

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**



ENGE STEEG 4
LEUNEN

HEUVEL.NL • WÉRK'T VOOR U

Kenmerken

Bouwjaar	1930
Woonoppervlakte	127 m ²
Overige inpandige ruimte	77 m ²
Externe bergruimte	395 m ²
Inhoud	767 m ³
Perceel	ca. 4000 m ²

Bijzonderheden

- Wonen op een landelijke woonlocatie, gelegen op een uniek perceel van circa 4.000 vierkante meter;
- Vrije en landelijke ligging met weids uitzicht over de achtergelegen weilanden, doch direct bij dorpskern van Leunen gelegen.
- Ideaal woonobject voor de handige klusser;
- Grote hoeveelheid praktische (werk)ruimte door aanwezige bijgebouwen en vrijstaande schuur;
- Vrijstaande schuur voorzien van eigen meterkast, krachtstroom en wateraansluiting;
- Goede ontsluiting via betonnen inrit, ook geschikt voor grotere voertuigen;
- Gelegen in het buitengebied (doch dicht tegen dorpskern) van Leunen met Venray en uitvalswegen (N270) op korte afstand;
- Het object heeft een woonbestemming;
- Door verkoper wordt een bankgarantie of waarborgsom verlangd.

Deze woning is gemeten volgens de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in de meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. Hoewel wij de woning met veel zorg hebben laten opmeten kan het zijn dat er verschillen zijn in de afmetingen. Noch verkoper noch de makelaar accepteert enige aansprakelijkheid voor deze verschillen. De maatvoeringen worden door ons gezien als zuiver indicatief. Indien de exacte maatvoering voor u van belang is, raden wij u aan de maten zelf op te (laten) meten.



Vraagprijs € 495.000 k.k.

Aanvaarding in overleg

ENGE STEEG 4 LEUNEN

Algemeen



Het woonobject aan de Enge Steeg 4 in Leunen biedt de ideale combinatie van ruimte, rust en landelijk wonen. Met een perceel van circa 4.000 m² is dit een bijzonder royaal geheel met veel potentie, met name voor de handige klusser of iemand die op zoek is naar ruimte en mogelijkheden. De locatie beschikt over een vrij en weids uitzicht aan de achterzijde en wordt gekenmerkt door diverse praktische bijgebouwen die het gebruik van het perceel versterken. Het perceel heeft volgens het geldende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Voor de specifieke bouw- en gebruiksregels dient kandidaat-koper zelf het vigerende bestemmingsplan te raadplegen.

Ondanks de landelijke ligging zijn de dagelijkse voorzieningen goed bereikbaar. Het nabijgelegen Venray biedt een breed scala aan winkels, scholen, horeca en overige voorzieningen.



De bereikbaarheid is daarnaast goed te noemen. Via de nabijgelegen uitvalswegen, waaronder de N270, zijn omliggende dorpen en steden eenvoudig en snel te bereiken.

Hierdoor combineert deze locatie het rustige buitenleven met een praktische verbinding richting de regio.



Begane grond Hal & Entree

Via de entreehal betreedt u de woning, die toegang biedt tot een multifunctionele kamer en de open keukenruimte.





De open keukenruimte is een praktische leefruimte waar naast koken ook plaats is voor een eettafel of zitplek. Hierdoor is het een fijne plek voor een ontbijt of een eenvoudige maaltijd.

De ruimte heeft een open indeling, wat verschillende gebruiksmogelijkheden biedt. De keuken is eenvoudig uitgevoerd en beschikt over beperkte inbouwapparatuur. Aangrenzend bevindt zich een provisieruimte, handig voor extra bergruimte.

Keuken







ENGE STEEG 4 LEUNEN

Woonkamer



Vanuit de keuken loopt u door naar de separate woonkamer. Dit is een karakteristieke ruimte met voldoende mogelijkheden om een comfortabele zitkamer te creëren.

Dankzij de aanwezige raampartijen komt er prettig daglicht binnen.





ENGE STEEG 4 LEUNEN



Slaapkamer Begane grond

Via een klein halletje is een (slaap)kamer op de begane grond bereikbaar.

Deze ruimte is geschikt voor verschillende doeleinden, zoals een slaapkamer, werkkamer of hobbyruimte.



Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de bijkeuken. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld een extra koelkast of vriezer.

Daarnaast biedt deze ruimte praktische bergruimte en vormt het de achterom van de woning.

Bijkeuken



Badkamer & Toilet



Op de begane grond is een badkamer aanwezig, waardoor gelijkvloers wonen mogelijk is.

De badkamer is voorzien van een ligbad, douche en wastafel. Daarnaast is er een separaat toilet, dat tevens als gastentoilet kan dienen. Beide sanitaire voorzieningen zijn bereikbaar via de bijkeuken.





Vanuit de bijkeuken en via buiten zijn diverse aangebouwde bergingen toegankelijk. Deze bieden veel extra opslagruimte en zijn vanaf meerdere kanten bereikbaar.

De bergingen zijn voorzien van diverse elektrapunten, hier is de aansluitingen voor de wasmachine en droger aanwezig en geven tevens toegang tot de vliering.

**Inpandige
bergingen**



Eerste verdieping Slaapkamers



De eerste verdieping is bereikbaar via een vaste trap. Hier bevinden zich drie separate slaapkamers, waarvan meerdere zijn voorzien van ingebouwde kastruimte.

Op de eerste verdieping is tevens een vliering aanwezig, die voornamelijk geschikt is als opslagruimte.





ENGE STEEG 4 LEUNEN





ENGE STEEG 4 LEUNEN

Buitenruimte Schuur



Op het royale perceel staat een vrijstaande schuur. Deze is geschikt voor uiteenlopende doeleinden, zoals hobby, klussen of (kleinschalige) bedrijfsactiviteiten.

De schuur is voorzien van meerdere elektrapunten en een eigen meterkast, inclusief krachtstroomaansluiting. Daarnaast is er een wateraansluiting aanwezig. Dankzij de betonnen vloer is de ruimte ook geschikt voor het opslaan van zwaardere materialen of apparatuur.





ENGE STEEG 4 LEUNEN



Kapschuur

Op het perceel is een royale kapschuur aanwezig. Deze is aan de voorzijde open en biedt volop ruimte voor het stallen van grotere voertuigen of het tijdelijk opslaan van materialen.

Door de royale opzet is dit een zeer praktische en veelzijdige voorziening. De kapschuur is degelijk uitgevoerd en geschikt voor zwaardere belasting, waardoor deze zich uitstekend leent voor zowel particulier als zakelijk gebruik.





ENGE STEEG 4 LEUNEN

Perceel



Het woonhuis met bijgebouwen is gelegen op een royaal perceel van circa 4.000 m². Dit biedt volop ruimte en mogelijkheden om het geheel naar eigen wens in te richten. Voor de exacte gebruiksmogelijkheden wordt geadviseerd het bestemmingsplan te raadplegen, dat openbaar beschikbaar is.

De woning is goed bereikbaar via een betonnen inrit aan de voorzijde, die tevens toegang biedt tot de bijgebouwen. Hierdoor is het perceel ook geschikt voor het eenvoudig bereiken met grotere voertuigen. Aan de achterzijde is er sprake van een vrij en weids uitzicht over de omliggende weilanden, wat zorgt voor een rustige en landelijke woonomgeving met veel privacy.





ENGE STEEG 4 LEUNEN





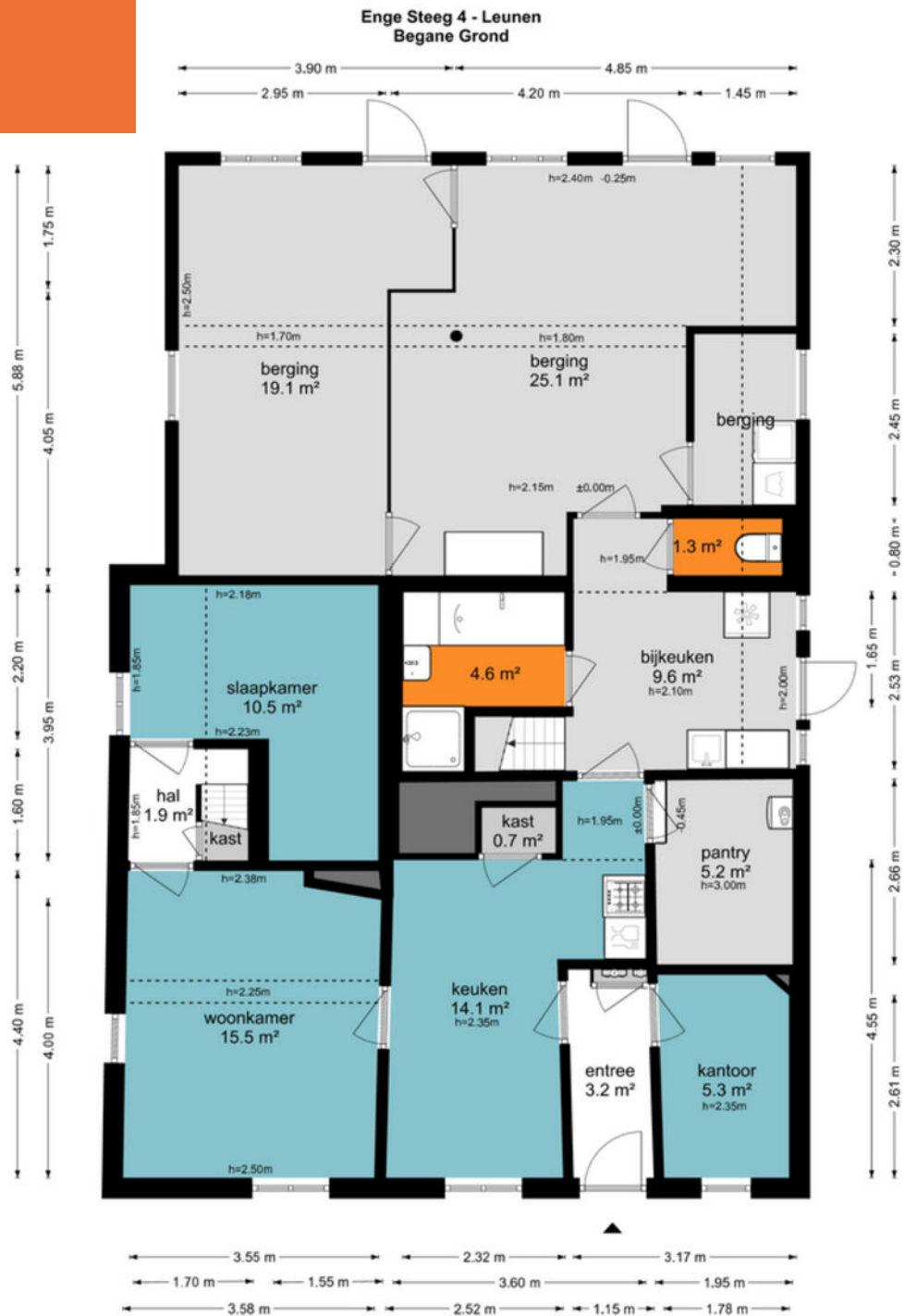
ENGE STEEG 4 LEUNEN





ENGE STEEG 4 LEUNEN

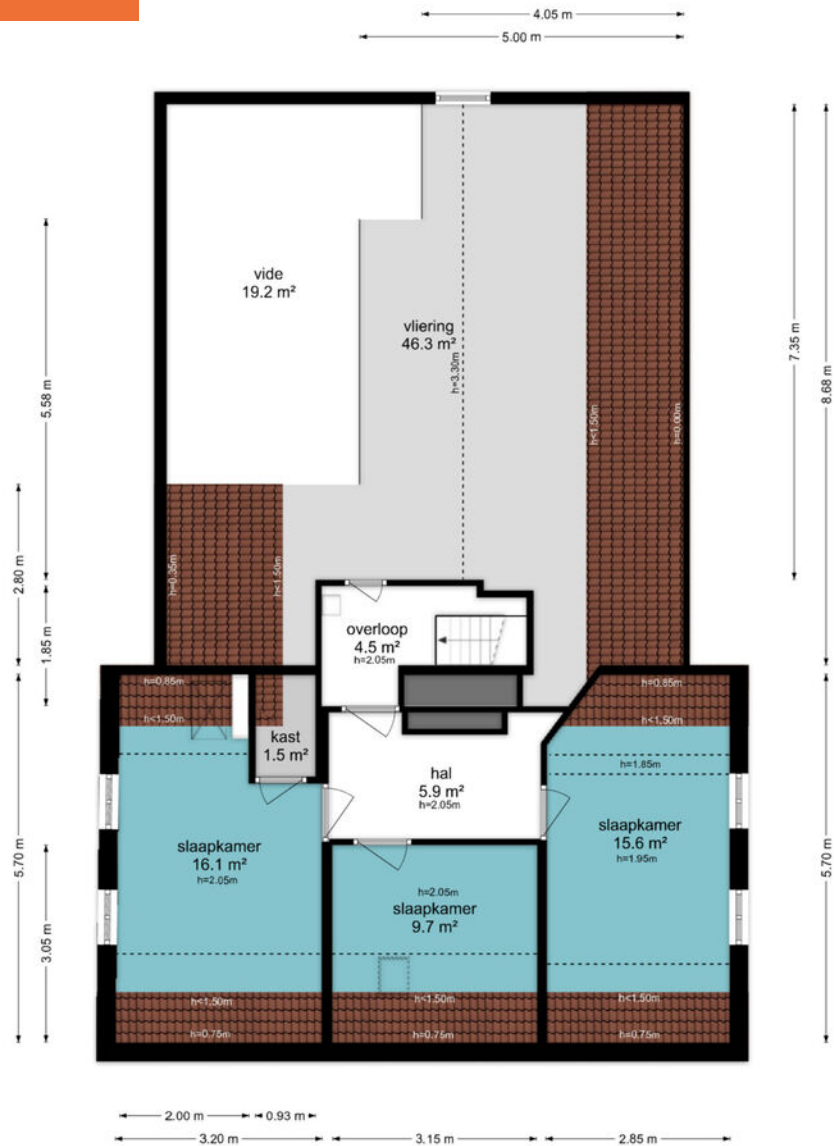
Plattegrond Begane grond



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de afbeeldingen kunnen geen rechten worden ontleend.

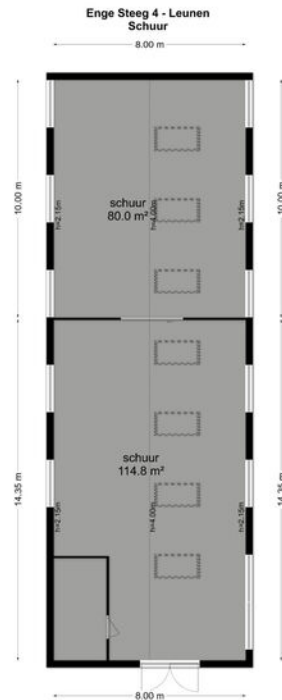
Plattegrond Eerste verdieping

Enge Steeg 4 - Leunen Eerste Verdieping

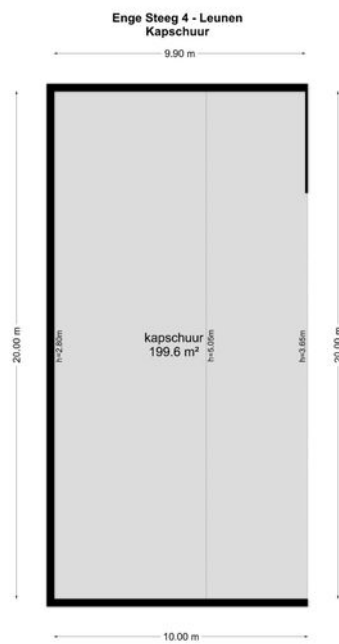


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend
© www.objectenco.nl

Plattegronden



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

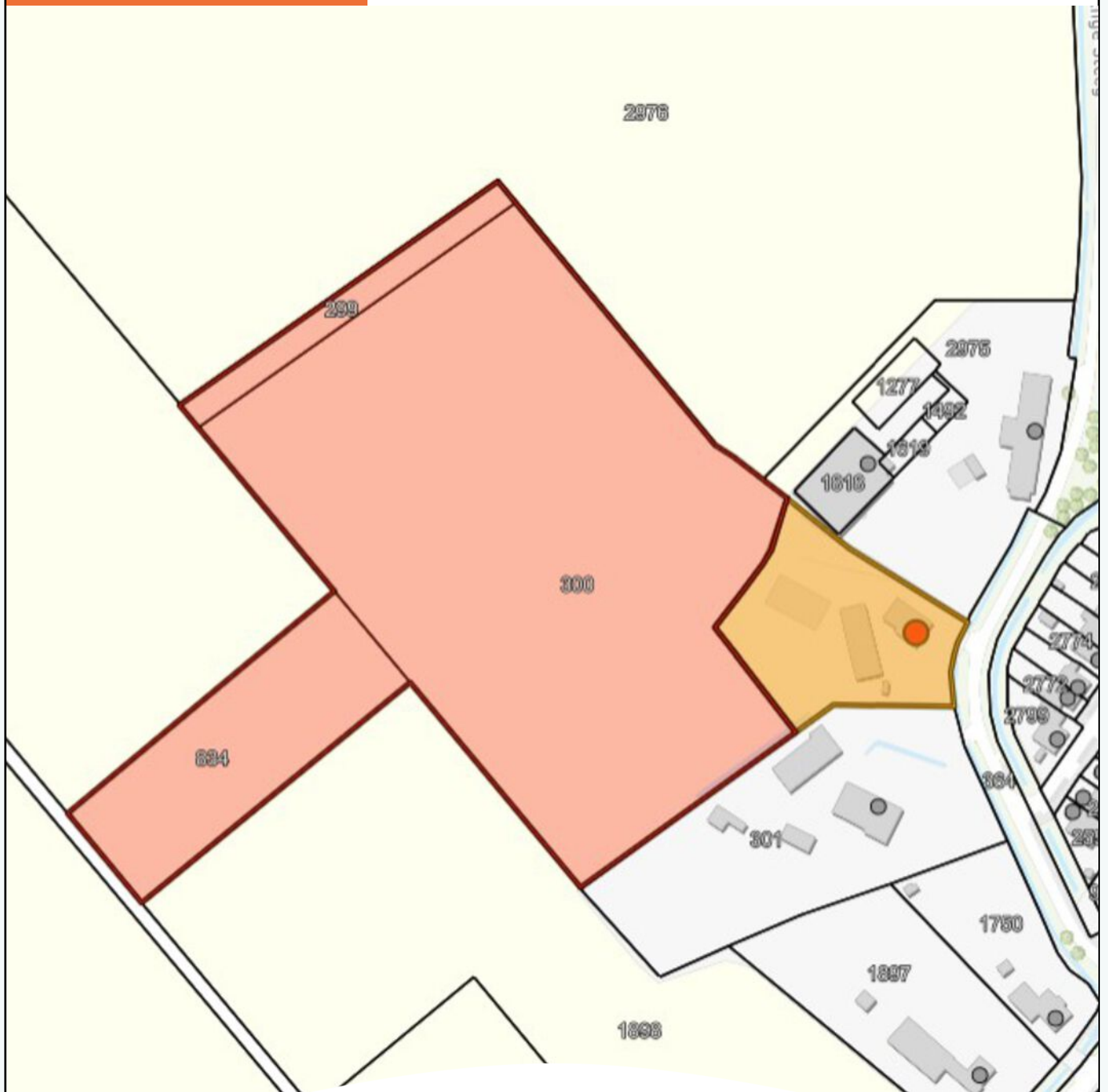


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectinfo.nl

Kadastrale kaart

Bij de woning bestaat de optie om aanvullende landbouwgrond bij te kopen. Het gaat om de kadastrale nummers N300 (gedeeltelijk), N299 en N834.

Deze zijn in het rood op onderstaande kaart weergegeven.



Kadastrale kaart



ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

**MAKELAARS
ADVISEURS**

Nodigt u uit

Geachte mevrouw, mijnheer,

Wij hopen dat de informatie uit deze verkoopbrochure voldoende duidelijk is en uw interesse is gewekt.

Wij willen u echter nadrukkelijk uitnodigen om de woning ook eens te komen bekijken als hij aan uw basiseisen voldoet. In deze tijd van digitale foto's en internet wordt vaak een eerste selectie gemaakt op basis van een moment-opname van statische foto's, terwijl het bij de keuze van uw toekomstige woning juist gaat om de emotie, de 'beleving' die u pas voelt bij de bezichtiging van een huis. Vaak hoor je dan pas mensen spreken over een 'klik'. "Het huis valt nu als een warme jas om me heen", is een uitspraak die regelmatig wordt gehoord en goed aangeeft waar het eigenlijk om gaat bij het maken van uw keuze.

Wij maken daarom graag een afspraak met u voor een vrijblijvende bezichtiging van de woning. U ziet en voelt dan veel meer dan wat u achter uw pc had kunnen verwachten.

LAAT U VERRASSEN! EEN HUIS IS EMOTIE!

Graag tot binnenkort,

Met vriendelijke groet,



Bas Teeuwen
06 53 20 18 20
bas@heuvel.nl

ENGE STEEG 4 LEUNEN

ADRIAAN

VAN DEN

HEUVEL

MAKELAARS ADVISEURS



ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS EINDHOVEN B.V.
AALSTERWEG 134 C • 5615 CJ EINDHOVEN
040-7820849 • INFO@HEUVEL.NL



ADRIAAN VAN DEN HEUVEL
MAKELAARS EN ADVISEURS
HOOFDSTRAAT 155 • 5706 AL HELMOND
0492-661 884 • INFO@HEUVEL.NL

Alle hierbij vermelde gegevens zijn naar beste kennis en wetenschap en te goeder trouw door ons weergegeven. Mocht nadien blijken dat er afwijkingen zijn, dan kan men zich hierop niet beroepen. Het bovenstaande object wordt aangeboden onder voorbehoud goedkeuring door de eigenaar.

Aan de inhoud van deze documentatie kunnen geen rechten worden ontleend.

HEUVEL.NL • WÉRKT VOOR U