



VULLINGSSTRAAT LEUNEN

Vraagprijs € 379.000,- k.k.

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





KENMERKEN

Bouwjaar
1967

Perceeloppervlakte
290 m²

Woonoppervlakte
129 m²

Externe bergruimte
24 m²

Inhoud
459 m³

Energie label
C

IN HET KORT...

In een rustige en kindvriendelijke woonomgeving in Leunen staat deze goed verzorgde, uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met vrijstaande garage, carport en een zonnige achtertuin op het noordoosten. De woning biedt een praktische indeling, volop leefruimte en ruime parkeergelegenheid op eigen terrein.

Op de begane grond bevinden zich een complete keuken en een sfeervolle woonkamer met gashaard en fraaie sierornamenten. De aanbouw vormt een waardevolle uitbreiding van de leefruimte en biedt diverse gebruiksmogelijkheden. De eerste verdieping beschikt over drie slaapkamers en een complete badkamer. Via een vaste trap is de tweede verdieping bereikbaar, waar zich een ruime vierde slaapkamer bevindt. Vanuit deze verdieping geniet je bovendien van een mooi uitzicht op de kerk van Leunen. De verzorgde achtertuin is aangelegd met een terras, gazon en plantenborders en biedt meerdere plekken om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevinden zich de vrijstaande garage met carport. De ruime oprit biedt plaats aan ca. vier auto's op eigen terrein.

Leunen is een geliefd kerkdorp met diverse dagelijkse voorzieningen, waaronder een basisschool, sportverenigingen en horecagelegenheden op korte afstand.





Via de voordeur kom je binnen in de lichte hal. Vanuit hier heb je toegang tot de meterkast, een muurkast, het toilet, de keuken en de trapopgang naar de eerste verdieping. De gehele begane grond is afgewerkt met een doorlopende tegelvloer. Daarnaast zijn de woonkamer, keuken, bijkeuken en aanbouw voorzien van vloerverwarming. Het toilet is uitgevoerd met een staand toilet en een fonteintje. De ruimte is deels betegeld en het raam zorgt voor natuurlijke ventilatie.

Vanuit de hal bereik je de keuken. De inbouwkeuken is uitgerust met diverse inbouwapparatuur, waaronder een 4 -pits gaskookplaat, afzuigkap, combimagnetron, vaatwasser en koelkast. Er is volop kastruimte aanwezig en het grote raam in de zijgevel zorgt voor prettig daglicht. Daarnaast beschikt de keuken over een trapkast met provisieruimte en het luik naar de kruipruimte. Vanuit de keuken heb je toegang tot zowel de bijkeuken als de woonkamer. De woonkamer heeft een sfeervolle en karakteristieke uitstraling dankzij de sierornamenten in het plafond en de gashaard met schouw. Het grote raampartij zorgt voor veel natuurlijk licht. Een bijzonder pluspunt is de klassieke, houten harmonicadeur tussen de woonkamer en de aanbouw. Wanneer deze volledig geopend wordt, ontstaat één royale leefruimte die zich uitstekend leent voor familiebijeenkomsten of het ontvangen van gasten. Sluit je de harmonicadeur, dan creëer je juist een aparte zit- of ontspanningsruimte waar rust centraal staat. De aanbouw vormt een waardevolle uitbreiding van de woning en biedt volop mogelijkheden voor verschillende woonwensen. Door de grote raampartijen en de lichtkoepel wordt deze ruimte overspoeld met natuurlijk licht, wat zorgt voor een aangename en open sfeer gedurende de hele dag.

De bijkeuken is voorzien van de cv-ketel, de witgoedaansluitingen en de verdeler van de vloerverwarming. Deze voorzieningen zijn netjes uit het zicht weggewerkt in een vaste kast. Daarnaast is er voldoende ruimte voor het plaatsen van extra apparatuur of andere opslagmogelijkheden. Via de loopdeur heb je direct toegang tot de achtertuin, wat de ruimte extra functioneel maakt voor dagelijks gebruik.















Via de trapopgang bereik je de overloop op de eerste verdieping. Zowel de trap als de overloop zijn afgewerkt met een nette laminaatvloer. Vanaf de overloop heb je toegang tot drie slaapkamers en de badkamer. De drie slaapkamers zijn stuk voor stuk comfortabele ruimtes die netjes zijn afgewerkt met een eigen laminaatvloer, en dankzij de aanwezige raampartijen profiteren alle kamers van een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Bovendien zijn de ramen voorzien van rolluiken, wat niet alleen bijdraagt aan extra privacy, maar ook zorgt voor verduistering en een aangenaam binnenklimaat gedurende alle seizoenen.

De badkamer is compleet uitgevoerd en biedt alles wat je nodig hebt voor een comfortabel dagelijks gebruik. De ruimte is uitgevoerd met een wastafelmeubel, een wandtoilet, een bad-/douchecombinatie met klapwand en een designradiator. De ruimte is volledig betegeld en dankzij de aanwezige raampartijen geniet de badkamer van een aangename hoeveelheid daglicht en natuurlijke ventilatie. Eén van de ramen is uitgevoerd als deur, waarmee je toegang hebt tot het platte dak van de bijkeuken.











Via de vaste trap bereik je de tweede verdieping van de woning. De trapopgang is afsluitbaar middels een deur, waardoor deze verdieping als een volwaardige en afgescheiden woonlaag kan worden gebruikt. De verdieping is afgewerkt met vloerbedekking. Achter de knieschotten bevindt zich verrassend veel bergruimte, ideaal voor het opbergen van seizoensspullen of andere zaken die je graag uit het zicht wilt bewaren.

Naast de opbergmogelijkheden beschikt deze verdieping over een ruime vierde slaapkamer. Deze kamer leent zich uitstekend als slaapkamer, logeerkamer, thuiswerkplek of hobbyruimte en biedt daarmee volop mogelijkheden om de woning aan te passen aan jouw woonwensen. Het aanwezige dakraam zorgt voor een prettige hoeveelheid natuurlijk daglicht. Een bijzonder pluspunt is het fraaie uitzicht dat je vanuit de ramen hebt op de kerk van Leunen.





De verzorgde achtertuin is gelegen op het noordoosten en vormt een heerlijke plek om in alle rust van het buitenleven te genieten. De tuin is fraai aangelegd met een combinatie van bestrating, een gazon en plantenborders, waardoor een aantrekkelijke balans tussen onderhoudsgemak en groenbeleving is ontstaan. Direct achter de woning bevindt zich een ruim terras waar je comfortabel kunt genieten van een kop koffie in de ochtendzon of een gezellige maaltijd met familie en vrienden. Aan de achterzijde van de tuin is bovendien een extra zitgelegenheid gecreëerd, waardoor je op verschillende momenten van de dag kunt kiezen voor een zonnige of juist beschutte plek. De tuin biedt daarmee volop mogelijkheden om te ontspannen, te tuinieren of gezellig samen te zijn. Praktisch is de aanwezigheid van een vrije achterom met afsluitbare poort, waardoor de tuin eenvoudig bereikbaar is zonder door de woning te hoeven gaan.

Achter in de tuin heb je toegang tot de vrijstaande garage. Deze is voorzien van een stalen kantelpoort en beschikt daarnaast over elektra, verlichting en een smeerput, wat de garage bijzonder geschikt maakt voor de hobbyist of voor het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden aan voertuigen. Uiteraard biedt de garage voldoende ruimte voor het stallen van een auto, maar ook voor fietsen, gereedschap en overige opslag. Voor de garage is een carport, die is afgewerkt met kunststof schroten en voorzien van sfeervolle inbouwspots. Hierdoor ontstaat een overdekte parkeermogelijkheid die extra comfort biedt bij alle weersomstandigheden.

De ruime oprit maakt het geheel compleet en biedt parkeergelegenheid voor ca. vier auto's op eigen terrein. Hierdoor is er altijd voldoende ruimte voor bewoners en bezoekers. Daarnaast is op de oprit een buitenkraan aanwezig.









BOUWKUNDIGE KENMERKEN

Bouwjaar	1967.
Vloeren	betonvloer.
Gevels	metselwerk spouwmuren.
Dak	zadeldak bedekt met pannen.
Kozijnen	nagenoeg alle ramen zijn voorzien van kunststof kozijnen met dubbele beglazing. Het raam op de 2e verdieping heeft een houten kozijn met enkel glas.
Overige voorzieningen	het raam in de voorgevel en de ramen op de 1e verdieping zijn voorzien van elektrische rolluiken.
Isolatie	dakisolatie en grotendeels dubbel glas.
Centrale verwarming	middels de Remeha Calenta Ace 40c cv-ketel uit 2019, vloerverwarming in de woonkamer, bijkeuken en aanbouw.
Eigendom/huur cv-ketel	alles is in eigendom.
Warmwatervoorziening	middels de cv-ketel.
Ventilatiesysteem	natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters.

OVERIGE KENMERKEN

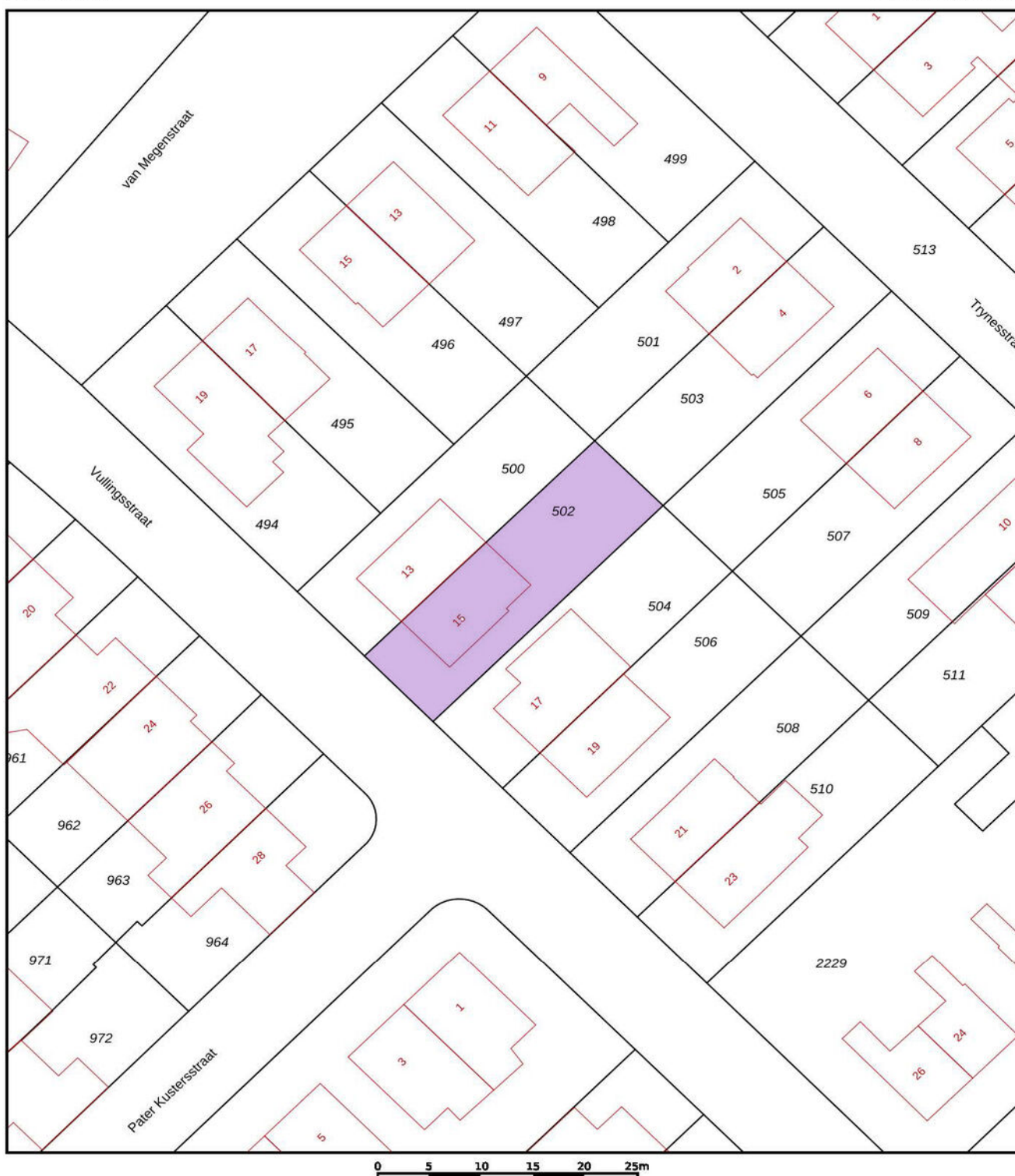
Tuinligging	noordoost.
Bestemmingsplan	woonbestemming.
Erfdienstbaarheden	geen bekend.
Asbest	geen bekend.
Meterkast	8 groepen en 1 aardlekschakelaar.

VASTE LASTEN

Onroerend zaakbelasting	€ 348,99 per jaar.
Nutsvoorzieningen*	verbruik gas ca. 1.461 m ³ en elektra ca. 2.122 kWh per jaar.

* op basis van dit huishouden

ALGEMENE KENMERKEN



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer		
	Huisnummer		
	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente	Venray
	Voorlopige kadastrale grens	Sectie	N
	Administratieve kadastrale grens	Perceel	502
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 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

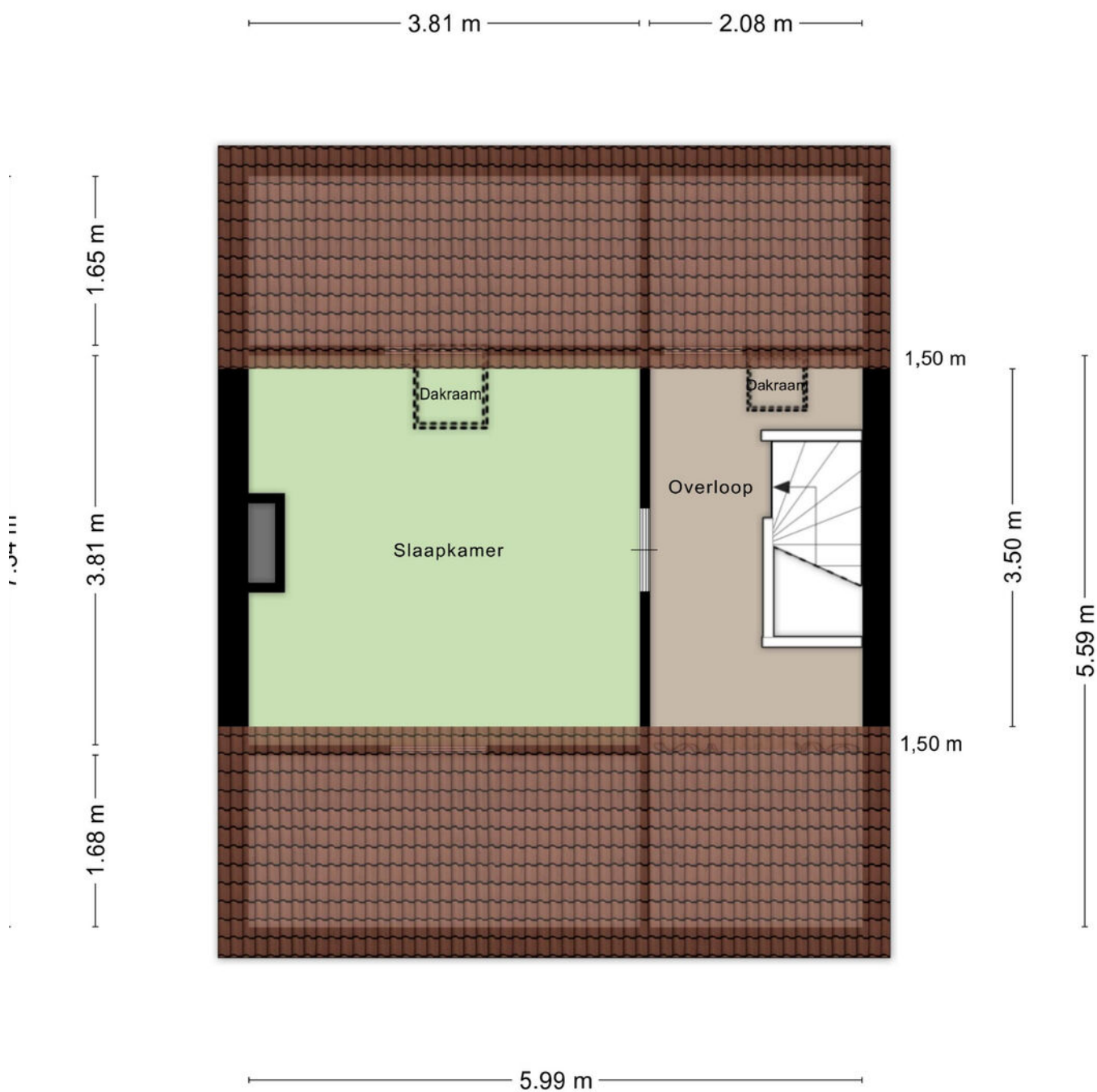
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



1e verdieping

PLATTEGROND

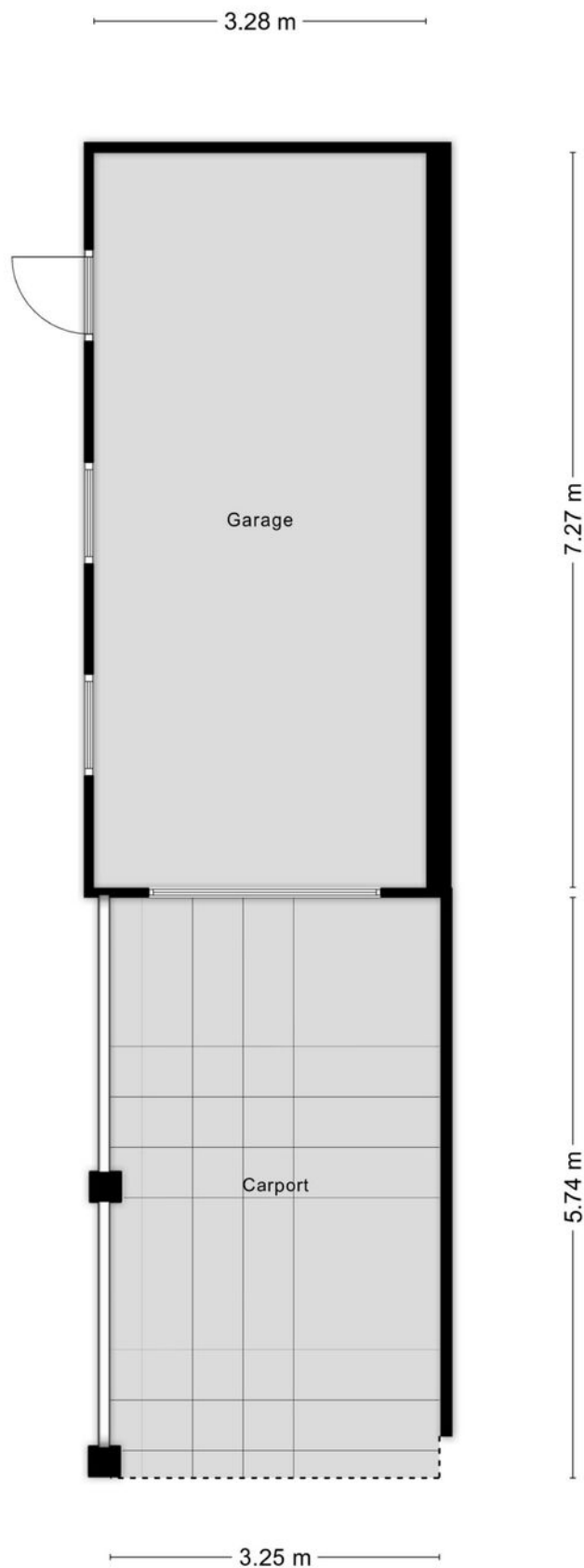
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden. Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk afwijken.



2e verdieping

PLATTEGROND

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



PLATTEGROND

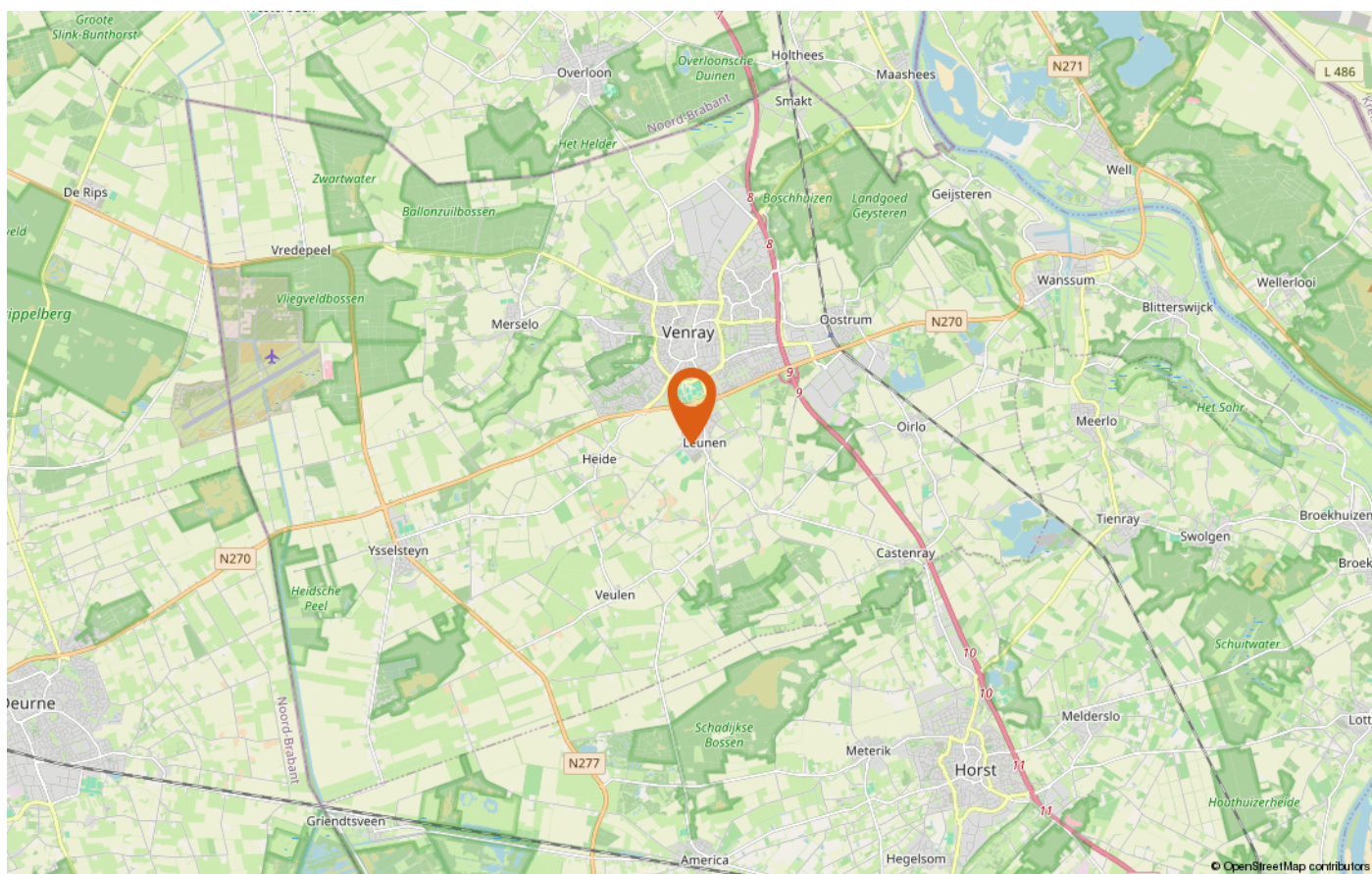
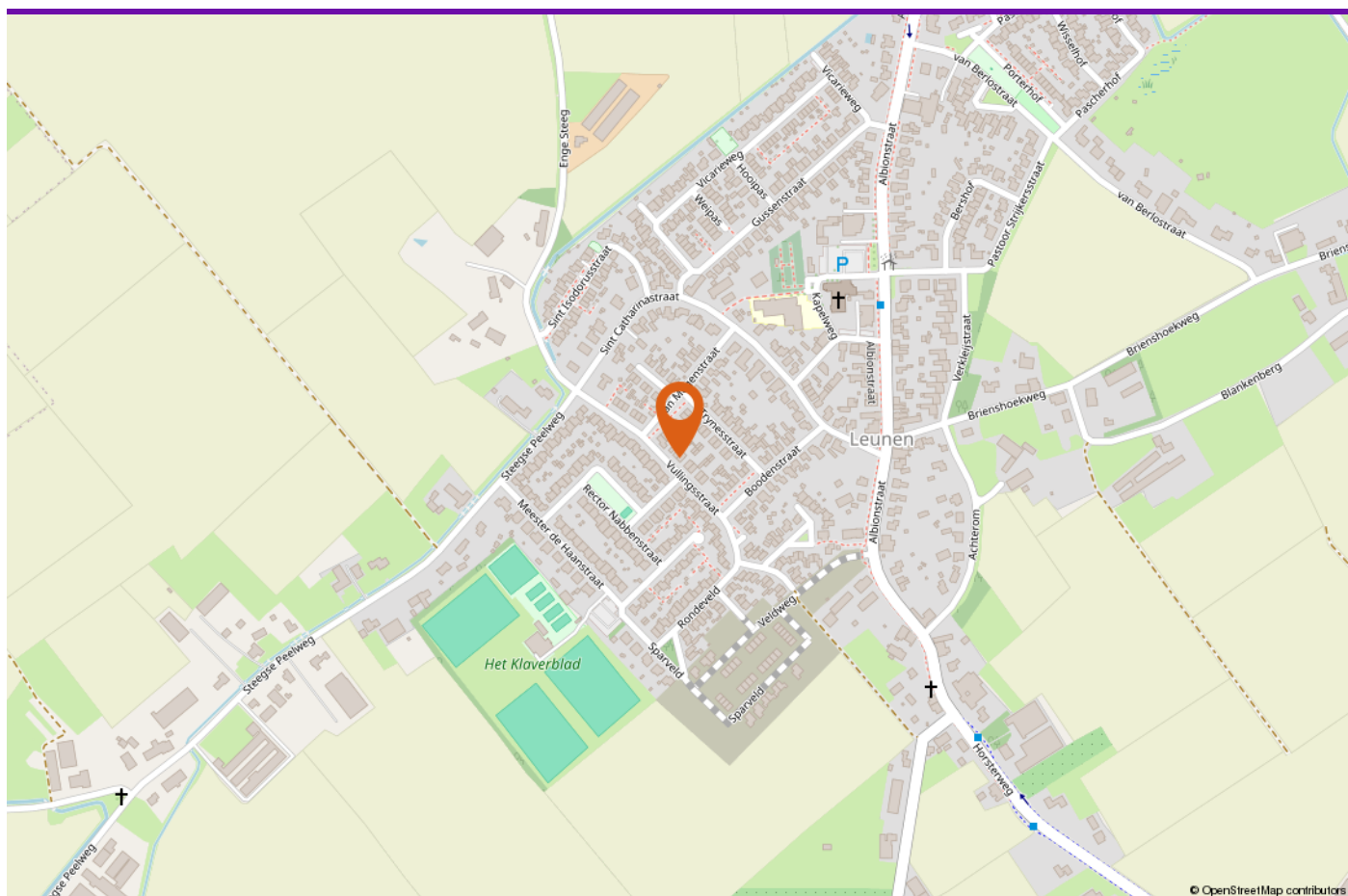
* Er kunnen geen rechten worden ontleend aan deze plattegronden
Deze dienen ter oriëntatie en de werkelijke situatie kan mogelijk
afwijken.

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Gas)kachels	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- vaatwasser	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			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafelmeubel	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toilethouder	X		
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

LIJST VAN ZAKEN



LOCATIE OP DE KAART

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

