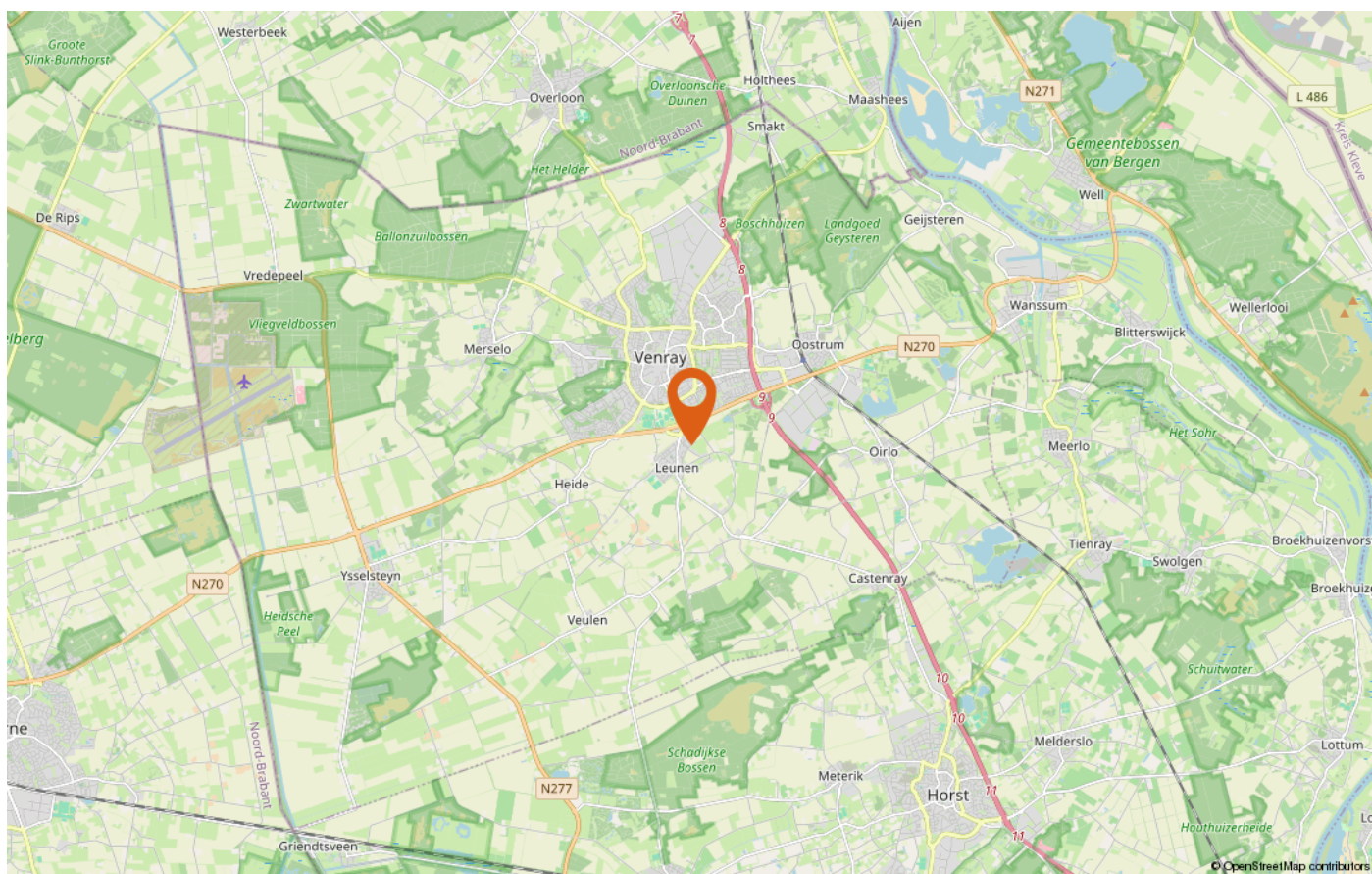
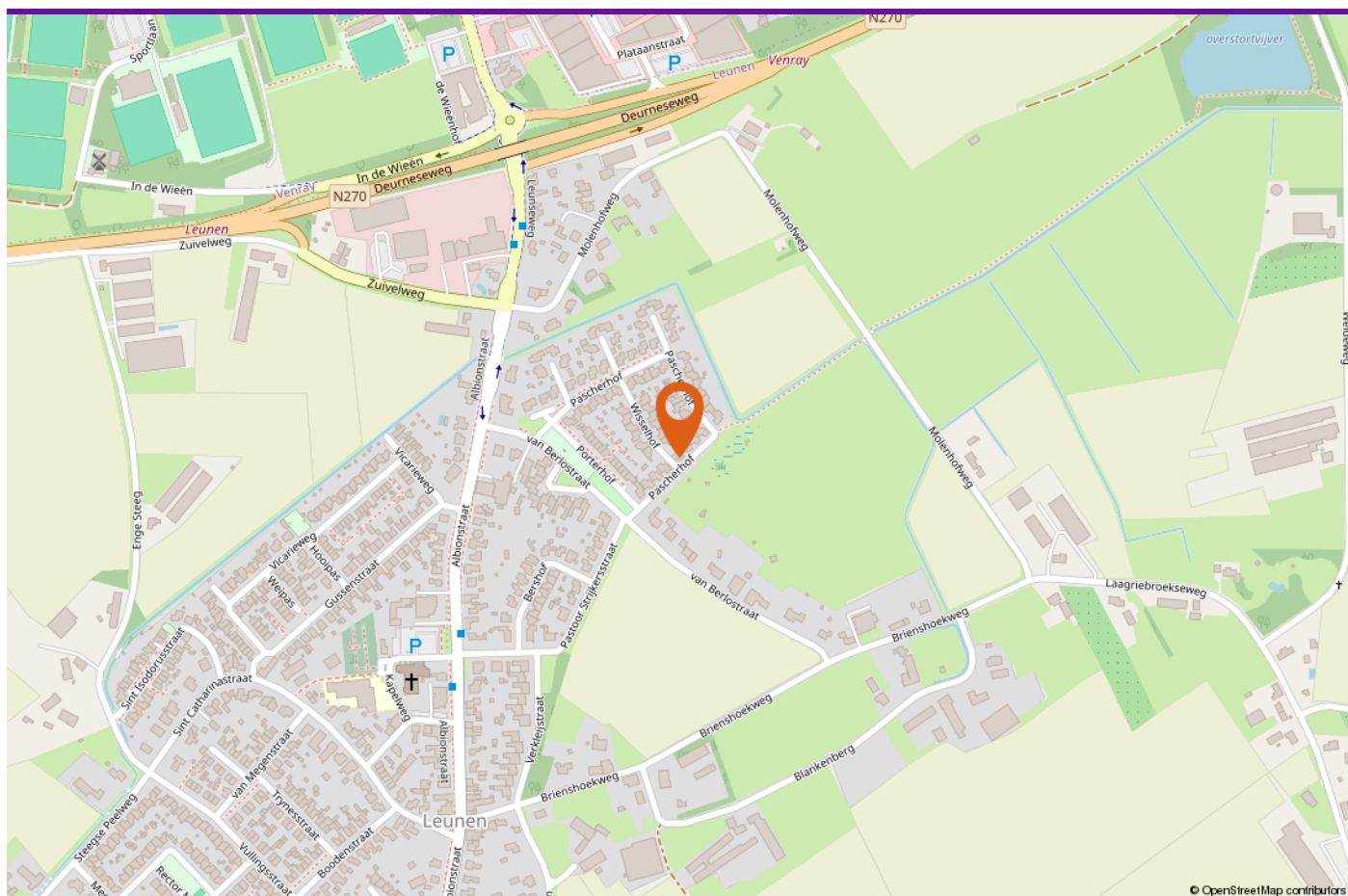
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
Verlichting, te weten			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- planchet	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder			X
- toiletborstel(houder)		X	
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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.

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.

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 tijdens 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.

31



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

