



ST. ISIDORUSSTRAAT LEUNEN

Vraagprijs € 465.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
2015

Perceeloppervlakte
192 m²

Woonoppervlakte
137 m²

Gebouwgebonden buitenruimte
13 m²

Inhoud
508 m³

Energie label
A

IN HET KORT...

In de geliefde en kindvriendelijke woonwijk "De Steeg" in Leunen staat deze uitstekend onderhouden twee-onder-een-kapwoning uit 2015. De woning is volledig geïsoleerd, instapklaar en dankzij de veelzijdige indeling geschikt voor uiteenlopende woonwensen.

De begane grond biedt een lichte leefruimte met sfeervolle gashaard, fraaie lichtstraat en een open keuken met diverse inbouwapparatuur. De multifunctionele ruimte aan de achterzijde, met aangrenzende badkamer ensuite, is ideaal als slaapkamer, thuishoor, praktijkruimte of hobbykamer en maakt gelijkvloers wonen mogelijk.

Op de eerste verdieping bevinden zich drie slaapkamers en een complete badkamer. De tweede verdieping biedt volop mogelijkheden voor een extra slaapkamer, werk- of speelkamer.

De onderhoudsvriendelijke achtertuin ligt gunstig op het zuidoosten, biedt veel privacy en beschikt over een fijne overkapping. Daarnaast beschikt de woning over een eigen oprit.

De woning ligt rustig, maar toch centraal, nabij scholen, winkels, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A73.

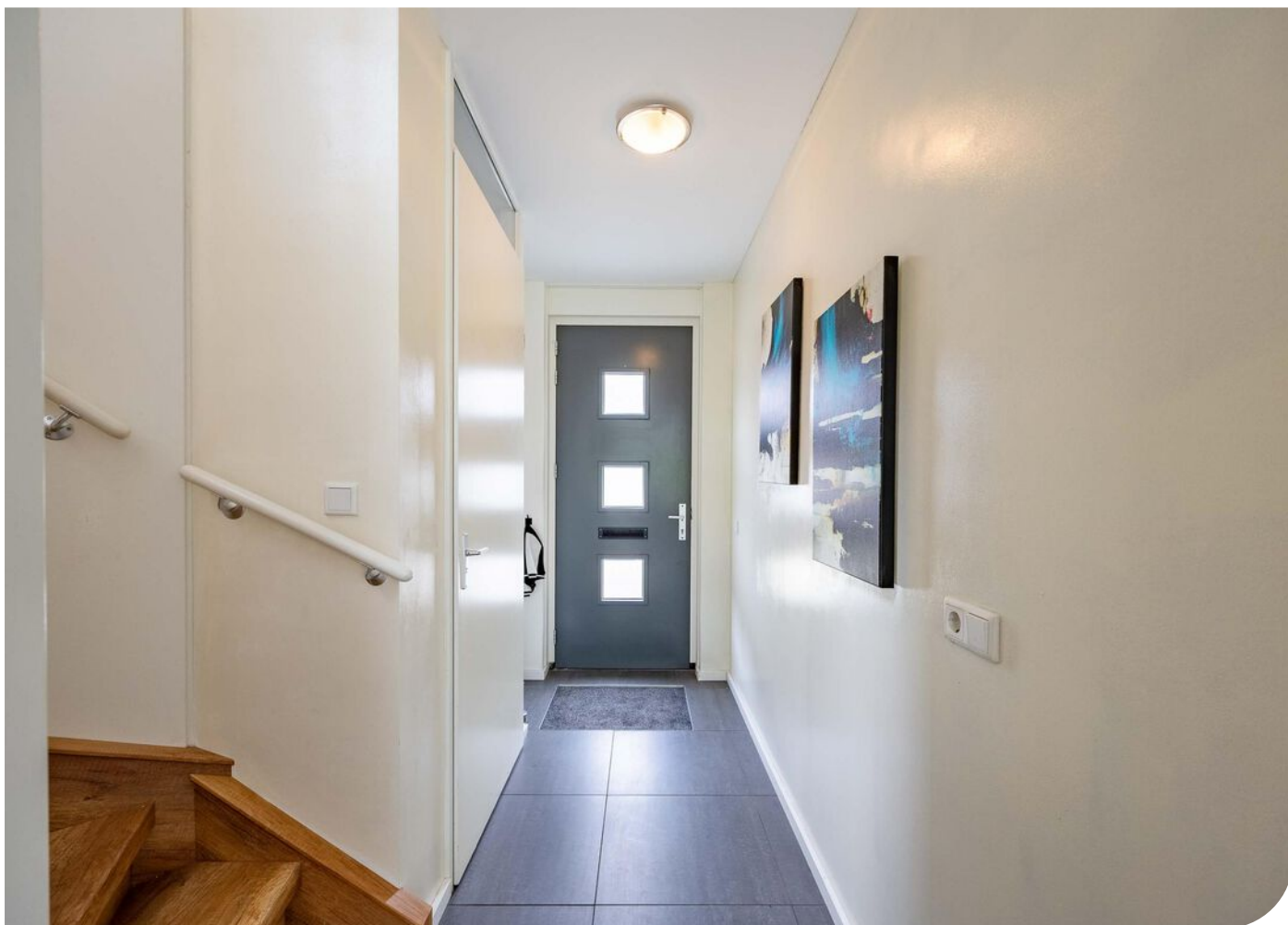




Bij binnenkomst betreed je de hal. De hal geeft toegang tot de meterkast, toilet, woonkamer en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende tegelvloer voorzien van vloerverwarming. De meterkast beschikt over 7 groepen en 2 aardlekschakelaars. Het toilet is uitgevoerd met een wandcloset en een fonteintje. De ruimte is deels betegeld en wordt mechanisch geventileerd.

De lichte woonkamer vormt het hart van de woning. De fraaie lichtstraat en grote raampartijen aan de achterzijde zorgen voor veel natuurlijke lichtinval en een ruimtelijk gevoel. De sfeervolle gashaard met op maat gemaakt tv-meubel geeft de ruimte extra warmte en uitstraling, terwijl de aanwezige airco zorgt voor aangenaam comfort gedurende het hele jaar. Via de tuindeur bereik je de terrasoverkapping, die een prettig verlengstuk vormt van de leefruimte en een fijne plek biedt om comfortabel buiten te genieten. De open keuken is van alle gemakken voorzien en is uitgerust met een 5-pits gaskookplaat, RVS afzuigkap, combimagnetron, koelkast, vaatwasser en een Franke kokend waterkraan.

Aan de achterzijde van de woonkamer bevindt zich een multifunctionele ruimte die momenteel in gebruik is als werkkamer, maar ook uitstekend dient als slaapkamer. Daarnaast beschikt deze ruimte over een ensuite badkamer, hierdoor is de woning niet alleen flexibel in gebruik, maar ook uitermate geschikt voor gelijkvloers gebruik. De badkamer beschikt over een inloopdouche voorzien van thermostaatkraan, een wandtoilet en een wastafelmeubel. De ruimte is volledig betegeld en wordt mechanisch geventileerd. Via het tussenportaal vanuit de woonkamer is de bijkeuken bereikbaar. In dit portaal bevinden zich tevens een garderobehoek en een trapkast. De bijkeuken beschikt over dubbele houten deuren aan de voorzijde en is daardoor ook ideaal te gebruiken als tweede entree. De ruimte is voorzien van een eenvoudig keukenblok met spoelunit, vloerverwarming, verlichting, elektra en de witgoedaansluitingen. Daarnaast biedt de bijkeuken extra bergruimte en is via een luik de kruipruimte onder de aanbouw toegankelijk.

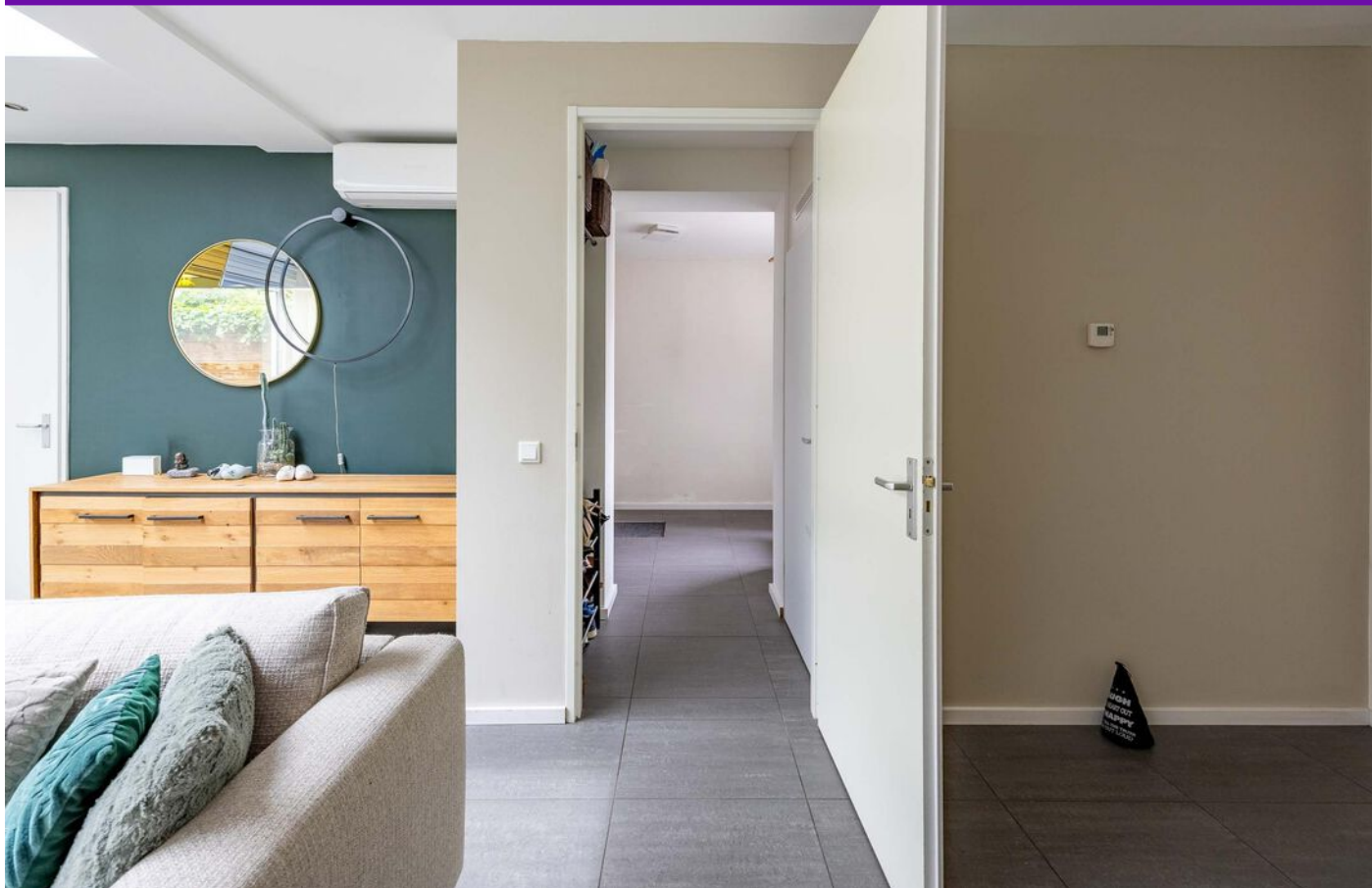








BIJKEUKEN





1E VERDIEPING

Vanaf de overloop is er toegang tot drie slaapkamers, de badkamer en de trapopgang naar de tweede verdieping. De slaapkamers zijn identiek afgewerkt met een doorlopende laminaatvloer en beschikken allen over een eigen raampartij, waardoor iedere kamer geniet van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. De badkamer is volledig betegeld en ingericht met een douchehoek voorzien van thermostaatkraan, een wastafel en een wandtoilet. Daarnaast beschikt de ruimte over mechanische ventilatie en een raam, wat zorgt voor zowel natuurlijke lichtinval als extra ventilatiemogelijkheden.



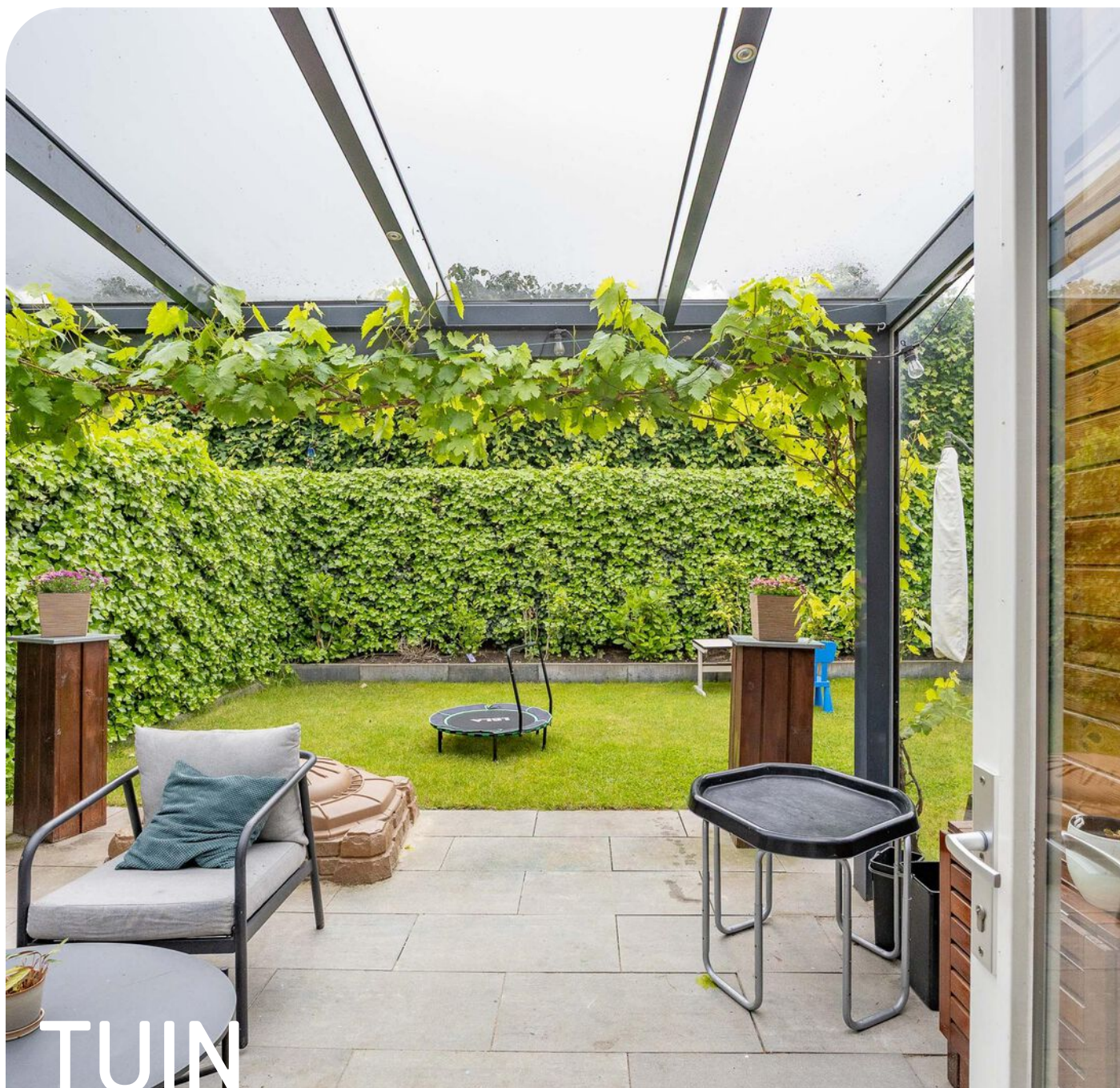






Via de vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar. Deze multifunctionele ruimte is uitstekend te gebruiken als werkkamer, speelkamer of extra slaapkamer. Dankzij het dakvenster geniet de verdieping van prettig natuurlijk daglicht en zorgt de aanwezige airco ook op warme dagen voor extra comfort. Op deze verdieping bevinden zich tevens de Intergas cv-ketel (2015), de witgoedaansluitingen en de unit van de mechanische ventilatie. Daarnaast is er praktische bergruimte aanwezig achter de knieschotten.





De onderhoudsvriendelijke tuin is gunstig gelegen op het zuidoosten en biedt hierdoor een fijne bezonning en veel privacy. De tuin is verzorgd aangelegd met sierbestrating, plantenborders en een gazon, wat zorgt voor een fijne combinatie van groen en gebruiksgemak. In 2020 is er een overkapping geplaatst aan de achtergevel, waardoor je al vroeg in het seizoen en tot laat in de avond comfortabel buiten kunt zitten. Daarnaast is de tuin voorzien van verlichting en elektra. Aan de voorzijde beschikt de woning over een volledig betegelde oprit met parkeergelegenheid voor één auto.



BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	2015.
Vloeren	betonvloeren.
Gevels	metselwerk spouwmuren, geïsoleerd.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	houten kozijnen met HR++ beglazing.
Overige voorzieningen	de slaapkamers op de 1e verdieping beschikken over elektrisch bedienbare rolluiken en de badkamer heeft handmatig bedienbare rolluik.
Isolatie	volledig geïsoleerd.
Energiebesparende maatregelen	8 zonnepanelen (eigendom), geplaatst in 2020 met een capaciteit van ca. 325 Wp per paneel.
Centrale verwarming	middels de Intergas cv-ketel (2015), vloerverwarming op de begane grond, 2 airco's voor verwarmen en koelen met een unit in de woonkamer en een op de zolder (2025) en een gashaard in de woonkamer (2020).
Eigendom/huur cv-ketel	alles is in eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	mechanisch ventilatiesysteem.

OVERIGE KENMERKEN

Tuinligging	zuidoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	7 groepen en 2 aardlekschakelaars.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 373,- per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 846 m ³ per jaar.
* op basis van dit huishouden	verbruik elektra ca. 2238 kWh per jaar. in 2025 is er 2613 kWh opgewekt door de zonnepanelen.

ALGEMENE KENMERKEN



12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500		kadaster
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel	2593	
—	Bebouwing			
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 24 april 2025 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers		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.		

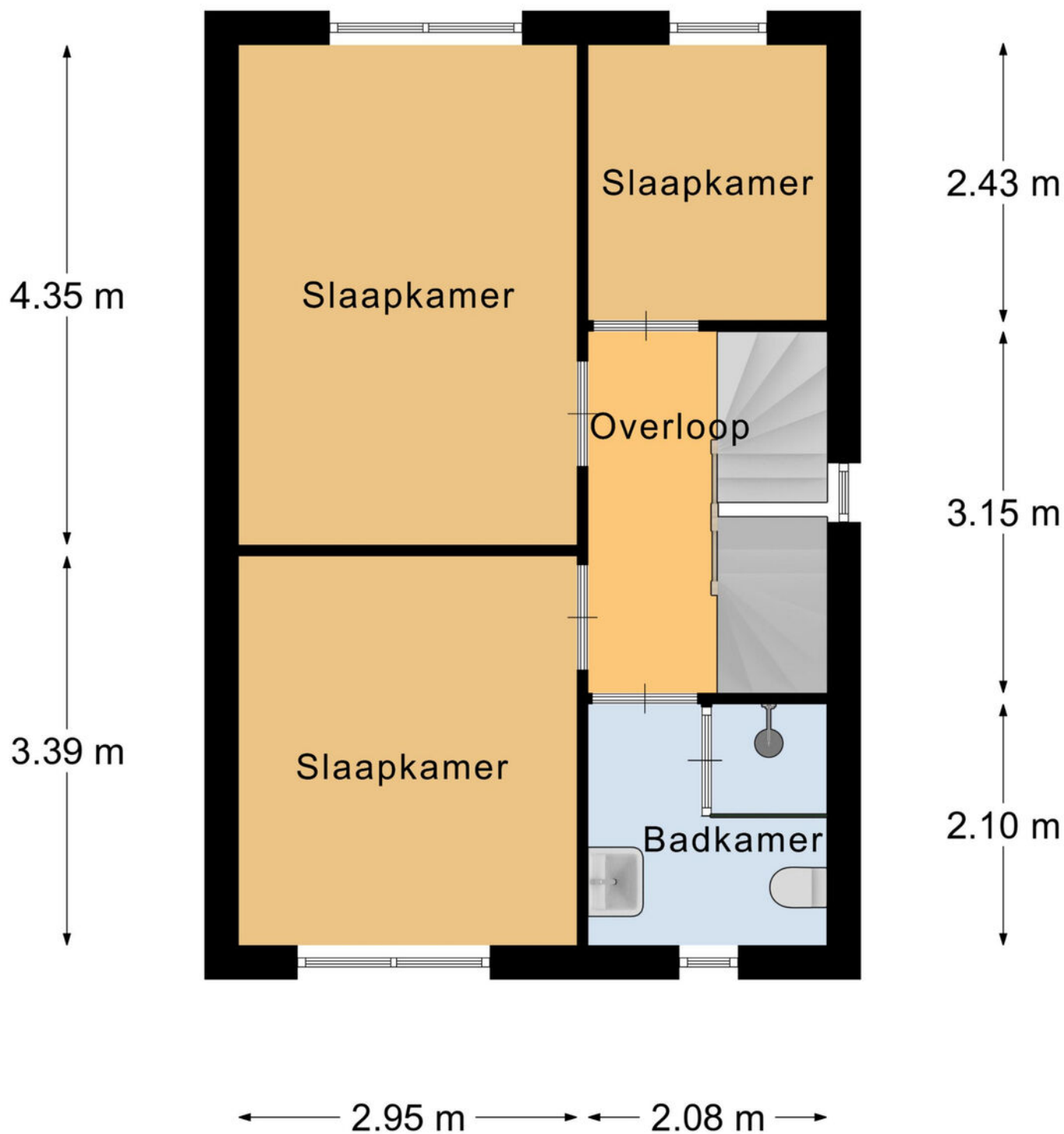
KADASTRALE KAART



Begane Grond

PLATTEGROND

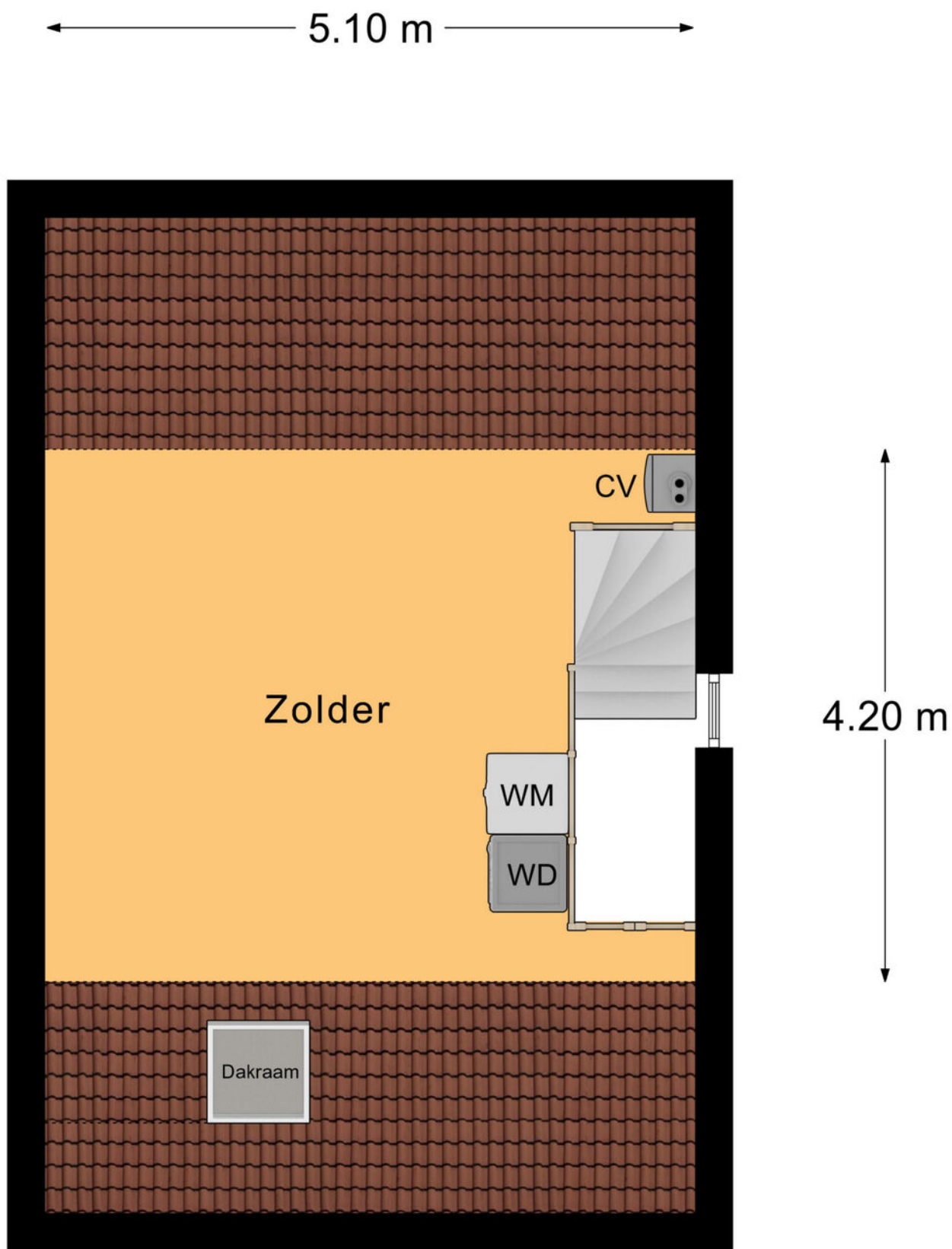
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e Verdieping

PLATTEGROND

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



2e Verdieping

PLATTEGROND

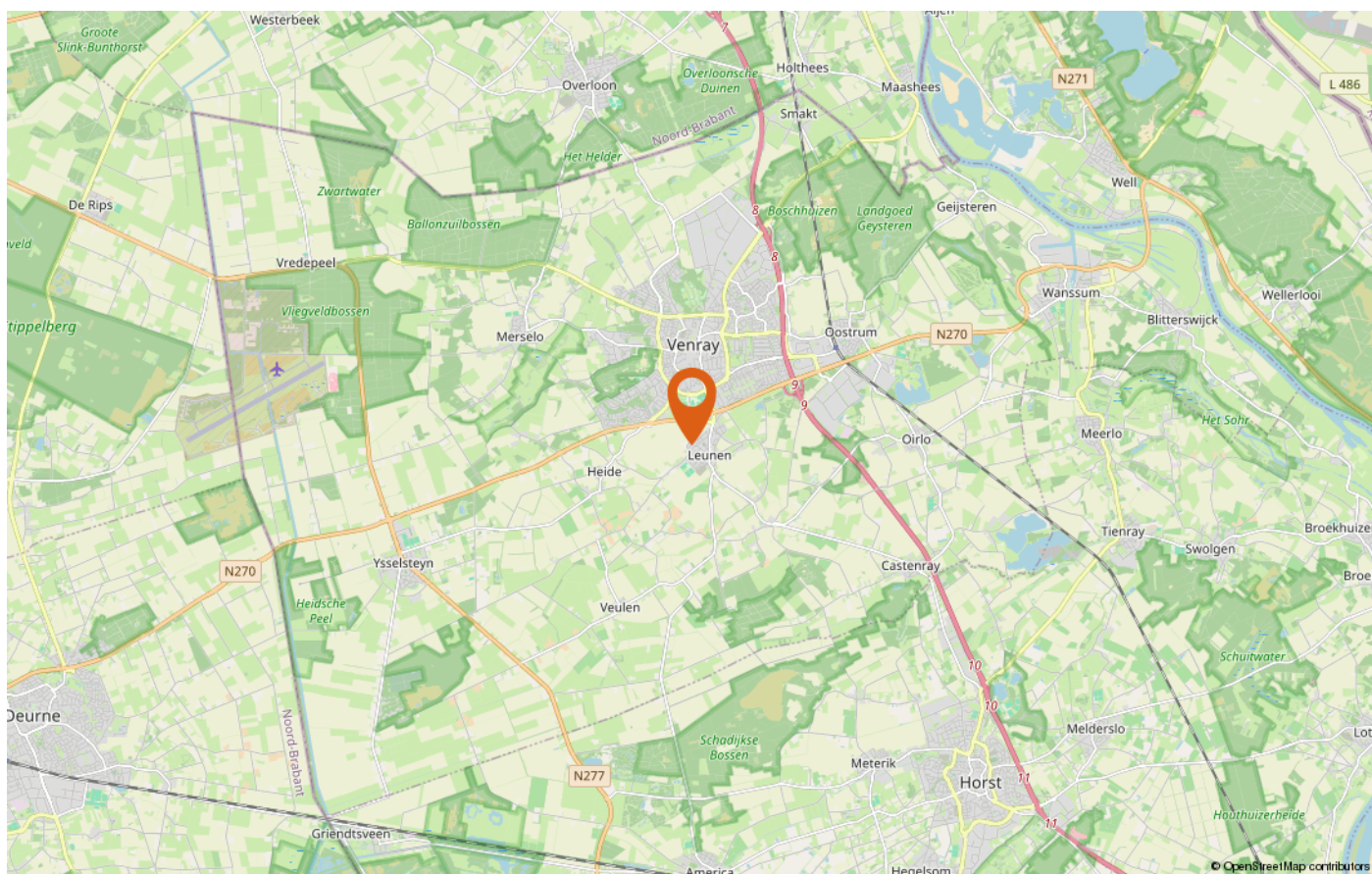
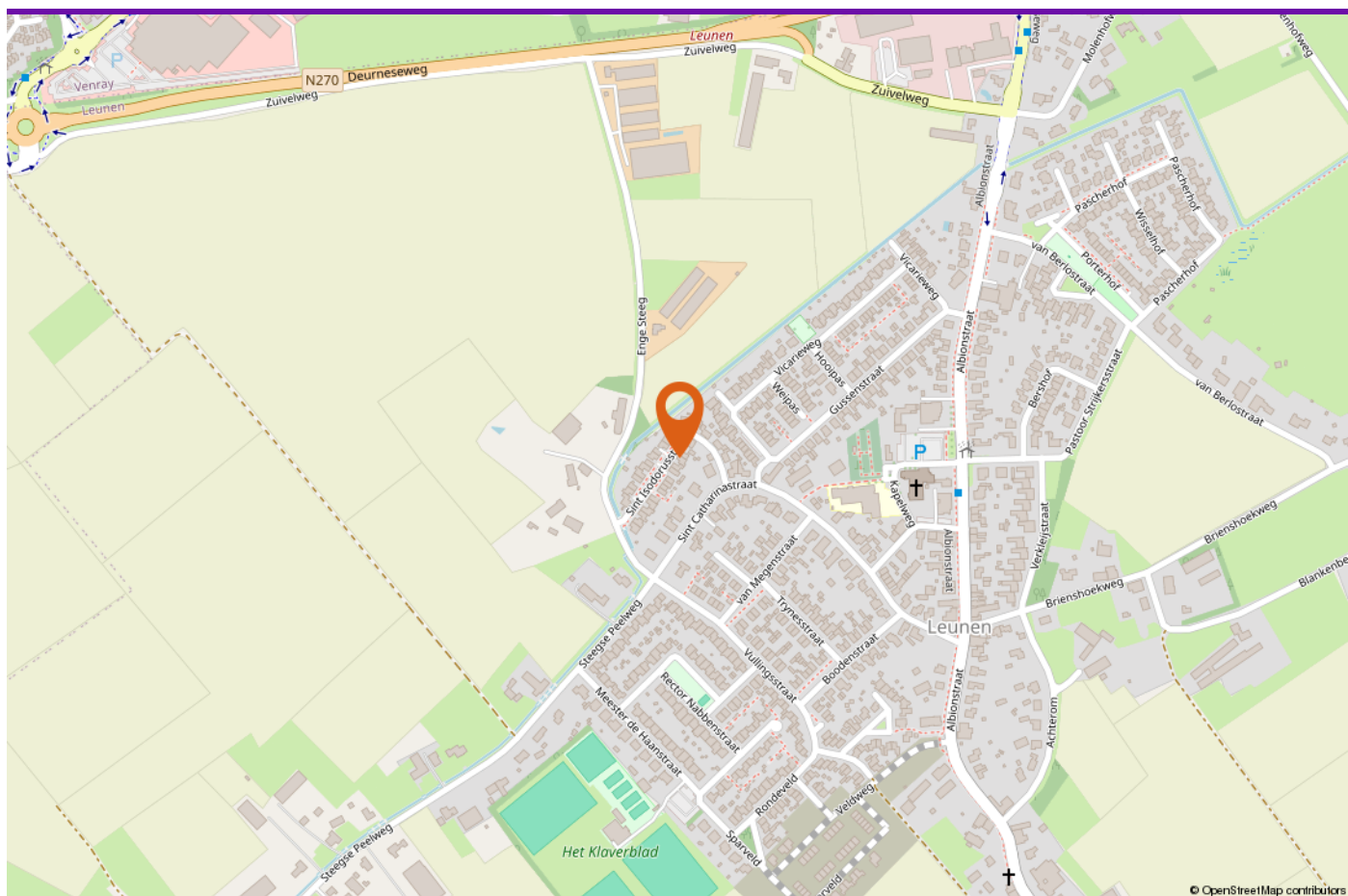
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- 2 kasten slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		

LIJST VAN ZAKEN

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- toiletkast		X	
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	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.

27



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

