



ALBIONSTRAAT LEUNEN

Vraagprijs € 498.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1973

Perceeloppervlakte
578 m²

Woonoppervlakte
145 m²

Overige inpandige ruimte
20 m²

Inhoud
530 m³

Energie label
B

Gebouwgebonden buitenruimte
18 m²

IN HET KORT...

In het dorp Leunen staat deze vrijstaande, speels ingedeelde splitlevel bungalow met inpandige garage, gelegen op een royaal perceel van maar liefst 578 m². De woning combineert ruimte, comfort en veelzijdigheid met een verrassende indeling en een fraai aangelegde tuin rondom.

De woning beschikt over vier slaapkamers en een royale woonkamer met aangebouwde tuinkamer, volledig gericht op de tuin. De keuken is verdekt opgesteld en sluit naadloos aan op de leefruimte. Het bij het woonoppervlak betrokken souterrain biedt extra gebruiksmogelijkheden met een multifunctionele ruimte en een cv-/berg-/wasruimte. Tevens bevindt zich hier de inpandige garage met een praktische smeerpuit. De fraai aangelegde tuin biedt veel privacy, heeft een gunstige westelijke ligging en is voorzien van een overdekt terras en een tweede overkapping, geschikt voor het stallen van een aanhanger. Via een poort is de oprit bereikbaar, die ruimte biedt aan meerdere voertuigen. De woning is duurzaam uitgevoerd met 18 zonnepanelen, volledige isolatie en beschikt over energielabel B. Daarnaast ligt de woning schuin tegenover een speelveldje en bevindt zich Venray met alle voorzieningen op korte afstand.

Een comfortabele en complete woning op een locatie met uitstekende bereikbaarheid!







BEGANE GROND

De entree bevindt zich in de voorgevel en geeft toegang tot de ontvangsthal. Vanuit de hal is er toegang tot de meterkast, het toilet en de doorgang naar de woonkamer. Tevens is hier ruimte voor een garderobe. De hal is afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wandafwerking en een plafond met Agnes panelen. De meterkast is uitgerust met 11 groepen, een fornuisgroep en twee aardlekschakelaars. Het toilet is volledig betegeld en uitgerust met een wandcloset en fonteintje en wordt mechanisch geventileerd.

De woonkamer heeft een oppervlakte van ca. 33 m² en is uitgevoerd in een praktische Z-vorm, met een comfortabele zithoek en een eethoek nabij de keuken. Centraal in de zithoek bevindt zich een gashaard en een airconditioning (2020). Daarnaast is een vaste boekenkast geïntegreerd. Het brede raam in de voorgevel is voorzien van een screen en biedt uitzicht op de straatzijde.

Verder zorgen een zijraam met rolluik en een driedelige schuifpui naar de tuinkamer, met convectorput aan de voorzijde, voor een uitstekende lichtinval. De ruimte is keurig afgewerkt met een tegelvloer, spachtelputz wanden en een strak gestuct plafond met inbouwspots en sierlijsten.









De keuken is ca. 7 m² en is opgesteld met een U-vormige inbouwkeuken, die verdekt is opgesteld achter een halfhoog muurtje. De keuken biedt volop werk- en bergruimte. De keuken is uitgerust met een 4-pits keramische kookplaat (2022), afzuigkap, vaatwasser (2022), oven (2022) en koelkast. Het kunststof werkblad wordt onderbroken door één spoelunit. Een raam met rolluik in de zijgevel biedt zicht op de oprit. Vanuit de keuken is er toegang tot zowel het splitlevel lager als hoger gelegen niveau. De afwerking sluit naadloos aan bij die van de woonkamer.

Aan de achterzijde van de woonkamer is een tuinkamer van ca. 12 m² gerealiseerd. Deze lichte ruimte beschikt over drie ramen met rolluiken in de zijgevel en een schuifpui met twee ramen in de achtergevel, wat zorgt voor een mooie verbinding met de tuin. Extra daglicht komt binnen middels een royale lichtkoepel. De achtergevel is uitgerust met elektrisch bedienbare screens en een extra zonnescherm aan de buitenzijde. De vloer is betegeld en voorzien van vloerverwarming, aangevuld met een designradiator. Het plafond is afgewerkt met Agnes panelen en inbouwspots.







NIVEAU +0.5

Op deze verdieping bevinden zich vier slaapkamers en de badkamer. Nabij de trapopgang is een vaste kast met twee schuifdeuren gerealiseerd, ideaal voor extra bergruimte. Daarnaast zorgt een hoog geplaatste raampartij voor extra daglichttoetreding op de overloop. De gehele verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

De vier slaapkamers hebben een oppervlakte van ca. 9, 9, 11 en 13 m² en zijn uniform afgewerkt. Alle slaapkamers beschikken over een raam met rolluik. De slaapkamer aan de linker voorzijde is voorzien van een vaste kastenwand met drie schuifdeuren. De slaapkamer aan de linker achterzijde beschikt over airconditioning (2020) en biedt via een loopdeur toegang tot het balkon van ca. 3.5 m². De slaapkamer aan de rechter voorzijde is aanvullend uitgerust met een wastafel.

De badkamer is ingericht met een inloopdouche met thermostaatkraan, een designradiator, een wandcloset en een wastafel met spiegelkast. De ruimte is volledig betegeld, beschikt over een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht en wordt daarnaast mechanisch geventileerd.









Op dit woonniveau bevinden zich een portaal met toegang tot de technische-/wasruimte, een praktische provisiekast, de inpandige garage en een multifunctionele ruimte.

De technische-/wasruimte is functioneel ingericht en voorzien van een cv-installatie, de omvormer van de 18 zonnepanelen, een uitstortgootsteen en aansluitingen voor witgoed. Tevens bevindt zich hier de unit van de vloerverwarming ten behoeve van de tuinkamer. Onder de trap is extra provisieruimte gerealiseerd. De ruimte is afgewerkt met een tegelvloer en beschikt over een schrobputje. Via een luik is de kruipruimte bereikbaar; deze is voorzien van een extra vloer, heeft een comfortabele hoogte en herbergt de grondwaterpomp.

De multifunctionele ruimte aan de achterzijde heeft een oppervlakte van ca. 15 m² en is flexibel in te richten, bijvoorbeeld als werk-, hobby- of praktijkruimte. Achter een gordijn zijn praktische schappen voor extra provisieruimte aangebracht. Daarnaast beschikt de ruimte over verwarming, een breed raam en een compacte keukenopstelling met spoelunit en mengkraan. Via een loopdeur is er directe toegang tot de tuin. Dankzij de gunstige lichtinval is dit een bijzonder lichte ruimte. De vloer is afgewerkt met vinyl.

De inpandige garage is ca. 20 m² groot en uitgerust met een elektrisch bedienbare sectionaalpoort aan de voorzijde. Verder beschikt de garage over twee ramen, een tuindeur, elektra, verlichting en verwarming. Een bijzonder en praktisch detail is de aanwezige smerput, ideaal voor de hobbyist of klusser.





De tuin is verzorgd aangelegd en volledig omsloten door een houten schutting, wat zorgt voor een besloten en privacyrijke buitenruimte. Door het niveauverschil tussen het terras aan de woningzijde en het lager gelegen deel van de tuin ontstaat een speels en afwisselend geheel. De tuin is ingericht met een gazon, diverse plantenborders, wandelpaden en meerdere terrassen, waaronder een terras aan de achterzijde en een overdekt terras van ca. 16.5 m². Deze overkapping is voorzien van elektra, verlichting, oprolbare winddoeken en twee heaters, waardoor hier ook in de koelere maanden comfortabel kan worden gezeten. Aan zowel de linker- als rechterachterzijde is een afgescheiden hoek gerealiseerd voor het uit het zicht plaatsen van materialen of opslag.

De tuin is gunstig gesitueerd op het westen, waardoor u hier optimaal van de middag- en avondzon kunt genieten. Tegelijkertijd biedt het overdekte terras en het elektrisch bedienbare zonnescherm de mogelijkheid om ook beschut en in de schaduw te verblijven. Dankzij het ontbreken van directe achterbebouwing is er sprake van optimale privacy. Aan de rechterzijde van de tuin is een tweede overkapping van ca. 14 m² gerealiseerd, ideaal voor extra bergruimte. Tevens bevindt zich hier de vrije achterom met afsluitbare dubbele poort, geschikt voor onder meer een aanhanger. Vanuit deze zijde is er toegang tot de lange, volledig beklinterde oprit, die ruimte biedt aan meerdere voertuigen. Bij de oprit is een buitenkraan aanwezig.

De tuin is praktisch ingericht met diverse voorzieningen, waaronder tuinverlichting, meerdere buitenkranen, een schrobput en een aansluitpunt voor beregening. Ook de voortuin is netjes en verzorgd aangelegd met een gevarieerde beplanting.













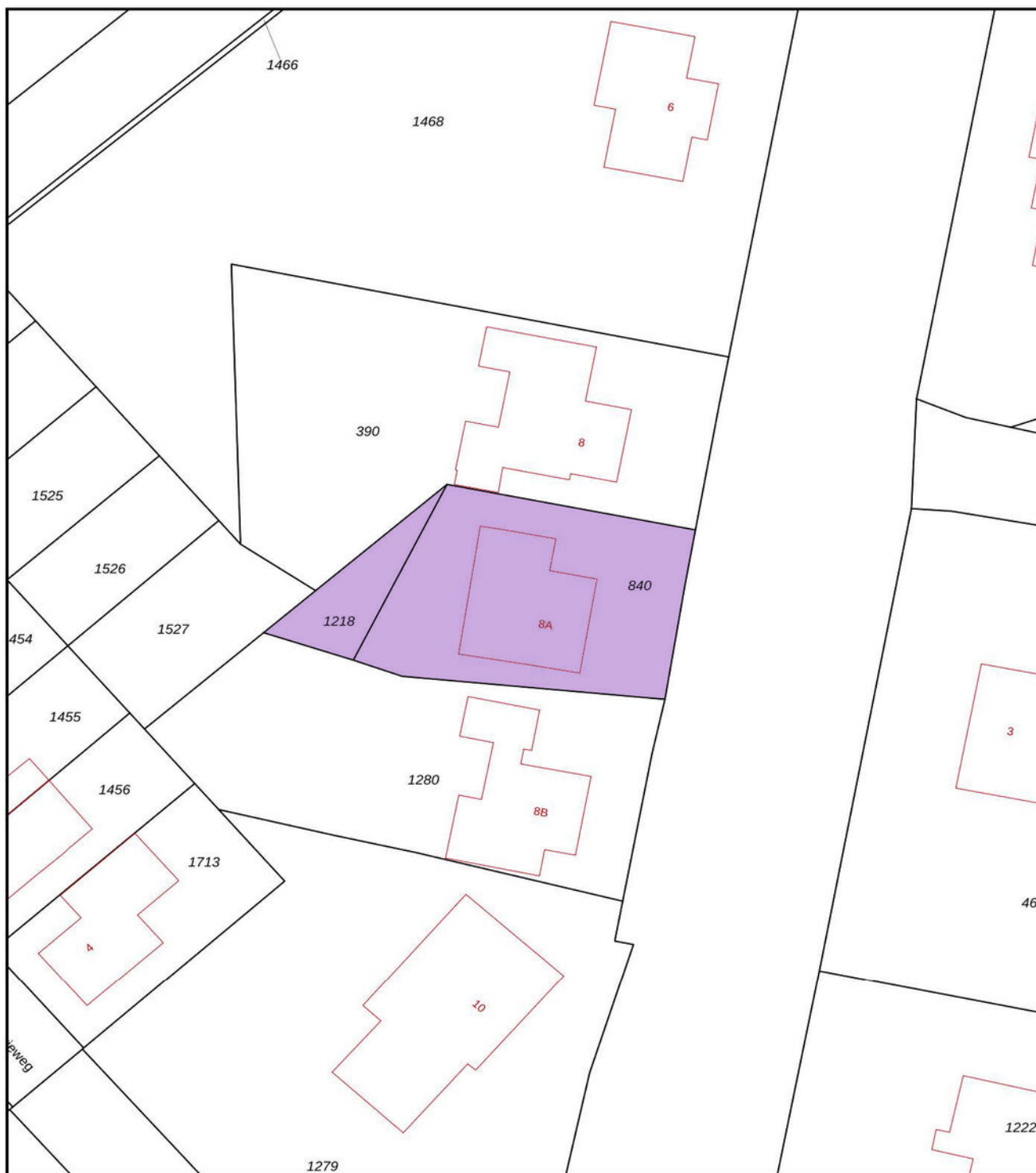
BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1973.
Vloeren	beton. Via de kruipruimte is de vloer van de begane grond geïsoleerd.
Gevels	metselwerk spouwmuren, na-geïsoleerd in 2010 met PUR, Rc waarde 2.0. Achtergevel: in 2010 opnieuw gevoegd en daarna is de woning wit geschilderd.
Dak	plat dak bedekt met bitumineuze dakbedekking, vernieuwd in 2011, Rc waarde 3.5.
Kozijnen	hardhouten kozijnen met dubbel glas. Niveau -0.5 : houten kozijnen met dubbel glas en in de garage enkel glas. Tuinkamer: geheel kunststof kozijnen met dubbel glas.
Overige voorzieningen	nagenoeg de gehele woning beschikt over rolluiken. Het raam aan de voorzijde en de achterzijde van de tuinkamer beschikt over elektrisch bedienbare screens. Tevens is er een elektrisch bedienbaar zonnescherm aanwezig.
Isolatie	volledig geïsoleerd, m.u.v. de garage.
Energiebesparende maatregelen	18 zonnepanelen geplaatst in 2013, 250 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Remeha 2011. 2x een airco die kan koelen en verwarmen. Vloerverwarming tuinkamer.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels c.v.-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	achtertuin op het westen gelegen.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Glasvezel	glasvezel ligt binnen in de kelder.

ALGEMENE KENMERKEN



0 5 10 15 20 25m

12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

- Vastgestelde kadastrale grens
- Voorlopige kadastrale grens
- Administratieve kadastrale grens
- Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 3 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Venray
Sectie N
Perceel 840

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

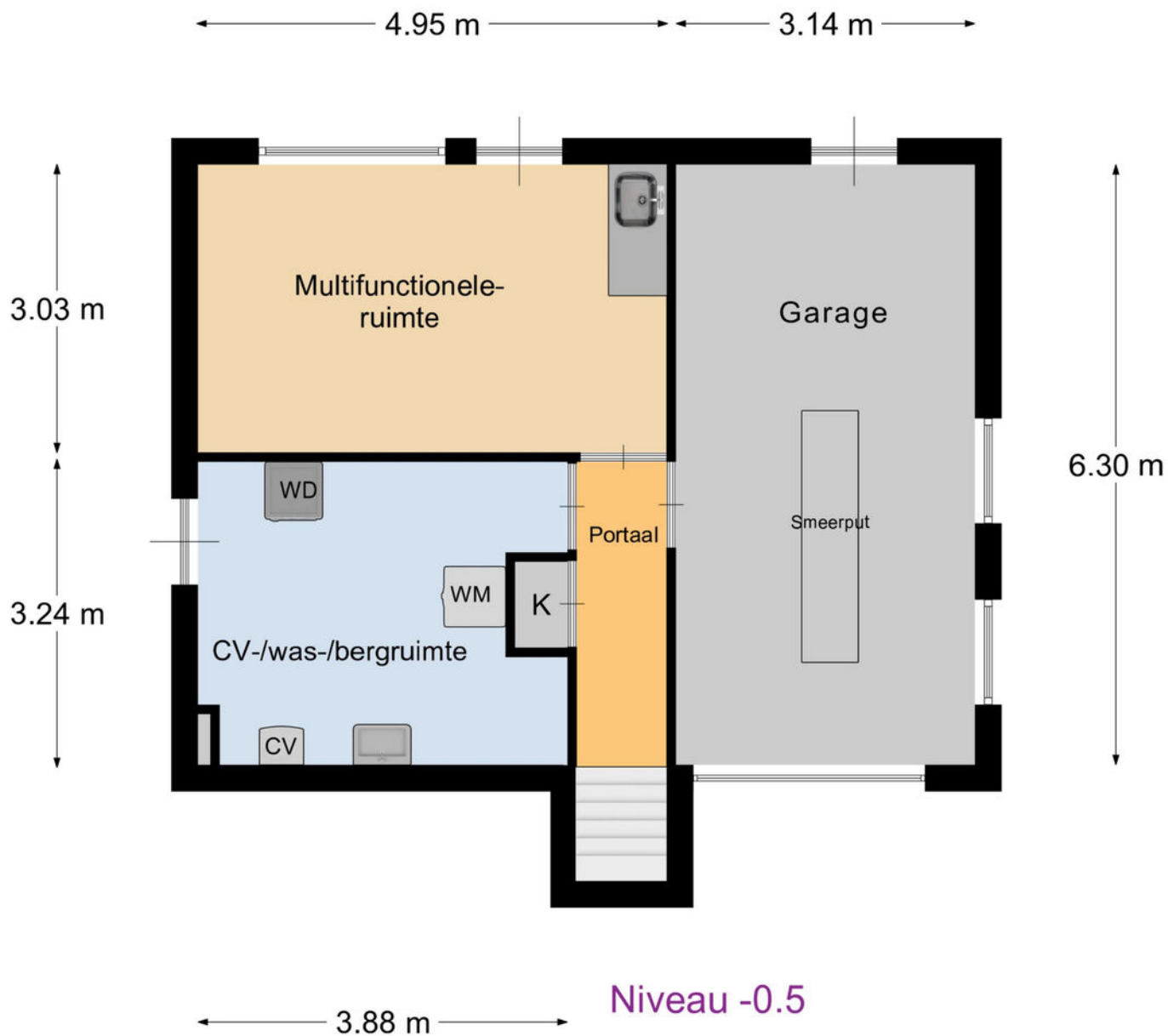


KADASTRALE KAART



PLATTEGROND

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

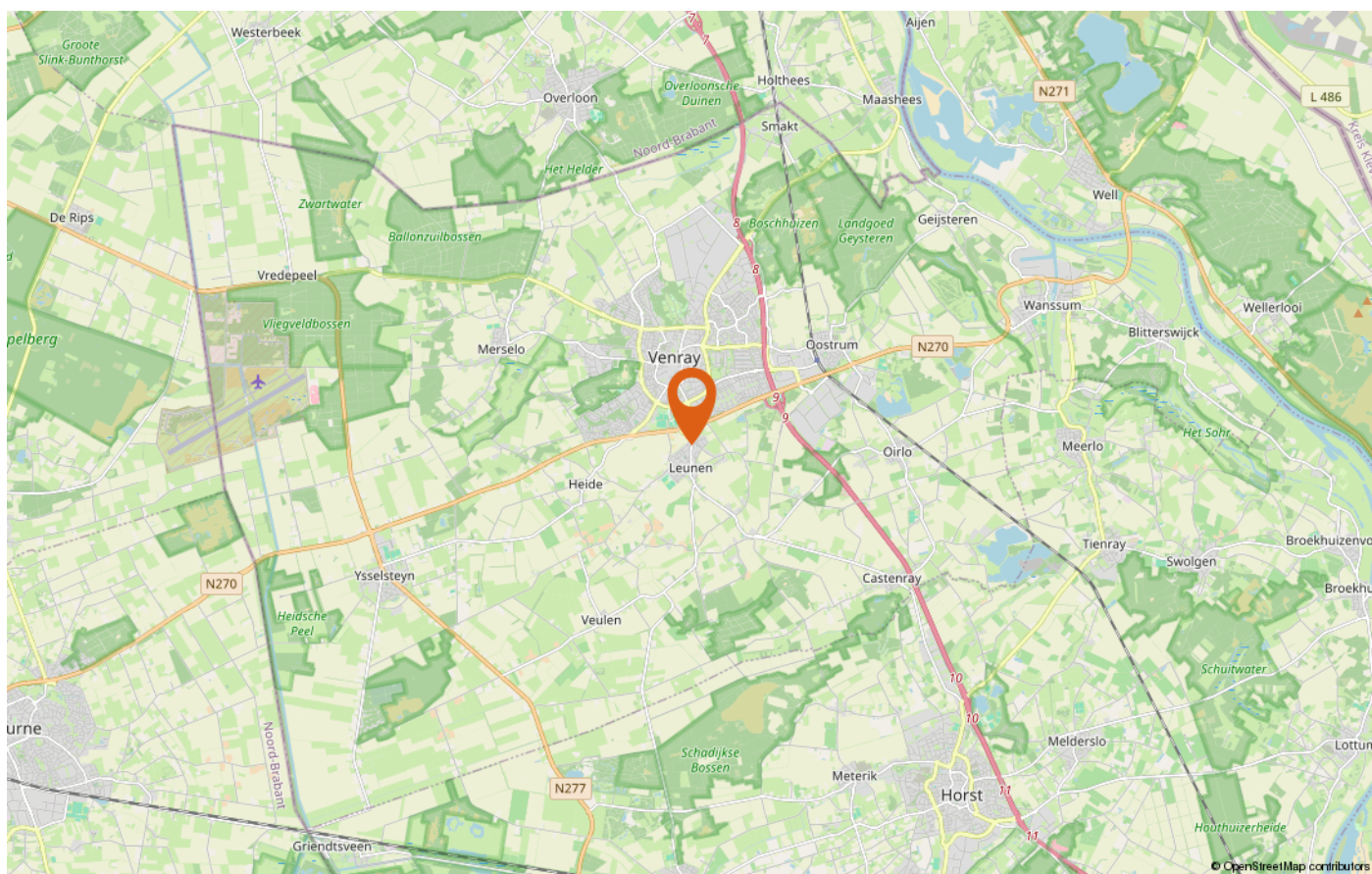
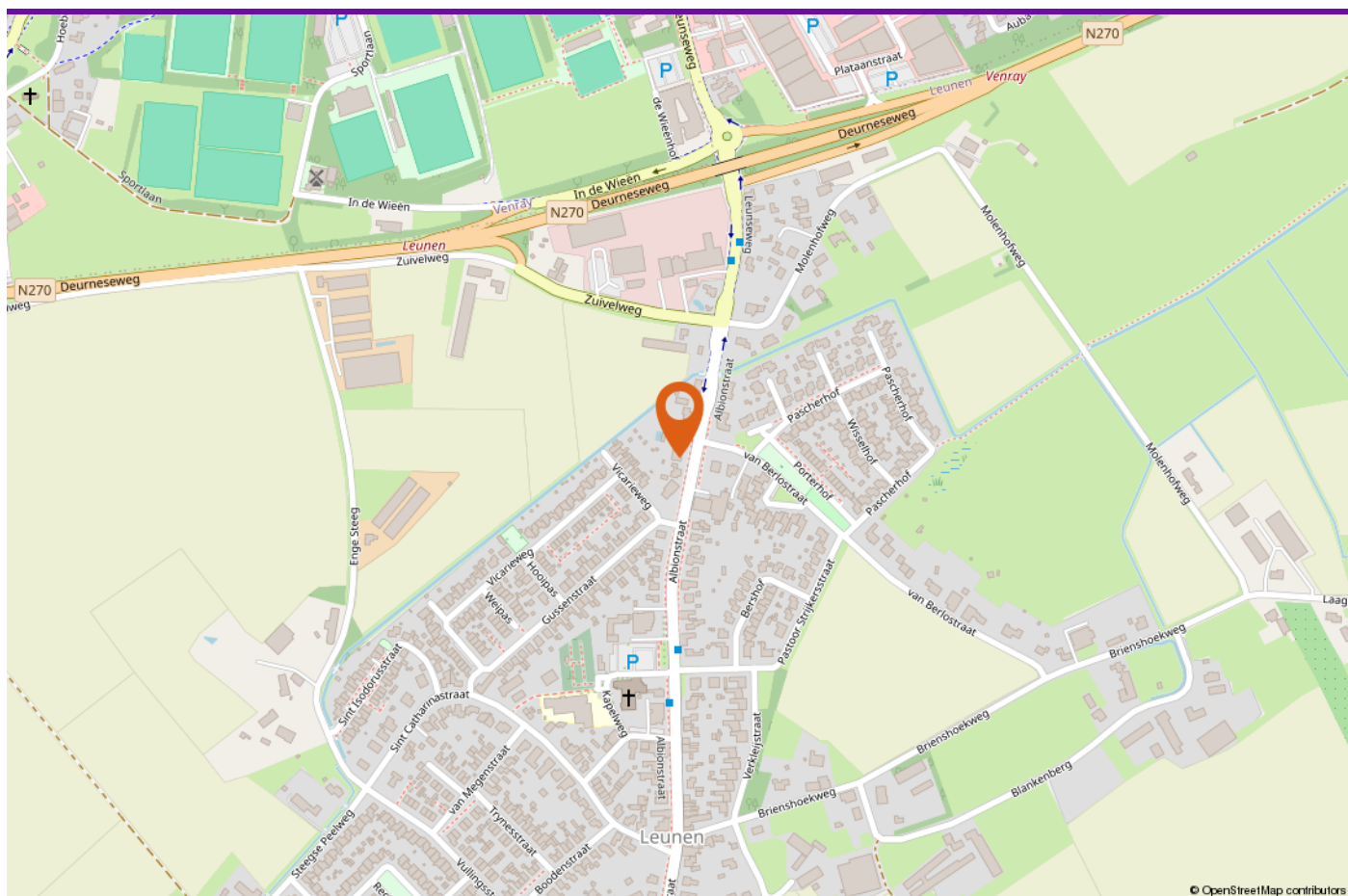


PLATTEGROND

* 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 - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Screens	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

[illegible]

AANTEKENINGEN

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

