



# VAN MEGENSTRAAT LEUNEN

Vraagprijs € 419.000,- k.k.

Peelrand Makelaardij Venray  
Paterslaan 2 - 5801 AS Venray  
(0478) 568846 - [info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com) - [www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)





## KENMERKEN

Bouwjaar  
1964

Perceeloppervlakte  
195 m<sup>2</sup>

Woonoppervlakte  
120 m<sup>2</sup>

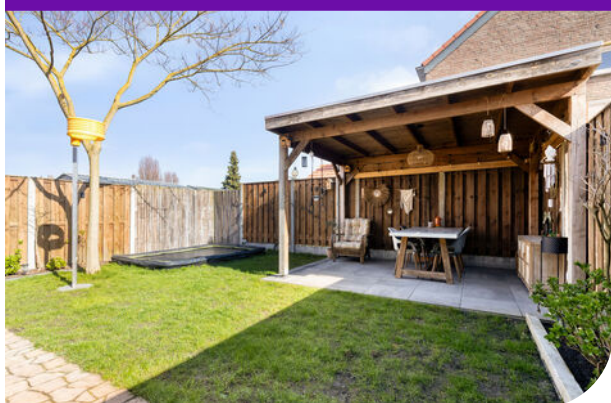
Overige inpandige ruimte  
7 m<sup>2</sup>

Externe bergruimte  
3 m<sup>2</sup>

Gebouwgebonden buitenruimte  
9 m<sup>2</sup>

Inhoud  
448 m<sup>3</sup>

Energie label  
B



## IN HET KORT...

Deze volledig gerenoveerde twee onder één kapwoning combineert ruimte, comfort en een moderne afwerking. De indeling biedt ruimte en flexibiliteit, met eigentijdse leefruimtes, drie ruime slaapkamers en een complete woonkeuken als hart van de woning. Ideaal voor nu, en bovendien geschikt om in mee te groeien wanneer je gezin groter wordt.

De woning is verrassend compleet, met onder andere een praktische provisiekelder en een moderne badkamer die van alle gemakken is voorzien. Op de overloop bevindt zich een handige wasruimte, stijlvol weggewerkt in een kast. Vloerverwarming en een strakke gashaard op de begane grond, gecombineerd met een airco-unit op de zolder, maken het wooncomfort hier compleet.

De verzorgde tuin op het noordoosten biedt alle ruimte om te spelen, te ontspannen en samen te genieten. Met een afsluitbare vrije achterom met een (fietsen)berging, tuinberging, terrasoverkapping én parkeergelegenheid voor één auto op de oprit, is het buiten ook heerlijk wonen.

De ligging is rustig en bijzonder gunstig, in een autoluw hofje met alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik. Venray is bovendien eenvoudig en snel bereikbaar, en dankzij de goede verbindingen naar de N270 en de A73 ben je uitstekend aangesloten op de regio.



De woning wordt verwelkomd door een verzorgde en onderhoudsvriendelijke voortuin. De beklinkerde oprit biedt plaats aan één auto en geeft het geheel een nette, toegankelijke uitstraling. Vanuit de oprit bereik je via het pad in de voortuin de voordeur, maar ook is er een alternatieve route: via de aangebouwde, houten en afsluitbare fietsenberging aan de linkerkant van de woning loop je comfortabel 'achterom' naar de tuin en de woning. Deze slimme indeling zorgt voor extra gemak in het dagelijks gebruik.

Via de overdekte entree betreed je de woning en kom je in een compacte maar praktisch ingedeelde hal. Hier is slim gebruikgemaakt van de ruimte door het toilet naar de aanbouw te verplaatsen, waardoor een fijne garderobehoek is ontstaan. De antraciet tegelvloer met vloerverwarming, die vrijwel de gehele begane grond siert, geeft direct een moderne en luxe basis. De glazen deur naar de leefruimte zorgt voor een mooie en uitnodigende doorkijk. Je komt dan ook gelijk binnen in het middelpunt van de woning, de stijlvolle woonkeuken. Compleet met een kookeiland dat niet alleen functioneel is, maar ook uitnodigt tot gezellig samenzijn. Het witte eiland met composiet werkblad is voorzien van een inductiekookplaat, spoelgedeelte en volop bergruimte. De in de muur geïntegreerde houten kastenwanden voorzien van de nodige apparatuur geeft de keuken een warme en exclusieve uitstraling. Het verlaagde plafond met inbouwspots en de stijlvolle kroonluchter met hanglampen en geïntegreerde afzuiging maken het geheel compleet. Dankzij het zijraam is er bovendien prettig daglicht en zicht op de achterom. In het verlengde van de keuken vind je het portaal met toilet en toegang tot de tuin, waarmee dit de 'achterom' vormt.

De woonkamer aan de voorzijde is sfeervol ingericht rondom een strakke gashaard en vormt een rustige plek om te ontspannen. De open indeling zorgt voor een prettige verbinding met de keuken, terwijl de verschillende zones toch duidelijk hun eigen karakter behouden. Aan de achterzijde bevindt zich de uitgebouwde eethoek, een bijzonder sfeervolle ruimte met een warme houten vloer, een plafond met geschilderde houten balken, speels doorkijkje naar de keuken en een lichtkoepel die voor extra daglicht zorgt. De dubbele openslaande tuindeuren verbinden binnen en buiten op een natuurlijke manier.















# VERDIEPING

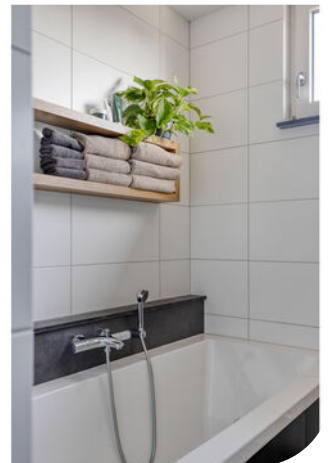
Middels de trap vanuit de hal bereik je de eerste verdieping. De ramen in zowel de voorgevel als bij de trapopgang maken dit tot een prettige en overzichtelijke overloop. Aan de voorzijde is een kast gerealiseerd waarin de witgoedaansluitingen netjes, en op comfortabele hoogte, zijn weggewerkt. Deze verdieping beschikt over twee ruime en verzorgd afgewerkte slaapkamers, beide voorzien van een doorlopende laminaatvloer en grote draai-/kiepramen met handmatig te bedienen rolluiken.

De moderne badkamer biedt alles wat je mag verwachten van hedendaags comfort. Ruim opgezet en ingericht met een ligbad, een ruime inloopdouche met regendouche en thermostaatkraan, een dubbel wastafelmeubel en een wandtoilet. De afwerking is stijlvol en tijdloos, volledig betegeld in neutrale tinten, vloerverwarming, een designradiator en een gestuct plafond met inbouwspots. Daarnaast zorgen zowel mechanische ventilatie als een hooggeplaatst raam voor prettige, natuurlijke ventilatie met behoud van privacy.

De tweede verdieping is via een vaste trap bereikbaar en vormt een volwaardige extra woonlaag. Dankzij de brede dakkapel over vrijwel de gehele achterzijde is hier een verrassend ruime en lichte verdieping ontstaan. Deze ruimte is perfect geschikt als extra slaapkamer, werkplek, hobbyruimte of een combinatie hiervan. De afwerking met laminaat en een frisse uitstraling maakt het geheel direct bruikbaar. Extra comfort wordt geboden door de aanwezige airconditioning. Bergruimte is slim weggewerkt achter de knieschotten. Tevens vind je hier ook de technische installaties.







## 2E VERDIEPING







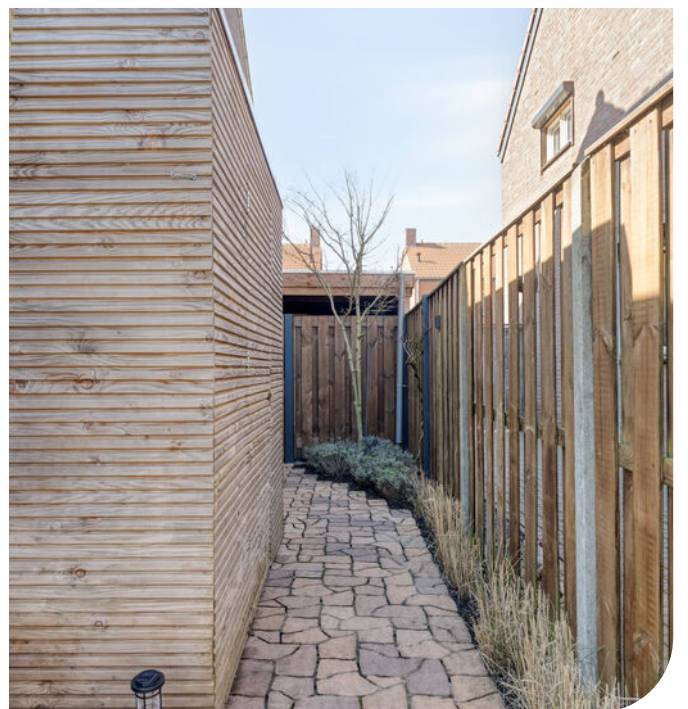
De fraai aangelegde achtertuin op het noordoosten is een heerlijke plek om te ontspannen, met een mooie balans tussen zon en schaduw gedurende de dag. De volwassen Perzische boom zorgt niet alleen voor natuurlijke verkoeling en privacy in de zomermaanden, maar geeft de tuin ook een sfeervolle en groene uitstraling met prachtige bloesem in het voorjaar.

Achter in de tuin bevindt zich een fijne overkapping, geplaatst in 2018, waar je beschut kunt zitten en optimaal van het buitenleven kunt genieten. Aan de zijkant van de woning is in 2020 een praktische houten berging gerealiseerd, perfect voor het netjes opbergen van tuinspullen en meubilair.

Een echte meerwaarde is de in 2025 gerealiseerde, afsluitbare fietsenberging langs de linkerzijde van de woning. Deze vormt een comfortabele en veilige verbinding tussen de oprit en de achtertuin en fungeert als vrije achterom. Dankzij de slimme opzet met deuren aan beide zijden is dit een bijzonder praktische en veelgebruikte toegang tot de woning.







# STRAATBEELD



## BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1964.
Vloeren	betonvloeren en een houten zoldervloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren, nageïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen, nageïsoleerd met 8 cm dupanel, plat dak in 2010 vernieuwd. Geïsoleerd dakkapel, sandwichconstructie (dak RC 6,3 / zijwangen RC 4,7).
Kozijnen	kunststof kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de slaapkamers op de 1e verdieping zijn voorzien van handbediende rolluiken, het dakkapel op de 2e verdieping is voorzien van elektrische rolluiken.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	12 zonnepanelen met een capaciteit van ca. 200/225 Wp per paneel, geplaatst in 2023
Centrale verwarming	middels de Intergas Kombi Kompakt cv-ketel uit 2019 (eigendom), vloerverwarming op de begane grond (tegelvloer) en op de badkamer boven. Gashaard in 2011 geplaatst in de woonkamer.
Warmwatervoorziening	tapwater wordt geleverd door de gasgestookte cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.
Airconditioning	JR airco unit op zolder uit 2023.

## OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	compleet netwerk vernieuwd in 2010 waaronder meterkast/schakelaars/groepen/elektra. uitbreiding meterkast extra groep 3 fases 2023. totaal 14 groepen en 3 aardlekschakelaars.

## VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 400,06 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 900 m <sup>3</sup> per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 2800 kWh per jaar.

# ALGEMENE KENMERKEN





### 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.

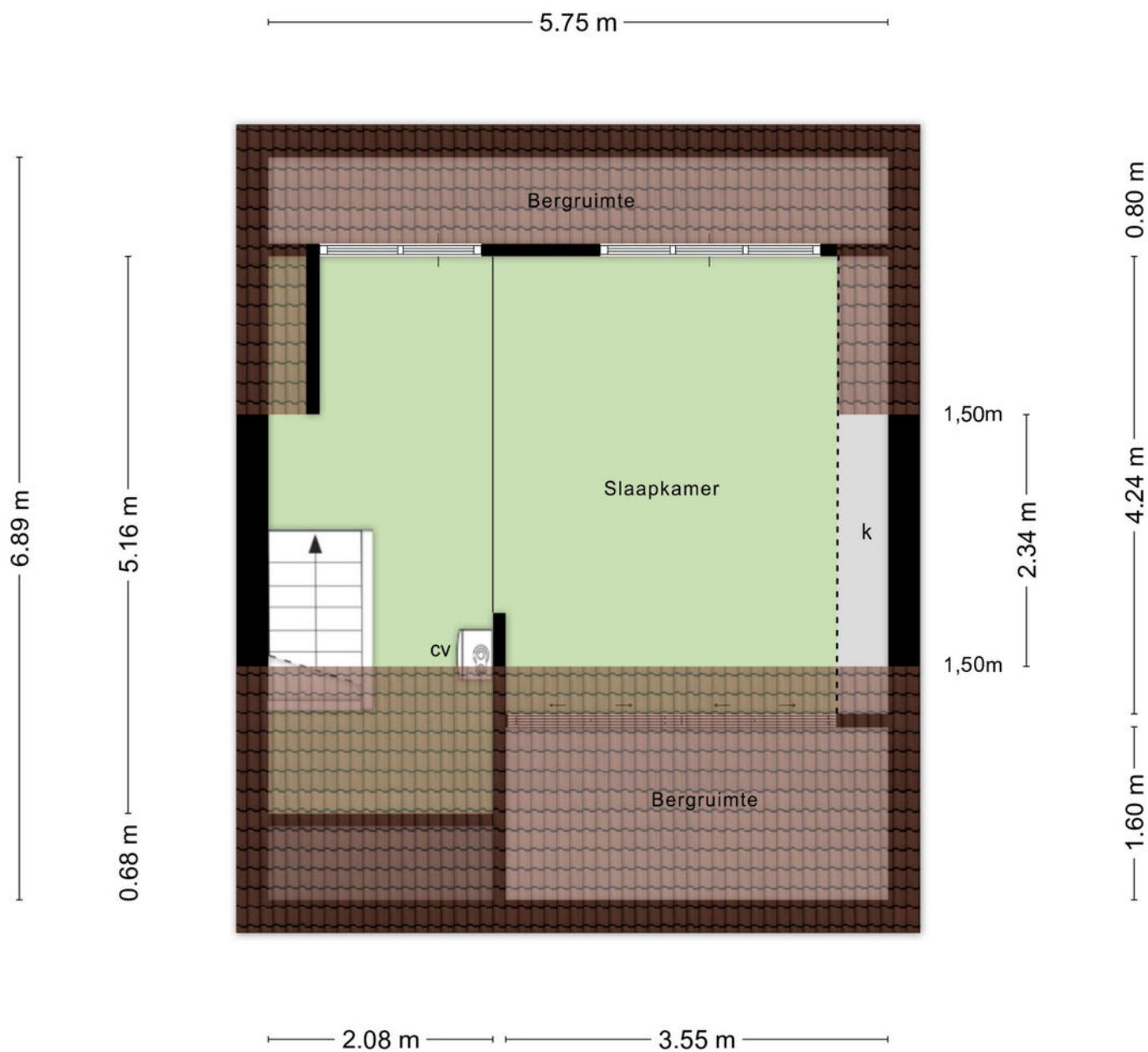


## 1e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

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



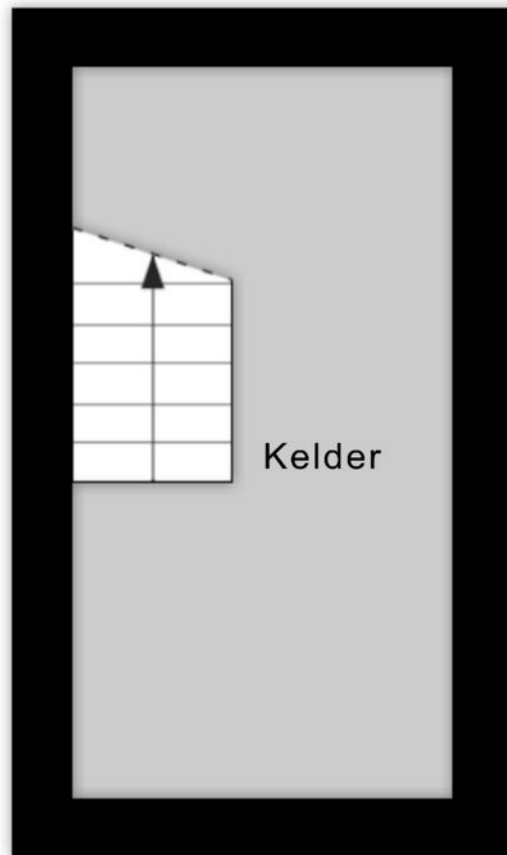
## 2e verdieping

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
 © Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# PLATTEGROND

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

1.90 m



3.65 m

## Kelder

Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://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
<b>Woning - Interieur</b>			
(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			
- rolgordijnen			X
- jaloezieën			X
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Gordijnen en rails woonkamer + eetkamer			X
Vloerdecoratie, te weten			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vriezer		X	
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			

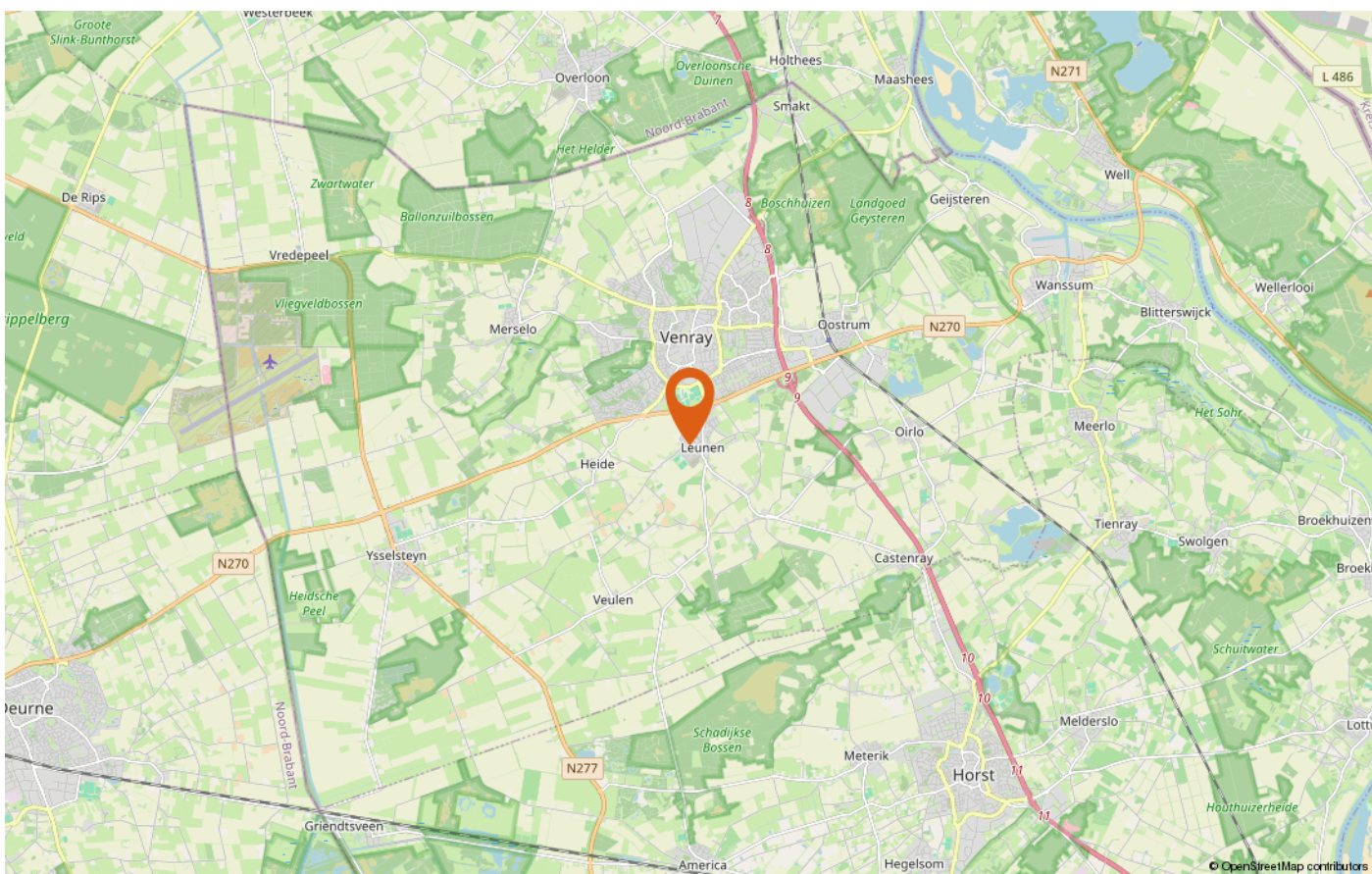
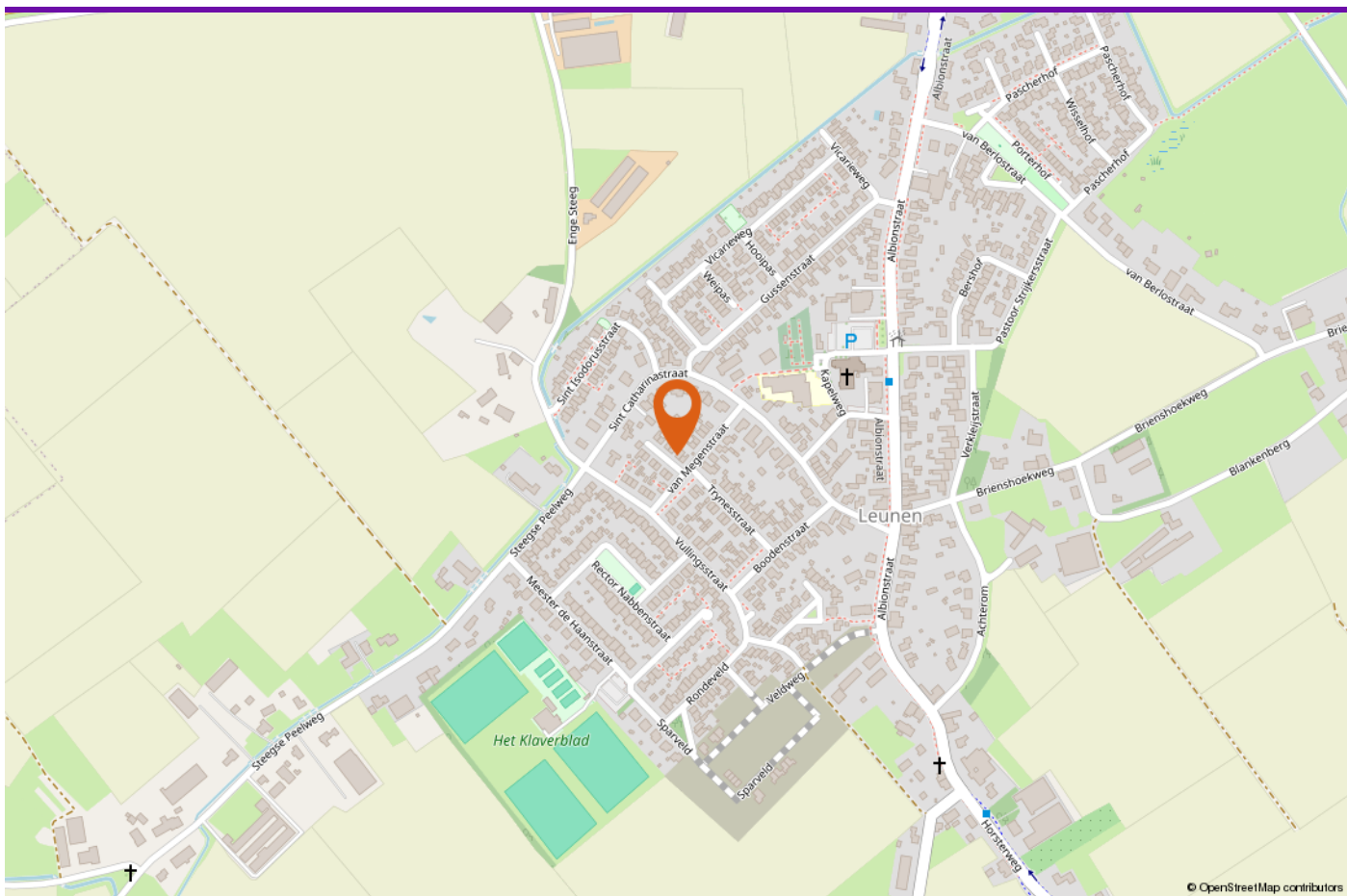
## LIJST VAN ZAKEN

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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- Spiegel	X		
- Designradiator	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

## LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Trampoline (bij weghalen blijft er een gat)			X
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- vlaggenmast(houder)	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](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

Peelrand Makelaardij Bergen  
Mosaïque 6-A - 5854 AZ Bergen  
(0485) 748008 -  
[info@peelrand.com](mailto:info@peelrand.com)  
[www.peelrand.com](http://www.peelrand.com)

