



VULLINGSSTRAAT LEUNEN

Vraagprijs € 429.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1974

Perceeloppervlakte
230 m²

Woonoppervlakte
131 m²

Overige inpandige ruimte
16 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
18 m²

Externe bergruimte
5 m²

Inhoud
523 m³

Energie label
E

IN HET KORT...

In het kerkdorp Leunen staat deze instapklare gezinswoning op een rustige en prettige locatie. Met voorzieningen dichtbij, Venray op korte afstand en snelle verbindingen richting de N270 en A73 woon je hier dorps én praktisch tegelijk. Een ideale plek voor wie rust zoekt, maar ook graag alles binnen handbereik heeft.

De woning biedt volop ruimte en flexibiliteit. Met eigentijdse leefruimtes, vier slaapkamers en een complete woonkeuken is dit een huis dat meegroeit met verschillende woonwensen. Of je nu een jong gezin hebt, thuiswerkt of juist extra hobby- en bergruimte zoekt: hier kan het allemaal. De inpandige berging, carport en de extra tuinberging met overkapping maken het geheel extra praktisch en comfortabel.

Ook buiten is het heerlijk wonen. De zonnige tuin op het zuidwesten biedt ruimte om te spelen, te ontspannen en samen te genieten. Binnen en buiten lopen mooi in elkaar over dankzij de schuifpui in de keuken en de extra toegang via de bijkeuken.

Kortom: een complete, instapklare gezinswoning op een fijne plek in Leunen, met veel mogelijkheden voor nu én de toekomst. Een huis waar je je snel thuis voelt en waar je met plezier blijft wonen.





Je komt aan op je eigen oprit, waar je parkeert onder de carport. Via het pad door de voortuin loop je naar de voordeur, maar eerlijk is eerlijk: in het dagelijks leven zul je waarschijnlijk vaker gebruikmaken van de dubbele houten deuren naar de berging. Superhandig met boodschappen, fietsen of sportspullen.

Toch beginnen we bij de officiële entree. In de hal is ruimte voor de garderobe en heb je toegang tot het toilet en de woonkamer. Zodra je binnenstapt, voel je het al: dit huis klopt. De houtlook laminaatvloer en strak gestucte wanden zorgen voor een warme, rustige basis die doorloopt over de hele begane grond.

De woonkamer heeft een praktische én verrassende indeling. Aan de voorzijde bevindt zich de eethoek, met een groot raam dat uitkijkt over de straat en de kerktoren van Leunen, een typisch dorps uitzicht. De eethoek loopt vloeiend over in de zithoek, waar de gashaard zorgt voor extra sfeer. Een fijne plek om samen te komen, te ontspannen en te genieten.

Aan de achterzijde is de woning in 2019 uitgebouwd en dat merk je meteen. Hier is een heerlijke, tuingerichte woonkeuken ontstaan waar het leven zich vanzelf afspeelt. De kamerbrede schuifpui zorgt voor veel licht en een mooi contact met de tuin. De keuken is uitgevoerd in een eigentijdse donkerblauw-witte stijl, met een kookeiland en een kastenwand. Aan het eiland zijn zitplekken gecreëerd: ideaal voor een snel ontbijt, huiswerk maken of een borrel terwijl er gekookt wordt. De keuken is compleet uitgerust en van alle gemakken voorzien met zelfs een leuke koffiecorner. Inbouwspots in het plafond zorgen voor een moderne uitstraling en dankzij de screens bij de schuifpui blijft het ook op zonnige dagen comfortabel binnen, fijn met de tuin op het zuidwesten.

Vanuit de keuken loop je door naar de bijkeuken. Hier vind je de witgoedaansluitingen en een deur naar de tuin. Een praktische ruimte die zorgt voor extra comfort én directe toegang tot de inpanning berging aan de voorzijde.













VERDIEPING

De trap naar boven bevindt zich centraal in de woonkamer en is afsluitbaar, wat zorgt voor rust en privacy. Op de eerste verdieping kom je op de overloop, met toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trap naar de tweede verdieping. De slaapkamers verschillen in grootte en zijn allemaal fris afgewerkt. Ze beschikken over draai-/kiepramen met handmatig bedienbare rolluiken. Prettig voor ventilatie, verduistering en comfort.

De badkamer is praktisch en verzorgd ingericht met een inloopdouche, wastafelmeubel met spiegelkast, wandcloset en designradiator. Het hoog geplaatste raam zorgt voor daglicht en natuurlijke ventilatie zonder in te leveren op privacy. Aangevuld met mechanische ventilatie. De zwart-witte betegeling geeft de ruimte een tijdloze uitstraling.

Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping. Ook hier ligt een laminaatvloer en vind je op de overloop de cv-ketel en bergruimte in de knieschotten. De vierde slaapkamer is een volwaardige kamer, met een raam in de zijgevel en een rolluik. Ideaal als extra slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.







2E VERDIEPING





TUIN & BERGING

Vanuit de woonkeuken stap je via de kamerbrede schuifpui zo de tuin in. Ook vanuit de bijkeuken is er een praktische loopdeur naar buiten, wat het dagelijks gebruik extra comfortabel maakt. Binnen en buiten sluiten hier naadloos op elkaar aan, precies zoals je dat wilt bij een gezinswoning.

De achtertuin ligt op het zonnige zuidwesten en is verzorgd en overzichtelijk aangelegd. Direct achter de woning bevindt zich een fijn terras waar je heerlijk zit. Verder aangelegd met een gazon met een ingebouwde trampoline, ideaal voor kinderen. Een plantenborder zorgt voor groen en aan de achterzijde bieden leilindes prettige privacy.

Achter in de tuin staat daarnaast een houten tuinberging met aangrenzende terrasoverkapping. Ideaal voor het opbergen van tuinspullen, maar ook een fijne plek om beschut te zitten. Tussen het terras bij de woning en het terras achter in de tuin is een houten vlonder met zandbak aangelegd, wat de tuin speels en kindvriendelijk maakt.

De tuin is volledig omheind en voorzien van verlichting, elektra en een buitenkraan. Een fijne, zonnige buitenruimte die niet alleen mooi is, maar ook heel praktisch in gebruik.

Wat deze woning extra praktisch maakt, is de hoeveelheid bergruimte. De inpandige berging, de voormalige garage, is zowel vanuit de bijkeuken als vanaf de oprit onder de carport bereikbaar via dubbele houten deuren. Deze ruimte is keurig afgewerkt met een tegelvloer, inbouwspots en een vaste kastenwand met schuifdeuren.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1974, aanbouw (keuken) in 2019.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd in 2022.
Dak	hoofdbouw heeft een zadeldak bedekt met pannen. Het platte dak van de garage en bijkeuken is in 2021 vervangen. Aanbouw met plat dak, is gerealiseerd in 2019.
Kozijnen	houten kozijnen met dubbel en HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	keuken heeft elektrisch te bedienen screens en de slaapkamers beschikken over handbediende rolluiken.
Isolatie	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie en dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Vaillant HRC Solide plus cv-ketel uit 2011. Gashaard in de woonkamer. Vloerverwarming in de aanbouw en badkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	het tapwater voor zowel badkamer als keuken wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel. De keuken heeft daarnaast een Dekkers kokend water kraan.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidwest.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen, fornuisgroep en 2 aardlekschakelaars. Volledig vernieuwd in 2019.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 360 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1064 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 2729 kWh per jaar.

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Venray
	Huisnummer	Sectie	N
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	958
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
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.			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 december 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers			



KADASTRALE KAART



BEGANE GROND

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

PLATTEGROND

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

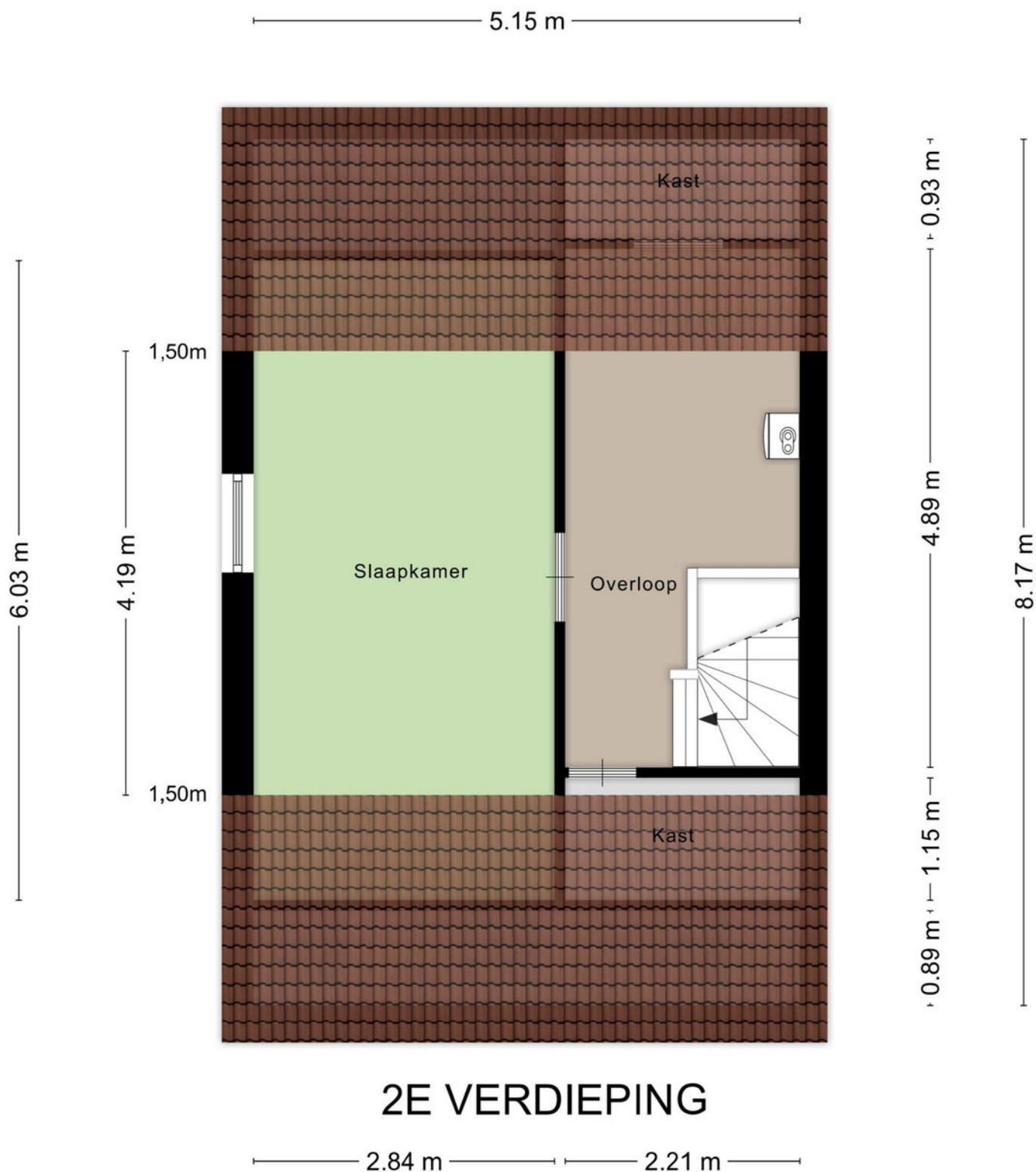


1E VERDIEPING

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

PLATTEGROND

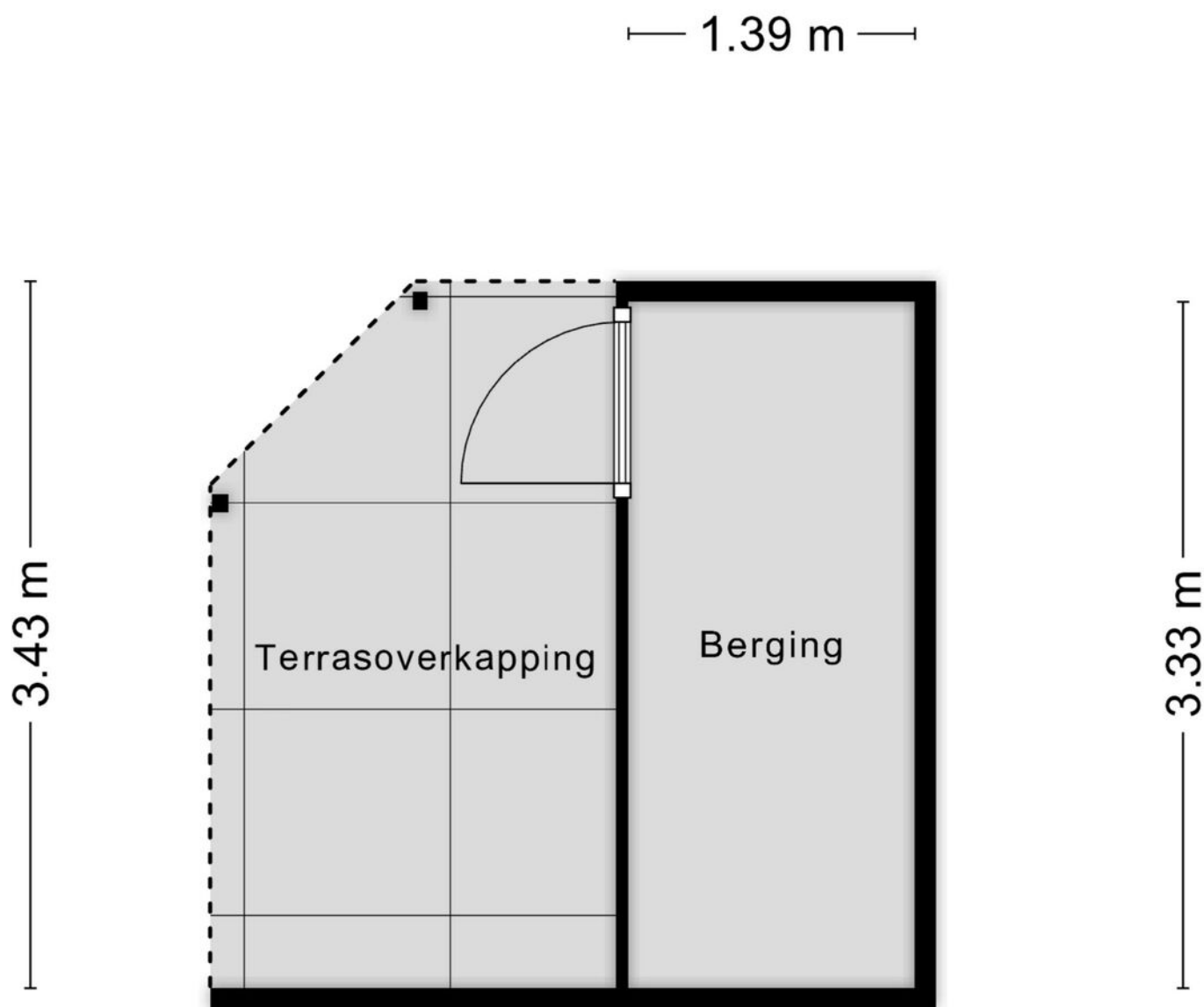
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



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

PLATTEGROND

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



TUINHUIS

1.97 m 1.39 m

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

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			
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails		X	
- gordijnen		X	
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
- Elektrische kookplaat met geïntegreerde afzuiging	X		
Woning - Sanitair/sauna			

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Screens			X
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			

LIJST VAN ZAKEN

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



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

