



VULLINGSSTRAAT 13

LEUNEN

Vraagprijs € 349.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1967

Perceeloppervlakte
295 m²

Woonoppervlakte
132 m²

Externe bergruimte
30 m²

Inhoud
465 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In het kerkdorp Leunen staat deze uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage. De woning biedt mogelijkheden, zowel binnen als buiten.

Op de begane grond vind je een hal met toilet, een woonkamer, woonkeuken, bijkeuken en een tuinkamer die zorgt voor extra leefruimte. Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een badkamer. Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping, waar een royale ruimte aanwezig is die zich uitstekend leent voor het realiseren van een vierde slaapkamer, werk- of hobbyruimte.

De achtertuin ligt op het noordoosten en beschikt over een tuinberging en een lange oprit met parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein. De vrijstaande garage met smeerpuit is ideaal voor opslag, klussen of voor de autoliefhebber.

De woning ligt in het gemoedelijke Leunen, op slechts 1,7 kilometer van het centrum van Venray. Daarnaast woon je hier gunstig ten opzichte van de uitvalswegen A73 en N270 en in de nabijheid van scholen, speelvoorzieningen en winkels.





Via de entree aan de voorzijde betreed je de woning. De hal geeft toegang tot de meterkast, het toilet, de woonkamer, de keuken en de gesloten, beklede trapopgang naar de eerste verdieping. De begane grond is grotendeels afgewerkt met laminaatvloeren, granol wanden en gestucte plafonds. De meterkast is uitgerust met vier groepen en één aardlekschakelaar.

Het toilet is uitgerust met een stand closet en een hoekfonteintje. De wanden zijn deels betegeld en deels afgewerkt met sierpleister. Het raam raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

De ruime woonkamer (ca. 27 m²) beschikt aan de voorzijde over een brede raampartij met dubbel glas, wat zorgt voor een prettige lichtinval. De ruimte biedt volop mogelijkheden voor het creëren van een royale zithoek en het plaatsen van een grote eettafel. Vanuit de woonkamer bereik je via een loopdeur de tuinkamer (ca. 11.5 m²).

Deze fijne extra ruimte is voorzien van een brede raampartij en een lichtkoepel, waardoor er veel natuurlijk daglicht binnenvalt. De tuinkamer is ideaal als extra zitruimte of in te richten als speelkamer of hobbyruimte.

De woonkeuken (ca. 7.5 m²) is uitgerust met een inbouwkeuken in rechte opstelling met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4-pits gaskookplaat, afzuigkap en een oven. Het werkblad wordt onderbroken met één spoelunit. De keuken biedt ook ruimte om een kleine eettafel te plaatsen. Middels het raam in de zijgevel treedt er veel daglicht binnen. Naast de keuken bevindt zich een trapkast met extra bergruimte en toegang tot de kruipruimte.

Aansluitend ligt de bijkeuken (ca. 8 m²). Hier vind je de aansluitingen voor witgoed en de Intergas cv-ketel (2022). Daarnaast is er ruimte voor het plaatsen van extra apparatuur. Via de tuindeur is er direct toegang tot de achtertuin.











De overloop biedt toegang tot de badkamer en de drie slaapkamers van ca. 6, 14 en 14 m². De slaapkamers hebben allen raampartijen met rolluiken. De kamers zijn afgewerkt met vloerbedekking of zeil en de wanden zijn behangen.

De badkamer is uitgerust met een inloopdouche met thermostaatkraan en een wastafel. Voor natuurlijke ventilatie is er een raam aanwezig. Daarnaast is er een loopdeur naar het dak. Zowel het raam als de deur hebben een rolluik. De badkamer is gedeeltelijk betegeld met daarboven stucwerk.







2E VERDIEPING

De tweede verdieping is ingedeeld met een overloop en een ruime multifunctionele ruimte. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden en kan bijvoorbeeld worden ingericht als vierde slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte. Dankzij de open verbinding kun je deze verdieping geheel naar eigen wens inrichten. Aan de achterzijde zijn twee Velux dakvenster aanwezig.





GARAGE

De vrijstaande garage (ca. 23.5 m²) is een praktische ruimte voorzien van een stalen kantelpoort, een aparte loopdeur en twee ramen. Daarnaast beschikt de garage over verlichting en elektra. De aanwezige smeerput maakt de garage bijzonder geschikt voor de autoliefhebber of hobbyist. In de hoek is een aansluitpunt voor de grondwaterpomp aanwezig.

Door middel van een houten scheidingswand is de garage verdeeld in twee afzonderlijke gedeelten, wat extra flexibiliteit biedt voor opslag of werkruimte. Voor de garage is een lange oprit gelegen voor ca. 4 auto's.



De achtertuin ligt op het noordoosten en is verzorgd aangelegd met diverse beplanting, gazon en een terras waar je heerlijk kunt zitten en genieten van het buitenleven. De tuin beschikt over een vrije achterom aan de linkerzijde. Qua voorzieningen zijn er een buitenkraan en tuinverlichting aanwezig.

Achter op het perceel staat een houten tuinberging (ca. 6 m²), ideaal voor het opslaan van tuingereedschap of fietsen. De berging is voorzien van verlichting en elektra. De tuin wordt afgescheiden middels een haag ofwel een muur.





BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1967. Garage 1970 en tuinkamer 1975.
Vloeren	beton.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen. Platte daken bedekt met bitumineuze dakbedekking. Tuinkamer dak ca. 2014.
Kozijnen	begane grond: kunststof en aluminium kozijnen met dubbel glas (m.u.v. het toilet). 1e verdieping: houten kozijnen met stalen ramen en enkel glas. Het dakvenster is van hout met dubbel glas.
Overige voorzieningen	aan de voorzijde is een zonnescerm aanwezig. Daarnaast is de woning gedeeltelijk voorzien van rolluiken.
Isolatie	deels dubbel glas.
Centrale verwarming	middels cv-ketel Intergas 2022.
Eigendom/huur cv-ketel	eigendom.
Warmwatervoorziening	middels cv-ketel.

OVERIGE KENMERKEN

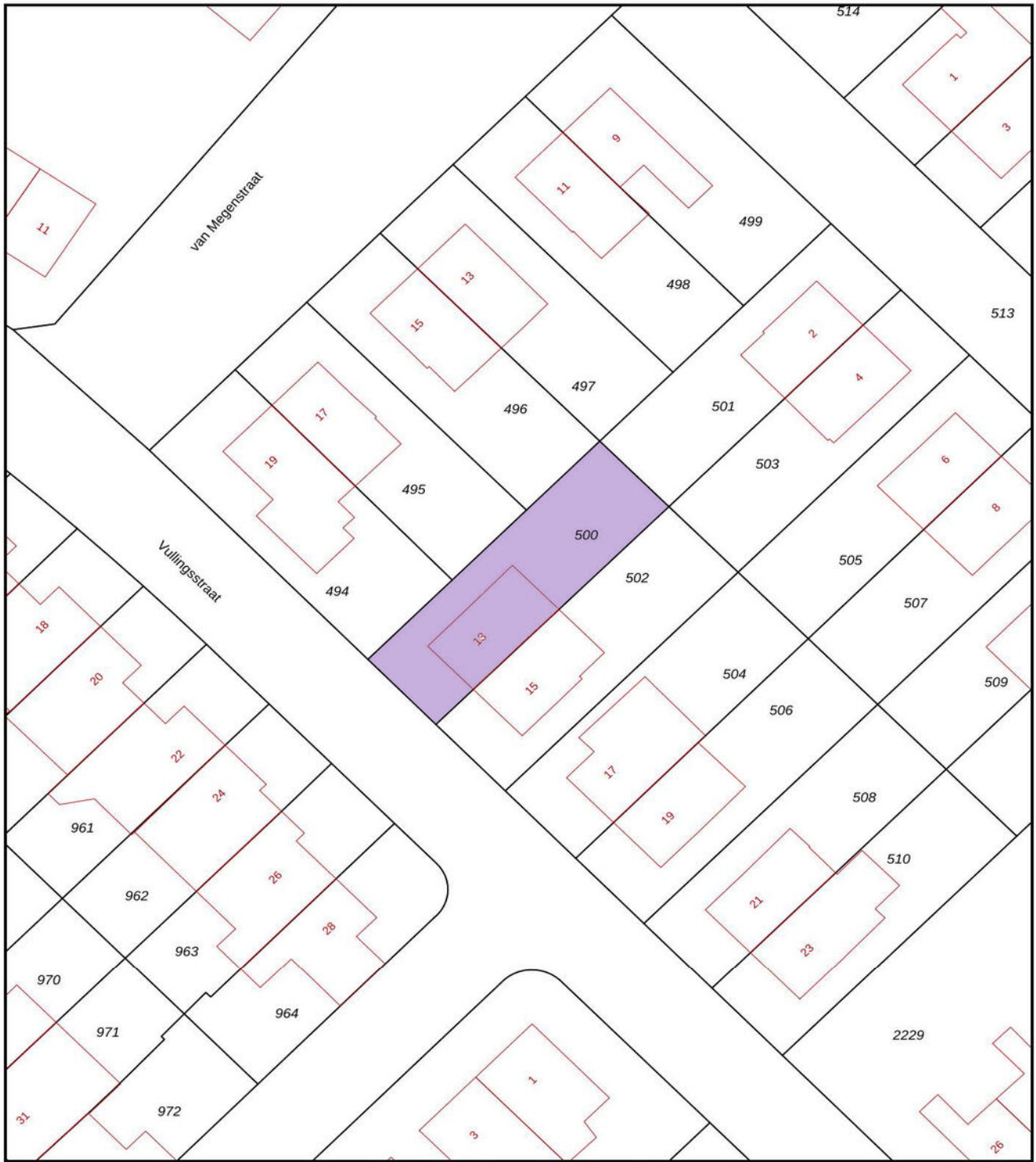
Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	mogelijk verdacht zeil op de zoldertrap en de kleine slaapkamer op de 1e verdieping.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting*	€ 305 ,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.482 m ³ en elektra ca. 1.207 kWh per jaar.

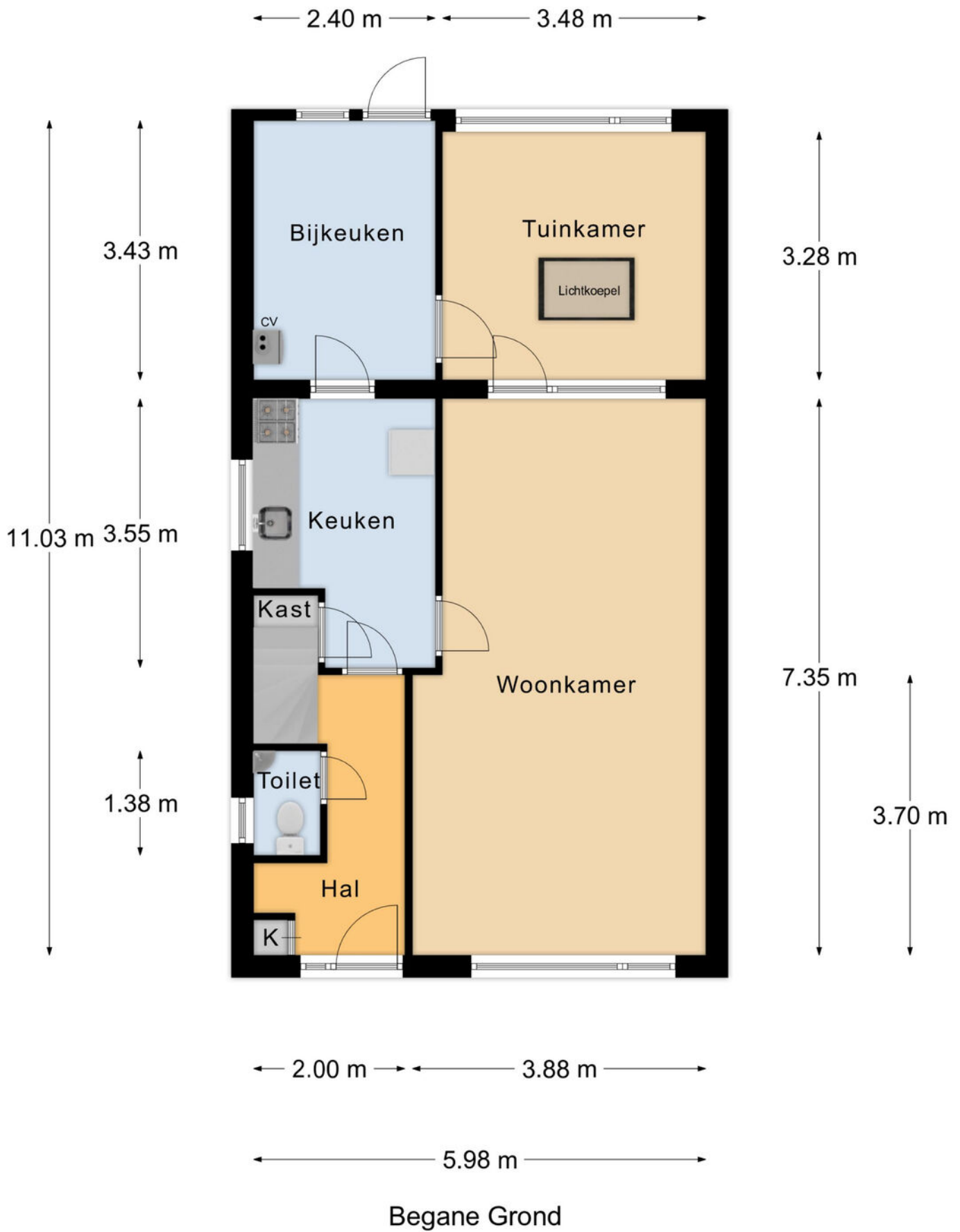
* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



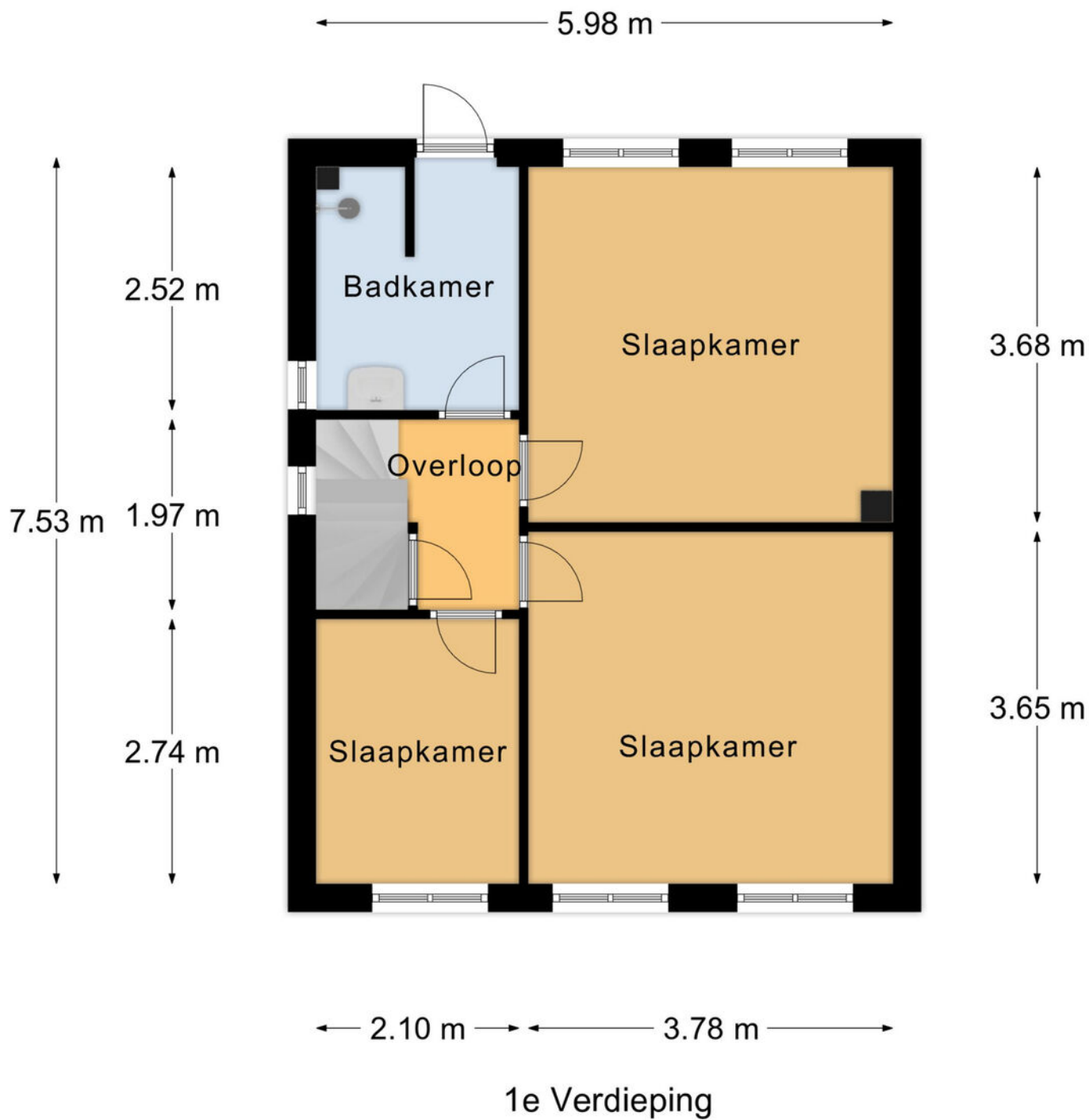
<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 2 februari 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Venray Sectie N Perceel 500</p> <p>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.</p>	<p>kadaster</p> 
--	---	---

KADASTRALE KAART



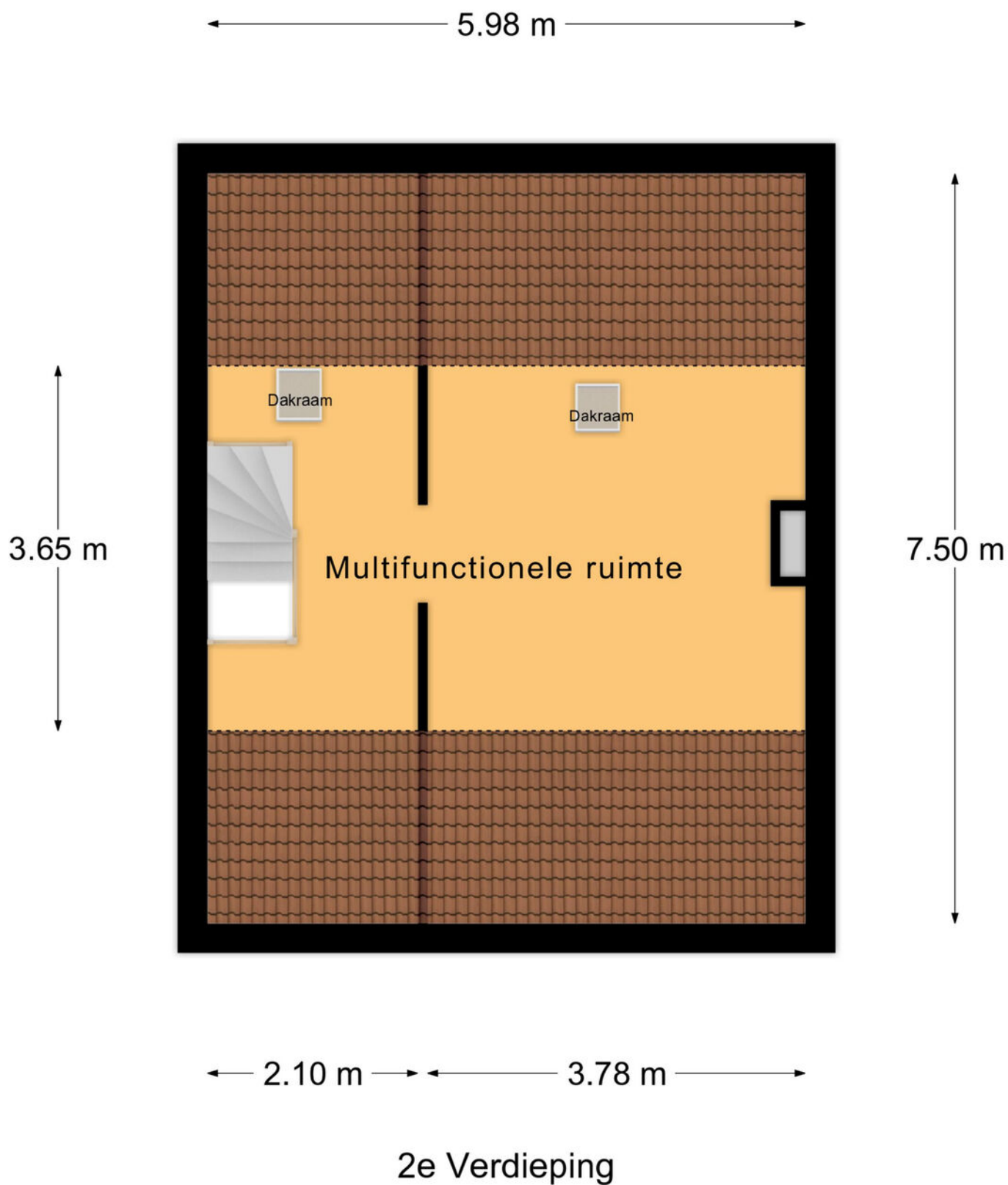
PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

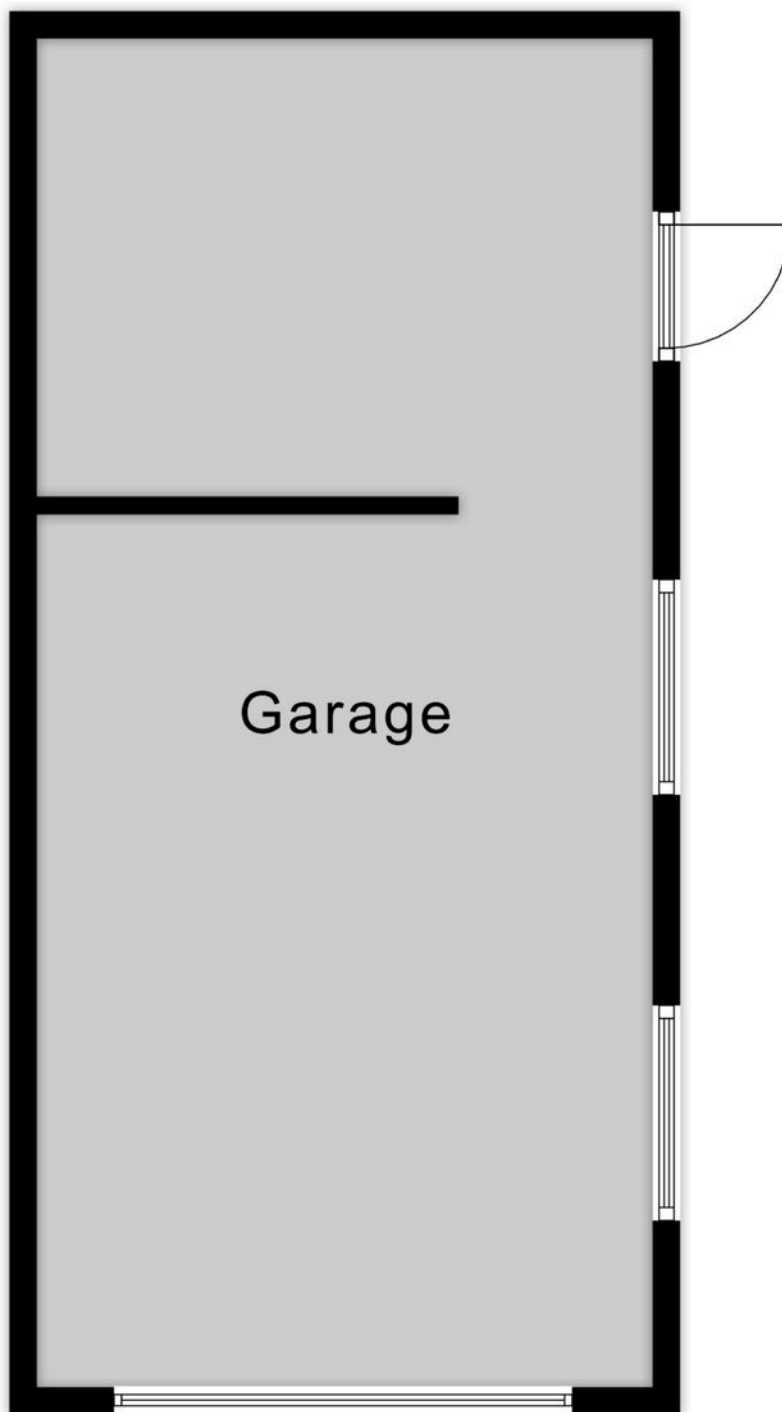
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



PLATTEGROND

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

7.20 m



Garage

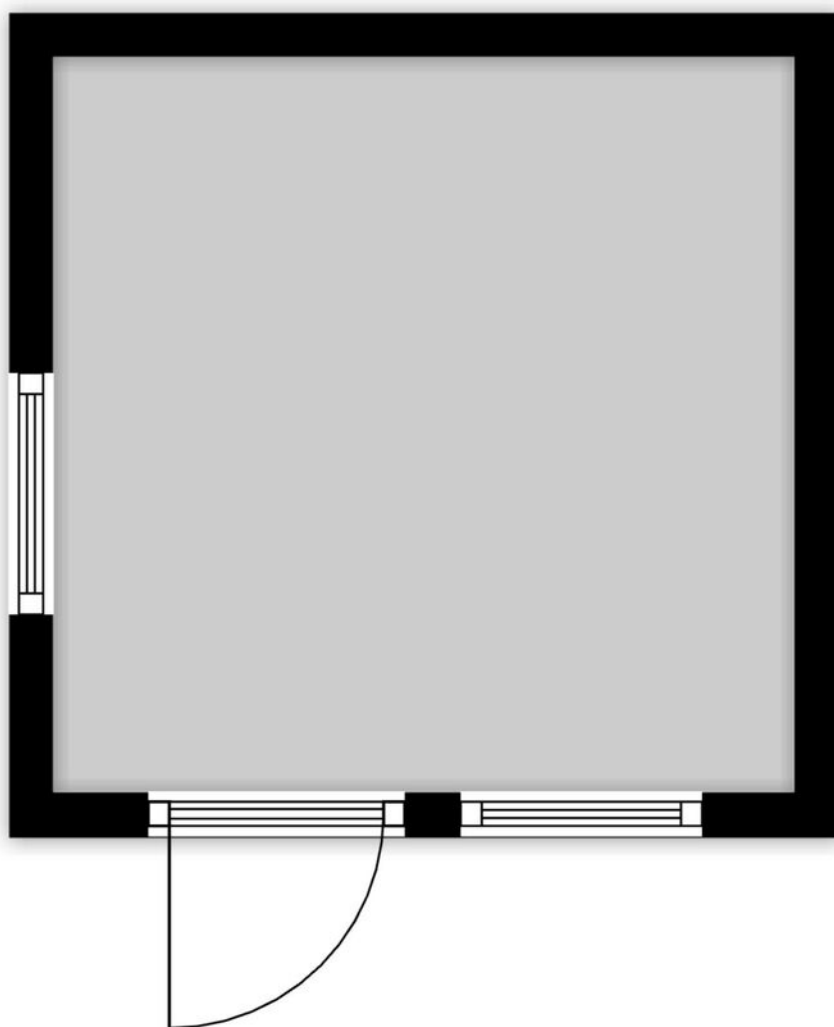
3.29 m

Garage

PLATTEGROND

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

← 2.45 m →



↑
2.43 m
↓

Tuinberging

PLATTEGROND

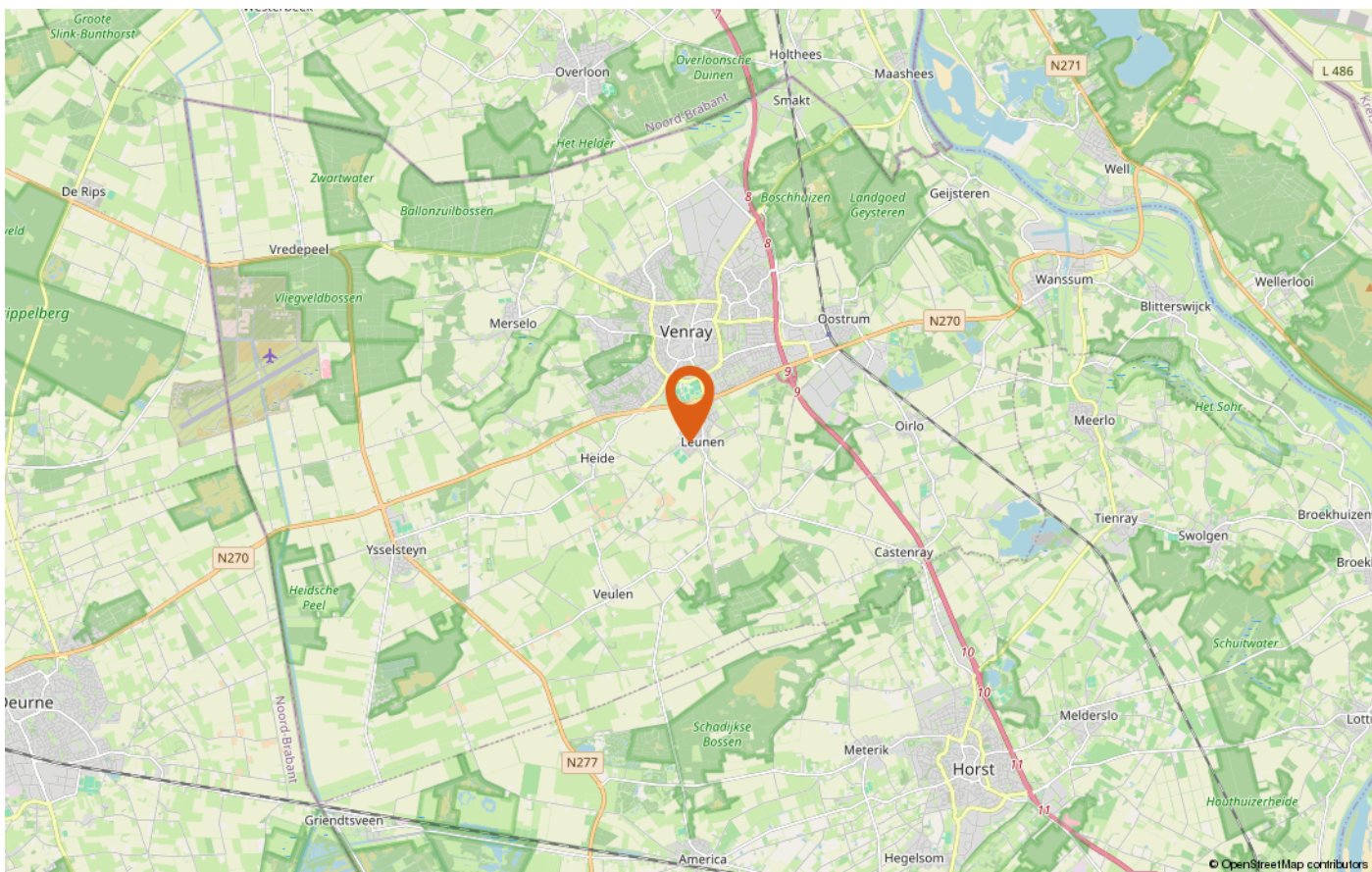
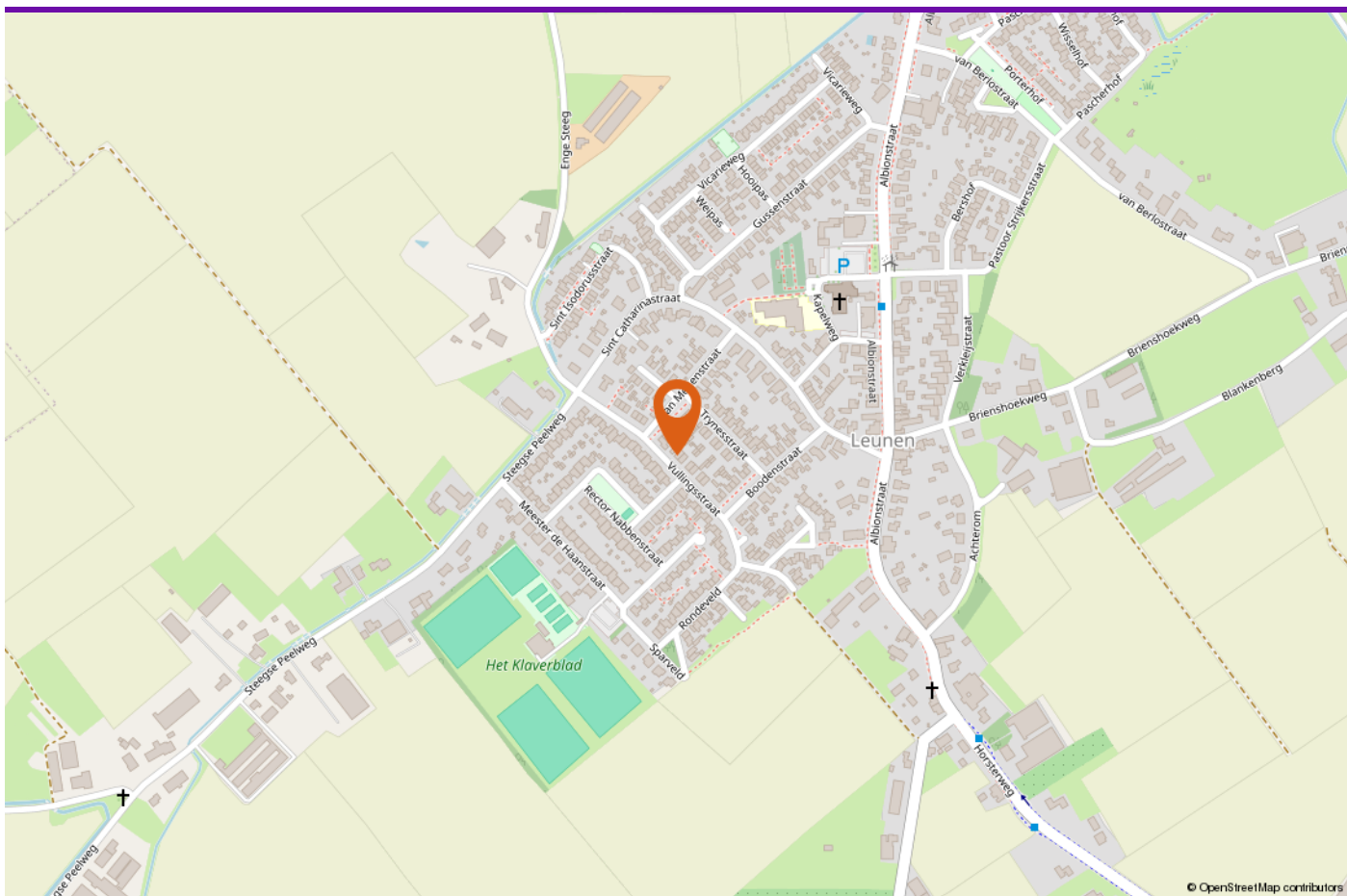
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

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		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Badkamer met de volgende toebehoren			
- wastafel	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART



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

